

PLA DE MILLORA URBANA
PER A UN ÀMBIT SITUAT ENTRE
PASSEIG CIPSELA Nº 1 a PASSEIG CIPSELA Nº17

LLAFRANC, T.M. de PALAFRUGELL

Promotor:

MARIA DEL CARMEN SILVAR SANABRA

Redactors:

AFM

ARQUITECTURA FERRÉS MARCÓ S.L.P.

jferres@coac.net - www.josepferres.com - 34-972 612187

ÍNDEX

I. INTRODUCCIÓ	5
1. Promoció i redacció del Pla de Millora Urbana	5
II. MEMÒRIA INFORMATIVA.....	5
1. Delimitació de l'àmbit d'actuació.....	5
2. Descripció d' l'àmbit de planejament	6
3. Objectius del PMU.....	6
4. Normativa urbanística d'aplicació	6
III. JUSTIFICACIÓ NORMATIVA I PROPOSTA D'ORDENACIÓ.....	7
1. Justificació del POUM	7
2. Justificació del PEIPH.....	9
3. Justificació de la Disposició Transitòria Tercera 3.2 de la Ley de Costas	9
4. Proposta d'ordenació.....	11
IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	12
ANNEX I. Fitxa del cadastre de les finques que poden augmentar l'alçada	13
ANNEX II. Plànol original adjunt segellat pel Servei Provincial de Costes a Girona	14
ANNEX III. Estudi d'impacte i integració paisatgística	15

I. INTRODUCCIÓ

El present Pla de Millora Urbana (PMU) es redacta en virtut al que s'estableix a la normativa del planejament urbanístic vigent a Palafrugell, que permet, mitjançant planejament derivat, modificar les condicions de les zones qualificades amb clau R21, d'edificació existent, per tal d'assimilar les condicions edificatòries de la parcel·la a les del seu entorn immediat.

1. Promoció i redacció del Pla de Millora Urbana

El present PMU és d'iniciativa privada i està promogut per María del Carmen Silvar Sanabra, propietaria única de la finca amb referència cadastral 6282111EG1368S0001GO de Llafranc, terme municipal de Palafrugell.

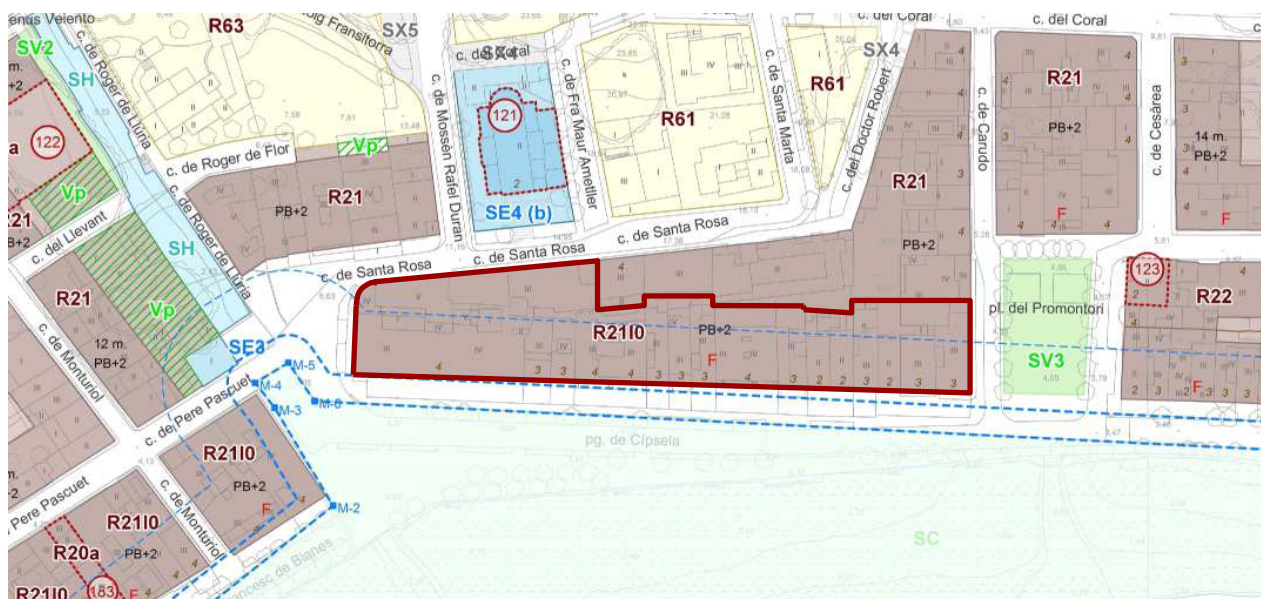
El redactor del PMU és Josep Ferrés Marcó, de AFM Arquitectura Ferrés Marcó S.L.P. arquitecte col·legiat núm. 17803-09 del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb domicili professional al carrer Cervantes 15, baixos 1ª de Palafrugell.

II. MEMÒRIA INFORMATIVA

1. Delimitació de l'àmbit d'actuació

La delimitació del present PMU es correspon amb l'espai ocupat per les finques situades entre el nº 1 al nº 17 del Passeig Cipsela de Llafranc

La finca està inclosa dins el sòl urbà i definida amb la clau R210 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell (POUM 2015).



Imatge extreta del plànol de zonificació del POUM situant l'edifici.

2. Descripció de l'àmbit de planejament

L'àmbit que es defineix per aquest planejament ocupa les finques situades ente el nº 1 i 17 del Passeig Cipsela de Llafranc anomenat popularment com el "Passeig de Llafranc" i dona façana al mar.

Hem confeccionat un aixecament dels alçats dels edificis existents per tal de saber quins son els que podrien augmentar la seva alçada fins a 9 m en base a aquest PMU.

Les finques formen part d'una illa compacta situada en sol urbà consolidat i es considera un front marítim homogeni protegit (marcat amb la clau F en el plànol de zonificació del POUM) i regulat pel Pla Especial de Protecció i d'Intervenció del Patrimoni Històric (PEPIPH).

També cal tenir en compte, que les finques estan incloses dins de la franja de protecció definida en el plànol original adjunt (Annex II) segellat pel Servei Provincial de Costes a Girona.

3. Objectius del PMU

Aquest Pla de Millora Urbana es redacta amb l'objectiu de poder ajustar les alçades del front edificat del Passeig Cipsela entre el nº 1 i el nº 17 fins ajustar-les al màxim previst pel POUM(PLA D' ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL) i pel PEPIPH(PLA ESPECIAL DE PROTECCIO I INTERVENCIÓ EN EL PATRIMONI HISTORIC DE PALAFRUGELL) i ajustar la normativa del POUM en l'article 123.3 a la situació real de les finques en relació amb els murs de contenció de terres del font de parcel·la per tal d'evitar que els patis d'illa siguin espais residuals. Tot això, en compliment de la llei de costes i especialment , donant compliment als 6 punts de la seva disposició Transitòria 3ª

4. Normativa urbanística d'aplicació

01 - PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PALAFRUGELL (POUM 2015)

El POUM determina un sector on es troba aquest àmbit amb la clau R2110 (zona residencial urbà tradicional, subzones illa compacta). Les regulacions específiques d'aquesta zona es troben en l'article 123 d'aquest document. En destaquem la volumetria permesa de PB+2.

02 - PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ I D'INTERVENCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC (PEPIPH)

L'àmbit de planejament està en una zona grafiada amb una F i, per tant, es considera front marítim homogeni. En aquestes zones s'acceptarà conservar i rehabilitar la volumetria existent per a mantenir la façana marítima històrica.

L'àmbit estudiat forma part d'un front homogeni protegit. Les finques que poden augmentar la seva alçada estan incloses en un nivell de protecció II, és a dir, protecció del tipus. S'haurà de donar compliment a allò que estableixi l'article 25 i l'article 30 del PEPIPH.

03 - LEY 2/2013, DE 29 DE MAYO, DE PROTECCIÓN Y USO SOSTENIBLE DEL LITORAL Y DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 22/1988, DE 28 DE JULIO, DE COSTAS.

REAL DECRETO 876/2014, DE 10 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO GENERAL DE COSTAS.

L'àmbit estudiat té l'especificitat IO, segons el POUM, que prové de l'afectació de la zona de servitud del Front Marítim de Llafranc. S'haurà de donar compliment a allò que estableixi les determinacions establertes a la Disposició Transitòria Tercera 3.2ª de la *Ley de Costas*.

III. JUSTIFICACIÓ NORMATIVA I PROPOSTA D'ORDENACIÓ

Es detallen a continuació totes les justificacions normatives que li són d'aplicació al sector del PMU. A partir de les normatives es redacta una proposta d'ordenació per al sector estudiat

1. Justificació del POUM

1 - ARTICLE 123.5 DEL POUM 2015 DE PALAFRUGELL. Paràmetres en relació a l'edifici

"En els fronts homogenis protegits pel PEPIPH, les alçàries d'edificació es conservaran, sempre que sigui possible, anàlogues a les de les edificacions existents. Amb aquesta finalitat, l'alçària reguladora màxima del tros de carrer situat entre dues cantonades o xamfrans amb carrers transversals serà la mitjana de les alçàries dels edificis existents en relació amb la longitud de les façanes. Per establir aquesta mitjana cal dividir la suma dels productes de cada longitud per la respectiva alçària, per la suma de les longituds de les façanes. En fer-ho no es tindran en compte els solars no edificats, ni aquelles edificacions amb un nombre de plantes inferior ni superior a les permeses."

La justificació gràfica del compliment d'aquest article es troba en el PLÀNOL 12 de la documentació gràfica que acompanya el present PMU. Segons el càlcul estipulat pel POUM, l'alçada reguladora màxima és de 9,6m.

QUADRE PROMIG ALÇADES	ALÇADA FAÇANA	LONGITUD FAÇANA	PRODUCTE
NÚM. 1	9,82m	21,32m	209,36m ²
NÚM. 2	9,82m	16,30m	160,07m ²
NÚM. 3	9,02m	5,50m	49,61m ²
NÚM. 4	NO COMPUTA SEGONS ARTICLE 123.5 del POUM (PB+3)		
NÚM. 5	8,86m	15,35m	136,00m ²
NÚM. 6	9,46m	4,95m	46,83m ²
NÚM. 7	8,55m	4,95m	42,32m ²
NÚM. 8	9,90m	4,90m	48,51m ²
NÚM. 9 -10	NO COMPUTA SEGONS ARTICLE 123.5 del POUM (PB+3)		
NÚM. 11	8,50m	6,10m	51,85m ²
NÚM. 12	NO COMPUTA SEGONS ARTICLE 123.5 del POUM (PB+1)		
NÚM. 13	NO COMPUTA SEGONS ARTICLE 123.5 del POUM (PB+1)		
NÚM. 14	9,20m	5,25m	48,30m ²
NÚM. 15	NO COMPUTA SEGONS ARTICLE 123.5 del POUM (PB+1)		
NÚM. 16	10,80m	7,10m	76,68m ²
NÚM. 17	10,80m	7,85m	84,78m ²
TOTAL		99,57m	954,31m ²
PROMIG ALÇADES	9,60m		

2 - ARTICLE 123.3 DEL POUM 2015 DE PALAFRUGELL. Paràmetres en relació a la parcel·la

"Les parcel·les que només donin front a un vial hauran de deixar lliure d'edificació un pati que abasti tota l'amplària de la façana amb un fons mínim de 4m. Si la planta baixa té un ús diferent del d'habitatge, el pati s'haurà de deixar a partir de la primera planta."

L'aplicació literal d'aquest article per a les finques situades dins de l'àmbit pot portar a situacions on apareixin murs de contenció i parets mitgeres al descobert d'alçades tant importants que generin espais residuals sense interès al fons de parcel·les amb profunditats edificables excessives. La justificació gràfica del compliment d'aquest article es troba en el PLÀNOL 04 i 05 de la documentació gràfica que acompanya el present PMU.

El programa d'usos de qualsevol projecte de rehabilitació, ampliació o de nova planta d'un edifici situat dins d'aquest àmbit ha de permetre una posició més flexible del pati previst a la normativa per aconseguir uns espais habitables de millor qualitat. Aquesta millora de Planejament facilita que la posició del pati quedi més centrada dins la parcel·la de tal forma que el pati no sigui un espai residual al fons de la finca sinó un element actiu en l'organització interna dels edificis. Per altra banda, es limita l'alçada de les construccions al fons de la parcel·la fins a una alçada de planta baixa i una planta pis per no alterar l'alçada dels murs de separació existents amb la finca veïna amb accés des del Carrer de Santa Rosa.

3 - ARTICLE 123.7 DEL POUM 2015 DE PALAFRUGELL. Especificitats

"7.2. A la subzona R2110, que prové de l'afectació de la zona de servitud del Front Marítim de Llafranc, s'aplicaran els següents paràmetres:

En funció que estan afectats per la franja de servitud de protecció de la zona marítim terrestre, tant per les intervencions de reforma i rehabilitació, com de substitució de l'edificació existent, s'haurà de donar compliment a allò que estableixi la legislació vigent en matèria de Costes, concretament a les determinacions establertes a la Disposició Transitòria Tercera 3.2ª de la Ley de Costas, en el sentit que quan es vulgui portar a terme qualsevol tipus d'actuació edificatòria en el front marítim de Llafranc, s'haurà de justificar la delimitació del tram de façana marítima, d'acord amb les seves característiques físiques, volumètriques, morfològiques i tipològiques, i es procedirà a la redacció d'un Pla Especial que contindrà la justificació expressa del compliment de tots i cadascun dels requisits establerts a la citada Disposició Transitòria Tercera 3.2ª de la Ley de Costas.

Als efectes de mantenir la façana marítima històrica si tenen la consideració de front marítim homogeni, grafiat amb una F als plànols d'ordenació, s'acceptarà conservar i rehabilitar la volumetria existent."

La justificació del compliment d'aquest article es troba a continuació, en l'apartat III.2 i l'apartat III.3 d'aquesta secció.

2. Justificació del PEPIPH

ARTICLE 30 DEL PEPIPH DE PALAFRUGELL. Normes de les intervencions: Front Marítim

"L'alçada reguladora serà la prevista pel POUM amb les limitacions següents. Planta baixa i dos pisos (PB+2): 9,00metres."

Essent aquesta alçada màxima reguladora més restrictiva que la que s'ha calculat segons l'article 123.5 del POUM, es prendrà l'alçada de 9,00m com a alçada reguladora màxima de la parcel·la ja que és més restrictiva.

Com que l'àmbit estudiat forma part d'un Front Marítim Homogeni, la composició, colors, i tota la resta d'elements compositius de la façana objecte dels futurs projectes hauran de complir amb les determinacions del vigent PEPIPH.

3. Justificació de la Disposició Transitòria Tercera 3.2^a de la Ley de Costas

ARTICLE 3.2^a de la DISPOSICIÓN TRANSITÒRIA TERCERA DE LA LEY DE COSTAS

"2.ª Cuando se trate de edificaciones destinadas a residencia o habitación, o de aquellas otras que, por no cumplir las condiciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley, no puedan ser autorizadas con carácter ordinario, sólo podrán otorgarse autorizaciones de forma excepcional, previa aprobación del Plan General de Ordenación, Normas Subsidiarias u otro instrumento urbanístico específico, en los que se contenga una justificación expresa del cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos indispensables para el citado otorgamiento:"

"· a) Que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenezcan."

Totes les finques del tram de carrer estudiat en el present PMU estan inclosos dins d'un front homogeni protegit pel PEPIPH, grafiat amb la lletra F al plànol normatiu del Pla General i regulat en l'article 123.5 del POUM 2015 de Palafrugell (explicat en l'apartat III.1 del present document).

Per justificar el compliment d'aquest article, s'ha dibuixat en el PLÀNOL 12 l'alçat de totes les façanes compreses entre les dues cantonades amb carrers transversals (a l'oest, carrer de Santa Rosa i a l'est, plaça del Promontori). S'ha calculat la mitjana de les alçades dels edificis existents en relació amb la longitud de les façanes. Del resultat d'aquest càlcul en surt una alçada mitjana de 9,6m.

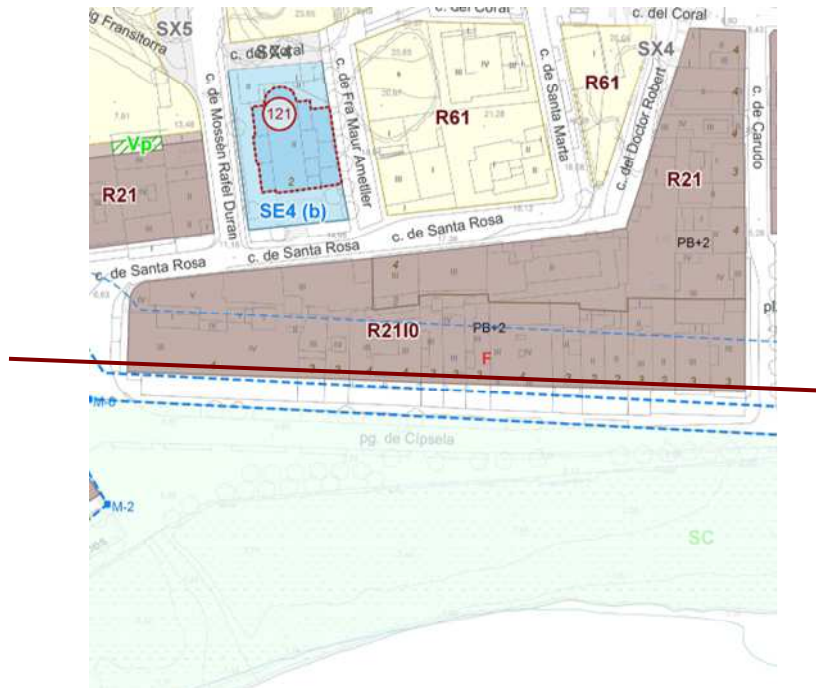
Com que tots els edificis estan inclosos dins d'un front homogeni protegit pel PEPIPH, aquest preveu en l'article 30 que els edificis de PB+2 no superin els 9m. Per tant, es considera que 9m és l'alçada reguladora màxima que pot assolir dins d'aquest àmbit

"· b) Que exista un conjunto de edificaciones, situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, que mantenga la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico."

Es compleix ja que totes les construccions existents estan a menys de 20metres del límit interior de la ribera del mar i mantenen una alineació prevista pel planeament urbanístic.

S'ha de tenir en compte que el Passeig Cipsela és un passeig que té una amplada que oscil·la entre els

12metres en les parts més estretes i els 17metres en les parts més amples, per tant, aquest article és complex.



" c) Que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo."

Es complex ja que es respecta exactament el que preveu el planejament. S'accepta i s'aplica l'alçada de PB+2 amb una alçada reguladora màxima de 9metres.

" d) Que se trate de edificación cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes, como las que puedan ser objeto de autorización queden adosadas lateralmente a las contiguas."

Es complex ja que es tracta d'un àmbit amb construccions entre mitgeres únicament.

" e) Que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes."

Es complex ja que els edificis que poden augmentar la seva alçada segueixen la mateixa alineació que els edificis veïns.

" f) Que la longitud de las fachadas de los solares, edificados o no, sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supere el 25 por 100 de la longitud total de fachada del tramo correspondiente."

Es complex ja que el planejament urbanístic defineix un àmbit de front homogeni (F) comprès entre les

cantonades que formen Santa Rosa amb Celebàntic i Celebàntic amb Promontori. Aquest àmbit té una longitud de 133,67 metres i la longitud dels solars susceptibles de ser edificats amb augment de volum per aconseguir la homogeneïtat tenen una longitud de façana de 16metres (núm. 12, 13 i 15) que és 11,9% del total de la façana. Per tant $11,9\% < 25\%$.

4. Proposta d'ordenació

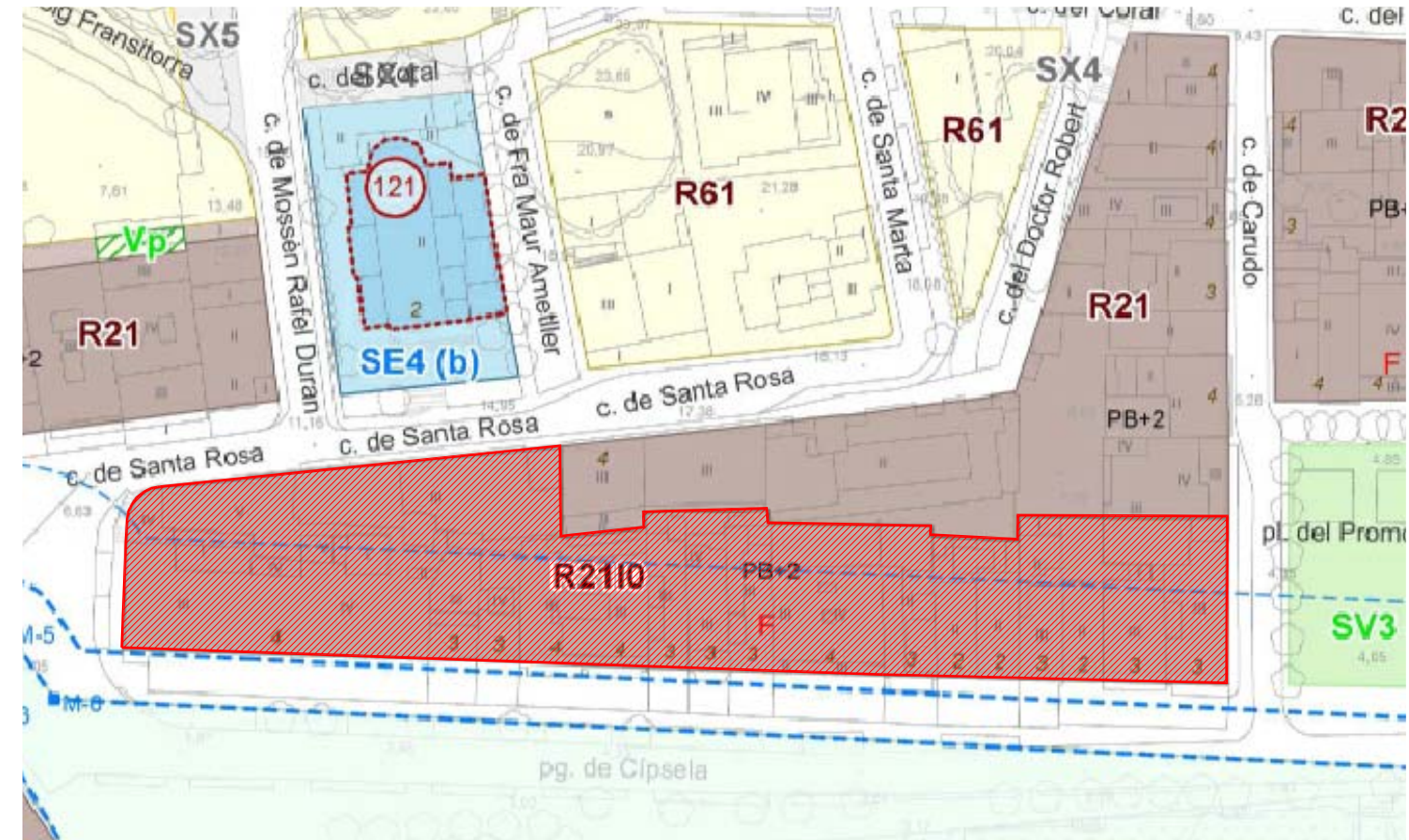
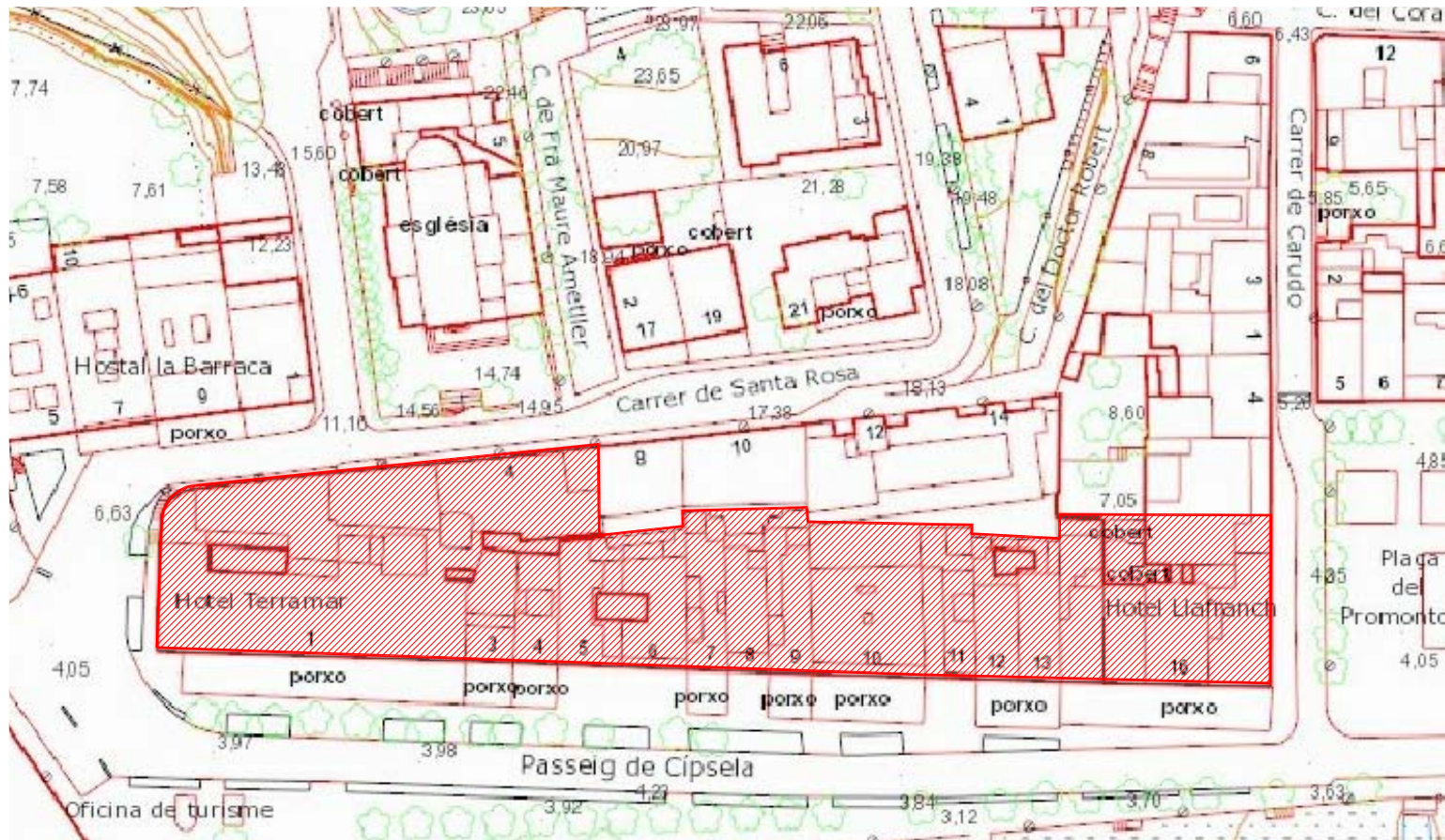
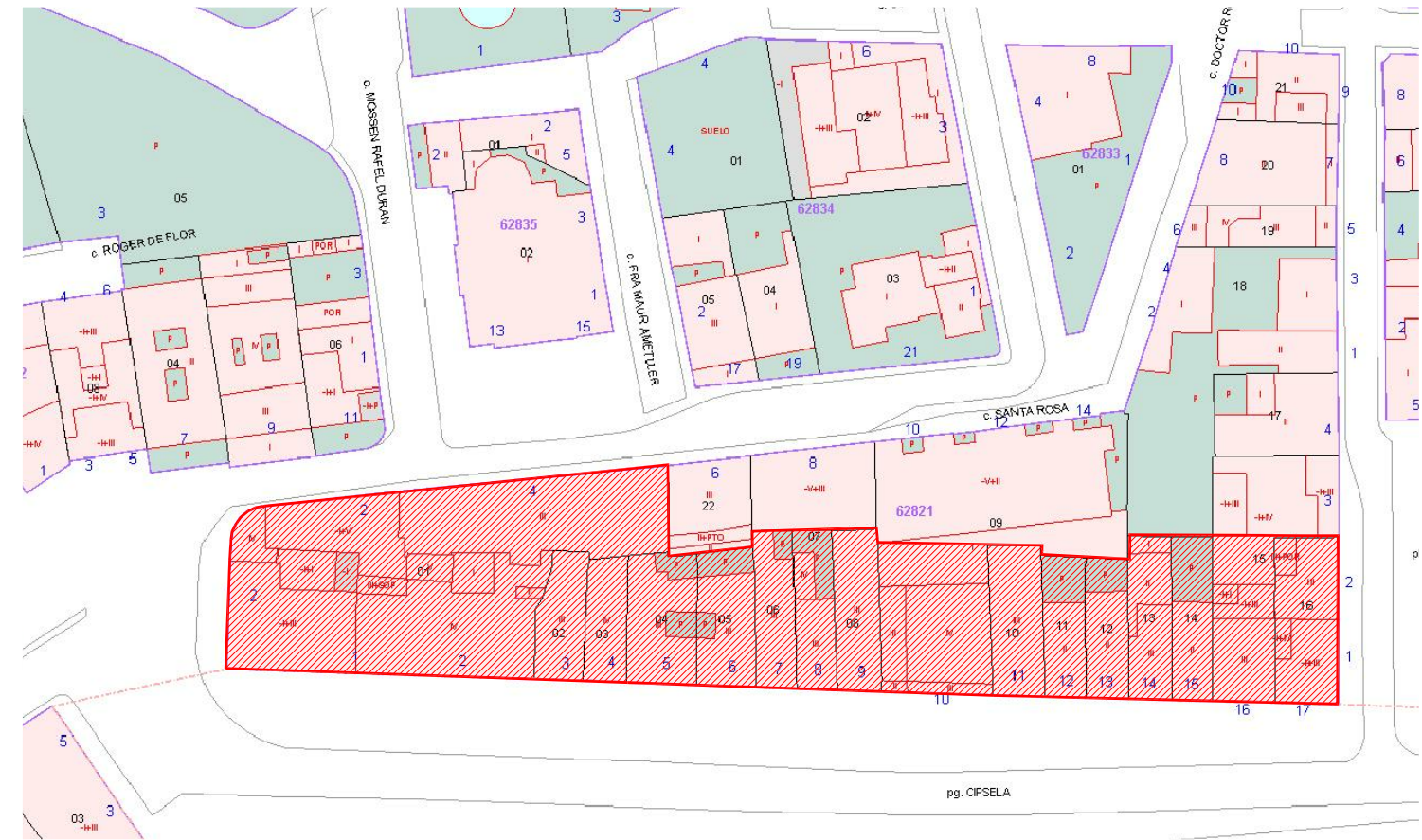
Resum dels paràmetres urbanístics:

PARÀMETRES URBANÍSTICS	
- ZONA:	R2110 (residencial urbà tradicional)
- ORDENACIÓ:	illa compacta
- ALÇADA REGULADORA MÀXIMA:	9metres
- EDIFICABILITAT MÀXIMA:	201metres quadrats
- SEPARACIÓ DEL PLA DE FAÇANA DE LA PLANTA SEGONA RESPECTE EL CARRER:	2metres. La coberta ha d'arribar fins el pla de façana per evitar que quedin visibles parets mitgeres.
- PENDENT MÀXIMA DE LA COBERTA:	30%
- Es conservarà la composició de les obertures de la façana.	
- Es conservaran i reutilitzaran els elements estructurals que componen els forjats i cobertes existents.	


IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



PLAN DE MEJORA URBANA DEL PASEO CIPSELA 1 AL PASEO CIPSELA 17,
LLAFRANC, T.M. de PALAFRUGELL
MARÍA DEL CARMEN SILVAR SANABRA

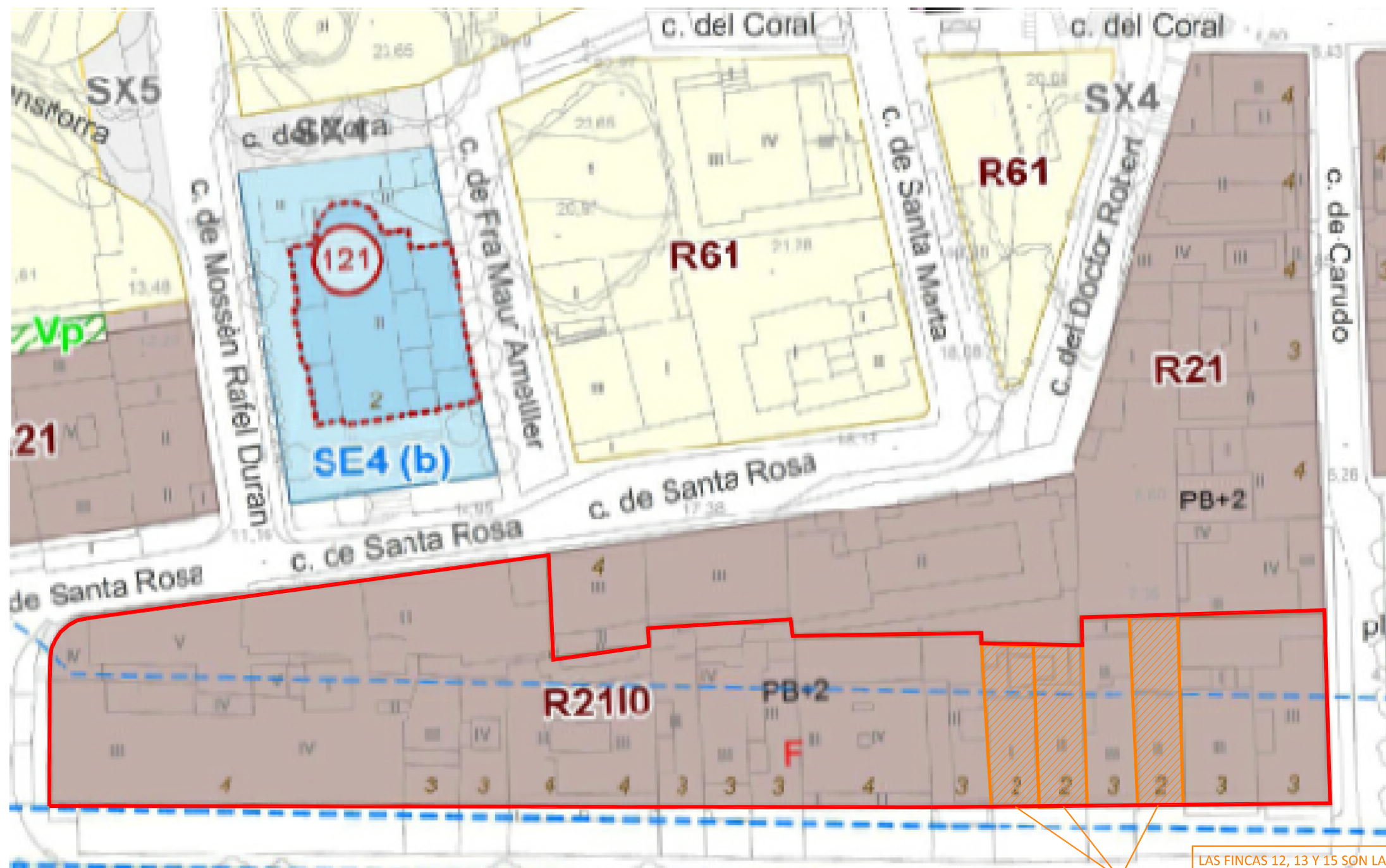


LÍMITE DE ÀMBITO

AFM ARQUITECTURA FERRÉS MARCÓ S.L.P. jferres@coac.net - www.josepferres.com - 34-972 612187	PLAN DE MEJORA URBANA		EMPLAZAMIENTO EMPLAZAMIENTO		NORTE  01
	PROMOTOR MARÍA DEL CARMEN SILVAR SANABRA	ÀMBITO Paseo Cipsela 1 a Paseo Cipsela 17	T.M. de Palafrugell	REF.: 1001 ESCALA: (A-3) COL.: DATA: MAYO 2018	



<p>AFM ARQUITECTURA FERRÉS MARCÓ S.L.P. jferres@coac.net - www.josepferres.com - 34-972 612187</p>	<p>PLAN DE MEJORA URBANA</p>		<p>ESTADO ACTUAL</p>		
			<p>FOTOGRAFIAS FACHADAS</p>		
<p>PROMOTOR</p> <p>MARÍA DEL CARMEN SILVAR SANABRA</p>	<p>ÁMBITO</p> <p>Paseo Cipsela 1 a Paseo Cipsela 17</p>	<p>T.M. de Palafrugell</p>	<p>REF.: 1001</p>	<p>ESCALA: (A-3)</p>	<p>02</p>
			<p>COL.:</p>	<p>DATA: MAYO 2018</p>	



LAS FINCAS 12, 13 Y 15 SON LAS ÚNICAS FINCAS DE PB+1 EN TODO EL ÁMBITO. ESTAS SON LAS ÚNICAS QUE TIENEN POSIBILIDAD DE CRECIMIENTO EN ALTURA.



LÍNEA A R M = 9 m

LÍMITE DE ÁMBITO

LONGITUD TOTAL DE FACHADA = 133,67m (100%)

CÁLCULO ALTURA REGULADORA MÁXIMA = 9,60m > **9,00m --> ESTIPULADO POR EL PEPIPH**
(A.R.M. a respetar por ser más conservadora)

$$\frac{21,32 \cdot 9,82 + 16,3 \cdot 9,82 + 5,5 \cdot 9,02 + 15,35 \cdot 8,86 + 4,95 \cdot 9,46 + 4,95 \cdot 8,55 + 4,9 \cdot 9,9 + 6,1 \cdot 8,50 + 5,25 \cdot 9,2 + 7,1 \cdot 10,8 + 7,85 \cdot 10,8}{21,32 + 16,3 + 5,5 + 15,35 + 4,95 + 4,95 + 4,9 + 6,1 + 5,25 + 7,1 + 7,85} = \frac{956,67}{99,57} = 9,6m$$

AFM
ARQUITECTURA FERRÉS MARCÓ S.L.P.
jferres@coac.net - www.josepferrres.com - 34-972 612187

PROMOTOR
MARÍA DEL CARMEN SILVAR SANABRA

PLAN DE MEJORA URBANA

ÁMBITO
Paseo Cipsela 1 a Paseo Cipsela 17

PLANO NORMATIVO
ALTURA REGULADORA MÁXIMA

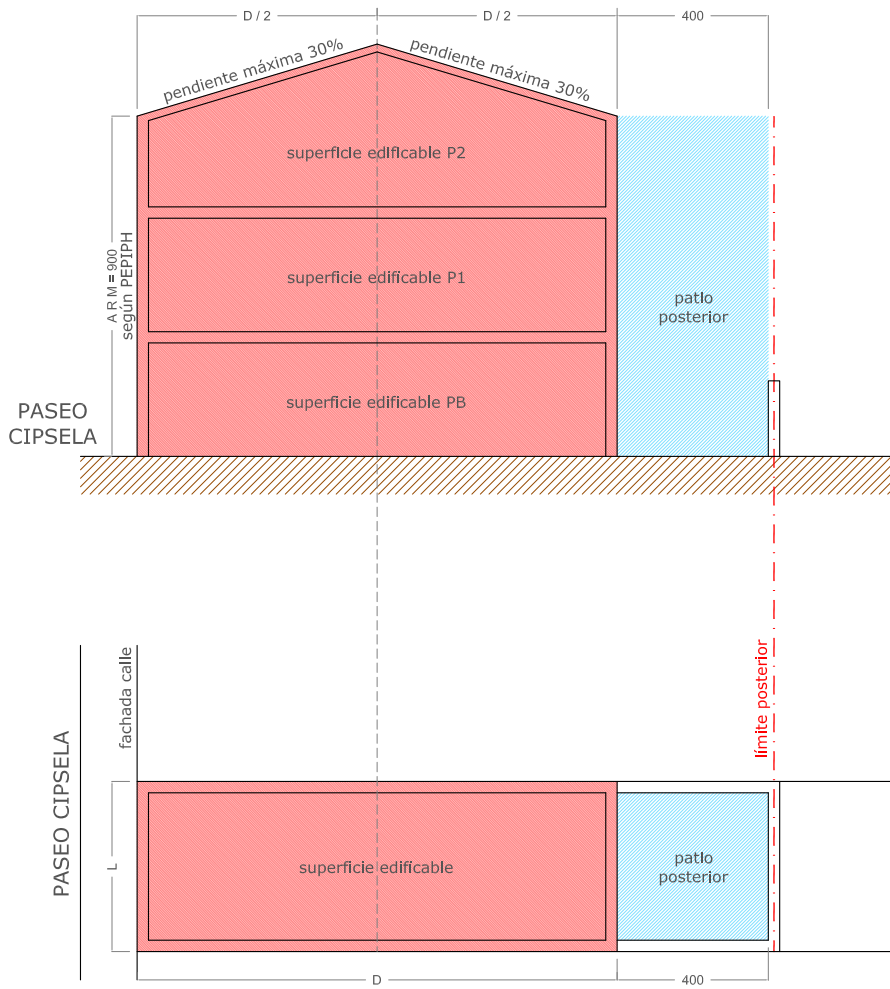


REF.: 1001 ESCALA: 1/500 (A-3)
COL.: DATA: MAYO 2018

03

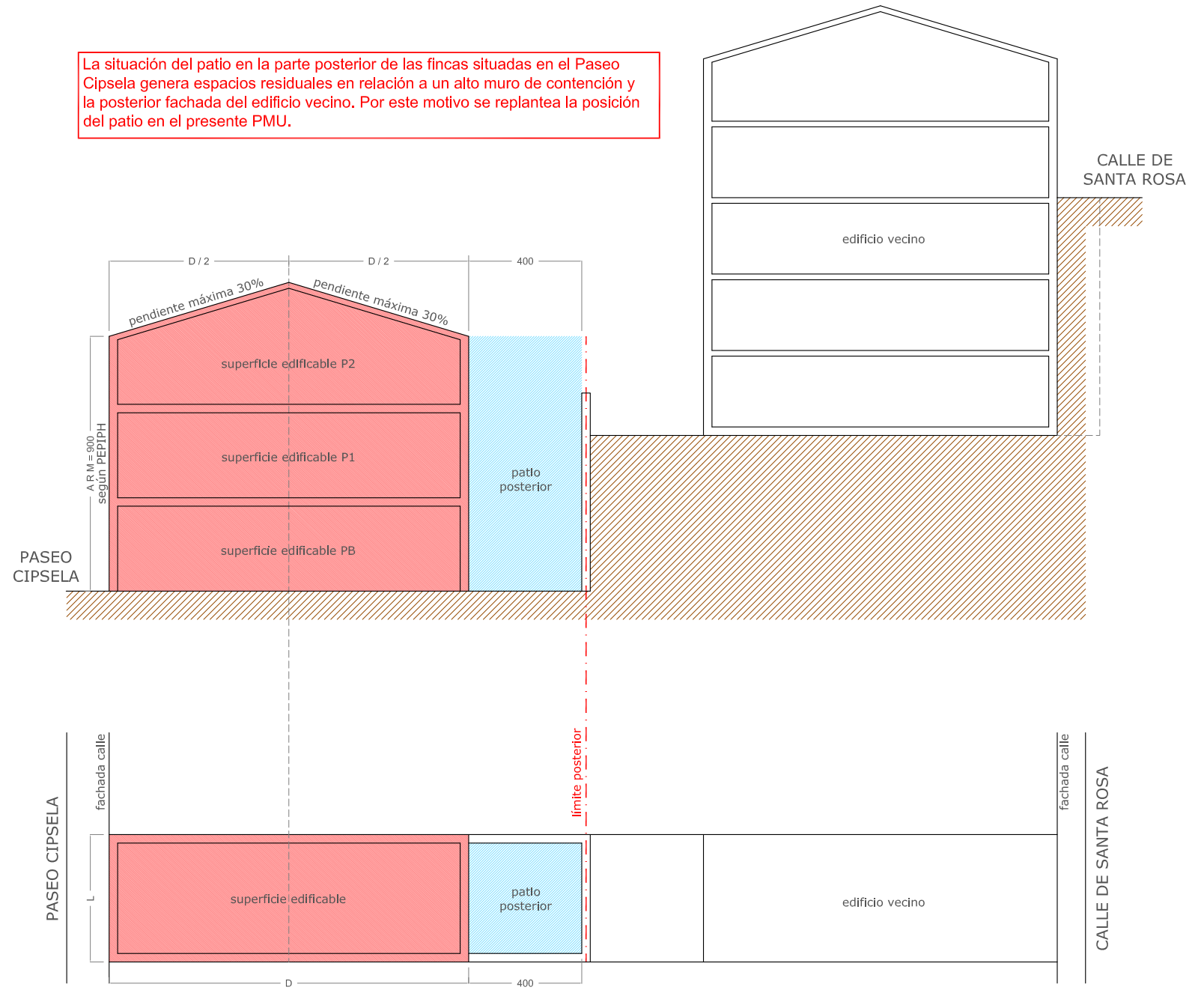
Según el Art. 123.3 del POUM, se tiene que dejar libre de edificación un patio que ocupe toda la anchura de la fachada y que tenga un fondo mínimo de 4 m.

Si al fondo de la parcela se restan 4 m de patio queda una **SUPERFICIE EDIFICABLE = D x L**.
 L'altura reguladora máxima es de 9 m (PB+2), es decir, 3 plantas. Por lo tanto, **LA EDIFICABILIDAD TOTAL = D x L x 3 plantas**.



**SITUACIÓN TEÓRICA
SEGÚN NORMATIVA POUM**

La situación del patio en la parte posterior de las fincas situadas en el Paseo Cipsela genera espacios residuales en relación a un alto muro de contención y la posterior fachada del edificio vecino. Por este motivo se replantea la posición del patio en el presente PMU.



Cualquier propuesta que se quiera formular en las fincas situadas en el ámbito, será imprescindible que cumplan con los parámetros urbanísticos estipulados en el presente documento:

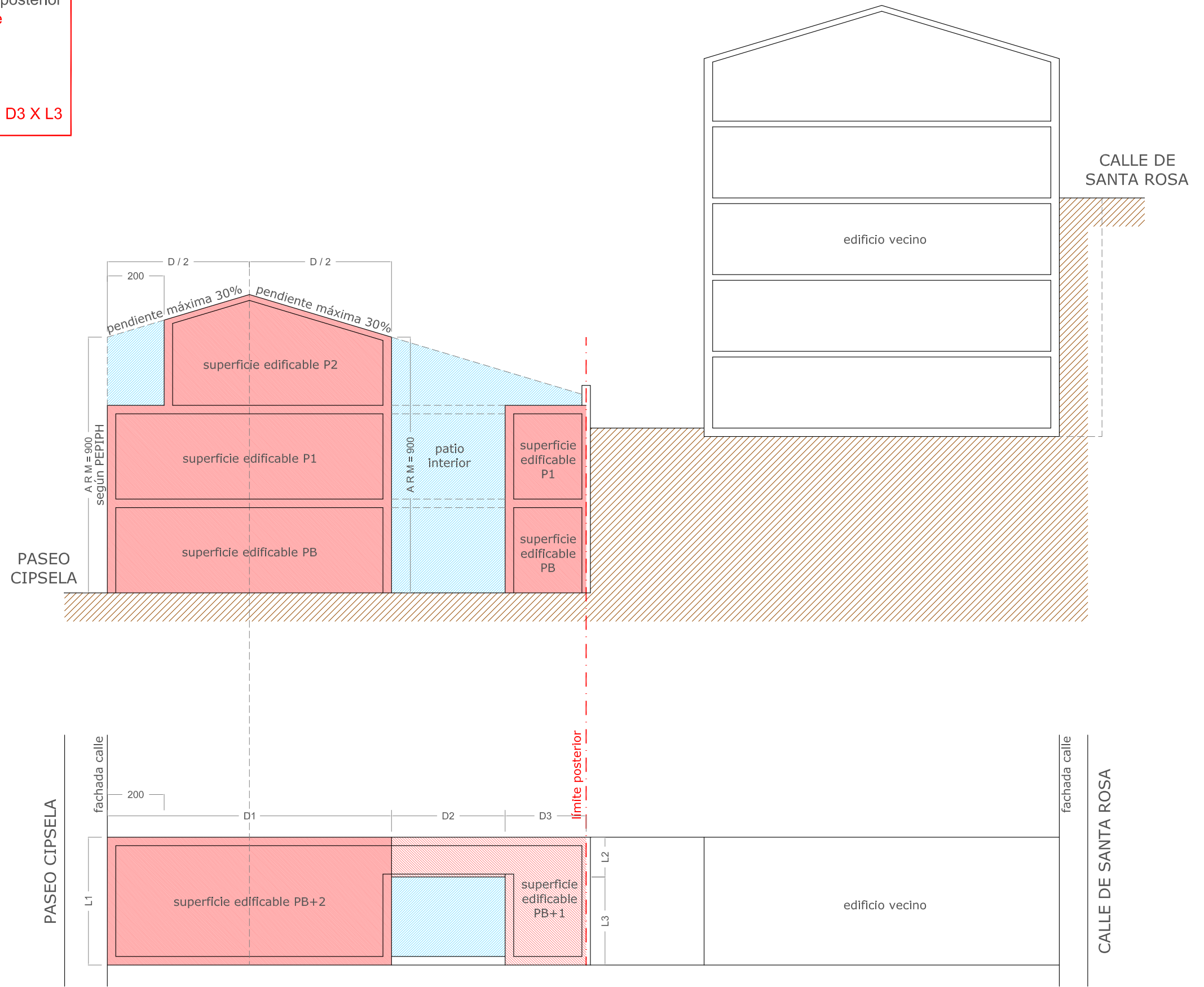
- A.R.M.: 9 metros
- EDIFICABILIDAD TOTAL: $D \times L \times 3 \text{ plantas} \geq 2 (D_1 \times L_1) + (D_1 - 2) \times L_1 + 2 (D_2 + D_3) \times L_2 + 2 D_3 \times L_3$

AFM ARQUITECTURA FERRÉS MARCÓ S.L.P. jferres@coac.net - www.josepferres.com - 34-972 612187	PLAN DE MEJORA URBANA		PLANO NORMATIVO - SITUACIÓN	
	PROMOTOR MARÍA DEL CARMEN SILVAR SANABRA		EDIFICABILIDAD MÁXIMA I SITUACIÓN DEL PATIO	
ÁMBITO Paseo Cipsela 1 a Paseo Cipsela 17	T.M. de Palafrugell	REF.: 1001	ESCALA: 1/200 (A-3)	
		COL.:	DATA: MAYO 2018	

El objeto del presente PMU es regular la posibilidad de reubicar el patio posterior convirtiendolo en un patio interior velando que no se supere la superficie edificable máxima.

Para ello, deberá cumplirse la siguiente desigualdad:


$$D \times L \times 3 \text{ plantas} \geq 2 (D1 \times L1) + (D1 - 2) \times L1 + 2 (D2 + D3) \times L2 + 2 D3 \times L3$$



PROPUESTA NORMATIVA

Cualquier propuesta que se quiera formular en las fincas situadas en el ámbito, será imprescindible que cumplan con los parámetros urbanísticos estipulados en el presente documento:

- A.R.M.: 9 metros
- EDIFICABILIDAD TOTAL: $D \times L \times 3 \text{ plantas} \geq 2 (D1 \times L1) + (D1 - 2) \times L1 + 2 (D2 + D3) \times L2 + 2 D3 \times L3$

AFM ARQUITECTURA FERRÉS MARCÓ S.L.P. jferres@coac.net - www.josepferres.com - 34-972 612187	PLAN DE MEJORA URBANA		PLANO NORMATIVO - PROPUESTA	
	PROMOTOR MARÍA DEL CARMEN SILVAR SANABRA		EDIFICABILIDAD MÁXIMA I SITUACIÓN DEL PATIO	
AMBITO Paseo Cipsela 1 a Paseo Cipsela 17	T.M. de Palafrugell	REF.: 1001	ESCALA: 1/150 (A-3)	 05
		COL.:	DATA: MAYO 2018	

ANNEX I. Fitxa del cadastre de les finques que poden augmentar l'alçada

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

E.: 1/600

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6282111EG1368S0001GO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	PS CIPSELA 12 17211 PALAFRUGELL [GIRONA]		
USO PRINCIPAL	Residencial	AÑO CONSTRUCCIÓN	1929
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	100

INFORMACIÓN GRÁFICA

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	PS CIPSELA 12 PALAFRUGELL [GIRONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	100	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	87
		TIPO DE ENCA	Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

CONSTRUCCIÓN

Definición	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA				50
VIVIENDA				50

516,220
516,160
516,180
516,200
516,220

4,638,020
4,638,060
4,638,040

Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Viernes, 7 de Julio de 2017



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6282112EG1368S0001QO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: PS CIPSELA 13 17211 PALAFRUGELL [GIRONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 110 m²

Año construcción: 1945

Valor catastral [2018]: 143.352,51 €

Valor catastral suelo:

Valor catastral construcción:

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social

LLORET SERRA JUAN

NIF/NIE

40484827C

Derecho

100,00% de propiedad

Domicilio fiscal

CL ESGLESIA 13
17257 TORROELLA DE MONTGRI [GIRONA]

Construcción

Esc./Pta./Prta. Destino

T/OD/OS

VIVIENDA

Superficie m²

55

Esc./Pta./Prta. Destino

T/OD/OS

VIVIENDA

Superficie m²

55

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 85 m²

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

Finalidad: sj

Fecha de emisión: 09/05/2018

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: NPGK889HGM6NC4ZG (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 09/05/2018





CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6282112EG1368S0001QO

RELACION DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 6282109EG1368S----

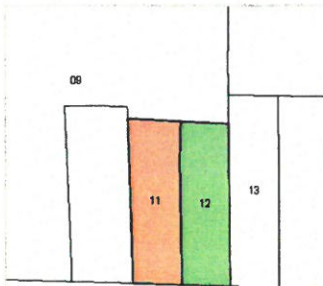
Localización: CL STA ROSA 10
PALAFRUGELL [GIRONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

NIF

Domicilio fiscal



Referencia catastral: 6282111EG1368S0001GO

Localización: PS CIPSELA 12
PALAFRUGELL [GIRONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social
GISPERT DEULOFEU MARIA

NIF

Domicilio fiscal

40494071H

PS CIPSELA 12
17200 PALAFRUGELL [GIRONA]



Referencia catastral: 6282113EG1368S0001PO

Localización: PS CIPSELA 14
PALAFRUGELL [GIRONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social
RISTOL PERXES JOAN

NIF

Domicilio fiscal

40510788Z

CL UNIO 26 PI:1
17200 PALAFRUGELL [GIRONA]





Gobierno de España

Ministerio de Hacienda y Función Pública

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6282114EG1368S0001LO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: PS CIPSELA 15 17211 PALAFRUGELL [GIRONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 120 m²

Año construcción: 1910

Valor catastral [2018]:	120.268,87 €
Valor catastral suelo:	109.721,12 €
Valor catastral construcción:	10.547,75 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social
BONANY MIQUEL MARIA

NIF/NIE
40482762W

Derecho
100,00% de propiedad

Domicilio fiscal
CL FRA BERNAT BOIL 2 CALELLA
17200 PALAFRUGELL [GIRONA]

Construcción

Esc./Pta./Prta. Destino
T/OD/OS COMERCIO

Superficie m²
60

Esc./Pta./Prta. Destino
T/OD/OS VIVIENDA

Superficie m²
60

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 98 m²

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

Finalidad: sj

Fecha de emisión: 09/05/2018

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: TK14FCYDQHFR6J82 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 09/05/2018





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6282114EG1368S0001LO

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 6282118EG1368S0001OO

Localización: CL CARUDO 1
PALAFRUGELL [GIRONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social
PIFERRER FONTAS JOSE MARIA

NIF
40504544A

Domicilio fiscal
CL CARUDO, 1 12 LLAFRANC
17211 PALAFRUGELL [GIRONA]



Referencia catastral: 6282113EG1368S0001PO

Localización: PS CIPSELA 14
PALAFRUGELL [GIRONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social
RISTOL PERXES JOAN

NIF
40510788Z

Domicilio fiscal
CL UNIO 26 PI:1
17200 PALAFRUGELL [GIRONA]



Referencia catastral: 6282115EG1368S0001TO

Localización: PS CIPSELA 16
PALAFRUGELL [GIRONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social
BISBE PAGES JOAN CARLES

NIF
40513590X

Domicilio fiscal
CL MARBRE 1 LLAFRANC
17211 PALAFRUGELL [GIRONA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: TK14FCYDQHFR6J82 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 09/05/2018



ANNEX II. Plànol original adjunt segellat pel Servei Provincial de Costes a Girona



ESCALA 1/1000



Les Negres de Garbí

M M

ANNEX III. Estudi d'impacte i integració paisatgística

ESTUDIO DE IMPACTO E INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

MAYO 2018

Promotor:

María del Carmen Silvar Sanabra

Redactores:

AFM

ARQUITECTURA FERRÉS MARCÓ S.L.P.

jferres@coac.net - www.josepferres.com - 34-972 612187

ÍNDICE

I. DATOS BÁSICOS.....	7
1. Introducción.....	7
2. Promoción y redacción del EIIP.....	7
3. Base legal.....	7
4. Situación y ámbito del EIIP.....	7
II. PLANEAMIENTO E INSTRUMENTOS DEL PAISAJE	9
1. Planeamiento territorial.....	9
2. Planeamiento municipal	10
3. Catálogo del paisaje.....	11
III. PAISAJE A ESCALA TERRITORIAL	12
1. Descripción y componentes.....	12
2. Dinámicas.....	12
3. Estrategias, medidas y acciones	13
IV. PAISAJE DEL LUGAR Y PROYECTO	14
1. Descripción y visibilidad del emplazamiento.....	14
2. Programa y requisitos del proyecto	15
3. Visión integral del proyecto	15
V. ESTRATEGIA, CRITERIOS Y MEDIDAS DE INTEGRACIÓN	16
VI. CONCLUSIONES.....	17

I. DADES BÀSIQUES

1. Introducci3

El present document és un Estudi d'impacte i integraci3 paisajística (EIIP) del Pla de Millora Urbana en l'àmbit situat entre el Passeig Cipsela 1 i Passeig Cipsela 17 de Llafranc, terme municipal de Palafrugell.

L'objecte de l'actuaci3 és rehabilitar i ampliar els edificis amb alçada actual inferior a 9 metres dis d'aquest àmbit i ajustar les normes del POUM que afecten la posici3 dels patis d' illa complint les normatives d'accessibilitat i conservant els valors de l'arquitectura del lloc.

2. Promoci3 i redacci3 del EIIP

El present EIIP és d'iniciativa privada i està promogut per Maria del Carmen Silvar Sanabra, propietaria única de la finca amb referència cadastral 6282111EG1368S0001GO de Palafrugell.

El redactor del PMU és Josep Ferrés Marcó, de AFM Arquitectura Ferrés Marcó S.L.P. arquitecte col·legiat núm. 17803-09 del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb domicili professional al carrer Cervantes 15, baixos 1ª de Palafrugell.

3. Base legal

El contingut de l'informe ambiental ve determinat pel Reglament de la Llei d'urbanisme, Decret 305/2006, de 18 de juliol.

D'acord amb el que estableix l'article 70 del text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, es redacta el pertinent informe ambiental i s'incorpora com a part integrant de la documentaci3 del PMU.

4. Situaci3 i àmbit del EIIP

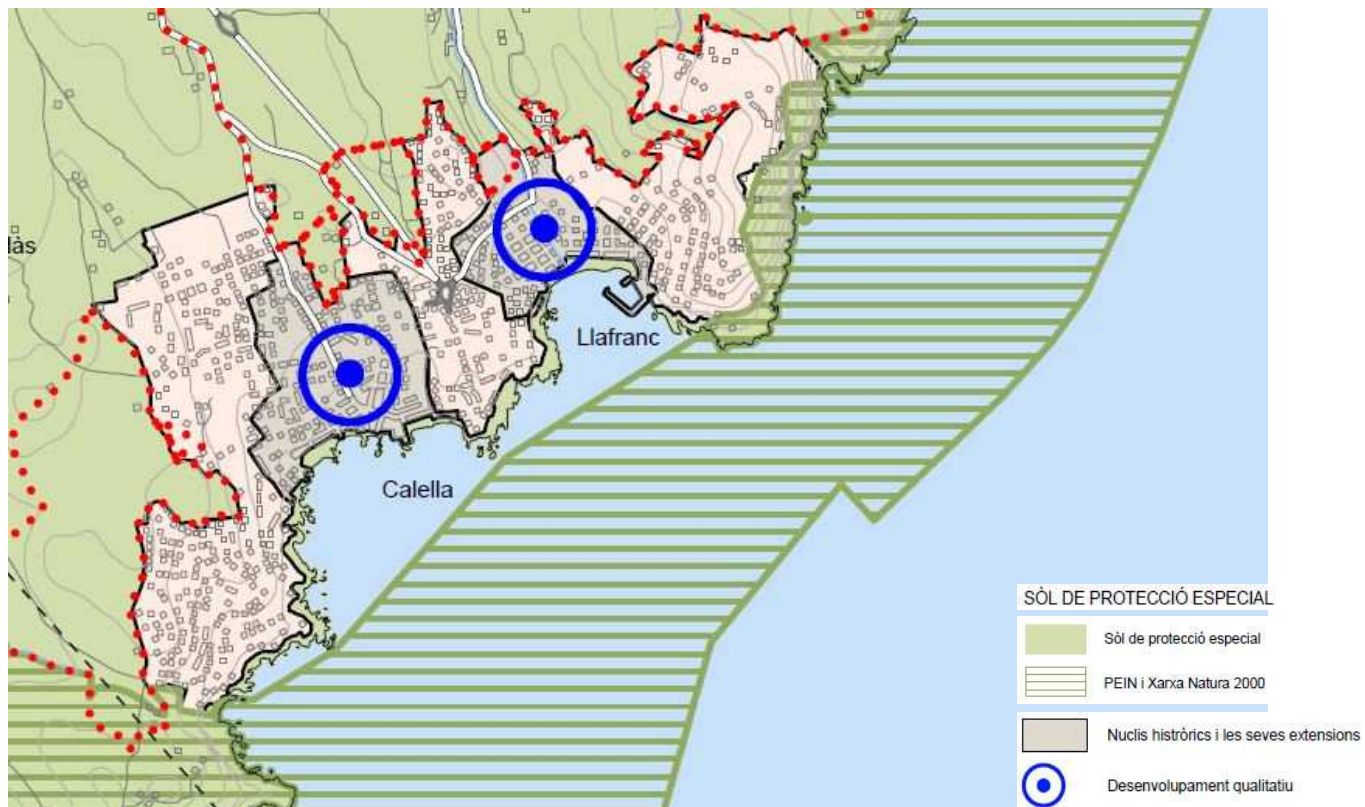
L'àmbit d'aquest EIIP es concentra en el perímetre de les finques situades entre el nº1 i el nº 17 del Passeig cipsela de Llafranc (coordenades UTM X: 41.894189, UTM Y: 3.195059).



II. PLANEJAMENT I INSTRUMENTS DE PAISATGE

1. Planejament territorial

PLA TERRITORIAL PARCIAL DE LES COMARQUES GIRONINES (PTPCG)



El pla territorial estipula que el nucli de Llafranc ha d'evolucionar cap a un desenvolupament qualitatiu. Aix3 vol dir que no es preveu un creixement significatiu, sin3 que es preveu que el poc creixement i les

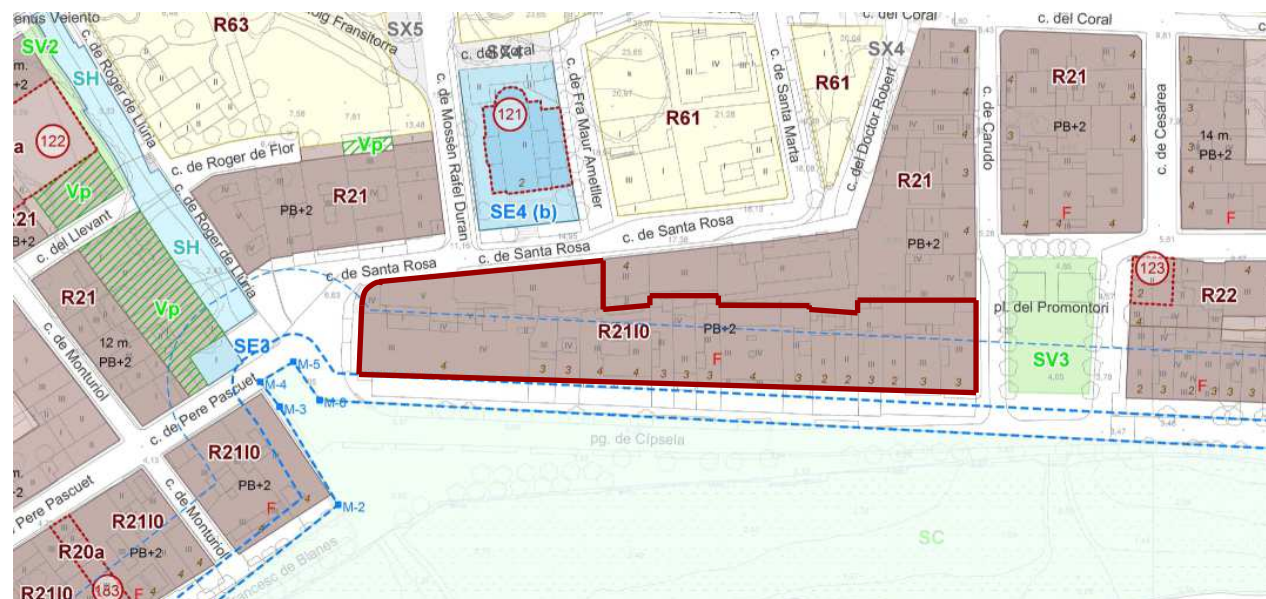
modificacions dels elements existents que es facin siguin per a millorar la qualitat.

El sector estudiat està en un nucli considerat històric pel planejament territorial i, per tant, s'haurà de tenir en compte les proteccions necessàries d'aquest nucli.

Per últim, cal tenir en compte que el sector està situat a la badia de Llafranc, sector molt proper a una zona protegida pel PEIN i XARXA NATURA 2000.

2. Planejament municipal

PLA D'ORDENACI3N URBANSTICA MUNICIPAL (POUM)



El POUM denomina el sector amb la clau R21 (zona residencial urbà tradicional, subzones illa compacta). Les regulacions específiques d'aquesta zona es troben en l'article 123 d'aquest document. En destaquem la volumetria permesa de PB+2.

La finca estudiada té l'especificitat IO que prové de l'afectaci3n de la zona de servitud del Front Maritim de Llafranc. S'haurà de donar compliment a all3 que estableixi les determinacions establertes a la Disposici3 Transitorià Tercer 3.2ª de la Ley de Costas.

A més, la finca està en una zona grafiada amb una F i, per tant, es considera front maritim homogeni. En aquestes zones s'acceptarà conservar i rehabilitar la volumetria existent per a mantenir la façana maritima hist3rica.

PLA ESPECIAL DE PROTECCI3 I D'INTERVENCI3 DEL PATRIMONI HIST3RIC (PEPIPH)



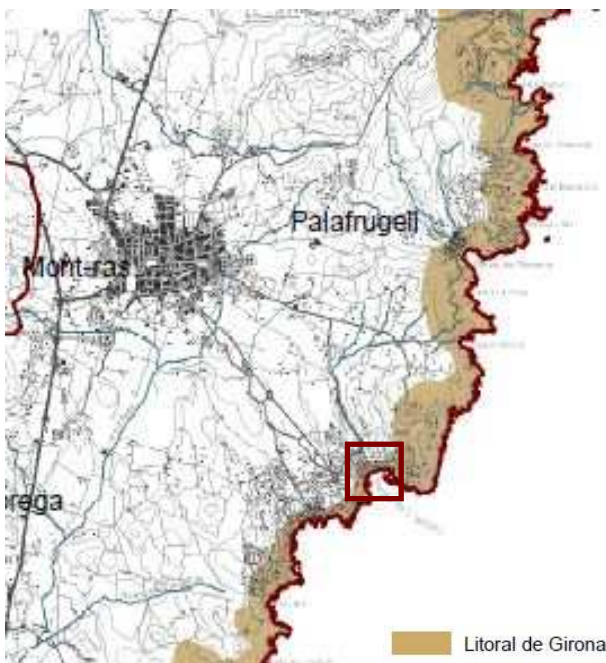
El PEPIPH cataloga l'habitatge de la finca estudiada amb un nivell de protecci3n del tipus (nivell 2).

El PEPIPH estipula que les possibles actuacions en aquests edificis seran de rehabilitaci3n. En l'article 25.2 especifica que (cito textualment) "*aquells volums edificats que es troben dins un front homogeni i no es troben catalogats individualment, el volum permès serà el fixat en e POUM*". Per tant, el volum permès és de PB+2 i es permet l'ampliaci3n.

L'ampliaci3n ha de fer-se de manera coherent amb l'estructura originària de l'edifici de tal manera que, l'actuaci3n reforci prioritàriament les característiques tipològiques estructurals, formals i funcionals de l'edifici existent. La inclusió de les noves instal·lacions i del llenguatge arquitect3nic contemporani ha d'evitar la falsificaci3n hist3rica i ha de tenir una autonomia clara i un rigor i qualitat constructiva.

3. Catàleg del paisatge

PLÀNOL DE PAISATGES D'ATENCI3N ESPECIAL



El catàleg del paisatge reconeix les cales i platges de Palafrugell com a zones de principal interès paisatgístic i, per tant, zones amb paisatges d'atenci3n especial.

Una de les amenaces per al paisatge del litoral és la constant juxtaposici3n de patrons d'ocupaci3n indiferents entre ells fruits del passat model turístic massiu i estandarditzat que buscava el paradigma de s3l i platja.

L'objectiu que proposa aquest document és la de millorar la qualitat paisatgística aprofitant l'augment de la sensibilitat ambiental tant dels residents com dels turistes que la visiten. Tot aix3 fa que el litoral sigui un lloc on la mirada del paisatge és urgent i imprescindible ja que cada vegada és reconeix més a aquest com a actiu potent a l'hora de la seva valoraci3n.

III. PAISATGE A ESCALA TERRITORIAL

1. Descripci3n i components

Llafranc, on es troba l' àmbit estudiat, es classifica com unitat de paisatge litoral. La unitat de paisatge litoral de les comarques gironines es caracteritza per sectors de costa baixa, que s'alteren amb alguns imponents penya-segats.

El litoral de les comarques gironines forma platges i cales petites, sovint de còdols i graves.

Des del massís de Begur, i resseguint els vessants de les Gavarres, hi ha un seguit de petites valls que han donat lloc a importants assentaments turístics. Aquest tram de costa es caracteritza per una important dispersi3n del poblament, que ocupa, mitjançant urbanitzacions de baixa densitat. A primera línia de costa, també cal mencionar alguns passejos marítims, ports esportius i altres infraestructures de defensa de la costa, que poden afectar la regeneraci3n natural de les platges i generen diferents problemes de regressi3n de la línia costanera.

La primera línia de mar es considera façana històrica dels pobles costaners i es preveu conservar el seu valor arquitect3nic, hist3ric i cultural.



Vista actual de la platja de Llafranc.

2. Dinàmiques

Les principals dinàmiques paisatgístiques del litoral gironí que afecten a Llafranc són:

- El model d'ocupaci3n turística s'ha desenvolupant principalment des de la primera línia de costa. Els territoris costaners s'han desenvolupat amb gran rapidesa fins arribar a la seva saturaci3n, tenint poc en compte les pautes de construcci3n hist3riques, de manera que sovint no s'han incorporat els atributs del paisatge en els models implantats. És important denotar que aquesta intensa activitat turística és estacionària tot i que el seu impacte és permanent.

- Els ports esportius com a elements importants per al desenvolupament del sistema litoral, que en alguns casos han fomentat fractures en la costa, alterant greument els processos naturals, i especialment generant una erosi3n costanera, l'expressi3n més visible de la qual és la desaparici3n i regressi3n de les platges.

3. Estratègies, mesures i accions

A partir de la definici3n de les dinàmiques paisatgístiques detectades, es considera pertinent l'adopció de determinades mesures estratègiques que permetin establir un control sobre la preservaci3n dels valors detectats. Les principals línies estratègiques, mesures i accions vinculades a la nostra finca estan agrupades en tres àmbits específics d'interès:

- Estratègia 1. Millora de la interfície mar - terra garantint la màxima qualitat estètica.

Eliminar la contaminaci3n lluminosa que generen els fronts urbans.

Generar estratègies comunes entre totes les administracions costaneres a fi d'obtenir uns nivells mínims de coherència en el tractament unitari del front edificat, principalment referent a materials utilitzats, mobiliari, serveis a primera línia de la costa, senyalitzaci3n i generaci3n d'espais públics i vegetaci3n en el front marítim.

L'elaboraci3n d'un pla estratègic pel desenvolupament turístic de la costa incorporant els nous criteris culturals que demana el mercat.

- Estratègia 2. Ordenaci3n i recuperaci3n de la interfície entre el medi urbà i el no urbà a la línia de costa.

Controlar l'ocupaci3n i l'edificabilitat de zones d'habitatge difús i de baixa densitat a les zones més exposades visualment i forçar criteris estètics de conjunt.

Limitar el creixement en aquests punts per tal de delimitar zones urbanes i evitar la continuïtat urbanística de la costa.

- Estratègia 3. Ordenaci3n i transici3n de la interfície entre la segona línia de mar i la primera, en relaci3n amb la vinculaci3n amb el territori.

Adoptar mesures que permetin establir continuïtats entre els centres històrics del front litoral i les bandes interiors i tractar estèticament els vials d'entrada interiors i de les zones comercials i industrials que hi estan vinculades.

Tractament paisatgístic de les entrades a les ciutats, on s'ha de posar en valor la silueta dels conjunts històrics, patrimonials i arquitectònics d'interès.

IV. PAISATGE DEL LLOC I PROJECTE

1. Descripci3n i visibilitat de l'emplaçament

L'àbit s'emplaça a la façana marítima de la platja de Llafranc. En aquesta façana s'hi poden trobar diferents finques històriques que tenen valor arquitect3nic i per aquest motiu, aquest front està qualificat com a front marítim homogeni i es preveu conservar i rehabilitat les edificacions existents amb l'objectiu d'emfatitzar el valor qualitatiu d'aquest front.

Es pot observar l'adici3 d'elements de protecci3 solar juxtaposats i sense coherència entre ells, generant una façana desordenada, rígida i plastificada. Aquests elements no permeten l'èmfasi dels valors arquitect3nics d'aquest front hist3ric, de fet, empitjoren l'hist3rica imatge de Llafranc (fotografia de l'apartat III.1) on la protecci3 solar es feia mitjançant pèrgoles i elements vegetals de fulla caduca.



Façanes del front marítim de Llafranc.

Fotografia de la façana marítima hist3rica.



Els valors paisatgístics més destacats dels voltants de la finca d'actuaci3 es basen en la relaci3 entre les diferents façanes dels edificis i en la conservaci3 dels valors arquitect3nics hist3rics d'aquestes. També és molt important la relaci3 entre el front marítim i la platja buscant una relaci3 amable entre la casa i el passeig marítim evitant que les tempestes i les pluges de vent puguin fer que entri l'aigua a casa.

Actualment, la casa és una construcci3 entre mitgeres amb a façana orientada a sud i un volum principal que es divideix en planta baixa i planta pis i un pati en la seva part posterior. L'estructura es basa en murs de pedra aplacats amb envans ceràmics, forjat de bigues metàl·liques i voltes de rojal i coberta inclinada de bigues de fusta rematada amb teula àrab. Cal destacar la cornisa que amaga la canal i la balustrada com a remat superior de la façana.

La façana marítima vista en una perspectiva llunyana (fotografia de l'apartat III.1) no permet les visuals de l'habitatge gràcies a l'existència dels pins que acompanyen el passeig marítim. Aix3 fa que el front marítim quedi esponjat i adaptat al paisatge. No obstant, la visió de l'habitatge a rehabilitar es fa present en una perspectiva més propera (fotografia de l'apartat IV.1) mentre camines pel passeig marítim i és, per aquest motiu, que és molt important emfatitzar el valor qualitatiu d'aquest front en relació amb les diferents construccions veïnes per a compondre un front marítim homogeni i que ens recordi a l'antiga visió de Llafranc (fotografia de l'apartat III.1) on era la pr3pia naturalesa la que ens suavitzava la duresa d'aquest passeig.

2. Programa i requisits del projecte

L'objectiu de l'actuaci3 és rehabilitar la casa existent per destinar-la a l'ús d'habitatge unifamiliar, conservant els valors de les preexistències arquitectòniques. Al mateix temps, s'ha d'adaptar aquest projecte per a complir amb els criteris d'habitabilitat.

L'habitatge ha de poder adaptar-se a persones amb mobilitat reduïda i, per tant, és prioritària la instal·laci3 d'un ascensor. La posici3 d'aquest en relació amb les circulacions generals de l'edifici ens obliga a situar-lo a la part més posterior de la finca, és a dir, a l'extrem nord. De tot aix3 en resulta que la posici3 de les escales hauria de variar segons es justifica en aquest present PMU.

El projecte de rehabilitaci3 de les preexistències haurà de complir la normativa descrita a l'apartat 2 d'aquest document i, especialment, garantir el respecte la composici3 volumètrica existent.

3. Visió integral d'aplicaci3 de la normativa en un exemple de projecte



Façana estat actual.



Fotomuntatge de la proposta.

Tot i que la rehabilitaci3 i ampliaci3 suposa pujar una planta més de la casa, les vistes no s'alteren en gran manera ja que l'actuaci3 proposa, sobretot, una transformaci3 austera i continuïsta. El respecte envers el volum i l'ús dels materials, tècniques, colors de façana i formes constructives contribueixen en gran mesura a assolir una integraci3 sense ruptures.

V. ESTRATÈGIA, CRITERIS I MESURES D'INTEGRACI3

L'habitatge que reformem està incl3s dins el sol urbà consolidat i forma part d'una façana continua. El projecte d'ampliaci3 es fa enrederint el pla de façana de la segona planta per tal de crear un efecte d'ombra similar al de les construccions veïnes d'alçades similars. A més a més, el PEPIPH exigeix que el nou llenguatge arquitect3nic contemporani ha d'evitar la falsificaci3 hist3rica i ha de tenir autonomia clara i aix3 justifica que la façana en aquesta 3ltima planta hagi de quedar endarrerida per a emfatitzar la façana hist3rica.

Es preveu l'aprofitament dels murs de càrrega i el mur de façana principal. També es preveu la construcci3 d'una nova coberta aprofitant els materials que es desmunten de la coberta existent (recuperaci3 bigues i llates de fusta, recuperaci3 de les teules que estiguin en bon estat).

El color de la façana serà blanc igual que tots els edificis de la mateixa illa i es conserven les obertures existents i tant sols es modifica la proporci3 de la finestra de la sala perquè s'elimina la caixa de persiana.

També es preveu la construcci3 d'una ombrera adaptada a les normes que estableix l'Ajuntament per a les ocupacions de via p3blica. Aquesta ombrera pretén recuperar una antiga idea de vegetalitzar les façanes per millorar el confort a l'interior dels habitatges i que s'ha anat oblidant progressivament a mida que les plantes baixes es converteixen en restaurants i usos comercials.

Per 3ltim, cal tenir en compte les tecnologies actuals. Les instal·lacions d'aquestes i les de bombes de calor seran situades en la part posterior de l'habitatge i fora de les vistes exteriors que puguin afectar a vianants i veïns.

VI. CONCLUSIONS

L'objectiu d'aquest planejament consisteix en ajustar les normes urbanístiques per a poder rehabilitar i ampliar un conjunt d'edificis edificis situats a primera línia de mar procurant mantenir el seu caràcter de residència d'estiu, adaptat a les comoditats que podem gaudir gràcies a les tecnologies actuals (millora de la climatització i control solar) i complint amb el decret d'habitabilitat. Els criteris seguits i les mesures exposades persegueixen integrar la proposta en el conjunt del front marítim històric. Amb aquesta intenció s'han estudiat els trets distintius i els valors del paisatge a escala territorial i de l'emplaçament.

D'acord amb l'entitat, l'interès i el valor del paisatge del voltant, s'han satisfet les necessitats d'ús i programa arquitectònic amb un projecte respectuós. La intervenció final ha de permetre l'ampliació de la volumetria original de la casa adaptant-se a les prescripcions que estipulen les normatives locals, no obstant, això es fa sense alterar les característiques arquitectòniques originals i evitant falsejar el front marítim històric.

Finalment, es vol recuperar l'aspecte més humà de les façanes originals que incorporaven elements vegetals per al control solar. Es proposa l'instal·lació d'ombres vegetals utilitzant glicines. Aquestes broten i floreixen a l'equinocci de primavera i tenen fulla fins passat l'equinocci de tardor permetent l'assoleix integral de l'edifici durant els mesos d'hivern.