

PLA DE MILLORA URBANA MAS CAN TAULER

C/ RAMAL núm. 74 - LLOFRIU– Baix Empordà

ÍNDEX

1. MEMÒRIA

DADES GENERALS

1.1 JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA DE LA REDACCIÓ DEL P.M.U.

1.2. DESCRIPCIÓ DE L'ESTAT ACTUAL DE L'ÀMBIT

- 1.2.1 Descripció de la realitat física**
- 1.2.2. Descripció del planejament vigent**
- 1.2.3. Descripció de l'estructura de la propietat**

1.3. OBJECTIUS I CRITERIS D'ORDENACIÓ

1.4 GESTIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SECTOR

- 1.4.1.Cessions i Compensació econòmica**
- 1.4.2 Plànol Cessió**

2. NORMATIVA

3 ESTUDI MEDIAMBIENTAL I IMPACTE PAISATGÍSTIC

4. PLÀNOLS ANNEXES

- 4.1 Ortofotomapa de Situació**
- 4.2 Plànol de situació**
- 4.3 Plànol zonificació POUM**
- 4.4 Normativa POUM a 25**
- 4.5 Modificació puntual normativa a25**
- 4.6 Plànol General POUM Sòl No Urbanitzable, Arees de Protecció**
- 4.7 Plànol General POUM Unitats de Paisatge**
- 4.8 Plànol General Xarxa Natura 2.000**
- 4.9 Fitxa Cadastral**
- 4.10 Fitxa PEPIPH**

5. PLÀNOLS

PLÀNOLS D' INFORMACIÓ

- | | |
|------------|---|
| I-1 | Ortofotomapa de situació |
| I-2 | Topogràfic de situació- Límits de la finca |
| I-3 | Ortofotomapa de detall |
| I-4 | Plànol d' anàlisi |
| I-5 | Camps visuals, accessos i observatoris |
| I-6 | Planejament Vigent |
| I-7 | Estat actual. Plantes i Façanes |

PLÀNOLS D' ORDENACIÓ

- | | |
|------------|--|
| O-1 | Zonificació Actual / Proposta Modificació |
| O-2 | Volumetria , Límit Màxim |

1. MEMÒRIA

DADES GENERALS

DG Dades generals

Objecte del Pla:

La definició detallada de l'ampliació proposada al Mas Can Tauler al carrer Ramal núm. 74 de Llofriu – Baix Empordà.

Promotor:

El promotor d'aquest Pla de Millora Urbana és MONTSERRAT BONET I RICART amb domicili al Mas Can Tauler al c/ del Ramal núm. 74 de Llofriu.

Arquitecte:

L'Arquitecte del Projecte és en MARTÍ PAGÈS i BOIX amb domicili al Carrer Caritat núm. 70-A de Palafrugell (17200) – Baix Empordà.

1.1 JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA DE LA REDACCIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en data 2 d'octubre de 2.006, va aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal, al terme de Palafrugell, publicat al DOGC núm. 4855 de 3 d'abril de 2.007.

El POUM estableix en el seu article 212 per a l'àrea objecte d'aquest Pla una zonificació d' a25 d' edificació aïllada en nucli rural definint els paràmetres urbanístics que li escauen. Posteriorment, en data 1 d' Abril del 2.009 es modificà el paràgraf segon de l' apartat 2 referit als usos de l' edificació i a la seva edificabilitat. Acaba la mencionada modificació indicant que *“Prèviament a materialitzar el coeficient d' edificabilitat del 0.8 m2 sostre/m2 sòl, caldrà haver tramitat un PMU que garanteixi que la volumetria resultant s' integri adequadament a l' entorn i efectuar les cessions per dotacions que compensin l' augment del sostre d' acord amb l' article 94 del Text Refós de la Llei d' Urbanisme”*.

És en aquest sentit i per poder desenvolupar aquest àmbit, que es considera convenient la formulació del present pla de millora, d'acord amb els criteris que determina el POUM per a aquest àmbit.

1.2 DESCRIPCIÓ DE L'ESTAT ACTUAL DE L'ÀMBIT

1.2.1 DESCRIPCIÓ DE LA REALITAT FÍSICA

L'àmbit delimitat en el Pla de Millora Urbana es troba situat al nucli urbà del poble de Llofriu, a 120m. a l' Est d' aquest i donant façana al Carrer Ramal en una distància de 26ml. Lateralment i pel seu límit Oest hi ha el camí vell a La Bisbal que actualment es un camí sense asfaltar que va fins al veïnat de La Barceloneta.

L'àmbit del pla de millora té forma irregular que segueix els límits físics de la propietat entre el Carrer Ramal, el Camí vell de La Bisbal i el límit de propietat i pel que fa a la delimitació interior dins la pròpia finca segueix diferents preexistències, tanca de xifres, tanques metàl·liques, edificacions etc.

Les inclinacions són mínimes, tenint una diferència de nivell màxima de 1.80m en la diagonal més llarga que té al voltant de 60 m., que equival a un 3% de pendent.

L'àmbit inclou una sola finca que té la referència cadastral 17124A001000380001DQ amb una superfície de 25.665m2 de solar, segons dades cadastrals. Cal destacar que aquesta parcel·la engloba una part de rústec general d1PT i la zona objecte del PMU que té una superfície de 2.081,80m2.- segons topogràfic i recent medició realitzats.

La superfície real de la finca urbana, segons topogràfic realitzat, és de 2.081,80m2, i segons zonificació vigent, la superfície estarà repartida de la forma següent:

a25.....1.788,46 m2.-

aLV..... 293,34 m2.-

total..... 2.081,80 m2.-

La finca, està tancada en els límit dels carrer Ramal amb una tanca de paret de pedra de vuitanta centímetres d'alçada i acabada amb reixa metàl·lica. El límit amb el camí vell de la Bisbal, segueix la mateixa tanca i en part està tancat per les pròpies edificacions. El límit Est amb la finca veïna està tancat amb la mateixa tanca que la façana principal i seguís a partir d' aquesta amb un filat metàl·lic de 2 m d' alçada fins als xifres que acoten a Nord l' àmbit de l' actuació. S'accedeix a la finca per mitjà d'un portal que pel carrer Ramal, i posteriorment s' accedeix a la finca directament a nivell del camí.

Actualment, a la finca hi ha un l' edificació principal, el Mas Can Tauler , junt amb diversos annexes que s'utilitza com a habitatge de primera residència.

L'habitatge principal és un edifici del 1.900 de Planta Baixa, Planta Pis i Planta Segon pis a la seva part central. Es tracta d'una edificació originàriament aïllada tipus masia , amb parets de carreus de pedra formant tres crugies, cobertes amb voltes i coberta inclinada amb cairats de fusta , llata i rajol. A aquesta edificació principal se li afegiren diversos cossos, inicialment a ponent fins a arribar al camí vell de la Bisbal i posteriorment a Nord al llarg d' aquesta façana. La façana principal té una composició ordenada amb un eix de simetria molt marcat, balconades a planta pis i un frontó amb una important cornisa de rajol que dona continuïtat a la façana de carrer i que amaga part de la coberta de teula, donant ordre a aquesta façana .

El plànol 6 d'aquest pla de millora urbana incorpora a l'aixecament topogràfic del seu àmbit, junt amb l' estat actual de les edificacions existents, vegetació arbres i i altres elements significatius que conformen l' espai natural i edificat .

QUADRE DE SUPERFÍCIES ACTUALS MAS	OCUPACIÓ	M2,-	EDIFICACIÓ	M2,-
-----------------------------------	----------	------	------------	------

EDIFICACIÓ 1	188,30	M2,-	410,91	M2,-
EDIFICACIÓ 2	201,54	M2,-	201,54	M2,-
EDIFICACIÓ 3	39,20	M2,-	39,20	M2,-
EDIFICACIÓ 4	8,03	M2,-	8,03	M2,-
EDIFICACIÓ 5	50,59	M2,-	101,18	M2,-
EDIFICACIÓ 6	11,99	M2,-	11,99	M2,-
EDIFICACIÓ 7	30,21	M2,-	30,21	M2,-
EDIFICACIÓ 8	4,12	M2,-	4,12	M2,-
EDIFICACIÓ 9	16,80	M2,-	16,80	M2,-

TOTAL EDIFICACIONS ACTUALS	550,78	M2,-	823,98	M2,-
----------------------------	--------	------	--------	------

1.2.2. DESCRIPCIÓ DEL PLANEJAMENT VIGENT

ADAPTACIÓ CARTOGRÀFICA I MODIFICACIÓ P.G.M.O. PALAFRUGELL
Text refós segons acord C.U.G. 19.05.1999.

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ I D'INTERVENCIÓ DEL PATRIMONI
HISTÒRIC

Nivell de protecció 2Protecció del Tipus.

Rehabilitació que pretén adequar millora i actualitzar les condicions de l'immoble.
Es permeten les ampliacions segons les determinacions del POUM.

Zona a25 d'edificació aïllada en nucli rural.

CLASIFICACIO.....SOL URBA
ORDENACIO.....Aïllada
PARCEL·LA MINIMA.....400m2
COEFICIENT D'EDIFICABILITAT.....0,4m2 sostre/m2 sòl.
ALÇADES.....PB+1 – 7m.
SEPARACIÓ A PARTIONS NO EDIFICADES.....3m.

Usos de l'edificació: habitatge unifamiliar.

S'admet la residència col·lectiva i l'hosteleria en quin cas el coeficient
d'edificabilitat serà de 0,8m2 sostre/m2 sòl. Prèviament a materialitzar aquest
coeficient caldrà tramitar un P.M.U.

Zona aLV. Espai verd privat.

EL PRESENT PROJECTE COMPLEIX LES DETERMINACIONS EXPRESADES

La parcel·la disposa de xarxa viària consolidada amb enllumenat públic, xarxa
d'abastament d'aigua i de sanejament i subministrament d'energia elèctrica i
per tant es pot considerar com a solar segons indica l'article 29 de la Llei d'
Urbanisme.

1.2.3. DESCRIPCIÓ DE L'ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Segons el cadastre hi ha una única finca inclosa en l'àmbit del pla de millora, que
té la referència cadastral 17124A001000380001SM

La situació física de l'estructura de la propietat actual està assenyalada
gràficament en el plànol 2.

1.3 OBJECTIUS I CRITERIS D'ORDENACIÓ

L'objectiu del present pla de millora urbana és concretar l'ordenació detallada de
l'ampliació del Mas Can Tauler d'acord amb les previsions del POUM.

Aquesta nova edificació proposada es pretén que faci el mínim d'impacte en el
paisatge i per aquest motiu es projecta una edificació de menor alçada respecte
al Mas Can Tauler per tal de no impactar en el paisatge, ja que amb la vegetació
existent, la nova vegetació que es plantarà i parcialment el propi Mas, no serà
visible ni es destacarà respecte a l'edifici principal.

L'element generador del nou volum és el propi Mas Can Tauler i la idea és el
mateix creixement que ha tingut al llarg dels anys amb diversos cossos que d'
una forma orgànica han anat creixent al seu entorn.

Per una banda es preveu la possibilitat d'adossar un nou volum a l'edificació principal a partir del seu angle Nord- Est, mostrant-se com un dels cossos més que al llarg dels anys s'han anat construint, seguint la seva dinàmica d'adossar-se a l'edificació principal com a volum autònom d'una mateixa sèrie tipològica. L'ús previst per a l'ampliació és la construcció d'apartaments turístics. A sobre dels cossos centrals de Planta Baixa es podrà afegir un nou volum de Planta pis que, sense superar l'alçada del Mas doni un punt de vista més elevat per a un nou apartament turístic.

TOTAL SOSTRE ACTUAL	823,98	M2,-	0.46 m2sostre/m2
TOTAL INCREMENT SOSTRE P.M.U.	362,64	M2,-	0.66 m2sostre/m2

1.4 GESTIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SECTOR

Donat que el sector és d'una única propietaria és ella qui portarà a terme la gestió en la seva totalitat.

1.4.1 Segons l'article 100.1 del DL1/2010 : *"Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial.*

En aquest cas la cessió per a espais lliures serà de $362,64 \times 0.20 = 72.52 \text{ m}^2$.- (S'adjunta plànol de l'espai de cessió de 72.52 m².-) Aquest espai es preveu situar-lo adossat al Camí antic de la Bisbal en una zona adossada al Mas i amb excel·lents visuals des del poble de Llofriu, oferint així una transició visual òptima entre l'edificació i la zona de conreus propera.

Segons l'article 43.1.b del DL 1/2010 : *"b) En el cas que mitjançant una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou sector o un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, les persones propietàries han de cedir el sòl corresponent als percentatges d'aprofitament urbanístic següents.....Primer. Si el polígon d'actuació urbanística té per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic preexistent i efectivament materialitzat.....*

En aquest cas la cessió d'aquest aprofitament serà de $362,64 \times 0.15 = 54,39 \text{ m}^2$.-

D'acord amb l'article 43.3 i el 100.4.c aquestes cessions es poden substituir pel seu equivalent econòmic. Per obtenir aquest equivalent econòmic s'aplica el Reial Decret 1492/2011 "Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo" Art. 22.2, En aquest apartat s'indica que per calcular el valor de repercussió del sòl s'aplicarà el mètode residual estàtic segons la següent expressió :

Valor de repercussió sòl = $\frac{\text{Valor de Venda} - \text{Cost de Construcció}}{K}$

S'estima un valor de venda de mercat de 1.590 €/m²

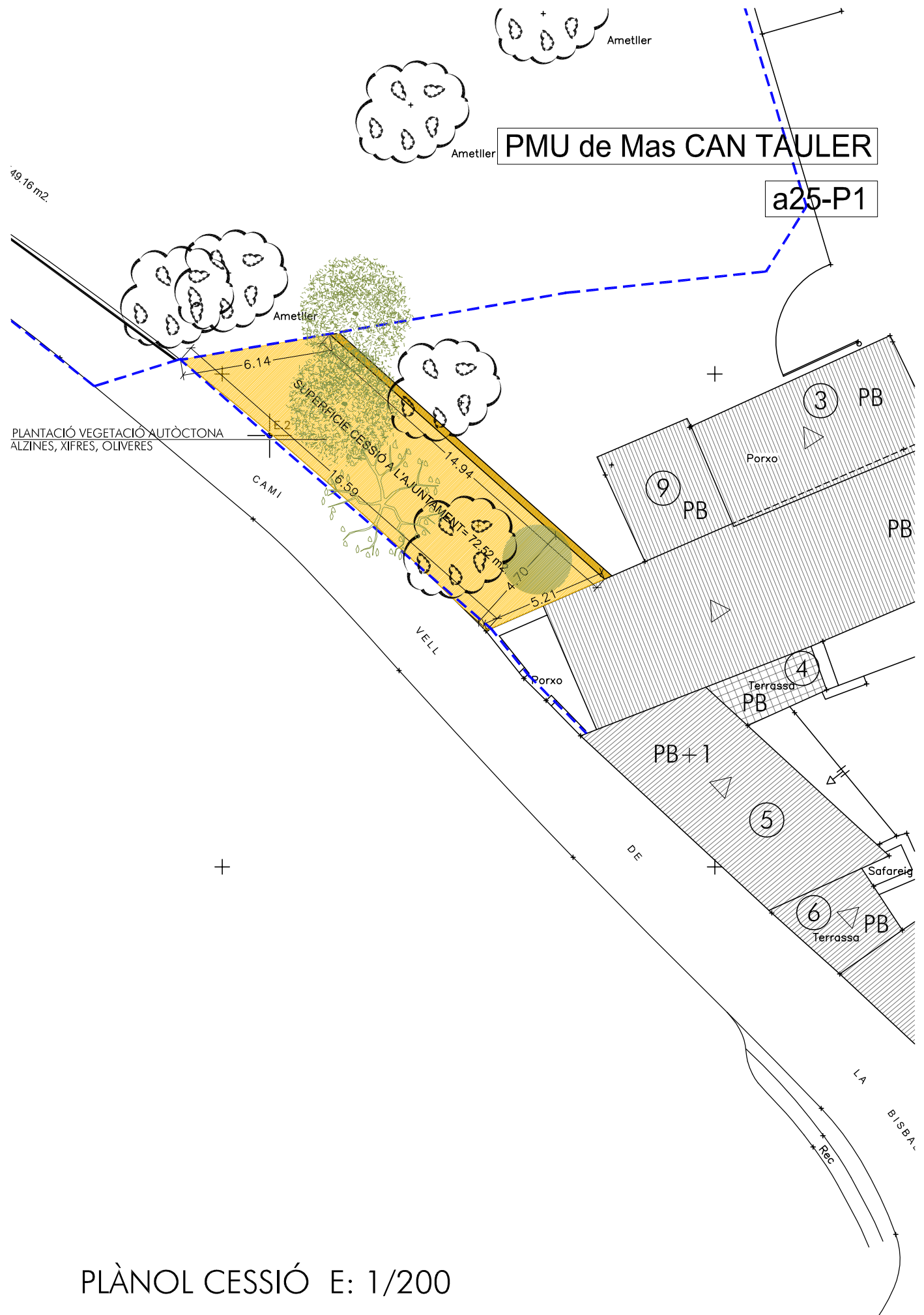
S'estima un cost de construcció de 1.200 €/m²

S'estima un valor de K de 1,2 per l'escassa dinàmica immobiliària (apartat a)

Per tant el valor repercussió del sòl que s'aplicarà serà de :

Valor repercussió sòl = 125 €/m².-

Per tant l'equivalent econòmic serà de..... $54.39 \text{ m}^2 \times 125 \text{ €/m}^2 = 6.798,75\text{€}$



PLÀNOL CESSIÓ E: 1/200

2.NORMATIVA

Aquest Pla Especial està redactat d'acord amb:

-Text refós de la Llei d'urbanisme, Decret legislatiu 1/2010.

- Pla d'ordenació urbanística municipal de Palafrugell, aprovat definitivament per acord de la CTU en data 2 d'octubre de 2.006 i publicat al DOGC núm. 4855 de 3 d'abril de 2.007

Les determinacions del Pla de Millora Urbana, així com les del POUM s'aplicaran amb preferència a qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació del territori amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir en cap cas les instruccions que es deriven de la legislació urbanística vigent. Les presents Normes, juntament amb els plànols d'ordenació, prevalen sobre els restants documents del Pla. En allò que no prevegin les Normes, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas. Els documents d'aquest Pla de Millora Urbana s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'espais lliures públics.

En tots aquells aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expressades d'aquesta normativa, s'aplicaran les definicions i contingut del que determina la Secció Tercera *Regulació de l' Ordenació de Parcel·la* i la Secció Primera *Normes aplicables a tots els tipus d'Ordenació*

Específicament en aquest sector s' aplicaran les normes de l' Article 212 " Normes particulars de la zona a25, d' edificació aïllada en nucli rural" i la seva modificació en el paràgraf segon de l' apartat 2 referit als usos de l' edificació i a la seva edificabilitat.

Paràmetres reguladors Condicions de l'edificació (extrets del POUM de Palafrugell):

Paràmetres reguladors Condicions de l'edificació

1-DETERMINACIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'ORDENACIÓ SEGONS OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

L'ordenació segons ocupació de parcel·la es regula per paràmetres fonamentals i específics.

1. *Són paràmetres fonamentals:*
 - a) *La superfície de la parcel·la*
 - b) *El coeficient d'edificabilitat*
2. *Són paràmetres específics:*
 - a) *L'ocupació màxima de parcel·la*
 - b) *El nombre màxim de plantes*
 - c) *La separació de l'edificació*
 - d) *La regulació d'edificacions auxiliars*
 - e) *L'adaptació topogràfica*

1.1-La superfície de la parcel·la

Per adquirir la condició d'edificables segons aquest sistema d'ordenació, les parcel·les hauran de reunir, alhora, les següents característiques:

- a) *Tenir una superfície superior a l' establerta com a mínim per a cada una de les zones.*
- b) *Que els angles que formen els límits naturals del solar amb les normals a l'alineació oficial, traçades pels punts d'intersecció, siguin tots iguals o inferiors a 25º.*
- c) *Tenir un front mínim al vial des del qual té accés rodat la parcel·la o tenir un front mínim a un vial per a vianants d'una amplària igual o superior a 6 metres.*

D'aquests tres paràmetres, el primer, que fa referència a la superfície de la parcel·la, té categoria de paràmetre fonamental als efectes establerts a l'article 157 d'aquestes normes.

Aquest paràmetre és determinant per a la definició de les condicions d'edificació de cada parcel·la. Quan, en funció d'aquest paràmetre, s'estableixin a cada zona diverses categories de parcel·les, les parcel·les de superfície superior a la mínima de la

S'admetran parcel·les que tinguin fins el 80% de la superfície determinada a cada zona, quan tinguin alguna d'aquestes característiques:

a) Estar situada entre dues parcel·les edificades, o bé entre una parcel·la edificada i un espai públic, sempre que aquestes parcel·les hagin estat edificades abans del Pla General aprovat inicialment el 2 de juliol de 1982.

b) La parcel·la prové d'una segregació inscrita en el Registre de la Propietat abans de l'aprovació inicial del Pla General.

En el cas de la zona a.211, aquest percentatge serà del 60%.

1.2-El coeficient d'edificabilitat

La superfície de sostre màxim edificable és el resultat de l'aplicació del coeficient d'edificabilitat neta a la superfície de la parcel·la.

1 En el còmput de l'edificació s'inclouran totes les plantes que estiguin per sobre de la planta soterrani. La planta soterrani quedarà definida pel fet de ser la planta enterrada o semisoterrada, que tingui el sostre a menys d'un metre per sobre el terra exterior definitiu. La part de planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà la consideració de planta baixa.

2 La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà als efectes d'establir l'índex d'edificabilitat net i la superfície de sostre edificable.

3 Aquesta mateixa regla s'aplicarà en el cas dels cossos sortints semitancats. Tanmateix, en calcular la superfície de sostre edificable, no es computarà la part d'aquests cossos que estigui oberta per tots cantons, a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana.

4 Els cossos sortints oberts no es computaran als efectes del càlcul de la superfície de sostre edificable. Es computaran, però als efectes de l'ocupació màxima i en planta baixa. Quan es tracti d'una edificació en una zona d'ordenació regida per ordenació d'edificació aïllada també es computaran els cossos sortints, als efectes de fixar les separacions entre l'edificació i les partions de parcel·la.

5 El màxim volum edificable permès a cada parcel·la, inclosos els vols dels cossos i elements sortints, es podrà desenvolupar, segons quina sigui la zona, en una o diverses edificacions principals i es podrà destinar una part del volum edificable a edificacions auxiliars.

6 Quan la regulació de la zona fixa, en funció de les dimensions de la parcel·la, un nombre màxim d'unitats independents de residència o d'habitatges o un nombre màxim d'unitats d'edificació independents, que resulten de les possibles distribucions de l'edificació de cada parcel·la, hauran de respectar-se aquests límits

1.3-Ocupació màxima de parcel·la

1 L'ocupació màxima de parcel·la que podrà ser edificada, és l'establerta per les normes aplicables a la zona. L'ocupació s'amidarà a partir de la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos sortints.

2 Les plantes soterrani resultants de desmunts, anivellaments o excavacions, no podran sobrepassar l'ocupació màxima de parcel·la en el cas d'habitatges unifamiliars. En els altres casos també es podrà ocupar fins el 30 per cent de l'espai restant, sempre que es justifiqui en el projecte l'arranjament com a jardí de l'espai lliure no ocupat per la planta baixa.

3 S'admetrà una tolerància d'un 3% en l'ocupació màxima de parcel·la quan, mitjançant un projecte paisatgístic, es justifiqui la seva millor adaptació a l'entorn, comportant, aleshores, una repoblació d'arbrat en la resta de l'espai lliure o bé, en cas que no sigui necessari, en alguna àrea propera que es determini.

1.4-Nombre màxim de plantes

1. L'alçària màxima de l'edificació es determinarà a cada punt a partir de la cota de pis de la planta o de la part de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

En els casos en què a causa del pendent del terreny l'edificació sigui esglaonada, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes o de les parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa, se sotmetran a l'alçària màxima que correspon a cada una d'aquestes parts i l'edificabilitat total no superarà la que correspondria a l'edificació en un terreny horitzontal.

En cap punt de les façanes de l'edifici l'alçària sobre el terreny natural, en aquest punt, no sobrepassarà més d'un metre d'alçària reguladora màxima

2 Els valors de les alçàries màximes i el nombre màxim de plantes es determinen a les normes de cada zona.

3 Per sobre l'alçària màxima només es permetran:

a) La coberta definitiva de l'edifici de pendent inferior al trenta per cent (30%) i amb una arrencada que se situa sobre una línia horitzontal continguda en el pla exterior de la façana immediatament superior a l'últim forjat i situada a una alçària superior a la màxima.

L'espai resultant sota la coberta terminal de l'edifici, quan aquesta sigui inclinada en la seva totalitat, podrà considerar-se habitable exclusivament com ampliació de l'habitatge immediatament inferior, el qual haurà de donar compliment als requeriments d'habitabilitat, sense que, en cap cas, la superfície habitable superi 1/3 de la superfície de la planta inferior. Aquests espais només podran tenir obertura en un pla retrassat 3 m. de les façanes.

En cap cas l'alçària màxima del límit de la coberta sobrepassarà els 3,50 metres sobre l'alçària reguladora màxima. En aquests casos solament podrà construir-se un 20% de la superfície de la coberta plana, situant-se obligatòriament a partir de 3 metres des del punt de partida de qualsevol de les façanes de l'edifici i a un metre de les parets mitgeres.

La part d'aquest espai que tingui una alçada promig de 2,50 metres, en funció que compleix amb els requeriments d'habitabilitat per les peces principals, computarà a efectes d'edificabilitat

b) Si la coberta és en forma de terrat només s'hi admetrà el volum de la caixa d'escalles.

c) Les baranes que s'aixequin per sobre l'alçària reguladora màxima quan siguin totalment calades.

d) Els elements tècnics de les instal·lacions, que hauran de separar-se del pla de façana de manera que quedin amagats en un pla de 30° des d'aquest pla de façana. Quan sigui obligatòria la coberta inclinada, aquesta amagarà tant com pugui els elements tècnics de l'edifici, que en cap cas ultrapassarà l'alçària de 3 metres sobre l'esmentada alçària reguladora màxima.

4 Als edificis que es construeixin a les zones costaneres s'utilitzarà preferentment el tipus de coberta inclinada de teula àrab natural, i s'admetrà que un 20 per 100 de la superfície de la coberta sigui plana, sempre que se situï a 3 metres o més de l'arrencada de qualsevol de les façanes de l'edifici.

1.5- Separació de l'edificació

1 Les separacions mínimes de l'edificació o de les edificacions principals respecte al front de la parcel·la a la via pública, al fons de parcel·la, a les partions laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la, són les establertes per a cada cas en aquestes normes.

Aquestes separacions són distàncies mínimes a les quals pot situar-se l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per la distància menor, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints, a plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la partió de cada parcel·la. A certes zones es determinen uns valors mínims absoluts d'aquestes separacions.

La separació entre dos cossos d'edificació independents, situats en una mateixa parcel·la, es regula per la distància mínima que hi ha entre cada edificació i els cossos d'edificació més alts que hi ha a la vora i que ja estan construïts. També en aquest cas s'estableixen uns valors mínims d'aquestes separacions en algunes zones.

2 Les plantes soterrani resultants de desmunts, anivellaments de terrenys o excavacions, en el cas d'habitatges unifamiliars, hauran de respectar les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, excepte si es tracta de la part que serveix d'accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis, sempre que aquesta part no excedeixi el 15% de la superfície lliure. En els altres casos, caldrà atènyer-se al que disposa l'Article que regula l'ocupació màxima de parcel·la.

3 Qualsevol mur de contenció de terres haurà de retirar-se de les partions en les finques veïnes a una distància mínima igual a la seva alçària sobre el terreny natural.

De la mateixa manera, la vora superior de qualsevol talús creat artificialment per sobre el terreny natural, haurà d'estar a una distància de les partions igual a la seva alçària sobre el terreny natural

1.6-Regulació d'edificacions auxiliars

1. Sòl lliure d'edificació

- a) Els terrenys que quedin lliures d'edificació com a conseqüència de l'aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, només podran tenir en superfície l'aprofitament que correspon als espais lliures, al servei de l'edificació edificacions de la parcel·la o parcel·les.*
- b) Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, complint els requisits formals establerts en aquestes normes per als patis mancomunats*

2. Construccions auxiliars

Es permeten, en aquest tipus d'ordenació, les edificacions o els cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, locals per a la guarda o dipòsit de materials de jardineria, piscines, vestuaris, quadres, safareigs, rebosts, hivernacles, garites de guarda i altres anàlogues.

La superfície que podran ocupar les construccions auxiliars de planta baixa, serà del 5%, a excepció de les zones a214 i a214.e, on serà del 3% i de la zona a215 on serà del 2%.

Aquesta superfície es comptabilitzarà als efectes del càlcul dels màxims d'edificabilitat neta per parcel·la, fixats per aquestes normes per a cada zona.

Les construccions auxiliars a la parcel·la es regiran a més per les següents normes:

- a) L'alçària màxima sobre el terreny natural serà de 3 m. en qualsevol punt.*
- b) Aquestes edificacions auxiliars hauran d'estar acumulades en un sol cos d'edifici per a cada parcel·la.*
- c) En cap cas no envairà la zona de reculada respecte a les finques veïnes*
- d) Tampoc no envairà la zona de reculada respecte al vial, excepte en el cas que quedi encastada en un marge natural existent. En aquest cas no ocuparà mai una longitud de façana superior al 50 % de la longitud del front de la parcel·la. Quan es construeixen garatges per a aparcament en aquesta situació només es permetrà un gual per parcel·la.*
- e) La superfície de les construccions auxiliars exteriors a l'edifici principal es calcularà tenint en compte la seva total projecció sobre el terreny, prescindint del fet que siguin parcialment considerades com a soterranis.*
- f) Queda prohibit l'aprofitament massiu d'una parcel·la, encara que sigui en el seu subsòl, perquè es considera que atempta greument contra la vegetació i l'estructura natural del paisatge.*
- g) Les piscines tindran la consideració de construcció auxiliar i computaran d'acord amb el que regula el present Article, sempre que sobresurtin 1 metre de la cota del terreny natural o superin el 8% de la superfície de la parcel·la. En cas contrari, no tindran la consideració de construcció auxiliar i únicament s'hauran de separar de les partions un metre.*

3. Tanques

a) Les tanques definitives hauran de construir-se seguint l'alineació i la rasant oficial. Els paraments tant d'aquestes tanques com de les provisionals es remolinaran i pintaran com si es tractes d'una façana.

b) L'alçària màxima de les tanques opaques que donen a una via pública serà d'1 metre. Aquestes tanques podran aixecar-se fins una alçària màxima de 2 metres quan tinguin un reixat calat metàl·lic i de fusta o quan siguin fetes amb vegetació. En qualsevol cas, no podran fer efecte pantalla, pel que no s'admetrà l'ús de vehicles tipus bruc o similars, i si s'utilitzen tanques vegetals amb arbustos, s'hauran de separar entre ells, de manera que es permeti l'efecte de calat que es regula.

c) S'exceptuen d'aquesta regulació de l'alçària màxima, les tanques de terrenys situats a un nivell superior respecte a la rasant del vial al qual estan confrontats. En aquests casos es podrà construir un mur de contenció l'alçària del qual s'ajustarà al que estableix l'article 166.

d) L'alçària màxima de les tanques opaques a les partions restants no serà en cap cas superior a 1,50 metres, alçària amidada des de la cota natural del terreny, i podrà ser de 2 metres, amb les mateixes condicions que les que estableix l'apartat anterior.

1.7- Adaptació topogràfica

A les parcel·les amb un pendent superior al 30% que estiguin situades a zones on és obligatori aquest tipus d'ordenació, regiran les següents variacions del percentatge d'ocupació permès:

Del 30 al 50% es disminueix en 1/3

Del 50 al 100% es disminueix

Més del 100% es prohibeix l'edificació

Quan sigui imprescindible l'anivellament del sòl en forma de terrasses, aquestes es disposaran de tal forma que la cota de cada una compleixi les següents condicions:

a) Les plataformes d'anivellament que es troben al costat de les partions hauran de respectar l'article 162.3

b) Les plataformes d'anivellament a l'interior de la parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no ultrapassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçària:base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota possibles a les partions.

Els murs d'anivellament de terres no tindran, en cap punt, una alçària superior a 1,50 metres per sobre de la cota natural de la partió ni una alçària superior a 2,20 metres per sota la quota natural de la partió.

Els murs de contenció no tindran en cap punt una alçària superior als 3 metres per sobre el terreny natural. No hi haurà dos murs paral·lels o formant un angle inferior a 30 graus a una distància menor de 2 metres.

Les cares vistes dels murs de contenció hauran de tenir un color fosc que s'assembli, tant com sigui possible, al del terra dels voltants.

1.8-Tractament paisatgístic de la parcel·la.

Conjuntament amb el projecte d'edificació caldrà aportar un projecte integral de la parcel·la que incorporarà la següent documentació:

- Plànol topogràfic actualitzat a escala 1/200 amb referència amb els elements de la via pública i incloent un entorn perimetral mínim de 5 metres senyalant totes les preexistències de les finques veïnes.

- Plànol de jardineria existent fent constar tots els arbres i arbustos existents especificant tamany i espècie, grafiant quins s'han de talar si prèviament es justifica la impossibilitat del seu trasplantament.

- Plànol de la proposta final del tractament paisatgístic de la parcel·la incloent totes les obres de jardineria i incorporant com a mínim una plantació d'arbres que substitueixi la mateixa quantitat que s'hagi hagut de talar i que de manera complementària compleixi amb la densitat d'arbrat d'una unitat per cada 30 m² d'espai lliure d'edificació.

1.9- Adaptació a la topografia i moviment de terres.

a) La superfície natural de la parcel·la és l'existent abans de ser alterat per les obres d'urbanització de la vialitat i dels espais públics, o en el seu cas, el resultant de les obres de condicionament inicial de la topografia dels solars previstes en el planejament o en els projectes d'urbanització

b) El terreny natural de l'espai lliure de parcel·la podrà ser alterat per tal d'integrar l'edificació en el terreny en una franja de dos metres al voltant de l'edificació; també podrà ser alterat per a la construcció de les rampes d'accés als garatges fins un màxim de 2,20 m, per sota de terreny natural en el límit de la parcel·la.

c) A més dels moviments de terres permesos al punt anterior es podran fer aterrossaments de l'espai lliure per al seu enjardinament sense alterar sensiblement les rasants de les partions, segons el pendent del terreny:

En terrenys de pendent inferior a un 5 %, l'alteració del pendent natural no serà superior a 0,40 m per sobre o per sota.

En terrenys de pendent comprès entre el 5 % i el 10%, l'alteració del pendent natural no serà superior a 0,60 m per sobre o per sota.

En terrenys de pendent superior a un 10 %, l'alteració del pendent natural no serà superior a 0,80 m per sobre o per sota.

d) L'alçada dels murets de contenció de terres que resultin dels aterrossaments, presa des del seu peu fins a la línia de coronació no serà superior a 1,60 m. Els talussos tindran un pendent màxim d'una alçada per 1,5 de base.

e) En aquelles parcel·les situades al costat muntanya respecte del carrer, que en el límit amb l'alineació del vial presentin un desnivell promig superior a 1,50 m entre la rasant del carrer i la del terreny natural, s'hi podrà construir un mur de contenció de fins a 2,50 m, si la diferència fos inferior a aquesta alçada, seguint l'alineació de vial, i de la mateixa alçada del desnivell en cas de que la diferència fos superior, amb un màxim de 3,50 m.

f) Tots els murs de contenció visibles des dels espais públics hauran de tenir un acabat exterior amb concondança amb els materials naturals de l'entorn.

2 - Normes particulars de la zona a25, d'edificació aïllada en nucli rural

2.1. Aquesta zona està constituïda per les estructures urbanes següents:

Barri de Vilaseca
Barri del Ninot
Barceloneta
L'Estació
Llofriu
Sta. Margarida
Ermedàs
Cap de Gall

Es considerarà parcel·la edificable quan tingui una superfície superior a 400 m² i un front mínim de 14 metres.

Si no hi ha un pla especial de nucli rural que defineixi una regulació concreta no s'admetrà parcel·lar ni segregar finques, acceptant-se 1 habitatge cada 400 m² de superfície amb un coeficient d'edificabilitat de 0,4 m² sostre/m² sòl i amb una alçada de 7 metres corresponent a PB+1 planta pis.

Quan a les parcel·les contigües hi hagi edificacions amb mitgera a la parcel·la sense edificar, la nova edificació es disposarà adossada, cobrint la mitgera preexistent.

Si la parcel·la es troba entre dues mitgeres preexistents i té un front inferior a 9 metres, la nova edificació cobrirà obligatòriament ambdues mitgeres. Si la seva separació és més gran, la nova edificació, podrà fer-se adossada, amb una separació mínima de 3 metres respecte a la partió no edificada i es tractarà adequadament la mitgera que hagi de quedar vista.

Les parcel·les d'amplària superior als 12 metres, i que no es trobin en cap de les situacions descrites a l'apartat anterior, s'edificaran en règim d'ocupació de parcel·la, complint el que preveuen aquestes normes per a les zones a.21 de la categoria corresponent, pel que fa a les separacions a l'indar, acceptant-se un habitatge per parcel·la, i caldrà la tramitació prèvia d'un projecte d'urbanització quan no estigui clarament definida l'alineació del vial.

2.2 Usos de l'edificació

L'ús de l'edificació serà preferentment el d'habitatge unifamiliar. S'hi permetran, d'acord amb el caràcter rural dels nuclis ordenats, els usos agrícoles units tradicionalment a la residència.

S'hi admeten, en qualsevol situació, la residència col·lectiva i l'hostaleria, en quin cas el coeficient d'edificabilitat aplicable serà de 0.80 m² de sostre/m² de sòl, i els usos assistencials, educatius, sanitaris, religiosos, culturals i esportius.

Prèviament a materialitzar el coeficient d'edificabilitat del 0.8 m² sostre/m² de sòl, caldrà haver tramitat un PMU que garanteixi que la volumetria resultant s'integri adequadament a l'entorn i efectuar les cessions per dotacions que compensin l'augment del sostre d'acord amb l'article 94 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme

L'edificabilitat que superi el l'indar del coeficient del 0.40m²sostre/m² de sòl es destinarà únicament a usos de residència col·lectiva i d'hostaleria i en qualsevol cas la finca tindrà condició d'indivisibilitat, admetent-se només l'habitatge existent.

S'hi admeten els usos comercials en situació 2a. i en locals de menys de 200 m². Aquesta limitació serà vàlida fins a la tramitació d'un Pla Especial que reguli el nucli concret.

S'hi admeten, també, els tallers i les indústries de 1a. i 2a. categoria i els magatzems de 1a. categoria en situació 2a., sempre que la seva localització en el nucli ho permeti, d'acord amb les normes de l'article 185, i que la seva superfície sigui inferior a 400 m².

L'ús de garatges queda limitat als particulars

2.3. Plans especials de protecció.

El desenvolupament de les determinacions de l'ordenació del sòl urbà en els nuclis rurals serà objecte d'un Pla Especial, per tal de protegir el caràcter rústic de les edificacions, els valors històrics i ambientals, el medi natural, la millora de la urbanització, etc.

Amb aquesta finalitat es preveu, de forma prioritària, la redacció del Pla especial d'Ermedàs i fins a la seva aprovació, s'estarà a allò que preveu la normativa d'aquest Pla.

3 - Normes específiques zona a25P1, d'edificació aïllada en nucli rural Can Tauler

El coeficient d'edificabilitat màxim serà de 0,66 m² sostre/m² sòl i amb una alçada de 7 metres corresponent a PB+1 planta pis.

La separació de les noves edificacions respecte a les partions s'ajustarà al que indiquen els plànols d'ordenació per a la zona a25P1 amb un mínim de 3m. .

L'ús de l'edificació serà el d'habitatge unifamiliar, la residència col·lectiva i l'hostaleria

4 – Criteris d'intervenció i d' integració.

4.1 Ampliacions.

Les ampliacions, renovacions de parts de l' edifici i/o el restabliment tipològic, ha de fer-se de manera coherent amb l'estructura originària de l'edifici; de tal manera que l'actuació reforci prioritàriament les característiques tipològiques estructurals (sistema portant), funcionals (qualificació de recorreguts i comunicacions), i formals (façanes exteriors i interiors, ambients dels espais interiors i anàlogues). A la vegada que eviti la falsificació històrica tot projectant la inclusió de les noves instal·lacions i del llenguatge arquitectònic contemporanis amb una autonomia clara i amb el més gran rigor i qualitat constructiva.

4.2 Rehabilitacions

La rehabilitació d'aquest edifici ha de garantir el respecte, la millora, i una posada en valor, no sols de les façanes, sinó també dels espais i elements interiors que, pels seus valors artístics, arquitectònics i ambientals, han motivat la determinació del grau de protecció de l'edifici. Es permet la restitució i restabliment dels valors arquitectònics de l'edifici, en especial de la façana, reparant els elements originals, amb les tècniques constructives i els materials propis de l'època, almenys en les parts vistes, i eliminació i adequació de les parts i els elements impropis.

4.3 Entorn

Es preservarà l'entorn original: eres, patis, vegetació, tanques, marges, murs, etc., de manera que aquests elements i els paviments d'empedrat o ceràmics originals i els murs de contenció i de tanca de patis i horts seran elements a protegir. Així mateix aquest entorn es mantindrà lliure d'intervencions estranyes que puguin desvirtuar l'ambient propi de l'arquitectura tradicional.

4.4 Cobertes

Es conservarà el tipus de coberta original amb teula àrab tant pels volums existents com per a les noves ampliacions. En cas de ser necessària la reconstrucció dels ràfecs, aquesta es farà mantenint en tots els detalls, característiques i materials el seu aspecte original, tant si són de desenvolupament simple com si es tracta de ràfecs amb imbricacions de teula i rajola. Es mantindrà l'aspecte de les xemeneies originals. En cas de ser-ne necessàries de noves el seu coronament es realitzarà amb una volumetria simple, amb material ceràmic o metàl·lic, prohibint-se expressament les teules. Es permeten les cobertes planes per a les terrasses practicables . En aquest cas hauran d' estar acabades amb paviments de terracuita. Els cossos sobre la coberta de l'edifici tals com xemeneies, panells de captació solar, parabòliques o d'altres elements, quedaran integrats en la composició de l'edifici o ocults. De la mateixa manera s'evitarà l'ús de materials o elements reflectants situats en la coberta.

4.5 Façanes

Es mantindran íntegrament tots els elements constructius i ornamentals: portals dovellats, brancals i llindes de pedra, fusta o totxo massís, escrits, dates, rellotges de sol, cornises, etc. S'aplicaran en les seves parts vistes les tècniques tradicionals: No s'admeten els repicats de les façanes ni totals ni parcials, ni a l'entorn de les obertures per deixar el paredat o els maons vistos. Tampoc s'admeten els falsos emmarcaments amb pedra aplacada o amb maó. Tots els acabats i solucions constructives hauran de defugir del pintoresquisme folklòric. En el cas dels emmarcaments originals amb carreus de pedra aquests es mantindran vistos, l'entrega amb el revestiment de façana serà regular i de línies rectes. L'acabat de façana serà l'estuc clàssic a la calç o arrebossat ja sigui amb morter de calç i sorra i colorant de terres, o pintat amb pintura al silicat amb un màxim de dos colors (blanc de calç vell, ivori, sorra clara, ocre, mangra terrós o els colors que prevegi en el seu cas la carta de colors). S'admet el manteniment del paredat comú únicament per aquells volums que presentessin originalment aquest acabat, i en els següents casos: murs de contenció, parets de patis, jardins i horts i elements singulars (pous, basses,... etc.) tant amb acabat en sec com rejuntat. En aquest darrer cas les juntes es formaran amb el tradicional morter de calç i sorra granada, o morter de calç i griffi i picadís de marbre, enrasades amb la pedra mig cobrint-la i sense formar refondit. Els baixants i les canaleres seran iguals als originals, de seccions circulars semicirculars, de ceràmica o de zinc. S'admeten les parts baixes en fosa. Es prohibeixen expressament els materials plàstics i el fibrociment.

4.6 Estructura

Per a les zones de rehabilitació, es mantindrà la tipologia estructural original: parets de càrrega, voltes, arcs, encavallades, etc. En cas que sigui necessària la seva substitució aquesta es farà seguint el sistema constructiu original: voltes de maó, embigats de fusta, revoltons de rajola, etc.

4.7 Obertures

Les finestres i portes mantindran i reproduiran les tipologies típiques de les masies catalanes com ja tenia l'antic Mas Can Tauler. Així mateix s'aconsella l'ús de porticons de fusta o persiana de corda enlloc de persianes enrotllable. En les zones d'ampliació es permeten a Planta baixa obertures de fins a 2,50 m. d'amplada i els porticons correders de fusta.

4.8 Espai Exterior

El tractament de l'espai exterior de les edificacions alterarà el mínim possible l'orografia actual i no podran significar la modificació de la seva naturalesa primitiva, alhora que es mantindran les plantes actuals de l'entorn de la zona de projecte. No es preveu cap actuació per fora dels límits de la parcel·la amb les construccions.

4.9- Vegetació

*Caldrà envoltar les noves edificacions d'un perímetre verd dens (arbustos) que amagui visualment les ampliacions a nivell de planta baixa. Per als tancaments perimetrals es potenciaran els existents amb xiprer mediterrani (*Cupressus sempervirens*) d'una alçada entre 3.5- 4 m.*

*Per als nous tancaments es formaran perímetres verds, bé a partir d'arbustos autòctons tal com l'arç blanc (*Crataegus monogyna*), esbarzer (*Rubus ulmifolius*) o de jardineria (*Cotoneaster*, *Pitosporum*, etc), o bé a partir de trepadores que cobreixin els tancaments actuals (*Hedera helix*, *Smilax aspera*, etc).*

Es mantindrà l'existència d'arbres isolats enmig de camps de conreu o en marges de camins com a elements que atorguen qualitat paisatgística per la diversitat de textures i de formes que aporten.

Models indicatius d' acabats previstos:



Model d' acabat interior de pati obertures grans - porticons correders, teula, xemeneia, acabats etc.



Model de textures dels paraments exteriors.



Model d' integració amb la vegetació de l' entorn.

PALAFRUGELL OCTUBRE 2.012

3. INFORME MEDIAMBIENTAL I IMPACTE PAISATGÍSTIC

3.1. INTRODUCCIÓ

3.2. MEMÒRIA (Objectius, Criteris i situació geogràfica)

3.3. JUSTIFICACIÓ ESPECÍFICA DE LA FINALITAT DEL PROJECTE I DE LA COMPATIBILITAT DE L' ACTUACIÓ AMB EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC SECTORIAL

3.4. DESCRIPCIÓ DE L' ENTORN

3.5 ANÀLISI DEL PAISATGE

3.6 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D' ACTUACIÓ

3.7 REPORTATGE FOTOGRÀFIC

3.8 IMPACTE PAISATGÍSTIC

3.9 CONCLUSIONS



3.1- INTRODUCCIÓ / DADES GENERALS

L'objecte del present estudi és valorar el possible impacte que sobre l'entorn i, en concret, sobre el paisatge pot comportar l' ampliació d'un habitatge unifamiliar aïllat, concretament el Mas Can Tauler, situat a Llofriu, al terme municipal de Palafrugell a la comarca del Baix Empordà. El Mas Can Tauler, és un conjunt d'edificacions que se situen a la dreta del Carrer Ramal, que és el carrer que porta de la Carretera C-66 de Palafrugell a Girona al nucli antic de Llofriu i situat al peu del massís de les Gavarres.

L'objectiu principal de l' Estudi d'integració i Impacte Paisatgístic (EIIP) és diagnosticar l'Impacte potencial de determinades actuacions d'iniciativa privada, que previsiblement poden comportar canvis en el paisatge i exposar les mesures d'integració previstes en el corresponent projecte. També haurà de demostrar que els criteris i les mesures previstes són les més adequades i suficients per garantir una correcta integració de les actuacions en el paisatge. Aquest estudi ha de servir perquè l'administració pugui determinar la seva compatibilitat amb els requeriments que estableix la legislació vigent i avaluar la seva idoneïtat i la seva suficiència des del punt de vista d'integració paisatgística.

En la llei 10/2004 es "redefineix en positiu el concepte de sòl no urbanitzable (que és el que envolta l' actuació proposada) posant l'èmfasi en els valors dels terrenys com a motivadors d'aquesta classificació i especificant la possibilitat de determinar els terrenys exclosos del desenvolupament urbà atenent criteris objectius establerts pel planejament territorial o urbanístic, d'acord amb la darrera doctrina del Tribunal Constitucional".

En l'article 47 de la Llei d'Urbanisme, en referència al Règim d'ús del sòl no urbanitzable, del Text Refós de la llei d'urbanisme, s'exposen les noves construccions permeses en aquest tipus de sòl, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable. Concretament, en el seu punt c, diu:

47.3. Es permet, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50 i 51, de reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que sigui necessari preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials. (...)

Objectius

L'objectiu del projecte és ampliar el Mas Can Tauler sense actuar en l'edificació principal ni en els cossos annexes.

El Mas Can tauler s'ubica en una finca amb terrenys situats arran del Carrer Ramal en el seu marge Nord, amb una superfície total de 25.665 m2.- dels que 2.081,80 m2.- corresponen a la zona urbana i la resta 23.583,20 m2.- a conreus de cereals i userda . Per tant les finques del Mas Can Tauler corresponen a terrenys agrícoles . Tot i així en el seu entorn immediat hi trobem més aviat camps de conreu.

3.2. MEMÒRIA (Objectius, Criteris i situació geogràfica)

Aquest estudi d'impacte paisatgístic fa referència al conjunt de mesures correctores, proposta de criteris i actuacions necessàries per a obtenir les autoritzacions corresponents per a l'ampliació del Mas Can Tauler de Llofriu, a la comarca del Baix Empordà. Es tracta d'avaluar l' impacte que sobre el paisatge i l'entorn en general pot comportar l'ampliació i fer una proposta de mesures correctores per a minimitzar l' impacte sobre el medi ambient, i especialment en els valors paisatgístics de l' indret.

L'edificació que es preveu efectuar es adossada a l' edificació principal del Mas Can Tauler. Tant l'edificació objecte del projecte, com les que l'acompanyen, s'ubiquen en sòl catalogat com a sòl URBÀ, encara que estan pràcticament envoltades de sòl NO URBANITZABLE.

Descripció del Mas.

Actualment, a la finca hi ha un l' edificació principal, el Mas Can Tauler , junt amb diversos annexes que s'utilitzen com a habitatge de primera residència.

L'habitatge principal és un edifici de finals del S XIX de Planta Baixa, Planta Pis i Planta Segon pis a la seva part central. Es tracta d'una edificació originàriament aïllada tipus masia , amb parets de carreus de pedra formant tres crugies, cobertes amb voltes i coberta inclinada amb cairats de fusta , llata i rajol.

A aquesta edificació principal se li afegiren diversos cossos inicialment a ponent fins a arribar al camí vell de la Bisbal i posteriorment a Nord al llarg d' aquesta façana. La façana principal té una composició ordenada amb un eix de simetria molt marcat, balconades a planta pis i un frontó amb una important cornisa de rajol que dóna continuïtat a la façana de carrer i que amaga part de la coberta de teula, donant ordre a aquesta façana .

L' edificació ampliada que es proposa es pretén que faci el mínim d' impacte en el paisatge.

L' element generador de l' ampliació dels tres cossos és el propi Mas Can Tauler i la idea és el mateix creixement que ha tingut al llarg dels anys amb diversos cossos que d' una forma orgànica han anat creixent al seu entorn. Els elements vegetals actualment existents, els que es plantaran de nou, i les edificacions existents, sobretot el propi Mas Can Tauler, faran que l' ampliació pràcticament no sigui visible des de l'entorn immediat ni de l' entorn llunyà.

La finca, està tancada en els límit dels carrer Ramal amb una tanca de paret de pedra de vuitanta centímetres d'alçada i acabada amb reixa metàl·lica. El límit amb el camí vell de la Bisbal, segueix la mateixa tanca i en part està tancat per les pròpies edificacions. El límit Est amb la finca veïna està tancat amb la mateixa tanca que la façana principal i segueix a partir d' aquesta amb un filat metàl·lic de 2 m d' alçada fins als xifres que acoten a Nord l' àmbit de l' actuació. S'accedeix a la finca per mitjà d'un portal que pel carrer Ramal, i a la part posterior s' accedeix a la finca directament a nivell del camí,

A nivell municipal el Mas Petit s'ubica pràcticament al vèrtex Nord- Oest del terme . Està situat pràcticament tocant la carretera C-66,a uns 340 m. al Km 0.5 .

Així doncs, a un nivell més general, podríem dir que el Mas Can Tauler se situa en la zona limítrofa entre la zona de muntanya (les Gavarres), que ocupa tota l' extrem de Ponent del terme municipal i la zona més planera dels conreus on comença la part de municipi que correspon a la zona Nord de la plana de Palafrugell.

Criteris

Es planteja l' ampliació d'un habitatge unifamiliar aïllat , el Mas Can Tauler a Llofriu, al terme municipal de Palafrugell.

Es procurarà que l'actuació a portar a terme no comporti un impacte visual o paisatgístic que pogués ser remarcable per part dels espectadors habituals o ocasionals de la zona, que són sobretot els usuaris del Carrer Ramal entre la C-66 i el nucli antic de Llofriu i els de la pròpia C-66 entre l' accés a Palafrugell i el nucli de La Barceloneta. Tot i així, tot l'entorn proper del Mas Can Tauler es troba en un entorn bastant tancat i apantallat per la vegetació existent i pel propi Mas Can Tauler.

També es valorarà si el projecte d' ampliació del Mas Can Tauler, pot arribar a modificar la personalitat pròpia de la zona i analitzar si l'actuació és compatible amb la integració paisatgística dins aquesta zona de traspàs entre la plana agrícola i l'inici del massís de les Gavarres. En concret, el projecte d'ampliació ha de procurar evitar qualsevol trencament visual i harmònic dins l'entorn seguint la integració paisatgística de l'habitatge i minimitzar els possibles canvis de l'entorn.

Cal tenir en compte que l'ampliació haurà de respectar els trets arquitectònics característics de l'edifici actual, sense que es permetin modificacions extremes en forma, color o materials, per tal de no alterar la personalitat del conjunt, un cop reformat. En la mateixa línia d'integració paisatgística es tindran en compte criteris de disseny i criteris constructius de l'execució de les obres que hauran de contribuir a integrar-la visualment en l'entorn, i contribuir a la revalorització tant de l'edifici, com del seu entorn.



Fotografia general amb el Mas Can Tauler a primer terme i el Poble de Llofriu al fons amb les Gavarres al darrere.

3.3 JUSTIFICACIÓ ESPECÍFICA DE LA FINALITAT DEL PROJECTE I DE LA COMPATIBILITAT DE L' ACTUACIÓ AMB EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC SECTORIAL.

La proposta de la promotora es basa en la voluntat d' ampliar el Mas Can Tauler tot respectant la resta de les edificacions existents.

S' adjunten unes fotografies indicatives dels acabats previstos de façana per comprovar l' integració en l'entorn

a/ Justificació específica de la finalitat del projecte:

La situació del Mas ,les seves característiques tipològiques, la seva situació geogràfica etc, etc, fan que un projecte que en contempla la seva revitalització per la millora de l' activitat econòmica de la zona sigui especialment adequat ja que contribueix al manteniment i millora de la qualitat del patrimoni arquitectònic de Llofriu.

Des de temps remots, les zones de la Plana de Palafrugell , riques pel conreu, han estat habitades de manera habitual, tot i que fa unes dècades va patir un cert èxode de gent dels masos que anava a viure al poble, quedant un bon nombre de masies deshabitades que poc a poc s'anaven degradant. Després d'uns anys d'anar-se despoblant, en els darrers temps està recuperant part de les masies i s'hi ha anat instal·lant gent, sobretot com a segones residències, cosa que ha afavorit la recuperació i rehabilitació de diversos masos.

Aquest projecte particular també s'emmarca en la tendència de recuperar antics habitatges que formen part del patrimoni local de Llofriu i de la comarca en general, sobretot quan per raons arqueològiques o arquitectòniques tenen personalitat i característiques que els fan representants de l'antiga arquitectura tradicional catalana.

b/ compatibilitat amb la normativa actual relacionada:

Aquesta iniciativa, s'ajusta a la política de recuperació del Patrimoni Cultural català que la Generalitat i els mateixos Ajuntaments impulsen, ja que comporta la reforma i recuperació d'un edifici històric i d' arquitectura tradicional autòctona

Particularment, el projecte no entra en cap contradicció amb les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal, al terme de Palafrugell, publicat al DOGC núm. 4855 de 3 d'abril de 2.007.

Cal esmentar que la zona del projecte i l'entorn del Mas Can Tauler queda fora del límit del PEIN de les Gavarres.

Tot i així, en el nostre cas no es contempla la construcció d'un nou habitatge sinó l'ampliació a partir d'un de ja existent.

El projecte vol ampliar un edifici rural existent per a destinar-lo a apartaments turístics.

3.4. DESCRIPCIÓ DE L' ENTORN

3.4.1. Descripció de l'emplaçament

L'habitatge del Mas Can Tauler objecte del projecte d' ampliació i consolidació analitzat, s'ubica a la finca amb el mateix nom, a prop del nucli antic de Llofriu, pertanyent al municipi de Palafrugell al Baix Empordà. El projecte s'ubica en sòl Urbà, envoltat de Sòl No Urbanitzable, en un dels vèrtex a Nord-oest, limitant amb el Terme de Forallac.

L'emplaçament de l'habitatge del Mas Can Tauler, se situa en una plana d' un vessant de camps de conreu al peu de les Gavarres . Es troba envoltat per ponent i sud pel Puig de la Bandera, el Puig Monturiol i el Puig de les Mines, el Puig del Molló del Rei i el Puigcogol. A la banda Sud es troba limitat també pel Carrer Ramal i més enllà la Riera Grossa de Llofriu. La resta de l' entorn és de conreus de secà.

El Mas Can tauler se situa en un indret de transició entre la plana agrícola de Palafrugell , dominada per zones agrícoles bastant planeres dedicades sobretot al conreu de cereals d'hivern (blat, civada, ordi.), però on encara es mantenen dins la plana agrícola petits boscos o masses forestals moltes vegades bastant aïllades i sense massa continuïtat. Com a fet diferencial es troba creuada per nombrosos cursos fluvials, en general bastant petits i que no sempre porten aigua, on destaca la riera Grossa de Llofriu , el Torrent de les Murtres, rieres i torrents subsidiaris de la mateixa.

Dins aquesta plana s'hi troben un bon nombre de masies vinculades sempre a les explotacions agrícoles i que una bona part de les masies es troben no massa lluny dels cursos fluvials per poder aprofitar les riqueses i avantatges que això comporta (conreus de regadius, etc.).

En la zona del municipi més propera a la zona muntanyosa del massís de les Gavarres les explotacions agrícoles ja presenten una combinació entre zones agrícoles en els indrets més planers i les zones forestals que dècades enrere encara s'explotaven no només per aprofitament de fusta, llenya o carbó sinó, sobretot, pel l'explotació del suro.

Si ens centrem en l'entorn immediat de l'habitatge del Mas Can Tauler, és bàsicament un espai amb poca vegetació arbòria però amb camps de conreu de cereals i userda.

3.4.2- Situació geogràfica concreta del Mas Petit:

Per l'emplaçament concret que ocupa fa que sigui difícil establir límits geogràfics naturals o antròpics l'entorn de la finca del Mas Can Tauler; tot i així, podríem més o menys concretar que els límits de la finca serien:

Al nord i Est just limita amb camps de conreus de secà.

Al sud limita amb el Carrer Ramal i més enllà amb la Riera Grossa de Llofriu.

A l'oest per el Camí antic de la Bisbal d' Empordà i per conreus de secà.

Segons les dades del cadastre la parcel·la en què s'ubica el Mas Can Tauler correspon a la parcel·la núm. 9 del polígon 1, del Terme de Palafrugell.

La parcel·la 9 a on es troba l'habitatge a reformar, rehabilitar, ampliar i consolidar objecte del present estudi d'impacte, es localitza amb les següents coordenades UTM:

Vèrtex nord-oest UTM-X= 511.062 UTM-Y=4.642.580
Vèrtex nord-est UTM-X= 511.180 UTM-Y=4.642.620
Vèrtex sud-oest UTM-X= 511.092 UTM-Y=4.642.430
Vèrtex sud-est UTM-X= 511.220 UTM-Y=4.642.360

3.4.3. Nuclis de població i habitatges propers:

En aquest cas, el nucli de població més proper seria el poble de Llofriu on pertany el Mas Can Tauler situat, a uns 200 metres en direcció sud-oest.

Altres nuclis de població propers serien:

Palafrugell a 2.500 m en direcció Sud-Est.

La Barceloneta a 730 m en direcció Nord-Est.

Torrent a 2.350 m en direcció Nord-Est.

No té cap urbanització ni zona industrials propera ni evident del punt de vista visual.

A nivell més general, podríem dir que el Mas Can Tauler es troba:

A Oest de la carretera C-66 de Palafrugell a Girona, a 340 m. en línia recta.

A l' Est de les Gavarres, i més concretament a 1.150 m. del Puig Monturiol, que és el primer puig amb alçada significativa.

En referència a les masies o zones habitades més properes tenim:

El Mas Can Llausàs a 550 m al Nord de la finca.

El Mas Can Dionís a 420 m. al Est de la finca.

El Mas Can Riera a 200 m a l' Est de la finca:

Des d' aquests emplaçaments el Mas Can Tauler és perceptible bàsicament degut a l' edificació principal, restant pràcticament imperceptibles els cossos de Planta baixa.

3.4.4. Descripció d'accessos:

L'accés a la finca del Mas Can Tauler, es pot fer des de dues maneres diverses:

L' accés principal amb vehicle es fa des del Carrer Ramal núm.74 a través del portal d' accés rodat i peatonal. Aquest accés és asfaltat.

L' altre accés més restringit i també peatonal i rodat pot fer-se des del camí antic a La Bisbal des d'on s' accedeix a la part posterior de la finca. Aquest camí és de terra.

La localització i emplaçament de l'habitatge del Mas Petit, així com els accessos descrits queden reflectits gràficament als plànols adjunts en l'annex corresponent.



Accés lateral pel camí antic de La Bisbal.

3.5 ANÀLISI DEL PAISATGE

3.5.1. Qualitat primària del paisatge o factors de visibilitat

Els factors de visibilitat més importants vénen determinats per la conca visual de l'indret (entesa com l'àmbit del territori que és visible des de l'observatori) i la permeabilitat visual de la zona de projecte cap a l'entorn i a la inversa, així com els espectadors, ja siguin permanents o ocasionals, que des dels diferents observatoris tenen el Mas Can Tauler dins el seu camp visual.

Pel que fa a la conca visual, cal diferenciar entre la teòrica (marcada en funció de la topografia) i la real, on entren en consideració les zones d'ombra visual creades per altres elements, com ara la vegetació i les edificacions. Així mateix cal tenir present els observatoris o punts d'observació (nuclis de població, zones urbanitzades, edificacions aïllades, miradors naturals...) així com els recorreguts visuals (des de carreteres, camins..) des d'on es pot observar el nostre objectiu, en aquest cas el Mas Can Tauler.

3.5.2. Conca visual teòrica i conca visual real

La conca visual correspon a un camp visual força obert a llarga distància a la seva banda Nord a on es veu fins dels contraforts de les Gavarres que arriben fins a Torrent i Sant Feliu de Boada, enmarcant a Llevant el massís del Montgrí i les muntanyes de Quermany sobre Regencós i seguint amb els cims sobre Begur , obrint-se finalment a la plana de Palafrugell. Tanmateix a primer terme les visuals més properes arriben fins al nucli de La Barceloneta , amb el poble de Pals al fons .

Per la banda Sud i de ponent els seus límits són els cims més propers de les Gavarres :el Puig de la Bandera, el Puig Monturiol i el Puig de les Mines, el Puig del Molló del Rei i el Puigcogol . A primer terme es troba el poble de Llofriu, que resta lleugerament enlairat respecte a l' ubicació del mas Can Tauler.

3.5.3. Factors de visibilitat

A continuació es descriuen els diferents observatoris existents o punts visuals més notoris o sensibles de l'entorn de la zona de projecte, considerant el possible impacte visual que podrà provocar en un futur l' 'ampliació del Mas Can Tauler, tant si aquest resulta visible o no des dels mateixos. Cadascun dels observatoris s'analitzaran i valoraran de forma individualitzada.

Tot i que el Mas Can tauler no es troba molt allunyat de la C-66 ni d'altres nuclis rurals (Llofriu – La Barceloneta) o de zones força poblades (Palafrugell), es desprèn de l' anàlisi que en l' àmbit més proper només hi ha contacte visual des del Poble de Llofriu que és a una distància de només 200 m.

OBSERVATORI 1 : Encreuament amb la carretera C-66. Coordenades UTM: X= 511.510 Y= 4.642.450

Característiques :

Camp visual: Mínim, amagat per la vegetació de l'entorn. Només és evident la coberta actual del Mas.

Obstacles visuals: vegetació arbòria del camí d' accés i entorn Mas.

Distància real de l'observatori al punt a analitzar: 350 metres en direcció Oest

Espectadors potencials: Les persones que passegen pels voltants. Els espectadors dels vehicles que circulen per la C-66 .

Valoració possible impacte visual: NUL



Fotografia observatori 1 obtinguda a nivell de la vista humana.

OBSERVATORI 2 : Cruïlla amb el Camí del Molló. Coordenades UTM: X= 511.375 Y= 4.642.580

Característiques :

Camp visual: totalment obert. Resten lleugerament tapades les edificacions de Planta baixa per la vegetació de l'entorn.

Obstacles visuals: vegetació arbòria de l'entorn del Mas.

Distància real de l'observatori al punt a analitzar: mínim 340 metres en direcció Sud-oest

Espectadors potencials: Les persones que passegen pels voltants. Els espectadors dels vehicles que circulen per la C-66 .

Valoració possible impacte visual: BAIX



Fotografia observatori 2 obtinguda a nivell de vista humana.

OBSERVATORI 3: Límit Sud de la Barceloneta-Carretera C-66. Coordenades UTM: X=511.070 Y= 4.642.920
Característiques :

Camp visual: es visualitza la façana Nord del Mas Can Tauler integrat en l' entorn proper , entre els camps de conreu , les zones boscoses i la resta de les Masos que esquitxen el territori

Obstacles visuals: vegetació arbòria de l'entorn del Mas.

Distància real de l'observatori al punt a analitzar: 560 metres en direcció Sud.

Espectadors potencials: Les persones que passegen pels voltants. Els espectadors dels vehicles que circulen per la C-66 .

No hi ha espectadors permanents .

Valoració possible impacte visual: BAIX



Fotografia observatori 3 obtinguda a nivell de vista humana

OBSERVATORI 4 : Camí antic de la Bisbal- Cruïlla La Barceloneta.

Coordenades UTM: X= 510.974 Y= 4.642.882

Característiques :

Camp visual: es visualitza la façana Nord del Mas Can Tauler integrat en l' entorn proper , entre els camps de conreu , les zones boscoses i la resta de les Masos que esquitxen el territori

Obstacles visuals: vegetació arbòria de l'entorn del Mas.

Distància real de l'observatori al punt a analitzar: 575 metres en direcció Sud.

Espectadors potencials: Les persones que passegen pels voltants. Els espectadors dels vehicles que circulen per la C-66 i els carrers de la zona Sud de La Barceloneta.

No hi ha espectadors permanents .

Valoració possible impacte visual: BAIX



Fotografia observatori 4 obtinguda a nivell de vista humana.

OBSERVATORI 5 : Carrer Ramal. Coordenades UTM: X= 511.422 Y= 4.642.385

Característiques :

Camp visual:totalment obert. Resten lleugerament tapades les edificacions de Planta baixa per la vegetació de l'entorn.

Obstacles visuals: vegetació arbòria de l'entorn del Mas.

Distància real de l'observatori al punt a analitzar: 210 metres en direcció Oest

Espectadors potencials:Les persones que passegen pels voltants. Els espectadors dels vehicles que circulen pel Carrer Ramal .

Valoració possible impacte visual: BAIX



Fotografia observatori 5 obtinguda a nivell de vista humana.

OBSERVATORI 6 : Peu de la Riera Grossa de Llofriu Coordenades Nord UTM: X= 511.210 Y= 4.642.190
Coordenades Sud UTM: X= 511.650 Y= 4.636.133

Característiques :*Camp visual*:totalment obert. Resten totalment tapades les edificacions de planta baixa del darrere del Mas per la pròpia edificació.

Obstacles visuals: Edificacions actuals.

Distància real de l'observatori al punt a analitzar: 95 metres en direcció Nord.

Espectadors potencials:Les persones que passegen pels voltants. Els espectadors dels vehicles que circulen pel Carrer Ramal .

Valoració possible impacte visual: NUL



Fotografia observatori 6 obtinguda a nivell de vista humana.

OBSERVATORI 7 : Carrer Ramal- Poble de Llofriu. Coordenades UTM: X= 511.110 Y= 4.642.235
Característiques :

Camp visual: es visualitza totalment el Mas Can Tauler, quedant lleugerament tapades les edificacions de Planta Baixa pel les plantes que hi ha vora el camí antic de La Bisbal.

Obstacles visuals: vegetació arbòria de l'entorn del Mas.

Distància real de l'observatori al punt a analitzar: 115 metres en direcció Est

Espectadors potencials: Les persones que passegen pels voltants. Els espectadors dels vehicles que circulen pel Carrer Ramal . No hi ha espectadors permanents .

Valoració possible impacte visual: BAIX



Fotografia observatori 7 obtinguda a nivell de vista humana.

OBSERVATORI 8 : Carrer Ramal- Entrada Mas Can Dionís Coordenades UTM: X= 510.843 Y= 4.642.245
Característiques :

Camp visual: No es visualitza el Mas Petit ja que està completament tapat per les edificacions del poble de Llofriu i la vegetació.

Obstacles visuals: Edificacions existents i vegetació arbòria .

Distància real de l'observatori al punt a analitzar: 332 metres en direcció Est

Espectadors potencials: només les persones que circulen pel camí . No hi ha espectadors permanents .

Valoració possible impacte visual: NUL



Fotografia observatori 8 obtinguda a nivell de vista humana.

OBSERVATORI 9 : Camí antic de la Bisbal.

Coordenades UTM: X= 510.844 Y= 4.642.610

Característiques :

Camp visual: es visualitza la façana Nord del Mas Can Tauler integrat en l' entorn proper , entre els camps de conreu , les zones boscoses i la resta de les Masos que esquitxen el territori.

Obstacles visuals: vegetació arbòria de l'entorn del Mas.

Distància real de l'observatori al punt a analitzar: 440 metres en direcció Sud-Est.

Espectadors potencials: Les persones que passegen pels voltants. Els espectadors dels vehicles que circulen pel Camí antic de La Bisbal.

No hi ha espectadors permanents .



Valoració possible impacte visual: BAIX

3.5.4. Components del paisatge

L'actuació a realitzar es durà a terme sobre els terrenys que ocupa el Mas Can Tauler, en el Poble de Llofriu al terme de Palafrugell, a la comarca del Baix Empordà. Concretament es localitza en una parcel·la, de la finca homònima, que es troba a tocar el Carrer Ramal, a la zona Nord de la plana de Palafrugell i al peu dels primers contraforts del massís de les Gavarres.

Descripció dels elements del paisatge.

El Relleu

El relleu de Llofriu es divideix en una zona muntanyosa, a l'oest i Sud-Oest pertanyent al massís de les Gavarres, i una zona més planera al centre, on s'ubica el projecte. A l'Est i Nord-Est trobem una gran extensió plana de conreus de secà. Un curs principal creua aquest poble: la riera grossa de Llofriu amb petits rierols nascuts a les Gavarres que afluïxen a ella com el Torrent de les Murtres.

La finca del Mas Can Tauler, i per tant la zona de projecte s'ubica en el sector central del poble.

Geologia.

El terreny on es troba enclavat el Mas Can Tauler es troba ubicada al sector oriental de la unitat geomorfològica de la Serralada Litoral i concretament just al contacte amb el vessant nord-est del massís de les Gavarres. Litològicament, aquesta serralada està constituïda per materials granítics d'edat paleozoica, formats per leucogranits, granodiorites i granits biotítics, on s'emplacen pòrfirs, discs i filons disposats en una direcció preferentment SO-NE.

Estructuralment la serralada litoral és el producte dels últims estadis de l'etapa de plegament hercínica, que generaren la important activitat intrusiva que donà lloc a la formació dels granitoids i la metamorfització de les sèries sedimentaries existents que donen lloc al conjunt d'esquistos i gneiss que avui en dia afloren a la serralada. La posterior tectònica alpina és la que condiciona el relleu actual provocant la fracturació i basculació del massís a favor d'antigues fractures reactivades i de les que se'n generaren.

Des de el punt de vista hidrogeològic, els materials que constitueixen el reompliment antròpic, malgrat que no formen cap mena d'aquífer, poden permetre el pas i/o acumulació d'aigües sub- superficials. D'altra banda, els materials que formen els dipòsits al·luvials es comporten com una unitat de permeabilitat moderada – alta i poden donar lloc a un aquífer de tipologia lliure.

Hidrogeologia

Tot el poble de Llofriu està inclòs en l'aquífer de la fossa de Palafrugell, segons es recull al decret 328/1988, Annex 2.4 "pel qual s'estableixen normes de protecció i addicionals en matèria de procediment en relació a diversos aquífers de Catalunya".

Llofriu té un curs d'aigua principal, la riera grossa de Llofriu que recorre de Sud-Oest a Nord-Est, travessant per la zona central el poble de Llofriu. Aquesta riera neix al vessant Nord del Puig del Molló del Rei on recull les escorrenties d'aquest sector de les Gavarres i discorre per la plana fins a la Platja de Pals. Aquesta riera diversos torrents i rieres que hi aboquen les seves aigües.

La relativa abundància d'aigua i el clima de la zona determinen un seguit de condicions que limiten el tipus de vegetació que pot adaptar-s'hi, però hi ha un altre factor no natural, l'home, que ha acabat de determinar quina és la vegetació real del territori.

Relació amb espais especials de protecció (Àrees PEIN, ZEPA, hàbitats protegits...)

La zona de projecte no és afectada per cap figura de protecció específica com poden ser Espais d'interès Natural (xarxa d'espais protegits que va ser aprovat pel Decret de la Presidència de la Generalitat de Catalunya núm. 328/1992 del 14 de desembre i publicat en el DOGC 1714 de l'1 de març de 1993), tot i així es troba just al límit de l'Espai d'interès Natural del Massís de les Gavarres.

També es troba fora dels límits de la Xarxa Natura 2000 i de la seva proposta d'ampliació (defineix la protecció de determinats Hàbitats d'interès Comunitari descrits per la Directiva 92/43/CEE o Directiva Hàbitats, relativa a la conservació dels hàbitats i de la fauna i de la flora silvestre), ni tampoc hi trobem cap zona d'especial protecció de les aus (ZEPA) que resulten de la transposició de la Directiva 92/43/CEE.

De la mateixa manera, tampoc trobem a la zona de projecte cap hàbitat d'interès comunitari ja sigui de tipus prioritari o no prioritari dins els límits de la finca.

Vegetació

La vegetació potencial a la zona del projecte , a cavall entre la zona Nord de la Plana de Palafrugell i el Massís de les Gavarres és també una intersecció dels tipus de vegetació propis d'aquestes dues zones. Per una banda hi trobem la vegetació que correspondria a una zona de rieres (riera grossa de Llofriu) caracteritzada per portar poc cabal d'aigua (o estar seca bona part de l'any) , la qual pateix un estrès hídric important durant pràcticament 3 estacions de l'any atenuat per la proximitat del mar . I per l'altra banda la vegetació pròpia del Massís de les Gavarres.

Troblem una zona dominada per l'alzinar (*Querquetum ilicis*) el qual es manifesta en forma d'alzinar litoral (*Querquetum ilicis pistacietosum*). Igualment associat a la sureda (*Subas suberestorum*). El substrat arbustiu s'ha vist ocupat en bona part pels pins , arbres de creixement molt més ràpid. Així les pinedes de pi blanc(*Pinus halepensis*) i pi de llei (*Pinus pinea*) adquireixen la seva importància específica o barrejades amb les alzines (*Quercus ilex*). El sotabosc que hi acostumem a trobar és de garric (*Quercus coccifera*) , de mòdega blanca o negra (*Cistus albidus* o *Cistus monspeliensis*) i també de bruc (*Erica multiflora*). En menor importància, en la zona més ombrívola hi podem trobar el roure martinenc(*Quercus humilis*), el marfull(*Viburnum tinus*), l'aladern (*Rhamnus alaternus*), l'arç blanc(*Crataegus monogyna*) , el lligabosc (*Lonicera implexa*), l'heura (*hedera helix*), l'arítjol (*Smilax aspera*), l'arboç (*Arbustus unedo*), el galzaran (*Ruscus aculeatus*), la ginesta (*Spartium juncedum*), l'esparraguera(*Asparagus acutifolius*), el llentiscle (*Pistacia lentiscus*), el romaní(*Rosmarinus officinalis*), la farigola (*Thymus vulgaris*, l'ullastre o olivera borda (*Olea europaea*, var. *Sylvestris*) la gatosa (*Ulex parviflorus*), l'argelaga negra (*Calicotome spinosa*), el cap d'ase (*Lavandula stoechas*), esbarzer (*Rubus ulmiflorus*) ,el llistó (*Brachypodium retusum*)

Puntualment apareixen espais típicament desforestats fruit de la degradació de l'hàbitat, d'actuacions d'artigament i de posterior pasturatge

Pel que fa a l'interior de la finca i a l'entorn immediat del Mas Can Tauler hi trobem conreus de gramínies com ara blat, ordi o civada (*Triticum*) amb plantacions pròpies dels camps de conreu de la zona com ara ametllers (*Prunus amygdalus*) i oliveres (*Olea europaea* var. *Europaea*)i conreus d'userda (*Medicago sativa*).En les zones no conreades properes al Mas Can Tauler no trobem altra vegetació que d'herbàcia amb molt de gram (*Cynodon dactylon*) i llistó(*Brachypodium retusum*) , pròpia d'espais erms aptes per el lliure anar i venir de l'aviram (gallines , pollastres) que durant anys va ocupar l'espai.

Segons, la cartografia del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya, dels hàbitats del territori català, basada en la interpretació i adaptació de la classificació d'hàbitats de la Unió Europea, la zona d'estudi no es troba en cap Hàbitat d'interès Comunitari, tot i així se situa a 300m a l'est de la carretera C-66 entre Palafrugell i Girona que alhora fa de límit del Massís de les Gavarres reconegut pel seu valor científic, ecològic, paisatgístic, cultural i social des del 1992 any que va ser reconegut com a Espai d'Interès Natural (EIN). Tot i que no va ser fins el 2006 que se'n van acabar de definir els límits. Així la finca de mas Can Taulerès llinda al sud amb Pinedes mediterrànies (hàbitat que es correspon al codi Corine 9540) i Suredes (hàbitat que es correspon al codi Corine 9330), i al Nord amb herbassars graminodes (hàbitat que es correspon al codi Corine 37.4).

Fauna

La fauna és bàsicament de caràcter mediterrani, adaptada doncs a uns ambients relativament eixuts. Això no obstant, aprofitant les obagues o torrenteres i el caràcter humitós de l'interior d'algunes suredes i alzinars, penetren a la zona determinats elements faunístics més propis de les regions atlàntica i centreeuropea.

Cadascun dels estrats vegetals que envolten el Mas Can Tauler és habitat per una fauna característica. Així doncs la fauna serà analitzada a partir dels hàbitats que trobem a la zona d'estudi, tals com el forestal tant el que correspon a boscos mixts (pins, alzines i sureres), i a l'hàbitat agrícola, que representa espais oberts a l'entorn de zones boscoses.

En l'estrat arbori podem trobar petits mamífers destaca la presència del senglar (*Sus scrofa*) amb poblacions importants en tota la zona, així com altres mamífers menors però, no menys interessants, com la guilla (*Vulpes vulpes*), el teixó (*Meles meles*), la fagina (*Martes foina*), el gat mesquer (*Genetta genetta*), la mostela (*Mustela nivalis*), el conill de bosc (*Oryctolagus cuniculus*), l'esquirol (*Sciurus vulgaris*), del qual encara es donen unes elevades densitats a les zones de pineda. El grup dels micromamífers es troba representat pel ratolí de bosc (*Apodemus sylvaticus*), el ratolí mediterrani (*Mus spretus*), la rata cellarda (*Eliomys quercinus*)... d'altres rosegadors com la musaranya cua-quadrada (*Sorex araneus*), musaranya menuda (*Sorex minutus*) o la musaranya nana (*Suncus etruscus*) i també algun rapinyaire com el ratpenat (*Pipistrellus pipistrellus*) força present a tota la zona.

Pel que fa a les aus, hi trobem moltes de les espècies boscanes i d'espais oberts, des de les característiques dels ambients mediterranis fins a les més típiques de la regió centreeuropea. Abunda el gaig (*Garrulus glandarius*), el tudó (*Columba palumbus*), la merla (*Turdus merula*), el tord (*Turdus philomelos*). A la vora de les formacions boscoses hi viuen i hi nidifiquen: el bruel (*Regulus ignicapillus*), el tallarol de casquet (*Sylvia atricapilla*), el mosquiter groc petit (*Phylloscopus collybita*), el rossinyol (*Luscinia megarhynchos*), el pit-roig (*Erithacus rubecula*) el pardal de bardissa (*Prunella modularis*) i el pardal comú (*Passer domesticus*), així com diverses espècies de mallerengues, entre d'altres aus.

Els qui habiten al bosc durant una època a l'any, són els ocells migradors o estacionals (com les orenetes (*Hirundo rustica*), els cucuts (*Cuculus canorus*), la tórtora (*Streptopelia turtur*), els abellerols (*Merops apiaster*)... Entre els rapinyaires que es poden trobar en aquest hàbitat proper als camps de conreu podem esmentar: l'aligot (*Buteo buteo*), l'esparver (*Accipiter nisus*), o el falcó pelegrí (*Falco peregrinus*) i com a rapinyaires nocturns esmentar el mussol comú (*Athene noctua*) -de caràcter ubiqüista- i el mussol banyut (*Asio otus*), el gamarús (*Strix aluco*), el xot (*Otus scops*) -visitant estival que s'arrecera sovint als nombrosos espais enjardinats que hi ha arreu-, i la xibeca (*Tito alba*).

Entre les gavines, destacar l'omnipresent gavià argentat (*Larus cachinnans*), espècie sedentària i nidificant una mica a tot arreu.

Ateses les característiques ecològiques de la zona, els amfibis són un dels grups de la fauna vertebrada que es troben més mal representats. En aquest sentit, l'escassetat de basses i cursos d'aigua amb cabal poc o molt permanent, així com el caràcter esventat i salabrosos d'aquest espai que es considera, són elements claus per tal que es manifesti aquesta baixa ocupació. Hi trobem el gripau comú (*Bufo bufo*), la granota verda (*Rana perezi*) la reineta (*Hyla meridionalis*) o el tòtil (*Alytes obstetricans*), la salamandra (*Salamandra salamandra*), i alguns rèptils com la sargantana ibèrica (*Podarcis hispanica*), el lluert verd (*Lacerta lepida*) la sargantana cua-llarga (*Psammodromus algirus*) o el dragó (*Tarentola mauritanica*) i alguns ofidis (serps) com el vidriol (*Anguis fragilis*), la serp verda (*Malpolon monspessulanus*) o la serp blanca (*Elaphe scalaris*), entre d'altres.

En l'estrat herbaci trobarem gran diversitat d'invertebrats com ara llimacs, (*Limax cinereoniger*, *deoceras paraecox*, *Limacus flavus*), cargols (*helix aspersa*, *Otala punctata*), cargolins (*Theba pissana*, *Cemuella virgata*), cucs de terra (*Elisenia foetida*)

Pel que fa a l'hàbitat agrícola és un espai que afavoreix, principalment, la presència d'aus insectívores i granívores fet que comporta una certa presència de rapinyaires que troben un espai obert per caçar i un espai arbrat per reposar (és el cas del xoriguer comú, el mussol comú i l'òliba). També de l'espluga (*Bubulcus ibis*) que aprofita quan el pagès llaura les terres per alimentar-se

Usos del sòl

El poble de Llofriu està clarament dualitzat pel que fa als usos del sòl dominants, ja que tant hi trobem les masses forestals més properes al massís de les Gavarres, a l'oest, com les zones agrícoles de la plana, sobretot a l'est.

El cultiu agrícola concentra bona part de l'ús del sòl del municipi i l'ús forestal n'ocupa també una gran part. Dins del cultiu agrícola dominen el conreu de cereals i de farratges, mentre que el bosc en algunes ocasions es destina a cultius silvícoles generalment suredes que proporcionen matèria primera a diverses indústries de la zona i de pins de diferents espècies.

El Mas Can Tauler s'ubica proper a l'eix que marca la C-66 dividint el poble de Llofriu en Est-Oest, essent la zona est el pla agrícola del municipi i la zona oest la part més boscosa de les Gavarres. És per això que a nord i sud de la finca encara trobem parcel·les agrícoles que s'intercalen amb masses forestals.

La xarxa de comunicacions

La principal via de comunicació que trobem dins dels límits del poble de Llofriu és la C-66 que el travessa de Nord a Sud.

Malgrat no tenir cap tipus de comunicació per ferrocarril, es pot arribar fàcilment i amb un curt període de temps a les estacions de trens més properes (Caldes de Malavella i Flassà). Així mateix es troba a uns 30 Km de l'aeroport Girona-Costa Brava, amb accés des de la carretera GI-663 de Riudellots de la Selva.

Alhora, Palafrugell és travessat per la via verda que enllaça amb Palamós de recent inauguració.

També cal destacar la nombrosa xarxa de camins que uneix els diferents veïnats del poble tant a la plana com també dins el massís de les Gavarres.

3.5.5. Descripció dels components del paisatge:

L'anàlisi dels aspectes visuals del paisatge, com ara les formes, el cromatisme i la textura, permet identificar els elements principals que configuren el paisatge.

Les formes s'analitzen en termes d'àrees, vores, línies i punts, enteses com:

- Àrees: grans taques i conjunts que formen la imatge
- Vores: límits entre àrees que es manifesten formalment com a línies, ruptures o marges.
- Línies: elements continus presents en la imatge en forma de traços, franges, contorns o perfils.
- Punts: fites puntuals perceptibles i rellevants a curta o llarga distància

Les relacions entre aquests elements es ponderen en funció de la seva unitat, varietat, intensitat, integritat i complexitat, enteses aquestes com:

- Unitat: qualitat per la qual el tot és major que la suma de les parts
- Varietat: relacions de repetició, segregació o ordenació.
- Intensitat: similituds o contrast en la composició.
- Integritat: grau de naturalitat de la composició.
- Complexitat: quantitat d'informació visual que cal processar.

El paisatge de l'entorn de la zona de projecte és bàsicament agroforestal, amb un fort pes de l'ambient associat a la riera, doncs presenta força vegetació arbòria i riberal. Correspondria al paisatge propi de la plana de la Palafrugell- Palamós on es combinen camps de conreu amb masses forestals aïllades i sense continuïtat, tot i que per la proximitat a les Gavarres els conreus no presenten una mida massa gran ni tampoc molta continuïtat, ja que les masses forestals si que tenen unes dimensions més grans i una extensió superior a la que trobem dins el tram de la plana més oberta. Trobem grans camps sempre de secà tot i la proximitat de la riera, sovint sense tanques ni vegetals ni artificials, ni marges excessivament marcats, doncs la mateixa massa forestal dels boscos de l'entorn ja fan aquesta funció, doncs, s'entén que aquests camps han estat guanyats a l'espai forestal. Tot i així, les masses forestals actuals no han quedat aïllades, doncs es troben sempre connectades a masses forestals majors gràcies a d'altres franges de bosc o a cordons lineals de vegetació situats a l'entorn de rieres i torrents, o fins i tot camins. Justament l'orografia variable i heterogènia de l'indret ha contribuït a la baixa extensió dels conreus i al manteniment de les masses arbòries.



Riera grossa de Llofriu al seu pas pel poble



Si analitzem el cromatisme de l'entorn immediat al Mas Can Tauler veiem que aquest és bastant variable al combinar espais agrícoles amb forestals i dins aquest encara hi ha una certa diversitat entre el que correspon als boscos de pins i alzines (verd més fosc) i menys densos i l'entorn fluvial (color més viu i més dens o tancat), de manera que la intensitat del mateix és alta i amb un grau de naturalitat (integritat) alt i una complexitat també molt significativa. Això es dona en l'entorn immediat de la finca del Mas, però quan entrem dins de la mateixa tots aquests valors es perden per l'alt grau de transformació que presenta.

De la mateixa manera, un altre element vertebrador del paisatge són els nombrosos cursos d'aigua de diversa importància, com rieres i torrents, tals com el Torrent de les Murtres o la Riera Grossa de Llofriu. Per tant fa que l'entorn agrícola-forestal de mosaic estigui parcialment canviat per la proximitat al riu i la vegetació que aquest porta associada.

Podem resumir les formes del paisatge de la següent manera:

-Àrees: hi ha dues grans àrees, la plana agrícola on es troba la parcel·la del Mas Can Tauler amb conreus de secà el conjunt edificatori integrat dins el mosaic agroforestal de la plana entre La Barceloneta i Llofriu. La tonalitat de la parcel·la és bastant similar al llarg de l'any, canviant només els colors dels conreus.

-Vores: les úniques vores que es distingeixen en el paisatge més immediat són les que formen el camí antic a la Bisbal que transcorre pel l'oest del Mas Petit, la riera Grossa de Llofriu i la línia d'inici de les zones forestals. Tanmateix la riera, però, està bastant encaixada, amb un llit estret, cobert de vegetació, i per tant no és molt perceptible, tot i que la tonalitat de la vegetació el diferencia de les zones més forestals. En canvi, els camins estan molt ben marcats.

-Línies: les línies perceptibles són les que dibuixen les masses forestals que actuen com a tal, tallant l'horitzó, amb les siluetes de les Gavarres, del massís del Montgrí, amb el poble de Pals, el Quermany de Regencós i les muntanyes de Begur. En canvi no es visible el nucli de Palafrugell ni el polígon industrial ubicat a la seva entrada.

-Punts: no en trobem cap de perceptible, ja que no hi ha construccions significatives ni tampoc es fan visibles els grans pals de suport de la línia elèctrica que creua les Gavarres.

Pel que fa a la relació entre els elements que componen aquest paisatge, podem resumir de la següent manera:

-Unitat: es tracta d'un espai homogeni pel que fa a molts dels valors analitzables, dedicat íntegrament als edificis que conformen el Mas Can Tauler i a zones dominades per un entorn que es correspon a les explotacions agrícoles. Així els trets que el defineixen són una orografia en lleugera pendent cap a Llevant.

-Varietat: l'interior de la parcel·la és bastant compacta, amb unes varietats molt establertes, és a dir, el conjunt d'edificis del Mas Can Tauler i la zona dedicada als conreus.

-Intensitat: l'homogeneïtat comentada d'aquest paisatge, condiona també que no hi hagi gaires contrastos dins la composició, de manera que podem parlar d'un paisatge intens, de tons vius i diferenciats (conreus, construccions...) poc variable tenint en compte que sempre es repeteixen els mateixos elements

-Complexitat: les característiques d'homogeneïtat, unitat, intensitat, integritat i poca varietat, presents en el paisatge, fan que aquest sigui poc complex, de fàcil comprensió per l'espectador.

Així doncs, podem resumir que el paisatge global de la zona està marcat principalment pels següents factors: per les infraestructures (camins, habitatges), per un relleu bastant planer, tot i que la masia es troba en una cota lleugerament inferior al carrer, però situada de manera que el deixa bastant camuflat al no haver-hi grans alçades i per la vegetació, que encercla la finca en alguns trams amb una franja prou ampla i en altres més estreta.

3.5.6 Valors del paisatge

Si passem a analitzar la qualitat paisatgística o qualitat secundària que inclou l'anàlisi de les qualitats intrínseques i dels elements que componen el paisatge d'un indret analitzat del territori (flora, relleu, cromatisme, presència d'elements antròpics,...) tenim:

Valors estètics

Són aquells valors que es relacionen amb la capacitat que té un paisatge per transmetre un determinat sentiment de bellesa, a partir dels seus valors històrics, culturals, naturals i paisatgístics.

Particularment, pel que fa al Mas Can Tauler ens situem en un espai on s'agrupa un conjunt d'àrees clarament diferenciades, l'entorn edificat del Mas, i tot i que amb una sensació majoritàriament agrícola amb camps de conreu de secà també és molt present la massa boscosa amb diferents tipologies de comunitats vegetals (àrees d'alzinar mixt, i de vegetació de ribera).

En general hi ha una bona combinació harmònica entre les zones agrícoles i les forestals, així com també l'entorn de la riera, però el seu grau de transformació (camins, construccions...) i la presència d'altres elements estètics com poden ser les diferents alineacions d'arbres que envolten la finca i que no l'hi donen cap valor estètic especial, de manera que tot el conjunt dels valors estètics es valorin com a MITJANS.

Valors ecològics

Fan referència als factors o elements que determinen la qualitat del medi natural, com seria relació amb espais d'interès natural, la connectivitat ecològica.....

L'entorn del Mas Can Tauler resulta ecològicament interessant, doncs, per una banda, es troba pròxim a l'espai muntanyós de les Gavarres (especialment ric i protegit com espai PEIN, pels seus valors naturals i culturals), i per l'altra, es troba en un espai amb diversitat d'hàbitats, tals com el fluvial (riera Grossa de Llofriu i d'altres rieres i torrents de l'entorn), al forestal (format per claps de bosc, que poc a poc prenen continuïtat amb les masses forestals de les Gavarres) i d'agrícola (format pels diversos camps, situats bàsicament a l'entorn de cursos d'aigua). A més la riera actua com a connector ecològic entre el massís de les Gavarres i el massís de Begur a través de la plana de Palafrugell Palamós. Tot i així, directament la zona del projecte es troba just al límit, però fora d'aquests interessants valors ecològics, però tot i així es valora com a MITJÀ, ja que la finca resulta un element relativament petit, dins d'aquest entorn global, no interferint en cap procés o relació ecològica, ni alterant la connectivitat dels esmentats espais.

Valors Productius

En aquest cas estan relacionats amb la capacitat del paisatge per proporcionar beneficis econòmics, convertint els seus elements en recursos.

En aquest cas, l'entorn del Mas Can Tauler, se centra en el sector primari, obtenint recursos del forest (matèries primeres com suro o fusta) i dels conreus, en l'activitat cinegètica i en els serveis, com la restauració (Restaurants de la Barceloneta, proximitat als Centres Comercials de Palafrugell, etc), però tant per les dimensions com pel tipus d'activitat de mínim i concretament el projecte no interfereix en cap d'aquestes activitats, de manera que els valors productius d'aquests paisatges es valoren com a MÍNIMS.

Valors històrics

Aquests corresponen a les petges més rellevants que l'ésser humà ha deixat en el paisatge, al llarg de la història.

En el cas del Mas Can Tauler, a l'igual que la resta de masos escampats per la plana, la seva importància històrica es significativa. En tota la plana de Palafrugell Palamós hi trobem múltiples edificacions a partir del segle XV, encara que la data aproximada del Mas que ocupa aquest projecte és del S XIX.

Per tant aquest entorn sí que presenta uns valors històrics notables.

Valors d'ús social

Aquest valor fa referència a l'ús que fa un individu o un determinat col·lectiu d'un paisatge, per a usos com la mobilitat, itineraris, lleure, esport...

En aquest cas, a banda de resultar un espai de residència de caràcter particular no té cap ús social concret i per tant els valors d'ús social d'aquest entorn es valoren com a MÍNIMS.

Valors mitològics.

Fan referència a aquells elements del paisatge que tenen atribucions simbòliques col·lectives lligades a l'explicació d'històries fantàstiques o llegendes.

És sabut que certs elements naturals, tals com muntanyes, rius, boscos, elements naturals singulars, o cases aïllades, han estat el motor de moltes històries i llegendes. Justament les Gavarres tenen tot d'històries d'aquesta mena lligades a indrets especials, a arbres monumentals o a cursos d'aigua. Tot i així, l'equip redactor, desconeix si l'entorn immediat del Mas Can Tauler, és objecte d'alguna d'aquestes llegendes, de manera que els seus valors mitològics es consideren MÍNIMS.

Valors religiosos i espirituals

Corresponen a elements del paisatge que es relacionen amb pràctiques i creences religioses.

Tampoc en aquest cas l'entorn del Mas Can Tauler sabem que tingui cap relació o vinculació amb valors espirituals o religiosos.

Valors simbòlics o identitaris

El valor identitari es correspon amb la identificació que un determinat col·lectiu sent amb determinades parts d'un paisatge, o amb el seu conjunt (tals com determinades muntanyes o determinades formacions paisatgístiques com feixes amb pedra seca, mosaics agroforestals o d'altres), en establir-hi relacions de pertinença o expressions de nacionalitat.

En aquest cas sí que la riera grossa de Llofriu i el Puig Monturiol presenten uns certs valors identitaris amb la gent de la Plana de Palafrugell- Mont-ras – Palamós – La Bisbal com espai de lleure i per tant un entorn apreciat per a la gent del poble, com també ha tingut un cert interès com a lloc de lleure i excursió per col·legis, activitats del poble. Però el Mas Can Tauler sempre ha estat un espai tancat i de poc accés que no ha tingut ni té cap valor simbòlic o identitari ni per la gent del poble de Llofriu per tant el seu valor és MÍNIM. Així, com a resum, tenim que la qualitat paisatgística de la zona de projecte es valora com a ALTA, ja que l'espai de l'entorn, és interessant paisatgísticament per la combinació d'entorn agrícola – forestal i fluvial, i no presenta transformacions importants, amb poca presència d'edificacions modernes. Com a valor més destacable del paisatge cal esmentar el cromatisme de l'espai i el valor d'arquitectura autòctona del Mas.

Fitxa del paisatge

Ampliació Mas Can Tauler
Zona: Entorn del Mas Can Tauler - Llofriu
Terme municipal: Palafrugell
Tipologia unitat: Agrícola - Forestal .Propera a un curs fluvial.

CARACTERÍSTIQUES DE LA UNITAT:
Relleu del terreny: Majoritàriament amb suaus pendents abocades a la riera Grossa de Llofriu, especialment cap al llevant. Conca visual: Força oberta a primer pla, i acotada a ponent i Sud per la presència de masses forestals i oberta a la Plana de Palafrugell en direcció a la Platja de Pals. Vegetació present: Interessant a tot l'entorn proper de la finca amb vegetació de ribera, masses forestals de bosc mixt i camps de conreu. Presència elements humans: Edificacions del Mas Can Tauler, sobretot el propi mas, les construccions ramaderes, i camins rurals.
QUALITAT DE LA UNITAT:
Qualitat primària: Visibilitat i exposició: l' Edifici principal del Mas és parcialment visible des de pràcticament tot l'entorn proper, encara que les edificacions de planta baixa resten molt tapades per la vegetació present i per l' orografia. Camp visual molt obert i sense observatoris importants. Espectadors potencials: Els permanents són els habitants del poble de Llofriu i els ocasionals són els usuaris de la carretera i dels camins rurals de la plana, Valoració unitat: BAIXA
Qualitat secundària: Diversitat: Mitjana morfològicament, cromàticament i texturalment. Singularitat: Interessant per la combinació de tipologies Qualitat de les vistes: Alta per l'entorn interessant Cromatisme: Molt interessant degut a la diversitat vegetal present. Vegetació: Interessant formada per vegetació de ribera, , alzinars mixts, amb suro, roure i pi. Fauna: Interessant i diversa, afavorida per la diversitat d'ambients. Relleu: Bastant regular en l'espai curt i més irregular a mitja distància. Grau de naturalitat: Mitjà-Baix. Es tracta d'un espai agroforestal poc alterat. Elements antròpics: Edificacions ramaderes, camins rurals. Valoració unitat: MITJANA-ALTA
Qualitat terciària: Fragilitat de l'entorn: Mitjana-Alta. Capacitat d'absorció: Bona i l'actuació s'adapta al conjunt de l'entorn sense generar trencament Valoració unitat: MITJANA-ALTA
VALORACIÓ DE LA UNITAT:
Qualitat global: MITJANA – ALTA

3.6 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ACTUACIÓ

3.6.1 Situació inicial

El Mas Can Tauler , era en els seus inicis (aprox. segle XIX) una masia vinculada a una explotació agro-ramadera situada a la plana. Al llarg dels anys aquesta ha estat la seva principal ocupació. Amb el temps es construïren altres edificacions auxiliars i annexes per al bestiar i per a la nova maquinària agrícola (tractors estris diversos etc.) Aquestes construccions complementaries es van construir amb materials típics per aquestes activitats

Últimament amb el descens de l' activitat agrícola i ramadera l' edificació principal i les auxiliars han sofert un evident procés de degradació.

Actualment els propietaris es plantegen la transformació del Mas per a habitatge habitual i donar un ús terciari a la zona d' ampliació com a apartaments turístics, seguint igualment amb l' activitat agrària , encara que amb menor intensitat respecte a la que havia desenvolupat en temps anteriors.



Visió de conjunt del Mas can Tauler

L'objectiu del projecte és recuperar i preservar una construcció històrica . El valor arquitectònic de Mas és considerable com a element històric d' arquitectura tradicional autòctona . El que es pretén es que l' intervenció d' ampliació posi de manifest el valor d' aquest edifici que s'ha anat devaluat amb el pas dels anys degut al poc manteniment i a algunes intervencions poc afortunades que ha sofert. L'ús que es contempla per a l' ampliació del Mas Can Tauler , és el d' Apartament Turístic segons el que indica el Decret 163/1998 pel que es regula aquesta modalitat d' apartaments .

-Tancament de la finca:

La tanca de la finca es formarà amb tela metàl·lica cinegètica .

-Recuperació o afecció dels camins: es preveu mantenir els camins d'accés actuals, doncs el seu estat és apte per al trànsit de vehicles, especialment el que permet l'accés des de la C-66.

-Afectació de l'entorn natural immediat: No es contempla cap afectació sobre el mateix ni es preveu portar a terme treballs forestals tals com l'eliminació de peus arboris. D'aquesta manera, es contempla el total respecte de la vegetació de l'entorn i de la vegetació associada al Mas donat que queden fora de la zona de projecte i d'afecció de les obres.

Fragilitat paisatgística

La fragilitat del paisatge o la qualitat terciària: és la susceptibilitat d'un paisatge a veure alterats els seus valors i el seu caràcter per l'efecte paisatgístic per l'actuació proposada. La fragilitat, al contrari que la qualitat visual, depèn del tipus d'activitat que s'hi vulgui desenvolupar en el futur.

En aquest cas si ens centrem de manera molt directa en la zona de l'actuació, el que es proposa és una recuperació positiva del seu entorn i en global l'actuació no modificarà l'abast natural o inicial de la conca visual, ni de la finca ni de l'entorn, ja que les edificacions del Mas Can Tauler, no s'erigeixen com un nou obstacle en el paisatge, doncs, la mateixa orografia i vegetació són el primer element limitant, gràcies justament a la seva capacitat d'emascarament que no serà modificada, doncs es conserven els arbres de l'entorn i de l'interior de la finca.

L'accessibilitat i al grau de freqüentació per part de la població serà millorat, perquè els camins d'accés són actualment camins en relatiu mal estat, però es preveu millorar-ne la seva superfície de terra, homogeneïtzant-la, retocant el seu traçat en algun punt i millorant la seva compactació sense interferir en la seva permeabilitat, mantenint el seu caràcter natural.

A més, el tipus d'activitat a portar a terme s'ajusta perfectament amb les característiques de la zona i de la finca i comporta una certa recuperació del patrimoni rural del poble.

Per tant, es valora la fragilitat del paisatge com a BAIXA, ja que tota l'actuació prevista es portarà a terme dins dels límits de la zona d'edificacions del Mas Can Tauler, en un espai erm entre edificacions que durant molts anys han estat abandonades, comportant la seva constant i lenta degradació arquitectònica i visual i només és el tipus o el nivell d'ampliació proposat, el que fa que no sigui una actuació positiva des del caire del paisatge sobretot pensant que no hi haurà cap modificació en el bonic paisatge exterior de la finca.

3.7 REPORTATGE FOTOGRÀFIC



Fotografies actuals angle Sud-Est- Carrer Ramal 74



Fotografies actuals angle Sud-Oest - Carrer Ramal 74- Camí antic de La Bisbal



Fotografies actuals angle Nord-Oest- Camí antic de La Bisbal





Fotografies actuals façana Nord



Fotografies actuals façana Llevant



Fotografia general de conjunt façana ponent



Fotografia general de conjunt façana Sud



Fotografia general de conjunt façana llevant



Fotografia general de conjunt façana Nord

3.8 IMPACTE PAISATGÍSTIC

Una vegada analitzat el paisatge, descrita la proposta i les mesures d'integració adoptades, es procedeix a caracteritzar, definir i valorar els impactes paisatgístics potencials associats a les actuacions proposades.

El projecte consisteix en l' ampliació parcial del Mas Can Tauler, que està aïllat i envoltat en la seva pràctica totalitat de vegetació. L'edificació es troba en una zona agrícola-forestal, a la zona Nord de la Plana de Palafrugell, al Poble de Llofriu. Per tot l' exposat l'impacte visual queda molt minimitzat, doncs l'actuació només serà notòria des de l'interior de la propietat i ocasionalment podrà ser visible si hi ha proximitat i en una estreta franja de la façana de ponent.

Les actuacions que poden comportar cert impacte paisatgístic serien:

Caracterització	Definició de l'impacte	Mesures correctores	Valoració de l'impacte
Increment de la superfície de sòl de l'habitatge	Impacte per l'ocupació de sòl abans ocupada per sòl exterior	La nova ocupació es fa de forma compacte i no dispersa	COMPATIBLE-MODERAT
Increment de la volumetria	Impacte visual per la major volumetria del nou edifici	Com en el cas anterior, el nou edifici representa un volum compacte, molt similar a la resta d' ampliacions del mas original i en cap cas s'han incrementat les alçades	COMPATIBLE-MODERAT
Ordenació dels espais exteriors del Mas Petit	Possible modificació de l'entorn per la transformació de l'espai exterior.	Arranjament dels espais al voltant del Mas sobretot els vinculats als patis dels apartaments turístics.	COMPATIBLE
Modificació de la vegetació existent	Ampliació de la vegetació existent a l'entorn de la masia	Els arbres existents a la finca seran respectats exceptuant aquells que inevitablement es vegin afectats per les obres. Es plantaran arbres d'espècies autòctones per tal d' actuar com a barrera visual.	COMPATIBLE

Així doncs, en global, es valoren els impactes potencials associats a les actuacions com a COMPATIBLE-MODERAT, ja que si bé hi ha canvis que poden afectar la tipologia de la construcció, en global comportarà una millora l'estètica de l'entorn, però sempre procurant una correcta integració en el paisatge. Tot i això, serà necessari l'aplicació de les diverses mesures correctores proposades per minimitzar encara més aquest previsible impacte.

3.9 CONCLUSIONS

El present estudi d'integració paisatgística correspon al projecte d'ampliació del Mas Can Tauler ubicat a la finca homònima, en el poble de Llofriu del terme municipal de Palafrugell a la comarca del Baix Empordà.

L'emplaçament del Mas Can Tauler, està localitzat al Nord de la Plana de Palafrugell i al peu del massís de Les Gavarres .

El Mas Can tauler s'ubica en una finca amb terrenys situats arran del Carrer Ramal en el seu marge Nord, amb una superfície total de 25.665 m².- dels que 2.081,80 m².- corresponen a la zona urbana i la resta 23.583,20 m².- a conreus de cereals i userda . Per tant les finques del Mas Can Tauler corresponen a terrenys agrícoles . Tot i així en el seu entorn immediat hi trobem més aviat camps de conreu.

La parcel·la sobre la que s'actua està classificada com a sòl Urbà Zona a25 d'edificació aïllada en nucli rural (article 212) tal i com es recull en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, al terme de Palafrugell, publicat al DOGC núm. 4855 de 3 d'abril de 2.007. Particularment, la finca en què s'ubica l'habitatge del Mas Can Tauler, correspon, segons el registre cadastral de la finca a ocupar correspon a la parcel·la núm. 9 del polígon 1.

A nivell municipal el Mas Can tauler s'ubica pràcticament en el sector Nord-Oest del municipi, distant del nucli urbà de Llofriu 180m lineals en direcció Oest. Es troba a 340m. de la C-66 a l'Oest, mentre que cap a l'oest l'element limitant són els primers relleus de les Gavarres. Així doncs, a un nivell més general, podríem dir que el Mas Petit se situa en la zona limítrofa entre la zona de muntanya (les Gavarres) que ocupa tota la meitat oest del terme, i la zona més planera dels conreus, que ocupa l'altra meitat del terme, a l'est, i al costat del nucli urbà del poble de Llofriu. Tot i així tota la finca es troba fora dels límits a l'Espai d'interès Natural de les Gavarres tot i que la finca queda just al límit del mateix.

L'emplaçament de l'habitatge del Mas Can Tauler situa al peu del Les Gavarres, en un dels seus vessants a llevant i a la plana agrícola de Llofriu. En el seu entorn hi trobem per una part masses forestals de boscos d'alzines, suros i pins típics dels boscos de les Gavarres i conreus de secà propis de la plana de l'Empordà. Tota aquesta vegetació que envolta el Mas i altra de més concreta, actua com apantallament visual en gairebé totes les direccions de les construccions existents.

L'espai de l'entorn immediat de l'habitatge del Mas Can Tauler, és bàsicament un espai de conreus de secà i de zona ramadera entre diverses edificacions pertanyents a la mateixa finca.

L'accés a la finca del Mas Petit, es pot fer d'una banda des del Carrer Ramal que neix de la carretera C-66, al Km 0,5 al Tram de Palafrugell a Girona i d'una altra banda a través d'un camí de terra, el camí antic de La Bisbal.

Consultades diverses informacions als arxius i recollint dades pròpies de la finca es dedueix que la data de construcció originària del Mas Can Tauler es del s XIX.

La tipologia del paisatge de l'entorn del Mas Can Tauler correspon a un paisatge agrícola-forestal on, per una part, trobem la vegetació de ribera pròpia de la riera grossa de Llofriu, els boscos de plana intercalats dins de camps de conreu de cereals d'hivern. Com que hi trobem un relleu força planer i la parcel·la amb les construccions encara es troba en una zona lleugerament deprimida, en global, bona part de la zona de projecte queda apantallada en tot el seu perímetre i queda marcat per un camp visual força tancat i reduït, principalment a la zona d'edificacions del Mas doncs aquesta només s'obre parcialment cap a Ponent.

No hi ha observatoris remarcables, ja que la Mas Can Tauler és visible només parcialment des del poble de Llofriu i de forma molt difusa des de La Barceloneta. L'altre observatori és la C-66, però, donades les condicions de visibilitat i l'apantallament per la vegetació existent el seu impacte és Mínim. Per tant, no hi ha espectadors permanents ni pràcticament espectadors ocasionals, ja que no és fàcilment visible des de les vies de comunicació properes (carretera C-66) i només de manera puntual, però gens directa, des del carrer Ramal amb una visual molt parcial de l'ampliació objecte del present estudi.

Pel que fa a la qualitat del paisatge hi ha diversos valors especialment remarcables, com són la varietat cromàtica de l'entorn, la textura, així com la bona i diversa vegetació que envolta la zona. Els valors destacables més interessant són els d'històrics per l'interès arqueològic d'arquitectura autòctona tradicional, sense oblidar els valors estètics i els ecològics, mentre que els valors religiosos, productius i socials són mínims.

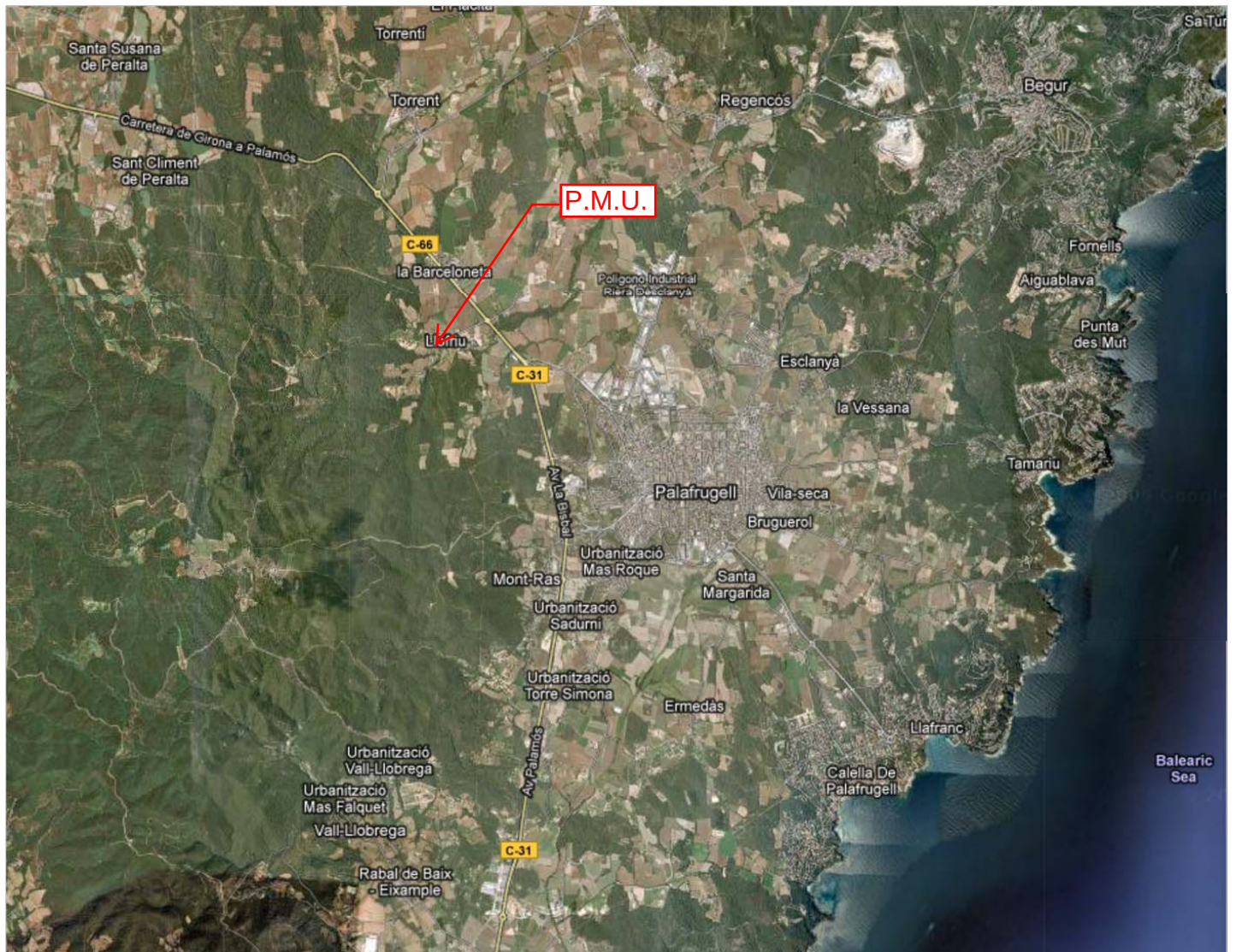
En el projecte es preveu l'ampliació del Mas Can Tauler .

Per tal que el projecte quedi integrat paisatgísticament s'ha considerat un seguit de mesures d'integració preventives i de mesures correctores per tal que s'incorporin al projecte, sense considerar necessari donats els paràmetres d'actuació del projecte establir cap mesura compensatòria, doncs un cop analitzat el projecte no s'ha trobat cap actuació que generi impactes no corregibles i per tant no resulten necessàries.

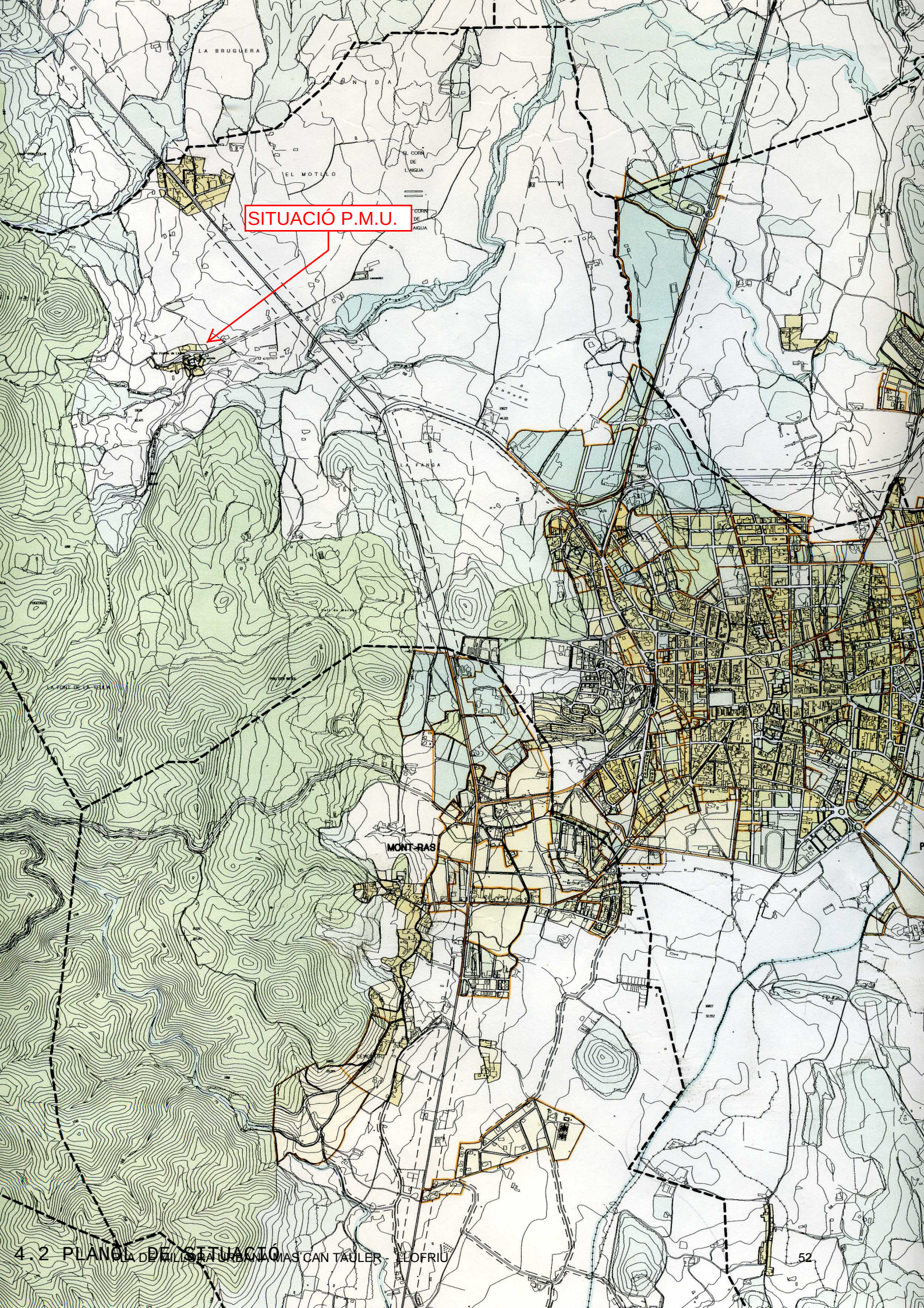
Finalment, tot i que el projecte no preveu cap acció en l'entorn de la zona de projecte, es remarca la importància de mantenir-lo tal com es troba actualment, ja que la seva vegetació resulta un element protector paisatgísticament

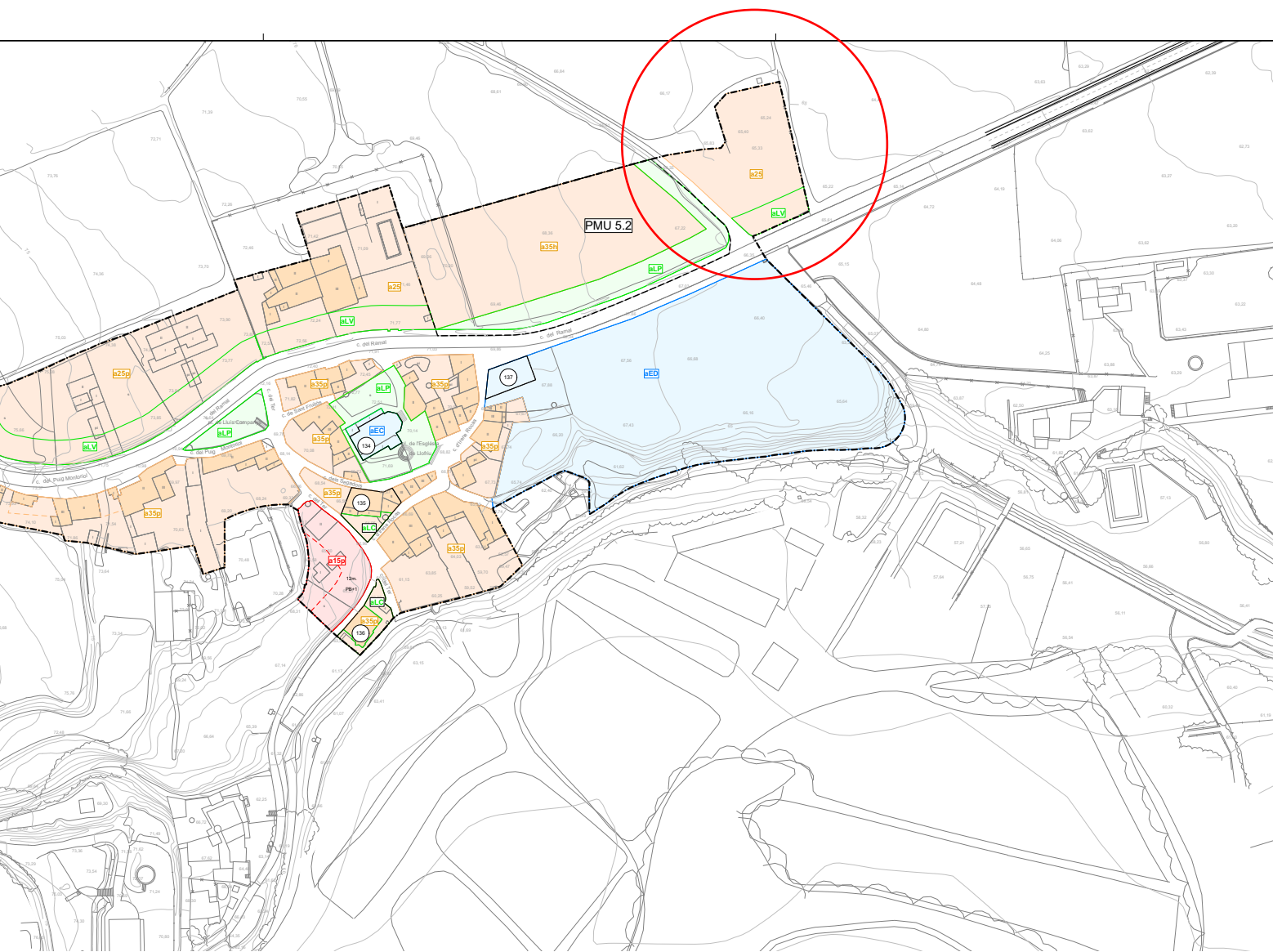
Així, en conseqüència, es creu que la capacitat de l'entorn per absorbir aquest canvi és bona, ja que es tracta d'una actuació de millora al voltant d'un edifici amb un nivell de protecció 2 – protecció del tipus – per part del PEPIPHP. El projecte genera una millora sobre l'entorn de l'edificació principal i d'integració en el paisatge .

Tant pel tipus d'actuació prevista com pel conjunt de mesures d'integració paisatgística proposades, l'actuació projectada per l'ampliació del Mas Can Tauler, no ha de generar un impacte paisatgístic destacable sinó fins i tot una millora respecte a la situació inicial. En el conjunt d'actuacions l'impacte paisatgístic es valora com a COMPATIBLE des del caire mediambiental.



4.1- ORTOFOTOMAPA DE SITUACIÓ





4.3 PLÀNOL DE ZONIFICACIÓ P.O.U.M.

que podran construir-se, quan calgui, a la franja de separació entre l'edifici principal i el carrer, sempre que el seu tractament no distorsioni les visuals de l'entorn.

Els cossos edificats destinats als usos especificats en el paràgraf anterior o qualsevol altre que pugui considerar-se auxiliar de l'activitat comercial o el servei del personal (dispensari, vestuaris, oficines, menjadors, etc.) podran originar una ocupació addicional del 5% de la superfície de la parcel·la. Aquests cossos seran a la planta baixa, la seva alçària no serà superior a 3,50 m, amb l'excepció de les toleràncies assenyalades, i mantindran les distàncies que qualsevol edificació ha d'observar respecte a les partions de la parcel·la.

3. Usos admesos

Els usos industrials definits a l'article 177.9 de primera a quinta categoria i en totes les situacions.

S'admet l'ús d'emmagatzematge en la seva consideració d'ús principal o complementari.

S'hi admeten els transports, els serveis públics, els de seguretat i els equipaments comunitaris.

L'ús comercial a l'engròs es considera comprès en l'ús d'emmagatzematge.

A les parcel·les de superfície superior a 3.000 m² s'admet la construcció d'un habitatge per a persones directament relacionades amb l'activitat que es desenvolupa a la parcel·la.

L'ús d'oficina s'hi admet com a ús principal o complementari i de diferents titulars. A cada parcel·la només s'hi admet una activitat i, per tant, no s'admetrà el règim comunitari de diverses activitats regulades en divisió de propietat horitzontal, exceptuant el cas d'oficines esmentat.

Els usos assistencials, educatius, sanitaris, religiós, cultural, creatiu i d'espectacles i esportiu, s'hi admetran quan estiguin adscrits al servei directe de l'activitat terciària.

L'ús comercial en format de gran o mitjà establiment (superfície igual o superior a 500 m²), només és permès si està directament relacionat amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector o si es tracta d'establiments comercials dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, materials de construcció i articles de sanejament, i d'articles de ferreteria i jardineria.

Art. 212 Normes particulars de la zona a25, d'edificació aïllada en nucli rural

1. Aquesta zona està constituïda per les estructures urbanes següents:

Barri de Vilaseca

Barri del Ninot
Barceloneta
L'Estació
Llofriu
Sta. Margarida
Ermedàs
Cap de Gall

Es considerarà parcel·la edificable quan tingui una superfície superior a 400 m² i un front mínim de 14 metres.

Si no hi ha un pla especial de nucli rural que defineixi una regulació concreta no s'admetrà parcel·lar ni segregar finques, acceptant-se 1 habitatge cada 400 m² de superfície amb un coeficient d'edificabilitat de 0,4 m² sostre/m² sòl i amb una alçada de 7 metres corresponent a PB+1 planta pis.

Quan a les parcel·les contigües hi hagi edificacions amb mitgera a la parcel·la sense edificar, la nova edificació es disposarà adossada, cobrint la mitgera preexistent.

Si la parcel·la es troba entre dues mitgeres preexistents i té un front inferior a 9 metres, la nova edificació cobrirà obligatòriament ambdues mitgeres. Si la seva separació és més gran, la nova edificació, podrà fer-se adossada, amb una separació mínima de 3 metres respecte a la partió no edificada i es tractarà adequadament la mitgera que hagi de quedar vista.

Les parcel·les d'amplària superior als 12 metres, i que no es trobin en cap de les situacions descrites a l'apartat anterior, s'edificaran en règim d'ocupació de parcel·la, complint el que preveuen aquestes normes per a les zones a.21 de la categoria corresponent, pel que fa a les separacions a llindars, acceptant-se un habitatge per parcel·la, i caldrà la tramitació prèvia d'un projecte d'urbanització quan no estigui clarament definida l'alineació del vial.

2. Usos de l'edificació

L'ús de l'edificació serà preferentment el d'habitatge unifamiliar. S'hi permetran, d'acord amb el caràcter rural dels nuclis ordenats, els usos agrícoles units tradicionalment a la residència.

S'hi admeten, en qualsevol situació, la residència col·lectiva i l'hosteleria, i els usos assistencials, educatius, sanitaris, religiosos, culturals i esportius.

S'hi admeten els usos comercials en situació 2a. i en locals de menys de 200 m².

Aquesta limitació serà vàlida fins a la tramitació d'un Pla Especial que reguli el nucli concret.

S'hi admeten, també, els tallers i les indústries de 1a. i 2a. categoria i els magatzems de 1a. categoria en situació 2a., sempre que la seva localització en el

nucli ho permeti, d'acord amb les normes de l'article 185, i que la seva superfície sigui inferior a 400 m².

L'ús de garatges queda limitat als particulars.

3. Plans especials de protecció.

El desenvolupament de les determinacions de l'ordenació del sòl urbà en els nuclis rurals serà objecte d'un Pla Especial, per tal de protegir el caràcter rústic de les edificacions, els valors històrics i ambientals, el medi natural, la millora de la urbanització, etc.

Amb aquesta finalitat es preveu, de forma prioritària, la redacció del Pla especial d'Ermedàs i fins a la seva aprovació, s'estarà a allò que preveu la normativa d'aquest Pla.

CAPÍTOL 4. REGULACIÓ DE LES ZONES D'ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA

Art. 213 Normes particulars de la zona a31, de configuració flexible

1. En aquest tipus d'ordenació es fixa una regularitat en el resultat edificat d'una zona, no només pel que fa referència a la volumetria, sinó també en la disposició de les edificacions sobre el solar.

Aquests conjunts hauran d'ésser edificats simultàniament segons un projecte global, amb una unitat en la tipologia arquitectònica. Aquest projecte haurà d'establir els espais comuns obligatoris que s'assenyalen a l'article següent:

La regulació d'aquestes zones es refereix als edificis i als espais que juntament amb l'espai públic han de respondre a un ordre precís.

En el cas que no es proposi l'edificació mitjançant un projecte global per a aquestes zones, per concretar el volum resultant es seguirà el procediment regulat a l'article 252 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Per aquestes zones d'ordenació unitàries es defineixen els següents paràmetres específics:

- a) Ocupació màxima de la parcel·la
- b) Nombre màxim de plantes
- c) Separacions de l'edificació
- d) Espais comuns

2. Descripció de paràmetres específics de la configuració flexible

INFORMES PREVIS

1.- INFORME SOBRE L'EXPEDIENT DE MODIFICACIÓ DEL POUM DE PALAFRUGELL NÚM. 2, SOBRE LES NORMES URBANÍSTIQUES; NÚM. 3, DE LA FITXA DE L'ÀMBIT PA-1.5 "ACCÉS A PALAFRUGELL"; NÚM. 4, DE LA FITXA DE L'ÀMBIT PMU-4.8 A/B "CARRER CHOPITEA-AV. ANTONI J. ROVIRA", DE CALELLA; I NÚM. 5, EN RELACIÓ A L'ALINEACIÓ DEL CARRER DE LA SARDANA, DE PALAFRUGELL.-

Antecedents

En data de 25 de febrer de 2009, el Ple de l'Ajuntament va acordar aprovar provisionalment aquest Expedient de modificació conjunta del POUM de Palafrugell núm. 2, sobre les normes urbanístiques; núm. 3, de la fitxa de l'àmbit PA-1.5 "Accés a Palafrugell"; núm. 4, de la fitxa de l'àmbit PMU-4.8 A/B "carrer Chopitea-Av. Antoni J. Rovira", de Calella; i núm. 5, en relació a l'alineació del carrer de la Sardana, de Palafrugell.

En data 21 d'abril de 2009, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va acordar aprovar definitivament aquest Expedient de modificació del POUM, però supeditant-ne la publicació a la presentació d'un text refós que incorporés les següents prescripcions:

"1.1 Respecte a la modificació núm. 2, en l'article 211 la densitat d'activitats s'ha de regular de manera que per a cada activitat es destini una superfície mínima de parcel·la de 1.000 m².

En l'article 212, l'índex d'edificabilitat de 0,80 m² sostre/m² sòl proposat per als usos assistencials, sanitaris, religiosos, culturals i esportius, caldrà que es valori per a cada cas concret, mitjançant un Pla de millora urbana, i aquest haurà de preveure una reserva per a dotacions que compensi l'augment de sostre, d'acord amb el que disposa l'article 94 del TRLUC.

1.2 Respecte a la modificació núm. 3, caldrà refondre les seves determinacions sobre el plànol topogràfic de zonificació del sòl urbà, a escala 1/1000, i caldrà justificar quantitativament i qualitativament la nova zona d'espais lliures proposada en el document,

1.3 Caldrà sol·licitar informes al Departament de Medi Ambient i Habitatge i a la Direcció General de Prevenció, extinció d'Incendis i Salvaments, i incloure les seves determinacions, si escau."

Informe

Pel que fa al primer punt, cal dir que l'article 211 de la normativa regula la zona a24, en parcel·les industrials, i en el mateix article es diferencia entre la subzona a241, per parcel·la de superfície mínima de 1.500 m² i la subzona a242, per parcel·la de superfície mínima 3.000 m².

En aquest sentit, la modificació prevista admetia la possibilitat d'instal·lar tres activitats per parcel·la, el que representaria que la potencialitat de la subzona a241 era de 500 m² per activitat, i que el de la subzona a242 era de 1.000 m² per activitat, però sense una obligatorietat

mínima de superfície destinada a cada activitat. Cal entendre del redactat de l'acord que el que pretén és precisament això, establir una superfície mínima destinada a cada parcel·la amb la intencionalitat d'instal·lar activitats de característiques similars. No s'entendria que l'acord anés en el sentit de que cada activitat disposés d'una superfície mínima de 1.000 m², ja que això representaria que a la subzona a241 només se'n podria fer una i, per tant, seria una modificació absurda.

Per tant, es corregeix l'article 211 en el sentit d'incorporar l'obligació que a la zona a242 la superfície destinada a cada activitat sigui de 1.000 m², i a la zona a241, de 500 m², en ambdós casos, considerades en la divisió de propietat horitzontal i mantenint-se les altres condicions contemplades a l'article modificat.

En quant a l'article 212, que proposava donar un coeficient d'edificabilitat del 0,80 m² sostre/m² sòl, per als usos de residència col·lectiva i hostaleria a la zona a25 de nucli rural, a l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme es remet aquesta possibilitat a la tramitació d'un pla de millora urbana i que es compensi l'augment de sostre d'acord amb el que disposa l'article 94 del TRLUC. Aquestes condicions són raonables, pel que s'introdueixen al text de l'article 212.

Pel que fa a la prescripció núm. 2, que es refereix a la modificació núm. 3, corresponent a la fitxa del polígon PA-1.5 "Accés a Palafrugell", en el present text refós s'adjunta un plànol topogràfic a escala 1:1000 i un quadre comparatiu dels paràmetres urbanístics, on es justifica quantitativament i qualitativament la nova zona d'espais lliures proposats.

En relació a la prescripció núm.3, s'ha sol·licitat informe a la Direcció General de Prevenció i Extinció d'Incendis i Salvaments, sense que l'hagin emès, així com als Serveis Territorials de Medi Ambient, que si que l'han emès i que s'adjunta a l'expedient.

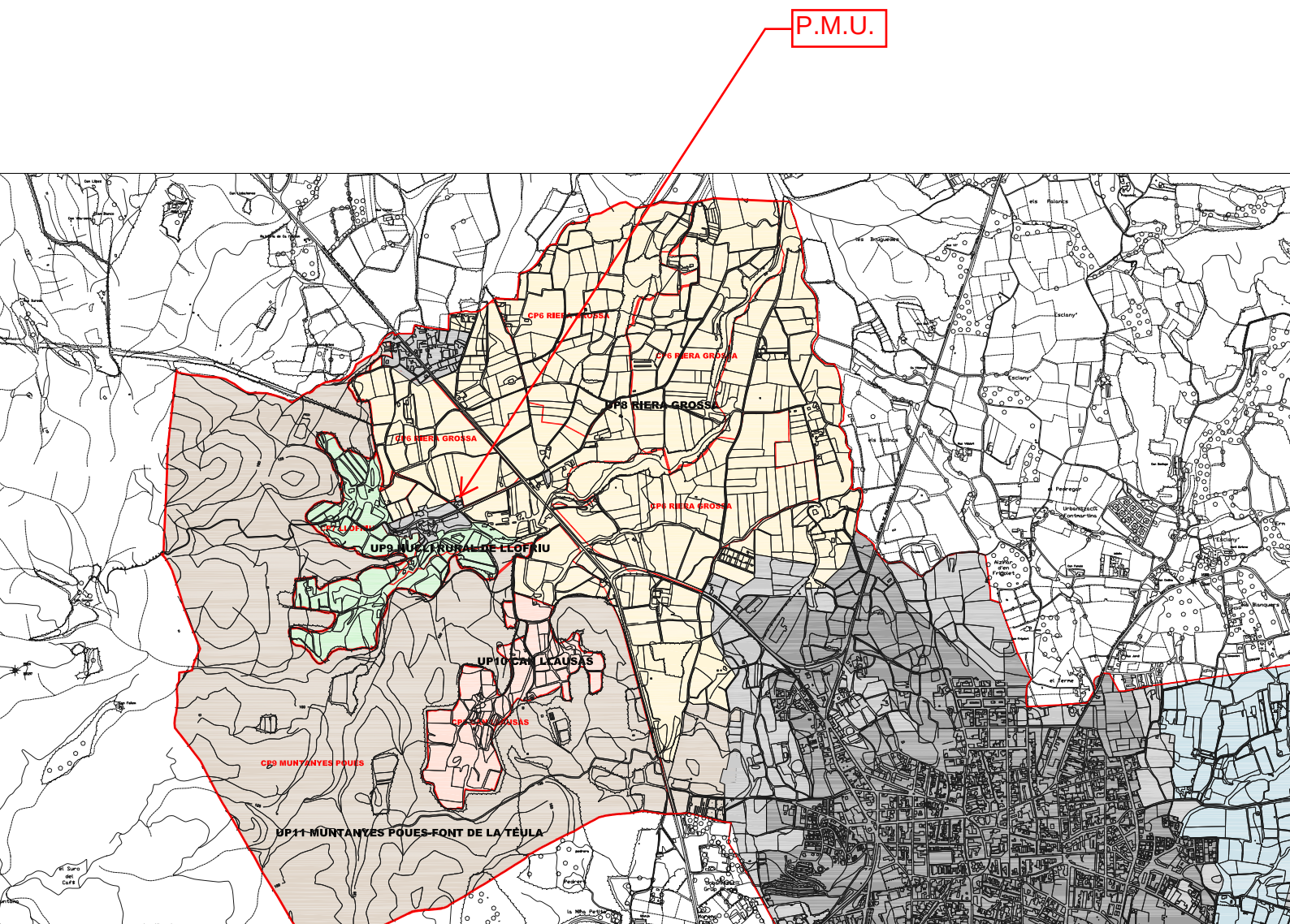
En aquest informe, els Serveis Territorials de Medi Ambient valoren favorablement la llista de l'annex núm. 5, de plantes invasores que es contemplava a la modificació, i es recomana la seva ampliació amb una sèrie d'espècies al·lòctones invasores, que s'inclouen a l'annex corresponent.

Pel que fa a la regulació de l'article 262 "protecció dels espais forestals", on adverteixen que la normativa vigent a Catalunya no estableix l'obligatorietat de disposar de plans tècnics de gestió forestal, es substitueix l'obligatorietat per la recomanació de tramitar aquests plans.

Palafrugell, 21 de juliol de 2009

L'Arquitecte Municipal,

Jordi Font Bel



4.7 PLÀNOL GENERAL P.O.U.M. UNITATS DE PAISATGE

Proposta catalana a la xarxa Natura 2000

LLEGENDA:

Tipologia d'espais:

	Espais marins
	Espais d'aiguamolls litorals
	Espais d'aigües continentals
	Espais de muntanya litoral
	Espais de plana agrícola
	Espais de muntanya interior
	Espais del Prepirineu
	Espais del Pirineu

e. 1:300.000



Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient i Habitatge
Direcció General del Medi Natural

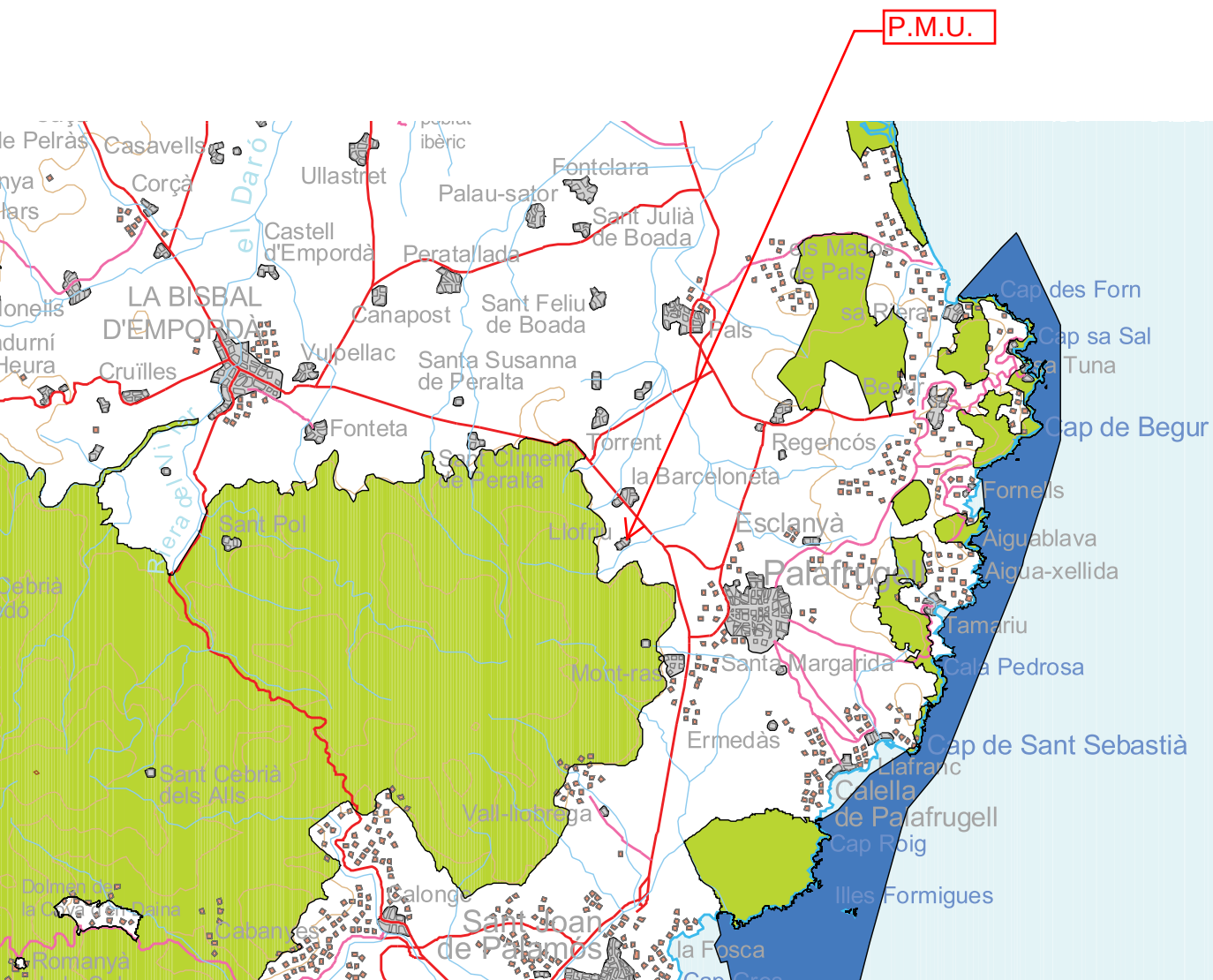


Setembre 2006



Sistema d'informació ambiental
de Catalunya

PLA DE MILLORA URBANA MAS CAN TAULER - LLOFRIU
Cartografia de referència: Institut Cartogràfic de Catalunya



4.8 PLÀNOL GENERAL XARXA NATURA 2.000

LLOFRIU

Carrer del Ramal



nº 122
Nivell 2



nº 120
Nivell 2



nº 74
Nivell 2



nº 74
Nivell 2



nº 71-73
Nivell 1

Fitxa nº 137
Can Bassa



nº 71-73
Nivell 1

Fitxa nº 137
Can Bassa



nº 83
Nivell 3

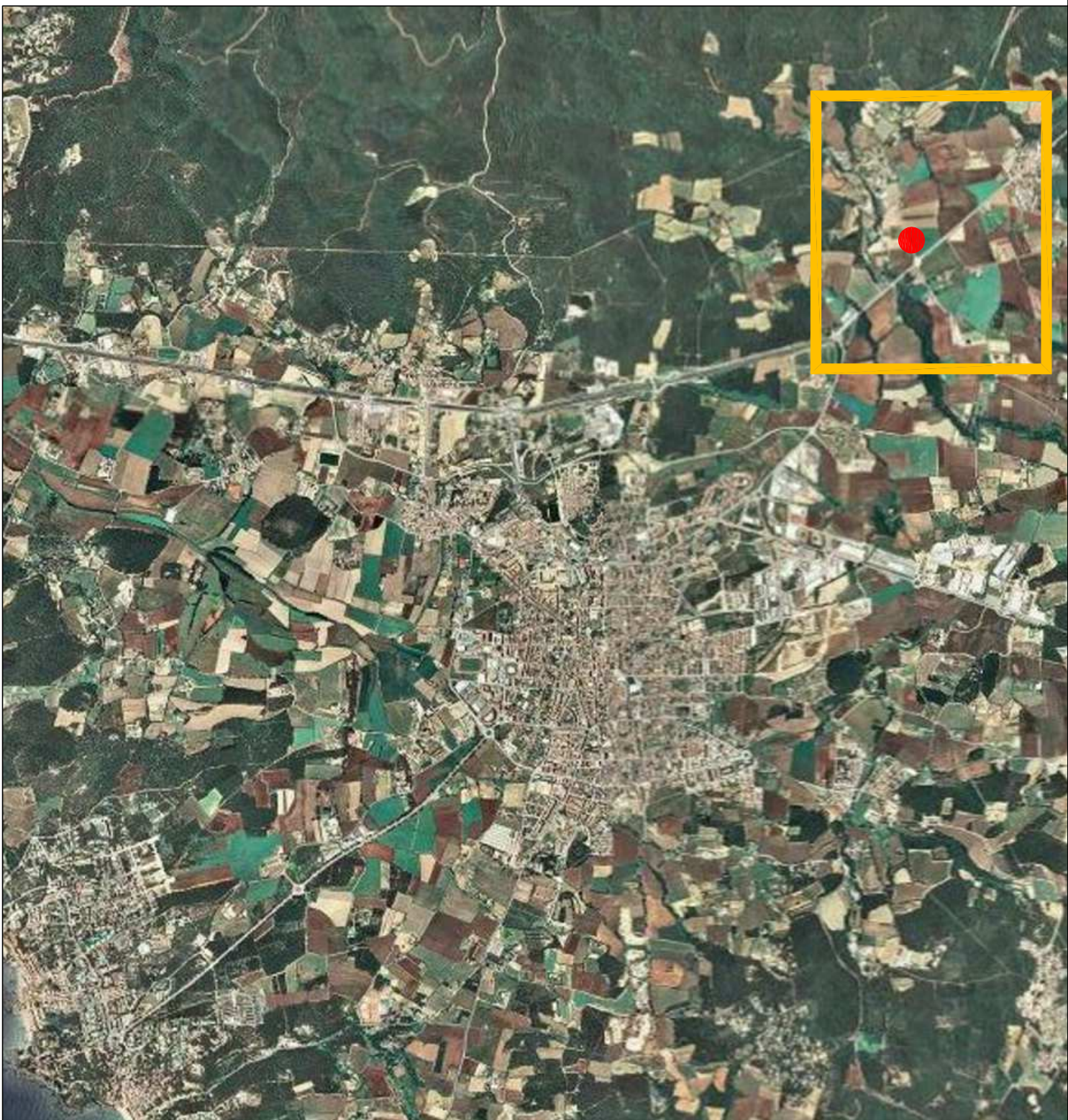


nº 85
Nivell 2



nº 87-89
Nivell 2

4.10 FITXA PEPÍPHP - NIVELL 2



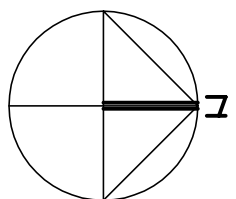
SITUACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

Escala aproximada: 1/50.000

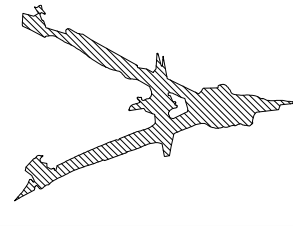


SITUACIÓ SOBRE ORTOFOTOMAPA

E:1/5.000

MARTI PAGES I BOIX
arquitecte

architect



Carrer Caritat Núm. 70 A 17200 Polinyà de Segura

Tel. 972301196 - 670281276

Email: mortipages@ccac.ca

PLA DE MILLORA URBANA
MAS CAN TAULER-LLOFRU

Intituicció: Carrer del Ramal, núm. 74 - CAN TAULER, LLOFRU - PALAFRUGELL

Comarca Baix Empordà

Íðaflokkur	Íslenskt nafn	Platal númer.
1	Þrátturinn	i-01

ORTOFOTOMAPA DE SITUACIÓ

EL PRESENT DOCUMENT ÉS CÒPIA DEL SEU ORIGINAL, DEL QUAL ÉS AUTIOR L'ARQUITECTE MARIT PAGÉS I BOIX.

LA SEVA UTILITZACIÓ TOTAL O PARCIAL, AIXÍ COM QUalsevol REPRODUCCIÓ O CESSO A TERCERS, REQUERIRÀ LA PREVIA AUTORIZACIÓ EXPRESA DE L'AUTOR, RESTANT EN QUalsevol CAS PROHIBIDA QUalsevol MODIFICACIÓ UNILATERAL DEL MATEIX.

Ref. BON 03-10/04 PLANOL D'ANALISIS.dwg

Escola	1/5.000 i 1/50.000
--------	--------------------

Data: Settembre 2.010 / Ottobre 2.012

PROPRIETARI

MONTSERAT BONET RICART

ARQUITECTE

MARTI PAGES BOX S.L.P.

VISAAT



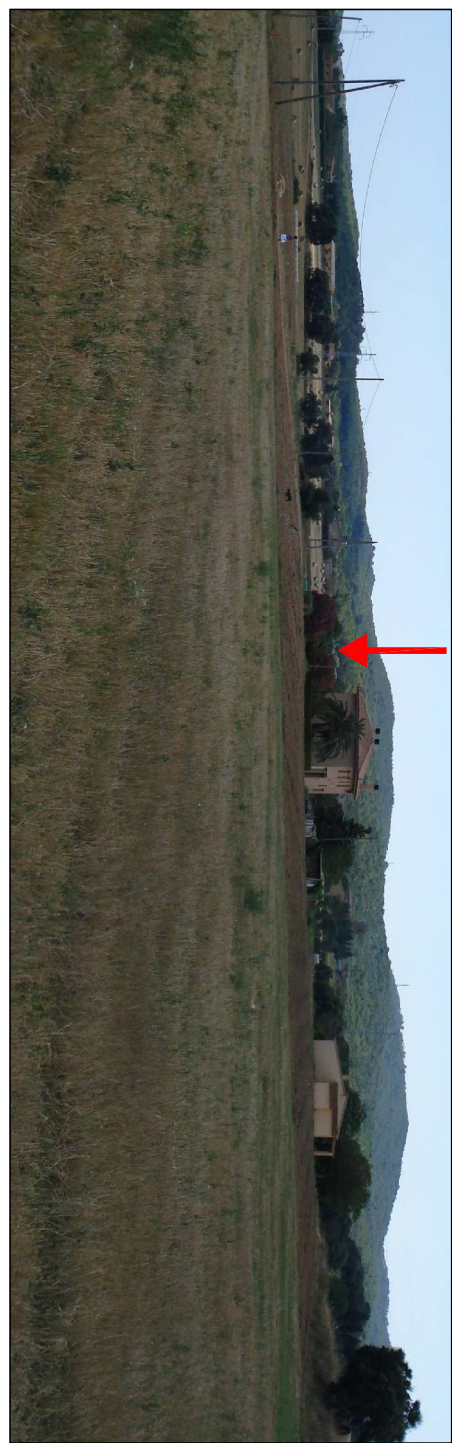
VISTA 1



VISTA 2



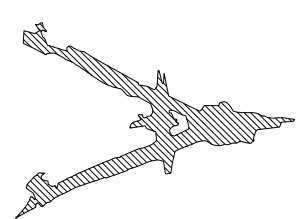
VISTA 3



VISTA 4

MARTÍ PACTÉS I BOIX

arquitecte



Carrer Gaudí N°10, 70 A, 17200 Palafrugell

Tel. 972301196 - 670281276

Email: martipactes@icpcc.cat

PLA DE MILLORA URBANA MAS CAN TAULER - LLOFRIU

Situació: Carrer del Ramal, s/n° 74 - CAN TAULER, LLOFRIU - PALAFRUGELL

Construcció: Bat. Empordà

Plànol urbà:

1:03

ORTOFOTOMÀRIA DE DETALL

EL PRESENT DOCUMENT ES COMA DESE GOMIAL, DE DUAL ES
LA SEVA UTILITZACIÓ D'UNA O PARCEL·LA, D'UNA O PARCEL·LA,
PROHIBIDA QUALSIVOL MODIFICACIÓ D'AL·LITAT, DE MATEIXA,
BET, BOM, D'UN O DE PARCEL·LA D'UN MATEIXA, D'UN

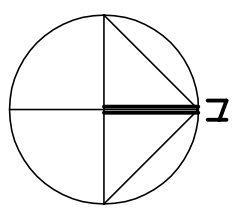
Escala: 1/72.000

Data: Setembre 2010 / Gener 2012

PROFECTE

MONTSERRAT ROMEU RICART
ARQUITECTE

MARTÍ PACTÉS BOIX S.L.P.



SISTEMES D'INFRASTRUCTURES DE MOBILITAT

SISTEMA VIAR

	XARXA VÍKINGA BASICA	limit d'utilització
	dv	CARRETERES
		limit d'utilització
	XARXA SECUNDÀRIA, XARXA RURAL	
	dv B1	CAMINS D'ACCÉS LOCAL I CAMINS AGRÍCOLES PRINCIPALS
	dv B2	CAMINS AGRÍCOLES SECUNDARIS I D'ACCÉS VEINAL

XARXA DE LLEURE

MARKA DE LLEURE	
dv C1	CAMÍ DE RONDA
dv C2	CICLOTURISME
dv C3	SENDERS I EXCURSIONISME
dSP	SISTEMA PORTUARI

SISTEMA POR:

ZONES URBANISTIQUES

SQL NO URBANITZABLE

d1	Agrícola	d1 PE	Agrícola Protecció Especial
d2	Forestal	d1 PT	Agrícola Protecció Territorial
d3	Càmping	d2 PE	Forestal Protecció Especial
		d2 PT	Forestal Protecció Territorial

SISTEMA HIDROGRÁFIC

SISTEMA HIDROGRÁFICO

Ex: hidrográfico, Ambiente

Manutenção
condições atuais

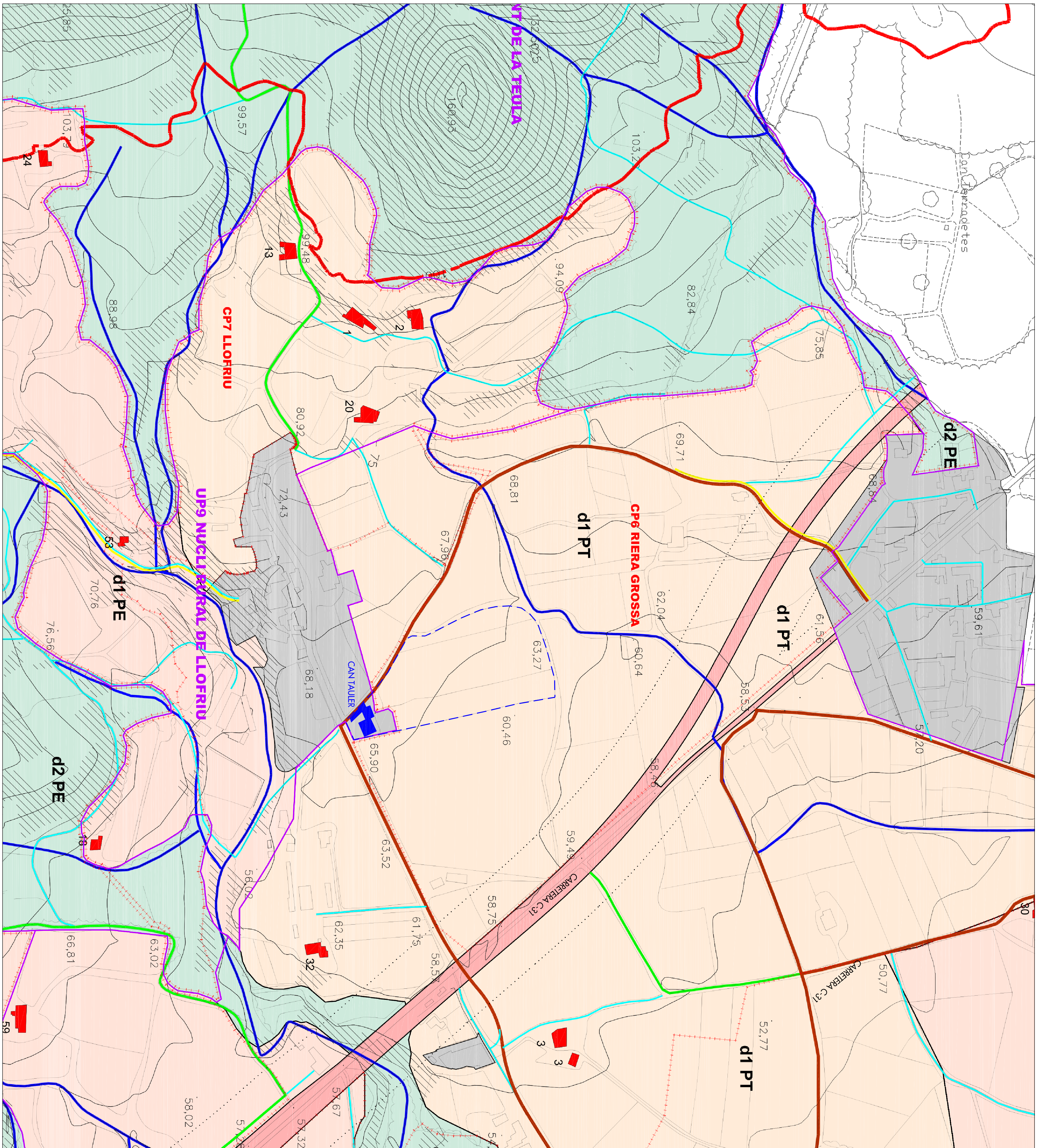
PUIM PLATEAU
Art. 38 TEXT REPOS

Zona Fluvial
Sistema Híbrido
Zona Inundável

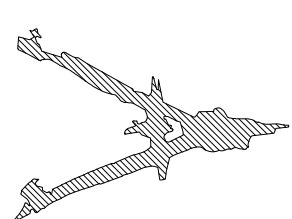
Art. 6 RLUC

Zona de Política
Zona de serviço

LEY DE AGUAS
RD-L 1/2001

MARTÍ PAGÉS I BOIX
arquitecte

architecte



Carrer Comtal Núm. 70 A 17200 Polinyà del Segura

Tel. 972301196 - 670281276

Email: mortipages@cooc.co

PLA DE MILLORA URBANA MAS CAN TAULER- LLOFRIU

Situació: Carrer del Ramal, núm. 74 · CAN TAULER, LLOFRU · PALAFRUGELL

Comarca Baix Empordà

Planol ným,

i-04

PLANOL D'ANALISIS

EL PRESENTI DOCUMENT ÉS CÒPIA DEL SEU ORIGINAL. DEL QUAL ES AUTOR L'ARQUITECTE MARTÍ PAGÉS I BOKX. LA SEVA UTILITZACIÓ TOTAL O PARCIAL, AÍXÍ COM QUALSSEVOL REPRODUCCIÓ O CESSO A TERCERS, REQUERIRÀ LA PREVEJA AUTORIZACIÓ EXPRESSA DE L'AUTOR. RESTANT EN QUALSSEVOL CAS PROHIBIDA QUALSSEVOL MODIFICACIÓ UNILATERAL DEL MATERIAL.

Ref. BON 03-10/04_PLANOL D'ANALISI.dta

Escola	1/2.500
--------	---------

Data: Settembre 2.010 / Gener 2.012/ Ottobre 2.01

PROPRIETARI

NONDIFFERENTIABLE POLYMER MELT

ARQUITECTE

MAK | PAGES BUKA S.L.P.

MSAT

FINANÇAS D'APLICACIÓ

ADAPTACIO CARTOGRAFICA I MODIFICACIO P.G.M.O. PALAFRUGELL
Text refós segons acord C.U.G. 19.05.1999.

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ I D'INTERENECNO DEL PATRIMONI HISTÓRIC.
Nivell de protecció 2 Protecció de Tipus
Rehabilitació que preten adequar millora i actualitzar les condicions de l'immoble.
Es permeten les ampliacions segons les determinacions del POUIM.

Zona a25 d'edificació aïllada en nucli rural.

CLASIFICACIÓ.....	SOL URBÀ
ORDENACIÓ.....	Altada
PARCEL·LA MÍNIMA.....	400m ²
COEFICIENT D'EDIFICABILITAT.....	0,4m ² sostre/m ² sol
AL·L·CADES.....	PB-1 + 7m.
SEPARACIÓ A PARTONS NO EDIFICADES.....	3m.

SEPARACIÓ A PARTONS NO EDIFICADES.....3m.

Usos de l'edificació: habitatge unifamiliar

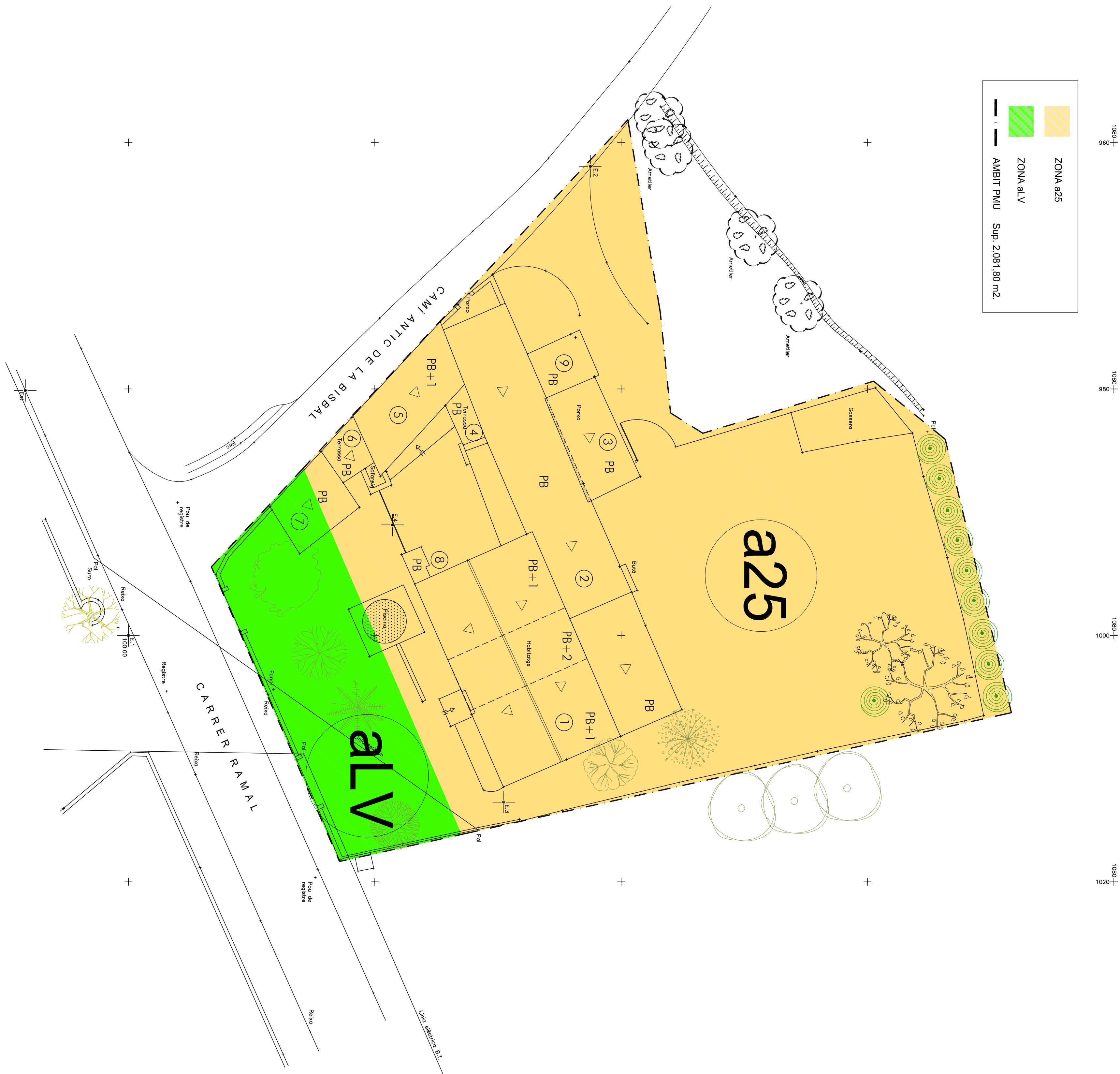
S'admet la residència col·lectiva i l'hosteleria en quin cas el coeficient d'edificabilitat serà de 0,8m² sostre/m² sol. Prèviament a materialitzar aquest coeficient caldrà tramitar un P.M.U.

aquest coefficient caldrà tramitar un P.M.U.

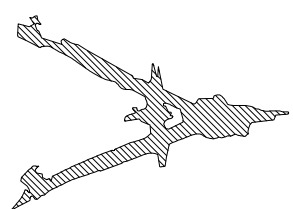
Zona aLV. Espai verd privat

EL PRESENT PROJECTE COMPLEX LES DETERMINACIONS EXPRESADES

La parcel·la disposa de xarxa viaïa consolidada amb enllumenat públic, xarxa d'abastament d'aigua i de sanejament i subministrament d'energia elèctrica i per tant es pot considerar com a solar segons indica l'article 29 de la Llei d' Urbanisme.

MARTI PAGES I BOIX
arquitecte

arquitec



Correr Corriol Núm. 70 A 17200 Polígraf

Tel. 972301196 • 670281276

Email. maripages@cooc.cat

PLA DE MILLORA URBANA MAS CAN TAULER- LLOFRIU

Situació: Carrer del Ramal, núm. 74 - CAN TALLER, LLOFRU - PALAFRUGELL

Comarca Boix Empordí

Plano núm.
i-06

PLANEJAMENTO VIGENTE

EL PRESENTE DOCUMENTE ES COPIA DEL SEU ORIGINAL. DEL QUAL ES AUTOR L'ARQUITECTE MARI PAGES I BOIX.

LA SEVA UTILITZACIÓ TOTAL O PARCIAL, ANI COM QUALSEVOL REPRODUCCIÓ O CESSO A TERCERS, REQUERIRIA LA PREVIA AUTORIZACIÓ EXPRESSA DE L'AUTOR, RESTANT EN QUALSEVOL CAS PROHIBIDA QUALSEVOL MODIFICACIÓ UNILATERAL DEL MATERIAL.

PROHIBIDA QUALSEVOL MODIFICACIÓ UNILATERAL

Escala 1/200

Date: Settembre 2.010 / Gener 2.012 / Ottobre 2.012
PROPIETARI

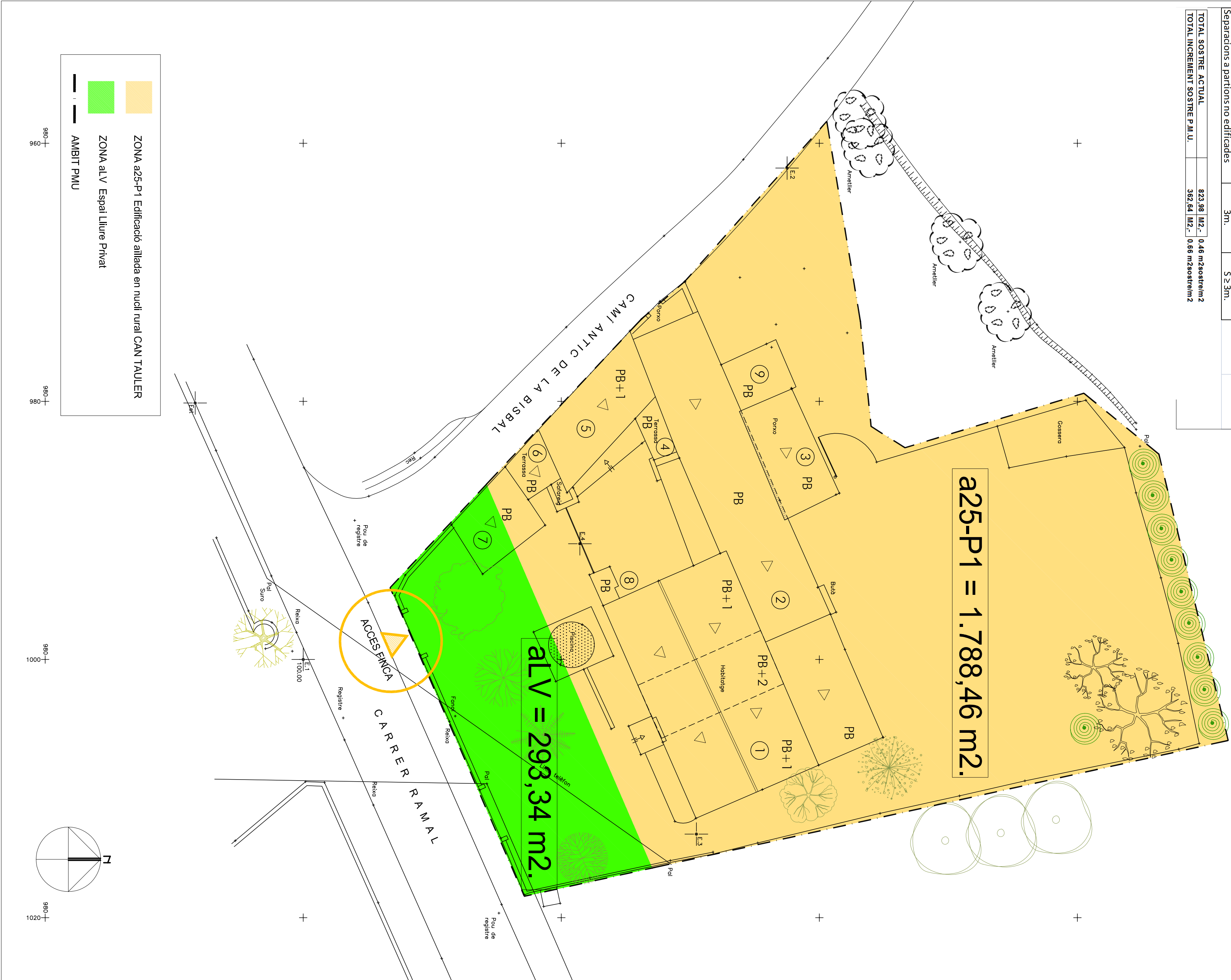
PROPRIETARI

MONTSERAT BONET RICART

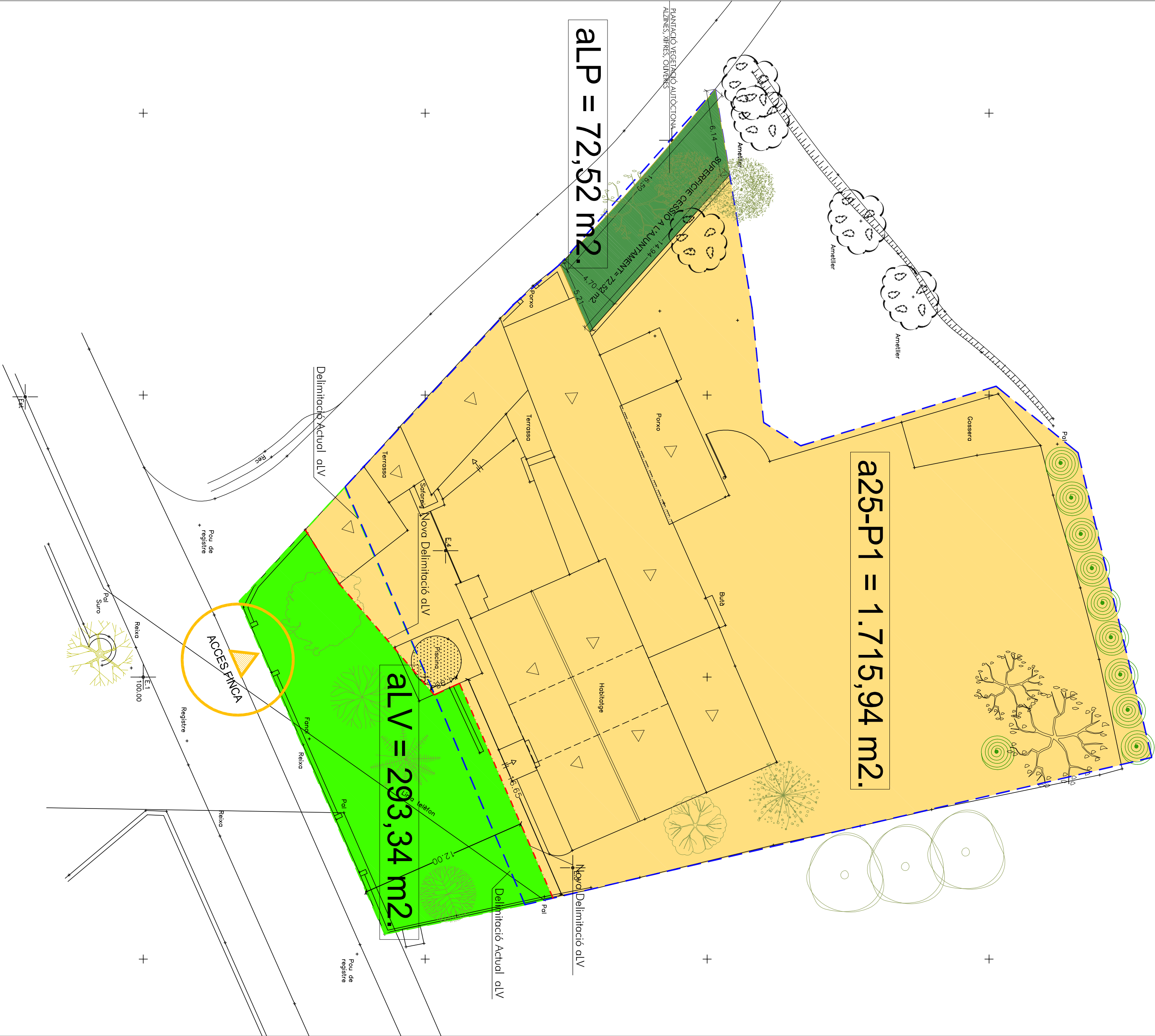
ARQUITECTE

MARTI PAGES BOX S.L.P

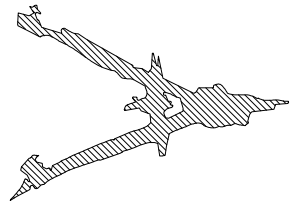
NORMATIVA ESPECÍFICA P.M.U.			
Zona a25-P1 Edificació aïllada en nucli rural CAN TALLER			
Edificabilitat	0,57 m ² sastre/m ²		
Alçada màxima	PB+1 - 7m.		
Separacions a partions no edificades	≥ 3m. Segons plaerol d'ordenació		
Ús de edificació	Habitatge unifamiliar, residència col·lectiva i hostaleria		
QUADRE COMPARATIU DE PARÀMETRES URBANÍSTICS			
Paràmetres	PMUM	PMU	
Edificabilitat	0,8	0,57	
Edificació màxima	1.665 m ²	1.186,62 m ²	
Alçades	PB+1 - 7 m.	PB+1 - 7 m.	
Separacions a partions no edificades	3m.	≥ 3m.	
TOTAL SOSTRE ACTUAL	823,98 m ²	5,46 m ² sastre/m ²	
TOTAL INCREMENT SOSTRE P.M.U.	382,64 m ²	0,66 m ² sastre/m ²	



ESTAT ACTUAL



PROPOSTA MODIFICACIÓ



MARTÍ PACÈS I BOCK

arquitecte

Carrer Canals N°10, 70 A, 17200 Vilafraïa

Tel. 972301196 - 670281276

Email: martipaces@coac.cat

PLA DE MILITÒRIA URBANA
MAS CAN TALLER - LLOTJRIU

Situació: Carrer del Ramal, n°10, 74, CAN TALLER, LLOTJRIU - PALLARS JÚ.

Convençió: Règim d'empreses

O-01

Règim d'empreses

ZONIFICACIÓ ACTUAL / PROPOSTA MODIFICACIÓ

El present document és còpia del seu original, del qual es

autoriza l'administració de MARTÍ PACÈS I BOCK

per a la seva utilització en el context de la seva activitat

PROFESIONAL, sense perjudici de la seva responsabilitat

PROFESIONAL, sense perjudici de la seva responsabilitat

Règim: BOM (B-1) (O-1) / Zonificació: 2012 (m2)

Escala: 1/200

Data: Octubre 2012

PROFESSOR

MONTSERRAT BONET RICART

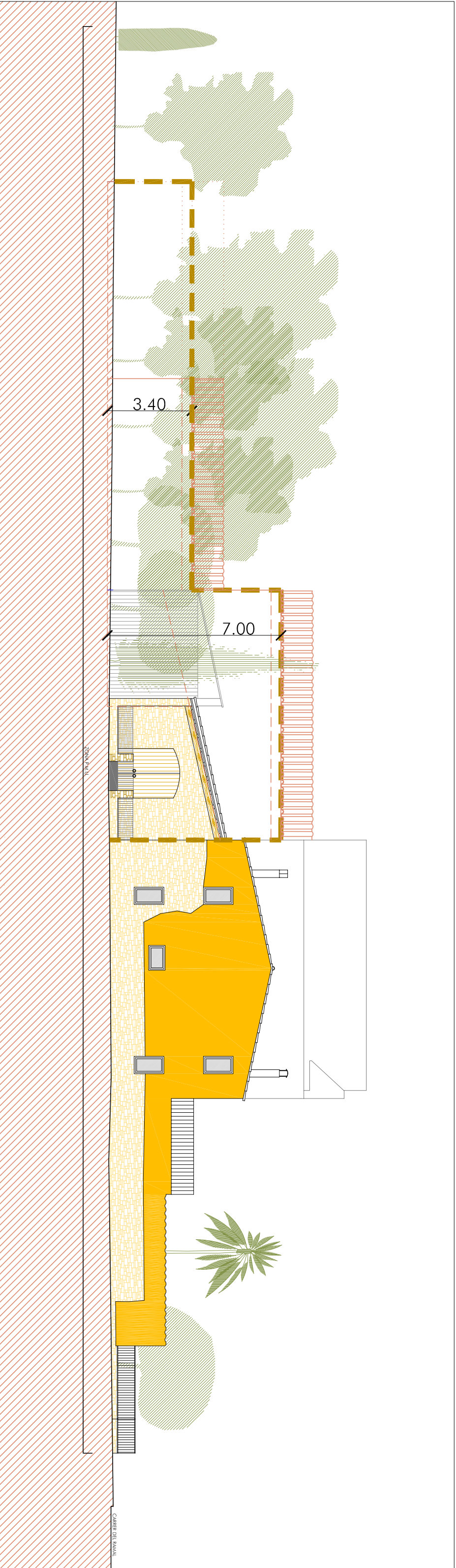
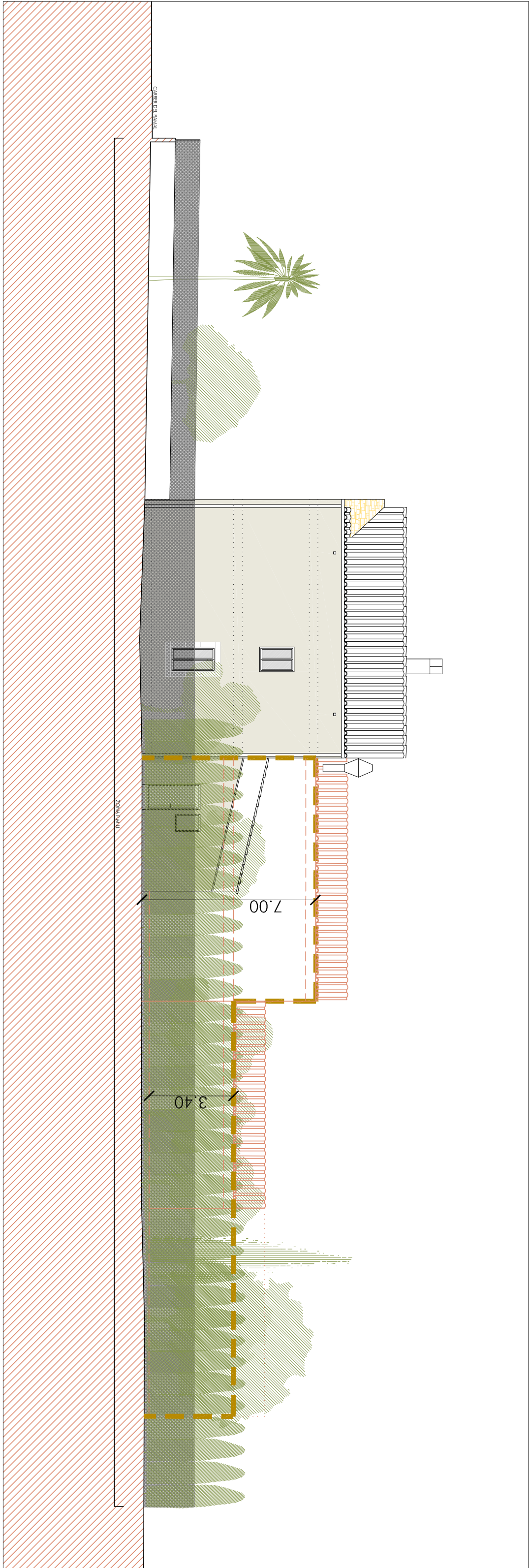
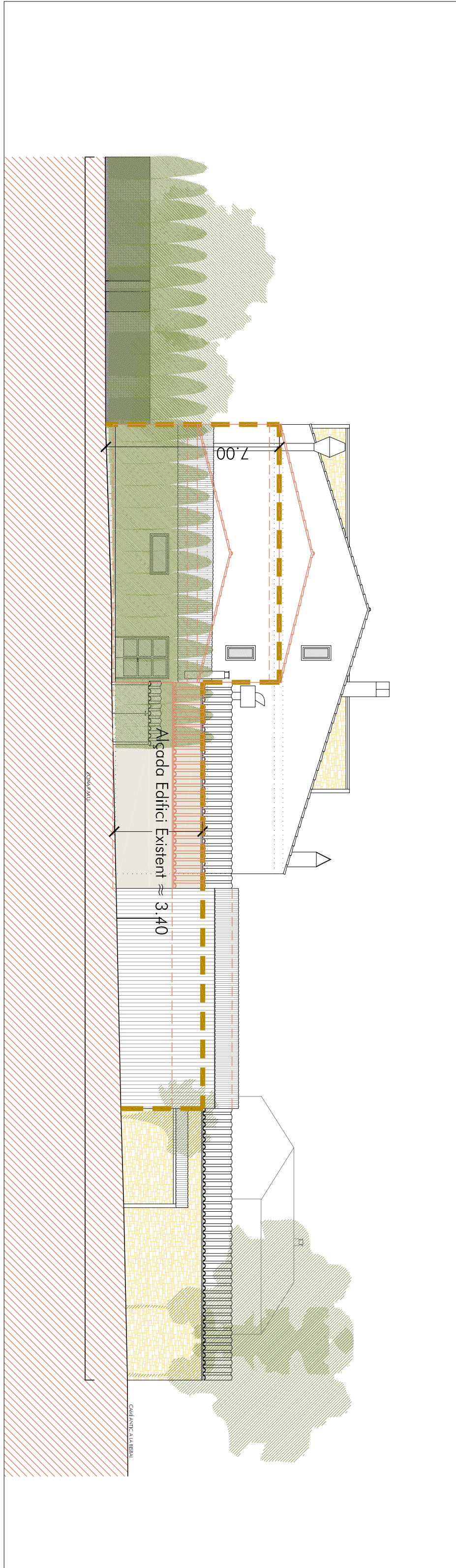
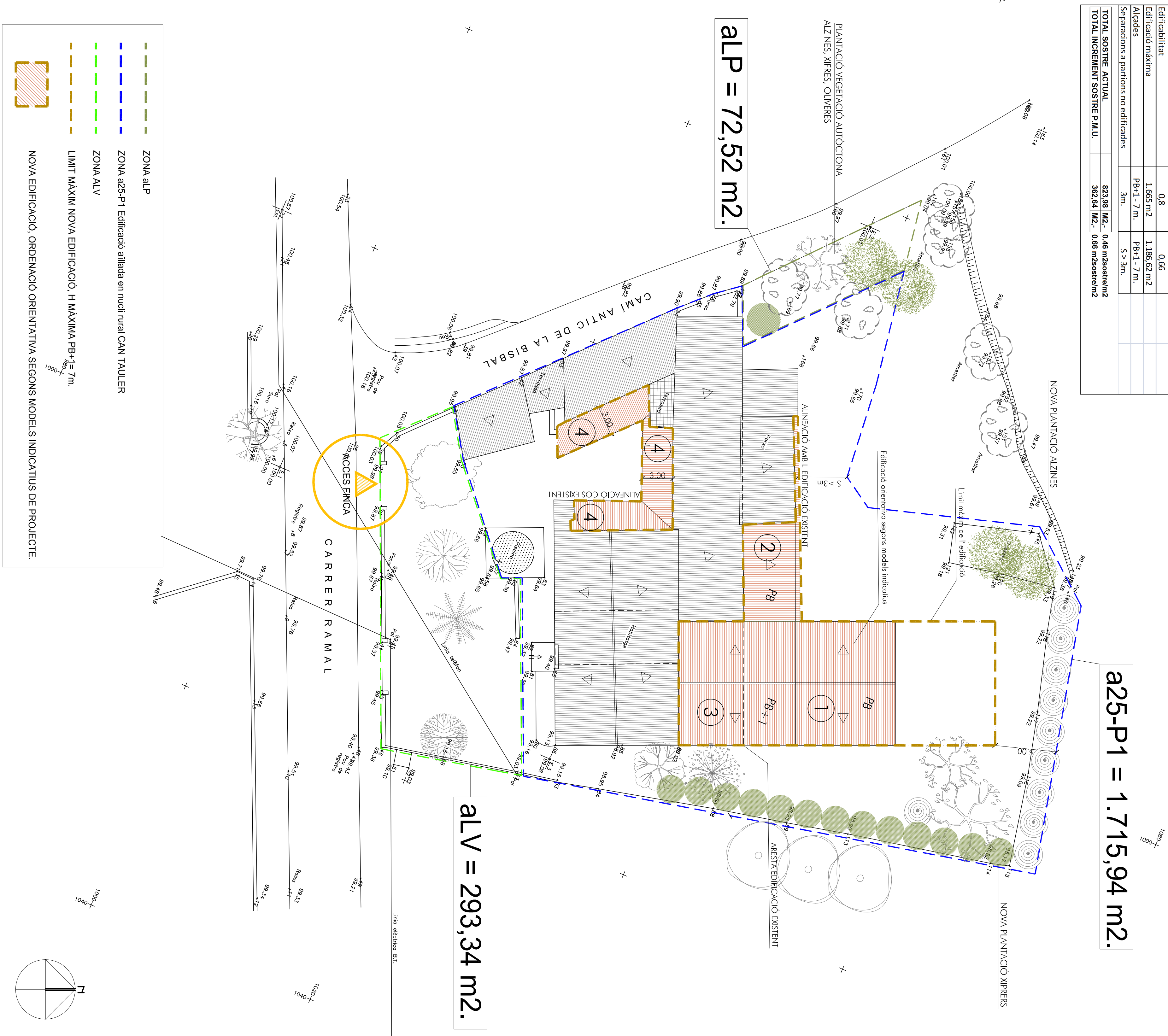
ARQUITECTE

MARTÍ PACÈS I BOCK

VISTAT

NORMATIVA ESPECÍFICA P.M.U.			
Zona a25-P1 Edificació aïllada en medi rural CAN TAULER			
Edificabilitat	0,66 m ² sòstre/m ²		
Alçada màxima	PB+1 - 7m.		
Separacions a partions no edificades	5-3-3m, segons plaer d'ordenació		
Uso edificació	Habitatge unifamiliar, residència col·lectiva i hostaleria		
QUADRE COMPARATIU DE PARÀMETRES URBANÍSTICS			
Paràmetres	POUM	PMU	
Edificabilitat	0,8	0,66	
Edificació màxima	1.665 m ²	1.186,62 m ²	
Alçades	PB+1 - 7m.	PB+1 - 7m.	
Separacions a partions no edificades	3m.	5-3-3m.	
TOTAL SOSTRE ACTUAL	833,38 m ²	0,66 m ² sòstre/m ²	
TOTAL INCREMENT SOSTRE P.M.U.	362,64 m ²	0,66 m ² sòstre/m ²	

QUADRE DE SUPERFÍCIES AMPLIACIÓ			
ORDENACIÓ ORIENTATIVA	Ocupació	m ² -	EDIFICACIÓ m ² -
VOLUM NORD PB (1+2+3)		210,10 m ² -	210,10 m ² -
VOLUM NORD P1 (3)		94,79 m ² -	94,79 m ² -
VOLUM SUD PB (4)		57,75 m ² -	57,75 m ² -
TOTAL AMPLIACIÓ		362,64 m ² -	362,64 m ² -



MARTÍ PAGÉS I BOK
arquitecte

Pla de Mil·lora Urbana
Mas Can Tauler - Llofriu

Pla de Mil·lora Urbana
Mas Can Tauler - Llofriu

VOLUMETRIA, LIMIT MÀXIM

MONTSERRAT BONET RIBOT
arquitecte

MARTÍ PAGÉS I BOK

MAAT