

PROJECTE MODIFICAT
PLA DE MILLORA URBANA
ÀMBIT PARCEL·LES 46 i 47
DEL PLA PARCIAL OEST DE SANT POL
CASTELL-PLATJA D'ARO

Arquitecte redactor – RAMON BOSCH AGUSTÍ

ÍNDEX

I – INTRODUCCIÓ

I-1 – Promoció i redacció del Pla de Millora Urbana (PMU)

II – MEMÒRIA INFORMATIVA

II-1 – Definició de l'àmbit d'actuació

II-2 – Descripció de l'àmbit de planejament

II-3 – Objectius del PMU

II-4 – Normativa urbanística d'aplicació.

II-5 – Documentació requerida en les resolucions municipals de 17 de juny de 2024 i 9 de juliol 2024 - Esmena de deficiències

II-6 – Informació topogràfica

II-7 – Informació de la massa arbòria

II-8 – Criteris d'integració paisatgístics

II-9 – Mesures d'integració que caldrà contemplar

III – JUSTIFICACIÓ, NORMATIVA I PROPOSTA D'ORDENACIÓ

III-1 – Justificació del POUM - Alternatives d'ordenació

III-2 – Normativa urbanística d'ordenació PMU – Parcel·les 46 i 47 del Pla Parcial Oest de Sant Pol

III-3 – Quadre Comparatiu

III-4 – Normativa d'integració i impactes paisatgístics.

III-5 – Normativa en matèria de protecció d'incendis

IV – DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

I-1 – Situació en el plànol topogràfic de l'ICGC – E 1/5000

I-2 – Situació en el Pla Parcial oest de Sant Pol – E 1/2500

I-3 – Situació en el plànol nº 4-19 “Zonificació del sòl urbà i urbanitzable” del POUM de 2017 E 1/4000

I-4 – Situació en el plànol cadastral – E 1/5000

I-5 – Topogràfic – E 1/1000

I-6 – Topogràfic del ICGC E 1/1000

I-7 – Pendants de les parcel·les – E 1/1000

I-8 – Situació en l'Ortofotomapa de l'ICGC – E 1/5000

I-9 – Massa arbòria – E 1/5000

I-10 – Situació de les fotografies 1 – E 1/1000

I-11 – Situació de les fotografies 2 i de la Secció A-B – E 1/5000

I-12 – Fotografies

I-13 – Secció A-B – E 1/20500

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

O-14 – Alternativa 1 – Implantació de l'edificació segons Pla Parcial – E 1/100

O-15 – Alternativa 1 – Seccions BC i DE – E 1/500

O-16 – Alternativa 1 – Seccions FG i HJ – E 1/500

- O-17 – Alternativa 2 – Implantació – E 1/1000
- O-18 – Alternativa 2 – Gàlibs – E 1/1000
- O-20 – Alternativa 2 – Seccions B-C- i D-E -E 1/500
- O-21 – Alternativa 2 – Seccions FG i HJ – E 1/500
- O-22 – Alternativa 3 – Implantació – E 1/1000
- O-23 – Alternativa 3 – Gàlibs – Plànol Normatiu E 1/1000
- O-25 – Alternativa 3 – Seccions BC i DE – E 1/500
- O-26 – Alternativa 3 – Seccions FG i HJ – E 1/500
- O-27 – Alternativa 3 – Gàlibs damunt ortofotomapa del ICGC

ANNEX I – Fitxes cadastrals

ANNEX II – Estudi d'Impacte i integració paisatgística

ANNEX III – Nota simple del Registre de la Propietat

I – INTRODUCCIÓ

I – 1 – Promoció i redacció del Pla de Millora Urbana (PMU Parcel·les 46 i 47 Oest de Sant Pol)

El present Pla de Millora urbana en l'àmbit de les parcel·les nº 46 i 47 del Pla Parcial Oest de Sant Pol de Castell-Platja d'Aro el promou la societat FONTAN PROMO 2006 S.L. (NIF B64019102) amb domicili al C/ Casanova 211-Ent-2ª de Barcelona (08021), propietària de les parcel·les cadastrals 4178703EG0247N0001JT i 4178702EG0247N0001IT, finques registrals nº 25.636 i 25.637, representada pel Sr. Lluís Llavina Comas, quin projecte és redactat pel arquitecte Ramon Bosch i Agustí (Avda. Jaume I nº 48-6é-c, 17001 – Girona, rboschagusti@coac.es), col·legiat al Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya mb el nº 4.234/1.

II – MEMÒRIA INFORMATIVA

II – 1 – Definició de l'àmbit d'actuació

L'àmbit d'actuació del present PMU, és el corresponent a la parcel·les cadastrals 4178703EG0247N0001JT i 4178702EG0247N0001IT, amb unes superfícies reals de 3.111,36 m² i 2.837,71 m², situades a Castell-Platja d'Aro en les parcel·les 46 i 47 del Pla Parcial Oest de Sant Pol.

Figura grafiada la seva situació en el plànol d'Informació "I-1 – Situació" en el topogràfic de l'I.C.G.C., en el Plànol "I-2 – Situació en el Pla Parcial Oest de Sant Pol", en el Plànol "I-3 Situació en el POUM 2017" i en el "I-4 – Cadastral" i en el "I-8 – Situació en Ortofotomapa".

II – 2 – Descripció de l'àmbit de planejament

El vigent POUM de Castell-Platja d'Aro, aprovat definitivament per la CTUG en sessió celebrada el 15/03/2012 (DOGC 31/03/2017), classifica aquesta finca dins del règim urbanístic del "sòl urbanitzable delimitat" no obstant actualment ja és "sòl urbà consolidat" per comptar amb Pla Parcial, Projecte d'Urbanització, Projecte de Reparcel·lació aprovats definitivament i amb les obres d'urbanització ja executades i recepcionades pel Ajuntament. Així l'ordenació urbanística d'aquestes finques és la regulada pel Pla Parcial Oest de Sant Pol (aprovat definitivament per la C.T.U.G. el 26/09/2001 -D.O.G.C. 5/11/2001) que va qualificar aquestes parcel·les de "zona residencial turística en condominis (clau 11D)", tal com figura en el plànol d'informació "I-2 – Situació en el Pla Parcial Oest de Sant Pol".

En virtut de l'aprovació definitiva el 28/01/2021 (DOGC 15/02/2021) del Pla Director Urbanístic de Revisió del Sòls No Sostenible del Litoral Gironí (PDURSNS-LG), aquesta finca, donades les seves característiques, per poder-se desenvolupar (edificar) caldria redactar un Pla de Millora Urbana, com s'exposa en l'apartat II-4 "Normativa urbanística d'aplicació".

II – 3 – Objectius del PMU

Els objectius del present PMU són els de donar compliment a les determinacions de PDURSNS-LG, adoptant aquelles mesures normatives per adaptar els nous volums edificatoris en els parcel·les 46 i 47 a les Disposicions del Capítol 24 del PDURSNS-LG, en especial les de l'article 81-1-C per regular i concretar la composició volumètrica i de façanes edificatòries, així com per ordenar els espais privats comuns.

II – 4 – Normativa urbanística d'aplicació

La normativa urbanística d'aplicació és la que emana del Pla Parcial Oest de Sant Pol (DOGC 5/11/2001) art. 17 de les normes urbanístiques complementades amb les normes d'edificació aïllada del vigent POUM de Castell-Platja d'Aro (aprovades definitivament per la C.T.U.G. el 15/03/25012-D.O.G.C. 31/03/2017) i les normes del PDURSNS-LG de 2021 (disposicions Capítol 24, en particular els articles 79, 80 i 81), quins articles disposen:

“Pla Parcial Oest de Sant Pol

Art. 17 – Edifici residencial en condominis (clau 11, subzones 11C i 11D)

1. Definició

1.1. Aquesta zona ordena l'edificació de les parcel·les destinades a la implantació d'habitatges en règim de condominis, és a dir, una promoció de varis habitatges que comparteixen el jardí i algunes instal·lacions.

Aquesta promoció es pot gestionar com a única peça, que gestioni un únic promotor, com una propietat horitzontal, o com un sistema mixt.

1.2. Per aquesta zona es distingeixen dues subzones:

11C: subzona de condominis del front comercial.

11D. Subzona de condominis en terrenys en pendent

2. Aprofitament urbanístic

2.1. La parcel·la mínima és de 2.000 m²

2.2. La densitat màxima d'habitatges neta és:

- en la subzona 11C, un habitatge per cada 90 m² de sostre residencial total edificable, i

- en les subzones 11D, un habitatge per cada 100 m² de sostre total edificable.

2.3. El coeficient d'edificabilitat net és de:

- en la subzona 11D, de 0,45 m²st/m²sòl

- en la subzona 11C, de 0,35 m²mst/m²sòl per usos residencials, i de 2,35 m²mst/m²sòl per usos complementaris no residencials.

Aquest sostre s'ubicarà obligatòriament en planta baixa de l'edificació.

3. Usos permesos

3.1. Usos permesos en la planta soterrani són els de serveis tècnics de l'edifici i aparcament. En qualsevol cas, aquells hauran de complir les determinacions de l'art. 15 de l'annex Normatiu I del Pla General.

3.2. A la planta baixa, els usos permesos són:

- en la subzona 11C, els de: comercials, oficines, magatzem, recreatiu, bars i restaurants, sanitari, docent i sociocultural. S'admet l'ús residencial en aquest cas, el sostre destinat a aquest ús comporta a efectes de càlcul el sostre màxim dedicat a usos residencials. També s'admet l'ús d'aparcament, quan la seva superfície sigui menor al 50% de la superfície d'aquesta planta.
- en la subzona 11D, els d'habitatge. També s'admet l'ús d'aparcament, quan la seva superfície sigui menor al 50% de la superfície d'aquesta planta.

3.3. A les plantes pis, l'ús permès és exclusivament l'ús d'habitatge

3.4. No s'admeten cossos auxiliars, tota l'edificació tindrà la consideració de principal

3.5. És obligat preveure, per cada edifici nou, les places d'aparcament que estableix l'art. 23 de l'annex Normatiu II del Pla General.

4. Regulació de l'edificació

4.1. La tipologia edificatòria corresponent a aquesta zona és la d'edificació aïllada

4.2. La disposició de l'edificació en planta baixa i planta pis estarà dins dels gàlibos grafiats en el plànol P.1 Quan es vulgui modificar aquesta disposició, es redactarà un Estudi de Detall que haurà de complir els següents paràmetres:

4.2.1. Ocupació màxima de la parcel·la 40%

4.2.2. L'edificació estarà separada dels llinars de la parcel·la, mantenint unes separacions mínimes seran:

- de 5 m. al front de parcel·la, i
- de la meitat de l'alçada permesa a la zona, i com a mínim 3 m a la resta dels llinars

En el cas de la subzona 11C, la separació de 5 m. al front de carrer serà obligada.

La separació mínima entre diferents edificis d'una parcel·la serà igual o superior a l'alçada del més alt.

4.3. L'alçada màxima dels edificis:

- per a la subzona 11C, de 9,5 m. corresponents a planta baixa i dues plantes pis.
- per la subzona 11D, de 6,5 m. corresponents a planta baixa i una planta pis.

4.4. L'alçada s'amidarà respecte a la parcel·la d'acord amb allò que s'assenyala a l'article 36 de l'annex Normatiu I.

El límit màxim i mínim de la cota de referència del paviment de la planta baixa referits a la rasant del carrer serà de 3 m.

4.5. El moviment de terres de les parcel·les complirà les regles indicades en l'article 39 de l'annex Normatiu I sobre l'adaptació topogràfica al terreny.

5. Condicions formals

5.1. Cossos i elements sortints

- Els cossos sortints en aquesta zona queden regulats per l'art. 20.7.b dels Annexos Normatius I.
- Els elements sortints queden regulats per l'art. 21 dels referits Annexos Normatius I.

5.2. La tanca tindrà una part opaca no superior a 1 m. d'alçada i la resta estarà feta amb vegetal o amb reixa

5.3. La vegetació serà la del lloc: pi, xiprer, ametller, mimosa, aulinacs o similars.

5.4. Si l'edificació s'esgrona, l'alçada màxima de l'edifici establerta en l'apartat 4.6 d'aquest article es prendran sempre respecte a la part més inferior de l'edifici.

5.5. Tot projecte haurà de col·locar els edificis de manera que respectin i harmonitzin amb:

- la topografia del terreny, posant-se majoritàriament paral·lels a les corbes de nivell, i
- les alineacions del carrer, buscant paral·lelismes amb ell.”

En el POUM de Castell-Platja d'Aro en el Títol X de la normativa urbanística titulat “Protecció medi-ambiental i paisatgística” es recullen en els articles compresos entre el 322 i el 332 les “Mesures de Protecció del Paisatge” adoptant les mesures de l'Informe de sostenibilitat ambiental (ISA) que figuren en la “Memòria Ambiental”, complementades amb les mesures de “Gestió de les aigües (art. 333 al 338), “Gestió de residus sòlids” (art. 339 i 340), “Regulació de sorolls i vibracions” (art. 341 i 342), “Contaminació atmosfèrica” (art. 343 al 345), “Contaminació lumínica” (art. 346), “Eficiència energètica” (art. 347 i 348), tots ells d'aplicació en el present PMU, en tant que normativa general d'aplicació en tot el municipi.

Pel que fa al PDURSNS-LG, en l'àmbit del present PMU es d'aplicació les normatives del Capítol 24 “Disposicions per als sòls no ordenats i ordenats” (articles compresos entre el 79 i 102) trobaria en la situació de “categoria de sòl ordenat” atès que es tracte de noves edificacions amb tipologia d'edificació aïllada atenent el que disposa l'article 79-6-a:

“Article 79. Naturalesa dels sòls no ordenats i ordenats

.....

6. Dins de la categoria de sòls ordenats s'inclouen:

a) les noves edificacions amb la tipologia d'edificació aïllada.”

Article 82. Desenvolupament dels sòls ordenats i contingut de la llicència d'obres

1. El projecte o projectes que desenvolupin aquests sòls hauran de tenir el contingut de la llicència d'obres definit en aquest article i donar compliment a les disposicions contingudes en el capítol 24 d'aquesta normativa, d'acord amb la naturalesa de l'actuació que es porti a terme.

2. Per tal de garantir la integració paisatgística de les edificacions amb tipologia d'edificació aïllada i poder valorar correctament el compliment d'aquesta normativa, el projecte de sol·licitud de llicència de les noves edificacions haurà de contenir tant el projecte de l'edificació principal com de les altres edificacions auxiliars que es proposin, els moviments de terres i talussos amb els murs de contenció de terres requerits per aquestes obres i indissociables d'aquestes i la vegetació arbòria i arbustiva que es conserva, la que no es conserva i aquella de nova plantació proposada, abastant la totalitat de la parcel·la.

3. Pel que fa a les actuacions de gran rehabilitació o d'ampliació en més d'un 20% de l'edificació existent, hauran de tenir el mateix contingut d'acord amb la naturalesa de l'actuació.

4. Pel que fa al terreny, el projecte haurà d'incorporar un estudi que justifiqui l'adaptació a la topografia, el qual inclourà la informació topogràfica de l'estat actual i la topografia modificada amb la incorporació de les plataformes d'anivellament i dels volums edificables i la definició de l'alçada de coronament sobre cada punt de la topografia modificada. L'anivellament de la parcel·la no servirà per mesurar l'alçada reguladora màxima de l'edificació, que es mesurarà a partir de la planta baixa.

5. Pel que fa a la vegetació, el projecte haurà d'incorporar un estudi de jardineria on es mapegin els arbres existents, els arbres a conservar i aquells de nova plantació. En aquest estudi caldrà incloure tots els espais lliures de la parcel·la, incloent el tractament dels límits entre parcel·les, la ubicació de tots els elements auxiliars com barbacoes, estenedors, casetes d'eines, etc i l'enjardinament de l'entorn de l'edificació a realitzar.

6. En sòls amb pendent superior al 10%, a més a més de l'anterior, caldrà aportar seccions integrals que abastin la totalitat de la parcel·la, de les edificacions principals i auxiliars i el seu entorn per als punts més desfavorables.

7. En el projecte de sol·licitud d'una única llicència urbanística per a tots aquests actes s'inclouran els projectes tècnics d'obres d'aquells actes que així ho requereixin i es descriuran, identificaran i precisaran amb el nivell normativament demandat els altres actes que no requereixin projecte tècnic d'obres; les tanques i murs no associats als moviments de terres, per bé que subjectes a comunicació prèvia, s'identificaran de manera merament indicativa en el projecte de sol·licitud conjunta de la llicència. En la corresponent llicència urbanística única caldrà garantir, mitjançant la imposició de les condicions que l'Ajuntament consideri més oportunes, l'acabament i correcta execució de totes les obres i actes que s'han autoritzat.

8. La 1a utilització o ocupació de l'edifici principal requereix, en els termes i terminis de l'article 75 del RPLU, la conformitat de les obres

amb el projecte tècnic autoritzat i el compliment de les condicions imposades per la llicència urbanística única atorgada, especialment pel que fa a garantir l'acabament i correcta execució de les altres actuacions autoritzades a l'espai lliure de la parcel·la.

9. en relació als sòls ordenats, l'aplicació de les disposicions d'aquesta normativa no podran suposar una reducció de l'edificabilitat ni de l'aprofitament urbanístic, respecte dels previstos en el planejament vigent.

Article 83. Alternatives d'ordenació

1. En aquelles parcel·les amb una superfície superior a 1.000 m², una superfície superior al doble de la parcel·la mínima o una ocupació inferior al 40% i sempre que tinguin un pendent superior al 20%, es poden ajustar de manera justificada els paràmetres de les disposicions relatives al gàlib edificable (ubicació de l'edificació en relació amb el vial, ocupació, llargada màxima de l'edificació i nombre màxim de plantes aparents), si es garanteix una millor adaptació a l'entorn i una millor integració paisatgística.

2. Es podrà ajustar també de manera justificada la franja d'ubicació de l'edificació descrita a l'article 93, relatiu a l'adaptació topogràfica i la implantació, en els casos següents:

- a) en les parcel·les situades en els àmbits de carena, quan l'edificació se situï a una cota més baixa i de menor impacte paisatgístic.
- b) en les parcel·les amb més d'un vial d'accés, on es prioritzarà la ubicació de l'edificació en la cota més baixa i de menor impacte paisatgístic.

3. Es podran ajustar també de manera justificada els paràmetres descrits a l'article 99.2.c), relatius a l'ordenació de volums de les noves agrupacions residencials destinades a habitatges.

4. La justificació i ajustament dels paràmetres relatius al gàlib edificable a què fan referència els punts anteriors, s'avaluarà en la tramitació de la llicència mitjançant l'estudi d'alternatives, on el projecte ha de justificar gràficament que l'alternativa d'emplaçament i distribució de les volumetries escollida s'integra millor paisatgísticament i té un menor impacte i, per tant, dona compliment a les condicions següents:

- a) es conserva més massa arbòria i arbustiva.
- b) hi ha un menor moviment de terres i alteració del terreny.
- c) la visibilitat de l'edificació des de l'entorn immediat i llunyà és menor.
- d) manteniment dels elements naturals i patrimonials.
- e) harmonització amb les construccions de l'entorn, sempre que es donin les condicions anteriors.

5. La justificació gràfica esmentada formarà part de la documentació a aportar en el tràmit de la llicència, i es presentarà a escala mínima 1:1.000 amb seccions que abastin la totalitat de la parcel·la i de les edificacions principals i auxiliars.

6. A l'efecte de la justificació de la lletra c de l'apartat 4, s'entén per visibilitat des de l'entorn immediat aquella que es té des dels espais públics que limiten amb la parcel·la, ja siguin carrers o zones verdes, en que l'edifici ocupa bona part del camp visual i esdevé un element focal que condiciona la percepció de l'escena. Per visibilitat des de l'entorn llunyà s'entén aquella que es té des dels punts del territori (miradors, punts singulars, carreteres, espais oberts o d'altres), on l'edifici igualment influeix en la percepció visual i global del paisatge i des dels quals, ja sigui per orientació la topografia i/o la conca visual, es té una visió de la seva relació amb el teixit urbà on s'insereix.

7. A l'efecte de la justificació de la lletra e) de l'apartat 4, l'harmonització amb les construccions del seu entorn es refereix al gàlib edificable de les edificacions, és a dir, el nombre de plantes aparents, a la longitud i fondària de les edificacions i a les separacions entre volums.

Article 99. Ordenació de volums

.....

2.....

c) En el cas de noves agrupacions (fileres, adossades i plurifamiliars de nova planta) no previstes gràficament en el planejament municipal i sempre que aquest no prevegi una limitació del volum màxim que comportin un front edificat, continu o reculat, superior a 30 m, s'haurà de fraccionar l'agrupació en dos o més cossos independents que no superin aquesta dimensió i que hauran de separar-se entre si proporcionalment a la seva alçada respectiva amb un mínim de 4 m. En aquest cas, el sostre màxim acumulable per edifici serà de 1.500 m². No obstant l'anterior, es podran ajustar aquests paràmetres mitjançant l'estudi d'alternatives, en els termes que descriu l'article 83.”

Així mateix seran d'aplicació el que disposen els articles 83 (alternatives d'ordenació, referides als gàlibs edificables i la secció 3 del Capítol 24 “Disposicions dels sòls ordenats”, especialment pel que fa a l'adaptació, topografia, moviments de terres, tractament del sòl lliure d'edificació, vegetació, tanques i ordenació de volums.

En el present PMU, s'estudiaran les diferents alternatives volumètriques respectant les edificabilitats donades en el Pla Parcial Oest de Sant Pol i que varen ser motiu de les adjudicacions en el Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament el 8/11/2007,

Així les coses, de conformitat amb l'article 17-4 de les normes del Pla Parcial Oest de Sant Pol, per la clau 11D, es permet modificar la disposició dels gàlibs edificatoris definits en el propi Pla Parcial (determina uns gàlibs edificatoris de 50 metres de front edificat) mitjançant la redacció d'un Estudi de Detall (actual amb el POUM 2017, Pla de Millora Urbana), i atès que el PDURSN-LG en el seu article 99-2-c), no admet agrupacions que comportin un front edificat continu superior a 30 metres havent-se de fraccionar en dos o mes cossos independent que no superin aquesta dimensió, és pel que, per imperatiu del propi PDURSN-LG, cal modificar el gàlib determinat en el Pla Parcial Oest de Sant Pol als efectes de la seva adaptació a l'esmentat article 99-2-c), mitjançant la redacció del present "PMU Parcel·les 346 i 47 del Pla Parcial Oest de Sant Pol", tot donant compliment als requisits de l'article 17-4-2-1 i 17-4-2-2, amb consonància amb l'article 83-3 de la normativa urbanística del PDURSN-LG (que també permet ajustar els paràmetres de l'article 99-2-c relatiu a l'ordenació de volums de les noves agrupacions d'habitatges).

II – 5 – Documentació requerida en les resolucions municipals de 17 de juny de 2024, 9 de juliol de 2024 i de 12 de juliol de 2024 – Esmena de deficiències

En data 20 de juny de 2024 es notifica la resolució 2024DECR000805 adoptada el 17 de juny de 2024 per l'Alcalde de l'ajuntament de Castell, Platja d'Aro i S'Agaró, que d'acord amb els informes tècnics i jurídics resol de conformitat amb les conclusions de l'informe dels serveis tècnics:

“Conclusió

Vist la documentació aportada, que configura el Pla de millora parcel·les 47 i 48 del Pla Parcial Oest de Sant Pol, s'ha comprovat que la documentació no reuneix els requisits exigits per la normativa aplicable, en tant que s'han detectat les següents deficiències:

- Tot i que l'article 83.4 del PDURSN-LG estableix que la justificació i ajusts dels paràmetres relatiu al gàlib edificable s'avaluarà en la tramitació de la llicència mitjançant estudi d'alternatives, per tractar-se de sòls ordenats i en compliment a l'article 17.4 de les normes del Pla parcial Oest de Sant Pol, cal la tramitació d'un Pla de millora urbana per tal de regular la composició volumètrica, de conformitat amb l'article 70.1.b) del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i l'article 90.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Les alternatives d'ordenació hauran de fer referència només a paràmetres relatiu al gàlib edificable per cada una de les parcel·les, justificant les condicions de l'article 83.4 de la normativa urbanística del PDURSN-LG i el compliment de l'article 17.4.2 de les normes del Pla parcial del sector Oest de Sant Pol.

En conseqüència, caldrà presentar un projecte modificat, degudament signat pel tècnic redactor, que inclogui i justifiqui tots els punts esmentats anteriorment.”

En data de 9 de juliol de 2024 es notifica la resolució n° 2024DECR00085, que d'acord amb els informes jurídics i tècnics, es resolt:

“.....s’han detectat les següents deficiències:

- Cal eliminar el terme “escullera” del document ja que la seva implantació es troba expressament prohibida pel POUM i pel PDURSNS-LG.
- No és necessari la regulació de paràmetres inclosos en altres documents normatius, per tant caldrà eliminar:
 - o Les referències a les “àrees de protecció” definides i a les rampes
 - o La regulació de les piscines
 - o L’article 5 del PMU “cota de referència de la planta baixa”
 - o L’article 6 del PMU “tipus de tanques”
- El quadre comparatiu del punt III-3 del PMU ha de fer referència a les dues parcel·les individualment”

En data de 12 de juliol de 2024 es notifica la resolució n° 2024DECRE000901, que d’acord amb l’informe tècnic resolt:

“Si es vol preveure la situació de les piscines i el seu còmput com ocupació caldrà afegir al document la condició de que només farà referència a les piscines que no donin compliment a l’article 89.2 de la normativa del POUM pel que fa a la seva relació amb el perfil de terreny natural”

En el present projecte modificat que es dona compliment a les resolucions 2024DECR000805, 2024DECR000885 i 2024DECR000901, corregint i eliminant aquelles parts que han estat objecte de les resolucions de 17/06/2024, 9/07/2024 i 12/07/2024.

II – 6 – Informació Topogràfica

Als efectes de la present redacció del PMU s’ha efectuat l’aixecament topogràfic de la finca, amb corbes de nivell cada metre i recollint l’arbrat existent, quin plànol informatiu s’acompanya de document I-5 “Topogràfic”, complementant el plànol topogràfic de l’ICGC (plànol I-6) a on es pot constatar el relleu de la parcel·la, amb forta pendent ascendent solament en el front del vial a on apareix un fort talús fruit de l’obertura del vial (cota superior de 31 i 34 m. i cota inferior 28 i 29 m.) . el desnivell d’ambdues parcel·les és de 11 metres entre el punt més baix (extrem SE cota 28) i el més alt (extrem NO, cota 39). Per fer més intel·ligible el relleu s’ha procedit a realitzar el plànol de les pendents de la parcel·les (plànol I-7) distingint les zones amb pendents entre el 10% i el 20%, entre el 20% i el 30% i finalment les compreses entre el 30% i el 40% (veure plànol I-7 “Pendent parcel·la”), a on es pot constatar.

- a) Que el 90,76% te un pendent entre el 10 i el 20% (ratllat blau)
- b) Que el 4,2% tenen pendent entre el 20 i el 30% (ratllat vermell 2/3 el talús confrontant amb el vial)
- c) Que el 5,04% te un pendent entre el 30 i el 40% (ratllat morat corresponent al terç Oest confrontant amb el vial).

De dit plànol I-7 es pot constatar:

- a) Que les corbes a nivell són paral·leles al traçat viari amb un fort talús confrontant amb el vial.
- b) Que el màxim pendent es troba situat junt a la franja paral·lela al vial confrontant
- c) Que l'alineació amb el Vial està formada per un talús ascendent de terres de entre 3 i 5 metres d'altura (veure fotografies nº 1, 2 i 3 del plànol informatiu I-2 i I-10), a tot el llarg del vial.
- d) Que la resta de finca (90,76%) conforma la part més planera que no arriba al 20%.

II-7 – Informació de la massa arbòria

Sobre la finca no existeix massa arbòria solament tres arbres dispersos en la zona Nord-Oest (una alzina i algun pi, veure fotografies 2, 3, 4 i 5 del plànol I-12). S'acompanya plànol d'informació I-9 "Massa arbòria" a on la única "massa arbòria" és la pineda del Mas Ralet situada fora de l'àmbit en el seu extrem Oest, que conforma la zona verda pública (espais lliures) del Pla Parcial Oest de Sant Pol. També es pot apreciar l'absència de massa boscosa en el plànol I-8 "Situació en Ortofoto del ICGC" i en la fotografia aèria del ICGC de 2023 incorporada per Google Maps, que s'acompanya a continuació

Google Maps



II- 8 – Criteris d'integració paisatgístics.

El Pla de millora urbana de l'àmbit de les parcel·les 46 i 47 del P.P. Oest de Sant Pol, es situa dins el sòl urbà de la baixada a S'Agaró entre el Puig de Pinell i la Gramoia del Puig, per tant en una zona descendent, amb vistes llunyanes al mar (badia de S'Agaró) i enfrontades amb una altra edificació situada justament a l'altra costat del vial.

L'àmbit d'actuació no es troba a primera línia de mar ni en un punt cim, de forma que la seva integració serà molt important però no es veurà des de punts sensibles de l'entorn. De totes formes la fisonomia final dels volums serà molt important per la seva integració, la cota d'implantació, l'alçada, el cromatisme, la materialitat, i la paleta vegetal, entre d'altres que es descriuran en l'apartat de 'Mesures d'integració'.

Els criteris principals d'integració es basen en 2 punts:

- Preservar i adaptar-se al paisatge existent conservant en la mesura del possible el relleu natural del terreny, les carenes, els drenatges naturals del sòl, evitant els desmunts i moviments de terres que alteren la configuració del terreny
- Implantar la nova edificació evitant un impacte en el paisatge del seu entorn, tot integrant els nous volums amb criteris d'ordre, respecte i coherència amb el seu entorn, especialment pel que fa al desnivell del talús confrontant amb el vial i la existència de la nova edificació situada juntament a l'altre costat del vial.

II- 9 – Mesures d'integració que caldrà contemplar

A. Preservació del paisatge existent:

1. Modificar la topografia existent el mínim possible.

El terreny on s'implantarà la nova edificació té un relleu natural que es caracteritza per la pendent en el primer tram confrontant amb el vial. Les noves edificacions s'ubicaran de forma que es produeixin els mínims desmunts i terraplens possibles evitant grans murs de contenció i aplicant les mesures correctores en les zones d'impactes paisatgístics preexistents (talús a tot el llarg del vial)

B. Implantació i integració dels nous volums :

2. Adaptar la cota d'implantació de cada un dels nous edificis segons l'alçada del volum i la pendent de la zona, per tal de no alterar les línies de relleu ni el perfil panoràmic del municipi, i preservar les bones vistes sense crear pantalles visuals, allunyant les edificacions de les ja existent evitant apantallaments confrontat que obstaculitzin les visuals llunyanes des dels vials públics.

3. Retranqueig dels nous edificis en planta i alçat, respecte a l'eix viari per trencar les alineacions arquitectòniques seguides, i evitar la seriació.

4. Tractament dels nous límits perimetrals amb murs de pedra del lloc o en el cas de murs de formigó que siguin d'un color ben integrat a l'entorn com son la gama dels ocres complementada amb tanques de vegetació autòctona per aconseguir més alçada i intimitat, dins la normativa urbanística establerta.

5. Cromatisme materialitat dels nous habitatges seguint els criteris del municipi amb, pedra del lloc, fusta, i colors ben integrats a la natura tipus la gama dels ocres.

6. La paleta vegetal per les noves plantacions de l'espai verd lliure haurà de seguir la vegetació autòctona del lloc amb poca necessitat hídrica de reg, i com a mesura correctora la plantació de plantes enfiladisses tapisants en els talussos.

La proposta de vegetació segueix el següent criteri per a la integració paisatgística dels nous habitatges:

- Reforç dels talussos perimetrals amb plantacions arbustives mediterrànies d'alçada alta, per tal d'integrar la parcel·la al paisatge circumdant de les vessants boscoses, alhora que s'ofereix privacitat als nous habitatges.

- Talussos interns: Plantació d'arbustives i herbàcies mediterrànies d'alçada mitja-baixa, ajuden a separar usos interns i zones comunes de les privades, alhora que integren els nous volums i ofereixen un 'evolvent' vegetal.

III – JUSTIFICACIÓ NORMATIVA I PROPOSTA D'ORDENACIÓ

III.1 – Justificació de la normativa del POUM – Alternatives d'ordenació

Pel que fa a la normativa específica del Pla Parcial Oest de Sant Pol en la zona 11D “Residencial turística en zona de condominis”, com ja s’ha exposat, es la determinada en l’article 17 de les normes urbanístiques i les del PDURSNS-LG (art. 80 i 81), que en resum els paràmetres urbanístics són:

DADES URBANÍSTIQUES	
PLANEJAMENT VIGENT	PLA PARCIAL OEST DE SANT POL Aprovació definitiva 26/09/2001-DOGC 5/11/2001
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl urbanitzable esdevingut urbà amb el seu desenvolupament
QUALIFICACIÓ DEL SÒL	Zona residencial turística en condomini. Clau 11D Subzona de parcel·la mínima de 2.000 m ² . Clau 11D
USOS ADMESOS	Ús exclusivament: habitatge en condomini Usos permesos: aparcament en planta soterrani i en planta Baixa amb un màxim del 50%
PARCEL·LA MÍNIMA	(art. 17.2.1 Pla Parcial) 2.000 m ²
EDIFICABILITAT	(art. 17.2.3 Pla Parcial) 0,45 m ² st/m ² s
NOMBRE HABITATGES	(art. 17.2.2.1 Pla Parcial) 1 habitatge cada 100 m ² de sostre
OCUPACIÓ	(art. 17.4.2.1 Pla Parcial) 40%
SEPARACIONS MÍNIMES	(art. 17.4.2.2 Pla Parcial) 5,00 m al front de parcel·la i 3 metres resta de llindars i sempre superior a la meitat de l'alçada permesa- La Separació mínima entre edificis d'una parcel·la serà igual a l'alçada del mes alt. (art. 93.1 PDURSNSLG) 3,00 m. a carrer
NOMBRE DE PLANTES I ALÇADA REGULADORA	(art. 17.4.2 Pla Parcial) PB + 1 (art. 17.4.3 Pla Parcial) 6,50 m.
TANQUES	(art. 17.5.2 Pla Parcial) Massís 1 m + Permeable fins 1,80 m. (art. 98 PDURSNSLG) 1,50 m. Permeable 80%
ORDENACIÓ DE VOLUMS	(art. 17.4.2 Pla Parcial) dins gàlib plànol P-1 (art. 99 PDURSNSLG) Agrupacions amb front <30 m separació mínima de 4 m.
SÒL LLIURE D'EDIFICACIÓ	(art. 334 POUM) Àrees pavimentades <25% (art. 95 PDURSNSLG) Piscina+pavimentació<10% sòl no edificat, per parcel·les>1.200 m ²
PLATAFORMES DE ANIVELLACIÓ MOVIMENTS DE TERRES	(art. 90 POUM) murs màxims 2,7 m, Plataformes Idem art. 94.2 POUM (art. 94.2a a PDURSNS-LG) no mes d'1,50 m. per sobre ni 2,20 per sota

Atès que per tractar-se d'un sòl ordenat en compliment de l'article 17.4 de les normes urbanístiques del Pla Parcial Oest de Sant Pol, cal redactar un Pla de Millora Urbana per regular i concretar la composició volumètrica de conformitat amb l'article 70-1-b) T.R.L.U. (D.L. 1/2010) estudiant diferents alternatives d'implantació volumètrica fent referència als paràmetres relatius als gàlibs edificables per cada parcel·la justificant les

condicions de l'article 83.4 del PDURSNS-LG i el compliment de l'article 17-4-2 de les normes del Pla Parcial Oest de Sant Pol, per tal d'adoptar aquells gàlibs que millor s'encaixi amb les Disposicions del PDURSNS-LG i amb l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (veure Annex II).

Així les coses s'han estudiat tres alternatives diferents que tot seguit es passen a descriure i analitzar.

Alternativa 1 – Implantació segons Pla Parcial

D'acord amb el projecte del Pla Parcial Oest de Sant Pol, aprovat el 26/09/2001 i per tant amb anterioritat al POUM-2017, es recollia en el plànol nº P1 "Zonificació, Alineacions i rasants" (que s'acompanya de document I-2) de dit Pla Parcial, es determinava per aquestes parcel·les el gàlib de la implantació dels edificis en dos blocs rectangulars de 14 x 50 m. separats 5 m. del vial (veure document I-2). En el volum de l'Oest (en un gàlib de 14 x 50 m) el primer i en el volum de l'Est (en un gàlib de 14 x 50 m) el segon. S'acompanya de document O-14 el plànol d'implantació dels gàlibs assenyalats en el Pla Parcial sobre el plànol topogràfic amb les quatre seccions perpendiculars al vial (Seccions BC, DE, FG, HJ), quines seccions transversals figuren en els plànols O-15 (Seccions BC i DE) i O-16 (Seccions FG i HJ).

Aquesta alternativa 1 tot i que dona compliment a la normativa de l'article 14-4 del Pla Parcial Oest de Sant Pol comporta les següents debilitats paisatgístiques:

a) Malgrat siguin dos volums separats entre ells la realitat és que en el seu conjunt formen unes pantalles pràcticament contínues d'Oest a Est de 100 metres, que no permet la permeabilitat visual llunyana des de la plana de S'Agaró, a més a més es sobrepassen en molt la màxima longitud de 30 m. infringint l'article 99 del PDURSNS-LG.

b) L'efecte pantalla es troba agreujat pel fet que en el tram final del vial en cul de sac (extrem Oest) es troben les visuals constrenyides entre els blocs d'habitatges en construcció situats a l'altre costat del vial i el bloc situat més a Ponent.

c) Al situar els volums en el sector de màxim pendent (talús frontal al vial) es provoca una sobre excavació de terres amb importants moviments de terres que alteren desproporcionadament el terreny natural inicial.

d) En la secció BC (plànol O-15) i FG (plànol O-16) es pot apreciar (en línia puntejada) que el bloc Oest queda totalment encastat en el terreny fins al sostre de la planta baixa obligant a efectuar grans desmunts de terres desfigurant la topografia original.

Referent als gàlibs edificables d'aquesta alternativa no dona compliment al que disposa l'article 83-b) del PDURSNS-LG per la gran alteració del terreny, ni a l'article 83-4-c) per el gran impacte en la visibilitat de l'edificació des de l'entorn immediat i llunyà, ni amb l'article 83-4-e) per no harmonitzar amb les construccions de l'entorn.

Aquestes debilitats fan que la seva integració paisatgística no resulti satisfactòria ni doni compliment a la normativa del PDURSNS-LG.

Alternativa 2 – Fragmentació en quatre volums situats al fons de la parcel·la

Per tal de millorar els gàlibs de l'alternativa 1, s'ha estudiat l'alternativa 2 consistent en fraccionar els volums i situar-los al fons de les parcel·les alliberant el talús confrontant amb el vial.

En aquesta alternativa l'edificació s'ordena en quatre volums, de 14 m. de profunditat separant-se tant entre ells com del límit posterior 6,50 metres, com es pot constatar en el plànol "O-17 alternativa 2 Implantació" (quatre volums rectangulars que de Ponent a Llevant tenen les següents dimensions 14 x 20 x 6,5 m; 14 x 24 x 6,5 m.; 14 x 24 x 6,5 m. i 14 x 24 x 6,5 m.).

En el plànol "O-18 alternativa 2 Gàlibs" pot constatar-se dites ubicacions i gàlibs (situació al fons de les parcel·les d'entre 17 i 19,50 m. profunditat on ubicar les edificacions, separades entre elles un mínim de 6,5 m. i una ocupació màxima total de 1.714 m²), i en el plànol "O-19 alternativa 2 Seccions BC i DE" i plànol "O-20 Alternativa 2 Seccions FG i HJ" pot apreciar-se les disminucions del moviment de terres, de l'alteració del terreny inicial i el respecte del talús existent junt al carrer, que és la part més visible i configuradora de la imatge paisatgística de les visuals llunyanes.

Aquesta alternativa 2 tot i millorant l'alternativa 1 i donant compliment també a la normativa de l'article 14-4 del Pla Parcial Oest de Sant Pol adoleix de les següents debilitats:

a) L'ocupació de la zona edificada en els punts de cota superior, malgrat complir amb la normativa urbanística, no resulta encaixada amb els principis d'integració paisatgística de l'article 83-4-c) del PDURSNS-LG per quedar en les cotes topogràfiques superiors de màxim impacte d'exposició visual.

Totes aquestes debilitats fan que el seu impacte paisatgístic sigui negatiu i per tant, tampoc resulti prou satisfactòria aquesta alternativa.

Alternativa 3 – Fragmentació amb quatre volums paral·lels a les cobres a nivell, en les zones planeres

Per tal de reduir l'efecte pantalla, permeabilitzar les visualitzacions, i reduir els moviments de terres (article 83-4 PDURSNS-LG), s'ha optat per fragmentar els volums edificables en quatre volums (dos volums per cada parcel·la) situats paral·lels a les corbes a nivell i a les alineacions viàries en les zones més planeres, pel que el seu impacte i integració paisatgística resulta molt més escaient, salvant els talussos existents com és de veure en els plànols "O-21 Alternativa 3 Implantació", "O-22 Alternativa 3 gàlibs Plànol normatiu", "O-23 Alternativa 3 Seccions BC, DE", "O-24 – Alternativa 3 Seccions FG, HJ", "O-25 Alternativa 3 – Gàlibs damunt Ortofoto" a on s'assoleixen els criteris de l'Estudi d'impacte i integració paisatgística.

En el plànol O-21 es grafien les zones on s'implantaràn els edificis dos per cadascuna de les parcel·les donant compliment el que disposa l'article 17-4 del Pla Parcial Oest de Sant Pol.

Per la parcel·la 46 (Registral 25.636) de 3.111,36 m² de superfície, els dos volums edificables s'implanten en la zona mes planera de la parcel·la en uns àmbits rectangulars de 25 metres de façana per 14 metres de profunditat separats entre ells 6,50 metres (art. 17-4-2-2 P.P. Oest de Sant Pol), edificables en planta baixa mes una planta pis (superfície total edificable màxima $14 \times 25 \times 2 \times 2 = 1.400 \text{ m}^2$, Edificabilitat $1.400 : 3.111,36 = 0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$ corresponents a 700 m² edificables en cada volum), tal com es pot comprovar en el plànol "O-22". Als efectes de donar certa flexibilitat de disseny en els futurs projectes de dites edificacions s'han assenyalat els gàlibs edificatoris dins els quals caldrà encaixar les construccions, tal com figura en el plànol normatiu "O-22", a on es senyalen també les ocupacions màximes i els gàlibs per ocupacions, que per aquesta parcel·la la seva ocupació màxima serà del 28%. Les densitats màximes per cada volum edificatori (1 habt. Cada 100 m² edificats) serà de 7 habitatges. En el plànol "O-23", s'indica en la secció BC, la cota de referència de la planta baixa (CRPB) la 34 m. corresponent a l'edifici de Ponent i en la secció de la CRPB de 33 m. corresponent a l'edifici de Llevant.

Per la parcel·la 47 (Registral 25.637) de 2.837,71 m² de superfície, els dos volums edificables també s'implanten en la zona planera, disposats de forma paral·lela a les corbes de nivell i a la vialitat. Les superfícies edificables en planta correspondrà a dos rectangles de 23 metres de façana per 14 de profunditat, separats entre ells 6,50 metres, edificables en planta baixa mes una planta pis (superfície total edificable $14 \times 23 \times 2 \times 2 = 1.288 \text{ m}^2$, Edificabilitat $1.288 : 2.837,71 = 0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$) tal com figura en el plànol "O-21". Als efectes de donar certa flexibilitat al projectista dels futurs edificis s'han assenyalat els gàlibs edificatoris (plànol O-22) dins els que caldrà encaixar les construccions, amb unes ocupacions totals de 27,60%. Pel que fa al gàlib de les piscines i el seu còmput com ocupació només farà referència a les piscines que no donin compliment a l'article 89.2 de la normativa del POUM pel que fa a la seva relació amb el perfil del terreny natural. La densitat màxima per cada edifici (1 habt. cada 100 m² construïts) serà de 6 habitatges. En el plànol "O-24" s'indica en la secció FG la cota de referència de la planta baixa 31,50 m. corresponent a l'edifici de Ponent i en la secció HJ la 30,50 m. corresponent a l'edifici de llevant.

En el Plànol O-21 apareixen els accessos de vehicles (una sola per cada parcel·la) en el punt de cota mes baixa per evitar excessius moviments de terres.

Es pot constatar que els garatges queden situats a la rasant baixa del carrer de forma que els volums aparents siguin sempre de dos plantes (PB + 1P) i que tots els volums s'implanten paral·lels a les corbes de nivell.

En el plànol "O-22" és plànol normatiu a on figuren els "gàlibs" edificables i assenyalant superfícies, alçades, densitats, distàncies de separacions.

En el plànol "O-25", figuren grafiats els "gàlibs" i l' "Ortofotomapa", per tenir una imatge gràfica sobre la fotografia aèria de l'ortofotomapa del I.C.G.C.

Així les coses amb aquesta alternativa 3 es dona compliment al que disposa l'article 83-4 del PDURSNS-LG, per quant els gàlibs edificables s'integren millor paisatgísticament al:

- a) Es conserven millor els pocs arbres existents
- b) Hi ha menor moviment de terres i alteració del terreny
- c) La visibilitat de l'edificació des de l'entorn immediat i llunyà és menor
- d) Manteniment dels talussos existents
- e) Harmonització amb les construccions de l'entorn (Mas Ralet, i parcel·la confrontant nº 51)

Així mateix es dona compliment en les parcel·les 46 i 47 a tot el que disposa l'article 17-4-2 de les normes urbanístiques del Pla Parcial Oest de Sant Pol referent als gàlibs d'edificació

	Art. 17-4-2-1-Ocupació ≤ 40%	Art. 17-4-2-2- Separacions mínimes		
		5 m front parcel·la	Resta partions ≥h/2≥3m	Entre edificis ≥h(6.5 m)
Parcel·la 46 (Sup 3.111,36 m ²)	28% (872 m ²)	10 m	4m>h/2(3,25 m)>3m	6,5 m = h
Parcel·la 47 (sup. 2.837,71 m ²)	27,60% (784 m ²)	10 m	6,34m>h/2(3,25 m)>3m	6,5 m = h

III.2 – Normativa Urbanística d'Ordenació PMU – Parcel·les 46 i 47 del Pla Parcial Oest de Sant Pol

Article 1 – Àmbit

L'àmbit d'aplicació de la present normativa urbanística és la del PMU Parcel·les 46 i 47 del Pla Parcial Oest de Sant Pol, corresponent a les parcel·les cadastrals 4178703EG0247N0001JT i 4178702EG0247N0001IT respectivament confrontants amb el C/ Gualba.

Article 2 – Paràmetres urbanístics

Son d'aplicació la normativa urbanística del Pla Parcial Oest de Sant Pol, del POUM 2017 per la zona residencial – Clau 13 (art. 287 i 291) amb les limitacions del Capítol 24 del títol VI (Normativa d'Integració paisatgística dels sòls en edificació aïllada) del PDURSNS-LG, i les pròpies del present PMU que modifiquen els gàlibs que figuren en el plànol P-1 del Pla Parcial Oest de Sant Pol quins nous gàlibs figuren en els plànols normatius O-23 i O-24, que són les següents:

Parcel·la mínima : 2.000 m²

Edificabilitat màxima: 0,45 m²st/m²s

Ocupació màxima: 40% reduïda al 28% en el present PMU

Separacions mínimes: Les assenyalades en els gàlibs del plànol normatiu O-23

Alçada reguladora màxima: 6,5 m. (PB + 1P), amb les condicions previstes en l'article 103.3 PDURSNS-LG.

Ordenació de volums: dins els gàlibs del plànol O-23 i O-24 d'acord amb l'article 103.4 del PDURSNS-LG i les zones no ocupades per les edificacions s'admet la pavimentació fins un màxim del 10% d'acord amb l'art. 95 PDURSNS-LG.

Per la implantació de l'edificació, dins els gàlibs del plànol O-23, les plataformes d'anivellament del terreny no podran situar-se a més de 1,50 m. per sobre ni a 2,20 metres per sota de la cota natural del terreny donant compliment al que disposa l'article 94.2a del PDURSNS-LG.

La unitat mínima constructiva és la formada per un volum complet no permetent la construcció d'una part de l'edifici.

En el cas de no construir-se en un únic projecte la totalitat dels dos gàlibs d'edificació corresponents a cada parcel·la, a cada gàlib se li aplicarà la meitat part de la totalitat dels paràmetres d'edificabilitat, d'ocupació i densitat assignats.

Pel que fa al gàlib de les piscines i el seu còmput com ocupació només farà referència a les piscines que no donin compliment a l'article 89.2 de la normativa del POUM pel que fa a la seva relació amb el perfil del terreny natural.

III-3 – Quadre Comparatiu

	Paràmetres Urbanístics Pla Parcial	Paràmetres Urbanístics PMU Parcel·la 46	Paràmetres Urbanístics PMU Parcel·la 47
Superfície mínima parcel·la m ²	2.000	3.111,36	2.837,71
Edificabilitat màxima m ² /m ²	0,45	0,45	0,45
Sostre màxim edificable m ²	S x 0,45	1.400,11	1.276,97
Ocupació màxima %	40	28	27,60
Ocupació màxima m ²	50 x 14	872	784
Densitat habitatges	26 (1 cda 100 m ²)	14 ((1 cada 100 m ²)	12 (1 cd.100 m ²)
Alçada reguladora màxima m.	6,50 (PB + 1)	6,50 (PB + 1P)	6,50 (PB + 1P)

III-4 – Normativa d'integració i impactes paisatgístics.

Article 3 – Preservació del paisatge existent

3.1. Modificació la topografia existent.

El terreny on s'implantarà la nova edificació té un relleu natural que es caracteritza per la Pendent i el talús front al vial. Les noves edificacions s'ubicaran de forma que es produeixin els mínims desmunts i terraplens possibles evitant, sempre que sigui possible, murs de contenció i aplicant les mesures correctores en les zones d'impactes paisatgístics preexistents.

Per tal d'evitar l'excés de rases per la implantació de serveis, caldrà que els serveis es facin agrupats, especialment els de sanejament i que s'eviti sempre passar pels espais lliures edificats.

Als efectes de mesures de protecció ambiental es preservarà i reutilitzarà la primera capa de terra vegetal per la jardineria del sòl no ocupat per les edificacions.

3.2. Preservació de l'arbrat autòcton existent.

A l'àmbit d'actuació existeixen molt pocs arbres (algun pi i alguna alzina).

Es respectarà tot l'arbrat que no quedi ocupat per la nova edificació i es plantarà nou arbrat com a criteri d'integració paisatgística dels nous volums, d'acord amb els articles 3 i 4 de la normativa urbanística d'ordenació.

3.3. Drenatge, retenció i reutilització de les aigües plujanes

Per tal de minimitzar l'impacte sobre l'escorrentia superficial i mantenir la infiltració cap a l'aqüífer, caldrà preveure sistemes de drenatge urbà sostenibles que prioritzin la infiltració, retenció i reutilització de les aigües de pluja.

Article 4 – Implantació i integració dels nous volums :

4.1. S'Adaptarà la cota d'implantació de cada un dels nous edificis segons l'alçada del volum i la pendent de la zona, per tal de no alterar les línies de relleu ni el perfil panoràmic del municipi, i preservar les bones vistes sense crear pantalles visuals, tal com figura en els plànols O23, O-24, O-25 i O-26

4.2. Es retranquegeran els nous edificis en planta i alçat, respecte a l'eix viari per trencar les alineacions arquitectòniques seguides, i evitar la seriació.

4.3. El tractament dels nous límits perimetrals seran amb tanques permeables amb materials del lloc i que siguin d'un color ben integrat a l'entorn com son la gama dels ocres i amb vegetació autòctona per aconseguir millor integració.

4.4. Cromatisme / materialitat dels nous habitatges seguint els criteris del municipi amb, pedra del lloc, fusta, i colors ben integrats a la natura tipus la gama dels ocres, que no destaquin del fons escènic del paisatge.

4.5. La paleta vegetal per les noves plantacions de l'espai verd lliure haurà de seguir la vegetació autòctona del lloc de baix requeriment hídric, i com a mesura correctora la plantació de plantes enfiladisses tapisants en el talús front al vial.

4.6. Per a la integració paisatgística dels nous habitatges caldrà:

a) Reforçar els talussos perimetrals amb plantacions d'arbrat i arbustives mediterrànies, per tal d'integrar la parcel·la al paisatge circumdant de les vessants boscoses, alhora que s'oferirà privacitat als nous habitatges.

b) En els talussos interns: Plantació d'arbustives i herbàcies mediterrànies d'alçada mitja-baixa, ajuden a separar usos interns i zones comunes de les privades, alhora que integren els nous volums i oferir uns 'evolvents' vegetals,.

c) Plantació vegetació enfiladissa de forma descendent a tot el llarg del talús front al vial, com a mesura correctora de l'impacte paisatgístic actual.

d) A tot el llarg del límit de Ponent i el front Nord de la zona perimetral es farà plantació de pins i alzines per tal d'integrar i recuperar una part de la massa arbòria.

e) Les plataformes d'accés dels vehicles des del Vial fins a la zona d'aparcaments serà naturalitzat deixant solament les roderes com a zona no vegetada i hauran de complir amb l'establert en l'article 94-1-C del PDURSNS-LG.

f) Les plataformes de anivellació i aterrasament en els espais lliures entre edificacions (zones VP1) compliran amb l'establert en l'article 94 del PDURSNS-LG.

4.7 Compliment de la normativa en matèria d'enllumenat, contaminació acústica ecoeficiència energètica, residus de la construcció.

En l'àmbit del PMU es donarà compliment a les determinacions de: a) La llei 6/2001 de 31 de maig de protecció del medi nocturn i contaminació lumínica; b) La Llei 16/2002 de 28 de juny de protecció contra la contaminació acústica; c) Decret 21/2006 de 14 de febrer d'ecoeficiència energètica; d) Llei 6/1993 de 5 de juliol reguladora de residus i Decret 201/1994 de 26 de juliol reguladora d'enderrocs i altres residus de la construcció; e) Llei 22/1983 de 21 de desembre de protecció de l'ambient atmosfèric i Decret 322/1987 que la desplega.

III-5 – Normativa en matèria de protecció d'incendis

Article 5 – En el conjunt de l'espai lliure d'edificació de l'àmbit del PMU es donarà compliment a la normativa de la protecció d'incendis del Decret 123/2005 de 14 de juny (Mesures de prevenció d'incendis forestals).

PLA DE MILLORA URBANA
ÀMBIT PARCEL·LES 46 i 47
DEL PLA PARCIAL OEST DE SANT POL
CASTELL-PLATJA D'ARO

ANNEXA I

Fitxes Cadastrals

Arquitecte redactor – RAMON BOSCH AGUSTÍ



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4178703EG0247N0001JT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PL P P OEST DE SANT POL 46 Suelo FINCA 46
17248 CASTELL-PLATJA D'ARO [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

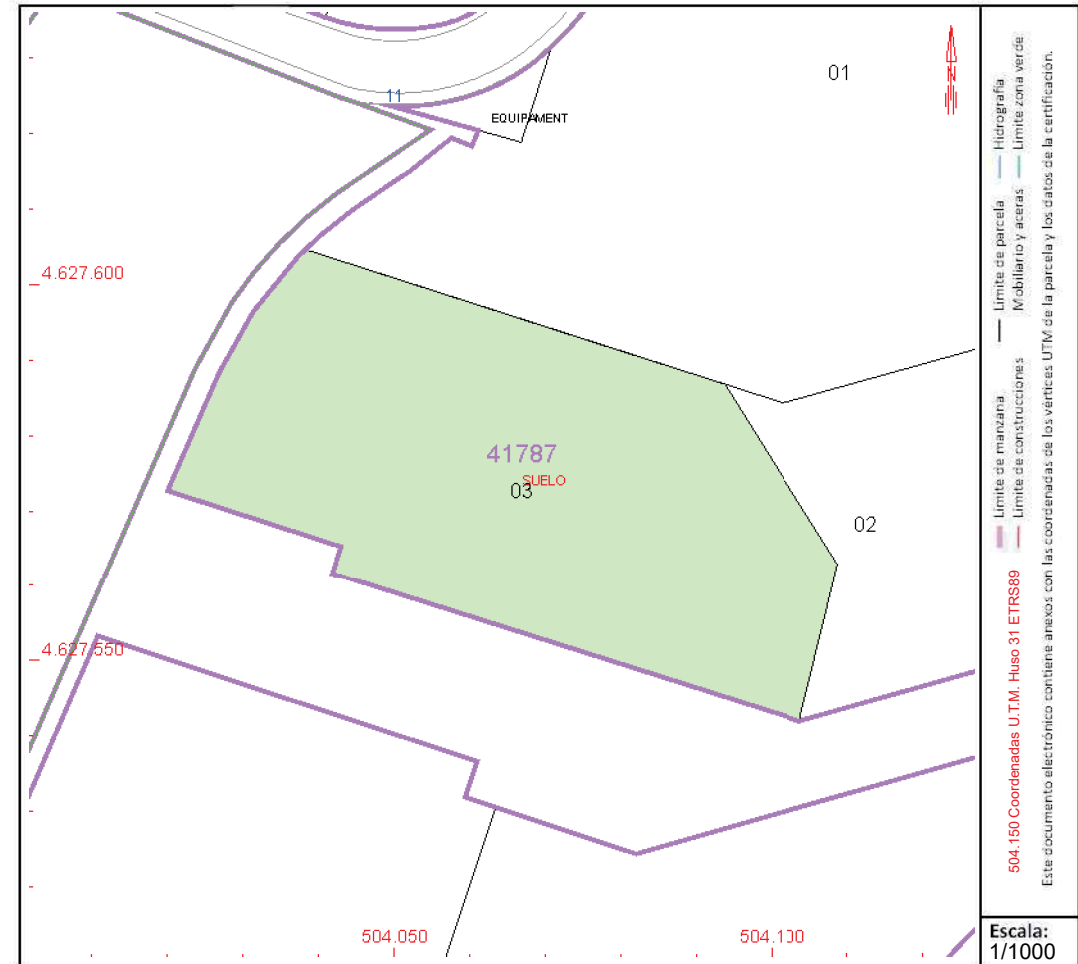
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.102 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4178702EG0247N0001IT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PL P P OEST DE SANT POL 47 Suelo
17248 CASTELL-PLATJA D'ARO [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

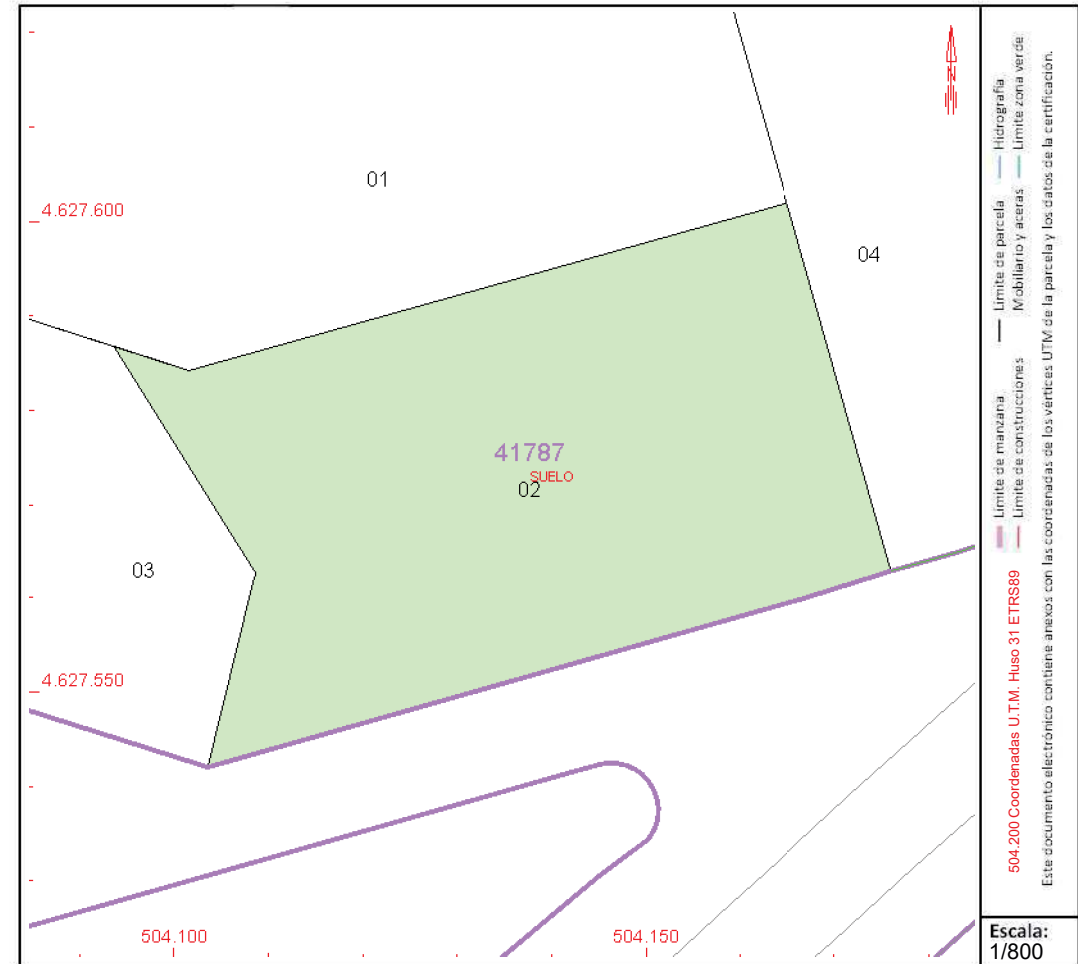
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 2.835 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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

PLA DE MILLORA URBANA
ÀMBIT PARCEL·LES 46 i 47
DEL PLA PARCIAL OEST DE SANT POL
CASTELL-PLATJA D'ARO

ANNEX II

**ESTUDI D'INTEGRACIÓ I IMPACTE PAISATGÍSTIC DEL PLA
DE MILLORA URBANA EN L'ÀMBIT DE LES PARCEL·LES 346 i
47 DEL P.P. OEST DE SANT POL**

Arquitecte redactor – RAMON BOSCH AGUSTÍ

ÍNDEX

1 – OBJECTE I MARC LEGAL

2 – DADES PATRIMONIALS

3 – Planejament vigent i instruments del paisatge

3.1. Planejament Territorial

3.2. Planejament municipal

3.3. Pla director Urbanístic de Revisió dels Sòls no Sostenibles del Litoral Gironí

3.4. Catàleg del paisatge

4 – EL PAISATGE

4.1 Descripció

4.2 Components

4.3 Valors paisatgístics

4.4 Dinàmiques del paisatge

5 – EL PAISATGE DEL LLOC I ANÀLISI DE VISIBILITAT

5.1 Descripció del lloc i anàlisi de visibilitat

5.2 Factors de percepció visual

5.3 Anàlisi de la visibilitat del lloc

5.4 Programa requisits i visió global del projecte. el seu encaix en el lloc.

6 – ANÀLISI SISTEMÀTICA DE LES TRANSFORMACIONS

6.1 Criteris i mesures d'integració

6.2. Valoració de l'impacte paisatgístic

6.2.1 Intervencions que afecten a la percepció del paisatge.

6.2.2 Valoració dels impactes previstos

6.3 Estratègies d'integració paisatgístiques recomanades

6.4 Recomanacions ambientals per a la integració paisatgística

7 - SÍNTESI I CONCLUSIONS

1 – OBJECTE I MARC LEGAL

L'objecte del present “Estudi d'integració i impacte paisatgístic” (IIP) en l'àmbit del PMU – Parcel·les 46 i 47 del P.P. Oest de Sant Pol, és el de donar compliment al “Pla director Urbanístic de Revisió dels Sòls no Sostenibles del Litoral Gironí” (PDURSNS-LG), adoptant aquelles mesures normatives per tal d'adequar els nous volums edificatoris d'aquell àmbit a les disposicions per els sòls no ordenats (atès que de conformitat amb l'article 79-2-c) es tracte d'un “sòl no ordenat” per tenir l'àmbit del PMU una superfície superior al triple de la parcel·la mínima i amb un pendent superior al 20% a on es poden ordenar les edificacions en mes d'un volum) del Capítol 24, que en l'article 82 de dit capítol disposa la redacció del pertinent Estudi d'Impacte i Integració paisatgística.

Dit article 81 disposa:

“Article 81. Contingut del planejament i Estudi d'impacte i integració paisatgística

1. Per tal de garantir la bona integració paisatgística de l'ordenació dels sistemes i de les edificacions i per tal de poder valorar correctament el compliment d'aquesta normativa, el planejament derivat o la modificació del planejament general haurà d'establir, a més a més del contingut propi d'aquests plans, els criteris específics d'integració de l'actuació en compliment d'aquesta normativa d'integració paisatgística, els quals es corresponen als criteris propis dels estudis i informes d'impacte i integració paisatgística, regulats a l'article 21 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.

2. A tals efectes, s'analitzaran els aspectes següents, amb la documentació necessària per tal que es pugui visualitzar aquesta anàlisi:

- a) Informació bàsica: dades bàsiques de l'actuació, planejament vigent i instruments de paisatge.
- b) Caracterització del paisatge a escala territorial: components, valors, funcions i dinàmiques.
- c) Característiques de la proposta i descripció del paisatge del lloc: descripció de la proposta, descripció i visibilitat de l'emplaçament (condicions naturals i morfològiques de l'àmbit i el seu entorn, cobertura vegetal arbòria i arbustiva, fons escènic i relació dels volums amb l'entorn, connectivitat amb la xarxa de camins existents, tanques i closos, etc), visió integral, anàlisi sistemàtica de les transformacions amb simulacions d'abans i de després de l'actuació
- d) Criteris i mesures d'integració paisatgística: exposició de les estratègies escollides, criteris sobre la base de l'estratègia o estratègies escollides, mesures d'integració paisatgística adoptades a incloure en el Pla.
- e) Relació de conclusions.

3. De manera específica, en àmbits amb pendents superiors al 10% el Pla haurà d'incorporar un estudi que justifiqui l'adaptació a la topografia, el qual inclourà un plànol topogràfic de l'estat actual i un plànol de la topografia modificada amb la incorporació de les plataformes d'anivellament i dels volums edificables i la definició de l'alçada de coronament sobre cada punt de la topografia modificada. Així mateix, a més a més de l'anterior, caldrà aportar seccions integrals del sector per als punts més desfavorables, així com seccions en els límits, per tal de valorar la integració amb l'entorn.

4. Així mateix, pel que fa a la vegetació el Pla haurà d'incorporar un estudi de jardineria on es mapegin els arbres existents, els arbres a conservar i aquells de nova plantació dels sòls de sistemes, amb especial atenció al tractament dels límits del sector, així com els criteris per a l'enjardinament de l'espai privat i dels límits entre parcel·les.

5. Caldrà incorporar també la metodologia per a l'ampliació de l'Estudi d'impacte i integració paisatgística descrita al capítol de mesures de prevenció i mitigació d'impactes de l'Estudi Ambiental Estratègic que forma part de la documentació d'aquest Pla.

6. Cal considerar el contingut descrit en els punts anteriors com d'acompanyament per a la presa de decisions de l'actuació resultant, en cap cas com a document finalista. Així doncs, és imprescindible que el Pla o projecte incorpori en la normativa o en les partides pressupostàries específiques les mesures d'integració paisatgística corresponents.

7. La justificació del compliment d'aquesta normativa d'integració paisatgística té la mateixa finalitat que la redacció dels estudis d'impacte i integració paisatgística, per la qual cosa el compliment d'aquesta normativa d'integració paisatgística supleix l'obligació de redacció d'un Estudi d'integració paisatgística en aquells casos assenyalats pel Pla director urbanístic del Sistema Costaner i per les Directrius de Paisatge del PTPCG, que es corresponguin amb àmbits de sòls no ordenats, d'acord amb la definició de l'article 79 d'aquesta normativa.

8. Sens perjudici del contingut descrit en els punts anteriors, es recomana incorporar la metodologia descrita a la Guia d'estudis d'impacte i integració paisatgística elaborada pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques, editat en data juliol 2010, o de la guia que la pugui substituir.”

Així mateix el Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte. La llei estableix que la consideració dels impactes paisatgístics associats a les actuacions urbanístiques, a les infraestructures productives i a d'altres activitats siguin regulats a través de les polítiques d'ordenació territorial i urbanística i per les polítiques

sectorials amb incidència directa o indirecta sobre el paisatge, per la qual cosa correspon a aquestes requerir els estudis d'integració paisatgística necessaris per a la correcta avaluació dels impactes i per a la determinació de la seva admissió. Des del punt de vista urbanístic el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text Refós de la Llei d'Urbanisme, ja estableixen la necessitat que determinades actuacions d'interès públic i d'iniciativa privada en sòl no urbanitzable, que previsiblement poden comportar canvis en el paisatge, incorporin en el seu procés de tramitació un estudi d'integració paisatgística que diagnostiqui el seu potencial d'impacte i exposi les mesures d'integració previstes (articles 47.3 i 48). És d'acord amb totes aquestes disposicions que s'elabora el present estudi d'impacte paisatgístic.

2 – DADES PATRIMONIALS

L'àmbit objecte d'estudi està format per una única propietat (Fontan Promo 2006 S.L.) que abasta dos registrals corresponents a les finques nº 25.636 i 25.637, inscrita en el Registre de la Propietat de Sant Feliu de Guíxols, al Volum 32.95, Llibre 541, Foli 211 i Volum 2.395, Llibre 541, Foli 214 respectivament, que es correspon amb les cadastrals 4178703EG0247N0001JT i 4178702EG0247N0001IT respectivament

3 – PLANEJAMENT VIGENT I INSTRUMENTS DEL PAISATGE

3.1. Planejament Territorial

D'acord amb la divisió dels plans territorials parcials, a Catalunya les comarques de Girona queden regulades pel "Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines" (PTPG), aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial el 14 de setembre de 2010 (DOGC 15 d'octubre de 2010). En aquest PTPCG l'àmbit del present EIIP queda qualificat de sòl urbà amb ús residencial, fora dels "espais oberts" i de les proteccions (queda fora del PEIN, i dels espais de protecció especial i preventiva). El PTPCG incorpora totes les determinacions dels Plans Directors Urbanístics del Sistema Costaner

3.2. Planejament municipal

El planejament municipal actualment vigent al municipi de Castell-Platja d'Aro, és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'urbanisme de Girona en sessió de 15 de març de 2012 i publicada en el DOGC de 31/03/2017, que classifica aquest àmbit dins el règim urbanístic del sòl urbanitzable en desenvolupament com a residencial amb la Clau 13 (avui ja sòl urbà per haver-se executat tota la gestió i obra urbanitzadora). Atès que aquest POUM es posterior al PTPCG ja incorpora tota la normativa mediambiental, costanera i paisatgística vigent. El POUM com ja s'ha dit classifica aquesta finca dins el règim urbanístic del "sòl urbanitzable" com a sector residencial clau 13 "SUD-1 Residencial Oest Sant Pol", regulat en l'article 287 i 291 de les normes urbanístiques el qual disposa:

“Art. 287. Delimitació de sectors

1. Aquest POUM delimita vuit nous sectors d’obligat desenvolupament en pla parcial, i manté la delimitació d’aquells sectors o polígons de sectors de l’antic Pla General que, amb el Pla parcial aprovat definitivament o en tràmit, no han completat la seva execució.

2. Aquest sectors queden definits en aquest POUM com a residencials (clau 13) i com a equipaments privats (clau 14).

3. Els sectors recollits amb el Pla parcial aprovat definitivament i no executat, podran tramitar una modificació del mateix per tal d’adaptar-se a les noves condicions fixades en aquest POUM; en aquest cas s’hauran d’adaptar als nous criteris d’ordenació establerts en aquest Pla i que han donat lloc a aquesta nova regulació.

Els sectors residencials delimitats són:

SUD 1.- Sector residencial OEST SANT POL

.....

Art. 291. SUD 1 – Oest de Sant Pol

Es delimita el sector Oest de Sant Pol per completar l’àrea urbana residencial crescuda al nord de la platja de Sant Pol i a cavall dels dos termes municipals de Sant Feliu de Guíxols i Castell Platja d’Aro.

El sector s’adequa a la mateixa delimitació fixada en el PGOU-84 i recollida en el pla parcial aprovat (aprovació definitiva 26/09/2001) i a la corresponent reparcel·lació (aprovació definitiva 22/11/2007). Aquest pla parcial aprovat es compatible amb els objectius i previsions del POUM i, com a tal, pot desenvolupar-se. El POUM determina no obstant, un major aprofitament per aquest sector per tal de possibilitar la implantació de noves instal·lacions hoteleres, així com usos comercials i de residència de la tercera edat, tot mantenint l’ordenació viària i els sistemes del pla parcial aprovat.

En cas que es modifiqui el pla parcial per adaptar-lo al major aprofitament atorgat per aquest POUM, la nova ordenació respectarà l’esquema viari i l’àrea central prevista com a equipaments i espais lliures, i reservarà per a zona hotelera la part més elevada i propera a l’avinguda de Platja d’Aro. En cas que el pla es modifiqui amb major aprofitament residencial, caldrà preveure la reserva amb destinació a habitatge de protecció pública establerta a la normativa vigent.

1. Els paràmetres urbanístics d’aplicació son els següents:

Superfície: 14,16 Has.

Índex d’edificabilitat brut:

0,30 m²st/m²s per a usos d’habitatge.

0,11 m²st/m²s per a usos hotelers.

0,02 m²st/m²s per a usos comercials.

0,02 m²st/m²s per a usos de residència de la tercera edat.

Densitat màxima: 20 habitatges/Ha.
Alçada màxima: PB+2.

2. Cessions mínimes:

Espais lliures: 13% de l'àmbit del sector.

Equipaments: 7% de l'àmbit del sector.

10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

3. Usos: els fixats a l'article 289 d'aquesta normativa.

4. El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica i el termini màxim d'execució serà de sis anys.

5. Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA.

Preservació i reutilització de la capa de terra vegetal de valor agronòmic. Identificació dels peus arboris d'interès i elements de valor del patrimoni agrari per a la seva preservació i integració en els espais lliures.

Atès que el Pla Parcial Oest de Sant Pol es compatible amb els objectius i previsions del POUM i com a tal pot desenvolupar-se (Art. 291), la normativa de dit Pla Parcial d'aplicació en les parcel·les 46 i 47 és de la zona "residencial turística en condominis – clau 11 D" regulada en l'article 17 de les normes urbanístiques el qual disposa:

Art. 17 – Edifici residencial en condominis (clau 11, subzones 11C i 11D)

1. Definició

1.1. Aquesta zona ordena l'edificació de les parcel·les destinades a la implantació d'habitatges en règim de condominis, és a dir, una promoció de varis habitatges que comparteixen el jardí i algunes instal·lacions.

Aquesta promoció es pot gestionar com a única peça, que gestioni un únic promotor, com una propietat horitzontal, o com un sistema mixt.

1.2. Per aquesta zona es distingeixen dues subzones:

11C: subzona de condominis del front comercial.

11D. Subzona de condominis en terrenys en pendent

2. Aprofitament urbanístic

2.1. La parcel·la mínima és de 2.000 m²

2.2. La densitat màxima d'habitatges neta és:

- en la subzona 11C, un habitatge per cada 90 m² de sostre residencial total edificable, i

- en les subzones 11D, un habitatge per cada 100 m² de sostre total edificable.

2.3. El coeficient d'edificabilitat net és de:

- en la subzona 11D, de 0,45 m²st/m²sòl
- en la subzona 11C, de 0,35 m²mst/m²sòl per usos residencials, i de 2,35 m²mst/m²sòl per usos complementaris no residencials. Aquest sostre s'ubicarà obligatòriament en planta baixa de l'edificació.

3. Usos permesos

3.1. Usos permesos en la planta soterrani són els de serveis tècnics de l'edifici i aparcament. En qualsevol cas, aquells hauran de complir les determinacions de l'art. 15 de l'annex Normatiu I del Pla General.

3.2. A la planta baixa, els usos permesos són:

- en la subzona 11C, els de: comercials, oficines, magatzem, recreatiu, bars i restaurants, sanitari, docent i sociocultural. S'admet l'ús residencial en aquest cas, el sostre destinat a aquest ús comporta a efectes de càlcul el sostre màxim dedicat a usos residencials. També s'admet l'ús d'aparcament, quan la seva superfície sigui menor al 50% de la superfície d'aquesta planta.
- en la subzona 11D, els d'habitatge. També s'admet l'ús d'aparcament, quan la seva superfície sigui menor al 50% de la superfície d'aquesta planta.

3.3. A les plantes pis, l'ús permès és exclusivament l'ús d'habitatge

3.4. No s'admeten cossos auxiliars, tota l'edificació tindrà la consideració de principal

3.5. És obligat preveure, per cada edifici nou, les places d'aparcament que estableix l'art. 23 de l'annex Normatiu II del Pla General.

4. Regulació de l'edificació

4.1. La tipologia edificatòria corresponent a aquesta zona és la d'edificació aïllada

4.2. La disposició de l'edificació en planta baixa i planta pis estarà dins dels gàlibs grafiats en el plànol P.1 Quan es vulgui modificar aquesta disposició, es redactarà un Estudi de Detall que haurà de complir els següents paràmetres:

4.2.1. Ocupació màxima de la parcel·la 40%

4.2.2. L'edificació estarà separada dels llinars de la parcel·la, mantenint unes separacions mínimes seran:

- de 5 m. al front de parcel·la, i
- de la meitat de l'alçada permesa a la zona, i com a mínim 3 m a la resta dels llinars

En el cas de la subzona 11C, la separació de 5 m. al front de carrer serà obligada.

La separació mínima entre diferents edificis d'una parcel·la serà igual o superior a l'alçada del més alt.

4.3. L'alçada màxima dels edificis:

- per a la subzona 11C, de 9,5 m. corresponents a planta baixa i dues plantes pis.
- per la subzona 11D, de 6,5 m. corresponents a planta baixa i una planta pis.

4.4. L'alçada s'amidarà respecte a la parcel·la d'acord amb allò que s'assenyala a l'article 36 de l'annex Normatiu I.

El límit màxim i mínim de la cota de referència del paviment de la planta baixa referits a la rasant del carrer serà de 3 m.

4.5. El moviment de terres de les parcel·les complirà les regles indicades en l'article 39 de l'annex Normatiu I sobre l'adaptació topogràfica al terreny.

5. Condicions formals

5.1. Cossos i elements sortints

- Els cossos sortints en aquesta zona queden regulats per l'art. 20.7.b dels Annexos Normatius I.
- Els elements sortints queden regulats per l'art. 21 dels referits Annexos Normatius I.

5.2. La tanca tindrà una part opaca no superior a 1 m. d'alçada i la resta estarà feta amb vegetal o amb reixa

5.3. La vegetació serà la del lloc: pi, xiprer, ametller, mimosa, aulinacs o similars.

5.4. Si l'edificació s'esgraona, l'alçada màxima de l'edifici establerta en l'apartat 4.6 d'aquest article es prendran sempre respecte a la part més inferior de l'edifici.

5.5. Tot projecte haurà de col·locar els edificis de manera que respectin i harmonitzin amb:

- la topografia del terreny, posant-se majoritàriament paral·lels a les corbes de nivell, i
- les alineacions del carrer, buscant paral·lelismes amb ell."

Actualment aquest sòl s'ha esdevingut "sòl urbà" atès que s'ha gestionat urbanísticament aquest sector i s'ha executat la seva urbanització.

En el POUM de Castell-Platja d'Aro en el Títol X de la normativa urbanística titulada "Protecció medi-ambiental i paisatgística" es recullen en els articles compresos entre el 322 i el 332 les "Mesures de Protecció del Paisatge" adoptant les mesures de l'Informe de sostenibilitat ambiental (ISA) que figuren en la "Memòria Ambiental", complementades amb les mesures de "Gestió de les aigües (art. 333 al 338), "Gestió de residus sòlids" (art. 339 i 340), "Regulació de sorolls i vibracions" (art. 341 i 342),

“Contaminació atmosfèrica” (art. 343 al 345), “Contaminació lumínica” (art. 346), “Eficiència energètica” (art. 347 i 348), tots ells d’aplicació en el present PMU, en tant que normativa general d’aplicació en tot el municipi.

En l’Informe de Sostenibilitat Ambiental” referent al SUD-1 “oest de Sant Pol” (apartat 4.3.1) es diu que els Impactes previsibles sobre el medi ambient són:

- a) Pèrdua de sòl agrícola productiu i impermeabilització del sòl
- b) Alteració del paisatge de l’horitzó pel fet de trobar-se el sector en un put elevat i força visible des de la línia de zona costanera.
- c) Possible pèrdua d’elements de patrimoni i la infraestructura agrària.

I com a “Mesures de protecció Ambiental previstes” es recomana:

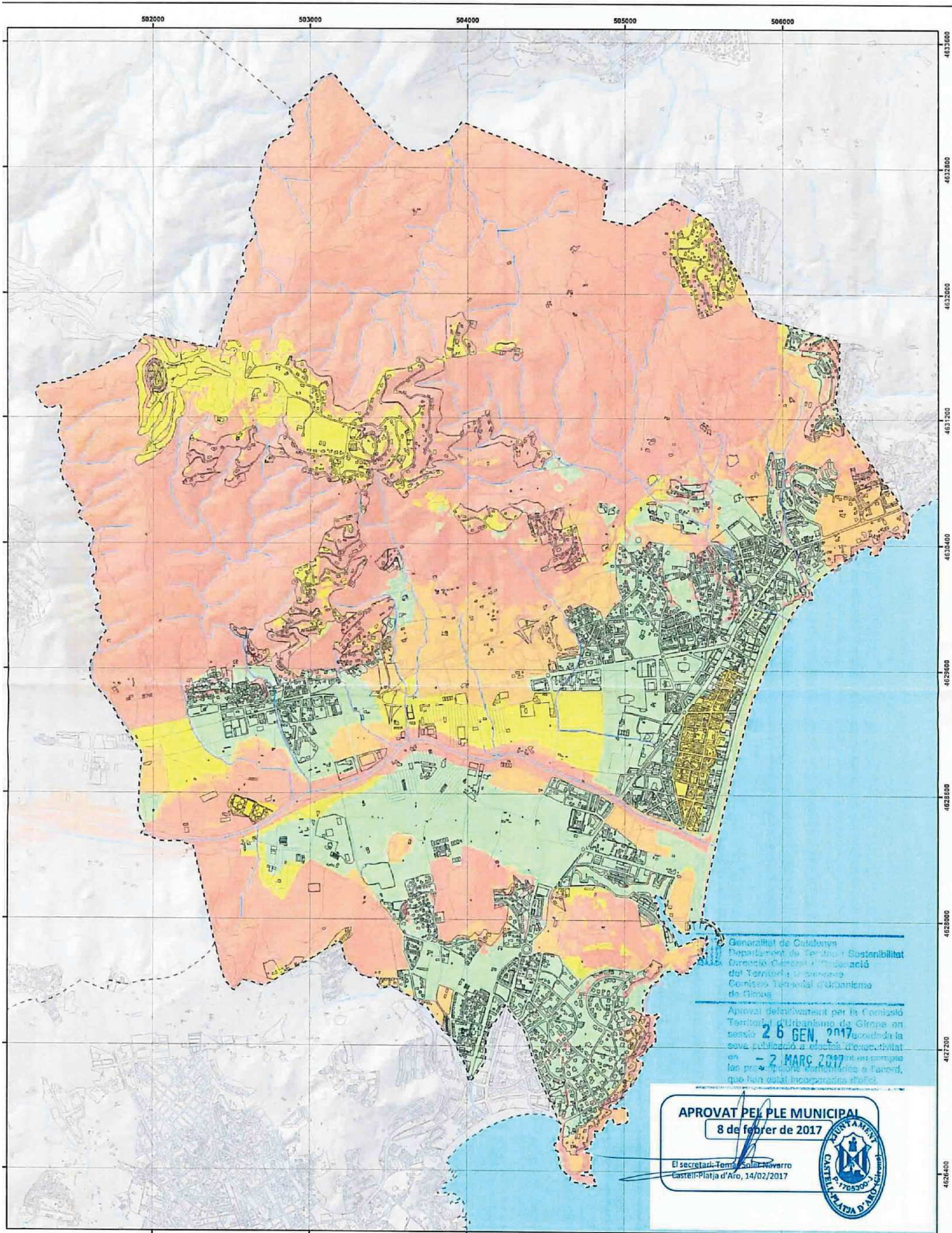
- a) Preservació i reutilització de la capa de terra vegetal de valor agronòmic.
- b) Identificació dels peus arboris d’interès i elements de valor del patrimoni agrari per la seva preservació i integració en els espais lliures.
- c) Anàlisi de la visibilitat i possible impacte paisatgístic de l’actuació, amb definició de mesures correctores (caldrà valorar la necessitat de redactar un Estudi d’Integració i Impacte Paisatgístic).

I com a “Mesures preventives o correctores suggerides” en aquest sector es diu:

“Les mesures preventives o correctores proposades per aquest sector a l’ISA han estat incorporades en la seva totalitat a la normativa del POUM i es recullen com a mesures de protecció ambiental previstes”

És a dir totes les mesures ambientals ja han quedat recollides en el POUM concretament en el Títol X “Protecció Medi-Ambiental i Paisatgística” de les normes urbanístiques (articles entre el 322 i el 348), que son també d’aplicació al present PMU.

Pel que fa al “Grau de sensibilitat ambiental”, el propi POUM incorpora dins els plànols d’informació, el plànol “I-18 – Sensibilitat ambiental”, i per aquest àmbit es senyala en color verd un “graü de sensibilitat baixa” tal com es de veure en dit plànol “I-18” que figura a continuació:





AJUNTAMENT DE CASTELL - PLATJA D'ARO
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
ISA PRELIMINAR
 ESCALA DIN-A2 1:15.000








Realització: **lavola**

Projecte Universitat Internacional de Marçatorrada (UIM), Esp. 314, Lloc de l'edifici Internacional, des del 1992, amb origen delimitat a nivell del mar a l'altura i l'origen de les platges al marge de l'edifici. Equidistància de les corbes de nivell: 5 m.



 Terme municipal
 Cursos fluvials

Grau de sensibilitat ambiental

-  Baixa
-  Moderada
-  Alta
-  Molt Alta

APROVAT PEL PLE MUNICIPAL
8 de febrer de 2017

El secretari: **Toni Sala Novarro**
 Castell-Platja d'Aro, 14/02/2017

INFORMACIÓ
 febrer 2017
 18
 SENSIBILITAT AMBIENTAL

-11211-

3.3. Pla director Urbanístic de Revisió dels Sòls no Sostenibles del Litoral Gironí

Pel que fa al PDURSNS-LG, l'àmbit del present PMU es trobaria dins l'àmbit territorial de l'article 59 que abasta tots els sòls ja ordenats i pels sòls d'ordenació amb edificació aïllada (d'acord amb la definició de l'article 61) del terme municipal de Castell-Platja d'Aro. La situació és similar al que disposa l'article 79-2-c, atès que es tracte d'edificacions aïllades amb ús plurifamiliar (condominis) que es poden ordenar en és d'un volum amb espais mancomunats privats (vialitat interna, aparcaments, espais lliures mancomunats" quin desenvolupament de sòls no ordenats ve regulat en l'article 80 que pel que fa al present PMU ens trobaríem en el supòsit de l'article 80-1-c), el qual disposa:

“Article 80. Desenvolupament dels sòls no ordenats

1. El pla que desenvolupi o modifiqui l'ordenació d'aquests sòls haurà de tenir el contingut definit a l'article 81 i donar compliment a les disposicions esmentades de la manera següent:

a)

b) ...

c) En els supòsits de l'article 79.2.c) caldrà la redacció d'un pla de millora urbana per regular i concretar la composició volumètrica i de façanes i per ordenar els espais privats comuns. El Pla de millora urbana esmentat haurà de donar compliment a les disposicions pròpies dels sòls no ordenats d'aquesta normativa, tant pel que fa a les edificacions com pel que fa als espais privats mancomunats d'aquestes parcel·les, els quals es regiran per les disposicions relatives als sòls de sistemes”

“Article 81. Contingut del planejament i Estudi d'impacte i integració paisatgística

1. Per tal de garantir la bona integració paisatgística de l'ordenació dels sistemes i de les edificacions i per tal de poder valorar correctament el compliment d'aquesta normativa, el planejament derivat o la modificació del planejament general haurà d'establir, a més a més del contingut propi d'aquests plans, els criteris específics d'integració de l'actuació en compliment d'aquesta normativa d'integració paisatgística, els quals es corresponen als criteris propis dels estudis i informes d'impacte i integració paisatgística, regulats a l'article 21 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.

2. A tals efectes, s'analitzaran els aspectes següents, amb la documentació necessària per tal que es pugui visualitzar aquesta anàlisi:

a) Informació bàsica: dades bàsiques de l'actuació, planejament vigent i instruments de paisatge.

b) Caracterització del paisatge a escala territorial: components, valors, funcions i dinàmiques.

c) Característiques de la proposta i descripció del paisatge del lloc: descripció de la proposta, descripció i visibilitat de l'emplaçament (condicions naturals i morfològiques de l'àmbit i el seu entorn,

cobertura vegetal arbòria i arbustiva, fons escènic i relació dels volums amb l'entorn, connectivitat amb la xarxa de camins existents, tanques i closos, etc), visió integral, anàlisi sistemàtica de les transformacions amb simulacions d'abans i de després de l'actuació

d) Criteris i mesures d'integració paisatgística: exposició de les estratègies escollides, criteris sobre la base de l'estratègia o estratègies escollides, mesures d'integració paisatgística adoptades a incloure en el Pla.

e) Relació de conclusions.

3. De manera específica, en àmbits amb pendents superiors al 10% el Pla haurà d'incorporar un estudi que justifiqui l'adaptació a la topografia, el qual inclourà un plànol topogràfic de l'estat actual i un plànol de la topografia modificada amb la incorporació de les plataformes d'anivellament i dels volums edificables i la definició de l'alçada de coronament sobre cada punt de la topografia modificada. Així mateix, a més a més de l'anterior, caldrà aportar seccions integrals del sector per als punts més desfavorables, així com seccions en els límits, per tal de valorar la integració amb l'entorn.

4. Així mateix, pel que fa a la vegetació el Pla haurà d'incorporar un estudi de jardineria on es mapegin els arbres existents, els arbres a conservar i aquells de nova plantació dels sòls de sistemes, amb especial atenció al tractament dels límits del sector, així com els criteris per a l'enjardinament de l'espai privat i dels límits entre parcel·les.

5. Caldrà incorporar també la metodologia per a l'ampliació de l'Estudi d'impacte i integració paisatgística descrita al capítol de mesures de prevenció i mitigació d'impactes de l'Estudi Ambiental Estratègic que forma part de la documentació d'aquest Pla.

6. Cal considerar el contingut descrit en els punts anteriors com d'acompanyament per a la presa de decisions de l'actuació resultant, en cap cas com a document finalista. Així doncs, és imprescindible que el Pla o projecte incorpori en la normativa o en les partides pressupostàries específiques les mesures d'integració paisatgística corresponents.

7. La justificació del compliment d'aquesta normativa d'integració paisatgística té la mateixa finalitat que la redacció dels estudis d'impacte i integració paisatgística, per la qual cosa el compliment d'aquesta normativa d'integració paisatgística supleix l'obligació de redacció d'un Estudi d'integració paisatgística en aquells casos assenyalats pel Pla director urbanístic del Sistema Costaner i per les Directrius de Paisatge del PTPCG, que es corresponguin amb àmbits de sòls no ordenats, d'acord amb la definició de l'article 79 d'aquesta normativa.

8. Sens perjudici del contingut descrit en els punts anteriors, es recomana incorporar la metodologia descrita a la Guia d'estudis

Costa Brava

COMARCA:	Baix Empordà	
SUPERFÍCIE:	11.799 ha	
MUNICIPI:	La unitat inclou, parcialment o íntegrament, els següents municipis: Begur, Calonge, Castell-Platja d'Aro, Cruïlles, Monells i Sant Sadurní de l'Heura, Mont-ras, Palafrugell, Palamós, Pals, Regencós, Santa Cristina d'Aro, Torrent i Vall-llobrega	
PAISATGE D'ATENCIÓ ESPECIAL:	Aquesta unitat comprèn part del Paisatge d'Atenció Especial del litoral de Girona	

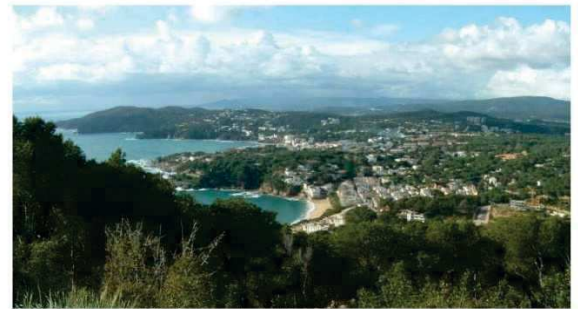


Figura 7.1. El paisatge litoral de la Costa Brava en el sector entre Llafranc i cap Roig.

Trets distintius

- Altermança de serres, valls i planes que formen el front marítim de l'extrem septentrional de la serralada Litoral.
- Costa generalment escarpada, rocosa, amb penya-segats, que s'obre per donar lloc a cales i badies.
- Coberta forestal densa, de pinedes, alzinars i suredes, que arriba fins a la mateixa línia de costa.
- Paisatge agrícola localitzat a la vall d'Aro, a la plana de Calonge i al corredor de Palafrugell a Palamós, en regressió.
- Litoral amb un gran desenvolupament turístic, articulat pels nuclis de Castell-Platja d'Aro, Palamós, Palafrugell i Begur, i que condiciona les infraestructures viàries, molt desenvolupades en els darrers anys.

Principals valors en el paisatge

- Els espais d'interès natural de les Muntanyes de Begur i de Castell-Cap Roig.
- Els valors estètics de les morfologies litorals: grans penya-segats, cales estretes, agulles, foradades, i escullis, en combinació amb els canvis de color del mar i de la vegetació.
- Els valors històrics del paisatge del suro.
- Els nuclis de la franja litoral que encara mantenen una fesomia singular, com sa Tuna, Calella de Palafrugell i Tamarit.
- El valor simbòlic i identitari dels elements relacionats amb les activitats marineres: fars com el de Sant Sebastià i el del cap de Begur, il·lotges, tinglados, etc.
- Els camins de ronda com el de Platja d'Aro a Palamós o el de Begur a Palafrugell.
- Els valors productius del paisatge litoral, especialment de les cales i platges, el principal recurs del sector turístic.

En l' "Avaluació del paisatge" de la Unitat de paisatge "Costa Brava" es descriuen les "Debilitats", "Amenaces", "Fortaleses" i "Oportunitats següents:

"Debilitats

- L'existència de continus urbans entre algunes poblacions de la costa fa disminuir la diversitat i atractiu del paisatge coster, principalment entre Platja d'Aro i Palamós.
- La contínua disminució de la superfície agrícola davant la pressió urbanitzadora.
- La poca qualitat dels paisatges periurbans, de les entrades a aquests i la freqüència dels fenòmens de carretera-aparador, com els accessos a Platja d'Aro i la C-31 a Mont-ras.
- Urbanitzacions amb un paisatge de baixa qualitat, tant a nivell interior com en relació a l'entorn. Els casos més destacats són les urbanitzacions entre Begur, Palafrugell i Santa Cristina d'Aro.
- L'estacionalitat de la temporada turística provoca sobresaturació d'espai i recursos a l'estiu.
- Existència de ports esportius que han fragmentat el litoral eliminant la qualitat paisatgística i ecològica del molts ecosistemes marins.
- Uns espais PEIN sense figura de gestió.

Amenaces

- La millora de les infraestructures i l'ampliació de les àrees urbanes existents pot arribar a saturar la Costa Brava, amb els conseqüents efectes col·laterals sobre el paisatge.
- Impacte directe de les infraestructures de transport sobre el paisatge, tant a nivell estètic com a nivell d'alteració dels fluxos ecològics.
- Fragilitat del paisatge litoral, sotmès a molta pressió durant l'estiu.
- Modificacions en les corrents i episodis de tempesta deguts, per una banda, als canvis en el clima i, per l'altre, a les construccions massa properes al mar i a les estructures que modifiquen les corrents locals.

Fortaleses

- Un paisatge de qualitat, amb una alta heterogeneïtat paisatgística que combina extenses i denses masses forestals amb planes agrícoles i espai urbanitzat.
- La presència dels espais naturals protegits de les Muntanyes de Begur, Castell-Cap Roig i les Gavarres. - Es mantenen paisatges emblemàtics i espais de gran riquesa patrimonial i natural.
- Gran potencial per a ofertes de turisme de qualitat.

Oportunitats

- La possible creació de la reserva marina d'interès pesquer de les Illes Formigues.
- Existència de figures de planificació de caràcter territorial i supramunicipal (PDTE, PDUSC I II), que poden ser de gran utilitat en una millor ordenació del paisatge i en superar la dinàmica existent fins ara.
- Gran potencial per a la creació de noves rutes de gaudi del paisatge, tant cultural com natural, esdevenint un factor de desenvolupament local.
- Elevada presència de propostes cultural ofertes pels diferents municipis, fet que pot revaloritzar el paisatge.”

Els “Objectius de qualitat paisatgística” (OQP) de la Unitat Costa Brava:

“7.1. Uns assentaments de Platja d’Aro, Calonge, Palamós, Palafrugell i Begur ordenats i que no comprometin els valors del paisatge que alberga, ni els valors dels espais circumdants, i amb unes entrades als nuclis de qualitat.

7.2. Unes urbanitzacions dels municipis de Castell-Platja-d’Aro, Palafrugell, Santa Cristina d’Aro, Palamós, Calonge, Vall-llobrega i Begur amb uns límits clars, ordenades i integrades en el paisatge, de manera que es minimitzi el seu impacte visual.

7.3. Una façana marítima de Begur, Palafrugell, Mont-ras, Palamós, Calonge i Castell-Platja d’Aro, amb penya-segats, platges, cales i dunes ben preservats i gestionats, que mantingui el seu valor escènic, històric i la identitat paisatgística de cada lloc i els valors i elements propis de caràcter natural, històric, cultural i etnològic (espais naturals, camins de ronda, fars, edificis d’estil modernista i colonial, passejos marítics, «tinglados» i instal·lacions portuàries).

7.4. Un paisatge de muntanya litoral amb extensos boscos de suros, alzines i pins productius i ben gestionats, lliure de transformacions i processos d'artificialització, que mantingui l'escenari de gran valor escènic que conforma.

7.5. Un sistema de restes arqueològiques, castells i torres de guaita ben preservats i gestionats dintre d'un context forestal, urbà o rural que permeti la seva accessibilitat, descobriment i gaudi per part dels seus usuaris.

7.6. Un paisatge agrícola de les planes i dels entorns de les Gavarres preservat i ben gestionat, que mantingui la diversitat d'elements que el caracteritzen i el doten d'identitat pròpia.

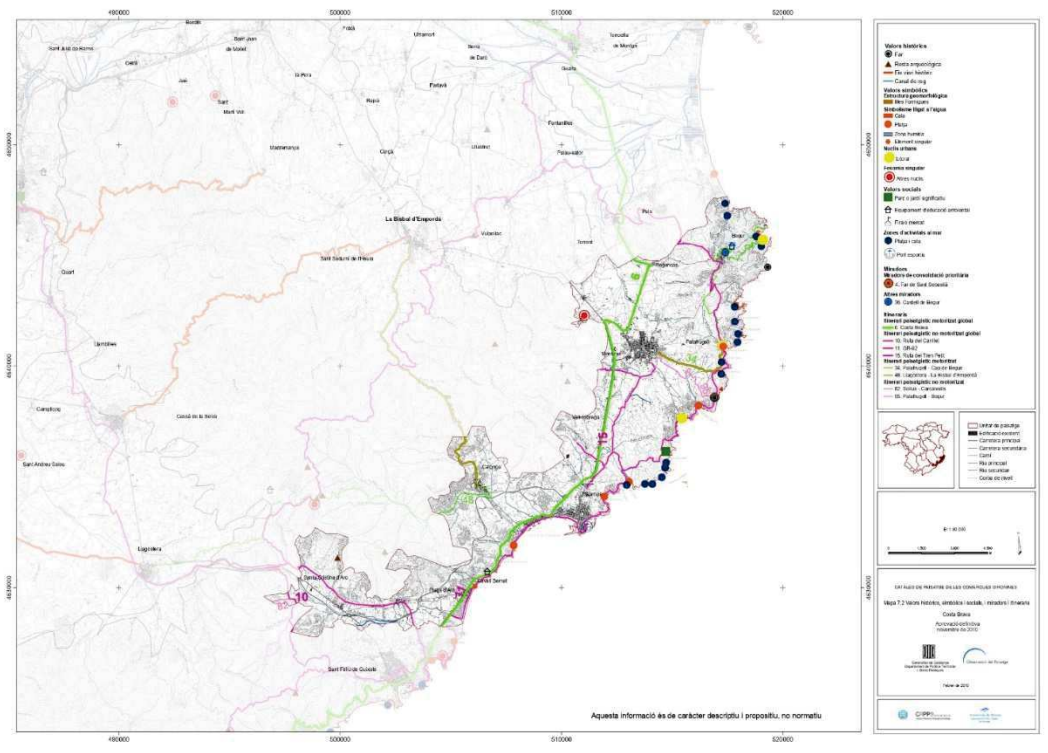
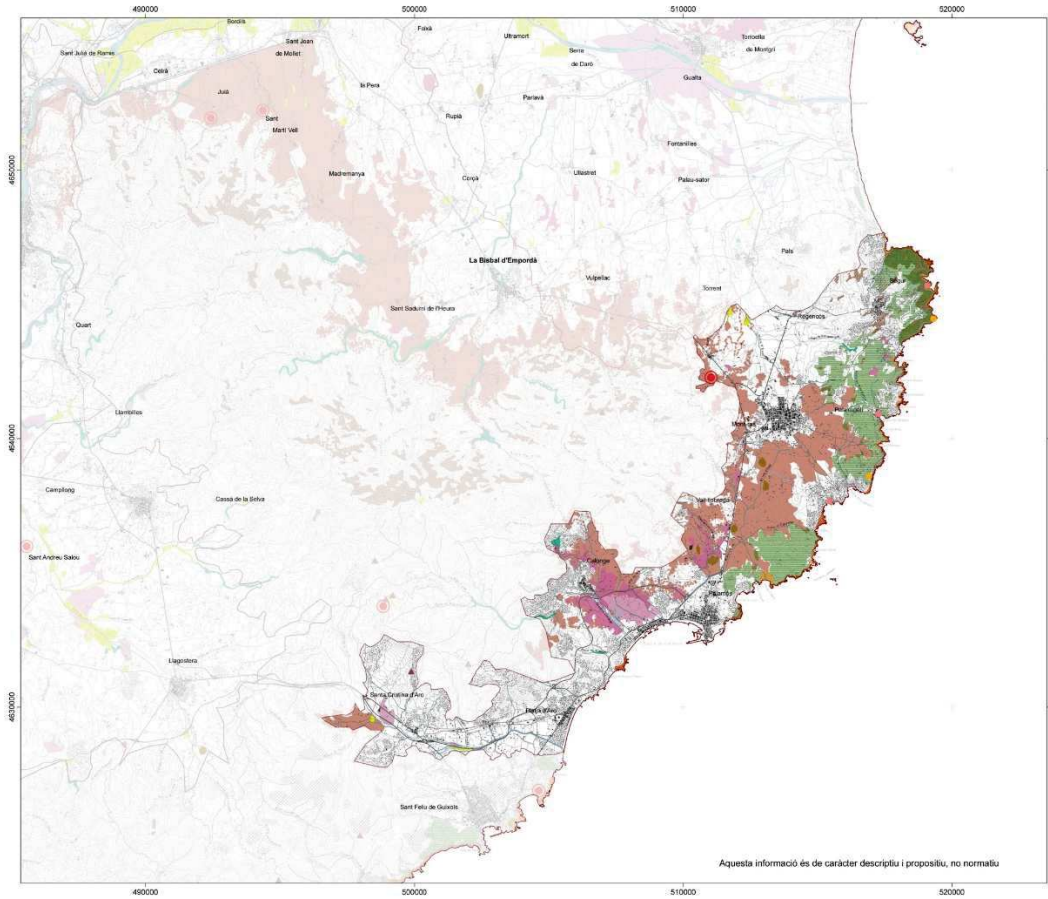
7.7. Un sistema d'itineraris i miradors que emfatitzin les panoràmiques més rellevants i permetin descobrir i interactuar amb la diversitat i els matisos dels paisatges de la Costa Brava.”

En el present PMU no s'alteren les fortaleces ni les oportunitats, ja que no s'alteren els espais naturals protegits ni s'alteren els corredors biològics, ni els valors paisatgístics de Castell-Platja d'Aro

El desplegament del pla no afectarà negativament cap dels principals valors del paisatge de la Unitat de paisatge “Costa Brava” i es compatible amb els objectius de qualitat paisatgística i els criteris i accions previstos, ja que es tracte d'una actuació de reduïdes dimensions inserides en el sòl urbà i que s'integren correctament en el paisatge preexistent respectant volumetries i tonalitats del seu entorn, a aquest efectes les mesures i accions rellevants en quant a la integració paisatgística són:

- a) Els volums edificatoris hauran de ser nets i simples de tipus paral·lelepípedics, propis de les poblacions mediterrànies amb possibles cobertes vegetals.
- b) Les altures màximes aparents seran de 7 m. corresponents a PB + 1P
- c) Els colors de les façanes seran foscos per evitar impactes visuals i poder-se integrar en l'entorn.
- d) Per tal de corregir l'impacte del talús de terres d'uns 3 metres d'altura existent a tot el llarg del vial, es determina naturalitzar dit talús, a modus de zona enjardinada, amb plantes enfiladisses que tamisin dit talús, amortint l'actual impacte.
- e) Es determinen unes franges de protecció a on es respectaran els arbres existents que a modus de pantalla camuflin en part les edificacions.
- f) Els volums edificatoris s'hauran d'implantar dins els gàlibs preestablerts de forma que com a mínim els edificis quedin separats 4 metres entre ells per permetre la permeabilitat visual evitant l'efecte pantalla.

Pel que fa als “valors estètics” i “valors històrics, simbòlics i socials, miradors i itineraris”, als que fan referència els mapes 7.1 i 7.2 del Catàleg de Paisatge de les comarques gironines, redactat per l'Observatori del paisatge, no afecten a l'àmbit del PMU com es pot constatar en dits mapes que s'acompanyen a continuació



4 –EL PAISATGE

4.1 – Descripció

L'àmbit d'actuació del PMU parcel·les 46 i 47 del P.P. Oest de Sant Pol està situat en l'extrem Noroest del nucli urbà de S'Agaró (plànols I-1, I-2, I-3, I-8), amb una superfície total de 4.177 m².

L'àmbit a gran escala queda encaixat paisatgísticament entre el peu de “La Gramoia del Puig” (57 m.) a Ponent i el tur de Puig Pinell (80 m.) a Llevant.

El terreny té un pendent descendent en direcció Nord-Oest Sud-Est en uns primers trams (talús front al vial) d'entre el 30 i el 40% (en l'extrem de Ponent), entre el 20 i el 30% en el resta del front a vial i d'entre el 10 i el 20% en la part interior de les parcel·les (tal com és de veure en el plànol I-6, I-7), amb corbes a nivell paral·leles a la xarxa viària, despoblada de vegetació en la única presència de 4 pins i una alzina en l'extrem de Ponent (plànol I-8, I-9 I-12 i O-30).

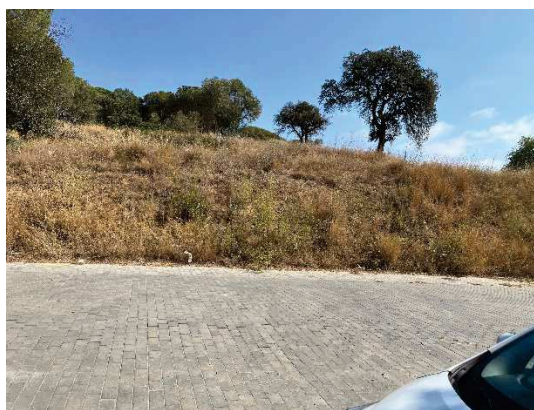
Tot el front junt al vial el conforma un talús continu de Ponent a Llevant d'entre tres i quatre metres d'altura (veure plànol I-5, I-7, I-10, I-12) amb un fort relleu visual a tot el llarg del carrer.

S'acompanya reportatge fotogràfic de l'impacte proper (fotografies 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8), mitjà (fotografies nº 9, 10, 11, 12, 13 i 14) i llunyà (fotografia 15), objecte del present EIIP, a on s'evidencia en les visuals properes la presència del talús a tot el llarg del vial (fotografies 2, 3, 4, 5, 6 i 8)

IMATGES PROPERES PARCEL·LES Nº 46 i 47



nº 1 Extrem de Ponent



nº 2 zona mitja a on s'aprecia el talús



nº 3 Zona mitja



nº 4 Zona mitja



nº 5 Extrem de ponent a on s'aprecia el talús



nº 6 Zona interna parcel·la 36



nº 7 Zona interna superior parcel·la 46



nº 8 Talús front parcel·les 46 i 47

IMATGES A DISTÀNCIES MITJANES DE LES PARCEL·LES 46 i 47



n° 9 des del Passeig central del P.P. Oest de Sant Pol



n° 10 Imatge des de la parcel·la 51 confrontant



n° 11 Imatge des del passeig central del P.P. Oest Sant Pol



n° 12 Imatge des del front de la parcel·la 49



n° 13 Imatge des del front de la Parcel·la 55 (C/ de l'extrem Sud del Pla Parcial oest Sant Pol)



n° 14 Imatge des del Passeig Central del Pla Parcial Oest Sant Pol

IMATGES A DISTÀNCIES LLUNYANES



nº 15 – Des del Carrer Girasol
(sobre el Mas Ralet)

En el plànol I-10 “Situació fotografies 1”, I-11 “Situació fotografies 2”, es pot apreciar des d’on han estat tirades les fotografies que figuren en el plànol “I-12 – Fotografies” de les que les fotografies nº 11 es tirada des del vial superior C/ Girasol (darrera del Mas Ralet) fora de l’ànbit del Pla Parcial Oest de Sant Pol i les nº 12, 13 i 14 són les vistes, llunyanes a on els futurs edificis queden totalment camuflats al tenir solament 6,5 metres d’alçada i quedar al peu de “La Gramoia del Puig” que continua ascendint fins a la cota 58 i com a últim rerefons llunyà la muntanya d’ “el Masnou.

4.2 – Components

Els únics components físics de proximitat destacables en els sectors és el talús existent a tot el llarg del vial, presència del bosc de pins de la zona verda de Ponent. A mitja distància els elements configuradors del paisatge a considerar és la presència del puig “La Gramoia del Puig” situat a cota molt superior, i que constitueix el rerefons de les parcel·les 46 i 47. A gran distància el rerefons paisatgístic el constitueix la muntanya d’ “El Masnou” (estribacions de Les Gavarrers). En aquesta zona no hi ha cap intervenció en el paisatge del plànol d’ordenació O.05.2 “Intervencions en Paisatge exterior” del POUM, sense que hi hagin altres elements configuradors del paisatge a destacar, com així també es constata en els plànols d’informació del POUM “I-18 Sostenibilitat ambiental” amb un grau de sensibilitat ambiental baixa.

4.3 – Valors paisatgístics

En l’ànbit d’estudi no hi ha formacions geològiques, ni penya-segats, ni comunitats de vegetació del litoral a destacar, així com tampoc barraques de vinya, ni murs de pedra seca, ni elements als que es fa referència com a valors de paisatge en els mapes 7-1 i 7-2 del Catàleg del Paisatge.

4.4 – Dinàmiques del paisatge

Les dinàmiques del paisatge en aquest àmbit serà el de culminar la consolidació del nucli urbà en el tram final Oest de la baixada a S'Agaró entre el C/ Tramuntana i la carretera GIV 6621 de Castell d'Aro a S'Agaró. Tota la banda Llevant de C/ Tramuntana està configurada per la zona residencial cases unifamiliars aïllades provinents d'antics Plans Parcials. La banda Nord conformarà el límit final del sòl urbà, a partir de quin punt muntanya amunt s'enfila "La Gramoia del Puig".

5 – EL PAISATGE DEL LLOC I ANÀLISI DE VISIBILITAT

5.1 – Descripció del lloc i anàlisi de visibilitat

La descripció del lloc i llurs característiques han quedat exposades en l'apartat 4.1 del present EIIP. Pel que fa als requisits de l'ordenació urbanística-edificatoria, és la que figura en els apartats 3.1, 3.2 i 3.3.

Pel que fa a la seva edificabilitat és la que resulta de l'article 291 de les normes urbanístiques del POUM (clau R13), i de l'article 17 del Pla Parcial Oest de Sant Pol (Clau 11D – residencial turístic en condominis) conjunts residencials de cases aïllades de planta baixa i un pis amb un sostre màxim de 2.677 m². Amb les limitacions del PDURSNS-LG i el PMU que el desenvolupa.

L'encaix de l'actuació en el lloc és la continuïtat de la tipologia de zona residencial de edificis aïllats en condomini que el POUM i el Pla Parcial ha determinat en aquest sector si be adaptades al PMU parcel·les 46 i 47 del Pla Parcial Oest de Sant Pol.

Per tal de tenir una visió tipològica de la situació de l'àmbit d'intervenció, s'ha efectuat l'estudi de pendents de tot l'entorn (vegis plànol I-7 "pendents % segons el plànol topogràfic a escala 1/1000), a on es distingeixen aquells terrenys que superen el 20%.

Com es pot constatar l'àmbit d'actuació és allargassat de Ponent a Llevant entre el C/ de Gualba (vial confrontant) al Sud i el "Mas Ralet" al Nord al peu de la muntanyeta ascendent de "La Gramoia del Puig" pel que queda situat en una posició inicial ascendent (cota 29 m) respecte al relleu de tot l'entorn.

L'àmbit es troba amb poca part de massa arbòria (vegis plànol I-9 "Massa arbòria") formada per tres pins i una alzina, si be limitant per Ponent amb el bosc de pins de la zona verda pública.

S'ha efectuat l'estudi fotogràfic de les principals visuals des de l'entorn (les diferents carreteres i carrers) i des de mar, tant llunyanes com properes, des de a on es pot divisar l'àmbit d'actuació.

S'acompanya el reportatge fotogràfic de vistes properes des del C/ de Gualba (vial confrontant) i un altre de vistes mitjanes i llunyanes, a on es pot constatar el nul impacte

paisatgístic de la implantació de les futures edificacions, atès que els pins de la zona boscosa de Ponent tenen unes altures d'entre 7 i 10 metres, mentre que els edificis tindran 6,5 metres d'alçada i en quan a les vistes llunyanes (S'Agaró i platja de Sant Pol) aquesta zona (cota 29) queda desapareguda per els boscos de la muntanya ascendent posterior que s'enfilen fins a la cota 58 (La Gramonia del Puig).

En el plànol I-10 i I-11 figuren els llocs des d'on s'han tirat les fotografies. Com es pot veure en el reportatge fotogràfic de les vistes properes (plànol I-12), les fotografies nº 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 7 des del C/ de Gualba el qual s'aprecia i destaca el talús a tot el llarg del carrer.

Pel que fa a les vistes mitjanes i llunyanes (plànol I-12) figuren les fotografies preses des de distàncies mitjanes corresponents a la zona central del Pla (fotografies 8, 9, 10, 11, i 12) i llunyanes (fotografies 13 i 14) a on es pot apreciar la situació (marcada en color groc) i es constata que no es detecten ni tant sols les edificacions de l'entorn immediat zona C/ Girasol, solament les que tenen més de dos plantes especialment l'edifici de PB + 2 P del C/ del Puig del Molí (fot. Nº 10). La última fotografia (fotografia nº 14) es presa amb altura i es pot apreciar que la finca de referència queda situada a la part baixa del rerefons de S'Agaró i camuflada per la massa boscosa lateral i la pròpia del puig de La Gramoia del puig.

5.2 – Factors de percepció visual

Els factors principals en ordre d'importància, que tenen incidència en la visibilitat són:

- La distància: a mesura que s'augmenta la distància la visibilitat es modifica alterant els colors, les intensitats lluminoses fan augmentar els colors més clars i les línies perimetrals es difonen, pel que la percepció visual i la seva qualitat es disminueix perdent el detall i solament es percep la imatge del conjunt. A partir de certa distància l'objecte analitzat es pot considerar inapreciable.
- La posició de l'observador respecte l'objecte observat condiciona l'apreciació.
- Altres factors que incideixen són les condicions atmosfèriques, el grau d'il·luminació i el moviment del punt d'observació.

Per tant cal distingir el que són observacions en primer terme, en vista mitjana i en vista de fons, atès que la distància és el factor més important en la qualitat de la percepció visual, per quin motiu s'ha efectuat el reportatge fotogràfic que figura en els plànols I-12, I-10 i I-11

5.3. Anàlisi de la visibilitat del lloc

Les visuals els eixos i recorreguts visuals, els punts d'observació i les corresponents vistes fotogràfiques són els factors rellevants pe poder caracteritzar i valorar l'impacta visual de les intervencions sobre l'entorn i el paisatge natural existent.

Si tenim en compte un context territorial ampli, la zona objecte d'intervenció té una baixa exposició visual, ja que es troba en cota baixa per dessota de les elevacions dels seus voltants, limitats per la presència de masses arbòries muntanya amunt, tal com es reconeix en el propi POUM (plànol I-18 sensibilitat ambiental) en el que aquest àmbit es qualificat de "baixa sensibilitat ambiental")

Cal dir, doncs, que l'àmbit d'actuació més visible es des de les zones més immediates, doncs les molt llunyanes la seva visualitat és molt limitada no obstant s'estudien també les de vistes mitjanes i les de fons, per tal de determinar si la proposta d'implantació ocasiona o perjudica el seu entorn, en quina mesura, i si fan falta mesures correctores. Entenem per "conca visual" l'àmbit del territori que és visible des del punt d'implantació de la proposta i que reflexivament és l'àmbit des d'on es pot visualitzar la intervenció proposada. Aquestes visibilitats s'han calculat inicialment des de l'interior de l'àmbit d'estudi i des de diferents punts d'anàlisi ubicats de manera estratègica.

Un cop obtinguda la conca (o conques) visual de l'emplaçament es defineixen els punts d'observació o punts amb potencial impacte visual i s'analitzen per separat per tal de determinar la visibilitat de la proposta des dels mateixos, tal com s'exposa en el reportatge fotogràfic

Així, la major exposició visual d'observació té lloc principalment en els espais interiors del propi àmbit i els reduïts espais oberts existents al voltant. Els turons, elevacions i les masses forestals existents a les zones que envolten l'àmbit en cotes superiors actuen com apantallament i redueixen en gran manera la seva visibilitat amen dels propis pins del límit de Ponent.

Cal assenyalar també que la intervenció no altera la topografia del lloc i l'alçada a considerar és la de 6,5 metres i molt inferior a l'altura topogràfica posterior (que arriba fins a la cota 58, i del arbrat que conformen les pinedes de la banda de Ponent, muntanya amunt.

En el nostre cas, dins d'aquesta conca visual i donada la localització dels àmbits d'intervenció, agafen especial rellevància per a la visualització de l'emplaçament els eixos visuals i recorreguts visuals que es produeixen des del C/ Tramuntana – Avinguda de Platja d'Aro i carreres confrontants (baixada a S'Agaró), així com des del mar i platja de Sant Pol.

L'eix visual principal que dona la imatge d'aquest sector és el de la platja de Sant Pol que especialment en l'època estival (de major afluència turística) des de on no es visualitza aquest àmbit

5.4 - Programa requisits i visió global del projecte. el seu encaix en el lloc.

El programa d'actuació amb les necessitats i requisits de la implantació ja han estat abastament exposats en la resta de documents que integren el present Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística, així com en el propi projecte de Pla de Millora Urbana parcel·les 46 i 47 del P.P. Oest de Sant Pol, per la qual cosa no els farem reiteratius en el present document.

L'àrea estudiada ha de tenir una estructura paisatgística permanent utilitzant la materialitat del lloc en quant a tractament de les seves prestacions que serà el propi terreny i la vegetació i estructura de les franges boscoses superiors que l'envolten. L'estructura paisatgística que ordena aquest espai es conformarà amb plantacions d'arbrat i arbustives autòctones i de les intervencions per mitigar l'impacte visual del talús del C/ de Gualba que confronta pel Sud amb dites parcel·les 46 i 47.

En aquest escenari les noves edificacions es situaran a la part Nord del C/ de Gualba quedant l'àmbit delimitat a Nord per la muntanya ascendent on comença la massa boscosa que el protegeix de les visuals, pel Oest la massa boscosa de la Pineda pública (Z.V. del Pla Parcial) i a l'Est per la zona verda pública.

Amb la situació i intervenció prevista s'aconsegueix:

- Integrar la percepció visual de l'espai respecte del Carrer Gualba , carrers i visuals de l'entorn, tot mantenint naturalitzat el talús que confronta amb el C/ de Gualba
- La implantació té en compte les característiques i elements identificatius propis del paisatge del lloc i proposa seguir criteris d'integració paisatgística, de respecte i coherència amb l'entorn en les possibles intervencions al medi proposades (volums paral·lelepípedics, baixes altures de les cases, els colors de les façanes seran foscos, les amplades màximes de façana de cada edifici seran com a màxim de 25 m. separades entre si un mínim de 4 metres per permetre la permeabilitat de visuals.)
- La intervenció, amb un acurat tractament dels límits perimetrals especialment mitjançant el tractament vegetal del mur de formigó amb plantes enfiladisses entapissats en els espais no ocupat per les edificacions, garanteix l'apantallament visual adequat en el paisatge en coherència amb l'espai natural de l'entorn.

6. ANÀLISI SISTEMÀTICA DE LES TRANSFORMACIONS

6.1. Criteris i mesures d'integració

Com a criteris bàsics de partida per al posicionament, visió global i composició de la implantació s'han tingut en compte les següents consideracions:

- No malmet espais que puguin tenir una alta exposició visual, no altera línies d'horitzó ni perfils de relleu preeminents que puguin alterar la imatge actual , és a dir, que la seva situació, de forma que manté els perfils del relleu natural.
- Aprofita fons amb estructures paisatgístiques naturals que integren la intervenció proposada mitjançant l'arbrat en les cotes superiors.
- L'estructura de les construccions es disposa i ressegueix la direcció paral·lela a les corbes de nivell, la qual cosa ha de garantir també els mínims moviments de terra.
- Les dimensions de les intervencions i edificacions a realitzar s'adapten en proporció al paisatge del lloc i el seu entorn seguint les ja existents de baixa altura.
- La proposta inclou també plantacions a l'àmbit que han de complir la doble funció d'ordenar-lo de cares al seu òptim aprofitament i tamisar i filtrar visuals, creant una imatge acurada, de qualitat i coherent amb el seu entorn.

-Les construccions a realitzar utilitzen materials ecològics i sostenibles integrats al cromatisme de l'entorn.

6.2. Valoració de l'impacte paisatgístic

6.2.1 Intervencions que afecten a la percepció del paisatge.

La percepció visual pel que fa a la nova implantació dels edificis residencials no serà massa diferent a l'actual ja que quedaran amagades o tapades parcialment de la percepció exterior per els edificis de la banda Nord-Est per la vegetació arbustiva i arbrat existent en el seu perímetre superior així com per la que es situarà en la zona inferior. Únicament des del seu vessant Sud queda més exposat a vistes del talús tal i com hem vist en els apartats anteriors. És doncs, en aquests punts que caldrà centrar els principals esforços de tamització i integració per minimitzar els possibles impactes visuals del talús mitjançant l'enjardinament amb plantes enfiladisses tamitzin i ocultin aquest talús

6.2.2 Valoració dels impactes previstos

Els impactes previstos amb la implantació es consideren lleus i/o compatibles amb la percepció del paisatge actual, ja que tindran una incidència o variació relativament escassa i compatible en relació a la percepció actual d'aquest paisatge des dels diferents punts d'observació, però a la vegada, millorant-ne el tractament global existent i amb l'adopció de mesures correctores.

La visió actual del lloc i la inserció en el paisatge del seu entorn variarà lleugerament i de forma totalment compatible ja que la configuració d'aquest paisatge al peu de la muntanya "La Gramoia del Puig" (fortament ascendent) que emmarca i facilita l'assimilació dels possibles impactes visuals de les noves implantacions.

La morfologia d'aquest paisatge, facilita l'ocultació de les actuacions a distàncies mitges i llunyanes. És doncs únicament en les curtes distàncies i en la visualització mes propera que es produeixen els possibles impactes ja analitzats en apartats anteriors que tracten de la visualització.

L'estructura paisatgística que envolta el lloc (sòl urbà) i concretant la implantació amb masses boscoses i arbrades en les cotes superiors i laterals impedeix en gran manera la seva visualització directe.

6.3. Estratègies d'integració paisatgístiques recomanades

Les estratègies d'harmonització, o mimesi, filtre, ocultació o monumentalització són opcions per una actuació o projecte d'un nou element aïllat en el paisatge que pretén la integració de l'element en el mateix amb un resultat positiu o, com a mínim, neutre pel que fa a la qualitat d'aquest paisatge.

L'estratègia de mimesi, filtre o ocultació és la indicada quan no es pot assolir un grau suficient d'harmonització, com és el supòsit del talús del C/ de Gualba i la integració

només és possible adoptant les mesures adequades per ocultar, filtra o fer escassament perceptible la imatge de dita implantació. L'ocultació pretén amagar totalment o parcialment, la visió de certs elements que es considera poc desitjables des dels diferents punts de vista i observació.

Per altre part, la mimetització adoptada té per finalitat “confondre” els elements propis de la intervenció amb els elements preexistents de l'entorn aconseguint en aquest cas el camuflatge mitjançant la repetició de patrons existents en el lloc (cromàtics, materials, formals, etc) de manera que la percepció aïllada dels elements sigui poc evident.

Com ja s'ha detallat anteriorment, l'espai disposa d'elements que afavoreixen el manteniment del paisatge i la integració de la nova construcció o l'espai. Disposa d'elements d'integració en cotes superiors com són l'arbrat i elements arbustius al seu voltant que permet ja des d'inici la seva integració.

6.4. Recomanacions ambientals per a la integració paisatgística

Tot seguit es proposen una sèrie de recomanacions ambientals per una millor integració paisatgística de les noves actuacions al territori

. Els lleugers moviments de terra i alteració de la topografia que siguin necessaris per a una millora de la qualitat i integració paisatgística de les activitats previstes a l'àmbit, considerant sempre que caldrà que siguin els mínims i que mantinguin l'estructura general del paisatge de l'espai.

. Per aconseguir la conservació i recuperació dels hàbitats autòctons i propis de la zona es proposa en la zona no ocupada per l'edificació les plantacions d'espècies pròpies de la zona (oliveres, alzines, xiprers, pins) per tal d'integrar les possibles actuacions i usos, tot integrant la vegetació ja existent.

. En les construccions, es recomanem que el volum sigui minimalista de tipus paral·lelepèdic, integrades en el territori, amb colors foscos i , textures i tonalitats el màxim possible integrades al cromatisme del C/ Gualba.

. En les tanques per delimitar la zona privada cal que s'integrin el màxim possible amb l'entorn, que mantinguin una unitat formal amb característiques comunes, homogènies i senzilles i amb materials característics dels espais de la zona i permetin la permeabilitat de la fauna.

7 - SÍNTESI I CONCLUSIONS

A continuació es pretén fer una síntesi del present document a fi i efectes de facilitar una lectura ràpida i breu de tot allò explicat fins ara i, al mateix temps, per tal que serveixi com a conclusions finals de l'EIIP. D'acord amb això, podem establir el següent:

a) L'objectiu del present document al qual fa referència aquest estudi d'impacte i integració paisatgística és el d'integrar-lo dins la documentació del Pla de Millora urbana PMU parcel·les 46 i 47 del Pla Parcial oest de Sant Pol (Castell-Platja d'Aro)

b) Els objectius del present estudi d'impacte i integració paisatgística són els de caracteritzar i avaluar les característiques on s'han de desenvolupar les activitats que es

pretenen en l'àmbit del PMU, considerar les derivades que sobre el paisatge preexistent tindran les intervencions que es proposen, així com elaborar una proposta d'integració paisatgística de les mateixes, valorant-ne l'impacta final de les mateixes.

c) Els terrenys objecte de l'estudi es situen al municipi Castell-Platja d'Aro i en concret en l'àmbit PMU parcel·les 46 i 47 del P.P. Oest de Sant Pol, en un àmbit del teixit urbà de Platja d'Aro.

d) Els planejaments que incideixen a l'àmbit de l'estudi, són varis, que ja s'ha tingut en compte en el POUM de 2017, i cada un d'ells estableix normes de regulació, en general, coincidents quan a protecció, usos i tractament.

- Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG): Sòl urbà en "àrees especialitzades d'ús residencial" (plànol 06 "Espais oberts estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures" – Alt Empordà).

- Pla director Urbanístic del Sistema costaner: Sòl urbà (plànol 02 – Plànols d'Ordenació Règim Urbanístic del sòl),

- Pla d'Espais d'Interès Natural queda fora del PEIN "Muntanyes de Begur"

- Catàleg de paisatge de les comarques gironines: Unitat de paisatge 52 – Costa Brava.

- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castell-Platja d'Aro.

e) L'àmbit objecte del present estudi d'impacte i integració paisatgística forma part de la Unitat de paisatge del Costa Brava inclòs en el Catàleg de paisatge de les comarques gironines. Com a trets distintius figuren amb un litoral amb grans penya-segats articulats per cales i petites badies. Una vegetació caracteritzada per una coberta forestal densa de pinedes, alzinars i suredes que arriba fins a la costa. Paisatge agrícola en el corredor de Platja d'Aro a Palamós en regressió. Litoral amb gran desenvolupament turístic que condicionen les infraestructures viàries.

f) El paisatge del lloc es defineix per la seva característica tridimensional definida per les muntanyes de l'entorn, zones planeres encaixades entre muntanyes i algun element antròpic situades entre la línia de costa i les masses forestals situades al seu darrera, junt al afloraments rocosos.

g) Donades les característiques morfològiques del territori on es situa l'emplaçament i les seves infraestructures territorials, el lloc és poc visible des de la llunyania (ondulacions del terreny, integració amb la resta d'edificis del nucli urbà, masses arbòries...) per la qual cosa la conca visual és reduïda i limitada a les zones més immediates amb baixa sensibilitat medi ambiental.

h) Les actuacions que es proposen com estratègia d'integració paisatgística passen, bàsicament per la conformació de mesures integradores (volums paralepipedics, colors foscos façanes, limitació longitud façana) i de vegetació a tot el llarg del talús confrontant amb el C/ de Gualba que ha d'acabar de tamisar les visuals franques i directes. Tant el posicionament d'aquesta zona vegetal i la distribució dels edificis de forma paral·lela a les corbes de nivells i la franja arbrada entre la zona d'edificació minimitzen els impactes visuals així com els moviments de terra mantenint la topografia del lloc gaire bé inalterada.

i) El present estudi incorpora una valoració global de la implantació i actuacions a realitzar per tal de completar i millorar les mesures correctores del conjunt de tal manera

que, tot i que la distància actua ja com un factor atenuant, s'interposen les integracions amb els edificis existents i filtres vegetals per tal de tamisar encara més la seva visió directe.

j) Tot i les reduïdes altures que han de tenir les construccions, el tractament es proposa amb la utilització de materials el més ecològics i sostenibles possibles amb colors foscos i tonalitats integrats al cromatisme de l'entorn urbà, que el seu impacte visual sigui mínim i no incideixi negativament en la imatge exterior de l'espai.

Així les coses, de les 3 alternatives d'ordenació de volums del PMU parcel·les 46 i 47 del P.P. Oest de Sant Pol, la que millor s'integra a la síntesi del present Estudi d'impacte i integració paisatgística és l'alternativa 3 que és l'adoptada.

La síntesi de tot l'exposat queda reflectit en els plànols d'ordenació del PMU referents a l'alternativa adoptada (alternativa 3), plànols "O-21 Alternativa 3 Implantació", "O-22 Alternativa 3 Gàlibs – Plànol normatiu", "O-24 Alternativa 3 – Seccions FG i HJ" i "O-25 Alternativa 3 – Gàlibs damunt ortofoto"

PLA DE MILLORA URBANA
ÀMBIT PARCEL·LES 46 i 47
DEL PLA PARCIAL OEST DE SANT POL
CASTELL-PLATJA D'ARO

ANNEXA III

Nota Simple Registre de la Propietat

Arquitecte redactor – RAMON BOSCH AGUSTÍ

46



Fecha de expedición: 21/02/2008
Fecha de información: 20/02/2008
Petición registro: 2049

DATOS DE LA FINCA

Datos Registrales: Tomo : 3295
Libro: 541 de CASTELL-PLATJA D`ARO
Folio: 211
Finca: 25636

DESCRIPCION

URBANA: FINCA NUMERO QUARANTA-SIS: Finca **resultant número quaranta-sis del** projecte de reparcel.lació del Pla Parcial del sector Oest de Sant Pol del terme municipal de Castell-Platja d'Aro. La seva superfície és de tres mil cent onze metres amb trenta-sis decímetres quadrats, de forma rectangular, que limita al nord amb finca resultant número quaranta-vuit; a l'est amb finca resultant número quaranta-set; a l'oest amb finca qualificada de zona verda; al sud, amb vial de la urbanització. La seva qualificació urbanística és ONZE D. Edificis residencials turístics en condominis". VALOR DE LA FINCA: un milió set-cents cinc mil set-cents vuitanta-vuit euros amb vuitanta-vuit cèntims. Subjecte al pagament de l'import del COMPTE DE LIQUIDACIO PROVISIONAL de cinc-cents cinquanta-cinc mil tres-cents vuitanta-tres euros amb trenta-sis cèntims mes IVA, per raó de reparcel.lació.DRETS ADJUDICATS: Li correspon un percentatge de quatre enters sis mil tres-cents dos deumil.lèsimes per cent dels drets que s'adjudiquen en aquest projecte.

TITULO:

Titular/es:

FONTAN PROMO 2006 S.L.
Participación: La total finca

Título : REPARCELACION
Notario : AJUNTAMENT CASTELL-PLATJA D`ARO
Población : CASTELL-PLATJA D'ARO
Fecha escritura : 14/01/2008
Inscripción : 1ª
Fecha inscripción: 12/02/2008
Tomo/Libro/Folio : 3295/541/211
Finca : 25636

CARGAS:

- 1) Afecta, durante el plazo de cinco años, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota de fecha veintisiete de abril de dos mil siete, al margen de la inscripción 15ª de la finca número 1447, al folio 118 del tomo 2756, libro 309 de CASTELL-PLATJA D`ARO.
- 2) Afecta, durante el plazo de cinco años, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota de fecha once de febrero de dos mil ocho, al margen de la inscripción 16ª de la finca número 1447, al folio 119 del tomo 2756, libro 309 de CASTELL-PLATJA D`ARO.

3) Afecta, durante el plazo de cinco años, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota de fecha veintisiete de abril de dos mil siete, al margen de la inscripción 2ª de la finca número 19209, al folio 115 del tomo 2756, libro 309 de CASTELL-PLATJA D'ARO.

4) Sujeta al pago del importe de la CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL de 555.383,36 euros, por razón de reparcelación, según la nota de fecha doce de febrero de dos mil ocho, al margen de la inscripción 1ª de la finca número 25636, al folio 211 del tomo 3295, libro 541 de CASTELL-PLATJA D'ARO.

PRESENTACION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

A efectos de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se hace constar que los datos personales expresados en este documento y los de la solicitud, han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros informatizados que se llevan en base a dichos libros, en cumplimiento de la legislación reguladora de dicha Institución. En cuanto resulte compatible con la legislación específica de ésta, se reconoce a los interesados los derechos establecidos en la Ley Orgánica citada.

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

47



Fecha de expedición: 21/02/2008
Fecha de información: 20/02/2008
Petición registro: 2049

DATOS DE LA FINCA

Datos Registrales: Tomo : 3295
Libro: 541 de CASTELL-PLATJA D`ARO
Folio: 214
Finca: 25637

DESCRIPCION

URBANA: FINCA NUMERO QUARANTA-SET: Finca **resultant número quaranta-set del** projecte de reparcel.lació del Pla Parcial del sector Oest de Sant Pol del terme municipal de Castell-Platja d'Aro. La seva superfície és de dos mil vuit-cents trenta-set metres amb setanta-un decímetres quadrats, de forma rectangular, que limita al nord amb finca resultant número quaranta-vuit; a l'est amb finca resultant qualificada de zona verda; a l'oest amb finca resultant número quaranta-sis; al sud, amb vial de la urbanització. La seva qualificació urbanística és ONZE D. Edificis residencials turístics en condominis".VALOR DE LA FINCA: un milió cinc-cents cinquanta-cinc mil set-cents seixanta-un euros amb cinquanta-dos cèntims. Subjecte al pagament de l'import del COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL de cinc-cents sis mil cinc-cents trenta-sis euros amb trenta-quatre cèntims, per raó de reparcel.lació. DRETS ADJUDICATS: Li correspon un percentatge de quatre enters dos mil dos-cents vint-i-nou deumil.lèsimes per cent dels drets que s'adjudiquen en aquest projecte.

TITULO:

Titular/es:

FONTAN PROMO 2006 S.L.
Participación: La total finca

Título : REPARCELACION
Notario : AJUNTAMENT CASTELL-PLATJA D`ARO
Población : CASTELL-PLATJA D'ARO
Fecha escritura : 14/01/2008
Inscripción : 1ª
Fecha inscripción: 12/02/2008
Tomo/Libro/Folio : 3295/541/214
Finca : 25637

CARGAS:

1) Afecta, durante el plazo de cinco años, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota de fecha veintisiete de abril de dos mil siete, al margen de la inscripción 15ª de la finca número 1447, al folio 118 del tomo 2756, libro 309 de CASTELL-PLATJA D`ARO.

2) Afecta, durante el plazo de cinco años, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota de fecha once de febrero de dos mil ocho, al margen de la inscripción 16ª de la finca número 1447, al folio 119 del tomo 2756, libro 309 de CASTELL-PLATJA D`ARO.

3) Afecta, durante el plazo de cinco años, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota de fecha veintisiete de abril de dos mil siete, al margen de la inscripción 2ª de la finca número 19209, al folio 115 del tomo 2756, libro 309 de CASTELL-PLATJA D'ARO.

4) Sujeta al pago del importe de la CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL de 506.536,34 euros, por razón de reparcelación, según la nota de fecha doce de febrero de dos mil ocho, al margen de la inscripción 1ª de la finca número 25637, al folio 214 del tomo 3295, libro 541 de CASTELL-PLATJA D'ARO.

PRESENTACION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

A efectos de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se hace constar que los datos personales expresados en este documento y los de la solicitud, han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros informatizados que se llevan en base a dichos libros, en cumplimiento de la legislación reguladora de dicha Institución. En cuanto resulte compatible con la legislación específica de ésta, se reconoce a los interesados los derechos establecidos en la Ley Orgánica citada.

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

PLA DE MILLORA URBANA
ÀMBIT PARCEL·LES 46 i 47
DEL PLA PARCIAL OEST DE SANT POL
CASTELL-PLATJA D'ARO

Documentació gràfica

Arquitecte redactor – RAMON BOSCH AGUSTÍ

PROJECTE

PLA DE MILLORA URBANA
PARCEL·LES 46 I 47 DEL PLA
PARCIAL OEST DE SANT POL

SITUACIÓ

CASTELL - PLATJA D'ARO

ESCALA

1 / 2500



PROMOTOR

FONTAN PROMO 2006 SL

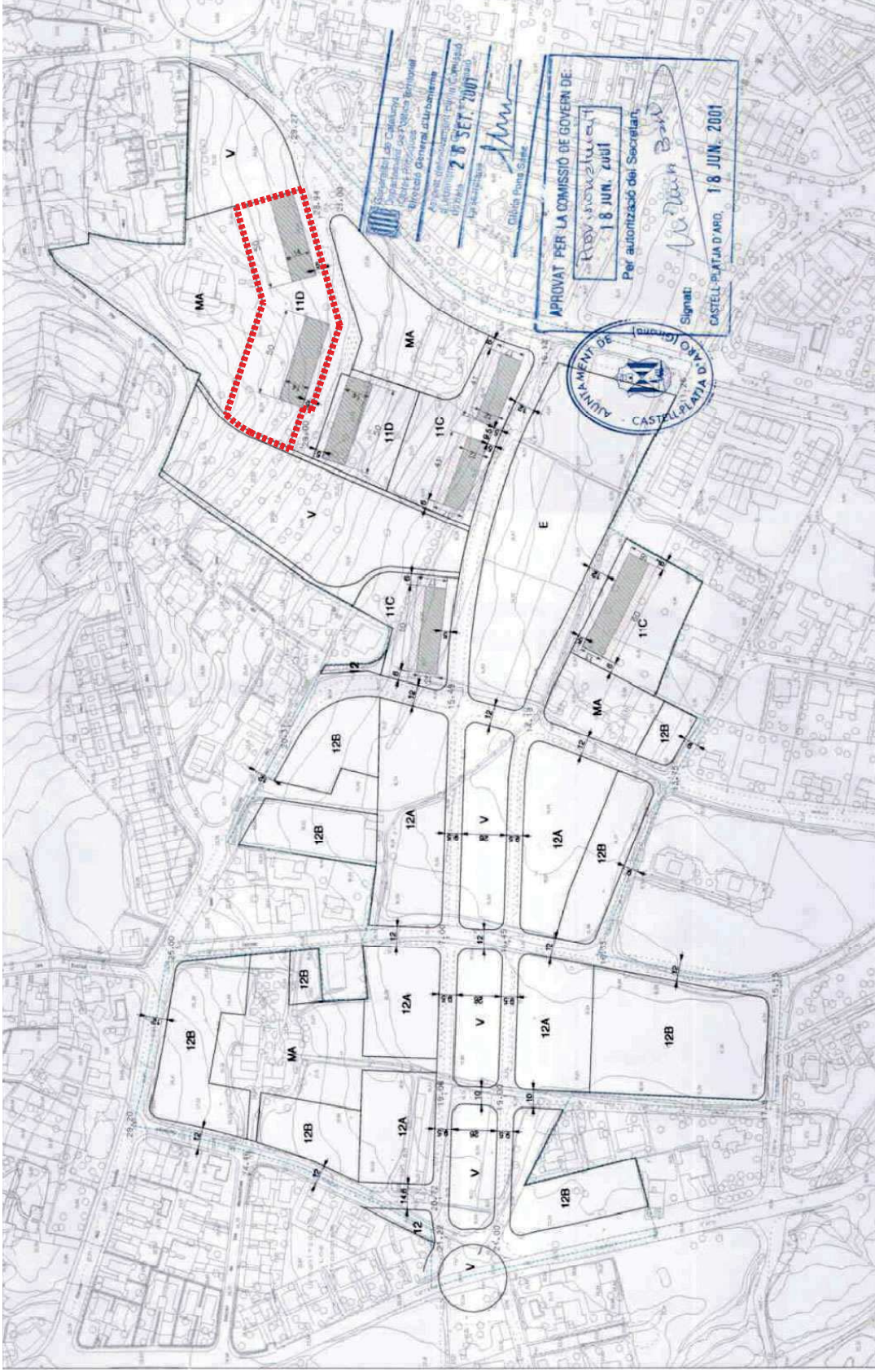
ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ

DATA

SETEMBRE 2023

SITUACIÓ EN
PLA PARCIAL
OEST SANT POL



■ Ocupacion en Planta-piso Ocupacion en Planta baixa

PLA PARCIAL DEL SECTOR OEST SANT POL

P.1

Apuntament de Castell-Platja d'Aro

Rosa Barba & Ricard Pie arqs. s.c.p. Abril 2001

Zonificació: Alineacions i ratllants

Regidoria de Castell-Platja d'Aro
Regidoria de Urbanisme
Regidoria de Urbanisme
Regidoria de Urbanisme
28 SET 2001
Giliu Pinet Salas

APROVAT PER LA COMISSIÓ DE GOVERN DE
EL DNY JORDI SUÑER
18 JUN. 2001
Per autorització del Secretari,
Signat: Verónica Barba
CASTELL-PLATJA D'ARO, 18 JUN. 2001

AYUNTAMENT DE
CASTELL-PLATJA D'ARO

PROJECTE

PLA DE MILLORA URBANA
PARCEL·LES 46 I 47 DEL PLA
PARCIAL OEST DE SANT POL

SITUACIÓ

CASTELL - PLATJA D'ARO

ESCALA

1 / 5000



PLANOL Nº

I-4

PROMOTOR

FONTAN PROMO 2006 SL

ARQUITECTE

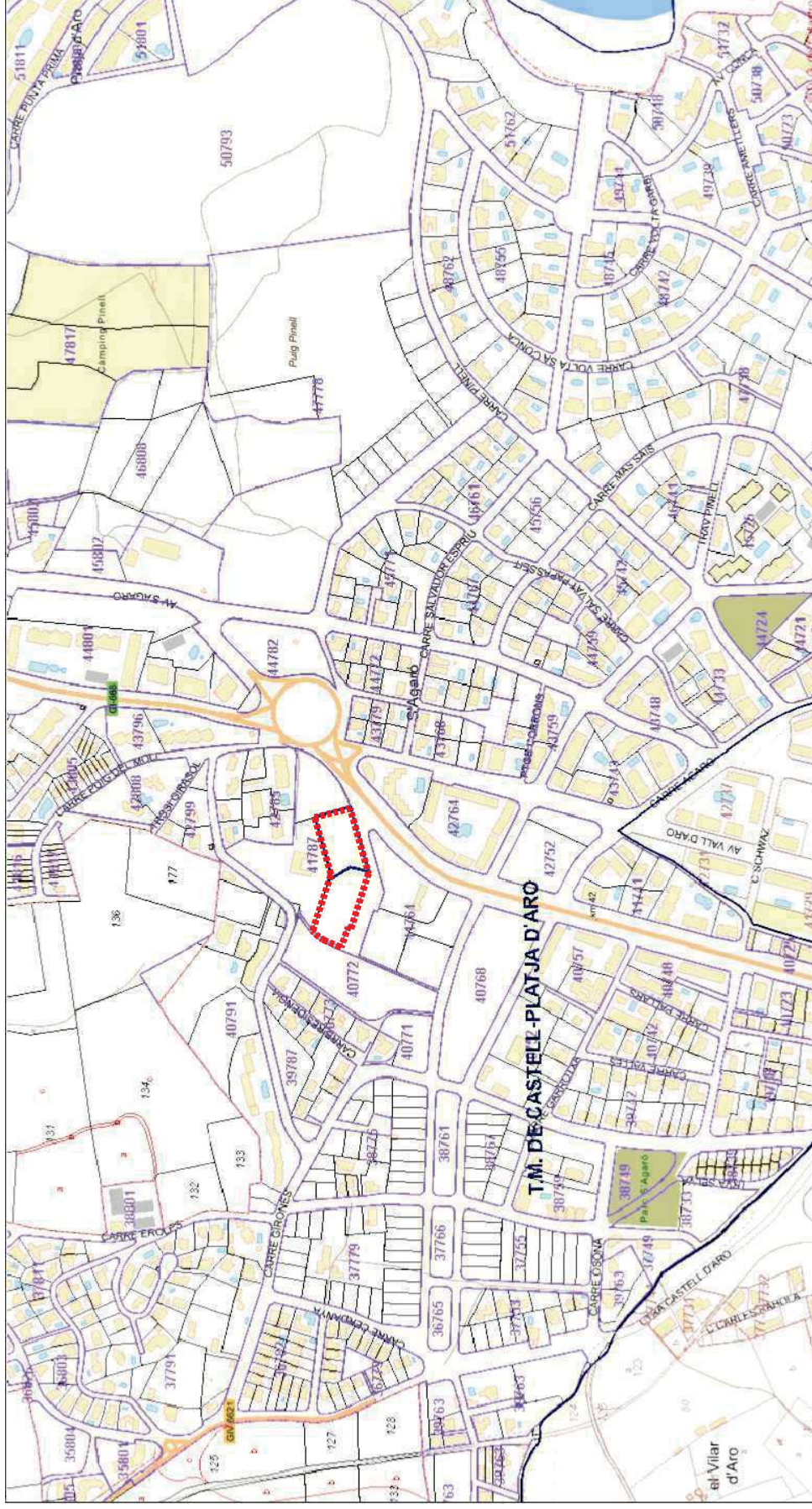
RAMON BOSCH AGUSTÍ



DATA

SETEMBRE 2023

SITUACIÓ EN
PLÀNOL
CADASTRAL



PROJECTE

PLA DE MILLORA URBANA
PARCEL·LES 46 I 47 DEL PLA
PARCIAL OEST DE SANT POL

SITUACIÓ

CASTELL - PLATJA D'ARO

PLANOL Nº

I-5

1 / 1000



PROMOTOR

FONTAN PROMO 2006 SL

ARQUITECTE

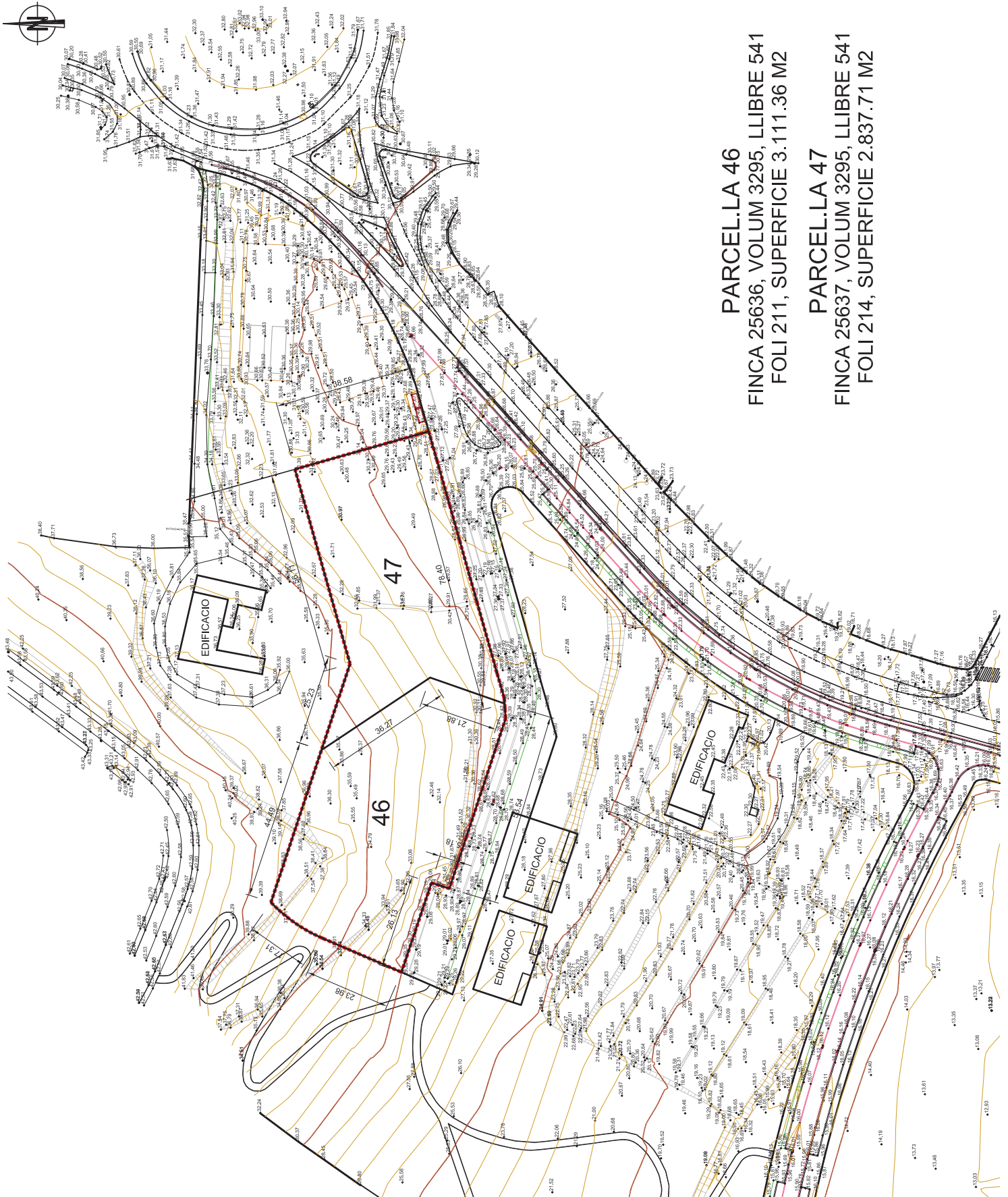
RAMON BOSCH AGUSTÍ



DATA

SETEMBRE 2023

TOPOGRÀFIC



PARCEL·LA 46
FINCA 25636, VOLUM 3295, LLIBRE 541
FOLI 211, SUPERFICIE 3.111.36 M2

PARCEL·LA 47
FINCA 25637, VOLUM 3295, LLIBRE 541
FOLI 214, SUPERFICIE 2.837.71 M2

PROJECTE

PLA DE MILLORA URBANA
PARCEL·LES 46 I 47 DEL PLA
PARCIAL OEST DE SANT POL

SITUACIÓ

CASTELL - PLATJA D'ARO

ESCALA

1 / 1000



PROMOTOR

FONTAN PROMO 2006 SL

ARQUITECTE

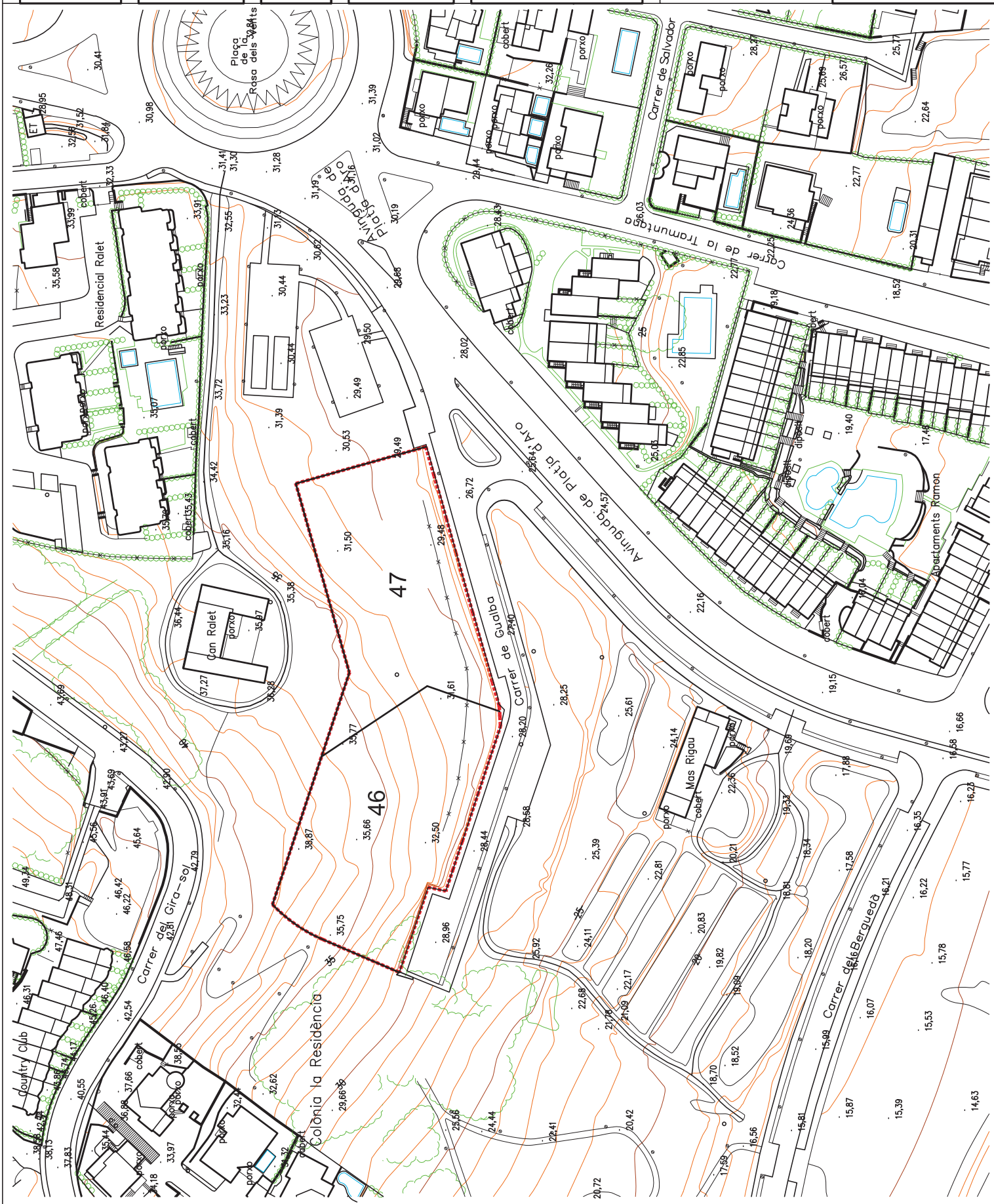
RAMON BOSCH AGUSTÍ



DATA

SETEMBRE 2023

TOPOGRÀFIC
DEL ICGC



PROJECTE

PLA DE MILLORA URBANA
PARCEL·LES 46 I 47 DEL PLA
PARCIAL OEST DE SANT POL

SITUACIÓ

CASTELL - PLATJA D'ARO

ESCALA

1 / 1000

PLANOL Nº

I-7



PROMOTOR

FONTAN PROMO 2006 SL

ARQUITECTE

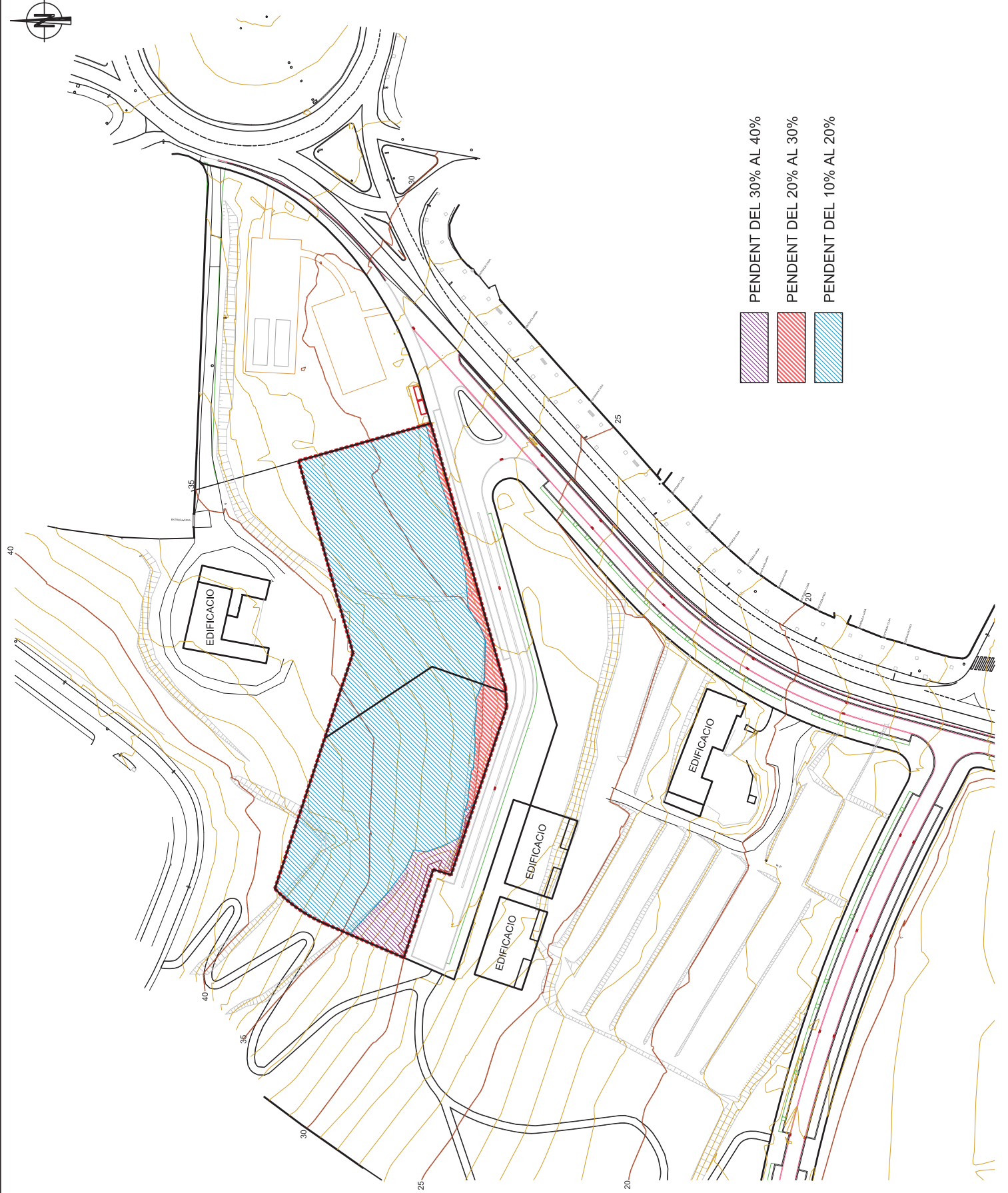
RAMON BOSCH AGUSTÍ



DATA

SETEMBRE 2023

PENDENTS DE LA
PARCEL·LA



- PENDENT DEL 30% AL 40%
- PENDENT DEL 20% AL 30%
- PENDENT DEL 10% AL 20%

PROJECTE

PLA DE MILLORA URBANA
PARCEL·LES 46 I 47 DEL PLA
PARCIAL OEST DE SANT POL

SITUACIÓ

CASTELL - PLATJA D'ARO

ESCALA

1 / 5000

PLANOL Nº

I-8



PROMOTOR

FONTAN PROMO 2006 SL

ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ

DATA

SETEMBRE 2023

SITUACIÓ EN
ORTOFOTO
DEL ICGC



PROJECTE

PLA DE MILLORA URBANA
PARCEL·LES 46 I 47 DEL PLA
PARCIAL OEST DE SANT POL

SITUACIÓ

CASTELL - PLATJA D'ARO

ESCALA

1 / 5000

PLANOL Nº
I-9

PROMOTOR

FONTAN PROMO 2006 SL

ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ



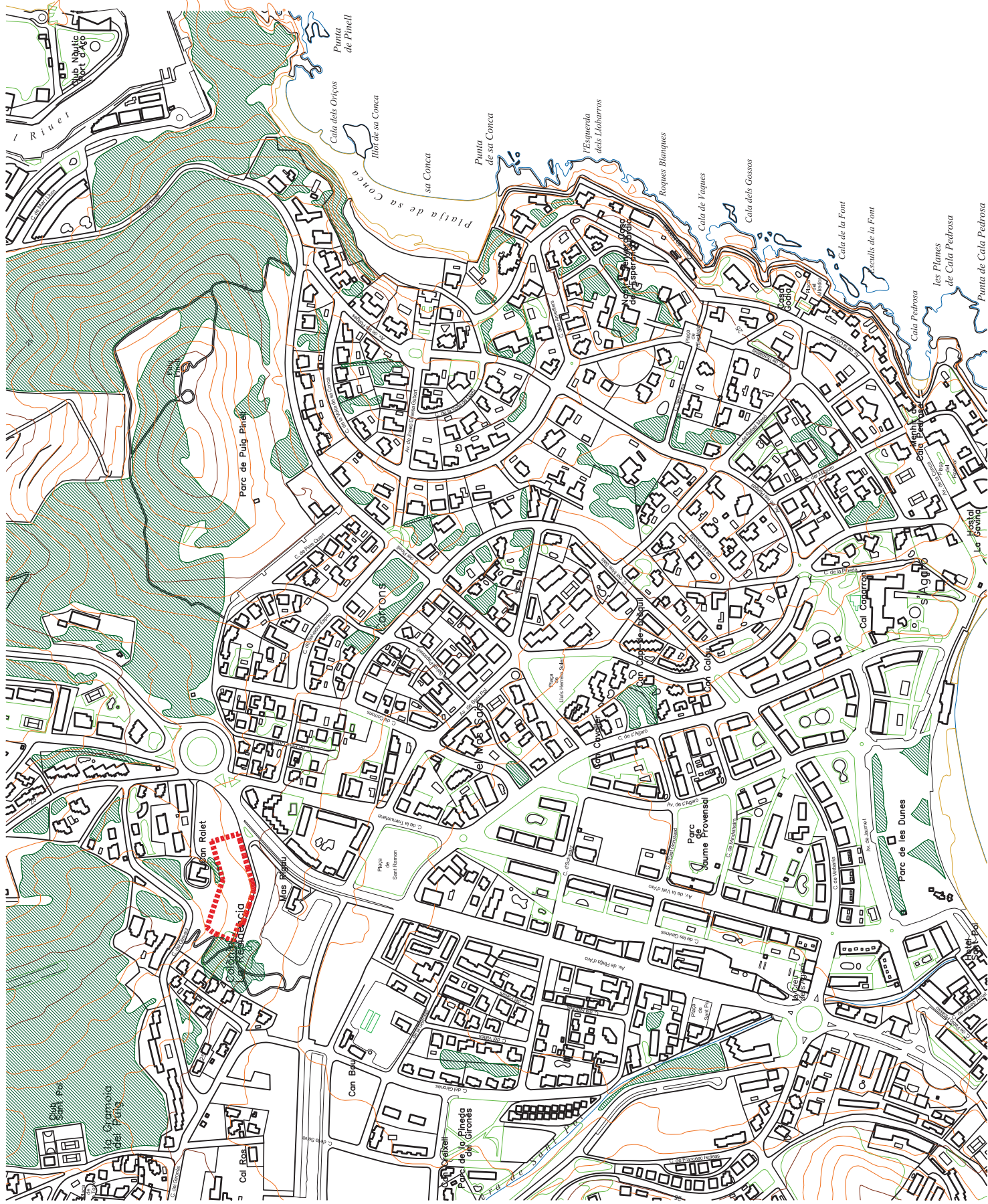
DATA

SETEMBRE 2023

MASSA ARBÒRIA



MASSA ARBÒRIA



PROJECTE

PLA DE MILLORA URBANA
PARCEL·LES 46 I 47 DEL PLA
PARCIAL OEST DE SANT POL

SITUACIÓ

CASTELL - PLATJA D'ARO

ESCALA

1 / 1000

PLANOL Nº

I-10



PROMOTOR

FONTAN PROMO 2006 SL

ARQUITECTE

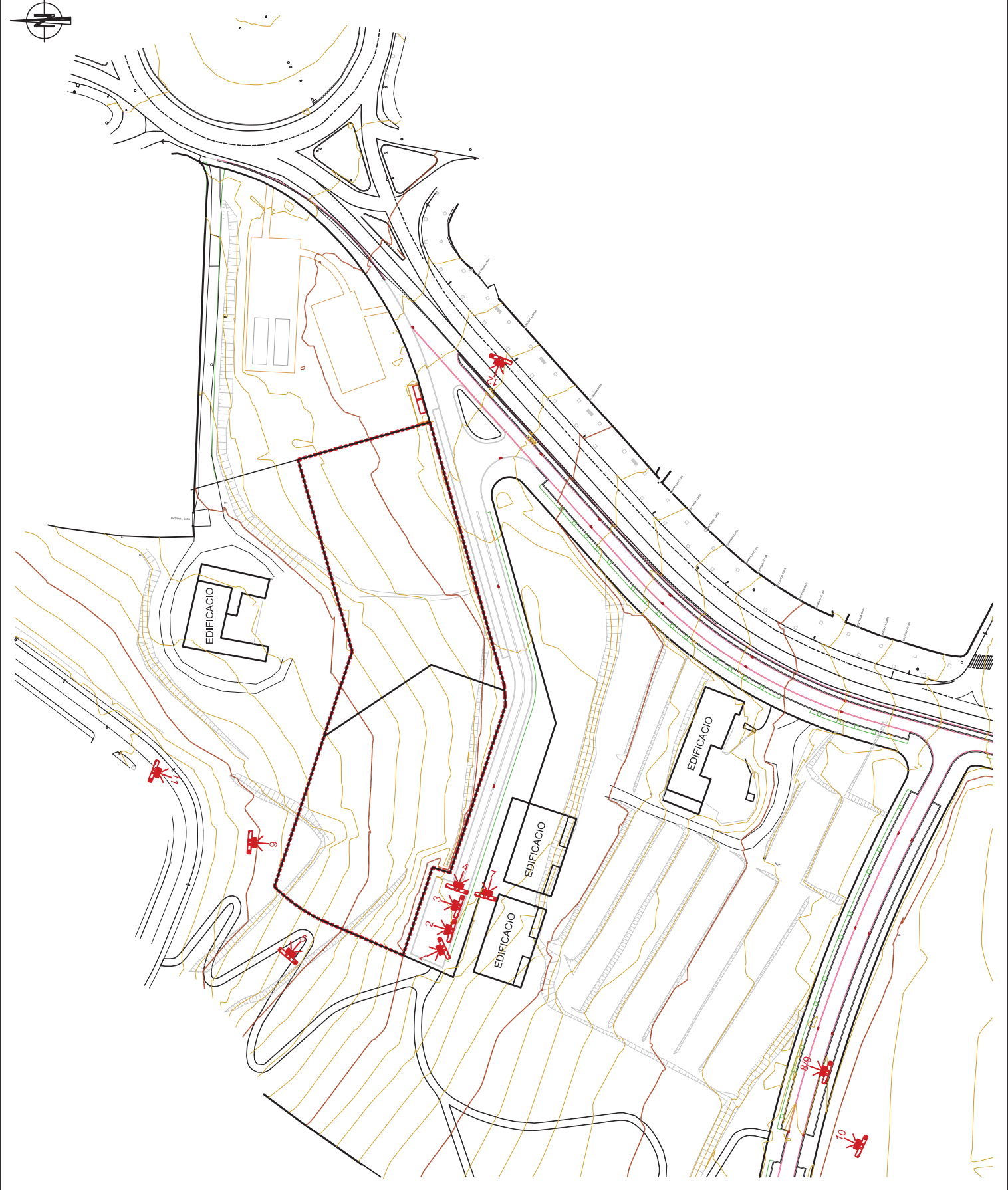
RAMON BOSCH AGUSTÍ



DATA

SETEMBRE 2023

SITUACIÓ DE
FOTOGRAFIES 1



PROJECTE

PLA DE MILLORA URBANA
PARCEL·LES 46 I 47 DEL PLA
PARCIAL OEST DE SANT POL

SITUACIÓ

CASTELL - PLATJA D'ARO

PLANOL Nº

1 / 5000
0 100

PROMOTOR

FONTAN PROMO 2006 SL

ARQUITECTE

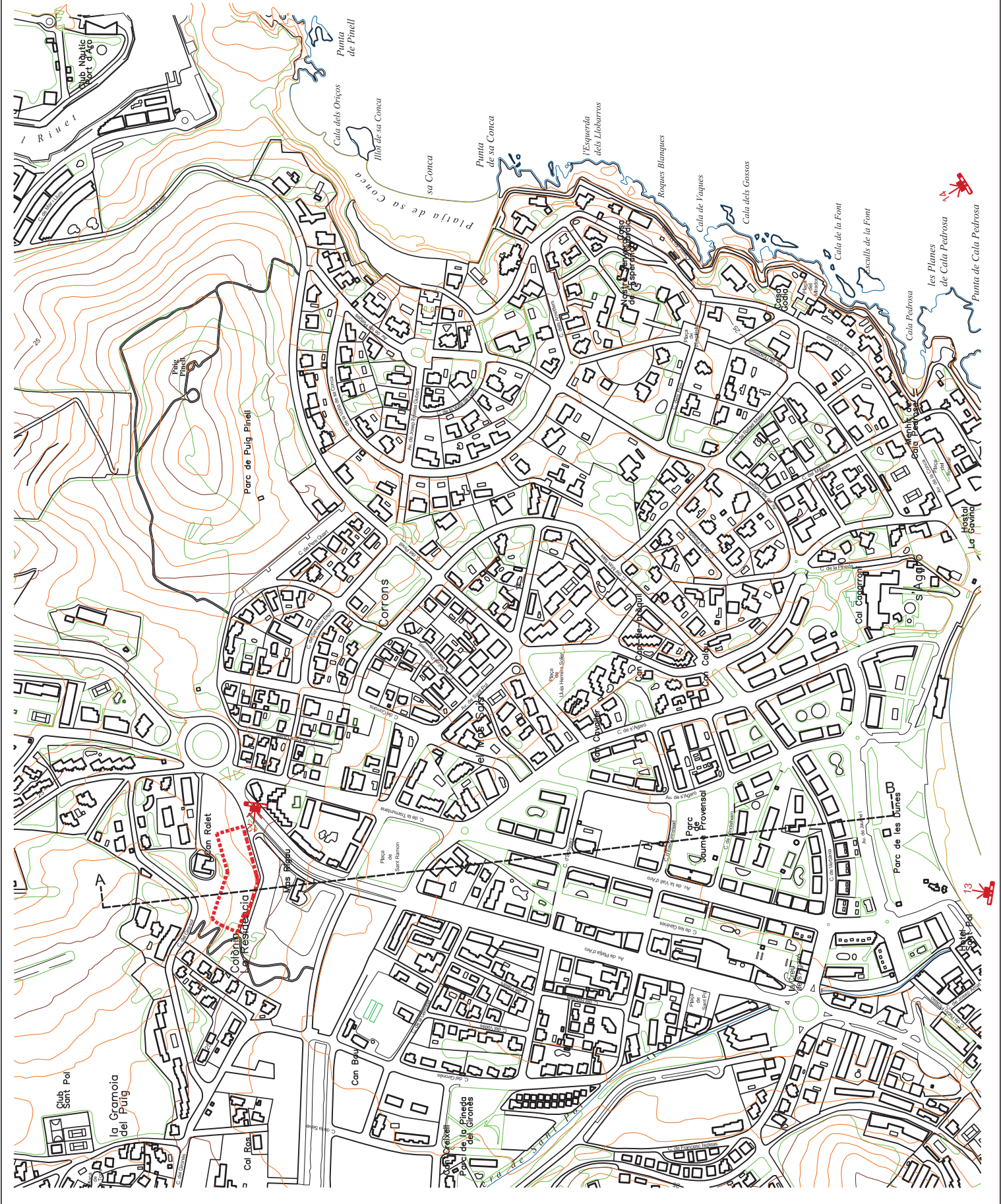
RAMON BOSCH AGUSTÍ



DATA

SETEMBRE 2023

SITUACIÓ DE FOTOGRAFIES 2 I DE LA SECCIÓ A-B



PROJECTE

PLA DE MILLORA URBANA
PARCEL·LES 46 I 47 DEL PLA
PARCIAL OEST DE SANT POL

SITUACIÓ

CASTELL - PLATJA D'ARO

ESCALA

PLANOL Nº

I-12

PROMOTOR

FONTAN PROMO 2006 SL

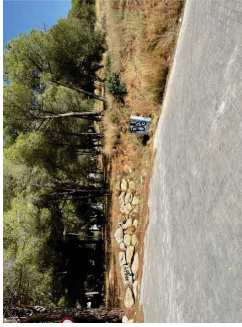
ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ

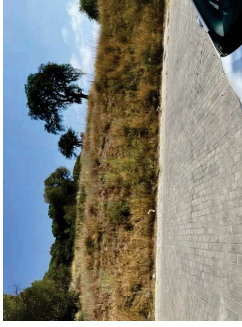
DATA

SETEMBRE 2023

FOTOGRAFIES



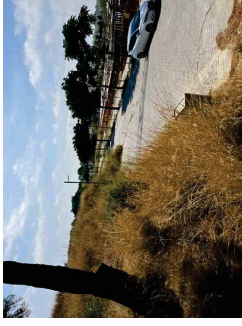
FOTOGRAFIA N. 1



FOTOGRAFIA N. 2



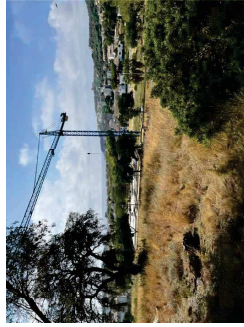
FOTOGRAFIA N. 3



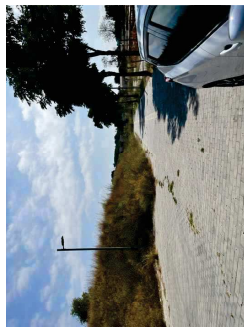
FOTOGRAFIA N. 4



FOTOGRAFIA N. 5



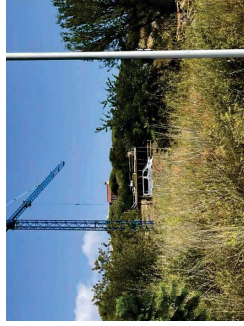
FOTOGRAFIA N. 6



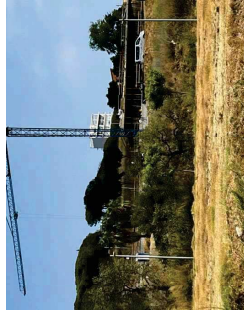
FOTOGRAFIA N. 7



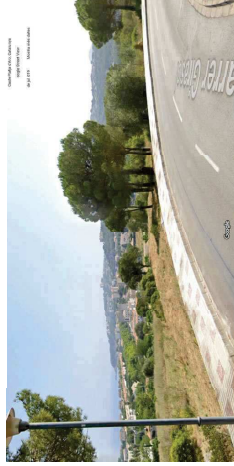
FOTOGRAFIA N. 8



FOTOGRAFIA N. 9



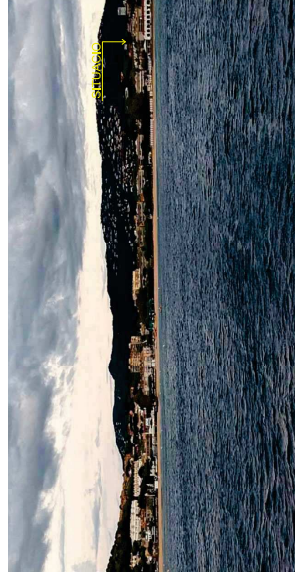
FOTOGRAFIA N. 10



FOTOGRAFIA N. 11



FOTOGRAFIA N. 12

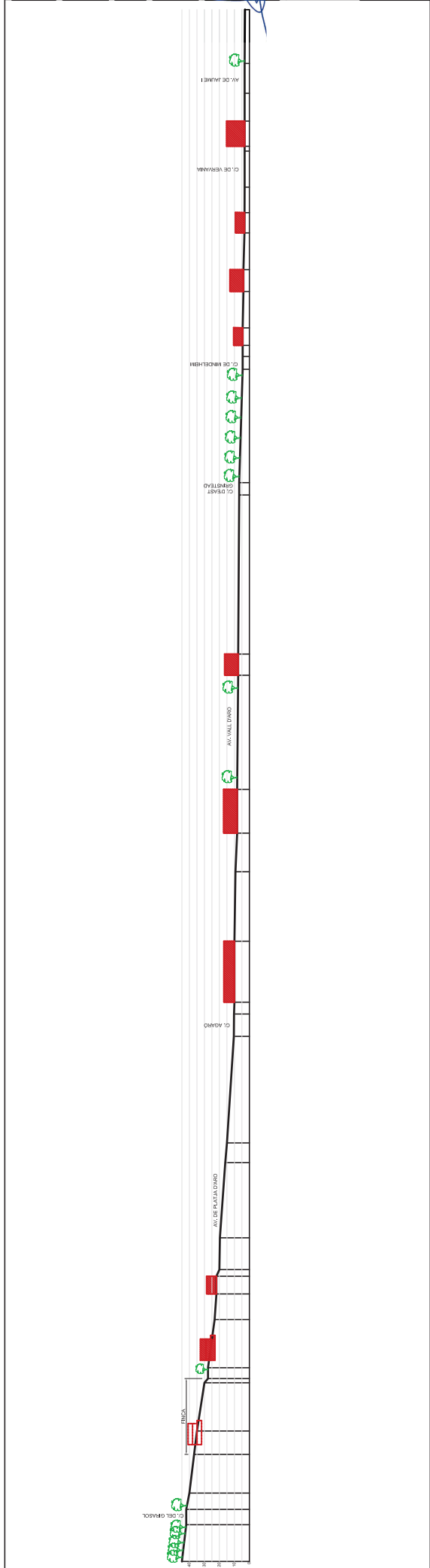


FOTOGRAFIA N. 13



FOTOGRAFIA N. 14

PLATA DE MILLORA URBANA PARCEL·LES 481 I 47 DEL PLA PARCIAL OEST DE SANT POL	
CASTELL - PLATA D'AR FONTAN PRIMO 2008 SL	
ESCALA 1:1000	CANTONAMENT I-13
DATA 2011/04/20	
SECCIÓ A-B	



RIBAS I BARRAL
 S.L.

PROJECTE

PLA DE MILLORA URBANA
PARCEL·LES 46 I 47 DEL PLA
PARCIAL OEST DE SANT POL

SITUACIÓ

CASTELL - PLATJA D'ARO

ESCALA

1 / 1000

PLANOL Nº

O-14

0

20

PROMOTOR

FONTAN PROMO 2006 SL

ARQUITECTE

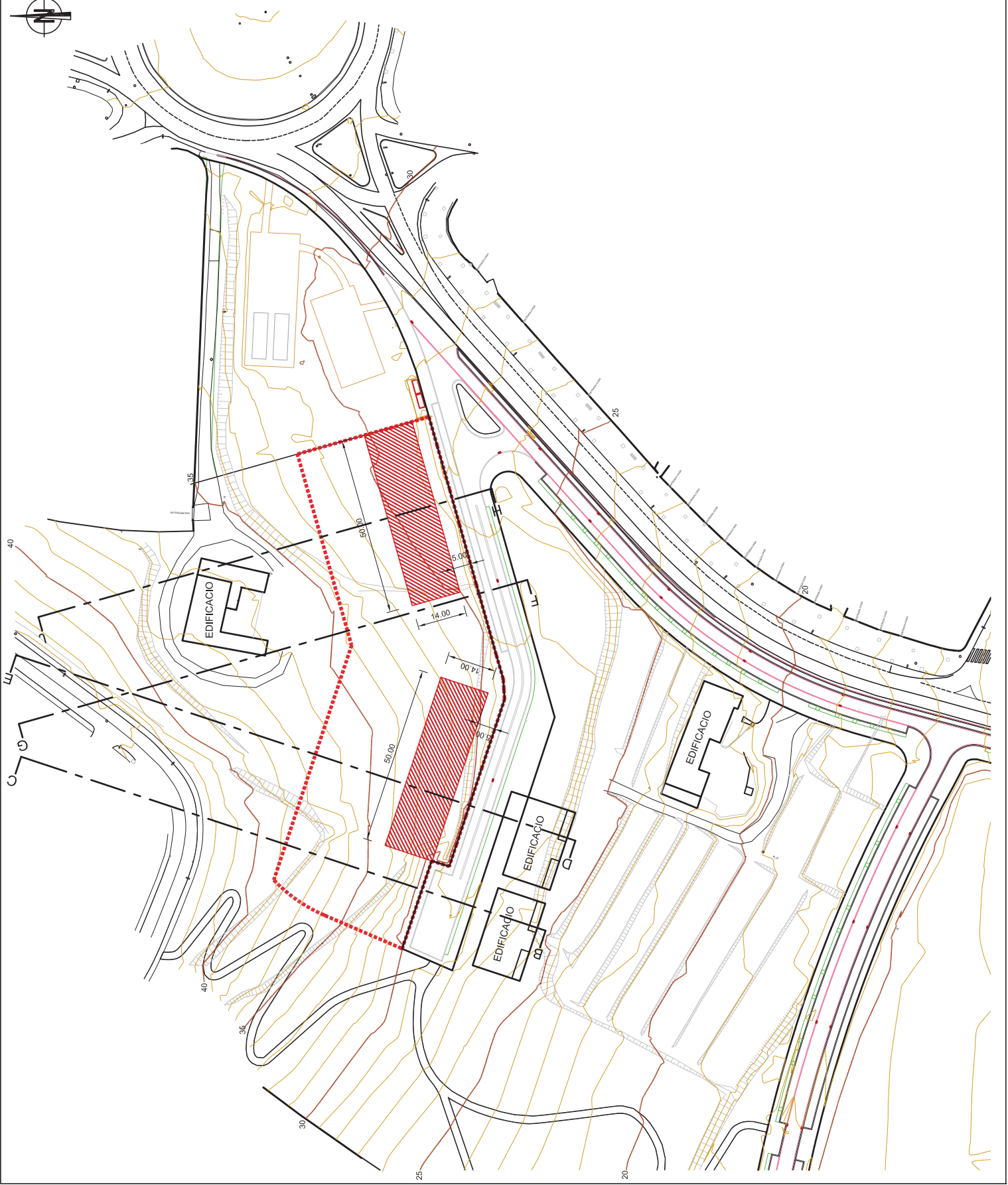
RAMON BOSCH AGUSTÍ



DATA

SETEMBRE 2023

ALTERNATIVA 1
IMPLANTACIÓ DE
L'EDIFICACIÓ
SEGONS
PLA PARCIAL



PROJECTE

PLA DE MILLORA URBANA
PARCEL·LES 46 I 47 DEL PLA
PARCIAL OEST DE SANT POL

SITUACIÓ

CASTELL - PLATJA D'ARO

ESCALA

1 / 500

PLANOL Nº

O-15



PROMOTOR

FONTAN PROMO 2006 SL

ARQUITECTE

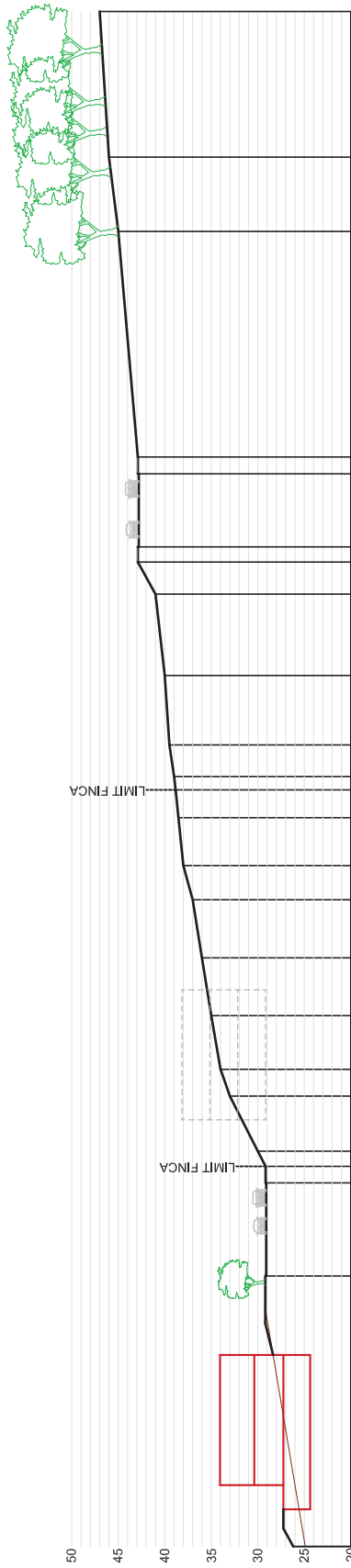
RAMON BOSCH AGUSTÍ



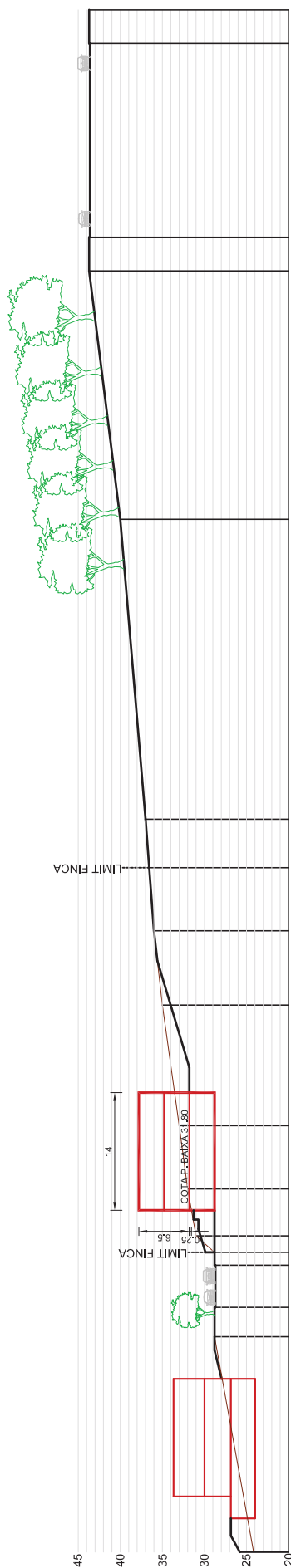
DATA

SETEMBRE 2023

ALTERNATIVA 1
SECCIO B-C
SECCIO D-E



SECCIO B-C



SECCIO D-E

PROJECETE

PLA DE MILLORA URBANA
PARCEL·LES 46 I 47 DEL PLA
PARCIAL OEST DE SANT POL

SITUACIO

CASTELL - PLATJA D'ARO

ESCALA

1 / 500

PLANOL Nº

O-16



PROMOTOR

FONTAN PROMO 2006 SL

ARQUITECTE

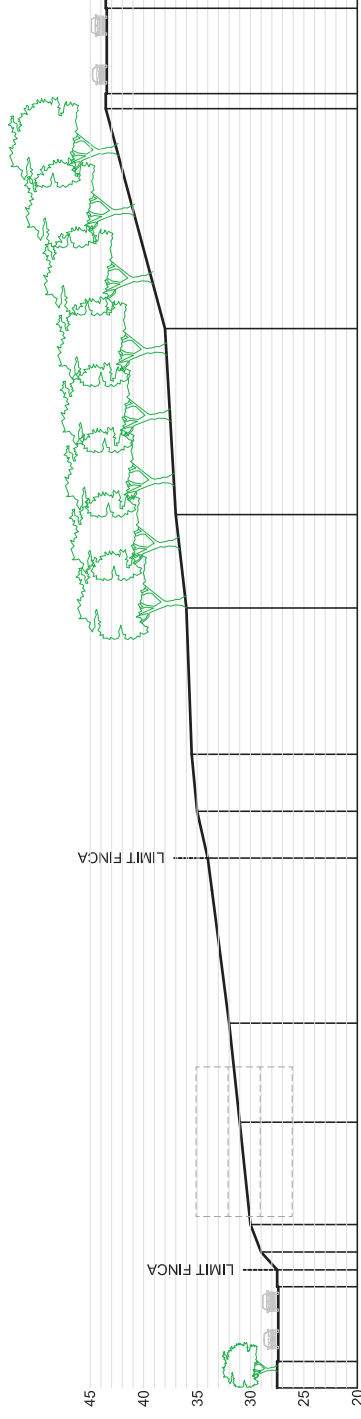
RAMON BOSCH AGUSTÍ



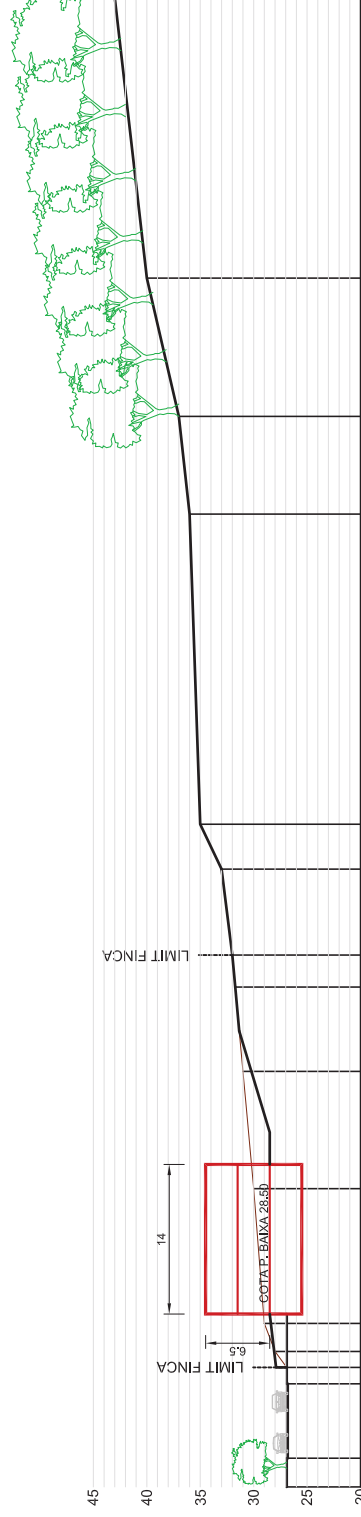
DATA

SETEMBRE 2023

ALTERNATIVA 1
SECCIO F-G
SECCIO H-J



SECCIO F-G



SECCIO H-J

PROJECTE

PLA DE MILLORA URBANA
PARCEL·LES 46 I 47 DEL PLA
PARCIAL OEST DE SANT POL

SITUACIÓ

CASTELL - PLATJA D'ARO

ESCALA

1 / 1000

PLANOL Nº

O-17



PROMOTOR

FONTAN PROMO 2006 SL

ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ



DATA

SETEMBRE 2023

ALTERNATIVA 2
IMPLANTACIÓ



PROJECTE

PLA DE MILLORA URBANA
PARCEL·LES 46 I 47 DEL PLA
PARCIAL OEST DE SANT POL

SITUACIÓ

CASTELL - PLATJA D'ARO

ESCALA

PLANOL N°

1 / 500
0 10

O-19

PROMOTOR

FONTAN PROMO 2006 SL

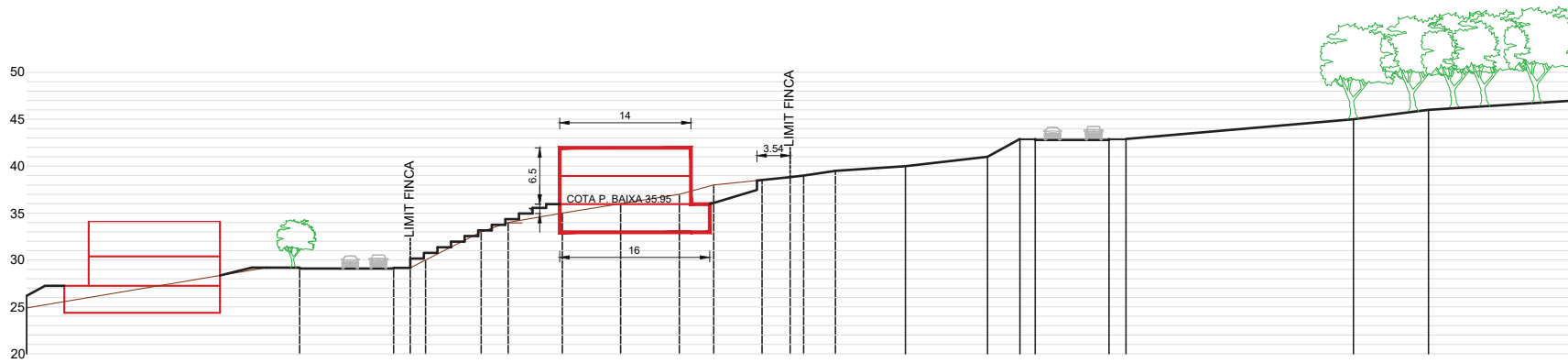
ARQUITECTE

RAMON BOSCH AGUSTÍ

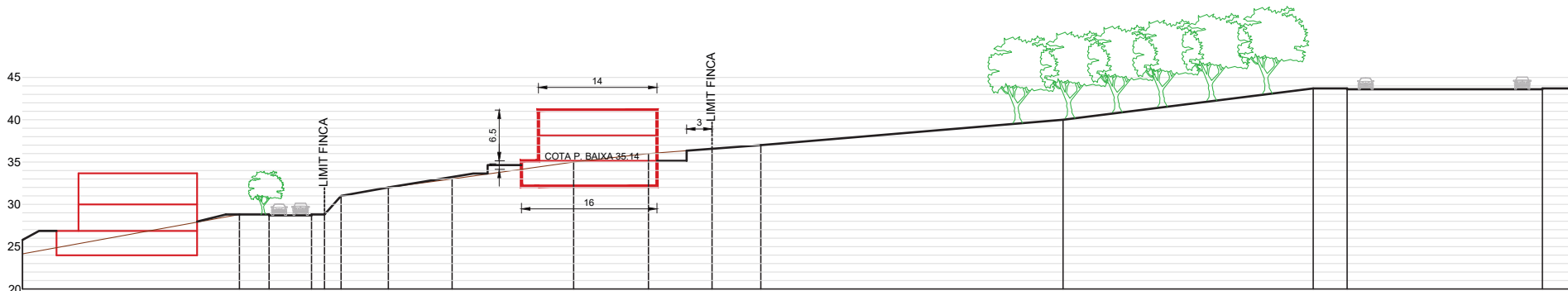
DATA

SETEMBRE 2023

ALTERNATIVA 2
SECCIO B-C
SECCIO D-E



SECCIO B-C



SECCIO D-E

PROJECTE
 PLA DE MILLORA URBANA
 PARCEL·LES 46 I 47 DEL PLA
 PARCIAL OEST DE SANT POL

SITUACIÓ
 CASTELL - PLATJA D'ARO

ESCALA 1 / 500
 PLANOL Nº O-20

PROMOTOR
 FONTAN PROMO 2006 SL

ARQUITECTE
 RAMON BOSCH AGUSTÍ

DATA SETEMBRE 2023

ALTERNATIVA 2
 SECCIO F-G
 SECCIO H-J




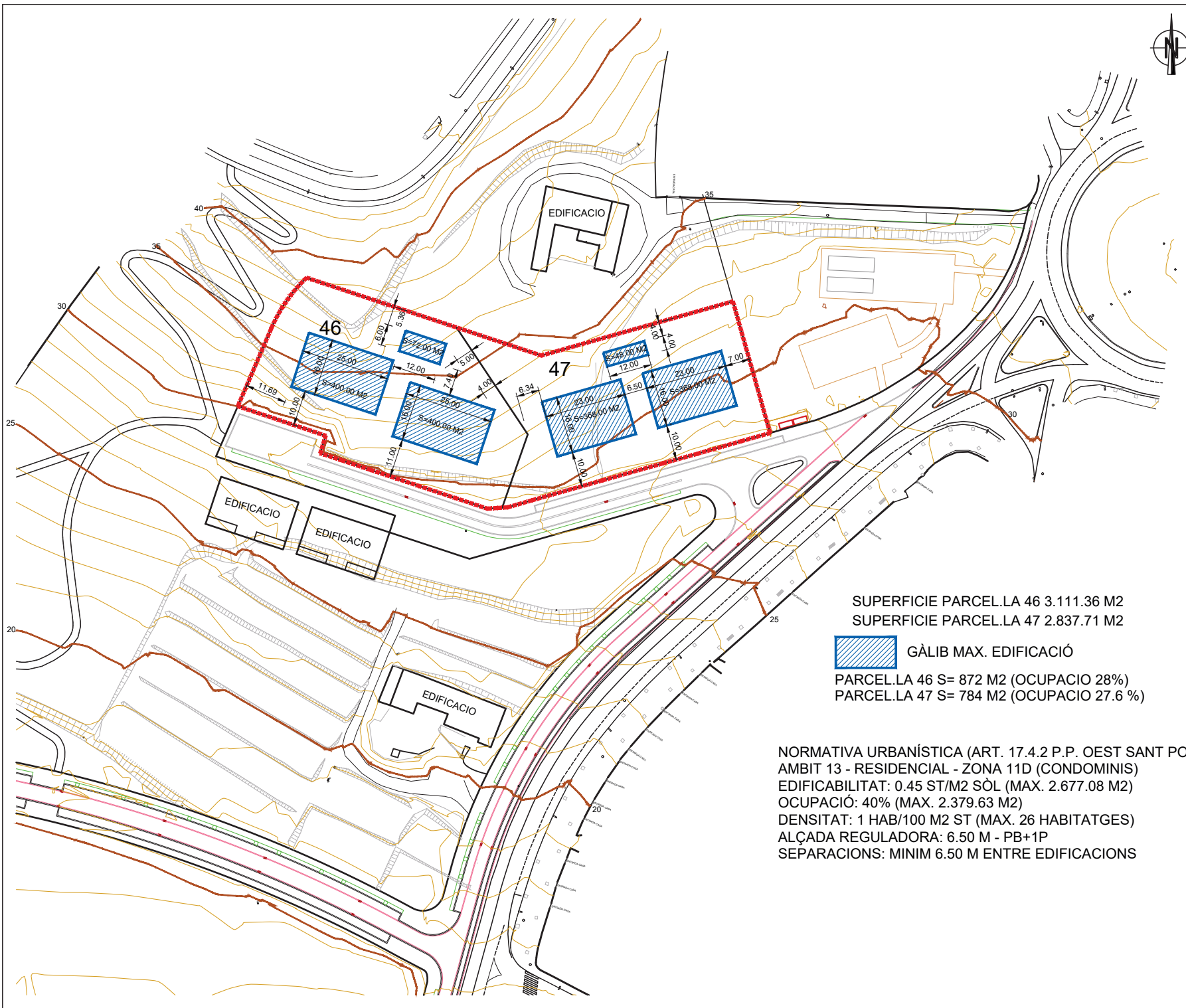
SECCIO F-G




SECCIO H-J



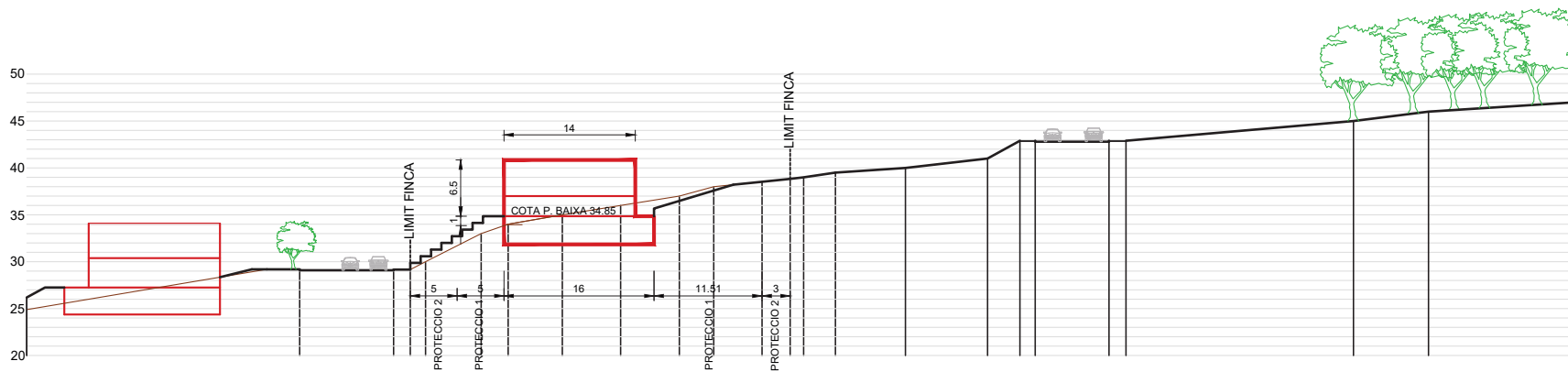
PROJECTE	
PLA DE MILLORA URBANA PARCEL·LES 46 I 47 DEL PLA PARCIAL OEST DE SANT POL	
SITUACIÓ	
CASTELL - PLATJA D'ARO	
ESCALA	PLANOL Nº
1 / 1000 0 20	0-21
PROMOTOR	
FONTAN PROMO 2006 SL	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH AGUSTÍ	
	
DATA	SETEMBRE 2023
ALTERNATIVA 3 IMPLANTACIÓ	



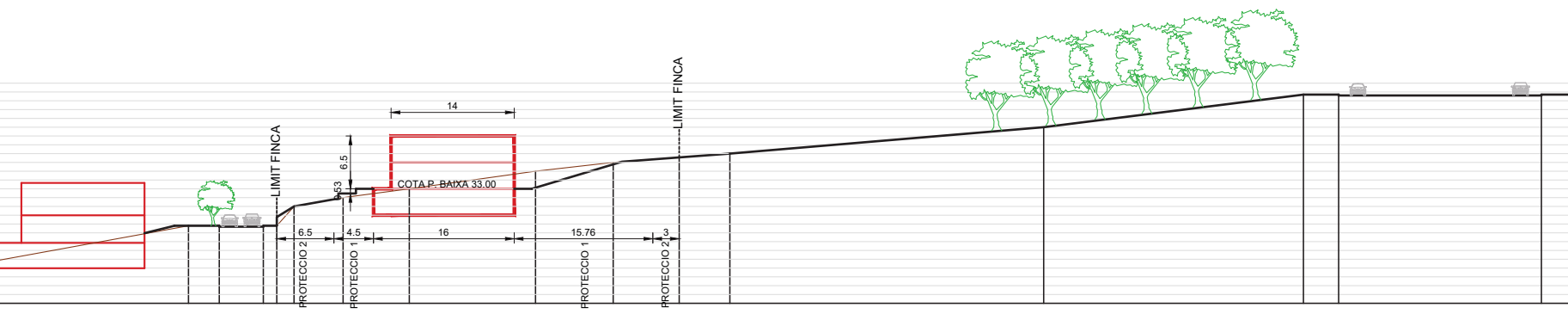
PROJECTE	
PLA DE MILLORA URBANA PARCEL·LES 46 I 47 DEL PLA PARCIAL OEST DE SANT POL	
SITUACIÓ	
CASTELL - PLATJA D'ARO	
ESCALA	PLANOL Nº
1 / 1000	0-22
PROMOTOR	
FONTAN PROMO 2006 SL	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH AGUSTÍ	
DATA	SETEMBRE 2023
ALTERNATIVA 3 GÀLIBS PLÀNOL NORMATIU	

SUPERFICIE PARCEL·LA 46 3.111.36 M2
 SUPERFICIE PARCEL·LA 47 2.837.71 M2
 GÀLIB MAX. EDIFICACIÓ
 PARCEL·LA 46 S= 872 M2 (OCUPACIÓ 28%)
 PARCEL·LA 47 S= 784 M2 (OCUPACIÓ 27.6 %)

NORMATIVA URBANÍSTICA (ART. 17.4.2 P.P. OEST SANT POL)
 AMBIT 13 - RESIDENCIAL - ZONA 11D (CONDOMINIS)
 EDIFICABILITAT: 0.45 ST/M2 SÒL (MAX. 2.677.08 M2)
 OCUPACIÓ: 40% (MAX. 2.379.63 M2)
 DENSITAT: 1 HAB/100 M2 ST (MAX. 26 HABITATGES)
 ALÇADA REGULADORA: 6.50 M - PB+1P
 SEPARACIONS: MINIM 6.50 M ENTRE EDIFICACIONS



SECCIO B-C



SECCIO D-E

PROJECTE	
PLA DE MILLORA URBANA PARCEL·LES 46 I 47 DEL PLA PARCIAL OEST DE SANT POL	
SITUACIÓ	
CASTELL - PLATJA D'ARO	
ESCALA	PLANOL N ^o
1 / 500	O-23
PROMOTOR	
FONTAN PROMO 2006 SL	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH AGUSTÍ	
	
DATA	SETEMBRE 2023
<p>ALTERNATIVA 3</p> <p>SECCIO B-C</p> <p>SECCIO D-E</p>	


PROJECTE
 PLA DE MILLORA URBANA
 PARCEL·LES 46 I 47 DEL PLA
 PARCIAL OEST DE SANT POL

SITUACIÓ
 CASTELL - PLATJA D'ARO

ESCALA	PLANOL N°
1 / 500	O-24

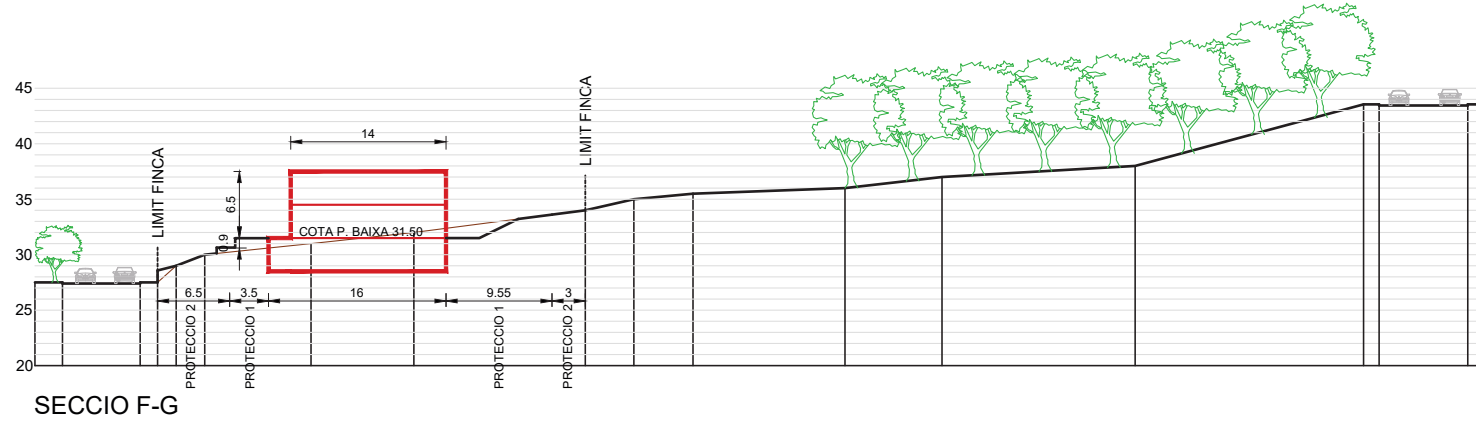
PROMOTOR
 FONTAN PROMO 2006 SL

ARQUITECTE
 RAMON BOSCH AGUSTÍ

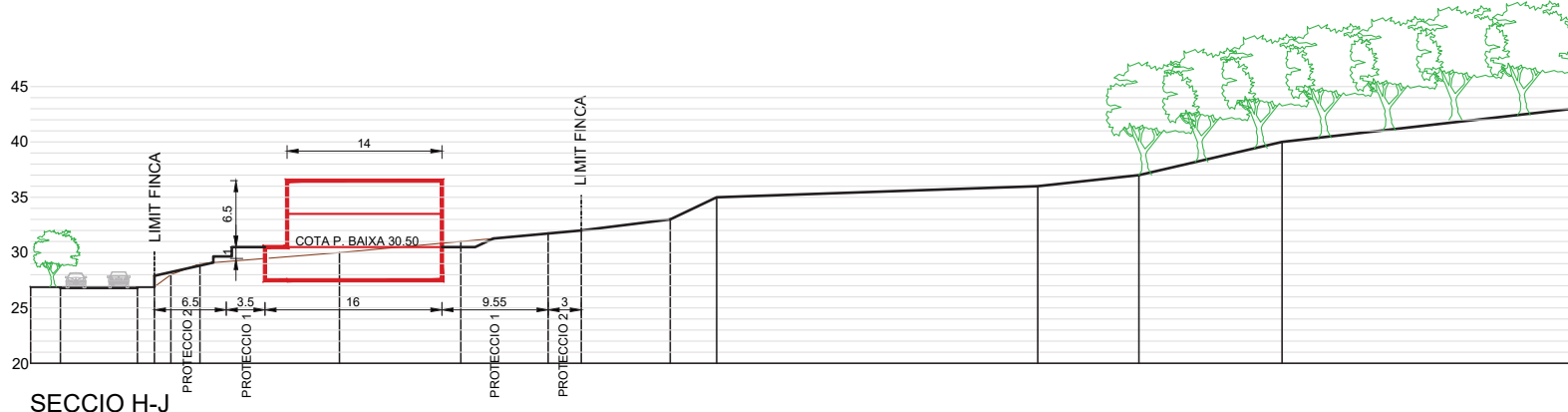


DATA
 SETEMBRE 2023

ALTERNATIVA 3
 SECCIO F-G
 SECCIO H-J





SECCIO F-G



SECCIO H-J



PROJECTE	
PLA DE MILLORA URBANA PARCEL·LES 46 I 47 DEL PLA PARCIAL OEST DE SANT POL	
SITUACIÓ	
CASTELL - PLATJA D'ARO	
ESCALA	PLANOL Nº
1 / 1000 0 20	O-25
PROMOTOR	
FONTAN PROMO 2006 SL	
ARQUITECTE	
RAMON BOSCH AGUSTÍ	
	
DATA	SETEMBRE 2023
<p>SUPERFICIE PARCEL·LA 46 3.111.36 M2 SUPERFICIE PARCEL·LA 47 2.837.71 M2</p> <p> GÀLIB MAX. EDIFICACIÓ</p> <p>PARCEL·LA 46 S= 872 M2 (OCUPACIO 28%) PARCEL·LA 47 S= 784 M2 (OCUPACIO 27.6%)</p> <p>NORMATIVA URBANÍSTICA (ART. 17.4.2 P.P. OEST SANT POL) AMBIT 13 - RESIDENCIAL - ZONA 11D (CONDOMINIS) EDIFICABILITAT: 0.45 ST/M2 SÒL (MAX. 2.677.08 M2) OCUPACIÓ: 40% (MAX. 2.379.63 M2) DENSITAT: 1 HAB/100 M2 ST (MAX. 26 HABITATGES) ALÇADA REGULADORA: 6.50 M - PB+1P SEPARACIONS: MINIM 4 M ENTRE EDIFICACIONS</p>	
<p>ALTERNATIVA 3 GÀLIBS DAMUNT ORTOFOTO</p>	