



ESTUDI D'INTEGRACIÓ I IMPACTE PAISATGÍSTIC

IMPLANTACIÓ DE DOS HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS



Sector de La Fosca. Terme municipal de Palamós (Baix Empordà)

Promotor: **BELLAFOSCA, S.L.**
Carrer La Fosca ,61.
17230. Palamós (Girona)

Tècnics redactors: **IGNACIO HERRERO JOVER**, arquitecte
GUILLEM HERRERO ROMÁN, ambientòleg
Can Batlle de Ginestar. Gi-531 Km 8,6
17151 Sant Gregori (Girona)

Sant Gregori, Desembre 2020

Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació **ab5a62bc2e9042ca876e68f10010c82c001**

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/295 - Data Registre: 12/01/2021 13:42:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





ÍNDIX

IMPLANTACIÓ DE DOS HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS	0
ÍNDIX	0
1. INTRODUCCIÓ	2
1.1 OBJECTE	2
1.2 ANTECEDENTS	4
1.3 DADES DEL PROMOTOR	4
2. DESCRIPCIÓ DE L'ENTORN	4
2.1 DESCRIPCIÓ DE L'EMPLAÇAMENT.	5
2.2 SITUACIÓ GEOGRÀFICA DE LA FINCA D'ESTUDI	14
2.3 NUCLIS DE POBLACIÓ I ZONES HABITADES PROPERS	14
2.4 DESCRIPCIÓ DELS ACCESSOS	15
3. ANÀLISI DEL PAISATGE	16
3.1 QUALITAT PRIMÀRIA DEL PAISATGE O FACTORS DE VISIBILITAT	16
3.2 CONCA VISUAL TEÒRICA I CONCA VISUAL REAL	16
3.3 OBSERVATORIS	20
3.4 COMPONENTS DEL PAISATGE. DESCRIPCIÓ	39
3.5. ANÀLISI DELS VALORS DEL PAISATGE	54
3.6. VALORS DEL PAISATGE	59
3.7 INDRETS D'INTERÈS PAISATGÍSTIC PROPERS.	62
3.8 ELEMENTS DISCORDANTS DEL PAISATGE	65
4. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ACTUACIÓ	75
5. SIMULACIÓ DE L'ACTUACIÓ	75
6. IMPACTE SOBRE EL PAISATGE	77
6.1 IMPACTE PER LA PÈRDUA DE QUALITAT DEL PAISATGE	77
6.2 FRAGILITAT PAISATGÍSTICA	78
6.3 CAPACITAT DE CÀRREGA PAISATGÍSTICA	79
6.4 IMPACTE PAISATGÍSTIC	81
7. CRITERIS D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA	84
8. REPORTATGE FOTOGRÀFIC	86
9. CONCLUSIONS	96
10. ANNEX PLÀNOLS	102





1. INTRODUCCIÓ

1.1 OBJECTE

L'objecte d'aquest document és el de valorar les conseqüències que pot tenir sobre el paisatge el projecte de construcció de dos habitatges unifamiliars adossats en les parcel·les 3 y 4 del carrer A de la urbanització Bellafosca, de la Fosca, al sector de llevant del terme municipal de Palamós (comarca del Baix Empordà). És un sector ja urbanitzat situat a uns 100 metres direcció Nord-Oest de la línia de costa de la platja de La Fosca.

Fins no fa massa temps hi havia dins les parcel·les una antiga edificació (edifici de banys del Càmping la Fosca) a dia d'avui ja enderrocada, per tant actualment les parcel·les no estan edificades ni tenen edificacions mitgeres adjacents. Les parcel·les ocupen una superfície de 402,94 m² i 403,02 m² cadascuna i es troben a dia d'avui recentment constituïdes i en procés d'execució de la seva urbanització.

En concret es preveu la construcció de 2 habitatges unifamiliars adossats de PB+1PP amb un total de superfície construïda sobre rasant de 417,50 m². Els habitatges no estan edificats sota rasant.

Segons la normativa urbanística vigent al municipi de Palamós, i seguint les especificacions de el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Normativa Urbanística General "Clau 5a: Zona d'ordenació en illa oberta" i del "Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí (PDURSNS-LG)", l'objectiu del present Estudi d'Integració i Impacte Paisatgístic (EIIP) és el de valorar l'impacte potencial que el projecte té sobre el paisatge i elaborar una sèrie de criteris i línies d'actuació per a facilitar la seva integració en el paisatge, certificant que les mesures proposades són adients per a la magnitud del projecte.

Per a redactar el present EIIP s'ha emprat com a pauta metodològica la *Guia d'estudis d'impacte i integració paisatgística* de la Generalitat de Catalunya, elaborada per l'antic Departament de Política Territorial i Obres Públiques i publicada al 2010.

Aquest estudi ha de servir a la administració per a valorar la compatibilitat de l'actuació prevista per a establir-la en el marc del decret 343/2006 del 19 de setembre, que desenvolupa la Llei 8/2005 del 8 de juny, en el que s'estableix que els EIIP han de ser instruments que tenen com a objectiu promoure una correcta inserció de les activitats en el paisatge.

Aquest EIIP s'ha redactat per a donar compliment al requeriment dels serveis urbanístics de l'ajuntament de Palamós que, en el moment de demanar la llicència urbanística per a la construcció dels dos habitatges, ens va comunicar la manca de:

-Estudi paisatgístic, quan els edificis siguin de nova planta i se situïn en sòl urbà o urbanitzable delimitat amb pla parcial aprovat fins la franja de 500 metres d'amplada des de l'atermenament del domini públic marítimo-terrestre.





En aquest cas concret, aquest estudi d'integració i impacte paisatgístic cal redactar-lo en compliment del que determina l'article 81 del Pla Director Urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral Gironí.

Concretament l'article 81 "Contingut del planejament i Estudi d'impacte i integració paisatgística" en els seus punts 1 i 2 diu:

"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 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'analitzarà els aspectes següents, amb la documentació necessària per tal que es pugui visualitzar aquest 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 en base a l'estratègia o estratègies escollides, mesures d'integració paisatgística adoptades a incloure en el Pla.*
- e) Relació de conclusions"*

També es dona compliment al que dicta el capítol 22, del Títol VI "Normativa Integració Paisatgística dels sòls en edificació aïllada", del Pla Director Urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral Gironí.

Així mateix, l'article 314 del POUM de Palamós, en referència als EIIP, determina que:

"1. Per a l'atorgament de llicències de moviments de terres i apilaments, de construcció d'infraestructures i d'edificació i instal·lació d'aquells elements que hagin de tenir una presència visual rellevant en el paisatge, s'incorporaran al projecte tècnic, que ha d'acompanyar la sol·licitud d'autorització, els estudis necessaris per a mostrar la seva inserció en el mateix i que permetin avaluar-ne els efectes. En aquells casos en què l'autorització requereixi prèviament l'aprovació d'un instrument urbanístic, s'inclourà ja en aquest un primer estudi paisatgístic adequat al tipus de determinacions pròpies de l'instrument.





2. S'entendrà que són visualment rellevants totes les edificacions de localització aïllada, incloses aquelles motivades per les activitats agrícoles, ramaderes i primàries en general, i també aquelles situades en les franges exteriors dels nuclis urbans que per la seva envergadura -volum, alçada, longitud de façana- puguin tenir una presència important en la futura imatge del nucli urbà. En especial, es consideren visualment rellevants aquelles actuacions de valor estratègic formalment autònomes que s'admetin en sòl de protecció territorial o preventiva.”

1.2 ANTECEDENTS

BELLAFOSCA, S.L. amb NIF B17004714 i domiciliada a Palamós, carrer La Fosca núm. 61, promou l'edificació de dos habitatges unifamiliars adossats de planta baixa+planta primera, en dues parcel·les contigües (parcel·la 3 i 4), de geometria rectangular, situades al carrer A, al terme de Sant Joan de Palamós, agregat de Palamós i paratge de La Fosca, de 402,94 m² i 403,02 m² cadascuna. Es troben a dia d'avui recentment constituïdes i en procés d'execució de la seva urbanització.

En data 10 de desembre de 2.020 es va presentar el projecte bàsic a l'ajuntament de Palamós (RE(12303)) demanant llicència urbanística per a la construcció de dos habitatges a la Urbanització Bellafosca, del terme municipal de Palamós, Girona.

En data 23 de desembre de 2020 el departament d'Urbanisme i Obres de l'Ajuntament de Palamós ens va comunicar que la sol·licitud estava incompleta per la manca de:

-Estudi paisatgístic, quan els edificis siguin de nova planta i se situïn en sòl urbà o urbanitzable delimitat amb pla parcial aprovat fins la franja de 500 metres d'amplada des de l'atermenament del domini públic marítimo-terrestre.

Per aquesta raó es redacta aquest estudi d'impacte i integració paisatgística per donar compliment a les consideracions i requeriments que es demanen per part dels serveis tècnics de l'ajuntament.

1.3 DADES DEL PROMOTOR

PROMOTOR: BELLAFOSCA, S.L.
C.I.F.: B17004714
C/ La Fosca, 61
17230 PALAMÓS (Girona)

IDENTIFICACIÓ DE L'OBRA: CONSTRUCCIÓ DE DOS HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS

SITUACIÓ: PARCEL·LES 3 i 4. CARRER A.
URB. BELLAFOSCA. PALAMÓS, GIRONA.

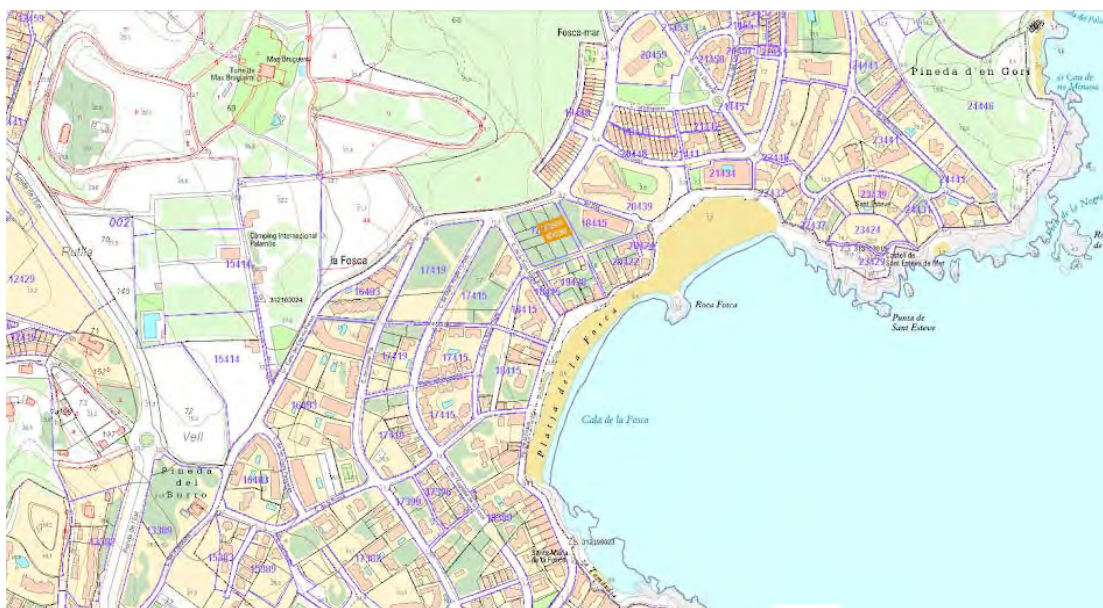




2. DESCRIPCIÓ DE L'ENTORN

2.1 DESCRIPCIÓ DE L'EMPLAÇAMENT.

Les parcel·les on es preveu el projecte de construcció dels habitatges es localitza a la part meridional de la barriada de Sant Joan de Palamós, al terme municipal de Palamós (comarca del Baix Empordà), concretament a l'extrem septentrional de la badia de Palamós, al sector de la Fosca. Estan situades en un nou carrer (denominat inicialment carrer A), del nou projecte d'urbanització de aquesta zona, entre el camí del Cap de Planes i un altre carrer nou (carrer B). Es troben a dia d'avui recentment constituïdes i en procés d'execució de la seva urbanització.



Parcel·les de Projecte

La urbanització de La Fosca, separada de Palamós pel sector del Cap Gros, rep el nom de l'adjacent platja de La Fosca, a on es troba una gran roca anomenada la Roca Fosca, al mig de la platja. A la part septentrional de la platja hi trobem les ruïnes del castell de Sant Esteve de Mar. La major afluença de gent a la platja es troba als mesos d'estiu.

El municipi de Palamós limita al nord amb el municipi de Vall-llobrega i Mont-ras, a l'oest amb Fitor, a l'est amb el mar Mediterrani i al sud amb Calonge.

Palamós es troba a l'extrem nord-est de la vall de la riera d'Aubi així com a la part sud-est de les Gavarres.





El terme municipal de Palamós té una població de 17.910 habitants i una extensió de 13,98 Km², essent el port i el turisme la seva major font d'ingressos. El turisme estacional, majoritàriament de sol i platja, pot multiplicar la població a l'estiu fins a 10 vegades, requerint una gran demanda en serveis. El port de Palamós és el segon més important de la Costa Brava. Antigament la indústria del tap tenia força importància al municipi, però ja a inicis del segle passat (s.XX) va patir una forta davallada.

Situat al sector meridional del litoral del Baix Empordà, el municipi de Palamós és un eix de comunicacions que a través de la carretera C-255, de Girona a Palamós, de la C-253, de Palamós a Santa Coloma de Farners per Platja d'Aro i Sant Feliu de Guíxols, vertebrava la xarxa viària comarcal, que s'orienta en relació a la seva situació geoestratègica com a port comercial del nord-est de Catalunya. Palamós és la capital de la província marítima de Girona, i la sanitària del Baix Empordà. La comarca s'articula mitjançant un sistema urbà que formen les localitats de Palamós, Palafrugell, Sant Feliu de Guíxols, Torroella de Montgrí i la Bisbal d'Empordà.

Palamós és creuat per la C-31 que uneix el municipi amb les localitats veïnes de Castell d'Aro i Palafrugell, així com amb Girona, la capital de la província. Palamós no té estació de tren, essent les més properes la de Flaçà, Caldes de Malavella o Girona.

A la Fosca s'hi pot accedir des de la carretera C-31, des de Palamós per la carretera de la Fosca i des del polígon industrial de el Pla de Sant Joan.

Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació **ab5a62bc2e9042ca876e68f10010c82c001**

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/295 - Data Registre: 12/01/2021 13:42:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





2.2 SITUACIÓ GEOGRÀFICA DE LA FINCA D'ESTUDI

Les parcel·les a on es projecta construir els dos habitatges unifamiliars adossats es troben, a dia d'avui, recentment constituïdes i en procés d'execució de la seva urbanització. Correspon a dues parcel·les d'una finca urbana on hi havia un càmping amb hotel, amb una àrea verda de pineda mediterrània, situada a la part central del sector de la Fosca, ja que el carrer del Rec es podria considerar que separa el sector sud de la Fosca (Santa Maria de la Fosca) del sector nord (Sant Esteve de la Fosca). Les parcel·les a on es volen construir els dos habitatges es troben a només uns 100 metres de la Platja de La Fosca.



Parcel·les de Projecte

Corresponen a dues de les 12 parcel·les en què es va fragmentar la finca inicial.





Aquesta finca inicial, a la que pertanyen les dues parcel·les objecte d'aquest estudi, queda delimitada, segons planejament i Projecte d'Urbanització del Sector, pel Camí de Cap de Planes en la vessant nord-oest; pel carrer B al sud-est, amb l'amplada nova de 8,00 m; per el sud-oest amb el Carrer de la Roca Negra, de 13,00 m d'amplada, i pel nou carrer A en el costat nord-est, de 5,50 m. Es troba qualificada com a sòl urbà en subclau 5.a.

La parcel·lació realitzada, definida i en base al que marca el Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal (POUM) propi del terme municipal de Palamós, va fragmentar la parcel·la inicial en 12 lots, de geometria rectangular, i amb front a una o dos carrers, segons sigui parcel·la interior o en cantonada, de més de 400 m² cadascuna.



Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació **ab5a62bc2e9042ca876e68f10010c82c001**

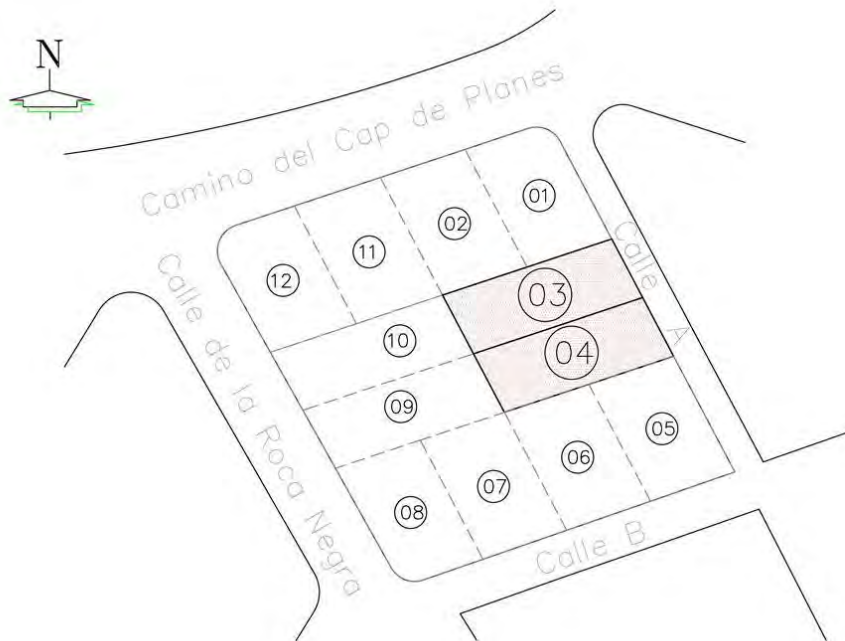
Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/295 - Data Registre: 12/01/2021 13:42:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





El nostre projecte se centra en les parcel·les 3 i 4, interiors, amb front al nou carrer A, de 5,50 m d'amplada, en plataforma única (segons Projecte d'Urbanització del Sector).



Parcela 03
Urb. Bellafosca. Calle A. Palamós.

Superfície parcela: 402,94 m²



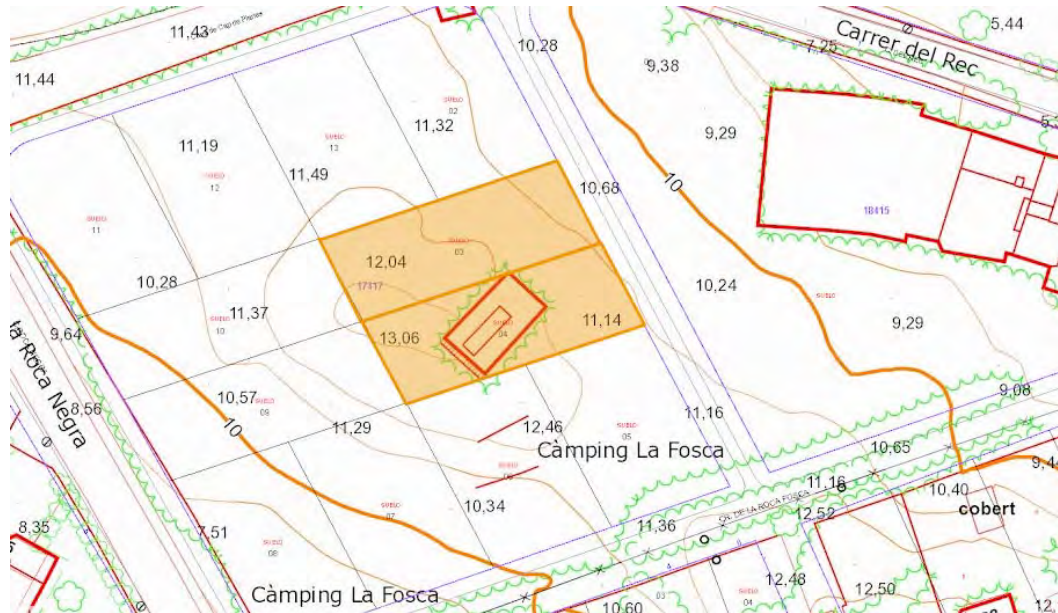
Parcela 04
Urb. Bellafosca. Calle A. Palamós.

Superfície parcela: 403,02 m²





Actualment a dins les parcel·les hi trobem un terreny ocupat en part per una pineda litoral, però amb una part sense vegetació degut a l'enderroc de l'edifici corresponent als banys de l'antic càmping existent. A dia d'avui hi ha nombrosos peus de pi blanc i pi pinyer. Aquesta pineda té continuïtat cap el nord (a l'altre costat del camí Cap de Planes) i cap a llevant, on hi havia l'antic Hotel Bellafosca, ja enderrocat. També en direcció mar la pineda té una certa continuïtat al mig de les diverses edificacions unifamiliars existents.



Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació **ab5a62bc2e9042ca876e68f10010c82c001**

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/295 - Data Registre: 12/01/2021 13:42:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





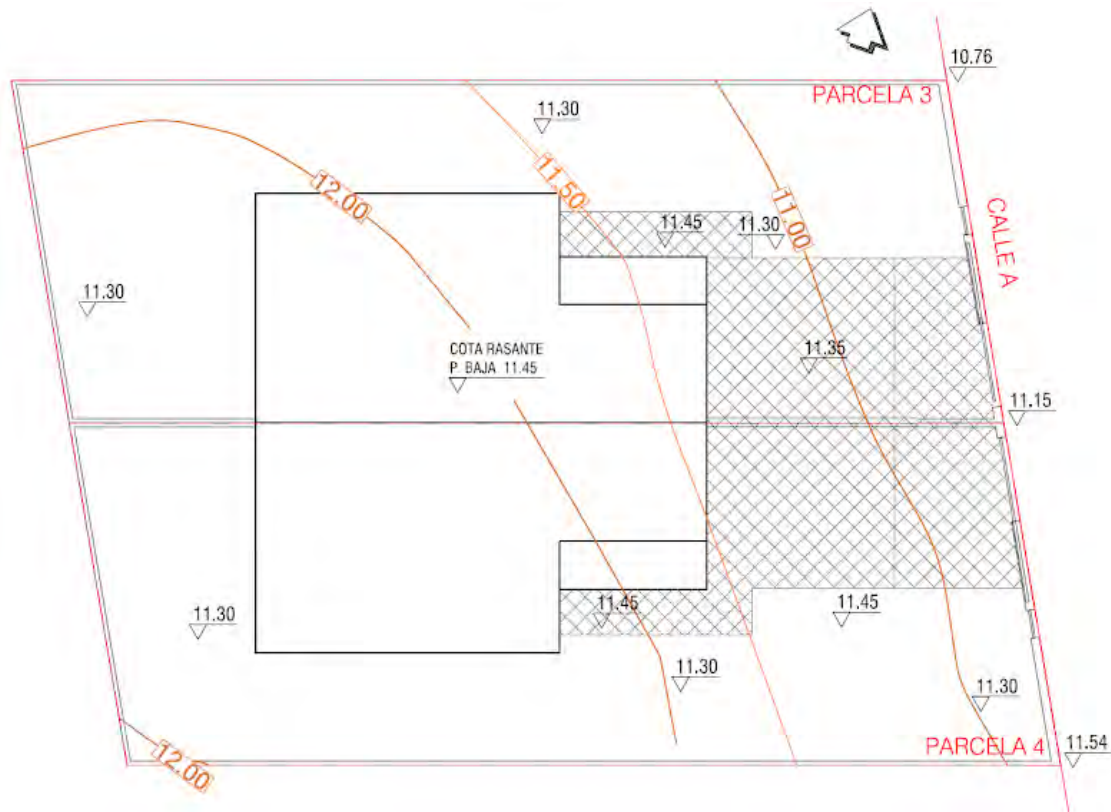
L'accés a les futures parcel·les seria des del Camí del Cap de Planes, a través del futur vial denominat Carrer A [1], actualment en procés d'execució de la seva urbanització. Aquest vial fa de límit NE de les parcel·les i seria la via d'accés o d'entrada a aquests dos futurs habitatges.

L'àrea del projecte es troba molt propera a la platja de la Fosca i en concret a la Roca Fosca [2] i envoltada de diverses parcel·les encara ocupades a dia d'avui per la pineda mediterrània i que té continuïtat cap al nord a la zona forestal de Les Serres (punt més alt a la cota 52) [3].

Les coordenades UTM (ETS 89), en el punt de trobada de les dues parcel·les amb el carrer A [4], són:

X= 511846,770 Y= 4634098,840 Z= 11,15

Concretament les parcel·les van des de la cota 10.76, cantonada N de la parcel·la 3, a la cota 12,00, cantonada SO de la parcel·la 4.



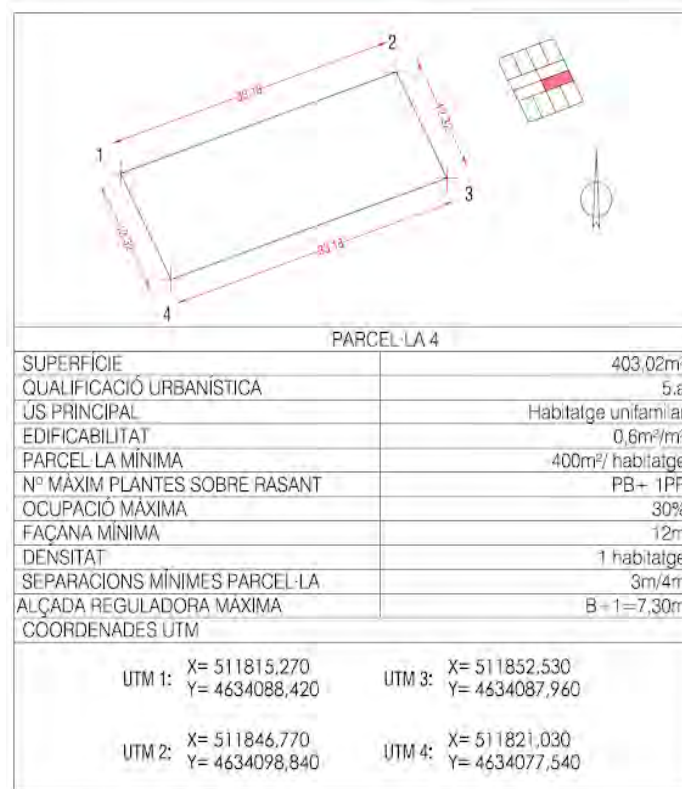
Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.	
Codi Segur de Validació	ab5a62bc2e9042ca876e68f10010c82c001
Url de validació	https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/295 - Data Registre: 12/01/2021 13:42:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Les característiques de cadascuna de les parcel·les són les següents:





L'àmbit inclòs dins d'aquest projecte pertany a dues parcel·les cadastrals i que concretament són:

- Parcel·la 3: sòl urbà amb referència cadastral 1741703EG1314S0001BD i localització CM Cap de Planes, parcel·la 3, Palamós, Girona.



Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació **ab5a62bc2e9042ca876e68f10010c82c001**

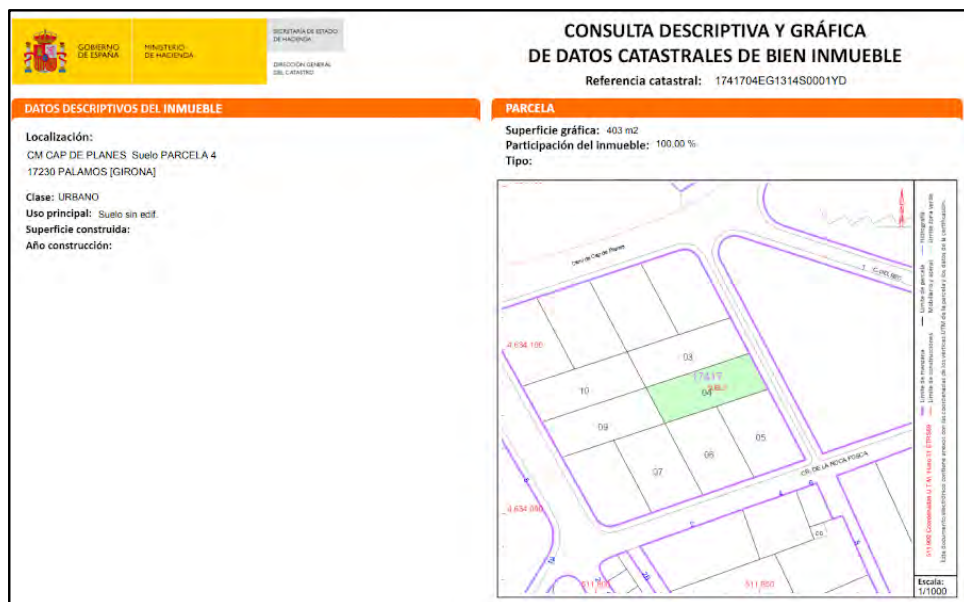
Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/295 - Data Registre: 12/01/2021 13:42:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





- Parcel·la 4: sòl urbà amb referència cadastral 1741704EG1314S0001YD i localització CM Cap de Planes, parcel·la 4, Palamós, girona.



Tot aquest entorn es troba fora de qualsevol figura de protecció ambiental com poden ser:

- Espais d'interès natural (PEIN)
- Xarxa Natura 2000
- Hàbitats d'Interès Comunitari (HIC)
- Inventari de la zona de protecció de les Zones Humides de Catalunya
- Geòtop o geozona, ni a un entorn d'especial protecció geològica ni paleontològica.

2.3 NUCLIS DE POBLACIÓ I ZONES HABITADES PROPERS

Els nuclis de població més propers a les parcel·les són:

- La Fosca (platja) a 100 m. al sud-est.
- Cala Margarida a 1.000 m. al sud.
- Palamós (ajuntament) a 1.800 m. al sud-oest.
- Vall-llobrega (plaça ajuntament) a 2.800 m. al nord-oest.
- Mont-ras (nucli antic) a 5.500 m. al nord.
- Calella de Palafrugell (Platja de Canadell) a 4.900 m. a l'oest.
- Palafrugell (Centre) a 6.500 m. al nord.
- Calonge (ajuntament) a 5.600 m. a l'oest.





Altres elements propers destacables són:

- Carretera C-31 a 1.000 m. al nord-oest des del centre de les parcel·les.
- Riera d'Aubi a 900 m. al nord-est des del centre de les parcel·les.
- Cala s'Alguer a 800 m. al nord-est des del centre de les parcel·les.
- Castell de Sant Esteve de Mar a 350 m. a l'est des del centre de les parcel·les.
- Platja del Castell a 1.150 m. al nord-est des del centre de les parcel·les.
- Cap Gros (cim) a 900 m. al sud del centre de les parcel·les.
- Les Serres (cim) a 600 m. al nord del centre de les parcel·les.

2.4 DESCRIPCIÓ DELS ACCESSOS

L'accés a la zona del projecte és:

- des de la carretera C-31 cal agafar la sortida de Palamós - Sant Joan de Palamós, i un cop s'arriba a la glorieta cal seguir recte i agafar el camí de Sant Esteve a La Fosca fins a la rotonda de davant el Càmping King's, on s'agafa la primera sortida per el carrer Cap de Planes que dona al carrer A de la nova urbanització.
- Des del port de Palamós s'agafa la carretera de La Fosca i just abans d'arribar a la platja, a l'esquerra surt el carrer de l'església de La Fosca i a continuació el carrer Martí i Crosa. un cop arribat al carrer del Cap de Planes, el primer a la dreta seria el carrer A, just abans del carrer del Rec.
- Des de la rotonda del polígon industrial Sant Joan, cal agafar la Ronda de l'Est fins a la rotonda de la pineda del Burro i agafar el carrer del camí de Planes que porta fins a trobar el carrer A a la dreta abans d'arribar a Foscamar.





3. ANÀLISI DEL PAISATGE

3.1 QUALITAT PRIMÀRIA DEL PAISATGE O FACTORS DE VISIBILITAT

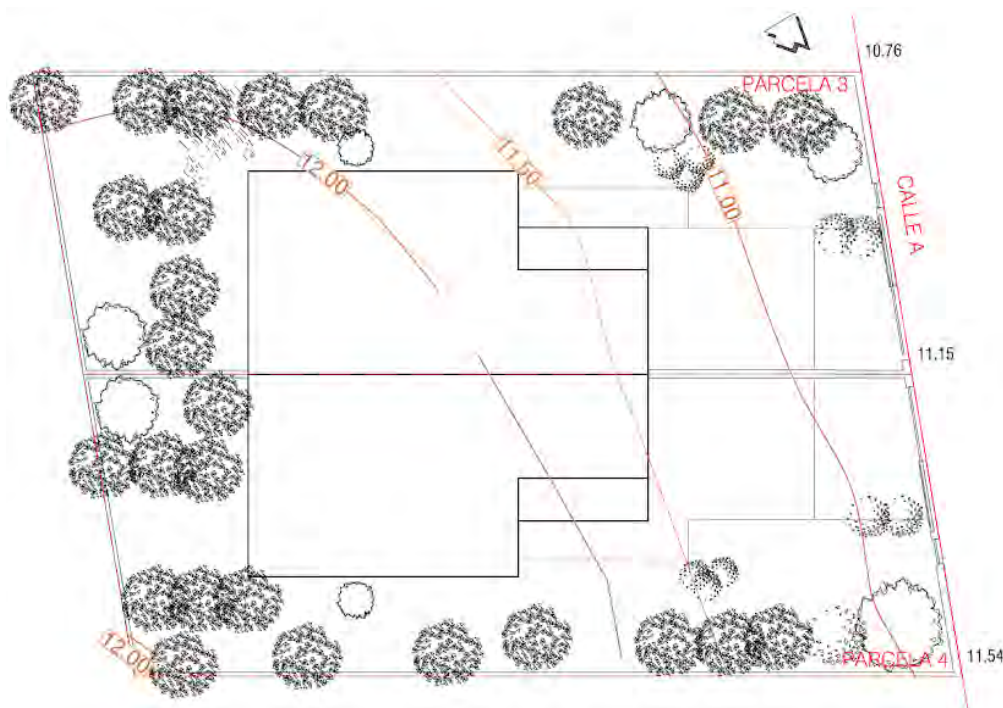
Els factors de visibilitat més importants venen determinats per la conca visual de l'indret (entesa com l'àmbit del territori que és visible des de l'observatori) i la permeabilitat visual de la zona de projecte cap a l'entorn i viceversa, així com els espectadors ja siguin permanents o ocasionals, que des dels diferents observatoris tenen dins el seu camp visual la finca forestal on es preveu implantar el nous habitatges.

Així doncs, cal tenir presents els diferents punts d'observació, com ara les zones habitades, les edificacions aïllades o els miradors naturals, com també els recorreguts visuals des de les carreteres i/o carrers des d'on es poden observar les parcel·les.

Pel que fa la conca visual, cal diferenciar entre la teòrica (marcada en funció de la topografia) i la real, on entren en consideració les zones d'ombra visual creades per elements com la vegetació o les edificacions.

3.2 CONCA VISUAL TEÒRICA I CONCA VISUAL REAL

Les parcel·les en estudi presenten un relleu pràcticament planer amb una pendent suau cap a l'est (carrer A) i es troben envoltades de parcel·les sense edificar i amb pineda litoral.





Aquesta situació comporta que aquestes parcel·les estiguin poc exposades a les visuals i pràcticament només són visibles des del Camí del Cap de Planes (límit nord), en la seva trobada amb el carrer A, de nova execució. Des de la platja tampoc són visibles, en bona part tapades per les edificacions existents i les restes de pineda litoral.

El fet que les parcel·les estiguin, a certa distància, envoltades per altres ja urbanitzades i amb edificacions ja construïdes, i que aquestes tenen tanques opaques i prou altes que impedeixen la visió de les parcel·les més interiors (com les del nostre projecte), fa que siguin poc visibles des de tot aquest conjunt d'habitatges unifamiliars.

No obstant, això no és així des de la finca on es troba implantat l'edifici Proa (PB+8) des d'on la zona del projecte és visible des dels apartaments orientats cap a ponent dels pisos superiors de l'edifici. Però com que tota l'esplanada del davant del Proa es troba a una cota inferior, des del pati les futures edificacions seran poc visibles.

Tot això fa que el camp visual de la zona del projecte sigui bastant limitada amb totes direccions i només s'obri una mica cap nord-est vers l'edifici Proa.

Cap al sud-oest (ponent) la visual és molt limitada per la presència de la pineda litoral (parcel·les abans ocupades pel càmping).

Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.	
Codi Segur de Validació	ab5a62bc2e9042ca876e68f10010c82c001
Url de validació	https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/295 - Data Registre: 12/01/2021 13:42:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Cap nord-oest, el fet que siguin parcel·les interiors fa que el camp visual sigui estret i limitat ja que queda limitada per la pineda litoral existent, amb un relleu suau i pràcticament planer, per tant també una visual molt limitada.

Finalment cap el sud les diverses edificacions unifamiliars presents limiten totalment les visuals cap a la platja i només a l'extrem sud-est hi ha certa obertura visual cap a la platja amb una visió del castell de Sant Esteve al fons.

Això dóna peu que tenim una conca visual real molt curta i limitada i que s'estima en menys de 10.000 m2, mentre la conca visual teòrica, sense vegetació i sense edificacions, a dia d'avui i al tractar-se d'una zona urbana es fa molt difícil de poder estimar, tot i que de ben segur seria molt més àmplia que la real i s'ampliaria en totes direccions i possiblement arribaria fins a la platja.

Pel que fa a les visuals que hi ha des del centre de les parcel·les tenim que:

- Cap al nord-est: tindrem en primer terme, el carrer A quan s'executi; en segon terme la pineda litoral de la parcel·la triangular de davant; i al fons, tapada per la presència de la pineda litoral, l'edifici Proa.





- Cap al nord-oest: la pineda litoral present tapa totalment les visuals.



- Cap al sud-est: la pineda litoral present tapa pràcticament les visuals, amb la visió puntual de la platja entre els pins i les edificacions presents.



- Cap al sud-oest, des del centre de les parcel·les la visual també és molt limitada ja que la pineda litoral present les tapa.





El fons escènic és molt tancat i limitat per les edificacions que l'envolten i també pel domini de la pineda visual en tot aquest entorn, i només serà des dels pisos superiors de les futures edificacions, si se situen per sobre l'alçada dels pins, des d'on es podrà veure l'entorn del Castell de Sant Esteve (sud-est) i una visió limitada i amb obstacles de la platja de la Fosca. També de les plantes superiors dels futurs habitatges, amb orientació nord, podria ser visible l'entorn del sector muntanyós i forestal de les Serres.

3.3 OBSERVATORIS

A continuació es descriuen els diferents observatoris existents o punts d'observació més propers o sensibles de l'entorn de la zona del projecte, analitzant l'impacte visual que podria provocar en un futur la construcció dels nous habitatges sobre els mateixos. Cadascun dels observatoris s'analitzarà i es valorarà de forma individualitzada.

Observatori 1: Parcel·la triangular en front al carrer A, en carrer del Rec. Coordenades UTM a peu del carrer del Rec X= 511.890 Y=4.634.120, a la cota 5,50 (-5,50 m respecte a les nostres parcel·les). Referència cadastral 1841501EG1314S0001OD. Sense edificar, correspon a una finca urbana que havia estat urbanitzada fins no fa massa i a on hi havia un hotel situat al mig d'una àrea verda de pineda mediterrània, ja enderrocada.

Des d'aquest observatori, els futurs habitatges quedarien a l'altre costat del futur carrer A, i per tant molt proper i exposades les seves façanes principals, sense obstacles visuals amb excepció de la tanca i murs que envoltaran la finca, un cop urbanitzada la zona, i la vegetació arbrada que hi ha actualment.



Característiques:

- Camp visual: proper, lateral, però actualment bastant tapat per la vegetació.
- Obstacles visuals: la vegetació.
- Distància real de l'observatori al punt a analitzar: uns 40 metres.
- Espectadors potencials: de moment cap, al ser una parcel·la sense edificar.
- Proposta de millora paisatgística: la integració paisatgística de les noves edificacions i els enjardinaments previstos.
- Valoració possible impacte visual: Comportarà la presència d'uns edificis d'escassa alçada i a l'altre costat del futur carrer A. Impacte BAIX.





Observatori 2: Edifici Proa. Coordenades UTM X=511.890, Y = 4.634.140, a la cota 5,00 (-6,00 m respecte a les nostres parcel·les). Edifici d'apartaments i habitatges de forma de Y i de PB+8, amb una part dels apartaments orientats cap a la zona del projecte, encara que a una certa distància i amb un carrer (carrer del Rec) i una parcel·la plurifamiliar al mig. L'edificació està envoltada d'una àmplia plataforma no enjardinada i una tanca perimetral en la part baixa d'obra i amb vegetació al darrera. La planta baixa de l'edificació es troba a una cota inferior a la del carrer, per tant des de la planta 0 i la planta 1 la zona del projecte no seria visible o poc visible. La part més propera de l'edifici Proa es troba a uns 60 metres al nord-est del centre de les parcel·les.

Des d'aquest observatori, en concret des dels apartaments orientats al nord, la visió de la zona del projecte és poc propera i pràcticament tapada per la vegetació.



Característiques:

- Camp visual: llunyana i amb un carrer (carrer del Rec) i una parcel·la amb vegetació al mig.
- Obstacles visuals: la tanca i la vegetació (la pineda existent) de la parcel·la que els separa.
- Distància real de l'observatori al punt a analitzar: el més proper a uns 60 metres.
- Espectadors potencials: la gent que viu a alguns apartaments (permanents) i sobretot els llogaters (ocasionals).
- Proposta de millora paisatgística: els que es planteja en el present projecte per millorar la integració paisatgística de les edificacions i el seu entorn.
- Valoració possible impacte visual: MITJANA, ja que la zona del projecte serà poc visible des dels apartaments orientats cap a la mateixa, tenint en compte la distància i la vegetació existent.





Observatori 3: Habitatges del camí del Cap de Planes núms. 23, 25 i 27. Coordenades UTM X=511.837 Y=4.634.158, a la cota 10,00 (-1,00 m respecte a les nostres parcel·les). Diversos habitatges unifamiliars adossats de PB+1, amb una tanca exterior densa que donen al camí del Cap de Planes. Tenen un petit jardí al davant de la casa en la façana que dona al carrer. Es troben orientades cap a mar (SE), mentre que la zona del projecte queda allunyada (el punt més proper de les edificacions es troba a uns 70 metres al sud del centre de les parcel·les) i tapada per la vegetació existent.

La zona del projecte podria ser visible de les obertures de la planta pis, però limitada en part per la tanca perimetral i la vegetació present. No és una visió directa sinó lateral i bastant llunyana.



Característiques:

- Camp visual: oberta només en la façana frontal. Limitada en parts més altes i només des de la planta pis.
- Obstacles visuals: la tanca exterior i la vegetació present.
- Distància real de l'observatori al punt a analitzar: uns 70 metres cap al nord des del centre de les parcel·les.
- Espectadors potencials: ocasional; la gent que passa les vacances a l'habitatge ja que són, majoritàriament, segones residències.
- Proposta de millora paisatgística: les que es plantegin per la integració paisatgística de les noves edificacions i la vegetació de l'entorn.
- Valoració possible impacte visual: MITJANA ja que hi ha una visió llunyana i limitada.





Observatori 4: Habitatge del carrer Roca Negra, 5. Coordenades UTM X=511.760, Y =4.634.050, a la cota 8,00 (- 3,00 m respecte a les nostres parcel·les). Habitatge unifamiliar aïllat, de PB+1 amb un ampli jardí que l'envolta i una tanca exterior alta (2 metres) que tapa les visuals des de l'exterior. Entrada pel carrer Roca Negra i façana principal orientada cap el mateix carrer. La tanca és prou alta per tapar les visuals de l'exterior.

El centre de les parcel·les del nostre projecte queda a una distància d'uns 80 metres al nord-est de l'observatori i tant la tanca exterior, com els marges del carrer, així com el relleu i la vegetació de la pineda tapa les visuals.



Característiques:

- Camp visual: molt tancat per tota la tanca exterior de la finca i la vegetació (pineda) de l'entorn.
- Obstacles visuals: la tanca exterior, el relleu, els marges del carrer, la pineda....
- Distància real de l'observatori al punt a analitzar: uns 80 metres cap al nord-oest.
- Espectadors potencials: ocasionals; la gent que passa les vacances a la casa.
- Proposta de millora paisatgística: no cal cap actuació concreta ja que la visió de la zona del projecte és molt limitada
- Valoració possible impacte visual: BAIXA, ja que les noves edificacions seran molt poc visibles.

Observatori 5: Habitatge del Passeig de la Fosca, 22. Coordenades UTM X=511.800, Y=4.634.000, a la cota 4,00 (-7,00 m respecte a les nostres parcel·les). Edifici unifamiliar aïllat molt gran, envoltat d'un ampli jardí, de PB+1 amb façana a la platja de la Fosca. La façana posterior i l'extrem nord de l'habitatge no té finestres que puguin donar a la zona de l'estudi. L'edificació està envoltada d'una tanca exterior alta totalment impermeable a les visuals. Es troba a uns 110 metres al sud-oest de les parcel·les del projecte.





Des d'aquest observatori no hi ha cap visió de la zona del projecte, limitada per la tanca exterior de l'edificació, les edificacions del carrer Roca Negra, la vegetació, el relleu i la falta d'obertures en la façana exposada.



Característiques:

- Camp visual: oberta cap a la platja i limitada en altres direccions. Diversos obstacles visuals.
- Obstacles visuals: la tanca exterior de la finca, les edificacions properes, el relleu, la vegetació...
- Distància real de l'observatori al punt a analitzar: uns 110 metres cap al nord-est.
- Espectadors potencials: ocasionals; la gent que passa les seves vacances a la casa.
- Proposta de millora paisatgística: no cal cap actuació concreta ja que no hi ha cap visió de la zona del projecte
- Valoració possible impacte visual: MÍNIM, ja que les noves edificacions quedaran fora de les visuals d'aquest observatori.

Observatori 6: Construcció antiga de forma allargada del carrer de la Fosca 2B, que la façana posterior dona al carrer Roca Negra, on hi ha una activitat esportiva, i la principal a un petit carreró que porta a la platja. No està habitada de forma permanent i té PB+1. Coordenades UTM X=511.815, Y=4.634.030, a la cota 6,00 (-5,00 m respecte a les nostres parcel·les). No hi ha cap tanca que envolti l'edificació. Es troba a uns 65 metres al sud-oest de la zona del projecte.

Des d'aquest observatori la zona del projecte no és visible ja que no hi ha obertures orientades a la zona del projecte, que queda tapada tant pel relleu com per la vegetació existent.





Característiques:

- Camp visual: camp obert, però orientació oposada i nombrosos obstacles visuals.
- Obstacles visuals: el relleu, tanques, la vegetació...
- Distància real de l'observatori al punt a analitzar: uns 65 metres cap al nord-est.
- Espectadors potencials: ocasionals, la gent que viu temporalment a la casa o que va al negoci que hi ha.
- Proposta de millora paisatgística: no cal cap proposta de mesura correctora ja que no hi ha exposició visual des d'aquest observatori
- Valoració possible impacte visual: MÍNIM, ja que les noves edificacions quedarien fora de les visuals.

Observatori 7: Hostal de la Fosca. Passeig de la Fosca, 24. Coordenades UTM X=511.835, Y=4.633.990, a la cota 4,00 (- 7,00 m respecte a les nostres parcel·les). Restaurant i hostal orientat cap a la platja (façana oposada), però amb habitacions amb terrassa orientades a la zona del projecte. No hi ha cap tanca exterior. Edifici que dona al passeig de la Fosca, al carrer Roca Negra i a un petit carreró que dona a la platja. L'hostal es troba a uns 100 metres cap al sud-oest del centre de la zona del projecte.

Des d'aquest observatori les noves edificacions serien molt poc visibles des de la façana posterior, limitada pel relleu, algunes tanques i també per la vegetació present. Només podria arribar a veure des de la planta 2 si els arbres que envolten les parcel·les ho permetessin.





Característiques:

- Camp visual: obert cap a la platja i els laterals i també a la façana posterior. Plantes baixes (0 i 1) amb obstacles.
- Obstacles visuals: el relleu i sobretot la vegetació (pineda) i algunes tanques existents.
- Distància real de l'observatori al punt a analitzar: uns 100 metres cap al nord-est.
- Espectadors potencials: ocasionals, la gent que lloga habitacions a l'hostal.
- Proposta de millora paisatgística: com que la visió serà molt limitada no es preveuen millores d'integració paisatgística fora de les pròpies de la integració de les noves edificacions.
- Valoració possible impacte visual: BAIXA, ja que és una visió molt limitada i serà molt poc visible.

Observatori 8: Habitatge del carrer de la Fosca, 2. Coordenades UTM X=511.835, Y=4.634.040 a la cota 9,00 (-2,00 m respecte a les nostres parcel·les). Casa de segona residència de PB+1, d'esquenes a la zona del projecte, però amb finestres obertes cap a la zona del projecte. Façana posterior molt propera al futur carrer B. Hi ha una tanca de vegetació densa no massa alta que delimita la parcel·la. L'observatori es troba a uns 55 metres al sud de la zona del projecte, però amb una visió posterior i lateral.

Des d'aquest observatori la zona del projecte només és visible des de les finestres posteriors, amb una visió amb obstacles visuals, sobre tot la vegetació de la pineda.



Característiques:

- Camp visual: tancat dins de les parcel·les i amb nombrosos obstacles visuals.
- Obstacles visuals: la tanca exterior de l'antic càmping i la vegetació.
- Distància real de l'observatori al punt a analitzar: uns 55 metres cap al nord.
- Espectadors potencials: ocasionals; la gent que passa les vacances a la casa.
- Proposta de millora paisatgística: com que la visió serà molt limitada, tapada per la vegetació existent, no es preveuen millores d'integració paisatgística fora de les pròpies de la integració de les noves edificacions.
- Valoració possible impacte visual: BAIXA, ja que és una visió molt limitada, i per la vegetació existent, molt poc visible.





Observatori 9: Casa Tangalla, habitatge del Passeig de la Fosca, 29. Coordenades UTM X=511.900, Y = 4.634.050, a la cota 10,50 (-0,50 m respecte a les nostres parcel·les). Habitatge de segona residència de PB+1 orientat cap a mar i entrada amb vehicle pel futur carrer B. Per tant d'esquenes a la zona del projecte, reculat dins la finca i separada pel futur carrer. No hi ha finestres obertes en aquesta façana. L'observatori es troba a uns 90 metres al sud-est de les parcel·les del projecte. Envoltada per una tanca exterior d'obra a la part baixa i metàl·lica tapada amb vegetació a la part superior.

La zona del projecte podria ser visible per la seva relativa proximitat, però la manca de finestres en aquesta façana així com la tanca exterior de la finca fa que les futures edificacions no siguin visibles o molt limitada des del jardí per l'orientació de la casa i els obstacles visuals presents (vegetació).



Característiques:

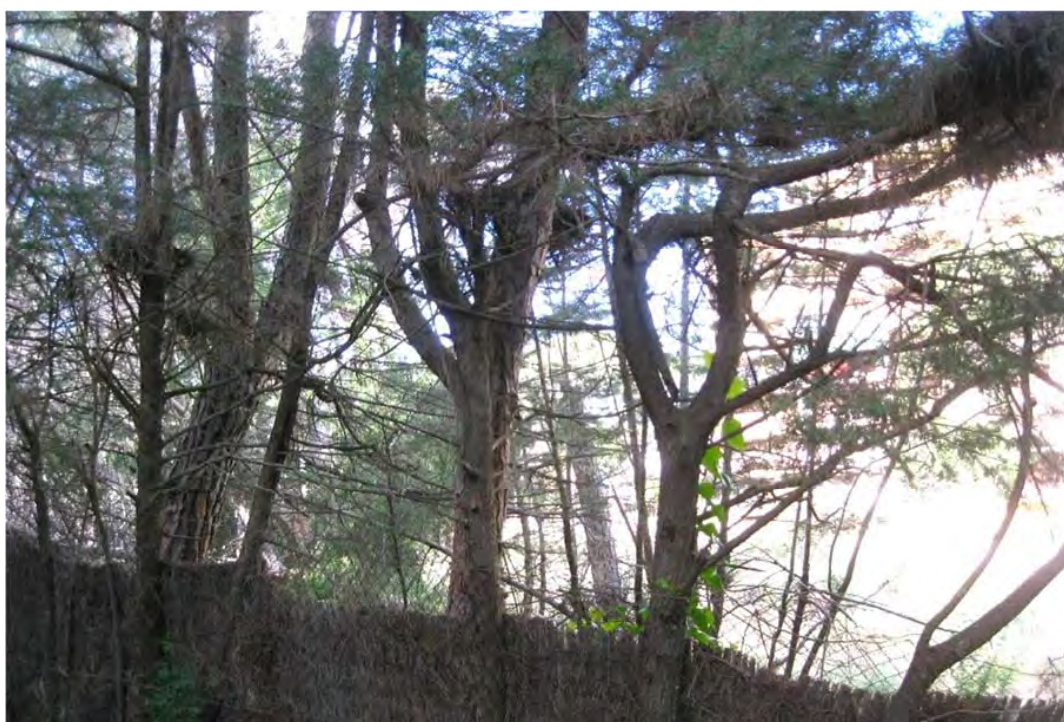
- Camp visual: reduït, a certa distància de la façana posterior.
- Obstacles visuals: la tanca exterior de la finca i la vegetació present (pineda).
- Distància real de l'observatori al punt a analitzar: uns 90 metres cap el nord-oest.
- Espectadors potencials: ocasionals i són els habitants de la casa que és una segona residència.
- Proposta de millora paisatgística: la integració paisatgística de les noves edificacions i els enjardinaments previstos.
- Valoració possible impacte visual: BAIXA, només des de la façana posterior sense finestres i, amb la tanca i la vegetació existent, no seria visible.





Observatori 10: Habitatge del Passeig de la Fosca, 30. Coordenades UTM X=511.910, Y=4.634.050, a la cota 10,50 (-0,50 m respecte a les nostres parcel·les). Habitatge unifamiliar aïllat de primera residència i envoltat de jardí, de PB+1, orientat cap a mar. Per tant d'esquenes a la zona del projecte, però amb finestres en aquesta façana, reculat respecte al futur carrer B i envoltat d'una tanca exterior d'obra a la part baixa i reixa metàl·lica amb vegetació a la part superior. Es troba a una distància d'uns 95 metres cap al sud-est de la zona del projecte.

Les parcel·les del projecte podrien ser visibles si la vegetació existent ho permetés, però seria una visió limitada a la finestra de la planta pis de la façana posterior. Des del pati tampoc seria visible per l'orientació de la casa i els obstacles visuals presents.



Característiques:

- Camp visual: proper, obert lateralment, però tapat per la vegetació i sense visió directa.
- Obstacles visuals: la tanca exterior de la finca, i la vegetació que envolta la parcel·la.
- Distància real de l'observatori al punt a analitzar: uns 95 metres cap el nord-oest.
- Espectadors potencials: la gent que viu a l'habitatge (permanents).
- Proposta de millora paisatgística: la integració paisatgística de les noves edificacions i els enjardinaments previstos.
- Valoració possible impacte visual: MITJANA, ja que la zona del projecte serà poc visible, tenint en compte la distància i la vegetació existent.





Observatori 11: Habitatge de segona residència del futur carrer de la Fosca 10. Coordenades UTM X =511.925, Y = 4.634.070, a la cota 9,50 (-1,50 m respecte a les nostres parcel·les). Habitatge de PB+1 orientat cap el nou carrer B i amb entrada des del petit carreró actual, i a una distància d'uns 95 m al sud-est del centre de les parcel·les. La construcció es troba lleugerament reculada i envoltada d'una densa tanca exterior, a la part baixa d'obra i a sobre tanca vegetal (bruc), que no deixa passar les visuals.

Des d'aquest observatori els futurs habitatges quedarien a l'altre costat dels futurs carrers A i B, i per tant, en bona part exposats a les visuals de la façana principal i del petit pati del davant, encara que no és una visió directa sinó lateral. La tanca exterior actual faria que les noves edificacions no fossin tan visibles. També hi ha una certa vegetació a l'exterior que ajuda a amagar les visuals de les futures parcel·les, però que en bona part serà eliminada per les obres de la urbanització.



Característiques:

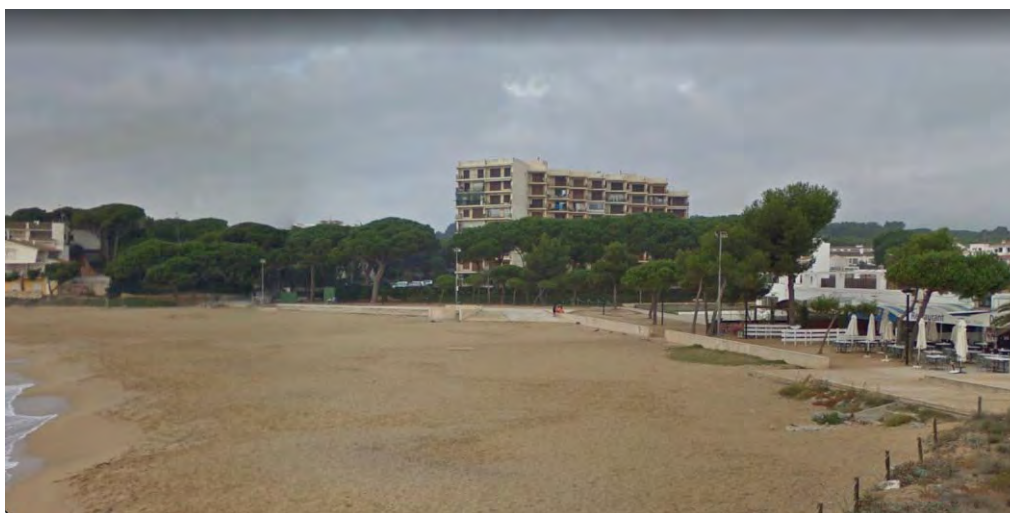
- Camp visual: obert, però no directe, i limitat per la vegetació i per la tanca exterior.
- Obstacles visuals: la tanca exterior de la finca i la vegetació present (pineda).
- Espectadors potencials: ocasionals; la gent que passi les vacances a la casa.
- Proposta de millora paisatgística: la integració paisatgística de les noves edificacions i els enjardinaments previstos.
- Valoració possible impacte visual: MITJANA, ja que la zona del projecte serà poc visible, tenint en compte que la visió és lateral, i la distància i la vegetació existent.





Observatori 12: Habitatge carrer Sant Esteve 12, Edificació de PB+1 de segona residència Coordenades UTM X=512.150, Y=4.634.120, a la cota 10,50 (-0.50 m respecte a les nostres parcel·les). Habitatge unifamiliar aïllat amb jardí, orientat cap el mar i que es troba a peu del camí de pujar al castell de sant Esteve, en un indret enlairat. Està envoltat per una tanca d'obra de 1 m d'alçada i tanca vegetal posterior molt densa fins a 3 metres, que tapa les visuals des de l'exterior. Hi ha finestres en totes les façanes. Les parcel·les del projecte es troben a 325 metres a ponent de l'observatori.

Des d'aquest observatori la zona del projecte no és visible ja que la tanca exterior tapa les visuals cap a ponent i també l'orientació de la casa ho condiciona. També l'edifici Proa i a la vegetació actuen com apantallament visual.



Característiques:

- Camp visual: obert cap el mar i més limitat en altres direccions.
- Obstacles visuals: la tanca exterior, les edificacions veïns, l'edifici Proa i la vegetació arbrada present.
- Distància real de l'observatori al punt a analitzar: uns 325 metres cap a l'oest.
- Espectadors potencials: ocasionals, la gent que passa les vacances a l'habitatge.
- Proposta de millora paisatgística: no cal cap actuació concreta ja que la zona del projecte no és visible.
- Valoració possible impacte visual: MÍNIM ja que la zona del projecte no serà visible des d'aquest observatori.

Observatori 13: Edificació de PB+1 del carrer Garbí núm. 6, on hi ha diversos establiments de restauració (un d'ells amb una gran terrassa a la planta pis) i també establiments comercials a la planta baixa. Coordenades UTM X=512.025, Y=4.634.165, a la cota 3,00 (-8.00 m respecte a les nostres parcel·les). Correspon a un edifici molt gran amb extensió però sense habitatges, orientat cap a la platja i també obert a les altres direccions. Es troba a uns 240 metres al nord-est de la zona del projecte.





Des d'aquest observatori la zona del projecte no és visible ja que l'edifici Proa tapa totalment les visuals, així com també la vegetació que hi ha entre l'observatori i la zona del projecte.



Característiques:

- Camp visual: molt obert en totes direccions.
- Obstacles visuals: l'edifici Proa i la vegetació arbrada present.
- Distància real de l'observatori al punt a analitzar: uns 240 metres cap a sud-oest.
- Espectadors potencials: ocasionals, la gent que va al restaurant o a les botigues.
- Proposta de millora paisatgística: no cal cap actuació concreta ja que la zona del projecte no és visible.
- Valoració possible impacte visual: MÍNIM ja que la zona del projecte no serà visible des d'aquest observatori.

Franges visuals:

En aquest cas s'analitzaran les diverses franges visuals des d'on seria visible la zona del projecte i en concret seria:

Franja 1: Carrer de la Roca Negra: Petit carrer d'un sol sentit de circulació que va des del Camí del Cap de Planes fins trobar-se amb el carrer de la Roca Fosca, i continua fins a la platja de La Fosca a través d'un passeig per als vianants (Ctra Fosca). Coordenades UTM (centre carrer): X= 511.776; Y= 4.634.075; Z= 8.60. Llargada carrer 80m. Fa de límit SO de totes les parcel·les del conjunt al que pertany la zona del projecte.





Les noves edificacions es construiran a aprox. 40 m d'aquest carrer, separades, les parts posteriors de les edificacions, per altres parcel·les. Per tant la visió de la zona del projecte des d'aquesta franja visual és molt limitada ja que la pineda litoral present les tapa.



Franja 2: Camí del Cap de Planes. Important carrer del sector de la Fosca i que gairebé fa de límit nord de tot el nucli urbà, amb un recorregut d'uns 1.200 m. i que va des de la Pineda del Burro (extrem oest) fins a l'accés a Cala S'Alguer (extrem est). En el tram central és el que fa de límit nord de totes les parcel·les del conjunt al que pertany la zona del projecte, entre el carrer del Rec i el carrer de Roca Negra. Les coordenades UTM a la cruïlla amb el carrer del Rec són: X= 511.840; Y= 4.634.145; Z= 9,46.

Vial molt important a la Fosca amb una circulació de vehicles important i des d'on s'accedeix a bona part del nucli urbà de la Fosca. En el tram que va des del Càmping King's fins al carrer Rec té una amplada d'uns 14 metres i llavors es fa més estret (6 m.) just després de passar la zona del projecte.

Els habitatges que es pretén construir en les parcel·les d'aquest projecte tindran el seu accés a través de el futur carrer A que anirà des d'aquest carrer fins al futur carrer B.

En aquest cas la franja visual serà d'uns 95 metres i va des de la connexió amb el carrer del Rec fins la cruïlla amb el carrer Roca Negra, amb una visió propera i directa de l'extrem nord de les parcel·les, però limitada per la vegetació arbrada que hi ha a l'entorn.





Franja 3. Tram del carrer Roca Fosca, futur carrer B del nou projecte d'urbanització d'aquesta zona. El carrer Roca Fosca és un carrer llarg que va des del carrer de l'església de la Fosca fins a la zona del projecte i que en un futur tindrà continuïtat i es connectarà amb el carrer del Rec. Llargada (futura) d'uns 450 metres. Coordenades UTM (trobadura amb carrer de la Roca Negra) X= 511.800; Y= 4.634.040; Z= 6.

El carrer B es troba a la zona sud de les parcel·les d'aquest projecte, allunyat uns 40 m de el centre de les mateixes. En aquest cas la franja visual serà d'uns 150 metres i va des de la connexió amb el carrer del Rec fins la cruïlla amb el carrer Roca Negra, amb una visió propera de l'extrem sud de les parcel·les limitada per la vegetació arbrada que hi ha a l'entorn.





Franja 4. Platja de la Fosca. Té una llargada d'uns 500 metres i la zona del projecte es troba a la part central de la mateixa, al davant de la Roca Fosca. Coordenades UTM (davant carrer del Rec) X= 511.975; Y= 4.634.090; Z= 2.26. La zona del projecte es troba a uns 130 metres de l'inici de la platja.

La zona del projecte tindria accés a la platja a través dels futurs carrers A i B del nou projecte d'urbanització d'aquesta zona. La visual de la franja és d'uns 150 metres des del camí de Ronda fins a l'entorn de la Roca Fosca. La zona del projecte queda a l'esquena de la platja i no seria visible, ja que la vegetació propera a la platja i les edificacions del passeig de la Fosca taparien les visuals.



Franja 5. Passeig Marítim de la Fosca. Passeig per a vianants que ressegueix el traçat de la platja i que va des de l'entorn de Santa Maria de la Fosca fins a l'inici de la pujada al castell de Sant Esteve. Coordenades UTM (més propera a la zona del projecte). X= 511.970; Y= 4.634.090; Z= 3.60.

La franja visual de la zona del projecte és curta i queda limitada a uns 125 metres. Va des del davant de l'accés al sector (carrer del Rec) fins a l'entorn del restaurant del carrer Garbí amb una visió limitada per les edificacions existents, com l'edifici Proa, i la vegetació present a l'entorn de la platja.





Franja 6. Camí de Ronda. Camí per a vianants que en bona part coincideix amb el traçat del Passeig Marítim de la Fosca i que té continuïtat per la pujada cap el castell de Sant Esteve. La franja visual és molt curta, si fem exclusió de la ja esmentada pel passeig de la Fosca. És una visió llunyana i bastant tapada per la vegetació present tant en els marges del camí de Ronda com a l'entorn de la platja.



Observatoris Naturals:

1-Castell de Sant Esteve de Mar. Coordenades UTM X=512.230; Y=4.634.065; Z=20 i que es troba a uns 400 metres (en línia recta) a l'est de la zona del projecte.

Des de l'entrada al castell i les façanes o sectors del castell exposades cap a ponent, més concretament cap el sud-oest i des de punts enlairats, la zona del projecte seria visible en la part superior dels dos habitatges si per les seves alçades sobre surten de l'alçada dels pins, però no és el cas.

Si tenim en compte que la construcció dels dos nous edificis comportarà l'eliminació d'alguns dels pins actuals presents, podria pensar-se que deixarà més esclarissada l'entorn de la pineda actual. Però és molt poc probable ja que el 70% de la vegetació s'ha de mantenir (plantant la talada per les edificacions).

Per tant, com que les noves edificacions projectades són de PB+1PP i la vegetació serà abundant, aquestes quedaran tapades pels pins i seran molt poc visibles (els pins tenen una alçada entre 10 i 12 metres).





Característiques:

- Camp visual: oberta i ampli gairebé en totes direccions i només per la seva posició enlairada, els propis murs del castell tapen les visuals. Visual llunyana i totalment tapada.
- Obstacles visuals: la vegetació arbrada, els pins, que taparan les edificacions.
- Distància real de l'observatori al punt a analitzar: uns 400 metres cap al oest.
- Espectadors potencials: ocasionals; la gent fa el camí de Ronda o passeja per aquest entorn, la gent que visita el Castell.
- Proposta de millora paisatgística: la integració visual i cromàtica dels edificis. Procurar mantenir el màxim possible de pins dins el sector.
- Valoració possible impacte visual: BAIX ja que serà una visual allunyada i totalment tapada.

2-Cap Gros. Coordenades UTM X=511.990; Y=4.633.255; Z= 64 a una distància d'uns 840 metres (en línia recta) al sud-est de la zona del projecte.

Des del camí de Ronda que discorre per tot el sector, tant de pujada com de baixada, la zona del projecte no és visible. Tampoc és visible des del Mirador que hi ha el cim de l'elevació. Tota la zona del projecte a l'entorn de la pineda d'en Vilahur (pineda de l'antic hotel i Càmping la Fosca) queda fora de les visuals i tapada tant pel relleu com la vegetació dels boscos de la pineda de Cap Gros.





Característiques:

- Camp visual: bastant limitada i llunyana, oberta només cap el nord (Castell de Sant Esteve, Cala s'Alguer, Cala Castell...) i limitada en altres direccions. I també al nord-oest a on es troba la zona del projecte.
- Obstacles visuals: la vegetació arbrada (bosc-pineda) de tot l'entorn de la muntanya de Cap Gros i el relleu. També la vegetació de la pineda litoral a l'entorn de les parcel·les del projecte.
- Distància real de l'observatori al punt a analitzar: uns 840 metres cap al nord-oest.
- Espectadors potencials: ocasionals; la gent que fa el camí de Ronda o passeja per aquest sector de Cap Gros.
- Proposta de millora paisatgística: no cal cap proposta ja que la zona del projecte no és visible.
- Valoració possible impacte visual: MÍNIMA pel fet que la zona del projecte queda fora de les visuals.

3-Futur Parc Urbà de les Serres. Coordenades UTM X=511.750; Y=4.634.665; Z= 50 a uns 600 metres en línia recta al nord de la zona del projecte.

És un entorn actualment molt poc transitat i visitat amb un petit accés tancat que porta fins els dipòsits d'aigua que es troben al cim del sector. És un sector totalment forestal molt dens però que el planejament planteja com el futur parc urbà de les Serres. No queda lluny del polígon industrial de Sant Joan i a peu de la carretera d'accés a la Fosca pel nord. A dia d'avui pràcticament no hi passeja ningú i mínima freqüentació. Al cim de la muntanya, a on porta el camí d'accés complicat de passar-hi amb un vehicle de turisme, hi ha uns dipòsits municipals d'aigua envoltats de vegetació.





A dia d'avui només des de sobre els dipòsits i amb punts molt concrets del camí d'accés quan el fas de baixada es fa visible, amb una visió llunyana i sovint tapada per la vegetació de tot el sector, l'entorn de l'edifici Proa i la pineda d'en Vilahur.

Les noves edificacions projectades al mig de la pineda, de poca alçada, i la vegetació abundant, farà que quedin pràcticament tapades pels pins i més tenint en compte l'obligació de mantenir el 70% de la vegetació (plantant la talada per les edificacions).

Amb la imatge que hi ha a continuació, cal tenir present, si ho comparem amb l'edifici Proa, es pot veure com sobresurten 6 pisos dels 8 que té, i això vol dir que la planta baixa i els 2 primers nivells queden apantallats pels pins, per tant com que les noves edificacions projectades són de PB+1, les noves edificacions quedaran tapades pels pins i no seran visibles.



Característiques:

- Camp visual: molt tapat i limitat per la vegetació de l'entorn amb una visual només oberta cap el sud a on es troba la zona del projecte i la platja de la Fosca. Visual llunyana.
- Obstacles visuals: la vegetació arbrada de tot l'entorn del sector de les Serres i els pins de l'entorn de la zona del projecte tapan gairebé totalment les edificacions.
- Distància real de l'observatori al punt a analitzar: uns 600 metres cap al sud.
- Espectadors potencials: molt ocasionals a dia d'avui i limitat a la gent que accedeix als dipòsits municipals d'aigua.
- Proposta de millora paisatgística: la integració visual i cromàtica dels edificis. Procurar mantenir el màxim possible de pins dins el sector.
- Valoració possible impacte visual: BAIX ja que serà una visual allunyada i pràcticament tapada.





3.4 COMPONENTS DEL PAISATGE. DESCRIPCIÓ

La parcel·la del projecte es localitza a la serralada litoral catalana a l'entorn de Palamós, en una zona delimitada pel nord de Plans de Torre Mirona i al sud per les platges de La Fosca i Cala S'Alguer, a l'extrem del que es coneix com Les Serres, molt proper a la ciutat de Palamós però dins del sector urbà de La Fosca.

El paisatge dominant d'aquesta part de la serralada litoral és totalment urbà, format majoritàriament per habitatges unifamiliars en els sectors més propers a la platja i per blocs d'apartaments (de PB + 2) que donen als carrers sobretot orientats cap a mar. Destaca la proximitat de l'edifici Proa, amb dimensions importants tant en alçada (PB+8) com en la superfície que ocupa i que es clarament un element dominant en aquest paisatge proper a la costa.

La serralada litoral correspon a un sector forestal amb domini de la pineda litoral de pi marítim sovint amb sotabosc propi d'alzinar, amb un relleu lleugerament accidentat, però amb cims de poca alçada que difícilment superen els 150 m. d'alçada i que s'obre cap al mar Mediterrani.

El paisatge de la pineda litoral en aquesta zona a restat fragmentada i ha passat a formar part del paisatge urbà del poble de Palamós i en concret de les zones més turístiques de Palamós. El sector de La Fosca ha quedat integrat com a prolongació del nucli urbà de Palamós i s'ha transformat de petits xalets envoltats de pineda litoral a un paisatge clarament urbà. Els reductes de pineda litoral romanents queden reduïts a petites parcel·les situades entre les parcel·les urbanes.





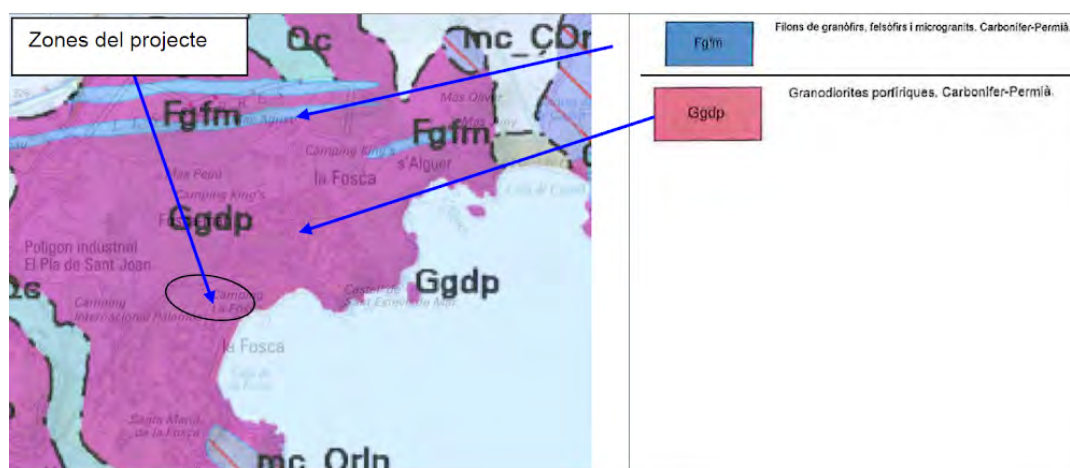
Geologia

Des d'un punt de vista geològic, la zona de Palamós està inclosa dins el sector meridional de l'anomenada Costa Brava, i més concretament dins a fossa tectònica o corredor de Palafrugell. Els materials que el formen són del Paleozoic: roques plutòniques, molt sovint travessades per dics hipabissals, amb petits afloraments de roques metamòrfiques. En les zones topogràficament baixes s'han disposat els materials quaternaris dels cons de dejecció provinents de la serra de les Gavarres. També es poden observar la formació de dipòsits al·luvials i col·luvials en l'entorn de les zones més baixes properes a la riera Aubi i altres petits cursos fluvials i que en concret s'han dipositat en el corredor de Palafrugell, situat a ponent de la zona del projecte.

La tipologia de materials dominants en tot aquest petit cim correspon als tipus granit disgregat i més concretament Granodiorites porfíriques que mineralògicament presenten la mateixa composició que les granodiorites habituals de la unitat, però texturalment es diferencien per la presència de fenocristalls de feldespat potàssic i per trobar-se més disgregat i presentar una textura granuda, més o menys heterogranular, on els minerals essencials són: plagiòclasi, quars, biotita i ortosa. Aquestes roques mostren un grau d'alteració alt i corresponen a l'edat del Carbonífer (Permià).

Intercalats dins el sector apareixen alguns filons de material més dur com són filons de granòfirs, felsòfirs i microgranits que són molt compactes i formen relleus forts com a conseqüència de la seva resistència a l'erosió. Els minerals fonamentals són els feldspats i quars. Són del Carbonífer (Permià) i a la zona en estudi no solen tenir una amplada massa remarcable.

A continuació es mostra una imatge de la geologia del terme municipal de Palamós. Els colors roses indiquen roques del paleozoic (granit,...), mentre que el color blau de la zona central indica els filons de materials més durs.





En tot l'entorn de la zona del projecte, no és té constància de presència de sòls contaminats ni tampoc durant el treball de camps que s'ha portat a terme se'n han pogut detectar, ni tampoc històricament se sap de la presència d'antigues activitats potencialment contaminants ni dins les parcel·les en estudi ni en el seu entorn immediat.

Tampoc hi ha cap zona d'especial protecció geològica, ni presència de jaciments fòssils coneguts en tot aquest entorn, tot i que resseguint la platja de la Fosca i el sector de Cap Gros forma part del geòtop de Cap Gros, la Fosca i Sant Esteve que es troba a uns 200 metres a llevant de la zona del projecte.

La xarxa hidrogràfica

El principal curs hidrogràfic que discorre per la zona sud de la comarca del Baix Empordà, juntament amb el Ridaura, és la riera d'Aubi, que travessa el terme municipal de Palamós en direcció N-S. La riera d'Aubi, és el curs d'aigua que rega la fossa tectònica o corredor de Palafrugell. Neix al nord d'aquest poble, en la cadena de pujols que uneixen les Gavarres i el massís de Begur, recull aigües intermitents procedents d'ambdues serralades que limiten la depressió i desemboquen a la badia de Palamós. En el tram final, el seu traçat primitiu era la desembocadura al mateix port de Palamós, fet que produïa importants inundacions al nucli urbà, fins que va ser desviat en dos braços (s.XVIII), un dels quals va a parar a l'extrem sud de Palamós, dins el terme de Calonge, i l'altre vers el nord, a la platja de Castell.

Concretament la riera Aubi discorre, en el punt més proper, a uns 900 metres al nord de la zona del projecte quan ja va en paral·lel a la carretera C-31.

A l'entorn del projecte no hi ha cap curs fluvial remarcable ni tampoc torrents d'escorrentia que recullin les aigües del sector.

Pel que fa al risc d'inundabilitat, segons la cartografia elaborada per la redacció de l'INUNCAT de l'ACA, concretament en el mapa d'inundabilitat de les conques internes de Catalunya, la zona de projecte queda fora de qualsevol zona potencialment inundable, en aquest cas vinculats a les rieres litorals properes, i en aquest cas concret de la riera d'Aubi.





Vegetació

La zona d'estudi se situa al nord de la serralada Litoral Catalana, concretament al sector de llevant del massís de les Gavarres, on dominen els substrats granítics molt fracturats superficialment i que donen relleus suaus. És el que s'anomena territori catalanídic nord, un territori caracteritzat pel seu clima mediterrani subhúmit que permet la presència de boscos a tots els ambients.

Aquest sector de la comarca del Baix Empordà, inclosa bioclimàticament parlant en el clima àrid, degut als forts vents de component nord i a l'extremitat de les temperatures, molt baixes a l'hivern i elevades durant l'estiu. Això fa que sigui d'esperar un mantell vegetal escàs i de poca importància, cosa que no concorda amb la realitat. Els factors que ajuden a un bon desenvolupament de la vegetació són l'elevada fertilitat de les dues planes al·luvials de la regió (Planes de Rosselló i de l'Empordà) i la abundant aigua edàfica provocada per la densa xarxa de rius pirinencs i pre pirinencs, amb nombrosos afluents. L'aridesa del clima tan sols es fa palesa a les formacions muntanyoses de Rodes i Montgrí.

Les comunitats climàtiques que dominen el territori empordanès, proper al massís de les Gavarres són:

- La sureda (*Quercetum inici quercetosum suberis*), que dominaria a les zones de pendent més pronunciat, més assolellades, calentes i rocoses, donat que es tracta d'un substrat silici (sector Gavarres i muntanyes de Begur).





- L'alzinar amb marfull o litoral (*Quercetum* inici *pistacietosum terebinthi*), que dominen a les zones més planeres, de pendent més suau, més obagues i frescals, tal vegada amb presència d'algun roure, sobretot en la vessant que dona cap a la plana empordanesa.

Els turons litorals probablement ja es trobarien ocupats per pinedes de pi blanc o marítim amb plantes termòfiles en el seu sotabosc, tal vegada amb algun pi pinyer.



Zona del projecte

Quan ens centrem en la zona del projecte, de bon segur que, dècades enrere havien estat ocupades per la pineda litoral o habitat de la pineda de pi pinyer (*Pinus pinea*) sovint amb sotabosc de brolles o de bosquines acidòfiles, de la terra baixa catalana, i que correspon a l'hàbitat corine 42.8315 i que està catalogat com Hàbitat d'Interès Comunitari 9540 de pinedes mediterrànies. En el sotabosc actual de la pineda que es troba al nord de la zona del projecte i que encara es conserva prou naturalitzada, hi trobem un sotabosc propi de l'alzinar amb bona presència de peus joves d'alzines (*Quercus ilex*) i d'arbustos amb domini del llentiscle (*Pistacia lentiscus*) i acompanyat de l'arboç (*Arbutus unedo*), la gatosa (*Ulex parviflorus*), l'esperguera (*Asparagus officinalis*), el xuclamel (*Lonicera implexa*), i com estrat herbaci domini del fenàs (*Brachypodium phoenicoides*), acompanyat de plantes anuals com la malva (*Malva sylvestris*), la pastanaga borda (*Daucus carota*), el panical (*Eryngium campestre*), el plantatge de fulla estreta (*Plantago lanceolata*), el fonoll (*Foeniculum vulgare*), el margall (*Lolium perenne*)...





Vegetació de l'interior de les parcel·les

Cal tenir present que alguns dels pins presents a la pineda on forma part les parcel·les, sobretot pi blanc, es troben morts o malalts afectats molt possiblement per la presència de l'insecte barrinador *Tomicus* sp. que tant de mal està fent a les pinedes marítimes del litoral Català.



Peu de pi afectat en la pineda adjacent a les parcel·les del projecte





Pineda de la zona del projecte on es poden observar peus morts i malalts.

Esmentar que la zona meridional de les parcel·les hi trobem un repartiment més heterogeni de la vegetació degut a que allí es trobava un edifici de l'antic càmping.

Destacar que a l'entorn de la zona o parcel·la presumiblement afectada per la futura construcció dels edificis hi trobem retalls interessants de pineda litoral sobretot cap el nord i també cap a ponent i que certifiquen que tot aquest entorn, abans de la seva urbanització, la pineda litoral arribava fins a la platja com ho demostra la presència encara d'alguns pins pinyoners de mida molt gran a tocar la sorra. Concretament aquesta pineda litoral té continuïtat encara a dia d'avui, cap el nord fins arribar al sector forestal de les Serres.

No hi ha peus arboris protegits a nivell local o autonòmic, ni tampoc peus arboris singulars que destaquen o bé per la seva mida o per ser una espècie especialment interessant i que convingui preservar i conservar.



Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.	
Codi Segur de Validació	ab5a62bc2e9042ca876e68f10010c82c001
Url de validació	https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/295 - Data Registre: 12/01/2021 13:42:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





sotabosc de pineda amb baixa concentració d'espècies a l'extrem sud de les parcel·les.

Fauna

L'interès de la fauna present en aquest entorn de la zona del projecte es valora com a baix motivat per la proximitat a les zones habitades i la manca de continuïtat de l'entorn forestal que just comença al nord de les parcel·les en estudi i amb continuïtat a tota la zona de les Serres, però que tant a la finca del costat (antic Hotel Bellafosca) com en els extrems de la urbanització on se troben les parcel·les del projecte hi ha alguns retalls molt concrets de pinedes que ja formen part de l'hàbitat urbà, on es troba la zona del projecte. Per tant hi trobem una fauna totalment urbana sense cap interès específic i descrita com a molt poc nombrosa, molt poc diversa i sense presència d'espècies especialment destacables i acostumada a una certa pressió antròpica.

En el seu estat actual el grup més nombrós és el dels invertebrats tant mol·lusc (cargols per exemple), anèl·lids com els cucs de terra i sobretot els artròpodes com aràcnids i insectes.

Si fem referència als vertebrats molt baixa o mínima presència i que es limita, sobretot a les aus acostumades a suportar o aprofitar els ambients urbans com els pardals (*Passer domesticus*), el tudó (*Columba palumbus*), la tórtora (*Streptopelia turtur*) o la garsa (*Pica pica*) entre d'altres, en general espècies molt habituals i sense massa interès específic amb excepció d'algunes aus insectívores com les fuselles (*Apus apus*), els avions (*Delichon urbicum*) o les orenetes (*Hirundo rustica*) que són espècies protegides, o fins i tot algun ocell de bosc que puntualment s'acosta a aquest entorn més urbanitzat com podria ser el cas del pit-roig (*Erithacus rubecula*).

Pràcticament no hi ha presència dels mamífers amb excepció d'algun grup de rosegadors com la rata comuna, o el ratolí de camp, tot i que de manera molt puntual es pot arribar a veure algun esquirol (*Sciurus vulgaris*) que es passeja pels pins de l'entorn. Com a rèptils destacar la presència de la sargantana ibèrica (*Podarcis hispanica*), el dragó comú (*Tarentola mauritanica*). Pel que fa a amfibis, la zona d'estudi correspon a un entorn sec,





sense basses, torrents ni rieres i per tant la seva presència és poc probable fora d'algun gripau despistat.

Tampoc trobem, en aquest entorn, cap corredor biològic destacable ni presenta una funció connectora significativa.

Per tant, la fauna present no té un valor gens destacable, ja que està formada per espècies generalistes i adaptades als ambients humanitzats, on no trobem espècies especialment interessants o protegides i tampoc un entorn on hi destaquï una gran abundància i diversitat de fauna present.

Relació amb espais especials de protecció (àrees PEIN, ZEC, hàbitats d'interès comunitari,...):

La zona del projecte queda fora de qualsevol espai protegit, ja siguin Espais d'Interès Natural (EIN), Xarxa Natura 2000, Zones d'especial Conservació o ZEC (abans LIC o Llocs d'Interès Comunitari), zones humides de Catalunya, fora de zones de protecció geològica (geòtops o geozones), etc.

Els espais naturals més propers a la zona del projecte són:

- Espai d'Interès Natural (EIN) de Castell Cap Roig i Xarxa Natura 2000 del Litoral del Baix Empordà a uns 2.000 metres al nord-est.
- Espai d'Interès Natural (EIN) i Xarxa Natura 2000 "les Gavarres", a 3.000 metres al nord-oest.

Per tant, podem assegurar que la zona objecte del projecte no afecta ni total ni parcialment cap espai protegit catalogat, ni tampoc hi ha cap risc que l'actuació prevista els pugui afectar de manera indirecta.

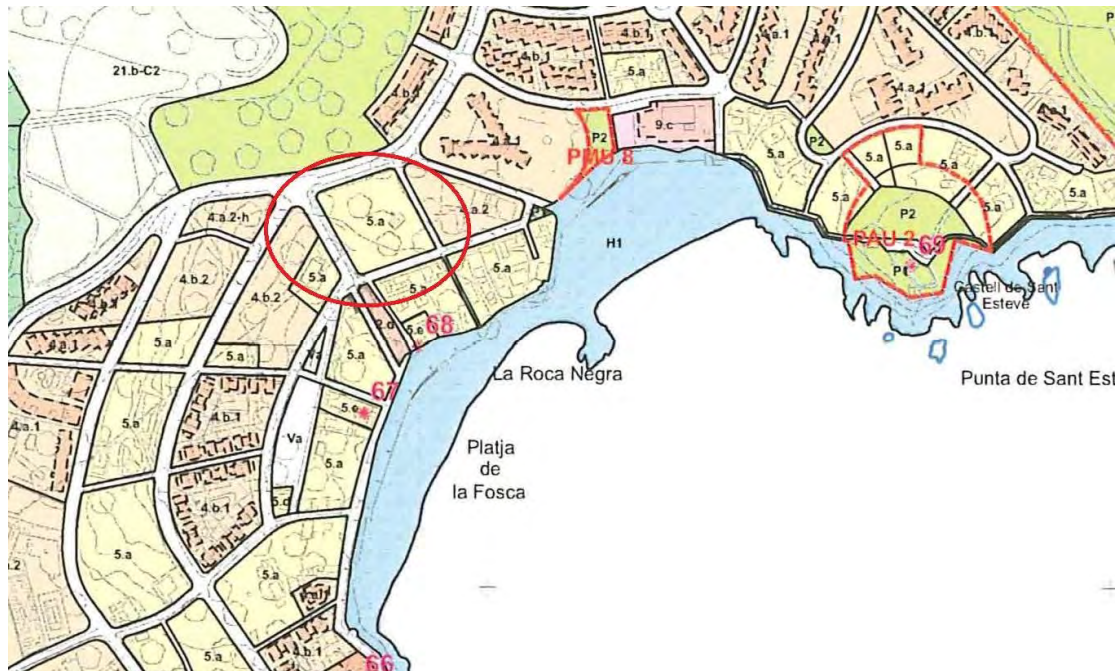
Dins de l'àmbit de projecte no hi trobem cap hàbitat d'interès comunitari inclòs dins de la Directiva d'Hàbitats, però sí que tot el sector de les Serres està catalogat com Hàbitat d'Interès Comunitari no prioritari de pinedes mediterrànies, i concretament el seu límit sud correspon a les àrees forestals que hi ha per sobre del carrer del Camí del Cap de Planes, per tant a molt pocs metres al nord del límit de les parcel·les a urbanitzar.

Ordenació del territori i planejament vigent:

L'ordenament urbanístic del municipi de Palamós en resulta del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palamós aprovat definitivament el 26 de Setembre de 2007 i més concretament el text refós verificat pel Ple del 30 d'abril de 2008 i objecte de correcció d'errades pel Ple del 27 de maig de 2008, i publicat definitivament en el DOGC el 10 d'octubre de 2008.

Aquest planejament qualifica l'àmbit afectat per l'actuació com a sòl urbà, concretament de la clau 5, Zona d'Ordenació en illa oberta. Normativa Urbanística específica Clau 5.a.





Concretament l'article 224 del POUM de Regulació de la subzona d'habitatges aïllats d'intensitat I, clau 5.a. diu:

- 1 Comprèn aquells àmbits de sòl urbà ordenats com a habitatges aïllats de manera genèrica, sense que reuneixin cap tipus de singularitat per ser inclosos en una subzona específica.
- 2 Les condicions urbanístiques són les següents:
 - a. Paràmetres urbanístics bàsics: l'ocupació, el coeficient d'edificabilitat nèt i la parcel·la mínima s'estableixen en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.
 - b. Front mínim de parcel·la per a noves parcel·lacions: 12 m quan la parcel·la mínim s'estableix amb una superfície igual o inferior a 800 m² i 15 m en parcel·les superiors.
 - c. Separacions a límits: 3 m en caràcter general. En parcel·les de superfície mínima igual o inferior a 400 m² es podran reduir les separacions a altres límits diferents del carrer a 2 m. En les parcel·les de l'antic PA 9, definit en el PGOU, les separacions a carrer seran de 5 m.
 - d. Edificacions auxiliars: s'admeten separades un mínim de 3 metres de l'edificació principal, amb un sostre màxim del 10% de l'edificabilitat màxima de parcel·la, amb una alçada màxima 3,00 metres i que tan sols es podrà adossar a la façana de la parcel·la en una longitud inferior a 1/3 de la seva longitud. Aquesta edificació computarà a efectes de l'edificabilitat total i haurà d'acomplir les separacions mínimes a la resta de límits.
 - e. Ocupació de les plantes subterrànies: s'admet un 30% addicional aplicat a l'ocupació permesa per a les plantes sobre rasant.

- f. Aparellament d'habitatges: només s'admetrà en les parcel·les de 400 m² o inferiors, sempre que es dupliqui la separació al límit oposat de l'aparellament i s'inscrigui en el Registre de la propietat l'acord, en cas de formar part de projectes independents.
- g. Agrupació d'habitatges: s'admet agrupar els habitatges en un o varis volums quan per la dimensió de la finca matriu resultin parcel·les excessivament llargues i estretes, quan es demostrï una millor integració del conjunt i per una millor preservació de l'arbrat existent. En aquest cas caldrà la formulació d'un Pla de millora urbana dels previstos a l'art. 68.1.b del TRLU. Únicament podran tenir com element comú el terreny i les parets mitgeres que els separen. En cas de preveure's varis volums caldrà respectar les separacions establertes a l'art. 218.2.j d'aquestes NNUU.





Usos del sòl

A la comarca de l'Empordà tradicionalment l'agricultura hi ha tingut molt rellevància tot i els grans canvis que ha patit aquest territori al llarg dels segles; és un sector molt dinàmic i sobretot molt diversificat. Juntament amb la ramaderia ha estat fins fa poc uns dels recursos econòmics principals, actualment han perdut importants degut a l'aparició i importància del turisme. Actualment a la plana és encara fonamental la trilogia blat, blat de moro i alfals; són també importants els altres cereals (gra d'aresta) que acompanyen el blat (ordi i civada). El secà encara és majoritari. El regadiu, que només ocuparia una quarta part dels conreus, es dedica majoritàriament als farratges, com a aliment de la ramaderia. I el conreu de l'horticultura i la fructicultura ha guanyat importància en els últims temps.

La Costa Brava, és un territori altament humanitzat, on el bosc ocupa 40,2 % de la superfície total de la unitat, i s'estén per les zones aturonades tant interiors com costaneres. L'espai agrícola es localitza a les planes, i tot i reduir-se notablement en les darreres dècades, manté una extensió a l'entorn del 32,4 %. Per la seva banda, el sòl urbanitzat ocupa el 26,5% del territori.

Palamós és un municipi dualitzat pel que fa als usos del sòl, ja que la part central del terme està ocupada per una zona agrícola important, i la part oriental i occidental per masses forestals que formen part dels contraforts de les Gavarres, on hi havia una gran explotació de alzines, pins i sureres. L'agricultura i la ramaderia no han estat molt importància en l'economia del municipi, ja que depèn principalment de la pesca. Les poques zones agrícoles relacionades estaven situades i relacionades amb masies disperses per la zona, actualment moltes d'aquestes masies han estat convertides en cases o residències rurals. De tota manera, l'agricultura al municipi ha caigut en els últims anys, degut a la forta pressió urbanística i a la importància que té el turisme en el municipi.

Així la distribució dels usos del sòl al terme municipal de Palamós, segons el CREAM, serien:

- Conreus	31,25%
- Bosc	46,71 %
- Improductiu artificial (zones urbanes)	18,07%
- Matollar	2,55%

L'ocupació urbana és propera al 20% del terme municipal amb una concentració important a l'entorn del poble de Palamós, però també amb diverses urbanitzacions o sectors més turístics com seria el cas de La Fosca. Destacar però que analitzant l'evolució en els darrers 30 anys en el període 1985- 2015 la superfície urbana s'ha incrementat de manera significativa en detriment sobretot de les àrees forestals d'aquest sector limitat per la riera d'Aubi i la línia litoral.





Si ens centrem exclusivament a l'entorn de la zona del projecte dins de la Fosca, correspon a un sector inclòs dins del nou projecte d'urbanització d'un sector de La Fosca, àmbit comprès entre el camí del Cap de Planes, el carrer de la Roca Negra i el carrer del Rec, amb dos carrers interiors inclosos. En el cas concret que ens ocupa, correspon a unes parcel·les que ja havien estat ocupades per unes infraestructures de l'antic càmping que van ser enderrocades, molt proper a la platja de la Fosca i que pel nord del mateix, ja comença una àrea forestals coneguda com Les Serres.

Tot seguit adjuntem una comparativa en imatges aèries de com han evolucionat els usos del sòl a l'entorn de la zona del projecte des del 1956 fins a l'actualitat.



Fotografia aèria any 1956 on es pot veure que encara no hi era la urbanització sinó que les parcel·les hi havia una pineda litoral.





Fotografia aèria any 1986 amb més detall, on ja s'ha començat a urbanitzar el sector i ja es pot veure els banyes del càmping la Fosca, eliminant part de la pineda existent en les parcel·les.

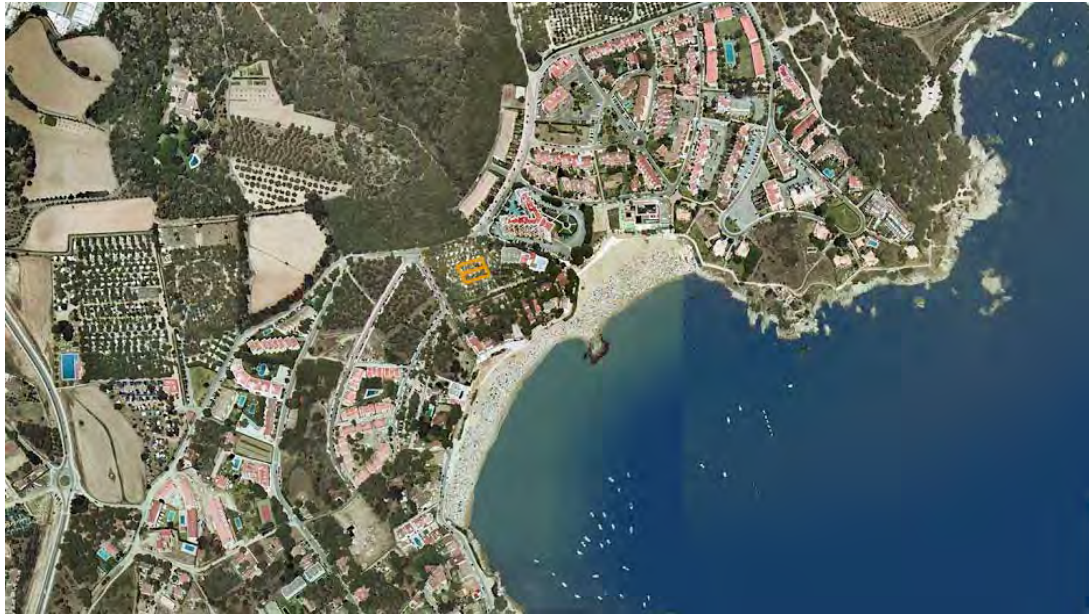
Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació ab5a62bc2e9042ca876e68f10010c82c001

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/295 - Data Registre: 12/01/2021 13:42:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Fotografia aèria any 2.001 on es pot apreciar com la zona urbanitzada propera a la platja de la Fosca es va implantant i creixent progressivament amb una ordenació de les parcel·les sobre tot cap el nord.



Fotografia aèria de l'any 2012 on s'ha continuat amb el desenvolupament de la urbanització i cada vegada hi han menys parcel·les lliures. En aquesta fotografia encara es pot apreciar les construccions del Càmping la Fosca, però en l'actualitat, totes aquestes infraestructures del càmping, inclòs l'hotel, s'han enderrocats.





La xarxa de comunicacions

Palamós està connectat amb la resta de la regió a través de la carretera C-31 que connecta gran part de la Costa Brava central i amb Sant Feliu de Guíxols per la comarcal C-253, antiga carretera principal substituïda a mitjans dels anys 80 per la C-31. Aquesta C-31 es troba desdoblada i actua com a variant del casc urbà de Palamós i ha suposat una gran millora en els accessos a Palamós.

Així tenim:

- C-31 té el seu origen a Santa Cristina d'Aro i arriba fins a Palamós a on continua en direcció a Palafrugell i La Bisbal. Tot i així el seu origen, abans d'ajuntar-se amb la C-65, el trobem a la sortida de l'autopista AP-7 de Maçanet.
- C-253, aquesta carretera neix a Sant Feliu de Guíxols i arriba a Palamós. Circula molt propera a la costa, quasi paral·lela en alguns trams a la via anterior, i passa per l'interior dels nuclis de població i urbanitzacions de la zona.

De caràcter local, cal destacar l'Avinguda Onze de Setembre, Lluís Companys i Llibertat, un eix que comunica la C-31 amb el nucli antic i el port. Un altre vial important creat recentment ha estat el vial ronda est, que comunica el nord de Sant Joan de Palamós amb el port esportiu nou.

L'accés a la zona Fosca es pot fer des de la carretera C-31 en la sortida Palamós –Sant Joan. Des de la rotonda hi surt el camí asfaltat de Sant Esteve a la Fosca que porta fins a la Fosca o des del centre de Palamós s'hi pot arribar per l'extrem sud, des del Port, agafant la carretera de la Fosca que porta fins a la platja.

Les parcel·les del projecte disposarà en un futur de tots els serveis urbanístics del futur carrer A, com la xarxa elèctrica, el subministrament d'aigua, les canalitzacions d'aigües residuals i fins i tot la telefonia.

3.5. ANÀLISI DELS VALORS DEL PAISATGE

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

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

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





- Punts: fites puntuals perceptibles i rellevants a curta o llarga distància.

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

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

Segons el "Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines", la zona del projecte es troba dins la unitat de paisatge 7 de la Costa Brava i s'hi identifica perfectament amb la tipologia de paisatge d'aquesta unitat que es caracteritza per:

- Alternança 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.

La unitat de paisatge de la Costa Brava està situada a la comarca del Baix Empordà, delimitada per la platja de Pals al nord, el mar Mediterrani a l'est, el massís de les Gavarres a l'oest i els primers contraforts del massís de Cadiretes-l'Ardenya al sud. El seu paisatge es caracteritza per un seguit de serres i turons boscosos que delimiten tres planes, corresponents a tres conques de drenatge de morfologia dendrítica.

Concretament en aquest sector del corredor Palamós – Palafrugell la plana està confinada pels estreps més nord-orientals de les Gavarres i per les muntanyes de Begur. Els torrents i rieres drenen cap a la riera Aubi que desguassa a la badia de Palamós. Els turons que envolten la plana agrícola estan formats principalment per roques ígnies i metamòrfiques, sobretot cornubianites, pissarres i filites pigallades.





El paisatge vegetal és eminentment forestal i el bosc es converteix en l'element dominant de la vegetació de les serres que voregen la Costa Brava. Les suredes, les pinedes de pi pinyer i de pi blanc, i en menor mesura els alzinars, són els principals tipus de bosc. Les pinedes són abundants a les muntanyes de Begur, mentre que les suredes predominen a les Gavarres marítimes i en el nostre cas ens trobem en una complementarietat dels dos tipus de vegetació.

Els boscos de la Costa Brava foren altament explotats per a la producció de taps de suro. Tanmateix, la crisi de la indústria suro-tapera de mitjans del segle XX va propiciar el progressiu abandonament d'aquestes explotacions i la gradual substitució de moltes suredes per pinedes de pi pinastre, pi pinyer o pi blanc com és el cas que ens ocupa en tot el sector oest. Per això avui, el territori ocupat per masses forestals està format bàsicament per espècies aciculifolies (pinedes) i, en menor representació, per esclerofil·les (Quercus) i caducifòlies.

La zona del projecte no s'identifica massa bé amb la definició clàssica de la Costa Brava, però si s'ajusta a la definició donada pel sector més proper a la costa on es combinen camps de conreu en les zones planeres i petites àrees forestals de pineda sovint envoltades de zones urbanitzades.

El paisatge a l'entorn de la zona del projecte cal valorar-ho d'un valor estètic mitjà-baix ja que ens trobem dins un paisatge urbà totalment transformat i alterat i a on ja gairebé no queden parcel·les sense edificar fora d'alguns petits retalls de pineda com la zona del projecte, les àrees forestals es troben just a continuació de la trama urbana.





Els valors estètics del sector no són especialment destacables pel nivell de transformació i sobre tot alteració pel domini de tot aquest entorn urbà amb la presència de les nombroses edificacions i carrers i que van gaire bé des de la carretera C-31 fins a la platja, que ha passat a ser un sector totalment urbà i només queden unes petites parcel·les, com les del projecte, encara sense urbanitzar, i unes poques zones verdes forestals de pineda mediterrània.



Zona projecte

Pel que fa a les formes del paisatge concret que trobem a l'entorn de la zona del projecte, les podem resumir de la següent manera:





- Àrees: ens trobem en un entorn on hi ha una dicotomia de dues grans àrees com són la forestal que trobem al nord de la zona en estudi, i l'àrea urbana que envolta el sector tant pel sud com per llevant i també cap a ponent a on, darrere unes primeres pinedes hi ha bona part del nucli urbà de la Fosca. Cal recular gaire be 50 anys per trobar encara aquesta àrea com un entorn forestal que gaire be arribava fins a la platja i és a partir dels anys 90 es va començar a urbanitzar pel creixement urbanístic de la Fosca cap a llevant fins gaire be connectar amb Fosca-mar.

- Vores: no hi ha unes vores clarament definides fora de la línia de la costa que es troba a uns 100 metres al Sud-Est de la zona del projecte, i la resta queda difuminat dins l'àrea urbana. També per sobre el carrer del camí de Cap de Planes seria una vora, que en aquest sector separa la part urbana de la forestal.

- Línies: hi ha unes línies que delimiten més la zona a urbanitzar i que correspon als diferents carrers que envolten les parcel·les com el carrer del camí del Cap de Planes, carrer de Roca Fosca, el carrer A...

- Punts: en una visual àmplia, els punts que hi trobem són les diferents edificacions presents en tot aquest entorn i on destaca sobre tot l'edifici Proa com un element (o punt) de grans dimensions i totalment xocant en aquest entorn proper a la platja i que amb els seus 8 pisos és molt visible i genera un impacte visual important. Les altres construccions de l'entorn, fora dels que tenim al camí del Cap de Planes, es troben prou ben dissimulades o amagades dins de la pineda litoral.

- Unitat: tot aquest entorn el podem englobar dins una unitat que correspondria al sector urbà de la Fosca en un entorn on els habitatges aïllats es combinen amb la pineda forestal. Com més ens allunyem de les parcel·les del projecte comença la trama urbana cada vegada més uniforme.

- Varietat: es valora com a mitjana, ja que a dia d'avui, dins de la trama urbana es combinen diferents entorns per un a part la trama urbana uniforme, l'entorn forestal més cap el nord, la platja cap el sud i una trama a on els habitatges es troben dispersos i amb poc ordre dins de l'entorn forestal més alterat.

- Intensitat: dins un entorn poc homogeni com seria aquesta àrea urbanitzada la intensitat és mitjana amb contrastos destacables en una àrea relativament reduïda. Tot i així cal puntualitzar que la urbanització prevista del sector amb l'obertura de nous carrers convertirà més aquest entorn en una àrea urbanitzada i menys naturalitzada del que hi trobem actualment.

- Integritat: a dia d'avui, i una vegada enderrocada la construcció de l'antic càmping, la integritat és bona, però en un futur amb la construcció de nous habitatges i la urbanització del sector farà que tot aquest entorn es converteixi en una àrea més urbana i les noves edificacions quedaran millor integrades.

- Complexitat: ens trobem en un paisatge poc complex per la uniformitat del mateix com unes parcel·les més de l'entorn urbà de la Fosca i que tindran unes característiques molt semblants a totes les altres.

- Diversitat: a nivell global, la diversitat de tot aquest entorn és bona per la combinació de pineda litoral, amb una àrea més urbanitzada i l'entorn proper a la platja. Encara a dia d'avui aquest entorn podria ser la separació entre el nucli urbà de la Fosca i el sector de Fosca. L'ordenació urbanística futura prevista comportarà la connexió entre els dos sectors i bona part de la diversitat desapareixerà i per convertir-se en un entorn urbà litoral.





- Singularitat: a dia d'avui la singularitat d'aquest entorn és bona pel fet que la pineda litoral encara es manté, dins de la trama urbana, fins gairebé la línia de la costa. Tot i així, amb l'execució dels habitatges serà necessari l'extracció de pins i caldrà plantar-ne de nous.

- Qualitat de les vistes: la qualitat de les vistes no és especialment destacable ja que, per la seva situació i envoltat de la pineda del càmping que tapa les visuals, la qualitat de les vistes es valora com a baixa ja que des de les parcel·les no hi haurà visió del mar o serà una visió bastant tancada i amb obstacles visuals destacables.

- Cromatisme: la diversitat cromàtica de tot aquest entorn és mitjana i be donada per les tonalitats de colors diferents que aporten per un costat les zones de pineda, les àrees ja urbanitzades al nord-est, el color que aporta la platja i sobretot la combinació d'habitatges aïllats intercalats dins de la pineda.

- Grau de naturalitat: el valorem com a baix ja que correspon a un sector molt alterat i transformat pel fet d'haver convertit part de l'antiga pineda litoral en un càmping, tot i que sense massa uniformitat de criteri.

- Elements antròpics: tot el conjunt de la zona urbana de la Fosca està format per una successió d'elements antròpics com carrers, habitatges, piscines, tanques... i com elements naturals només hi trobem el que queda de la pineda litoral i els peus de pi que s'han conservat dins les parcel·les o en les petites zones verdes de l'entorn.

3.6. VALORS DEL PAISATGE

Quan analitzem la qualitat paisatgística o qualitat secundària, és a dir, les qualitats intrínseques i dels elements que componen el paisatge d'un indret analitzat del territori (flora, relleu, cromatisme, presència d'elements antròpics...) tenim:

Valors estètics

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

El valor estètic de l'entorn de la zona d'estudi es valora com a MITJÀ, ja que ens trobem en un entorn amb restes de pineda litoral tant típica de la costa Brava. Tot i així si ens centrem només en les parcel·les de l'estudi, aquestes corresponen a una finca a on fins fa poc hi havia una construcció de l'antic càmping, que ja era urbana i ara es vol implantar dos habitatges unifamiliars adossats que poc a poc quedaran integrats amb la urbanització del sector.

L'actuació prevista d'urbanitzar aquestes parcel·les comportarà una pèrdua dels valors estètics com ho serà i encara més la urbanització del sector amb l'obertura de nous vials i creant una nova àrea urbana a on abans hi havia el càmping.





Valors ecològics

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

El valor ecològic es valora com a MITJÀ ja que si bé correspon a unes parcel·les que fins fa poc ja rebien un cert impacte antròpic degut al càmping, el nou planejament urbanístic de la mateixa afectarà part dels peus de pins que queden dins la mateixa, tot i que se'n replantaran de nous.

Valors productius

Són aquells relacionats amb la capacitat del paisatge per proporcionar beneficis econòmics, convertint els seus elements en recursos. La productivitat es pot obtenir a través de diverses activitats: agrícoles, ramaderes, forestals, cinegètiques, turístiques, industrials, mineres...

En aquest cas l'actuació que es projecta es planteja sobre dues parcel·les que fins fa poc formaven part d'un càmping i ara passarà a ser una zona residencial, per tant ni s'afecta ni aportarà cap valor productiu destacable. Tot i així la creació de nous habitatges comportarà un increment de l'impacte antròpic que ja hi era anteriorment amb el càmping.

Valors històrics

Són aquells que corresponen a les empremtes més rellevants que l'ésser humà ha deixat en el paisatge al llarg de la història.

El valor històric de la zona concreta d'actuació és BAIX i només serà el record dels que havien vist encara aquesta zona sense urbanitzar. Destacar que dins la mateixa ni en el seu entorn proper no hi ha elements o construccions històriques destacables. Sí que tenen interès històric l'església de Santa Maria de la Fosca o el castell de Sant Esteve del Mar, però queden prou allunyats.

Valors socials

Aquests valors fan referència a l'ús que fa un individu o un determinat col·lectiu d'un paisatge, és a dir, l'ús que se li dona en termes de mobilitat, lleure, esport, educació o fins i tot en funcions terapèutiques.

A dia d'avui, tot i l'interès social que presenta la platja de la Fosca com a punt de vacances per la gent de Girona i en part també de Barcelona, amb unes famílies molt implantades a la Fosca, és prou bo, però l'actuació prevista no comportarà canvis per la gent o famílies que des de fa molts anys estiujeja a la Fosca.





Valors mitològics

Fan referència als elements del paisatge, tal com muntanyes, rius, boscos, camins, elements naturals singulars, o cases aïllades, que han estat el motor de moltes històries i llegendes. En aquest cas, l'equip redactor, el propietari i promotor desconeix si l'entorn immediat a la zona de projecte és objecte d'alguna d'aquestes llegendes; per això els seus valors mitològics es consideren MÍNIMS, malgrat la proximitat a l'església de Santa Maria de la Fosca i del castell de Sant Esteve de la Fosca.

Valors religiosos i espirituals

Corresponen a elements del paisatge que es relacionen amb pràctiques i creences religioses. Els elements o edificacions de caire religiós i espiritual més propers es troben bastant allunyats de la zona de projecte i sense cap mena de vinculació amb les parcel·les en estudi. Concretament els indrets amb valors religiosos més propers correspon a l'església de Santa Maria de la Fosca que es troba allunyat uns 450 metres cap el sud-oest.

Valors simbòlics o identitaris

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

No es té coneixement que tot aquest entorn de la Fosca presenti uns valors simbòlics o identitaris específics, tot i el valor com a punt turístic històric com és la platja de la Fosca i pel fet que tant el Càmping la Fosca (eliminat) i l'hotel Fosca-mar va ser dels primers equipaments turístics que es van implantar en aquest entorn i de bon segur aporta bons records per a molta gent.

Valoració global dels valors del paisatge de la zona del projecte

En resum, la qualitat paisatgística de la zona del projecte es valora com a MITJANA-BAIXA ja que no conserva cap tipus de valor estètic, ecològic, productius, religiosos, mitològics o fins i tot d'ús social remarcable i només la presència de restes de pineda litoral l'hi dona a aquest entorn un cert valor paisatgístic i estètic, que en bona part desapareixerà per la urbanització de tot aquest entorn i no només per la construcció dels 2 nous habitatges sinó per la conversió de l'entorn en una zona totalment urbana (nous carrers, nova parcel·lació, noves edificacions...).





3.7 INDRETS D'INTERÈS PAISATGÍSTIC PROPERS.

En aquest apartat es fa una descripció dels punts de més valor o interès paisatgístic que trobem a l'entorn de la zona del projecte:

3.7.1./ Castell de Sant Esteve de Mar: Castell situat un indret privilegiat a nivell paisatgístic, de cara a mar i sobre un penya-segat, a l'extrem de la platja de la Fosca, concretament entre la platja de la Fosca i cala s'Alguer. És un castell en ruïnes i només se'n conserven algunes bases de torre i alguns murs.

S'hi accedeix des d'un camí que surt des de la platja de la Fosca. L'any 2015 es van portar a terme importants treballs de consolidació. Coordenades UTM X= 512.240; Y= 4.634.050; Z= 20. Es troba situat a uns 400 metres a l'est de la zona de l'estudi.

És un indret molt proper a la platja de la Fosca i molt freqüentat per la gent que estan de vacances i que volen anar a fer una passejada. Destaca per l'interessant visual que hi ha des de l'entorn del castell de tota la platja de la Fosca.



3.7.2./ Pineda d'en Gori: És un bosc de pi blanc mediterrani (amb centenars d'exemplars), lliure d'edificacions, que s'estén al costat del tram del camí de ronda de la costa de Palamós, entre la cala s'Alguer i la platja de la Fosca, amb una extensió d'uns 30.000 m².

Actualment es troba amenaçada per la construcció de 2 blocs d'apartaments que pot afectar notablement el valor ecològic i social de l'entorn.

Coordenades UTM X= 512.400; Y= 4.634.250; Z= 13. Es troba a uns 600 m. a l'est de la zona del projecte.

Pineda litoral sovint visita per la gent de la Fosca i també de Palamós per anar a fer-hi picnic o passar-hi la tarda. No és visible des de la zona del projecte i s'hi pot arribar a peu tot seguint el camí de Ronda.





3.7.3/ Cala S'Alguer: petita platja de pedres i fons rocós parapetada per antigues cases de pescadors que són un important exemple d'arquitectura popular i tradicional plenament integrada en el paisatge. Situada entre la Fosca i la platja del Castell i envoltada d'uns boscos de pins que arriben fins al mar. La platja té una longitud de 60 metres i està formada per pedres i l'entrada al mar també és rocallosa, No és una platja especialment freqüentada i s'hi pot arribar fàcilment a peu des de Palamós i la Fosca. Coordenades UTM X= 512.600; Y= 4.634.470; Z= 1. Es troba situada a uns 850 metres al nord-est de la zona del projecte.





3.7.4/ Sector forestal de les Serres.: petita serralada situada al nord de la fosca i dominat per la pineda litoral, amb alguna zona en part degradada per l'abocament de materials i per la proximitat a la zona urbana. La seva elevació màxima es troba a la cota 51 m. Coordenades UTM X= 511.720; Y= 4.634.670; Z= 51. Es troba a uns 580 metres al nord de la zona del projecte.

És una zona poc freqüentada per la gent que passeja amb un accés no massa bo, però que per la seva proximitat tant a Palamós coma la Fosca, el planejament urbanístic del municipi preveu convertir-ho en un parc urbà de manera que sigui accessible i freqüentat per la gent que vol anar a fer una passejada sense allunyar-se massa del poble.



3.7.5/ Camí de Ronda de Palamós a Calella de Palafrugell: interessant ruta marcada per a vianants que des de Palamós i tot resseguint al línia de la costa i passant per la platja de la Fosca i també per cala s'Alguer o Cala Castell té continuïtat fins a Calella. Passa pels indrets més interessants del poble com el sector de cap Gros, el castell de Sant Esteve, la pineda d'en Gori i també per tot el passeig marítim de la Fosca i per tant per la zona costanera que hi ha davant de les parcel·les del projecte.

Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.	
Codi Segur de Validació	ab5a62bc2e9042ca876e68f10010c82c001
Url de validació	https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/295 - Data Registre: 12/01/2021 13:42:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Alguns trams del mateix són molt freqüentats per la gent que vol anar a fer una passejada i en determinats trams del mateix hi ha una visió de la zona del projecte, encara que bastant allunyada i tapada per la pineda



Camí de Ronda pujant des de la platja de la Fosca cap el castell de Sant Esteve

3.8 ELEMENTS DISCORDANTS DEL PAISATGE

3.8.1/ Edifici Proa: important bloc d'apartaments construït any 1967, de PB+8 i que ocupa una àmplia parcel·la de gaire bé una hectàrea i situat a l'entorn de la cota 5 (uns 6 metres per sota la zona del projecte). Al mig de la parcel·la hi ha aquest edifici en forma de Y amb l'extrem inferior més proper a la platja (hi ha accés des del Passeig Marítim) i l'ala esquerra resseguint el traçat del carrer del Rec, per tant just al davant de la zona del projecte.

Per les seves dimensions (tant superfície com alçada) i per la seva ubicació, molt propera a la platja fa que sigui un element totalment trencador d'aquest entorn de la platja de la Fosca, a on la resta dels edificis com a molt són de PB+2.

Pel que fa a la possible afectació o vinculació al projecte per una part actua com a barrera o apantallament visual de bona part del sector de Fosca-mar i també de les visuals més allunyades del camí del Cap de Planes.

Per contra la seva situació prop de la zona del projecte comportarà un impacte visual des de les finestres i obertures superiors de les noves edificacions que donen al carrer A, encara que la visió és poc propera, amb un carrer davant (carrer A) i pràcticament tapada per la vegetació.





Visual de l'edifici Proa des del carrer del Rec

3.8.2/ Càmping King's i Internacional Palamós: són dues activitats de càmping que hi ha a la zona de la Fosca i que si bé es troben prou allunyades de la zona del projecte (500 metres al nord-est el King's i 400 metres a l'oest Internacional) per la gran superfície que ocupen i sobre tot per l'alt nombre d'usuaris que tenen cal considerar-los com elements discordants del paisatge urbà de la Fosca (malgrat tots siguin bastant perifèrics), però com a fet més destacable tenim que al no tenir edificis en alçada i estar perfectament delimitats i amagats darrere una tanca perimetral són poc visibles des de l'exterior.

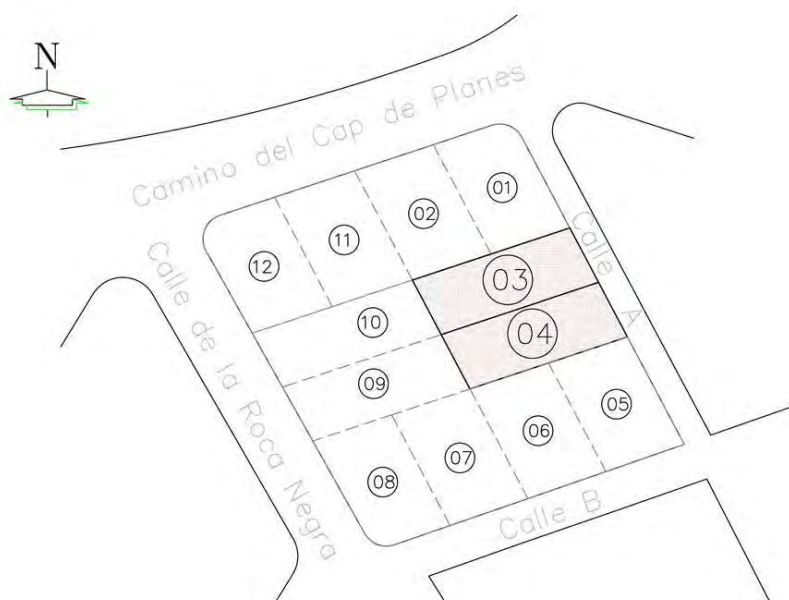
La seva presència no comporta cap afectació visual o paisatgística que pugui tenir relació amb l'actuació que es proposa portar a terme.





4. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ACTUACIÓ

El projecte que es pretén executar consisteix en la construcció de dos habitatges unifamiliars adossats, en les parcel·les 3 i 4, situades al Carrer A, de la Urbanització Bellafosca, al terme municipal de Palamós.





Cada habitatge consta de planta baixa i planta primera, comunicades per una escala. A la planta baixa, i després de travessar el porxo, trobem un rebedor d'entrada a l'habitatge, l'escala d'accés a la planta primera, i un bany complet, un safareig i una petita habitació per a la caldera a la part davantera de l'habitatge . A la part posterior d'aquesta planta trobem la cuina i un ampli estar-menjador amb accés a una terrassa coberta i al jardí.

A la planta primera, a la qual s'accedeix a través d'una escala, se situen tres dormitoris, un d'ells amb bany interior, a més d'un altre bany i un ampli passadís distribuïdor amb armaris generals. Dos dels dormitoris comparteixen una terrassa coberta, i l'altre gaudeix de l'ús exclusiu d'una terrassa descoberta.

A la part davantera de l'habitatge, se situa la zona d'aparcament, per a dos vehicles, amb pèrgola i accés a un ampli armari exterior.

La coberta és plana no transitible i en ella es situaran les plaques solars i la instal·lació exterior de l'aire condicionat, en zones no visibles des de l'exterior. La façana remata amb un parapet que cobreix aquestes instal·lacions i li dona millor aspecte a el conjunt de la construcció.

D'aquesta manera, l'edificació queda visualment formada per un conjunt de volums que conformen diversos plans. La façana principal és la més destacada en aquest aspecte, i combina grans finestrals, baranes de vidre i pèrgola en els plànols davanter, amb panys cecs en els posteriors. La resta de façanes presenten grans balconeres i finestrals, destacant les zones d'ombra creades per les terrasses i porxos coberts.

Cada habitatge presenta les següents superfícies construïdes:

PLANTA BAIXA

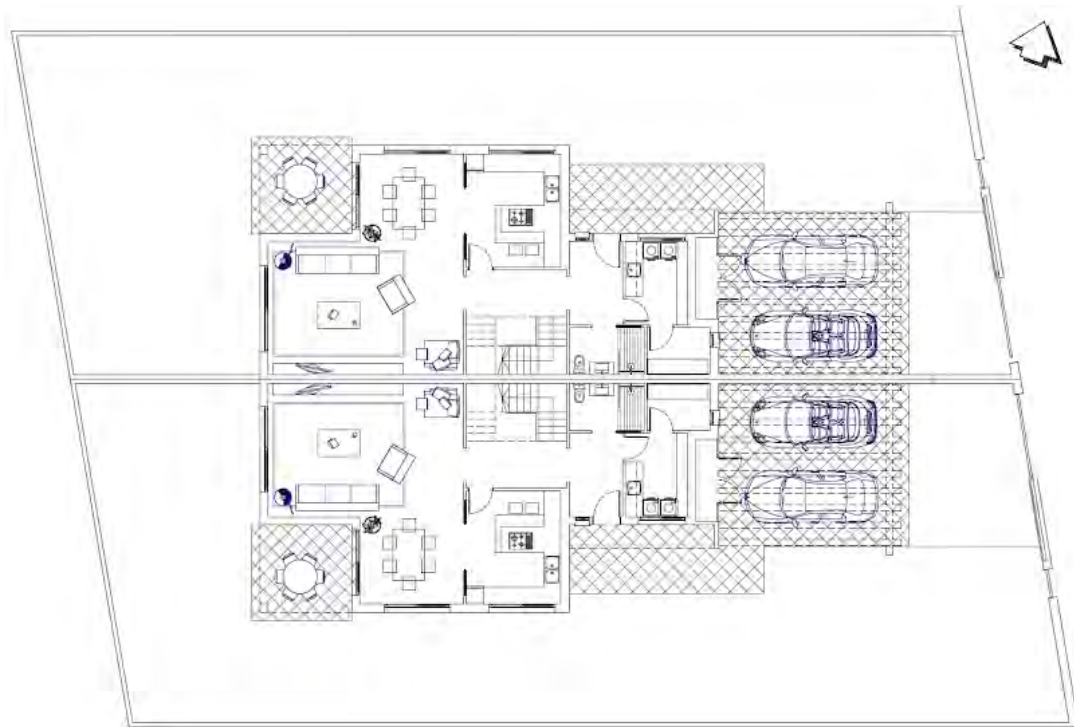
- SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE 104,80m²
- SUPERFÍCIE TERRASSA COBERTA (50%).....6,95m²

PLANTA PRIMERA

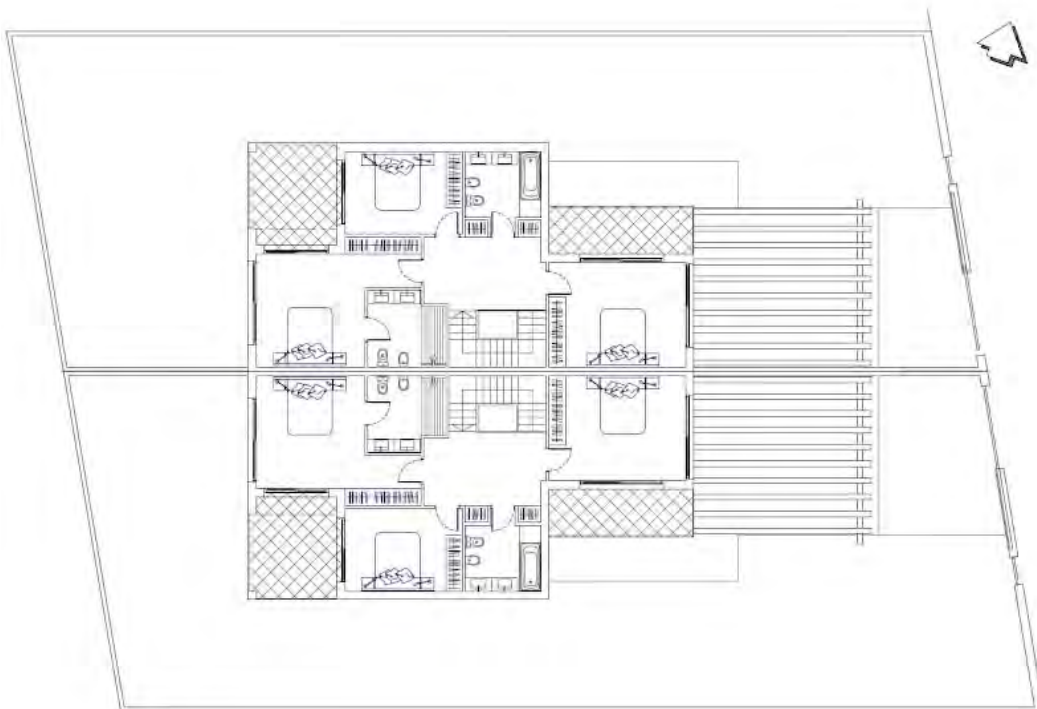
- SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE 91,15m²
- SUPERFÍCIE TERRASSA COBERTA (50%).....5,85m²

TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PER HABITATGE208,75m²





Habitatges en planta baixa



Habitatges en planta primera





La construcció final (del conjunt dels dos habitatges) presenta les següents superfícies construïdes:

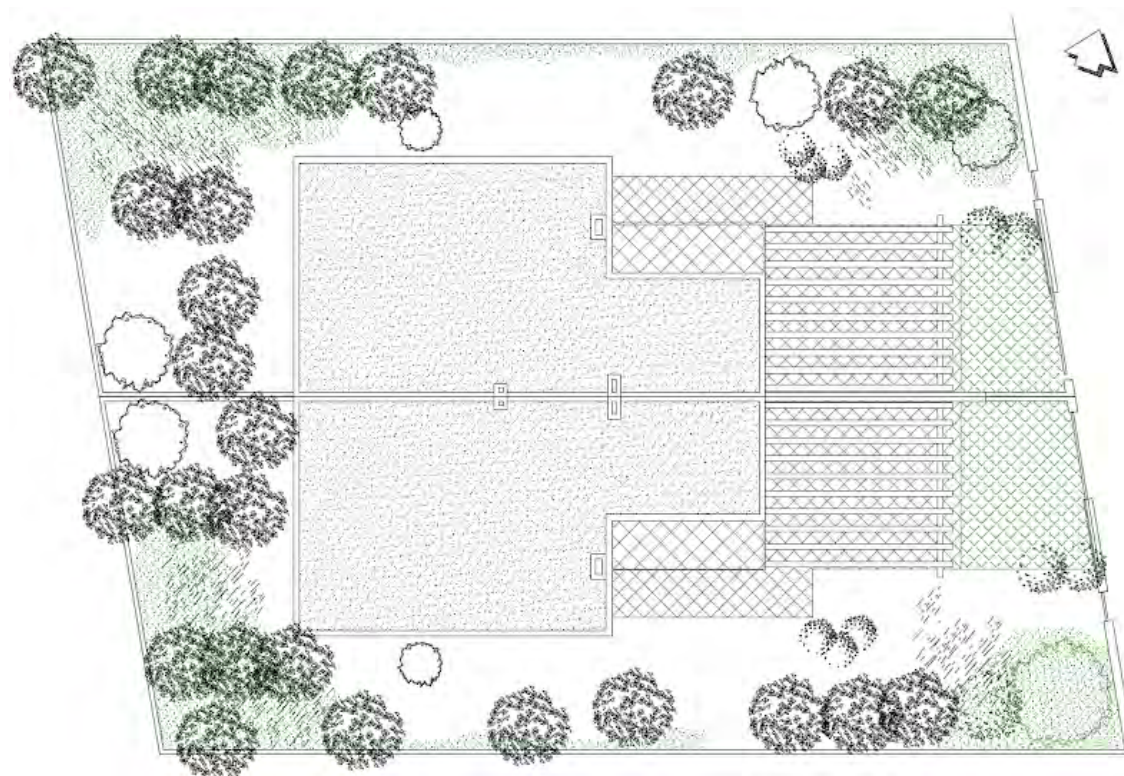
PLANTA BAIXA

- SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE 209,60m²
- SUPERFÍCIE TERRASSA COBERTA (50%)..... 13,90m²

PLANTA PRIMERA

- SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE 182,30m²
- SUPERFÍCIE TERRASSA COBERTA (50%) 11,70m²

TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA DOS HABITATGES ADOSSADES417,50m²



Emplaçament habitatges en parcel·la

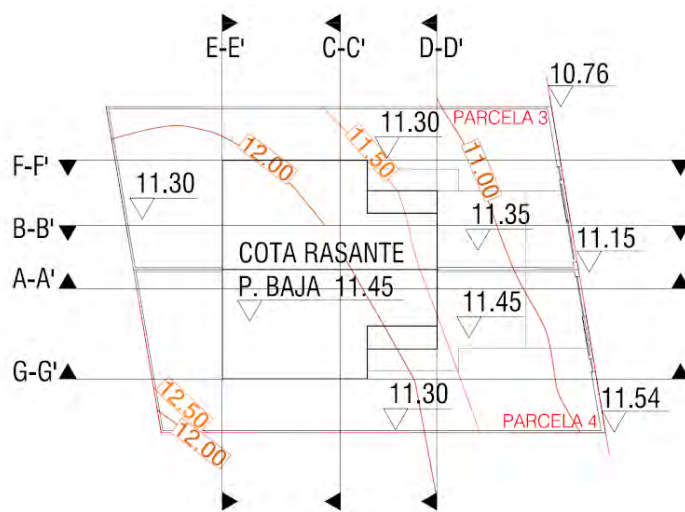
Segons la normativa urbanística vigent al municipi de Palamós, i seguint les especificacions de el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Normativa Urbanística General "Clau 5a: Zona d'ordenació en illa oberta" i del "Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí (PDURSNS-LG)".





ORDENANZAS	APLICACIÓN	PROYECTO TIPO
Parcela mínima 400m ²	400,00m ²	Cumple
Frente parcela a calle mínimo	12,00m	Cumple
Densidad máxima	1 vivienda	1 vivienda
Edificabilidad máx. 0,60m ² /m ²	240,00m ²	208,75m ²
Ocupación máx. 30%	120,00m ²	118,70m ²
Separación mínima a vial	3,00m	Cumple
Separación mínima a vecino	4,00m	Cumple
Núm. máximo plantas	PB + 1PP	PB + 1PP
Altura reguladora máxima	B+1 = 7,30m	Cumple

Tot seguit s'incorporen les façanes i seccions de les diferents visuals del futur projecte:





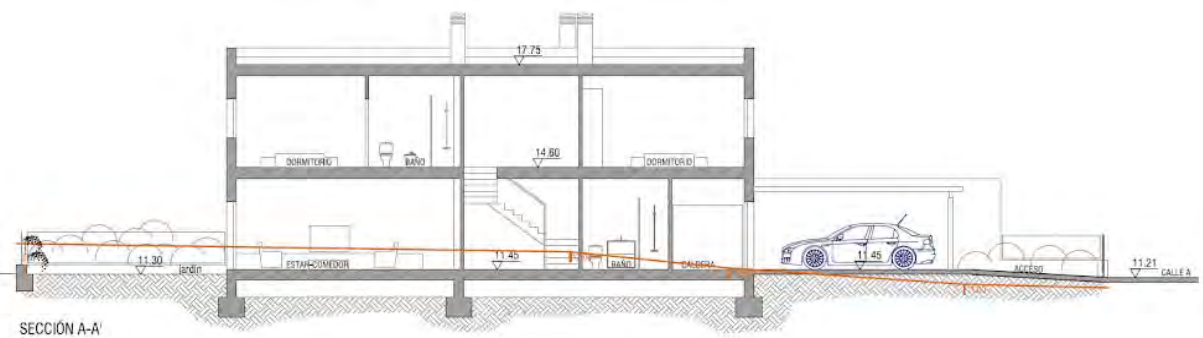
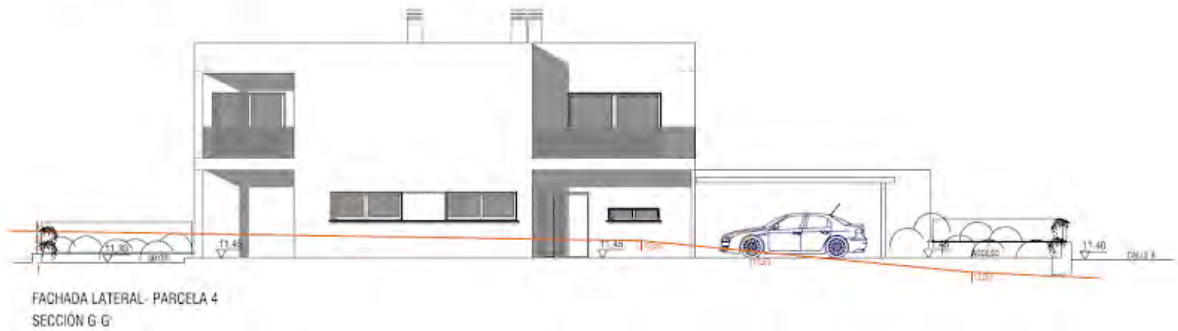
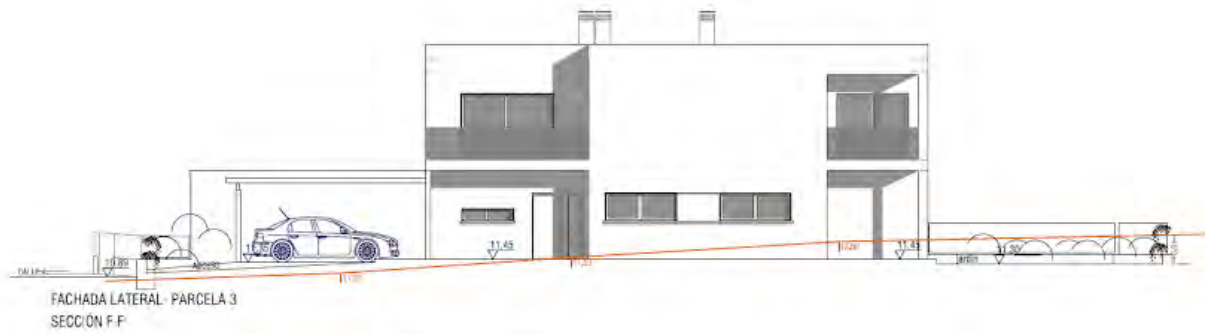
Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

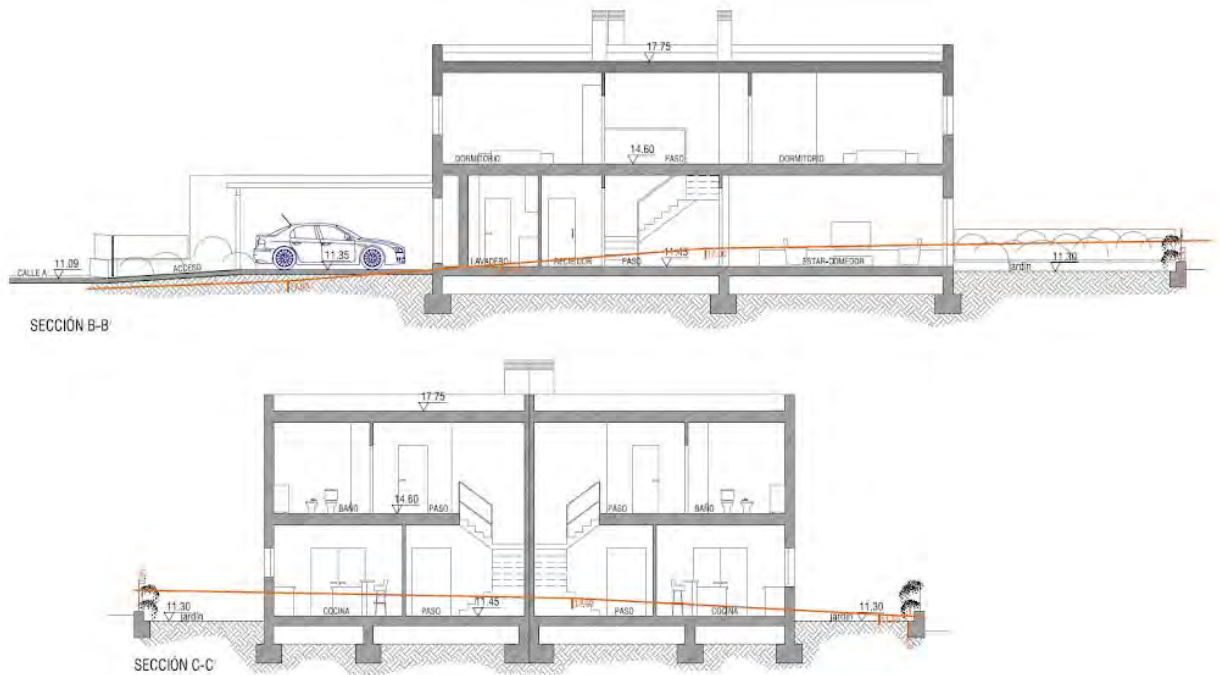
Codi Segur de Validació ab5a62bc2e9042ca876e68f10010c82c001

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/295 - Data Registre: 12/01/2021 13:42:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original







Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació **ab5a62bc2e9042ca876e68f10010c82c001**

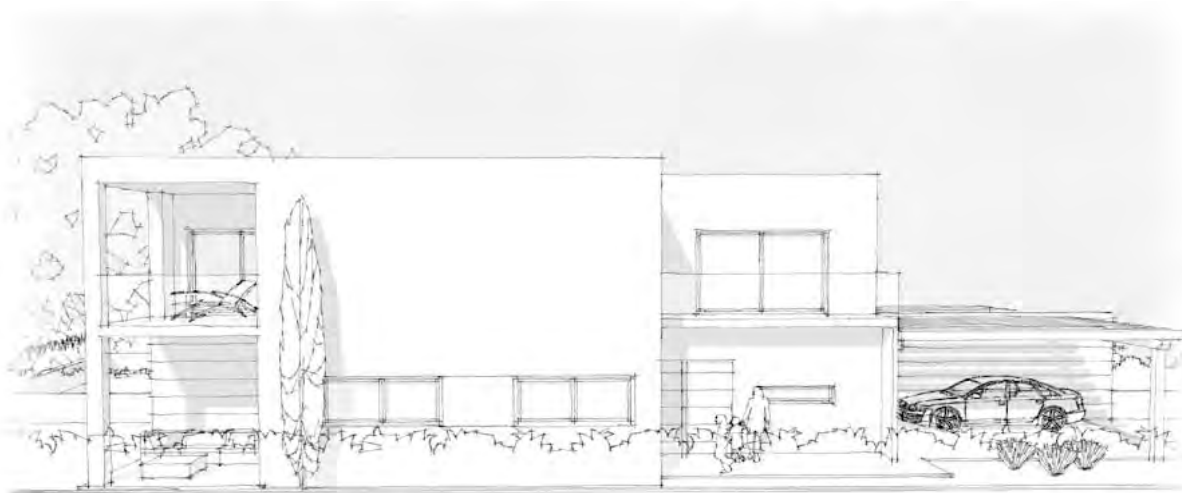
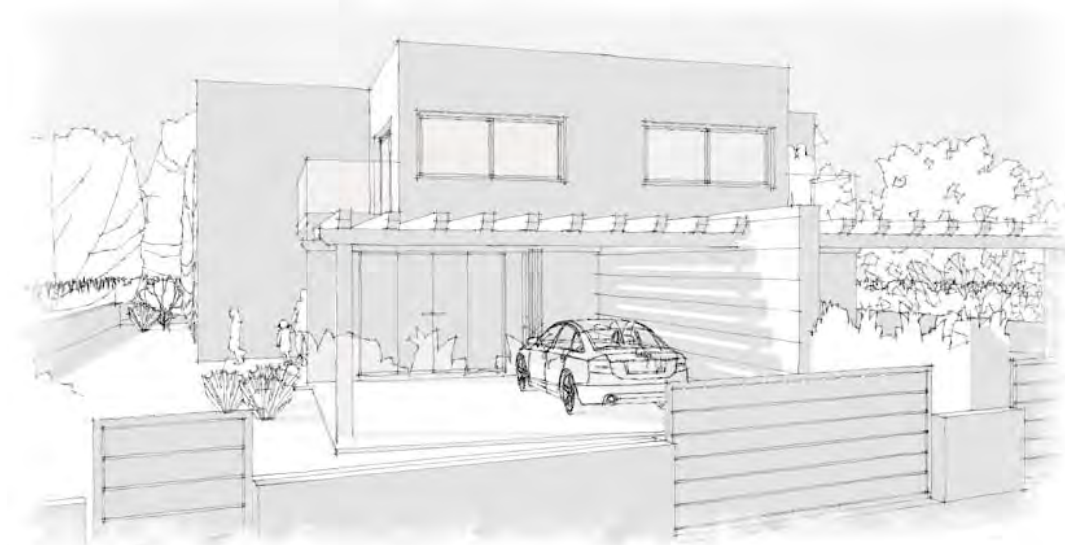
Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/295 - Data Registre: 12/01/2021 13:42:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





5. SIMULACIÓ DE L'ACTUACIÓ



Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació **ab5a62bc2e9042ca876e68f10010c82c001**

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/295 - Data Registre: 12/01/2021 13:42:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació [ab5a62bc2e9042ca876e68f10010c82c001](https://seu.palamos.cat/absis/idi/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp)

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/295 - Data Registre: 12/01/2021 13:42:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





6. IMPACTE SOBRE EL PAISATGE

6.1 IMPACTE PER LA PÈRDUA DE QUALITAT DEL PAISATGE:

Els canvis que sobre la qualitat del paisatge pot comportar l'actuació descrita es valora com MODERAT, ja que:

- Hi haurà uns certs moviments de terres tant per anivellar les parcel·les com per les excavacions per a la construcció dels nous habitatges.

- Hi haurà una afectació a la vegetació existent i que comportarà l'eliminació d'un cert nombre de peus de pins de mida mitjana i que formen part de la pineda litoral, tot i que se'n plantaran de nous per a compensar aquest impacte.

- Les noves edificacions comportaran una major ocupació del sòl del que hi havia anteriorment amb l'edifici de banys del càmping, Els nous habitatges, amb una alçada total inferior a 7,30 m, queden per sota de les alçades dels pins que conformen la pineda, És a dir, per tant les noves edificacions no seran més altes que la vegetació de l'entorn (pineda d'en Vilahur).

- No hi haurà afectacions significatives sobre la fauna, ja que a dia d'avui, pel fet de ser un entorn bastant urbanitzat, la qualitat de la fauna present és baixa. A més, els tancaments de les parcel·les (límits amb parcel·les veïnes) es realitzaran amb malla cinètica i tancament vegetal, permetent el pas de la fauna de la zona.

- Les diverses actuacions previstes no comportaran una alteració especialment significativa del grau de naturalitat actual ja que son dues parcel·les amb un valor ambiental prou baix per l'antiga presència del càmping i per tant ja estaven considerades com parcel·les urbanes. És sobretot el projecte d'urbanització previst a la zona el que comporta major afectació de la vegetació present, amb la consegüent pèrdua de naturalitat.

- Concretament les antigues infraestructures de l'antic càmping ocupaven una superfície d'uns 80 m², i els nous habitatges previstos ocuparien una superfície unitària de 118,70 m² que sumen un total de 237,4 m². Aquest increment de superfície correspondrà en bona part a la pineda existent, tot i que bona part dels pins que es treguin se'n replantaran de nous.

- Aquesta pèrdua de naturalitat vindrà marcada per l'aparició de dues noves edificacions de PB+1PP a on abans només n'hi havia una. Malgrat que s'hi aplicaran tot un conjunt de criteris arquitectònics i també paisatgístics per minimitzar l'impacte visual des de l'exterior, comportarà un canvi si es compara amb l'estat actual del sector, tot i que la





vegetació arbrada de la platja (pins molt grans), els habitatges circumdants i la presència de l'edifici Proa seran uns apantallaments visuals prou eficients.

- L'impacte visual que podrà generar la urbanització de les parcel·les no es pot considerar de manera aïllada sinó que cal englobar-la dins el projecte d'ordenació urbanística de les parcel·les delimitades pel carrer del Rec, camí del Cap de Planes, carrer Roca Negra i la prolongació del carrer Roca Fosca (a dia d'avui un petit carreró sense urbanitzar).

En global l'impacte per la pèrdua de la qualitat del paisatge en funció de l'actuació prevista es valora com a MITJANA i per això ha calgut fer una proposta treballada pel que fa referència a les façanes, cromatisme, enjardinaments i també als volums per procurar minimitzar l'impacte visual que pugui comportar, tot i que, malgrat la seva situació, no està especialment exposat a les visuals de zones habitades o de franges visuals properes, o també des dels observatoris naturals.

6.2 FRAGILITAT PAISATGÍSTICA

La fragilitat definida com la susceptibilitat d'un paisatge al deteriorament dels seus valors naturals, culturals, visuals i perceptius, no és una qualitat intrínseca del paisatge, com ho és la qualitat del paisatge, ja que depèn de l'activitat a desenvolupar. Per tant, si volem determinar la fragilitat visual del paisatge cal haver mesurat la qualitat visual del paisatge abans i fer-ho l'estimació per després de l'actuació.

El concepte oposat a la fragilitat paisatgística és la capacitat d'absorció visual entesa com l'aptitud o capacitat que té un paisatge d'absorbir visualment modificacions que s'hi volen portar a terme valorant la pèrdua de la seva qualitat visual o valorant com afecta la seva qualitat visual.

També cal considerar la banalització del paisatge definit com el procés a través del qual el paisatge perd la seva originalitat o interès natural, cultural o simbòlic. En aquest cas, com ja s'ha dit en l'apartat anterior la banalització hi serà, però associada també a tota l'ordenació urbanística del sector (obertura de nous vials i transformar la zona del projecte de pineda litoral més o menys ben conservada (sobretot la que ocupava el càmping), en un entorn urbanitzat.

A continuació s'analitzen els principals factors esmentats en els paràgrafs anteriors, per poder determinar la fragilitat paisatgística de l'actuació prevista:

- Visibilitat: la tipologia constructiva dels dos edificis, la seva implantació dins les parcel·les (cotes i situació), l'orientació dels mateixos i els materials que es preveu utilitzar, s'han pensat per tal de minimitzar la visibilitat des de l'exterior, que com s'ha analitzat anteriorment no presenta una exposició visual alta.





- Accessibilitat: en aquest cas l'ordenació urbanística de l'entorn comportarà un canvi significatiu pel que fa als accessos amb l'obertura dels nous carrers i que un d'ells farà de límit nord-est de les parcel·les. Aquests nous vials seran el que permetin accedir a les parcel·les.

- Freqüentació: amb el projecte de la construcció de dos habitatges unifamiliars adossats l'afluència de gent pensem que no serà massa important si ho comparem amb la gent que ja eren usuaris del càmping la Fosca que abans estava implantat a les parcel·les del projecte. En cap cas serà un increment significatiu que pugui malmetre el medi o fer perdre de manera significativa els seus valors estètics o ambientals i més si considerem que ja ens trobem en un entorn urbà.

- Capacitat d'emascarament: a peu de carrer seran les tanques perimetrals que envoltaran les futures edificacions els elements que tapin les visuals des del carrer. Així doncs, tindrem a primera línia un mur de 0,55 m seguit de la tanca de coníferes i la vegetació que s'incorpori a les parcel·les la que també ajudarà a dissimular les edificacions a les alçades mitjanes, però les parts més altes serà el que es mantingui de l'antiga pineda que tindrà aquesta capacitat d'emascarament.

- Presència d'elements discordants: a dia d'avui, a l'entorn de les parcel·les, hi ha importants elements discordants o elements antròpics com seria sobre tot l'edifici Proa que per la seva alçada i dimensió genera un impacte visual molt important en tot aquest entorn de la platja de la Fosca. Però tot l'entorn està envoltat, pel fet de trobar-se ja urbanitzat, d'elements discordants com tots els habitatges entre les parcel·les i la platja, que precisament no destaquen per tenir una bona ordenació sinó més aviat hi ha un cert desordre (falta alineació, uniformitat...), per tant cal tenir present que ens trobem al mig d'una zona ja urbanitzada envoltada d'habitatges, tanques perimetrals de tot tipus, carrers, voreres. Per tant les noves edificacions seran un element antròpic més dins un entorn ja molt urbanitzat i construït i que en un futur amb la urbanització de l'entorn patirà canvis molt significatius amb molta més presència d'elements discordants.

Així doncs, es pot considerar que la fragilitat paisatgística del territori com a BAIXA i, per tant, la capacitat per absorbir el canvi proposat serà MITJANA, ja que correspon a la inserció d'uns elements antròpics i que, juntament amb la urbanització d'aquest entorn de la pineda d'en Vilahur, dona continuïtat a l'entorn urbà actual, en unes parcel·les que fins fa poc encara estaven ocupades per el càmping la Fosca.

6.3 CAPACITAT DE CÀRREGA PAISATGÍSTICA

Després d'haver analitzat la qualitat i la fragilitat paisatgística de l'actuació, podem determinar la capacitat de càrrega paisatgística que pot suposar la implantació de dos nous habitatges a l'entorn proper a la platja de la Fosca i el passeig del Mar, entesa com la màxima capacitat d'acceptació de nous usos o activitats i el grau màxim d'impacte que pot





suportar sense que es vegin deteriorats significativa i irreversiblement els seus valors paisatgístics.

	QUALITAT PAISATGÍSTICA			
FRAGILITAT PAISATGÍSTICA	Alta (4)	Mitja (3)	Baixa (2)	Molt baixa (1)
Alta (4)				
Mitja (3)				
Baixa (2)		x		
Molt baixa (1)				

En aquest cas l'estimació de la Capacitat de Càrrega associada al projecte es:

$$CAP = 3 \times 2 = 6$$

Escala Valoració
ALTA <2
MITJÀ 3-5
BAIXA 6-10
MOLT BAIXA >10

Així doncs, es pot considerar que la capacitat de càrrega del paisatge serà BAIXA, per tant seria una actuació viable, però tot i així serà molt important l'aplicació de mesures correctores per minimitzar l'impacte que pot comportar la construcció dels dos nous habitatges en aquest entorn tant proper a la platja de la Fosca i el passeig del Mar, a on l'estiu sobretot hi freqüenta molta gent.





6.4 IMPACTE PAISATGÍSTIC

Una vegada analitzat el paisatge així com tot l'entorn de la zona del projecte i descrita la proposta constructiva dels dos nous habitatges unifamiliars adossats, es procedeix a caracteritzar, definir i valorar els impactes paisatgístics potencials associats a l'actuació proposada:

Els impactes es valoren seguint la següent terminologia:

Compatible; la recuperació del medi es preveu immediata un cop finalitzades les activitats, per tant no caldrà adoptar mesures correctores.

Moderat; la recuperació del medi ambient no precisa mesures correctores ni protectores intensives i la tornada a l'estat inicial del medi no requereix molt de temps.

Sever; la recuperació de les condicions ambientals del medi exigeix adoptar mesures correctores, amb tot, aquesta recuperació requereix d'un llarg període de temps.

Crític; la magnitud de l'efecte és superior al límit acceptable. És produeix una pèrdua permanent de la qualitat de les condicions ambientals i sense possibilitat de recuperació, fins i tot amb l'adopció de mesures correctores.

Les actuacions que poden comportar cert impacte paisatgístic són:

Descripció	Definició de l'impacte	Valoració de l'impacte
Incorporació de dos nous habitatges adossats de PB+1PP en un entorn de nova urbanització proper a la platja de la Fosca i de Palamós.	Podria comportar un impacte visual important si es porten a terme canvis substancials en aquestes parcel·les que fins fa poc estaven ocupades per pineda i infraestructures del càmping. Aquesta pineda està envoltada per tots costats d'habitatges unifamiliars així com grans blocs d'edificis (PB+8)	MODERAT La reordenació comporta canvis significatius per transformar la zona del projecte fins fa poc parcialment urbanitzada que forma part d'un sector urbà molt consolidat i que es preveu ordenar com a entorn urbà donant continuïtat a la trama urbana actual.
Tipologia de construcció: dos edificis de Planta Baixa + 1PP amb jardí, ocupant una superfície, cadascun, de 118.70 m ² .	Impacte que pot comportar dos nous edificis de PB+1PP en un entorn d'una certa fragilitat paisatgística.	MODERAT S'han dissenyat de manera que tinguin una orientació i una tipologia constructiva que quedi ben integrada en el paisatge urbà de la Fosca on s'ha projectat implantar.





Afectació de la vegetació (pineda litoral) existent dins les parcel·les.	Impacte sobre la vegetació existent per implantació de l'activitat en dues parcel·les que encara conserva part de la pineda litoral.	MODERAT La implantació dels nous edificis comporta la pèrdua i afectació dels peus de pi (pineda litoral) que hi ha a l'entorn. No són peus de mida especialment gran, i el projecte dels habitatges preveu la replantació de gran part de l'arbres que es talin.
Accessos als nous edificis.	Impacte generat per a possible modificació dels vials d'accés a les parcel·les i que poden afectar l'entorn.	COMPATIBLE L'ajuntament ha projectat l'ordenació de tot aquest entorn per convertir-lo en un entorn més urbà i donar continuïtat a la trama urbana de la Fosca. S'han projectat dos nous vials per accedir a la futura parcel·la. La construcció dels nous habitatges s'adaptarà a la nova vialitat de l'entorn amb els nous carrers projectats.
Impacte visual i sobre el paisatge de les noves edificacions.	Impacte visual per l'aparició de dues noves edificacions de PB+1PP en un entorn que formarà part del nucli urbà de la Fosca.	COMPATIBLE-MODERAT S'ha procurat que les noves edificacions quedin prou integrades dins les visuals des de l'exterior i dels observatoris propers per no generar un impacte significatiu. L'alçada màxima de la construcció (PB+1PP) serà prou





		moderada (uns 7 m) per no generar un impacte especialment significatiu i no sobresortir de l'alçada de la pineda que l'envolta.
Modificació i canvis en el relleu per adequar-ho a la implantació dels nous edificis.	Impacte generat per modificació del relleu actual de l'interior de les parcel·les per a la implantació dos nous habitatges.	COMPATIBLE-MODERAT Es preveuen canvis mitjanament significatius en el relleu actual i caldrà anivellar les parcel·les, així com fer excavacions per la fonamentació dels nous edificis. Les terres sobrants s'utilitzaran en les pròpies parcel·les.
Gestió de residus	Correcta gestió dels residus generats per l'activitat i eliminació dels que hi són presents.	COMPATIBLE El promotor s'haurà de fer responsable de la gestió correcta de tots els residus generats per l'obra i deixar tot l'entorn net de residus al finalitzar l'obra.
Noves estructures per fer arribar els serveis a les noves edificacions.	Impacte per les noves infraestructures de serveis (aigua, llum, aigües residuals...) per a la nova construcció.	COMPATIBLE Tots els serveis estan integrats en el projecte d'urbanització de la zona, per tant, es trobarien dins les parcel·les. Si cal fer arribar nous serveis hauran de ser sempre soterrats.
Increment de la freqüentació de les persones a aquest entorn.	La presència habitual i constant de la gent pot contribuir a malmetre els	COMPATIBLE La presència de gent es limitarà als propietaris dels





	valors paisatgístics de l'entorn.	habitatges i serà un nombre inferior al que hi havia quan les parcel·les estava ocupada per l'antic càmping.
--	-----------------------------------	--

Així doncs, l'actuació prevista d'implantació de dos nous habitatges unifamiliars adossats en dues parcel·les de sòl urbà que fins fa poc estaven ocupades per un càmping i que presenten un interès ambiental mitjà, sobre tot per la presència d'una part de pineda litoral i la proximitat a la platja de la Fosca, es valora com a COMPATIBLE-MODERAT i per això serà important l'aplicació de mesures correctores per tal de minimitzar els possibles impactes visuals que es poden generar i molt especialment la integració dels nous habitatges dins l'entorn urbà de la Fosca.





7. CRITERIS D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

Seguidament es descriuran el conjunt de mesures d'integració paisatgística que es consideren convenients per tal de minimitzar l'impacte visual i paisatgístic que pot comportar la construcció dels dos habitatges unifamiliars adossats del carrer A, a l'entorn de la pineda d'en Vilahur, en un sector molt proper a la platja de la Fosca, per tal d'afavorir la seva integració paisatgística en l'entorn.

Cal deixar constància que ens trobem davant d'un sector a on fins fa poc hi havia emplaçat un càmping i on posteriorment la finca va ser parcel·lada en 12 lots, realitzada, definida i en base al que marca el Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal (POUM) propi del terme municipal de Palamós. Les 12 parcel·les es troben envoltades d'habitatges unifamiliars aïllats amb jardí.

Com que aquesta actuació s'ha valorat que pot comportar un impacte tant visual com paisatgístic valorat com COMPATIBLE-MODERAT cal preveure tot un conjunt de mesures correctores per tal de procurar minimitzar o reduir l'impacte descrit. No es contemplen mesures compensatòries, ja que un cop analitzat el projecte no s'ha trobat cap actuació que generi impactes no corregibles i, per tant, es consideren innecessàries i menys quan es planteja l'ordenació urbanística de tot aquest entorn.

Les mesures preventives i correctores que proposem aplicar a l'hora de portar a terme aquesta actuació serien:

- ▶ La tipologia, forma exterior de les edificacions, alçades, situació... s'han de projectar de manera que quedi el millor integrat possible dins aquest entorn sensible paisatgísticament a on es troba. Especialment es controlaran les alçades i les possibles visuals des de l'exterior en especial des de la platja de la Fosca.

- ▶ Els tancaments exteriors de les parcel·les seran en la part inferior d'obra fins una alçada de 0,55 m i per sobre la mateixa de tipus vegetal fins a 1,30 m. Aquesta tanca podrà arribar a envoltar les parcel·les de manera que les plantes inferiors no siguin visibles des de peu de carrer pels vianants o vehicles que hi circulin.

- ▶ La vegetació que es planti darrere del mur serà amb plantes arbustives o enfiladisses autòctones i que no poden figurar en el Real Decreto 630/2013 de 2 d'agost pel que es regula el "Catálogo español de especies exóticas invasoras".

- ▶ Pel que fa a la vegetació arbrada dels jardins es recomana de plantar-hi primordialment pins per mantenir la integritat i uniformitat de l'entorn. També podria ser viable plantar-hi suros o alzines. També s'hi podran plantar espècie autòctones pròpies del litoral de la Costa Brava com poden ser tamarius, oliveres, pollanques... per exemple. En cap cas es podran utilitzar plantes al·lòctones o invasores que figuren en el Real Decreto 630/2013 de 2 d'agost pel que es regula el "Catálogo español de especies exóticas invasoras".

- ▶ Per minimitzar l'impacte visual la coberta del nou edifici hauria de ser una coberta plana per no incrementar les alçades i un millor aprofitament de la volumetria de l'habitatge.





- ▶ Els materials de les obertures hauran de ser de colors no cridaners i amb tonalitats que quedin integrades a l'entorn (ocres, gris, marrons ...).
- ▶ Els serveis necessaris pel funcionament bàsic de les noves edificacions (bàsicament l'electricitat, telèfon, gas o l'aigua) hauran d'estar sempre soterrats. En cap cas podran ser aeris ni visibles.
- ▶ No es podrà col·locar a les façanes més exposades a les visuals, les que donen al carrer, cap element que trenqui l'harmonia o generi impacte visual. Estem parlant d'antenes, equips d'aire condicionat...; es col·locaran sobre la coberta, procurant que siguin poc visibles des de l'exterior.
- ▶ Es procurarà la utilització, dintre del que sigui possible, de materials reciclables en la construcció, així com l'aplicació de criteris sostenibles pel que fa a orientació, il·luminació....
- ▶ El cromatisme de les noves edificacions ha de ser de manera que no provoqui un impacte visual important. La pintura de les façanes exteriors serà d'uns colors terrosos o foscos per tal de no crear un canvi estrident a nivell visual. En cap cas poden ser colors cridaners que puguin atraure l'atenció dels espectadors i procurat que quedin prou ben dissimulats dins l'entorn de la pineda que l'envolta (nord i ponent).
- ▶ Si cal crear algun accés per a vehicles des del carrer a l'interior de les parcel·les (a on hi ha la zona d'aparcament), si és de materials durs (formigó, asfalt...) es procurarà que sigui un accés, pel que fa referència al paviment, d'un color terrós o gris clar de manera que no generi un impacte visual important. En cap cas hauria de ser de tonalitats molt fosques.
- ▶ Es procurarà mantenir el màxim possible de peus de pi presents a dia d'avui dins de les parcel·les i per això caldrà, abans d'iniciar les obres senyalar els peus que es veuran directament afectats i protegir per preservar els que es poden mantenir. En cas d'extreure més del 30% dels peus, caldrà plantar el número de peus que excedeixin aquest lílndar, tal com marca l'article 118.5 del POUM de Palamós.
- ▶ El que sí caldrà eliminar, si n'hi hagués, són tots els peus morts i significativament malalts (afectats per l'insecte barrinador o Tomicus), per tal de procurar preservar la resta de la invasió o afectació per part d'aquest insecte.





8. REPORTATGE FOTOGRÀFIC

Visual de l'entorn de la zona d'actuació, des del centre de les parcel·les

Visual des del centre de les parcel·les cap el nord-est.



Visual del centre de les parcel·les cap el nord-oest.



Visual des del centre de les parcel·les cap a sud-est.





Visual des del centre de les parcel·les cap a sud-oest.



Visual de les parcel·les des de l'exterior de les mateixes

Visual de les parcel·les des del carrer del Rec





Visual de les parcel·les des de la cruïlla del carrer del Rec i el camí Cap de Planes.



Visual de les parcel·les des del camí Cap de Planes.





Visual de les parcel·les des de la cruïlla del camí Cap de Planes i carrer de la Roca Negra.



Visual de les parcel·les des de la part central del carrer de la Roca Negra.





Visual de les parcel·les des de la cruïlla del carrer de la Roca Negra i el carrer de la Roca Fosca.



Visual de les parcel·les des del carrer Roca Fosca, futur carrer B del nou projecte d'urbanització d'aquesta zona





Visual de les parcel·les des de la parcel·la contigua, en front al carrer A, on es trobava l'Hotel Bellafosca, ja enderrocat.



Visual de les parcel·les des del camí de Ronda.



Visual de les parcel·les des de la Platja de La Fosca.





Visual de les parcel·les des del Passeig Marítim de la Fosca.



Visual de les parcel·les des del Castell de Sant Esteve de Mar.



Visual de les parcel·les des del sector de Les Serres.





Fotografies de l'entorn de les parcel·les

Platja de La fosca des del passeig marítim.



Edifici Proa, al nord-est de la zona del projecte.





Vista aèria de la zona d'actuació.



Camí al sud de las parcel·les, tram del carrer Roca Fosca i futur carrer B del nou projecte d'urbanització d'aquesta zona.



Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.	
Codi Segur de Validació	ab5a62bc2e9042ca876e68f10010c82c001
Url de validació	https://seu.palamos.cat/absis/idi/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/295 - Data Registre: 12/01/2021 13:42:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Parcel·la urbana contigua a la zona de projecte, en front al carrer A, on es trobava l'Hotel Bellafosca, ja enderrocant



Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.	
Codi Segur de Validació	ab5a62bc2e9042ca876e68f10010c82c001
Url de validació	https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/295 - Data Registre: 12/01/2021 13:42:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





9. CONCLUSIONS

Aquest Estudi d'Integració i Impacte Paisatgístic pretén analitzar l'impacte que sobre l'entorn i, en concret, sobre el paisatge pot comportar el projecte de construcció de dos habitatges unifamiliars adossats en dues parcel·les de sòl urbà que ocupen una superfície d'uns 402,94 m² i 403.02 m², respectivament. Estan situades en un nou carrer (denominat inicialment carrer A en el nou projecte d'urbanització de un Sector de la Fosca), en el terme municipal de Palamós (Baix Empordà), entre el camí del Cap de Planes i un altre carrer nou (carrer B, antic camí que era tram del carrer Roca Fosca). Les parcel·les es troben a dia d'avui recentment constituïdes i en procés d'execució de la seva urbanització.

Aquest EIIP s'ha redactat per a donar compliment al requeriment dels serveis urbanístics de l'ajuntament de Palamós que, en el moment de demanar la llicència urbanística per a la construcció dels dos habitatges, ens va comunicar la manca de:

-Estudi paisatgístic, quan els edificis siguin de nova planta i se situïn en sòl urbà o urbanitzable delimitat amb pla parcial aprovat fins la franja de 500 metres d'amplada des de l'atermenament del domini públic marítimo-terrestre.

En aquest cas concret, aquest estudi d'integració i impacte paisatgístic cal redactar-lo en compliment del que determina l'article 81 del Pla Director Urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral Gironí.

Concretament l'article 81 "Contingut del planejament i Estudi d'impacte i integració paisatgística" en els seus punts 1 i 2 diu:

"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 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'analitzarà els aspectes següents, amb la documentació necessària per tal que es pugui visualitzar aquest 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 en base a l'estratègia o estratègies escollides, mesures d'integració paisatgística adoptades a incloure en el Pla.

e) Relació de conclusions”

També es dona compliment al que dicta el capítol 22, del Títol VI “Normativa Integració Paisatgística dels sòls en edificació aïllada”, del Pla Director Urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral Gironí.

Com que les parcel·les del projecte es troben a uns 100 metres de la línia de la costa cal redactar el present estudi d'impacte i integració paisatgístic.

També el POUM de Palamós, en l'article 314 determina la conveniència de la redacció de l'EIIP pel projecte que es presenta.

El terme municipal de Palamós es regeix d'acord amb el Pla d'Ordenació Urbana Municipal. Concretament la zona del projecte segueix les especificacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Normativa Urbanística General "Clau 5a: Zona d'ordenació en illa oberta" i del "Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí (PDURSNS-LG)".

La parcel·les a on es vol implantar els futurs habitatges es troben fora de qualsevol espai d'especial protecció, ja siguin Espais d'Interès Natural (EIN), Xarxa Natura 2000, Llocs d'Interès Comunitari (LIC), ara anomenats ZEC (Zones d'especial conservació), zones humides de Catalunya, fora de zones de protecció geològica (geòtops o geozones), etc.

La parcel·la inicial, de forma més aviat rectangular, estava ocupada fins fa poc pel càmping la Fosca. La nova planificació urbanística l'ha fragmentat en 12 lots, amb la projecció de nous vials, i on a l'est quedarien les parcel·les de aquest projecte, de forma rectangular (abans ocupades per infraestructures del càmping), que es troben actualment lliures de edificacions i a on es projecta la construcció dels dos nous habitatges.

L'entorn de la zona de projecte correspon a un entorn totalment urbà del nucli de la Fosca i que es troba a gaire bé a primera línia de platja (separada uns 100 metres).

Concretament les parcel·les limiten al Nord amb altre parcel·la de la finca inicial (destinada a habitatge unifamiliar i actualment sense edificar i coberta de pineda) i amb el Camí del Cap de Planes; a l'Est amb el nou carrer A; i al Sud i Oest amb altres finques similars, també destinades a habitatges unifamiliars i actualment sense edificar i cobertes de pineda.

Concretament les parcel·les del projecte es troben a la part central del nucli de la Fosca, molt propera a la platja de la Fosca, al davant de la Roca Fosca i que cap el nord té continuïtat amb una interessant zona de pineda litoral que també ocupava, ja fa diverses dècades, les parcel·les en estudi i arribava fins a la platja i avui encara en queden petits restes de la pineda.





Destacar que, passada la parcel·la oriental veïna, cap el nord-est hi trobem implantat l'edifici La Proa, un bloc d'apartaments de PB+8 en forma de Y que destaca i sobresurt de manera notable sobre aquest paisatge urbà-litoral i que en bona part actuarà com a barrera visual tapant les visuals de les noves edificacions sobretot des del sector est (Foscamar, castell de Sant Esteve de Mar,...).

Tot aquest entorn es troba prou urbanitzat tant pel sector de llevant com de ponent i també cap al sud que dona a la platja de la costa i només al nord s'obre cap un entorn més forestal de pineda litoral. Dins les parcel·les a urbanitzar encara hi queden restes de pineda litoral.

Segons el "Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines", la zona del projecte es troba dins la unitat de paisatge 7 de la Costa Brava i s'hi identifica perfectament amb la tipologia de paisatge d'aquesta unitat que es caracteritza per:

- Alternança 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.

Ens trobem davant en un paisatge propi del sector litoral de la Costa Brava proper a la franja litoral de la Fosca, però que es troba dins de la trama urbana d'aquest nucli urbà, a on dominen els habitatges aïllats dins de parcel·les prou grans a on encara hi ha restes de la pineda litoral original.

A dia d'avui les parcel·les a ocupar encara conserven uns valors paisatgístics destacables tot i que fins fa poc estaven ocupada per una construcció (dedicada a banys) de l'antic càmping, d'uns 80 m² de superfície, amb un cert estat de deixadesa. Correspon a un sector proper a la platja la Fosca, tot i que hi ha poca o nul·la visibilitat des de la mateixa.

La qualitat del paisatge a l'entorn de la zona en estudi cal valorar-ho com a mitjana ja que els seus valors estètics no són especialment remarcables pel fet d'estar envoltat de zones urbanitzades, però la presència encara de restes de pineda litoral l'hi dona una certa singularitat ja que era el paisatge que hi havia abans d'urbanitzar la platja de la Fosca. Tot i així la qualitat de les vistes tampoc són bones pels obstacles visuals que trobem, ni tampoc presenta un interès destacable per la flora i fauna present.

En el treball de camp que s'ha portat a terme s'han descrit diversos observatoris i que els trobem situats en els punts habitats més propers i que els localitzem tant entre les parcel·les i la platja (sud del sector) com també al llarg del camí del Cap de Planes o el carrer del Rec (parcel·la oriental veïna i edifici Proa). Tot i així son dues parcel·les que només son visibles, encara que poc, per la pineda existent, des de les façanes de l'edifici Proa orientades a





l'oest i dels habitatges del camí del Cap de Planes més propers (extrem nord-est). Com a franges visuals hi trobem tant el carrer de la Roca Negra (límit de ponent) com el camí del Cap de Planes (en un tram curt i proper), així com la prolongació del carrer de la Roca Fosca (futur carrer B), relativament proper però també amb visual limitada per la vegetació existent.

Quan s'han analitzat els observatoris naturals, en aquest cas el castell de Sant Esteve de Mar, el futur parc urbà del sector de les Serres o la punta de Cap Gros, s'ha pogut evidenciar que serà visible des dels dos primers, però en bona part dissimulat per l'entorn de la pineda, els habitatges circumdants i també apantallat per l'edifici Proa que sí genera un impacte visual molt significatiu. Des dels dos observatoris esmentats la visió serà llunyana i bastant difusa.

Com element més discordant a prop de la zona del projecte hi trobem l'edifici Proa de molta superfície i alçada (PB+8) que es troba a uns 60 metres de les parcel·les.

En general s'ha pogut determinar que correspon a un entorn poc exposat a les visuals, i sobretot des de la platja de la Fosca o el passeig marítim que són les zones properes més freqüentades.

El camp visual de la zona del projecte és reduït i limitat gaire bé en totes direccions i només lleugerament obert cap a llevant, però molt condicionat per la presència de l'edifici Proa i des de les parcel·les, només des de l'extrem sud-est es pot apreciar, i no d'una manera nítida, la platja de la Fosca a l'entorn de la Roca Negra.

La proposta d'actuació preveu la construcció de dos habitatges unifamiliars adossats de PB+1PP amb coberta plana i amb una ocupació en superfície de 118,70 m² cadascuna, dins de dues parcel·les de 402,94 m² i 403.02 m².

Les característiques tipològiques més destacables de la proposta d'habitatge serien:

- La distribució de l'habitatge i zones exteriors que s'organitza en relació a la topografia, les vistes i la geometria de les parcel·les per tal que tingui una bona integració a l'entorn.
- La composició arquitectònica del projecte respon a la idea constant d'aconseguir la millor integració paisatgística dels volums en un entorn singular i fràgil de forma compatible amb les necessitats funcionals i espacials de les peces interiors.
- Es projecta una coberta plana que contribuirà a minimitzar les visuals des de fora i integrar-lo millor en aquest entorn forestal.
- L'accés principal de vehicles i vianants es duu a terme a nivell de la planta baixa i des del carrer que hi haurà davant de les parcel·les.





Cada habitatge presenta les següents superfícies construïdes:

PLANTA BAIXA

- SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE 104,80m²
- SUPERFÍCIE TERRASSA COBERTA (50%)..... 6,95m²

PLANTA PRIMERA

- SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE 91,15m²
- SUPERFÍCIE TERRASSA COBERTA (50%) 5,85m²

TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PER HABITATGE208,75m²

L'actuació proposada suposarà una certa afectació del paisatge de la franja litoral d'un sector de la platja de la Fosca, en un entorn urbà ja alterat i que es preveu urbanitzar per convertir-lo en totalment urbà en un futur immediat, pel fet que s'ha projectat pensant en minimitzar l'impacte visual i paisatgístic malgrat la seva ubicació.

A l'hora de valorar la càrrega sobre el paisatge que pot comportar l'actuació es pot considerar que la capacitat de càrrega del paisatge serà MITJANA-BAIXA, per tant seria una actuació viable sense masses matisos i que es podria portar a terme sense generar impactes especialment significatius sobre el paisatge.

Tot i així s'ha fet tot una proposta de mesures correctores per a minimitzar l'impacte o facilitar la integració dels nous edificis dins aquest entorn urbà.

Si s'apliquen les mesures correctores proposades, l'actuació previstes no haurien de suposar un impacte visual i paisatgístic especialment significatiu sobre el paisatge ni un trencament visual destacable.

Així l'actuació proposada des del punt de vista del possible impacte paisatgístic i la seva integració a l'entorn que podria comportar la implantació de dos habitatges unifamiliars adossats en dues parcel·les urbanes en l'àrea urbanitzada del sector de la Fosca es valora com COMPATIBLE sobretot si es porten a terme les mesures correctores que s'han proposat per a millorar la seva integració.

Sant Gregori, desembre de 2020

Guillem Herrero Román
Ambientòleg

Ignacio Herrero Jover
Arquitecte

Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.	
Codi Segur de Validació	ab5a62bc2e9042ca876e68f10010c82c001
Url de validació	https://seu.palamos.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/295 - Data Registre: 12/01/2021 13:42:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

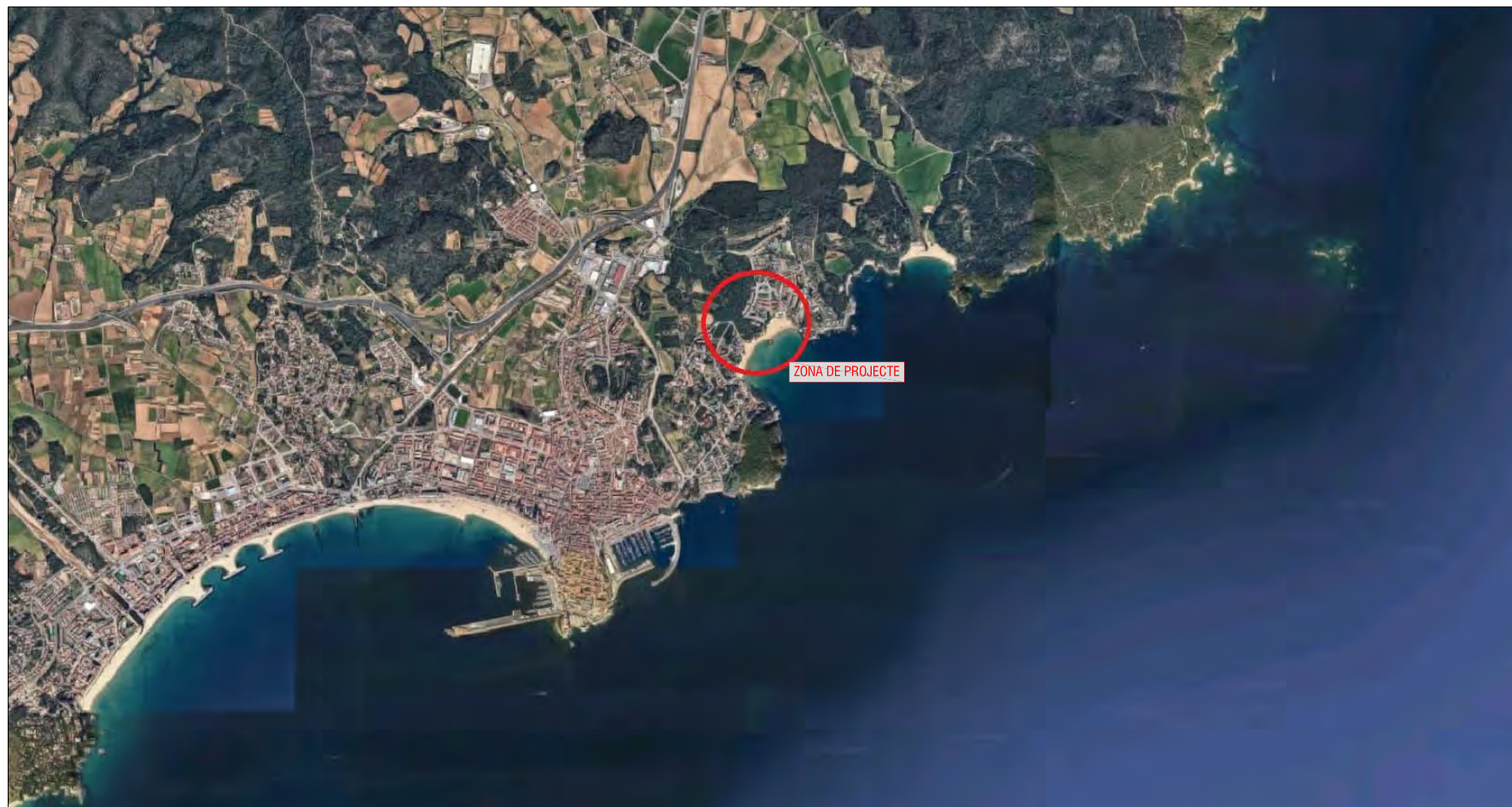
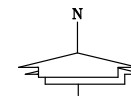




10. ANNEX PLÀNOLS

- 01 Plànol de situació. Escala 1:25.000
- 02 Plànol d'emplaçament. Escala 1: 5.000
- 03 Plànol de detall. Escala 1: 1.000
- 04 Plànol topogràfic dels observatoris i franges visuals. Escala 1: 3.000
- 05 Plànol d'observatoris naturals escala 1: 6.000
- 06 Ortofotomapa de l'actuació. Escala 1: 1.000
- 07 Plantes del projecte. Escala 1: 200
- 08 Façanes i seccions del projecte Escala 1: 200

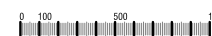




Ignacio Herrero Jover - ARQUITECTE
Can Batlle de Ginestar, G6-531 Km 8,6
17151 SANT GREGORI
Tel. 972 213 996
nacho@coac.net

ESTUDI D'INTEGRACIÓ I IMPACTE PAISATGÍSTIC PER LA IMPLANTACIÓ DE DOS HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS EN
LES PARCEL·LES 3 I 4 DE L'URBANITZACIÓ BELLAFOSCA DEL SECTOR DE LA FOSCA. PALAMÓS (GIRONA).

E:1/25.000



PLÀNOL DE SITUACIÓ

DESEMBRE 2020

2026001

01

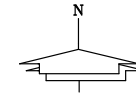
Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació ab5a62bc2e9042ca876e68f10010c82c001

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

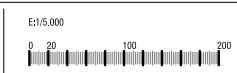
Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/295 - Data Registre: 12/01/2021 13:42:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Ignació Herrero Jover - ARQUITECTE
Can Batlle de Ginestar, G6-531 Km 8,6
17151 SANT GREGORI
Tel. 972 213 996
nacho@coac.net

ESTUDI D'INTEGRACIÓ I IMPACTE PAISATGÍSTIC PER LA IMPLANTACIÓ DE DOS HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS EN
LES PARCEL·LES 3 I 4 DE L'URBANITZACIÓ BELLAFOSCA DEL SECTOR DE LA FOSCA, PALAMÓS (GIRONA).



PLÀNOL D'EMPLAÇAMENT

DESEMBRE 2020

2026001

02

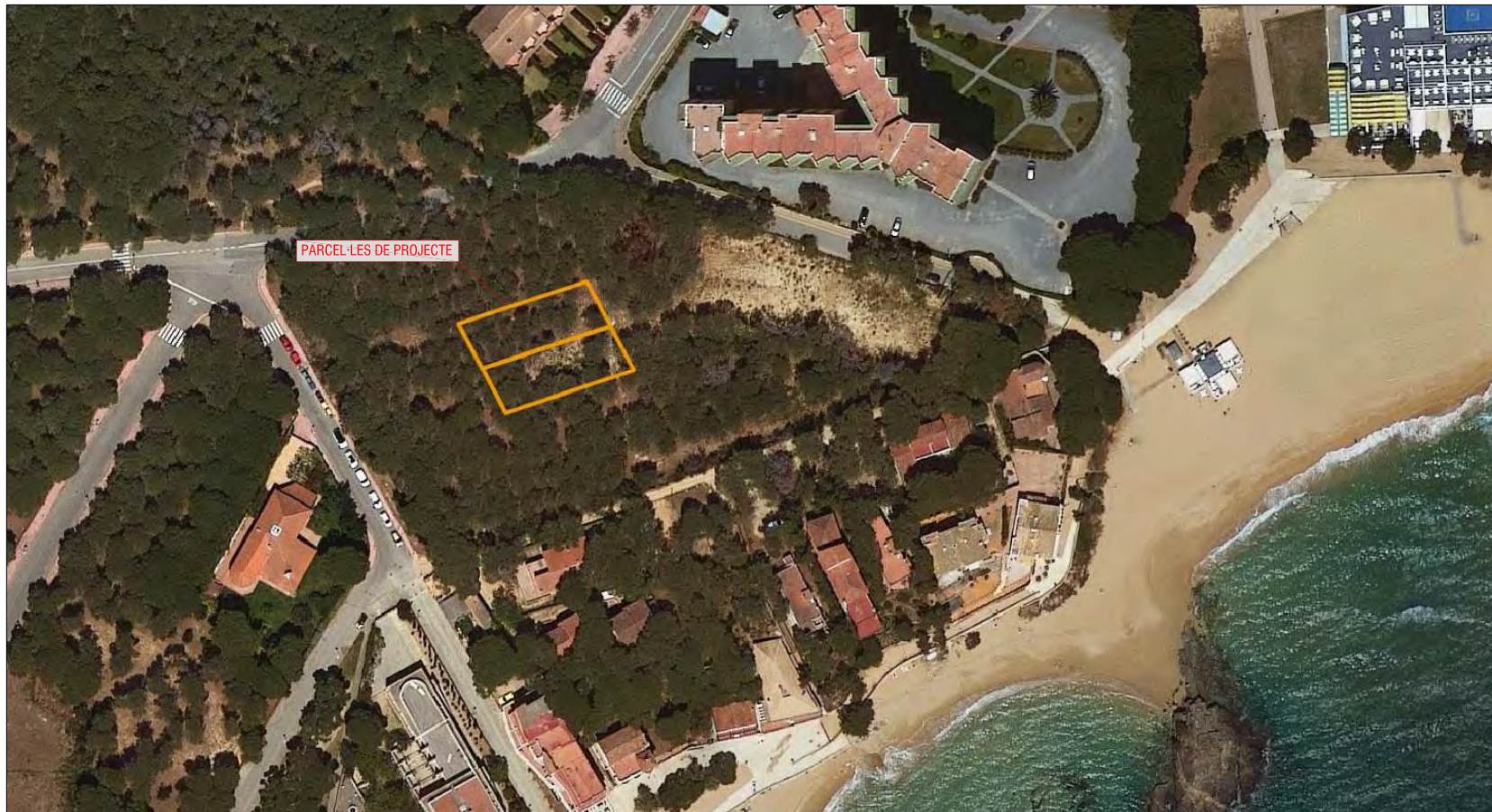
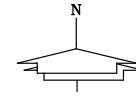
Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació **ab5a62bc2e9042ca876e68f10010c82c001**

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/295 - Data Registre: 12/01/2021 13:42:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Ignacio Herrero Jover - ARQUITECTE
Can Batlle de Ginestar, G6-531 Km 8,6
17151 SANT GREGORI
Tel. 972 213 996
nacho@coac.net

ESTUDI D'INTEGRACIÓ I IMPACTE PAISATGÍSTIC PER LA IMPLANTACIÓ DE DOS HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS EN
LES PARCEL·LES 3 I 4 DE L'URBANITZACIÓ BELLAFOSCA DEL SECTOR DE LA FOSCA, PALAMÓS (GIRONA).



PLÀNOL DE DETALL

DESEMBRE 2020

2026001

03

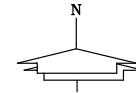
Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació **ab5a62bc2e9042ca876e68f10010c82c001**

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/295 - Data Registre: 12/01/2021 13:42:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





OBSERVATORIS:

- ①- PARCEL·LA CONTIGUA REF. CADASTRAL 1841501EG1314S00010D
- ②- EDIFICI PROA
- ③- CAMI CAP DE PLANES 23, 25, 27
- ④- HABITATGE CARRER ROCA NEGRA 5
- ⑤- HABITATGE PASSEIG FOSCA 22
- ⑥- CONSTRUCCIO CARRER DE LA FOSCA 2B
- ⑦- HOSTAL LA FOSCA, PASSEIG DE LA FOSCA 24
- ⑧- HABITATGE CARRER DE LA FOSCA 2
- ⑨- CASA TANGALLA, PASSEIG DE LA FOSCA 29
- ⑩- HABITATGE PASSEIG DE LA FOSCA 30
- ⑪- HABITATGE CARRER DE LA FOSCA 10
- ⑫- HABITATGE CARRER SANT ESTEVE 12
- ⑬- RESTAURANTE CARRER GARBI 6

FRANGES VISUALS:

- F1- CARRER DE LA ROCA NEGRA
- F2- CAMI DEL CAP DE PLANES
- F3- TRAM DEL CARRER DE LA ROCA FOSCA (FUTUR CARRER B)
- F4- PLATJA DE LA FOSCA
- F5- PASSEIG MARITIM DE LA FOSCA
- F6- CAMI DE RONDA

----- PARCEL·LES DE PROJECTE



Ignacio Herrero Jover - ARQUITECTE
Can Batlle de Ginestar, G6-531 Km 8,6
17151 SANT GREGORI
Tel. 972 213 996
nacho@coac.net

ESTUDI D'INTEGRACIÓ I IMPACTE PAISATGÍSTIC PER LA IMPLANTACIÓ DE DOS HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS EN LES PARCEL·LES 3 I 4 DE L'URBANITZACIÓ BELLAFOSCA DEL SECTOR DE LA FOSCA, PALAMÓS (GIRONA).

E1/8.000



PLÀNOL TOPOGRÀFIC DELS
OBSERVATORIS I FRANGES
VISUALS

DESEMBRE 2020

2026001

04

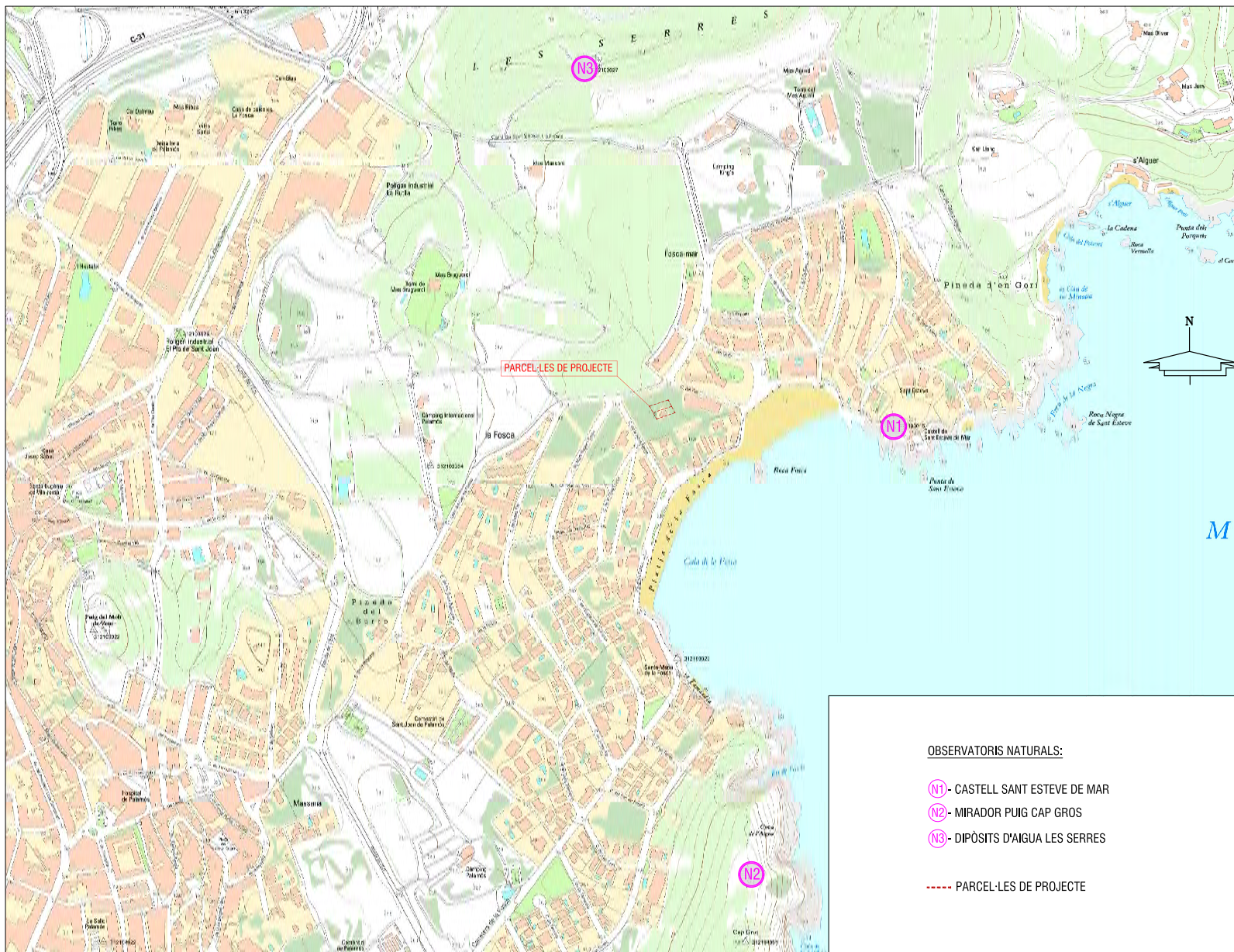
Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació ab5a62bc2e9042ca876e68f10010c82c001

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/295 - Data Registre: 12/01/2021 13:42:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





OBSERVATORIS NATURALS:

- N1- CASTELL SANT ESTEVE DE MAR
- N2- MIRADOR PUIG CAP GROS
- N3- DIPÒSITS D'AGUA LES SERRES

--- PARCEL·LES DE PROJECTE



Ignació Herrero Jover - ARQUITECTE
 Can Badia de Ginestar, 64-531 Km 8,6
 17151 SANT GREGORI
 Tel. 972 213 996
 nacho@coac.net

ESTUDI D'INTEGRACIÓ I IMPACTE PAISATGÍSTIC PER LA IMPLANTACIÓ DE DOS HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS EN
 LES PARCEL·LES 3 I 4 DE L'URBANITZACIÓ BELLAFOSCA DEL SECTOR DE LA FOSCA. PALAMÓS (GIRONA).

E:1/6,000



PLÀNOL D'OBSERVATORIS
 NATURALS

DESEMBRE 2020

2026001

05

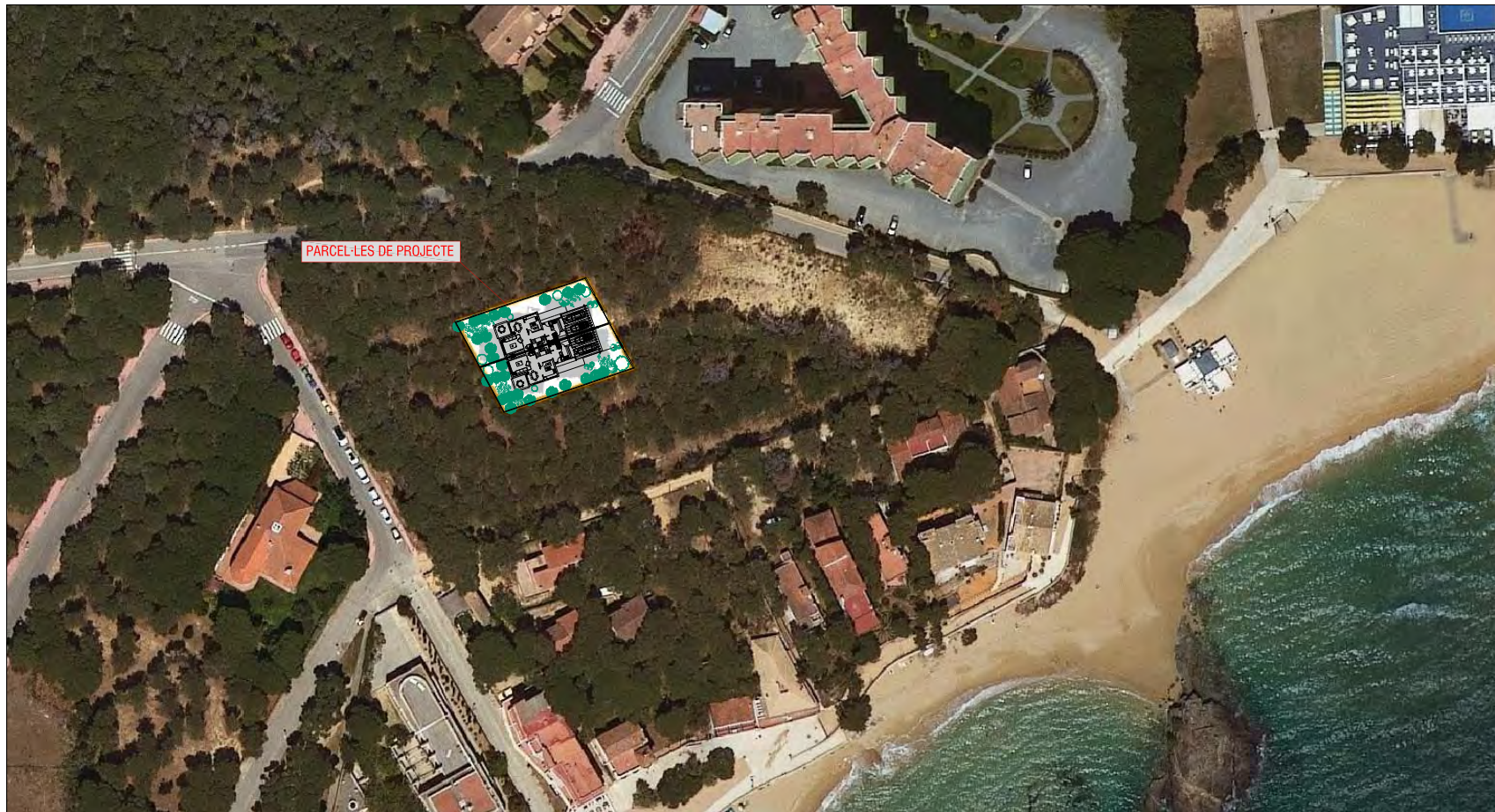
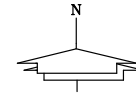
Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació **ab5a62bc2e9042ca876e68f10010c82c001**

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/ar/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/295 - Data Registre: 12/01/2021 13:42:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Ignacio Herrero Jover - ARQUITECTE
Can Batlle de Ginestar, G6-531 Km 8,6
17151 SANT GREGORI
Tel. 972 213 996
nacho@coac.net

ESTUDI D'INTEGRACIÓ I IMPACTE PAISATGÍSTIC PER LA IMPLANTACIÓ DE DOS HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS EN
LES PARCEL·LES 3 I 4 DE L'URBANITZACIÓ BELLAFOSCA DEL SECTOR DE LA FOSCA. PALAMÓS (GIRONA).



ORTOFOTOMAPA DE L'ACTUACIÓ

DESEMBRE 2020

2026001

06

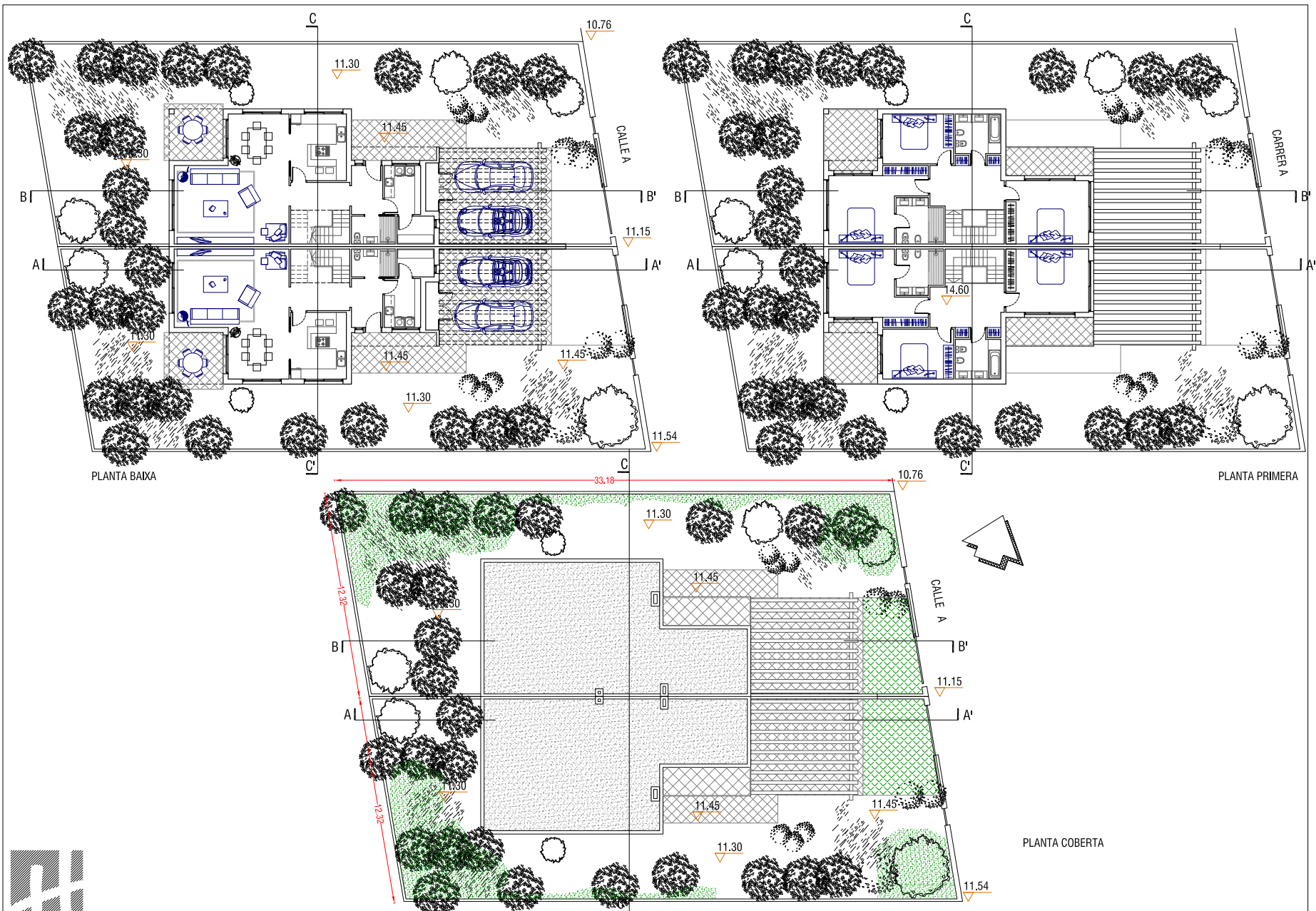
Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació ab5a62bc2e9042ca876e68f10010c82c001

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/295 - Data Registre: 12/01/2021 13:42:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Ignacio Herrero Jover - ARQUITECTE
 Can Batlle de Ginestar, G6-531 Km 8,6
 17151 SANT GREGORI
 Tel. 972 213 996
 nacho@coac.net

ESTUDI D'INTEGRACIÓ I IMPACTE PAISATGÍSTIC PER LA IMPLANTACIÓ DE DOS HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS EN LES PARCEL·LES 3 I 4 DE L'URBANITZACIÓ BELLAFOSCA DEL SECTOR DE LA FOSCA, PALAMÓS (GIRONA).

E:1/200



PLANTES DEL PROJECTE

DESEMBRE 2020

2026001

07

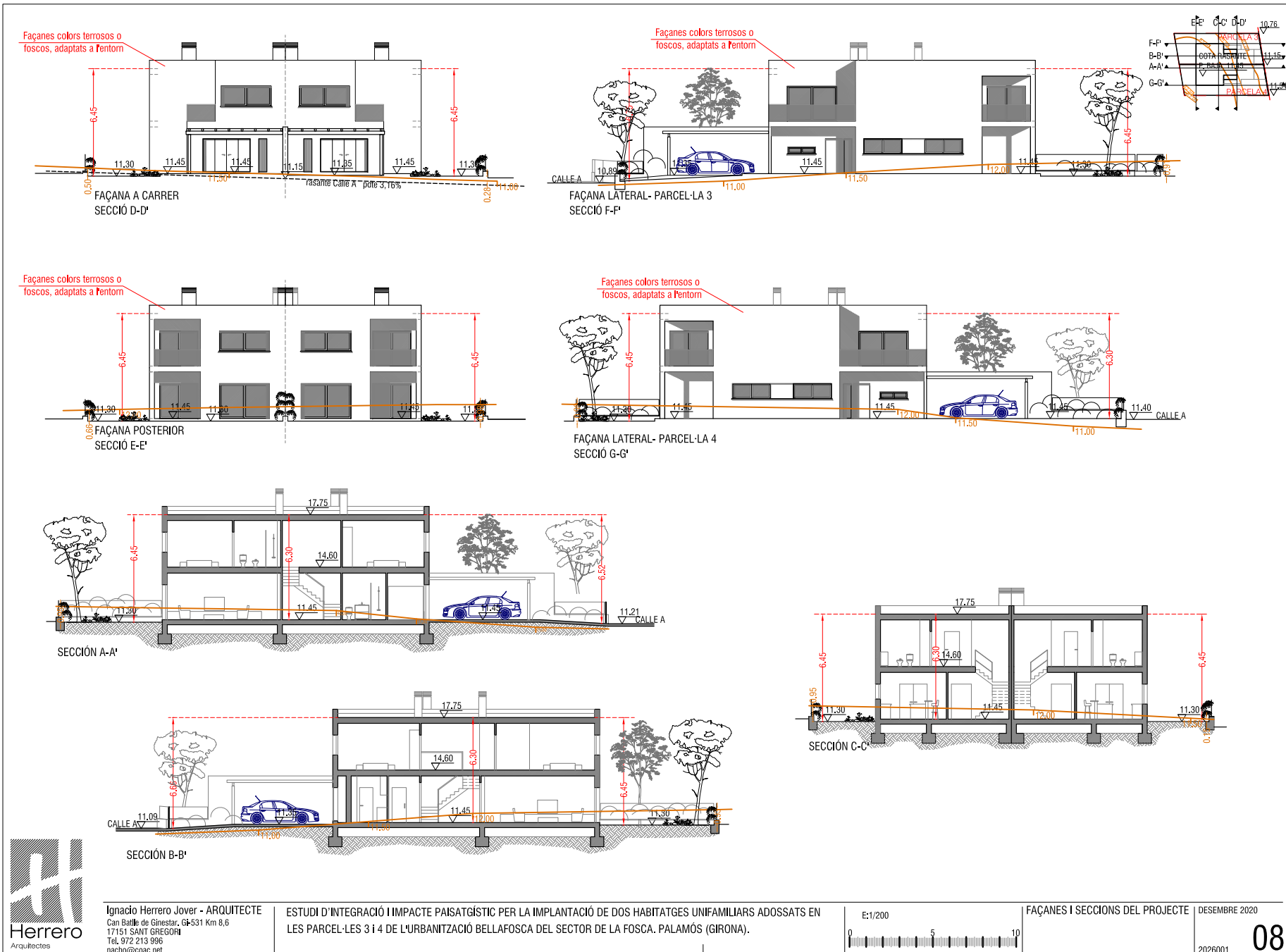
Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació **ab5a62bc2e9042ca876e68f10010c82c001**

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/295 - Data Registre: 12/01/2021 13:42:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Ignació Herrero Jover - ARQUITECTE
 Can Batlle de Ginestar, G6-531 Km 8,6
 17151 SANT GREGORI
 Tel. 972 213 996
 nacho@coac.net

ESTUDI D'INTEGRACIÓ I IMPACTE PAISATGÍSTIC PER LA IMPLANTACIÓ DE DOS HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS EN LES PARCEL·LES 3 I 4 DE L'URBANITZACIÓ BELLAFOSCA DEL SECTOR DE LA FOSCA, PALAMÓS (GIRONA).

E:1/200



FAÇANES I SECCIÓNS DEL PROJECTE

DESEMBRE 2020

2026001

08

Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació **ab5a62bc2e9042ca876e68f10010c82c001**

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/295 - Data Registre: 12/01/2021 13:42:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

