

012 – HABITATGES A PALAMÓS

EDIFICI DE CINC HABITATGES I APARCAMENT

C. ADRIÀ ÁLVAREZ, 92

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

JOAQUIM SELLAS 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 f04245a81df849bf9011d42ab7b85845001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/3064 - Data Registre: 17/03/2021 17:38:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



MG Dades generals

MG 1 OBJECTE DE L'ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

El present document dona compliment a la necessitat de diagnosticar l'impacte potencial del projecte de cinc habitatges i aparcament al Carrer Adrià Álvarez 92 de Palamós i exposar les mesures d'integració previstes en el corresponent projecte.

Clau projecte: 012 – Habitatges a Palamós
Situació: C. Adrià Álvarez, 92, 17230, Palamós
Referència cadastral: 0826208EG1302N0001WD

MG 2 AGENTS DEL PROJECTE

Projecte:			
Títol del projecte:	Edifici de cinc habitatges i aparcament a Palamós		
Emplaçament:	C. Adrià Álvarez, 92, 17230, Palamós		
Clau:	012 – Habitatges a Palamós		
Promotor/s:			
Propietari 1	Miguel Palat Gubert	NIF	39327854Q
Adreça	C. Cunit, 60	núm.	4-2
Municipi	Gavà	Codi Postal	08850
Propietària 2	M ^a Mercedes Palat Gubert	NIF	77730031J
Adreça	Av. Antoni Gaudí, 30	núm.	
Municipi	Calonge	Codi Postal	17251
Propietària 3	M ^a Teresa Palat Gubert	NIF	39332687L
Adreça	C. Pàdua, 101	núm.	1-1
Municipi	Barcelona	Codi Postal	08006
Autor de l'estudi d'impacte i integració paisatgística:			
Arquitecte	Joaquim Sellas Palat	NIF	47945575M
Col·legiat	74948-6	Correu electrònic	j.sellas@coac.net
		Telèfon	+34 636684439
Adreça	Carrer de Pàdua, 97	núm.	2-2
Municipi	Barcelona	Codi Postal	08006

Joaquim Sellas Palat. Arquitecte urbanista

Barcelona, 16 de març del 2021

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA 012 - HABITATGES A PALAMÓS

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	f04245a81df849bf9011d42ab7b85845001
Url de validació	https://seu.palamos.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/3064 - Data Registre: 17/03/2021 17:38:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



MD Descripció del paisatge previ

Descripció del lloc

La parcel·la del projecte es troba a la intersecció dels carrers Adrià Álvarez i Ametlla de Mar, que respon a les coordenades UTM 41°50'36.7"N 3°07'44.8"E.

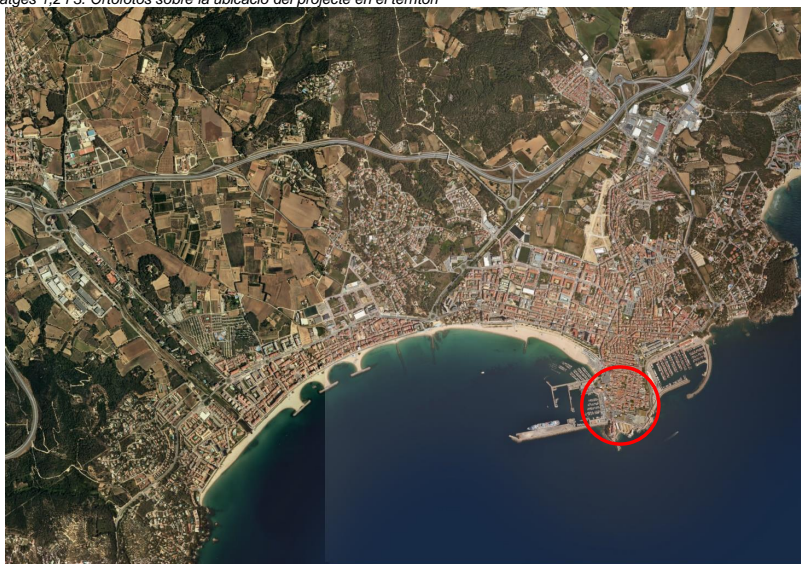
Observant l'ortofoto adjunta, es pot constatar que es tracta d'una intersecció especial dins del teixit urbà en el que s'insereix, ja que allà hi intersequen dues vies juntament amb les mencionades: la continuació del carrer Ametlla de Mar, conegut popularment com el camí del Far, ja que condueix al far de Palamós, i el carrer del Dr. Botet, que condueix al port comercial i al port esportiu Marina Palamós.

Per tant, el projecte es troba en una intersecció de teixits urbans diferents: per una banda, el teixit dens i compacte del casc antic, el qual la parcel·la que és objecte d'aquest estudi en forma part i en constitueix una de les seves puntes. Per altra banda, el teixit del port i, per últim, el teixit suburbà eminentment residencial que constitueix el barri del far.

L'amalgama de teixits urbans es tradueix també en les tipologies edificatòries i en els detalls arquitectònics. Si en el casc antic s'hi troben edificis entre mitgeres d'entre tres i quatre plantes, construïts amb tècniques tradicionals i cobertes inclinades, en el teixit portuari s'hi troben grans magatzems industrials, cobertes de fibrociment, grans esplanades per la reparació de vaixells etc. El tercer teixit que trobem, corresponent al barri del Far, és força heterogeni, ja que coexisteixen blocs d'habitatges plurifamiliar de cinc i sis plantes al costat de cases unifamiliars amb jardí.



Imatges 1,2 i 3. Ortofotos sobre la ubicació del projecte en el territori



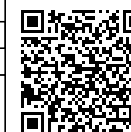
ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA 012 - HABITATGES A PALAMÓS

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 f04245a81df849bf9011d42ab7b85845001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/3064 - Data Registre: 17/03/2021 17:38:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



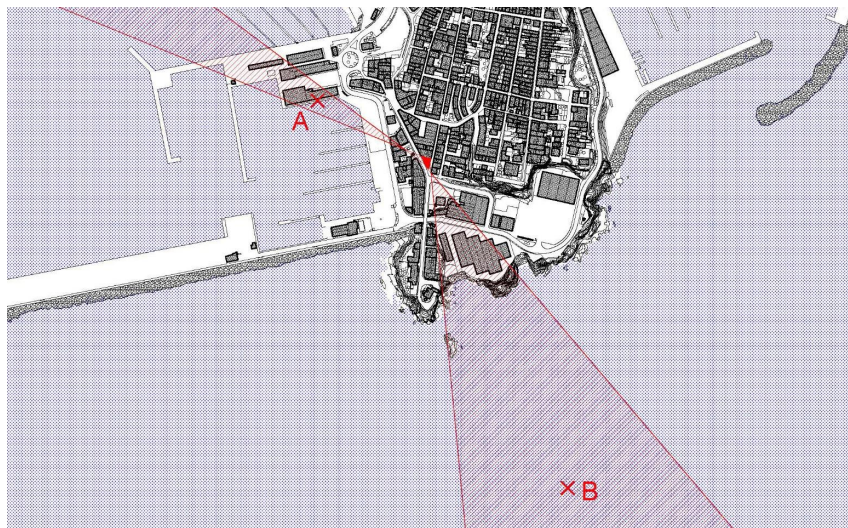
Factors de visibilitat

La determinació de la superfície visible de l'àmbit d'estudi és una eina important per avaluar la fragilitat paisatgística del medi, així com els impactes que el projecte pot ocasionar en el paisatge.

Amb la determinació de la conca visual es pot establir la visibilitat de l'àmbit d'estudi des dels punts d'observació més rellevants. En el cas del projecte que s'estudia, la parcel·la només presenta un punt d'observació rellevant, que es correspon al punt marcat en el plànol adjunt, i que com es pot comprovar, s'ubica a la zona de la llotja de Palamós. Tanmateix, la proposta també és visible des del mar, concretament des de les aigües compreses entre la roca de la Galera i l'espigó del port Marina Palamós.

Per tot l'esmentat, s'estudien els dos punts d'observació esmentats, a partir de la conca visual del projecte. El primer punt, ubicat a la llotja de Palamós, s'anomenarà punt A, mentre que el punt ubicat en el mar, s'anomenarà punt B. Degut a la impossibilitat d'arribar al punt B, no s'han pogut adjuntar fotografies de la parcel·la que és objecte d'aquest estudi des del punt esmentat.

Representació gràfica de l'esquema de la conca visual considerada en l'àmbit d'estudi.



Imatge 4. Conca visual Escala 1:5000

Punt A

S'ubica a la dàrsena que queda entre la llotja de peix i les embarcacions de pesca. Des d'aquest àmbit es pot apreciar el projecte per una escaleta compresa entre dues edificacions; una d'elles, la seu de les Aduanes del Port. Aquesta escaleta permet visualitzar un fragment incomplet de la façana Oest del projecte.

Punt B

El punt B s'ubica enmig del mar, a 345 m de la costa, distància suficient com per tenir perspectiva i poder veure l'àmbit del projecte per sobre de les construccions industrials. L'estudi d'aquest punt es desestima donada la dificultat per arribar a visualitzar el projecte correctament a aquesta distància, entre altres raons, perquè només es percep un fragment d'aquest corresponent a les façanes S i O.



Imatge 5. Vista des del punt A de l'àmbit del projecte

Components i valors del paisatge

Per tal d'identificar els principals elements que caracteritzen i estructuraven la parcel·la, a continuació es realitza una descripció dels elements més rellevants del paisatge. Es tenen en compte els elements paisatgístics naturals i aquells relacionats amb l'activitat i construccions humanes.

Component Biòtic

Es pot afirmar la pràctica nul·lita d'elements vegetals en el paisatge circumdant a la parcel·la, ja que el seu entorn és eminentment urbà. S'han observat un conjunt de pins piners (*pinus pinea*) al barri del Far, propers a la parcel·la, que formen part dels jardins de les cases unifamiliars del barri.

Component hidrològic

Donades les dimensions del projecte i l'escàs abast de la intervenció, no s'ha considerat aquest component a efectes d'aquest estudi. Per altra banda, no es té constància de la presència de cursos d'aigua en el subsòl que puguin ser afectats pel projecte.

Component geològic

El projecte s'ubica en una formació rociosa que s'eleva 30 msnm en el seu punt més alt, i que és on es troben els barris del Pedró i del Far. Es desconeix amb precisió la composició geològica del sòl de la parcel·la, donat que s'espera realitzar l'estudi geològic amb detall durant la fase de projecte executiu. No obstant, al costat de la parcel·la s'observen desnivells i talussos de roca meteoritzada. Donades les dimensions del projecte i l'escàs abast de la intervenció, no s'ha considerat aquest component a efectes d'aquest estudi.

Component antròpic

La parcel·la estudiada s'ubica en una zona fortament antropitzada. Convé remarcar que el projecte s'ubica en un entorn urbà consolidat. Per tant, la presència de buits no urbanitzats o que no formin part de l'activitat portuària són escassos.

En aquest sentit, convé remarcar l'impacte en el paisatge de les infraestructures del port: les grues, els dipòsits, les naus i les esplanades on guardar i restaurar les embarcacions, els molls i les dàrsenes. Tots aquests elements contrasten amb el gra petit de les edificacions del casc antic.

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	f04245a81df849bf9011d42ab7b85845001	
Url de validació	https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/3064 - Data Registre: 17/03/2021 17:38:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Per altra banda, convé constatar també l'impacte en el paisatge dels blocs d'apartaments d'ús majoritàriament turístic, construïts durant els anys 70 i 80. Per les seves dimensions i altures, es troben en absoluta dissonància amb l'escala del teixit urbà que presenta el casc antic de Palamós.

Patrimoni arqueològic

Donades les dimensions del projecte i l'escàs abast de la intervenció, no s'ha considerat aquest component a efectes d'aquest estudi. Els elements arqueològics més propers al projecte –el Castell de St. Esteve i el Convent dels Agustins- no es veuen afectats per la intervenció d'aquest projecte.

ELEMENTS VISUALS DEL PAISATGE

Reconeixent que existeix la subjectivitat que comporta tota percepció, és possible realitzar la descripció del paisatge en termes objectius si s'entén aquest com l'expressió espacial i visual del medi. Tot i que la percepció del paisatge també inclou impressions no visuals, per tal de realitzar una descripció objectiva del paisatge de l'àmbit d'estudi, s'ha realitzat un anàlisi dels elements visuals més significatius

Forma

La forma de l'àmbit del projecte és tridimensional i fragmentada, dominada per la densitat edificatòria del nucli urbà i els elements portuaris.

Línia

Les línies predominants del paisatge de l'àmbit d'estudi són línies formades essencialment pel contorn dels edificis del nucli urbà.

Color

Els colors predominants de les edificacions adjacents són els blancs i els colors ocres i terrossos.

Textura

L'entorn presenta dues textures ben contrastades: per una banda la del casc antic, que presenta un gra dens i compacte; per altra banda, el gra disgregat, discontinu i de baixa densitat de les instal·lacions portuàries.

Espai

La disposició dels objectes en l'espai de l'àmbit d'estudi determinen un tipus d'escena variant entre la relativa continuïtat i uniformitat volumètrica i espacial del casc antic (façanes i carrers) i la fragmentació i dispersió de les instal·lacions de l'port comercial i el barri del far.

Escala

La relació entre la mida del projecte i de l'entorn on s'ubica determina que el paisatge es defineixi a una escala reduïda, on l'objecte de l'àmbit de la parcel·la s'empeteix enormement degut a la presència, com s'ha descrit anteriorment, de grans edificacions residencials i infraestructura portuària.

TIPUS DE PAISATGE

La classificació del paisatge de l'àmbit d'estudi està realitzada en funció dels criteris que a continuació es detallen:

- Respecte a la localització latitudinal el paisatge de l'àmbit correspon a una població de la costa mediterrània
- Respecte als usos que s'hi desenvolupen, el paisatge de l'àmbit està associat als usos portuaris i al caràcter residencial del teixit urbà
- Respecte a l'estat en que es troba, el teixit urbà és heterogeni i contradictori. Aquest fet en fa difícil fer-ne una valoració unitària, si bé es pot afirmar que l'impacte de les infraestructures portuàries i dels grans blocs d'habitatge plurifamiliar impossibiliten plantejar una recuperació del paisatge original.
- Respecte al domini d'un element, al paisatge de la parcel·la hi predominen les construccions i màquines portuàries –grues, molls, embarcacions, naus, magatzems...-, així com els blocs esmentat d'habitatge plurifamiliar
- Respecte a la distribució espacial, la orografia i les construccions ofereixen una visió tancada del projecte, de manera que aquest només és visible de d'uns punts molt concrets del territori

Així doncs, el paisatge descrit correspon a una mescla de paisatges diversos i fortament contrastats, on hi predominen els grans blocs d'habitatge plurifamiliar i les infraestructures del port, és a dir, les grues i els magatzems. L'orografia del terreny i les construccions determinen que la percepció del projecte sigui tancada.

VALORACIÓ DEL PAISATGE EXISTENT

La valoració del paisatge de l'àmbit d'estudi està realitzada en base a l'anàlisi de valors intrínsecs del paisatge, que es poden classificar en funció del tipus en:

- Valors estètics
- Valors ecològics
- Valors productius
- Valors històrics
- Valors simbòlics i identitaris
- Valors religiosos i espirituals

La identificació dels valors més destacats del paisatge analitzat ajuda a determinar la qualitat paisatgística de l'entorn.

A l'àmbit del projecte s'han considerat per a la seva anàlisi valors estètic, productius, i d'ús social, dels quals es realitza una descripció a continuació.

Els valors estètics intrínsecs al paisatge on s'insereix el projecte estan caracteritzats per la composició de les façanes de les edificacions del casc antic. La gama cromàtica, la proporció de les obertures, els detalls constructius són factors vinculats al paisatge que ofereix el casc antic de Palamós.

Un segon aspecte a considerar en referència als valors estètics és l'escala urbana de les tipologies edificatòries properes al projecte, així com les seves formes. En termes generals, hi ha molta disparitat d'altures i volums edificats. Això provoca que la percepció de l'espai urbà i el paisatge sigui fragmentat i discontinu.

Quant als valors productius i d'ús social, convé destacar l'impacte del Port en el paisatge del projecte. La presència de les infraestructures i serveis associats al port –oci, turisme, pesca- són determinants en l'economia del poble i en l'ús dels seus espais públics. La proximitat del projecte a aquestes infraestructures en fa obligatòria la seva consideració com a components i valors del paisatge.

Com a conseqüència de la coexistència entre la zona portuària i la zona pròpiament urbana, sorgeixen bosses d'espais no urbanitzats; espais de ningú que resten abandonats, a l'espera de ser urbanitzats en algun moment, com és el cas de l'esplanada que hi ha davant de la parcel·la del projecte, usada actualment com a aparcament.

QUALITAT PAISATGÍSTICA

A partir de la descripció dels components del paisatge, es defineixen els elements més significatius. Per valorar cadascun d'aquests elements, s'ha desenvolupat la taula de valoració següent:

Estètica	Classe	Forma i línia	Valor assignat
Menor qualitat	1	Formes harmòniques amb disrupcions de la línia	0
Major qualitat	2	Formes harmòniques sense disrupcions de línia	1

Estètica	Classe	Games cromàtiques façanes	Valor assignat
Menor qualitat	1	Disparitat	0
Major qualitat	2	Uniformitat	1

Altura edificis	Classe	Desnivell	Valor assignat
Menor qualitat	1	+ de 6 plantes	0
	2	5 plantes	1
	3	4 plantes	2
Major qualitat	4	2-3 plantes	3

Complexitat	Classe	Formes	Valor assignat
-------------	--------	--------	----------------

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 f04245a81df849bf9011d42ab7b85845001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/3064 - Data Registre: 17/03/2021 17:38:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Menor qualitat	1	Formes fragmentades i discontinües	1
			2
			3
Major qualitat		Formes compactes	4

Integració	Classe	Escala urbana	Valor assignat
Menor qualitat	1	Volums edificats grans	0
			1
			2
Major qualitat	4	Volums edificats petits	3

Integració	Classe	Composició façanes	Valor assignat
Menor qualitat	1	Façanes tradicionals (obertures verticals etc.)	0
			1
			2
Major qualitat	4	Façanes (composició façana horitzontal)	3

Integració	Classe	Materialitat	Valor assignat
Menor qualitat	1	Materials propis de la zona (estucats, teula ceràmica...)	0
			1
			2
Major qualitat	4	Materials impropis del a zona (xapes, fibrociment...)	3

Urbanitat	Classe		Valor assignat
Menor qualitat	1	Discontinuitats en el teixit urbà. Buits urbans no resolts	0
			1
			2
Major qualitat	4	Teixit urbà continu. Buits urbans resolts i articulats	3

De l'aplicació de les taules, s'obté:

Element	Valor obtingut per l'àmbit de l'estudi	Valor màxim (paisatge ideal)
Estètica (forma i línia)	0	1
Estètica (Games cromàtiques)	0	1
Altura edificis	1	3
Complexitat	1	4
Integració (Escala Urbana)	0	3
Integració (Composició façanes)	1	3
Integració (Materialitat)	1	3
Urbanitat	0	3
TOTAL	4	21

La qualitat paisatgística de l'àmbit d'entorn és molt baixa. Els principals elements que condicionen la qualitat paisatgística de l'entorn són l'escassa unitat arquitectònica que presenten les edificacions de l'entorn. La presència d'infraestructura portuària i grans volums edificats esporàdics estableixen grans disruptcions que impossibiliten una lectura homogènia del paisatge. La manca d'uniformitat en la gama cromàtica de les construccions, de les seves altures i de la seva composició en façana, són aspectes que comprometen enormement la qualitat del paisatge de l'entorn. Per acabar, convé destacar l'enorme impacte que suposen els espais escassament urbanitzats -o directament abandonats- que formen part del recinte portuari.

No obstant, convé destacar la voluntat de millora del paisatge existent promoguda per l'administració municipal, reflectida en la unificació de criteris compositius en l'arquitectura de les façanes del casc antic del poble. A més, donada la irresoluble contradicció entre el paisatge portuari i el teixit urbà tradicional, aquest estudi pretén valorar la positivament sempre hi quan hi hagi una voluntat d'integrar aquesta contradicció com un element característic del paisatge de l'entorn, qüestió que encara està pendent de resolució.

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA 012 - HABITATGES A PALAMÓS



Imatge 6. Entorn general del projecte, caracteritzat per la fragmentació i la discontinuïtat formal del paisatge

PR Proposta

Descripció de la proposta

ANTECEDENTS

La parcel·la del projecte té una superfície total de 174.11 m² en forma de triangle rectangle, en la que actualment hi ha un edifici existent de tres plantes i àtic, que serà objecte d'enderroc total. S'ha tramitat el corresponent projecte a l'Ajuntament per efectuar l'enderroc. La parcel·la fa cantonada entre els C. Ametlla de Mar i Adrià Álvarez.

La façana que limita amb el Carrer Ametlla de Mar té una longitud de 21.92 m i una pendent del 4.06%. La diferència de cota entre extrems de façana és de 0.89 m.

La façana que limita amb el Carrer Adrià Álvarez té 17.20 m de façana i una pendent del 3.4%. La diferència de cota entre extrems de façana és 0.59 m. La mitgera que separa la parcel·la amb l'edificació adjacent té 16.92 m de longitud.

Per últim, la façana que fa intersecció amb els dos carrers, té una longitud de 3.33 m. La diferència de cota és de 0.53 m. A la rasant del carrer hi trobem un muret de contenció que salva el desnivell entre els dos carrers

La desnivell de la parcel·la entre el punt més alt i el punt més baix de la rasant de la via pública és de 2.01 m.

A més de l'edificació existent, al llarg de la façana hi ha una sèrie d'instal·lacions de cablejat de telefonia i electricitat, amb les respectives arquetes de registre a la cantonada de la parcel·la.

NATURALES A DE L'ENCÀRREC

L'any 2019 es va encarregar una avaluació de l'estat de l'edificació actual. Després de realitzar un estudi pormenoritzat, es varen trobar deficiències importants a l'estructura (aluminosis) que, juntament amb l'antiguitat de les instal·lacions i el no compliment de la normativa d'accessibilitat i habitabilitat vigents, feien inviable la rehabilitació de l'existent.

En conseqüència, el mateix any es va encarregar a l'autor del present estudi, la redacció del projecte d'edificació de cinc habitatges i aparcament a la parcel·la descrita anteriorment. Donades les condicions del lloc i l'encàrrec, l'administració sol·licita un estudi d'impacte i integració paisatgística de la futura edificació. El present document procura donar resposta a aquest requeriment.

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 f04245a81df849bf9011d42ab7b85845001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/3064 - Data Registre: 17/03/2021 17:38:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Des d'un punt de vista paisatgístic, en la realització de la proposta s'està procurant respectar i potenciar els valors de l'arquitectura tradicional popular del municipi de Palamós, i en termes més generals, de l'arquitectura popular que es troba a les costes catalanes.

Per aquest motiu, es proposa una façana on destaquen les proporcions verticals en el ritme i dimensions de les obertures, acabada amb materials i solucions típiques de l'arquitectura popular: estucats, ceràmiques, i persianes projectables de colors foscos.

CARACTERÍSTIQUES GENERALS

La proposta ocupa tota la parcel·la. L'accés a l'edifici es produeix pel Carrer Ametlla de Mar. Un sol porxo defineix l'ingrés a l'aparcament i a les plantes superiors.

A la planta baixa hi trobem l'aparcament, de cinc places per cotxe, i tots els locals tècnics necessaris pel bon funcionament de l'edifici: locals pels comptadors d'aigua, electricitat i telecomunicacions; local de residus i local per la producció d'ACS per tot l'edifici.

A partir d'ara, s'anomenarà Tipologia A a la tipologia de planta primera i segona que es situa adjacent a la paret mitgera de la parcel·la; s'anomenarà Tipologia B a la que es troba fent cantonada entre els dos carrers; i Tipologia C a l'habitatge que es troba a la planta àtic.

La tipologia A consta de dues habitacions, un Estar-Menjador-Cuina, un bany i una terrassa. Disposa de dues façanes, essent un habitatge passant. La tipologia B consta de dues habitacions, un Estar-Menjador-Cuina, un bany i una terrassa. Disposa de tres façanes, essent un habitatge en cantonada. La tipologia C consta d'una habitació, un magatzem, un Estar-Menjador-Cuina i dos banys. Disposa de dues façanes, essent un habitatge en cantonada. La distribució de les tipologies A i B no canvia entre les plantes 1 i 2.

Tots els habitatges tenen accés des de la via pública gràcies a un nucli d'escales i un ascensor. L'accés al nucli d'escales es produeix directament des del carrer Ametlla de Mar, mentre que l'accés a l'ascensor es produeix per l'aparcament.

Pel que fa a sostenibilitat ambiental, tant la configuració de l'edifici com les instal·lacions que s'utilitzen procuren per la màxima autonomia i mínima dependència energètica. En aquest sentit, s'ha valorat l'aprofitament de les possibles aportacions de l'ambient exterior (il·luminació natural, sistemes passius de climatització, minimització de pèrdues tèrmiques...) sense que es comprometi el confort dels usuaris ni sigui necessària la intervenció de personal especialitzat per a la seva regulació i manteniment.

El projecte no presenta zones exteriors a urbanitzar, ja que s'ocupa la totalitat de la parcel·la. Està previst, no obstant, la retirada del cablejat de telefonia i electricitat que passa per la façana de l'edifici actual, així com el posterior soterrament d'aquest. Està en marxa un projecte amb la companyia distribuïdora per efectuar aquest projecte.

PROGRAMA FUNCIONAL

L'edifici consta de tres plantes i planta sotacoberta. A la planta baixa hi ha un aparcament de cinc places; a les plantes primera i segona hi trobem quatre habitatges, distribuïts en dos habitatges per replà. A la planta àtic i trobem el cinquè habitatge. Tots els habitatges es comuniquen amb la via pública amb un nucli d'escales i ascensor que té accés pel C. Ametlla de Mar.

DESCRIPCIÓ GRÀFICA DE LA PROPOSTA

S'adjunta la documentació gràfica de la proposta al final del present estudi. Aquesta, està composta per:

Imatges

- Imatge exterior 1: vista des del Camí del Far
- Imatge exterior 2: vista des del Carrer Ametlla de Mar
- Imatge exterior 3: vista des del Carrer Adrià Álvarez

Planimetria

A 000 Emplaçament	
012-3-A-010	Situació
012-3-A-011	Emplaçament
A100 Plantes	
012-3-A-101	Planta Baixa
012-3-A-102	Planta Primera
012-3-A-103	Planta Segona
012-3-A-104	Planta Àtic
012-3-A-105	Planta Coberta
A 200 Seccions	
012-3-A-201	Secció AA'
012-3-A-202	Secció BB'
A300 Alçats	
012-3-A-301	Alçat C. Ametlla de Mar'
012-3-A-302	Alçats C. Adrià Álvarez'

ESTAT DEL PLANEJAMENT

El planejament que regeix aquesta parcel·la és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palamós, aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme el 16/06/2008 i publicat al DOGC número 5233 del 10/10/2008. A continuació, es descriuen els conceptes urbanístics associats a les NUU i el compliment d'aquests per part del projecte:

CONCEPTE URBANÍSTIC	PLANEJAMENT	PROJECTE
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	URBÀ CONSOLIDAT	URBÀ CONSOLIDAT
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	URBÀ TRADICIONAL 2B	URBÀ TRADICIONAL 2B
ÚS	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
ALINEACIONS	A CARRER	A CARRER
N. MÀX. PLANTES	PB+2	PB+2
ALTURA MÀX.	10.30 M (+3 M COBERTA)	10.30 M (+3 M COBERTA)
PENDENT MÀX. COBERTA	30%	30%
OCUPACIÓ	100%	100%
DENSITAT MÀX. HABITATGES	MÍN 70 m2/HAB	87 m2/HAB



Imatge 7. Planejament vigent

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA 012 - HABITATGES A PALAMÓS

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 f04245a81df849bf9011d42ab7b85845001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/3064 - Data Registre: 17/03/2021 17:38:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



FRAGILITAT PAISATGÍSTICA

La fragilitat paisatgística d'un entorn es defineix com la susceptibilitat d'un paisatge al canvi quan s'hi desenvolupa un ús, és a dir, expressa el grau de deteriorament que el paisatge experimentaria en realitzar una actuació sobre ell. Tot i que la fragilitat és una qualitat intrínseca del territori, depèn de l'actuació que es realitzi. Per tal de valorar la fragilitat paisatgística de l'entorn, s'han valorat els criteris següents, mitjançant l'ús de taules. Totes aquestes taules van referides al grau d'homogeneïtat dels diferents criteris. En termes generals, quanta més homogeneïtat hi ha en un dels criteris, més fràgil és el paisatge urbà.

- Volumetria
- Gama cromàtica
- Proporcions de les obertures
- Composició façanes
- Urbanització
- Sistemes constructius

De l'aplicació d'aquestes taules, en sorgeix la següent classificació:

Volumetria	Classe	Homogeneïtat	Valor assignat
Menor fragilitat	1	Absoluta en la forma general dels volums construïts	1
	2		2
Major fragilitat	3	Nul·la en la forma general dels volums construïts	3

Gama cromàtica	Classe	Homogeneïtat	Valor assignat
Menor fragilitat	1	Absoluta en els colors del paisatge	1
	2		2
Major fragilitat	3	Nul·la en els colors del paisatge	3

Proporcions obertures	Classe	Homogeneïtat	Valor assignat
Menor fragilitat	1	Absoluta en les proporcions de les obertures de les façanes	1
	2		2
Major fragilitat	3	Nul·la en les proporcions de les obertures de les façanes	3

Urbanització	Classe	Homogeneïtat	Valor assignat
Menor fragilitat	1	Absoluta en la urbanització dels buits urbans	1
	2		2
Major fragilitat	3	Nul·la en la urbanització dels buits urbans	3

Composició façanes	Classe	Homogeneïtat	Valor assignat
Menor fragilitat	1	Absoluta en el ritme i composició de les façanes	1
	2		2
Major fragilitat	3	Nul·la en el ritme i composició de les façanes	3

Sistemes constructius	Classe	Homogeneïtat	Valor assignat
Menor fragilitat	1	Absoluta en els sistemes constructius de les edificacions	1
	2		2
Major fragilitat	3	Nul·la en els sistemes constructius de les edificacions	3

Element	Valor obtingut per l'àmbit de l'estudi	Valor màxim (molt fràgil)
Volumetria	1	3
Gama cromàtica	2	3
Proporcions obertures	1	3
Urbanització	1	3
Composició façanes	1	3

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA 012 - HABITATGES A PALAMÓS

Sistemes constructius	2	3
TOTAL	8	18

A partir de l'anàlisi de la fragilitat del paisatge, es pot constatar que les discontinuïtats que presenta el paisatge fan que aquest no es pugui considerar fràgil davant d'una intervenció a la parcel·la que és objecte d'estudi. En aquest sentit, la voluntat de la proposta procura la de contribuir a la rehabilitació del paisatge original. Per altra banda, tal com s'ha descrit a la valoració paisatgística, l'entorn del projecte està molt deteriorat. Per aquest motiu, s'han seguit les directrius de l'Ajuntament contemplades al planejament, que persegueixen la preservació, l'homogeneïtzació i la reconstrucció del paisatge original, i que es reflecteixen, essencialment, en la composició i materialitat de la façana.

Paral·lelament, i malgrat no ser d'obligat compliment, s'està treballant de forma coordinada amb les companyies subministradores per tal d'efectuar el soterrament de les línies aèries de subministrament elèctric i telefònic que recorren la façana de la parcel·la, aprofitant que aquesta s'haurà de d'enderrocar. El soterrament de les línies aèries de telèfon i electricitat contribueix substancialment en la millora de la qualitat paisatgística de l'entorn.

CI Criteris d'integració i impacte paisatgístic

Criteris i mesures d'integració

A continuació es detallen les mesures i els criteris d'integració adoptats a la proposta per tal d'integrar-la i minimitzar el seu impacte en el medi paisatgístic. Les mesures es poden classificar en tres grans categories: en primer lloc, les mesures preventives, és a dir, aquelles mesures que s'apliquen en la mateixa concepció del projecte i en la fase d'execució de les obres per tal d'evitar la generació d'impactes; en segon lloc, les mesures correctores, que són aquelles que s'incorporen al projecte amb la finalitat de reduir l'abast i la intensitat dels impactes en el paisatge; en tercer lloc, les mesures compensatòries, que són aquelles previstes quan no és possible la correcció dels impactes i es contempla rescabalar els seus efectes.

MESURES PREVENTIVES

En primer lloc, s'han tingut en consideració els materials usats a la construcció de l'edifici, per tal de preveure possibles impactes en el medi i l'entorn. Per aquest motiu, es procurarà minimitzar l'ús de materials no biodegradables, a la vegada que s'afavorirà l'ús de materials propis de l'entorn: ceràmiques; estucats pels acabats de l'envolupant del projecte i sistemes industrialitzats de perfil·laria d'alumini i guix laminat pels tancaments interiors com exteriors del projecte. Amb l'ús d'aquests materials es preveu la minimització de residus durant l'obra que puguin afectar al paisatge, així com la minimització de les possibles degradacions dels diferents sistemes constructius, que poguessin repercutir negativament a l'entorn paisatgístic en els seus sentits estètic i mediambiental.

En segon lloc, s'ha elaborat un estudi de gestió de residus tant per l'enderroc de l'edifici existent com per la construcció de l'obra nova que té per objectiu la planificació el tractament dels residus generats durant les obres per tal d'evitar qualsevol impacte al medi natural.

MESURES CORRECTORES

La primera mesura que s'ha pres és la de compondre una façana que respongui a les exigències de les NNUU referides a la rehabilitació i preservació dels valors paisatgístics del casc antic de Palamós. A aquest efecte, totes les obertures de la façana són de proporcions verticals, a excepció de l'accés al garatge. La finestra tipus té unes proporcions de 100 cm de base per 175 cm d'altura. Aquestes dimensions fan que la finestra mantingui semblança amb les obertures tradicionals fetes en murs de càrrega portants.

Tanmateix, totes les obertures segueixen un ritme compositiu marcat per eixos verticals, seguint les indicacions de les NNUU. A més, les balconades s'han integrat formant un sol buit en façana, també de proporcions verticals, de tal manera que en cap cas es pugui fer una lectura compositiva de la façana que on les proporcions siguin horitzontals. Per altra banda, les proteccions solars busquen també la correcta integració de la proposta en el seu entorn. Per aquest motiu, es proposen persianes enrollables amb possibilitat d'abatre's com un entoldat, sistema tradicional que es troba en molts pobles de la conca mediterrània.

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	f04245a81df849bf9011d42ab7b85845001
Url de validació	https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/3064 - Data Registre: 17/03/2021 17:38:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



En segon lloc, s'han escollit colors propis del paisatge del casc antic de Palamós. Per les parts opaques de la façana, s'ha escollit un vermell terrós RAL 3013, que es correspon amb la gama cromàtica escollida per l'Ajuntament de Palamós per l'àmbit del casc antic al qual pertany la parcel·la del projecte. En canvi, per les obertures i persianes, s'ha escollit un fosc, que genera un contrast harmònic amb el color vermellós de la façana.

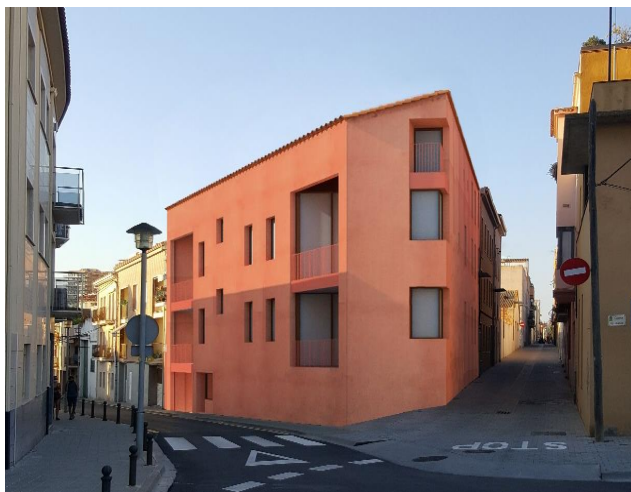
La tercera decisió presa està relacionada amb els materials de l'envolupant. Novament, seguint les directrius de les NNUU referides al casc antic, s'ha optat per utilitzar un acabat de façana fet amb un estucat manual de morter de ciment, de gra gruixut amb l'objectiu d'integrar la proposta amb la resta de façanes del casc antic, acabades també amb aquesta tècnica constructiva.

A més, s'ha optat per revestir la coberta –inclinada– amb teula ceràmica plana, ja que aquesta és la solució habitual a les edificacions de l'entorn. Les pendents de la coberta en cap cas superen el 30% i la seva geometria és senzilla, ja que només està composta a dues aigües. A més, la coberta inclinada permet donar continuïtat al remat de façana entre els carrers Adrià Álvarez i Ametlla de Mar, ja que les altures màximes reguladores de cada carrer són diferents, i en conseqüència, els seu remats de façana es troben a diferent altura.

Per últim, en tot moment s'ha intentat oferir una volumetria compacta, sense volums o elements fragmentats i discordants, que s'allunyessin de les característiques volumètriques de les edificacions del seu entorn. En resum, es pot dir que el conjunt de mesures correctores preses cerquen l'harmonització de la proposta amb el seu entorn, és a dir, el casc antic tradicional.

MESURES COMPENSATÒRIES

Com a mesura compensatòria de la proposta presentada, s'ha procurat retirar tot el cablejat de telèfon i electricitat que discorre per la façana de l'edifici existent. A fi i efecte del que s'ha dit, s'ha elaborat un projecte de soterrament d'aquestes per la via pública, que s'està gestionant de forma coordinada amb les empreses involucrades. A més, s'està negociant i treballant amb aquestes per tal d'integrar els dos armariets de registre que hi ha actualment la cantonada entre els dos carrers per tal d'integrar-los a la nova façana de la proposta. Es preveu, amb aquesta mesura, pal·liar els efectes de la nova construcció en el paisatge, intentant aportar una millora d'aquest.



Imatge 8 Perspectiva general de la proposta presentada

Anàlisi d'alternatives

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA 012 - HABITATGES A PALAMÓS

Durant el la redacció de projecte bàsic de la proposta que és objecte d'aquest estudi, es va desenvolupar, en paral·lel, una proposta que estava resolta amb una coberta plana. Inicialment, semblava que donat el programa funcional exigint pels promotors, la solució amb coberta plana és la que s'adequava millor a les NNUU i als criteris d'integració paisatgística.

Es varen realitzar planimetries i imatges virtuals de la proposta. S'adjunta una d'elles a continuació:



Imatge 9 Proposta volumètrica alternativa (coberta plana)

La proposta volumètrica amb coberta plana va quedar desestimada per acord mutu entre els tècnics de l'Ajuntament i l'equip redactor del projecte, ja que el badalot presentava dificultats d'encaix amb les NNUU del municipi. A més, des d'un punt de vista paisatgístic, si bé el remat de la façana del Carrer Ametlla de Mar era més baix que el de la proposta definitiva, el badalot i la caixa d'ascensor generava discontinuïtats formals no desitjades amb les edificacions adjacents. A més, la ruptura de la discontinuïtat de la cornisa de la façana que fa cantonada entre els dos carrers, introduïa un factor de discontinuïtat i fragmentació volumètrica no desitjat, ja que l'entorn ja presenta, en el seu estat actual, un nombre important de interrupcions abruptes de les arestes dels volums edificats.

Impacte paisatgístic

És necessària la caracterització, definició i valoració dels impactes paisatgístics potencials associats a les actuacions proposades per la proposta d'edifici plurifamiliar al C. Adrià Álvarez 92 de Palamós. S'han identificat els elements que tenen un impacte sobre el paisatge en fase d'execució d'obra i estat de servei de l'edifici.

Impactes paisatgístics identificats en fase d'execució d'obra:

- Generació de pols
- Afectació dels vials adjacents
- Impacte visual
- Impacte acústic
- Generació de residus

Impactes paisatgístics identificats en estat de servei:

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	f04245a81df849bf9011d42ab7b85845001	
Url de validació	https://seu.palamos.cat/absis/di/arx/di/arxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/3064 - Data Registre: 17/03/2021 17:38:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

- Impacte visual

Els impactes s'han valorat en funció de si són:

Compatibles o lleus: impactes que permeten una integració de la proposta amb l'aplicació de mesures senzilles o que no requereixen mesures d'integració

Moderats: impactes que es redueixen substancialment amb l'aplicació de mesures d'integració

Severs: impactes que no es poden solucionar amb mesures d'integració i fan aconsellable replantejar la concepció del projecte

Crítics o incompatibles: impactes amb efectes molt intensos en el paisatge, que superen el llindar tolerable i fan desaconsellable la proposta

			del teixit urbà existent de forma harmoniosa amb el paisatge que li correspon.
--	--	--	--

SI Síntesi

La construcció de l'edifici de cinc habitatges i aparcament al Carrer Adrià Álvarez 92 té certa rellevància urbana i paisatgística, donada la ubicació en cantonada d'aquest i pel fet de tractar-se d'una intersecció de vials i teixits que, per la seva posició a escala urbana, suposa una ròtula entre el teixit urbà del casc antic, el teixit del barri del Far i el teixit de la zona portuària.

L'Ajuntament va sol·licitar el present estudi com a annex al projecte bàsic presentat a fi i efecte d'obtenir la corresponent llicència d'obres. Per aquest motiu, el present estudi pretén exposar, analitzar, valorar i escatir els possibles efectes que pot tenir la proposta presentada en el paisatge existent i mitigar-los, si és necessari.

Després d'un seguit de reunions amb els tècnics de l'Ajuntament, es va consensuar una proposta volumètrica i de composició de façana que ve fonamentada, essencialment, per la normativa urbanística aplicable a la parcel·la i que, en si mateixa, conté un seguit de mesures prescriptives relatives a la composició de la façana que cerquen la integració de la proposta a l'entorn urbà existent.

En aquest sentit i amb l'objectiu de convertir aquesta proposta en una millora del paisatge urbà existent, s'ha estudiat la conca visual de la parcel·la en el territori, i s'han definit els valors paisatgístics d'aquest que s'han considerat rellevants per aquest projecte. D'aquest, en són rellevant la coexistència d'un teixit i un paisatge urbà residencial amb el d'un teixit productiu i industrial –el port–.

A continuació, s'ha fet una valoració de la qualitat paisatge existent, on s'ha estipulat que era baixa, degut a les discontinuïtats no resoltes entre els dos teixits –l'urbà i portuari– així per la presència blocs d'habitatges residencials d'una escala força superior a la de les construccions del casc antic.

Posteriorment, s'ha realitzat una descripció general de la proposta, de l'estat del planejament urbanístic existent, de la fragilitat paisatgística i de les mesures preses en fase de projecte i execució per mitigar i corregir l'impacte paisatgístic del projecte. A aquest efecte, també s'han realitzat alternatives pel que fa a la volumetria de la proposta, que es van desestimar per tal de proporcionar una proposta volumètrica que estigués d'acord amb el planejament vigent i que a la vegada, millorés la qualitat urbana de la cantonada on s'ubica el projecte.


Per últim, s'han avaluat els impactes paisatgístics potencials de la proposta i s'han estipulat una sèrie de mesures d'integració per tal de reduir l'impacte d'aquests. En resum, es pot concloure que la proposta presentada aprofita l'ocasió d'haver de construir un edifici nou per intentar millorar i dignificar, a partir de les mesures estipulades, un espai urbà complex i contradictori per la multiplicitat de teixits i carrers que hi conflueixen.

Impactes en fase d'execució d'obra			
Caracterització	Descripció	Valoració	Mesures integració
Generació de pols	Sedimentació sobre les superfícies de l'entorn provocada per l'enderroc i a manipulació i tall d'elements de construcció	Impacte compatible	Remullat dels elements constructius en fase d'enderroc i de les superfícies de pas
Afectació dels vials adjacents	Ocupació de la via pública per la col·locació de bastides i contenidors d'obra. Possibles talls ocasionals de la via pública per la manipulació de maquinària	Impacte compatible	Es pactarà amb l'Ajuntament les mesures oportunes per minimitzar l'afectació de les obres a la via pública
Impacte visual	Impacte ocasionat per la introducció e maquinària, elements d'obra i personal a l'entorn durant l'execució d'aquesta.	Impacte compatible	Els horaris de treball seran els estipulats segons la normativa. El període d'aquests serà el mínim imprescindible per completar l'enderroc i l'obra nova
Impacte acústic	Generació de soroll provocat per la maquinària i l'enderroc	Impacte compatible	Els horaris de treball seran els estipulats segons la normativa. El període d'aquests serà el mínim imprescindible per completar l'enderroc i l'obra nova
Generació de residus	Producció de residus derivats de l'enderroc i la construcció de l'obra nova	Impacte compatible	S'estipularà un pla de gestió de residus per gestionar-los durant el transcurs de l'obra amb les mesures de reciclatge i manteniment adequats segons la normativa vigent

Impactes en fase d'estat de servei de l'edifici			
Caracterització	Descripció	Valoració	Mesures integració
Impacte visual	El nou volum edificat suposarà un impacte visual a l'espai públic	Impacte compatible	No són necessàries mesures d'integració, ja que el nou volum té per objectiu la consolidació

Joaquim Sellas Palat. Arquitecte urbanista

Barcelona, 16 de març de 2021

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	f04245a81df849bf9011d42ab7b85845001	
Url de validació	https://seu.palamos.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRÀ 2021/3064 - Data Registre: 17/03/2021 17:38:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

DG DESCRIPCIÓ GRÀFICA DE LA PROPOSTA

Imatges

Imatge exterior 1: vista des del Camí del Far
Imatge exterior 2: vista des del Carrer Ametlla de Mar
Imatge exterior 3: vista des del Carrer Adrià Álvarez

A 000 Emplaçament

012-3-A-010 Situació
012-3-A-011 Emplaçament

A100 Plantes

012-3-A-101 Planta Baixa
012-3-A-102 Planta Primera
012-3-A-103 Planta Segona
012-3-A-104 Planta Àtic
012-3-A-105 Planta Coberta

A 200 Seccions

012-3-A-201 Secció AA'
012-3-A-202 Secció BB'

A300 Alçats

012-3-A-301 Alçat C. Ametlla de Mar'
012-3-A-302 Alçats C. Adrià Álvarez'
012-3-A-303 Justificació de l'ARM

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA 012 - HABITATGES A PALAMÓS

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 f04245a81df849bf9011d42ab7b85845001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/3064 - Data Registre: 17/03/2021 17:38:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original






ESTAT ACTUAL



PROPOSTA

JOAQUIM SELLAS / 012 HABITATGES A PALAMÓS / ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

VISTA DES DEL CAMÍ DEL FAR

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	f04245a81df849bf9011d42ab7b85845001	
Url de validació	https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/3064 - Data Registre: 17/03/2021 17:38:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



ESTAT ACTUAL



PROPOSTA

JOAQUIM SELLAS / 012 HABITATGES A PALAMÓS / ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

VISTA DES DEL CARRER AMETLLA DE MAR

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 f04245a81df849bf9011d42ab7b85845001

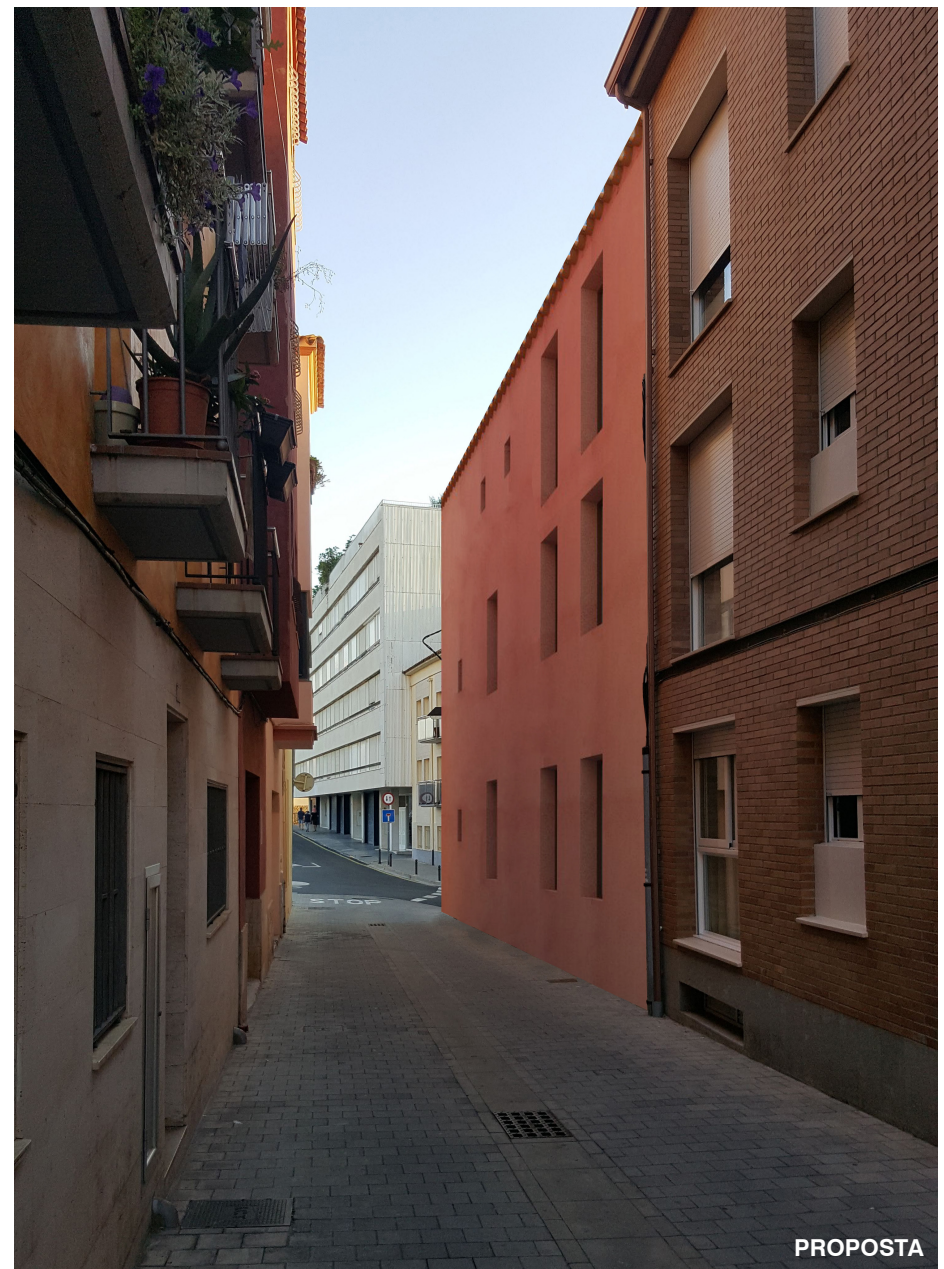
Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/3064 - Data Registre: 17/03/2021 17:38:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





ESTAT ACTUAL



PROPOSTA

JOAQUIM SELLAS / 012 HABITATGES A PALAMÓS / ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

VISTA DES DEL CARRER ADRIÀ ÀLVAREZ

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 f04245a81df849bf9011d42ab7b85845001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/3064 - Data Registre: 17/03/2021 17:38:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





PLANEJAMENT VIGENT
 Pla d'Ordenació Urbanística de Palamós
 Aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el dia 18 de juny de 200. Publicat al DOGC núm.5233 de 10/10/2008

CONCEPTE URBANÍSTIC	PLANEJAMENT	PROJECTE
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	URBÀ CONSOLIDAT	URBÀ CONSOLIDAT
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	URBÀ TRADICIONAL 2B	URBÀ TRADICIONAL 2B
ÚS	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
ALINEACIONS	A CARRER	A CARRER
N. MÁX. PLANTES	PB+2	PB+2
ALTURA MÁX.	10.30 M (+3 M)	10.30 M (+1.43 M)
PENDENT MÁX. COBERTA	30%	30%
OCUPACIÓ	100%	100%
DENSITAT MÁX HAB	MÍN 70 m2/HAB	87 m2/HAB

NOTES
 No esclarir dimensions des del dibuix. Totes les cotxes i dimensions de tots els elements seran revisades in situ abans d'executar-se o fabricar-se pel corresponent fabricant.
 Qualsevol discrepància amb les dimensions i cotxes de projecte es comunicará prèviament a la Direcció Facultativa de l'Òbra abans d'executar-se.
 © Tots els drets reservats

Arquitecte:
JOAQUIM SELLAS
 C. PAUJÀ 87 2A
 08008 BARCELONA
 T +34 936 684 430
 j.sellas@coac.net

Núm. projecte: 012
 Projecte: HABITATGES A PALAMÓS
 Llàmina: PROPOSTA SITUACIÓ
 Escala: 1:2000@A3
 Data: NOVEMBRE 2020
 Fase: PROJECTE BÀSIC
 Llàmina núm: NN-012-3-A-010



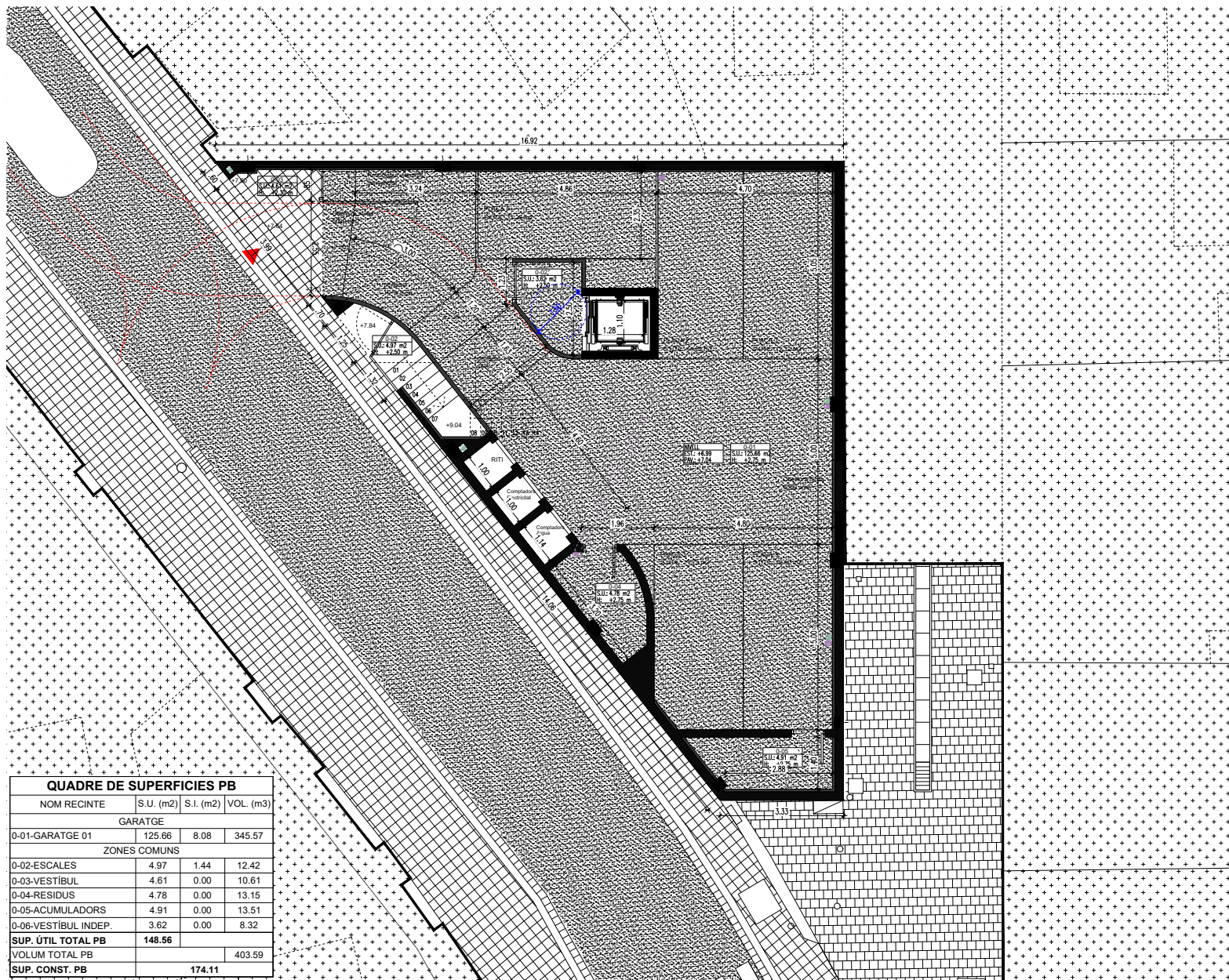
PLANEJAMENT VIGENT
 Pla d'Ordenació Urbanística de Palamós
 Aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el dia 18 de juny
 de 200. Publicat al DOGC núm.5233 de 10/10/2008

CONCEPTE URBANÍSTIC	PLANEJAMENT	PROJECTE
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	URBÀ CONSOLIDAT	URBÀ CONSOLIDAT
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	URBÀ TRADICIONAL 2B	URBÀ TRADICIONAL 2B
ÚS	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
ALINEACIONS	A CARRER	A CARRER
N. MÁX. PLANTES	PB+2	PB+2
ALTURA MÁX.	10.30 M (+3 M)	10.30 M (+1.43 M)
PENDENT MÁX. COBERTA	30%	30%
OCUPACIÓ	100%	100%
DENSITAT MÁX HAB	MÍN 70 m2/HAB	87 m2/HAB

NOTES
 No esclarir dimensions des del dibuix. Totes les cotxes i dimensions de tots els elements seran revisades in situ abans d'executar-se o fabricar-se pel corresponent fabricant.
 Qualsevol discrepància amb les dimensions i cotxes de projecte es comunicará prèviament a la Direcció Facultativa de l'Òbra abans d'executar-se.
 © Tots els drets reservats.

Arquitecte:
JOAQUIM SELLAS
 C. PAUJÀ 87 2.1
 08008 BARCELONA
 T +34 936 684 430
 j.sellas@coac.net

Mín. projecte: 012
 Projecte: HABITATGES A PALAMÓS
 Llança: PROPOSTA EMPLAÇAMENT
 Escala: 1:500@A3
 Data: NOVEMBRE 2020
 Fase: PROJECTE BÀSIC
 Llança núm.: NN-012-3-A-011



QUADRE DE SUPERFÍCIES PB			
NOM RECINTE	S.U. (m2)	S.I. (m2)	VOL. (m3)
GARATGE			
0-01-GARATGE 01	125.66	8.08	345.57
ZONES COMUNS			
0-02-ESCALES	4.97	1.44	12.42
0-03-VESTIBUL	4.61	0.00	10.61
0-04-RESIDUS	4.78	0.00	13.15
0-05-ACUMULADORS	4.91	0.00	13.51
0-06-VESTIBUL INDEP.	3.62	0.00	8.32
SUP. ÚTIL TOTAL PB	148.56		
VOLUM TOTAL PB			403.59
SUP. CONST. PB		174.11	

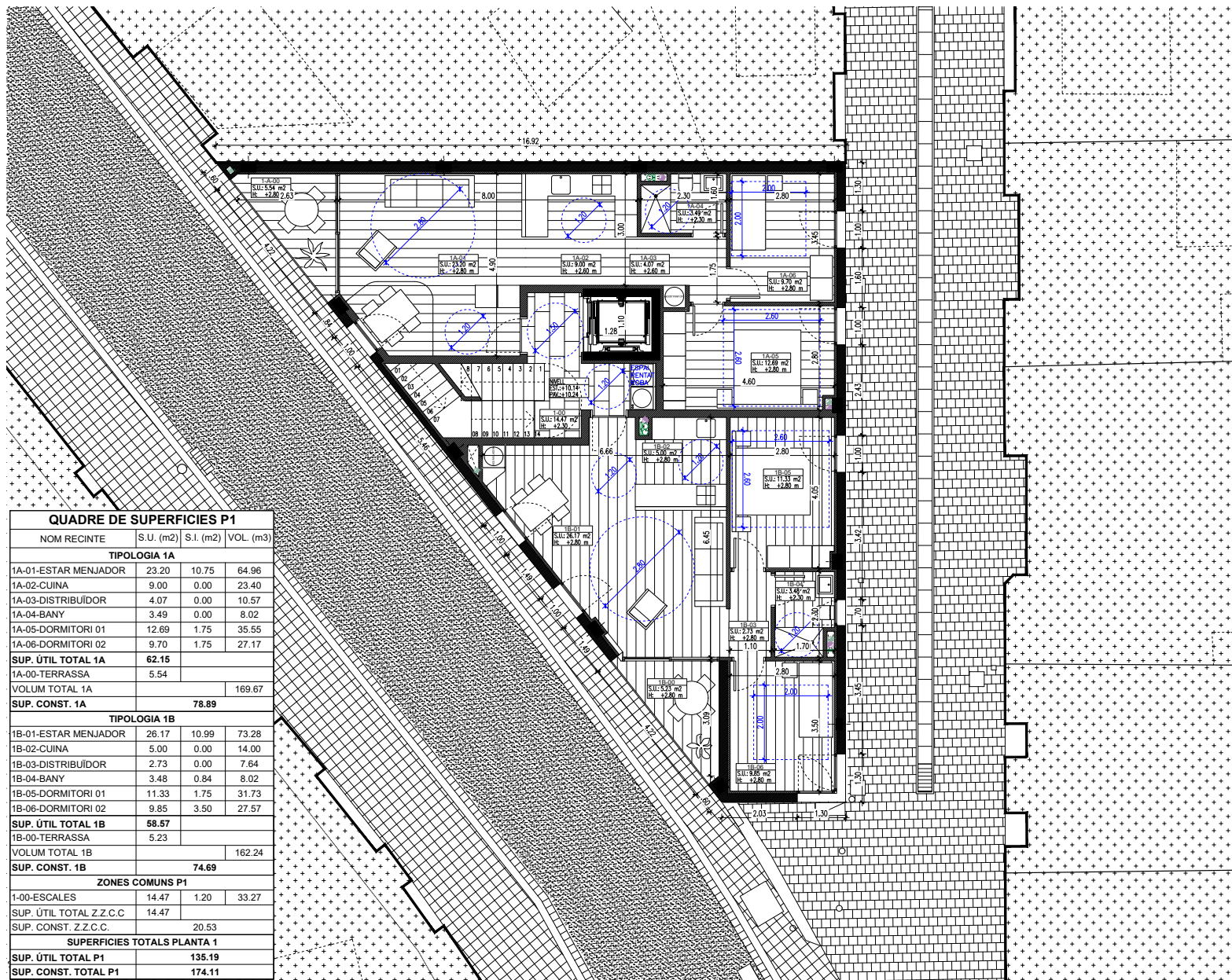
NOTES
 No esclarir dimensions des del dibuix. Totes les cotes i dimensions de tots els elements seran revisades in situ abans d'executar-se o fabricar-se pel corresponent fabricant.
 Qualsevol discrepància amb les dimensions i cotes de projecte es comunicarà prèviament a la Direcció Facultativa de l'Obra abans d'executar-se.
 © Tots els drets reservats.

Arquitecte:
JOAQUIM SELLAS
 C/ PAUCLA 87 2.1
 08008 BARCELONA
 T +34 936 684 430
 j.sellas@coac.net

Núm. projecte: 012
 Projecte: HABITATGES A PALAMÓS
 Llàmina: PROPOSTA PLANTA BAIXA
 Escala: 1:100@A3
 Data: NOVEMBRE 2020
 Fase: PROJECTE BÀSIC
 Llàmina núm.: NN-012-3-A-101



NOTES
 No escalear directament des del dibuix. Totes les cotes i dimensions de tots els elements seran revisades in situ abans d'executar-se o fabricar-se pel corresponent tècnic.
 Qualsevol discrepància amb les dimensions i cotes de projecte es comunicarà prèviament a la Direcció Facultativa de l'Òbra abans d'executar-se.
 © Tots els drets reservats.



QUADRE DE SUPERFÍCIES P1			
NOM RECINTE	S.U. (m2)	S.I. (m2)	VOL. (m3)
TIPOLOGIA 1A			
1A-01-ESTAR MENJADOR	23.20	10.75	64.96
1A-02-CUINA	9.00	0.00	23.40
1A-03-DISTRIBUIDOR	4.07	0.00	10.57
1A-04-BANY	3.49	0.00	8.02
1A-05-DORMITORI 01	12.69	1.75	35.55
1A-06-DORMITORI 02	9.70	1.75	27.17
SUP. ÚTIL TOTAL 1A	62.15		
1A-00-TERRASSA	5.54		
VOLUM TOTAL 1A			169.67
SUP. CONST. 1A	78.89		
TIPOLOGIA 1B			
1B-01-ESTAR MENJADOR	26.17	10.99	73.28
1B-02-CUINA	5.00	0.00	14.00
1B-03-DISTRIBUIDOR	2.73	0.00	7.64
1B-04-BANY	3.48	0.84	8.02
1B-05-DORMITORI 01	11.33	1.75	31.73
1B-06-DORMITORI 02	9.85	3.50	27.57
SUP. ÚTIL TOTAL 1B	58.57		
1B-00-TERRASSA	5.23		
VOLUM TOTAL 1B			162.24
SUP. CONST. 1B	74.69		
ZONES COMUNS P1			
1-00-ESCALES	14.47	1.20	33.27
SUP. ÚTIL TOTAL Z.Z.C.C	14.47		
SUP. CONST. Z.Z.C.C.	20.53		
SUPERFÍCIES TOTALS PLANTA 1			
SUP. ÚTIL TOTAL P1	135.19		
SUP. CONST. TOTAL P1	174.11		

Arquitecte:	JOAQUIM SELLAS C. PAUJA 87 21 08008 BARCELONA T +34 936 684 430 jsellas@coac.net
Núm. projecte:	012
Projecte:	HABITATGES A PALAMÓS
Làmina:	PROPOSTA PLANTA PRIMERA
Escala:	1:100@A3
Data:	NOVEMBRE 2020
Fase:	PROJECTE BÀSIC
Làmina n.º:	NN-012-3-A-102

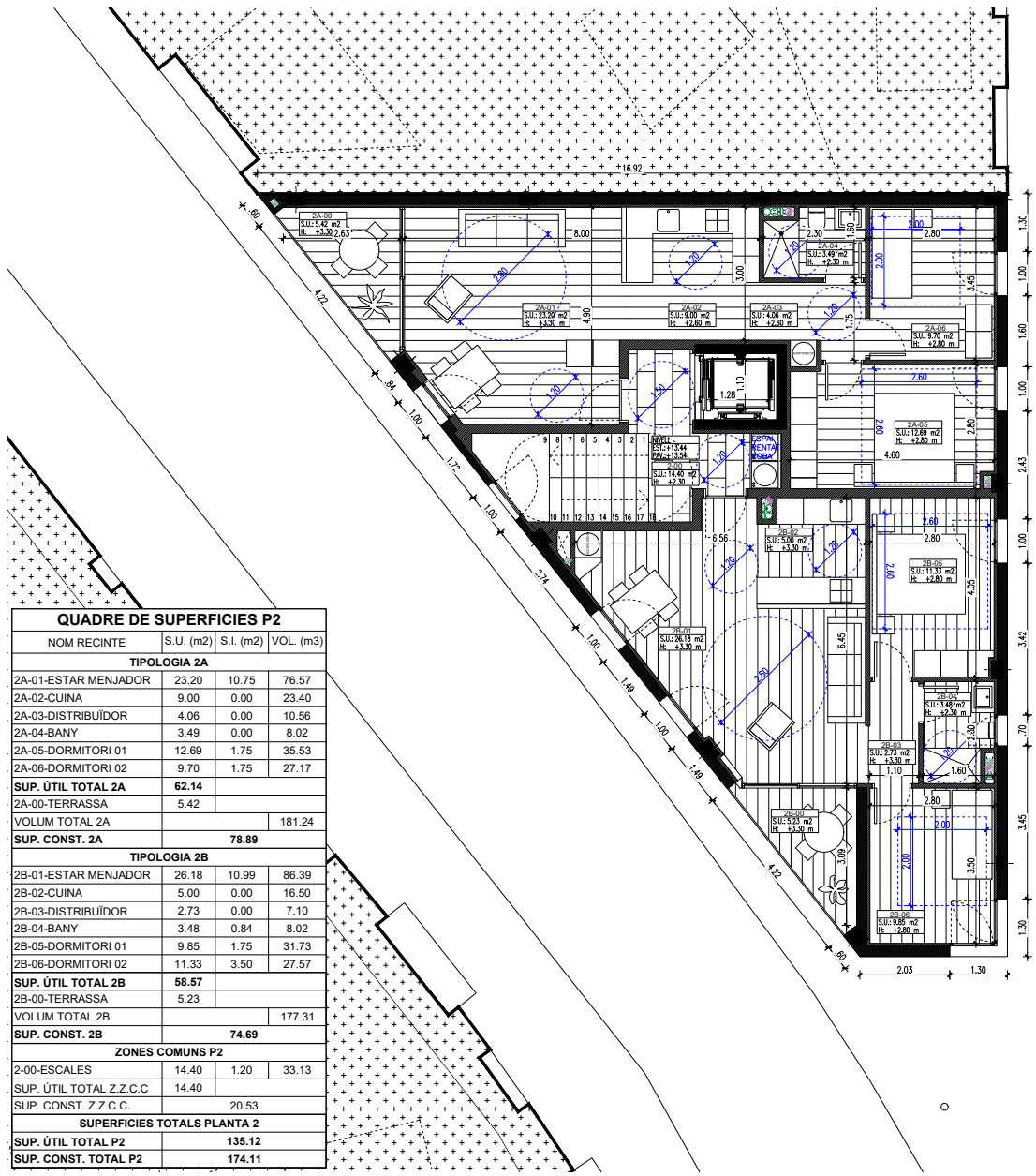
Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació: **f04245a81df849bf9011d42ab7b85845001**

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

Metadades: Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/3064 - Data Registre: 17/03/2021 17:38:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

PLANTA SEGONA



QUADRE DE SUPERFÍCIES P2			
NOM RECINTE	S.U. (m2)	S.I. (m2)	VOL. (m3)
TIPOLOGIA 2A			
2A-01-ESTAR MENJADOR	23.20	10.75	76.57
2A-02-CUINA	9.00	0.00	23.40
2A-03-DISTRIBUÏDOR	4.06	0.00	10.56
2A-04-BANY	3.49	0.00	8.02
2A-05-DORMITORI 01	12.69	1.75	35.53
2A-06-DORMITORI 02	9.70	1.75	27.17
SUP. ÚTIL TOTAL 2A	62.14		
2A-00-TERRASSA	5.42		
VOLUM TOTAL 2A			181.24
SUP. CONST. 2A	78.89		
TIPOLOGIA 2B			
2B-01-ESTAR MENJADOR	26.18	10.99	86.39
2B-02-CUINA	5.00	0.00	16.50
2B-03-DISTRIBUÏDOR	2.73	0.00	7.10
2B-04-BANY	3.48	0.84	8.02
2B-05-DORMITORI 01	9.85	1.75	31.73
2B-06-DORMITORI 02	11.33	3.50	27.57
SUP. ÚTIL TOTAL 2B	58.57		
2B-00-TERRASSA	5.23		
VOLUM TOTAL 2B			177.31
SUP. CONST. 2B	74.69		
ZONES COMUNS P2			
2-00-ESCALES	14.40	1.20	33.13
SUP. ÚTIL TOTAL Z.Z.C.C	14.40		
SUP. CONST. Z.Z.C.C.	20.53		
SUPERFÍCIES TOTALES PLANTA 2			
SUP. ÚTIL TOTAL P2	135.12		
SUP. CONST. TOTAL P2	174.11		

NOTES
 No esclarir detallament des del dibuix. Totes les cotes i dimensions de tots els elements seran revisades in situ abans d'executar-se o fabricar-se pel corresponent tècnic.
 Qualsevol discrepància amb les dimensions i cotes de projecte es comunicarà prèviament a la Direcció Facultativa de l'Òbra abans d'executar-se.
 © Tots els drets reservats

Arquitecte:
JOAQUIM SELLAS
 C. PAUJA 87 21
 08008 BARCELONA
 T. +34 636 684 430
 j.sellas@coac.net


Núm. projecte: 012
 Projecte: HABITATGES A PALAMÓS
 L'àmbit: PROPOSTA PLANTA SEGONA
 Escala: 1:100@A3
 Data: NOVEMBRE 2020
 Fase: PROJECTE BÀSIC
 L'àmbit núm.: NN-012-3-A-103

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.

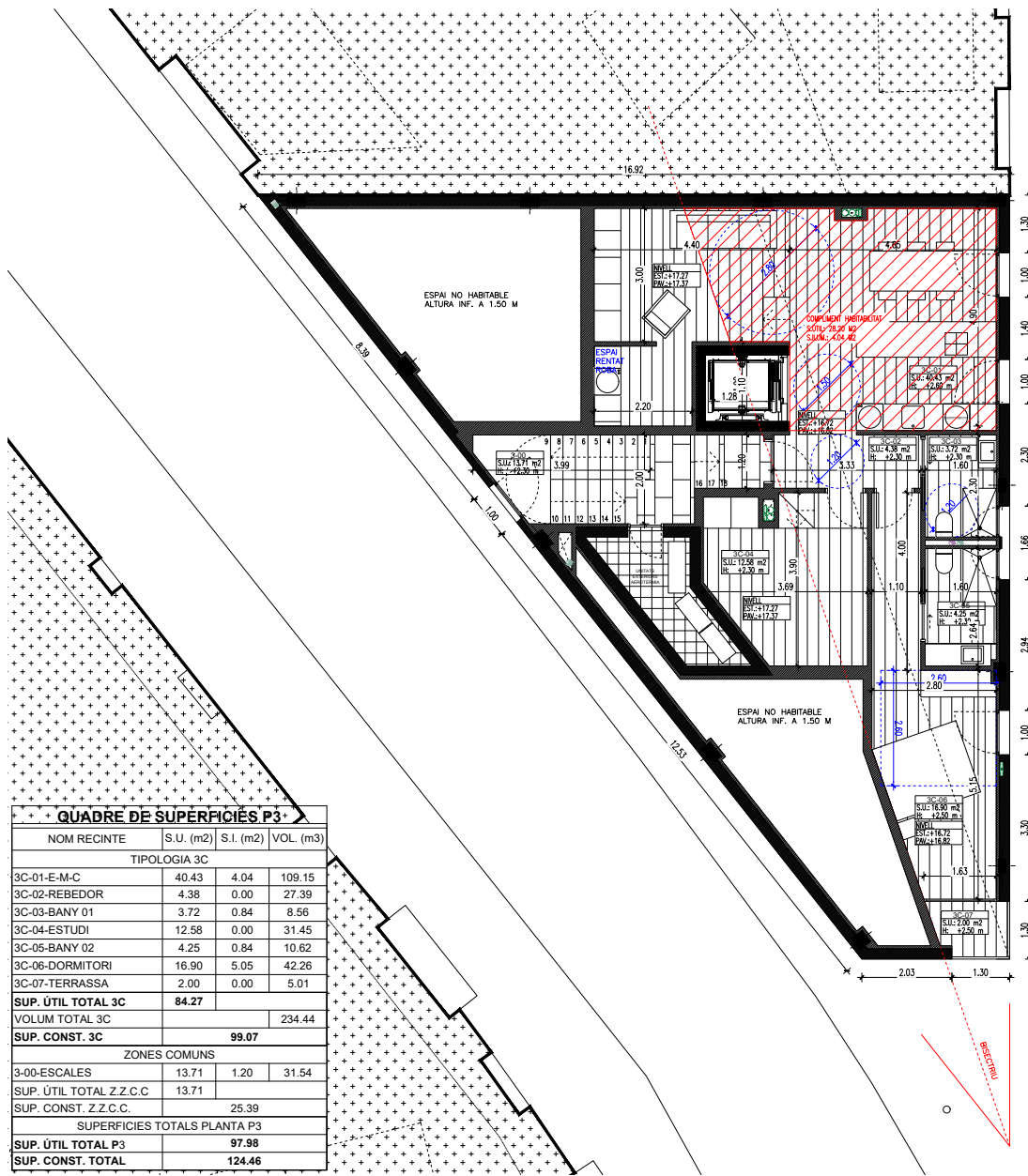
Codi Segur de Validació: **f04245a81df849b9011d42ab7b85845001**

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

Metadades: Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/3064 - Data Registre: 17/03/2021 17:38:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



PLANTA COBERTA



NOTES
 No esclarir detallament des del dibuix. Totes les cotes i dimensions de tots els elements seran revisades in situ abans d'executar-se o fabricar-se pel corresponent tècnic.
 Qualsevol discrepància amb les dimensions i cotes de projecte es comunicarà prèviament a la Direcció Facultativa de l'Òbra abans d'executar-se.
 © Tots els drets reservats

Arquitecte:
JOAQUIM SELLAS
 C. PAUJÀ 87 2.1
 08008 BARCELONA
 T. +34 936 684 430
 j.sellas@coac.net

Núm. projecte: 012
 Projecte: HABITATGES A PALAMÓS
 Llàmina: PROPOSTA PLANTA ÀTIC
 Escala: 1:100@A3
 Data: NOVEMBRE 2020
 Fase: PROJECTE BÀSIC
 Llàmina núm.: NN-012-3-A-104

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	f04245a81df849b9011d42ab7b85845001
Url de validació	https://seu.palamos.cat/absis/di/arx/diarixabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/3064 - Data Registre: 17/03/2021 17:38:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



PLANTA COBERTA

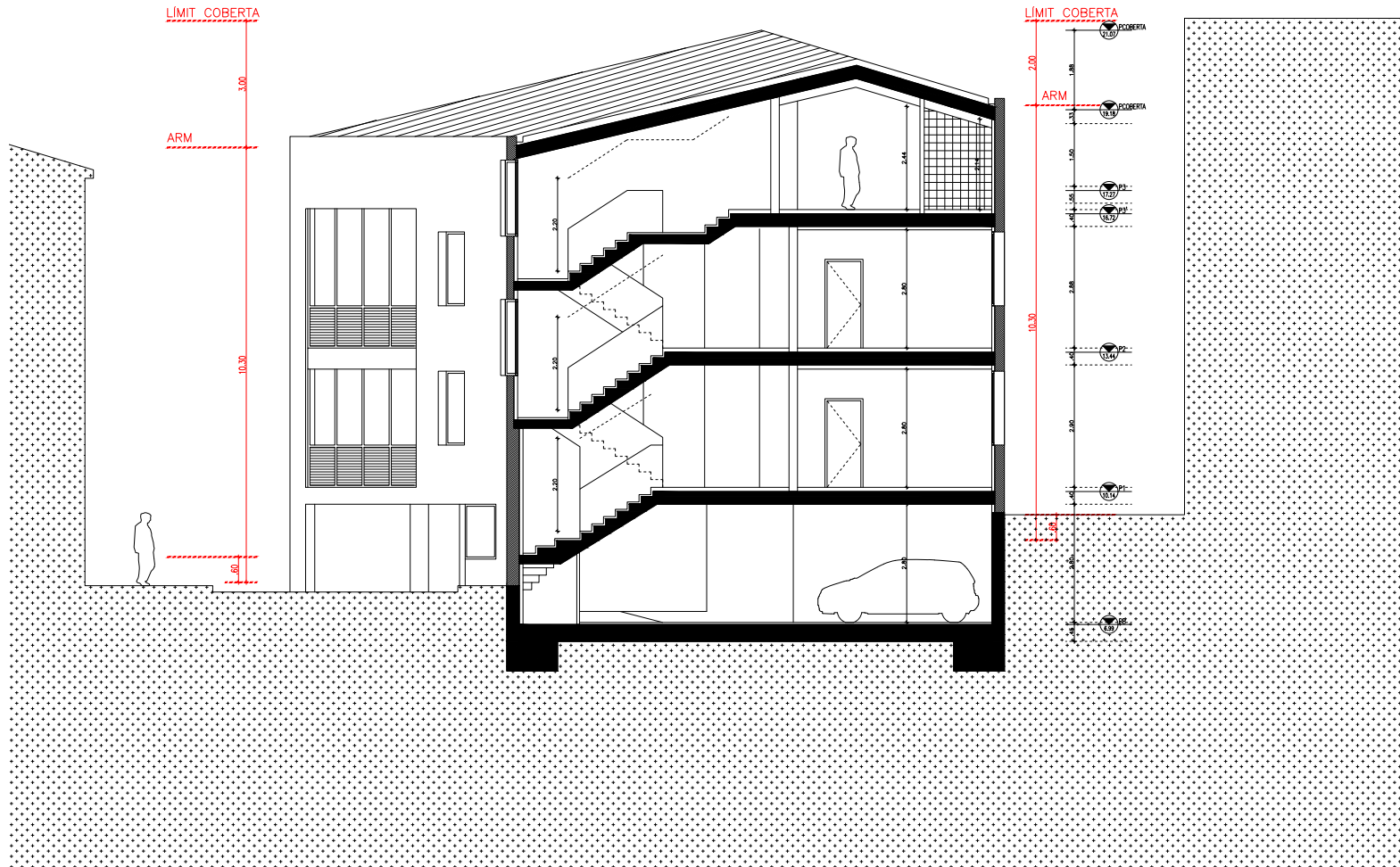
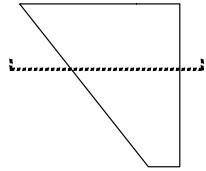


NOTES
 No esclarir dimensions des del dibuix. Totes les cotes i dimensions de tots els elements seran revisades in situ abans d'executar-se o fabricar-se pel corresponent tècnic.
 Qualsevol discrepància amb les dimensions i cotes de projecte es comunicarà prèviament a la Direcció Facultativa de l'Obra abans d'executar-se.
 © Tots els drets reservats



Arquitecte:	
JOAQUIM SELLAS C. PAQUA 87 21 08008 BARCELONA T +34 636 684 430 j.sellas@coac.net	
Núm. projecte:	012
Projecte:	HABITATGES A PALAMÓS
Làmina:	PROPOSTA PLANTA COBERTA
Escala:	1:100@A3
Data:	NOVEMBRE 2020
Fase:	PROJECTE BÀSIC
Làmina núm.:	NN-012-3-A-105
Rev	

SECCIÓ AA'



NOTES
 No esclarir dimencions des del dibuix. Totes les cotes i dimensions de tots els elements seran revisades in situ abans d'executar-se o fabricar-se pel corresponent tècnic.
 Qualsevol discrepància amb les dimensions i cotes de projecte es comunicarà prèviament a la Direcció Facultativa de l'Òbra abans d'executar-se.
 © Tots els drets reservats

Arquitecte:
JOAQUIM SELLAS
 C. PADUA 87 2-1
 08008 BARCELONA
 T +34 636 684 430
 j.sellas@coac.net

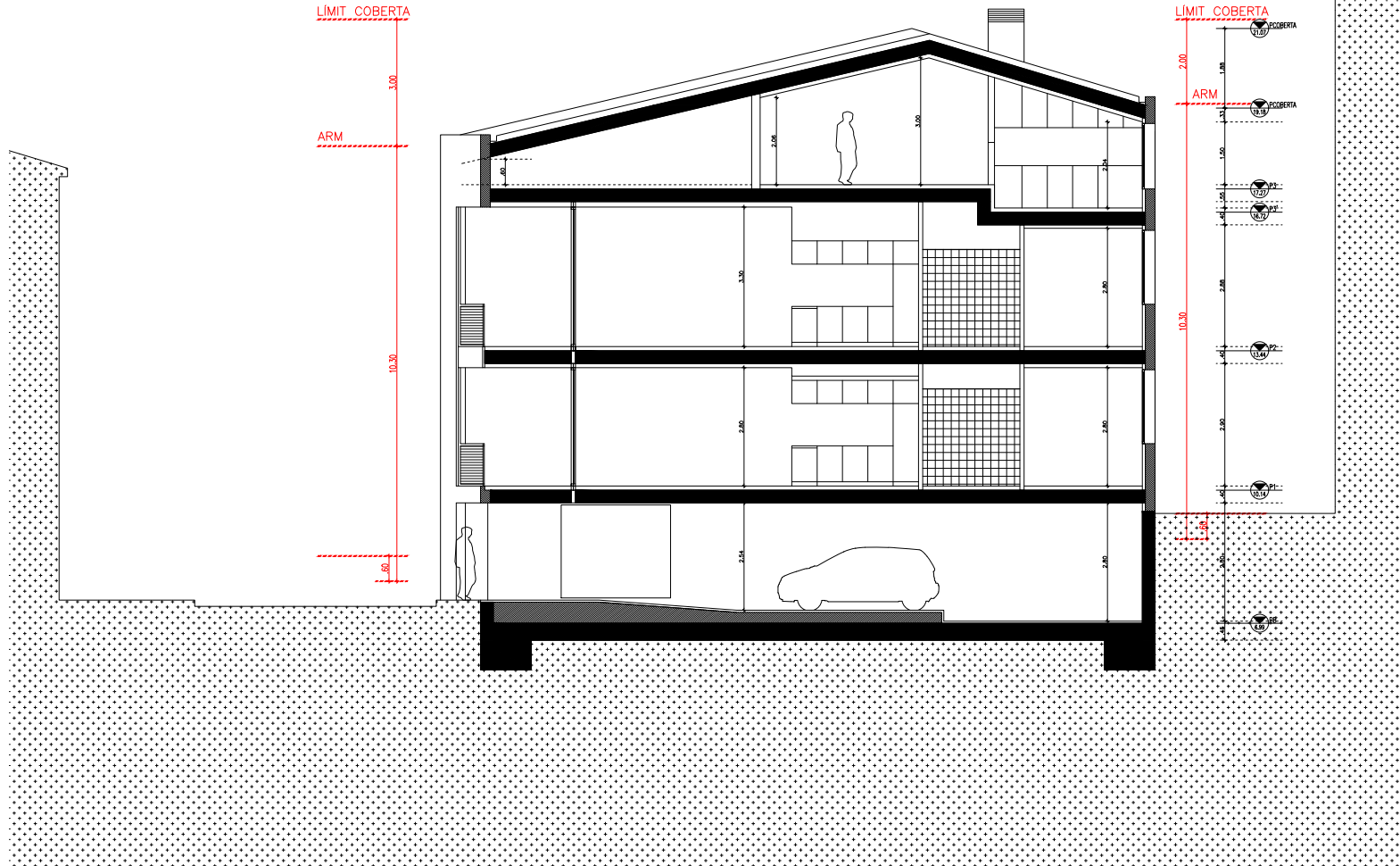
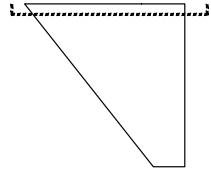
Núm. projecte:	012
Projecte:	HABITATGES A PALAMÓS
Làmina:	PROPOSTA SECCIÓ AA'
Escala:	1:100@A3
Data:	NOVEMBRE 2020
Fase:	PROJECTE BÀSIC
Làmina núm.:	NN-012-3-A-201
Rev	

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	f04245a81df849bf9011d42ab7b85845001
Url de validació	https://seu.palamos.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/3064 - Data Registre: 17/03/2021 17:38:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



SECCIÓ BB'

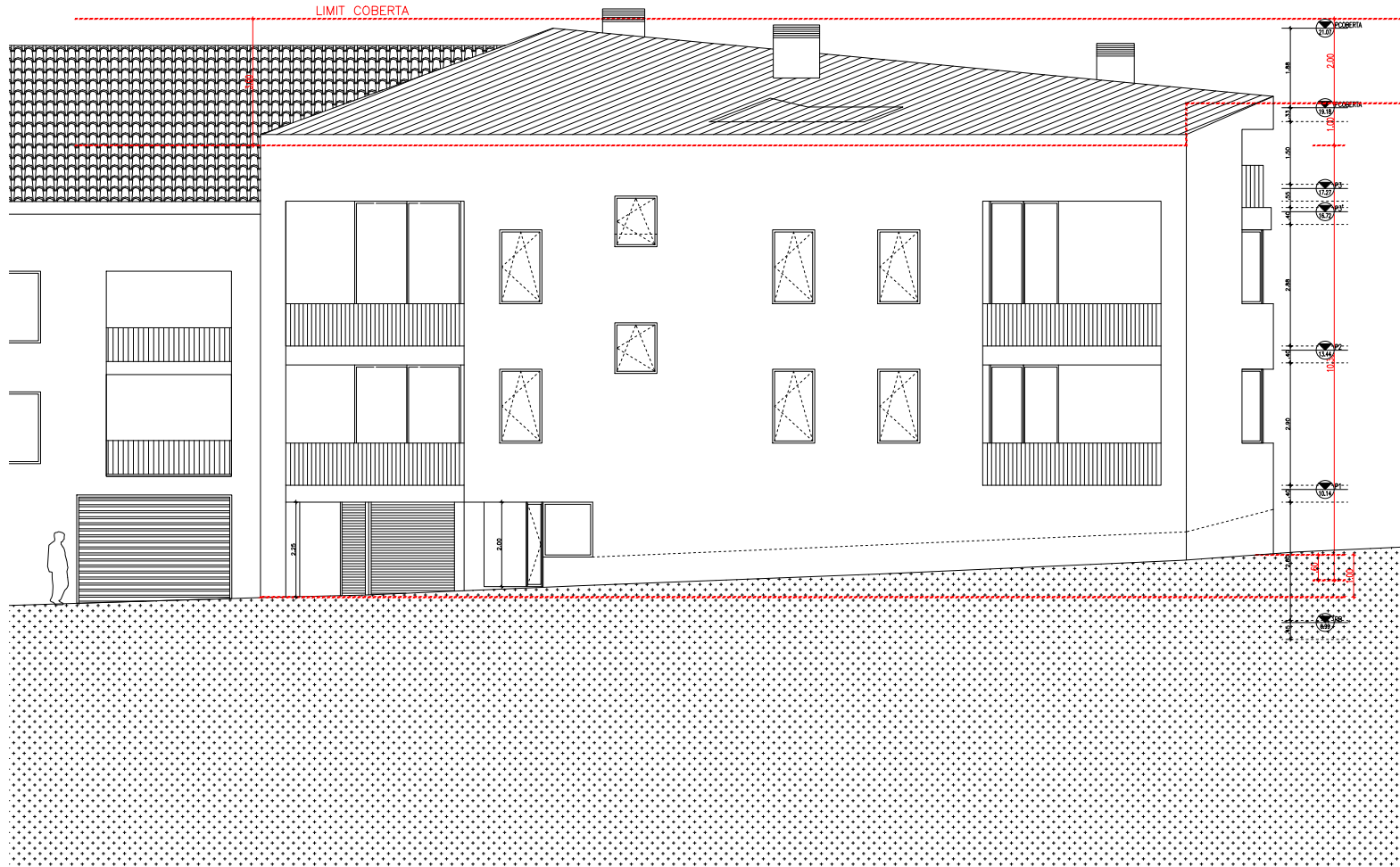


NOTES
 No es donarà dimensió dels detalls. Totes les cotes i dimensions de tots els elements seran revisades in situ abans d'executar-se o fabricar-se pel corresponent tècnic.
 Qualsevol discrepància amb les dimensions i cotes de projecte es comunicarà prèviament a la Direcció Facultativa de l'Òbra abans d'executar-se.
 © Tots els drets reservats

Arquitecte:	
JOAQUIM SELLAS	
C. PADUA 87 21 08008 BARCELONA T +34 636 684 430 j.sellas@coac.net	
Núm. projecte:	012
Projecte:	HABITATGES A PALAMÓS
Làmina:	PROPOSTA SECCIÓ BB'
Escala:	1:100@A3
Data:	NOVEMBRE 2020
Fase:	PROJECTE BÀSIC
Làmina núm.:	NN-012-3-A-202
Rev	

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	f04245a81df849bf9011d42ab7b85845001
Url de validació	https://seu.palamos.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/3064 - Data Registre: 17/03/2021 17:38:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





NOTES
 No esclarir dimencions dels dibuixos. Totes les cotxes i dimensions de tots els elements seran revisades in situ abans d'executar-se o fabricar-se pel corresponent tècnic.
 Qualsevol discrepància amb les dimensions i cotxes de projecte es comunicarà prèviament a la Direcció Facultativa de l'Òbra abans d'executar-se.
 © Tots els drets reservats

Arquitecte:
JOAQUIM SELLAS
 C. PADUA 87 2.1
 08008 BARCELONA
 T +34 636 684 430
 j.sellas@coac.net

Núm. projecte: 012

Projecte: HABITATGES A PALAMÓS

Làmina:
 PROPOSTA
 ALÇAT C. AMETLLA DE MAR

Escala: 1:100@A3

Data: NOVEMBRE 2020

Fase: PROJECTE BÀSIC

Làmina
 núm.: NN-012-3-A-301

Rev

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.

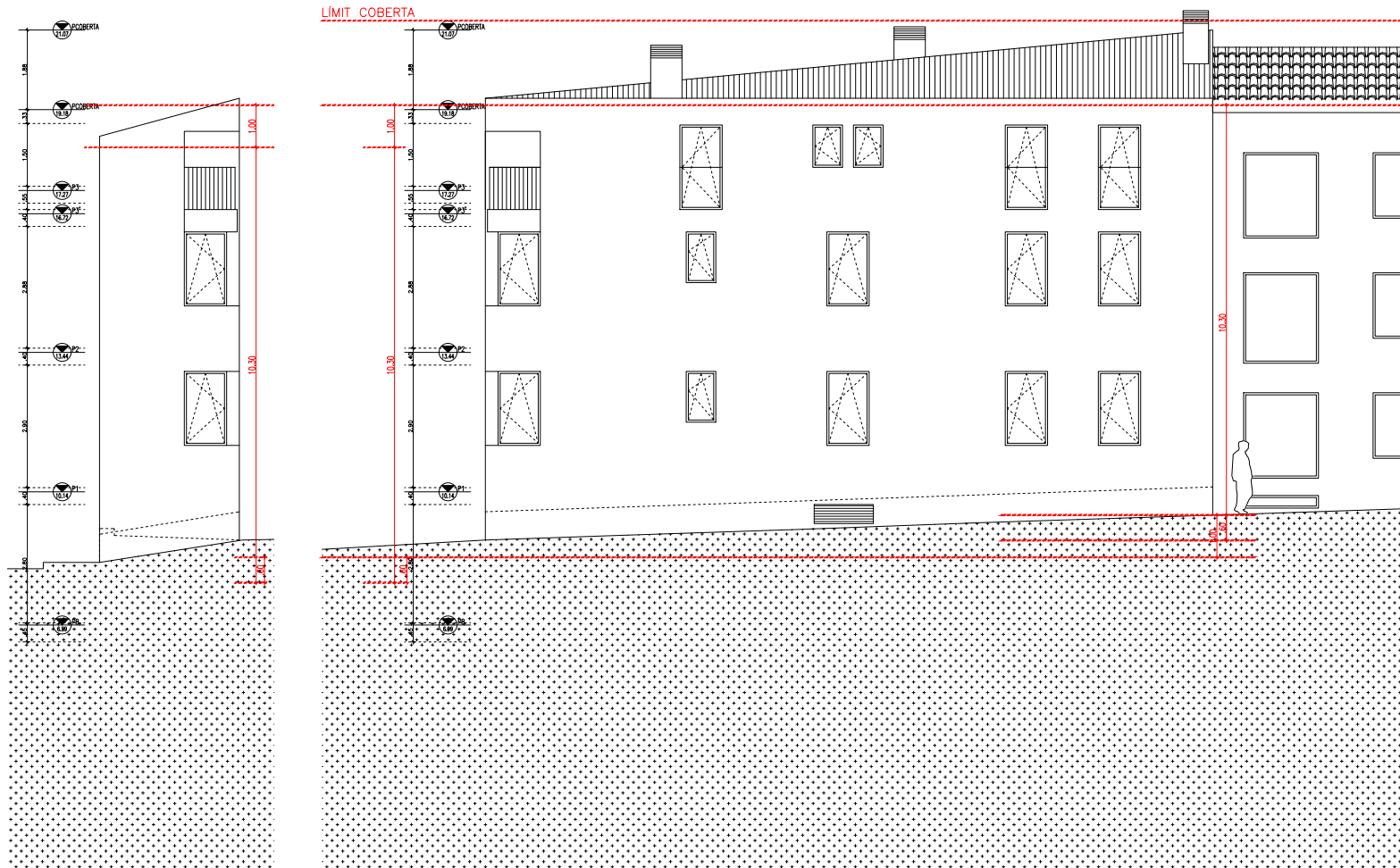
Codi Segur de Validació f04245a81df849bf9011d42ab7b85845001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/3064 - Data Registre: 17/03/2021 17:38:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



NOTES
 No esculdr dimensionat des del dibuix. Totes les cotxes i dimensions de tots els elements seran revisades in situ abans d'executar-se o fabricar-se pel corresponent tècnic.
 Qualsevol discrepància amb les dimensions i cotxes de projecte es comunicarà prèviament a la Direcció Facultativa de l'Òbra abans d'executar-se.
 © Tots els drets reservats



Arquitecte:	
JOAQUIM SELLAS	
C. PADUA 87 2.1	
08008 BARCELONA	
T +34 636 684 430	
j.sellas@coac.net	
Núm. projecte: 012	
Projecte: HABITATGES A PALAMÓS	
Làmina: PROPOSTA ALÇATS C. ADRIÀ ÀLVAREZ	
Escala: 1:100@A3	
Data: NOVENBRE 2020	
Fase: PROJECTE BÀSIC	
Làmina núm.:	Rev
NN-012-3-A-302	

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.

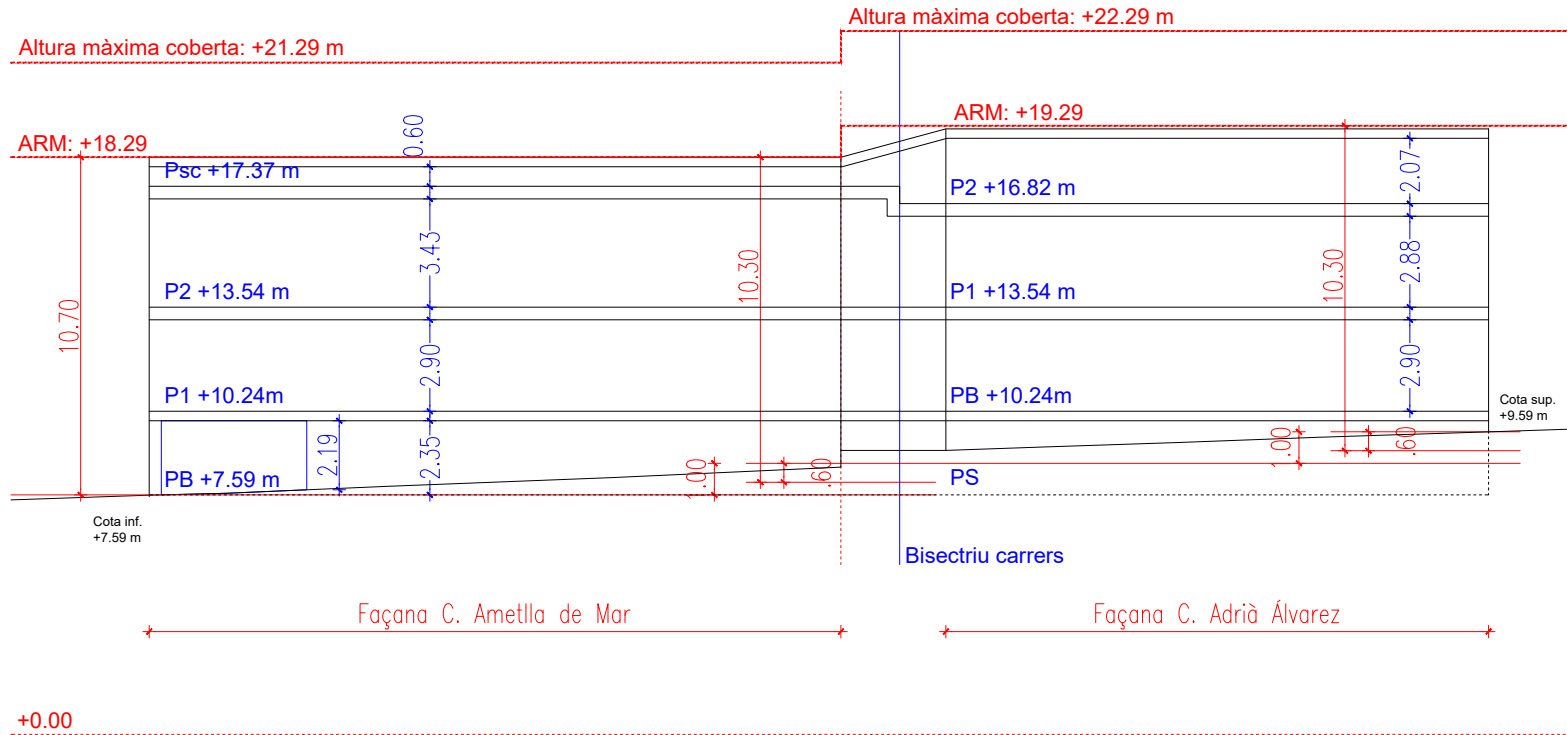
Codi Segur de Validació f04245a81df849bf9011d42ab7b85845001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/3064 - Data Registre: 17/03/2021 17:38:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



NOTES
 No es podran dirimirar els drets. Totes les cotes i dimensions de tots els elements seran revisades in situ abans d'executar-se o fabricar-se pel corresponent tècnic.
 Qualsevol discrepància amb les dimensions i cotes de projecte es comunicarà prèviament a la Direcció Facultativa de l'Òbra abans d'executar-se.
 © Tots els drets reservats



Arquitecte:	
JOAQUIM SELLAS	
C. PAQUA 97 21 08008 BARCELONA T +34 636 684 430 j.sellas@coac.net	
Núm. projecte:	012
Projecte:	HABITATGES A PALAMÓS
Làmina:	PROPOSTA JUSTIFICACIÓ ARM
Escala:	1:150@A3
Data:	NOVEMBRE 2020
Fase:	PROJECTE BÀSIC
Làmina nòm.:	NN-012-3-A-303
Rev:	

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

f04245a81df849bf9011d42ab7b85845001

Url de validació

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

Metadades

Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/3064 - Data Registre: 17/03/2021 17:38:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

