



**PLA DE MILLORA URBANA “LA FARELLA”·**  
**LLANÇÀ (GIRONA)**  
**TEXT REFÓS**

**D.- ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA**

Aprovat inicialment per Decret d'Alcaldia núm. 2021-0341  
de 9 de març de 2021,

El Secretari.

**Josep Gaspar Alba**  
Arquitecte

Barcelona, Febrer 2021

|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>ÍNDEX.....</b>                                             | <b>2</b>  |
| <b>D.1.- ESTUDI D’IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA.....</b> | <b>3</b>  |
| D.1.1.- Instruments de Paisatge.....                          | 3         |
| D.1.2.- Paisatge a escala territorial.....                    | 5         |
| D.1.3.- Paisatge del lloc i Projecte.....                     | 8         |
| D.1.4.- Estratègies, Criteris i Mesures d’integració.....     | 12        |
| D.1.5.- Conclusions.....                                      | 15        |
| <b>D.2.- ESTUDI AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.....</b>   | <b>16</b> |
| <b>FOTOMUNTATGES I RENDERS.....</b>                           | <b>17</b> |

## D.1 Estudi d'Impacte i Integració paisatgística

Per la redacció de l'Estudi d'Impacte i Integració paisatgística es segueixen les directrius del Decret 343/2006, de 19 de setembre, que desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge de Catalunya.

Atès que les finques es troben en sòl urbà, amb unes pendent entre un 12% i un 16%, es proposa una reordenació volumètrica amb una reducció de la densitat d'habitatges i una menor ocupació del sòl mitjançant la compactació dels edificis, deslliurar espais centrals col·locant els edificis en franges laterals i augmentant l'alçada en els edificis de la part posterior, deixant en primera línia edificis unifamiliars d'una sola planta, per tal d'aconseguir el manteniment de la qualitat paisatgística actual.

La superfície computable per l'actuació és de 14.875,66 m<sup>2</sup> un cop descomptades les cessions obligatòries.

Les finques originals quan es van adquirir l'any 1950 pels propietaris actuals, estaven plantades de vinyes, exceptuant una part al Oest, al costat de la carretera de Port de la Selva, on hi havia algunes oliveres, i entre mig de les vinyes alguna alzina.

Actualment hi ha dos habitatges unifamiliars inclosos al Pla Especial de Patrimoni de Llançà que està en tramitació i al que s'han presentat al·legacions per tal d'eliminar els habitatges del catàleg provisional.

### **D.1.1 Instruments de paisatge**

Els propietaris van plantar pins pinyoners al costat de la platja de La Farella i, després, poc a poc, es va anar substituint la vinya per arbrat, mantenint-se una part de vinya fins el 1990 aproximadament. Actualment hi ha arbres de 15 a 20 metres d'alçada.



Degut que tot l'entorn urbà ha evolucionat i s'ha edificat massivament, actualment aquestes finques són un dels pocs espais verds davant de mar, especialment vist des del mar.

Les noves edificacions hauran d'acollir-se a una **estratègia d'integració** dins del paisatge que en aquest cas creiem que la més adient és la **ocultació/mimetització**. Es a dir, que les noves edificacions quedin amagades entre la vegetació i pels acabats de façana s'utilitzin colors naturals: terra, (PYMA AF0251, NCS S -Y30R, NCS S 3020-Y40R)



i aplacats de pedra natural que faci que els edificis es mimetitzin amb el terreny. També hauran de tenir amples terrasses per tal de que les seves ombres emmascarin les obertures i la fusteria.

El paisatge dominant de l'entorn de l'àmbit d'actuació és un paisatge antropitzat, alterat per l'ocupació de l'home.

Com a components del paisatge a tenir en compte hi ha el **relleu**, que és planer amb una pendent per sota del 16%. Els terrenys tenen un lleuger pendent descendent de Oest, a ran de la carretera a Port de la Selva, fins a l'Est, a ran del Camí de Ronda al costat de la platja. També té una lleugera pendent cap els costats Nord i Sud.

Un altra component és la **hidrologia**: L'escorrentia natural del terreny es recull en dos recs que van de Oest a Est abocant-se a la platja. Hi ha un dels rec al mig de la finca i un altre al límit sud de la mateixa.

**La vegetació** actual és conseqüència de l'actuació de la propietat des de l'any 1950 amb plantació de pinedes de pi pinyoner, xiprers, pi bord, figueres i alguna alzina. Anteriorment eren tot vinyes, exceptuant un tros d'oliveres a la part Oest, al costat de la carretera.

**La fauna:** degut a un entorn molt edificat, es limita molt la presència d'una biodiversitat faunística rica. Les aus són el grup de major presència: estornell, la tórtora, el tudó, la puput, la garsa, la merla, la oreneta, etc.

Les **infraestructures lineals**, a part de les existents, serà un únic vial que comunicarà el final del carrer La Farella al nord, amb el carrer L'Olivar al Sud, anul·lant l'actual accés des de la carretera de Port de la Selva situat en un revolt amb visibilitat limitada. Des d'aquest únic vial s'accedirà als aparcaments soterranis de tots els edificis i no es farà cap tancament entre edificacions per permetre la lliure circulació de vianants per tota la finca. Totes les infraestructures es faran subterrànies seguint el traçat del futur vial.

### **D.1.2 Paisatge a escala territorial**



A escala territorial el paisatge de l'entorn és bastant uniforme amb una repetició de l'edificació d'habitatges en petits blocs de 2 o 3 alçades deixant una mica d'espai lliure al voltant. És per aquesta raó que les finques objecte de l'Estudi es diferencien de la resta i s'ha fet recomanable el present Pla de Millora Urbana.

La part més interessant és la vista des del mar on la successió de platges, penya-segats, roques i la línia del Camí de Ronda amb la massa arbòria al damunt, marquen la línia visual més consistent i paisatgísticament més important



Els components del paisatge de l'entorn a escala territorial són la successió i reiteració d'edificis d'habitatge de planta baixa i un o dos pisos, amb un interès arquitectònic relativament pobre, que s'enfilen des de ran de mar fins a la part de dalt dels turons que envolten la Vila i el Port de Llança, arribant a pendents del terreny superiors al 20%. Normalment amb façanes de color blanc i cobertes inclinades de teula àrab o planes accessibles.

Com a vials importants, a part dels carrers principals de la Vila i del Port, hi ha la carretera a Port de la Selva que és el eix d'unió entre tots els elements. S'ha anat convertint en un vial urbà i per això el PGOU preveu la circumval·lació al poble per anar a connectar la carretera en un punt més enllà del casc urbà i transformar el tram a sobre la finca com a vial urbà.

Els altres vials no tenen gaire interès amb voreres estretes i amb manca d'aparcament lliure i només serveixen d'accés a les diferents parcel·les.

La vegetació existent són els arbres que es mantenen als jardins de les diferents finques i les plantacions realitzades en els mateixos

Els valors del paisatge existent que es poden considerar són els estètics, els productius, històric culturals, i els socials:

**Els valors estètics** de l'entorn no són importants per ser un espai de transformació. Només el valor escènic de la finca vista des del mar i el camí de Ronda és prou important per intentar mantenir-ho. A més, s'intentarà mantenir i millorar els valors visuals des dels camins que emmarquen la finca: carretera de Port de la Selva, carrer La Farella, carrer L'Olivera i Camí de Ronda.

**Els valors productius:** van lligats al sector turístic. El projecte té com objecte ordenar els usos i les construccions per garantir l'ús Residencial previst al Pla General sense perdre els valors visuals i estètics del paisatge.

**Els valors històrics i culturals:** no tenen especial incidència en aquesta finca.

**Els valors socials** són aquells que es relacionen amb la utilització que un individu o un col·lectiu fa del paisatge, camins, senders, que permeten gaudir del paisatge. En aquest cas hi haurà els valors interns de la finca pels usuaris de la mateixa i els valors externs pel públic en general que seran les visuals de la finca des de l'entorn i a través de la mateixa. (Vista del mar des de la carretera a través dels arbres, vista dels arbres des dels carrers, camí de ronda o des de la mateixa platja).



A nivell territorial les dinàmiques possibles d'actuació a l'entorn són molt limitades ja que l'entorn està molt consolidat i això condiciona qualsevol de les actuacions. Pràcticament la finca objecte de l'estudi és de les poques que queden disponibles i on es pot actuar per aconseguir millorar resultats.

### **D.1.3 Paisatge del lloc i Projecte**

Les finques se situen davant de les platges de La Farella i Les Tonyines, orientades a l'Est, i s'enfilen cap a l'Oest fins la carretera de Port de la Selva a Llançà. Les pendents del terreny oscil·len entre el 12% i el 16%, tan longitudinalment de Sud a Nord, com transversalment d'Est a Oest.



La separació entre les platges és una punta que s'avança cap el mar, ondulant-se el terreny amb pendent cap a les dos platges. La façana sobre la platja de Les Tonyines és un penya-segat més alt i vertical que la façana sobre la platja de La Farella.

A la part davant de La Farella es va plantar de pins pinyoners al voltant de 1950, quan es van comprar els terrenys, deixant la resta amb la vinya original, i un petit grup d'oliveres a la part Est al costat de la carretera a Port de la Selva.

La finca original tenia inclosa una part d'arbrat a l'altra banda de la carretera que es va cedir a l'Ajuntament i avui és un espai verd d'equipament.

Als anys 50 es van plantar fileres de xiprers al perímetre de la finca conjunta i encara se'n conserva algun al costat de la carretera i a les mitgeres Nord i Sud. Els de la banda de mar, a l'Est, es van arrancar quan es va obrir el camí de ronda actual.

El programa del projecte de Pla de Millora Urbana, seguint les recomanacions del Pla Director Urbanístic dels Sòls No Sostenibles del Litoral Gironí, aprovat inicialment per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 2/12/2019 (Exp.2018/67960/G), passa per compactar les edificacions que permeten les ordenances fent menys edificis i més separats entre si per tal de permetre un esponjament del terreny i que tots els possibles habitatges disposin de vistes cap el mar i també la possibilitat de tenir vistes des de la carretera fins al mar a través dels arbres.

El PEMU pretén obtenir un conjunt d'habitatges de qualitat, integrats al paisatge i que l'afectin mínimament .

Es proposa començar amb edificis de planta baixa a la part inferior de la finca al costat del mar, i planta baixa i dos pisos a la part més alta. L'edifici hotel·ler es preveu de planta baixa i una planta pis

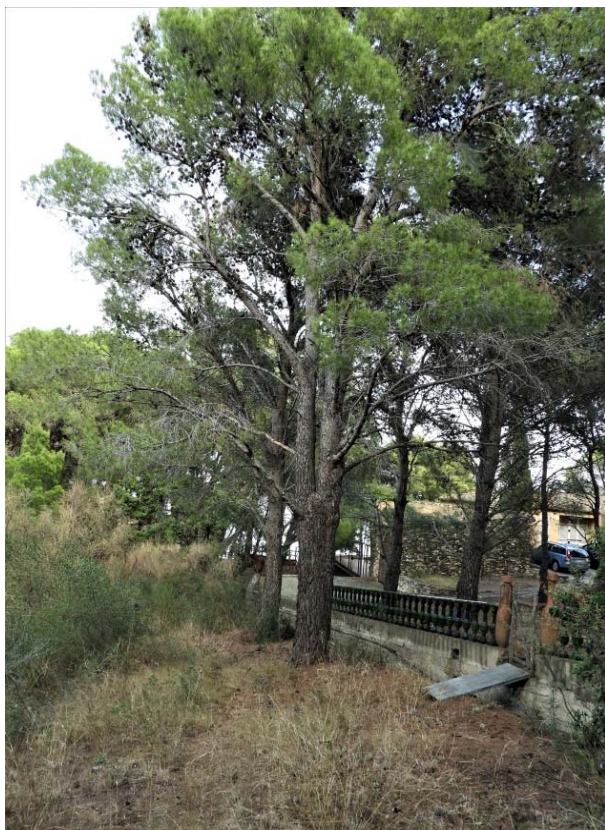
Els edificis del davant seran, per una banda, 3 habitatges unifamiliars de planta baixa i un edifici hotel·ler de planta baixa i un pis. La resta, fins a 60 habitatges més, (total 63 habitatges) seran apartaments de diferent grandària amb grans terrasses. Tots els edificis tindran una planta soterrani destinada a aparcament i, excepte els unifamiliars, disposaran d'ascensor hidràulic per accedir a les plantes altes

També és un requisit del projecte, tal com ja s'ha esmentat, la utilització de colors terrossos per les façanes i aplacats de pedra natural de la zona als baixos, per tal d'integrar i mimetitzar els edificis amb el terreny. Els grans balcons permeten que les seves ombres emmascarin les balconeres i finestres dels habitatges, disminuint el seu impacte visual.



L'actual accés des de la carretera de Port de la Selva en mig d'un revolt pot arribar a ser perillós quan hi hagi més moviment de vehicles. Per aquesta raó, es proposa anul·lar aquest accés i crear un vial interior que uneixi dos nous accessos un al carrer La Farella, i l'altre al carrer de l'Olivar, que permetrà una major seguretat pels usuaris. El vial d'unió d'aquests dos accessos travessera la finca i donarà accés als diferents edificis per vials secundaris més estrets, buscant la mínima ocupació de terreny destinat a vials.

Es crearà un sol vial interior, de 5 metres d'ample que comuniqui la part inferior del carrer La Farella, amb el carrer de l'Olivar, fent una ziga-zaga que ens permetrà l'accés a tots i cada un dels edificis. No es construiran tanques ni es parcel·larà el terreny permeten que la circulació per vianants sigui totalment lliure entre les parts arbrades de la finca i fins els accessos a les platges, mitjançant camins rurals amb un mínim d'intervenció per mantenir la morfologia de l'entorn.



Al projecte del PMU es proposa una distribució de les edificacions situant els habitatges unifamiliars de planta baixa al davant de les platges, l'edifici hotel·ler a la part Nord est davant de la platja de La Farella i els 4 edificis plurifamiliars als laterals nord i sud de la finca deixant la part central lliure d'edificacions com a espai de vegetació preservat.

Les distribucions proposades amb el PMU es podran adaptar a distribucions diferents sempre que es mantingui la volumetria proposada, l'edificabilitat i es compleixi la Normativa dins dels gàl·lips proposats.

Tots els edificis disposaran de planta soterrani on s'ubicaran els aparcaments i altres dependències de servei dels habitatges.

Tal com s'ha dit, aquestes distribucions són indicatives i han servit solament per determinar la definició dels volums i calcular la superfície màxima possible que mai superarà la indicada a la Normativa.

Depenent de la resposta a les al·legacions presentades, s'enderrocarà un o els dos habitatges existents amb uns 55 anys d'antiguitat, modificats per ampliacions i deteriorats per l'existència d'aluminosis a diferents punts de les construccions. L'actuació sobre el terreny es limitarà als moviments de terra necessaris per la implantació dels diferents edificis deixant la resta amb la mateixa geomorfologia, talant només els arbres imprescindibles per les construccions i respectant els recs de desguàs i els murs de pedra seca existents.

A l'espai ocupats per els edificis enderrocats, que quedarà lliure, es procedirà a igualar el terreny i a plantar nou arbrat per evitar clarianes no desitjades.



El disseny dels diferents edificis es farà de manera de col·locar edificis més baixos a prop de mar i més alts al darrera. Les façanes seran estucades rugoses de color terrossos amb possibilitat d'algun aplacat de pedra natural a les parts baixes.

| PGOU vigent                  |           | PMU       |               |
|------------------------------|-----------|-----------|---------------|
| <b>Superfície terreny</b>    | 15.021,64 | 14.875,66 |               |
| <b>Edificabilitat</b>        | 0,65      | 0,53      |               |
|                              | 9,763,95  | 7.900,00  |               |
| <b>Ocupació PB m2</b>        | 5.257,51  | 3.400,00  |               |
| <b>Ocupació PB %</b>         | 35,00%    | 23,00%    |               |
| <b>Densitat hab. m2s/m2s</b> | 56,60     | 42,35     |               |
| <b>Núm. Hab.</b>             | 85,00     | 63,00     |               |
| <b>Núm. Plantes</b>          | PB+1PP    | PB+2PP    | plurifamiliar |
|                              |           | PB        | unifamiliar   |
|                              |           | PB+1PP    | hoteler       |

Amb aquest quadre es pot veure clarament que la proposta aconsegueix reduir l'edificabilitat de manera important i també baixar la ocupació d'un 35% a un 23 % amb lo que es deslliure una gran part del terreny arbrat.

Passem de tenir 9.764,10 m2 de terreny lliure d'edificacions a 11.475,66 m2.

Altres avantatges o millores que s'obtenen amb el projecte de la proposta es aconseguir vistes al mar des de tots els habitatges de la proposta. En quant a l'entorn, s'obtindran vistes del mar des de la carretera de Port de la Selva i la vista des del mar tindrà una imatge similar pel manteniment del màxim d'arbres i per l'emascament i mimetització dels edificis amb l'entorn mitjançant els materials, acabats, color i configuració.

Els edificis més propers a la línia de costa tindran 1 sola planta i els posteriors arribaran a planta baixa i dos plantes pis. Tots els edificis quedaran per darrera de masses arbrades existents.

En quant al terreny es farà una intervenció poc agressiva per mantenir al màxim l'orografia del lloc, els camins i verals no tindran paviments impermeabilitzants, es sanejaran els arbres actuals, s'eliminaran els que siguin massa agressius o invasius, i se'n plantaran de nous de tipus autòcton.

#### **D.1.4 Estratègies, Criteris i Mesures d'Integració**

La principal estratègia es minimitzar l'impacte visual de les noves construccions per no malmetre la imatge paisatgística del conjunt

Per fer-ho, el PMU modifica la volumetria permesa per la normativa de manera que es concentri i es compacti permetent deslliurar més espai lliure i disminuir l'ocupació de les edificacions.

Tal com ja s'ha indicat, es manté l'edificabilitat econòmicament viable, repartint-la en edificis una mica més grans i alts, de manera proporcional. Situant-los enretirats de la línia de costa per tal de mantenir una barrera d'arbrat al davant.

Es tindran en compte alguns dels objectius de qualitat paisatgística del Catàleg del Paisatge de les Comarques Gironines que es poden aplicar al present projecte.

Art.3.2.6 Paravents de xiprers i tanques arbrades: A la finca existeixen trams d'aquestes formacions arbrades, principalment en les separacions a veïns i a camins. En fer el Camí de Ronda es va suprimir el paravent de xiprers que hi havia a ran de costa que ja estava força malmès per les incidències climàtiques. Es mirarà de mantenir els paravents que no representin barreres visuals molt fortes i s'eliminaran aquelles en que els arbres presenten un estat malaltís.

Art.3.2.12 Integració noves construccions: Per fer-ho s'ha projectat una volumetria que varia en alçada, amb edificis més baixos al davant i els més alts al darrera, de forma irregular de manera que tots els futurs habitatges tinguin vistes cap el mar, i amb uns materials i revestiments propis del lloc. Es preveu un arrebossat rugós pintat de colors terrossos (PYMA AF0251, NCS S-Y30R, NCS S 3020-Y40R) combinat amb aplacat de pedra natural a les parts baixes del color de l'entorn. Es preveuen grans terrasses per tal de que les ombres de les mateixes emmascarin les obertures més grans

Art.3.3: Assentaments urbans amb un creixement ordenat: en estar la finca immersa dins del casc urbà consolidat, es pretén fer l'assentament dels nous edificis de manera ordenada i respectuosa amb l'entorn, sense interferir de manera agressiva amb la resta. Es crearan dos accessos a la finca, al Nord i al Sud, tancant l'actual accés des de la carretera de Port de la Selva per la seva possible perillositat en trobar-se en un revolt pronunciat amb una pendent a l'accés del 17%. La unió entre els dos accessos serà un vial de 5 m. d'amplària que permetrà, mitjançant uns vials secundaris de 3 m d'ample, l'accés als diferents edificis. Aquest vial s'adaptarà a la topografia del terreny.

Art.3.9: Infraestructures hidrològiques: Tota la finca té una morfologia que permet l'escorrentia natural de l'aigua de pluja. Només existeixen dos recs, un al mig i l'altre al límit Sud de la finca que ajuden a canalitzar les aigües de pluja i que es mantenen al projecte.

Per complir les estratègies previstes s'han tingut en compte els següents criteris i les conseqüents mesures a aplicar.

**Geomorfologia:** Els moviments de terres es limitaran als necessaris per la ubicació dels edificis i els seus accessos. La resta de la finca es procurarà mantenir sense modificacions, mantenint l'arbrat actual i afegint el que sigui necessari als llocs dels actuals habitatges que s'enderrocaran, i eliminant alguns arbres, ja sigui perquè estan malalts, o perquè són espècies massa.

Als anys 50, quan es van plantar els primer pins de pinyó, a la banda est, davant de la platja de La Farella, els propietaris, desconeixent l'entorn ja que tot eren vinyes, van plantar-los molt propers (*cada metre*) per cobrir els possibles que no creixessin. La realitat és que van néixer tants pins que actualment en aquesta part els arbres estan massa junts i es fan nosa uns als altres. S'haurà de procedir a una tala selectiva per esponjar-los i guanyar claredat per permetre un desenvolupament més harmoniós.

La pavimentació es limitarà als accessos als edificis i els camins i senders dins del conjunt seran tous i sense impermeabilitzants per tal de permetre el filtratge natural de l'aigua.

**Actuació arbrat:** A la finca coexisteixen diversos tipus d'arbres uns autòctons i altres no. Del total de 766 arbres en bon estat comptabilitzats hi ha 562 pins (pinyoners i bords), 40 oliveres centenàries, 3 figueres, 8 palmeretes, 107 xiprers, 40 alzines i 6 eucaliptus.

Al fer l'actuació edificatòria s'hauran d'arrencar 207 arbres a l'emplaçament dels futurs edificis i vials. (170 pins, 17 alzines, 19 oliveres, 2 palmeretes, 2 eucaliptus, 1 figuera i 10 xiprers). Les oliveres, els xiprers, les alzines i la figuera es trasplantaran, si és possible,

a altres llocs de la finca, especialment on hi hagi més espai (resultat de l'enderroc de les edificacions actuals). Per acabar d'omplir l'espai i donar continuïtat a l'arbrat, es plantaran 40 nous espècimens: podran ser nous pins pinyoners o substituir-los per moreres, tamarius o més alzines. (veure plànol número 6.2.3 Arbrat modificat)



**Aigua:** A part de la recollida d'aigües fecals que es conduirà fins a les centrals de bombeig situades a la inferior dels dos carrers laterals, i d'aquestes fins al col·lector principal situat a la carretera, per les aigües pluvials es respectarà les actuals esorrenties i recs de recollida que ho condueixen fins a la platja. Només es pavimentaran els accessos als

edificis i la resta de camins i senders no s'impermeabilitzaran per permetre el filtratge natural.

**Infraestructures:** Perquè l'estesa de les instal·lacions necessàries sigui ordenada i poc agressiva, es faran enterrades, seguint el traçat del vial interior de distribució i els accessos als diferents edificis.

**Fites visuals i fons escènics:** Tal com ja s'ha dit, es pretén mantenir al màxim possible les visuals des del mar i el Camí de Ronda deixant un fons escènic semblant a l'actual. Es milloraran les visuals creuades a través de la finca i des dels vials perimetrals. Els materials, colors i sistemes constructius s'utilitzaran per mimetitzar els edificis amb l'entorn, i s'emascararan entre la vegetació existent i la que es pugui afegir.

**Àrees especialitzades:** No es preveu la implementació de cap àrea especialitzada previst dins de l'àmbit del projecte.

**Espais degradats:** A l'àmbit no hi ha cap espai degradat, més enllà d'alguns arbres afectats d'alguna malura i zones de matolls i esbarzers que s'han de sanejar.

### **D.1.5 Conclusions**

El present document ha anat explicant al llarg dels seus capítols que la proposta d'ordenació volumètrica pretén reduir l'impacte paisatgístic del desenvolupament d'una actuació immobiliària en una finca urbana, sense perdre la màxima edificabilitat que permeti que sigui econòmicament viable segons l'aplicació dels paràmetres de la Normativa del PGOU i mantenint la imatge escènica des del mar d'una zona arbrada a ran de mar.

A la fitxa corresponent al Sector 17092-1SU del Pla Director Urbanístic dels Sòls no sostenibles del litoral gironí, l'únic punt que ressalta és una capacitat superior a **50** habitatges/Ha.

Amb la proposta d'ordenació volumètrica s'ha reduït la capacitat a **42** hab./Ha i, a més, s'ha augmentat l'espai lliure d'edificacions de 9.763,95 m<sup>2</sup> a 11.475,66 m<sup>2</sup>.

A continuació s'adjunta un quadre amb el resum dels criteris emprats en la redacció del projecte i les mesures proposades.

| <b>CRITERIS</b>                             | <b>MESURES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Minimitzar l'exposició visual de l'actuació | <p>Situar les edificacions un xic endarrerides per tal de deixar zona arbrada al davant</p> <p>Esclaonar l'alçada dels edificis perquè quedin més emmascarats vistos des del mar</p> <p>Disposar els edificis de manera que permetin, per una banda les vistes cap el mar des de tots els apartaments, i per l'altre, visuals a través del conjunt de la finca des dels camins perimetrals</p> <p>Utilitzar materials, acabats i colors en l'edificació que imitetzin els edificis amb l'entorn</p> |
| No alterar la topografia natural            | <p>Els moviments de terres seran els mínims necessaris per les edificacions</p> <p>El traçat dels nous vials, camins i senders seguirà al màxim la topografia de la finca</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Conservar al màxim la vegetació existent    | <p>S'eliminaran només els arbres que interfereixen amb les localitzacions de les edificacions</p> <p>S'eliminaran arbres malalts o d'especie invasores o massa agressives (eucaliptus), i la resta es podaran i sanejaran.</p> <p>A les zones buides com a conseqüència de l'enderroc d'edificacions, es plantaran nous arbres, especialment de tipus autòcton (alzines, oliveres, moreres..).</p>                                                                                                  |
| No alterar el curs natural de l'aigua       | <p>Es mantindran els recs de recollida de pluvials existents.</p> <p>Els vials i camins s'adaptaran a la topografia del terreny per mantenir els recorreguts actuals de l'aigua.</p> <p>Els camins i senders seran de materials no impermeabilitzants per permetre el filtratge natural de l'aigua.</p>                                                                                                                                                                                             |

## D.2.- ESTUDI AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

La mobilitat generada per l'ús majoritari residencial i, en menor mesura, l'ús hotel·ler, que es desenvoluparà en l'àmbit del PMU, serà principalment de vehicles privats dels residents.

D'acord amb la normativa reguladora d'aquest aspecte, la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat i el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, i concretament l'article 3 punt 2 del Decret, no és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants com és el cas.

Considerant l'article esmentat es determina que en l'àmbit d'actuació objecte d'aquest pla de millora urbana, **no és obligatori elaborar l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada**, per les següents raons:

- o No hi ha ampliació de l'ús residencial respecte al contemplat en el PGOU i també estava contemplat la possibilitat d'ús hotel·ler.
- o El nombre de viatges diaris que es poden generar no superen els 5.000 viatges/dia segons l'Annex 1 del mateix Decret 344/2006 (habitatge  $63 \times 7 = 441$ ; hotel  $50 \times 9 = 450$ - Total 891 viatges)

Per tant **en compliment del Decret 344/2006**, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada en l'àmbit d'actuació objecte del pla de millora urbana PMU "LaFarella" **no és obligació elaborar l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada**.



**Josep Gaspar Alba**  
arquitecte

C/Carollines 13, 08012 BCN  
677 442 371  
[josepgasparalba@gmail.com](mailto:josepgasparalba@gmail.com)

Paratge"La Farella"  
Llangà, Alt Empordà (Girona)

Fotografia presa des del mar en una barca a 1,50 m d'alçaria

Amb el projecte s'ha pretés l'emascarament dels edificis per disminuir la seva visibilitat.  
En aquest cas, degut a la grandària dels arbres i els colors terrossos de les façanes, només s'entreveuen la casa existent i part de l'edifici hotel·ler

FOTOMUNTATGE 1

|            |        |
|------------|--------|
| S/E        | D.f.01 |
| Agost 2020 |        |



**Josep Gaspar Alba**  
arquitecte

C/Carolines 13, 08012 BCN  
677 442 371  
[josepgasparalba@gmail.com](mailto:josepgasparalba@gmail.com)

**Paratge"La Farella"**  
Llançà, Alt Empordà (Girona)

PLA DE MILLORA  
URBANA (PMU)

Estudi Impacte  
Paisatgístic

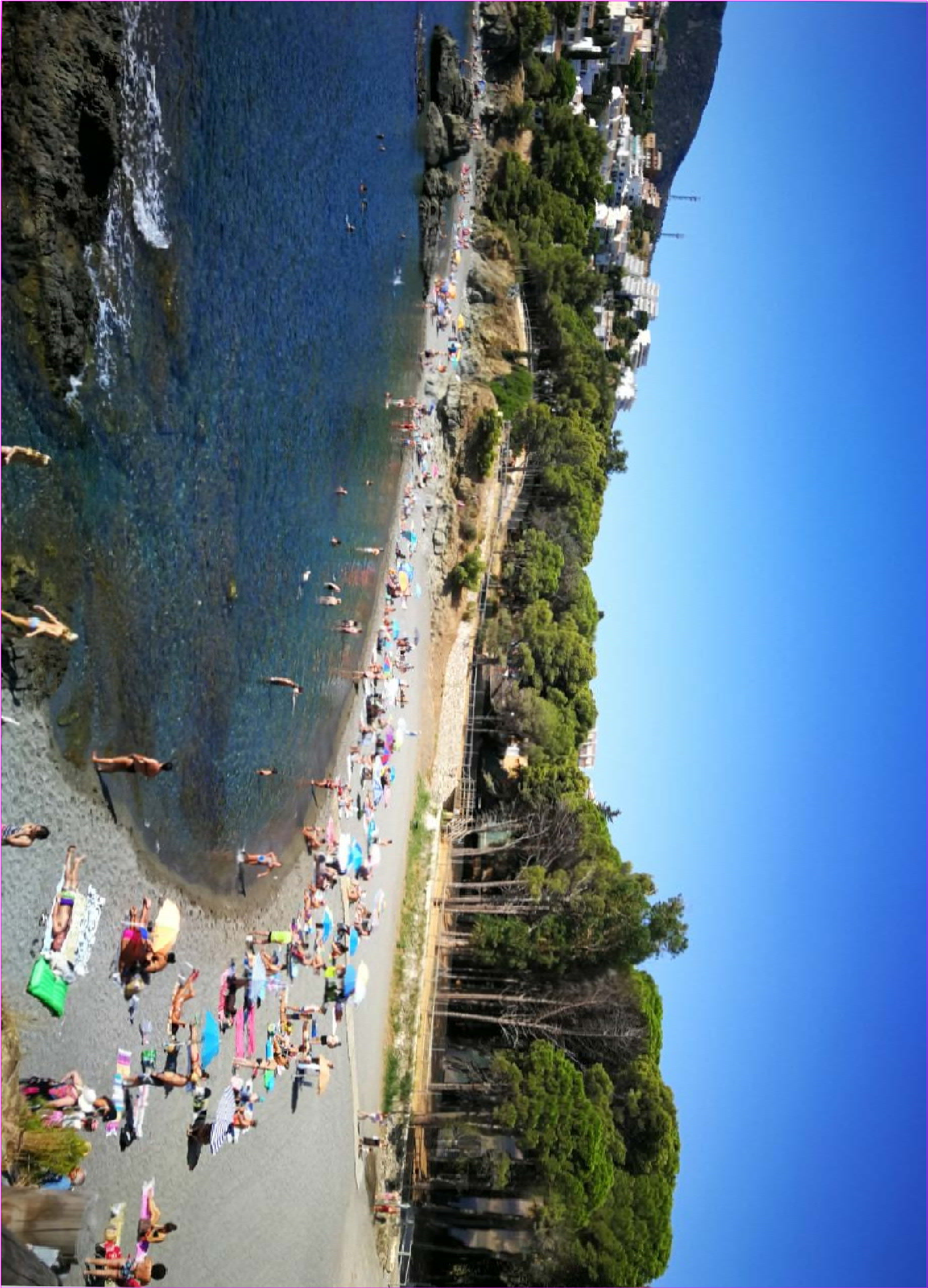
**FOTOMUNTATGE 2**



**Fotografia presa des del mar en una barca a 1,50 m d'alçaria**

Amb el projecte s'ha pretés l'emascarament dels edificis per disminuir la seva visibilitat. En aquest cas, degut a la disposició enrederida dels edificis, la grandària dels arbres i els colors terrossos de les façanes, només s'entreveuen la cases unifamiliars i part de l'edifici hotel·ler

|             |        |
|-------------|--------|
| S/E         | D.f.02 |
| Febrer 2021 |        |



Fotografia presa des del Camí de Ronda a 9 m d'alçada

Amb el projecte s'ha pretès l'emascarament dels edificis per disminuir la seva visibilitat. En aquest cas, degut a la situació enrederida dels edificis, la grandària dels arbres i els colors terrossos de les façanes, només s'entreveuen la casa existent i part de l'edifici hotel·ler



**Josep Gaspar Alba**  
arquitecte

C/Carolines 13, 08012 BCN  
677 442 371  
[josepgasparalba@gmail.com](mailto:josepgasparalba@gmail.com)

**Paratge "La Farella"**  
Llançà, Alt Empordà (Girona)

PLA DE MILLORA  
URBANA (PMU)

Estudi Impacte  
Paisatgístic

**FOTOMUNTATGE 3**

|             |        |
|-------------|--------|
| S/E         | D.f.03 |
| Febrer 2021 |        |



**Josep Gaspar Alba**  
arquitecte  
C/Carolines 13, 08012 BCN  
677 442 371  
[josegasparalba@gmail.com](mailto:josegasparalba@gmail.com)

**Paratge "La Farella"**  
Llançà, Alt Empordà (Girona)

PLA DE MILLORA  
URBANA (PMU)  
Estudi Impacte  
Paisatgístic

RENDER CONJUNT 1



Per poder veure una mica els edificis hem apujat el punt de vista per damunt dels 15 m. sobre el mar



|             |        |
|-------------|--------|
| 1:400       | D.r.01 |
| febrer 2021 |        |



**Josep Gaspar Alba**  
arquitecte  
C/Carolines 13, 08012 BCN  
677 442 371  
[josepgasparalba@gmail.com](mailto:josepgasparalba@gmail.com)

**Paratge"La Farella"**  
Llançà, Alt Empordà (Girona)

PLA DE MILLORA  
URBANA (PMU)  
Estudi Impacte  
Mediambiental

RENDER CONJUNT 2



|             |        |
|-------------|--------|
| S/E         | D.r.02 |
| Febrer 2021 |        |



**Josep Gaspar Alba**  
arquitecte

C/Carolines 13, 08012 BCN  
677 442 371  
[josepgasparalba@gmail.com](mailto:josepgasparalba@gmail.com)

**Paratge "La Farella"**  
Llançà, Alt Empordà (Girona)

PLA DE MILLORA  
URBANA (PMU)

Estudi Impacte  
Paisatgístic

**RENDER CONJUNT 3**  
(vista aerea)



El punt de vista està per damunt dels 25 metres sobre el nivell del mar.

|            |        |
|------------|--------|
| S/E        | D.r.03 |
| Febre 2021 |        |



**Josep Gaspar Alba**  
arquitecte  
C/Carolines 13, 08012 BCN  
677 442 371  
[josepgasparalba@gmail.com](mailto:josepgasparalba@gmail.com)

**Paratge "La Farella"**  
Llançà, Alt Empordà (Girona)

PLA DE MILLORA  
URBANA (PMU)

Estudi Impacte  
paisatgístic

**RENDER CONJUNT 4**  
(vista aerea detall)

|             |        |
|-------------|--------|
| S/E         | D.r.04 |
| Febrer 2021 |        |



Edifici hotel·er

Edificis plurifamiliars

Edificis unifamiliars