



## **ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA  
DE ROSES - CARRETERA DE VILAJUÏGA – TEXT REFÓS**

Gener de 2022

## INDEX

<b>1. DADES BÀSIQUES .....</b>	<b>3</b>
1.1. MARC LEGAL .....	3
1.2. SITUACIÓ .....	3
1.3. ÀMBIT D'ESTUDI.....	5
<b>2. PLANEJAMENT I INSTRUMENTS DE PAISATGE .....</b>	<b>7</b>
2.1. PLANEJAMENT TERRITORIAL .....	7
2.2. PLANEJAMENT SECTORIAL.....	7
2.3. PLANEJAMENT MUNICIPAL.....	8
2.4. CATÀLEG DE PAISATGE .....	11
2.5. CARTA DEL PAISATGE DE L'ALT EMPORDÀ.....	12
<b>3. PAISATGE A ESCALA TERRITORIAL .....</b>	<b>13</b>
3.1. DESCRIPCIÓ .....	13
3.2. COMPONENTS.....	14
3.3. VALORS.....	15
3.4. FUNCIONS I DINÀMIQUES.....	17
<b>4. PAISATGE DEL LLOC I PROJECTE .....</b>	<b>18</b>
4.1. DESCRIPCIÓ DE L'EMPLAÇAMENT .....	18
4.1.1. Estructura del lloc .....	18
4.1.2. Visibilitat .....	20
4.1.3. Alternatives d'ubicació .....	22
4.2. PROGRAMA I REQUISITS DEL PROJECTE .....	23
4.2.1. Components del projecte .....	23
4.2.2. Requisits tècnics del projecte .....	25
4.3. VISIÓ INTEGRAL DEL PROJECTE.....	27
4.3.1. Inserció del projecte i visió global de l'ordenació .....	28
4.3.2. Alternatives d'ordenació.....	30
4.3.3. Anàlisi de la visibilitat del Pla o projecte .....	32
4.4. ANÀLISI SISTEMÀTICA DE LES TRANSFORMACIONS .....	37
<b>5. ESTRATÈGIA, CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ .....</b>	<b>42</b>
5.1. DESCRIPCIÓ DE LES MESURES .....	43
<b>6. CONCLUSIONS.....</b>	<b>48</b>

## **1.DADES BÀSIQUES**

El present Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (d'ara endavant EIIP) es realitza sobre el Document Urbanístic en tràmit del text refós la Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses en relació al PPU Carretera de Vilajuïga.

Aquest és redactat per REVERENDO-GINESTA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P. i subscrit pels arquitectes Narcís Reverendo i Joaquim Ginesta.

L'objecte del Pla és definir el règim urbanístic d'un àmbit on actualment es desenvolupen activitats industrials, així com l'establiment dels criteris d'ordenació de les edificacions i de la urbanització.

L'àmbit del Pla es localitza a la carretera de Vilajuïga, en el sector industrial conegut com de la ZODIAC.

### **1.1. MARC LEGAL**

El present EIIP es redacta d'acord amb els articles 19, 20, 21 i 22 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.

### **1.2. SITUACIÓ**

L'àmbit del Pla engloba diverses parcel·les, parcialment ocupades per edificacions de l'indústria Zodiac, ubicades vora la carretera Gi-610, concretament al km 2, entre les urbanitzacions de la Garriga i mas Boscà i dins la conca de la riera de Queralbs.

Es tracta d'una zona industrial inserida dins el parcel·lari agrícola dominat pels conreus de secà, principalment d'olivera. De vegades, entre mig d'aquests cultius, s'hi troben també zones de guarets o brolles silicícoles i petites clapades d'arbres formades per suros o alzines.

L'àmbit també inclou part de la riera de Queralbs. Es tracta d'un curs fluvial de règim típicament mediterrània. La vegetació de ribera es troba formada principalment per brolles i bardisses. Actualment es troba endegada. A l'extrem est de l'àmbit hi trobem la riera del Mas Just que actua, juntament amb la carretera, de límit del sector. Al llarg de tot el tram del curs, la secció de la llera actua de cuneta de la carretera.

La practica totalitat de l'àmbit objecte d'estudi es troba urbanísticament consolidat amb diverses edificacions i construccions d'ús industrial. Els terrenys de la meitat nord es troben ja urbanitzats amb tots els serveis, i ocupats parcialment per les naus industrials de l'empresa Zodiac, actualment en ple funcionament. Els terrenys de la meitat sud també es troben consolidats mitjançant diverses construccions i/o

magatzems vinculats a l'activitat nàutica, si bé el seu estat de conservació és més precari.

Es diferencien dos sectors. El primer, correspon al sector nord. Es troba ocupat per les edificacions de l'empresa Zodiac. Aquesta té una activitat molt consolidada, dedicada a la fabricació d'embarcacions i amb previsió de creixement. Les naus foren instal·lades a l'any 1998 i es troben en molt bon estat de conservació.



Sectors de l'àmbit de la Modificació Puntual



Imatges de l'àmbit nord del sector i de l'actual nau industrial de l'empresa Zodiac

El segon sector correspon a l'àmbit sud. Es troba ocupat per naus industrials més antigues i dedicades a diverses activitats. Presenten unes condicions precàries i requereixen d'una transformació per tal de que el seu exercici econòmic sigui viable. Són de menor dimensió i el tipus d'activitat es dedicada a la reparació i manteniment d'embarcacions nàutiques.



Imatges de l'àmbit sud del sector i de l'actual nau industrial de l'empresa Zodiac

Els propietaris de les finques es comprometen al desenvolupament immediat del sector mitjançant l'ampliació i millora de les edificacions amb activitat de l'extrem nord i la transformació del teixit urbà de l'extrem sud per a facilitar la implantació de noves activitats.

Conseqüentment, l'oportunitat de la modificació del POUM de Roses a la carretera de Vilajuïga es justifica, entre altres, per la possibilitat de consolidar i modernitzar les instal·lacions de la zona industrial de l'empresa Zodiac i per la necessitat de millorar i transformar les edificacions que presenten una situació precària.

### 1.3. ÀMBIT D'ESTUDI

El terme municipal de Roses, amb una superfície de 45,91 km<sup>2</sup>, forma part de la comarca de l'Alt Empordà, concretament a l'extrem septentrional de la badia de Roses. Limita amb els municipis de Castelló d'Empúries, Palau Saverdera, El Port de la Selva i Cadaqués.



Situació del Pla en relació a la comarca



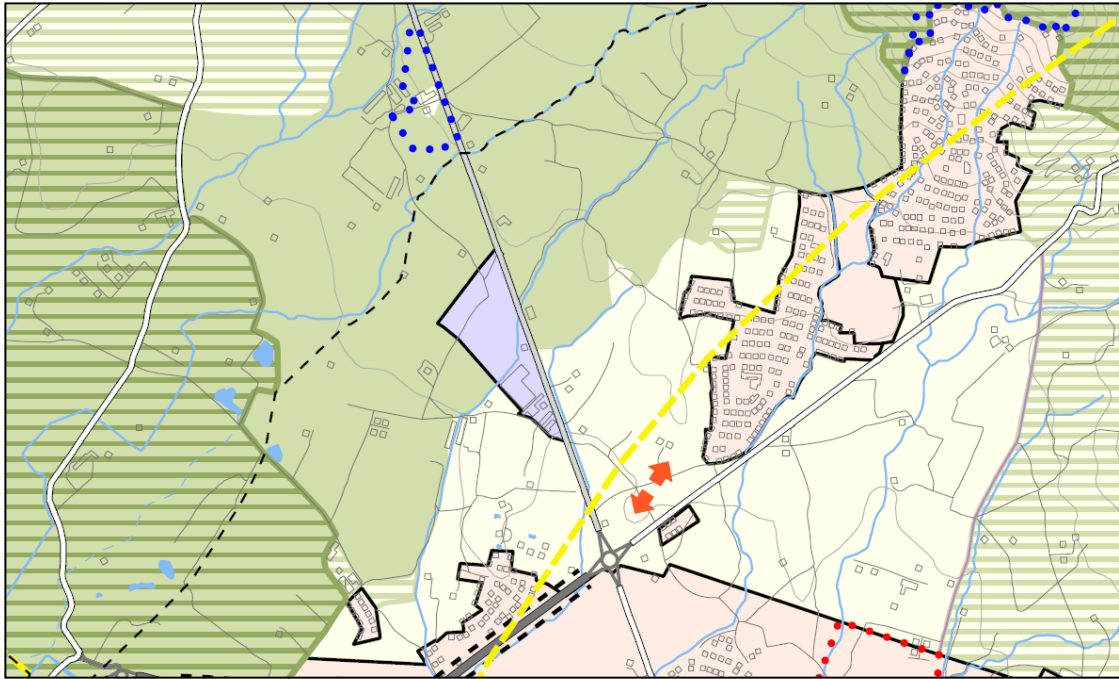
Àmbit del Pla

Actualment, el 62,4% del seu terme municipal està sota protecció legislativa, ja que disposa d'una gran àrea dins del Parc Natural de Cap de Creus (PNCC), i també d'una petita franja inclosa dins del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà (PNAE).

## 2. PLANEJAMENT I INSTRUMENTS DE PAISATGE

### 2.1. PLANEJAMENT TERRITORIAL

El Pla territorial parcial de les Comarques Gironines no s'ha adaptat a la sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 23 de febrer de 2015 per la qual es va anul·lar el POUM de Roses. Per tant, encara considera els terrenys afectats per la modificació puntual com a integrants d'una àrea especialitzada d'ús industrial i/o logístic, a l'extrem sud.



Plànol 1:50.000 O6. Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures. Alt Empordà. Situació de l'àmbit

D'acord amb la delimitació de les diferents qualificacions del sistema d'espais oberts de l'entorn, s'observa que els terrenys objecte de la modificació puntual estan envoltats d'una àrea on el règim del sòl és el de Protecció preventiva, ja que el règim de protecció especial queda delimitat, més al nord, pel rec de Queralbs.

Com que el PTP de les comarques gironines és jeràrquicament superior i té una data posterior al PDU de la Serra de Rodes, es considera que les determinacions del Pla Territorial tenen prevalença sobre el PDU, que no ha estat adaptat a la nova delimitació del sòl de protecció especial.

Es conclou, doncs, que la proposta de modificació puntual no entra en contradicció amb el PTP de les comarques gironines.

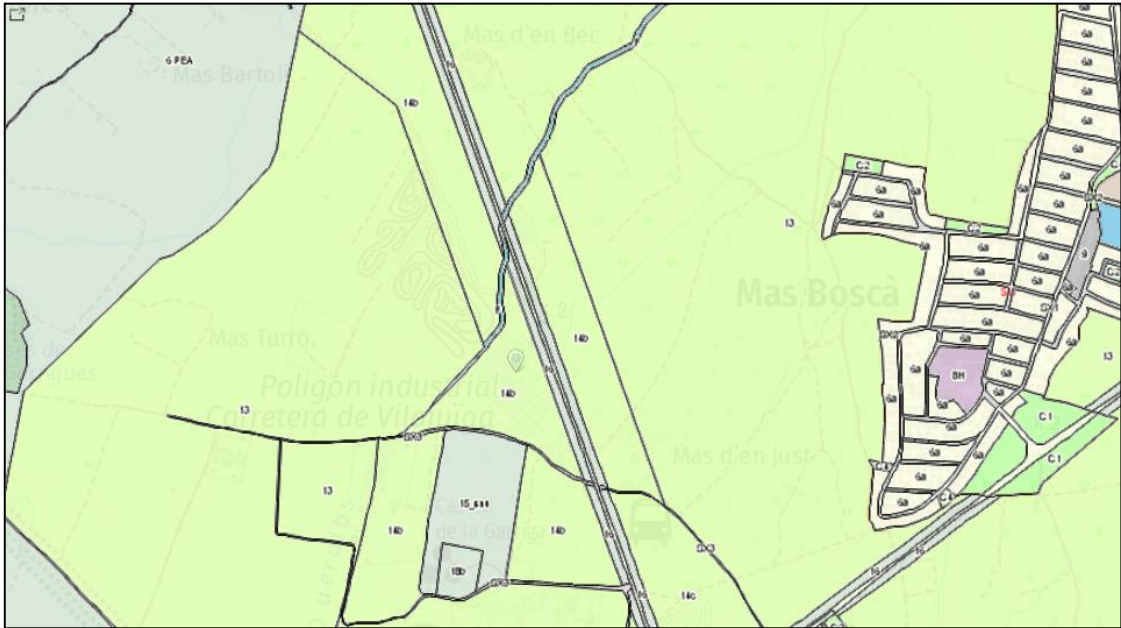
### 2.2. PLANEJAMENT SECTORIAL

Els terrenys afectats no es troben dins cap espai natural protegit en aplicació de la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, i de la normativa de

desenvolupament. Tampoc no es troben dins cap dels espais proposats com a Zona d'Especial Conservació (ZEC), els quals a l'hora defineixen la XN2000, segons l'Acord GOV/112/2006 de 5 de setembre, pel qual es designen Zones d'Especial Protecció per a les Aus (ZEPA) i s'aprova la proposta de Zona d'Especial Conservació.

### 2.3. PLANEJAMENT MUNICIPAL

Segons el PGOU de Roses, l'àmbit del Pla és Sòl No Urbanitzable, amb la qualificació de zona Rural - subzona b: usos optatius



Pla general urbanístic municipal

L'àmbit del Pla té una superfície de 43.185,10 m<sup>2</sup>, de les quals 34.304,05 m<sup>2</sup> són qualificades per ús industrial. Limita pel nord-oest amb el rec de Queralbs, per l'est amb la carretera de Vilajuïga i pel sud-oest en part amb una finca privada i en part per un camí.

La proposta de modificació es fonamenta en la classificació d'uns terrenys actualment ocupats per activitats econòmiques, bàsicament industrials dedicades a la fabricació i reparació d'embarcacions nàutiques, i classificats de sòl no urbanitzable – degut a una sentència que anul·lava el POUM de Roses i tornava fer vigent el PGOU de 1993- a sòl urbà amb la qualificació de sòl industrial.

Aquesta nova qualificació, a més de legalitzar des del punt de vista unes naus industrials en funcionament, ha de permetre, a l'hora, possibilitar la millora i/o ampliació de les instal·lacions situades a la meitat nord de l'àmbit. I si és el cas, possibilitar la reordenació del sector sud mitjançant la possibilitat d'inserir noves activitats industrial i/o millorar l'existent.

La meitat nord, construïda l'any 1998 actualment té tots els serveis urbanístics bàsics i la Modificació Puntual el classifica de Sòl Urbà Consolidat. Aquesta, a més, presenta



un bon estat de conservació. La meitat sud, en canvi, no té el mateix grau d'urbanització malgrat que les edificacions i activitats presents tenen continuïtat vers l'altre sector. El Pla ho classifica de Sòl Urbà No Consolidat.



Àmbit de la Modificació Puntual

En tractar-se de sòl no urbanitzable, les determinacions sobre usos del PGOU de 1993 no són compatibles amb el règim previst a la llei d'urbanisme vigent. Així, el Pla planteja un canvi de règim del sòl amb l'atribució d'uns paràmetres d'aprofitament urbanístic, que tenen tractament d'increment de l'aprofitament.

Concretament, la Modificació Puntual inclou:

1. La classificació de l'àmbit nord del sector de Sòl Urbà Consolidat i de l'àmbit sud de Sòl Urbà No Consolidat.

Aquesta nova ordenació es basa, principalment, en l'adopció dels paràmetres de la clau 9 IndA del POUM de Roses, anul·lat per sentència judicial, tenint en compte també altres criteris com la integració paisatgística.

2. La qualificació d'una franja d'espais lliures o zona verda al llarg de tota la banda de llevant, entre l'actual zona ocupada per naus industrials i la carretera Gi-610

3. La millora dels accessos al sector. Aquest es realitzarà d'una banda, des de l'actual rotonda que permet l'accés a la zona industrial ocupada per la nau de la Zodiac Española SA. I de l'altra, a partir d'un nou accés situat a la intersecció amb el camí de Mas Turró i que permetrà accedir a l'àmbit sud del sector.



Vialitat d'accés a l'àmbit

Per tant, urbanísticament el Pla suposa ordenar una superfície de prop de 5 ha, de les quals 3,5 ha corresponen al sòl d'aprofitament privat (clau A1). Aquests són els terrenys ocupats actualment per usos industrials i espais associats.

Per tant, el Pla d'acord amb el POUM de l'any 2010, i actualment suspès, permet una ampliació de les instal·lacions en edificabilitat (sostre), la qual es realitza dins la

superfície actualment urbanitzada. Aquestes, per l'àmbit del sòl classificat de SUC és de aproximadament 5000 m<sup>2</sup> i pel classificat de SUNC de 3.000 m<sup>2</sup>. aprox.

## **2.4. CATÀLEG DE PAISATGE DE LES COMARQUES GIRONINES**

D'acord amb el catàleg de paisatge de les comarques gironines, l'àmbit del projecte es situa dins la unitat de paisatge de la Plana de l'Empordà.

Es tracta d'una zona caracteritzada per un extens paisatge agrícola i de topografia eminentment plana, oberta al mar i envoltada per un amfiteatre de muntanyes.

Presenta diversos valors, com l'agrícola i el natural, centrats aquest darrer en la presència de diversos espais naturals protegits. També inclou valors estètics i productius, especialment turístics. Destaca la xarxa de nuclis compactes i històricament ben integrats amb la matriu agrària, el valor històric dels paisatges d'Empúries i el valor simbòlic i identitari de la tramuntana, de la xarxa de camins que relliga la plana agrícola i dels paravents de xiprers.

Els principals factors negatius que impacten sobre la qualitat paisatgística de la unitat són:

- a) la pressió urbanitzadora sobre el litoral la qual s'ha estès cap a zones de l'interior, amb el risc que els nuclis rurals esdevenen susceptibles d'albergar diverses infraestructures turístiques, provocant una important alteració del paisatge agrícola;
- b) el creixement urbanístic dispers basat en el turisme residencial;
- c) la intensificació de l'activitat agrícola que ha comportat una pèrdua de la diversitat del paisatge agrari (reducció de l'extensió de les closes o supressió de les pantalles de xiprer, entre altres);
- d) la proliferació de polígons industrials i grans àrees comercials que ha afectat especialment les vores de les carreteres principals, amb la consegüent banalització del paisatge;
- e) la construcció de granges de grans dimensions sense adoptar mesures d'integració paisatgística;
- d) i l'aïllament ecològic dels diversos espais naturals protegits per l'ampliació de les infraestructures viàries.

També, cal esmentar, que dins aquesta unitat s'han desenvolupat importants iniciatives de promoció i preservació del paisatge, com la redacció de la Carta del paisatge de la comarca o la candidatura a la UNESCO perquè tot l'àmbit esdevingui patrimoni de la humanitat. També cal destacar la iniciativa del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Alt Empordà per declarar l'Alt Empordà com a reserva de la Biosfera.

Respecte als objectius de qualitat paisatgística fixats i segons el tipus de projecte, cal destacar:

17.6. Uns assentaments urbans de Figueres, Castelló d'Empúries, l'Escala, Sant Pere Pescador i Roses ordenats i amb uns eventuais creixements que no comprometin els

valors del paisatge que alberguen, ni els valors dels espais circumdants, i amb unes entrades als nuclis de qualitat.

17.7. Un sistema d'assentaments ordenat i integrat en el paisatge, de manera que es minimitzi el seu impacte visual.

17.26. Evitar una major dispersió de les urbanitzacions, zones industrials i polígons per activitats comercials actualment existents, afavorint l'ocupació dels espais lliures del seu interior, enfront de l'ocupació de noves àrees perifèriques.

## **2.5. CARTA DEL PAISATGE DE L'ALT EMPORDÀ**

Segons la carta del paisatge de l'Alt Empordà l'àmbit del projecte es localitza a la subunitat paisatgística de la Zona Litoral.

Segons aquest document, s'estableix que la façana marítima de la Plana de l'Empordà conté valors naturals, arquitectònics, urbanístics i culturals que li donen un caràcter singular. El desenvolupament del turisme de masses la va transformar substancialment. La majoria dels nuclis històrics van veure la proliferació de noves edificacions que van configurar un perfil urbà més dens i en alçada. Al seu torn, van néixer nous nuclis d'estiueig i moltes urbanitzacions, que van colonitzar vessants i cales litorals. Aquest continu urbanitzat de la façana marítima té efectes negatius sobre l'heterogeneïtat i qualitat del paisatge.

Cal prendre, per tant, mesures per a evitar l'expansió d'aquest procés i disminuir els seus efectes en les zones on el front marítim ja s'ha saturat. En aquest sentit, caldria, que en els municipis de l'Escala i Roses es promoguin projectes de millora paisatgística per mitjà de reordenacions i si s'escau l'eliminació de construccions en desús en les rehabilitacions i/o canviï l'ús. A més, cal que aquests projectes de millora paisatgística prevegin un tractament acurat de les zones lliures, incorporin elements vegetals i tinguin en compte el tractament de les façanes.

### 3. PAISATGE A ESCALA TERRITORIAL

#### 3.1. DESCRIPCIÓ

El municipi de Roses es localitza dins la unitat de paisatge de la Plana de l'Empordà (núm. 17).

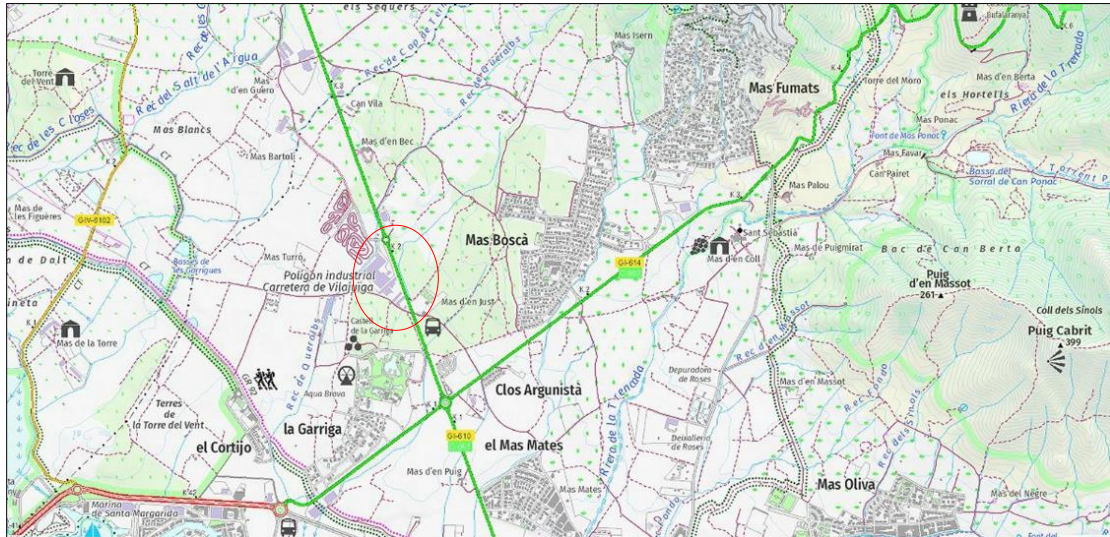
Entre els elements que caracteritzen el paisatge d'aquesta unitat i en relació amb l'àmbit de la Modificació Puntual, cal esmentar l'espai agrícola. El conreu dominat principalment és l'olivera i en menor mesura per la vinya. A l'hora, i en relació a l'àmbit del Pla, cal destacar la funcionalitat ecològica de l'espai, car que aquesta franja de terreny actua com a connector ecològic entre els parcs naturals dels aiguamolls de l'Alt Empordà i del Cap de Creus, a més del cinzell format per les serres de Verdera i de Rodes les quals actuen com a taló visual de fons.



Matriu agrícola

Entre les principals amenaces, i en relació a l'àmbit i característiques urbanístiques de la Modificació Puntual, cal esmentar la proliferació de terrenys per activitats econòmiques i terrenys destinats a ús residencial de baixa densitat, deslligats de les trames urbanes i vinculats a les vies de comunicació.

Entre els objectius de qualitat, s'estableix, entre altres, que els assentaments s'ordenin i no comprometin els valors del paisatge de l'entorn, mantenint separadors verds i accessos als nuclis de qualitat. També, que el desenvolupament urbà - tant de rehabilitació com de nova implantació - ha de respectar el patró d'assentament i especialment les zones de connectivitat ecològica entre els diferents espais naturals protegits.



Elements urbans

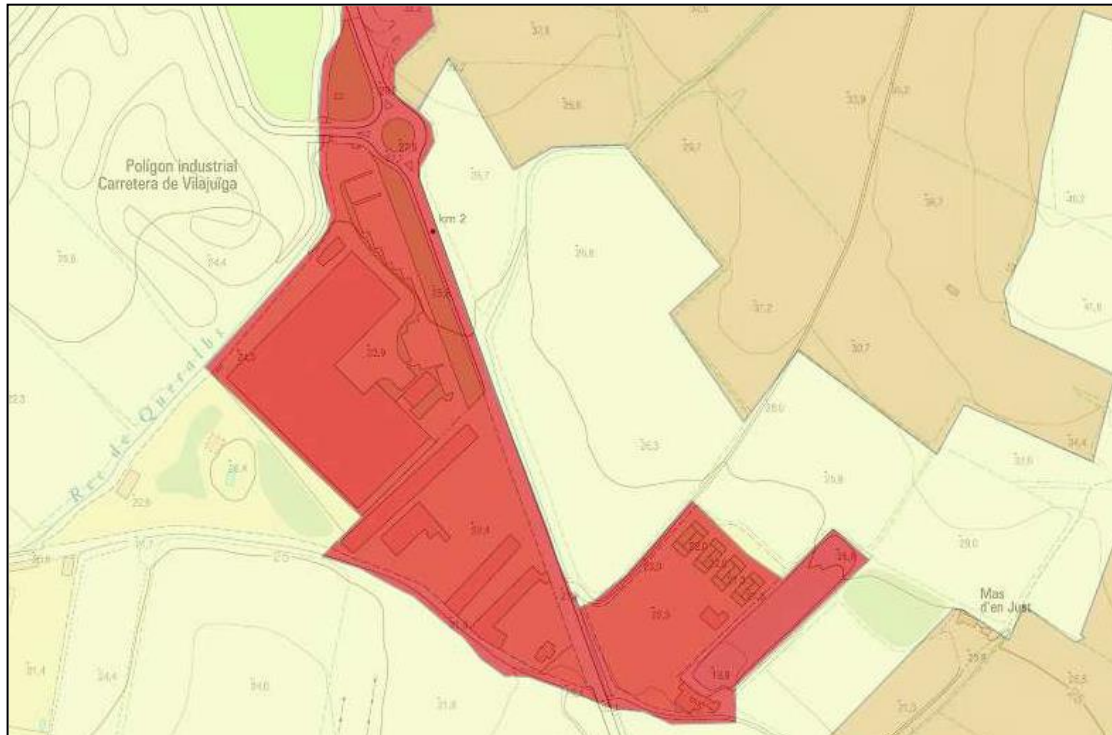
A nivell d'unitat de paisatge, el sector té una grau de visibilitat elevat degut a les condicions topogràfiques on s'insereix i pel fet de situar-se al peu de la carretera Gi-610 a l'alçada de la intersecció amb la Gi-614. A aquesta fragilitat visual, deguda a l'elevada exposició, cal afegir-hi l'impacte sinèrgic i acumulatiu que genera si es considera el conjunt format per les altres instal·lacions i edificacions situades al peu de carretera (p.e. Aquabrava o Karting Roses), com també de les zones residencials presents (mas Matas, Mas Boscà, La Garriga, Clos Argustinà, etc).

Entre les principals visuals, cal esmentar el recorregut visual que suposa la carretera Gi-610, tal i com s'estableix posteriorment.

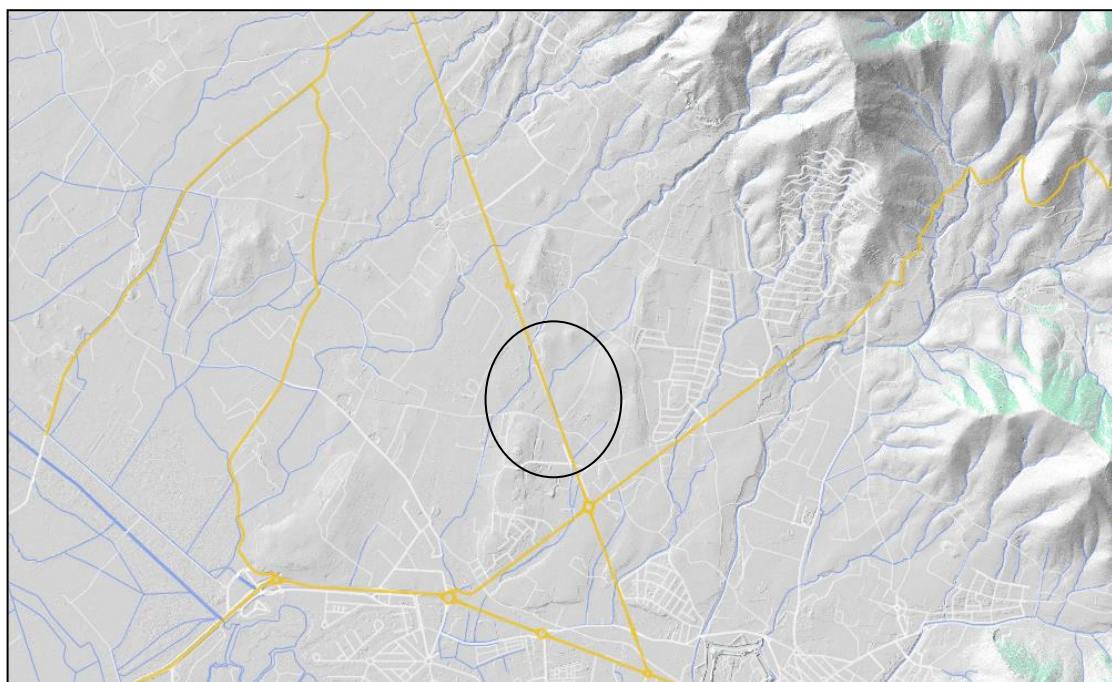
### 3.2. COMPONENTS

Els components principals d'aquest paisatge són:

- a) Un relleu pla que ofereix amplies vistes vers l'horitzó, aspecte que s'accentua amb la tramuntana, vent que esclareix l'ambient i augmenta més la visibilitat;
- b) Uns sistemes muntanyosos al límit nord, que delimiten tot aquest sector planer i actuen com a fita;
- c) Un terrenys cultivats, dedicats eminentment a l'agricultura amb règim de regadiu en les zones més planeres i drenades per les xarxa de recs i sèquies que els estructuren, i amb règim de secà i amb domini de l'olivera i la vinya, allà on el terreny és més aspre i sec;
- d) Els diferents elements aliens als usos agrícoles, presents al llarg de les vies de comunicació i vinculats principalment als usos residencials, com àrees destinades a activitats econòmiques o de desenvolupament turístic;
- e) Els marges arbrats i arbustius que delimiten i estructuren el parcel·lari agrícola.



1. Conreus arbrats i prats secs de llistó; 2. Fruiterars alts, predominantment de secà: conreus d'oliveres (*Olea europaea*), d'ametllers (*Prunus dulcis*), de garrofers (*Ceratonia siliqua*), etc. i 3. Àrees urbanes i industrials, inclosa la vegetació ruderal associada  
Mapa d'hàbitats de Catalunya



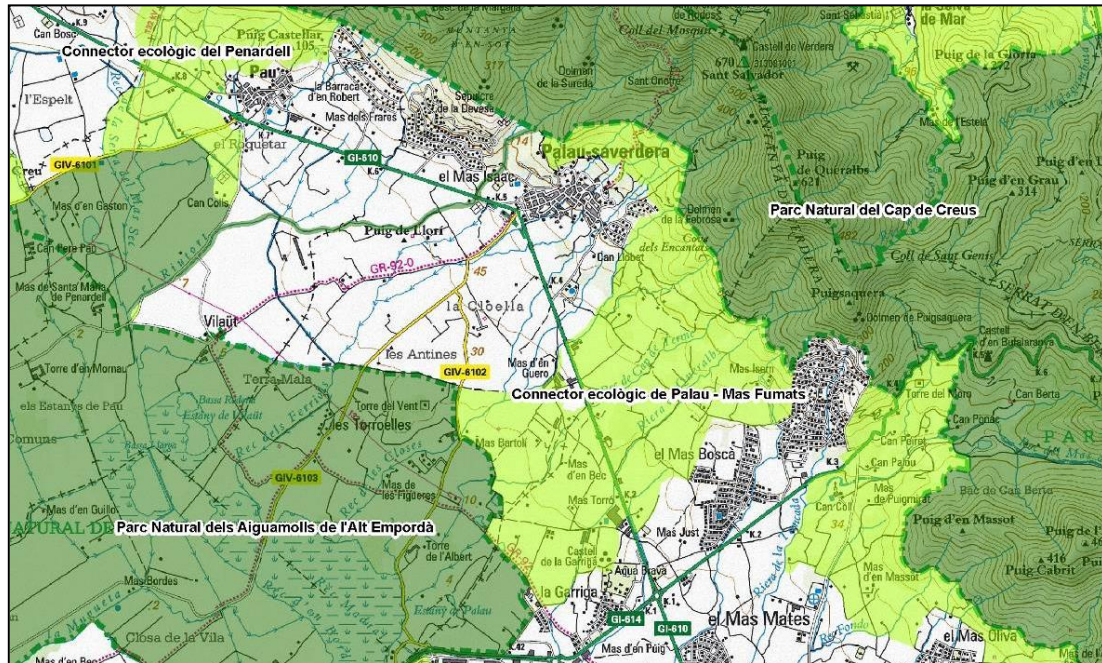
Orientacions i relleus

### 3.3. VALORS

L'àmbit del projecte es caracteritza per localitzar-se dins una zona amb diversos valors paisatgístics. Entre aquests destaquen d'una banda, el valor agrícola i en el fet

que permet garantir espais lliures de processos urbans situats en una zona de segona línia del litoral. I de l'altra, el valor ecològic.

Aquest segon rau principalment amb les franges que actuen com a connectors ecològics. I és que diferents estudis sobre la connectivitat ecològica realitzats a Catalunya i concretament sobre els parcs naturals dels aiguamolls de l'Alt Empordà i Cap de Creus, identifiquen diverses zones o espais claus per a la connectivitat<sup>1</sup>. Segons aquests estudis, aquests espais són: el connector ecològic del Penardell i el connector de Palau-Mas Fumats, el qual inclou, aquest darrer, l'espai afectat per la Modificació Puntual.



Connectors ecològics entre el parcs naturals dels aiguamolls de l'Alt Empordà i cap de Creus  
 Font. Catàleg d'espais d'interès natural i paisatgístic de les comarques gironines (2010). Diputació de Girona

Ambdós connectors es caracteritzen per ser espais formats per un mosaic agroforestal (conreus, prats, brolles i clapes de pins i suro) de gran qualitat estètica i amb un grau d'alteració baix. També inclouen diversos cursos d'aigua (torrents i rieres d'ordre hidrològic menor i règim hídric intermitent) - com la riera de Queralbs la qual s'insereix dins el sector- els quals es caracteritzen per davallar de la serra de Rodes i desembocar a la plana empordanesa, ja sigui en altres cursos d'aigua principals o en xarxes de reg que alimenten o desguassen els estanys.

Aquesta composició justifica l'alt valor del connector ja que moltes espècies utilitzen la xarxa fluvial per dispersar-se i colonitzar altres territoris, com és el cas de la

<sup>1</sup> Entre aquests estudis cal destacar: "Definició d'una estructura de corredors biològics a la zona de l'Empordà", realitzat sota les directrius del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya pel biòleg Ramon Fortià (1994); "Pla Especial de protecció del paisatge i del sistema de comunicacions de l'espai de frontissa entre la Serra de Roda i els Aiguamolls de l'Empordà" realitzat per l'arquitecte Ramon Fortet, per encàrrec del DPTOP (1996); "Proposta de protecció d'espais naturals mitjançant un projecte LIFE" presentat pel CILMA (2001); "Catàleg d'espais natural de la Costa Brava" realitzat per l'Associació dels Naturalistes de Girona i impulsat per la Diputació de Girona i per la Fundació Territori i Paisatge (2005); "Estudis sobre la connexió ecològica del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà amb la resta d'espais que l'envolten", dirigit per Josep M. Mallarach i encarregat pel Servei de Parcs Naturals del Departament de Medi Ambient (2005); i la "Proposició no de llei sobre l'aprovació del Pla especial de protecció del paisatge i del sistema de corredors biològics entre el parc Natural del Cap de Creus i el Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà (BOP núm. 90, any 2000).



tortuga de rierol (*Mauremys leprosa*). Però també perquè són al fons de vall i per tant moltes espècies terrestres, tant petits mamífers com aus, utilitzen el curs d'aigua i els vessants adjacents per els seus desplaçaments. En aquest sentit, la conservació de dits espais és clau donat que qualsevol alteració i/o modificació de la composició de les cobertes del sòl i/o hàbitats que els conformen suposen alterar aquest rol.

Altres valors es troben en el paisatge productiu. En aquest cas fonamentat amb el valor agrícola i en els terrenys destinats a activitats econòmiques. També cal afegir la imatge conjunta que formen tots aquests paisatges cenyits al voltant de les carreteres i especialment en aquells sectors d'entrada als nuclis urbans, com el del nucli turístic de Sta. Margarida o de Roses.

### **3.4. FUNCIONS I DINÀMIQUES**

La dinàmica d'aquest paisatge ha estat el del manteniment de l'activitat agrícola fins al moment del desenvolupament turístic. Aquest va comportar la massificació i la transformació urbana de la primera línia litoral i posteriorment l'ocupació de la segona franja. Aquesta ocupació no fou tant a causa del desenvolupament residencial sinó per l'aparició de certes activitats que els teixits urbans del litoral no admetien. Entre aquesta ocupació, cal destacar la presència d'instal·lacions industrials o vinculades a l'activitat econòmica, com també d'infraestructura turística.

Finalment, cal destacar altres dinàmiques. En aquest cas vinculades principalment a la conservació de la biodiversitat i el reconeixement de les característiques del paisatge. Aquestes han comportat l'inici de polítiques de preservació dels espais lliures que permetin la connexió física entre els espais naturals de protecció especial i/o protegits.

## 4. PAISATGE DEL LLOC I PROJECTE

### 4.1. DESCRIPCIÓ DE L'EMPLAÇAMENT I VISIBILITAT

#### 4.1.1. Estructura del lloc

El Pla inclou uns terrenys ocupats per dues naus industrials dedicades al sector nàutic. Es localitzen al peu de la carretera de Vilajuïga.



Sector nord del Pla



Sector sud del Pla

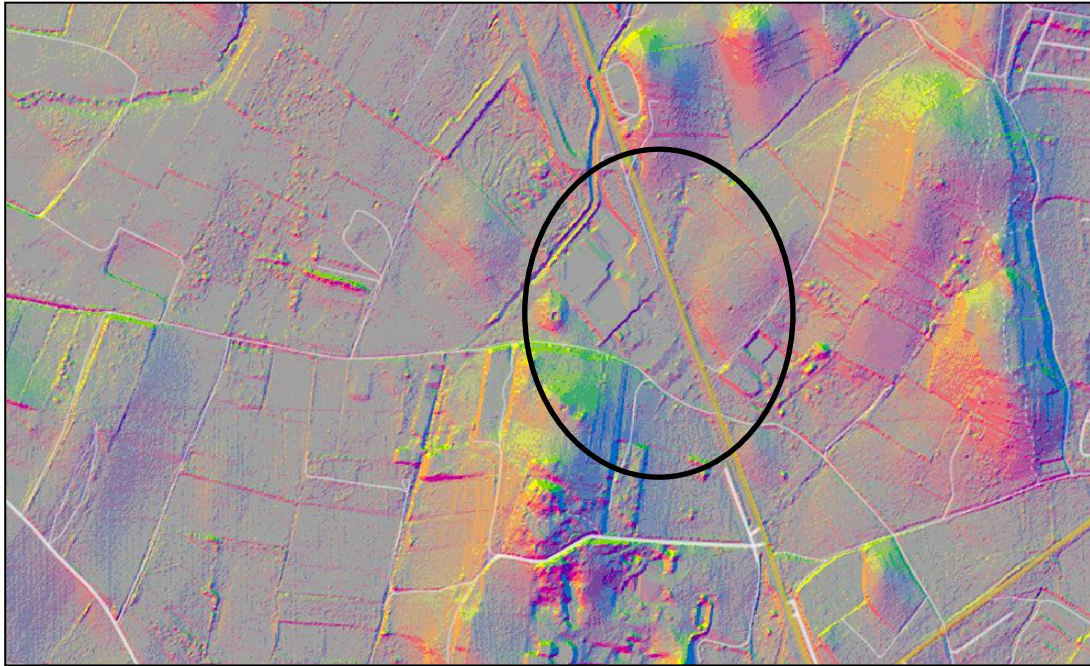
La franja d'espais lliures que limita amb la carretera presenta un doble estat. Mentre que en el sector nord és un espai enjardinat, principalment per la plantació de tamarius i pollanques, la franja que limita amb les altres naus (sector sud), no presenta un enjardinament i es limita a ocupar un espai estret ocupat per arbusts. També hi destaca la presència de d'una malla de torsió amb enfiladisses. En cap cas dona continuïtat paisatgística amb la zona verda que delimita el sector nord per la banda de la carretera de Vilajuïga.

Per l'altra banda, l'àmbit oest limita amb un camí rural amb vegetació espontània.

Cal també destacar que la zona de la Zodiac al seu extrem septentrional té una zona destinada a l'aparcament de vehicles.



Es tracta principalment de terrenys eminentment planers, amb una lleugera inclinació ascendent vers el vèrtex nord. La totalitat del sector té una pendent inferior al 6%.



Pendents i orientacions

#### 4.1.2. Visibilitat de l'emplaçament

La visibilitat de l'emplaçament ve determinada, principalment, per la morfologia eminentment planera del terreny, però també per la presència d'altres elements.

L'emplaçament de l'àmbit del Pla és caracteritza per ser visible des de diversos punts per dos raons: d'una banda perquè es troba en l'espai de transició entre els primers contraforts de les Alberes i la Serra de Rodes amb la plana empordanesa i de l'altra, perquè es localitza a peu de carretera, en aquesta carretera que mana de Vilajuïga a Roses.

Tanmateix en aquest sector hi trobem diversos elements que actuen com a pantalles i per tant, trenquen les amplituds visuals que en un primer moment es podria obtenir.

Prenen importància els miradors situats en indrets enlairats, però també aquells eixos (principalment carreteres i camins) per on es permet transitar ja que serà a partir d'aquests des d'on es poden obtenir visuals parcials de l'àmbit del Pla. Aquests eixos des del punt de vista paisatgístic esdevenen importants, car que també coincideixen amb aquells indrets socialment més concorreguts.

En relació als miradors, a la zona més propera de l'àmbit no se n'ha identificat cap. Aquests es troben a certa distància i per tant la visió de l'àmbit del Pla des d'aquests

indrets sempre serà global. Alhora per extensió tampoc s'espera que el seu impacte sigui rellevant.



Vistes des del mirador de mas Ventós, situat a la serra de Rodes

I respecte als espais freqüentment observats pel pas continu seran indrets paisatgísticament sensibles i caldrà tenir especial cura per tal de mantenir una certa qualitat paisatgística, doncs la seva alteració determinaran un impacte paisatgístic intens.

## Elements que condicionen la visibilitat del Pla:

### a) Per la presència de vegetació arbrada i arbustiva.

Pren especialment importància l'arbrat situat al llarg de la carretera de Vilajuïga, com també els diferents marges arbrats i arbustius que delimiten el parcel·lari agrícola present a la zona.

També cal considerar la vegetació que ha anat desenvolupant-se al llarg d'aquells conreus on s'ha abandonat l'activitat agrícola i els diferents conreus d'oliveres.

Per tant, serà la morfologia eminentment planera de l'indret, més la presència de diverses clapes de vegetació arbrada disposada de manera molt variada la que generarà, en conjunt, que la visibilitat actual del sector sigui reduïda i no es projecti, a peu de carretera, més enllà de l'entorn més immediat del sector.

### b) Fons escènic.

Els principals fons escènics de l'àmbit es troben a les Alberes i la Serra de Rodes. Llavors l'àmbit del sector es localitza a la zona planera i més concretament, on s'inicia la plana de l'Empordà. En aquest punt el terreny és modestament irregular ja que correspon a l'espai de transició entre els darrers contraforts d'aquestes dues unitats orogràfiques i l'inici de l'extens terreny pla de la plana empordanesa i des d'on s'ofereixen àmplies panoràmiques.

Per aquest motiu l'afectació sobre els fons escènic esdevé nul ja que no s'altera ni directament ni indirectament els principals elements que actuen com taló de fons. Alhora, al tractar-se d'un terreny d'ampla abast visual, la mida o extensió o àmbit del Pla més la presència d'altres elements, comporta que l'atenció visual quedi difuminada, essent visible de manera rellevant des de l'entorn immediat.

### c) Relació de volums amb l'entorn

A l'espai circumdant a l'àmbit del Pla i més concretament al llarg de la carretera de Vilajuïga, hi ha d'altres construccions de volum importants. Entre aquestes cal esmentar el complex d'oci i turístic del Parc Aquàtic d'Aquabrava o del Kàrting Roses; com també altres les zones industrials situades més al nord i destinades a la venda de material de la construcció i a l'activitat nàutica.

Aquest fet genera que la incidència del Pla sobre el paisatge no sigui severa. Principalment, el seu impacte paisatgístic revertirà doncs sobre els efectes negatius que es puguin anar acumulant per la presència de tots aquestes construccions situades a peu de carretera i alienes al paisatge agrícola que domina a la zona.

### d) Connectivitat amb la xarxa de camins existents

L'àmbit del Pla no es localitza en un indret amb la presència de camins i/o rutes promogudes com a xarxa de senderisme, ni de BTT o cicloturística. Si que destaca la

però presència del camí de Mas Turró. Es tracta d'un camí rural que permet connectar entre si el parcel·lari agrícola. No presenta una important freqüentació, degut principalment, a la funció que desenvolupa.

Per tant, l'impacte sobre aquest aspecte és pot considerar de baix i més si es té en compte que l'àmbit del Pla ja estat en bona part transformat.

#### e) Tanques i closos

L'àmbit paisatgístic és dominat principalment per l'activitat agrícola malgrat la presència dispersa de sectors ja urbanitzats i destinats a usos urbans i per activitats econòmiques. L'activitat agrícola, destinada al conreu de secà, ha caracteritzat un parcel·lari. Aquest és dominat per conreus d'oliveres i cereals tot i el bon nombre de conreus abandonats i que ara es troben recoberts per vegetació espontània.

També l'espai es caracteritza per la important presència de marges arbrats arbustius. Aquests ressegueixen els límits de les parcel·les, tot i que també n'hi ha vora els camins rurals, carreteres i cursos fluvials que davallen de la serra de Rodes. Es tracta de marges dominats per diferents espècies arbrades, ja siguin roures, suros, pins o lledoners. A aquests, elements hom també hi pot trobar canyars.

L'afectació sobre aquest element és nul ja que l'àmbit del Pla no inclou espais dedicats a l'activitat agrícola ni tampoc s'afecten marges agrícoles associats. En aquest cas, la separació de les edificacions que es proposa respecte al límit de la parcel·la, més la creació d'una franja d'espais lliures amb la carretera de Vilajuïga destinada a verd urbà entre les edificacions existents i de nova creació permet reproduir aquests elements alhora que possibilita l'ocultació tant de les noves com de les actuals edificacions del sector.

### **4.1.3. Alternatives d'ubicació**

No s'han avaluat alternatives, més enllà de les que efectua el Pla i el document d'Avaluació Ambiental Estratègica.

## **4.2. PROGRAMA I REQUISITS DEL PROJECTE/PLA**

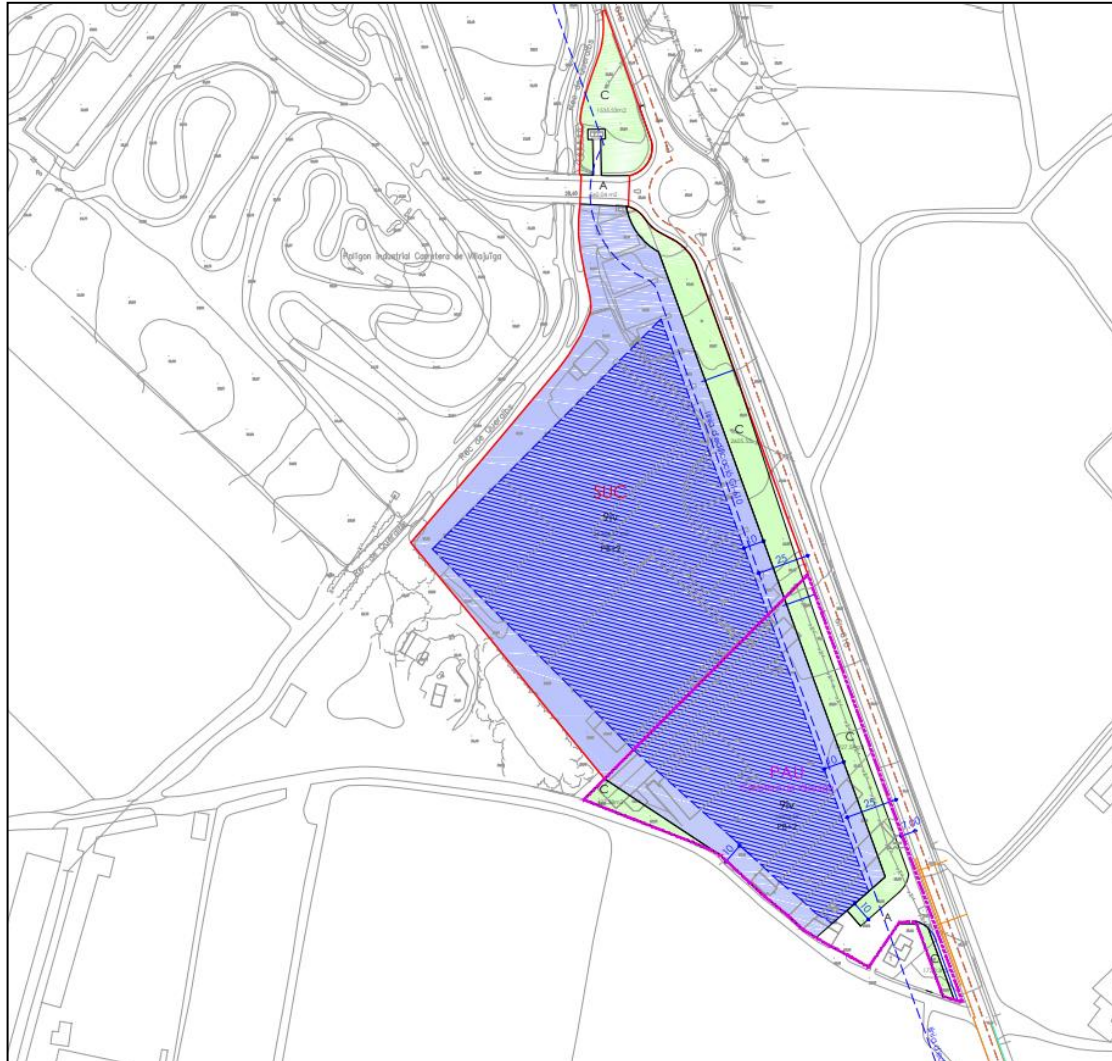
### **4.2.1. Components del projecte/pla**

El pla afecta un àmbit de 4,39 ha de superfície situat a la zona oest del terme municipal de Roses. Confronta, per l'est, amb la carretera GI-610, pel nord, amb el rec de Queralbs, pel sud amb un habitatge aïllat i per l'oest amb una finca privada i pel camí de Mas Turró. Engloba uns terrenys urbanitzats, aïllats, separats uns 1,5 km del nucli urbà de Roses i d'un 900 m - 1.900 m dels espais xarxa Natura 2000 "Aiguamolls de l'Empordà" i "Cap de Creus".

Actualment l'àmbit del Pla es troba ocupat per dues activitats industrials. A la part nord hi ha una nau de grans dimensions dedicada a la fabricació d'embarcacions

pneumàtiques. I a la part sud, hi ha diversos coberts d'una activitat dedicada a la reparació i hivernatge d'embarcacions d'esbarjo.

El Pla classifica els actuals terrenys ocupats per la nau de la Zodiac de sòl urbà consolidat, amb la qualificació de zona d'activitat econòmica industrial. La totalitat del sector ocupa una superfície de 2,93 ha, de les quals 2,46 es destinen a aprofitament privat; 0,41 ha a parcs i jardins i 0,05 ha a sistema viari.



Ordenació del Pla

La resta de terrenys és classifiquen de sòl urbà no consolidat (1,46 ha), dels quals 1,05 ha es qualifiquen d'aprofitament privat; 0,25 de sistema de parcs i jardins i 0,15 ha de sistema viari.

L'ordenació que s'estableix estableix una la franja verda de separació entre les finques edificables i la carretera de Vilajuïga. Aquesta permet contribuir a donar unes vistes millor integrades amb l'entorn rústic situat a l'altra banda de la carretera. També separa el límit d'edificació a 25 m respecte a la carretera. D'aquests, 10 m es separen de la franja verda que actua de separador entre les finques edificables i la carretera de Vilajuïga. Per tant aquesta franja acaba assolint una amplada de 15 m.



Alhora també es disposen tres zones destinades a espais verds. Un es situa al nord del sector o a l'altra banda del vial d'accés de la zona ocupada per la Zodiac. Una altra es situa al sud de l'àmbit amb una amplada de 10 m. I la darrera és un petit sector situat a l'oest i que forma part de l'àmbit del PAU.

Destaca el retranqueig que s'adopta respecte a la carretera de Vilajuïga, que arriba fins als 25 m (15 m destinats a zones verda i 10 m lliures d'edificació). Amb aquesta ordenació s'adopta la mateixa línia de façana de la nau actualment existent (Zodiac) i s'evita crear una gran acumulació de volum, reduint també l'impacte des de la carretera.

La finca propietat de l'empresa Zodiac Española SAU disposa de la urbanització adequada pels usos previstos. Per la resta de terrenys el Pla proposa classificar de sòl urbà no consolidat amb la finalitat, entre d'altres, de millorar l'accessibilitat per adequar-la a usos industrials.

A grans trets els components del paisatge inclòs a l'àmbit del Pla són:

- a) L'actual nau de la l'empresa Zodiac Española SAU, la qual ja disposa de tots els elements propis dels terrenys urbanitzats, així com d'un espai destinat a l'aparcament de vehicles
- b) El torrent de Queralt, eix fluvial el qual malgrat quedar fora de l'àmbit és adjacent al sector i com element natural, desenvolupa un important paper com a connector ecològic.

Aquest espai fluvial malgrat, ser objecte d'un enjardinament poc reeixit, manté encara un aquesta important funcionalitat ecològica. Aquest fet també ha quedat palès en l'informe de l'OTAA, el qual per continuar amb el tràmit del Pla, requeria la redacció d'un projecte bàsic de restauració.

- c) La franja verda que separa les finques edificables i la carretera de Vilajuïga, ja que contribueix a donar unes vistes més integrades amb l'entorn rústic i actua com a pantalla visual i acústica
- d) El camí rural de mas Turró que delimita l'espai per la banda occidental del sector

#### **4.2.2. Requestis tècnics del projecte/pla**

L'àmbit del Pla reconeix la vialitat existent a l'extrem nord el qual dona accés a la finca propietat de l'empresa Zodiac Española SAU.

En aquest cas, car que l'ordenació del polígon d'actuació resultarà una parcel·la amb diverses activitats interiors en règim de divisió horitzontal o de conjunt immobiliari, l'accés a aquesta parcel·la és concentra en un únic punt situat a l'extrem sud.

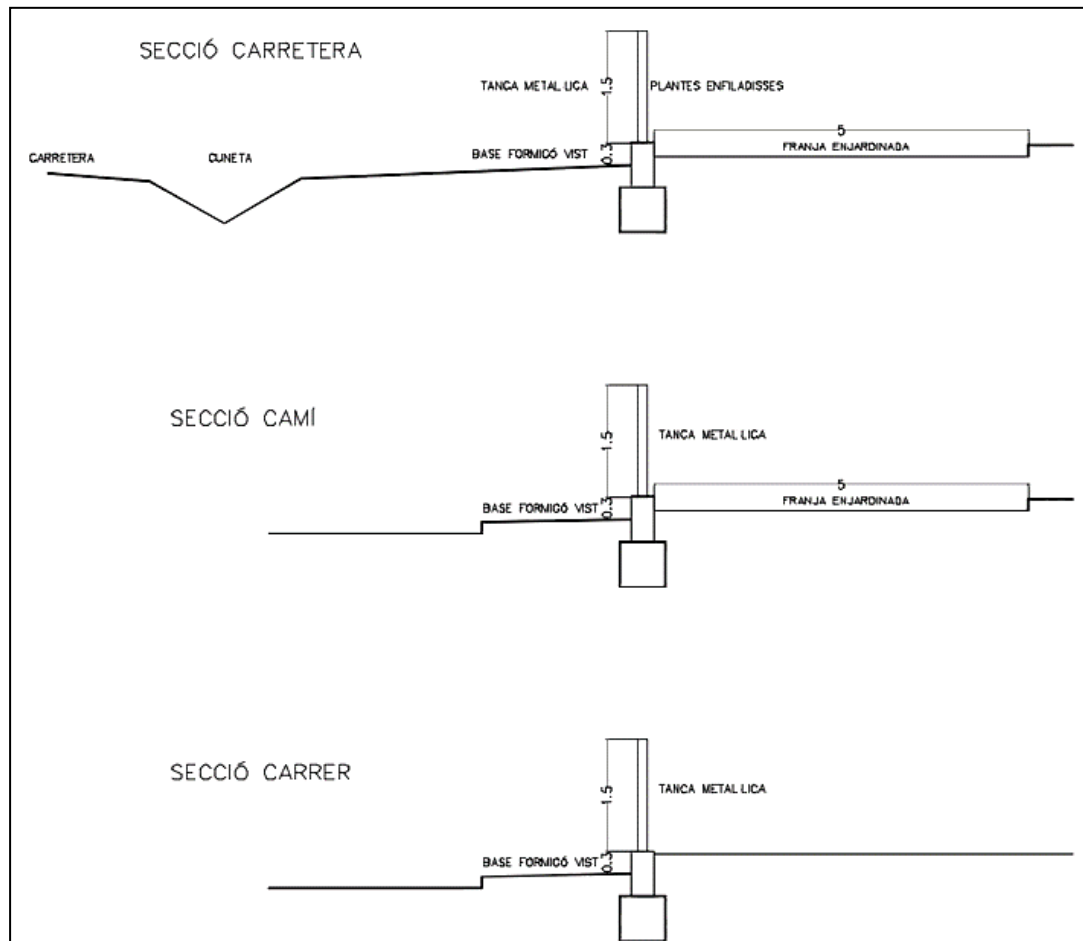
Aquesta proposta evita la multiplicació d'accessos des de la carretera, minimitza la superfície urbanitzar i permet crear una franja d'espai lliure que permet, a partir del seu enjardinament millorar l'ocultació

A l'hora, el Pla també estableix per a les edificacions existents i possibles, la planta baixa + 2 plantes pis, limitant l'alçada màxima als 10 m.

La distribució de les superfícies és la següent:

- a) Sistema de parcs i jardins: 6.678,16 m<sup>2</sup> (15,19%)
- b) Sistema viari: 2.173,74 m<sup>2</sup> (4,94%)
- c) Zones d'aprofitament privat: 35.110,36 m<sup>2</sup> (79,86%)

En relació als tancaments, per tal de millorar la imatge, oferir un tractament unitari i reduir l'impacte visual del tancament perimetral de les parcel·les es proposa el sistema indicat a la següent imatge.



Esquema dels tancaments

Aquestes seran metàl·liques i de 150 cm d'alçada. La seva enretirada respecte a la carretera permet reduir substancialment l'impacte paisatgístic que aquestes poden generar.

Per les tanques s'especifica un cromatisme concret, que siguin de reixat per reduir l'efecte pantalla i que portin associades la plantació d'espècies lianoides o enfiladisses. Per a la selecció de les espècies s'estableixi que aquestes compleixin amb el Reial Decret 630/2013, de 2 d'agost, pel qual es regula el Catàleg d'espècies exòtiques invasores.

Finalment també s'estableix l'obertura d'un accés al sector sud des de la carretera de Vilajuïga. Aquest genera un vial al sud de l'àmbit per permetre l'accés al sector sud, alhora que també permet obtenir zones verdes que permeten ocultar la zona industrial des del tram de la carretera de Vilajuïga que mana a Roses.



Accés per la banda sud del sector

### 4.3. VISIÓ INTEGRAL DEL PROJECTE

El Pla ordena uns terrenys situats en l'espai de transició entre la zona dels Aspres de l'Albera i contraforts meridionals de la serra de Rodes amb la plana Empordanesa.

Es tracta d'una zona dominada per l'activitat agrícola, amb tots els diferents elements que la configuren (varietat de conreus, marges arbrats, xarxa de camins rurals, cursos fluvials, etc.), malgrat la important presència d'altres usos i elements aliens a aquesta tipologia de paisatge. Com p.e. el parc aquàtic d'Aquabrava, el Karting Roses o els diferents espais ocupats per edificacions de venda d'embarcacions o materials de la construcció i que es distribueixen al llarg de la carretera de Vilajuïga

L'àrea del Pla és de morfologia eminentment planera. Per tant els elements que s'hi insereixen seran visibles des de diferents punts i especialment des de la carretera de Vilajuïga, així com també com d'altres indrets concorreguts.

Ara bé, la presència de les diferents marges arbrats, l'enretirada o retranqueig de les naus industrials vers el límit de la carretera i la presència d'una zona enjardinada que permet actua com de franja separadora vers la carretera, possibiliten reduir en certa mesura l'impacte potencial que aquesta construcció pot generar.



Imatge de la nau situada al nord de la parcel·la



Imatge de la nau situada al sud de la parcel·la

Aquest fet contrasta amb l'estat actual de l'àmbit sud del Pla i que és qualifica de SUNC.

Actualment aquest sector es troba dominat per edificacions amb un important grau de degradació, sense cap franja que les separi del marge de la carretera ni amb vegetació que pugui actuar com a filtre visual.

D'aquesta manera, actualment l'estat de conservació dels elements que es troben al sector sud i que es classifica de SUNC, generen un important impacte paisatgístic, aspecte que caldrà considerar alhora d'establir mesures d'integració i mitigació de l'impacte paisatgístic.

#### **4.3.1. Inserció del projecte i visió global de l'ordenació**

Entre els diferents elements que caracteritzen l'àmbit territorial més immediat del Pla, cal considerar en primer lloc, la presència de la carretera de Vilajuïga com a eix més concorregut i per tant també des d'on seran més visibles les edificacions que s'hi incloquin. I en segon lloc, des del camí rural de Mas Turró.

Des d'aquest segon eix és permet una visibilitat més constant i oberta per la consolidació d'aquest sector, si bé però el seu grau de concurrència és menor i per tant el grau d'alteració visual més baix.

També pren especial importància l'antiga zona semiurbanitzada que queda al nord de l'àmbit del Pla i que fou objecte d'una sentència judicial que va parar el procés i va suspendre el Pla Parcial que havia d'urbanitzar tota la zona. Aquesta actualment presenta un vial mig construït i un grau de degradació molt important, generant estèticament un fort impacte visual.

A aquest impacte cal sumar-hi, l'enjardinament de la riera de Queralt. Aquest es va executar com una plantació lineal sense considerar la seva funcionalitat ni la possibilitat de desenvolupar la funció de filtre verd, fet que accentua més l'aspecte poc agraiat i degradat de tot aquest sector.

En aquest mateix sentit, cal considerar l'actual enjardinament o disposició de la zona verda entre l'actual nau industrial de la Zodiac i la carretera de Vilajuïga.

En aquesta franja de terreny s'hi varen plantar arbres alineats a peu de carretera amb l'objectiu de possibilitar una pantalla visual. Aquesta és composta per tamarius i pollanques, però per tipologia d'espècies, patró de plantació i interdistància entre peus, l'efecte pantalla que crea és poc efectiu.

Tanmateix, es considera, que en tractar-se de terrenys destinats a activitats econòmiques, el tipus de construcció i característiques tècniques (alçada, volum, cossos, materials emprats, cromatisme, tipologia d'acabats etc.) genera una disconformitat estètica en relació a l'entorn rural on s'insereix, aspecte que s'agreuja

per la presència de tot l'àmbit mig urbanitzat i la manca d'un enjardinament eficient segons la voluntat o objectiu que en va motiva la seva execució.



Vistes de la plantació actual a la franja que separa les actuals instal·lacions de la Zodiac i la carretera de Vilajuïga

#### 4.3.2. Alternatives d'ordenació

En el procés d'elaboració s'han anat incorporant modificacions i adaptacions del Pla per tal de mitigar l'impacte paisatgístic que pugui generar el desenvolupament de la clau 9iv referent a la Subzona industrial aïllada carretera de Vilajuïga.

En aquest cas s'ha acabat establint un front mínim de parcel·la de 20 ml i una ordenació d'edificació aïllada, amb pati a l'interior de cada parcel·la i separada dels límits de carrer i partions a veïns. L'ocupació finalment s'estableix en el 65%, amb una separació mínima de 10 m de l'alineació dels sols de domini públic i 5 m dels límits de les partions veïnes.

També s'ordena un retranqueig de l'edificació en relació amb la carretera de Vilajuïga de fins a 25 m. D'aquests, una franja de 15 m es destina a zona verda i 10 m de franja de separació de l'edificació vers la parcel·la. L'alçada reguladora de les

edificacions es fixa en un màxim de 10 m, eliminant la possibilitat d'arribar fins als 25 m.

Altrament, també a l'interior de les parcel·les es preveu una plaça d'estacionament per a turismes i una plaça d'aparcament per a bicicletes, per cada 125 m<sup>2</sup> de superfície construïda. Es possibilita, per l'espai destinat a aparcament el seu cobriment amb elements de protecció oberts de tipus lleuger i sense tancaments perimetrals. La seva alçada màxima serà de 2,50 metres i la profunditat de 5 metres. Per el cromatisme es fixa que els colors seran els mateixos que els de les cobertes dels edificis principals.

En relació al cromatisme també s'incorporen diverses condicions. En aquest cas per les tanques es manté que aquestes han de seguir el criteri del PDU dels sols no sostenibles. I per les edificacions, considerant també la volumetria i els materials, se'ls hi aplicarà l'estratègia d'harmonització, tenint en compte el fons escènic de les construccions i el cromatisme de l'entorn a l'hora de triar materials i colors.

En aquest cas caldrà utilitzar colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge i no introdueixin contrastos o lluentors discordants que en devaluïn la imatge dominant i el paisatge. No es permet la utilització del color blanc com a tractament general dels paraments construïts, permetent-se només l'ús de colors terrossos o foscos.

Les tanques hauran de ser metàl·liques i l'alçada màxima serà de 150 cm. Per l'interior de la parcel·la aquesta anirà complementada per plantes enfiladisses per tal de millorar-ne la seva integració. El tipus d'espècie no podrà trobar-se inclosa al Reial Decret 630/2013, de 2 d'agost, pel qual es regula el Catàleg d'espècies exòtiques invasores.

En relació als acabats i tractaments de les façanes, patis i els elements permesos a la planta de coberta, per les noves edificacions caldrà donar compliment a allò establert a l'article 82 i les disposicions de la secció 3<sup>a</sup> del capítol 24 de la normativa d'integració paisatgística dels sòls en edificació aïllada del Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí relatives a l'ús d'activitats econòmiques.

Per l'espai no edificable del front de parcel·la amb el límit de la carretera de Vilajuïga, no es permet l'ús de magatzem permanent de material, ni al desenvolupament propi de l'activitat industrial o comercial. Aquests espais s'hauran de destinar a l'ús d'estacionament de vehicles o a lloc de càrrega i descàrrega, i s'haurà de mantenir en bones condicions de neteja i ornament.

Finalment i en relació als espais verds (veure plànol O.12 del Pla) s'estableix:

1. Per la zona que envolta la zona industrial, la plantació d'una doble filera d'oliveres per on hi transcorre al mig un carril bici amb paviment de sauló. El parterre es preveu que estigui conformat per un prat rústic.

2. Per la zona delimitada com a espai verd situada al nord de l'habitatge, es determina la plantació d'una filera de xiprers, emulant l'actualment present i a la part inferior d'aquest mateix sector la plantació de llentiscles.
3. I per la zona que queda delimitada a l'oest s'estableix la plantació de suros, mantenint un patró de plantació semblant a l'espai forestal del Puig de la Garriga i que esdevé la matriu que dona continuïtat paisatgística ala franja sudoest del Pla.

#### **4.3.3. Anàlisi de la visibilitat del Pla o projecte**

D'acord amb el model LIDAR generat a partir de les malles de 2x2 m de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya s'ha calculat la conca visual de l'àmbit del Pla, eliminant les actuals edificacions i mantenint la vegetació existent.

En aquest cas s'han considerat 4 alternatives i s'ha calculat la conca visual de cada una d'elles. En aquest cas, s'ha ponderat el grau de visibilitat, marcant en color groc les zones des d'on és visible en menor grau i en vermell des d'on és més visible, essent les zones marcades en taronja des d'on és visible però amb major intensitat que les zones marcades en groc i amb menor intensitat que les marcades en vermell.

L'alternativa 0 correspon a la situació actual.

Per l'alternativa 1 s'han fixat les alçades de les edificacions de 15 metres les quals tenen a la part superior dos cossos auxiliars més de 10 m d'alçada.

Per l'alternativa 2 s'ha considerat una alçada de les edificacions de fins a 15 m d'alçada i sense l'afegit de cap cos superior.

I per l'alternativa 3 s'ha considerat una alçada de les edificacions de fins a 10 m d'alçada i també sense l'afegit de cap cos superior.

En aquestes 3 darreres alternatives s'ha considerat el mateix perímetre de les edificacions i de retranqueig variant únicament les alçades de les edificacions.

Per l'alternativa 0 la conca visual s'estén al llarg de tot l'entorn del polígon industrial i de la carretera essent visible també vers la banda de ponent i de diversos punt de la zona urbana de mas Boscà.

Per l'alternativa 1, el resultat de la conca visual és molt àmplia derivat de l'alçada imponent de les edificacions. Aquesta s'estén per la totalitat del pla essent visible des de la urbanització de Mas Boscà, les urbanitzacions de la Garriga i de Mas Mates i Palau-saverdera.

Per l'alternativa 2, la conca visual resultant es redueix substancialment, especialment per la banda de ponent, però també des de les urbanitzacions de Mas Boscà, la Garriga i de Mas Mates, ja que en aquestes la seva visió serà parcial. També



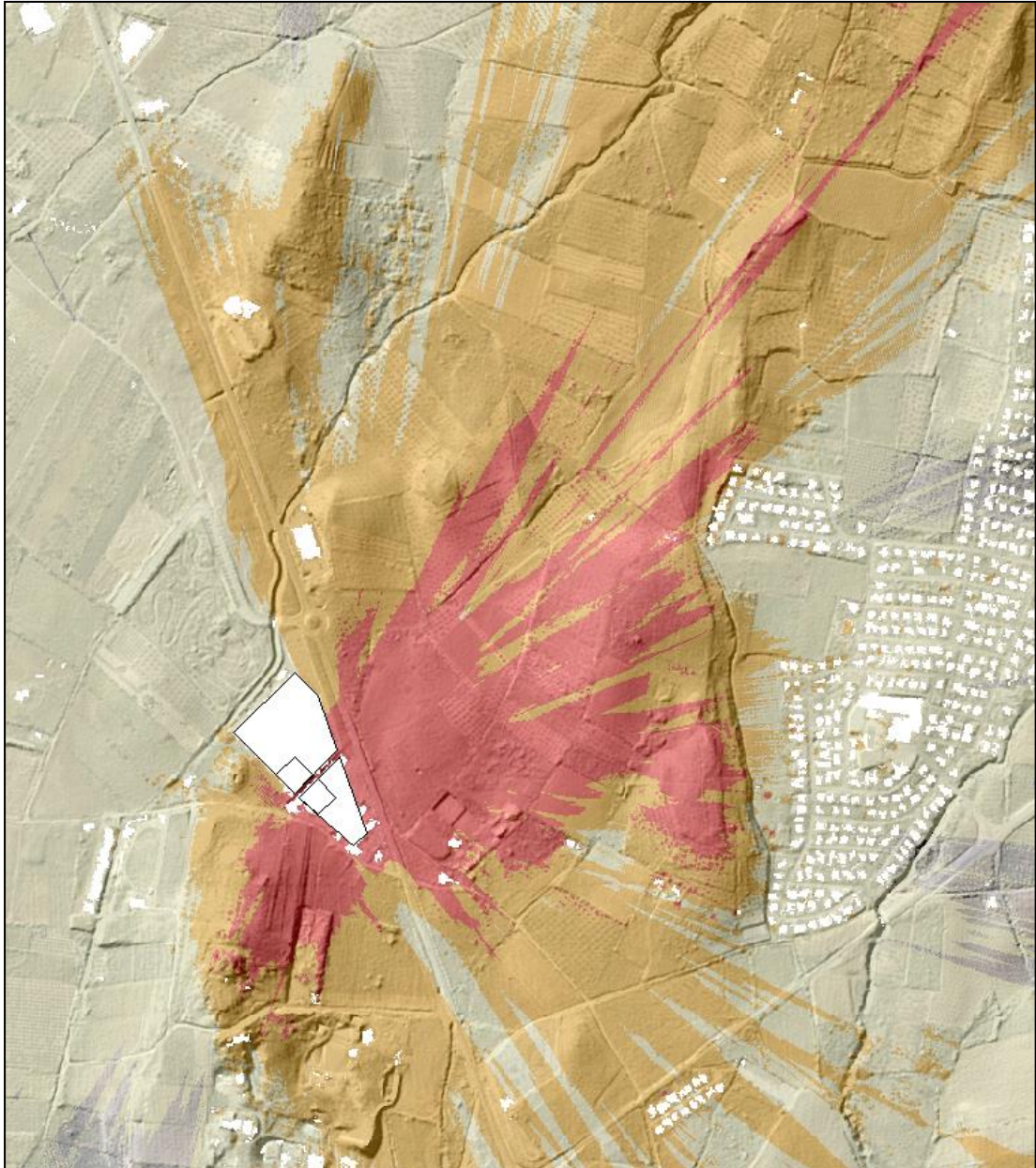
des del nucli de Palau-Saverdera la seva visió queda molt mitigada essent únicament visible als espais circumdant de la carretera de Vilajuïga.



Alternativa 0. Conca visual de les naus. En groc i taronja s'indiquen les zones des d'on són visibles les edificacions, essent les zones amb taronja des d'on la seva visibilitat és més intensa.

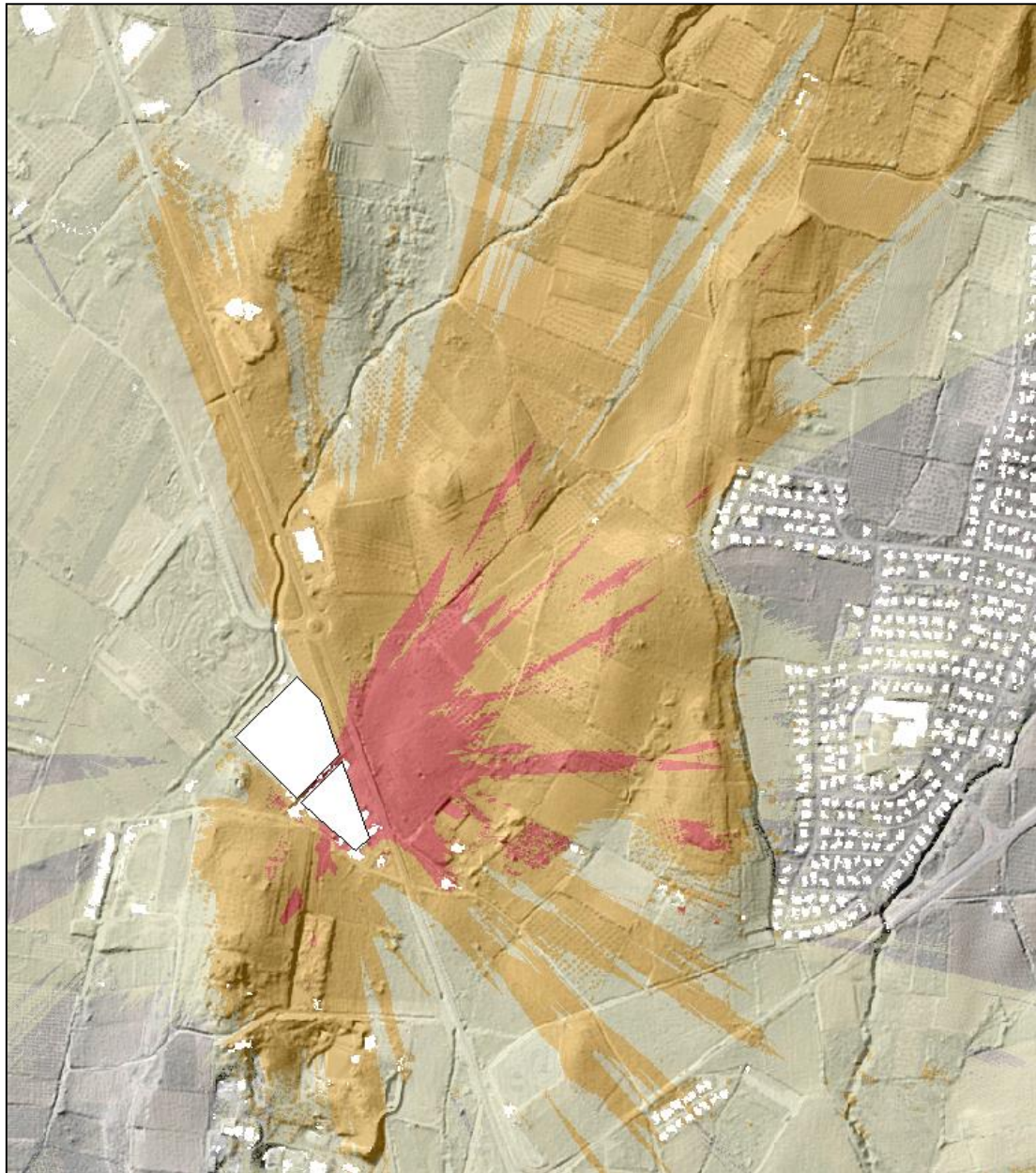
Per tant es pot establir que la conca visual es ceneix a l'entorn proper a la zona industrial i al llarg de la carretera de Vilajuïga, si bé en aquest eix la seva visió no és continua.

I és que a mesura que hom s'allunya de l'àmbit del Pla la seva visibilitat que diluïda, o bé, per la presència d'elements arbrats o bé, per la presència d'altres construccions/edificacions situades en l'espai circumdant a la carretera i pròxim a l'àmbit del Pla.



Alternativa 1. Conca visual de les naus. En groc, taronja i vermell s'indiquen les zones des d'on són visibles les edificacions, essent el gradient de color taronja a vermell des d'on la seva visibilitat és més intensa.

I per l'alternativa 3, la conca visual encara es circumscriu més a un àmbit territorial proper a les edificacions. El resultat és força semblant a l'obtingut per a l'alternativa 2, si bé però aquestes ja no seran visibles des de les urbanitzacions i es cenyirà més sobre l'entorn de la zona industrial i la carretera de Vilajuïga.



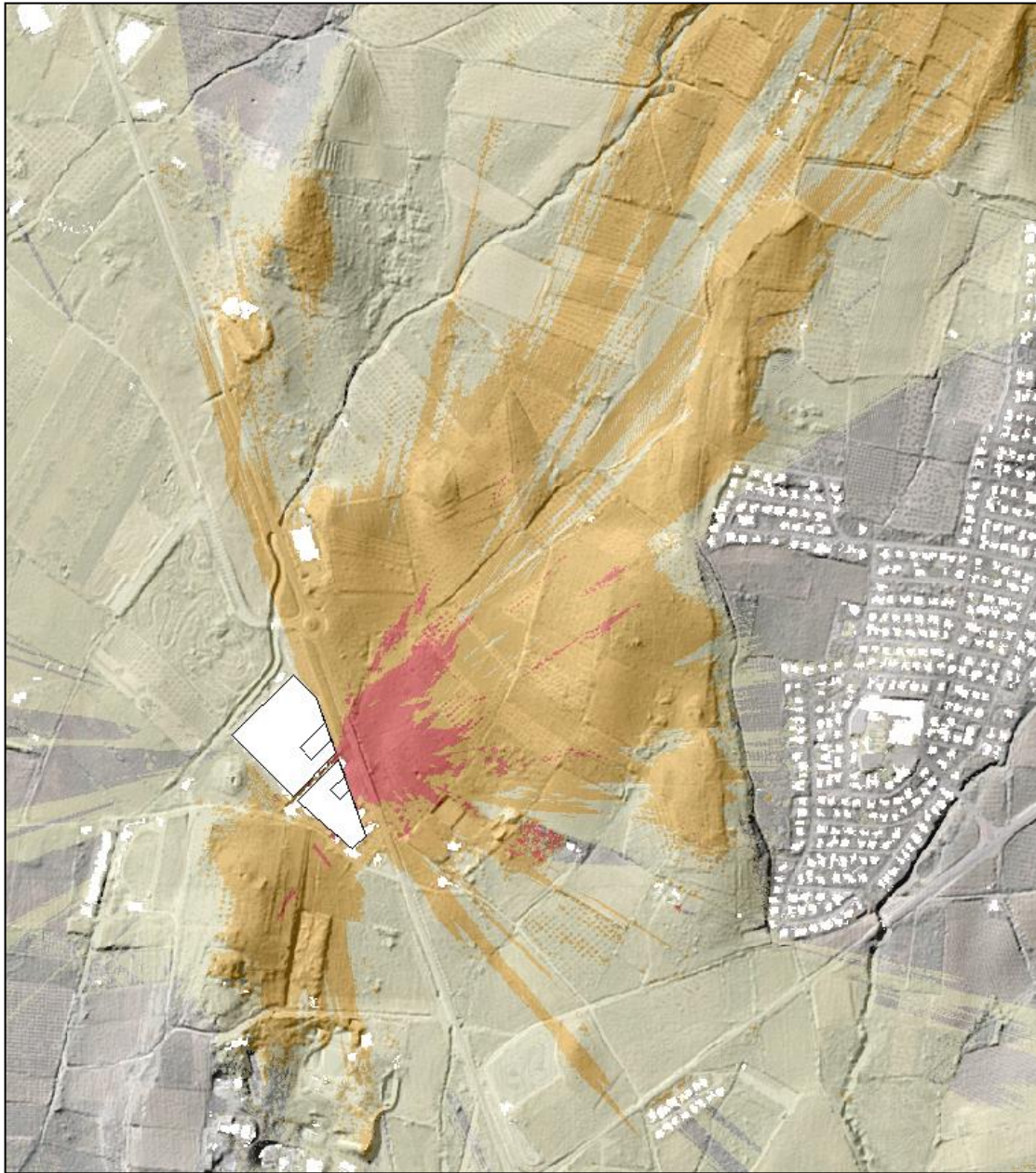
Alternativa 2. Conca visual de les naus. En groc, taronja i vermell s'indiquen les zones des d'on són visibles les edificacions, essent el gradient de color taronja a vermell des d'on la seva visibilitat és més intensa.

En aquest sentit, el retranqueig fixat per la superfície que es permet edificar, la menor alçada permesa, més la presència d'altres elements situats al l'entorn immediat, generen que les edificacions siguin visibles dins un radi aproximadament de 500 m.

A partir d'aquesta distància les edificacions seran visibles des de determinades parcel·les agrícoles. En aquest cas es tracta d'una visibilitat poc nítida a causa de la distància. Per tant, difícilment suposarà una alteració perceptible de les vistes.

Els punts de vista més freqüentats amb visió sobre l'àmbit del Pla es localitzen principalment al llarg de la carretera de Vilajuïga, i més concretament en tram que hi delimita.

En aquest sentit el projecte incorpora una franja de zona verda la qual caldrà dotar d'elements vegetals que actuïn com a una veritable pantalla vegetal a més de desenvolupar aquelles funcions socials que el Pla ja preveu.



Alternativa 3. Conca visual de les naus. En groc, taronja i vermell s'indiquen les zones des d'on són visibles les edificacions, essent el gradient de color taronja a vermell des d'on la seva visibilitat és més intensa

Per tot, el resultat final la conca visual generada encara es veurà més reduïda atès la incorporació de mesures d'ocultació, com l'establiment d'un filtre verd que actua com a pantalla a la zona de separació del límit edificable en relació a la carretera, la regulació de les tanques i l'adopció d'un cromatisme més adaptat a l'entorn.



Vistes del sector sud del Pla des de la carretera de Vilajuïga



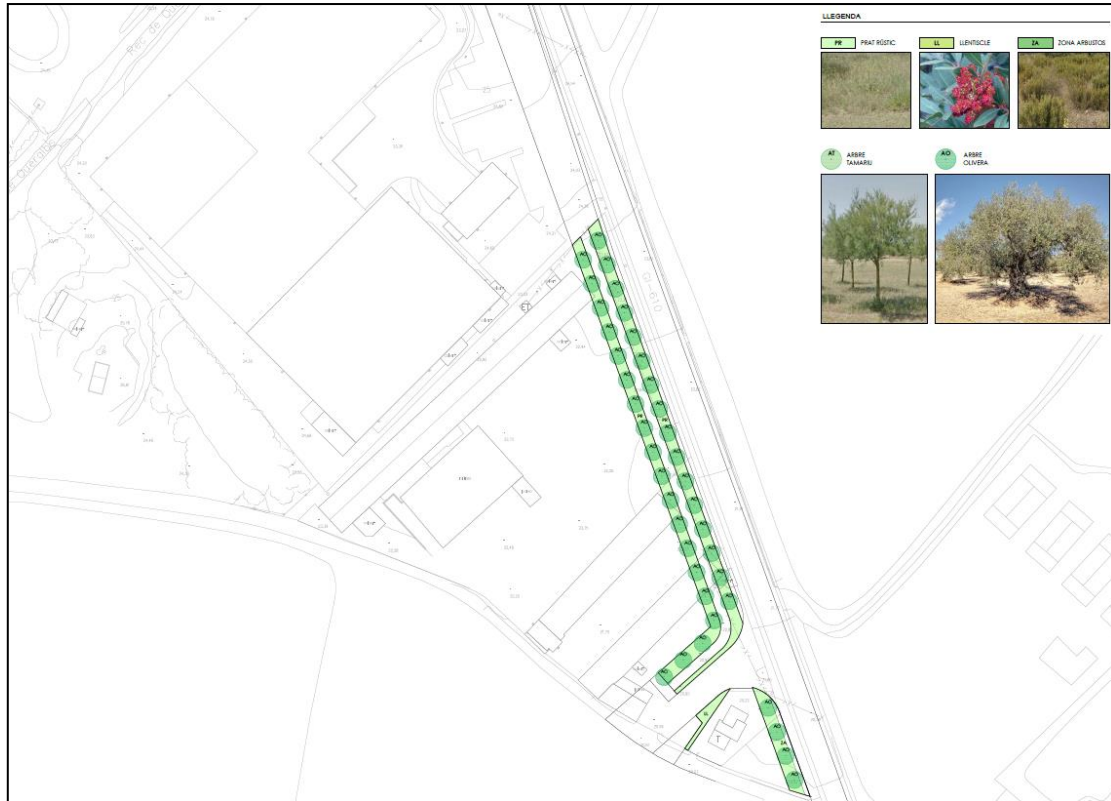
Vistes del sector sud del Pla des de la carretera de Vilajuïga



Vistes del sector sud del Pla des de la carretera de Vilajuïga a l'alçada del Karting Roses

Les mesures que a continuació es proposen venen per tant justificades per l'alçada permesa (de fins a 10 m) i perquè una de les dinàmiques de pèrdua de qualitat paisatgística d'aquesta àrea és la presència d'edificacions aparador al voltant dels principals eixos de comunicació, de manera que paulatinament es va consolidant una

barrera visual fixa a través d'aquests espais més concorreguts, caldrà adoptar un major nombre de mesures d'integració.



Proposta d'enjardinament establerta pel Pla

#### 4.4. ANÀLISI SISTEMÀTICA DE LES TRANSFORMACIONS

Tota actuació en el territori comporta alteracions amb més o menys conseqüències sobre el paisatge. En aquest cas, el projecte suposa una transformació negativa, malgrat que no genera un canvi d'ús substancial. En aquest cas, dota de continuïtat un activitat industrial ja existent, a més d'ordenar una zona ja destinada a activitats econòmiques, amb un evident estat de degradació, mitjançant la renovació del teixit urbà.

D'acord, amb l'avaluació i descripció global de les transformacions produïdes per l'actuació, els aspectes paisatgístics concrets que el projecte modifica o altera, són:

##### a) Elements construïts

A banda de l'actual nau de la Zodiac, en relació a l'entorn més proper, es localitzen altres construccions. Algunes d'aquestes generen un impacte visual sever (com p.e. el Kàrting Roses o les dues naus industrials amb l'activitat comercial dedicada materials de la construcció,) i d'altres, degut a la massa arbrada situada al seu voltant, queden prou ocultades.

Per aquest motiu, d'acord amb la distribució de les zones verdes dins l'àmbit del Pla, es possibilita el desenvolupament d'un tipus d'enjardinament que permeti ocultar les noves edificacions previstes.

En aquest sentit, el Pla no especifica un cromatisme concret, sinó que estableix que els volums tinguin un cromatisme similar al fons escènic dominant. Per tant, per tal de utilitzar colors harmònics amb el context, minimitzar la presència de les construccions i evitar que aquestes es converteixin en un focus d'atracció visual amb un impacte negatiu, es proposa optar per el color verd olivera per les façanes i el color ocre per les cobertes.

El verd olivera per les façanes es justifica perquè combina harmònicament amb el color ocre dels conreus i ofereix una major harmonia amb l'entorn. I més si considerem que la visibilitat màxima s'obté des dels punts més propers.

I el color ocre per les cobertes es justifica perquè la visibilitat s'obtindrà des de punts elevats degut a l'alçada que poden assolir les construccions. És doncs des d'aquesta perspectiva que caldrà considerar tota la gama de colors que es poden observar. En aquest cas i degut al domini dels conreus es considera que la utilització de colors ocres permeten aconseguir una millor harmonia.



Finalment i en relació als elements construïts caldrà també considerar els tancaments. En aquest cas i per tant de poder consolidar la plantació de plantes enfiladisses es proposa que aquesta sigui de malla electrosoldada i de color verd

En relació al cromatisme cal considerar en primer lloc, que dominen els colors verdosos apagats i terrossos. Aquest color ve generat per les oliveres i suros presents a la zona, tot i que també hom pot destacar la presència de pins. Es tracta d'una gama de colors permanents, pràcticament inalterats durant tot l'any que combina

amb l'estacionalitat dels conreus destinats a cereals i dominats pel to ocre dels terrenys i el verd canviant de les espècies herbàcies



Vistes de l'actual zona industrial inclosa a l'àmbit del Pla i les diferents construccions actualment presents

#### b) Alteració de la matriu biofísica.

L'execució del Pla, i més concretament de la zona qualificada amb la figura de Polígon d'Actuació Urbanística, suposarà determinats efectes sobre el sòl, reduint la capacitat d'infiltració i l'augment de la superfície impermeabilitzada.

Respecte als moviments de terra, degut al caràcter eminentment planer del sector, no es preveu la generació d'importants desmunts, excavacions i moviments de terra.

En relació a la vegetació existent, el projecte no suposa cap tipus d'alteració important, ja que actualment l'àmbit que es preveu transformar no presenta espècies ni exemplars d'interès.

En aquest mateix sentit, es valora positivament la possibilitat de generar un nou enjardinament, el qual amb l'adopció de determinades prescripcions pot generar un impacte positiu sobre el paisatge i ordenar noves construccions que substitueixin les actuals, les quals presenten un important estat de degradació, tot adoptant diverses mesures d'integració paisatgística.

#### c) Alteració sobre els aspectes visuals i formals (visibilitat, cromatisme, etc.).

L'alteració sobre la qualitat visual ve generada per la possibilitat d'implantar una nau industrial en un espai de vora carretera, accentuant l'efecte aparador. Ara bé, el fet de tractar-se d'una zona ja transformada per usos industrials i amb presència de naus comporta que el grau de visibilitat de tot el sector no suposi una variació substancial.



A l'hora, les zones destinades a zona verda possibiliten una millora en relació a les visuals que s'obtenen a peu de carretera, ja que la possibilitat de revegetar aquestes zones ha de permetre ocultar part dels seus efectes. També el fet de donar continuïtat a la zona enjardinada situada més al nord i que confronta amb la nau industrial de la Zodiac permet ordenar tot aquest sector i dotar-lo de certa qualitat, corregint l'impacte visual que genera l'actual zona que es qualifica de SUNC.

d) Alteració en relació als aspectes socials (freqüentació, identitat, etc.).

El fet de tractar-se d'una zona industrial situada en un entorn eminentment agrícola, però a l'hora també amb presència de construccions, infraestructures i usos aliens al caràcter rústic de la matriu agrària principal, implica que l'impacte respecte als usos dominants sigui moderat.

L'espai tampoc és objecte de pas d'itineraris ni senders, i socialment és una zona socialment poc freqüentada. Per tant, en aquest sentit, l'impacte és baix.

En aquest cas, caldrà considerar l'impacte que es genera des de la carretera de Vilajuïga i més concretament en el tram comprès entre la rotonda de la GI-610 i GI-614 i el punt quilomètric 3, essent més accentuat just al tram que hi confronta.

e) Alteració dels valors naturals.

El Pla suposa una modificació substancial de la funcionalitat ecològica entre els espais naturals protegits de la serra de l'Albera, Cap de Creus i Aiguamolls de l'Alt Empordà, ja que altera una zona reconeguda com a connector ecològic entre aquests espais naturals.

Ara bé, aquest impacte sobre els valors naturals del paisatge queda atenuat. En gran part, perquè d'una banda, el Pla es cenyeix a l'actual zona ja edificada i suposa en gran mesura, la renovació d'un teixit industrial ja existent. I de l'altra, perquè també s'incorpora un projecte de restauració de la riera de Queralt, curs fluvial amb un important paper com a corredor faunístic.

## 5. ESTRATÈGIES, CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

Als articles 2.8 i 3.6 de les Directrius de paisatge de les NOT, s'esmenten que els efectes intensos en la transformació del paisatge a causa de la localització, dimensió i imatge, que poc tenen a veure amb la lògica de transformació dels assentaments urbans que s'hi ha integrat històricament i especialment en aquells àmbits rurals en què el paisatge agrari té una textura de gra petit.

En aquest cas resultarà clau d'una banda, millorar la integració de les edificacions existents i de l'altra, per les noves edificacions minimitzar l'impacte visual com a factor per determinar una bona localització i establir els límits de l'àrea a ocupar. En aquest darrer cas, caldrà accentuar les condicions d'harmonia volumètrica i de qualitat arquitectònica de les façanes perimetrals de la implantació.

Degut als diferents tipus d'efectes paisatgístics generats pel Pla s'estableix una única estratègia d'integració paisatgística, en aquest cas l'ocultació. Aquesta té per objectiu millorar la integració dels usos urbans en relació amb els agrícoles oferint una gradent o franja de contacte de qualitat.

Es proposa:

<b>Criteri</b>	<b>Mesures</b>
Mantenir el tret diferenciador del caràcter agrícola	Plantació de vegetació arbrada pròpia dels conreus de la zona, en aquest cas oliveres
	Desenvolupar un patró de plantació seguint la disposició lineal imitant i seleccionant espècies pròpies dels marges arbrats i arbustius propis del parcel·lari agrari (llentiscle, xiprers, tamarius, etc.)
Evitar que les noves instal·lacions industrials constitueixin una pantalla visual en relació al l'eix viari	Reduir el màxim permès de les edificacions fins als 10 m d'alçada
	Retrenqueig de les edificacions de fins als 25 m des de la carretera per a permetre una plantació arbrada generosa i que permeti ocultar les edificacions del sector
	Determinar un cromatisme concret de les noves edificacions, tant de façana com de teulades, per minimitzar-ne l'impacte tot evitant el contrast respecte la matriu agrícola i la vegetació present
Minimitzar la visió de la tanca	Limitar l'alçada màxima de la tanca a 150 cm
	Dotar-a d'un cromatisme propi de la zona, concretament de color verd
	Escollir model visualment permeable, en aquest de reixat metàl·lic
	Recobrir-al de planta enfiladissa per tal de millorar-ne la funció d'ocultació

La incorporació de les anteriors mesures ha de permetre garantir el mínim impacte cromàtic i reduir l'exposició visual tant dels nous elements, com també dels existents, escollint colors harmònics i de baix contrast, i possibilitant la plantació d'arbrat propi de la zona.

Aquest ha d'oferir una certa qualitat ornamental, reproduir els patrons de plantació de la zona i alhora permetre l'ocultació de les noves instal·lacions. També es preveu col·locar una tanca amb el mínim impacte visual.

### **5.1. DESCRIPCIÓ DE LES MESURES**

- a) Plantació de vegetació arbrada pròpia dels conreus de la zona, en aquest cas oliveres.

Per l'espai que queda comprès entre la carretera i el sector classificat de SUNC es proposa la plantació d'una doble filera d'oliveres per on hi transcorrerà al mig un camí de sauló destinat a la circulació de vianants i bicicletes. Es selecciona l'olivera perquè es tracta d'una de les espècies dominants en els conreus de la zona. Aquesta plantació, juntament amb d'altres elements, ha de permetre ocultar part de les instal·lacions des de la carretera.

- b) Adoptar el patró de plantació lineal imitant i seleccionant espècies ja presents en els marges arbrats i arbustius propis del parcel·lari agrari de la zona (llentiscle, xiprers, tamarius, etc.).

En aquest cas per la nova plantació d'oliveres s'adopta la doble filera, però també per a la nova plantació de xiprers que es proposa darrera l'habitatge que queda al sud de l'àmbit. Aquesta ha de crear la funció de paravent i per tant reproduir aquest element tant característic de la plana empordanesa. En aquest mateix indret també es proposa la plantació d'arbust, llentiscle seguint la disposició lineal i per tant el patró dels marges arbustius.

Per l'àmbit de la zona verda que resta a ponent es proposa la plantació de suros. En aquest cas caldrà defugir de seguir un model de plantació lineal i caldria adoptar un patró de plantació de rodal (interdistància entre peus entre els 5 i 7 m), donant així continuïtat a les masses forestals del Puig de la Garriga.

I en relació a les zones que actualment ja es troben enjardinades es recomana reforçar les plantacions. Són els espais amb plantació de tamarius i pollancre situats a la zona verda que queda al nord de la carretera de Vilajuïga i que delimiten l'àmbit classificat de SUC. En aquest també es recomana augmentar la densitat de tamarius actualment plantats a la zona que queda al nord del vial d'accés al recinte industrial de la Zodiac i d'aquesta manera reduir la visual des del tram nord de la carretera.

Finalment, per la zona de parterres es proposa la plantació de gram format per diferents espècies adaptades a les condicions xeròfitas de la zona. Concretament

es proposa la sembra de gramínies i lleguminoses, amb l'objectiu de crear un parterra de prat sec, millor adaptat a les condicions ambientals. Aquesta estaria format per la següent barreja:

- 50% Cynodon dactylon
  - 20% Festuca arundinacea
  - 10% Lotus corniculatus
  - 10% Alyssum maritimum
  - 10% Trifolium alexandrinum
- c) Malgrat que la zona verda disposada al llarg de la carretera de Vilajuïga mantindrà dos enjardinaments diferents, es recomana que el paviment de sauló continuï cap a al sector consolidat, és a dir cap a la zona verda adjacent a la zona industrial de la Zodiac. D'aquesta manera a més de millorar la mobilitat a peu o amb bicicleta s'aconsegueix dotar tot aquest espai lliure d'una certa homogeneïtzació.
- d) Reduir l'exposició visual de les edificacions, l'efecte pantalla-aparador i el front d'edificació:
- Limitant l'alçada màxima a 10 m el màxim,
  - Seguir la línia de l'edificació actual de la Zodiac per a les noves edificacions de manera que hi ha un retrenqueig de fins a 25 m
  - Definint un front de parcel·la a via pública en 20 ml.
  - Separaran un mínim de 10 m de l'alineació dels sols de domini públic i 5 m dels límits de les partions veïnes.
- e) Determinar un cromatisme concret de les noves edificacions, tant de façana com de teulades, per minimitzar-ne l'impacte tot evitant el contrast respecte la matriu agrícola i la vegetació present.
- En aquest cas es proposa l'adopció del color verd-gris per les façanes i els colors terrossos per les cobertes. El verd olivera per les façanes es justifica perquè combina harmònicament amb el color ocre dels conreus i ofereix una major harmonia amb l'entorn, més si considerem que la visibilitat màxima s'obté des dels punts més propers.
- El color ocre per les cobertes es justifica perquè la visibilitat s'obtindrà des de punts elevats degut a l'alçada que poden assolir les construccions i és des d'aquesta perspectiva que caldrà considerar tota la gama de colors que es poden observar.
- Per a la millora de l'àmbit de les edificacions caldria incorporar mesures per tal d'integrar les zones destinades a aparcament que no es cobreixin. En aquest cas s'estableix la plantació de de tamarius.
- f) Determinar una alçada màxima de les tanques de fins a 150 cm d'alçada, de reixat metàl·lic i visualment permeable i de color verd. Alhora també es proposa al llarg

d'aquesta tanca, la plantació de planta enfiladissa per tal de millorar-ne la funció d'ocultació.

Es tracta per tant de crear una pantalla verda amb les mateixes condicions que es proposa al sud de l'àmbit i que permetin garantir una millor ocultació de les instal·lacions i la mateixa tanca de torsió.

Finalment, s'ha realitzat una comparativa de l'anàlisi de visuals de les naus industrials de l'alternativa 2 de 15 m d'alçada i de l'alternativa 3 incorporant les mesures anteriorment descrites.



Conca visual de l'Alternativa 2 amb incorporació de mesures. En groc i taronja s'indiquen les zones des d'on són visibles les edificacions, essent el gradient de color taronja les zones des d'on la seva visibilitat és més intensa

Tal i com es pot comprovar la diferència de conca visual rau, principalment, en la reducció de l'àmbit on la visibilitat és intensament moderada, tit i que també s'aprecia una reducció dels àmbit on aquesta és baixa i elevada.



Conca visual de l'Alternativa 3 amb incorporació de mesures. En groc i taronja s'indiquen les zones des d'on són visibles les edificacions, essent el gradient de color taronja les zones des d'on la seva visibilitat és més intensa

Vers la banda est la diferència però és inapreciable, atès que la topografia del terreny és creixent a mesura que hom s'acosta a la unitat orogràfica de la serra de Rodes, essent més elevada la cota topogràfica a la zona de Mas Boscà i l'alçada de l'arbrat plantejat, que difícilment podrà ocultar edificacions d'una alçada superior als 5 m.

Tanmateix però es pot concloure que les diferències entre ambdues són poc accentuades.



Situació actual. Vistes des de la carretera de Vilajuïga



Simulació del polígon industrial amb l'enjardinament proposat (\*). Vistes des de la carretera de Vilajuïga  
(\*). Únicament s'ha simulat una filera arbrada, aplicant alhora un grau de transparència per tal de poder visualitzar millor la simulació.

## 6. CONCLUSIONS

El present Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (d'ara endavant EIIP) es realitza sobre el Document Urbanístic en tràmit d'aprovació inicial de la Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses en relació al PPU Carretera de Vilajuïga.

L'objecte del Pla és establir el règim urbanístic d'un àmbit on actualment es desenvolupen activitats industrials, així com l'establiment dels criteris d'ordenació de les edificacions i de la urbanització.

L'àmbit es localitza a la carretera de Vilajuïga, en el sector industrial conegut com de la ZODIAC. Amb una superfície total de prop de 4 Ha, aquest limita al NO amb el rec de Queralbs, a l'E per la carretera de Vilajuïga; al SW per una finca privada i el camí rural de Mas Turró; i pel sud amb un habitatge aïllat.

El sector, actualment es troba conformat per les següents edificacions, aspecte que condiona la classificació i qualificació proposada.

El sector nord, actualment és ocupat per la nau i l'aparcament de vehicles associat a l'empresa Zodiac Española SA. El pla el classifica de Sòl Urbà Consolidat (SUC). Aquests terrenys tenen la condició ja de solar i varen ser desenvolupats urbanísticament en aplicació del Pla General del municipi que posteriorment es va anul·lar. Aquest es va executar en la seva totalitat completant tota la tramitació urbanística i havent-se formalitzat les degudes sessions, el conseqüents tràmits tributaris d'urbanització i dotant-lo dels serveis bàsics.

Cal afegir que les NNUU del Pla estableixen l'obligatorietat d'execució de les actuacions de definides al Projecte bàsic de Restauració dels sistemes naturals i de la funcionalitat ecològica del Rec de Queralbs al seu pas pel sector industrial de la carretera de Vilajuïga, de manera que no es podran atorgar llicències urbanístiques a la parcel·la confrontant sense la sense la prèvia o simultània execució de la restauració.

Aquest aspecte és de gran interès a l'hora de considerar la qualitat paisatgística d'aquest àmbit territorial. I és que la sentència que va anul·lar aquest sector industrial, que incloïa una major extensió de terrenys, va arribar quan ja es varen iniciar part de les obres d'urbanització del sector. Entre aquestes obres hi hauria la nau de Zodiac Española SA, l'aparcament associat i la rotonda d'accés, com també el vial en forma de U i que ara es troba abandonat i les obres d'enjardinament del Rec de Queralb. Aquests dos darrers aspectes afecten negativament la qualitat del inclòs en l'àmbit del Pla.

La zona sud es troba actualment ocupada per naus industrials amb un estat de conservació molt precari. El Pla estableix la classificació de SUNC, desenvolupable mitjançant la figura d'un Pla d'Actuació Urbana (PAU). L'objectiu és consolidar l'àrea industrial, millorar els accessos i la integració paisatgística de les edificacions. El fet



que l'actual zona sigui sòl no urbanitzable suposa un impediment a realitzar qualsevol tipus de millora.

A grans trets, els components del paisatge inclòs dins l'àmbit del Pla són:

- a) L'actual nau de la l'empresa Zodiac Española SAU, la qual ja disposa de tots els elements propis dels terrenys urbanitzats, així com d'un espai destinat a l'aparcament de vehicles
- b) El torrent de Queralt, eix fluvial el qual malgrat quedar fora de l'àmbit és adjacent al sector i com element natural, desenvolupa un important paper com a connector ecològic.

Aquest espai fluvial malgrat, ser objecte d'un poc encertat projecte d'enjardinament, manté encara una important funcionalitat ecològica. Aquest fet ha quedat palès en l'informe de l'OTAA, el qual per continuar amb el tràmit del Pla, requereix la redacció d'un projecte bàsic de restauració.

- c) La franja verda que separa les finques edificables i la carretera de Vilajuïga, ja que contribueix a donar unes vistes més integrades amb l'entorn rústic. A més actua també com a pantalla visual i acústica
- d) El camí rural de mas Turró que delimita l'espai per la banda meridional del sector

En conjunt, el Pla, a més de possibilitar la consolidació de la zona industrial i especialment, permetre millorar les edificacions i construccions més precàries i degradades, també suposa:

- a) Millorar l'accessibilitat i vialitat de la zona, a més de crear un carril bici i zona de passeig per a vianants
- b) Donar continuïtat a la zona verda ja consolidada i present al llarg de l'àmbit ocupat per la nau i equipaments de Zodiac Española SA,
- c) Possibilitar la creació d'una pantalla visual per ocultar les instal·lacions des de la carretera de Vilajuïga, eix més concorregut del sector i des d'on és més visible.

El Pla, s'engloba dins una àrea dominada per l'ús agrícola, bàsicament dedicat al cultiu de l'olivera, si bé també la presència d'activitats i usos aliens a les característiques agrícoles, és molt notòria.

D'aquesta manera, per tal de no agreujar l'artificialització del sòl agrícola, impedir la consolidació de petites zones urbanes disperses dins una zona de conreus i millorar l'ocultació dels usos aliens a la matriu agrícola dominant, es proposen diverses mesures d'integració.

Aquestes responen a l'estratègia de garantir una millor ocultació de les instal·lacions minimitzar l'efecte aparador. Es tracta bàsicament de:

- a) Reforçar les plantacions de les zones verdes ja existents
- b) Dotar les zones verdes de nova creació d'arbrat suficient per tal de seguir amb els elements arbrats ja existents tant a les àrees conreades com en els marges arbrats i arbustius presents a la zona, i alhora permetre que aquestes desenvolupin la funció de pantalla visual per ocultar les edificacions dels eixos més concorreguts.
- c) Millorar la integració de la tanca, adoptant un cromatisme, material, alçada i vegetació per tal de crear pantalles verdes que ocultin les instal·lacions i la mateixa tanca.
- d) Incorporar una ordenació que permeti minimitzar l'efecte de pantalla-aparador de les noves edificacions, definint una alçada màxima, un retranqueig de fins a 25 m, unes separacions mínimes entre les edificacions presents i de front de parcel·la.
- e) Especificar un cromatisme per tal d'harmonitzar les noves construccions amb l'entorn, dominat pel color verd-grisos i ocres

Albert Albertí i Parés  
Geògraf i Consultor ambiental  
Núm. col·legiat: 3175.  
A data de signatura electrònica

Quercus Sapiens - Consultoria d'estudis i projectes ambientals i paisatgístics  
Tel. 977 773 149 | M. 619 066 608  
[www.quercusapiens.com](http://www.quercusapiens.com) | <https://albertalberti.wordpress.com>  
A/e: [albertoorum@gmail.com](mailto:albertoorum@gmail.com) | [aalberti@lacopa.cc](mailto:aalberti@lacopa.cc)

A data de signatura electrònica