

(EIIP)

ESTUDI D'IMPACTE INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

PLA PARCIAL DE DELIMITACIÓ

AMPLIACIÓ SECTOR SUD.5-

MUNICIPI DE BLANES

OCTUBRE 2025

Promotor: SAGEFRA S.A

Autor del projecte i de l'EIIP

JAUME COROMINAS
Responsable tècnic

Col·labora:
MIRIAM BAENA GALLEGU
Paisatgista

ÍDEX

Dades bàsiques.....	3
1-Situació.....	4
2-PLANEJAMENT I INSTRUMENTS DEL PAISATGE	
2.1 Planejament territorial.....	6
2.2 Mapes representants del planejament territorial.....	9
2.3 Planejament municipal	9
2.4 Mapes representants del planejament local	11
2.5 Catàleg del paisatge	11
3-PAISATGE TERRITORIAL	
3.1 Paisatge vinculat a l'entorn del projecte.....	15
4-ÀMBIT DEL PROJECTE	
4.1 Entorn.....	18
4.2 Característiques bàsiques del projecte.....	19
4.2.1 Descripció de la visibilitat.....	20
4.2.2 Visuals dins l'àmbit d'actuació del sòl delimitat.....	23
4.2.3 Visuals dins l'àmbit d'actuació de caràcter forestal.....	24
4.3 Eines per a la integració del paisatge	24
4.3.1 Anàlisi de la vegetació dins l'àmbit d'actuació.....	24
5-PROPOSTA D'INTEGRACIÓ DEL PROJECTE	
5.1 Elements de la proposta en el paisatge	26
5.2 Justificació de la normativa amb la incorporació del PDURSNN_LG	27
5.3 Visió integral del projecte i proposta d'actuació.....	30
6-CRITERIS I MESURES	
6.1 Descripció de la estratègia adoptada	30
7-CONCLUSIONS	
7. Conclusions.....	32
8-ANNEX PROPOSTA PARC FORESTAL	

DADES BÀSIQUES

Estudi d'impacte i integració paisatgística del: PLA PARCIAL DE DELIMITACIÓ AMPLIACIÓ SUD.5 AL MUNICIPI DE BLANES.

OBJECTE DEL PROJECTE

Té com a finalitat l'ampliació de les instal·lacions de les indústries de Peixos Ros, en un espai del sòl urbanitzable no delimitat i que se situa en el costat nord de la carretera GI-682. Aquest document (EIIP) vol garantir en la implantació del projecte els criteris, i mesures adients per la integració paisatgística del lloc característic del "bosc silicícola de terra baixa".

SÍNTESI DE L'ACTUACIÓ PER L'EIIP

La integració paisatgística dins el marc físic del context general dels espais de l'entorn per la implantació de nou edifici amb vial de servei lateral.

El tractament integratiu de la peça del turó que es retalla als carrers d'accés a la urbanització Vista Mar i Camí Mas Palou.

La conservació de la fisonomia del contorn general del turó del possible tractament.

La conservació de l'arbrat naturalitzat existent i aportació de nous exemplars per la recuperació de la massa forestal pertanyent al lloc.

La retirada d'arbrat que es consideri perillós per a la via pública

La restauració dels espais no tractats actualment amb un criteri de revegetació autòctona.

La restauració dels diferents talussos amb l'eliminació de les plantes invasores i amb l'aportació d'espècies arboris i arbustius autòctons com a elements estructurals, i així preveure les possibles erosions.

Restauració de la vegetació de ribera per la integració de la pròpia.

Base legal

-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.

20 b) en els supòsits en què així es requereixi pel planejament territorial o urbanístic.

-Articles 47.4.d i 48 del Decret legislatiu 305/2006 del 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la llei d'urbanisme -ACORD GOV./157/2010, de 14 de setembre, pel qual s'aprova definitivament el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines.

-El Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí, "PDURSNS_LG" de gener 2021, té per objectiu adequar al concepte de desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Fons consultat

- La documentació aportada per l'EIIP està basada en:
- La Guia d'estudis d'impacte i integració paisatgística.
- Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines.
- El Manual d'Hàbitats de Catalunya.

1 SITUACIÓ

Comarca: La Selva

Municipi: Blanes

Coordenades del lloc: UTM31 X UTM y

482528.2 4614622.7

SUPERFÍCIE: 21.946 m²

Accès a la parcel·la

Per la carretera GI-682 amb direcció a l'accés dels: C. de la Noguera i Camí de Mas Palou.

Àmbit d'actuació

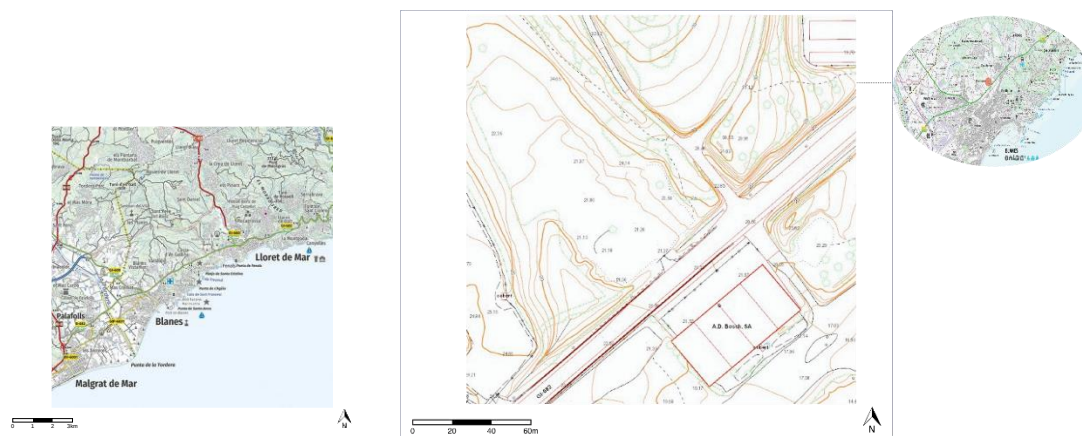
La redacció d'aquest document respon a la voluntat de desenvolupar una part del sòl classificat pel mateix POUM com a S.U.N.D. situat al nord de la carretera GI-682 d'accés a la Costa Brava com a un nou sector de desenvolupament així com de continuació i ampliació del ja tramitat Pla Parcial de delimitació SUD 5 Ampliació Peixos Ros.

Es tracta d'una porció d'aquest sòl urbanitzable no delimitat que confronta amb el costat nord dels sectors ja tramitats de PAU 12 Peixos Ros i SUD 5 Ampliació Peixos Ros, i que té com interès públic consolidar les zones verdes i equipaments obtinguts dels sectors indicats anteriorment. Amb això s'aconsegueix completar una connectivitat ecològica que envolta l'equipament i protegeix el monticle, objecte de protecció ambiental i paisatgística. Aquest millorarà l'entorn i ajudarà a la integració del volum arquitectònic de la indústria ja existent. En l'àmbit de l'interès privat, indicar que aquest sector té com a finalitat l'ampliació de les instal·lacions del grup, ja que els últims anys ha tingut un important creixement. Es tracta d'una indústria molt arrelada al territori, de quarta generació. Cal afegir que es tracta d'una indústria que necessita molta mà d'obra i, per tant, des d'un punt de vista laboral i social és també molt important.

Característiques generals de la situació

El municipi de Blanes forma part de la Comarca de la Selva, anomenat "Selva Marítima", i el Vessant Oriental de la Serralada litoral. Per la banda sud-oest es delimita amb la Comarca del Maresme, compartint la desembocadura/delta del Riu Tordera., la part sud-est amb Lloret de Mar, perfilant així l'inici de la Costa Brava. A La cara nord toca amb els municipis de Tordera i Vidreres, zona de turons característics de la zona. Amb relació al nucli de la vila de blanes, l'objecte a tractar es troba a uns 1500 m de distància, de sud a nord, i a uns 2000 m de distància del mar no sent una zona característica pròpiament de litoral marí.

Mapes de situació i emplaçament



Mapa de situació i mapa topogràfic d'emplaçament



Ortofotomapa de l'emplaçament

Fons: ICC.

Coordenades del lloc:
 UTM31 X UTM y
 482528.2 4614622.7

2 PLANEJAMENT I INSTRUMENTS DE PAISATGE

2.1 Planejament territorial

Per al desenvolupament de l'EIIP recompilem textualment les bases segons normatives i els seus articles més rellevants vinculats al paisatge que ajuden a garantir uns criteris i mesures dins el marc preestablert.

Títol 1

ACORD GOV/157/2010, de 14 de setembre, pel qual s'aprova definitivament el **Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines**.

Classificació: Segons el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, en tant que a **Sistema d'espais oberts amb categoria de: Sòl de protecció preventiva**. Sent favorable per a urbanitzar.

Articulat

De l'Article 1.4 e) Que el desenvolupament sigui sostenible i que respongui als criteris del Programa de Planejament Territorial de Catalunya explicitats en la memòria del Pla i que tenen l'enunciat següent:

1. Afavorir la diversitat del territori, mantenint la referència de la seva matriu biofísica.
2. Protegir els espais naturals, agraris i no urbanitzables en general com a components de l'ordenació del territori.
3. Preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori.

Article 2.2 c) Assegurar les connectivitats ecològiques necessàries per al manteniment de la biodiversitat i la salut dels ecosistemes i la conservació dels valors geològics i de les zones humides.

Article 2.5 Edificacions, instal·lacions i infraestructures en els espais oberts.

1. El Pla considera com a factors favorables per a l'autorització d'edificacions, instal·lacions i infraestructures en els espais oberts els següents:

- a) Que aportin qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic.
- b) Que siguin d'interès públic.

Article 3.20 Directrius OQP18 4. Estudis i informes preceptius

Article 4.1 Estudi d'impacte i integració paisatgística

Article 1.7 Factors de valoració paisatgística:

- Estètics (qualitat de la forma i el color)
- Visuals (visibilitat, dimensió)
- Socials (freqüentació)
- Simbòlics (històrics, literaris, sentimentals)
- Econòmics (valor afegit dels productes, renda diferencial de les localitzacions).

Títol 2

Pla Director Urbanístic de Revisió de Sòls no Sostenibles del Litoral Gironí. De gener del 2021.

Articulat Article 2. Àmbit territorial

1. L'àmbit territorial del PDU pel que fa a l'avaluació d'aspectes bàsics de desenvolupament sostenible està integrat pels 17 municipis del litoral gironí amb planejament municipal no adaptat al PTPCG; i pel que fa a l'adaptació paisatgística, de l'ordenació i l'edificació dels sòls que es desenvolupen en edificació preferentment aïllada, està integrat per a la totalitat dels 22 municipis del litoral.

2.2.c) Tossa de Mar, Lloret de Mar i Blanes.

CAPÍTOL 22. Naturalesa i abast de la normativa d'integració paisatgística.

Article 62. Definició, objectius i principis de la integració paisatgística.

Article 67) Adaptació del planejament general.

4. La regulació municipal prendrà les disposicions de la secció tercera del capítol 24, relatives als sòls ordenats, també com a directrius que l'adaptació del planejament general haurà de garantir i d'incorporar justificadament en la regulació de cada ambient edificat.

No obstant, els paràmetres que es regulen en aquesta secció només es podran modificar cap a solucions de major impacte paisatgístic de manera excepcional, per tal de compatibilitzar-los amb les regulacions municipals i d'harmonitzar-los amb el conjunt dels ambients edificats, d'acord amb les condicions següents:

- a) En relació amb els moviments de terres regulats a l'article 94, es podran matisar les excepcions a la determinació de no modificar el perfil del terreny natural en una franja de 3m d'amplada a banda i banda dels llinars. Així mateix, es podran matisar la regulació dels talussos anivellament per a l'enjardinament de les parcel·les d'acord amb les característiques de l'ambient edificat.

Article 69. Contingut

1. La regulació urbanística d'integració paisatgística dels ambients edificats a què fa referència l'article 67.1 haurà de tenir en compte el caràcter i estructura del paisatge a escala territorial on s'ubica l'actuació, d'acord amb els elements i patrons territorials reconeguts en el Catàleg i les Directrius del paisatge de les Comarques Gironines i incorporats a l'article 70 d'aquesta normativa, i d'acord amb els criteris descrits als articles 71-78, definits en aquest capítol.

2. Així mateix, caldrà tenir en compte el caràcter i estructura del paisatge del lloc i concretar les estratègies, criteris i mesures següents, d'acord amb la regulació dels capítols 2 i 3 d'aquesta normativa d'integració paisatgística:

- b) Per als sòls ordenats: visibilitat de l'emplaçament, criteris d'ordenació dels volums, adaptació topogràfica i moviments de terres, tractament de l'espai lliure d'edificació, vegetació i foment del drenatge natural, tanques, condicions d'edificació i gestió, d'acord amb el capítol 3.

Article 74. Tractament dels sistemes urbanístics

1. Per tal d'afavorir els diferents ambients edificats i amb l'objectiu de millorar la qualitat dels espais públics situats en els ambients edificats, l'adaptació del planejament municipal a aquesta normativa haurà d'establir regulacions específiques per als nous sistemes urbanístics o per a la reurbanització d'aquests, amb la finalitat d'uniformar el tractament paisatgístic del sistema viari, dels espais lliures i del sòl lliure d'edificació dels equipaments.

Article 77. Estratègia d'integració paisatgística preferent

2. L'estratègia d'harmonització pretén que les noves actuacions s'integrin en el paisatge com a elements positius o, com a mínim, neutres en el paisatge, amb l'objectiu d'establir una continuïtat entre els elements preexistents i els nous. Aquest objectiu es podrà assolir mitjançant la referència a determinades pautes (tipològiques, volumètriques, escalars, etc.) que permetin a l'observador establir una relació lògica entre ambdós tipus d'elements.

Article 81. Contingut del planejament i Estudi d'impacte i integració paisatgística.**Article 94. Moviment de terres.** El cas del punt 1.a)

Article 96. La vegetació com a article referent en tant que a l'estudi dels exemplars existents, a eliminar i, o a replantar.

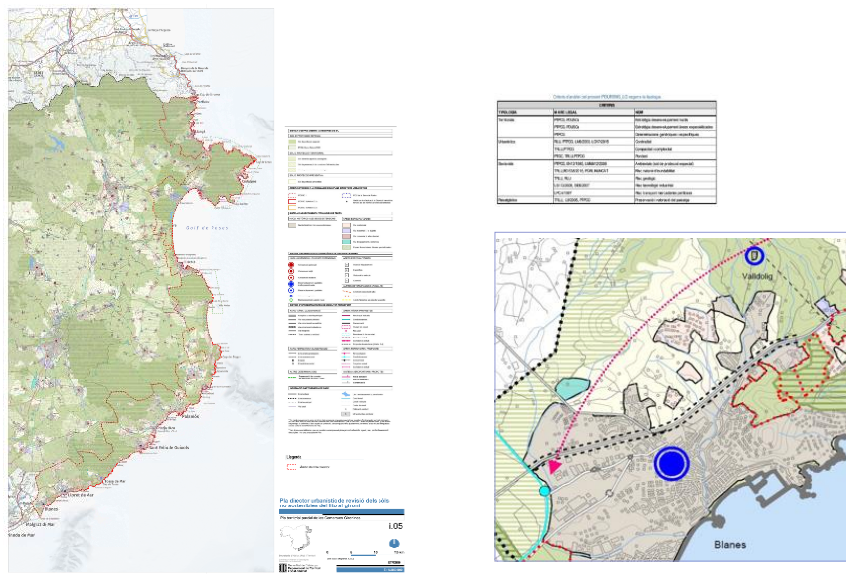
Article 97. Foment del drenatge natural i mesures de millora de la sostenibilitat.**Article 98. Tanques.****Títol 3**

En concret, el 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 i que regula els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.

De l'article 20) els EIIP es requereixen en els tres supòsits següents:

- a) Aquelles actuacions, usos, activitats i noves construccions en sòl no urbanitzable que s'han d'autoritzar pel procediment previst a l'article 48 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU)
- b) Els supòsits en què així es requereixi pel planejament territorial o urbanístic.

2.2 Mapes representants dels planejaments



Mapes representant dels planejaments

2.3 Planejament Municipal

Títol 1

Pla d'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM) BLANES

Classificació: Sòl urbanitzable no delimitat, per usos residencials i d'activitats econòmiques.

Articulat

De l'Article 226. Àmbit de sòl urbanitzable no delimitat per a usos residencials i d'activitats econòmiques. Condicions pel seu desenvolupament.

Del punt 3) Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA:

- S'aplicarà un tractament ambiental als terrenys que conforten amb cursos fluvials, amb acumulació d'espais lliures als marges d'aquests.
- Mesures per al condicionament de l'espai verd i la urbanització: minimitzar els espais impermeables, utilitzar espècies locals per l'enjardinament.
- Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua. Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes. Establiment de requisits constructius per tal de minimitzar el consum d'aigua dels edificis.
- Condicionar normativament el polígon perquè s'hi desenvolupin els usos pels quals s'ha reservat el sòl.

Títol 2**PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI AMBIENTAL, PAISATGÍSTIC, ARQUITECTÒNIC I HISTÒRIC ARTÍSTIC I EL SEU CATÀLEG DE BLANES (LA SELVA)**

Incorporat com a document annexa al POUM.

Aprovat en 2007 en febrer el dia 8, per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

El Pla especial pretén ser un instrument normatiu efectiu, capaç de generar una revalorització del patrimoni ambiental i paisatgístic i també arquitectònic i urbanístic, traduït en una millora concreta de la qualitat de vida i en una sèrie de polítiques específiques per al desenvolupament del municipi, prenent com a referència un turisme més sostenible i de més qualitat.

L'estudi enfoca les categories següents:

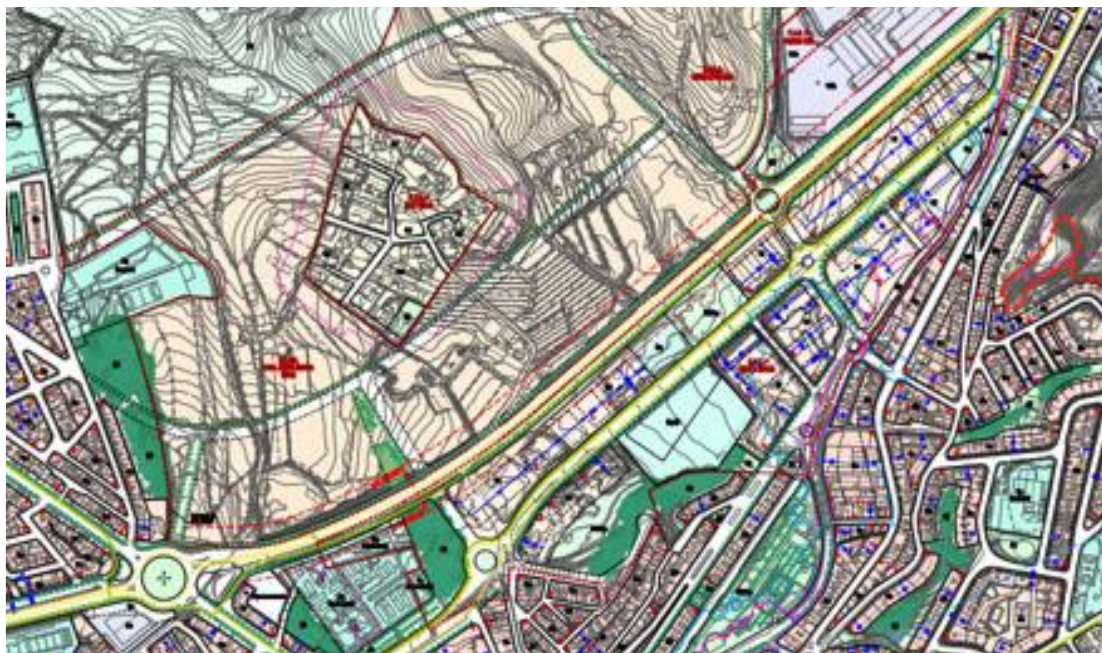
- 1- Àmbits paisatgístics singulars.
- 2- Àrees de protecció paisatgística i de verd privat protegit.
- 3- * Lleres Públiques.
- 4- Conjunts urbans.
- 5- Elements de patrimoni ambiental, paisatgístic i històrics.
- 6- Espais públics significatius.

* El cas del bé a protegir, Lleres públiques, segons el sector objecte de delimitació, es podria veure afectada la denominada Riera 1, pertanyent al conjunt de les rieres públiques de Blanes.

Tot i quedar dins del catàleg en el seu reconeixement, indicar: segons informe de l'ACA:

UPDH2017004611, el qual informa que la Llera no és pública el qual va exposar arran de la sol·licitud a intervenir un tram d'aquesta, per part de la propietat. I la classifica com a escorreg d'aigua.

2.4 Mapes representants del planejament local



Fonts: Ajuntament de blanes

2.5 Catàleg de Paisatge

Catàleg de paisatge

Títol

Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines

Contingut del Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines, elaborat per l'Observatori del Paisatge, lliurat a l'antic Departament de Política Territorial i Obres Públiques el 26 de febrer de 2010 i aprovat definitivament el 23 de novembre de 2010 (Edicte de 30 de novembre de 2010, sobre la Resolució d'aprovació definitiva del Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines).

Aquesta eina permet traçar uns paràmetres específics segons la unitat en què se situa l'objecte en concret. A continuació es descriuen de forma general les característiques més rellevants d'aquesta. Centrat més en detall en el municipi que competeix el projecte, Blanes.

Unitat 2 l'ARDENYA-CADIRETES I 8 LA BAIXA TORDERA

Al municipi de Blanes intervenen dues unitats de paisatge, la unitat 2- Ardenya-Cadiretes i la unitat 8- La baixa Tordera. Per aquest EIIP, ens centrarem en la **Unitat de Paisatge 2 Ardenya-Cadiretes**, ja que és la més representativa de l'objecte a estudiar i valorant que queda totalment dins l'àmbit de la unitat 2- Ardenya - Cadiretes.



Mapa unitat de paisatge Territorial Fonts: Observatori del paisatge

La unitat de paisatge 2

COMARCA: Comarques Gironines (comarques de la Selva, Baix Empordà i Gironès) i la Regió Metropolitana de Barcelona (comarca del Maresme).

Superfície: 22.501 ha (la part de les Comarques Gironines)

La unitat inclou, parcialment o íntegrament, els següents municipis de les Comarques Gironines:

Blanes, Caldes de Malavella, Castell-Platja d'Aro, Fogars de la Selva, Llagostera, Lloret de Mar, Maçanet de la Selva, Sant Feliu de Guíxols, Santa Cristina d'Aro, Tossa de Mar i Vidreres. També inclou un fragment del municipi de Tordera, ja a la Regió Metropolitana. Comprendent part del Paisatge d'Atenció Especial del litoral de Girona.

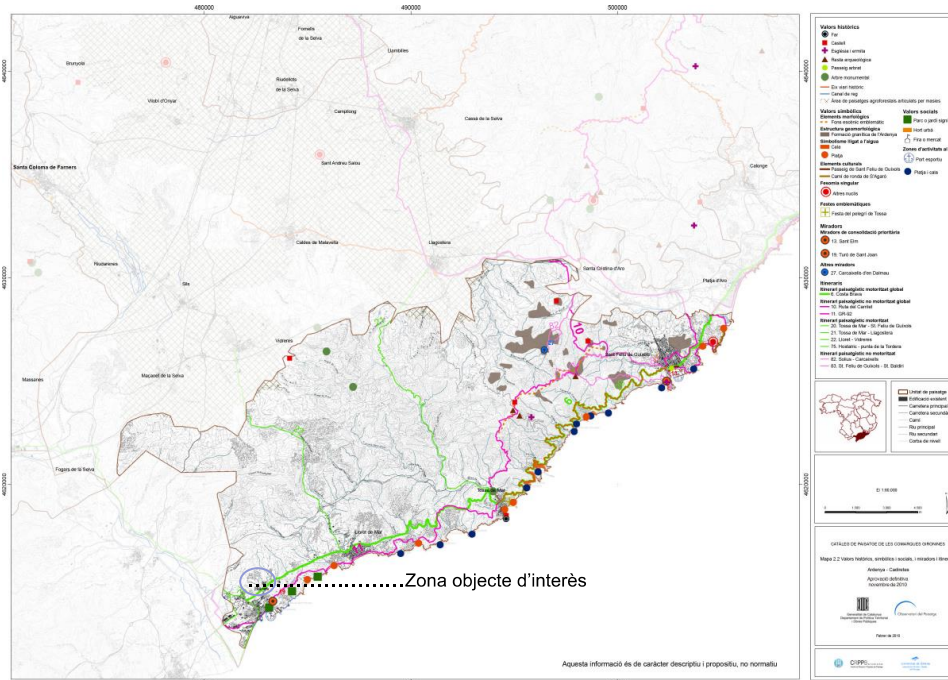
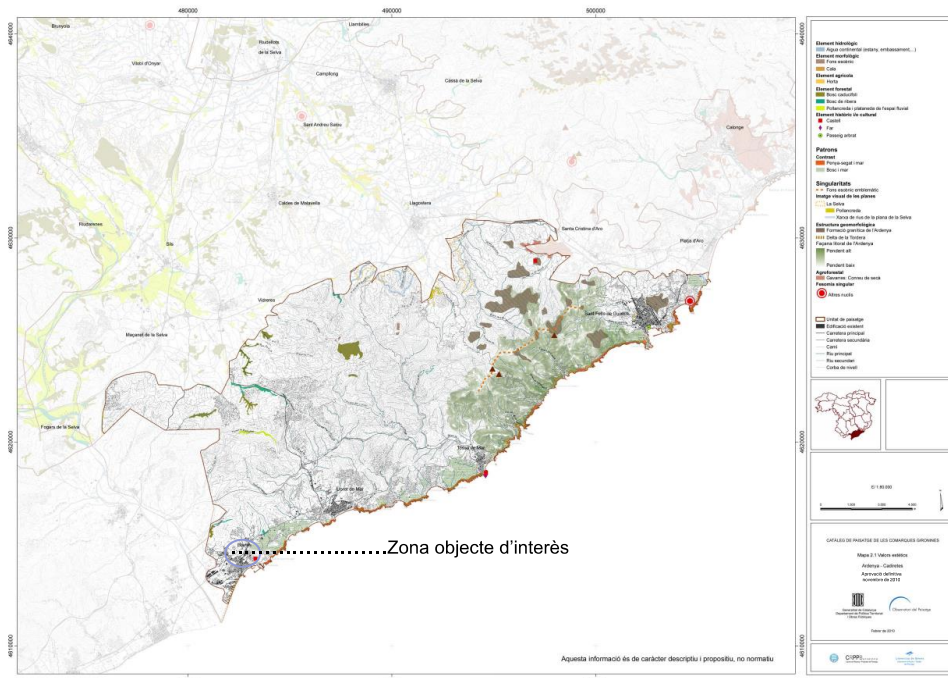
El paisatge característic de la U2.

Es tracta d'un conjunt de muntanyes que no superen els 512 metre d'alçada, situant-se en la zona del litoral de la selva formant la mateixa serralada litoral. Pren importància la seqüència dels turons que generen una important barrera entre la plana selvatana i la costa, generant un clima i condicions específiques en la zona. Formes granítiques variades afluïren dotant el massís de perfils molt singulars. Amb una vegetació molt densa i compacta, constituïda sobretot per boscos de suros, però també alzines i pins que recobreix el massís de Cadiretes-l'Ardenya. Entre altres trets característics, com poden ser le formes de relleu litoral (cales, penya-segats, agulles, en combinació amb la vegetació i els canvis de color de l'aigua del mar), les localitats més importants: Sant Feliu de Guíxols, Tossa de Mar, Lloret de Mar i Blanes, se situen a la costa sent importants centres turístics.

La unitat de paisatge 2

PAISATGE D'ATENCIÓ ESPECIAL: Centrats en la Unitat de paisatge 2 que comporta per l'objecte d'actuació, es destaca la baixa rellevància que pren la zona d'actuació en tant que els punts dels següents mapes, tant de valors estètics com el de valors històrics, simbòlics i socials, i miradors i itineraris. Un espai poc destacat, que cal preservar, en

l'àmbit paisatgístic. També cal destacar que la zona d'àmbit d'actuació no està en cap cas catalogada com a Pla d'espais d'interès natural (PEIN), o similar.



Avaluació del Paisatge

Debilitats i amenaces: Es destaca generalment un paisatge en tant que a un conjunt d'activitat urbanística envellida, conseqüència del boom immobiliari dels anys seixanta i setanta i que poc van ser integrades en el paisatge. El tractament a les entrades als nuclis no han seguit un patró estètic que garantís la continuïtat harmònica i de paisatge idoni i identitari de la zona. La fragmentació en l'entorn a causa de la implantació d'urbanitzacions aïllades i el desenvolupament de paisatges periurbans que estan connectant de forma gradual un municipi amb el conseqüent. També i molt important: l'alt grau en el perill de risc a incendis.



Debilitat /amenaces: veiem imatge de nau en abandó que fragmenta entrada accés al nucli sense cap tractament integratiu paisatgístic.

Fortaleses i oportunitats: En especial, a Blanes, es destaca el patrimoni històric i religiós de les ermites (La ruta de les ermites) i el Castell o torre de sant Joan. També són els Jardins emblemàtics com el Jardí Botànic Marimurtra o Jardí de Pinya de Rosa. Les característiques geomorfològiques també sumen un valor afegit a l'entorn paisatgístic de qualitat. Actualment, amb el PDURSNS_LG es preveu garantir la gestió, ordenació, millora i protecció del paisatge, com ja ho fan altres plans com el PDUSC, i altres entitats com la constituïda en 2009 del Consorci de l'Ardenya- Cadiretes.



Fortaleses /oportunitats: Garantir la vida dels paratges naturals i antropitzats és un element clau per promoure el paisatge singular.

3. PAISATGE TERRITORIAL

3.1 Paisatge vinculat a l'entorn projecte

Descripció

La proposta d'actuació del Pla Parcial de Delimitació Sector Sud.5 - Peixos Ros s'emplaça en el sector Sud-oest de la Comarca de la Selva. La part meridional de la Costa Brava comprèn un sector de relleu accidentat que s'estén entre les ciutats de Blanes i Sant Feliu de Guíxols: el massís de l'Ardenya o de Cadiretes. El massís i la unitat de paisatge que li correspon limita al sud amb el delta de la Tordera, a l'oest amb la plana de la Selva i al nord amb la Costa Brava centre. És un espai que forma part de la serralada Litoral. La peça del projecte en concret, queda a l'extrem del conjunt de turons de la part més accidentada en l'àmbit morfològic. La zona més pròxima a mar, els penya-segats queden a la cara sud, sent aquest el perfil paisatgístic que respon al PDURSNS_LG. Per tant, la ubicació del projecte queda exclosa del litoral marí pròpiament. Observem com el tram urbà separa la serralada.

El substrat geològic és homogeni, format bàsicament per granits i leucogranits, fet que ha condicionat en conjunt el modelatge. Els doms granítics són la forma de relleu més habitual i constitueixen turons de vessants nus i escarpats, aïllats o agrupats en conjunts més o menys complexos. Les rieres i torrents són en conjunt poc cabalosos i acostumen a desembocar directament al mar. La vegetació es veu predominant els boscos d'esclerofil·les típicament mediterranis, la sureda (*Quercetum ilicis galloprovinciale suberretosum*) és el bosc més estès, en relació amb el predomini d'un clima mediterrani subhumit i un substrat de característiques silícies. En els llocs afectats per pertorbacions, sovint d'origen antròpic, les brolles d'estepes i brucs substitueixen el bosc de suros. L'alzinar té una presència més esporàdica, encara que en alguns indrets arriba a formar boscos extensos. Més properes al litoral marí, es destaca una major presència de pi blanc (*Pinus halepensis*) i pinastre (*Pinus pinaster*). El pi pinyoner (*Pinus pinea*) ocupa algunes extensions importants als vessants encarats a la depressió Prelitoral, probablement alguns repoblats. Les zones més elevades es poden trobar comunitats relacionades amb els cursos d'aigua i les fondalades humides com per exemple la verneda, la gatelleda, la lloreda i l'avellanosa.

Dinàmiques actuals.

Es pot observar, en l'actualitat el paisatge vegetal de l'Ardenya-Cadiretes en un bon estat de conservació. En alguns casos a prop d'urbanitzacions, carreteres i nuclis urbans presenta símptomes de degradació. Les restriccions a les actuacions amb alt impacte que imposa el fet de la inclusió en el PEIN de quasi tot el massís i, sobretot, la manca de pertorbacions importants, incendis per exemple, en els darrers anys ha permès la recuperació dels boscos. El paisatge urbà es troba immers en un procés de transformació producte de la confluència de tres factors: la construcció o ampliació d'infraestructures de transport, el creixement urbanístic, i l'aparició de noves activitats econòmiques. El paisatge es caracteritza per ser un paisatge clarament de valor de litoral marí, per l'atractiu dels penya-segats i els miradors que ofereixen, quedant en segon pla la zona d'àmbit

d'actuació del projecte però no menys preuada. Blanes s'estén en semicercle al peu del turó de l'antic castell de Sant Joan. El municipi ha crescut de forma notable els darrers anys. La diversitat de la seva estructura productiva incideix en el paisatge.



Components i Valors

Els valors naturals i ecològics de l'Ardenya - Cadiretes genera uns valors naturals importants, el Pla d'Espais d'Interès Natural recull part d'aquests. En conjunt, el 35% de l'espai forma part del PEIN, la major part dins l'EIN «Massís de Cadiretes» i en grau més baix dins l'EIN «Pinya de Rosa». La zona específica del projecte no els hi afecta. En paral·lel d'aquests espais protegits o inventariats, és rellevant també altres espais d'interès natural i connector definits en el Catàleg d'Espais d'Interès Natural i Paisatgístic de les Comarques Gironines elaborat i editat per la Diputació de Girona l'any 2009, un exemple serien: el turó de Sant Joan; la riera de Blanes i el torrent de Valldolig; connector conca del Valldolig; el turó de Montells; el connector turó de Montells - el delta de la Tordera; i la desembocadura de la Tordera.



Fons: AllTrails

Visual des del Turó dels Muntells

Valor artístic en el paisatge

El valor dels habitants d'un lloc i el vincle amb el seu entorn paisatgístic ajuda a la seva qualitat al llarg del temps, diferents artistes vinculen les seves obres segons la seva bellesa. Joaquim Ruyra descrivia així la costa selvatana: «Les orenetes i les falzies envaeixen el nostre cel, cridant «visca», visca! El rovell de les nostres més humils teulades es converteix en una crosta d'or, que les fa tan esplendoroses com aquelles amb què la llegenda corona la meravella dels seus palaus encantats. Els penyals esclaten en una brillant florida de ginesta, que els dóna l'aspecte d'altars en lluminària. I, a la manera de sacerdots, d'aquells altars, els arbres d'atzavara s'aixequen ací i allà, al cim de les cingleres, amb una actitud gallardíssima d'entusiastes oferents, presentant amb múltiples braços a la benedicció del cel les tofes de llurs flors flamejants. Voleu més esclat de llum? No, els jardins artificials de la Costa d'Atzur de França no són tan harmoniosos com els que creixen venturerament a la nostra Costa Serena... A la nostra costa... tot és natural. Els penyals subsisteixen i el sol hi canta de pròpia veu amb les notes més adequades a la seva glòria... Què té d'estrany, doncs, que les nostres campanes tritllegin, que les músiques recorrin els nostres carrers i que les nostres viles es moguin amb aires de dansa i amb fervors de poesia?» (Ruyra, 1964).



Pintura inspirada en el paisatge de Santa Cristina de Juan Sorolla.

4. ÀMBIT DEL PROJECTE

4.1 Entorn

Descripció de l'entorn de l'emplaçament

ESTRUCTURA DEL LLOC La proposta d'emplaçament de l'actuació s'ubica a la part nord i arrande la carretera GI-682 que connecta Malgrat de Mar i Lloret de Mar a l'alçada del quilòmetre 6. L'espai com a conjunt boscos a la part Nord: per una banda, la Urbanització Vistamar i per l'altre la part de bosc que descendeix del turó de Muntells i el turonet que es perfila amb el C/ de la Noguera que dóna accés a la urbanització i el Camí de Mas Palou, zona de pista forestal que porta al Turó de Montells sent una zona d'ús de ciclistes i senderisme. La part Oest es limita amb un escorreg i seguidament un conjunt de terrasses de cultiu que pertanyen a Cal Parrado, on a continuació esdevé urbanització. A la zona sud queda a primera línia la carretera que fragmenta amb la Vila, la trama del poble que accedeix al nucli, i a la nova parcel·lació del Sector Costa Brava. És important destacar, també, la Serrallarga, on es troben el Turó de Santa Bàrbara i el Turó de Sant Joan. Aquest turó separa l'àmbit d'actuació amb la costa del litoral més proper, sent un separador important de la costa en tant que a característiques físiques.

Ortofotomapa general de l'emplaçament numerada

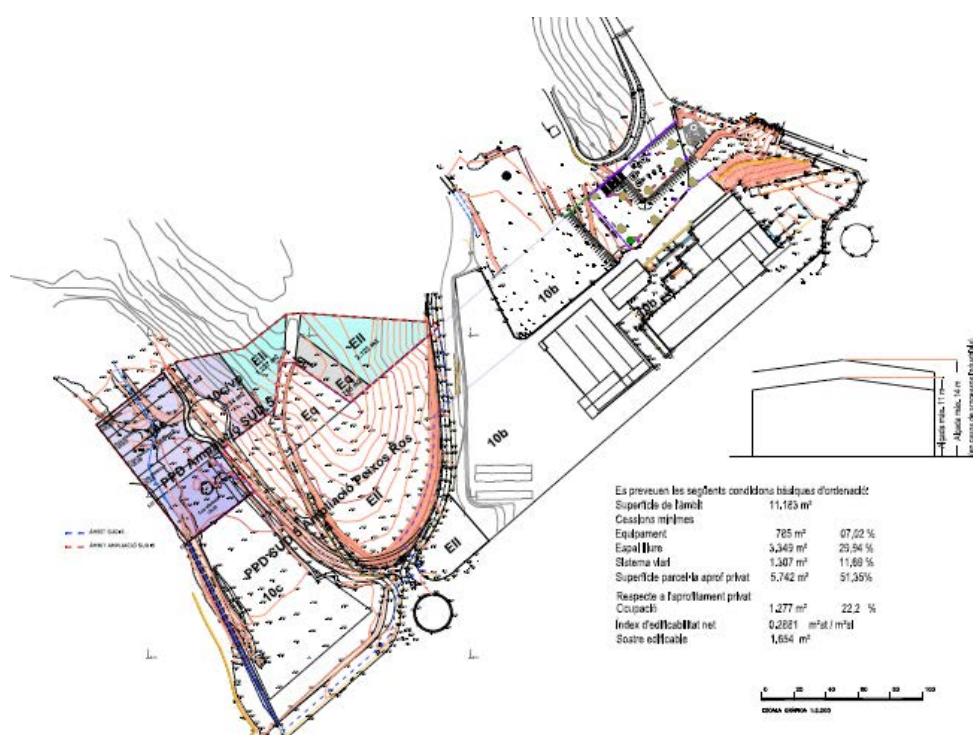
- La parcel·la on s'emplaça el la nova proposta d'edificació
- 1- Àmbit d'actuació de la futura nau Peixos Ros
 - 1.1- Àmbit actual nau de la propietat Peixos Ros PMU-5
 - 2- Turó (est) amb accés Residencial Blanes i Camí Mas Palou i escorreg (oest). Espai a integrar.
 - 3- Urbanització Mas Guelo
 - 4- Carretera GI-682
 - 5- Nova zona destinada a comerços
 - 6- Tramat urbà
 - 7- La Serrallarga, turó de Santa Bàrbara i Sant Joan



4.2 Característiques bàsiques del projecte

Descripció de l'emplaçament específic.

El Pla Parcial delimita un sector que manté la mateixa fondària respecte de la Carretera GI-682, que té el PAU.12-Peixes Ros. A continuació, a l'oest, la peça de forma rectangular d'unes dues hectàrees aproximadament, part del conjunt de l'àmbit de S.N.N.D., on es vol facilitar la futura ampliació de les Activitats del Grup Ros (preparació, conservació, comercialització i exportación de peix i altres productes alimentaris) i poder així obtenir les cessions necessàries per dur a terme l'ampliació de la seva activitat.



Els objectius generals de l'actuació són:

1. Dur a terme una ordenació que s'escaigui amb les preexistències que confronten amb l'àmbit d'actuació.
2. Desenvolupar una peça de sòl industrial amb bona localització que representa l'ampliació de la parcel·la obtinguda en el SUD 5 i, per tant, ben situada respecte a les vies d'accés, fet que permet minimitzar l'impacte sobre l'ocupació del sòl i racionalitzar la implantació de les xarxes d'infraestructures urbanes. La parcel·la que es proposa per a aquesta ampliació futura reuneix les característiques idònies per a les activitats del Grup Ros, en especial la de comercialització dels seus productes, topografia plana; forma regular; bona accessibilitat per a camions i turismes. També hi ha prevista un altre parcel·la d'aprofitament privat que es preveu a l'altra banda del carrer, una superfície reservada com a espai lliure privat.

3. Donar continuïtat a la xarxa viària prevista en el SUD 5.
4. Obtenir sòl per ampliar els espais verds ja previstos i proposar una corona verda sobre l'equipament, que serveix de pantalla favorable a l'aspecte ambiental i paisatgístic entre indústria i sòl no urbanitzable.
5. Obtenir sòl per completar l'equipament previst en el SUD 5.
6. Incorporar en el planejament la protecció de valors mediambientals i de sostenibilitat i mesures compensatòries específiques per amortir els impactes.



Imatge font: Propi

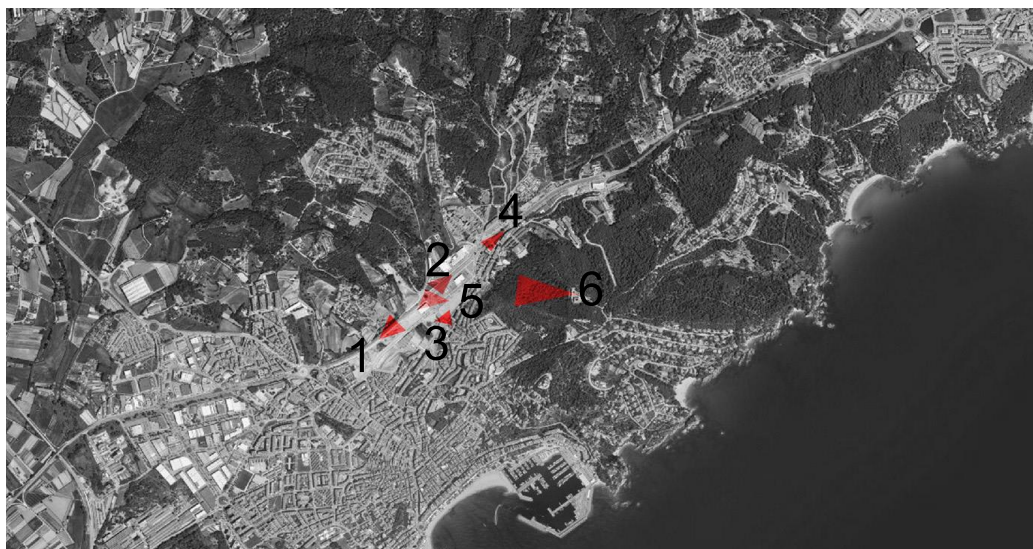
4.2.1 Descripció de la visibilitat

Conca Visual

La localització de la nova nau té un important impacte visual en el municipi per diferents raons. Es tracta d'una ubicació a peu de la carretera principal que comunica els municipis adjacents i és de gran concurrència sobretot a l'època d'estiu, ja que és accés directe a les cales de la Costa Brava. També destacar, que amb el creixement urbanístic del municipi aquesta zona ha quedat molt exposada al vianant del poble, pel fet que amb les actuacions presents i futures es contempla un moviment més fluid de persones. La composició dels diferents carrers nous potencien l'ús d'aquest en tant que a vehicles com a vianants.

Cal remarca, que la proposta d'ubicació de la nau per a l'ampliació del Grup Ros és adient per estar a l'extrem est de la parcel·la actual, generant un fil conductor visual en el conjunt del paisatge a banda i banda de la carretera.

Ortofotomapa dels punts de les visuals estudiades



Les visuals les hem tractat de manera que sigui afavorida per qualsevol persona o passatger de la zona de caracter públic. Valorem que diferents visuals que queden d'ins les àrees del particular promotor del pla queden excloses de l'estudi visual, posant énfasis en els espais d'ús públic.

- 1- VISUAL DESDE LA CARRETERA DIRECCIÓ Lloret de Mar
- 2- VISUAL DESDE LA CARRETERA DIRECCIÓ Malgrat de Mar
- 3-VISUAL DESDE LA CARRETERA DEVANT Zona Emplaçament
- 4-VISUAL DESDE PONT PEATONAL DE MAS BORINOT
- 5-VISUAL DESDE LA VORERA FRONTAL ZONA COMERCIAL
- 6- VISUAL DESDE TURÒ DE SANT JOAN

L'estudi de les diferents visuals que s'analitzen, es mostra per la part de la mateixa carretera en ambdós sentits una bona visibilitat del lloc, però tenim en compte que es tracta d'una zona de pas a roda i no d'estada. A les zones i des d'un punt de vista de vianants, com ho són les voreres o el punt elevat anomenat popularment pont verd, no es veu amb claredat el lloc en concret, excepte a la vorera de la carretera que queda en direcció Lloret de Mar, predominen altres elements que es troben a la zona i pertorben la vista. Sí que es veu des del Castell de Sant Joan el conjunt de la peça des d'una distància considerable.



1- VISUAL DESDE LA CARRETERA DIRECCIÓ Lloret de Mar



2- VISUAL DESDE LA CARRETERA DIRECCIÓ Malgrat de Mar



3-VISUAL DESDE LA CARRETERA DEVANT Zona Emplaçament



4-VISUAL DESDE PONT PEATONAL DE MAS BORINOT



5-VISUAL DESDE LA VORERA FRONTAL ZONA COMERCIAL



6- VISUAL DESDE TURÒ DE SANT JOAN

4.2.2 Visual dins l'àmbit d'actuació del sòl delimitat

Descripció del paisatge del lloc

Actualment la porció per a la futura intervenció, esdevé un solar en desús amb un paviment de sauló característic del sòl de la zona. Zona de caràcter rústic. Per la part de turó, zona forestal, es destaca un petit talús dins el límit d'actuació i que s'allarga fins a final del mateix límit en la part est. La zona Oest que delimitada amb l'escòrrer on es distingeix vegetació típica de ribera. El paisatge que caracteritza el lloc a tractar es podria definir com un paisatge dividit en dos grans parts, per una banda, un teixit urbà en procés de creixement en la zona de l'àmbit d'actuació, i per altra, i el que competeix la missió del projecte, un conjunt de suaus turons que acullen la trama urbana.

Es destaquen boscos de terrenys silicícoles de terra baixa típicament mediterranis. El turonet (zona EII) queda en la part de delimitació inclosa en el Sector.5 on el seu valor es basa en la presència del bosc amb exemplars representatius de *Quercus suber*, *Quercus ilex*, *Pinus pinea*, com a massa forestal i amb un sotabosc representant de la zona de *Cistus salviifolius*, *Pistacia lentiscus*, com a més rellevants.

Es pot observar en la zona alta del turó, una zona boscosa amb arbrat representat característics i exemplars arboris dispersos. Cal destacar en el marge del turó a la part

alta, uns exemplars de pins que suposen un perill de caiguda a la via pública, en concret al c/ Noguera que dóna accés a Residencial Blanes i Vistamar.



4.2.3 Paisatge del lloc i criteris d'integració

Per tal de garantir una intervenció integradora es promou l'estudi a mode d'anàlisi del lloc, a continuació es mostra el reportatge realitzat en l'àmbit d'actuació, la zona de bosc.

4.2.3 Visual dins l'àmbit d'actuació forestal



Bosc del turó



Bosc del turó



Vista arbrat en risc de caiguda



Vista perfilada del turó



Talús dins l'àmbit d'actuació



Talús de l'escori d'aigua de l'àmbit d'actuació



Vista a peu del turó



Vista Mirador desde el turó



Exemplar de Pistacia lentiscus



Exemplar de Cistus monspeliensis



Exemplar de Cistus monspeliensis en flo



Exemplar de Lavandula stoechas en flo

4.3 Eines per a la integració del paisatge

4.3.1 Anàlisi de la vegetació dins l'àmbit d'actuació

Del document de Cartografia dels hàbitats a Catalunya "Manual d'interpretació Corine " La massa forestal naturalitzada que és la que més ocupa en la zona i de la serra com a hàbitat representatiu, identifiquem el següent:

REPRESENTANT ELS: 42y, 44f; 45ªa, 45b; 45c i 45i

Per a la creació de les restauracions paisatgístiques i la integració del projecte, es descriu un llista d'espècies vegetals que són les comunitats vegetals característiques del bosc de la zona en concret. Així garantir que les plantacions futures siguin suma del teixit vegetal que consolidi el paisatge i l'integri de manera favorable per la biodiversitat.

5. PROPOSTA D'INTEGRACIÓ DEL PROJECTE

5.1 Elements de la proposta en el paisatge

El Principal element i el que dota el motiu de l'ampliació de la Indústria de Peixos ros, la construcció de la nau central, inferior a 6.000 metres en la superfície interior en la parcel·la anteriorment zonificada.

De caràcter pròpiament paisatgístic destaquem:

- 1- L'espai de l'entorn immediat de la mateixa nau, amb proposta de ser un element aïllat a cada banda per tal de garantir la integració a partir de diferents exemplars vegetals com a cinturó verd de la peça.
- 2- L'accés al sector que es realitza a través de la rotonda des dels espais laterals que es dedicaran superfícies per a la plantació de masses arbòries i arbrat.
- 3- El tractament del turó un cop s'hagi vist modificat/ retallat per la proposta d'ampliació del vial, es tractarà amb vegetació i subtils accessos de vianants que ajudin a habilitar l'espai com a mirador i zona verda de caràcter autòcton, oxigenant el mateix turó del vial a la part Baixa respecte als carrers que l'envolten.
- 4- El Talús del lateral est de la parcel·la, on es tractarà de manera forestal el llarg del vial en cul-de-sac proposat fins a la nova rotonda, que actualment es crea provisional com a vial d'instrument, amb una visió futura d'allargar el vial entre 70 metres i 100 metres per tal de dotar-la per al servei d'ús públic de les futures vies adjacents de la zona nord.
- 5- La part oest, coincidint amb l'escòrrer d'aigua existent, el tractament de vegetació de ribera amb exemplars tipus *fraxinus angustifolius*, de port de gran alçada que ajuda a minimitzar l'impacte que pugui produir l'element arquitectònic.
- 6- La façana de l'element construït, es vol tractar de forma discontinua amb conjunts d'arbrat i vegetació en concepte de parterres a partir d'una mota per harmonitzar la frontalitat del conjunt que es preveu més transitada.

5.2 Justificació de la normativa amb la incorporació de la normativa del PDURSNS_LG

Pel que fa a la justificació del document en relació amb el PDURSNS_LG, cal tenir en compte que el municipi de Blanes no ha adaptat encara el seu planejament general a la normativa d'integració paisatgística, i per això són d'aplicació les disposicions transitòries, és a dir, les disposicions de les seccions segona i tercera del capítol 24 són determinacions d'obligat compliment i aplicació directa.

DT. 3a: "1. Pel que fa a la normativa d'integració paisatgística, mentre no es completi l'adequació del planejament urbanístic general a les determinacions del present PDU, es poden tramitar figures de planejament, instruments de gestió i atorgar llicències que siguin compatibles amb les determinacions del PDU.

Mentre el planejament general no identifiqui i reguli els ambients edificats i, per tant, mentre el planejament no estableixi un règim diferenciat de protecció, gestió i ordenació del paisatge en els termes en què estableix l'article 1.6 i l'article 2.4.5 de les Directrius del paisatge del PTPCG i amb els objectius de preservació que les Directrius del paisatge estableixen, les figures de planejament, els projectes d'urbanització i les llicències que es tramitin en desenvolupament dels sòls inclosos dins l'àmbit d'aquesta normativa d'integració paisatgística, s'han de subjectar a les directrius establertes a la secció segona del capítol 23 relatives als ambients edificats que puguin ser aplicables en el marc del planejament vigent, constituint les disposicions de les seccions segona i tercera del capítol 24 com a determinacions d'obligat compliment i aplicació directa.

En aquest sentit, cal esmentar que l'article 67 de les normes del PDU si que és d'aplicació en la tramitació del document. La disposició addicional 2a, punt tercer del PDU estableix que les modificacions de planejament urbanístic general en tramitació a l'entrada en vigor d'aquest PDU s'ha d'adaptar al PDU si en aquella data no haguessin estat resolts definitivament. Per tant, si les modificacions de planejament urbanístic general en tramitació s'hi han d'adaptar, una nova tramitació també.

Respecte a la justificació de la normativa del PDURSNS_LG

Secció 3. Disposicions dels sòls ordenats

Respecte a l'art. 94. Moviment de terres. Aquest article indica que no es podrà modificar el perfil del terreny natural en una franja de tres metres d'amplada a banda i banda del llindar.

Indicar que la parcel·la d'aprofitament resultant es pretén agrupar a la ja provinent del sud- 5 però considerant una rasant superior per tal d'ajustar-se al terreny natural.

En conclusió, la situació de la petita ampliació de la futura nau ja està prevista en el mateix pla i ja està estudiada la seva situació perquè sigui la que generi el menor impacte paisatgístic possible. Gran part de la parcel·la té una previsió d'ús d'aparcament i espai lliure privat, de la mateixa manera es preveu a l'altra banda del carrer una superfície inicialment reservada com a espai lliure privat, però que en un altre expedient està prevista

una modificació puntual del POUM per tal de transformar-la en espai lliure públic que completaria l'actuació i concreció pública del turonet.

L'article 94.3 del DPU estableix que "pel que fa als altres usos, els serà d'aplicació el que preveuen els apartats 1 i 2 si bé la regulació dels ambients edificats podrà modificar justificadament el règim de la matèria ordenada en aquest article.

Article 67. Adaptació del planejament general

1. El Pla determina que el planejament general de cada municipi ha d'identificar els *ambients edificats* i establir la regulació urbanística d'integració paisatgística diferenciada i específica per a cada ambient edificat, mitjançant l'adaptació del planejament general a aquesta normativa, ja sigui a través de la figura de la revisió com a través de la modificació puntual d'aquest plantejament general. Aquesta identificació i regulació ha d'abastar tots els sòls ja ordenats i tots els sòls pendents d'ordenació amb edificació aïllada d'acord amb la definició de l'article 61.1 d'aquesta normativa, en tot el territori del municipi.

2. Excepcionalment, es podrà avançar l'adaptació de només una part del territori, per necessitat justificada, mitjançant la tramitació d'una modificació puntual del planejament general.

3. La regulació municipal prendrà les disposicions de la secció segona del capítol 23, relatives als ambients edificats, i les disposicions de la secció segona del capítol 24, relatives als sòls no ordenats, com a directrius que l'adaptació del planejament general haurà de garantir i d'incorporar justificadament en la regulació de cada ambient edificat.

4. La regulació municipal prendrà les disposicions de la secció tercera del capítol 24, relatives als sòls ordenats, també com a directrius que l'adaptació del planejament general haurà de garantir i d'incorporar justificadament en la regulació de cada ambient edificat. No obstant, els paràmetres que es regulen en aquesta secció només es podran modificar cap a solucions de major impacte paisatgístic de manera excepcional, per tal de compatibilitzar-los amb les regulacions municipals i d'harmonitzar-los amb el conjunt dels ambients edificats, d'acord amb les condicions següents:

- a) En relació amb els moviments de terres regulats a l'article 94, es podran matisar les excepcions a la determinació de no modificar el perfil del terreny natural en una franja de 3m d'amplada a banda i banda dels lindars. Així mateix, es podran matisar la regulació dels talussos anivellament per a l'enjardinament de les parcel·les d'acord amb les característiques de l'ambient edificat.
- b) En relació amb les superfícies màximes en què s'admet la pavimentació de l'espai lliure de l'article 95, es podrà matisar els percentatges d'acord amb les característiques de l'ambient edificat.
- c) En relació amb les tanques, es podrà matisar les condicions de cromatisme, permeabilitat, drenatge i alçades per tal d'harmonitzar-les amb les solucions de les tanques consolidades de l'entorn, si bé caldrà garantir en tot cas que l'alçada i les característiques de les noves tanques no impedeixen la visió del litoral des dels espais públics.

És en aplicació d'aquests articles que es proposa una excepció a no modificar el terreny natural en la franja perimetral de 3 metres que preveu el PDU, la proposta és que es podrà excavar la totalitat de la parcel·la i es prendrà com a cota de referència per la totalitat de les parcel·les d'aprofitament privat cota + 24 com a cota de referència d'implantació d'edificis i +25 com a cota de referència de la zona d'espai lliure per aparcament.

Així es preveurà que a límit amb els nous vials els primers 3 metres de parcel·la s'ajustaran al nivell del nou vial i a la resta de parcel·la els primers 3 metres en els límits a veïns on no s'urbanitzen nous vials es mantindrà el terreny natural i s'enjardinarà.

Respecte a l'art. 95. Tractament del sòl lliure d'edificació. Respecte en aquest punt i d'acord amb el mateix punt art 95.5 per a parcel·les d'ús d'activitat es podrà establir un percentatge de pavimentació amb la intenció de millorar la permeabilitat dels terrenys.

En el nostre cas ens acollim a les indicacions dels articles indicats i proposem que l'espai lliure d'edificació hi sigui admès l'ús d'aparcament i proposem una zona verda amb sauló tipus ull de perdiu, com a paviment removible o formigó permeable, i sí arbrada. A escala normativa es proposa una franja de 5 metres per tot el llarg de la parcel·la també paviment permeable tipus sauló compactat o altre i tractada amb composicions d'arborats.

Es preveurà que l'espai lliure de parcel·la es tractarà com a mínim en un 50% de la seva superfície (sòl no edificat) amb l'ús de sòls permeables, a partir de diferents tonalitats per evitar el monocrom en gran superfície i la fragmentació visual i intentar la variació en diferents tonalitats. Aquests sòls seran majoritàriament arbrats amb plantació d'exemplars característics de la zona, especialment *Fraxinus angustifolia*, *Populus alba* i *Populus nigra* a les zones més subhúmedes; *Pinus pinea*, *Quercus ilex* i *Quercus suber* a les zones més seques.

Respecte a l'art. 96. La vegetació, ja queda justificat en el punt anterior.

Respecte a l'art. 97. Foment del drenatge natural i mesures de millora de la sostenibilitat, indicar que en la franja de protecció descrita en els punts anteriors també es preveu donar continuïtat a un escorroc existent amb el que aconseguim que l'escorrentia natural actual no es modifiqui, a més el desguàs superficial de la parcel·la també es produeix pel mateix escorroc actual, amb el que s'aconsegueix mantenir el drenatge natural.

Respecte a l'art. 98. Tanques, es manté la normativa del PDURSNS_LG.

Respecte a l'art. 99. Ordenació de volums, es dóna compliment, donat que en tractar-se de la resta de categories d'ús d'activitat econòmica i d'equipaments i serveis tècnics, els volums previst és similar als del seu entorn immediat i no supera el doble del volum mitjà del seu entorn. En el plànol d'ordenació O-3 on es representa el conjunt futur de les indústries Ros es veu clarament que el volum de l'edifici del nou sector no supera ni la meitat de l'edifici actual de Peixos Ros, per tant, es dóna compliment en aquest article.

Respecte a l'art 100. Ocupació màxima i sostre màxim construït. No afecta.

Respecte a l'art 101. Planta baixa. En aquest cas la normativa pròpia del PDU: "Té la consideració de planta baixa aquella planta o part d'aquesta situada damunt del soterrani real o possible, i per això en cap cas podrà establir-se amb una variació absoluta de més-menys un metre (1 m) en relació amb la cota de terreny natural" i al POUM és respecte al terreny definitiu.

Respecte a l'art 102. Planta soterrània. No afecta.

Respecte a l'art 103. Alçada reguladora i nombre de plantes aparents dels edificis. No afecta.

Respecte a l'art. 104. Tractament dels paraments i elements construïts. Està previst en l'articulat del PP, article 20.

5.3 Visió integral del projecte i proposta actuació

ENCAIX DEL PROJECTE I VISIÓ GLOBAL DE L'ORDENACIÓ

La proposta d'actuació vol fer un tractament del projecte que garanteixi la integració en el paisatge, ja que el tractament dels espais verds i zones de lleure estan dins del pla present i futur. Es presenta un projecte on l'encaix de la peça arquitectònica se centra en el terreny permetent que tot el perímetre es pugui intervenir amb tractament de zona verda en tot el conjunt i continuant amb el paisatge de l'entorn més boscos. Especialment es tractaran el talús que perimetra amb el nou vial amb cul-de-sac. I el turó amb un valor estètic atractiu i subtil com a façana verda.

6. CRITERIS I MESURES

Descripció de l'estratègia adoptada

L'estratègia es basa a protegir i reforçar l'aspecte paisatgístic actual en l'àmbit d'actuació, de l'ampliació de Peixos Ros. Per això considerem com a intervenció principal la restauració del turó, els talussos i marges que delimiten els camins amb els vials aprofitant la topografia original i revegetar els diferents nivells. Respectar el Mosaic agroforestal existent i recuperar-lo per plantar noves masses vegetals que ajudaran a camuflar encara més l'edifici proposat al Pla Parcial d'ampliació del sector SUD.5 –

CRITERIS

- 1-Recuperar un espai en desús
- 2-Ubicació de l'edifici de forma aïllada
- 3-Restauració dels marges, talús i turó
- 4- Cohesionar l'espai de la instal·lació amb l'espai forestal/rural
- 5-Reduir la visió directa de la nau des del camí que el percep.
- 6-Conservar la vegetació existent
- 7-Integrar els edificis i les instal·lacions al cromatisme del lloc
- 8-Restauració Viària

MESURES

- 1- Ubicar en la nova nau de creixement del comerç en l'espai que té en major proximitat de l'actual i que actualment està desús.
- 2- Donar continuïtat al paisatge urbà d'instal·lacions industrials sense pertorbar els usos, accessos, subministraments, densitat de circulació existent.
- 3- Neteja dels espais a revegetar i a tractar.

- 4- Adequació de les terres per possibles erosions
- 5- Consolidar amb la nova plantació les terres per evitar possibles despreniments del turó.
- 6- Repoblar amb vegetació autòctona per poder connectar la massa forestal que queda a segon terme amb els espais on els marges s'obren les àrees més espaioses.
- 7- Fes ús d'aquest sòl perimetral únicament per la restauració vegetal.
- 8- Aportar terra vegetal a la zona per noves plantacions.
- 9- Tractament de plantacions arborades i arbustives en els talussos per minimitzar impacte visual creant un joc de profunditats en les possibles visuals.
- 10- Col·locació de tanca perimetral combinada de manera puntual en espais en perill de caiguda, o de separador amb terreny fora de la propietat.
- 11- Plantació d'arbrat en punts estratègics per reduir l'impacte de la falda del turó.
- 12- Deixar rebrotar exemplars vegetals del lloc de manera espontània en les zones de terra que envolten els camins i talussos.
- 13- No alterar la vegetació situada dins de les zones definides pel Pla
- 14- Aprofitar i mantenir els clars boscosos existents per les diverses àrees de zones verdes.
- 15- Conservar el conjunt d'arbrat de grans dimensions (freixes, alzines, i pins) que ocupa gran part de la façana principal de la nau actual en la a pocs metres del turó i aprofitar la pantalla vegetal que en proporciona, a més del seu interessant canvi cromàtic.
- 16- Protegir el bosc representant característic del lloc.
- 17- Evitar la tala d'arbres singulars identificats.
- 18- La construcció de la façana de la nau podria adoptar un joc cromàtic segons la vegetació que l'envolta.
- 19- La plantació de nous exemplars als marges més propers als edificis de forma perimetral.
- 20- La plantació de nous exemplars als marges més propers al turó i talús.
- 21- La plantació de varietats arbustives a les parts més baixes per crear barreres visuals a peu de camí.
- 22- La restauració i nova construcció de vies, segueix el perfil que actualment ja està instal·lat en la zona.
- 23- Voreres amples per a ús de vianants i carrils bici per reduir circulació de vehicles a motor.
- 24- El trànsit es veu poc afectat a la suma de nous vehicles

7. CONCLUSIONS

La implantació d'una nova nau industrial en el municipi de Blanes, com ampliació de la prevista en el SUD 5, genera indubtablement un impacte paisatgístic, però la necessitat d'instal·lacions per al creixement econòmic i de teixit urbà en zones edificables, són necessàries per afavorir la vida en aquest entorn. L'interès del tractament del Pla Parcial de Delimitació permet evolucionar el tram urbà i viària amb la implantació i restauració de noves zones verdes d'espai lliure, i reduint l'impacte en gran manera. Valorem que l'actuació s'ubica al mig d'un paisatge originari bosc típicament mediterrani d'interès paisatgístic, que té un caràcter de nau de comerç industrial, que la conca visual de l'emplaçament és molt reduïda i que es pot percebre des d'un radi de 200 m. S'ha optat per crear un element arquitectònic aïllat per garantir el tractament integratiu en el seu perímetre. El turó en especial, a causa de la seva retallada, es pretén en el futur tractar de forma subtil, però a la vegada dotar-lo per tal de poder fer ús com a espai públic, en zona verda. D'aquesta manera, l'actuació viària pren un valor afegit en comparació a l'estat actual. El talús que acompanya al llarg del nou vial, actualment pensat com a eina instrumental (pot veure's modificat en el futur) vol generar la massa forestal que s'observa de la mateixa i prolongar el tractament amb la plantació naturalitzant-lo. El tractament per salvar l'espai d'escorrim d'aigua, amb l'actuació proposada, guanyant molta riquesa paisatgística generant un límit natural amb el terreny de cultiu adjacent. La importància de la selecció dels materials per a l'edificació en tant que al cromatisme que s'ajusta a la integració del conjunt del vial amb les naus existents.

Així l'estudi d'impacte integració paisatgístic exposat per a la millora de l'entorn de Pla Parcial de Delimitació, vol garantir la qualitat paisatgística del lloc, amb nous elements en el paisatge immediat que sumin a l'harmonia del conjunt de la vila.

ANNEX D'IMATGES RENDERS



annex d'imatges



annex d'imatges renders



annex d'imatges



annex d'imatges renders



annex d'imatges



annex d'imatges renders



annex d'imatges



annex d'imatges renders