

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

**NOU ALLOTJAMENT TEMPORAL DE PERSONES TREBALLADORES
TEMPORERES EN EDIFICACIÓ EXISTENT**

Camí de les Encontrelles, 6 (17497) Pedret i Marzà

Promotor: BIOBOSCH Orgànics S.L.

Camí de les Encontrelles, 6 (17497) Pedret i Marzà

A 4 VENTS
ARQUITECTURA

ÍNDEX DE LA MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS

- 1.1 Antecedents i justificació
- 1.2 Objectius i metodologia

2. DESCRIPCIÓ DEL PAISATGE PREVI

- 2.1 Descripció del lloc
- 2.2 Factors de visibilitat
- 2.3 Components i valors del paisatge

3. LA PROPOSTA DE NOU HABITATGE TEMPORAL

- 3.1 Descripció de la proposta

4. ELS CRITERIS D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

- 4.1 Criteris i mesures d'integració
- 4.2 Impacte paisatgístic
- 4.3 Síntesi

1. INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS

1.1. Antecedents i justificació

El present treball respon a la necessitat de poder justificar la necessitat de disposar d'unes instal·lacions per allotjar el personal temporer que treballa a la finca objecte del projecte, on actualment hi ha una explotació agropecuària dedicada a la poma ecològica.

L'oportunitat d'aquest estudi és a l'empara del Decret Legislatiu 1/2010 del 3 d'Agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, així com també del Decret 64/2014 del 13 de Maig, de Protecció de la Legalitat Urbanística. També es recolza la seva elaboració en la Llei 8/2004 de protecció, gestió i ordenació del paisatge, així com en el 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.

Així doncs, el Decret Legislatiu 1/2010 estableix en el seu article 47 del següent:

Que segons l'article 47 del Decret 64/2014 de 13 de maig de protecció de la legalitat urbanística, per poder concedir llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable que fan referència a habitatges familiars o allotjaments de treballadors temporers directament i justificadament associats a l'activitat rústica de què es tracti, és necessària la tramitació d'un projecte d'actuació específica.

A la vegada, segons l'article 50 del el Reglament de la Llei d'urbanisme, la documentació necessària per la tramitació d'un projecte d'actuació específica és la següent:

- a) Memòria justificativa de l'actuació, la seva finalitat i la seva adequació als requisits exigits per la Llei d'urbanisme i el Reglament que la desplega i a les determinacions del planejament territorial, sectorial i urbanístic aplicables, amb el grau de precisió necessari que permeti apreciar aquesta adequació.
- b) Plànols a escala adequada relatius a l'emplaçament i la situació precisos de la finca o finques on es projecta l'actuació, amb indicació de la seva referència registral i cadastral, la seva extensió i la superfície ocupada per l'activitat i les obres existents i previstes.
- c) Descripció i representació gràfica dels serveis urbanístics necessaris per dur a terme l'actuació, amb indicació dels existents i dels que calgui implantar, incloses les obres de connexió corresponents.
- d) Avantprojecte tècnic quan l'actuació comporti l'execució d'obres o, si es tracta d'obres que no requereixen projecte tècnic, descripció i representació gràfica d'aquestes obres.
- e) Estudi d'impacte i integració paisatgística.**

Finalment, la necessitat de redacció d'aquest estudi es veu reforçada en el Decret 343/2006, quan en el seu article 20 s'hi llegeix:

20.1 L'estudi d'impacte i integració paisatgística es requereix en els següents supòsits:

a) En 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.

1.2. Objectius i metodologia

Els objectius del present Estudi d'Impacte i Integració paisatgística són:

1. Caracteritzar i avaluar les singularitats del paisatge on es vol implantar el nou habitatge.
2. Considerar les conseqüències que sobre el paisatge preexistent tindrà la implantació d'aquest nou ús, que es situa en una edificació ja existent.
3. Elaborar una proposta d'integració paisatgística d'aquells elements que es modifiquin i considerar si aquest escenari resultant és o no admissible.

En relació al contingut de l'estudi d'impacte i integració paisatgística, se seguirà el que determina l'article 21 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, així com de manera específica allò establert per la guia metodològica elaborada per la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge (Dept. de Política Territorial i Obres Públiques).

2. DESCRIPCIÓ DEL PAISATGE PREVI

2.1. Descripció del lloc

La parcel·la, situada al Sud del nucli habitat de Marzà, es troba qualificada pel POUM com a Sòl No Urbanitzable, concretament amb la clau N2a – *No urbanitzable. Sòl Agrícola de valor paisatgístic*.

La finca té una superfície de 7.812m² segons cadastre.

Disposa de construccions de diversa índole ja que la finca ha anat patint múltiples modificacions i ampliacions a conseqüència dels usos que ha tingut.

Les edificacions que són més antigues tenen origen en una antiga granja lletera i són les següents:

Un primer volum, que és el que té més altura, és el corresponent a l'habitatge. Es tracta d'un edifici de planta baixa i planta primera, amb planta rectangular i coberta de teula a quatre aigües. A la planta baixa trobem l'aparcament annex a l'habitatge mentre que tot el programa funcional de l'habitatge en si es desenvolupa en planta primera. Aquesta construcció és la primera que trobem al accedir a la parcel·la, per la cantonada NordEst i té una superfície de 129m² per planta.

El segon volum, és el que té més superfície. Es tracta d'un edifici molt diàfan, amb estructura metàl·lica i coberta de dents de serra. Aquest edifici té una superfície de 640,50² i s'hi accedeix per la façana Nord. Actualment aquest espai acull la zona de magatzem de cartaró, zona de preparació de comandes, zona de classificació i preparació de caixes i accés a les càmeres. Comunica amb la zona del personal.

Un tercer edifici, annex a l'habitatge, de planta baixa i coberta a una aigua, amb una superfície de 144,25m². S'hi accedeix per la façana Oest.

Un quart volum, de planta baixa i planta primera, corresponent a l'antiga sala de munyir de la granja lletera. Actualment la planta baixa s'ha adequat s'utilitza com a espai per a les oficines, serveis higiènics i office pel persona. Té una estructura vertical de murs de càrrega i els forjats són de biguetes autoportants de formigó amb solera ceràmica. La coberta és a una aigua d'uralita. Cadascuna de les plantes té una superfície de 109,85m².

La planta primera actualment està en desús.

Una cinquena construcció, aïllada, corresponent a un cobert al costat NordOest de la finca, amb 197m² de superfície.

Totes aquestes edificacions van ser adequades per tal d'acollir-se al nou ús d'explotació agropecuària l'any 2023 i es troben en perfectes condicions.

Les edificacions que es van afegir al conjunt l'any passat van ser les següents:

Nau del costat Sud, on trobem les càmeres frigorífiques i la zona de recepció dels palots. Es tracta d'un edifici d'estructura metàl·lica, tancaments metàl·lics, i coberta a una aigua. Aquest edifici destaca dins el conjunt per la gran altura que té tot i tractar-se d'un edifici de planta baixa. La superfície construïda és 455,20m².

Local de màquines, annexat a les actuals oficines pel costat Oest. Local en planta baixa, estructura metàl·lica, tancaments metàl·lics i amb una superfície de 61,05m².

La zona que acollirà el nou ús d'habitatge temporal serà la planta primera de l'antiga sala de munyir i actual oficina de l'explotació Biobosch, que com hem dit, actualment està en desús.

A aquesta planta primera s'hi accedeix per una escala exterior annexada a la façana Nord. Actualment aquest espai no és habitable.

No s'intervé en cap dels altres edificis del conjunt.



Estratègicament, les construccions es troben en un punt entremig entre el nucli urbà de Marzà, molt pròxim i i la plana altempordanesa, amb el típic paisatge rural de conreus.

2.2. Factors de visibilitat

En l'entorn immediat, la presència de tanques vegetades entre els diferents cultius i, sobretot, de la tanca vegetada de la pròpia parcel·la - així com les edificacions del nucli urbà tant proper i les pròpies construccions de la parcel·la dificulten la visió a partir d'una certa distància.

El nou ús s'insereix dins l'edificació existent, motiu pel qual, no s'alteren els factors de visibilitat existents.



La tanca existent que dificulta la visió des de la finca cap a l'exterior i viceversa.

2.3. Components del paisatge

Els components del paisatge que caracteritzen la zona són:

- Les construccions que configuren el nucli urbà de Marzà, al qual la finca es troba pràcticament integrat. Es tracta de construccions majoritàriament de tipus residencial, tot i que també n'hi ha d'altres tipus, com equipaments municipals. Es tracta d'edificacions que com a molt tenen tres plantes.



- L'espai agrícola de la plana empordanesa, que contextualitza el conjunt escènic del sector. Podem

dir que es fa dominant tant a l'oest com al sud de l'àmbit on es situarà el nou allotjament.

Val a dir que aquest paisatge agrícola es caracteritza per ser relativament diàfan, amb tanques vegetades aquí i allà. Entre les espècies que conformen aquestes tanques esmentem-hi el tamarisc (Tamarix sp.), l'om (Ulmus minor), el pollancre (Populus sp.), la canya (Arundo donax) —espècie al·lòctona—, el xiprer (Cupressus sempervirens), així com exemplars aïllats de freixe de fulla petita (Fraxinus angustifolia).

Un altre element rellevant de l'entorn agrari és la presència de masos, gairebé sempre amb construccions annexes de suport a la seva activitat (coberts, naus d'emmagatzematge, granges ...).



Esmentats els principals components del paisatge, podem ara destacar com a valors a tenir en compte els següents:

- A.- La horitzontalitat del paisatge, que el determina el mateix context de plana. Fins i tot en el cas de les edificacions del nucli de Marzà i de la pròpia finca, hi són també absents les estructures excessivament altes i els elements verticals o les formes prominents.
- B.- Un cromatisme poc o molt integrat i no discordant amb l'entorn agrícola i els elements naturals. S'ha tingut especial cura amb les edificacions noves de l'explotació agropecuària, que malgrat tenir dimensions considerables, s'han pintat de color verd per integrar-se al màxim amb l'entorn.
- C.- Una integració de les construccions en l'entorn rural, ja sigui per la tipologia constructiva, ja sigui per la seva mimetització a redós de les tanques vegetals.

A tall de síntesi podem dir que es tracta d'un paisatge de qualitat moderada, i que se situa a la zona de contacte entre un marc agrícola abastament antropitzat i una àrea industrial relativament amable.

3. LA PROPOSTA DE NOU ÚS HABITATGE DINS CONSTRUCCIÓ EXISTENT

3.1. Descripció de la proposta

El nou habitatge es situa a la planta primera existent de l'antiga sala de muntar, actualment en desús. Aquest espai s'adequarà per tal de fer-lo habitable i té una superfície construïda de 109,85m².

Les intervencions que es faran en aquest sentit, i que podrien tenir un impacte en el paisatge són:

- El canvi de coberta, que actualment són panells de fibrociment
- Modificació de les obertures existents per tal de complir les exigències del que estableix el Decret d'Habitabilitat al respecte
- Modificació de l'escala exterior

Es tracta doncs de modificacions molt puntuals, que en cap cas afectaran ni al volum, ni a la superfície, si no que només aborden aspectes concrets de l'envolupant. La resta d'actuacions són interiors i en cap cas tindran un impacte en el paisatge pel que no són objecte d'aquest estudi.



4. ELS CRITERIS D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

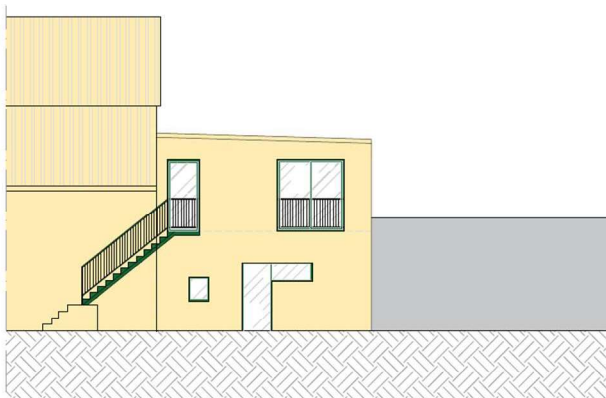
4.1. Criteris i mesures d'integració

L'objectiu integrador es fonamentarà en la utilització de materials i acabats que siguin propis del medi rural o bé es mimetitzin amb l'entorn immediat del conjunt de les edificacions de la finca.

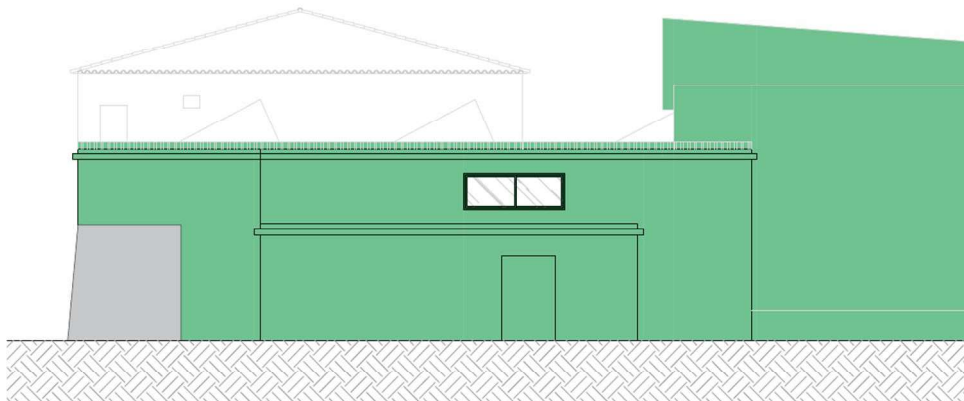
Les estratègies concretes seran les següents:

- La coberta serà tipus sandvitx amb acabat metàl·lic del color verd, mateix RAL que les façanes Oest i Sud.
- Les obertures seran del mateix color verd que les existents a la planta baixa, de tal manera que s'integrin al màxim amb el verd de es façanes Sud i Oest. Les dimensions seran les mínimes exigides per la normativa ja que tradicionalment els habitatges emplaçats en l'entorn rural han tingut obertures de dimensions reduïdes.
- L'escala exterior serà metàl·lica i amb un mínim impacte sobre el conjunt. El seu color d'acabat serà el mateix que el de les fusteries.

Alçat Nord

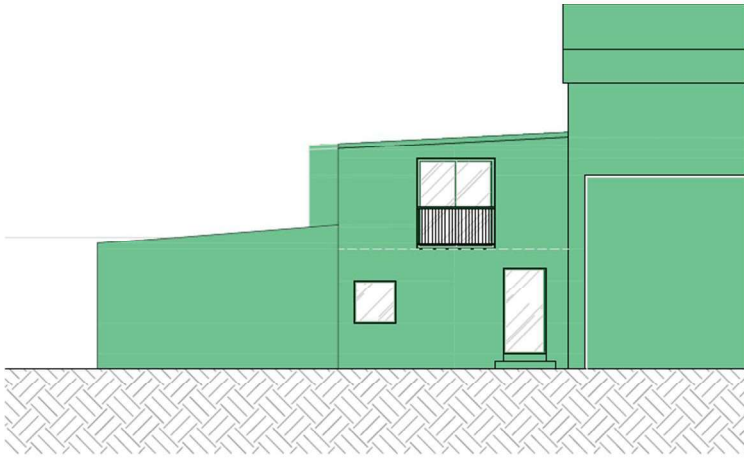


Alçat Oest





Alçat Sud



4.2. Impacte paisatgístic

Considerant el paisatge preexistent del sector, la seva conca visual i l'estructura territorial de l'entorn, les característiques de les instal·lacions que es pretenen, la fragilitat escènica en relació a la noves actuacions i els criteris o mesures preventives i d'integració que finalment es consideren, hom pot efectuar a la taula que acompanya la següent caracterització i valoració dels impactes paisatgístics.

Impacte	Descripció	Valoració
Implantació en sòl no urbanitzable d'un nou ús residencial temporal lligat a l'explotació agropecuària existent	Es tracta d'implantar un nou ús i en cap cas es tracta de construir una nova edificació, sinó que aquest ús es donarà dins una edificació existent en desús. Així, la intervenció que es pretén fa referència només a unes modificacions relatives a l'habitabilitat de l'espai, i té unes dimensions força minses en relació a l'entorn, de manera que no tindrà un impacte en el mateix.	Compatible
Introducció d'elements artificialitzants	La discreció de les modificacions fetes a l'envolupant existent s'assimilen a les ja existents en el mateix conjunt construït i en les edificacions pròximes de la població. La tipologia constructiva, els acabats i el cromatisme de l'edificació que es planteja contribuiran a la seva integració en el marc escènic preexistent	Compatible

4.3 Síntesi

El present estudi d'impacte i integració paisatgística analitza la inclusió d'un nou allotjament temporal per a personal temporer dins una part en desús del conjunt edificat de la finca situada al Camí de les Encontrelles nº6 de Marzá. L'espai on s'ubicarà aquest nou habitatge té una superfície construïda de 109,85m² i s'ubica a la planta primera d'uns dels volums procedents d'una antiga granja lletera dels anys 60. Actualment aquest espai forma part d'una explotació agropecuària dedicada a la poma ecològica i tots els espais, excepte aquest que està en desús, s'han renovat i adaptat per a aquest nou ús.

El territori on trobarem aquest nou ús és del tot planer, cosa que fa que els sectors que des d'allà es visualitzin siguin força limitats. A més, la presència de la tanca vegetada que envolta tota la parcel·la i les edificacions existents dins la mateixa, així com les tanques vegetades entre els diferents cultius i les edificacions del nucli de Marzá, dificulten la visió a partir d'una certa distància.

Els components del paisatge que caracteritzen la zona són, per un costat, les edificacions del nucli urbà tant

proper –tipus habitatge o equipament–, i per l'altre l'espai agrícola de la plana empordanesa, que contextualitza el conjunt escènic del sector. Val a dir que aquest paisatge agrícola es caracteritza per ser relativament diàfan, amb tanques vegetades aquí i allà, així com també l'existència de masos gairebé sempre amb construccions annexes de suport a la seva activitat (coberts, naus d'emmagatzematge, granges...)

Coneguts els components del paisatge, es poden destacar com a valors a tenir en compte la seva horizontalitat, un cromatisme poc o molt integrat de les edificacions existents noves, amb unes dimensions considerables, així com una integració de les construccions primàries (de l'antiga granja lletera) en l'entorn de caràcter rural i amb masies.

De tot plegat se'n pot concloure que ens trobem davant d'un paisatge de qualitat moderada, i que se situa a la zona de contacte entre un marc agrícola abastament antropitzat i una àrea habitada amable.

Pel que fa al projecte de nou habitatge temporal per a personal temporer, i en allò que són els aspectes d'interès pel present estudi, esmentem el següent:

Aquest nou ús es situarà a la planta primera d'un dels volums existents des dels anys 60, actualment en desús, el qual disposa de 109,85m² construïts. Caldrà fer algunes modificacions a l'envolupant per tal de fer que aquest espai sigui habitable. Aquestes modificacions, tot i que petites, són les úniques que poden tenir algun impacte en l'entorn i que per tant són objecte d'aquest estudi.

Les estratègies que s'han seguit ha estat utilitzar materials propis de les construccions agrícoles o bé de les pròpies construccions agropecuàries que es van fer recentment. Els cromatisme d'aquests nous elements s'integrarà al màxim amb els colors de les façanes. Els elements que es modificaran i les corresponents estratègies pels mateixos són les següents:

- La nova coberta serà tipus sandvitx amb acabat metàl·lic del color verd, mateix RAL que les façanes Oest i Sud.
- Les obertures seran metàl·liques de color verd, del mateix to que les fusteries existents a la planta baixa de l'espai que acollirà el nou habitatge, de manera que s'integrin al màxim amb el verd de les façanes Sud i Oest.
No es farà cap obertura nova sinó que es modificaran les existents.
- L'escala exterior serà metàl·lica i amb un mínim impacte sobre el conjunt. El seu color d'acabat, i de la barana, serà el mateix que el de les fusteries.

En darrera instància, i considerant el paisatge preexistent del sector, la seva conca visual i l'estructura territorial de l'entorn, les característiques de les modificacions de l'envolvent que es pretenen, la fragilitat escènica en relació a la noves actuacions i els criteris o mesures preventives i d'integració que finalment es consideren, s'estableix que l'impacte paisatgístic del nou ús d'habitatge temporal per a personal temporer es pot qualificar de compatible.

A Castelló d'Empúries, 28 de Maig de 2024

Carme Ribas Tibau, Arquitecta