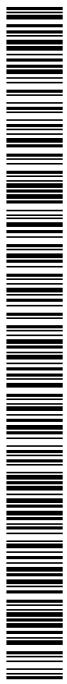
DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA
E2019002340
Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 1 de 90
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

14. Estudi d'Integració paisatgista

CPISR-1 C ALBERT MIRAVET MASIP
Signat digitalment per CPISR-1 C ALBERT MIRAVET MASIP
Motiu: Document aprovat inicialment per la Junta de Govern LocaL de 10 de febrer de 2020. El secretari
Data: 2020.02.21 12:40:50 +01'00'

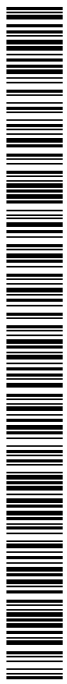
ÀNGEL LAPEDRA, ARQUITECTE
Josep Fàbrega i Pou, 15
17230 Palamós
Tel. 972 60 10 51
angellapedra@coac.cat
www.angellapedra.cat

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 3 de 90
SIGNATURES
Cap signatura aplicada



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

D'UN PLA ESPECIAL URBANÍSTIC AUTÒNOM EN SÒL NO URBANITZABLE PER A LA IMPLANTACIÓ D'UNA RESIDENCIA GERIÀTRICA EN MEDI RURAL AL TERME MUNICIPAL DE MONT-RAS.

Segons Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, i Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel que es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge

MAIG 2019

www.consultoriapv.com

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 4 de 90

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

Estudi d'impacte i integració paisatgística en la tramitació d'un Pla especial urbanístic autònom en sòl no urbanitzable per a la implantació d'una residencia geriàtrica en medi rural al terme municipal de Mont-ras.

Data: Maig de 2019

Client

JOSEP 13 S.L.

Tècnic
Pere Valderas Barranco Consultoria Mediambiental PV,SL

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA
E2019002340
Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 5 de 90
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

INDEX

1. DADES BÀSIQUES DE L'ACTUACIÓ 3
1.1. Títol complet 3
1.2. Síntesi de l'actuació 3
1.3. Promotor i redactor del projecte 3
1.4. Base legal 4
1.5. Situació i àmbit d'actuació 4
1.6. Superfície transformada 5
,1.8. Coordenades geogràfiques 5

2. PLANEJAMENT VIGENT I INSTRUMENTS DEL PAISATGE 7
2.1. Planejament territorial 7
2.1.1. Espais d'interès connector 10
2.1.2. Hàbitats 11
2.1.3. Hàbitats (grau de raresa i amenaça) 12
2.1.4. Principals cobertes de sòl 13
2.1.5. Patrimoni geològic, zones humides, mulleres i torberes 14
2.1.6. Possibles afectacions o riscos territorials a estudiar 15
2.1.7.Inventari del patrimoni arquitectònic 16
2.1.8 Figures de protecció ambiental 17
2.1.9 Zones de risc 18
2.1.10 Unitats mínimes de conreu i pendents inferiors al 10% 19
2.1.11 Sòl d'alt valor agrari 20
2.2. Planejament sectorial de protecció ambiental 21
2.3. Normativa d'aplicació 21
2.4. Planejament municipal 21
2.5. Catàleg de paisatge 22
2.6. Cartes de paisatge 25
2.7. Altres instruments de caràcter local 25

3. EL PAISATGE A ESCALA TERRITORIAL 26
3.1. Descripció del paisatge 26
3.1.1. Components (elements i estructures) 26
3.1.2. Dinàmiques (tendències evolutives) 35
3.1.3. Valors 36

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA
E2019002340
Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 6 de 90
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

4. EL PAISATGE DEL LLOC I EL PROJECTE/PLA 42
4.1. Descripció i visibilitat de l'emplaçament 42
4.1.1. Estructura del lloc 42
4.1.2. Visibilitat de l'emplaçament 44
4.1.3. Alternatives d'ocupació 51
4.2. Programa i requisits del projecte/pla 52
4.2.1. Finalitat i justificació del projecte/pla 52
4.2.2. Components del projecte/pla 52
4.2.3. Requisits tècnics i funcionals del projecte/pla 53
4.3. Visió integral del projecte/pla 53
4.3.1. Inserció del projecte/pla i visió global de l'ordenació 53
4.3.2. Alternatives d'ordenació 53
4.3.3. Valoració global dels canvis induïts del projecte/pla 56
4.4.Anàlisi sistemàtica de les transformacions 56

5. ESTRATÈGIES, CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA 58
5.1. Estratègies d'integració paisatgística 58
5.2. Criteris d'integració paisatgística 58
5.3. Caracterització i definició dels impactes 58
5.3.1. Qualitat paisatgística 58
5.3.2. Fragilitat paisatgística 58
5.3.3. Capacitat de càrrega paisatgística 59
5.3.4. Mesures d'integració 59

6. CONCLUSIONS 61

7. ANNEXES 63

8. PLÀNOLS 65

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA
E2019002340
Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 7 de 90
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

1. DADES BÀSIQUES DE L'ACTUACIÓ

1.1. Títol complet

Estudi d'impacte i integració paisatgística en la tramitació d'un Pla especial urbanístic autònom en sòl no urbanitzable per a la implantació d'una residencia geriàtrica en medi rural al terme municipal de Mont-ras.

1.2. Síntesi de l'actuació

L'objectiu del pla especial urbanístic autònom és reformar, rehabilitar i redistribuir unes edificacions existents destinades a local de pública concurrència amb ús d'oci i espectacles amb el nom comercial de "Eclipse", actualment en desús, per tal de destinar-les al nou ús: residència geriàtrica en medi rural.

L'estudi d'impacte i integració paisatgística es centrarà en l'anàlisi de les transformacions generades en el paisatge per l'obra que es projecta, especialment en aquelles accions que poden alterar la seva fesomia, la seva dinàmica i els seus valors.

Els criteris d'ordenació de l'obra presenta els següents objectius:

1. Evitar l'ocupació innecessària de sòl, al aprofitar edificacions existents.
2. Millorar la integració paisatgística de les edificacions existents.
3. Conservar la biodiversitat de l'entorn i del patrimoni natural, que no es veuran alterats amb la implantació proposada. A banda, es potenciaran activitats respectuoses en contacte amb la natura.
4. Limitar la generació de necessitats d'enllumenat exterior i evitar-ne els fluxos a l'hemisferi superior, la intrusió lumínica i l'impacte negatiu sobre els organismes vius.
5. Millorar l'eficiència energètica de les instal·lacions i reduir-ne la contribució al canvi climàtic.
6. Ordenar convenientment els camins i corriols utilitzats en els itineraris de natura proposats.

1.3. Promotor i redactor del projecte

PROMOTOR	REDACTOR
JOSEP 13 S.L. NIF B-17602434 Avinguda de Palamós, 14 17253 Mont-ras	Consultoria Mediambiental PV,SL C/ Llibertat, 159, 2C 17820 Banyoles

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA
E2019002340
Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 8 de 90
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

1.4. Base legal

Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel 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. La llei estableix que la consideració dels impactes paisatgístics associats a les actuacions urbanístiques, a les infraestructures productives i a d'altres activitats siguin regulats a través de les polítiques d'ordenació territorial i urbanística i per les polítiques sectorials amb incidència directa o indirecta sobre el paisatge, per la qual cosa correspon a aquestes requerir els estudis d'integració paisatgística necessaris per a la correcta avaluació dels impactes i per a la determinació de la seva admissió.

Des del punt de vista urbanístic el *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme* i el *Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text Refós de la Llei d'Urbanisme*, ja estableixen la necessitat que determinades actuacions d'interès públic i d'iniciativa privada en sòl no urbanitzable, que previsiblement poden comportar canvis en el paisatge, incorporin en el seu procés de tramitació un estudi d'integració paisatgística que diagnostiqui el seu potencial d'impacte i exposi les mesures d'integració previstes (articles 47.3 i 48).

1.5. Situació i àmbit d'actuació

Les parcel·les que configuren el 100% de l'àmbit d'aquest Pla Especial estan situades al carrer Vall-llobrega 24-26 del terme Municipal de Mont-ras, al paratge de Molinas o Torrent Bo. La totalitat de l'àmbit objecte del present instrument urbanístic té una superfície de 7.563,00 m2 segons planimètric recent. La classificació urbanística és: sòl no urbanitzable, subzona agrícola.

Topogràficament, el sòl es presenta com a una feixa planera com a conseqüència de la modificació del terreny en el seu dia per formar una superfície planera destinada a aparcament. Aquesta feixa està suportada per murs de formigó armat i un talús artificial del costat de de la riera i pavimentada en gairebé la seva totalitat amb formigó i actualment té l´ús d'aparcament. Es preveu la restauració parcial de la parcel·la retornant-la al seu estat original i destinant íntegrament el sòl no edificat a jardí i horts de conreu pels residents.

L'àmbit limita al est amb el carrer Vall-llobrega i a través d'aquest amb la carretera C-31 des de la que té accés directe. Al nord i sud amb finques rústiques mentre que al oest ho fa amb la riera ja esmentada, i a través d'ella amb altres finques rústiques i el peu de les Gavarres.

La totalitat de l'àmbit la conformen dues propietats amb dues referències cadastrals cada una (sòl i edificacions). El conjunt té una superfície de sòl segons planimètric recent de 7.563,00 m2 i està format per quatre referències cadastrals que són les següents:

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 9 de 90

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

17117A003001730000LA

17117A003001740000LB

001700500EG13G0001QU

001700400EG13G0001GU

La titularitat de la totalitat de l'àmbit és del promotor d'aquest Pla Especial.

1.6. Superfície transformada

En l'actualitat existeixen un conjunt d'edificacions disseminades per tot l'àmbit. L'edifici principal té quatre nivells (plantes), s'enderroquen les dues superiors de manera que només en queden dues i una d'aquestes dues està amagada pel talús del terreny, quedant un nivell per sota de la cota d'accés.

Dels 2.578,52 metres quadrats construïts existents actualment en 4 nivells, es proposa l'enderroc de 1.577,04 metres quadrats, la meitat dels quals es troben en el nivell 3 i 4 de l'edifici principal, i la resta a les petites edificacions auxiliars i nivells 1 i 2. Es reconstrueixen 791,00 metres quadrats. El resultat final és un sostre edificat màxim de 1.792,48 metres quadrats el que representa una reducció del sostre existent de 786,42 m2, és a dir una reducció del 30%. Cal remarcar que del total del sostre final (1.792,48 m2) aproximadament un 48% està sota rasant en relació a l'accés. Aquesta distribució disminueix considerablement l'impacte visual ja que des de l'exterior només es pot veure la meitat (52%) dels sostre ja que la resta queda per sota de la rasant d'accés, amagat de les vistes.

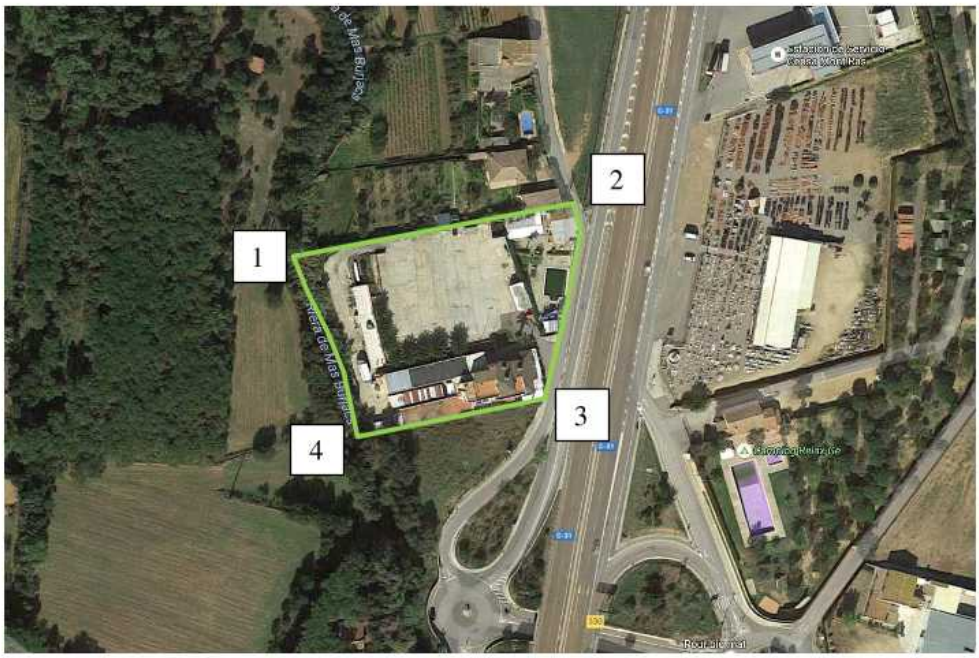
Es proposa la redistribució de les superfícies existents de tal manera que es disminueixi l'impacte visual i es regeneri l'entorn.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA
E2019002340
Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 10 de 90
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

1.8. Coordenades geogràfiques

Punt	X	Y
1	511801	4637884
2	511902	4637902
3	511894	4637828
4	511827	4637810



Imatge 1: Ortofotomapa

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 11 de 90

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

2. PLANEJAMENT VIGENT I INSTRUMENTS DEL PAISATGE

2.1. Planejament territorial

El Pla territorial general va ser aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març. Es tracta d'un pla vigent en el moment actual que no ha estat objecte de modificacions o revisions. El Pla territorial general s'ha de desenvolupar mitjançant els plans territorials parcials i els plans territorials sectorials.

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines s'aprova definitivament amb la publicació al DOGC el 14 de setembre de 2010 en relació amb les determinacions de la Llei d'ordenació territorial de 1983. També s'han anat aprovant els plans directors urbanístics donant per descomptat la forta implicació del territori gironí en els dos plans directors urbanístics del sistema costaner, que contribuïen a la preservació i rescat de molts indrets de la costa gironina amenaçada encara en aquell moment per una voracitat consumptiva de sòl sense límit. Aquest Pla dibuixa tota la complexitat territorial, paisatgística i urbana de les terres de Girona i busca solucions per tal d'adequar la necessària preservació i fer-la compatible amb les necessitats objectives de la població.

En un primer anàlisis, el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines determina que la parcel.la es troba ubicada en una zona de protecció preventiva : "*La categoria del sòl de protecció preventiva, està constituïda per aquells sòls, classificats com a no urbanitzables en el planejament urbanístic vigent, que no han estat inclosos en la protecció especial o en la protecció territorial. El Pla considera que cal protegir preventivament aquest sòl, sense perjudici que mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal i en el marc de les estratègies que el pla estableix per a cada assentament, es puguin delimitar àrees per a ser urbanitzades i edificades, si escau. També, el Pla preveu la possibilitat que, més enllà de les estratègies establertes per a cada nucli, es puguin admetre, en casos justificats, implantacions d'activitats o instal·lacions de valor estratègic general i d'especial interès per al territori, a través del procediment que el Pla determina en l'article 1.14 de la normativa, per a garantir una avaluació suficient dels pros i contres de la iniciativa.*"

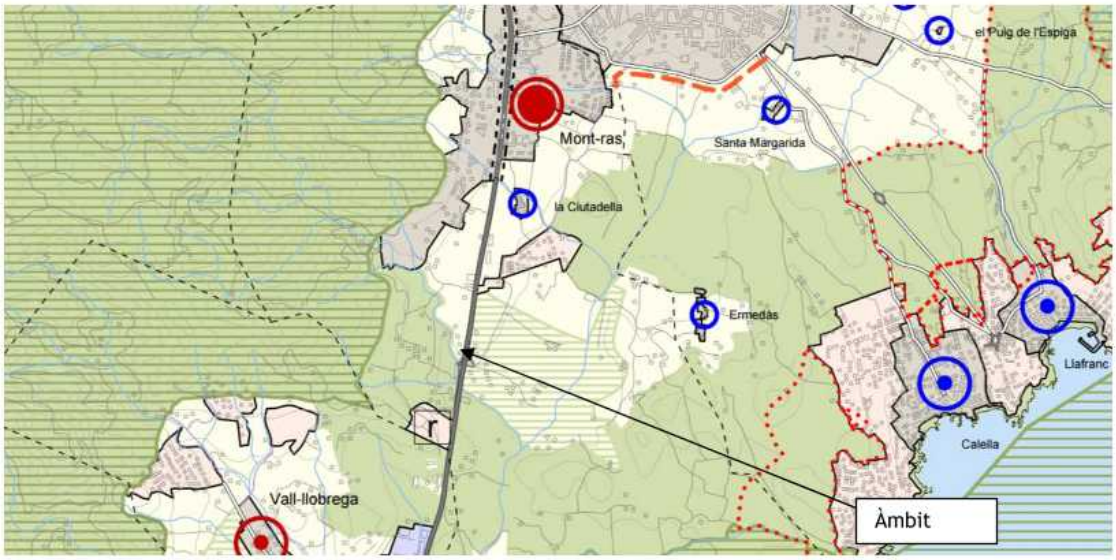
A continuació s'analitzarà la ubicació de la parcel.la en tots els aspectes tinguts en compte en l'Informe de Sostenibilitat Ambiental (ISA) del PTPCG.

Pel que fa a la regulació dels plans directors urbanístics, la parcel.la objecte d'aquest estudi no es troba inclosa dins la regulació que estableix el **Pla director urbanístic del sistema costaner (PDUSC)**..

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 12 de 90

SIGNATURES
Cap signatura aplicada



Imatge 2: Plànols O.7 Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures -Baix Empordà.

SISTEMA D'ESPAIS OBERTS: CATEGORIES DE SÒL

SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL

Sòl de protecció especial

PEIN i Xarxa Natura 2000

SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL

Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic

Sòl de preservació de corredors d'infraestructures

Sòl de potencial interès estratègic

SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA

Sòl de protecció preventiva

ÀMBITS SOTMESOS A LA REGULACIÓ DELS PLANS DIRECTORS URBANÍSTICS

PDUSC I

PDUSC II (Article 5.1)

PDUSC II (Article 5.2)

Àmbit on és d'aplicació la Disposició transitòria tercera de les Normes d'ordenació territorial

SISTEMA D'ASSENTAMENTS: TIPOLOGIES DE TEIXITS

NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS

Nuclis històrics i les seves extensions

ÀREES ESPECIALITZADES

Ús residencial

Ús industrial i / o logístic

Ús comercial i altres terciaris

Ús d'equipaments i sistemes

Espais lliures interns d'àrees especialitzades

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 13 de 90
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

Criteri ambiental segons Informe de Sostenibilitat Ambiental	Descripció de la situació de la parcel.la
Espai d'interès connector	No
Hàbitats	Conreu herbaci
Hàbitats (grau de raresa i amenaça)	Raresa amb un valor de 3 en un rang de 1 fins a 5, on 5 és molt rar. Amenaça amb un valor de 2 en un rang de 1 fins a 5, on 5 és molt amenaçat.
Principals cobertes de sòl	Conreus herbacis
Patrimoni geològic, zones humides, mulleres i torberes	No es troba en cap zona de patrimoni geològic, ni zona humida, ni mulleres, ni torberes, ni zona PEIN o Xarxa Natura 2000.
Possibles afectacions a riscos territorials a estudiar	No es troba en una zona amb perill d'avingudes. No presenta risc per pendent del terreny. No presenta risc d'allaus ni cons de dejecció. No presenta risc químic. Es troba en zona de l'aqüifer protegit de "Aqüífers de les rieres d'Aubi i Calonge".
Inventari de patrimoni arquitectònic	No és proper a cap Bé Cultural d'Interès Nacional.
Figures de protecció ambiental	No es troba en cap zona PEIN ni Xarxa Natura 2000, ni cap espai natural de protecció especial, ni forest públiques, ni espais d'interès geològic ni zones humides.
Zones de risc	Risc molt baix d'incendi No inundable
Unitats mínimes de conreu i pendents <10%	U.m.c. < 1 ha i pendent <10%
Sòl d'alt valor agrari	Zona agrícola de secà d'alta producció agrària.

A continuació es descriuen cada un d'ells de forma gràfica.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 14 de 90

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

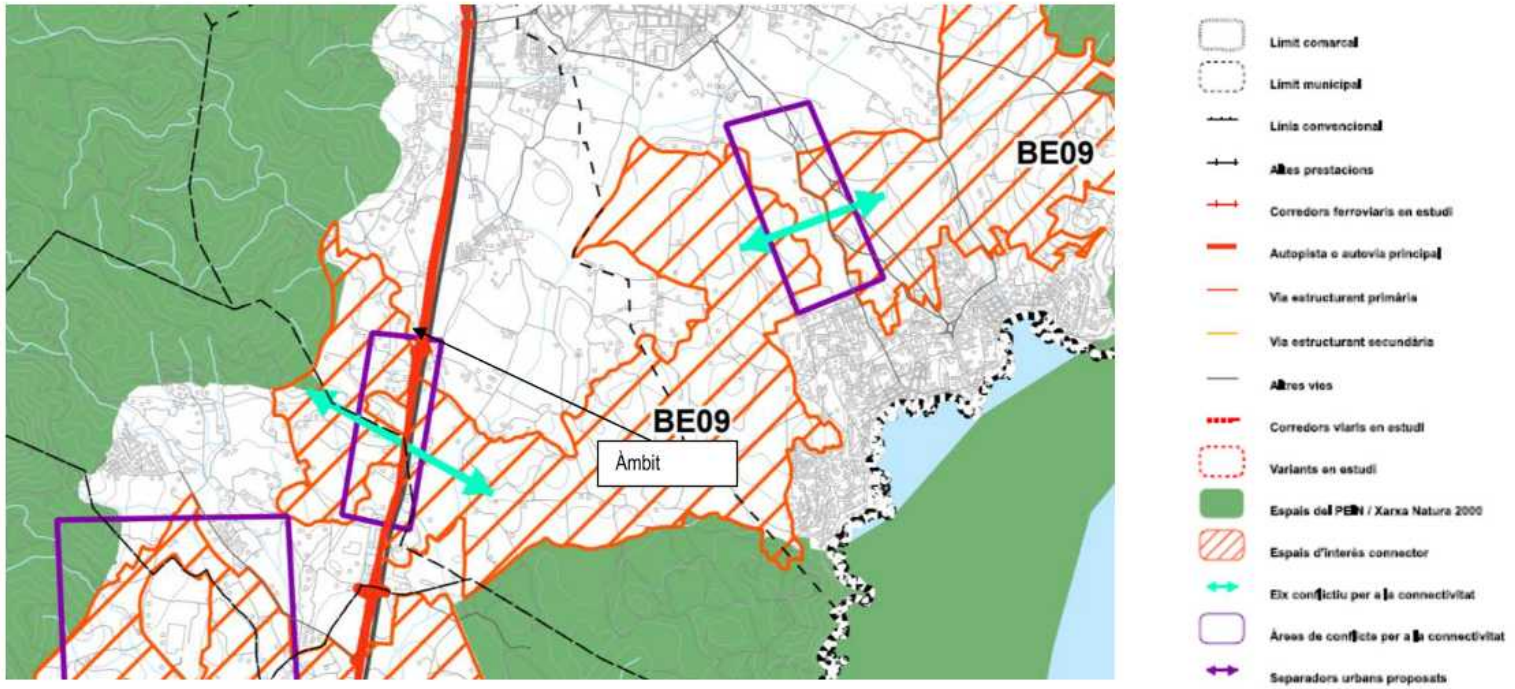
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

REFERÈNCIA
E2019002340

2.1.1. Espais d'interès connector

Segons l'Informe de Sostenibilitat Ambiental del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (Plànol ISA - C.2 Espais d'interès connector - Baix Empordà), la parcel.la no es troba en cap espai d'interès connector, llinda per la banda sud i oest amb la zona BE09.



Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 15 de 90

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

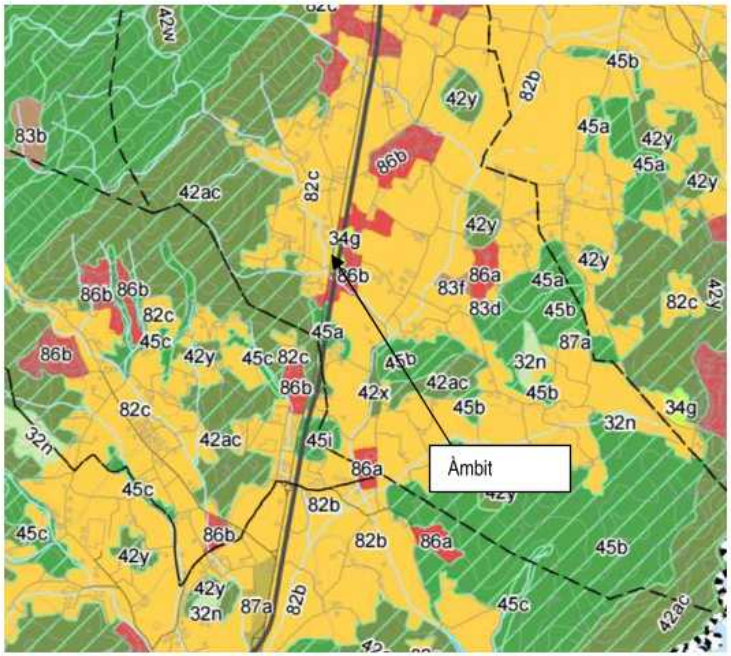
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

REFERÈNCIA
E2019002340

2.1.2. Hàbitats

Segons l'Informe de Sostenibilitat Ambiental del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (Plànol ISA - H.2 Hàbitats - Baix Empordà), la parcel.la es troba en un hàbitat de conreus herbacis.



Límit comarcal
Límit municipal
Hàbitats d'Interès Comunitari Prioritaris
Hàbitats d'Interès Comunitari

Tipus d'hàbitats dominants

- Aigües corrents
- Aigües dolces estagnants
- Basses i canals artificials
- Boscos aciculifolis
- Boscos caducifolis, planifolis
- Boscos esclerofil·les i laurifolis
- Boscos i bosquines de ribera o de llocs molt humits
- Boscos mixts de caducifolis i coníferes
- Bosquines i matollars de muntanya i de terra baixa
- Bosquines i matollars mediterranis i submediterranis
- Camps abandonats, ermots i àrees ruderals
- Ciutats, pobles i àrees industrials
- Conreus herbacis
- Conreus llenyosos i plantacions d'arbres
- Herbassars, jonqueres i prats humits
- Illots i farallons
- Llacunes litorals
- Matollars i formacions hebàcies de sòls salins o guixencs
- Matollars xeroacàntics de les terres mediterrànies càlides
- Molleres
- Parcs urbans i jardins
- Pastures intensives
- Penya-segats i costes rocoses
- Platges arenoses i dunes
- Platges de còdols
- Prats (i altres formacions herbàcies) generalment basòfils
- Prats (i comunitats afins) d'alta muntanya
- Prats acidòfils secs
- Prats de dall i pastures grasses
- Roques no litorals
- Tarteres
- Vores d'aigua i altres hàbitats inundats
- Àrees talades o cremades

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 16 de 90

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

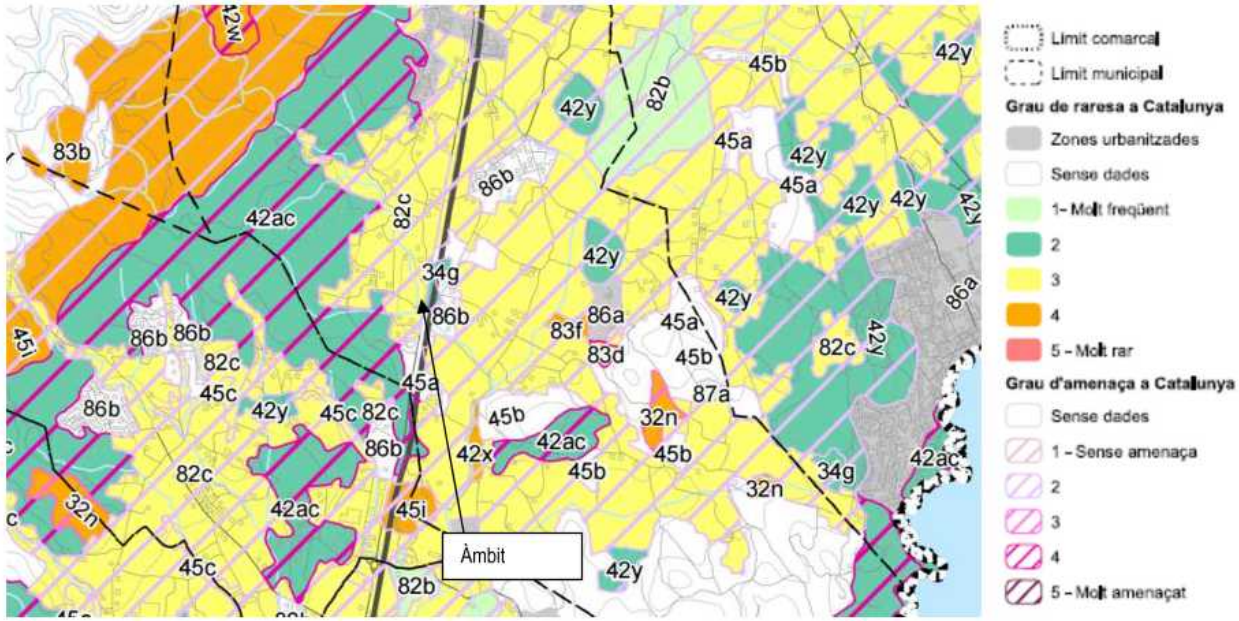
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

REFERÈNCIA
E2019002340

2.1.3. Hàbitats (grau de raresa i amenaça)

Segons l'Informe de Sostenibilitat Ambiental del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (Plànol ISA - HR.2 Hàbitats (Grau de raresa i amenaça) - Baix Empordà), la parcel.la es troba en un hàbitat d'una raresa amb un valor de 3 en un rang de 1 fins a 5, on 5 és molt rar i d'una amenaça amb un valor de 2 en un rang de 1 fins a 5 on 5 és molt amenaçat.



Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 17 de 90

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

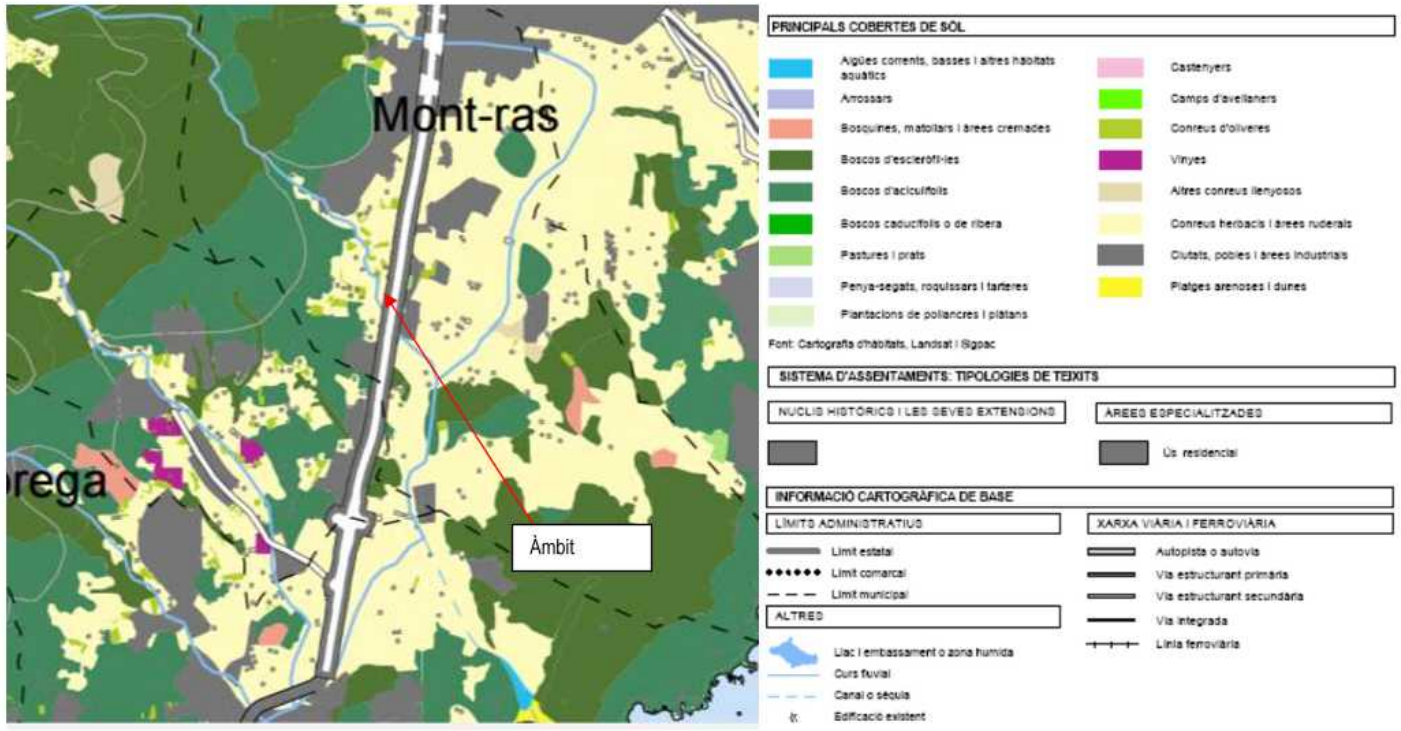
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

REFERÈNCIA
E2019002340

2.1.4. Principals cobertes de sòl

Segons el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (Plànol I.2 Principals cobertes de sòl), la parcel.la es troba en un zona de conreus herbacis i àrees ruderals.



Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 18 de 90

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

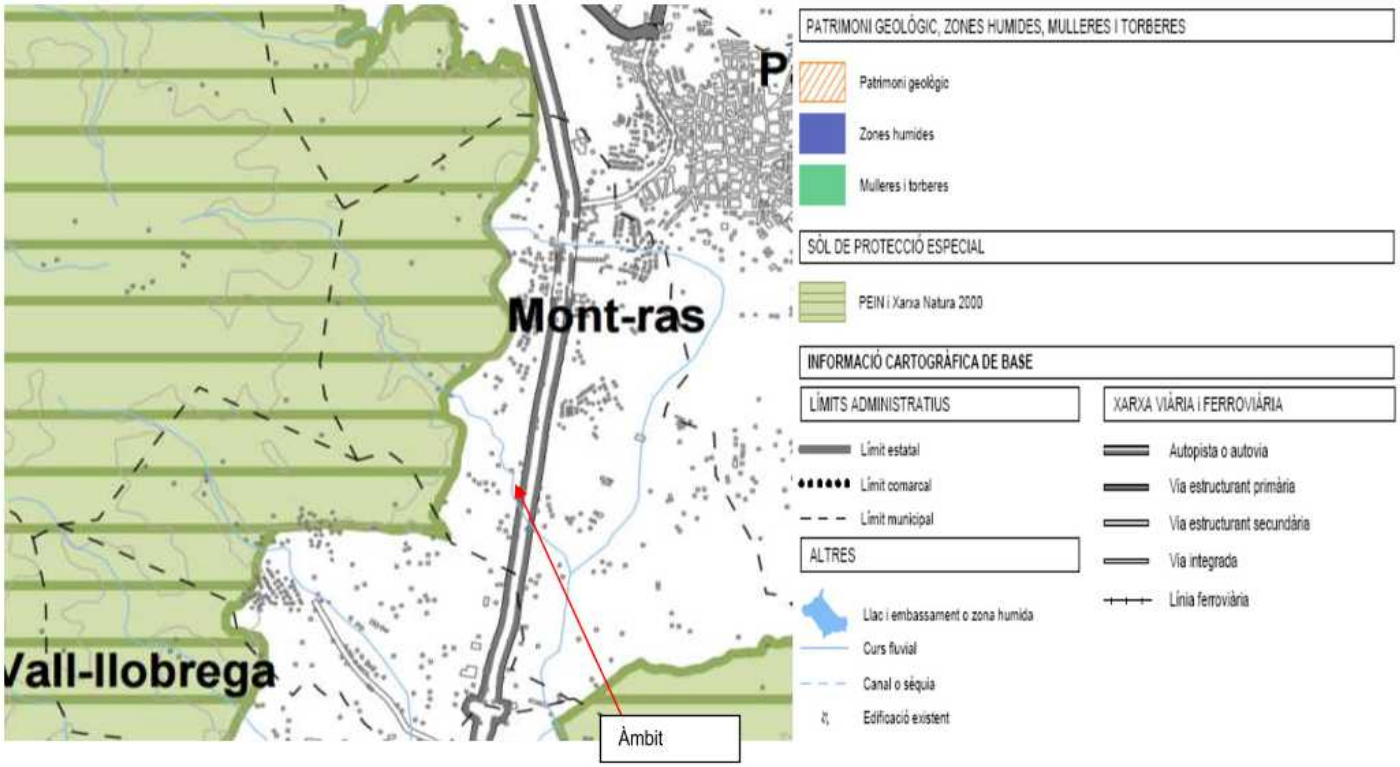
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

REFERÈNCIA
E2019002340

2.1.5. Patrimoni geològic, zones humides, mulleres i torberes

Segons el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines(Plànol I.3 Patrimoni geològic, zones humides, mulleres i torberes), la parcel.la no es troba en cap zona de patrimoni geològic, ni zona humida, ni mulleres, ni torberes, ni zona PEIN o Xarxa Natura 2000.



Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 19 de 90

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

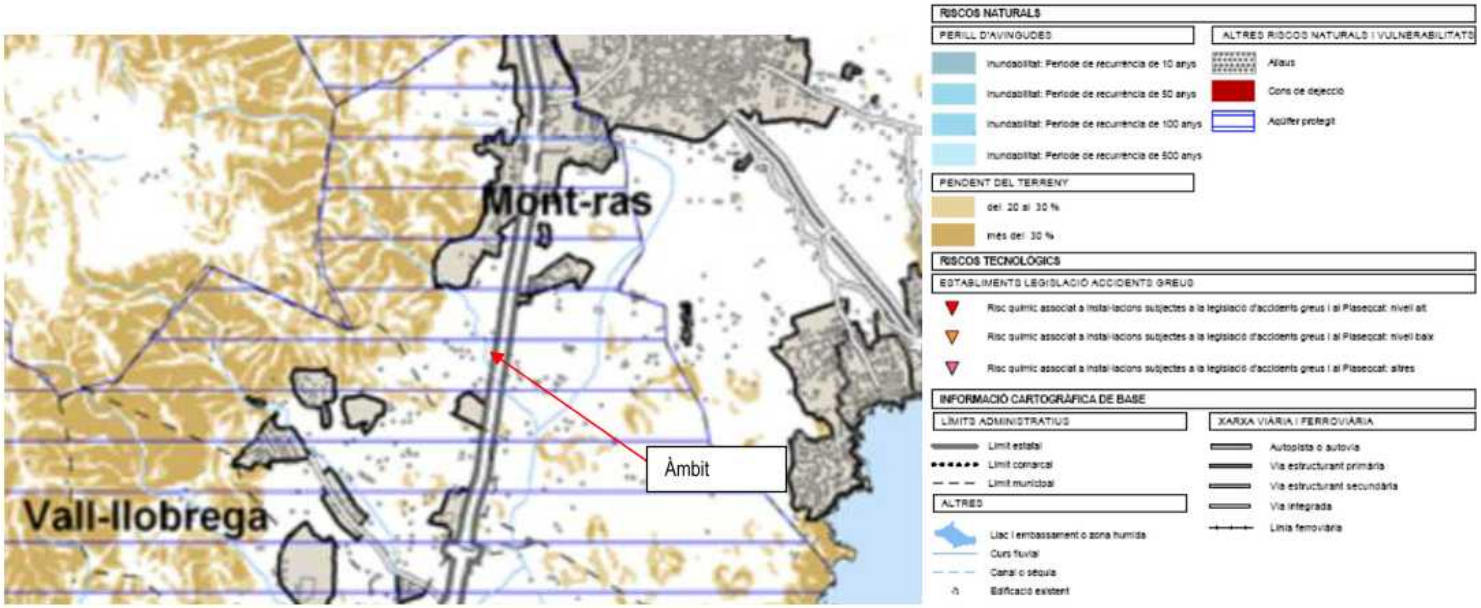
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

REFERÈNCIA
E2019002340

2.1.6. Possibles afectacions o riscos territorials a estudiar

Segons el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (Plànol I.4 Possibles afectacions o riscos territorials a estudiar), pel que fa els riscos naturals susceptibles d'afecta el terreny àmbit d'estudi, aquest no es troba en una zona amb perill d'avingudes. Té un pendent menor del 10% , el que no representa un risc. Tampoc hi ha risc d'allaus ni cons de dejecció. No presenta risc químic. Es troba en zona de l'aqüifer protegit de "Aqüífers de les rieres d'Aubi i Calonge".



Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 20 de 90

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

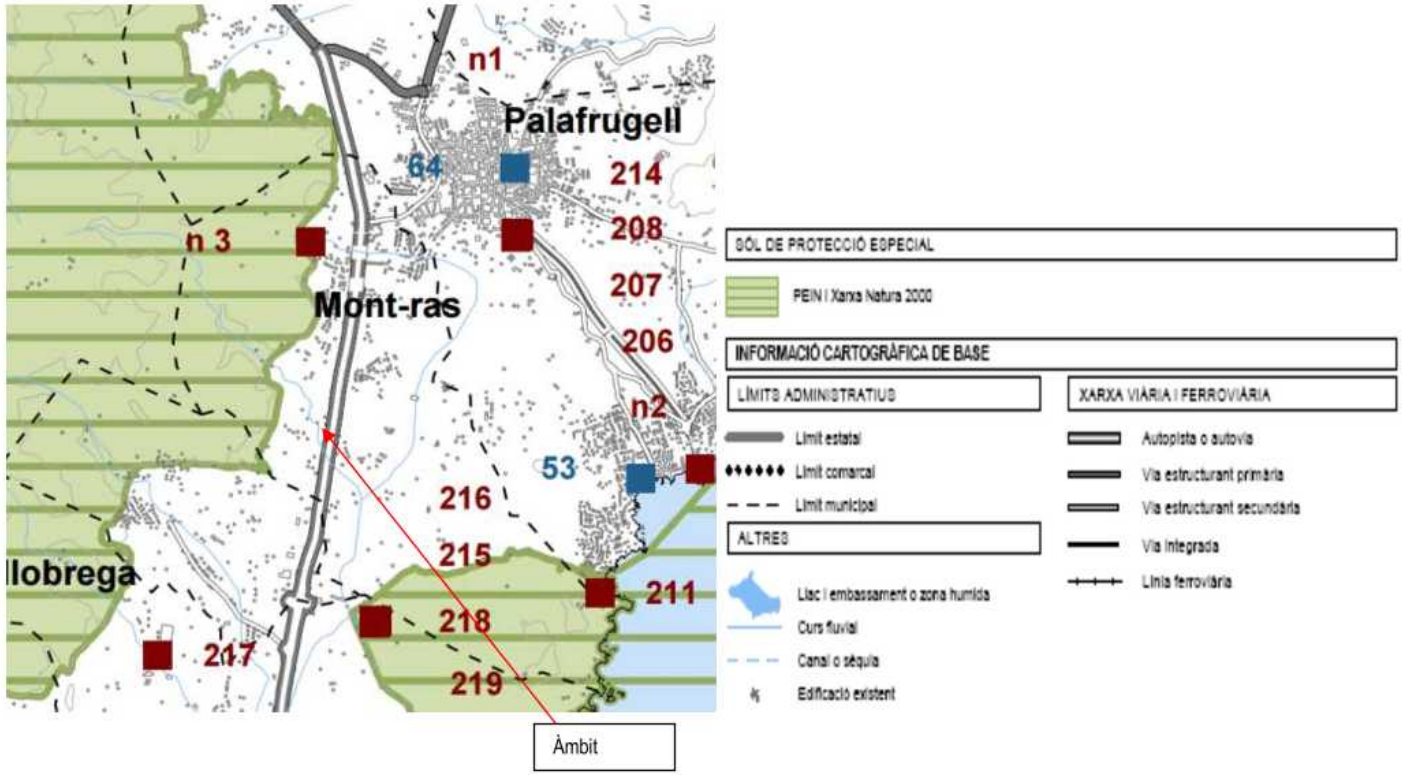
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

REFERÈNCIA
E2019002340

2.1.7.Inventari del patrimoni arquitectònic

Segons el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (Plànol I.5 Inventari del patrimoni arquitectònic), la parcel.la no es troba en cap zona PEIN ni Xarxa Natura 2000. Tampoc és proper a cap Bé Cultural d'Interès Nacional.



Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 21 de 90

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

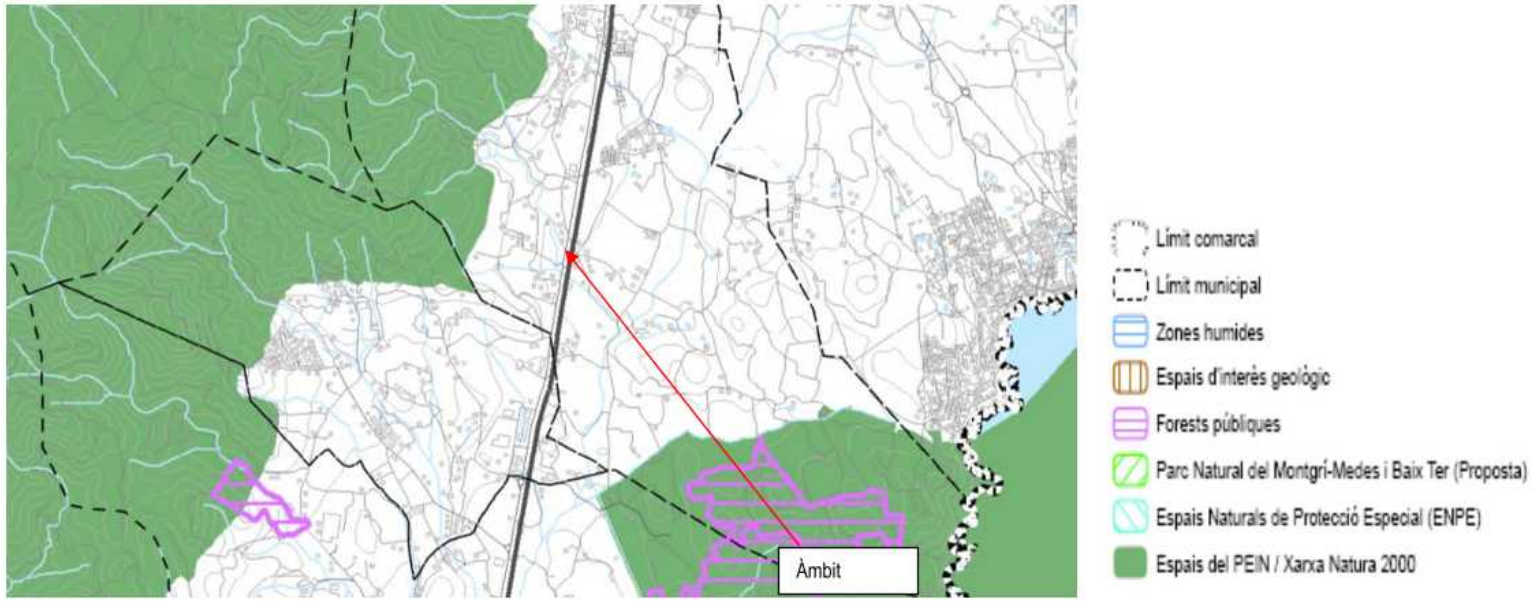
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

REFERÈNCIA
E2019002340

2.1.8 Figures de protecció ambiental

Segons l'Informe de Sostenibilitat Ambiental del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (Plànol ISA - P.2 Figures de Protecció Ambiental - Baix Empordà), la parcel.la no es troba en cap zona PEIN ni Xarxa Natura 2000, ni cap espai natural de protecció especial, ni forest públiques, ni espais d'interès geològic ni zones humides.



Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 22 de 90

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

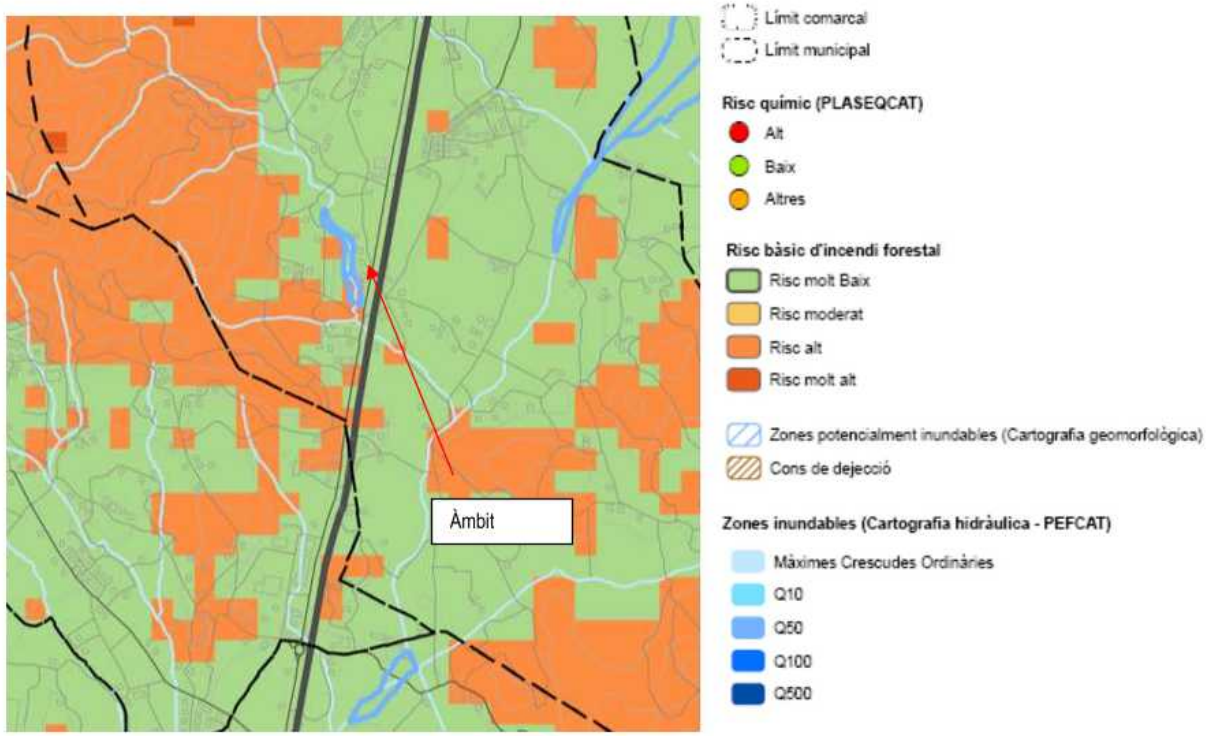
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

REFERÈNCIA
E2019002340

2.1.9 Zones de risc

Segons l'ISA del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (Plànol ISA - R.2 Zones de risc - Baix Empordà), la parcel.la es troba en una zona de risc molt baix d'incendi forestal. No és una zona classificada com a inundable tot i que la banda nord i l'oest de la parcel.la es consideren zona potencialment inundable.



Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 23 de 90

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

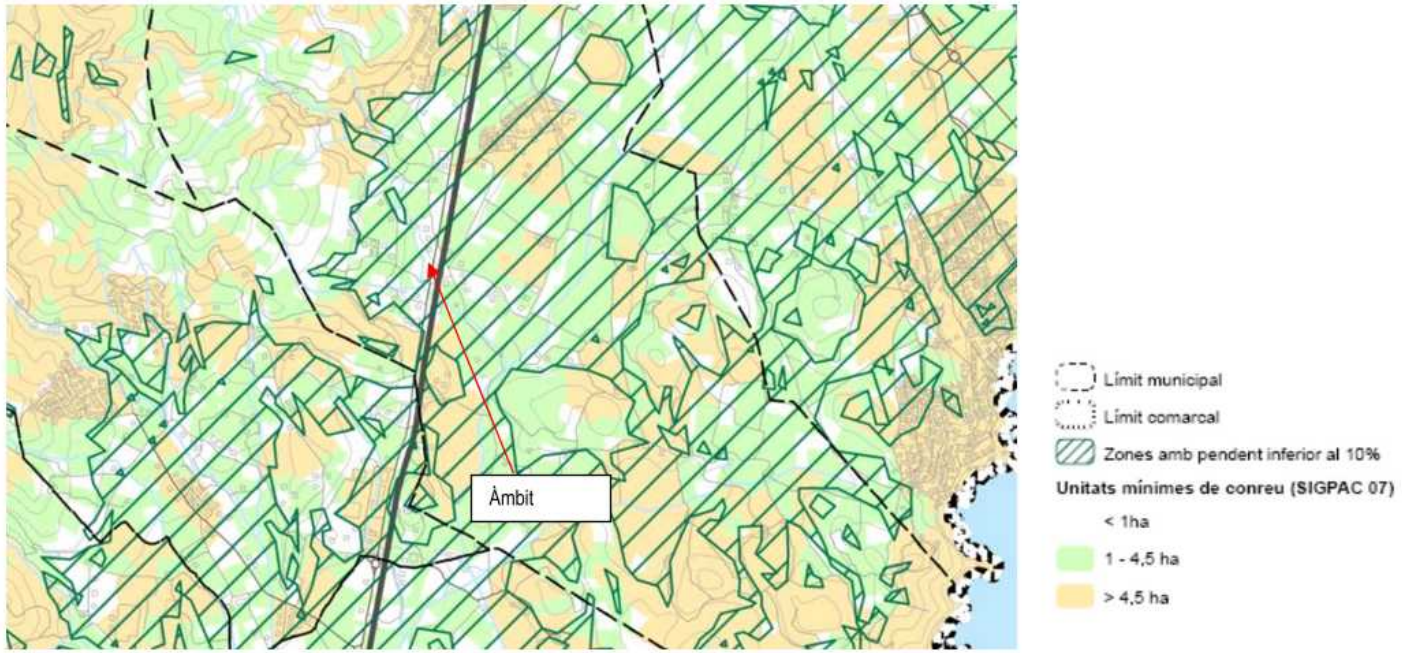
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

REFERÈNCIA
E2019002340

2.1.10 Unitats mínimes de conreu i pendents inferiors al 10%

Segons l'Informe de Sostenibilitat Ambiental del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (Plànol ISA - UM.2 Unitats mínimes de conreu i pendents inferiors al 10% - Baix Empordà), la parcel.la es troba en una zona amb un pendent inferior al 10% i en una zona on la unitat mínima de conreu és < 1 ha.



Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 24 de 90

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

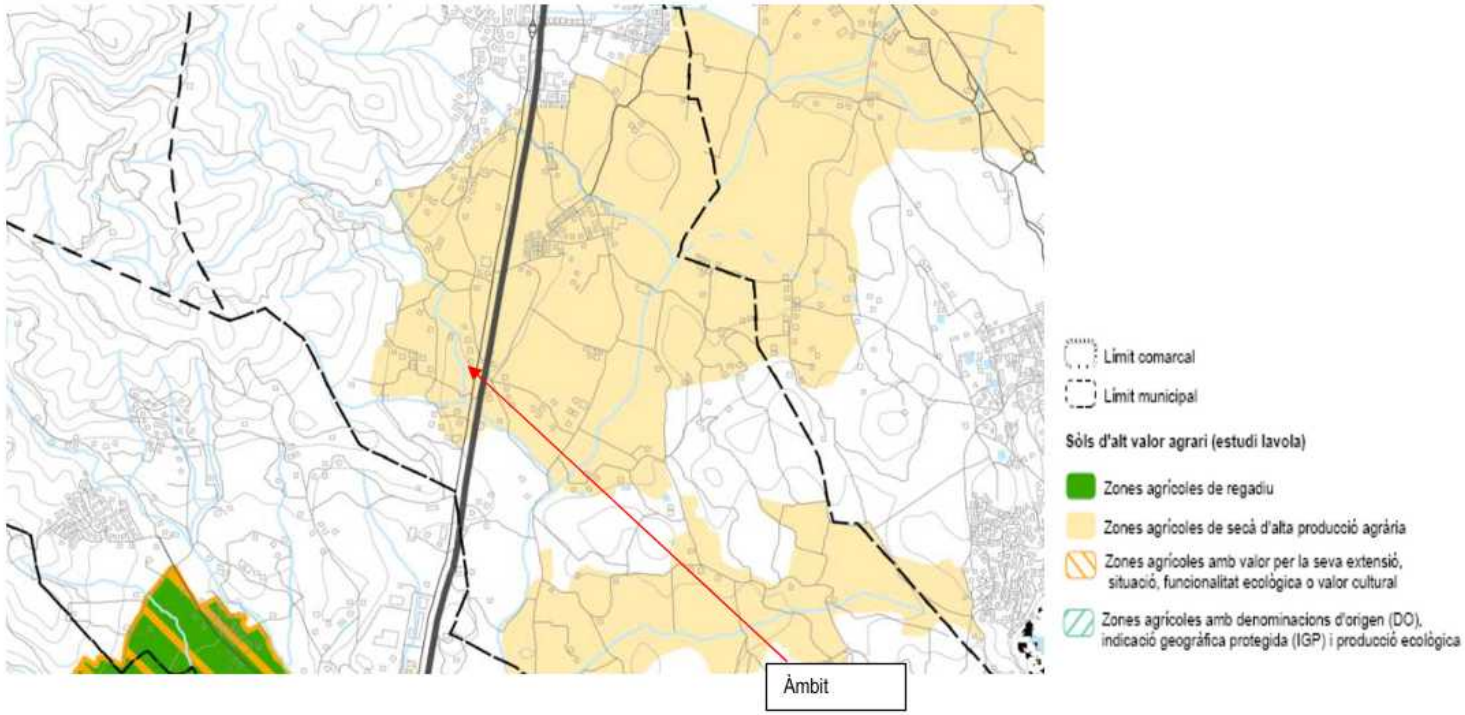
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

REFERÈNCIA
E2019002340

2.1.11 Sòl d'alt valor agrari

Segons l'Informe de Sostenibilitat Ambiental del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (Plànol ISA - VA.2 Sòls d'alt valor agrari - Baix Empordà), la parcel.la es troba en una zona agrícola de secà d'alta producció agrària.



Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 25 de 90

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

2.2. Planejament sectorial de protecció ambiental

Pel que fa al planejament sectorial, s'analitzarà la situació de la parcel.la respecte al Catàleg de Paisatge en el punt 2.5. L'àmbit no està afectat per cap figura de protecció ambiental.

2.3. Normativa d'aplicació

La proposta que es planteja s'ajusta a les determinacions que estableix l'ordenació municipal vigent i la normativa urbanística i reguladora del paisatge :

- Text Refós de les Normes Subsidiàries urbanístiques del terme Municipal de Mont-ras aprovades difinitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme en cessió celebrada el 3 de gener del 2006 i publicades al DOG 4557 del 24 de gener del 2006.
- Llei 3/2012 de 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Text Refós de la Llei d'Urbanisme (LU) Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost de 2010. Reglament del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (RLU), Decret 305/206.
- Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge
- Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines aprovat definitivament amb la publicació al DOGC el 14 de setembre de 2010
- Catàleg de paisatge 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)
- ...

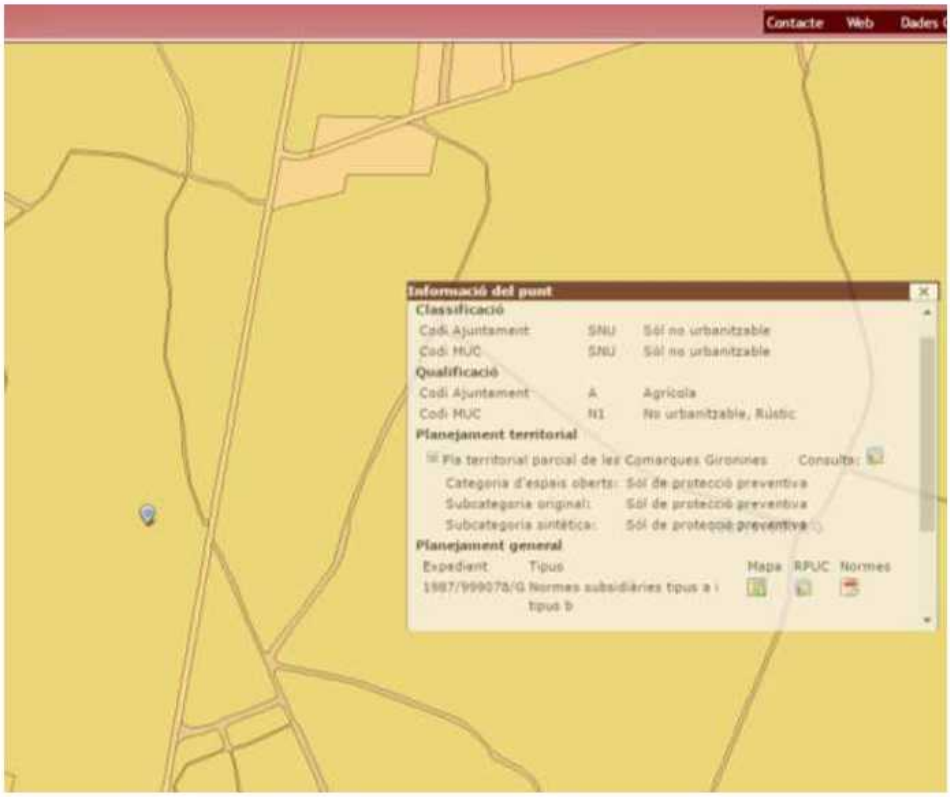
2.4. Planejament municipal

El planejament urbanístic vigent de Mont-ras és el Text Refós de les Normes Subsidiàries urbanístiques del terme Municipal de Mont-ras aprovades difinitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió celebrada el 3 de gener del 2006 i publicades al DOG 4557 del 24 de gener del 2006 .

La finca en qüestió està classificada pel planejament vigent (Normes Subsidiàries urbanístiques) del municipi de Mont-ras com a sòl no urbanitzable, subzona agrícola.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA
E2019002340
Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 26 de 90
SIGNATURES
Cap signatura aplicada



Imatge 3: Font: Registre de planejament urbanístic de Catalunya – Mapa urbanístic de Catalunya

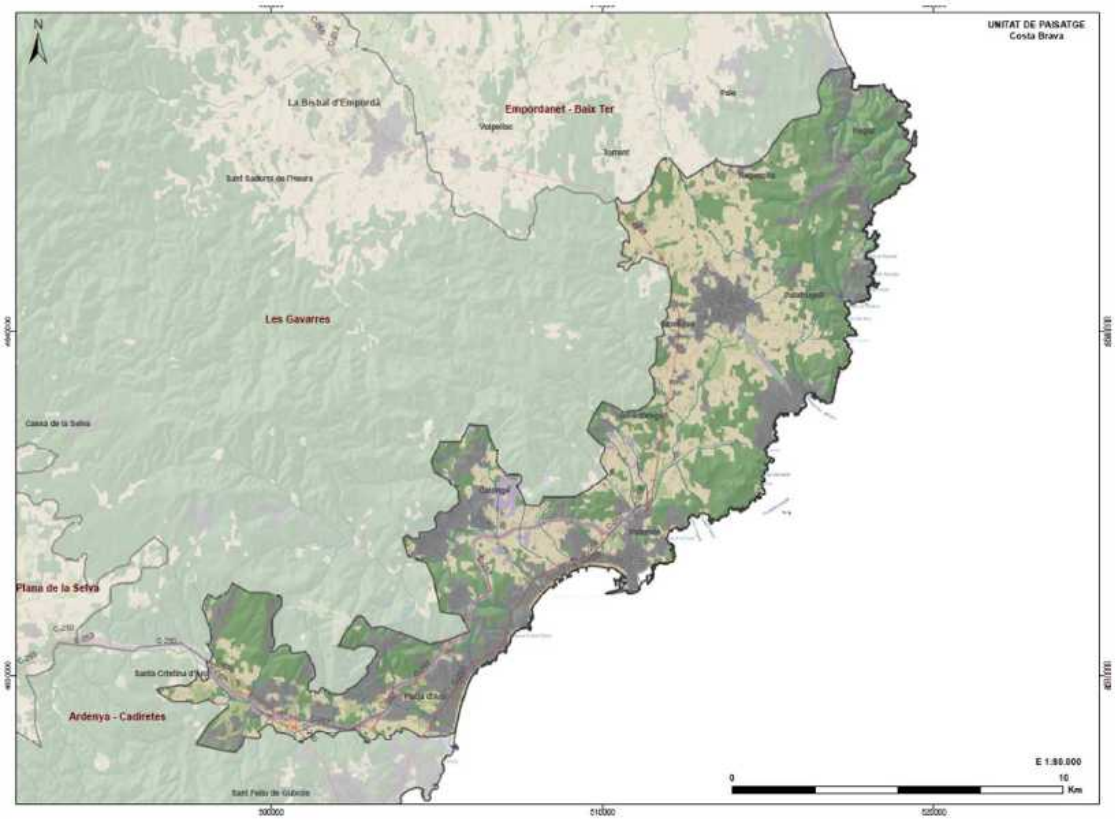
2.5. Catàleg de paisatge

El 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) és l'instrument per conèixer quins són els seus paisatges i quins valors contenen; quins factors han determinat l'existència d'aquests paisatges i no uns altres; com evolucionen en funció de les actuals dinàmiques econòmiques, socials i ambientals del territori, i, finalment, quin tipus de paisatge seria desitjable i com s'ha d'aconseguir. Aquest document tècnic permetrà l'ordenació i la gestió del paisatge des de la perspectiva de l'ordenació territorial. A les Comarques Gironines es defineix un total de 26 unitats de paisatge: Alta Garrotxa, Ardenya-Cadiretes, els Aspres, Alt Ter, Cabrerès- Puigsacalm, Cap de Creus, Costa Brava, Baixa Tordera, Empordanet-Baix Ter, Estany de Banyoles, Garrotxa d'Empordà, les Gavarres, Serra de Marina, el Montseny, Pla de Girona, Plana de l'Empordà, Plana de la Selva, Rocacorba, Salines-l'Albera, Terraprims, Vall de Camprodon, Valls d'Olot, Valls del Freser, Baix Montseny, Capçaleres del Llobregat.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA
E2019002340
Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 27 de 90
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

Pel que fa a les actuacions que proposa el pla especial objecte d'aquest estudi, la parcel.la es troba situada en la **unitat de paisatge anomenada Costa Brava**. La unitat té 11.799 ha. i en formen part 12 municipis de la comarca del Baix Empordà, delimitada per la platja de Pals al nord, el mar Mediterrani a l'est, el massís de les Gavarres a l'oest i els primers contraforts del massís de Cadiretes-l'Ardenya al sud. El seu paisatge es caracteritza per un seguit de serres i turons boscosos que delimiten tres planes, corresponents a tres conques de drenatge de morfologia dendrítica.

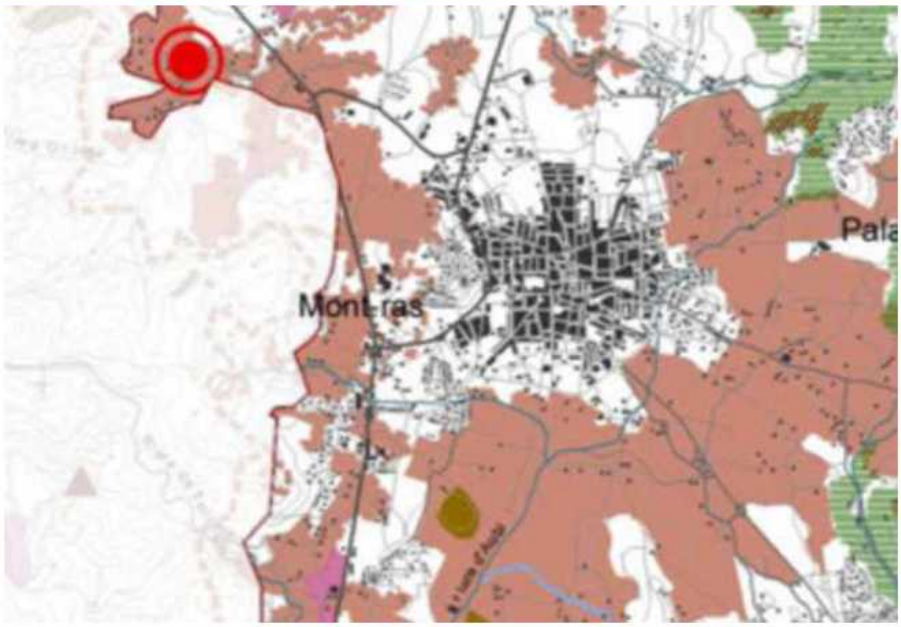


Imatge 4: Unitat de paisatge Costa Brava. Font: Catàleg de paisatge de les comarques gironines

Tal com es pot observar en el plànol següent, l'àmbit que ens ocupa està classificat com a paisatge agroforestal, conreu de secà.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA
E2019002340
Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 28 de 90
SIGNATURES
Cap signatura aplicada



Imatge 5: Plànol: Valors estètics de la U.P. Costa Brava

En la fitxa de la unitat que forma part del Catàleg, es defineixen els trets distintius i els principals valors en el paisatge. També es defineix el paisatge actual, la dinàmica del paisatge i la seva possible evolució, i acaba realitzant una avaluació del paisatge on determina debilitats, amenaces, fortaleses i oportunitats. En base a tot l'exposat defineix objectius de qualitat paisatgística (que s'inclouen en les Directrius de Paisatge del PTPCG) i proposa mesures (criteris) i accions per assolir els objectius de qualitat paisatgística.

Els objectius de qualitat paisatgística (OQP), de la unitat de la Costa Brava:

7.1. Uns assentaments de Platja d'Aro, Calonge, Palamós, Palafrugell i Begur ordenats i que no comprometin els valors del paisatge que alberga, ni els valors dels espais circumdants, i amb unes entrades als nuclis de qualitat.

7.2. Unes urbanitzacions dels municipis de Castell-Platja-d'Aro, Palafrugell, Santa Cristina d'Aro, Palamós, Calonge, Vall-llobrega i Begur amb uns límits clars, ordenades i integrades en el paisatge, de manera que es minimitzi el seu impacte visual.

7.3. Una façana marítima de Begur, Palafrugell, Mont-ras, Palamós, Calonge i Castell-Platja d'Aro, amb penyasegats, platges, cales i dunes ben preservats i gestionats, que mantingui el seu valor escènic, històric i la identitat paisatgística de cada lloc i els valors i elements propis de caràcter natural, històric, cultural i etnològic (espais naturals, camins de ronda, fars, edificis d'estil modernista i colonial, passejos marítims, «tinglados» i instal·lacions portuàries).

7.4. Un paisatge de muntanya litoral amb extensos boscos de suros, alzines i pins productius i ben gestionats, lliure de transformacions i processos d'artificialització, que mantingui l'escenari de gran valor escènic que conforma.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA
E2019002340
Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 29 de 90
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

7.5. Un sistema de restes arqueològiques, castells i torres de guaita ben preservats i gestionats dintre d'un context forestal, urbà o rural que permeti la seva accessibilitat, descobriment i gaudi per part dels seus usuaris.

7.6. Un paisatge agrícola de les planes i dels entorns de les Gavarres preservat i ben gestionat, que mantingui la diversitat d'elements que el caracteritzen i el doten d'identitat pròpia.

7.7. Un sistema d'itineraris i miradors que emfatitzin les panoràmiques més rellevants i permetin descobrir i interactuar amb la diversitat i els matisos dels paisatges de la Costa Brava.

2.6. Cartes de paisatge

Un altre instrument és la Carta del Paisatge, que promou la millora dels paisatges i la qualitat de vida de la població mitjançant l'establiment de criteris, mesures i accions consensuades pels agents públics i privats d'un territori, que incideixen en la seva gestió i transformació.

La Carta de paisatge ha de servir, en primer lloc, per a elaborar un marc comú referencial que faciliti l'entesa i el consens entre els agents implicats en les transformacions i la gestió del paisatge d'un territori concret, sovint amb visions i interessos no coincidents. D'altra banda, la diagnosi i les propostes elaborades en la Carta de paisatge proporcionen dades específiques que podran ser tingudes en compte en els processos de planificació territorial i urbanística iniciats per les administracions.

En l'àmbit de les Comarques Gironines, s'han endegat dues iniciatives d'aquest tipus: la Carta del Paisatge de la Vall de Camprodon, promoguda per la Mancomunitat Intermunicipal de la Vall de Camprodon (formada per sis municipis: Sant Pau de Segúries, Camprodon, Llanars, Vilallonga de Ter, Setcases i Molló), i la Carta del Paisatge de l'Alt Empordà, impulsada pel Consell Comarcal.

Pel que fa a la parcel.la objecte d'aquest estudi no es diposa de Carta del Paisatge.

2.7. Altres instruments de caràcter local

No es descriuen altres instruments locals a part de les normes urbanístiques vigents.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 30 de 90

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

3. EL PAISATGE A ESCALA TERRITORIAL

Per tal d'analitzar el paisatge a escala territorial, llegirem les bases cartogràfiques disponibles utilitzant el visor Hipermapa (Atlès electrònic de Catalunya) que el Departament de Territori i Sostenibilitat posa a disposició pública.

A continuació s'analitzarà la ubicació de la parcel.la i la possible afectació en quan a vectors ambientals i elements paisatgístics .

3.1. Descripció del paisatge

3.1.1. Components (elements i estructures)

Components / Base cartogràfica	Descripció de la situació de la parcel.la	Mapa adjunt
Perill d'incendi forestal	Zona de risc baix (envoltada en part per zona d'alt risc)	Mapa 1
Perímetre de protecció prioritària per la prevenció d'incendis forestals	Es troba dins la zona catalogada com a perímetre de protecció prioritària de Les Gavarres.	Mapa 1
Hàbitats a Catalunya	Classificat com a àrees urbanes i industrials, inclosa la vegetació ruderal associada.	Mapa 2
Hàbitats d'interès comunitari	Es troba en una zona exclosa, que llinda al sud i oest amb l'hàbitat pinedes mediterrànies.	Mapa 3
Mapa de cobertes de sòl de desembre 2013	Classificada com a indústries, naus, cases aïllades	Mapa 4
Pla d'Espais d'Interès Natural	No es troba en cap espai.	Mapa 5
Espais naturals de protecció especial	No es troba en cap espai.	Mapa 5
Xarxa Natura 2000	No es troba en cap espai.	Mapa 5
Aqüífers protegits	Es troba en la zona dels Aqüífers de les rieres d'Aubi i Calonge	Mapa 6
Xarxa de rius de les conques principals de Catalunya	Es troba en la conca de les Rieres de Blanes i Begur, llinda amb la propietat per l'oest pel Torrent Bó.	Mapa 7
Zones de protecció per a l'avifauna	No es troba en cap zona. La més propera és a 1800 metres direcció sud-est.	Mapa 7
Àrees d'interès faunístic i florístic	No es troba en cap zona. La més propera és a 1200 metres direcció oest. No hi ha als voltants arbre i arbredes declarades monumentals.	Mapa 7
Contaminació lluminosa	Es troba en una zona E2	Mapa 8
Patrimoni geològic	No es troba en cap cap espai d'interès geològic	---
Forest públiques	No es troba en cap zona.	---
Zones humides	No es troba en cap zona	---
Zona vulnerable per la contaminació per nitrats	No es troba en cap zona	---

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA
E2019002340
Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 31 de 90
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

INCENDIS FORESTALS

Mapa 1- Risc estàtic i perímetres de protecció prioritària

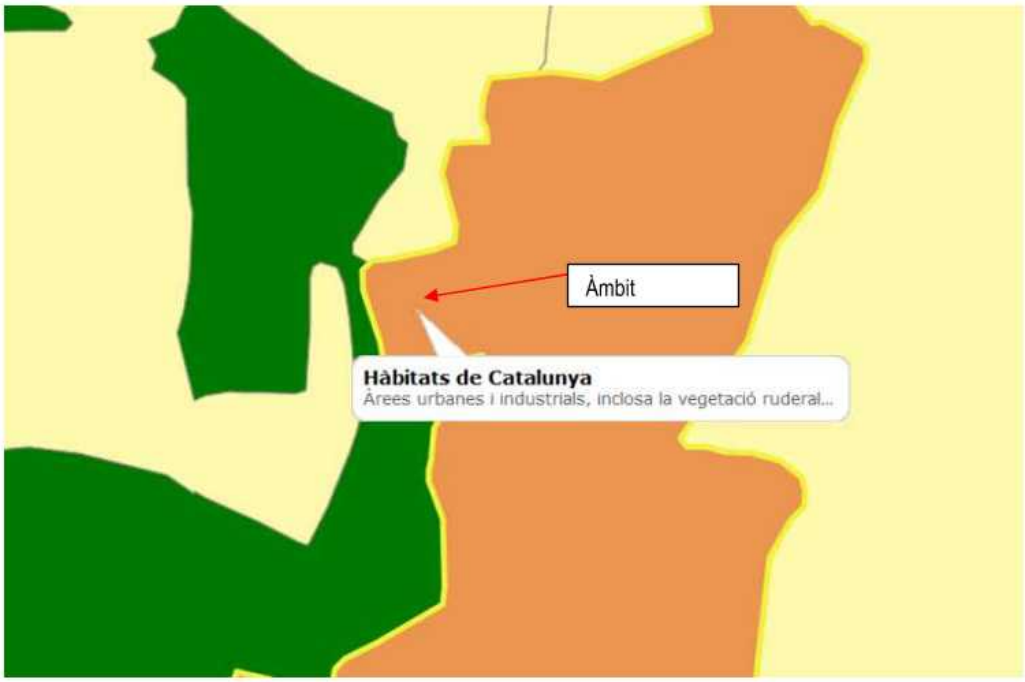
Hipermapa de Catalunya

La parcel.la es troba edificada, es troba just en el límit de la zona de protecció prioritària per a la planificació de la prevenció d'incendis forestals de Les Gavarres. El límit és la C-31. Es troba en una zona de perill baix del Mapa estàtic que defineix un estat del territori estimatiu de la freqüència i la intensitat en que s'hi pot produir el perill d'incendi.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 32 de 90
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

HÀBITATS DE CATALUNYA



Mapa 2- Hàbitats de Catalunya

Hipermapa de Catalunya

La parcel.la es troba situada en una zona classificada com a àrees urbanes i industrials, inclosa la vegetació ruderal associada.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA
E2019002340
Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 33 de 90
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

HÀBITATS D'INTERÈS COMUNITARI

Mapa 3- Hàbitats d'interès comunitari

Hipermapa de Catalunya

La parcel.la no es troba en cap zona d'hàbitat d'interès comunitari. Llinda pel seus costats sud i oest amb una zona de pinedes mediterrànies.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 34 de 90
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

COBERTES DEL SÒL

Mapa 4- Cobertes del sòl

Hipermapa de Catalunya

La parcel.la es troba catalogada com a "indústries, naus, cases aïllades". Predominen al seu entorn proper els següents tipus de cobertes del sòl:

- Sureda i pinedes de pi pinyer (>= 20% cc)
- Altres conreus herbacis

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA
E2019002340
Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 35 de 90
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

ESPAIS D'INTERÈS NATURAL i XARXA NATURA 2000

Mapa 5- Espais d'interès natural

Hipermapa de Catalunya

Amb el Sistema de Geoinformació Hipermapa de Catalunya del Departament de Territori i Sostenibilitat s'ha comprovat que la parcel.la es troba fora de les zones delimitades com a Espais d'Interès Natural, a uns 550 metres de l'espai PEIN i Xarxa Natura 2000 de Les Gavarres.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 36 de 90

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

AQÜÍFERS PROTEGITS

Mapa 6- Aqüífers protegits

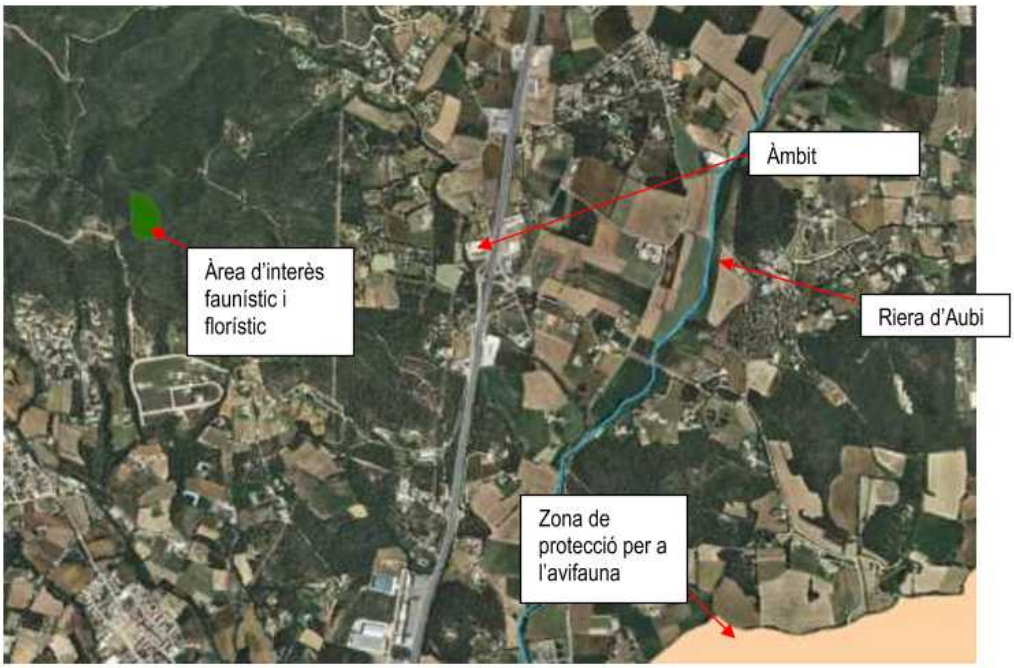
Hipermapa de Catalunya

Segons l'Hipermapa de Catalunya la parcel.la es troba en la zona d'aqüífers protegits "Aqüífers de les rieres d'Aubi i Calonge". Comprèn tota l'extensió dels termes municipals de Mont-ras, Vall-llobrega i Palamós. Mont-ras. Vall-llobrega. Palamós. Calonge, segons el *DECRET 328/1988, d'11 d'octubre, pel qual s'estableixen normes de protecció i addicionals en matèria de procediment en relació amb diversos aqüífers de Catalunya.*

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA
E2019002340
Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 37 de 90
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

XARXA DE RIUS DE LES CONQUES PRINCIPALS DE CATALUNYA



Mapa 7- Xarxa hidrogràfica grau 0 de les conques internes de Catalunya

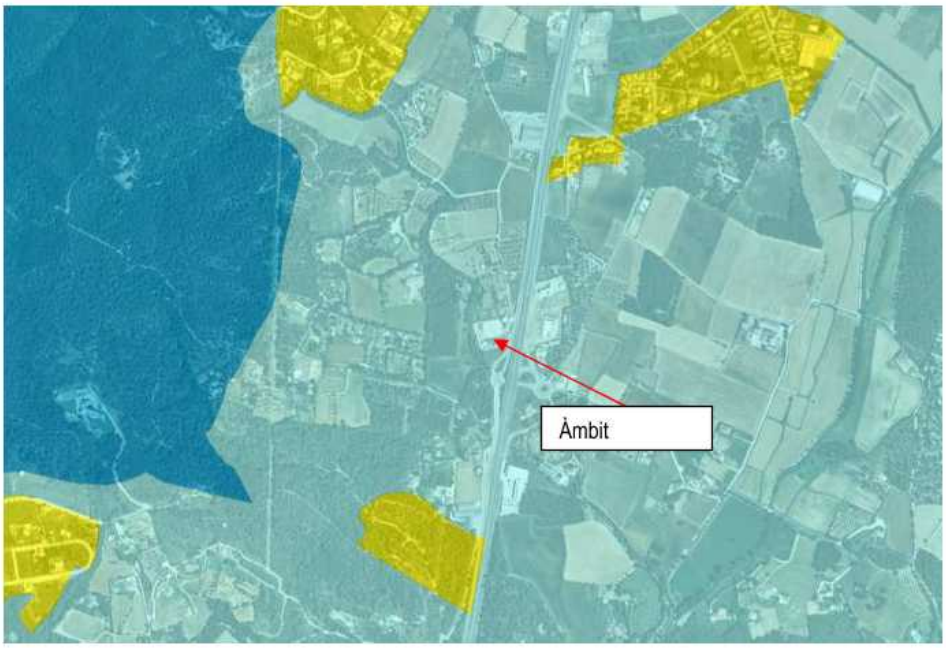
Hipermapa de Catalunya

La parcel.la es troba situada dins la conca hidrogràfica de les Rieres del Cap de Begur i Blanes. La Riera d'Aubi és el curs d'aigua principal més proper a l'àmbit d'estudi. Es troba a uns 900 metres a l'est en línia recta. Llinda amb la propietat per l'oest el curs d'aigua intermitent Torrent Bó.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA
E2019002340
Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 38 de 90
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

CONTAMINACIÓ LUMÍNICA



Mapa 8- Protecció envers la contaminació lumínica

Hipermapa de Catalunya

Utilitzant l'Hipermapa de Catalunya s'ha comprovat la ubicació de la parcel.la respecte les zones de protecció envers la contaminació lumínica. Aquesta es troba en la zona descrita com a E2 segons la *Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn* i el *Decret 82/2005, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001.*,considerada com "Àrees que el planejament urbanístic les qualifica com a sòl urbà o urbanitzable".

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 39 de 90

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

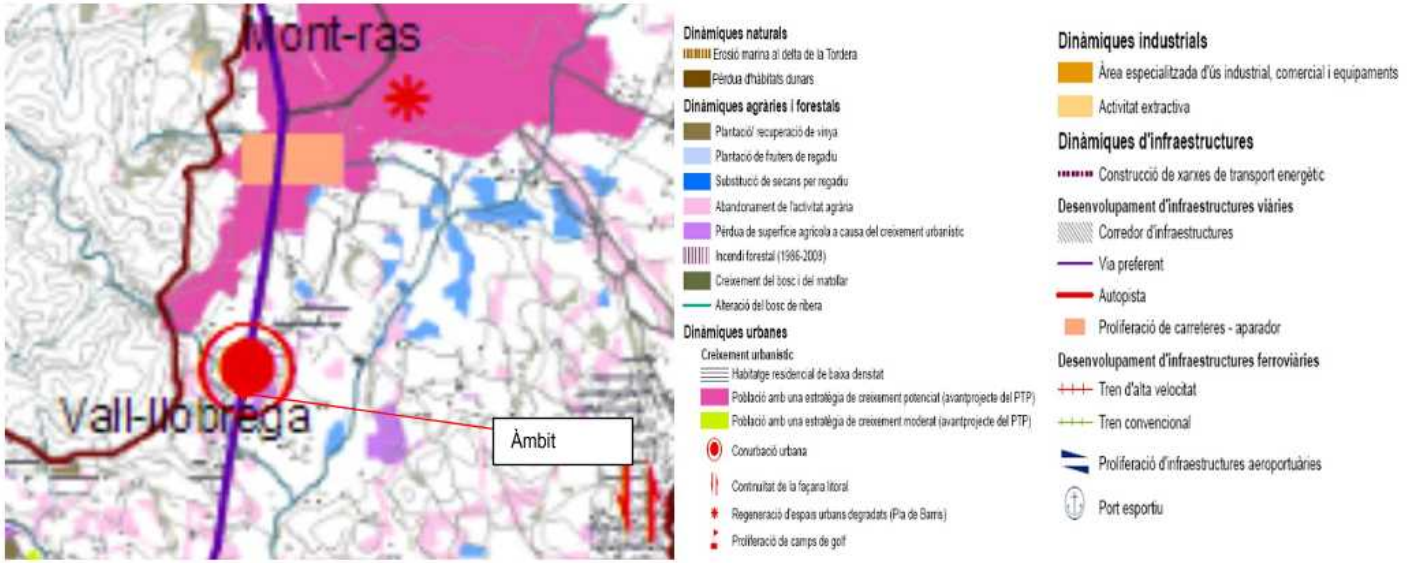
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

REFERÈNCIA
E2019002340

3.1.2. Dinàmiques (tendències evolutives)

La parcel.la es troba situada en la Unitat de Paisatge Costa Brava dins el Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines. Els valors estètics del paisatge de la zona en la qual s'ubica la parcel.la es caracteritza pel que fa les dinàmiques d'infraestructures per estar al peu d'una via preferent, segons les dinàmiques urbanes, es troba en una zona de conurbació urbana, i pel que fa les dinàmiques agràries i forestal, és propera a àrees on s'està abandonant l'activitat agrària no es veu afectada en quan a les dinàmiques naturals ni industrials. L'àmbit d'actuació es troba edificat, en situació d'abandonament en una zona on proliferen activitats econòmiques típiques d'amplis espais en zones de molt de pas (venta de souvenirs, materials de construcció, càmping, ...) amb habitatges aïllats i parcel·les sense ús.



Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

3.1.3. Valors

NATURALS I ECOLÒGICS

La parcel.la no es troba en cap zona de Paratge Natural d'Interès Nacional (PNIN), Parc Natural, Parc d'Espais d'Interès Natural (PEIN), Espai d'Interes Natural i Connector, Zona Humida ni Espai d'Interès Geològic.

SOCIALS

La parcel.la no es troba ubicada en cap zona amb un ús social concret, senzillament es troba al peu d'un itinerari motoritzat global, considerat rellevant.

PRODUCTIUS

Segons el Catàleg del Paisatge de les Comarques Gironines la parcel.la no es troba en cap zona caracteritzada per un element productiu característic.

HISTÒRICS

La parcel.la objecte d'aquest estudi no es troba situada en una zona caracteritzada per ser una àrea amb patrimoni de valor històric.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 40 de 90

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

REFERÈNCIA
E2019002340

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 41 de 90

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

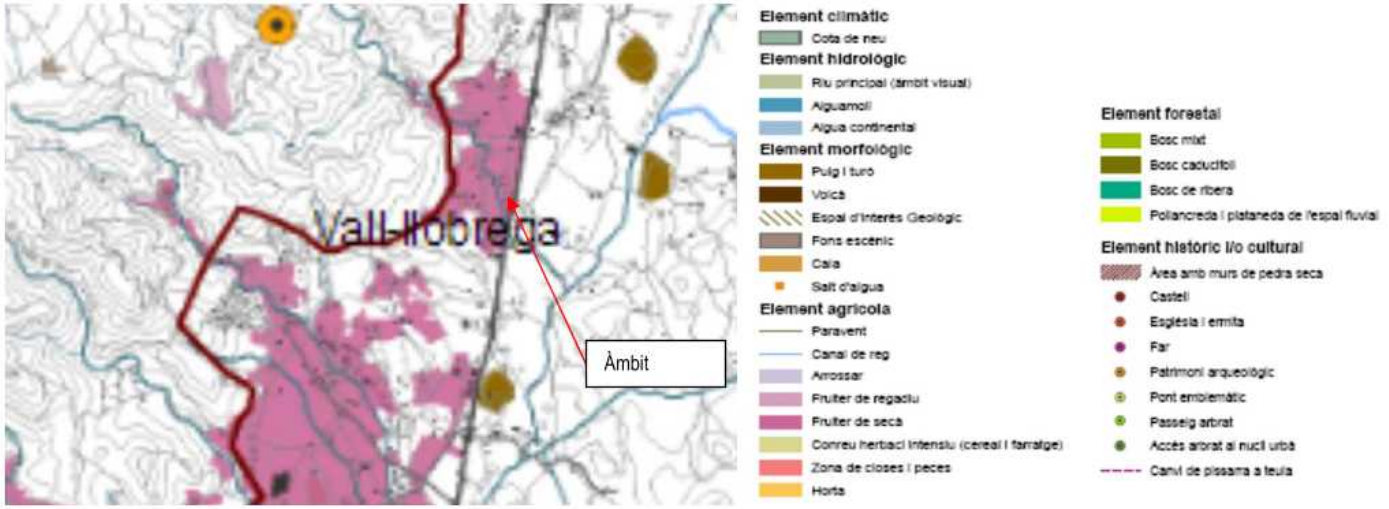
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

REFERÈNCIA
E2019002340

ESTÈTICS

a) Elements configuradors

La parcel.la no es troba afectada per cap element definit en el seu projecte com a element climàtic, hidrològic, morfològic, forestal o històric. Com a element agrícola es troba dins una àrea de cultiu de fruiters de secà.



Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 42 de 90

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

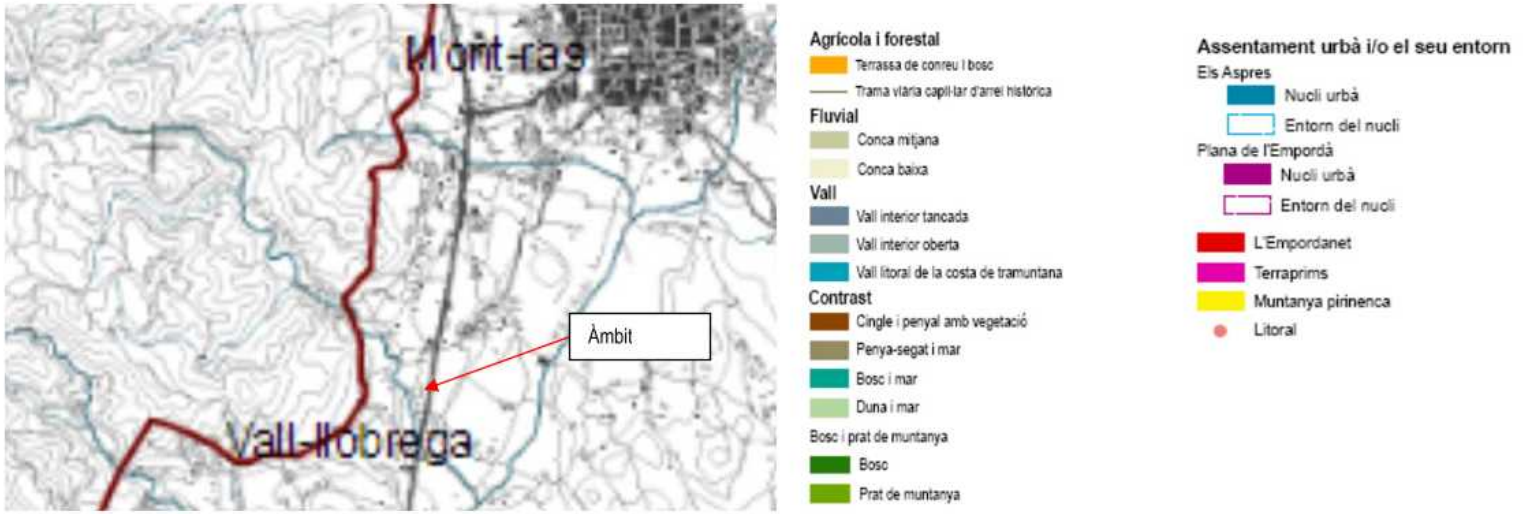
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

REFERÈNCIA
E2019002340

b) Patrons

Els patrons s'entenen com la combinació d'elements en estructures complexes identificables i que es repeteixen al llarg del territori.



Tal i com mostra la cartografia del Catàleg de Paisatge, la parcel.la no es troba ubicada en cap patró dels definits com a agrícola i forestal, fluvial, de l'estructura de valls, patrons amb contrast o bé assentaments urbans i el seu entorn.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 43 de 90

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

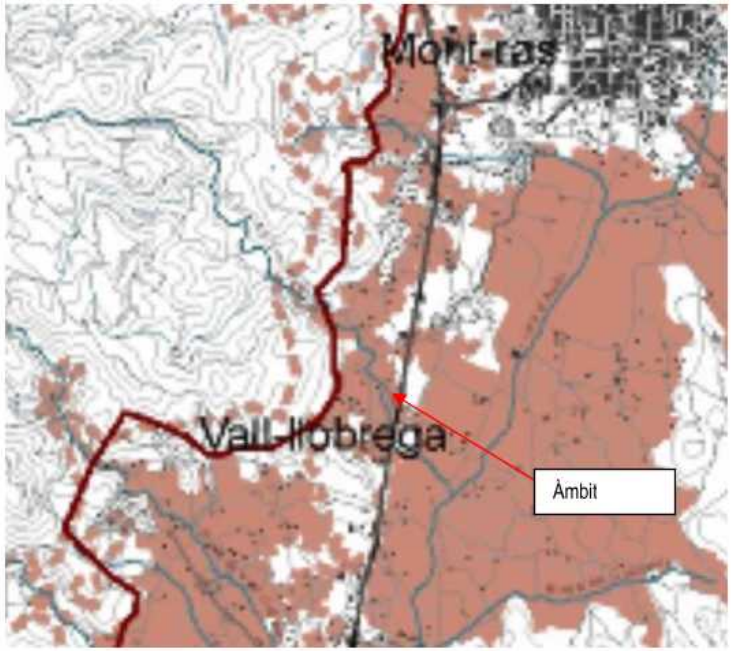
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

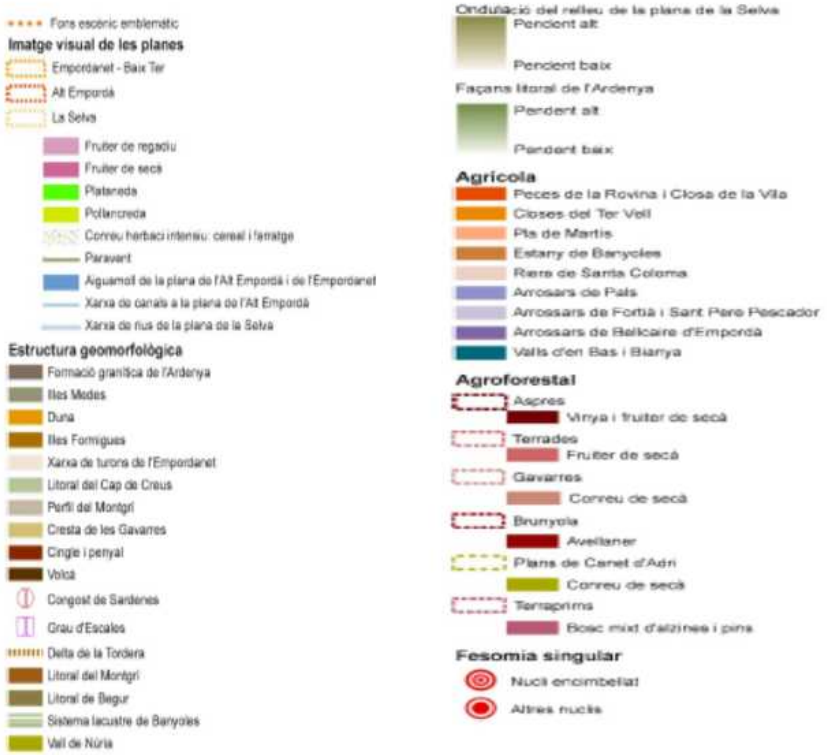
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

REFERÈNCIA
E2019002340

c) Singularitats

Les singularitats són enteses com aquelles peculiaritats paisatgístiques úniques i que no es repeteixen en tot l'àmbit. La parcel.la, tot i no tenir ús agrícola, es troba situada al límit de Les Gavarres, dins una zona caracteritzada per la singularitat agroforestal de les planes i dels entorns de les Gavarres.





Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 44 de 90

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

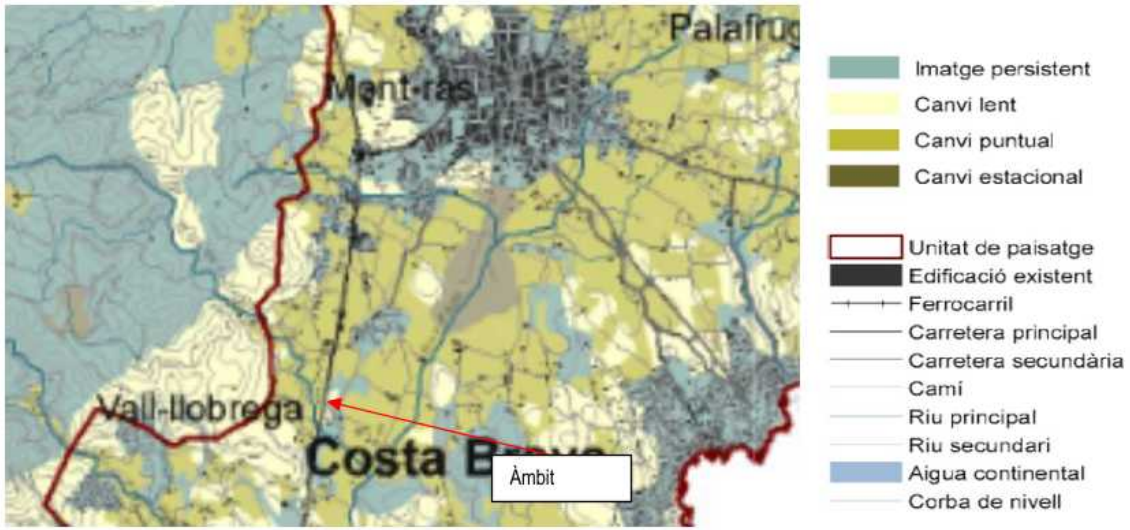
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

REFERÈNCIA
E2019002340

d) Transformació periòdica de forma i color

El paisatge és dinàmic en si mateix perquè es basa en una matriu biòtica que evoluciona constantment, ja sigui de forma cíclica per l'estacionalitat del clima, de forma puntual per episodis naturals o antròpics o de forma lenta per la mateixa evolució climàtica de la vegetació. La parcel.la d'aquest estudi es troba en una zona de canvi puntual segons el cultiu que s'ha conreat en els camps propers, des de colors marronosos en èpoques de sembra, a colors verds en època de creixement i colors grogosos-marronosos en època de recollida. Els camps de cultiu de secà de l'entorn s'intercalen amb clapes de vegetació arbòria ben assentada, on hi predominen les mateixes espècies autòctones del bosc de Les Gavarres, que donen un color verdós continu al llarg de l'any.



Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 45 de 90

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

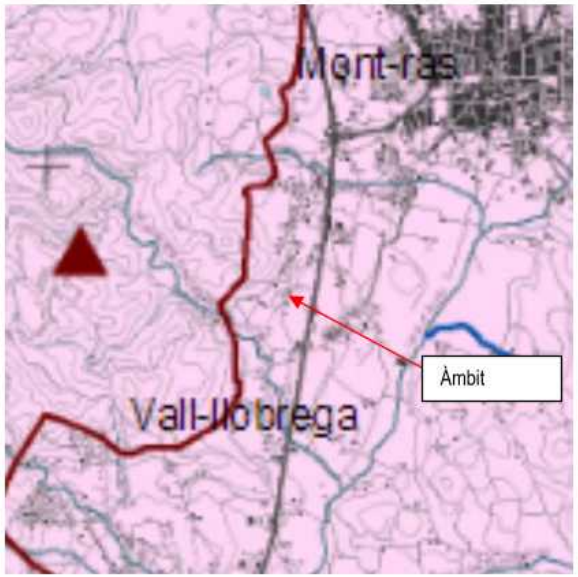
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

REFERÈNCIA
E2019002340

SIMBÒLICS I IDENTITARIS

Segons la figura del Catàleg del Paisatge de les Comarques Gironines, la parcel.la es caracteritza per estar en una àrea amb concentració d'esglésies i ermites.



Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 46 de 90

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

REFERÈNCIA
E2019002340

4. EL PAISATGE DEL LLOC I EL PROJECTE/PLA

4.1. Descripció i visibilitat de l'emplaçament

4.1.1. Estructura del lloc

Dins l'àmbit d'actuació existeixen un conjunt d'edificacions disseminades. La major estava destinada a local de pública concurrència amb ús d'oci i espectacles amb el nom comercial de "Eclipse". Les edificacions de menor dimensions són cambres d'instal·lacions i magatzems. Les construccions estan en desús i en avançat estat de degradació. La resta de parcel·la està pavimentada i era usada com a aparcament.

Tal i com es pot veure en la imatge, la propietat està situada dins del Terme Municipal de Mont-ras, al barri de Molinas o Torrent Bo, a prop de la Ciutadella i a l'inici del camí de Can Valls. Limita a l'est al carrer Vall Llòbrega des del que té accés directe, i a través d'aquest amb la carretera C- 31. A l'oest amb el Torrent, al nord limita amb una finca rústica on hi ha construït un habitatge unifamiliar i al sud amb una finca rústica no edificada, residual resultant de l'ampliació de la C-31.

L'àmbit d'actuació es troba dins la unitat paisatgística de la Costa Brava però propera a la de Les Gavarres. Al peu de Les Gavarres, a la seva banda oest predominen els boscos de suredes i pinedes de pi pinyer amb alguns camps de conreu i edificacions. A l'est, separat per la C-31, hi ha una major presència de camps de conreu herbaci amb alternança amb clapes forestals i edificacions. Està classificat urbanísticament com a sòl no urbanitzable. Tot i això, bona part dels vorals de la carretera es troben edificats i ocupats tant per activitats econòmiques com per habitatges.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 47 de 90

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

REFERÈNCIA
E2019002340

Imatge 6: Ortofotomapa de la parcel·la i el seu entorn

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 48 de 90

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

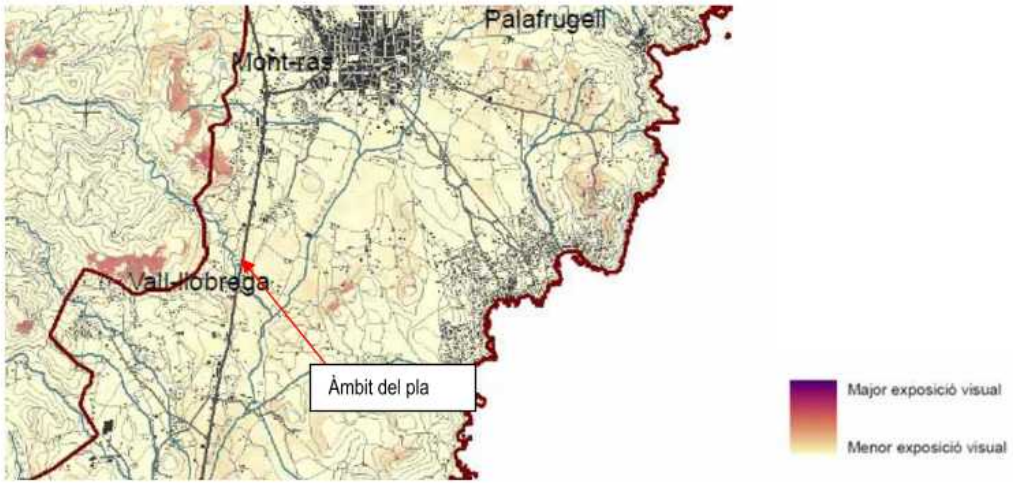
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

REFERÈNCIA
E2019002340

4.1.2. Visibilitat de l'emplaçament

4.1.2.1. Conca visual

Segons el Catàleg del Paisatge de les Comarques Gironines, l'àmbit del projecte té una baixa exposició visual tenint en compte un context territorial ampli. Es degut a que es troba en una zona força planera entre un mosaic de camps de cultius, terrenys boscosos i edificacions, sense llocs de major exposició visual al voltant. A continuació s'estudiarà l'àmbit des d'una menor escala territorial, per veure des de quins punts és visible.



Imatge 7: Catàleg del Paisatge de les Comarques Gironines. Grau d'exposició visual.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 49 de 90

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

REFERÈNCIA
E2019002340

4.1.2.2. Punts d'observació fixos

S'accedeix a l'àmbit que es pretén reconvertir en residència geriàtrica pel carrer Vall llòbrega i, a través d'aquest, a la C-31, des d'on l'àmbit és perfectament visible.

Imatge 8:Topogràfic

Pel que fa la vessant sud l'àmbit té poca visibilitat. En les fotografies següents es pot comprovar com un observador que es trobi a l'interior i miri direcció sud no aprecia punts des d'on pugui ser visible l'emplaçament. La casa veïna és el punt d'observació més proper i queda darrera d'una pantalla visual. Des de la vessant nord i l'est, la situació és molt semblant. L'edificació queda emmascarada per la vegetació que l'envolta i no hi ha punts d'observació propers. No s'han fet fotografies des de l'oest cap a l'àmbit ja que la massa boscosa tapa la visual. Veure plànols 18 i 19.

L'àmbit doncs resulta visible des de la C-31 i també des de les activitats que es troben a l'altra banda de la carretera, des de la vessant oest.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 50 de 90

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

REFERÈNCIA
E2019002340

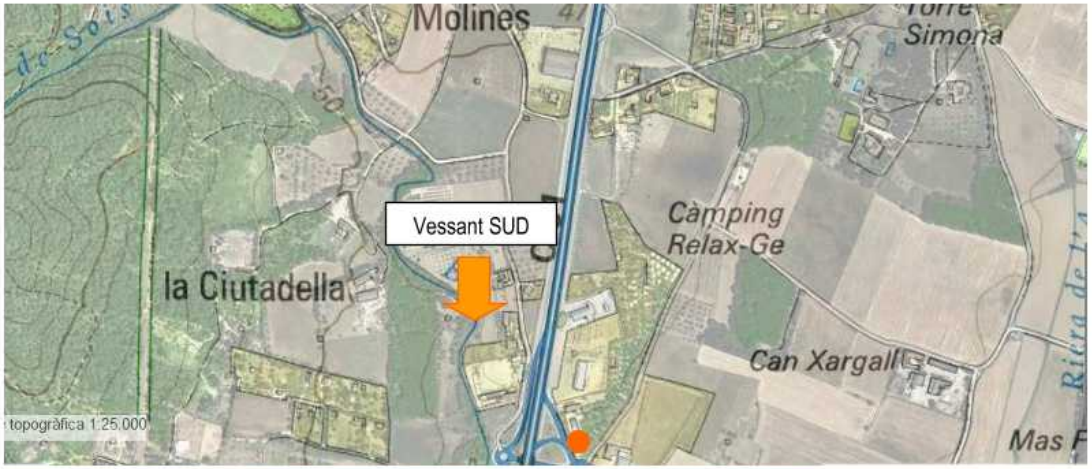


Foto 1: Habitatge veí al nord de l'àmbit. Disposa de pantalla visual cap a les instal·lacions.
Foto 2: Vista cap al sud des de l'interior de la parcel·la, l'habitatge veí queda camuflat.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 51 de 90

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

REFERÈNCIA
E2019002340

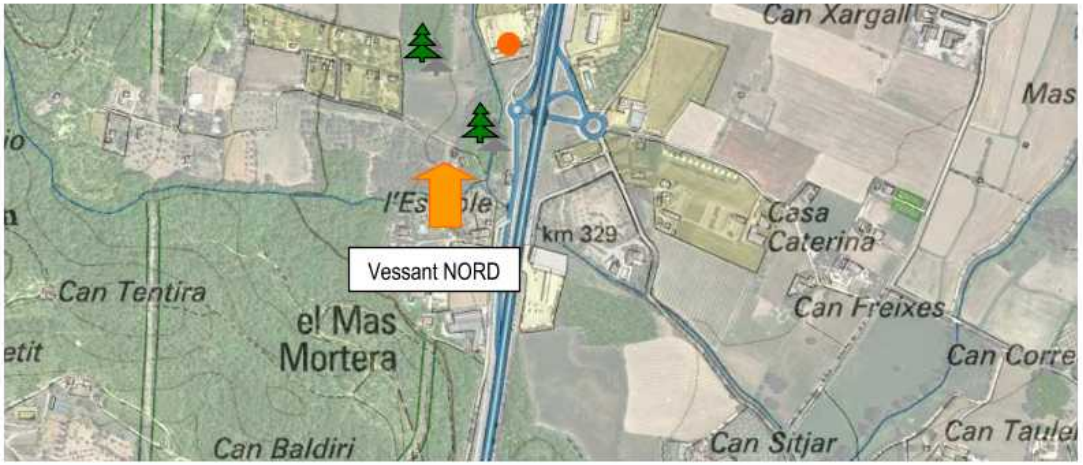


Foto 3: Vista des de la porta de les instal·lacions cap al sud, on es pot observar el camí d'accés.
Foto 4: Vista des del camí d'accés cap al nord.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 52 de 90

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

REFERÈNCIA
E2019002340

Foto 5: Vista àmplia des de la propietat cap a l'oest.
Foto 6: Vista des de la teulada de l'edificació cap a l'oest, el torrent Bó passa pel darrera.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 53 de 90

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

REFERÈNCIA
E2019002340

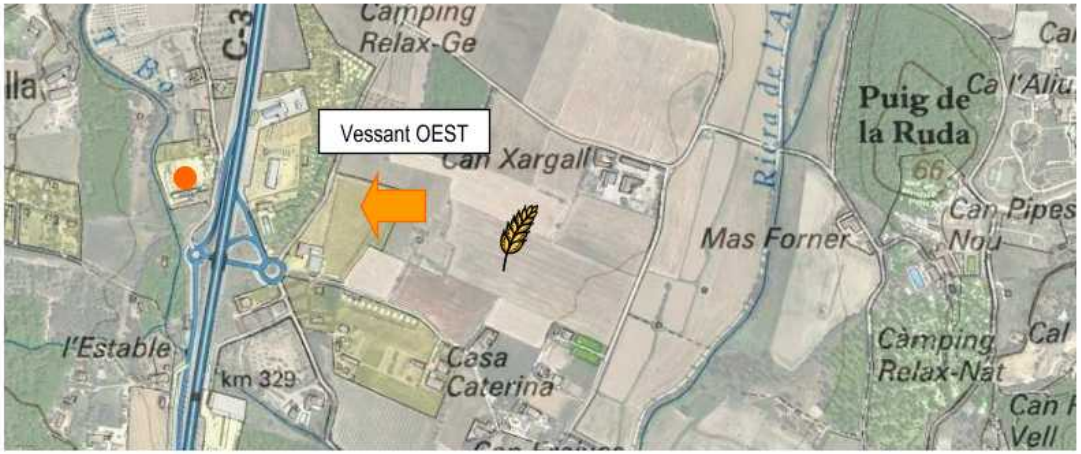


Foto 7: Una de les activitats que es troba a l'altre costat de la carretera. Vista des de l'àmbit.
Foto 8: Una de les activitats que es troba a l'altre costat de la carretera. Vista des de l'àmbit.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 54 de 90

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

REFERÈNCIA
E2019002340

4.1.2.3. Recorreguts visuals

Es pot definir un recorregut visual, el que passa per la C-31. Des d'aquesta carretera, molt transitada, l'edificació és completament perceptible, tal com es pot veure en la fotografia.

L'ús que tenia la instal·lació fins el moment, l'activitat nocturna i la il·luminació feia que fos molt visible, doncs aquest era l'objectiu pel qual havia estat dissenyada. La proposta d'aquest pla, que es detalla més endavant, canvia tots aquests aspectes.

Cal especificar que la presència d'una edificació en aquest entorn queda completament integrada en el paisatge circumdant doncs, tot i estar classificat com a sòl rústic, es tracta d'un espai fortament antropitzat. La situació és típica del paisatge del país, on en els vorals de les carreteres principals es succeeixen edificacions destinades a tot tipus d'activitats que obtenen la seva clientela del fet d'estar en una zona accessible i de pas.

Foto 9: Vista actual des de la C-31

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA
E2019002340
Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 55 de 90
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

4.1.2.4. Insolació

La parcel.la rep una bona insolació.

4.1.3. Alternatives d'ocupació

Segons el pla especial urbanístic autònom es pretén reformar, rehabilitar i redistribuir unes edificacions existents en desús que estaven destinades a local de pública concurrència amb ús d'oci i espectacles per tal de destinar-les al nou ús de residència geriàtrica en medi rural. La proposta, que es detallarà més endavant, parteix de la situació actual en que hi ha una superfície total edificada de 2.578,52 metres quadrats en 4 nivells i 7 edificacions, a un estat final amb 1.792,48 m2 edificats, en una sola edificació amb 2 nivells.

La finca en qüestió es troba dins del planejament del municipi de Mont-ras i té la qualificació urbanística de sòl no urbanitzable, subzona agrícola, del Text Refós de les Normes Subsidiàries. Tot i estar en sòl no urbanitzable, l'espai ja es troba edificat i disposa de tots els serveis. La principal estratègia seguida és la minimització de l'ocupació del sòl, així com la recuperació d'espais es estat de degradació.

L'alternativa consistent en ubicar aquestes instal·lacions en medi urbà no seria d'aplicació en aquest cas atesa la marcada relació amb la natura i el medi rural pretès en aquest cas. Aquesta tipologia de instal·lació no es pot desenvolupar dins el cas urbà ni en edificacions construïdes entre mitgeres atesa la seva necessària vinculació i relació amb el territori, ja que el que es pretén és possibilitar als usuaris de la residència que dediquin el temps d'esbarjo al cultiu agrícola dels horts situats dins la pròpia instal·lació. Es per això que es descarta la alternativa de situar-lo en sòl urbà.
Cal considerar, a més, que la normativa urbanística actualment vigent al terme municipal de Mont-ras pel que fa al sòl urbà residencial, genera una tipologia majoritària d'habitatges unifamiliars aïllats o entre mitgeres. Això fa que la tipologia edificatòria necessària pel desenvolupament de l'activitat que aquest Pla proposa no estigui contemplada en l'esmentada normativa, que tampoc possibilita la instal·lació de usos de caràcter socioassistencial en sol urbà residencial, ni tan sols com a usos secundaris. Per aquest motius i pel fet que l'activitat que es pretén implantar es vol que estigui en relació directa i s'integri amb el medi natural més proper i la zona de les Gavarres, es considera que és necessari que aquesta activitat s'instal·li en sòl no urbanitzable.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA
E2019002340
Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 56 de 90
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

4.2. Programa i requisits del projecte/pla

4.2.1. Finalitat i justificació del projecte/pla

La realització d'aquest document forma part de la tramitació determinada per la normativa urbanística vigent. L'estudi es fonamenta en la intencionalitat de la propietat d'analitzar segons criteris ambientals i paisatgístics les possibles mesures a aplicar per tal que la nova edificació estigui completament integrada amb l'entorn i el medi.

4.2.2. Components del projecte/pla

El projecte de Pla Especial Urbanístic autònom en sòl no urbanitzable preveu la reconversió d'una edificació existent. En el Pla Especial es descriuen els components del projecte, no obstant, a continuació es relacionen els més destacats per a la seva integració paisatgística:

- Disminució de l'alçada de les edificacions existents. Actualment l'edifici principal és de 4 nivells i la reforma projecta una redistribució de sostre del qual un 48% quedarà sota rasant i tant sols un 52% del sostre edificat es trobarà en el nivell 2, planta d'accés visible des de l'exterior. Per tant, des del punt de vista paisatgístic, es disminueix l'impacte visual ja que des de l'exterior només es pot veure una sola planta ja que la resta queda per sota de la rasant d'accés, amagat de les vistes.
- Recuperació del sòl. Actualment la pràctica totalitat del sòl no edificat està pavimentat amb una llosa de formigó per donar servei d'aparcament a les instal·lacions. Es pretén treure el paviment i recuperar part de l'espai com a zona enjardinada i horts urbans. Sense canvis en la topografia del terreny existent.
- Obertura del conjunt edificat cap a l'espai naturalitzat enlloc de la carretera, per tal d'afavorir un ús social de l'entorn natural, de baixa intensitat i poc impacte. També es potenciarà la relació amb el municipi de Mont-ras i el seu sòl urbà.
- Els serveis necessaris per a l'activitat són existents. A més per promoure l'eficiència energètica, s'instal·laran plaques solars a la teulada (veure plànols). En el cas de la instal·lació d'un dipòsit de GLP aquest serà soterrat.
- La zona enjardinada ho serà amb espècies autòctones i preferiblement de baix requeriment hídric. No s'utilitzaran espècies al·lòctones de comportament invasor o expansiu en la jardineria i vegetació de la zona. Veure annex llistat.
- Es disminuirà la il·luminació artificial en relació a l'anterior activitat. La il·luminació complirà els requeriments de la normativa de prevenció de la contaminació lumínica. No hi haurà rètols lluminosos.
- La nova activitat comportarà un augment de consum d'aigua per a ús sanitari, reg d'horts i jardí i es mantindrà la piscina existent.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA
E2019002340
Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 57 de 90
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

4.2.3. Requisits tècnics i funcionals del projecte/pla

En el pla especial s'inclou un informe tècnic que detalla els requisits tècnics per a la reforma i canvi d'ús a residència geriàtrica. Aquests segueixen la normativa urbanística vigent i les mesures d'integració paisatgístiques proposades.

4.3. Visió integral del projecte/pla

4.3.1. Inserció del projecte/pla i visió global de l'ordenació

L'empresa promotora del projecte té la intencionalitat de reformar una construcció existent per tal de crear una nova oferta de serveis en el municipi, garantint uns criteris de qualitat i millorant la relació amb l'entorn aplicant mesures d'integració paisatgístiques. Després d'analitzar la superfície de la parcel.la, l'estat actual i els requisits del nou ús, en el pla especial es planteja (a banda de la proposta zero que consistiria en no realitzar l'actuació i deixar en estat de degradació l'immoble actual) una sola proposta d'ordenació, que respecta les distàncies a guardar a les parcel·les veïnes (10 metres) i a l'eix de la C-31 (50 metres), així com es limita l'edificació als metres quadrats totals que històricament han obtingut llicència d'obres.

L' alternativa d'ordenació proposada adopta els següents criteris ambientals i paisatgístics:

- Disminució de la visibilitat de l'edificació des dels principals punts d'observació.
- Augment de la superfície no pavimentada en continuïtat amb l'espai natural veí.
- Sense canvis en la topografia del terreny existent.
- Afavorir les relacions dels usuaris del centre amb la natura, de manera controlada i amb poc impacte. També potenciar la relació amb el sòl urbà de Mont-ras i la seva població.
- Potenciar la vegetació autòctona i amb poc requeriment hídric.
- Reducció de la contaminació lumínica.
- Millorar el cicle de l'aigua de les instal·lacions.

4.3.2. Alternatives d'ordenació

La proposta adoptada ha estat avaluada des del punt de vista paisatgístic i es considera que incorpora les mesures d'integració paisatgístiques previstes. La proposta d'ordenació adoptada és la següent:

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

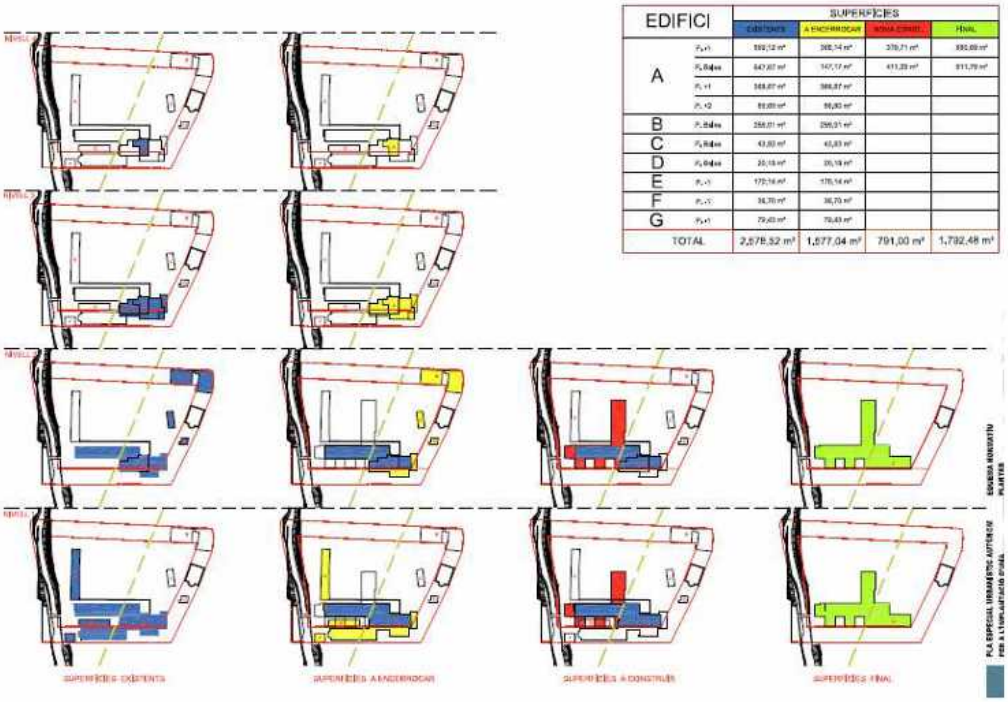
Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 58 de 90
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

QUADRE NORMATIU					
ZONES	ref.	sòl m2	ocupació màxima m2	edificabilitat màxima m2	número de plantes
Edificació per a residència geriàtrica	RG	1.671,00	1.100,00	1.792,48	pb+1
Instal·lacions auxiliars, esportives i de lleure	IE	845,00	-	-	-
Verd privat	VP	3.930,00	-	-	-
Vialitat i aparcaments	VP	1.117,00	-	-	-
		7.563,00	**1.100,00**	**1.792,48**	-

Imatge 9: Plànol 0101 del document Pla Especial. Zonificació i quadre normatiu

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA
E2019002340
Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 59 de 90
SIGNATURES
Cap signatura aplicada



EDIFICI	SUPERFÍCIES			
	EXISTENTS	A ENDERROCAR	NOVA CONST.	FINAL
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				
TOTAL	2.578,32 m²	1.577,04 m²	791,00 m²	1.792,48 m²

Imatge 10: Plànol 0102 del document Pla Especial. Esquema per nivells de les plantes existents, a enderrocar, nova construcció i proposta final.

A continuació es presenta una perspectiva que tindrà l'edificació des del principal punt d'observació, la carretera C-31. Amb l'ajuda d'aquesta recreació es pot observar com disminuirà considerablement la visió de l'edificació des d'aquesta carretera que té una fluïdesa de trànsit molt elevada. La disminució de l'alçada permetrà la connectivitat visual de l'usuari de la via amb l'entorn de Les Gavarres. (Vegeu plànols vistes).

ACTUALMENT	PROPOSTA IMPLANTACIÓ

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA
E2019002340
Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 60 de 90
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

4.3.3. Valoració global dels canvis induïts del projecte/pla

La proposta de reforma de l'edificació i el seu canvi d'ús suposa una disminució global del seu impacte sobre el paisatge.

Pel que fa l'edificació, tal com es pot comprovar en l'apartat anterior on es mostren les perspectives que hi haurà després de la implantació de la proposta d'ordenació retinguda, deixarà de ser visible en part des de la C-31, el principal punt d'observació. Es substituirà part del sòl pavimentat destinat a aparcament per una zona verda enjardinada amb espècies autòctones i horts urbans.

El nou ús està pensat per potenciar la relació social entre un col·lectiu de persones (usuaris d'un centre geriàtric) amb la natura així com amb el municipi, doncs es volen crear connexions entre l'edificació i el seu entorn. Aquest nou ús per sí mateix potenciarà la millora paisatgística de l'entorn, doncs un dels beneficis que cerca és el gaudi del contacte amb la natura. S'ha de valorar que l'aprofitament que se'n vol fer és de molt baix impacte, doncs consisteix principalment en passejades a peu.

El canvi d'ús també comportarà un canvi d'horaris. El fet de canviar una activitat nocturna per una de diürna, disminuirà l'impacte cronobiològic de les espècies animals que viuen a l'entorn més proper, al reduir-se la contaminació lluminosa, el trànsit i el soroll dins la parcel·la en horari nocturn.

L'objecte és poder reconvertir una edificació existent dotada amb els serveis necessaris d'una manera respectuosa amb l'ambient natural de la zona on està ubicat i donar-li un ús que aprofiti les oportunitats que dóna el fet d'estar ubicada en un entorn natural privilegiat. La proposta aplica els criteris paisatgístics d'aquest informe. Totes aquestes mesures fan que la valoració global dels canvis sigui compatible.

4.4.Anàlisi sistemàtica de les transformacions

Aquest projecte té com a àmbit una parcel·la ja edificada i dotada de serveis que es troba en un sòl no urbanitzable al peu d'una carretera principal.

Les transformacions que es faran seran a una escala molt petita, concretament dins la pròpia parcel·la, i no afecten cap component paisatgístic a escala territorial.

Tenint en compte que el principal observador és qui transita amb vehicle per la via ràpida C-31 podem dir que la visibilitat del projecte que estem analitzant es veu afectada pel moviment de l'observador i per la

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA
E2019002340
Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 61 de 90
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

distància, que és molt propera. La proposta presentada afectarà principalment la vista en primer terme. La disminució de l'alçada de l'edifici existent, que quedarà a un sol nivell de la visual des de la carretera i l'enderroc de la resta de volums, permetrà que la persona que transiti per la C-31 vegi Les Gavarres com a vista de fons enlloc de l'edificació en primer terme.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA
E2019002340
Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 62 de 90
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

5. ESTRATÈGIES, CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

5.1. Estratègies d'integració paisatgística

L'estratègia escollida és la de màxima integració per tal de reduir l'impacte visual actual i potenciar la relació amb l'entorn natural. Es tracta d'una zona urbanitzada encara que sobre el planejament estigui classificat com a no urbanitzable. És molt visible a primer terme des d'una carretera molt transitada, a banda d'aquesta vessant, la resta té una conca visual limitada per l'orografia del terreny i la massa boscosa que la limita. A continuació es proposen un seguit de criteris d'integració que permetran que l'impacte visual de la reforma de l'edificació existent sigui mínima:

5.2. Criteris d'integració paisatgística

El conjunt dels criteris d'integració proposats es recullen en l'apartat 4.2.2 d'aquest document i ja s'inclouen totalment en el pla especial. El seu objectiu general és millorar la qualitat paisatgística de l'entorn proper. Es tracta d'una edificació existent dins una parcel·la completament pavimentada, per tant no hi ha canvis des d'una visió paisatgística i natural a escala territorial. La transformació prevista pretén disminuir l'impacte visual a primer terme des del principal punt d'observació i afavorir l'obertura de l'espai cap a la natura, per tal d'aconseguir la màxima integració amb l'entorn.

5.3. Caracterització i definició dels impactes

5.3.1. Qualitat paisatgística

La zona en la qual es troba situada la parcel.la presenta una qualitat paisatgística mitja, ja que llinda amb una carretera principal, es troba ja urbanitzada però està al peu de Les Gavarres en els límits de les zones boscoses en combinació amb conreus. Al estar ja edificada i tractar-se sols d'una reforma i canvi d'ús, la qualitat del paisatge no es veurà alterada per aquest projecte amb les mesures d'integració considerades.

5.3.2. Fragilitat paisatgística

La fragilitat paisatgística de les actuacions proposades és baixa, ja que es considera, per les característiques del projecte, que la magnitud de l'impacte serà mínim. Es millorarà l'emmascarament respecte el medi circumdant.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA
E2019002340
Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 63 de 90
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

5.3.3. Capacitat de càrrega paisatgística

Amb l'anàlisi d'aquests dos conceptes podem determinar que la capacitat de càrrega paisatgística és mitja i que amb l'aplicació de les mesures proposades es minimitza l'afectació paisatgística de l'actuació sobre l'entorn immediat i des dels punts d'observació estudiats.

	QUALITAT PAISATGÍSTICA			
FRAGILITAT PAISATGÍSTICA	MOLT ALTA	ALTA	MITJA	BAIXA
MOLT ALTA	MOLT BAIXA	MOLT BAIXA	BAIXA	MITJA
ALTA	MOLT BAIXA	BAIXA	BAIXA	MITJA
MITJA	BAIXA	BAIXA	MITJA	MITJA
BAIXA	MITJA	MITJA	MITJA	ALTA

Tal com s'ha estudiat al llarg de l'estudi, el primer i més important a l'hora de valorar el grau d'impacte d'aquest projecte sobre el paisatge i el medi natural, és tenir present que tot i tractar-se d'una zona classificada com a no urbanitzable, en realitat a la parcel·la ja existeix una edificació completament consolidada on s'hi exercia una activitat econòmica. Llinda amb un habitatge al nord, amb la C-31 i altres activitats a l'est, una parcel·la sense edificar al sud i un espai no urbanitzat amb un torrent, bosc i camps a l'oest. El Catàleg del Paisatge de les Comarques Gironines inclou aquesta parcel·la en el paisatge de la Costa Brava, i no li dóna cap valor natural, ecològic, social, productiu, històric, simbòlic ni identitari especial. Tampoc té cap valor estètic particular. L'actuació és una reforma d'una edificació existent. Per tot l'exposat es pot concloure que l'actuació no afecta els valors del paisatge des d'una escala territorial.

A escala local, les actuacions de la proposta milloren els valors estètics i la visibilitat de l'entorn natural que envolta l'edificació i el canvi d'ús crearà relacions socials dels usuaris de l'activitat amb l'entorn, fins ara inexistents.

5.3.4. Mesures d'integració

Es considera que l'actuació tindrà un impacte global positiu sobre l'àmbit i el seu entorn i no afectarà els valors del paisatge a escala territorial. En qualsevol cas, per tal d'afavorir al màxim la integració paisatgística, s'estableixen les següents mesures d'integració.

- S'evitarà l'ús en la jardineria ornamental de qualsevol espècie exòtica vegetal amb potencial caràcter invasor, i en especial les que es refereixen a l'annex adjunt al present document.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA
E2019002340
Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 64 de 90
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

- Les edificacions es pintaran de colors mimètics amb l'entorn per tal d'aconseguir una relació cromàtica coherent i harmònica amb l'entorn. Les cobertes seran inclinades de teula àrab, o aquell tipus previst a la normativa vigent en el moment de l'atorgament de la llicència d'obres.
- La il·luminació exterior complirà els requeriments de la normativa de prevenció de la contaminació lluminosa. Cal fer compatible la minimització de l'impacte visual amb la senyalització i publicitat de l'espai.
- En cas de substituir el tancament perimetral actual de la finca, es recomana un apantallament vegetal. Al límit oest de la finca hi ha vegetació present associada al Torrent bó que realitza un bon apantallament de l'edificació. Aquesta vegetació és canya amb alguns peus d'alzina. Cal mantenir aquests arbres i fins i tot reposar els peus que es vagin malmetent, per tal de garantir l'apantallament que fa aquesta vegetació associada al curs d'aigua.
- Les plaques solars s'instal·laran seguint el pendent de la coberta i complint la normativa sectorial i municipal aplicable.
- En el cas de la instal·lació d'un dipòsit de GLP aquest serà soterrat.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA
E2019002340
Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 65 de 90
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

6. CONCLUSIONS

Aquest estudi d'impacte i integració paisatgística pretén valorar les mesures plantejades per tal de reduir els possibles efectes sobre el paisatge del pla especial urbanístic autònom en sòl no urbanitzable per a la implantació d'una residencia geriàtrica en medi rural al terme municipal de Mont-ras.

La propietat està situada dins del Terme Municipal de Mont-ras, al barri de Molinas o Torrent Bo, a prop de la Ciutadella i a l'inici del camí de Can Valls. Limita a l'est amb la carretera C-31. A l'oest amb el Torrent, al nord limita amb una finca rústica on hi ha construït un habitatge unifamiliar i al sud amb una finca rústica no edificada, residual resultant de l'ampliació de la C-31. L'àmbit del projecte és una parcel·la urbanitzada on existeixen un conjunt d'edificacions disseminades per tot l'àmbit. Actualment estan abandonades i en estat de degradació.

El sòl està classificat com a sòl no urbanitzable, subzona agrícola pel Text Refós de les Normes Subsidiàries urbanístiques del terme Municipal de Mont-ras aprovades difinitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió celebrada el 3 de gener del 2006 i publicades al DOG 4557 del 24 de gener del 2006 .

L'objectiu del pla especial urbanístic autònom és reformar, rehabilitar i redistribuir unes edificacions existents destinades a local de pública concurrència amb ús d'oci i espectacles amb el nom comercial de "Eclipse", actualment en desús, per tal de destinar-les al nou ús: residència geriàtrica en medi rural. Aquest document determina l'impacte sobre el paisatge que pot tenir aquesta actuació i aporta mesures d'integració per tal de minimitzar els impactes ambientals i paisatgístics que aquesta activitat pot produir. El procediment per a la tramitació d'aquest Pla Especial Urbanístic Autònom queda establert a l'article 47 del text refós de la llei d'urbanisme.

En l'anàlisi de diferents vectors ambientals i paisatgístics s'ha pogut comprovar que l'àmbit no es troba afectat per cap mesura de protecció ni de risc per al desenvolupament de les actuacions proposades. Simplement destacar que es troba dins la zona de l'aqüífer protegit "Aqüífers de les rieres d'Aubi i Calonge" (com tot el terme municipal de Mont-ras), però les reformes proposades no suposen cap afectació ni alteració d'aquest aspecte, doncs no es preveu captar aigües subterrànies i les aigües residuals s'aboquen a clavegueram municipal.

El Catàleg del Paisatge de les Comarques Gironines inclou aquesta parcel·la en el paisatge de la Costa Brava, i no li dóna cap valor natural, ecològic, social, productiu, històric, simbòlic ni identitari especial. Tampoc té cap valor estètic particular. L'actuació és una reforma d'una edificació existent. Per tot

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA
E2019002340
Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 66 de 90
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

l'exposat es pot concloure que l'actuació no afecta els valors del paisatge des d'una escala territorial. De l'anàlisis paisatgístic es conclou que es tracta d'un espai amb una qualitat paisatgística mitja i una fragilitat baixa. És molt visible a primer terme des d'una carretera molt transitada, a banda d'aquesta vessant, la resta té una conca visual limitada per l'orografia del terreny i la massa boscosa que la limita. A escala local, les actuacions de la proposta milloren els valors estètics i la visibilitat de l'entorn natural que envolta l'edificació i el canvi d'ús crearà relacions socials dels usuaris de l'activitat amb l'entorn, fins ara inexistents.

Es considera que l'actuació tindrà un impacte global positiu sobre l'àmbit i el seu entorn i no afectarà els valors del paisatge a escala territorial. En qualsevol cas, per tal d'afavorir al màxim la integració paisatgística, s'estableixen les següents mesures d'integració.

- S'evitarà l'ús en la jardineria ornamental de qualsevol espècie exòtica vegetal amb potencial caràcter invasor, i en especial les que es refereixen a l'annex adjunt al present document.
- L'edificació es pintarà de colors mimètics amb l'entorn per tal d'aconseguir una relació cromàtica coherent i harmònica amb l'entorn.
- La il·luminació exterior complirà els requeriments de la normativa de prevenció de la contaminació lluminosa. Cal fer compatible la minimització de l'impacte visual amb la senyalització i publicitat de l'espai.
- En cas de substituir el tancament perimetral actual de la finca, es recomana un apantallament vegetal. Al límit oest de la finca hi ha vegetació present associada al Torrent Bó que realitza un bon apantallament de l'edificació. Aquesta vegetació és canya amb alguns peus d'alzina. Cal mantenir aquests arbres i fins i tot reposar els peus que es vagin malmetent, per tal de garantir l'apantallament que fa aquesta vegetació associada al curs d'aigua.
- Les plaques solars s'instal·laran seguint el pendent de la coberta i complint la normativa sectorial i municipal aplicable.
- En el cas de la instal·lació d'un dipòsit de GLP aquest serà soterrat.

La valoració final de l'estudi conclou que l'impacte paisatgístic de l'actuació és positiu, considerant les característiques de la zona, del projecte en sí i les mesures a aplicar, el projecte no té afectació sobre el paisatge a escala territorial i millora els valors paisatgístic a escala local.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 67 de 90

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

7. ANNEX

RELACIÓ D'ESPÈCIES A EVITAR EN JARDINERIA I REVEGETACIÓ

S'hauria d'evitar qualsevol espècie, tant en jardins públics com privats, que tingui un comportament expansiu o invasor demostrat i així s'haurien de descartar els següents tàxons. De la mateixa manera, la detecció d'aquestes espècies, i les de l'apartat final, en un jardí, finca o espai natural hauria de requerir el seu control o la seva retirada immediata per evitar-ne la propagació. Al seu torn, la gestió dels residus vegetals s'ha de fer de manera que no generi noves dispersions.

Arbres
acàcia (*Robinia pseudoacacia*)
ailant (*Ailanthus altissima*)
freixe americà (*Fraxinus pennsylvanica*)
freixe de flor (*Fraxinus ornus*)
Acàcia de tres punxes (*Gleditsia tracanthos*)
mimosa (*Acacia dealbata*)
morera del paper (*Broussonetia papyrifera*)
negundo (*Acer negundo*)
troana (*Ligustrum lucidum*)

Arbusts
Amporpha fruticosa
Baccharis halimifolia
budlèia (*Buddleja davidii*)
cornera de la Xina (*Cotoneaster lacteus*) (*Cotoneaster tomentosa*)
carolina o coronil·la glauca (*Coronilla valentina ssp glauca*)
piracant (*Pyracantha angustifolia*) i (*P. crenatoserrata*)
pitospor (*Pittosporum tobira*)

Plantes entapissants i reptants
Campanetes (*Ipomoea cf. indica*)
miraguà (*Araujia sericifera*)
bàlsam, ungla de gat o dits de bruixa (*Carpobrotus edulis*) i (*C. acinaciformis*)
bàlsam emparrador (*Boussingaultia cordifolia*) o (*Anredera cordifolia*)
cabellera de la reina (*Aptenia cordifolia*)
Delairea odorata (= *Senecio mikanoides*)
lligabosc (*Lonicera japonica*)
Senecio angulatus / Senecio tamoides
Sicyos angulatus
Tradescantia (*Tradescantia fluminensis)*
vinya del Tibet (*Fallopia baldschuanica = Bilderdyckia aubertii*)
vinya verge (*Parthenocissus quinquefolia*)

Plantes crasses i assimilables
aloe maculat (*Aloe maculata*)
atzavares o figuerasses (*Agave sp.*)
Bryophyllum daigremontianum (=Kalanchoe daigremontiana)
figueres de moro (*Opuntia ficus-indica / O. maxima O. stricta i O. linguiformis*)

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA
E2019002340
Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 68 de 90
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

Plantes aquàtiques
Azolla sp.
Cyperus eragrostis
Elodea canadensis
jacint d'aigua (*Eichhornia crassipes)*
Ludvigia grandiflora
Myriophyllum aquaticum

Altres espècies (ornamentals, etc.)
acant (*Acanthus mollis*)
Arcthoteca calendula
bambú o canya americana (*Phyllostachys, Bambusa,)*
canya (*Arundo donax*)
Erigeron karvinskianus
gasània (*Gazania sp.*)
herba de la Pampa (*Cortaderia selloana*)
nyàmera (*Helianthus tuberosus*)
raïm de moro (*Phytolacca americana)*
Senecio angulatus

Gramínies per a hidrosembra
Paspalum saurae
Eragrostis curvula

Plantes que haurien de comportar la seva retirada immediata d'un terreny atesa la seva demostrada capacitat invasora / de dispersió
Aster pilosus
Aster squamatus
Datura stramonium
Oxalis pes-caprae
Tabac de jardí (*Nicotiana glauca*)
Seneci del Cap (*Senecio inaequidens)*
Solanum chrysotrichum

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

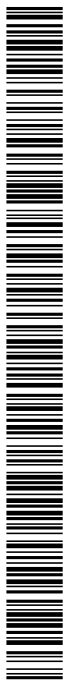
Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 69 de 90

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

8. PLÀNOLS

1. Situació i emplaçament
2. Finques cadastrals - conjunt
3. Finques cadastrals – fitxes cadastrals
4. Topogràfic
5. Estat actual planta baixa
6. Estat actual planta primera
7. Estat actual planta segona
8. Estat actual planta tercera
9. Estat actual façanes
11. Activitats de lleure, rutes a peu o amb bicicleta
12. Activitats de lleure, horts
13. Zonificació i quadre normatiu
14. Esquema actuacions
15. Proposta. Planta baixa
16. Proposta. Planta primera
17. Proposta Planta coberta
18. Proposta. Seccions
19. Proposta. Façanes
20. Comparativa. Estat actual-proposta
21. Comparativa. Estat actual-proposta

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Consultoria PV
C/ Lliberal 159 2º C
Tel: 972 583 338
admin@consultoriapv.com

PROPIETARI: JOSEP 13 S.L.
ADREÇA: Carrer VALL-LLOBREGA 24-26 17253 MONT-RAS GIRONA
PLÀNOL: SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT
ESCALA: 1 /200
MAIG 2019
LLIM: 01

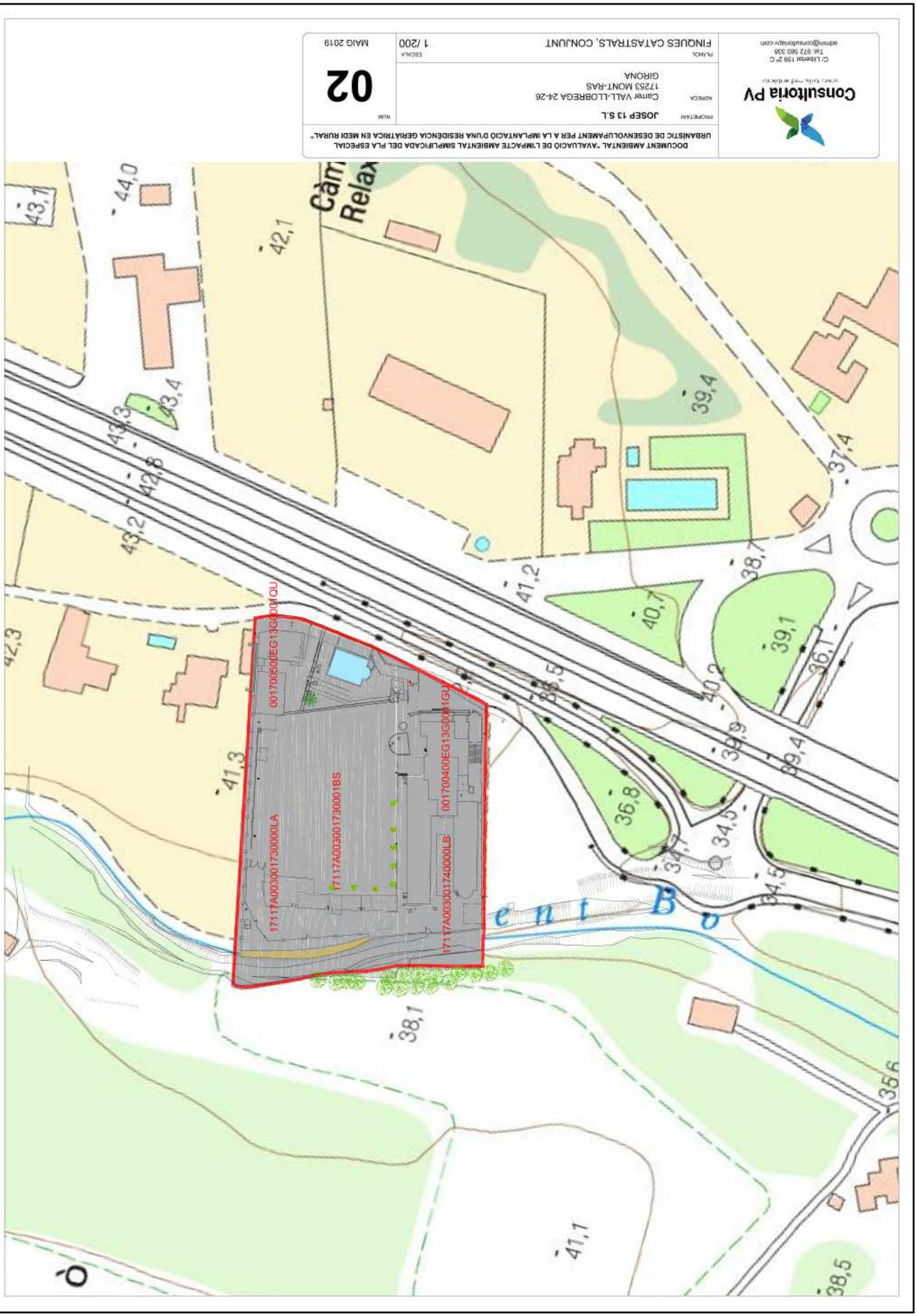
DOCUMENT AMBIENTAL "AVALUACIÓ DE L'IMPACTE AMBIENTAL SIMPLIFICADA DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT PER A LA IMPLANTACIÓ D'UNA RESIDÈNCIA GERIÀTRICA EN MEDI RURAL"

FOTOGRAFIA 01

FOTOGRAFIA 02

FOTOGRAFIA 03

FOTOGRAFIA 04



Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT AMBIENTAL "AVALUACIÓ DE L'IMPACTE AMBIENTAL SIMPLIFICADA DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT PER A LA IMPLANTACIÓ D'UNA RESIDÈNCIA GERIÀTRICA EN MEDI RURAL"

PROPIETARI: JOSEP 13 S.L.

ADREÇA: Carrer VALL-LLOBREGA 24-26
17253 MONT-RAS
GIRONA

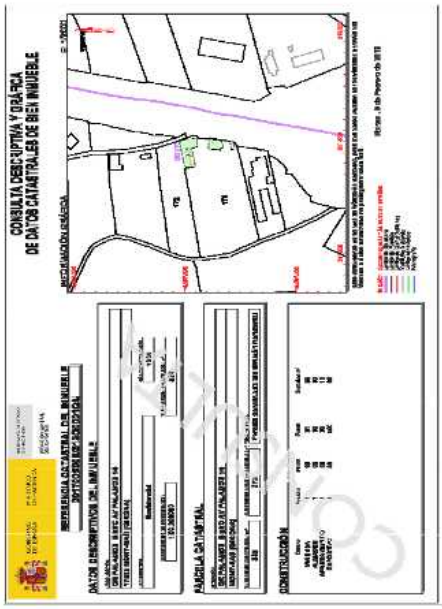
PLÀNOL: FINQUES CATASTRALS, FITXES

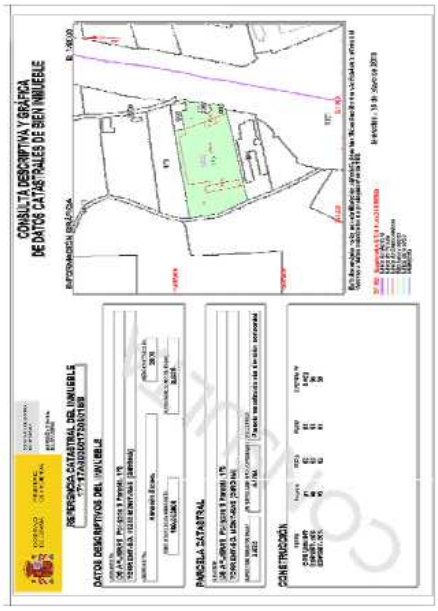
ESCALA: 1 /200

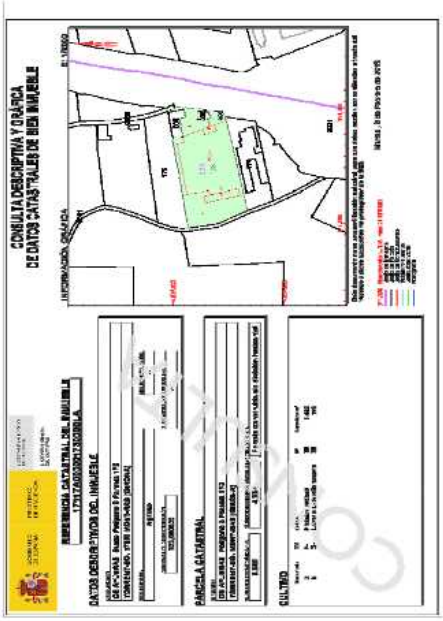
MAIG 2019

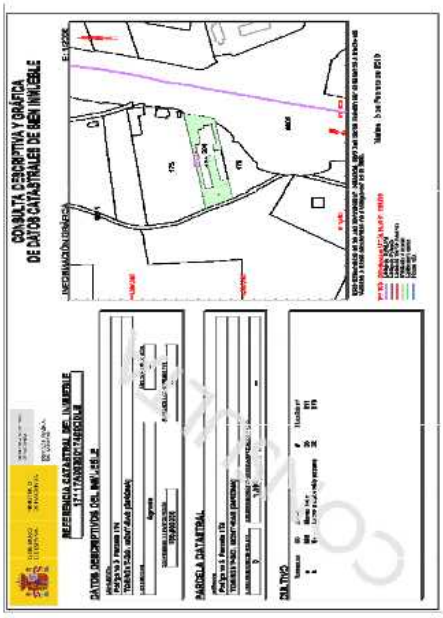
LLIM: 03

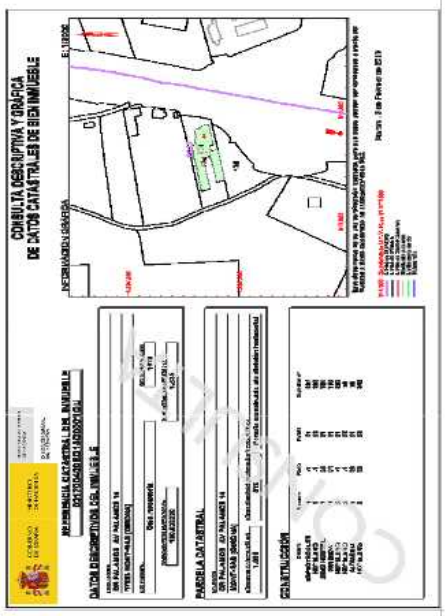
Consultoria PV
consultoria medioambiental
C/ Lleialtat 189 2º C
Tel: 972 583 338
admin@consultoriapv.com



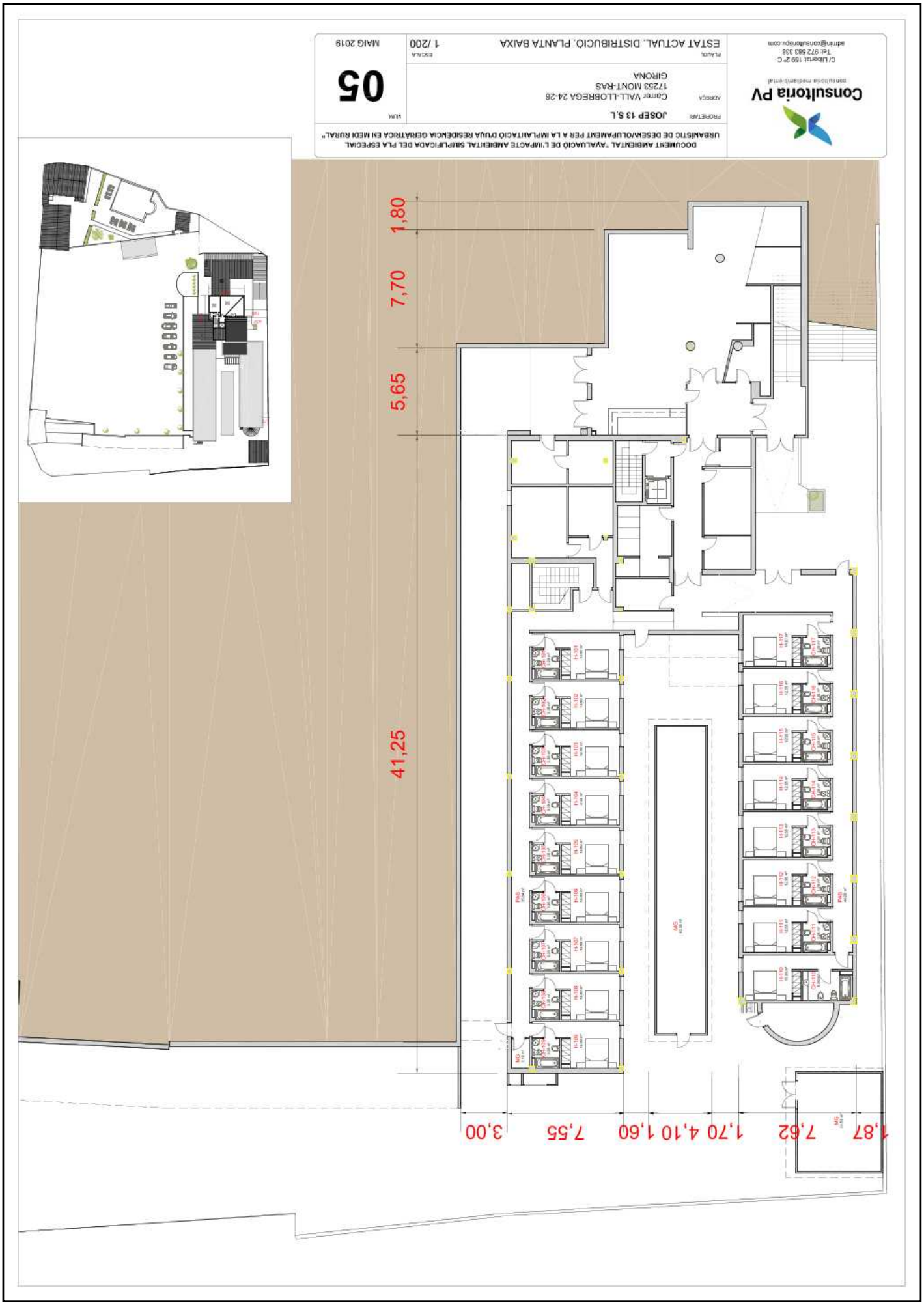




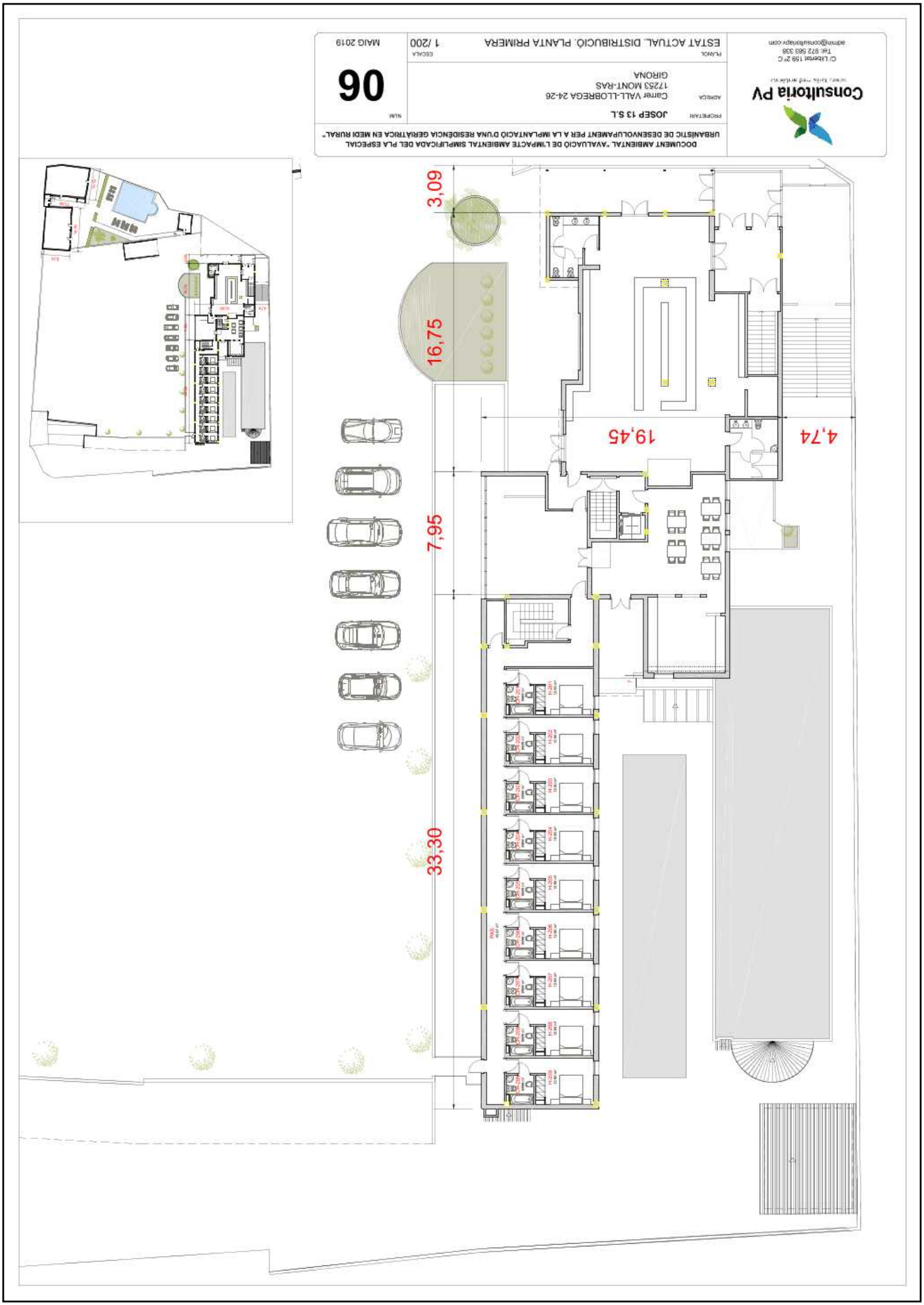




Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



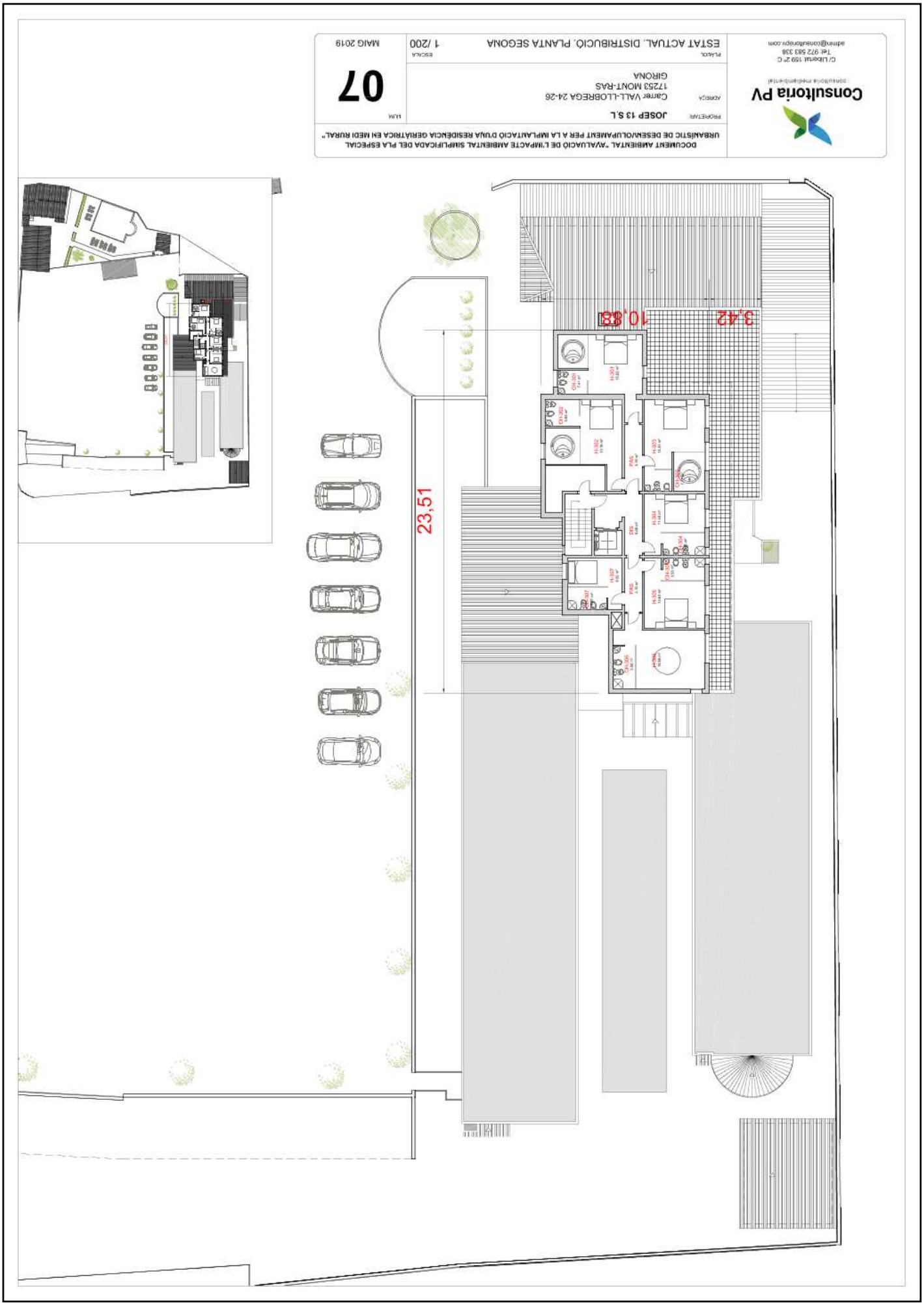
Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



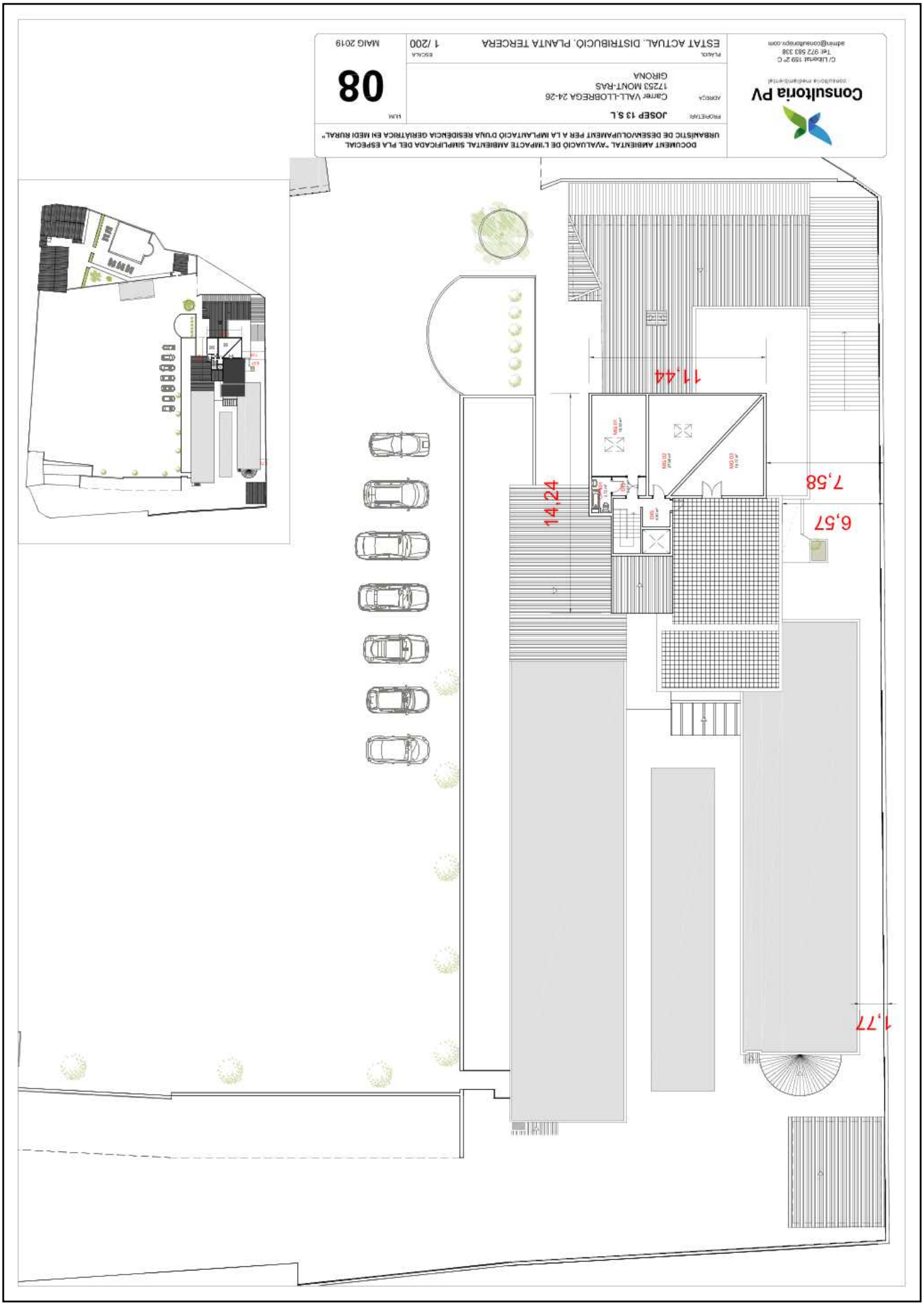
Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 77 de 90

SIGNATURES
Cap signatura aplicada



Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

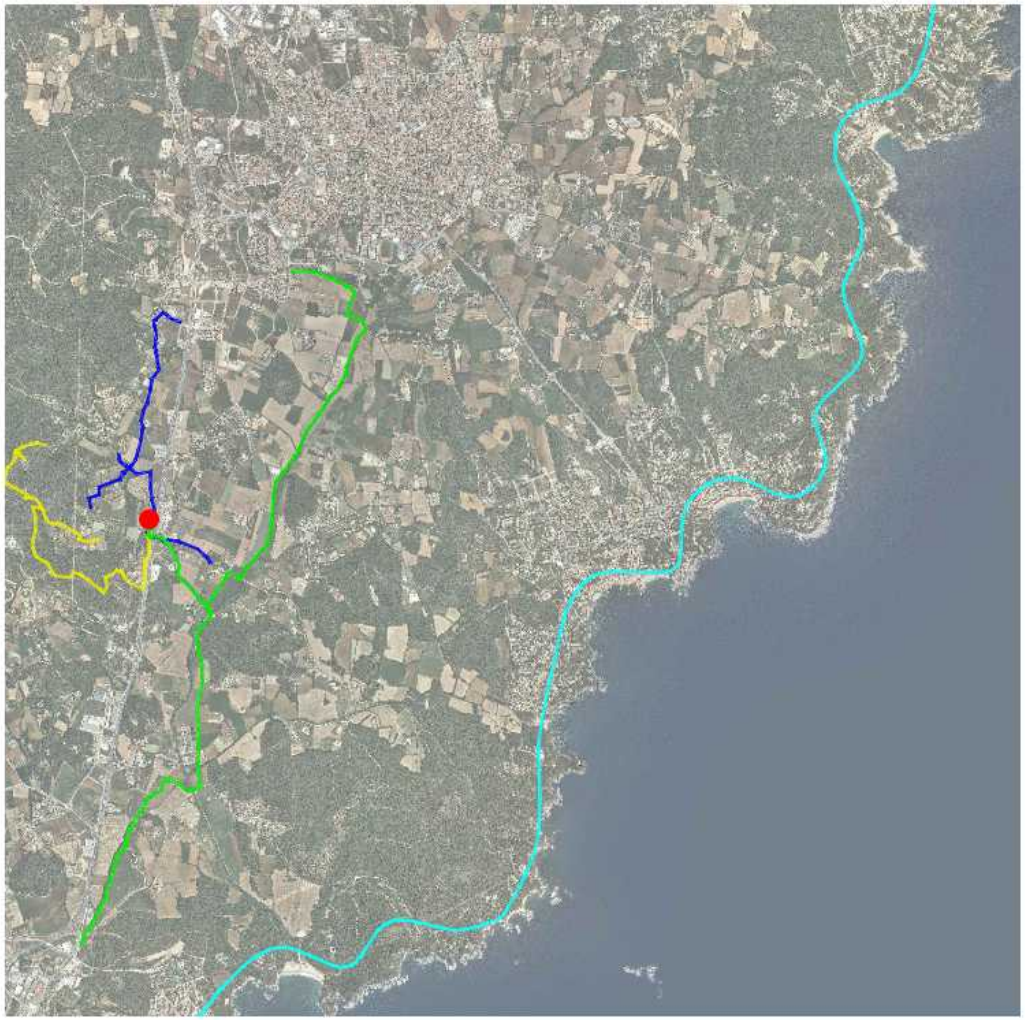
Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 80 de 90

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

REFERÈNCIA
E2019002340



- RESIDÈNCIA GERIÀTRICA
- ACCÉS A RUTES A TRAVÉS DE LES VIES VERDES
- ACCÉS PEATONAL A DIFERENTS PUNTS DE MONTRÀS
- ACCÉS A DIFERENTS RUTES PER LES GAVARRES
- RUTA GR-92

INFORMACIÓ SOBRE RUTES I ACCESSOS A:

WWW.WIKILOC.COM

wikiloc Rutes del Món

WWW.VIESVERDES.CAT

RUTA DEL TREN PETIT: PALAMÓS - PALAFRUGELL

La ruta

La via verda que uneix Palamós i Palafrugell, coneguda com la Ruta del Tren Petit, té una longitud de 6 km. El seu traçat transcorre per una part de l'antic recorregut de l'avantpassat tren petit que connectava Palamós amb Girona passant per la Bisbal d'Empordà.

La via actual travessa els termes municipals de Palamós, Montras i Palafrugell, amb ramals a Vall-llobrega i a les platges de Castell i la Fosca.

El tren tramvia va fer el seu primer viatge el 23 de març del 1917. El conduïa una locomotora belga de vapor que arrossegava uns vagons minúsculs i que recorria uns quants quilòmetres al costat de la carretera. Avui, la carretera ocupa una part del que havia estat la via fèrria: el tram condicionat com a via verda, però, us permetrà explorar els mateixos paisatges de l'Empordanet que je va descriure Josep Pla i travessar la plana de l'Aubí, de gran valor agrícola i envoltada pels relleus de massís de les Gavarres i les muntanyes de Begur.

Fitxa tècnica

QUILÒMETRES
6 km la via principal. Ramal de Vall-llobrega: 3,5 km. Ramal a platja de Castell: 1 km. Ramal a Mont-ras: 800 m.
DESNIVELL
1%
DIFICULTAT
Mínima
PAVIMENT
Sòl-ciment
ALTITUD MÀXIMA
42 m (a Palafrugell)
ALTITUD MÍNIMA
0 m (Sant Feliu de Guíxols)
SERVEIS
A l'entrada de les poblacions i a la gasolinera de Sant Joan de Palamós, a l'inici de la via verda a Palamós.

WWW.SENDERS.FEEC.CAT

DESCRIPCIÓ GR® 92 ETAPA 8

0,000km	0:00h	Begur.
2,500km	0:37h	Aiguablava.
4,300km	1:05h	Aigua Xelida.
4,970km	1:15h	Tamariu.
8,750km	2:10h	Poblat ibèric, Torre i Far de Sant Sebastià de la Guarda.
10,520km	2:35h	Llafranc.
11,730km	2:55h	Calella de Palafrugell.
17,960km	4:30h	Platja i Cala de Castell.
19,050km	4:45h	Castell de Sant Esteve de Mar.
23,020km	5:50h	Palamós.

DOCUMENT AMBIENTAL "AVALUACIÓ DE L'IMPACTE AMBIENTAL SIMPLIFICADA DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT PER A LA IMPLANTACIÓ D'UNA RESIDÈNCIA GERIÀTRICA EN MEDI RURAL"

NUM. 11

PROPIETARI: JOSEP 13 S.L.

ADREÇA: Carrer VALL-LLOBREGA 24-26
17253 MONT-RAS
GIRONA

ESCALA: 1/200

DATA: MAIG 2019

PLANOL: ACTIVITATS DE LLEURE, RUTES A PEU, EN BICICLETA

Consultoria PV
C/ Llibertat 159, 2º C
Tel. 972 583 338
admin@consultoriapv.com

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 81 de 90
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 82 de 90

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

REFERÈNCIA
E2019002340

QUADRE NORMATIU

ZONES	ref	sòl m²	ocupació màx. m²	edificabilitat màx. m²	núm de plantes
Edificació per a residència geriàtrica	RG	1.671,00 m²	1.100,00 m²	1.792,48 m²	PB + 1
Instal.lacions auxiliars, esportives i de lleure	IE	845,00 m²	--	--	--
Verd privat	VP	3.930,00 m²	--	--	--
Vialitat i aparcaments	VA	1.117,00 m²	--	--	--
		7.563,00 m²	**1.100,00 m²**	**1.792,48 m²**	--

DOCUMENT AMBIENTAL "AVALUACIÓ DE L'IMPACTE AMBIENTAL SIMPLIFICADA DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT PER A LA IMPLANTACIÓ D'UNA RESIDÈNCIA GERIÀTRICA EN MEDI RURAL"

PROPIETARI: **JOSEP 13 S.L**

ADREÇA: Carrer VALL-LLOBREGA 24-26
17253 MONT-RAS
GIRONA

NUM. **13**

PLA/OL: ZONIFICACIÓ I QUADRE NORMATIU

MAIG 2019

Consultoria PV
consultoria mediambiental
C/ Ullastret 169 2º C
Tel: 972 583 338
admin@consultoriapv.com

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 83 de 90

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

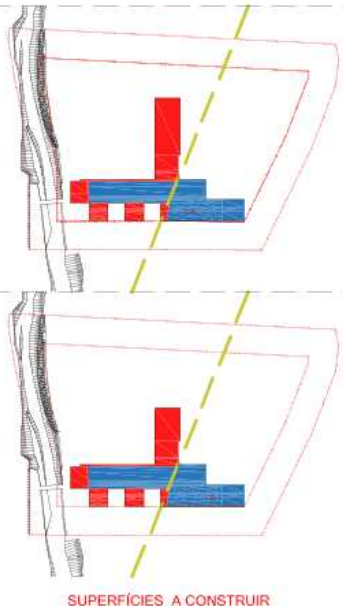
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

REFERÈNCIA
E2019002340

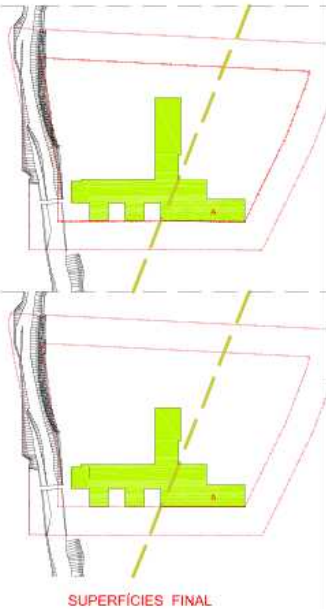
EDIFICI		SUPERFÍCIES			
		EXISTENTS	A ENDERROCAR	NOVA CONST.	FINAL
A	P. -1	869,12 m²	368,14 m²	379,71 m²	880,69 m²
	P. Baixa	647,67 m²	147,17 m²	411,29 m²	911,79 m²
	P. +1	365,87 m²	365,87 m²		
	P. +2	86,60 m²	86,60 m²		
B	P. Baixa	259,01 m²	259,01 m²		
C	P. Baixa	43,83 m²	43,83 m²		
D	P. Baixa	20,15 m²	20,15 m²		
E	P. -1	170,14 m²	170,14 m²		
F	P. -1	36,70 m²	36,70 m²		
G	P. -1	79,43 m²	79,43 m²		
TOTAL		2.578,52 m²	1.577,04 m²	791,00 m²	1.792,48 m²

SUPERFÍCIES EXISTENTS

SUPERFÍCIES A ENDERROCAR



SUPERFÍCIES A CONSTRUIR



SUPERFÍCIES FINAL

DOCUMENT AMBIENTAL "AVALUACIÓ DE L'IMPACTE AMBIENTAL SIMPLIFICADA DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT PER A LA IMPLANTACIÓ D'UNA RESIDÈNCIA GERIÀTRICA EN MEDI RURAL"

PROPIETARI: JOSEP 13 S.L

ADREÇA: Carrer VALL-LLOBREGA 24-26
17253 MONT-RAS
GIRONA

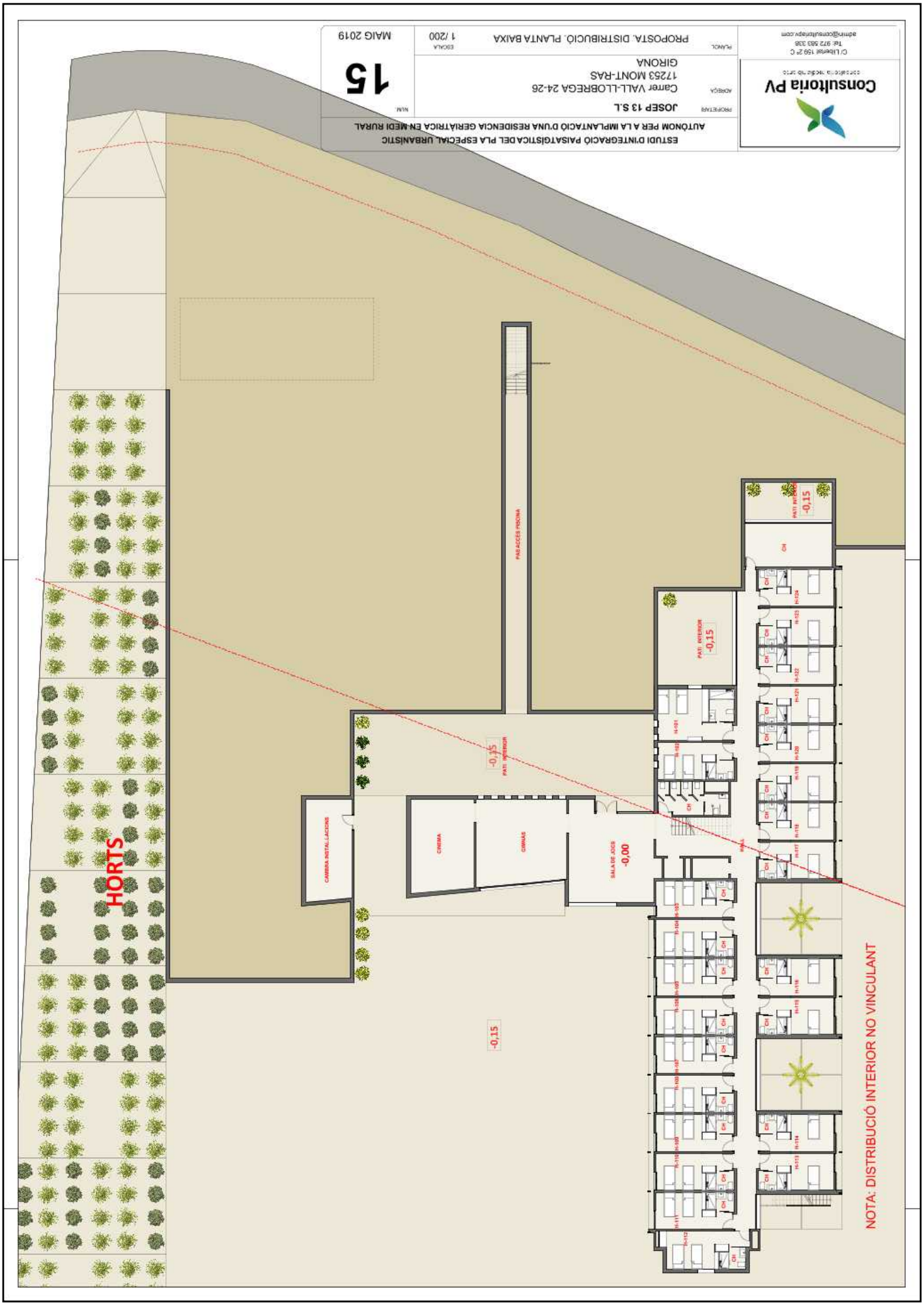
PLÀNOL: ESQUEMA ACTUACIONS

ESCALA: 1/200

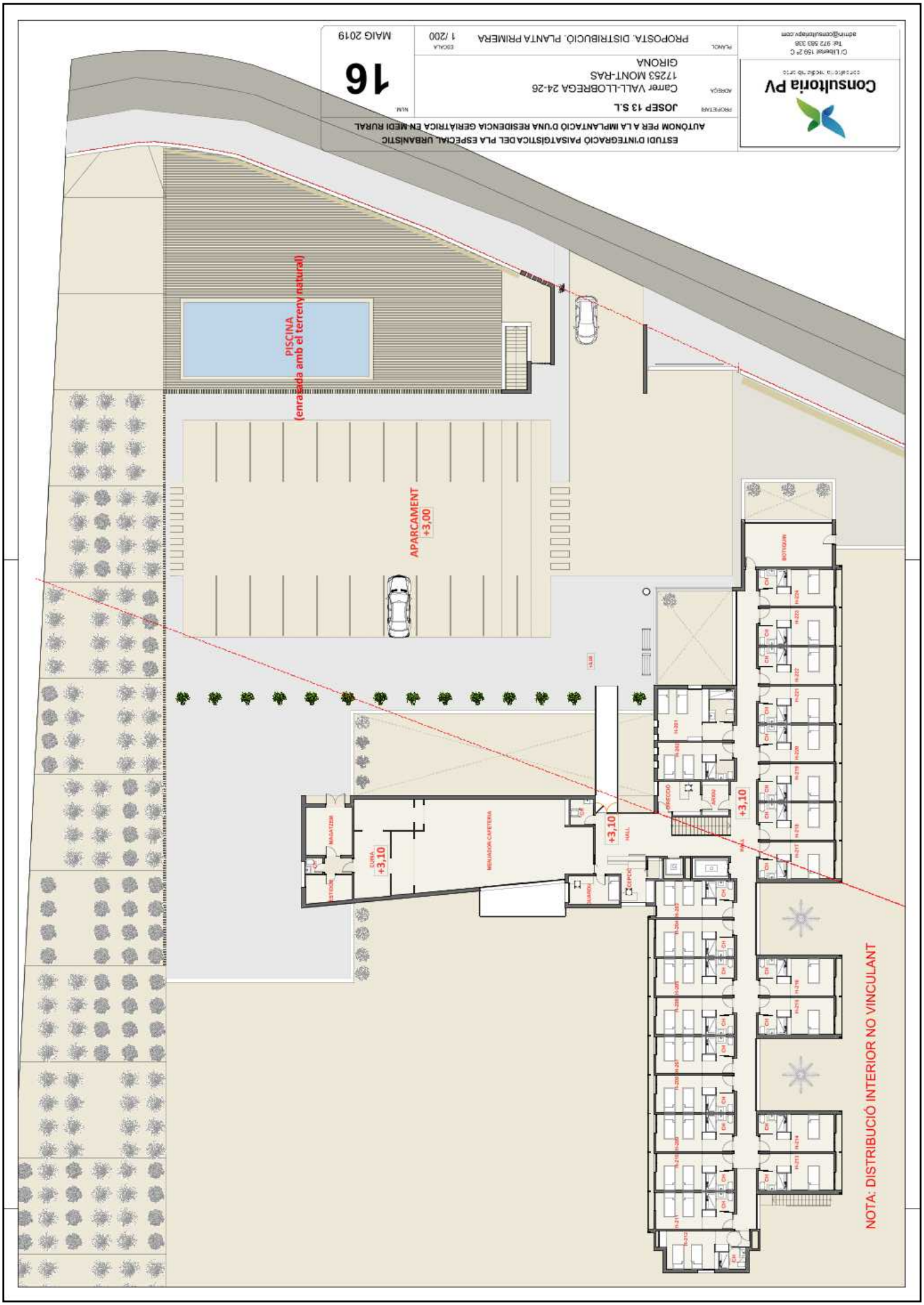
NUM. 14

MAIG 2019

Consultoria PV
consultoria mediambiental
C/ Llibertat 169 2º C
Tel: 972 583 338
admin@consultoriapv.com



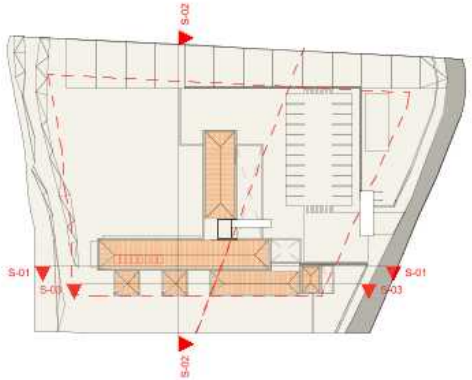
Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

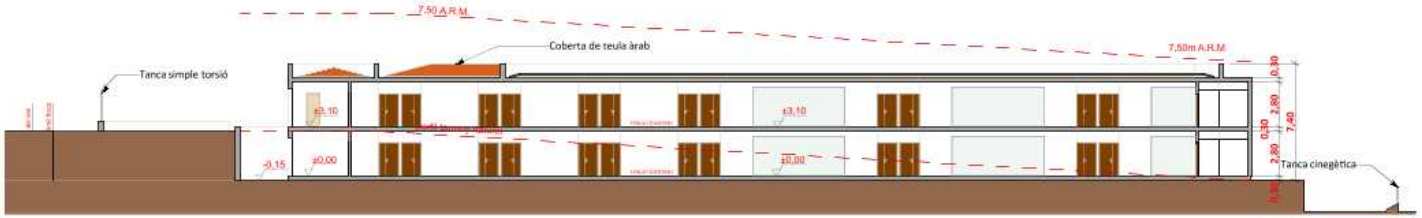


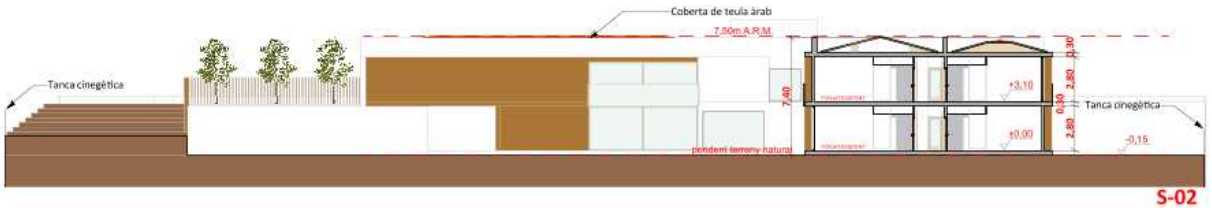
Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

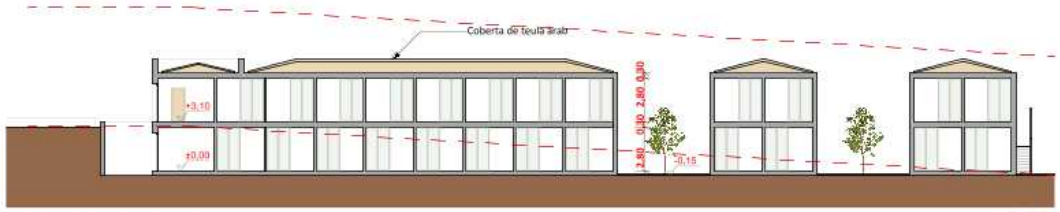
Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.









NOTA: DISTRIBUCIÓ INTERIOR NO VINCULANT

ESTUDI D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC AUTÒNOM PER A LA IMPLANTACIÓ D'UNA RESIDENCIA GERIÀTRICA EN MEDI RURAL

PROPIETARI: JOSEP 13 S.L

ADREÇA: Carrer VALL-LLOBREGA 24-26
17253 MONT-RAS
GIRONA

PLÀNOL: PROPOSTA. SECCIONS

ESCALA: 1 /200

NUM.: 18

MAIG 2019

Consultoria PV
consultoria medi ambiental

C/ Llibertat 159 2º C
Tel: 972 583 338
admin@consultoriapv.com

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

REFERÈNCIA
E2019002340

Codi Segur de Verificació: a87a354d-57ce-4a94-af3a-f2b7aa5eef04
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_5998348
Data d'impressió: 20/02/2020 13:30:46
Pàgina 87 de 90

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

ESTUDI D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC AUTÒNOM PER A LA IMPLANTACIÓ D'UNA RESIDÈNCIA GERIÀTRICA EN MEDI RURAL

Consultoria PV	PROPIETARI	JOSEP 13 S.L.	NUM. 20
	ADREÇA	Carrer VALL-LLOBREGA 24-26 17253 MONT-RAS GIRONA	
	PLÀNOL	COMPARATIVA. ESTAT ACTUAL-PROPOSTA	ESCALA 1 /200
			MAIG 2019

Ajuntament de Mont-ras
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Consultoria PV
C/ Llibertat 159 2º C
Tel: 972 583 338
admin@consultoriapv.com

ESTUDI D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC AUTÒNOM PER A LA IMPLANTACIÓ D'UNA RESIDÈNCIA GERIÀTRICA EN MEDI RURAL

PROMOTOR: JOSEP 13 S.L.

ADREÇA: Carrer VALL-LLOBREGA 24-26 17253 MONT-RAS GIRONA

PLÀNOL: COMPARATIVA. ESTAT ACTUAL-PROPOSTA

ESCALA: 1 /200

MAIG 2019

NÚM. 21

ESTAT ACTUAL: Vistes des de la C-31

PROPOSTA: Vistes des de la C-31