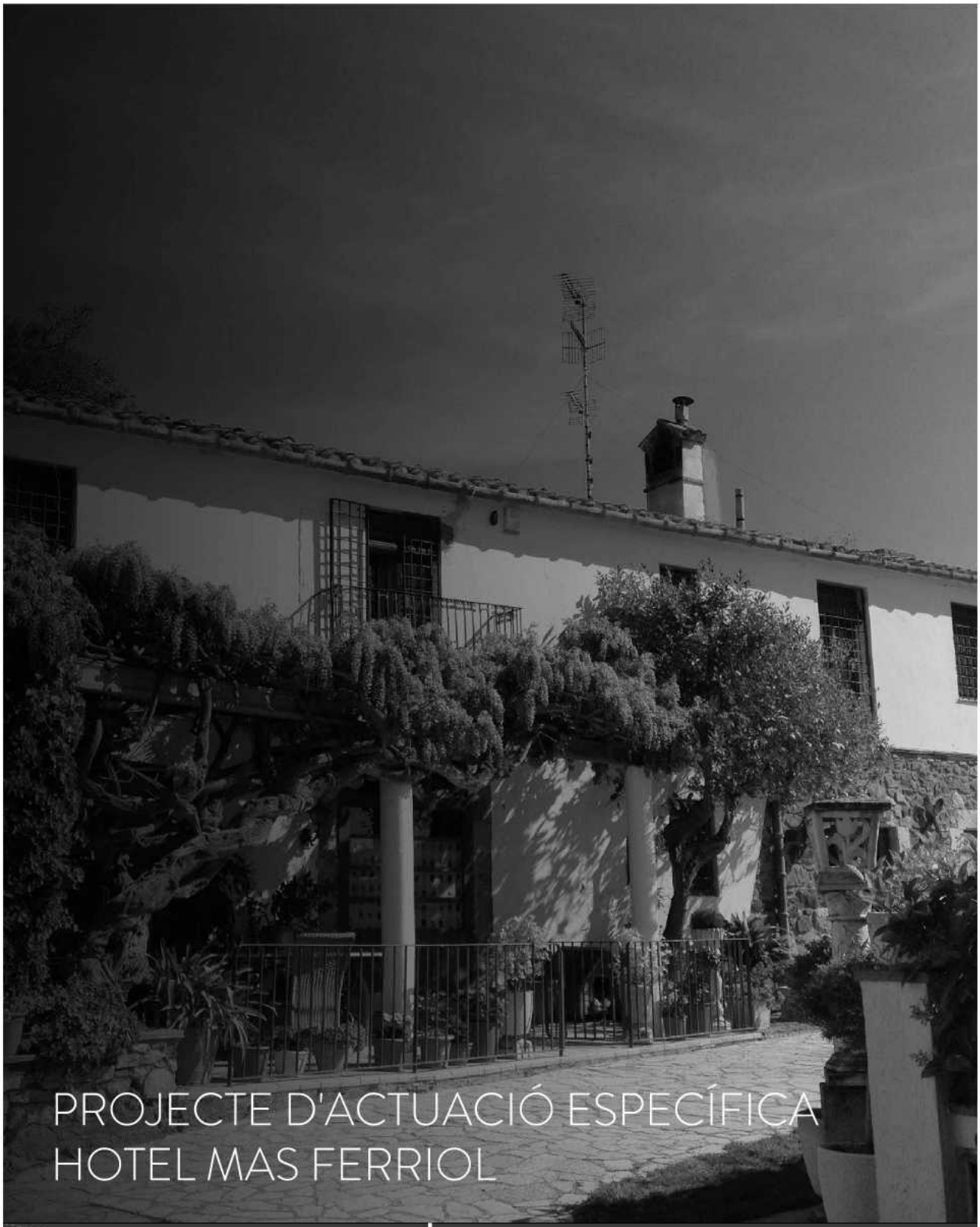
DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÓRGANO
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA:
E2019000451
Codi Segur de Verificació: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 1 de 57
SIGNATURES
Cap signatura aplicada



PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA
HOTEL MAS FERRIOL

CA
COLOMO ARQUITECTURA

Emplaçament: Mas Ferriol, Barri de Canyelles 17
Localitat: Mont-ras, Girona
Data: Gener 2019
Promotor: Raquel Palou i Mont
Arquitecte: Colomo Arquitectura i Urbanisme S.L.P

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
ÓRGANO
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA:
E2019000451
Codi Segur de Verificació: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 2 de 57
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

I. MEMÒRIA

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA (PAE)

Objecte del tràmit urbanístic:

Reforma i adequació del Mas Ferriol, les seves dependències i edificacions annexes, a l'ús d'hotel. Actualment compta amb l'activitat de restaurant i habitatge unifamiliar. Aquest projecte es redacta únicament per tal de tramitar als organismes pertinents l'ús d'hotel al Mas Ferriol.

L'objecte d'estudi d'aquest document es conforma en el format de **Projecte d'Actuació Específica (PAE)** segons l'establert en l'Article 50.1 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU), i d'acord també a l'article 47.2 del mateix Decret, que regula la reconstrucció i rehabilitació de masies en municipis que no disposen de catàleg d'edificacions en sòl no urbanitzable (SNU). Document propi per a la tramitació urbanística amb la Comissió Territorial d'Urbanisme.

El conforma la següent documentació:

- I. Memòria justificativa de l'actuació, adequació a la legislació i planejaments urbanístics d'aplicació.
- II. Plànols de la finca on es projecta l'actuació.
- III. Serveis urbanístics, descripció escrita i gràfica.
- IV. Avantprojecte tècnic.
- V. Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP).
- VI. Recull fotogràfic.

Segons el que estableix:

Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU).
Secció 7: Llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable.
Article 47: Aprovació d'un projecte d'actuació específica:
"47.1 ... és exigible l'aprovació d'un projecte d'actuació específica per poder atorgar llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable ... quan facin referència a algun dels actes d'ús del sòl i d'implantació o reutilització d'obres següents:
f) Les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural."
"47.2 L'atorgament de llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable ... per a la reconstrucció i la rehabilitació de masies, cases rurals i altres construccions a què fa referència l'article 47.3 de la LU també requereix l'aprovació d'un PAE, mentre el planejament urbanístic general o especial no contingui el catàleg específic que identifiqui les construccions que poden ser reconstruïdes o rehabilitades."

Article 50: Documentació.
"50.1 Els PAE es conformen amb els documents següents:
a) Memòria justificativa de l'actuació, la seva finalitat i la seva adequació als requisits exigits per la Llei d'urbanisme i el Reglament que la desplega i a les determinacions del planejament territorial, sectorial i urbanístic aplicables, amb el grau de precisió necessari que permeti apreciar aquesta adequació."(Veure Capítol I. Memòria)
"b)Plànols a escala adequada relatius a l'emplaçament i la situació precisos de la finca o finques on es projecta l'actuació, amb indicació de la seva referència registral i cadastral, la seva extensió i la superfície ocupada per l'activitat i les obres existents i previstes."(Veure Capítol II. Plànols)
"c) Descripció i representació gràfica dels serveis urbanístics necessaris per dur a terme l'actuació, amb indicació dels existents i dels que calgui implantar, incloses les obres de connexió corresponents."
(Veure Capítol III. Serveis Urbanístics).
"d) Avantprojecte tècnic quan l'actuació comporti l'execució d'obres o, si es tracta d'obres que no requereixen projecte tècnic, descripció i representació gràfica d'aquestes obres."(Veure Capítol IV. Avantprojecte)
"e) Estudi d'impacte i integració paisatgística, elaborat de conformitat amb la legislació sobre protecció, gestió i ordenació del paisatge." (Veure Capítol V. EIIP)

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: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 3 de 57
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

NORMATIVA APLICABLE

El seu contingut i la seva tramitació queda regulada, entre altres, pels articles següents:

-Articles 19, 20, 21, i 22 del decret 343/2006 de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005 de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística. Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines i la Unitat del Paisatge de la Costa Brava.
-Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost (LU).
-Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU).
-Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).
- Ley del suelo, Ley 8/2007.
-Unitats mínimes de conreu. Decret 168/1983.
-Unitat mínima forestal, Decret 35/1990.
-Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
-Text Refós de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Mont-ras (NNSS), 8 de maig del 2006.
- Ordenança de Policia i Bon Govern del Municipi de Mont-ras (OPBG).

Plans Urbanístics Supramunicipals:

-Pla Territorial general de Catalunya, Llei 1/1995, de 16 de març.
-Pla Territorial parcial de les Comarques Gironines, Acord de Govern GOV/157/2010, de 14 de setembre (PTCG).
-Pla Director Territorial de l'Empordà, Acord de Govern GOV/130/2006, de 3 d'octubre.
-Pla Director Urbanistic del Sistema Costaner (PDUSC)

Turisme:

-Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'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: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 4 de 57
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

DADES BÀSIQUES

Situació de l'àmbit d'actuació:

Mas Ferriol, Barri de Canyelles núm. 17, 17253 Mont-ras, Baix Empordà, Girona.

Localització:	Polígon 5 Parcel·la 86
Coordenades de l'accés:	512393 UTM x 4636624 UTM y
Núm. de Cadastre:	17117A005000860000LS
Superfície de la parcel·la:	15.221m²
Superfície del perímetre d'actuació:	4.759m²
Referència registral:	Registre de la propietat de Palafrugell, volum 3259, llibre 60 de la secció de Mont-ras, pàgina 86, finca núm. 809, inscripció 5a.
Tipus de sòl:	No urbanitzable (agrícola)

Plànol de Situació de l'àmbit del Mas Ferriol. Mont-ras, Baix Empordà, Girona.

Plànol de l'emplaçament del projecte d'hotel al Mas Ferriol..

El paratge és a la part sud del municipi de Mont-ras, fora del nucli urbà i pròxim a la riera d'Aubí, al camí Ral i als pobles de Palamós i Vall-llobrega.

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
ÓRGANO
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA:
E2019000451
Codi Segur de Verificació: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 5 de 57
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

L'avantprojecte intervé en les edificacions principals existents en una de les tres propietats cadastrals que conformen la propietat de la sol·licitant d'aquest estudi, essent-ne l'habitatge i restaurant del Mas Ferriol i les seves dependències. Els camps agrícoles de la mateixa propietat a l'est de les edificacions utilitzats com a aparcament d'autocaravanes queden exclosos d'aquest projecte.

EL MAS FERRIOL

FINALITAT I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

La proposta consisteix en reformar i adequar el Mas Ferriol, actualment amb l'activitat de restaurant i habitatge, en un petit hotel de quatre estrelles. El projecte pretén complementar i ampliar l'activitat actual de restauració amb una activitat econòmica que aprofita el turisme de la zona de Mont-Ras basat en les característiques i qualitats del territori, especialment pel que fa a la seva proximitat a la platja del Castell de Palamós, al paisatge de boscos de pi existents i conreus, i als nombrosos camins del territori per a practicar senderisme o ciclisme.

L'hotel es durà a terme usant el conjunt de les edificacions existents del Mas Ferriol. La part principal de l'hotel (accés, recepció i vestíbul), es situarà a la part central i original del mas, i els annexes existents el complementaran amb l'espai de restaurant i les dependències.

Descripció general de l'edifici:

El Mas Ferriol és un mas que data aproximadament de 1888. Està format per varis cossos que s'han anat construint al llarg de les diferent èpoques de la seva historia. El cos visible principal és pròpiament el Mas Ferriol que ocupa la part central de totes les construccions. El mas compta actualment amb un habitatge unifamiliar independent internament que ocupa una part de la planta baixa i de la planta primera, una cuina i magatzem a la part posterior de la planta baixa que dona servei al bar-restaurant, el qual ocupa la major part de la planta d'accés, i diverses dependències sense un ús concret a la planta superior.

Façana principal del Mas Ferriol.

Al voltant del nucli original s'ha construït:

- Adjacent al mas, al costat de ponent, un volum de magatzems o garatges d'una part de coberta plana i una part de coberta a una aigua de poca pendent i que tapa parcialment les visuals del mateix.
- Al costat de llevant un cos de menor altura que s'utilitza com a part del restaurant, connectat internament al mas principal. Just al seu costat, s'hi veuen altres edificacions de diferents altures que tanquen l'espai de l'era en forma d'L, incorporant tres habitacions amb bany i un espai sense un ús concret.
- A la part posterior, trobem un cos destinat a safareig i mals endreços, i uns coberts en mal estat de conservació dels quals se'n preveu l'enderroc en el moment de l'actuació de les obres de reforma.

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
ÓRGANO
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA:
E2019000451
Codi Segur de Verificació: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 6 de 57
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

- A la part del solei veiem una piscina, i sota la terrassa en semisoterrani una edificació on actualment hi ha magatzems i sales tècniques de la piscina. Aquest cos d'espais diversos que queda encastat al marge existent entre el nivell del Mas i dels primers conreus.

Espai magatzem/garatge a ponent

Annexa a llevant, part del menjador

Magatzems/sales tècniques sota-piscina

Piscina a solei

Safreig part posterior

Coberts part posterior

Edificació annexa a llevant

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
ÓRGANO
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA:
E2019000451
Codi Segur de Verificació: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 7 de 57
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

El Mas Ferriol original estava format per un sol cos d'edificació, que encara es distingeix clarament de tots els afegits i annexos que s'han anat construint al llarg de la seva vida. L'edificació del mas es troba en bon estat de conservació i conserva intactes els seus murs principals, la seva estructura de masia amb espai central i dos espais immediats als costats que juntament conformen l'espai principal. Els murs de mamposteria també es troben en molt bon estat. Les actuacions constructives proposades per al mas tan sols adequaran els diversos espais en desús i en cap cas es modificaran els elements constructius i estructurals principals ni de l'evolvent.

La proposta pretén des del punt de vista visual i arquitectònic aconseguir:

1- Destacar el mas amb les seves característiques distintives, mantenint la seva aparença i estil, i procurant conservar tots els elements arquitectònics que donen caràcter a l'edifici.

2- Enderrocar un cos annexa al costat sud-est del mas, de construcció recent, que interfereix en les visuals i en la configuració del conjunt com a recinte hoteler, així, la superfície construïda proposada total del mas i les seves dependències resulta inferior a la construcció existent. (Descrit en el plànol adjunt A-12: Actuacions).

3- Reformar i adequar els altres cossos annexes adaptant-los a les necessitats de la proposta i donant compliment a la normativa turística. (Espais descrits més endavant al programa de necessitats).

4- Els magatzems/garatges del costat oest es reformaran per a poder usar com a nou menjador, rehabilitant la coberta i redissenyant-ne l'espai l'interior. Es tracta d'un element voluminós no massa agradable que s'imposa davant la visibilitat del mas des de l'arribada i el jardí-terrassa del seu davant. Aquest espai es projecta respectant els criteris constructius que marca el municipi, i per això comptarà amb coberta de teula àrab i parets d'obra arrebossada i pintada de color terrós. A l'interior es projecta un mur decoratiu de pedra vista de la zona, i als laterals, dues zones porxades semi-cobertes per a ús de terrassa i d'entrada secundaria, de pilarets de fusta. Les zones porxades pretenen alleugerir el volum del cos existent que sobresurt de la línia visual de la façana principal del mas impedint-ne una bona visual des de l'exterior. (Veure plànol A-09: Façanes proposta)

5- Els altres espais que es situen al nivell d'accés del mas seran destinats a activitats pròpies de l'hotel com sales d'espera, vestíbul, recepció i servei de bar, complementant l'espai públic del mateix.

6- Els espais sota la piscina es reformaran i s'utilitzaran com a habitacions externes de l'hotel. La seva visual sobre l'entorn no canvia ja que no s'afecta la seva configuració exterior.

7- Es preveu l'enderroc del muret que separa l'actual piscina amb la zona arbrada just al mateix nivell a l'oest, per tal de crear una zona enjardinada continua que emfatitzi les visuals de la façana principal del Mas i el nou restaurant, alhora que crea un espai verd més agradable per a l'ús dels visitants. Al voltant de la piscina s'hi crearà una tarima de fusta antilliscant que finalitza en una terrassa davant de l'edifici annexa del Sud-oest del mas.

L'alçària proposada en l'avantprojecte per a la rehabilitació de la coberta de l'annexa de l'oest (nou restaurant) en cap cas excedeix els 7,5 m. La resta de les edificacions no modifiquen la seva altura. (Veure plànols A-09 i A-10: Façanes, del Capítol IV. Avantprojecte)

Aleshores concloem que es respecta el volum màxim edificatori permès a la normativa local, segons:

Article 3.5.7 del Text Refós de les Normes Subsidiàries (NNSS) sobre edificis actualment existents en sòl no urbanitzable, estableix que: *"no es podran autoritzar obres que representin un augment en l'edificació superior al 20% de l'obra existent, així com alçàries superiors a les construïdes a cada edifici, sense superar els 7,5 m. ... i se seguirà el mateix estil de la construcció existent."*

Tanmateix, es compleix amb el següent:

L'Article 72 de la Ordenança de Policia i Bon Govern del municipi de Mont-ras (OPBG), d'acabats exteriors de façanes d'habitatges:
"...els acabats exteriors de façanes d'habitatges hauran de ser materials emprats a la zona, a base de parets de pedra, obra arrebossada i pintada amb colors de la gamma dels ocre, i que totes les façanes rebran el mateix tractament de la principal, incloses les laterals entra mitgeres. Els teulats seran acabats a base de teula àrab, que no desdigui de l'entorn amb un pendent màxim del 25%."

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
ÓRGANO
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA:
E2019000451
Codi Segur de Verificació: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 8 de 57
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

Article 3.5.9 modificat del Text Refós de les NNSS, sobre disposicions comuns de les edificacions per a tots els usos, també estableix:

"Les edificacions noves es realitzaran d'acord amb les exigències del paisatge, prohibint-se edificacions en les divisions i punts culminants. Es prohibeixen de manera especial, l'obra sense revestir, exceptuant la pedra. Les obres de reforma es realitzaran procurant conservar tots els elements arquitectònics que donin caràcter a l'edifici. ...es donarà la màxima simplicitat a tots els elements de coronament, decoratius i accessoris de l'edificació. Quant als colors i façanes, s'evitaran els vius, utilitzant-se colors neutres, segons les gammes dominants de l'entorn. Els pendents màxims de coberta seran del 30%."

Quadre comparatiu de la reducció de la construcció:

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	
Planta Baixa	685,24 m²
Planta Sota-piscina	224,05 m²
Planta Primera	230,10 m²
SUPERFÍCIE TOTAL CONSTRUÏDA ESTAT ACTUAL	1139,39 m²
Planta Baixa	653,13 m²
Planta Sota-piscina	224,05 m²
Planta Primera	230,10 m²
Superfície a enderrocar (superfície a enderrocar coberts = 108,76m²)	- 32,11 m²
SUPERFÍCIE TOTAL CONSTRUÏDA PROPOSADA	1107,28 m²
Superfície a rehabilitar	647,52 m²
EDIFICABILITAT	0,2326 m²/ m²
OCUPACIÓ	653,13 m²
SOSTRE ESTAT ACTUAL	1139,39 m²
SOSTRE PROPOSTA	1107,28 m²

(Veure desglòs de les superfícies actuals i proposades en els plànols: A-02: Planta Baixa estat actual, A-07: Planta Baixa proposta, i A-12: Actuacions, del Capítol IV. Avantprojecte tècnic).

Programa de necessitats:

El programa consisteix en adaptar bona part de les instal·lacions que actualment estan destinades a restaurant i habitatge de la propietat, mantenint la posició i distribució de la cuina i l'entrada de servei, i redissenyant la resta d'espais en desús o sense un ús concret, per a poder donar cabuda a les sales pròpies que necessita un hotel en compliment a la normativa turística:

- A planta baixa, l'habitatge deixarà de ser usat com a tal per a obrir-se i connectar-se al nou restaurant i al bar, alhora que farà de vestíbul d'accés a les habitacions-suite de la planta primera, on actualment hi ha les estances de l'habitatge. El bar es mantindrà en el seu espai i l'actual restaurant perdrà la sala annexa de llevant per a emplaçar la recepció de l'hotel i un bany adaptat. L'espai annexa més a ponent que incorpora tres habitacions i un bany, compta amb la possibilitat de poder ser reconvertit com a "spa" en un futur. Just pròxim a aquest espai s'enderrocarà la peça de menor tamany que actualment tanca les visuals de l'era del mas fent forma d'L, per poder donar continuïtat visual a la façana principal i crear una millor circulació per tot l'àmbit. L'edificació del sud-est que ara serà aïllada es destinarà a usos comuns de l'hotel associats a la piscina i al lleure com vestuaris, magatzem d'utensilis per a la piscina, sala d'activitats, etc. A ponent es reformaran els garatges per a incorporar el nou espai del restaurant i un paquet de banys.

- A planta primera es reformaran els espais en desús accessibles des de la terrassa de la part posterior del mas per convertir-se en una habitació-estudi amb un bany, i un apartament amb menjador-cuina, dues habitacions i un bany gran compartit.

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
ÓRGANO
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA:
E2019000451
Codi Segur de Verificació: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 9 de 57
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

- El cos a planta sota-piscina incorporarà tres habitacions-suite, una d'elles adaptada per a minusvàlids, i un paquet amb dos banys públics per a ús dels usuaris de la piscina.

- El volum aïllat de la part posterior del mas dedicat a safareig/mals endreços mantindrà el seu ús actual i no se'n preveu cap reforma constructiva ja que compta amb l'espai necessari per a poder assimilar un increment del volum de servei de bugaderia. Es preveu però, de ser pintat del mateix color terrós que la resta de les edificacions per a donar valor visual al conjunt.

- Es preveu també la reforma de la piscina i ampliació del jardí que l'envolta, per tal de crear un espai més adient a les necessitats de lleure dels visitants.

(El detall tècnic d'aquestes edificacions es pot trobar en els plànols adjunts a la memòria, dins el capítol IV. Avantprojecte).

Limitacions d'ús de l'edifici:

- Limitació d'ús de l'edifici en el seu conjunt com a activitat hotelera.
- L'edifici només podrà destinar-se als usos previstos en el projecte.
- La dedicació d'alguna de les seves dependències a un ús diferent del projectat requerirà d'un projecte de reforma i canvi d'ús que serà objecte de nova llicència.
- Aquest canvi d'ús serà possible sempre i quan el nou destí no alteri les condicions de la resta de l'edifici ni menysacabi les prestacions inicials del mateix en quan a estructura, instal·lacions, etc.

Limitacions d'ús de les dependències:

- Aquelles que incompleixin les precaucions, prescripcions i prohibicions d'ús referides a les dependències de l'immoble, contingudes en el Manual d'Us i Manteniment de l'edifici.

Ús característic de l'edifici:

- L'ús característic de l'edifici serà d'hotel en la seva totalitat.

Altres usos previstos:

- Només es preveu transitòriament l'ús d'habitatge fins que es completi l'obra d'adequació i reforma per a l'activitat d'hotel.

COMPATIBILITAT AMB EL PLANEJAMENT

La finca del Mas Ferriol on es du a terme l'actuació proposada està zonificada segons les Normes Subsidiàries de Mont-ras com a sòl no urbanitzable i zona agrícola. Aquesta finca limita amb altres finques cadastrals de la mateixa propietat catalogades com a sòl forestal, quedant fora de l'àmbit d'actuació. Actualment el municipi de Mont-ras no té catàleg de masies i quedarà regulat pel que estableix la **Llei d'urbanisme LU**:

Article 12 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació de l'article 47 del text refós de la Llei d'urbanisme:

"3. És permès en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50 i 51:
a) reconstruir i rehabilitar les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials."
"3bis. Les construccions ... han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg que estableix l'article 50.2, amb vista a destinar-les a habitatge familiar; a un establiment hoteler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament; a un establiment de turisme rural ... Tanmateix, per a poder-les destinar a establiment hoteler ha d'ésser previst expressament en el dit catàleg, el qual pot establir el nombre màxim de places. ... En tots els casos, els usos de les construccions han d'ésser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu"

L'**Article 47.2 del Decret 64/2014** estableix que és necessari requerir l'aprovació d'un PAE mentre el planejament general no contingui el catàleg específic que indiqui les construccions que poden ser reconstruïdes o rehabilitades alhora d'atorgar llicències per a la reconstrucció i la rehabilitació de masies i cases rurals.

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
ÓRGANO
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA:
E2019000451
Codi Segur de Verificació: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 10 de 57
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

La proposta de convertir el Mas Ferriol en un petit hotel, a més del seguiment de les normatives territorials, haurà de complir les condicions del **Decret 159/2012 de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic**, on es defineix la categoria d'establiment hoteler de la següent manera:

Capítol II, Secció I, Articles 32 i 33. A efectes d'aquest decret s'entén per:

"32 - Habitació: unitat d'allotjament integrada en un edifici hoteler dotada del mobiliari i instal·lacions necessàries per a pernoctar i servei de bany.
- Apartament: unitat d'allotjament dotada de mobiliari i composta com a mínim d'una habitació, una sala d'estar-menjador, un bany i una cuina.
- Estudi: unitat d'allotjament composta per una sala conjunta d'estar-menjador-dormitori, un bany i una cuina (incorporada o no a la sala)."

"33.3 La modalitat "hotels" pot disposar d'un màxim d'un 40% d'unitats d'allotjament que siguin apartaments o estudis, sense que sigui considerat hotel apartament, sempre que formin part de la mateixa unitat d'explotació i estiguin situats en el mateix immoble o bé en un immoble d'us exclusiu."

Per al Mas Ferriol es proposa una unitat hotelera de 8 habitacions, un estudi amb una habitació i un apartament amb dues habitacions, que fan un total de 11 habitacions.

El present projecte arquitectònic de canvi d'us a hotel s'ha desenvolupat seguint les pautes de l'**Annex I, requisits tècnics mínims dels establiments hotelers**, per tal de complir amb els requisits de compliment d'establiments hotelers de categoria 4*. Tot i que per a aquest estudi el compliment del mateix no en sigui un requisit imprescindible, d'aquest manera es justifica que Mas Ferriol compleix tècnicament per a ser catalogat com a hotel, i aquest pot ser de categoria 4*, donant certa qualitat al projecte, i agilitzant-ne la posterior tramitació als organismes pertinents.

(Al capítol IV. Avantprojecte tècnic es detallen les característiques tècniques i arquitectòniques per al compliment de la normativa turística per aquest tipus d'establiment).

Per a aquest àmbit també són d'estudi i aplicació els Plans Urbanístics Supramunicipals següents; descrits i justificats més extensament a l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística, Capítol V, que acompanya a aquest PAE:

El Pla Territorial General de Catalunya, Llei 1/1995, de 16 de març. que regula les zones del territori de característiques d'interès a conservar o usos a ordenar, es desenvolupa mitjançant els àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials com és el **Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, Acord de Govern GOV/157/2010, de 14 de setembre (PTCG).** Aquest pla parcial, que regula el sistema d'espais oberts de les Comarques Gironines, zonifica l'actuació proposada de canvi d'ús del Mas Ferriol com a sòl de protecció especial i d'especial valor connector. També són d'aplicació el **Pla Director Territorial de l'Empordà, Acord de Govern GOV/130/2006, de 3 d'octubre**, i el **Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC),** que qualifiquen l'àmbit de la proposta dins de sòl no urbanitzable costaner, i per tant espai d'interès natural.

La proposta doncs, a grans trets, haurà de protegir els espais naturals agraris i no urbanitzables i la seva biodiversitat, preservar el paisatge i el patrimoni urbanístic, i restringir-hi els usos admesos.

SÍNTESI

L'objectiu del present PAE és identificar els impactes potencials sobre l'entorn urbanitzat derivats de la implantació de l'activitat del Mas Ferriol com a hotel, les singularitats del territori i les característiques autòctones del paisatge, i concretar les mesures d'integració paisatgística previstes i justificar-ne l'adequació a les normatives d'aplicació.

El projecte comportarà les següents aportacions i millores:

- Millorarà l'entorn arquitectònic del Mas Ferriol amb una major qualitat dels seus espais exteriors i s'aportarà el necessari manteniment del mas i de les seves dependències. Amb aquesta intervenció es protegeix i es potencia el patrimoni urbanístic rural i alhora es dona valor paisatgístic a 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.

Codi Segur de Verificació: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 11 de 57

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

- Millora de la oferta turística del municipi amb un petit hotel que complementa l'ús de restaurant actual.
- L'activitat és d'interès per al territori ja que aporta valor a l'economia local.

Cap afectació al territori:

- Es garanteix la preservació de la biodiversitat i els espais agrícoles i forestals que n'articulen el seu entorn.
- L'activitat hotelera no comporta cap alteració visual ni de percepció rellevant de cara als habitants de les masies del seu entorn ni dels potencials usuaris del territori, ja que el conjunt arquitectònic mantindrà, respectarà i potenciarà l'aparença original del mas del S. XIX. Tanmateix, les visuals sobre el mas només es produeixen des de les immediacions.
- Ja que es tracta d'una intervenció sobre edificis existents, amb l'enderroc d'una part i la rehabilitació majoritàriament interior de la resta del conjunt, es pot afirmar que la seva afectació sobre el paisatge és gairebé nul·la.
- L'únic efecte perjudicial sobre el paisatge derivat del projecte serà la intromissió de maquinària pesant a la propietat, en el moment de reforma dels paquets de l'est i de l'oest, per moviments de materials derivats de la construcció durant la fase d'obres.

Com a mesures d'integració cal destacar:

- L'única obra destacable, que correspon al nou menjador de ponent, fa ús de la petjada constructiva existent i tan sols modifica el volum del cos substituint la coberta plana i a una aigua per una coberta de teula àrab de dos vessants que s'adapta millor a l'establert a la normativa municipal. La seva arquitectura mimetitzant els trets característics i l'estil rústic del mas aporta una millora visual i estètica al conjunt. La seva façana al sud es dissenya amb materials de la zona i colors terrosos. Les altres obres d'adequació previstes per al mas original i les seves dependències es realitzen en la seva pràctica totalitat als espais interiors, tan sols es restauren els elements arquitectònics exteriors que es requereixin per a donar qualitat visual al conjunt, i adequar l'estètica del mas a l'estil arquitectònic rústic del territori.

- Es preveu l'ampliació del jardí-terrassa que envolta la piscina fent-ne un espai verd únic i continu, plantant arbres i flors autòctones que crearà un filtre visual sobre la pantalla edificada des de les immediacions del mas.

- Es farà un marcatge amb cintes de les zones d'actuació per restringir l'àrea d'ocupació per part de la maquinària i personal d'obra i els efectes de degradació paisatgística (relleu i vegetació, en especial), derivats del moviment de vehicles i operaris, que seran corregits un cop finalitzada la construcció.

- L'ús específic del Mas Ferriol per tant, serà l'activitat exclusiva d'hotel per a tot el seu conjunt edificat, substituint l'ús d'habitatge i complementant-ne l'activitat actual de restaurant.

Es considera doncs, l'àmbit de la proposta com una zona amb risc d'afectació dels valors paisatgístics baix, motiu pel qual pot absorbir el projecte exposat si es prenen les mesures preventives i correctores necessàries.

Tal com es descriu en detall en els punts del capítol V. Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística, l'impacte paisatgístic global derivat de la reconversió del Mas Ferriol a hotel, mitjançant l'aplicació de les mesures d'integració previstes, es considera gairebé nul al tractar-se d'afectacions de millora sobre edificis ja existents, i per tant es tracta d'una proposta perfectament compatible amb l'entorn.

Colomo Arquitectura i Urbanisme SLP, Gener 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.

Codi Segur de Verificació: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 12 de 57
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

II. PLÀNOLS

PAE-01: Plànol Emplaçament i Situació

PAE-02: Cadastre

PAE-03: Plànol Topogràfic

PAE-04: Seccions del terreny

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: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 13 de 57

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

ÒRGANO
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

REFERÈNCIA:
E2019000451

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

PLÀNOL SITUACIÓ

PLÀNOL EMPLAÇAMENT

CA
COLOMO ARQUITECTURA

Emplaçament: Mas Ferriol, Barri de Canyelles 17
Localitat: Mont-ras, Girona
Data: Gener 2019
Promotor: Raquel Palou i Mont
Arquitecte: Colomo Arquitectura i Urbanisme S.L.P

AVANTPROJECTE
HOTEL MAS FERRIOL

A/3

PLÀNOL SITUACIÓ
PAE-01

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: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 14 de 57

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

ÒRGANO
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

REFERÈNCIA:
E2019000451

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO | Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de MONT-RAS Provincia de GIRONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
17117A005000860000LS

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
BO CANYELLES Polígono 5 Parcela 86
CANYELLES. 17253 MONT-RAS [GIRONA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario
AÑO CONSTRUCCIÓN: --
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

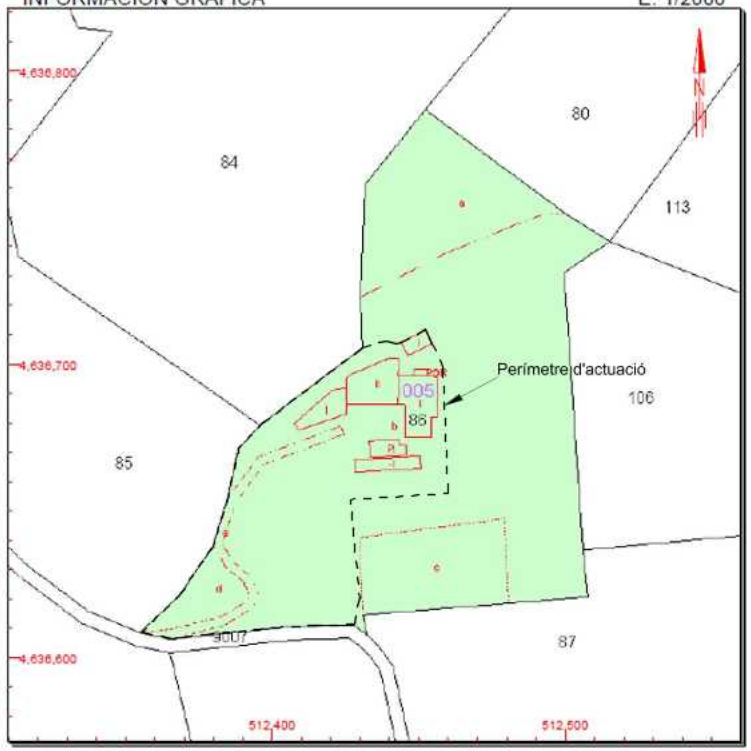
SITUACIÓN
BO CANYELLES Polígono 5 Parcela 86
CANYELLES. MONT-RAS [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
1.033	15.221	Parcela construida sin división horizontal

SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie [Ha]
a	MM	Pinar maderable	00	0,2137
b	PD	Prados o praderas	00	1,0174
c	HR	Huerta regadío	00	0,1374
d	PD	Prados o praderas	00	0,0447
e	I-	Improductivo	00	0,0372

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

512.500 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Lunes , 26 de Septiembre de 2016

CONSULTA

CA
COLOMO ARQUITECTURA

Emplaçament: Mas Ferriol, Barri de Canyelles 17
Localitat: Mont-ras, Girona
Data: Gener 2019
Promotor: Raquel Palou i Mont
Arquitecte: Colomo Arquitectura i Urbanisme S.L.P

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA
HOTEL MAS FERRIOL

A/3

PLÀNOL CADASTRE
PAE-02

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: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 15 de 57

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

ÒRGANO
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

REFERÈNCIA:
E2019000451

QUADRE DE SUPERFÍCIES ÀMBIT	
SUPERFÍCIE FINCA	15.221m²
PERÍMETRE D'ACTUACIÓ	4.759m²
OCUPACIÓ ACTUAL	685,24m²
OCUPACIÓ PROPOSTA	653,13m²

QUADRE DE SUPERFÍCIES AVANTPROJECTE	
SUPERFÍCIE TOTAL CONSTRUÏDA ESTAT ACTUAL	1139,39m²
SUPERFÍCIE A ENDERROCAR	32,11m²
SUPERFÍCIE A REHABILITAR	647,52m²
SUPERFÍCIE TOTAL CONSTRUÏDA PROPOSADA	1107,28m²

LLEGENDA

BASE TOPOGRÀFICA
EDIFICACIONS
MURS
TANCA METÀL·LICA
EAP DE MARGE
PEU DE MARGE
CAMINS
MUR-PEDRA
TANCA VEGETAL

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ
PERÍMETRE DE LA FINCA

CA
COLOMO ARQUITECTURA

Emplaçament: Mas Ferriol, Barri de Canyelles 17
Localitat: Mont-ras, Girona
Data: Gener 2019
Promotor: Raquel Palou i Mont
Arquitecte: Colomo Arquitectura i Urbanisme S.L.P

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA
HOTEL MAS FERRIOL

A/3
E:1/500

PLÀNOL TOPOGRÀFIC
PAE-03

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: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 16 de 57

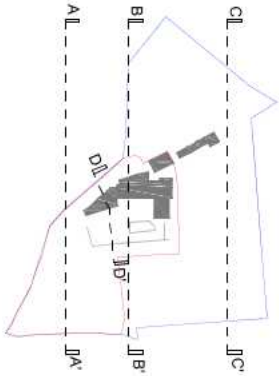
DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

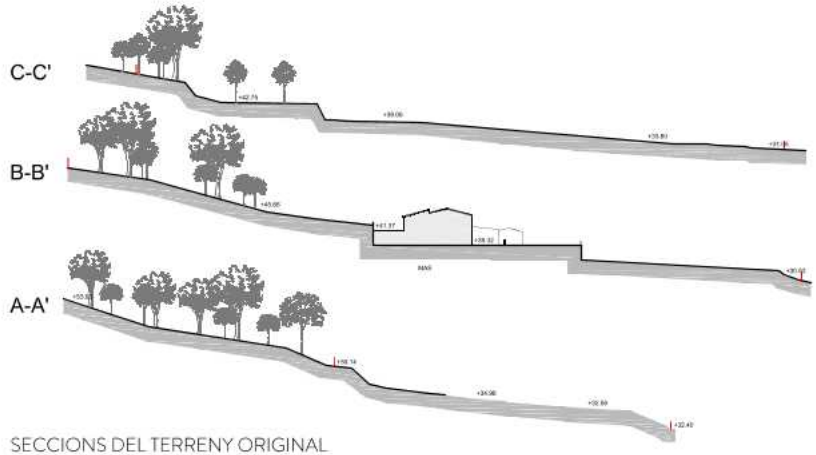
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

ÒRGANO
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

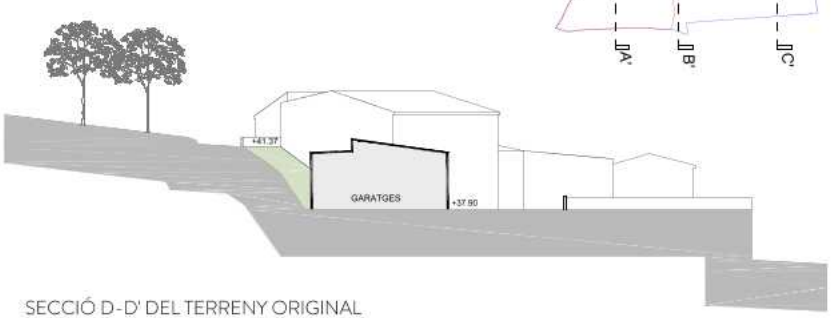
REFERÈNCIA:
E2019000451

SECCIONS DE L'ÀMBIT
E: 1/1000

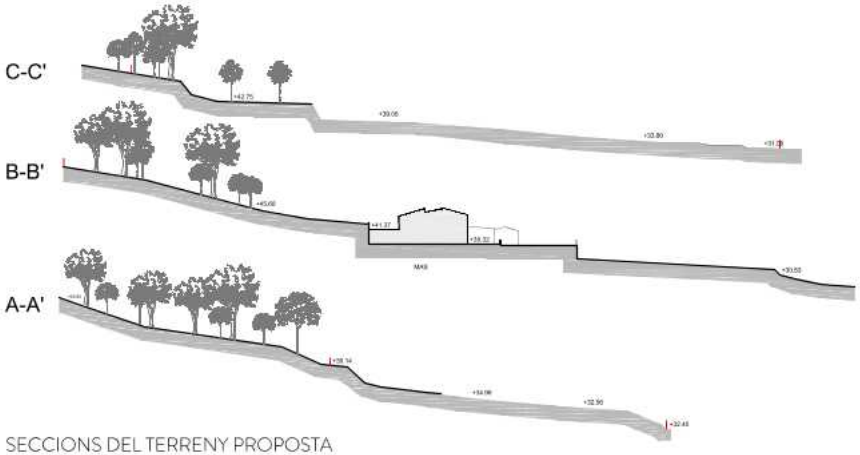




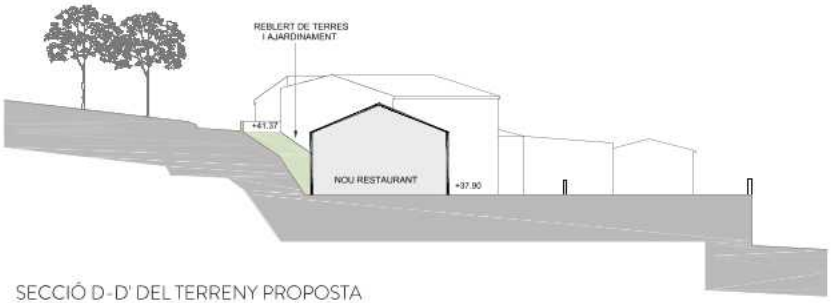
SECCIONS DEL TERRENY ORIGINAL
E:1/1000



SECCIÓ D-D' DEL TERRENY ORIGINAL
E:1/500



SECCIONS DEL TERRENY PROPOSTA
E:1/1000



SECCIÓ D-D' DEL TERRENY PROPOSTA
E:1/500

CA
COLOMO ARQUITECTURA

Emplaçament: Mas Ferriol, Barri de Canyelles 17
Localitat: Mont-ras, Girona
Data: Gener 2019
Promotor: Raquel Palou i Mont
Arquitecte: Colomo Arquitectura i Urbanisme S.L.P

AVANTPROJECTE
HOTEL MAS FERRIOL

A/3
E:1/1000
E:1/500

SECCIONS DEL TERRENY
PAE-04

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÓRGANO
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA:
E2019000451
Codi Segur de Verificació: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 17 de 57
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

III. SERVEIS URBANÍSTICS

SISTEMA D'ACONDICIONAMENT AMBIENTAL

SISTEMA DE SERVEIS

Serveis externs a l'edifici necessaris pera al seu correcte funcionament:

- Subministrament d'aigua:
Es mantindrà el servei existent. Es disposa de subministrament d'aigua de la xarxa pública.

- Evacuació d'aigües:
Actualment es disposa d'una xarxa interna a la finca amb fosa sèptica convencional de buidatge anual. No previst en l'actual projecte, es preveu en el futur l'anul·lació de la fossa i la construcció de la connexió a la xarxa de clavegueram municipal.

- Subministrament elèctric:
El Mas disposa d'escomesa elèctrica i de subministrament elèctric amb potència suficient per a la previsió de càrrega total de l'edifici existent i reformat.

- Telefonia i TV:
Existeix accés al servei de telefonia disponible al públic, ofert pels principals operadors.

- Telecomunicacions:
Es disposa de la infraestructura externa necessària per a l'accés als serveis de telecomunicació regulats per la normativa vigent.

- Recollida de residus:
El municipi disposa de sistema de recollida d'escombraries.

- Altres:
Actualment el Mas ja disposa de col·lectors solars per a la demanda d'aigua calenta sanitària, situats sobre la teulada de la part nord de l'edifici principal. Es preveu l'ampliació de la superfície captadora per a cobrir la demanda un cop el recinte funcioni en ple rendiment. Els panells es col·locaran en una zona de l'entorn del Mas que no sigui visible des de la zona immediata a la façana principal, ni directament des de les visuals del mas per l'Est o pel Sud, per tant com a localització ideal s'instal·laran a la part posterior de l'edifici. No n'és adient la col·locació sobre la teulada de l'edifici principal ja que al necessitar orientació a Sud es veurien afectades les visuals sobre la façana principal. En cap cas podran estar col·locats sobresortint de la línia de coberta. Com a opció alternativa es podrien col·locar fora de l'àmbit d'actuació i en substitució dels antics coberts posteriors en mal estat. Es preveu la ubicació del sistema d'emmagatzematge de l'ACS al magatzem M1, just al costat de la cuina.

- Relació amb l'entorn:
L'entorn urbanístic és d'un ambient rural característic d'aquesta zona del Baix Empordà, bàsicament destinat a espai de conreus, masses forestals i masies aïllades.

- Espais exteriors adscrits:
A més de l'edificació, es consideren els següents espais exteriors adscrits:
Aparcament exterior ja existent a la zona d'accés, amb capacitat per a aproximadament 37 places.

- Accessos:
Actualment la finca disposa d'un accés rodat que prové del Sud, el qual permet accedir a la finca des del vial públic del que pengen diverses masies de l'entorn. Es tracta d'un camí de trams asfaltat i de trams de grava i terra, que tot i no estar urbanitzat està ben compactat i es manté en bon estat. Aquest camí públic no té continuïtat a través de la finca. Un cop dins la propietat, el camí ara ja privat deriva en tres direccions: el curt camí cap a l'aparcament per al restaurant i futur hotel, el camí que recorre les edificacions per la part posterior i que acaba al Nord de les mateixes, i el camí cap a l'Est que va cap als camps utilitzats com a aparcament de caravanes (fora de l'àmbit d'actuació). L'accés principal actualment no disposa de portal, però se'n preveu la col·locació d'un per a vehicles i

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: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 18 de 57
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

una portella per a vianants en el moment de construcció de les tanques perimetrals a la finca, tal com es descriu en el següent punt.

SISTEMA DE TANCAMENTS

D'acord a l'**Article 3.5.10 modificat del NNSS de regulació dels tancaments en sòl no urbanitzable**, es té en compte el següent:

Per motius de seguretat de l'activitat hotelera del mas es tancarà el seu perímetre fent ús de tanques que no agredeixin el medi natural on s'emplaça i amb els menys moviments de terres possibles. Es preveu la col·locació de tanques de tipus cinegètic, amb pals de fusta i filats metàl·lics fins una alçada màxima de 1,80 m, deixant els orificis de major superfície a la part inferior de la tanca per permetre el pas d'espècies biològiques (30x15 cm).

Es deixa la porta oberta a una possible instal·lació de tanques de tela metàl·lica de simple torsió galvanitzada o plastificada de color verd, per raons de seguretat de l'establiment si així es creu necessari, prèviament justificat i acordat amb l'ajuntament.

El tros de la tanca que segueix paral·lelament el camí d'accés del Sud de l'àmbit, es col·locarà a 5 metres de l'eix del camí (de vialitat pública), i en el punt en que els creua s'hi col·locarà un portal d'accés, seguint l'estètica convenient i en compliment a la normativa municipal.

(Veure plànol SU-02: Tancaments)

LÍMITS DE LA FINCA

Art. 4.4.1 del NNSS sobre la zona agrícola i forestal del sòl no urbanitzable, i l'**Article 67è de la Ordenança de Bon Govern del municipi de Mont-ras (OPBG),** on s'estableix que les alineacions de les edificacions d'habitatges existents se situaran com a mínim a 10 m de distància amb els límits de la finca i 10 m de l'eix del camí.

El present projecte de rehabilitació no modifica en cap cas la petjada arquitectònica existent del conjunt edificatori, i per tant, la distància de l'hotel als límits de la finca i a l'eix del camí no es modifica respecte l'actual alineació.

(Veure plànol SU-01: Plànol urbanització)

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: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 19 de 57

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

ÒRGANO
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

REFERÈNCIA:
E2019000451

DADES BÀSIQUES	
LOCALITZACIÓ	Polígon 5 Parcel·la 86
COORDENADES	512393 UTM x 4636624 UTM y
NÚM. CADASTRE	17117A005000860000LS
REFERÈNCIA	Registre de la propietat de Palafrugell, volum 3259, llibre 60 de la secció de Mont-ras, pàgina 86, finca núm. 809, inscripció 5a.

QUADRE DE SUPERFÍCIES AVANTPROJECTE	
PARCEL·LA	15221m²
PERÍMETRE D'ACTUACIÓ	4759m²
CAMINS I ACCÉS	586m²
APARCAMENT	1433m²
PAVIMENTS DURS	461,87m²
SUPERFÍCIE IMPERMEABILITZADA TOTAL	1274m²
EDIFICABILITAT	0,2326m²/m²
OCUPACIÓ ACTUAL	685,24m²
OCUPACIÓ PROPOSTA	653,13m²
SOSTRE ESTAT ACTUAL	1139,39m²
SOSTRE PROPOSTA	1107,28m²

*Nota: la superfície construïda que es destina a l'activitat hotelera correspon a la totalitat de la superfície construïda dins l'àmbit d'actuació.

LLEGENDA

CA
COLOMO ARQUITECTURA

Emplaçament: Mas Ferriol, Barri de Canyelles 17
Localitat: Mont-ras, Girona
Data: Gener 2019
Promotor: Raquel Palou i Mont
Arquitecte: Colomo Arquitectura i Urbanisme S.L.P

AVANTPROJECTE
HOTEL MAS FERRIOL

A/3

PLÀNOL URBANITZACIÓ
SU-01

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.

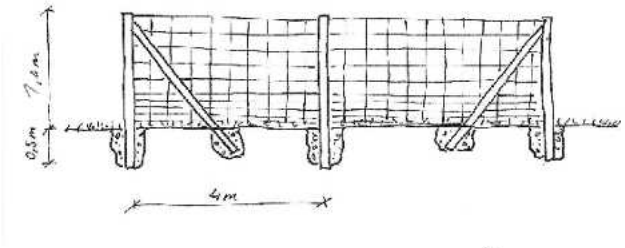
Codi Segur de Verificació: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 20 de 57

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

ÒRGANO
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

REFERÈNCIA:
E2019000451



DETALL DE TANCAMENT CINEGÈTIC

ALÇAT DE PORTAL CINEGÈTIC

LLEGENDA

CA
COLOMO ARQUITECTURA

Emplaçament: Mas Ferriol, Barri de Canyelles 17
Localitat: Mont-ras, Girona
Data: Gener 2019
Promotor: Raquel Palou i Mont
Arquitecte: Colomo Arquitectura i Urbanisme S.L.P

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA
HOTEL MAS FERRIOL

A/3
E:1/500

PLÀNOL TANCAMENTS
SU-02

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÓRGANO
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA:
E2019000451
Codi Segur de Verificació: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 21 de 57
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

IV. AVANTPROJECTE TÈCNIC

DADES BÀSIQUES

Títol de l'avantprojecte: **Hotel 4* Mas Ferriol**

Objecte de l'avantprojecte:

Reforma i adequació del Mas Ferriol i les seves edificacions annexes a hotel de 4*. Actualment compta amb l'activitat de restaurant i habitatge unifamiliar. Aquest avantprojecte es redacta únicament per tal de tramitar als organismes pertinents l'ús d'hotel al Mas Ferriol situat al municipi de Mont-ras, Girona. Aquest avantprojecte justifica la seva adequació a la normativa turística i a la normativa sectorial.

Acompanya a aquest avantprojecte una memòria del projecte arquitectònic, una memòria descriptiva dels serveis urbanístics i un Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP) que complementen la documentació i justifiquen la seva adequació a la normativa municipal i normatives d'àmbit territorial i autonòmiques vigents.

Promotor:

Raquel Palou i Mont
NIF 40529177-A

Projectista:

Colomo Arquitectura i Urbanisme SLP
Plaça de la Sardana s/n baixos 17500 Ripoll , Girona.

Situació:

Mas Ferriol, Barri de Canyelles núm. 17 Mont-ras, Baix Empordà, Girona.

Dades de la finca:

Polígon 5, parcel·la 86
Núm. cadastre 17117A005000860000LS
Tipus de sòl no urbanitzable, zona agrícola.
Superfície construïda estat actual: 1139,39 m²
Superfície construïda proposta: 1107,28 m²

DESCRIPCIÓ ARQUITECTÒNICA

DESCRIPCIÓ DELS ACABATS EXTERIORS

Rehabilitació dels annexes del mas:

- Ús de materials emprats a la zona com parets de pedra, i obra arrebossada i pintada.
- L'estil arquitectònic plantejat respecta les directrius de disseny de l'estil rústic local existent.
- Es donarà la màxima simplicitat a tots els elements de coronació, decoratius i accessoris de l'edificació.
- La façana principal i murs laterals es projecten d'obra arrebossada i pintada de colors de la gamma dels terrosos; color a pintar al conjunt de les edificacions per a homogeneïtzar visualment les edificacions que formen part de l'hotel.
- Cobertes de teula àrab de color local amb 25% de pendent a dues aigües.
- Tancaments de fusta o bé d'alumini simulant fusta.
- L'alçada de la coberta rehabilitada de l'annexa de ponent (nou restaurant) no superarà en cap cas l'alçària màxima permesa de 7,5m. (veure plànol núm. A-09: Façanes proposta)
- Es proposa la substitució de l'existent pèrgola de la façana principal del mas, actualment feta de pilars i bigues de formigó, per a una pèrgola del mateix volum construït feta de pilars i bigues de fusta de secció quadrada o rodona. Tan en el disseny com en l'execució es respectarà l'arbre lilar de l'extrem esquerre del mateix.
- Enderroc d'una part de l'annexa de llevant per a permetre la visibilitat total de la façana del mas.

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
ÓRGANO
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA:
E2019000451
Codi Segur de Verificació: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 22 de 57
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

Rehabilitació del mas existent:

- Procurar conservar i restaurar tots els elements arquitectònics que donen caràcter a l'edifici.
- Utilitzar colors terrosos per a la façana principal i murs laterals, que serà de la mateixa tonalitat a la pintura emprada en la façana i murs laterals de l'espai del nou restaurant.
- Tan sols es permet l'ús de materials emprats a la zona com parets de pedra, i obra arrebossada i pintada.

DESCRIPCIÓ DELS ACABATS INTERIORS

Estances annexes al Mas:

- Terra de rajoles ceràmiques o de terra cuita de fabricació local.
- Parets de guix projectat de colors neutres.
- Fals sostre continu a l'interior del nou restaurant.
- Mur interior decoratiu de pedra natural vista de la zona.
- Interior dels banys: parets enrajolades amb rajoles ceràmiques i fals sostre registrable.

Rehabilitació del mas existent:

- L'avantprojecte presentat pretén conservar i restaurar els materials originals del mas.
- El mas es rehabilita interiorment sense modificar-ne substancialment cap mur o element estructural bàsic que en facin perillar l'estabilitat o l'aparença original del conjunt.
- S'utilitzaran colors neutres.

ELEMENTS DE L'ENTORN

Aparcament:

- L'aparcament actual compte amb un nombre de places adequat per a l'ús dels visitants de l'hotel i del restaurant, aproximadament 37 places. Actualment és de sauló en bon estat i no se'n preveu el canvi de material o de composició.

Piscina:

- Es preveu l'enderroc del muret que separa l'actual piscina amb la zona arbrada just al mateix nivell a ponent i el redisseny de la zona enjardinada fent ús de la totalitat d'aquest espai. Al voltant de la piscina s'hi crearà una tarima de fusta antilliscant que finalitza en una terrassa davant de l'edifici annexa del Sud-oest del mas.

MARC LEGAL

A part del compliment dels requisits tècnics arquitectònics establerts en el Codi Tècnic de l'Edificació, i altres normatives específiques del ram, per al disseny de la renovació del Mas Ferriol s'ha seguit amb especial interès el Decret 159/2012 de la Llei de turisme, que regula específicament els establiments hotelers, per tal d'assegurar que en el següent tràmit normatiu, la proposta de convertir el Mas Ferriol en un petit hotel de 4* en complirà amb facilitat les condicions establertes.

Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic:

Capítol II, Secció I, Article 33 definicions:

"3. La modalitat "hotels" pot disposar d'un màxim d'un 40% d'unitats d'allotjament que siguin apartaments o estudis, sense que sigui considerada hotel apartament, sempre que formin part d'una mateixa unitat d'explotació i estiguin situats en el mateix immoble o bé en un immoble d'ús exclusiu".

Es proposa un hotel amb 11 habitacions, de les quals una és un estudi, i dues formen part d'un apartament.
(Veure els plànols de proposta i quadres de superfícies, núm. A-07: PB proposta, A-08: P1 proposta i A-11: Externes 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.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÓRGANO
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA:
E2019000451
Codi Segur de Verificació: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 23 de 57
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

L'hotel Mas Ferriol compleix amb tots els requisits normatius descrits i justificats en el present Projecte d'Actuació Específica, i alhora tècnics exposats en l'avantprojecte, per a ser considerat hotel, i aquest podrà adquirir la categoria 4*un cop tramitada la sol·licitud als organismes pertinents.

LLISTA DE PLÀNOLS

Complementen aquest avantprojecte els següents documents:

- A-01: Plànol Situació i emplaçament
- A-02: Planta Baixa estat actual
- A-03: Planta Primera estat actual
- A-04: Façanes Sud i Est, Secció A estat actual
- A-05: Façanes Nord i Oest estat actual
- A-06: Edificacions externes estat actual
- A-07: Planta Baixa proposta
- A-08: Planta Primera proposta
- A-09: Façanes Sud i Est, Secció A proposta
- A-10: Façanes Nord i Oest proposta
- A-11: Edificacions externes proposta
- A-12: Actuacions

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: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 24 de 57
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

RESUM DE PRESSUPOST

Capítol	Import (€)
1 Enderrocs de parts afectades	15.325,15
2 Reforma i adequacions de les parts	33.572,60
afectades 3 Rehabilitació coberta i edifici garatges	75.263,58
4 Gestió de residus	2.633,01
5 Jardineria i adequació de les espais exteriors	9.350
Pressupost d'execució de material (PEM)	136.144,34 €

Puja el pressupost d'execució material a l'expressada quantitat de CENT-TRENTA-SIS MIL CENT QUARANTA-QUATRE EUROS AMB TRENTA-QUATRE CÈNTIMS.

En Mont-ras, a 14 de Setembre de 2018

CA
COLOMO ARQUITECTURA

Ft.: Colomo Arquitectura i Urbanisme SLP Arquitecte

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: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 25 de 57

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

ÒRGANO
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

REFERÈNCIA:
E2019000451

PLÀNOL SITUACIÓ

PLÀNOL CARTOGRÀFIC ICC

PLÀNOL EMPLAÇAMENT

CA
COLOMO ARQUITECTURA

Emplaçament: Mas Ferriol, Barri de Canyelles 17
Localitat: Mont-ras, Girona
Data: Gener 2019
Promotor: Raquel Palou i Mont
Arquitecte: Colomo Arquitectura i Urbanisme S.L.P

AVANTPROJECTE
HOTEL MAS FERRIOL

A/3

PLÀNOL SITUACIÓ
A-01

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.

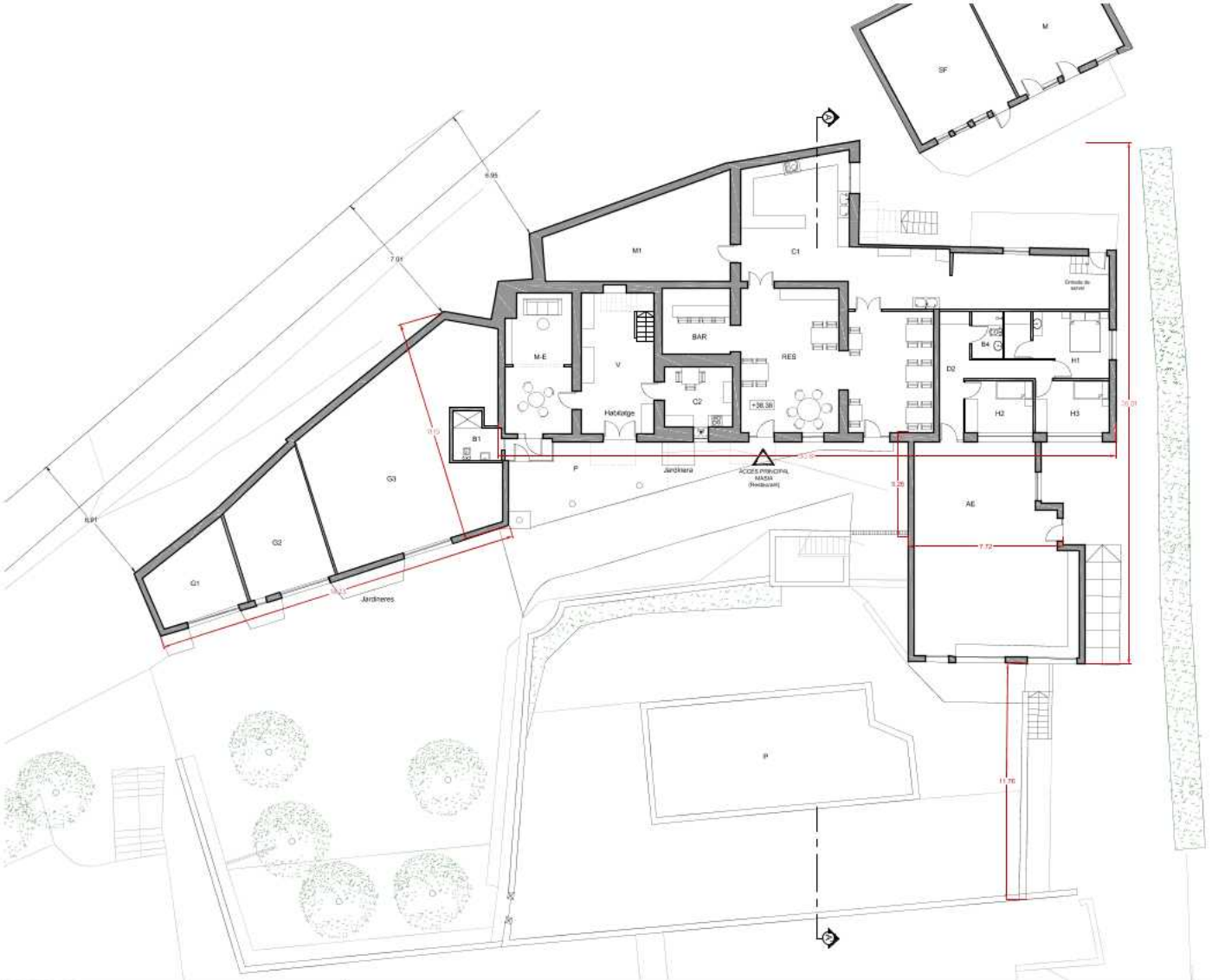
Codi Segur de Verificació: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 26 de 57

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

ÒRGANO
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

REFERÈNCIA:
E2019000451



SUPERFÍCIES ESTAT ACTUAL				
		PLANTA BAIXA	**Superfície útil (m²)**	**Superfície construïda (m²)**
Masia	RES	Restaurant	74,93	351,04
	M1	Magatzem	36,36	
	C1	Cuina	70,23	
	H1	Habitació	15,01	
	H2	Habitació	8,96	
	H3	Habitació	9,80	
	B4	Bany	3,61	
	D2	Distribuidor	12,37	
Habitatge	M-E	Menjador-sala d'estar	22,99	
	V	Vestíbul	26,23	
	C2	Cuina	10,24	
Annexos	G1	Garatge	16,70	150,71
	G2	Garatge	24,93	
	G3	Garatge	82,14	
	B1	Bany	5,17	
	P	Pèrgola	21,85	10,92
	AE	Altres espais	78,53	88,32
	SP-M	Safareig-Magatzem	73,24	84,25
		TOTAL PB	592,94	685,24
		PLANTA SOTA PISCINA	**Superfície útil (m²)**	**Superfície construïda (m²)**
Sota-piscina	M3	Magatzem	55,1815	224,05
	M4	Sales tècniques de la piscina	55,23	
	AE	Altres espais	12,05	
		TOTAL SP	122,4515	
		PLANTA PRIMERA	**Superfície útil (m²)**	**Superfície construïda (m²)**
Habitatge	H1	Habitació	11,35	230,10
	H2	Habitació	11,36	
	E	Estar	26,31	
	H3	Habitació	11,41	
Masia	AE	Altres espais	123,30	
		TOTAL PS	183,73	
		TOTAL	898,13	1.139,39

CA
COLOMO ARQUITECTURA

Emplaçament: Mas Ferriol, Barri de Canyelles 17
Localitat: Mont-ras, Girona
Data: Gener 2019
Promotor: Raquel Palou i Mont
Arquitecte: Colomo Arquitectura i Urbanisme S.L.P

AVANTPROJECTE
HOTEL MAS FERRIOL

A/3
E:1/200

PLANTA BAIXA ESTAT ACTUAL
A-02

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.

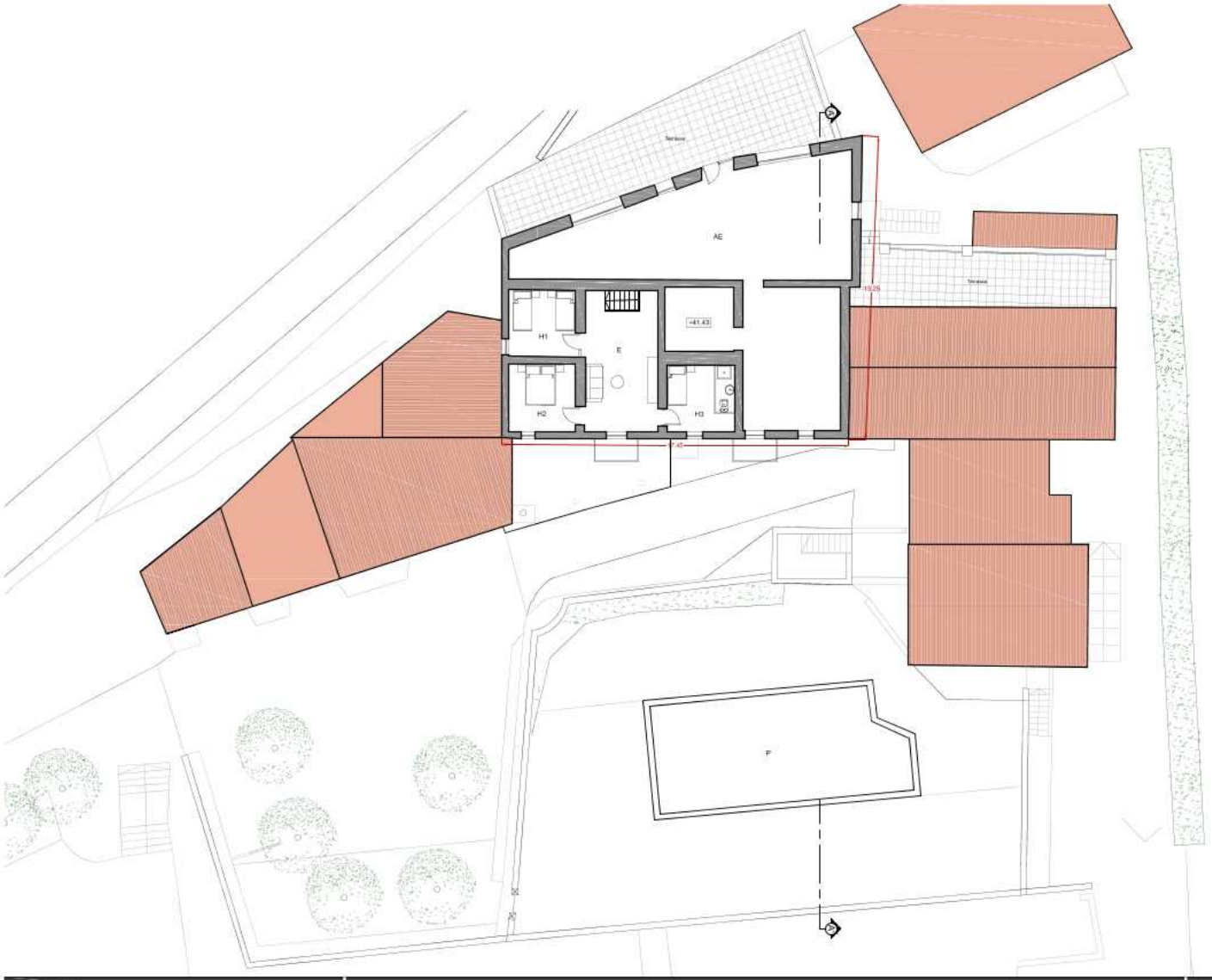
Codi Segur de Verificació: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 27 de 57

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

ÓRGANO
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

REFERÈNCIA:
E2019000451



SUPERFÍCIES ESTAT ACTUAL				
		PLANTA BAIXA	Superficie útil (m²)	Superficie construïda (m²)
Masia	RES	Restaurant	74,60	351,04
	M1	Magatzem	36,36	
	C1	Cuina	70,23	
	H1	Habitació	15,01	
	H2	Habitació	8,90	
	H3	Habitació	9,80	
	BH	Bany	3,61	
	D2	Distribuïdor	12,37	
Habitatge	H-E	Menjador-sala d'estar	22,99	
	V	Vestíbul	16,23	
	C2	Cuina	10,24	
Annexes	G1	Garatge	16,70	150,71
	G2	Garatge	24,93	
	G3	Garatge	82,14	
	B1	Bany	5,17	
	P	Pèrgola	21,85	10,92
	AE	Altres espais	78,53	88,32
	SF-M	Safareig-Magatzem	73,24	84,25
		TOTAL PB	592,94	685,24
		PLANTA SOTA PISCINA	Superficie útil (m²)	Superficie construïda (m²)
Sota-piscina	M3	Magatzem	55,1815	
	MH	Sales tècniques de la piscina	55,23	
	AE	Altres espais	12,05	
		TOTAL SP	122,4515	224,05
		PLANTA PRIMERA	Superficie útil (m²)	Superficie construïda (m²)
Habitatge	H1	Habitació	11,35	
	H2	Habitació	11,36	
	E	Estar	76,31	
	H3	Habitació	11,41	
Masia	AE	Altres espais	123,30	
		TOTAL PS	183,73	230,10
		TOTAL	898,13	1.139,39

CA
COLOMO ARQUITECTURA

Emplaçament: Mas Ferriol, Barri de Canyelles 17
Localitat: Mont-ras, Girona
Data: Gener 2019
Promotor: Raquel Palou i Mont
Arquitecte: Colomo Arquitectura i Urbanisme S.L.P

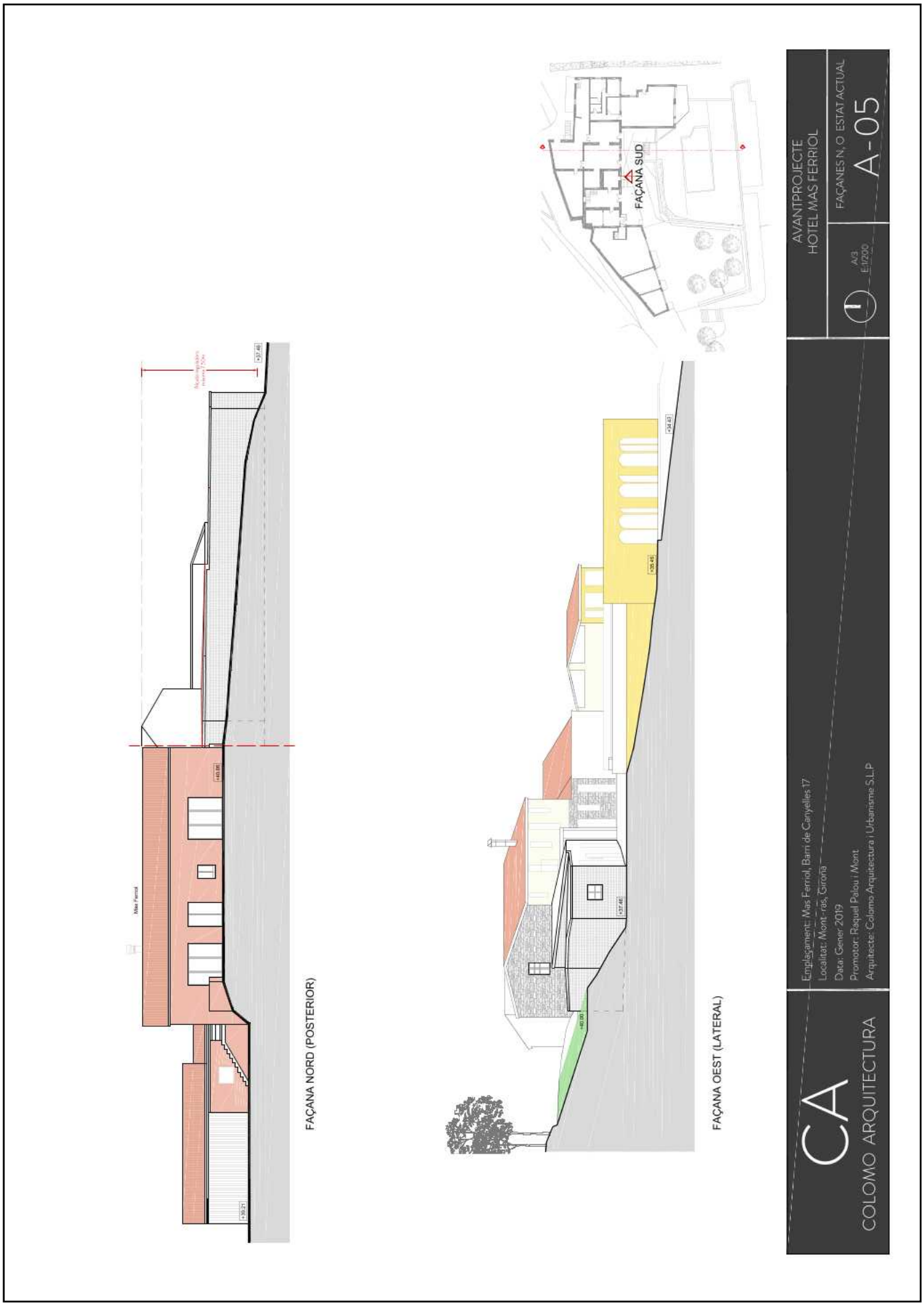
AVANTPROJECTE
HOTEL MAS FERRIOL

A/3
E:1/200

PLANTA PRIMERA ESTAT ACTUAL
A-03

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.

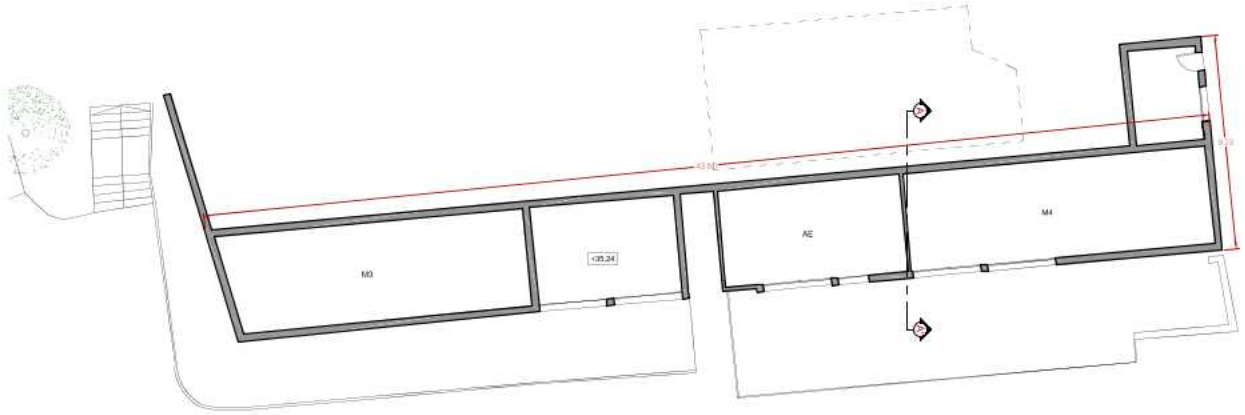
Codi Segur de Verificació: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 30 de 57

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

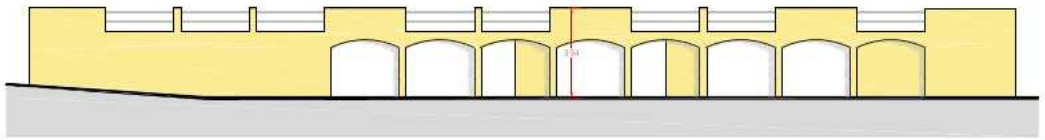
ÒRGANO
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

REFERÈNCIA:
E2019000451



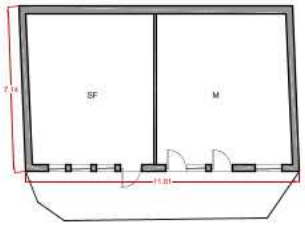
PLANTA -1 (sota piscina)



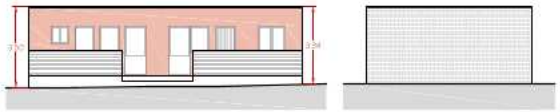
FAÇANA SUD (sota piscina)

SUPERFÍCIES ESTAT ACTUAL

SUPERFÍCIES ESTAT ACTUAL				
		PLANTA BAIXA	**Superfície útil (m²)**	**Superfície construïda (m²)**
Pissa	RES	Restaurant	74,60	351,04
	M1	Magatzem	36,36	
	C1	Cuina	70,25	
	H1	Habitació	15,01	
	H2	Habitació	8,90	
	H3	Habitació	9,80	
	B4	Bany	3,61	
	D2	Distribuidor	12,37	
Habitatge	M-E	Menjador-sala d'estar	22,99	
	V	Vestíbul	26,23	
	C2	Cuina	10,24	
Annexos	G1	Garatge	16,70	150,71
	G2	Garatge	24,03	
	G3	Garatge	82,14	
	B1	Bany	5,17	
	P	Pèrgola	21,85	18,92
	AE	Altres espais	78,53	88,32
	SF-M	Safareig-Magatzem	72,24	84,26
		TOTAL PB	592,54	693,24
		PLANTA SOTA PISCINA	**Superfície útil (m²)**	**Superfície construïda (m²)**
Sota-piscina	M3	Magatzem	55,1815	
	M4	Sales tècniques de la piscina	55,23	
	AE	Altres espais	12,05	
		TOTAL SP	122,4635	224,05
		PLANTA PRIMERA	**Superfície útil (m²)**	**Superfície construïda (m²)**
Habitatge	H1	Habitació	11,35	
	H2	Habitació	11,36	
	E	Estar	26,31	
	H3	Habitació	11,41	
Pissa	AE	Altres espais	123,30	
		TOTAL P1	183,73	230,10
		TOTAL	899,13	1.139,39

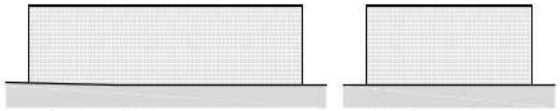


PLANTA (Safareig - Magatzem)



FAÇANA SUD

FAÇANA EST



FAÇANA NORD

FAÇANA OEST

CA
COLOMO ARQUITECTURA

Emplaçament: Mas Ferriol, Barri de Canyelles 17
Localitat: Mont-ras, Girona
Data: Gener 2019
Promotor: Raquel Palou i Mont
Arquitecte: Colomo Arquitectura i Urbanisme S.L.P

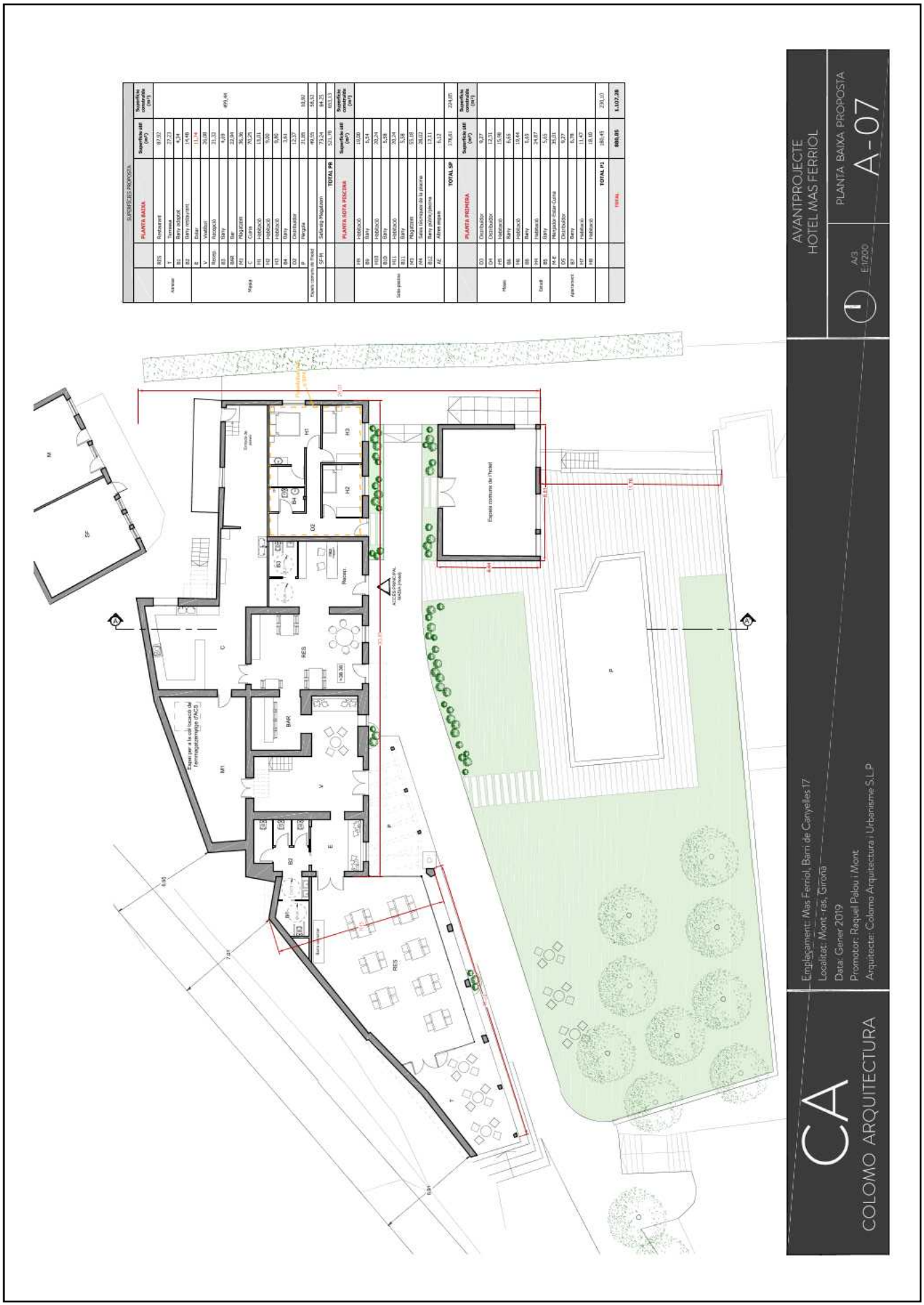
AVANTPROJECTE
HOTEL MAS FERRIOL

A/3
E:1/200

EDIFICACIONS EXTERNES
ESTAT ACTUAL
A-06

Codi Segur de Verificació: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 31 de 57

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.

Codi Segur de Verificació: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 32 de 57

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.

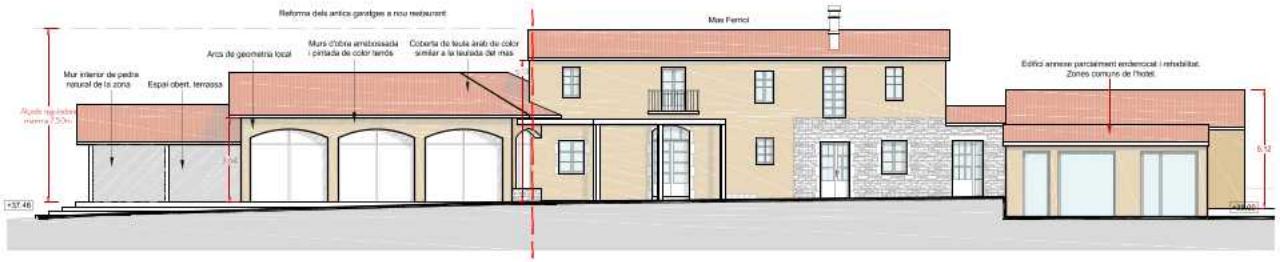
Codi Segur de Verificació: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 33 de 57

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

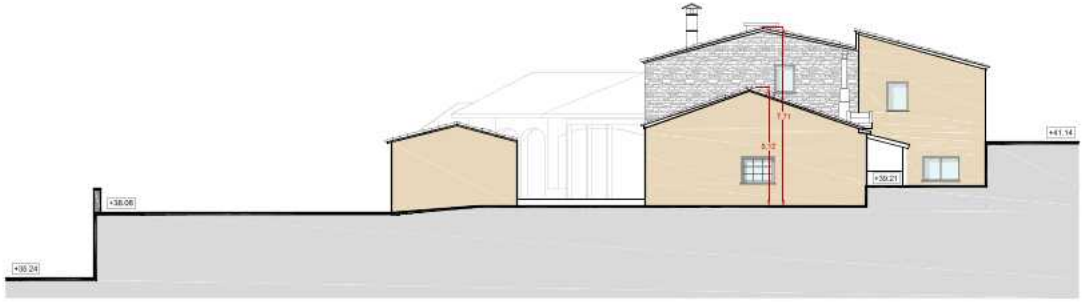
ÒRGANO
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

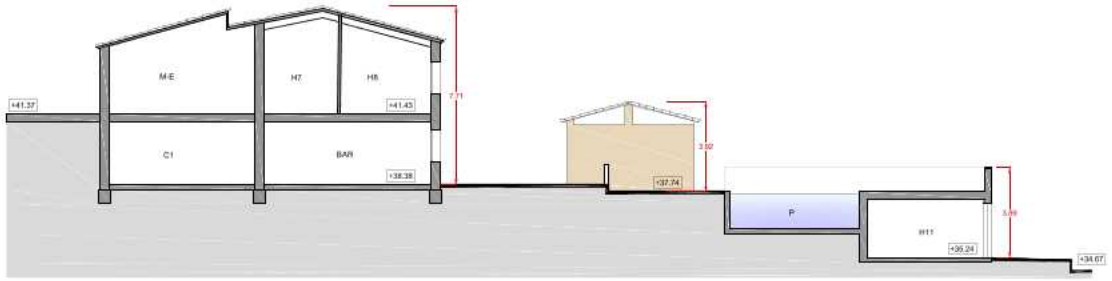
REFERÈNCIA:
E2019000451



FAÇANA SUD (PRINCIPAL)



FAÇANA EST (LATERAL)



SECCIÓ A-A'

CA
COLOMO ARQUITECTURA

Emplaçament: Mas Ferriol, Barri de Canyelles 17
Localitat: Mont-ras, Girona
Data: Gener 2019
Promotor: Raquel Palou i Mont
Arquitecte: Colomo Arquitectura i Urbanisme S.L.P

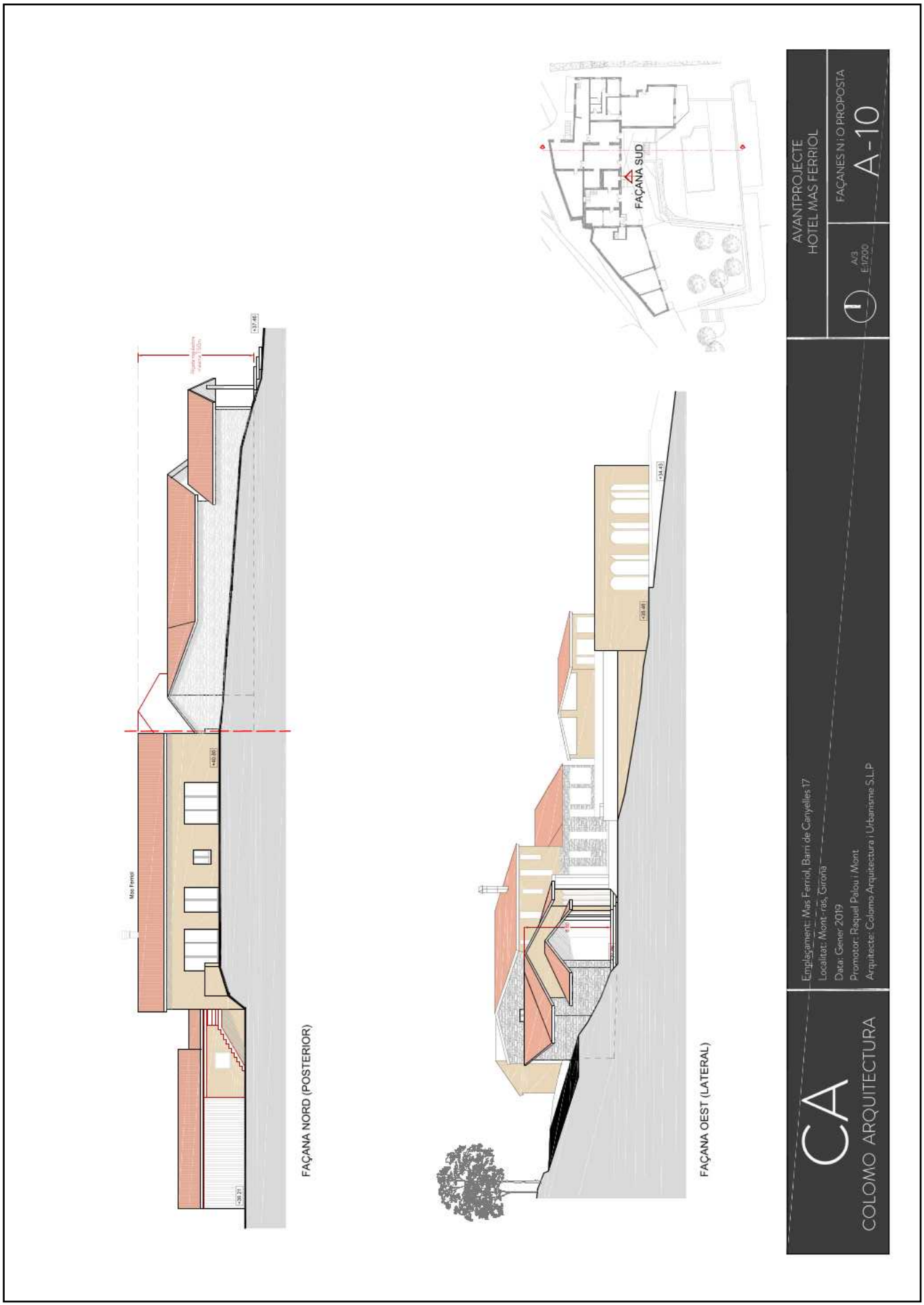
AVANTPROJECTE
HOTEL MAS FERRIOL

A/3
E:1/200

FAÇANES S i E, SECCIÓ A
PROPOSTA
A-09

Codi Segur de Verificació: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 34 de 57

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.

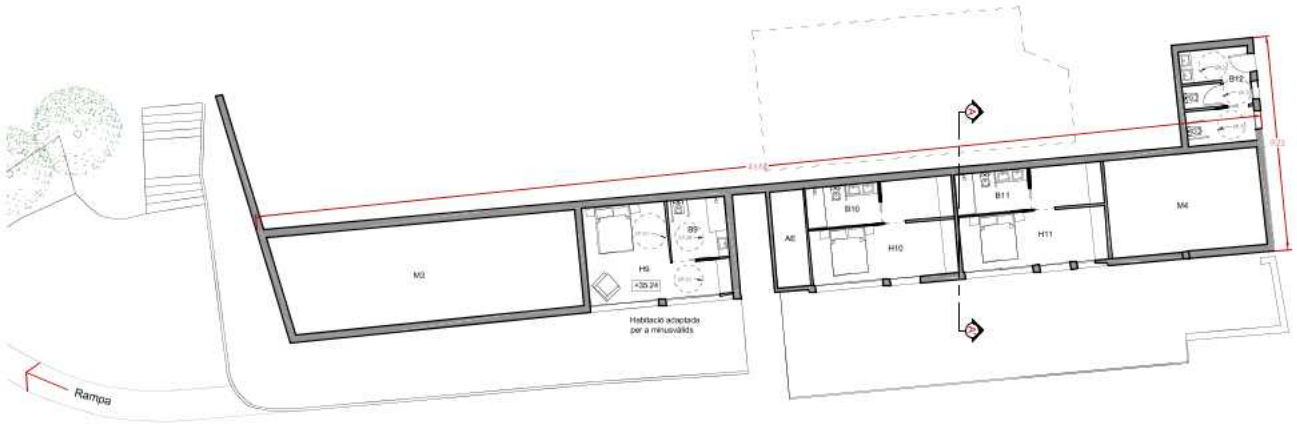
Codi Segur de Verificació: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 35 de 57

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

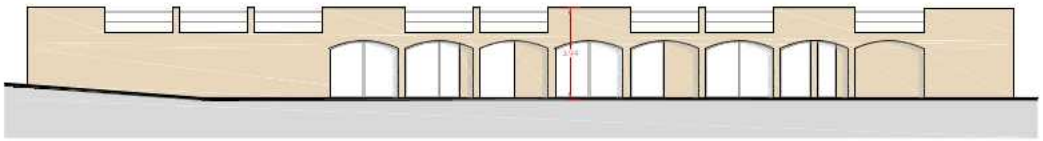
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

ÒRGANO
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

REFERÈNCIA:
E2019000451

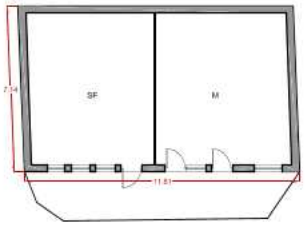


PLANTA -1 (sota piscina)

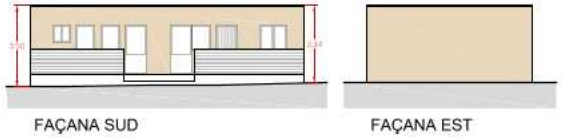


FAÇANA SUD (sota piscina)

SUPERFICIES PROPOSTA				
		PLANTA BAIXA	**Superficie útil (m²)**	**Superficie construïda (m²)**
Annexos	RES	Restaurant	87,92	499,44
	T	Terrassa	27,23	
	B1	Bany adaptat	4,34	
	B2	Bany restaurant	14,48	
Masia	E	Estar	11,74	
	V	Vestíbul	26,08	
	Recep.	Recepció	71,33	
	B3	Bany	4,60	
	BAR	Bar	22,94	
	M1	Magatzem	36,36	
	C	Cuina	20,29	
	H1	Habitació	13,01	
	H2	Habitació	9,00	
	H3	Habitació	9,80	
	B4	Bany	3,61	
	D2	Distribuidor	12,39	
	P	Pèrgola	21,85	10,92
Espais comuns de l'hotel			49,55	58,52
	SF-M	Safareig-Magatzem	73,24	84,25
		TOTAL PB	521,78	653,13
		PLANTA SOTA PISCINA	**Superficie útil (m²)**	**Superficie construïda (m²)**
Sota-piscina	H9	Habitació	19,00	224,05
	B9	Bany	6,54	
	H10	Habitació	20,24	
	B10	Bany	5,58	
	H11	Habitació	20,24	
	B11	Bany	5,58	
	M3	Magatzem	93,18	
	M4	Sales tècniques de la piscina	38,02	
	B12	Bany públic/piscina	12,11	
	A/E	Altres espais	6,12	
		TOTAL SP	178,61	
		PLANTA PRIMERA	**Superficie útil (m²)**	**Superficie construïda (m²)**
Masia	D3	Distribuidor	9,27	230,10
	D4	Distribuidor	12,31	
	H5	Habitació	15,98	
	B6	Bany	6,65	
	H6	Habitació	19,44	
	B8	Bany	5,65	
Estudi	H4	Habitació	24,87	
	B5	Bany	5,65	
Apartament	H-E	Menjador-Estar-Cuina	35,01	
	D5	Distribuidor	9,27	
	B7	Bany	6,78	
	H7	Habitació	11,47	
	H8	Habitació	18,10	
		TOTAL P1	180,45	230,10
		TOTAL	**880,85**	**1.107,28**

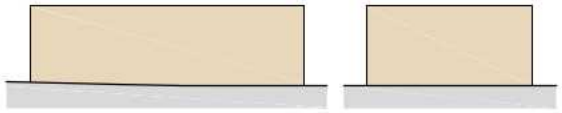


PLANTA (Safareig - Magatzem)



FAÇANA SUD

FAÇANA EST



FAÇANA NORD

FAÇANA OEST

CA
COLOMO ARQUITECTURA

Emplaçament: Mas Ferriol, Barri de Canyelles 17
Localitat: Mont-ras, Girona
Data: Gener 2019
Promotor: Raquel Palou i Mont
Arquitecte: Colomo Arquitectura i Urbanisme S.L.P

AVANTPROJECTE
HOTEL MAS FERRIOL

A/3
E:1/200

EDIFICACIONS EXTERNES
PROPOSTA
A-11

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.

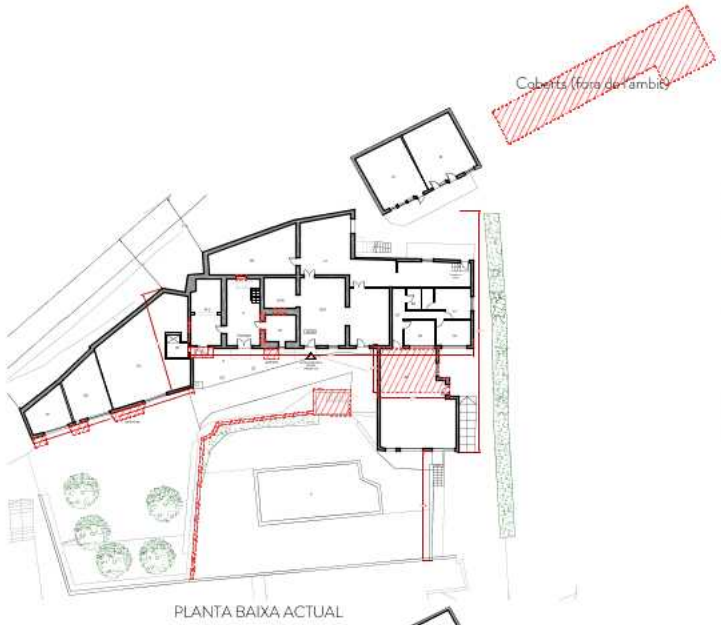
Codi Segur de Verificació: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 36 de 57

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

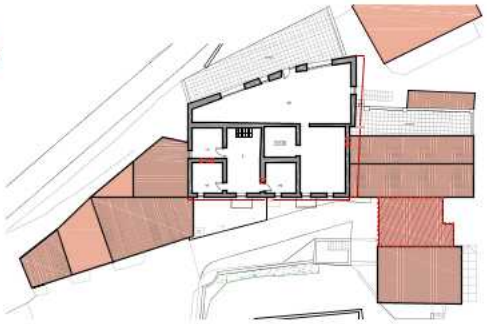
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

ÒRGANO
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

REFERÈNCIA:
E2019000451



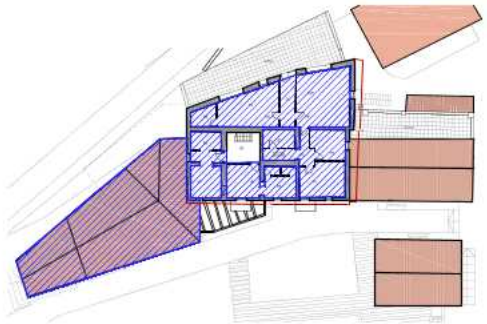
PLANTA BAIXA ACTUAL



PLANTA PRIMERA ACTUAL

PLANTA SOTA-PISCINA ACTUAL

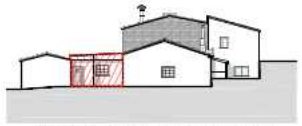
PLANTA BAIXA PROPOSTA



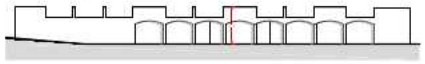
PLANTA PRIMERA PROPOSTA

PLANTA SOTA-PISCINA PROPOSTA

FAÇANA SUD (PRINCIPAL) ACTUAL

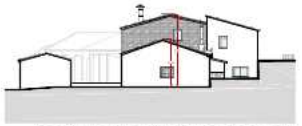


FAÇANA EST (LATERAL) ACTUAL

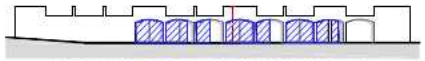


FAÇANA SUD (SOTA-PISCINA) ACTUAL

FAÇANA SUD (PRINCIPAL) PROPOSTA



FAÇANA EST (LATERAL) PROPOSTA



FAÇANA SUD (SOTA-PISCINA) PROPOSTA

ENDERROC
REHABILITACIÓ

QUADRE DE SUPERFÍCIES AVANTPROJECTE	
SUPERFÍCIE TOTAL CONSTRUÏDA ESTAT ACTUAL	1139,39m²
SUPERFÍCIE A ENDERROCAR	32,11m²
SUPERFÍCIE A REHABILITAR	647,52m²
SUPERFÍCIE TOTAL CONSTRUÏDA PROPOSADA	1107,28m²

*Nota: la superfície construïda que es destina a l'activitat hotelera correspon a la totalitat de la superfície construïda dins l'àmbit d'actuació. La superfície dels coberts en mal estat i a enderrocar, fora de l'àmbit, no s'inclouen en el còmput de superfícies.

CA
COLOMO ARQUITECTURA

Emplaçament: Mas Ferriol, Barri de Canyelles 17
Localitat: Mont-ras, Girona
Data: Gener 2019
Promotor: Raquel Palou i Mont
Arquitecte: Colomo Arquitectura i Urbanisme S.L.P

AVANTPROJECTE
HOTEL MAS FERRIOL

A/3
E:1/500

ACTUACIONS
A-12

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÓRGANO
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA:
E2019000451
Codi Segur de Verificació: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 37 de 57
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

V. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

Objecte de l'estudi:

Reforma i adequació del Mas Ferriol i les seves edificacions annexes a l'ús d'hotel de 4*. Aquest projecte es redacta únicament per tal de tramitar als organismes pertinents l'ús d'hotel al Mas Ferriol.

El present **Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP)** aporta la informació de partida i justifica el disseny de l'actuació en clau paisatgística, per tal de tramitar a la Comissió Territorial d'urbanisme la reconversió de l'ús actual de restaurant i habitatge a hotel, per al Mas Ferriol situat al municipi de Mont-ras, Girona.

DADES BÀSIQUES

Situació:

Mas Ferriol, Barri de Canyelles núm. 17 Mont-ras, Baix Empordà, Girona.

Localització:	Polígon 5 Parcel·la 86
Núm. de Cadastre:	17117A005000860000LS
Superfície de la parcel·la:	15.221 m²
Superfície construïda estat actual:	1.139,39 m²
Tipus de sòl:	No urbanitzable (agrícola)

BASE LEGAL

Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.

La Llei té per objecte el reconeixement del paisatge a fi de preservar els seus valors naturals, patrimonials, científics, econòmics i socials. La Llei crea instruments destinats a la integració d'aquests objectius en el planejament territorial, com són els Catàlegs del paisatge i les Directrius del paisatge.

Article 19: Estudi d'impacte i integració paisatgística.
"L'EIIP és un document tècnic destinat a considerar les conseqüències que té sobre el paisatge l'execució d'actuacions, projectes d'obres o activitats i a exposar els criteris adoptats per la seva integració."

Article 21: Contingut
"21.1 L'EIIP ha de tenir el següent contingut:
La descripció de l'estat del paisatge: principals components, valors paisatgístics, visibilitat i fragilitat del paisatge.
21.1.2 Les característiques del projecte: emplaçament i inserció, documents que defineixen el projecte tals com alçats, seccions, plantes, volumetria, colors, materials i altres aspectes rellevants.
21.1.3 Els criteris i mesures d'integració paisatgística: impactes potencials, anàlisi de les alternatives, justificació de la solució adoptada, descripció de les mesures adoptades per a la prevenció, correcció i compensació dels impactes.
21.2 L'estudi ha d'anar acompanyat dels documents gràfics necessaris que permetin visualitzar els impactes i les propostes d'integració del projecte en el paisatge, així com de la informació referida a l'estat del planejament en el qual s'insereix l'actuació."

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
ÓRGANO
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA:
E2019000451
Codi Segur de Verificació: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 38 de 57
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

EMMARCAMENT TERRITORIAL, EMPLAÇAMENT

La proposta d'hotel Mas Ferriol està situat a la Província de Girona, comarca del Baix Empordà, terme municipal de Mont-ras. El paratge on es situa és a la part sud del municipi de Mont-ras fora del nucli urbà, i pròxim a la riera d'Aubi, al camí Ral i als pobles de Palamós i Vall-llobrega.

La situació geogràfica està inclosa dins de les coordenades que es mostren al gràfic:

Coordenades de l'accés:	512393 UTM x	4636624 UTM y

Ortofotomapa de la situació de l'àmbit del projecte.

Els accessos a l'àmbit es produeixen des de la carretera comarcal C-31, i a través de camins rurals que transcorren per diversos espais: primerament per a espais periurbans com la depuradora, després camins plurimunicipals com el carril bici que uneix els municipis de Palamós i Mont-ras, i per últim pel camí rural públic d'accés al Mas Ferriol que uneix les diverses masies de l'entorn.

Per arribar al Mas Ferriol sortim per la sortida 330 de la carretera C-31 que passa entre Palafrugell i Platja d'Aro, trencarem per la segona sortida de la rotonda, seguint el cartell de zona industrial, i seguirem tot recte fins la indicació de desviament "Mas Ferriol". Part del camí és asfaltat i part de grava.

Ortofotomapa amb l'accés per arribar a 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.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÓRGANO
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA:
E2019000451
Codi Segur de Verificació: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 39 de 57
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

Camí d'accés de vialitat pública.

EMMARCAMENT NATURAL, ÀMBIT D'ACTUACIÓ

Estructura del lloc:

L'àmbit del Mas Ferriol limita al nord i a l'oest amb la zona forestal del camp del molí, pel sud amb altres parcel·les de sòl no urbanitzable classificades també com a zona agrícola i utilitzades com a conreus, i a l'est amb la pista forestal i una parcel·la en zona agrícola amb un mas edificat.

L'entorn proper a l'àmbit d'actuació abraça un territori de relleu divers i accidentat. A la part nord hi destaquen formacions orogràfiques com el Puig d'en Pruneda que conforma un fons totalment arbrat, i al sud, un fons escènic de la plana agrícola.

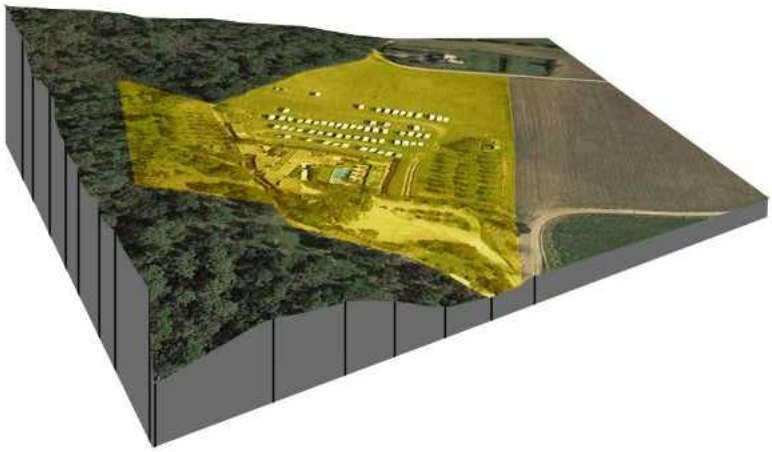
Paisatge de l'entorn a vista d'ocell. Al fons, el Puig d'en Pruneda.

Paisatge zona Nord de l'àmbit, Puig d'En Pruneda.

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: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 40 de 57
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

Paisatge zona Sud de l'àmbit, Puig d'en Pota i Puig Gavatx.



Orografia de l'àmbit en 3d.

SITUACIÓ I VISIBILITAT

Descripció i visibilitat des de l'exterior:

La visibilitat exterior sobre el Mas Ferriol la dividim en:

- Visibilitat llunyana
- Visibilitat propera

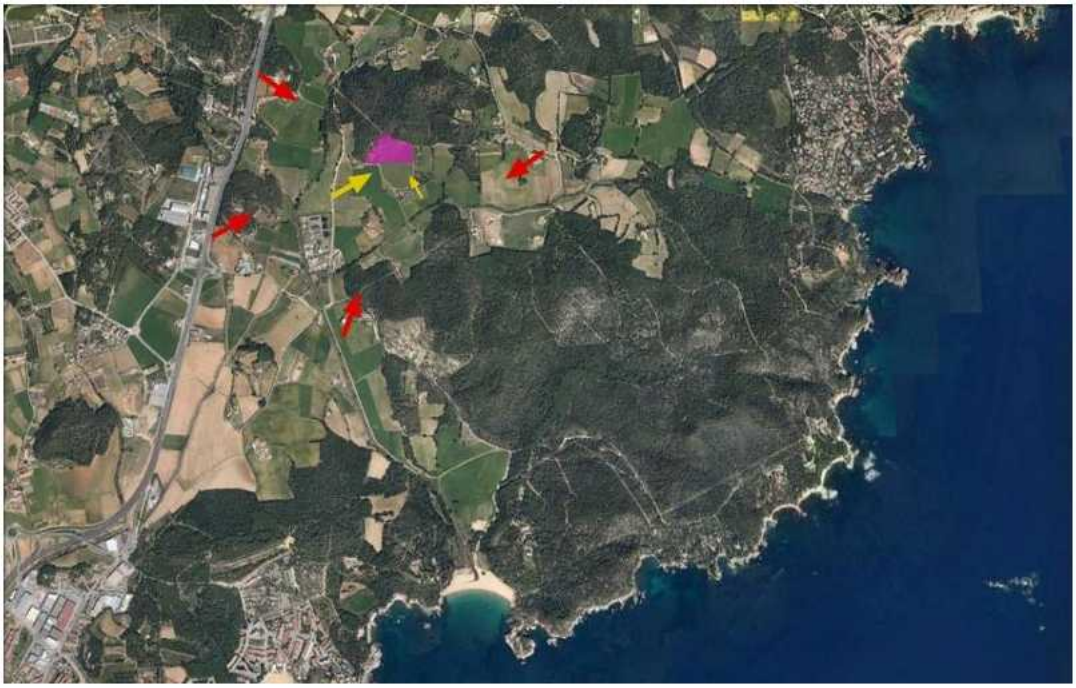
Les visuals llunyanes es produeixen des de les zones de les muntanyes que delimiten el paisatge del lloc.

Immediatament posterior al Mas, el Puig d'en Pruneda manté l'àmbit arrasarat de la tramuntana alhora que delimita les visuals des de l'entorn llunyà. Des de la carretera C-31 no hi ha visuals sobre el Mas Ferriol. Tampoc es produeixen visuals llunyanes des d'altres indrets, degut a la vegetació al voltant de l'àmbit que en filtra les visuals.

Visibilitat del mas des del camí d'accés a Can Joanola..

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: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 41 de 57
SIGNATURES
Cap signatura aplicada



Visibilitats des de l'exterior de l'àmbit.

Les visuals properes es produeixen des dels camins que envolten el mas i des dels camps de conreu i els masos veïns Can Joanola i Can Olivet.

Situació de les construccions més properes.

ALTRES ELEMENTS QUE ESTRUCTUREN EL LLOC

Dins l'àmbit també i ha d'altres elements que afecten la seva percepció visual actual. Aquests elements són: el camí de vialitat pública d'accés al Mas Ferriol, el camí privat posterior al mas, ja dins la propietat, els camps de conreu de la propietat, i altres elements urbans com la línia elèctrica que creua els terrenys del mas direcció sud-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: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 42 de 57
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

Camí d'accés al recinte

Camí posterior al mas

Camps de conreu de la propietat i pròxims al mas

Línia elèctrica

DINÀMIQUES DEL TERRITORI

Com a processos en curs, cal destacar els usos i activitats urbanes relacionades amb el turisme. En aquesta zona és habitual trobar masies dedicades al turisme rural i hotels. Això comporta l'aparició de construccions en molts casos discordants amb els valors paisatgístics del lloc.

En aquest cas, el Mas Ferriol es veu envoltat de grans zones agrícoles, i en el terreny de la mateixa propietat s'hi ha realitzat l'emmagatzematge d'autocaravanes.

Paisatge de l'àmbit, la plana agrícola i els seus usos.

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: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 43 de 57

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

ESPAI D'INTERÈS NATURAL

Es tracta d'una zona caracteritzada per la presència d'un mosaic de camps de conreu amb les muntanyes que acoten les visuals tant al nord com al sud, amb un paisatge típic d'aquesta zona on es barregen les zones boscoses i els camps de conreu.

Vegetació dels límits visuals(boscos):

- Pi blanc (Pinus halepensis)
- Suro (Quercus suber)
- Sotabosc de pineda litorals

Els terrenys més propers al Mas corresponen una part a bosc de pi blanc (Pinus halepensis) i alzina (Quercus ilex) a la part nord (puig d'en Pruneda), i de camps de conreus a la part sud, delimitant amb la riera de Canyelles i els puig de Pota i Gavatx.

PLANEJAMENT I INSTRUMENTS DE PAISATGE

Extracte de les lleis de compliment:

La **Llei 23/1983, de 21 de novembre** defineix tres instruments de planejament territorial :

- El Pla territorial general.
- Els plans territorials parcials.
- Els plans territorials sectorials.

PLANEJAMENT GENERAL

La **llei 23/83, de política territorial**, determina la necessitat de formular el Pla territorial general de Catalunya i els corresponents Plans territorials parcials per a cada un dels àmbits funcionals que, al seu torn, havia d'establir el Pla territorial general.

El **Pla Territorial General de Catalunya** comprèn l'àmbit de tota Catalunya i, d'acord amb el que assenyala l'article 5 de la Llei, ha de contenir determinacions relatives a: zones del territori amb característiques homogènies, nuclis de població que poden exercir una funció impulsora i reequilibradora, espais d'interès natural que cal preservar, terres d'ús agrícola o forestal que cal conservar, les previsions d'emplaçament de grans infraestructures i àrees del territori on cal promoure usos específics. Així mateix, el Pla territorial general ha de definir els àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials.

El Pla territorial general va ser aprovat per la **Llei 1/1995, de 16 de març**. Es tracta, doncs, d'un Pla vigent en el moment actual, si bé 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.

PLANEJAMENT TERRITORIAL

Els **Plans Territorials Parcials** han de desplegar les determinacions del Pla territorial general i han de fer-ho amb el major detall que permet la menor extensió del seu àmbit.

Els **Plans Territorials Sectorials** comprenen també l'àmbit de tot Catalunya, però, d'acord amb el seu caràcter sectorial, les seves determinacions es refereixen només a un o alguns aspectes de la realitat territorial: carreteres, espais d'interès natural, equipaments comercials ... , que són analitzats i projectats, en cada cas, de manera especialitzada pel departament de la Generalitat responsable de la matèria de què es tracti. El contingut i les determinacions d'aquests plans són els necessaris en cada cas en funció de la naturalesa de la matèria a planificar.

L'article 2 de la Llei 1/1995, de 16 de març, per la qual s'aprova el Pla Territorial General de Catalunya, fixa l'àmbit d'aplicació del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines a les comarques de l'Alt Empordà, el Baix Empordà, la Garrotxa, el Gironès, el Pla de l'Estany, el Ripollès i la Selva, que en total sumen 208 municipis i 1021 entitats singulars de població.

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: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 44 de 57
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

El **Pla Parcial Territorial** contempla tres sistemes bàsics d'estructuració del territori que són: sistema d'espais oberts, sistema d'assentaments i sistema de mobilitat.

Objectius de la **planificació territorial sobre el sistema d'espais oberts**:

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

Objectius de la **planificació territorial sobre el sistema d'assentaments**:

"- Afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes.
- Protegir i potenciar el patrimoni urbanístic que vertebra el territori.
- Facilitar un política d'habitatge eficaç i urbanísticament integrada.
- Propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris.
- Aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència.
- Vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements.
- Reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà."

Objectius de la **planificació territorial sobre el sistema de mobilitat:**

"- Fer de la mobilitat un dret i no una obligació.
- Facilitar el transport públic mitjançant la polarització i la compacitat dels sistemes d'assentaments .
- Atendre especialment la vialitat que estructura territorialment els desenvolupaments urbans.
- Integrar els espais del transport i de la logística en la matriu territorial."

SISTEMA D'ESPAIS OBERTS

El **sistema d'espais oberts de l'àmbit de les Comarques Gironines** comprèn tot el sòl classificat com a no urbanitzable, d'acord amb el planejament urbanístic municipal vigent en el moment de la redacció del Pla territorial.

El Pla territorial desenvolupa les propostes i estableix les determinacions sobre el sistema dels espais oberts, en el marc de competències que li atribueix la legislació territorial, d'una forma general, unitària i integrada. General, en la mesura que abasta els diferents aspectes que hi conflueixen; unitària, ja que per la seva escala de treball pot superar la fragmentació que imposen els límits administratius en els planejaments urbanístics municipals; integrada, tota vegada que incorpora les disposicions de les legislacions sectorials vigents que hi incideixen o preveu el mecanisme de la incorporació de les que encara resten pendents.

El Pla territorial articula el sistema dels espais oberts en varies categories, de manera que sigui possible assenyalar les parts del territori que han de ser preservades de la urbanització i, en general, dels processos que poguessin afectar-ne negativament els valors paisatgístics, ambientals, patrimonials i econòmics. La normativa del Pla modula les condicions d'implantació d'activitats i usos admissibles per la Llei d'urbanisme, tenint en compte les característiques i funcions territorials dels sòls que resten integrats en aquelles categories.

El Pla territorial té present que la preservació dels espais oberts és fonamental, no només pel valor natural i de connexió de molts d'ells, sinó perquè cal igualment protegir les zones que es caracteritzen pel seu interès agrari, en la línia de les polítiques de la Unió Europea sobre el desenvolupament rural. Sobre aquest punt és interessant tenir present la Decisió del Consell de 20 de febrer de 2006, sobre les directrius estratègiques comunitàries de desenvolupament rural, pel període de programació 2007-2013.

El Pla estructura el sistema d'espais oberts en tres categories bàsiques segons el grau de protecció que els atorga, en front a les transformacions a què es podria veure sotmès :

- Sòl de protecció especial.
- Sòl de protecció territorial.

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.

- Sòl de protecció preventiva.

El **sòl de protecció especial** (amb regulació especifica als articles 2.6 i 2.7 de la normativa) comprèn aquell sòl que pels seus valors naturals o per la seva localització en el territori, el Pla considera que és el més adequat per a integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt del territori, amb els seus diferents caràcters i funcions. Aquesta categoria de sòl incorpora com a primers constituents tots els espais que han estat protegits per la normativa sectorial o per planejaments específics, sigui el Pla d'Espais d'Interès Natural, la Xarxa Natura 2000 i, quan és el cas, el Pla director urbanístic del sistema costaner (POUSC).

Pel què fa a la proposta hotelera al Mas Ferriol, es qualifica com a sòl de protecció especial segons els plànols d'espais oberts. El projecte d'implantació d'un petit hotel en el mas existent del Mas Ferriol garanteix el compliment de la normativa territorial que li pertoca per al seu emplaçament, seguint els principals punts descrits anteriorment.

El Pla també preveu la possibilitat de 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 per a garantir una avaluació suficient dels pros i contres de la iniciativa.

ALTRES PLANS TERRITORIALS

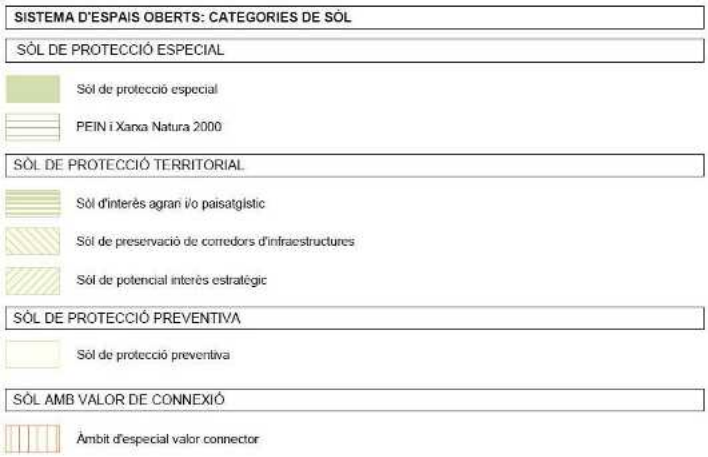
Per a aquest emplaçament també són d'aplicació:

Pla Territorial Parcial Comarques Gironines (PTCG)

La finca cadastral i l'àmbit d'actuació en la que es troba l'edificació objecte d'aquest estudi rep la qualificació urbanística de sòl no urbanitzable i en zona agrícola en base al text refós de les NNSS de Mont-ras, i la categoria de **sòl de protecció especial, i àmbit d'especial valor connector** en base al Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTCG), concretament dins de l'espai connector BE09.

Extracte del mapa de Sistema d'Espais Oberts PTPCG.

Codi Segur de Verificació: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 46 de 57
SIGNATURES
Cap signatura aplicada



Llegenda del mapa de Sistema d'Espais Oberts PTPCG.

Segons el **Pla Territorial de les Comarques Gironines (PTCG)**, s'estableix que:

Article 2.5. Edificacions, instal·lacions i infraestructures en els espais oberts:
"1. El Pla considera com a factors favorables per a l'autorització d'edificacions, instal·lacions i infraestructures en els espais oberts els següents:
a) que aportin qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic;
b) que siguin d'interès públic.
... aportar qualitat s'entén com tenir conseqüències positives i duradores envers un territori endreçat en un àmbit que transcendeixi àmpliament l'extensió específica de l'actuació."

La proposta de canvi d'ús d'habitatge a hotel per al Mas Ferriol aporta qualitat paisatgística perquè es tracta d'una rehabilitació i manteniment d'edificacions ja existents i el seu àmbit pròxim que podrien deteriorar-se, i és d'interès públic ja que es crea un servei econòmic per al territori.

Article 2.6. Definició de sòl de protecció especial:
"Comprèn aquell sòl que, pels valors naturals o de connectivitat ecològica, o per la localització en el territori, el Pla considera que és el més adequat per integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori, que tenen diferents caràcters i funcions."

Article 2.7. Regulació del sòl de protecció especial:
"3. En el sòl de protecció especial només es poden autoritzar les següents edificacions de nova planta o ampliació de les existents:
b) Les edificacions i ampliacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005), quan es compleixin les condicions i exigències que assenyalen els apartats 5, 6, 7 i 8 del present article per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl. Aquestes edificacions o instal·lacions corresponen als tipus B i C de l'article 2.5.
... són admesos els especificats al Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost."

Correspon a connectors entre les Muntanyes de Begur, l'espai del Castell de Cap-Roig i el Massís de les Gavarres (**BE09**). Nuclis disseminats de tipus residencial o industrial als termes de Vall-llobrega i Palamós, amb una franja important de preventiu al voltant.

En l'àmbit situat al nord de Palamós el Pla protegeix especialment els sòls lliures d'edificació i indica alguns separadors urbans.

A prop de l'àmbit hi ha un espai **PEIN** de Castell-Cap Roig que no afecta el propi 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.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÓRGANO
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA:
E2019000451
Codi Segur de Verificació: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 47 de 57
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

Valors: La relació de buits i plens, configura un paisatge cromàticament ric i canviant, on es combina l'aspecte compacte de les zones forestals i l'obertura visual de les zones de conreu. L'opacitat visual i l'estabilitat de les formes i colors de les masses forestals contrasten amb l'obertura de les zones de conreus.

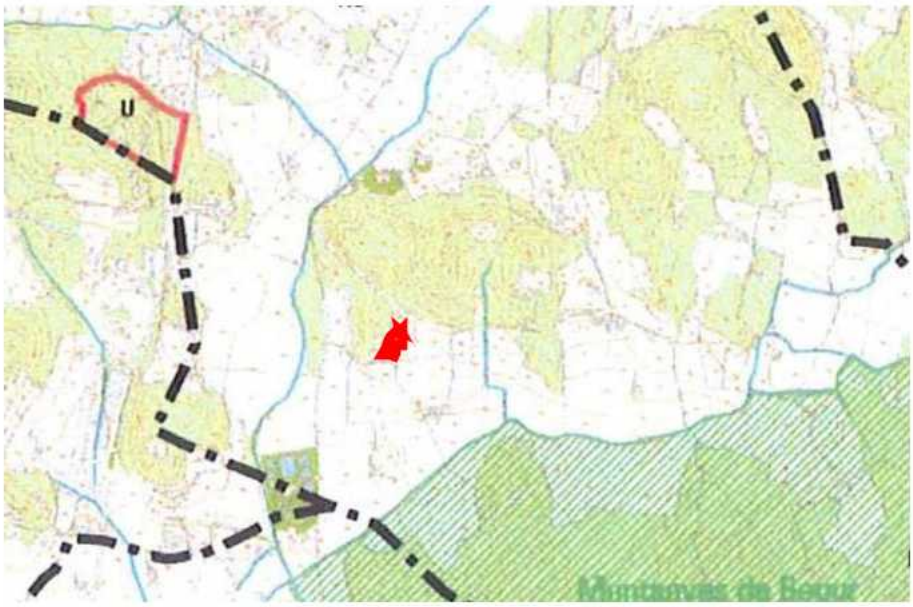
El valor ecològic més important es deu a la proximitat del PEIN Castell-Cap Roig.

Pla director urbanístic del sistema costaner (PDUSC).

"El sòl no urbanitzable costaner regulat pel Pla Director es diversifica en quatre subcategories:
En primer lloc, pel que fa al sòl no urbanitzable costaner subjecte al PEIN (codi gràfic CPEIN), es respecta el seu règim específic, sense perjudici de l'aplicació del règim establert per al sòl no urbanitzable costaner 1, quan aquest comporta un superior nivell de protecció, d'acord amb allò previst per l'article 13.4 del Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel que s'aprova el Pla d'Espais d'Interès Natural."

"Correspon al Planejament urbanístic general municipal, bé directament o a través de Plans especials, la concreció, regulació i desenvolupament dels usos i activitats admesos pel PDUSC en cada subcategoria de sòl no urbanitzable costaner, amb subjecció a les determinacions d'aquest Pla i amb coherència als objectius establerts a l'article 1 d'aquestes Normes."

L'àmbit del projecte es troba en règim urbanístic del sòl NU: Sòl no urbanitzable.



Extret del plànol d'informació i.3 de règim urbanístic del sòl, segons el PDUSC.

PLANEJAMENT MUNICIPAL

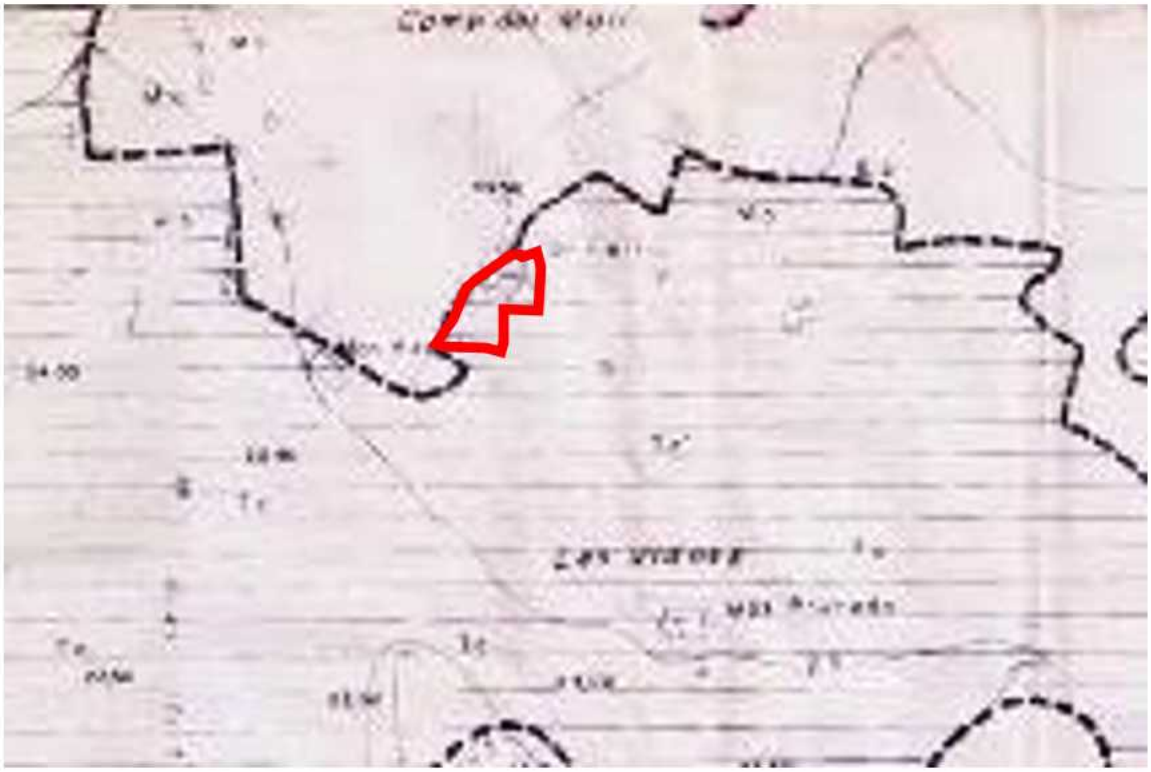
Actualment són vigent a Mont-Ras, **les normes subsidiàries de planejament i el seu text refós aprovat el 29 de juny de 2005 (NNSS).**

Els terrenys que ocupa el Mas Ferriol són actualment en sòl no urbanitzable segons les Normes de Planejament vigents al municipi. La totalitat de l'àmbit d'estudi de l'EIIP es comprèn dins de sòl no urbanitzable i en zona agrícola. La finca veïna de la mateixa propietat que limita amb aquesta per ponent té la consideració de zona forestal. El límit entre les finques i per tant la diferent catalogació dels sòls la divideix el camí ral que passa per la part posterior del Mas.

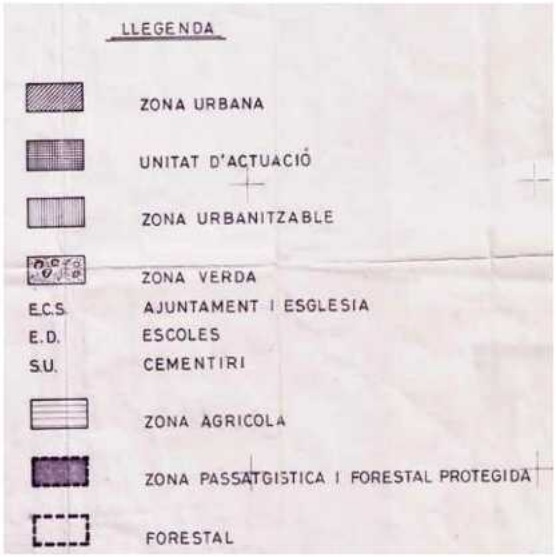
L'àrea marcada a l'extracte del plànol de les NNSS inclou la finca i l'àrea d'actuació de referència:

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
ÓRGANO
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA:
E2019000451
Codi Segur de Verificació: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 48 de 57
SIGNATURES
Cap signatura aplicada



Extracte del plànol de les Normes Subsidiàries de Planejament de Mont-ras.



DIAGNOSI DEL PAISATGE

Malgrat la subjectivitat en la valoració del paisatge, es consideren tres elements principals per a la seva diagnosi: Les condicions i factors de visibilitat, la qualitat paisatgística i la fragilitat paisatgística.

En aquest sentit per a la realització de la diagnosi del paisatge s'han tingut en compte de manera diferenciada les diferents actuacions que s'integren en el projecte per tal de poder fer una valoració més acurada de la seva afectació paisatgística.

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: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 49 de 57
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

CONDICIONS DE VISIBILITAT

Per analitzar les condicions de visibilitat de l'activitat en projecte s'empren els criteris establerts segons bibliografia consultada (vegeu la Taula 1):

Taula 1. Criteris per a la quantificació de l'efecte visual

Criteris	Nomenclatura	Avaluació Paràmetre	
Ubicació	U	Molt freqüentats	
		Freqüentats	X
		Poc freqüentats	
		No visitats	
Poblacions	P	Núm. poblacions (n) des d'on s'observa l'àrea de treball.	1
Proximitat	Pr	d < 125 m	X
		125 < d < 250 m	
		250 < d < 500 m	
		500 < d	
		(Variant segons condicions del terreny).	
Vies de comunicació	VC	Autopista	X
		Carretera Nacional	
		Carretera Comarcal	
		Camí rural, pista forestal	X
Vegetació	V	x > 70%	
		50 < x < 70%	
		10 < x < 50%	X
		x < 10%	

Criteris per a la qualificació de l'efecte visual.

Ja que es tracta d'una intervenció sobre edificis existents, amb l'enderroc d'algunes parts d'ells, es pot afirmar que la seva afectació sobre el paisatge és molt baixa.

FACTORS DE VISIBILITAT

Els factors de visibilitat són d'especial importància per a poder caracteritzar l'impacte visual de les construccions envers el paisatge actual de la zona on es preveu la implantació del projecte.

També existeixen altres factors que determinen els graus de visibilitat de les conques:

- Distància: s'estableixen uns horitzons o plans de contemplació determinats per la proximitat/llunyania al projecte i que condicionin el grau de percepció i de nitidesa de la nova construcció objecte del present projecte.
- Posició de l'observador: la situació d'aquest determinarà el seu grau de percepció, el que condicionarà la configuració escènica observable des d'un punt determinat.
- Presència d'elements que apantallin o difuminin totalment o parcial l'escena observable (vegetació, relleu, etc.).
- L'amplitud de les conques visuals: l'exposició als observadors variarà en funció de la dimensió de la conca visual, la qual estarà condicionada per factors estrictament físics (relleu).

S'ha considerat la visibilitat a partir dels camins públics que recorren la topografia i de les alçades mitjanes de les masses forestals presents i la presència d'edificacions en la zona. No s'han considerat altres factors com ara els factors climàtics externs variables (com la presència de boires i núvols) que reduirien la visibilitat del projecte. Segons l'anàlisi del grau d'exposició visual de la zona de l'edificació s'observa que aquesta té un grau d'exposició molt baix.

QUALITAT PAISATGÍSTICA

S'entén per qualitat visual la singularitat dels elements que caracteritzen l'àrea segons la percepció estètica des d'un punt concret, des del seu entorn immediat, així com des del mateix fons escènic en el qual es troba.

Es consideren les tres classes de qualitat visual establertes pel **Bureau of Land Management (BLM, 1980)**:

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.

- Classe A: De qualitat alta, àrees amb trets singulars i excel·lents.
- Classe B: De qualitat mitja. àrees els trets de les quals posseeixen varietat en la forma, color, línia i textura, però que resulten comuns en la regió estudiada, i no excepcionals.
- Classe C: De qualitat baixa, àrees amb molt poca varietat en la forma, color, línia i textura.

De forma global es pot dir que la qualitat visual de la zona d'estudi és de Classe B (assimilable a una zona de qualitat mitjana), és a dir, una zona amb una barreja de característiques paisatgístiques excepcionals per a uns aspectes i comunes per a uns altres.

Taula : Classes de qualitat escènica (USDA Forest Service).

Varietat paisatgística	Classe A	Classe B	Classe C
	Alta	Mitjana	Baix
1. MORFOLOGIA O TOPOGRAFIA	Pendents de més del 60%, vessants molt modelats, erosionades i embarrancs o amb trets molt dominants	Pendents entre 30 – 60%, vessants amb modelat suau o ondulats	Pendents entre 0 – 30%, vessants amb poca variació, sense modelat i sense trets dominants
2. FORMA DE LES ROQUES	Formes rocoses. Pedregars, afloraments i talussos, etc., inusuals en grandària, forma i localització	Trets que no ressalten; similars als de la classe alta, sense destacar especialment	Pràcticament sense trets apreciables
3. VEGETACIÓ	Alt grau de varietat. Grans masses boscoses. Gran diversitat d'espècies	Coberta vegetal gairebé contínua, amb poca varietat en la distribució. Diversitat d'espècies mitja	Coberta vegetal contínua, sense variació en la seva distribució
4. FORMES D'AIGUA: RIEROLS I RIUS	Cursos d'aigua amb nombrosos i inusuals canvis en el llit, cascades, ràpids, meandres o gran cabal	Cursos d'aigua amb característiques bastant comunes en el seu recorregut i cabal	Torrents i rierols intermitents amb poca variació en cabal, salts, ràpids o meandres.
5. GRAU D'ANTROPITZACIÓ	Superfície amb menys del 20% urbanitzada o sense grans elements pertorbadors del paisatge	Superfície entre el 20 – 60% urbanitzada o amb alguns elements antròpics pertorbadors del paisatge	Superfície amb més del 60% urbanitzada o amb múltiples elements antròpics pertorbadors del paisatge.

Classes de qualitat escènica (USDA Forestal Service).

FRAGILITAT PAISATGÍSTICA

S'entén per fragilitat paisatgística la dificultat del paisatge per a absorbir alteracions sense perdre la seva qualitat visual.

Per avaluar la capacitat d'absorció visual s'aplica la metodologia proposada per **Yeoman**, la qual es basa en els factors biofísics indicats en la taula següent:

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÓRGANO
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA:
E2019000451
Codi Segur de Verificació: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 51 de 57
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

Taula : Valors de la Capacitat d'Absorció Visual (CAV).

Factor	Característiques	Valors de CAV	
		Nominal	Numèric
Pendent P	Inclinada (pendent > 55%)	Baix	0,2
	Inclinació suau (25 – 55%)	Moderat	0,5
	Poc inclinat (0 – 25%)	Alt	1
Diversitat de vegetació D	Erms, prats i matolls	Baix	0,2
	Coníferes, repoblacions	Moderat	0,5
	Diversificada (barreja de clars i boscos)	Alt	1
Estabilitat del sòl i erosionabilitat I	Restricció alta, derivada del risc alt d'erosió i inestabilitat, pobra regeneració potencial.	Baix	0,2
	Restricció moderada a causa d'un cert risc d'erosió i inestabilitat i regeneració potencial	Moderat	0,5
	Poca restricció pel risc baix d'erosió i inestabilitat i bona regeneració potencial.	Alt	1
Vegetació. Regeneració potencial R	Potencial de regeneració baix	Baix	0,2
	Potencial de regeneració moderat	Moderat	0,5
	Potencial de regeneració alt	Alt	1
Contrast de color sòl – vegetació V	Contrast visual alt entre sòl i vegetació	Baix	0,2
	Contrast visual moderat entre sòl i vegetació	Moderat	0,5
	Contrast visual baix entre sòl i vegetació	Alt	1

Taula: Valors de la Capacitat d'Absorció Visual (CAV).

L'addició d'aquest valors aplicats a la zona d'estudi genera una escala de capacitat d'absorció visual de major a menor en un rang de 5 a 1; concretament a la zona en estudi s'obtenen els següents resultats de capacitat d'absorció visual:

- Pendent P 0,5
- Diversitat de vegetació D 1
- Estabilitat del sòl i erosionabilitat I 0,2
- Vegetació, regeneració potencial R 0,2
- Contrast de color de sòl / Vegetació V 0,2
- TOTAL 2,1

En la zona d'estudi, s'obté un valor Mig (2,1) de CAV (capacitat d'absorció visual, definit com la Inversa de la fragilitat)

INTEGRACIÓ DE QUALITAT, CAPACITAT D'ABSORCIÓ VISUAL

Per tal d'obtenir una visió de conjunt entre la qualitat paisatgística i la Capacitat d'Absorció Visual (CAV) -Inversa de la fragilitat- de la zona d'estudi i així poder establir el grau de sensibilitat o protecció d'aquesta, s'aplica una matriu d'integració: les combinacions d'alta qualitat (alta fragilitat = baixa CAV) seran candidates a protecció, mentre que les de baixa qualitat (alta CAV) tenen una alta capacitat de localització d'activitats antròpiques.

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
ÓRGANO
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA:
E2019000451
Codi Segur de Verificació: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 52 de 57
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

Taula : Matriu d'integració qualitat paisatgística – CAV

CAV		Qualitat			
		Baixa →			Alta
		[1 – 2]	(2 – 3]	(3 – 4]	(4 – 5]
Alta	(4 – 5]		2		5
↓	(3 – 4]			3	
	(2 – 3]		1		
Baixa	(1 – 2]				4

Taula: Matriu d'integració de la qualitat paisatgística (CAV).

- Classe 5. Zones d'alta qualitat i alta fragilitat, amb un risc d'afectació a valors paisatgístics molt alt. La conservació d'aquestes zones ha de ser prioritària.
- Classe 4. Zones d'alta qualitat i fragilitat mitjana, amb un risc d'afectació a valors paisatgístics alt. En principi aquestes zones són aptes per a la promoció d'activitats que requereixin qualitat paisatgística i causin impactes de poca entitat en el paisatge.
- Classe 3. Zones de qualitat mitjana o alta I fragilitat variable, amb un risc d'afectació a valors paisatgístics mitjà. Aquestes zones poden Incorporar-se a les zones de classe 2 (o, depenent de les circumstàncies, fins 1 tot a zones de classe 1) quan les circumstàncies ho aconsellin i si es prenen les mesures preventives i correctores necessàries.
- Classe 2. Zones de qualitat baixa I fragilitat mitjana o alta, amb un risc d'afectació a valors paisatgístics baix. Aquestes zones poden incorporar-se a la classe 1 quan les circumstàncies ho aconsellin.
- Classe 1. Zones de qualitat baixa I fragilitat baixa, amb un risc d'afectació a valors paisatgístics molt baix. Són aptes des del punt de vista paisatgístic per a la localització d'activitats poc grates o que causin Impactes molt forts.

Així doncs, creuant els valors de qualitat paisatgística i Capacitat d'Absorció Visual total en la matriu anterior per la zona d'estudi s'obté a quina classe de capacitat d'absorció d'activitats pertany aquesta, des del punt de vista paisatgístic; obtenint en el nostre projecte d'hotel Mas Ferriol una classe 2.

Es considera doncs, de manera general, la zona d'estudi com una zona amb risc d'afectació dels valors paisatgístics mitjà, motiu pel qual pot absorbir el projecte si es prenen les mesures preventives i correctores necessàries.

IMPACTES PAISATGÍSTICS

Els efectes sobre el paisatge es deuen a la intromissió de nous elements artificials en el medi.
La magnitud de l'efecte és funció de la qualitat i la fragilitat de l'entorn, que defineixen el valor intrínsec del medi en el què es troben. També hi influeix el número d'observadors potencials de les noves instal·lacions. Durant la fase de projecte s'estableixen mesures preventives i correctores que permeten disminuir aquests efectes.

Els principals impactes sobre el paisatge que es deriven del projecte en estudi són els següents:

- Impacte visual
- Degradació del paisatge

IMPACTE VISUAL

L'impacte visual/paisatgístic estarà determinat per la visibilitat de la infraestructura així com per la fragilitat derivada, és a dir, l'afecció que tingui el projecte en relació als elements d'especial interès (botànic, històric/artístic, recreatiu, etc.).

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
ÓRGANO
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA:
E2019000451
Codi Segur de Verificació: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 53 de 57
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

El projecte generarà inicialment un impacte visual com a conseqüència dels moviments de vehicles pesants i operaris que es duran a terme durant la fase constructiva. Aquests es preveuen localitzats i de poca magnitud en les següents accions:

- La presència de maquinària durant la fase d'obres produirà un inevitable impacte visual pels possibles observadors potencials.
- La zona és poc freqüentada, només pels veïns de la zona, excepte la temporada estiuenca quan hi ha turistes a la zona. Cal destacar el pas de vehicles per les vies de comunicació que discorren per la zona. En aquest sentit la presència de maquinària es considera un impacte compatible degut a la inserció de la zona en estudi dins d'un àmbit moderadament artificialitzat.
- La generació de pols ja que la magnitud i la curta durada de les obres n'afavoriran l'atenuació. Aquest efecte també desapareixerà una vegada finalitzada la fase de construcció.

- Com a impacte paisatgístic a remarcar, que afectaria directament les visuals del Mas des del seu entorn més pròxim, en podria ser la col·locació d'elements sobresortints de la coberta com plaques i col·lectors solars. Actualment el Mas disposa de col·lectors solars per a la demanda d'aigua calenta sanitària, situats sobre la teulada de la part nord de l'edifici principal, i es preveu l'ampliació de la superfície captadora per a cobrir la demanda un cop el recinte funcioni en ple rendiment. Per tal d'impedir-ne la seva visibilitat perjudicial, els panells es col·locaran en una zona de l'entorn del Mas que no sigui visible des de la zona immediata a la façana principal, ni directament des de les visuals del mas per l'Est o pel Sud, per tant com a localització ideal s'instal·laran a la part posterior de l'edifici. No n'és adient la col·locació sobre la teulada de l'edifici principal ja que al necessitar orientació a Sud es veurien afectades les visuals sobre la façana principal. En cap cas podran estar col·locats sobresortint de la línia de coberta. Com a opció alternativa es podrien col·locar fora de l'àmbit d'actuació i en substitució dels antics coberts posteriors en mal estat.

Podem concloure que l'impacte visual derivat del canvi d'ús de l'edifici serà molt baix, ja que l'avantprojecte no proposa cap nova construcció de volumetria diferent o discordant. La única reforma plantejada que podria ser motiu d'estudi es manté com a volum edificat de planta baixa amb una alçada de carener adequat a la normativa, i queda integrat posteriorment en el massís de terres on ja es troba actualment. Per tant, l'ús d'hotel es considera un impacte del tot compatible amb l'entorn natural.

DEGRADACIÓ DEL PAISATGE

Per a la valoració del grau de degradació és d'importància tenir en consideració la qualitat i la fragilitat del paisatge on s'emplaça l'hotel.

La proposta provocarà una inevitable però petita degradació del paisatge durant la fase d'obres derivada dels moviments de materials constructius que es generaran.

La construcció de l'hotel Mas Ferriol no afectarà a la vegetació existent. Cal destacar per a aquesta zona la no afectació d'espais d'interès natural protegits ni de sòl de protecció especial segons qualificació del PTP Comarques Gironines.

Es considera que l'hotel Mas Ferriol no suposarà una degradació dels valors d'aquest indret degut a que la proposta no significarà cap impacte en el medi, no s'augmenta desproporcionadament el volum existent al tractar-se d'una obra de rehabilitació, i la practica totalitat de les obres de reforma es duran a terme en espais interiors.

En termes de caracterització i avaluació d'impactes segons normativa estatal i autonòmica, en ambdues fases - instal·lació i explotació- l'impacte de degradació del paisatge és compatible, atès que, és un efecte senzill, temporal i recuperable amb una correcta restauració de magnitud baixa.

CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ

Una vegada analitzats els impactes paisatgístics que poden ocasionar les actuacions previstes pel projecte, en aquest capítol s'exposen les mesures que s'adoptaran per tal d'evitar (mesures preventives), minimitzar (mesures correctores) o, si s'escau, contrarestar (mesures compensatòries) els impactes potencials sobre el paisatge que es puguin produir.

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.

MESURES DE CARÀCTER GENÈRIC

- Es delimitarà la zona d'actuació prèviament al funcionament de l'activitat mitjançant cintes per tal de restringir l'àrea d'ocupació per part de la maquinària i personal d'obra i minimitzar els efectes de degradació paisatgística (relleu i vegetació, en especial).
- Els moviments de terres seran els mínims necessaris i no s'abocarà material pendent avall, per evitar cicatrius en el paisatge.
- S'evitarà el pas de maquinària per camins diferents als propis camins d'obra.
- Es retirarà la cobertura vegetal del sòl i l'horitzó orgànic d'aquest i es dipositarà en monticles per recuperar les terres i restaurar, amb revegetació si és el cas, els espais afectats pels accessos temporals i les esplanades de treball.
- Es retiraran i tractaran tots els residus de construcció segons Decret 89/2010.

MESURES APLICADES A CRITERIS ESPECÍFICS

Fase de disseny:

CRITERIS	MESURES
Disseny de l'hotel	S'ha realitzat un disseny que actua només sobre les edificacions existents per a minimitzar l'impacte en el medi i en el paisatge
Compactació de traçats, aprofitar corredors d'infraestructures.	No s'afecta cap corredor ni camins exteriors al Mas Ferriol
Minimitzar els impactes locals sobre la topografia i la vegetació.	No s'afecta la topografia existent, ni la vegetació
Definir el model que millor s'integri en el territori	Es mantenen totes les qualitats del mas i s'enderroca una part de l'edificació per millorar les seves visuals

MESURES DURANT LA FASE DE FUNCIONAMENT

- Seguiment del desenvolupament i idoneïtat de la restauració, per evitar que degut a defectes de forma no es compleixin els objectius per els quals s'han dissenyat.
-S'accedirà al Mas Ferriol a través del propi camí, garantint la mínima afectació possible sobre la vegetació i la repercussió paisatgística i visual que la línia pot tenir, sense menystenir la seguretat de la instal·lació.
- L'evacuació es produeix pel mateix camí d'accés al mas.

Mesures aplicades en fase d'obra:

CRITERIS	MESURES
Mantenir l'entorn net i endreçat	Es retiraran i tractaran tots els residus de construcció segons Decret 89/2010.
Mantenir l'ús tradicional a la zona durant l'obra	L'activitat de restaurant es mantindrà durant les obres i aquestes no podran interferir en la seva activitat

MESURES D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTIQUES

El **Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005 i on es regulen els EIIP**, descriu en el Capítol IV. Article 14. les Cartes del paisatge:

"Les Cartes de Paisatge proposen i identifiquen uns indicadors per a l'avaluació del paisatge, i posterior elaboració de directrius per a la protecció, preservació, ordenació, gestió i millora de la qualitat del paisatge com a principal valor del territori, que formaran part dels Plans territorials parcials i Plans directors.
N'és competència del Govern, els consells comarcals, els ajuntaments i altres administracions locals d'impulsar-ne l'elaboració, de manera participativa".

El municipi de Mont-ras no disposa de Carta de Paisatge, per tant per a la realització de la següent llista de mesures paisatgístiques s'ha tingut en compte la **Carta del Paisatge de l'Observatori del Paisatge de Catalunya**.

Codi Segur de Verificació: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 55 de 57

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

A grans trets, basant-nos en una possible elaboració d'una carta de paisatge, per a la millora paisatgística del projecte d'hotel Mas Ferriol, s'adoptaran les mesures següents:

- Potenciar el valor estètic del lloc.
La capacitat que té un paisatge per transmetre un determinat sentiment de bellesa, que potser el resultat de la barreja de colors i textures, i d'una apreciació cultural.

- Preservar-ne el valor ecològic.
La conscienciació de l'existència d'hàbitats singulars de flora i fauna autòctons, moltes vegades fràgils i mereixedors de protecció. En aquest cas és important preservar l'ús forestal i agrícola de l'entorn de l'àmbit d'actuació com a valor intrínsec del lloc, mantenint l'espai net i desbrossat, i també actuant preventivament per a la prevenció d'incendis forestals.

- Mantenir-ne els valors productius, històrics i culturals.
Aquesta atribució de valor al paisatge el potencia com a recurs turístic.

- Preservar les edificacions d'interès arquitectònic.
El nucli original del Mas Ferriol data de 1888 i per tant n'és imprescindible la seva conservació i manteniment, integració amb l'entorn i amb el paisatge circumdant, tractant l'exterior construït amb materials, colors i textures adequades a la tipologia i cànons edificatoris locals.

- Accentuar la integració paisatgística fent ús de tancaments verds, tal com especifica la normativa local, la plantació d'arbres i plantes autòctones per al disseny del jardí de la propietat. Aquesta mesura ajuda a la millora, conservació i regeneració de l'entorn.

També dins la mateixa llei, on es regulen els EIIP, el Decret fa esment a les **Unitats de Paisatge** com a element definitori de criteris i mesures d'integració paisatgística, les quals s'incorporen als criteris de projecció del projecte de canvi d'ús a hotel.

Segons es desprèn de l'estudi de l'Observatori del Paisatge, dins el **Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines**, el municipi de Mont-ras està inclòs en la Unitat número 7 que comprèn part del Paisatge d'Atenció Especial del Litoral de Girona.

Els trets distintius d'aquesta Unitat paisatgística son:

- Alternança de serres, valls i planes que formen el front marítim de l'extrem septentrional de la serralada Litoral.

- Costa generalment escarpada, rocosa, amb penya-segats, que s'obre per donar lloc a cales i badies.

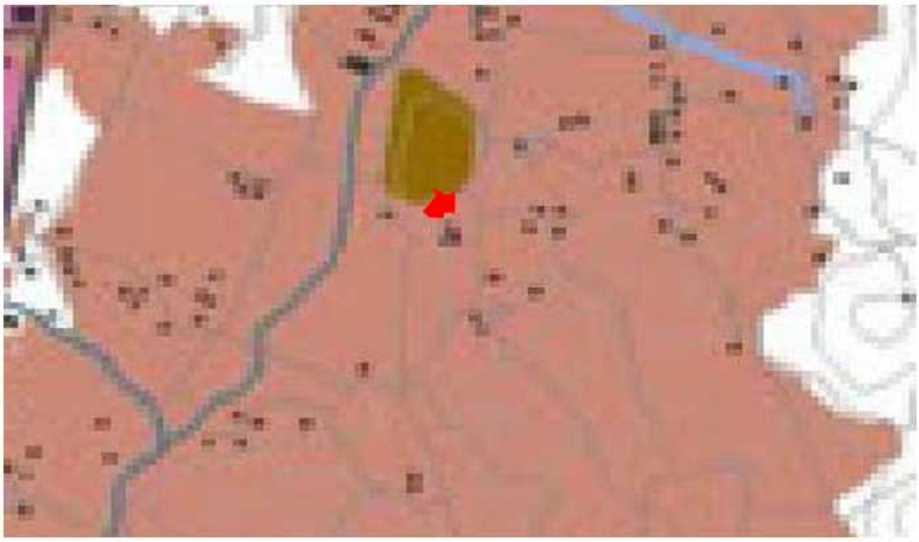
- Coberta forestal densa, de pinedes, alzinars i suredes, que arriba fins a la mateixa línia de costa.

- Paisatge agrícola localitzat a la vall d'Aro, a la plana de Calonge i al corredor de Palafrugell a Palamós, en regressió.

- Litoral amb un gran desenvolupament turístic, articulat pels nuclis de Castell-Platja d'Aro, Palamós, Palafrugell i Begur, i que condiciona les infraestructures viàries, molt desenvolupades en els darrers anys.

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: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 56 de 57
SIGNATURES
Cap signatura aplicada



Extracte del Mapa 7.1 Valors estètics. Costa Brava.

Segons es visualitza al mapa, l'àmbit d'actuació està localitzat en sòl de conreu de secà.

Els principals valors en el paisatge son:

- Els espais d'interès natural de les Muntanyes de Begur i de Castell-Cap Roig.

- Els valors estètics de les morfologies litorals: grans penya-segats, cales estretes, agulles, foradades, i esculls, en combinació amb els canvis de color del mar i de la vegetació.

- Els valors històrics del paisatge del suro.

- Els nuclis de la franja litoral que encara mantenen una fesomia singular, com sa Tuna, Calella de Palafrugell i Tamariu.

- El valor simbòlic i identitari dels elements relacionats amb les activitats marineres: fars com el de Sant Sebastià i el del cap de Begur, llotges, tinglados, etc.

- Els camins de ronda com el de Platja d'Aro a Palamós o el de Begur a Palafrugell.

- Els valors productius del paisatge litoral, especialment de les cales i platges, el principal recurs del sector turístic.

ALTERNATIVES A LA PROPOSTA

Es descarta cap altre alternativa al canvi d'ús d'habitatge i restaurant a únicament hotel, ja que la opció zero seria la continuïtat dels usos i la desatenció de l'aparença arquitectònica actuals del mas. Al tractar-se d'un projecte de rehabilitació d'una edificació existent no s'han estudiat alternatives possibles per a l'entorn paisatgístic.

L'opció d'ús del mas com a hotel per tant significa no tan sols una important millora arquitectònica del patrimoni local sinó també un impuls per a l'economia i desenvolupament territorial.

Colomo Arquitectura i Urbanisme SLP, Gener 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.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÓRGANO
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REFERÈNCIA:
E2019000451
Codi Segur de Verificació: 0649b670-0495-430a-83bf-acf9ecb93044
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2019_4347777
Data d'impressió: 13/03/2019 08:52:04
Pàgina 57 de 57
SIGNATURES
Cap signatura aplicada

VI. RECULL FOTOGRÀFIC

Fotografia panoràmica des de la terrassa. El Mas, la piscina i els camps de conreu de la plana

Fotografia panoràmica des de la porta de l'habitatge actual mirant a solei

Fotografia panoràmica dels magatzems en mal estat que seran substituïts pel nou restaurant

Fotografia panoràmica de l'accés principal al Mas Ferriol

Fotografia de la façana principal del mas.

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.