

|                                                                                                                                                                                                              |                                                   |                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| DOCUMENT<br>DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA                                                                                                                                                               | ÒRGAN<br>URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS | REGISTRE D'ENTRADA<br>E2022002057 |
| Codi Segur de Verificació: c59831cb-5a3a-49d2-8fae-a72471a94d16<br>Origen: Ciutadà<br>Identificador document original: ES_L01081000_2022_17962172<br>Data d'impressió: 20/02/2023 16:40:10<br>Pàgina 1 de 56 |                                                   |                                   |
| SIGNATURES<br>1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00<br>2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53<br>3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55                                                           |                                                   |                                   |



PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA PER A LA REHABILITACIÓ  
D'UN MAS A MONT-RAS, BAIX EMPORDÀ

AJUNTAMENT DE MONT-RAS  
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a  
<https://mont-ras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

GASCON  
COLOMER  
JOSEP -  
45477696A

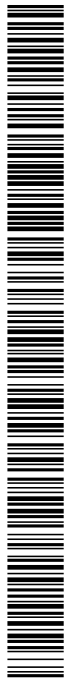
Firmado digitalmente por  
GASCON COLOMER JOSEP -  
45477696A  
Nombre de reconocimiento  
(DN): c=ES,  
serialNumber=IDCES-45477696  
A, givenName=JOSEP,  
sn=GASCON COLOMER,  
cn=GASCON COLOMER JOSEP -  
45477696A  
Fecha: 2022.07.15 14:00:02  
+02'00'

VIAL  
VENDRELL  
ENRIC -  
77675801V

Firmado  
digitalmente por  
VIAL VENDRELL  
ENRIC -  
77675801V  
Fecha: 2022.07.18  
14:53:01 +02'00'



|                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                    |                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| DOCUMENT<br>DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA                                                                                                                                                               | ÒRGAN<br>URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS                                                                                                  | REGISTRE D'ENTRADA<br>E2022002057 |
| Codi Segur de Verificació: c59831cb-5a3a-49d2-8fae-a72471a94d16<br>Origen: Ciutadà<br>Identificador document original: ES_L01081000_2022_17962172<br>Data d'impressió: 20/02/2023 16:40:10<br>Pàgina 2 de 56 | SIGNATURES<br>1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00<br>2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53<br>3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55 |                                   |



## ÍNDEX

1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ I LA SEVA FINALITAT .....
2. ADEQUACIÓ ALS REQUISITS URBANÍSTICS APLICABLES .....
- 2.1. NORMATIVA APLICABLE .....
- 2.2. REQUISITS EXIGITS PER LA LU, RLU I RPLU .....
- 2.3. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT TERRITORIAL I SECTORIAL.....
- 2.4. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT MUNICIPAL.....
- 2.5. DETERMINACIONS DEL PLA DIRECTOR DEL SISTEMA COSTARER (PDUSC) .....
3. IDENTIFICACIÓ DE L'EXPLOTACIÓ RÚSTICA .....
4. MEMÒRIA DESCRIPTIVA .....
- 4.1. DADES GENERALS .....
- 4.2. ANTECEDENTS .....
- 4.3. DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE .....
5. DESCRIPCIÓ DELS SERVEIS URBANÍSTICS NECESSARIS .....
6. PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL.....
7. ANNEX I: FOTOGRAFIES .....
8. ANNEX II: PLÀNOLS



|                                                                                                                                                                                                              |                                                   |                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| DOCUMENT<br>DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA                                                                                                                                                               | ÒRGAN<br>URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS | REGISTRE D'ENTRADA<br>E2022002057 |
| Codi Segur de Verificació: c59831cb-5a3a-49d2-8fae-a72471a94d16<br>Origen: Ciutadà<br>Identificador document original: ES_L01081000_2022_17962172<br>Data d'impressió: 20/02/2023 16:40:10<br>Pàgina 3 de 56 |                                                   |                                   |
| <b>SIGNATURES</b><br>1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00<br>2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53<br>3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55                                                    |                                                   |                                   |



## 1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ I FINALITAT

La finalitat del projecte d'actuació específica és la reforma, rehabilitació i consolidació d'un Mas a Montras; dotar-lo dels espais i infraestructures necessàries per a un habitatge, millorar la imatge general i garantir la seguretat dels seus ocupants. Tot això d'acord amb la normativa vigent i amb les administracions implicades.

El Mas està situat a Montras municipi del Baix Empordà, situat a la costa, estès des dels darrers contraforts de les Gavarres. La finca està ubicada al sud del nucli urbà i a l'est de la carretera C-31.

El planejament del municipi de Montras no disposa d'un catàleg específic que té per objecte identificar les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o rehabilitació i que en determinen la preservació i la recuperació. Per aquest motiu es defineixen mitjançant aquest projecte la redacció i tramitació dels documents tècnics necessaris per a l'aprovació del Projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable. (segons article 47.2 del Decret 64/2014 pel qual s'aprova el Reglament sobre la protecció de la legalitat urbanística)

El mas està situat al bell mig d'una zona agrícola d'explotació agrària integrada per la casa i l'entorn que en forma part i és fruit de l'evolució històrica en una zona rural; és una construcció antiga que ha anat evolucionant al llarg dels anys; és per això que aquest projecte d'actuació específica segueix les directrius establertes en el catàleg del paisatge de les comarques Gironines (Unitat 7-Costa Brava).

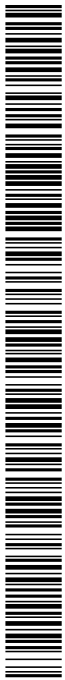
Es tracta d'un Mas constituït per un habitatge familiar centenària i els seus annexos o coberts, vinculats en origen a una explotació agrària i que actualment tenen una funció d'aparcament i emmagatzematge.

Ens trobem davant d'un edifici d'arquitectura tradicional catalana que cal preservar i recuperar per raons arquitectòniques i històriques, ja que presenta un estat deficient. Es pretén retornar el caràcter arquitectònic original, eliminant els elements impropis i restaurant els elements significatius a la vegada que s'intentarà unificar els estils arquitectònics de les diferents volums com: els acabats de façana i la materialitat de cobertes per poder aconseguir una imatge unitària.

Tant la seva visió externa com el seu interior reflecteix diverses lesions i la manca d'instal·lacions i serveis bàsics. Com a conseqüència d'aquests fets, actualment no es pot fer un ús de la masia quedant així en desús la majoria de les estances que la conformen.

Per aquest motiu el projecte contempla l'adequació dels espais als mínims exigibles d'habitabilitat així com adequar els volums annexos per poder complir les funcions complementàries a l'edifici principal.

|                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                    |                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| DOCUMENT<br>DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA                                                                                                                                                               | ÒRGAN<br>URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS                                                                                                  | REGISTRE D'ENTRADA<br>E2022002057 |
| Codi Segur de Verificació: c59831cb-5a3a-49d2-8fae-a72471a94d16<br>Origen: Ciutadà<br>Identificador document original: ES_L01081000_2022_17962172<br>Data d'impressió: 20/02/2023 16:40:10<br>Pàgina 4 de 56 | SIGNATURES<br>1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00<br>2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53<br>3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55 |                                   |



El projecte defineix que la masia conservi la seva configuració tipològica, compositiva i constructiva original i que els annexos es rehabilitin de manera que corregeixin el seu impacte paisatgístic negatiu, millorant la seva qualitat estètica i arquitectònica.

|                                                                                                                                                                                                              |                                                   |                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DOCUMENT<br>DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA                                                                                                                                                               | ÒRGAN<br>URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS | REGISTRE D'ENTRADA<br>E2022002057                                                                                                                  |
| Codi Segur de Verificació: c59831cb-5a3a-49d2-8fae-a72471a94d16<br>Origen: Ciutadà<br>Identificador document original: ES_L01081000_2022_17962172<br>Data d'impressió: 20/02/2023 16:40:10<br>Pàgina 5 de 56 |                                                   | SIGNATURES<br>1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00<br>2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53<br>3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55 |



## 2. ADEQUACIÓ ALS REQUISITS URBANÍSTICS APLICABLES

### 2.1 NORMATIVA APLICABLE

Per a la redacció del present document s'han tingut en consideració les següents normatives:

- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. (RPLU)
- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme (LU)
- Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (RLU)
- Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
- Ley del suelo, Ley 8/2007
- Text refós de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Montras (NNSS), 8 de Maig de 2006
- Altres normatives d'abast superior a la municipal, d'aplicació als projectes d'edificació: Codi Tècnic de l'Edificació.
- Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge, Llei 8/2005,
- Reglament que desenvolupa la Llei 8/2005, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística, Decret 343/2006

Plans Urbanístics:

- Pla Territorial general de Catalunya, Llei 1/1995, de 16 de març.
- Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner, de maig del 2005
- Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, de 14 de setembre de 2010

La resta de les determinacions de la legislació d'aplicació en l'àmbit urbanístic i sectorial.

|                                                                                                                                                                                                              |                                                   |                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| DOCUMENT<br>DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA                                                                                                                                                               | ÒRGAN<br>URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS | REGISTRE D'ENTRADA<br>E2022002057 |
| Codi Segur de Verificació: c59831cb-5a3a-49d2-8fae-a72471a94d16<br>Origen: Ciutadà<br>Identificador document original: ES_L01081000_2022_17962172<br>Data d'impressió: 20/02/2023 16:40:10<br>Pàgina 6 de 56 |                                                   |                                   |
| <b>SIGNATURES</b><br>1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00<br>2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53<br>3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55                                                    |                                                   |                                   |



## 2.2 REQUISITS EXIGITS PER LA LLEI D'URBANISME I ELS REGLAMENTS QUE LA DESPLEGUEN

### ▪ Llei d'Urbanisme

#### *Article 47*

##### *Règim d'ús del sòl no urbanitzable*

*1. Els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per aquesta llei, per la legislació sectorial, pel planejament urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.*

*3. És permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50 i 51:*

*a) Reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.*

*c) Rehabilitar les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.*

*Disposició Transitòria Quinzena, punt 1: Autorització de la rehabilitació o la reconstrucció de masies, cases rurals o altres edificacions situades en sòl no urbanitzable en absència de catàleg, i ampliació d'edificacions i activitats en sòl no urbanitzable*

*Títol i disposició transitòria modificats per l'art. 89 de 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.*

*1. Als efectes del que estableixen els articles 47.3 i 50.2, mentre el planejament general o un pla especial d'iniciativa pública no contingui la catalogació de les construccions situades en sòl no urbanitzable del terme municipal, per a regular-ne la reconstrucció o la rehabilitació, es poden autoritzar aquestes actuacions per mitjà del procediment que estableix l'article 48, amb vista a destinar-les a algun dels usos admesos, inclòs l'hoteler. La documentació, en aquest cas, ha d'incloure una justificació específica de les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques o socials que determinen la preservació i la recuperació de l'edificació o, si s'escau, de l'impacte ambiental o de la necessitat d'integració en el paisatge.*

### ▪ DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

#### *Article 47: Aprovació d'un projecte d'actuació específica*

*47.2 L'atorgament de llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat per a la reconstrucció i la rehabilitació de masies, cases rurals i altres construccions a què fa referència l'article 47.3 de la Llei d'urbanisme també requereix l'aprovació d'un projecte d'actuació específica, mentre el planejament urbanístic general o especial no contingui el catàleg específic que identifiqui les construccions que poden ser reconstruïdes o rehabilitades.*

*47.3 En els casos en què no és preceptiva l'aprovació d'un pla especial urbanístic, la persona interessada, optativament, pot promoure la seva aprovació per permetre l'execució d'algun dels actes a què fa referència aquest article en substitució del projecte d'actuació*

|                                                                                                                                                                                                              |                                                   |                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DOCUMENT<br>DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA                                                                                                                                                               | ÒRGAN<br>URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS | REGISTRE D'ENTRADA<br>E2022002057                                                                                                                  |
| Codi Segur de Verificació: c59831cb-5a3a-49d2-8fae-a72471a94d16<br>Origen: Ciutadà<br>Identificador document original: ES_L01081000_2022_17962172<br>Data d'impressió: 20/02/2023 16:40:10<br>Pàgina 7 de 56 |                                                   | SIGNATURES<br>1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00<br>2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53<br>3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55 |



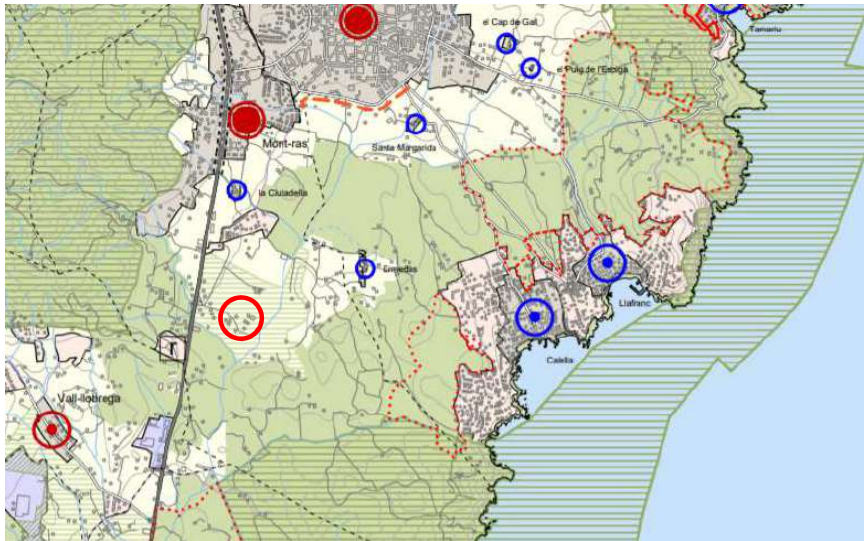
*específica requerit. En aquest supòsit el pla especial urbanístic que es formuli ha d'incorporar la documentació exigida als projectes d'actuacions específiques i, durant la seva tramitació, s'han de sol·licitar els informes requerits per a l'aprovació d'aquests projectes.*

El RPLU estableix en el seu article 47 que és exigible l'aprovació d'un projecte d'actuació específica per poder atorgar llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable quan facin referència a la reconstrucció i la rehabilitació de masies, cases rurals i altres construccions a què fa referència l'article 47.3 de la LU, mentre el planejament urbanístic general no contingui el catàleg específic que identifiqui les construccions que poden ser reconstruïdes o rehabilitades.

Aquest Projecte d'Actuació Específica en Sòl No Urbanitzable haurà de contenir la documentació que defineix l'article 48 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i la seva Modificació, i també l'article 50 del Decret 64/2014 de Protecció de la Legalitat Urbanística, es pretén que segueixi el procediment administratiu detallat en l'articulat 51 a 55 del RPLU.



## 2.3 PLANEJAMENT TERRITORIAL I SECTORIAL



| SISTEMA D'ESPACIS OBERTS: CATEGORIES DE SÒL | SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL                       |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL</b>            |                                                    |
| Sòl de protecció especial                   | Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic              |
| PEIN i Xarxa Natura 2000                    | Sòl de preservació de corredors d'infraestructures |
|                                             | Sòl de potencial interès estratègic                |

El PTCG qualifica la finca de Can Freixes de sòl de protecció territorial: Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic.

*(Present a àrees d'activitats agràries d'interès per al territori, en aquells terrenys que aporten paisatges significatius o identitaris de l'àmbit territorial i també en terrenys que per estar molt poc contaminats per l'edificació convé mantenir en el període de vigència del pla com espais no urbanitzats estructuradors de l'ordenació del territori.)*

El sòl de protecció territorial resta subjecte a les limitacions que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme i fa especial atenció a la integració paisatgística.

L'agricultura és la principal usuària de l'espai rural i un factor determinant de la qualitat del paisatge i del medi ambient. La seva localització està apartada del poble de Mont-Ras. D'aquesta manera, s'ha d'adaptar el projecte als valors paisatgístics de la zona. Amb aquest condicionant, l'impacte que generarà serà mínim degut a que no és modifica el volum exterior, refent únicament la seva teulada per raons de funcioanlitat i estètiques, com més endavant s'explica.

No hi ha proximitat de la parcel·la a zones d'especial interès (zones PEIN), la homogeneïtat del paisatge, la topografia del terreny (plana) i els aspectes culturals i socials lligats a la zona, el paisatge que envolta la parcel·la que té una qualitat paisatgística important, pròpia de la zona, s'ha de tenir en compte a l'hora d'enfocar el projecte.



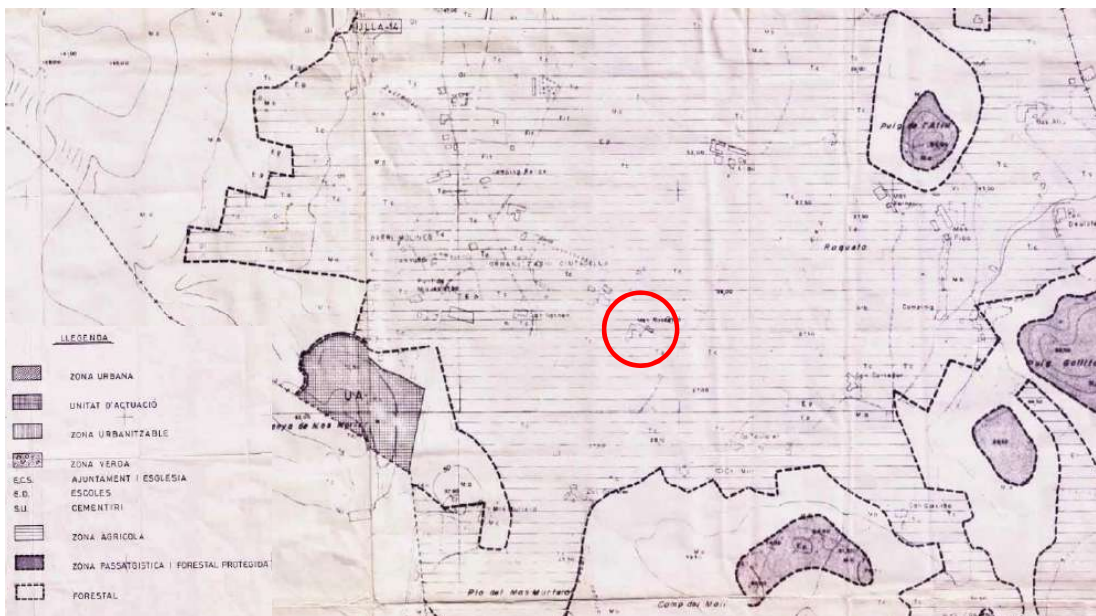
## 2.4 PLANEJAMENT MUNICIPAL

El planejament urbanístic vigent de Montras és el Text refós de la normativa de les Normes subsidiàries, aprovades el 02-05-2005 (publicat al DOGC núm 4557, en data 24-01-2006).

Segons aquesta normativa urbanística municipal, l'àmbit d'actuació es situa en sòl qualificat de zona agrícola, regulat a l'article 4.4.1 de les normes. Les actuacions i edificacions en SNU es regulen a l'article 3.5 de la normativa de planejament vigent a Montras. La zona està qualificada com a Zona Agrícola, en sòl no urbanitzable, segons el Text Refós de les Normes Subsidiàries de Montras.

Es compleix l'article 3.5 ja que:

- No modifiquem la edificació ni en planta ni en volumetria tot respectant les dimensions existents (ja que l'edificació és un volum disconforme al no complir amb els 10m respecte el carrer i la propietat veïna).
- En els punts de millora, es seguirà el mateix estil de la construcció existent tot recuperant l'original sempre que sigui possible.
- Es revestiran els elements que actualment no ho estan.
- Es conserven els elements arquitectònics que donen caràcter a l'edifici.
- Es segueixen les directrius estètiques que indica l'article.



Font: NNS del Planejament de Montras. Registre de Planejament de Catalunya



## 2.5 PLA DIRECTOR DEL SISTEMA COSTANER (PDUSC)

La finca no està dins de cap de les categories de les classes de sòl que estableix el pla

## 3. IDENTIFICACIÓ DE L'EXPLOTACIÓ RÚSTICA

La comarca del Baix Empordà en general i Montras en particular ha estat tradicionalment agrícola, però aquest sector ha anat perdent importància des dels anys 50. Més de les tres quartes parts de les terres cultivades són ocupades pels conreus herbacis, dels quals destaquen els cereals (ordi, blat, civada i blat de moro) i el farratge destinat al bestiar.

A la zona del projecte, el sòl agrícola és el dominant absolut, ja que tot el sector està ocupat per camps de conreu. L'àrea que ocupa l'entorn de Can Freixes està formada per camps de conreu de secà. Per tant, hi ha una explotació agrícola en aquests camps de conreus, situats al voltant de la masia.

## 4. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

### 4.1 DADES GENERALS

#### 4.1.1 TÍTOL I OBJECTE DE PROJECTE

-Títol: Projecte d'actuació específica per a la rehabilitació d'un Mas a Montras, al Baix Empordà província de Girona.

L'objecte de l'encàrrec és dur a terme la redacció dels treballs necessaris per a poder tramitar l'expedient i així sol·licitar la pertinent llicències d'obres per a la rehabilitació integral del Mas i de les edificacions existents.

#### 4.1.2 DESCRIPCIÓ DE LA FINCA

El projecte se situa a la finca de Can Freixes al Municipi de Montras, té una superfície aproximada de 16.980 m<sup>2</sup> i està situada en sòl no urbanitzable.

-Situació: La Ciutadella, parcel·la 59 del polígon 4, Montras del cadastre de rústega

-Referències cadastrals: 17117A004000590000LL i 002301500EG13G0001PU

-Referència registral: núm. 697, registre de la Propietat de Palafrugell, llibre 15 de Montras

-Intervenció: Rehabilitació integral de les edificacions existents.



|                                                                                                                                                                                                               |                                                   |                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| DOCUMENT<br>DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA                                                                                                                                                                | ÒRGAN<br>URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS | REGISTRE D'ENTRADA<br>E2022002057 |
| Codi Segur de Verificació: c59831cb-5a3a-49d2-8fae-a72471a94d16<br>Origen: Ciutadà<br>Identificador document original: ES_L01081000_2022_17962172<br>Data d'impressió: 20/02/2023 16:40:10<br>Pàgina 11 de 56 |                                                   |                                   |
| <b>SIGNATURES</b><br>1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00<br>2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53<br>3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55                                                     |                                                   |                                   |



### 4.1.3 AGENTS DEL PROJECTE

Promotor:  
 Empresa: ARETAIL PRIME LOCATIONS SL  
 CIF: B66736091  
 Direcció postal: Passeig de Gràcia, 85 8a 08008 Barcelona

Projectista/es:  
 Empresa: Pepe Gascón Arquitectura , SLP  
 NIF: B 67154112  
Representat per:  
 Nom: Josep Gascón Colomer  
 DNI: 45477696A  
 Direcció postal C/ Carrer Pius XI, 2 1r 2a 08222 Terrassa Titulació:  
 Arquitecte col·legiat núm.: 37739\2 del COAC Correu  
 electrònic: pepe@pepegascon.com  
 Telèfon: 693476491

### 4.2 ANTECEDENTS

#### 4.2.1 MARC LEGAL I REQUISITS NORMATIUS

En el present projecte es definiran les exigències bàsiques satisfetes per l'edifici segons el Codi Tècnic de l'Edificació –CTE– i altres normatives aplicables per tal de complir amb els requisits bàsics de Seguretat i Habitabilitat que la Llei d'Ordenació de l'Edificació –LOE– estableix com a objectius de qualitat en el projecte. També es donarà compliment al decret d'habitabilitat.

El projecte compleix amb la normativa urbanística que li és d'aplicació i que es recull a l'apartat de compliment de normativa. Així mateix haurà de complir amb la resta de normativa tècnica, d'àmbit estatal, autonòmic i municipals que li sigui d'aplicació.

#### 4.2.2 CONDICIONANTS FÍSICS DE PARTIDA I DADES DE L'ENTORN

La zona d'actuació d'aquest projecte forma part de Mont-ras, essent la superfície del municipi de 12,3km2 , el qual forma part de la comarca del Baix Empordà en la província de Girona. Respecte al terme municipal,

|                                                                                                                                                                                                               |                                                   |                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DOCUMENT<br>DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA                                                                                                                                                                | ÒRGAN<br>URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS | REGISTRE D'ENTRADA<br>E2022002057                                                                                                                  |
| Codi Segur de Verificació: c59831cb-5a3a-49d2-8fae-a72471a94d16<br>Origen: Ciutadà<br>Identificador document original: ES_L01081000_2022_17962172<br>Data d'impressió: 20/02/2023 16:40:10<br>Pàgina 12 de 56 |                                                   | SIGNATURES<br>1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00<br>2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53<br>3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55 |



la finca està situada al sud del municipi de Mont-ras, al est de la carretera C-31 que comunica amb els municipis pròxims i al nord de *l'EIN Castell-Cap Roig (PEIN, Decret 328/1992)*.

La seva localització està apartada del poble de Mont-ras. D'aquesta manera, s'ha d'adaptar el projecte als valors paisatgístics de la zona. Amb aquest condicionant, l'impacte que generarà serà mínim degut a que no és modifica el volum exterior.

L'actuació a realitzar es du a terme dins la finca de Can Freixes, correspon a una zona agrícola on els nuclis de població queden a una certa distància. La masia la configura una finca cadastrals amb forma irregular. Limiten al nord amb el carrer de La Ciutadella i les edificacions veïnes i a la resta de direccions amb finques privades d'ús agrícola i característiques similars.

Com s'ha comentat anteriorment, l'indret s'ubica dins la unitat paisatgística "7.Costa Brava", definida pel Catàleg del Paisatge de les Comarques Gironines. "Terra endins, allà on els colors ocres de la terra i de la pedra de les construccions es barregen, dominen els masos d'arquitectures tradicionals enmig de camps llaurats o conreats..."

La superfície de la finca és de 16.980 m². A excepció de la masia i els annexos, la resta d'extensió està destinada a l'ús agrícola.

Topogràficament la finca acumula un desnivell de 3 metres amb un pendent descendent de nord a sud. La zona que limita al nord amb altres masos i el Carrer de la Ciutadella es troba en una cota més elevada i és on s'ubica el conjunt de les edificacions.

L'estat actual de les construccions objecte de rehabilitació és força precari amb presència de materials constructius i acabats del tot incoherents amb l'àmbit en el que ens trobem i per tant l'actuació de reforma i rehabilitació del tot necessària i aconsellable i sens dubte proporcionarà una millor integració al conjunt constructiu.



## 4.3 DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

### 4.3.1 ESTAT ACTUAL

El mas és una antiga explotació agrària integrada per la casa i l'entorn que en forma part i és fruit de l'evolució històrica en una zona rural. La masia és una construcció antiga que ha anat evolucionant al llarg dels anys

L'edificació principal de la masia és a base de parets de càrrega de carreus de pedra amb voltes interiors i sostres amb cairats de fusta, llata i rajol. Presenten coberta de teula àrab a dues aigües i les façanes de pedra vista gairebé en la seva totalitat. Per altra part, els edificis annexos són a base de murs de càrrega de bloc ceràmic amb bigues de formigó prefabricades. Presenten cobertes de fibrociment.

#### E1 - Edificació Principal (Masia)

La masia està formada per diversos volums que es componen a través d'un cos principal. L'accés al cos principal de la masia es porta a terme per la façana sud i aquest es divideix en una crugia perpendicular a la façana principal on es distribueixen les estàncies.

L'habitatge està conformat per dos nivells d'alçat i la coberta és de dos vessants. La morfologia de la casa ve molt determinada per la coberta, que disposa d'un gran pes específic dins del conjunt, és a dir, marca amb intensitat la fisonomia de l'edifici.

Es tracta d'un mas de planta rectangular. L'edifici consta d'una planta baixa i un pis. La planta baixa alberga el rebedor, el celler, dos sales i la cuina i la planta pis té una sala, un traster i cinc dormitoris.

La masia presenta deficiències degut a que no s'han portat a terme les suficients mesures de manteniment i això ha provocat un agreujament al mal estat de la conservació del conjunt. Degut a l'estat actual de la masia i les diferents patologies que l'afecten, s'ha arribat a la conclusió que és necessari dur a terme una intervenció global que consistirà en tractar o substituir l'estuc amb mal estat tot quedant així zones amb pedra natural vista i altres amb morter a la calç lliscat.

La seva coberta presenta deficiències d'estanqueïtat producte de la falta de manteniment que hi hagué al llarg del temps, sent evident alhora que les dues pendents de la coberta no cofromen un alçat natural, sent molt més proporcionat el pendent d'un dels ràdfeccs en relació al de l'altre costat.

El projecte adjunta fotografies de l'estat actual.



### E2 – Anex 1:

Aquest edifici està unit per un dels seus extrems, el nord, amb l'edifici principal. Aquesta edificació es caracteritza per estar construït amb unes tècniques no adients amb l'entorn. Aquestes són els murs de càrrega de bloc ceràmic i bigues de formigó prefabricat com a element resistent i coberta de fibrociment. La seva principal funció consisteix en aparcament per a cotxes i enies agrícoles i emmagatzemament general.

Degut al seu estat actual, caldrà recobrir els murs amb morter a la calç lliscat i substituir les cobertes de fibrociment per una de teula ceràmica (gestionant el fibrociment existent en base al REIAL DECRET 396/2006, de 31 de març, pel qual s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs de risc d'exposició a l'aminant) i així aconseguirem que aquest tingui una millor adaptació visual a l'entorn.

### E3 – Anex 2:

Aquesta edificació està exempta dels altres dos. La seva funció majoritaria és d'emmagatzematge. Igual que l'anex anterior, es caracteritza per estar construït amb unes tècniques no adients amb l'entorn. Aquestes són els murs de càrrega de bloc ceràmica i bigues de formigó prefabricat com a element resistent i coberta de fibrociment.

Degut al seu estat actual, caldrà recobrir els murs amb morter a la calç lliscat i substituir les cobertes de fibrociment per una de teula ceràmica (gestionant el fibrociment existent en base al REIAL DECRET 396/2006, de 31 de març, pel qual s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs de risc d'exposició a l'aminant) i així aconseguirem que aquest tingui una millor adaptació visual a l'entorn.

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| MASIA                           |        |
| Superfície construïda PB        | 233,50 |
| Superfície construïda porxo 50% | 12,10  |
| Superfície construïda P1        | 226,60 |
| Superfície construïda TOTAL     | 472,20 |
| ANNEX                           |        |
| Superfície construïda PB        | 258,30 |
| Superfície construïda porxo 50% | 19,20  |
| Superfície construïda PB        | 50,70  |
| Superfície construïda TOTAL     | 328,20 |
| Superfície construïda TOTAL     | 800,40 |

|                                                                                                                                                                                                               |                                                   |                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DOCUMENT<br>DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA                                                                                                                                                                | ÒRGAN<br>URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS | REGISTRE D'ENTRADA<br>E2022002057                                                                                                                  |
| Codi Segur de Verificació: c59831cb-5a3a-49d2-8fae-a72471a94d16<br>Origen: Ciutadà<br>Identificador document original: ES_L01081000_2022_17962172<br>Data d'impressió: 20/02/2023 16:40:10<br>Pàgina 15 de 56 |                                                   | SIGNATURES<br>1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00<br>2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53<br>3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55 |



#### 4.3.2 DESCRIPCIÓ DE LA INTERVENCIÓ I DELS SISTEMES QUE COMPOSEN L'EDIFICI

El mas és centenari, tenint en compte aquest paràmetre es tracta de retornar a l'edifici prestacions abandonades amb el temps, adaptant-lo a les noves circumstàncies actuals sense perdre l'essència que contenia en el moment de la seva execució i millorant-los per crear el màxim confort. És a dir, mantenir la seva identitat històrica, preservant la casa com a testimoni de l'arquitectura tradicional, deixant entreveure l'encant rural català, i potenciant-ne el manteniment al llarg del temps.

L'objecte d'aquest projecte, és el de rehabilitar integralment el mas, per poder tornar-li la seva aptitud al servei, que degut al pas del temps, ha anat desgastant tant l'estructura, com les seves prestacions de servei interiors. L'actuació de la rehabilitació pretén recuperar els elements rellevants de la construcció original de la masia i l'aspecte global exterior.

És per aquest motiu que la intervenció consistirà en la rehabilitació, conservació i consolidació de la masia sense alterar l'estructura i l'estil rural. La prioritat és donar funcionalitat a aquells espais en desús, i recuperar l'ús en aquells espais habitables.

##### PROGRAMA:

La Masia (habitatge) :

-Planta baixa: disposa d'una cuina, un menjador i zona d'estar, un estudi, un bany i una zona pel servei amb el seu bany corresponent,

-Planta primera: a la planta superior hi trobem els dormitoris principals amb els banys corresponents de l'habitatge.

##### Annexes:

Els volums annexos i la resta d'edificacions compliran amb funcions complementàries a l'edifici principal. Es planteja el recubriment dels murs amb morter a la calç lliscat per unificar els dos estils de les edificacions amb el tradicional. A més a més, s'eliminaran les cobertes de fibrociment existent, gestionant el material en base al REIAL DECRET 396/2006, de 31 de març, i es substituirà per una de teula àrab seguint la línia estètica de les edificacions properes.

|                                                                                                                                                                                                               |                                                   |                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DOCUMENT<br>DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA                                                                                                                                                                | ÒRGAN<br>URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS | REGISTRE D'ENTRADA<br>E2022002057                                                                                                                  |
| Codi Segur de Verificació: c59831cb-5a3a-49d2-8fae-a72471a94d16<br>Origen: Ciutadà<br>Identificador document original: ES_L01081000_2022_17962172<br>Data d'impressió: 20/02/2023 16:40:10<br>Pàgina 16 de 56 |                                                   | SIGNATURES<br>1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00<br>2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53<br>3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55 |



### PISCINA

S'han previst dues piscines de lleure descobertes on la de l'espai central es vincularà al mas i l'altra, la exterior, en serà usufructuari la masia que està al costat amb referència cadastral 17117A004000600001BW (mateix propietari). Aquestes piscines i la seva pavimentació perimetral es realitzaran amb materials i colors propis de l'entorn en el que ens trobem.

### FAÇANES:

Les façanes es componen seguint les regles extreteres idees tradicionals de les masies. Aquestes són forats de format vertical de mida constant però amb algunes variacions i dins d'un mòdul d'ordre constant. En el cas de les obertures que es modifiquen, es fa per assolir millors condicions d'il·luminació i ventilació.

### ENTORN:

Per tal de poder accedir al mas des del camí Ral es proposa el traçat d'un nou recorregut que circuli per darrera de la façana principal, amb una zona d'aparcament exterior coberta per plàtans (*Platanus hispanica*) formats com a para-sol. Tant aquest camí com els recorreguts que envolten el mas i l'aparcament es preveu que siguin de sauló per tal de garantir la màxima infiltració de l'aigua. Aquest camí té una amplada de 6 m a l'entrada de la parcel·la fins a 4,4 al voltant del mas, ocupant una superfície total d'aproximadament 650 m<sup>2</sup>. El desnivell d'aquest camí és de 2,5 metres des de la cota 31,40 msm a l'accés des del camí Ral fins a la cota 28,90 msm a l'entorn del mas, amb un pendent màxim del 5% al primer tram abans de l'arribada a la zona d'aparcament amb els plàtans formats en parasol.

### MURS:

Només es mantindrà el mur de pedra existent entre la masia i l'edifici veí amb una alçada de 1,40m, la resta de les tanques seràn amb pals de fusta i filats metàl·lics en la seva totalitat i amb una alçada màxima de 1,80mts. (es proposa una altura de 1,5 m tal i com es pot veure a la següent imatge). La tanca serà de tipus cinegètic, correctament col·locada deixant els orificis de major superfície a la part inferior de la tanca per tal de permetre el pas d'espècies biològiques.

L'adaptació topogràfica es realitza en els voltants del mas mitjançant una sèrie de petites feixes, es realitzen mitjançant talussos entre les terrasses, sense murs de contenció, de forma que aquests talussos intermedis es revegeten amb la sembra de gesspitoses i lleguminoses per tal de fixar-los.



|                                                                                                                                                                                                               |                                                   |                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| DOCUMENT<br>DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA                                                                                                                                                                | ÒRGAN<br>URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS | REGISTRE D'ENTRADA<br>E2022002057 |
| Codi Segur de Verificació: c59831cb-5a3a-49d2-8fae-a72471a94d16<br>Origen: Ciutadà<br>Identificador document original: ES_L01081000_2022_17962172<br>Data d'impressió: 20/02/2023 16:40:10<br>Pàgina 17 de 56 |                                                   |                                   |
| <b>SIGNATURES</b><br>1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00<br>2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53<br>3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55                                                     |                                                   |                                   |



### VEGETACIÓ:

La proposta contempla l'enjardinament del perímetre més proper al mas, tenint en compte el paisatge agrícola que l'envolta. Es proposa la utilització de masses de gramínies plantades en parterres rectangulars a l'entorn de la piscina i la plantació d'arbrat majoritàriament autòcton, com és el cas dels freixes de fulla petita (*Fraxinus angustifolia*).

En aquesta zona, així com a la zona d'aparcament propera l'entrada de la finca es proposa la plantació de plàtans (*Platanus x hispanica*) formats en para-sol i lligats entre ells amb un entramat de canyes per tal de formar dues pèrgoles completament vegetals.

S'eliminaran totes les espècies al·lòctones i invasores que s'han anat desenvolupant i estenent a l'entorn del mas durant els anys, com és el cas de les falses acàcies (*Robinia pseudoacacia*) i les mimoses (*Acacia dealbata*). Es preserven en canvi els elements més significatius i propis de l'àmbit agrícola, com és el cas del grup de figueres (*Ficus carica*) situat a prop del pati central.

A l'annex II del EIP s'especifiquen quins són els elements arboris afectats per la intervenció i els que es conserven. A part de les espècies invasores, cal esmentar que també s'ha de retirar una antiga tanca de xiprers (*Cupressus sempervirens*) que estan afectats pels moviments topogràfics i que d'altra banda, presenten un baix interès degut a que estan plantats a molt poca distància entre ells, el que implica que s'han desenvolupat de forma poc equilibrada.

En les zones de transició cap als camps veïns es proposa la plantació de conreus de secà, com oliveres (*Olea europaea*) formades en espatllera i vinya (*Vitis vinifera*) en els bancals situats al nord del mas.

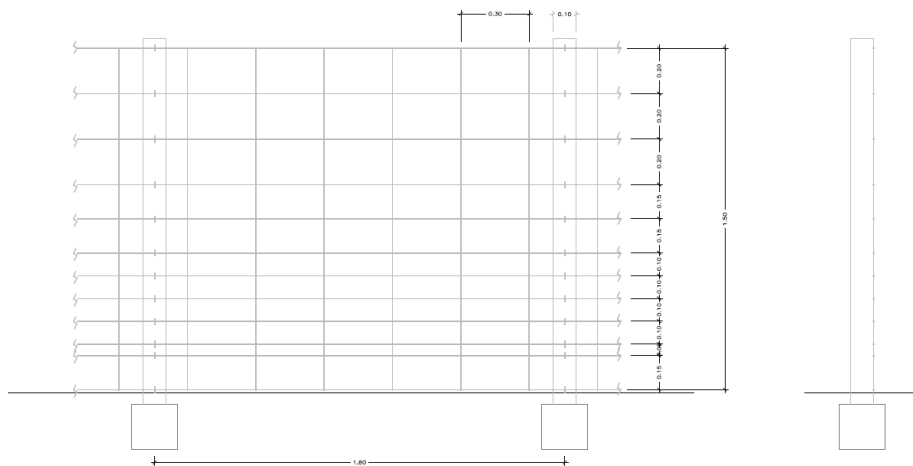
Pels marges i límits es proposa la utilització d'arbustos autòctons que presentin alhora interès per a la fauna, com és el cas de l'aranyoner (*Prunus spinosa*) i l'arc blanc (*Crataegus monogyna*).

A l'Annex IV del EIP s'especifica amb imatges de referència quins tipus de vegetació es proposa per a cada zona.

### TANCAMENTS

Tal i com indica l'article 3.5.10, la tanca serà amb pals de fusta i filats metàl·lics en la seva totalitat i amb una alçada màxima de 1,80mts. (es proposa una altura de 1,5 m tal i com es pot veure a la següent imatge). La tanca serà de tipus cinegètic, correctament col·locada deixant els orificis de major superfície a la part inferior de la tanca per tal de permetre el pas d'espècies biològiques.

Sempre estaran a 5 metres dels eixos dels camins i l'espai tancat serà com a màxim una hectàrea.



A l'interior de la finca es mantindran els murs que tanquen el mas fets de pedra i a una altura aproximada d'un metre com la imatge que s'adjunta a continuació.



### CRITERIS D'INTEGRACIÓ

Per aconseguir una bona integració, s'han fixat una sèrie de mesures, les quals s'enumeren a continuació:

-La rehabilitació de tot el conjunt del Mas es farà amb els materials tradicionals (pedra, fusta, teula àrab, arrebossats i pintats), tenint en compte el caràcter rural de l'entorn i a fi d'assolir un alt grau d'integració amb el paisatge.



|                                                                                                                                                                                                               |                                                   |                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| DOCUMENT<br>DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA                                                                                                                                                                | ÒRGAN<br>URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS | REGISTRE D'ENTRADA<br>E2022002057 |
| Codi Segur de Verificació: c59831cb-5a3a-49d2-8fae-a72471a94d16<br>Origen: Ciutadà<br>Identificador document original: ES_L01081000_2022_17962172<br>Data d'impressió: 20/02/2023 16:40:10<br>Pàgina 19 de 56 |                                                   |                                   |
| <b>SIGNATURES</b><br>1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00<br>2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53<br>3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55                                                     |                                                   |                                   |



-Es canviaran les antigues cobertes de placa ondulada de fibrociment de les edificacions auxiliars amb amiant per altres que s'integrin en el paisatge de l'entorn aquestes seran de teula ceràmica, àrab, de color de la gamma dels terrossos i com que el pendent serà del 10,8% com l'actual s'impermeabilitzarà per garantir el correccte funcionament. Les cobertes actuals de fibrociment es gestionaran en base al REIAL DECRET 396/2006, de 31 de març, pel qual estableix les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs amb risc d'extracció d'amiant.

-Totes les parets exteriors de les edificacions, instal·lacions i construccions comptaran amb un acabat propi de façana, amb colors de la gamma dels terrossos, ocre, òxids,... que permetin establir una relació cromàtica amb l'entorn.

-Es conservarà la tipologia dels teulats a dues aigües amb teula àrab seguint el context rural dels edificis de la zona i s'evitarà la presència d'elements en coberta i en façana que contrastin amb tot el seu entorn.

Tal i com es grafia al plànol A154, la coberta es refà, acondicionant-la adequadament, alhora que s'aixeca lleugerament el seu nivell per tal d'assegurar unes bones condicions d'habitabilitat a les estances interiors de la planta primera de la masia.

Afegir que la coberta existent té dues aigües amb una aparença molt asimètrica, en la que el pendent d'un dels costats és molt superior a la de l'altre costat (que a la vegada és molt més curta).

També s'aprofita per a corregir aquest efecte, buscant un alçat més simètric i serè, adient amb l'entorn en el que ens trobem.

-Es procurarà conservar els elements arquitectònics tradicionals que donen caràcter al mas i es donarà la màxima simplicitat a tots els elements decoratius i accessoris.

-S'unificaran els acabats i els detalls constructius de les diverses construccions existents i s'uniformaran els colors de les diferents edificacions utilitzant una mateixa gamma.

-Els cossos sobre la coberta de l'edifici (torretes d'escala, dipòsits d'aigua, xemeneies, panells de captació d'energia solar, etc.) quedaran integrats en la composició de l'edifici o ocults.

-Les edificacions s'integraran amb l'entorn mitjançant la seva composició harmònica i la utilització de materials homogenis amb les construccions existents, tant pel que fa a les textures com als colors tradicionals de la zona.

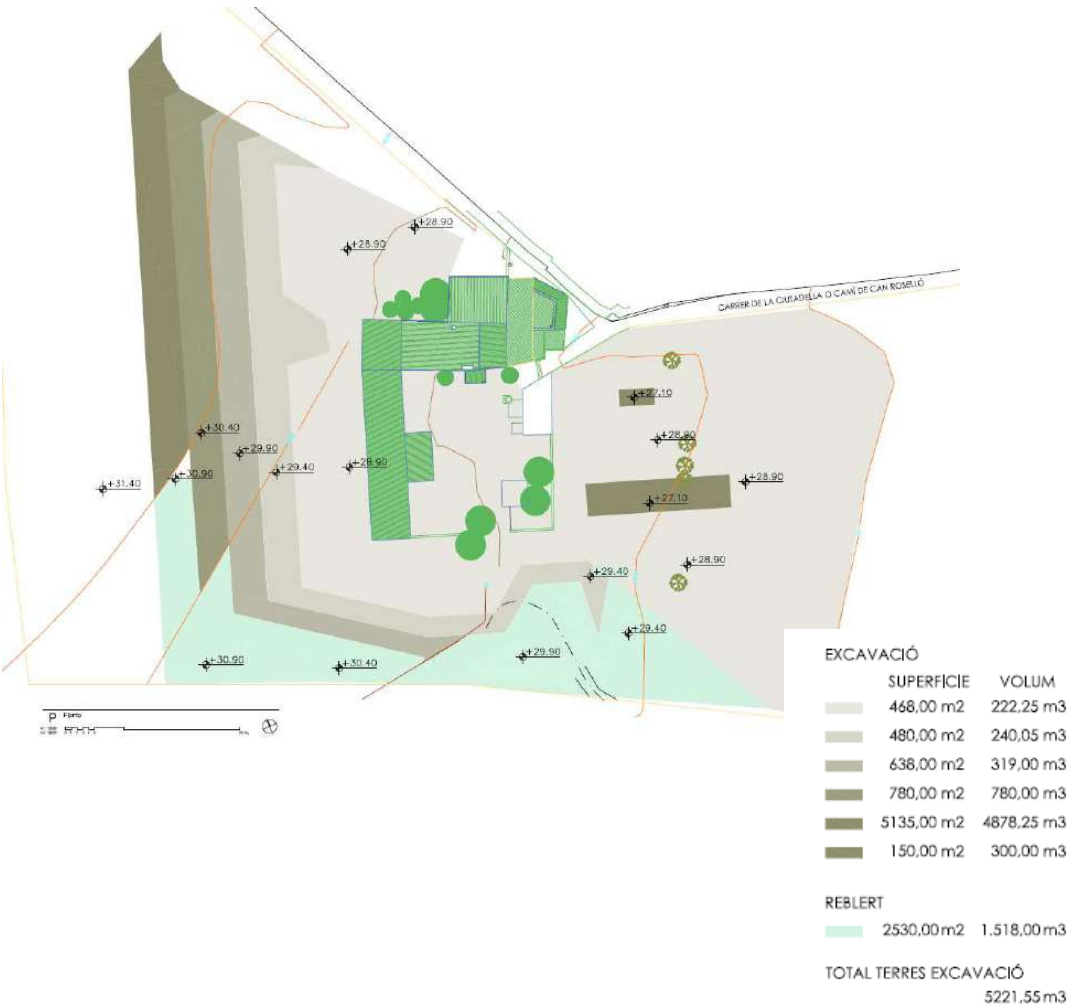
-Al plànol A205 queda grafada l'actuació en referència a la pavimentació exterior, incorporant un quadre resum de la superfície total impermeabilitzada en relació al sòl.



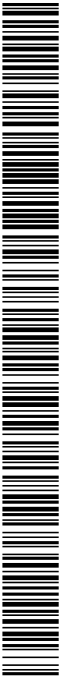
### TOPOGRAFIA

L'adaptació topogràfica es realitza en els voltants del mas mitjançant una sèrie de petites feixes en la que es proposa la plantació de vinyes i fruiters de secà. Aquesta modificació topogràfica es realitza tenint en compte també l'escorrentia superficial per garantir que no s'interrompen els fluxos naturals de l'aigua cap a la Riera de l'Aubí. Aquestes feixes es realitzen mitjançant talussos entre les terrasses, sense murs de contenció, de forma que aquests talussos intermedis es revegeten amb la sembra de gespitoses i lleguminoses per tal de fixar-los.

A la documentació gràfica es mostren seccions en les quals es poden observar aquests aterrossaments, així com l'actuació respecte les cotes actuals del terreny. Pel que respecte a les terres excavades, es preveu un decapatge de la terra vegetal dels horitzons més superficials per a la seva reutilització dins de la parcel·la, així com la retirada a l'abocador dels excedents de terres de 5221,55m3



|                                                                                                                                                                                                               |                                                   |                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DOCUMENT<br>DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA                                                                                                                                                                | ÒRGAN<br>URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS | REGISTRE D'ENTRADA<br>E2022002057                                                                                                                  |
| Codi Segur de Verificació: c59831cb-5a3a-49d2-8fae-a72471a94d16<br>Origen: Ciutadà<br>Identificador document original: ES_L01081000_2022_17962172<br>Data d'impressió: 20/02/2023 16:40:10<br>Pàgina 21 de 56 |                                                   | SIGNATURES<br>1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00<br>2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53<br>3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55 |



4.3.3 QUADRE DE SUPERFÍCIES PROPOSADES



|                       |        |                             |        |
|-----------------------|--------|-----------------------------|--------|
| MASIA                 |        | PLANTA BAIXA II             | m2     |
| PLANTA BAIXA          | m2     | Traster                     | 22,50  |
| Rebedor               | 24,55  | Traster                     | 11,00  |
| Despatx               | 32,30  | Bany                        | 2,75   |
| Pas                   | 3,45   | Superficie útil PB          | 36,25  |
| Bany 1                | 3,00   | Superficie útil TOTAL ANNEX | 208,15 |
| Bany 2                | 3,55   |                             |        |
| Dormitori 1           | 17,25  | MASIA                       |        |
| Cuina                 | 39,80  | Superficie construïda PB    | 285,00 |
| Menjador - Estar      | 89,40  | Superficie construïda P1    | 208,25 |
| Superficie útil PB    | 213,30 | Superficie construïda TOTAL | 493,25 |
| PLANTA PRIMERA        | m2     | ANNEX                       |        |
| Distribuidor          | 15,60  | Superficie construïda PB    | 205,90 |
| Dormitori 2           | 23,20  | Superficie construïda PB    | 50,70  |
| Bany 3                | 7,90   | Superficie construïda TOTAL | 256,60 |
| Dormitori 3           | 24,60  | Superficie construïda TOTAL | 749,85 |
| Bany 4                | 6,50   |                             |        |
| Dormitori 4           | 47,50  |                             |        |
| Bany 5                | 20,25  |                             |        |
| Superficie útil P1    | 145,55 |                             |        |
| Superficie útil TOTAL | 358,85 |                             |        |
| ANNEX                 |        |                             |        |
| PLANTA BAIXA I        | m2     |                             |        |
| Garatge               | 43,15  |                             |        |
| Gimnàs                | 46,60  |                             |        |
| Sala de Jocs          | 46,60  |                             |        |
| Sala Ping-Pong        | 35,55  |                             |        |
| Superficie útil PB    | 171,90 |                             |        |

|                                                                                                                                                                                                               |                                                   |                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| DOCUMENT<br>DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA                                                                                                                                                                | ÒRGAN<br>URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS | REGISTRE D'ENTRADA<br>E2022002057 |
| Codi Segur de Verificació: c59831cb-5a3a-49d2-8fae-a72471a94d16<br>Origen: Ciutadà<br>Identificador document original: ES_L01081000_2022_17962172<br>Data d'impressió: 20/02/2023 16:40:10<br>Pàgina 23 de 56 |                                                   |                                   |
| <b>SIGNATURES</b><br>1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00<br>2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53<br>3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55                                                     |                                                   |                                   |



## 5. DESCRIPCIÓ DELS SERVEIS URBANÍSTICS NECESSARIS

Actualment a la finca ja compta tant amb subministrament d'energia elèctrica i ja està connectada a la xarxa municipal de subministrament d'aigua potable. Caldrà connectar la vivenda amb el sistema de telecomunicacions. Així doncs hi haurà una rasa que contindrà totes les canalitzacions necessàries des del vial públic fins a l'edificació del Mas. Aquesta rasa transcorrerà en la seva totalitat dins la pròpia finca.

### ENERGIA ELÈCTRICA

La finca ja disposa de subministrament elèctric de baixa Tensió, però per fer front a la instal·lació elèctrica es té en compte la normativa marcada pel Codi Tècnic de l'Edificació. S'ha determinat un grau d'electrificació elevada. La instal·lació partirà de la caixa general de protecció i comandament situada al vestíbul d'accés, des d'aquí es realitzarà el repartiment als diferents circuits.

### ABASTAMENT D'AIGUA

L'abastament d'aigua es realitza a través de la xarxa municipal d'aigua potable. Es planteja una xarxa de distribució d'aigua a l'interior de la masia que circuli per la part alta dels paraments. El tipus d'escomesa serà per instal·lacions individuals formada per clau de pas en un pericó, un filtre, el comptador general, una segona clau de pas i una vàlvula anti-retorn per evitar el retorn de l'aigua de la xarxa privada a la xarxa de subministrament. Es col·locaran claus de pas a l'entrada de la masia, a cada derivació i cada punt de consum. L'aigua calenta sanitària s'obté a través d'una caldera de gasoil.

### AIGÜES RESIDUALS

La masia es troba en un entorn rural on no existeix cap tipus de xarxa de clavegueram on abocar les aigües residuals i pluvials, motiu pels quals es planteja un sistema individualitzat separat tal i com ho especifica la vigent normativa, DB HS Codi Tècnic de l'Edificació. Consisteix en un sistema d'evacuació de les aigües pluvials i un altre d'aigües residuals dotat d'un equip de depuració d'aigües instal·lat a la fosa sèptica. Totes les aigües depurades es recullen en dipòsit per el seu posterior aprofitament.

Ja que la finca actualment no compta amb cap fosa sèptica, en col·locarem una de nova propera a la masia, tal com indica el plànol A200. En la fosa sèptica escollida, s'utilitzarà un buidatge amb cuba.

|                                                                                                                                                                                                               |                                                   |                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DOCUMENT<br>DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA                                                                                                                                                                | ÒRGAN<br>URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS | REGISTRE D'ENTRADA<br>E2022002057                                                                                                                  |
| Codi Segur de Verificació: c59831cb-5a3a-49d2-8fae-a72471a94d16<br>Origen: Ciutadà<br>Identificador document original: ES_L01081000_2022_17962172<br>Data d'impressió: 20/02/2023 16:40:10<br>Pàgina 24 de 56 |                                                   | SIGNATURES<br>1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00<br>2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53<br>3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55 |



### ENERGIA ALTERNATIVA

S'utilitzarà l'aerotèrmia com a sistema alternatiu per a la producció d'aigua calenta i climatització de l'espai per donar compliment al Decret d'Ecoeficiència i del Codi Tècnic d'Edificació (CTE), o en el seu defecte, es proporcionarà una font equivalent d'energia renovable.

El plànol A200 també recull la ubicació dels aparells exteriors d'aerotèrmia (compressors), quedant integrats al paisatge.

### ALTRES SERVEIS

El sistema de calefacció per a l'habitatge serà a través de caldera de gasoil que es situarà en els espais annexes destinats a instal·lacions; aquest donarà servei a les estances per mitjà de terra radiant. També s'incorporarà com a sistema de climatització bombes de calor mitjançant consoles d'aire fred i calent convenientment sectoritzades.

## 6. PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL

El pressupost d'execució material per a la rehabilitació integral del Mas i de les edificacions existents a La Ciutadella, parcel·la 59 del polígon 4 de Montras, al Baix Empordà província de Girona, puja a la quantitat de 392.799,73 euros. (tres-cents noranta-dos mil set-cents noranta-nou euros amb setanta-tres cèntims)

Montras, juliol de 2022

L'arquitecte,

El promotor,

**VIAL VENDRELL**  
**ENRIC -**  
**77675801V**

Firmado digitalmente  
por VIAL VENDRELL  
ENRIC - 77675801V  
Fecha: 2022.07.18  
14:55:43 +02'00'



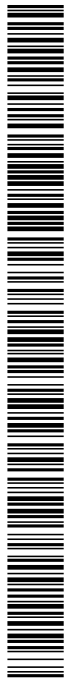
## 7. ANNEX I: FOTOGRAFIES

### FOTOGRAFIES D E L'ESTAT ACTUAL





|                                                                                                                                                                                                               |                                                   |                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| DOCUMENT<br>DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA                                                                                                                                                                | ÒRGAN<br>URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS | REGISTRE D'ENTRADA<br>E2022002057 |
| Codi Segur de Verificació: c59831cb-5a3a-49d2-8fae-a72471a94d16<br>Origen: Ciutadà<br>Identificador document original: ES_L01081000_2022_17962172<br>Data d'impressió: 20/02/2023 16:40:10<br>Pàgina 26 de 56 |                                                   |                                   |
| SIGNATURES<br>1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00<br>2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53<br>3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55                                                            |                                                   |                                   |



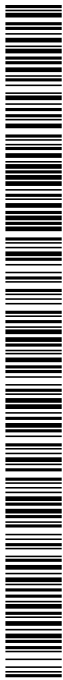


|                                                                                                                                                                                                               |                                                   |                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| DOCUMENT<br>DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA                                                                                                                                                                | ÒRGAN<br>URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS | REGISTRE D'ENTRADA<br>E2022002057 |
| Codi Segur de Verificació: c59831cb-5a3a-49d2-8fae-a72471a94d16<br>Origen: Ciutadà<br>Identificador document original: ES_L01081000_2022_17962172<br>Data d'impressió: 20/02/2023 16:40:10<br>Pàgina 27 de 56 |                                                   |                                   |
| SIGNATURES<br>1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00<br>2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53<br>3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55                                                            |                                                   |                                   |









|                                                                                                                                                                                                               |                                                   |                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| DOCUMENT<br>DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA                                                                                                                                                                | ÒRGAN<br>URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS | REGISTRE D'ENTRADA<br>E2022002057 |
| Codi Segur de Verificació: c59831cb-5a3a-49d2-8fae-a72471a94d16<br>Origen: Ciutadà<br>Identificador document original: ES_L01081000_2022_17962172<br>Data d'impressió: 20/02/2023 16:40:10<br>Pàgina 30 de 56 |                                                   |                                   |
| <b>SIGNATURES</b><br>1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00<br>2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53<br>3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55                                                     |                                                   |                                   |



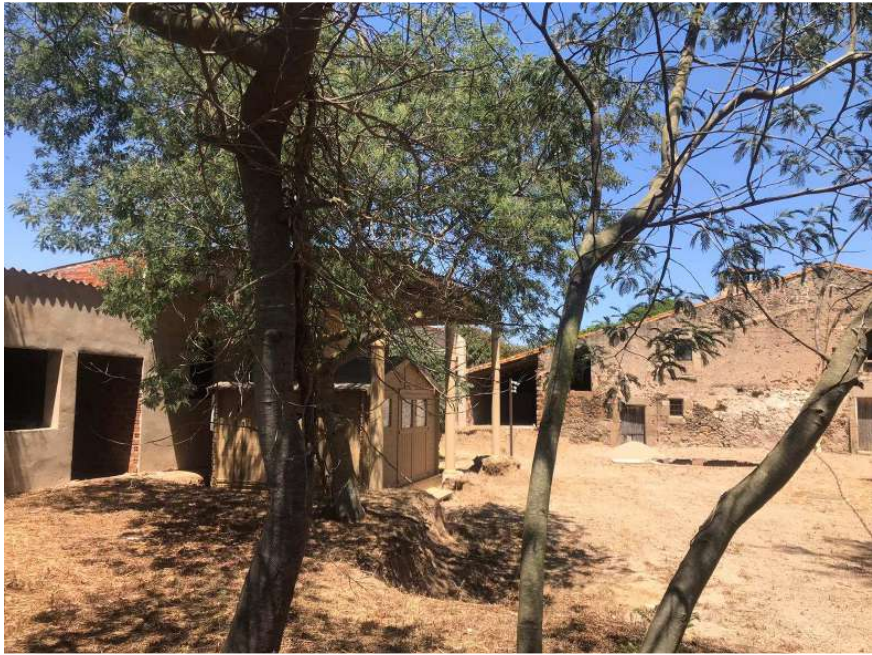


|                                                                                                                                                                                                               |                                                   |                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| DOCUMENT<br>DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA                                                                                                                                                                | ÒRGAN<br>URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS | REGISTRE D'ENTRADA<br>E2022002057 |
| Codi Segur de Verificació: c59831cb-5a3a-49d2-8fae-a72471a94d16<br>Origen: Ciutadà<br>Identificador document original: ES_L01081000_2022_17962172<br>Data d'impressió: 20/02/2023 16:40:10<br>Pàgina 31 de 56 |                                                   |                                   |
| <b>SIGNATURES</b><br>1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00<br>2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53<br>3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55                                                     |                                                   |                                   |





|                                                                                                                                                                                                               |                                                   |                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DOCUMENT<br>DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA                                                                                                                                                                | ÒRGAN<br>URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS | REGISTRE D'ENTRADA<br>E2022002057                                                                                                                         |
| Codi Segur de Verificació: c59831cb-5a3a-49d2-8fae-a72471a94d16<br>Origen: Ciutadà<br>Identificador document original: ES_L01081000_2022_17962172<br>Data d'impressió: 20/02/2023 16:40:10<br>Pàgina 32 de 56 |                                                   | <b>SIGNATURES</b><br>1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00<br>2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53<br>3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55 |

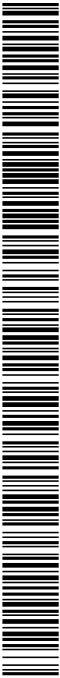




|                                                                                                                                                                                                               |                                                   |                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| DOCUMENT<br>DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA                                                                                                                                                                | ÒRGAN<br>URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS | REGISTRE D'ENTRADA<br>E2022002057 |
| Codi Segur de Verificació: c59831cb-5a3a-49d2-8fae-a72471a94d16<br>Origen: Ciutadà<br>Identificador document original: ES_L01081000_2022_17962172<br>Data d'impressió: 20/02/2023 16:40:10<br>Pàgina 33 de 56 |                                                   |                                   |
| <b>SIGNATURES</b><br>1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00<br>2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53<br>3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55                                                     |                                                   |                                   |

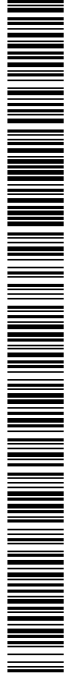


|                                                                                                                                                                                                               |                                                   |                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DOCUMENT<br>DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA                                                                                                                                                                | ÒRGAN<br>URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS | REGISTRE D'ENTRADA<br>E2022002057                                                                                                                  |
| Codi Segur de Verificació: c59831cb-5a3a-49d2-8fae-a72471a94d16<br>Origen: Ciutadà<br>Identificador document original: ES_L01081000_2022_17962172<br>Data d'impressió: 20/02/2023 16:40:10<br>Pàgina 34 de 56 |                                                   | SIGNATURES<br>1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00<br>2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53<br>3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55 |

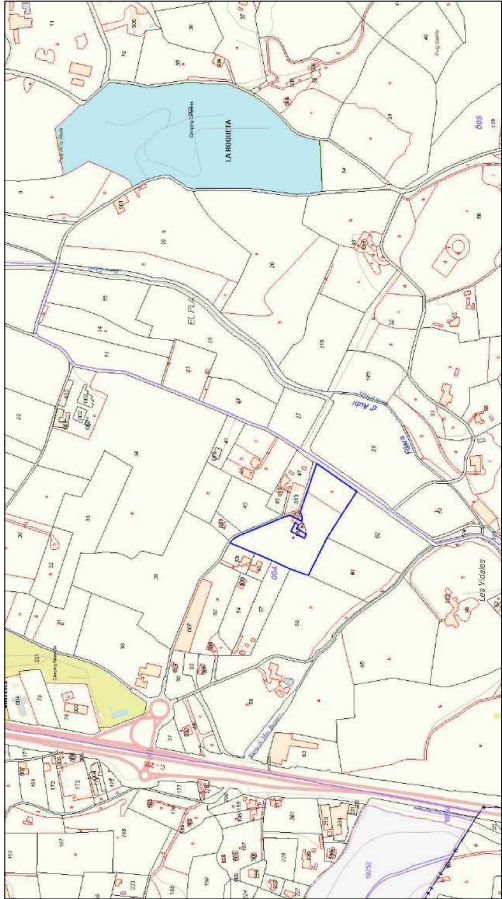


8. ANNEX II: PLÀNOLS





|                                                                                                                                                                                                               |                                                   |                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| DOCUMENT<br>DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA                                                                                                                                                                | ÒRGAN<br>URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS | REGISTRE D'ENTRADA<br>E2022002057 |
| Codi Segur de Verificació: c59831cb-5a3a-49d2-8fae-a72471a94d16<br>Origen: Ciutadà<br>Identificador document original: ES_L01081000_2022_17962172<br>Data d'impressió: 20/02/2023 16:40:10<br>Pàgina 35 de 56 |                                                   |                                   |
| SIGNATURES<br>1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00<br>2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53<br>3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55                                                            |                                                   |                                   |



REHABILITACIÓ MASIA MONT-RAS  
LA CIUTADELLA: Polígon 4 parcel·la 59 - Mont-ras

PROJECTE BÀSIC

SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

Arquitecte:  
**Josep Gascon Colomer**  
Client:  
**Arcell Prime Locations SL**

15/07/2022

A001

**SIGNATURES**  
1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00  
2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53  
3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55



**pepe gascón**  
arquitectos

Plaza 2, 1<sup>a</sup> planta  
46100 Valencia, España  
+34 963 556432  
www.pepegascón.com

Arquitecte:  
**Josep Gascón Colomer**

Client:  
**Aretail Prime Locations SL**

PLANTA BAJA  
Estat actual

**A101**  
A1 e1/100  
A3 e1/200  
1307/2022

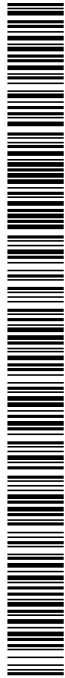
EA

Planta baixa i Estat actual

0 1 2 3 4 5

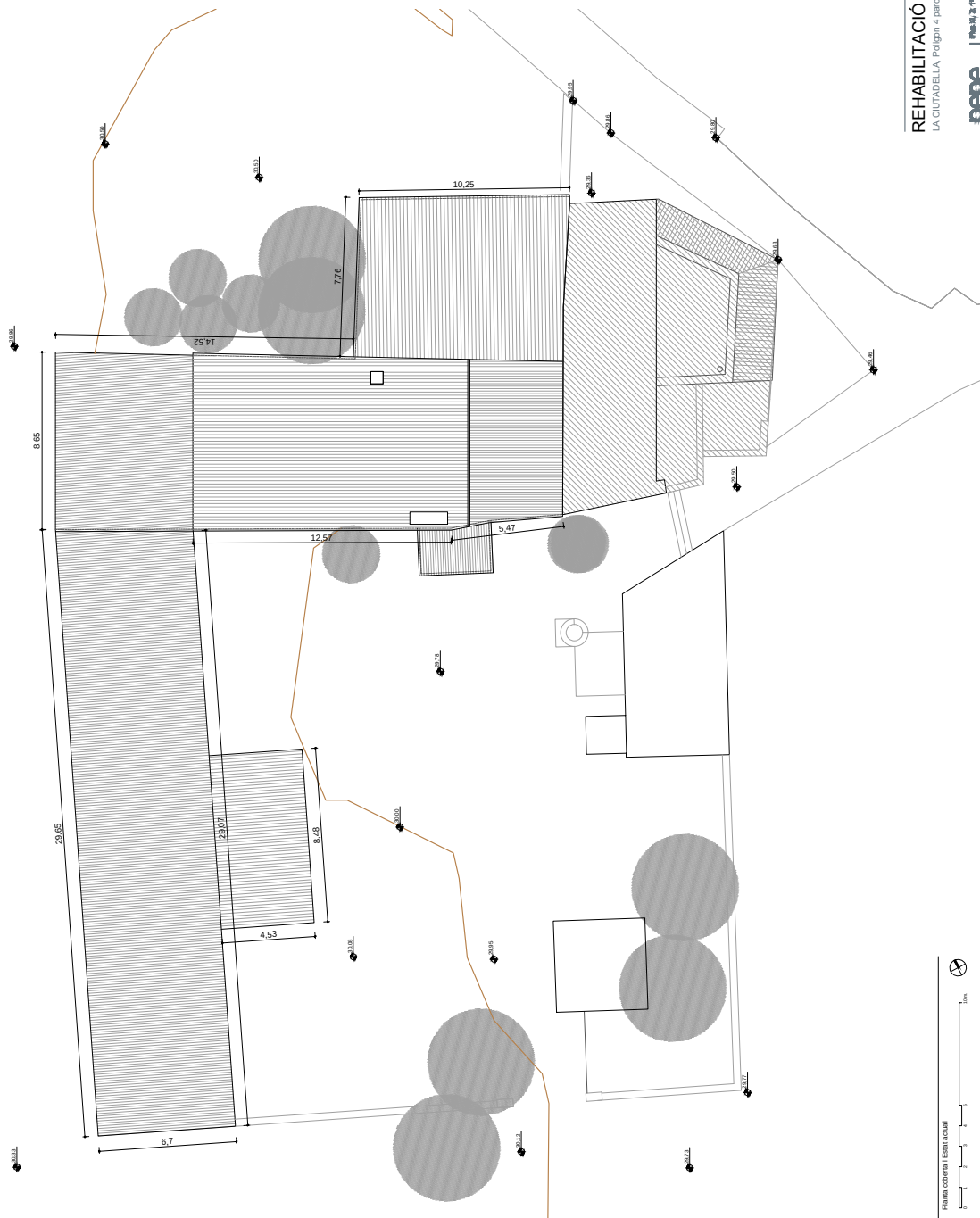
1:1.100  
1:1.200  
1:3.120

10 m



|                              |          |
|------------------------------|----------|
| MASIA                        |          |
| PLANTA BASSA                 | m2       |
| Receptor                     | 16,20    |
| Garatge                      | 15,30    |
| Clotat                       | 28,35    |
| Garatge                      | 28,35    |
| Garatge                      | 28,35    |
| Superfície coberta p1        | 134,25   |
| PLANTA PRIMERA               | m2       |
| Dormitori                    | 15,10    |
| Dormitori                    | 7,00     |
| Dormitori                    | 13,50    |
| Dormitori                    | 13,50    |
| Dormitori                    | 9,00     |
| Plaça                        | 4,00     |
| Plaça                        | 20,00    |
| Superfície coberta p1        | 10,80    |
| Superfície de TOTAL ANTERIOR | 145,05   |
| PLANTA II                    | m2       |
| Tramador                     | 3,05     |
| Garatge                      | 16,00    |
| Garatge                      | 16,00    |
| Superfície coberta p2        | 35,05    |
| PLANTA BASSA II              | m2       |
| Tramador                     | 22,50    |
| Tramador                     | 11,00    |
| Superfície coberta p2        | 33,50    |
| Superfície de TOTAL ANTERIOR | 278,60   |
| MASIA                        |          |
| Superfície coberta p1        | 134,25   |
| Superfície coberta p2        | 35,05    |
| Superfície coberta p3        | 28,60    |
| Superfície coberta p4        | 14,20    |
| PLANTA II                    | m2       |
| Superfície coberta p5        | 28,50    |
| Superfície coberta p6        | 10,00    |
| Superfície coberta p7        | 50,00    |
| Superfície coberta p8        | 38,20    |
| Superfície coberta p9        | 20,00    |
| Superfície coberta p10       | 20,00    |
| Superfície coberta p11       | 16,00,00 |
| Superfície coberta p12       | 23,30    |
| Superfície coberta p13       | 11,10    |

**SIGNATURES**  
1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00  
2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53  
3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55

[illegible]

| LASSA                         |           |
|-------------------------------|-----------|
| Superficie conestada PB       | 233,50    |
| Superficie conestada para 60% | 12,10     |
| Superficie conestada PI       | 2,86,40   |
| Superficie conestada TOTAL    | 417,70    |
| ANEXEX                        |           |
| Superficie conestada PB       | 238,30    |
| Superficie conestada para 60% | 10,70     |
| Superficie conestada PI       | 30,70     |
| Superficie conestada TOTAL    | 339,70    |
| Superficie conestada TOTAL    | 800,40    |
| OLAPACO RESERVA A PAQUILLA    |           |
| Superficie parcel la          | 16,800,00 |
| Superficie parcela para pasto | 233,83    |
| Superficie parcela para pasto | 233,83    |

REHABILITACIÓ MASIA MONT-RAS

A CIUTADELLA. Polígon 4 parcel·la 59 - Mont-ras

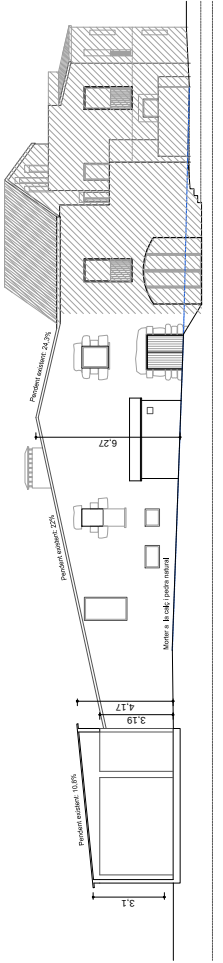
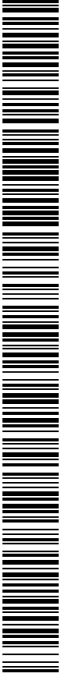
PROJECTE BÀSIC

PLANTA COBERTA  
Estat actual

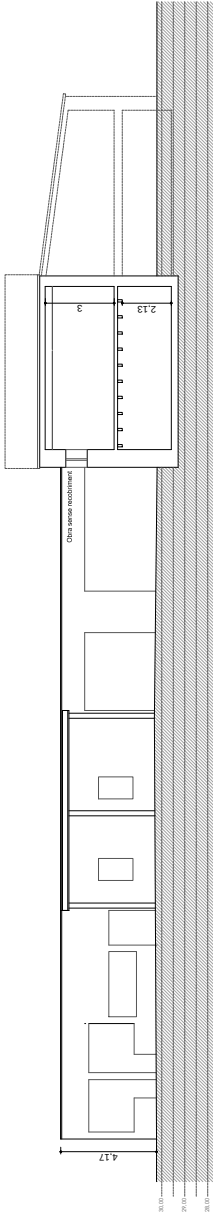
Arquitecte:  
Josep Gascón Colomer  
Client:  
Aretail Prime Locations SL

**pepe  
gaston**  
Arlingwood, Texas • 714 • 261-1111  
pepe@pepe.com

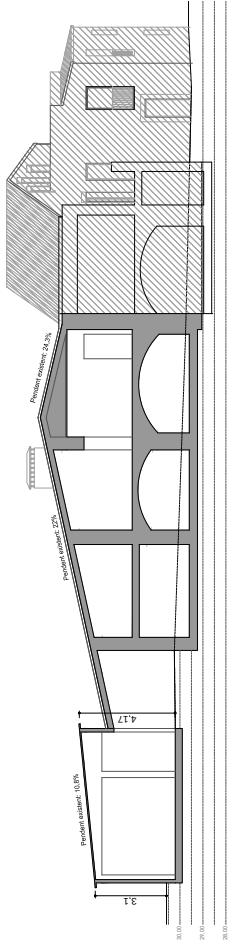
A103



FS  
Figura 8a: Estat actual  
A3 1:100  
A4 1:200

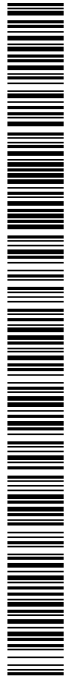


FE  
Figura 8b: Estat actual  
A3 1:100  
A4 1:200

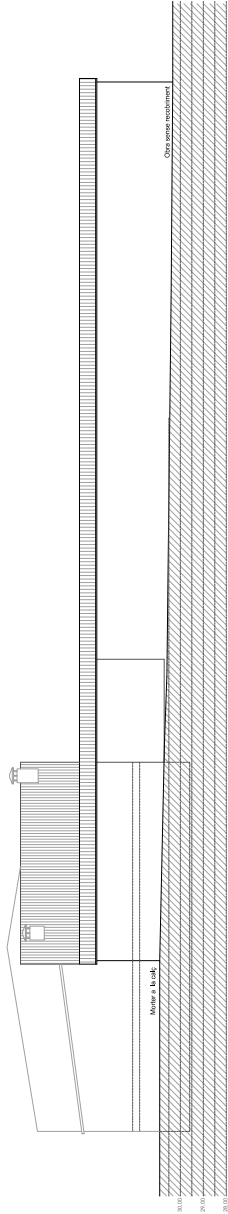


SL  
Figura 8c: Estat actual  
A3 1:100  
A4 1:200

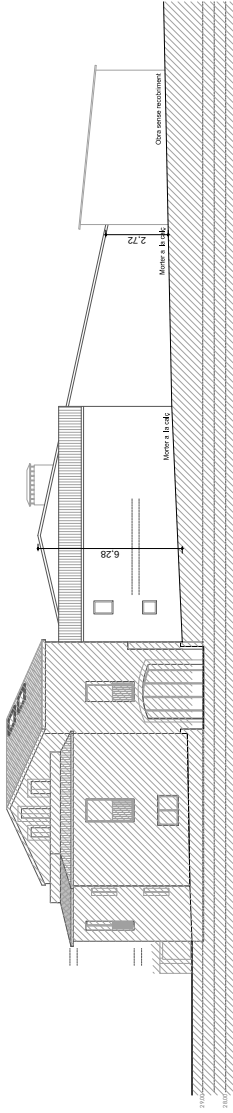




|                                                                                                                                                                                                               |                                                   |                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| DOCUMENT<br>DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA                                                                                                                                                                | ÒRGAN<br>URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS | REGISTRE D'ENTRADA<br>E2022002057 |
| Codi Segur de Verificació: c59831cb-5a3a-49d2-8fae-a72471a94d16<br>Origen: Ciutadà<br>Identificador document original: ES_L01081000_2022_17962172<br>Data d'impressió: 20/02/2023 16:40:10<br>Pàgina 40 de 56 |                                                   |                                   |
| SIGNATURES<br>1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00<br>2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53<br>3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55                                                            |                                                   |                                   |



FO Figura Oest - Estat actual  
Alt. 1:100  
Alt. 1:100



FN Figura Nord - Estat actual  
Alt. 1:100  
Alt. 1:100

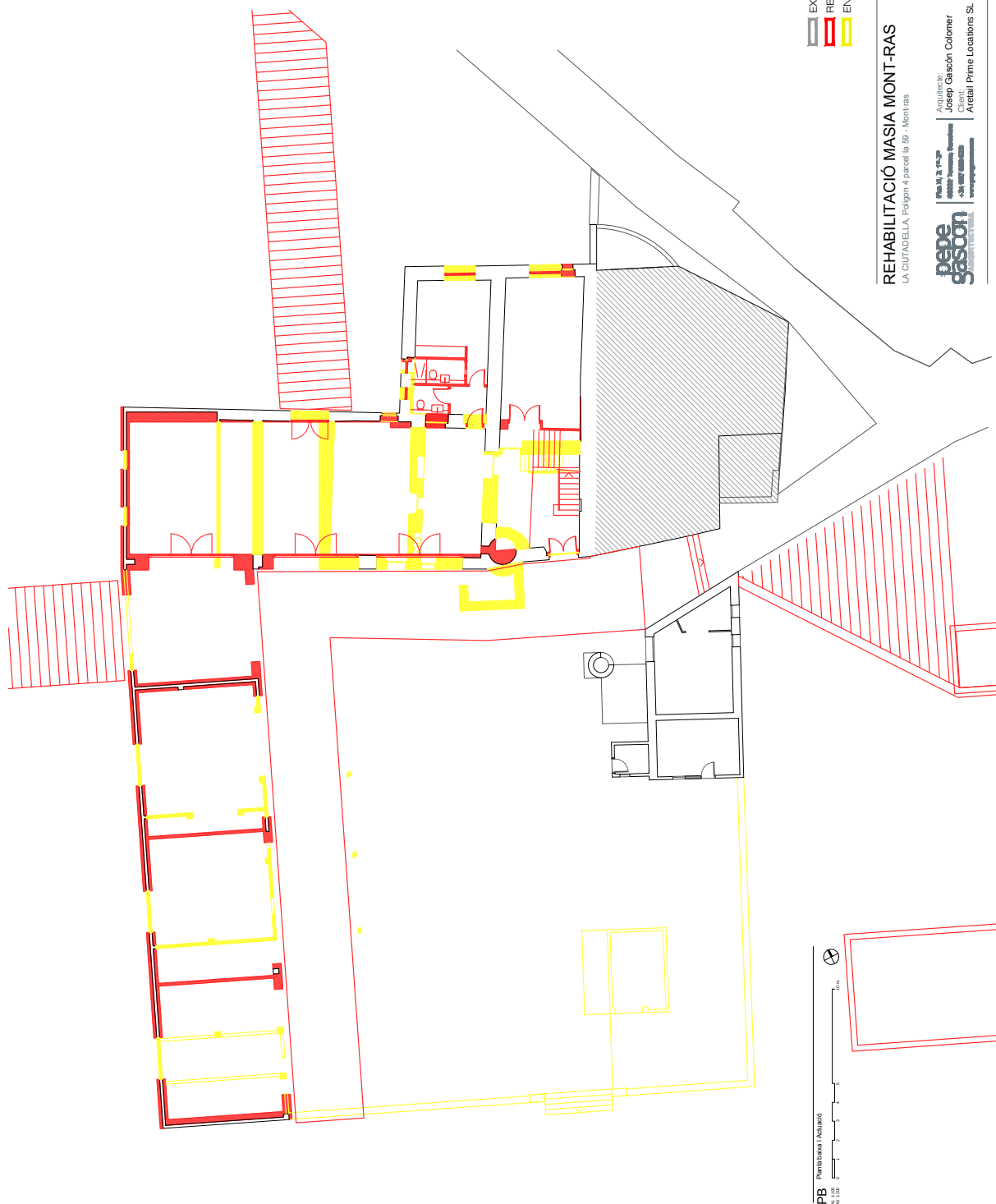
REHABILITACIÓ MASIA MONT-RAS  
LA CIUTADELLA, Polígon 4 parcel·la 59 - Mont-ras

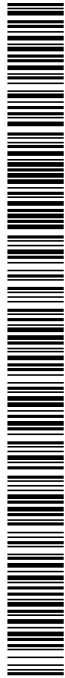
PROJECTE BÀSIC  
FACIANES  
Estat actual  
A105

Arquitecte:  
Josep Gascon Colomer  
Client:  
Aretall Prime Locations SL

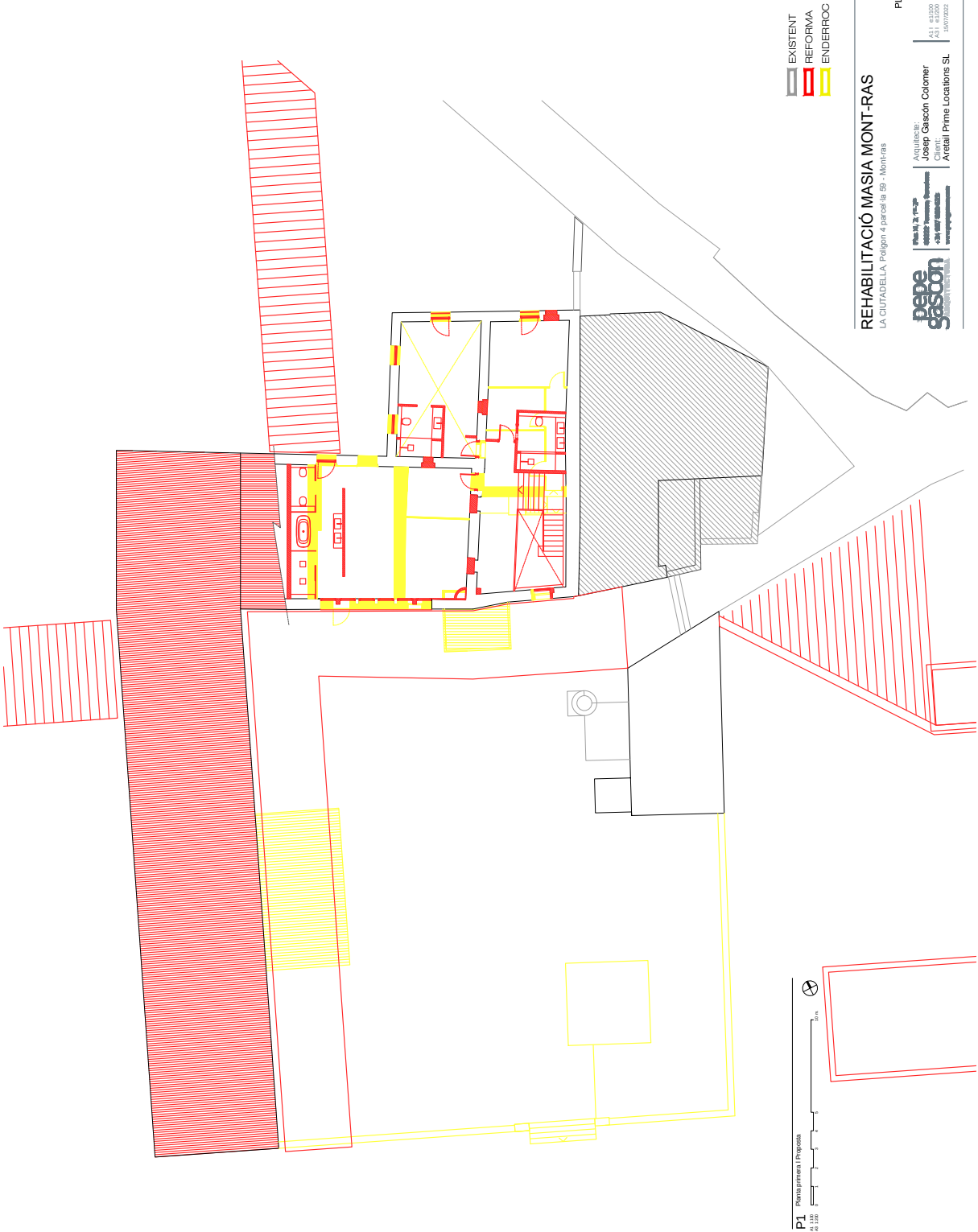
15/07/2022  
A11 E1000  
A11 E1000  
15/07/2022

|                                            |  |
|--------------------------------------------|--|
| <b>SIGNATURES</b>                          |  |
| 1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00 |  |
| 2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53  |  |
| 3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55  |  |





|                                                                                                                                                                                                               |                                                   |                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| DOCUMENT<br>DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA                                                                                                                                                                | ÒRGAN<br>URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS | REGISTRE D'ENTRADA<br>E2022002057 |
| Codi Segur de Verificació: c59831cb-5a3a-49d2-8fae-a72471a94d16<br>Origen: Ciutadà<br>Identificador document original: ES_L01081000_2022_17962172<br>Data d'impressió: 20/02/2023 16:40:10<br>Pàgina 42 de 56 |                                                   |                                   |
| SIGNATURES<br>1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00<br>2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53<br>3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55                                                            |                                                   |                                   |



PROJECTE BÀSIC  
 PLANTA PRIMERA  
 Actuació  
 A11 E2022  
 A11 E2022  
 15/07/2022

Arquitecte:  
 Josep Gascon Colomer  
 Client:  
 Arcell Prime Locations SL

A152

REHABILITACIÓ MASIA MONT-RAS  
 LA CIUTADELLA, Poligon 4 parcel·la 59 - Mont-ras

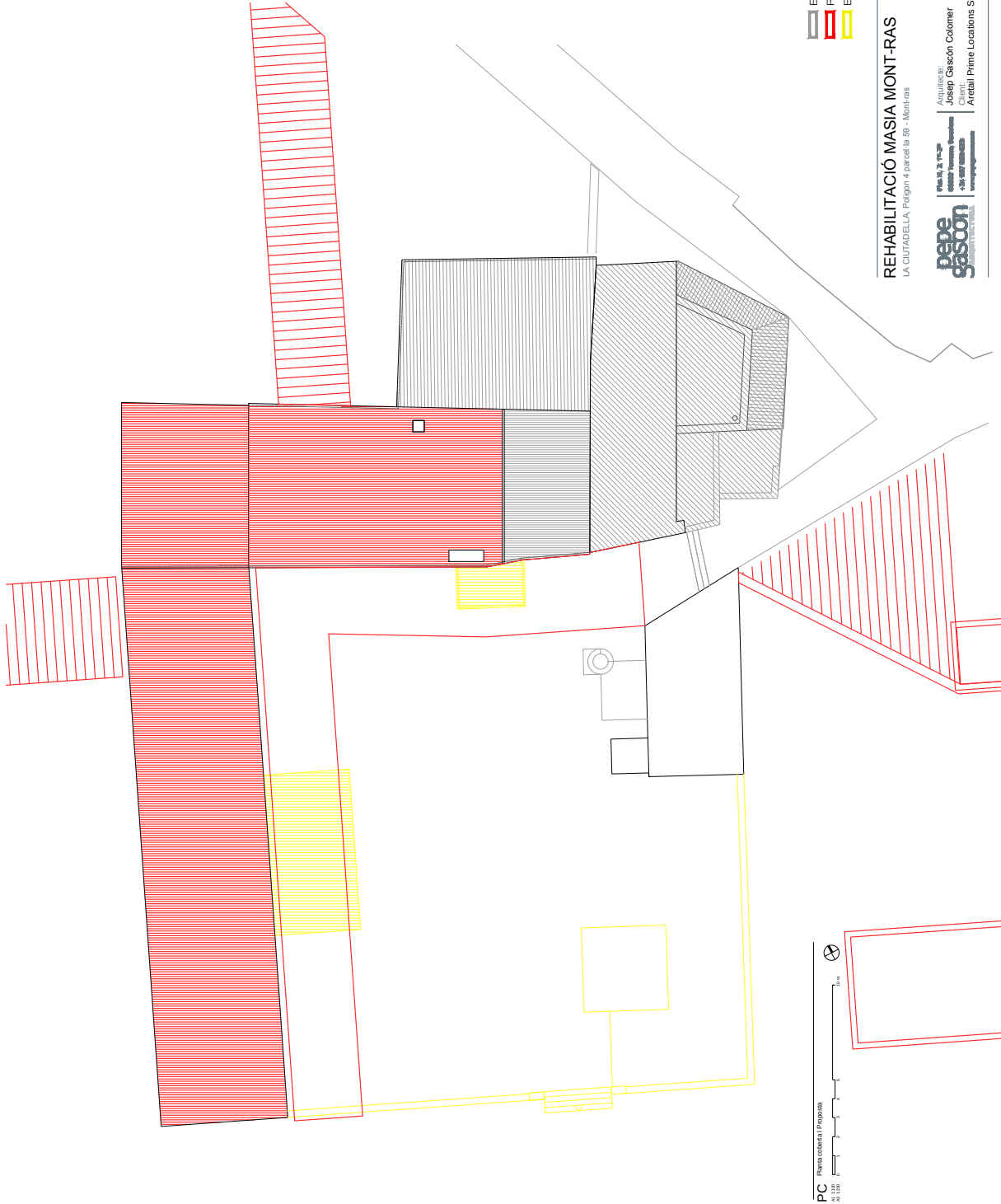
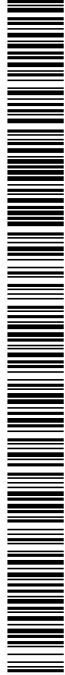
pepe gascon  
 ARQUITECTE S.L.

MONT-RAS, 25, 4º-2P  
 08002 Terrassa, Barcelona  
 +34 935 457 454  
 info@pepegascon.com

Codi Segur de Verificació: c59831cb-5a3a-49d2-8fae-a72471a94d16  
Origen: Ciutadà  
Identificador document original: ES\_L01081000\_2022\_17962172  
Data d'impressió: 20/02/2023 16:40:10  
Pàgina 43 de 56

SIGNATURES  
1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00  
2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53  
3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55

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.



EXISTENT

REFORMA

ENDERROC

PROJECTE BÀSIC

PLANTA COBERTA

Actuació

A11 E2020

A11 E2020

15/07/2022

REHABILITACIÓ MASIA MONT-RAS

LA CIUTADELLA, Polígon 4 parcel·la 59 - Mont-ras

Arquitecte:  
Josep Gascon Colomer

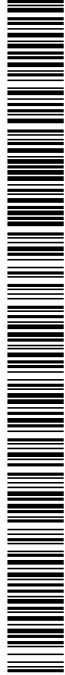
Client:  
Aretall Prime Locations SL

pepe gascon

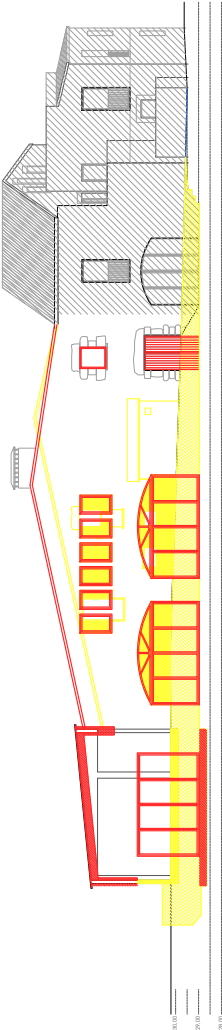
ARQUITECTURA

15/07/2022

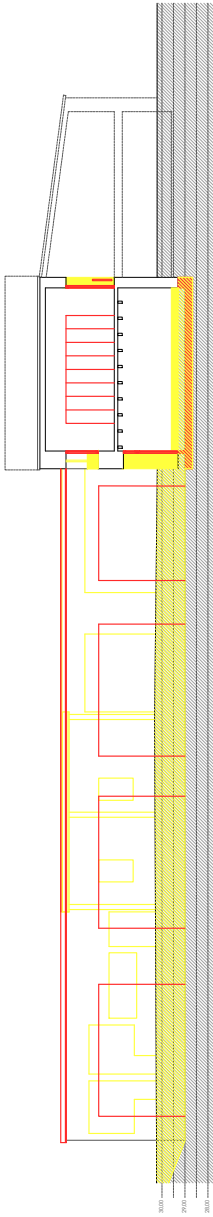
A153



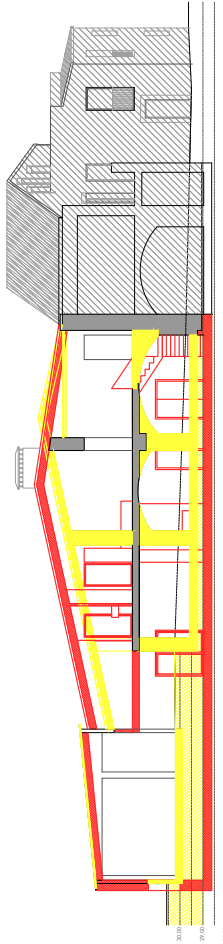
|                                                                                                                                                                                                               |                                                   |                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| DOCUMENT<br>DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA                                                                                                                                                                | ÒRGAN<br>URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS | REGISTRE D'ENTRADA<br>E2022002057 |
| Codi Segur de Verificació: c59831cb-5a3a-49d2-8fae-a72471a94d16<br>Origen: Ciutadà<br>Identificador document original: ES_L01081000_2022_17962172<br>Data d'impressió: 20/02/2023 16:40:10<br>Pàgina 44 de 56 |                                                   |                                   |
| SIGNATURES<br>1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00<br>2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53<br>3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55                                                            |                                                   |                                   |



FS  
Façana Sud - Actualat



FE  
Façana Est - Actualat



SL  
Secció longitudinal - Actualat

EXISTENT  
REFORMA  
ENDERROC

REHABILITACIÓ MASIA MONT-RAS

LA CIUTADELLA, Polígon 4 parcel·la 59 - Mont-ras

PROJECTE BÀSIC

FAÇANES I SECCIÓ  
Actualat

A11 01/2022  
A12 01/2022  
07/06/2023

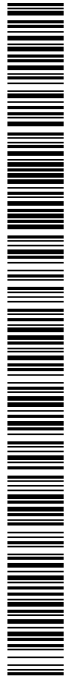
A154

Arquitecte:  
Josep Gascon Colomer  
Client:  
Arcell Prime Locations SL

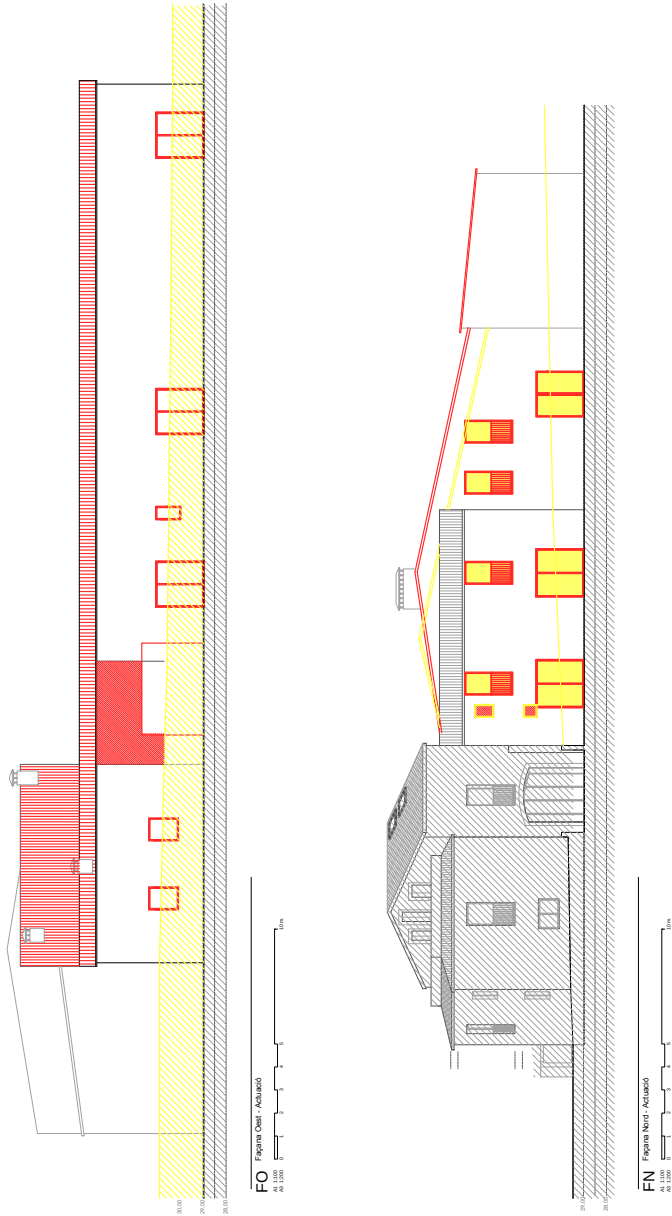
W: 93 83 75 47 20  
M: 608 67 75 00 00  
+34 937 83 83 83  
www.pepegascon.com

pepegascon  
ARQUITECTURA





|                                                                                                                                                                                                               |                                                   |                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| DOCUMENT<br>DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA                                                                                                                                                                | ÒRGAN<br>URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS | REGISTRE D'ENTRADA<br>E2022002057 |
| Codi Segur de Verificació: c59831cb-5a3a-49d2-8fae-a72471a94d16<br>Origen: Ciutadà<br>Identificador document original: ES_L01081000_2022_17962172<br>Data d'impressió: 20/02/2023 16:40:10<br>Pàgina 45 de 56 |                                                   |                                   |
| SIGNATURES<br>1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00<br>2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53<br>3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55                                                            |                                                   |                                   |



EXISTENT  
 REFORMA  
 ENDERROC

REHABILITACIÓ MASIA MONT-RAS  
 LA CIUTADELLA, Polígon 4 parcel·la 59 - Mont-ras

PROJECTE BÀSIC  
 FAÇANES  
 Actuató

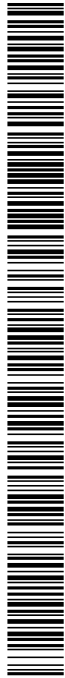
A11 e1100  
 A11 e1100  
 15/07/2022

Arquitecte:  
 Josep Gascon Colomer  
 Client:  
 Arcellai Prime Locations SL

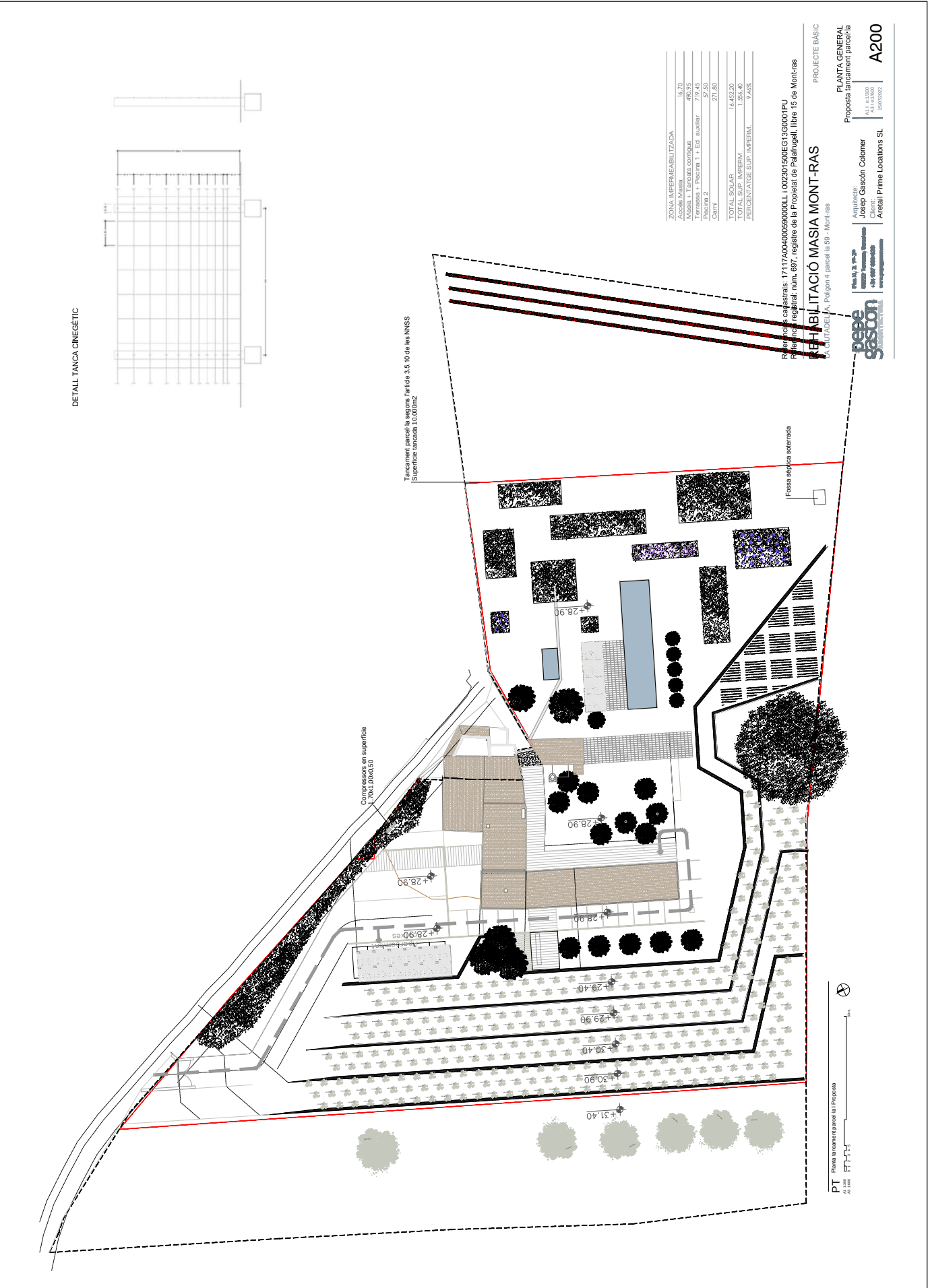
Masia 25, 15-25  
 46100 Valencia, Espanya  
 +34 962 404610  
 info@pepegaston.com

pepe  
 gascon  
 ARQUITECTURA I DISENY

A155

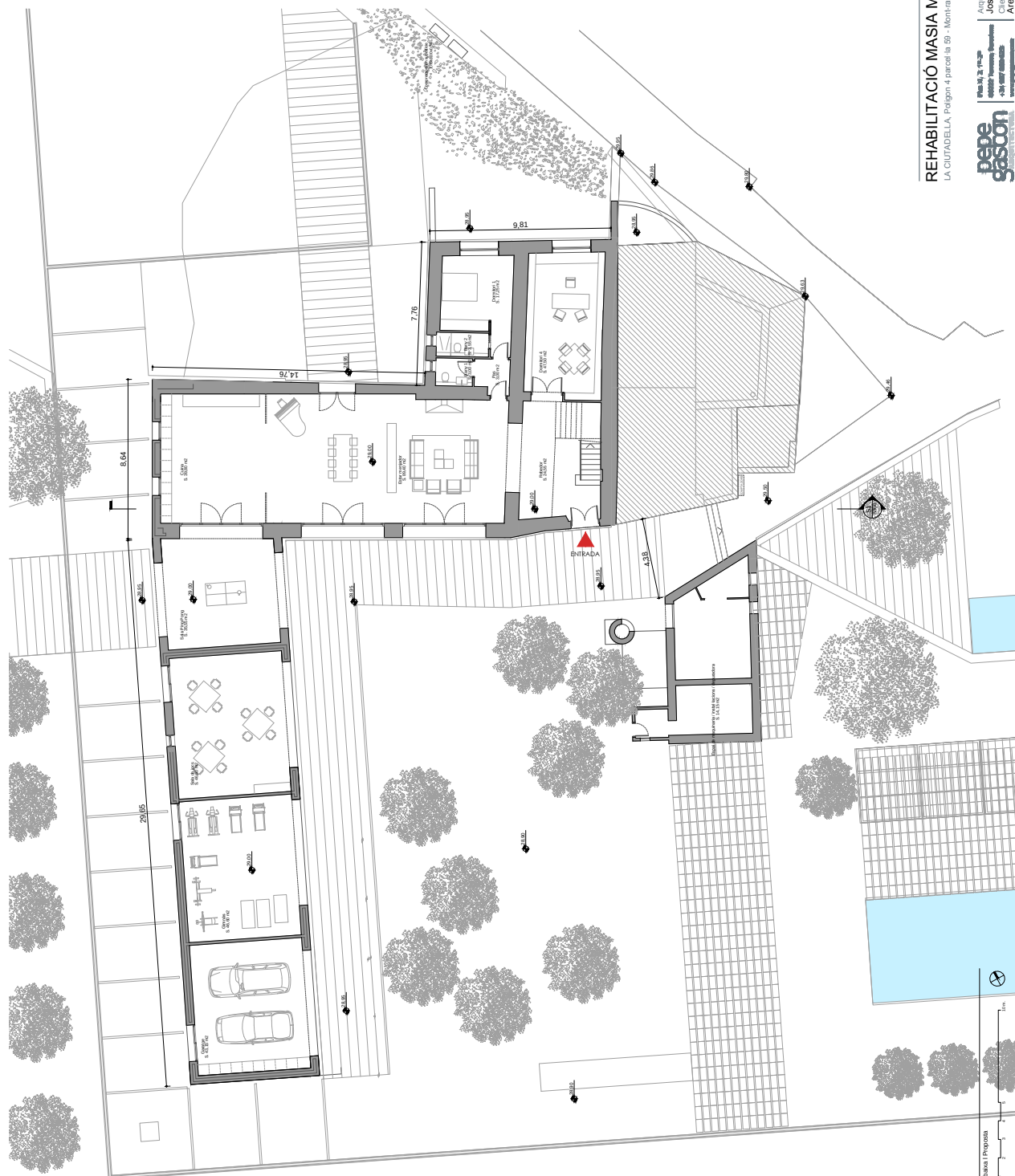


SIGNATURES  
 1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00  
 2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53  
 3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55



**SIGNATURES**  
1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00  
2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53  
3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55

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.

[illegible]

REHABILITACIÓ MASIA MONT-RAS

A CIUTADELLA. Polígon 4 parcel·la 59 - Mont-ras

**pepe gascon**  
ARCHITECTS  
P.A.

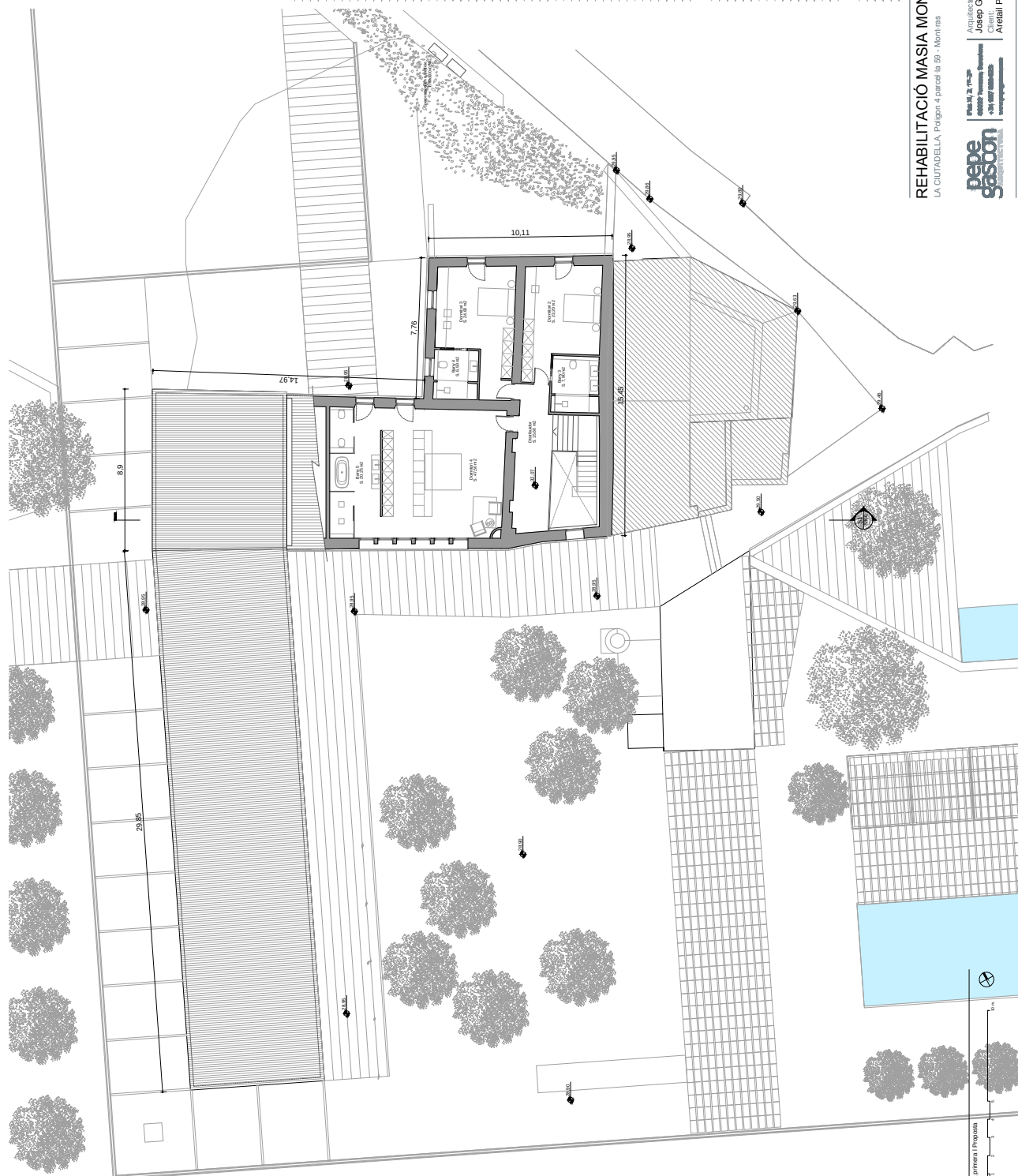
P.O. Box 7100  
8000E Parkway Boulevard  
+361-957-880-0325  
[www.pepegascon.com](http://www.pepegascon.com)

Arquitecto:  
Josep Gascon  
Client:  
Aretall Properties

PLANTA BAIXA  
Proposta general amb jardineria

A201

**SIGNATURES**  
1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00  
2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53  
3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55

[illegible]

REHABILITACIÓ MASIA MONT-RAS

A CIUTADELLA Polígon 4 parcel·la 59 - Mont-ras

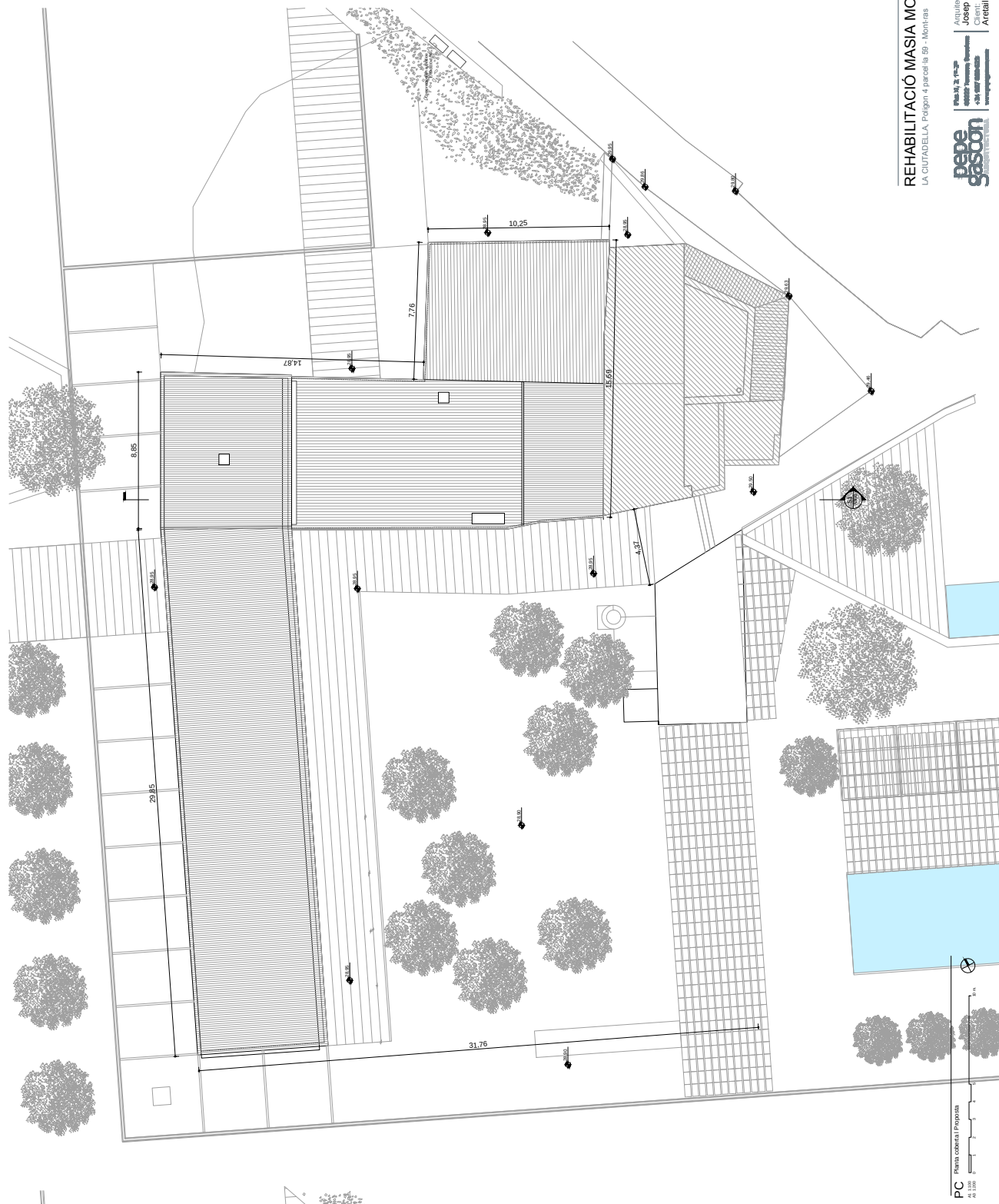
**pepe  
pascon**

Arquitecta:  
**Josep Gascón Colomer**  
Client:  
**Arretail Prime Locations SL**

A202



**SIGNATURES**  
1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00  
2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53  
3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55



| MASIA           |       |
|-----------------|-------|
| PLANTA BAJA     | m2    |
| Salvador        | 24,55 |
| Diego           | 32,30 |
| Paco            | 3,45  |
| Bary 1          | 3,00  |
| Bary 2          | 3,55  |
| Domèn 1         | 17,25 |
| Cuna            | 39,80 |
| Venjador - Ebar | 89,40 |

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Superficie util P8    | 213,30 |
| PLANTA PRIMERA        |        |
| m2                    |        |
| Distribuidor          | 15,40  |
| Corredor 2            | 23,20  |
| Baño 3                | 7,90   |
| Corredor 3            | 24,40  |
| Baño 4                | 6,30   |
| Corredor 4            | 47,30  |
| Baño 5                | 20,26  |
| Superficie util P1    | 145,55 |
| Superficie util TOTAL | 358,85 |

| XENON-100 |    | XENON-1T |     |
|-----------|----|----------|-----|
| 1         | 2  | 3        | 4   |
| 1         | 2  | 3        | 4   |
| 5         | 6  | 7        | 8   |
| 9         | 10 | 11       | 12  |
| 13        | 14 | 15       | 16  |
| 17        | 18 | 19       | 20  |
| 21        | 22 | 23       | 24  |
| 25        | 26 | 27       | 28  |
| 29        | 30 | 31       | 32  |
| 33        | 34 | 35       | 36  |
| 37        | 38 | 39       | 40  |
| 41        | 42 | 43       | 44  |
| 45        | 46 | 47       | 48  |
| 49        | 50 | 51       | 52  |
| 53        | 54 | 55       | 56  |
| 57        | 58 | 59       | 60  |
| 61        | 62 | 63       | 64  |
| 65        | 66 | 67       | 68  |
| 69        | 70 | 71       | 72  |
| 73        | 74 | 75       | 76  |
| 77        | 78 | 79       | 80  |
| 81        | 82 | 83       | 84  |
| 85        | 86 | 87       | 88  |
| 89        | 90 | 91       | 92  |
| 93        | 94 | 95       | 96  |
| 97        | 98 | 99       | 100 |

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| VA SIA                             |               |
| Superficie construida P18          | 285,00        |
| Superficie construida P1           | 200,25        |
| <b>Superficie construida TOTAL</b> | <b>485,25</b> |
| VAN EX                             |               |
| Superficie construida P18          | 205,90        |
| Superficie construida P19          | 50,70         |
| <b>Superficie construida TOTAL</b> | <b>256,60</b> |
| Superficie construida TOTAL        | 741,85        |

| Ocupació respecte a parcel·la |           |
|-------------------------------|-----------|
| Superfície parcel·la          | 14.980,00 |
| Ocupació edificació           | 513,11    |
| Percentatge ocupació          | 3,02%     |

# REHABILITACIÓ MASIA MONT-RAS

**pepe gascón**  
 Ptas. 24. 700-379  
 40222 Valencia, España  
 +34 967 456-625  
 www.pepegason.com

Arquitecto:  
 Josep Gascón Colomer  
 Client:  
 Aretail Prime Locations SL

PLANTA COBERTA  
 Proposta general i jardineria

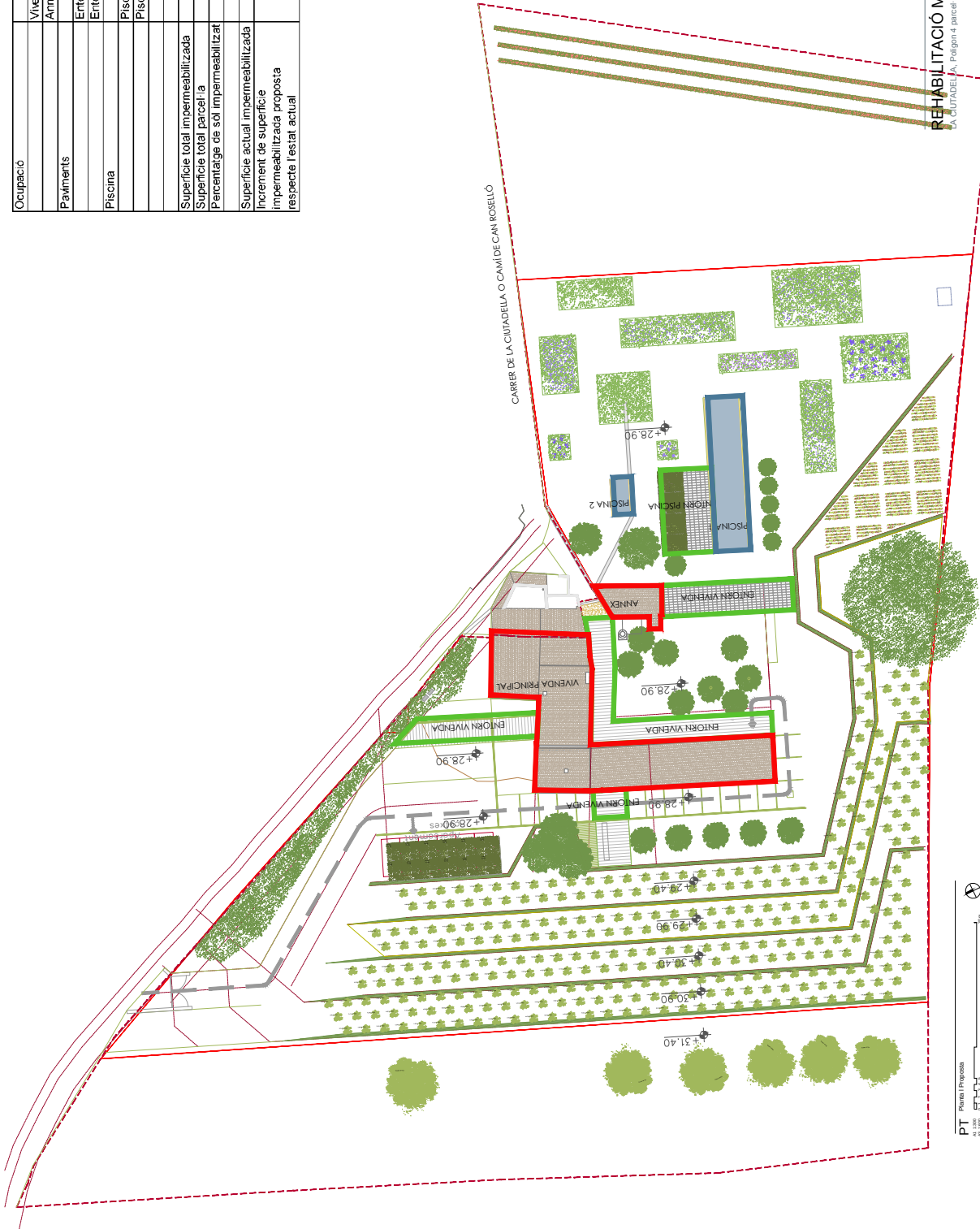
A11 e1/100  
 A31 e1/100  
 13001/2002

**A203**

PC



|                                                                             |                   |            |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| Ocupació                                                                    | Vivenda principal | 512,3 m²   |
|                                                                             | Annex             | 50,9 m²    |
| Païments                                                                    | Entorn vivenda    | 377,6 m²   |
|                                                                             | Entorn piscina    | 110,5 m²   |
| Piscina                                                                     | Piscina 1         | 138,8 m²   |
|                                                                             | Piscina 2         | 18 m²      |
| Superfície total impermeabilitzada                                          |                   | 1208,1 m²  |
| Superfície total parcel·la                                                  |                   | 16463,2 m² |
| Percentatge de sol impermeabilitzat                                         |                   | 7,34 %     |
| Superfície actual impermeabilitzada                                         |                   | 563,2 m²   |
| Increment de superfície impermeabilitzada proposada respecte l'estat actual |                   | 3,92 %     |



PROJECTE BÀSIC

REHABILITACIÓ MASIA MONT-RAS

LA CIUTADELLA, Polígon 4 parcel·la 59 - Mont-ras

PLANTA GENERAL

Superfícies impermeabilitzades

Assessor: Josep Gascon Colomer

Client: Aretall Prime Locations SL

Plaça 15, 2, 4º-2º

08007 Terrassa, Barcelona

+34 937 464646

www.gascon.es

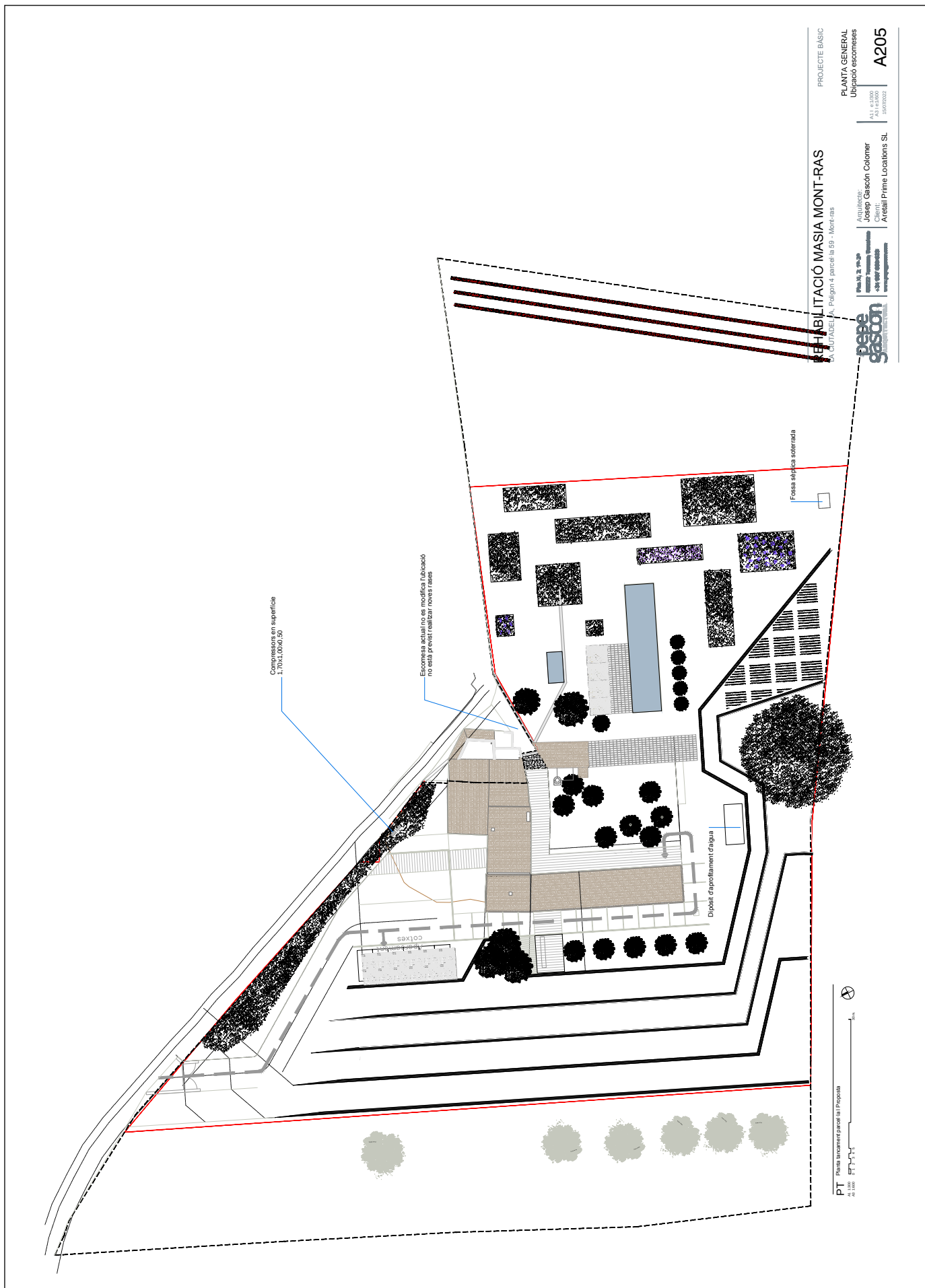
A204

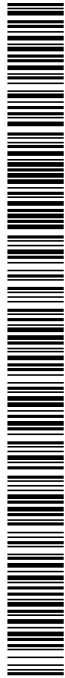
15/07/2022

| SIGNATURES                                 |  |
|--------------------------------------------|--|
| 1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00 |  |
| 2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53  |  |
| 3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55  |  |

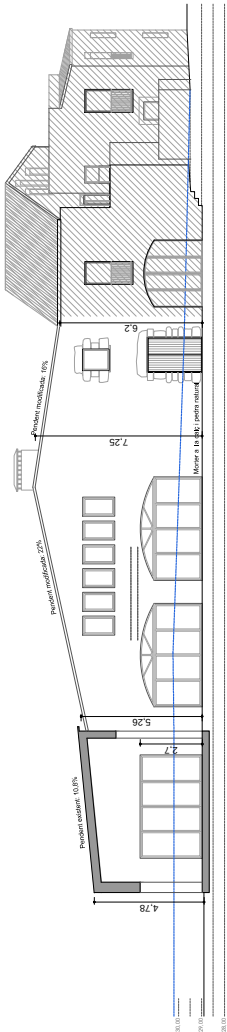


AJUNTAMENT DE MONT-RAS  
 Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

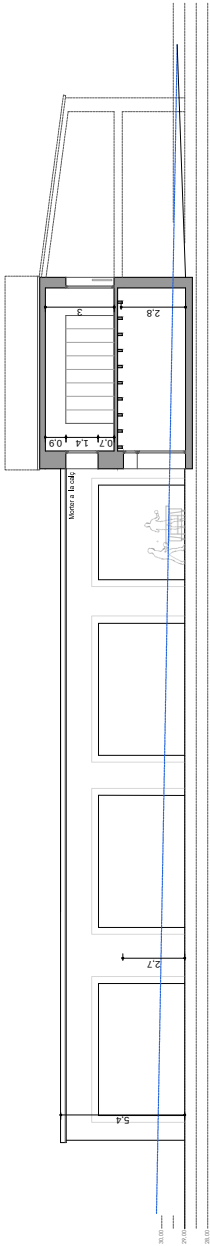




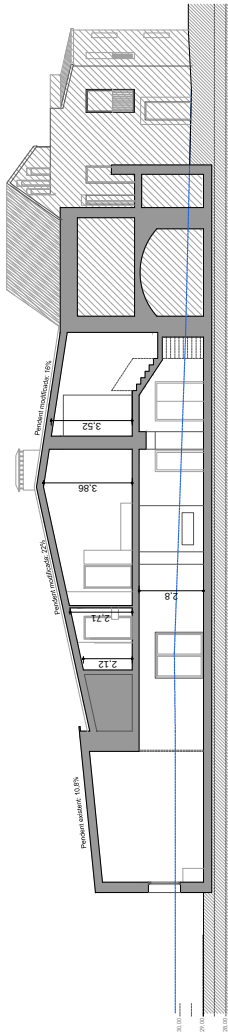
|                                                                                                                                                                                                               |                                                   |                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| DOCUMENT<br>DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA                                                                                                                                                                | ÒRGAN<br>URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS | REGISTRE D'ENTRADA<br>E2022002057 |
| Codi Segur de Verificació: c59831cb-5a3a-49d2-8fae-a72471a94d16<br>Origen: Ciutadà<br>Identificador document original: ES_L01081000_2022_17962172<br>Data d'impressió: 20/02/2023 16:40:10<br>Pàgina 52 de 56 |                                                   |                                   |
| SIGNATURES<br>1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00<br>2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53<br>3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55                                                            |                                                   |                                   |



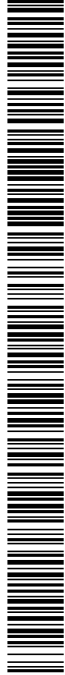
FS  
Figura Sud - Proposta



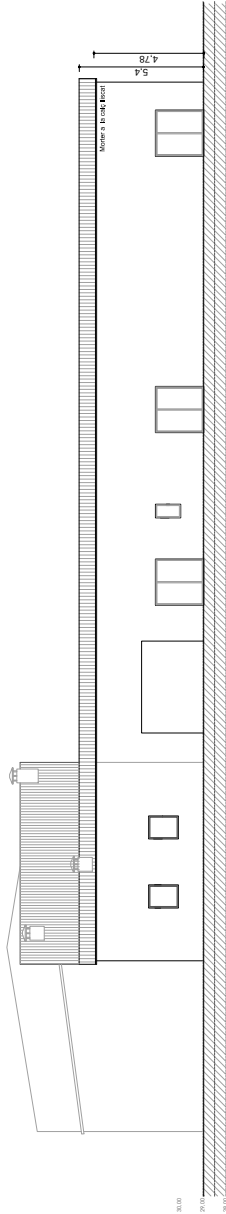
FE  
Figura Est - Proposta



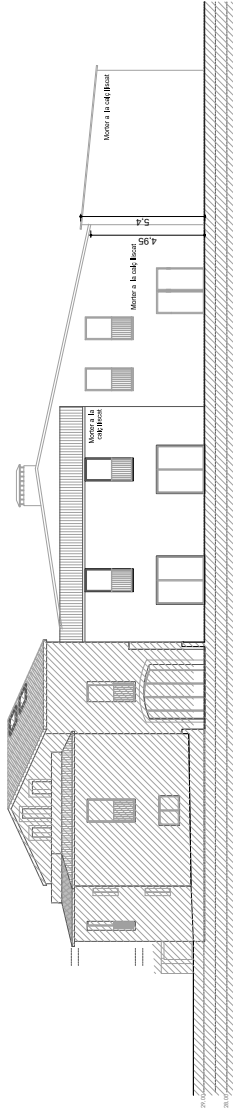
SL  
Secció longitudinal - Proposta



|                                                                                                                                                                                                               |                                                   |                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| DOCUMENT<br>DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA                                                                                                                                                                | ÒRGAN<br>URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS | REGISTRE D'ENTRADA<br>E2022002057 |
| Codi Segur de Verificació: c59831cb-5a3a-49d2-8fae-a72471a94d16<br>Origen: Ciutadà<br>Identificador document original: ES_L01081000_2022_17962172<br>Data d'impressió: 20/02/2023 16:40:10<br>Pàgina 53 de 56 |                                                   |                                   |
| SIGNATURES<br>1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00<br>2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53<br>3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55                                                            |                                                   |                                   |



FO Figura Oest - Proposta



FN Figura Nord - Proposta

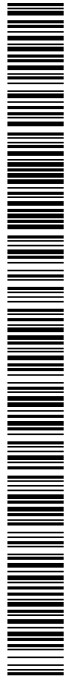
REHABILITACIÓ MASIA MONT-RAS  
LA CIUTADELLA, Polígon 4 parcel·la 59 - Mont-ras

PROJECTE BÀSIC  
FACANES  
Proposta

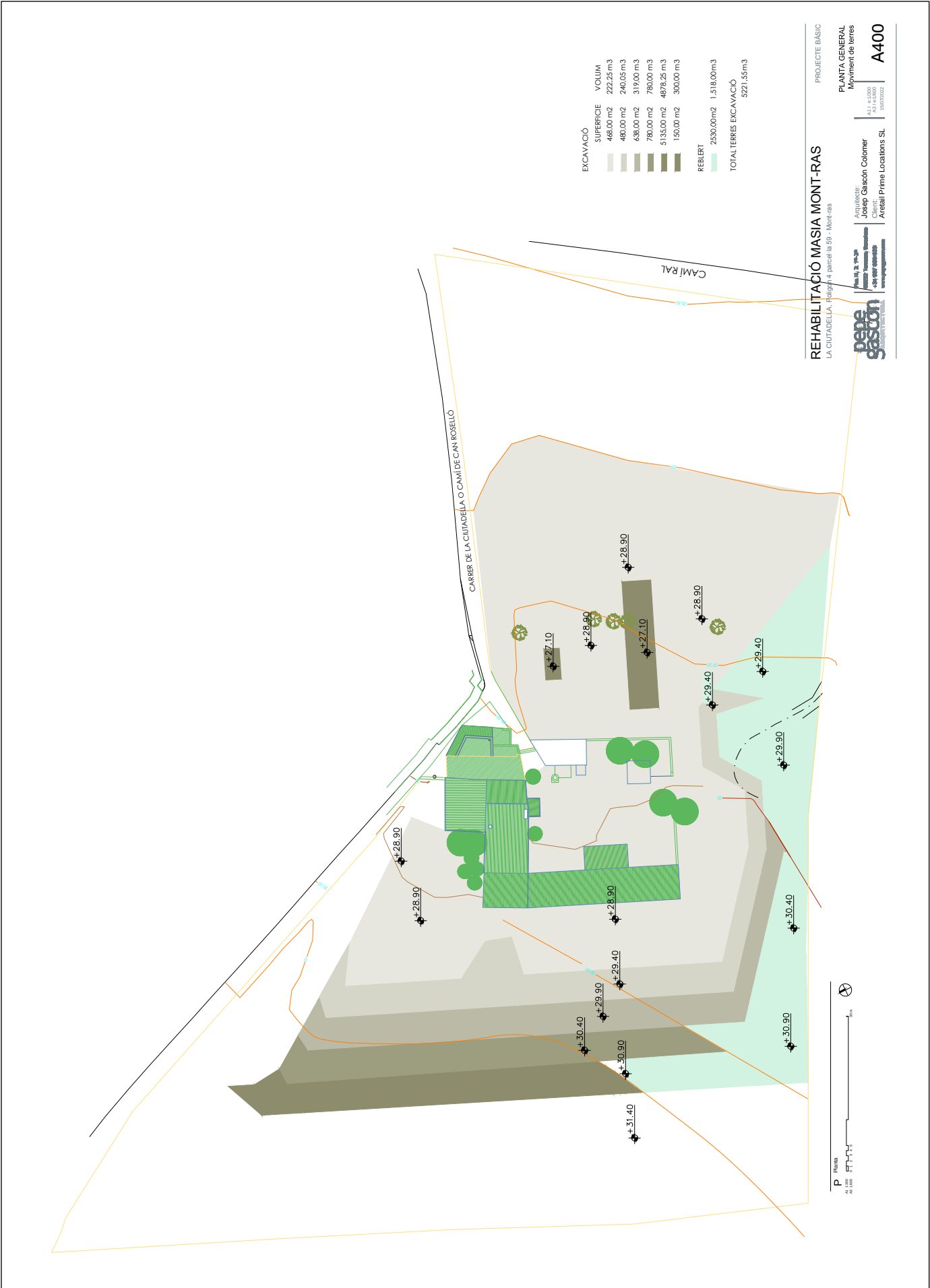
Arquitecte:  
Josep Gascon Colomer  
Client:  
Aretall Prime Locations SL

15/07/2022  
A31 E2022  
A31 E2022

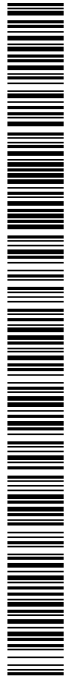
A301



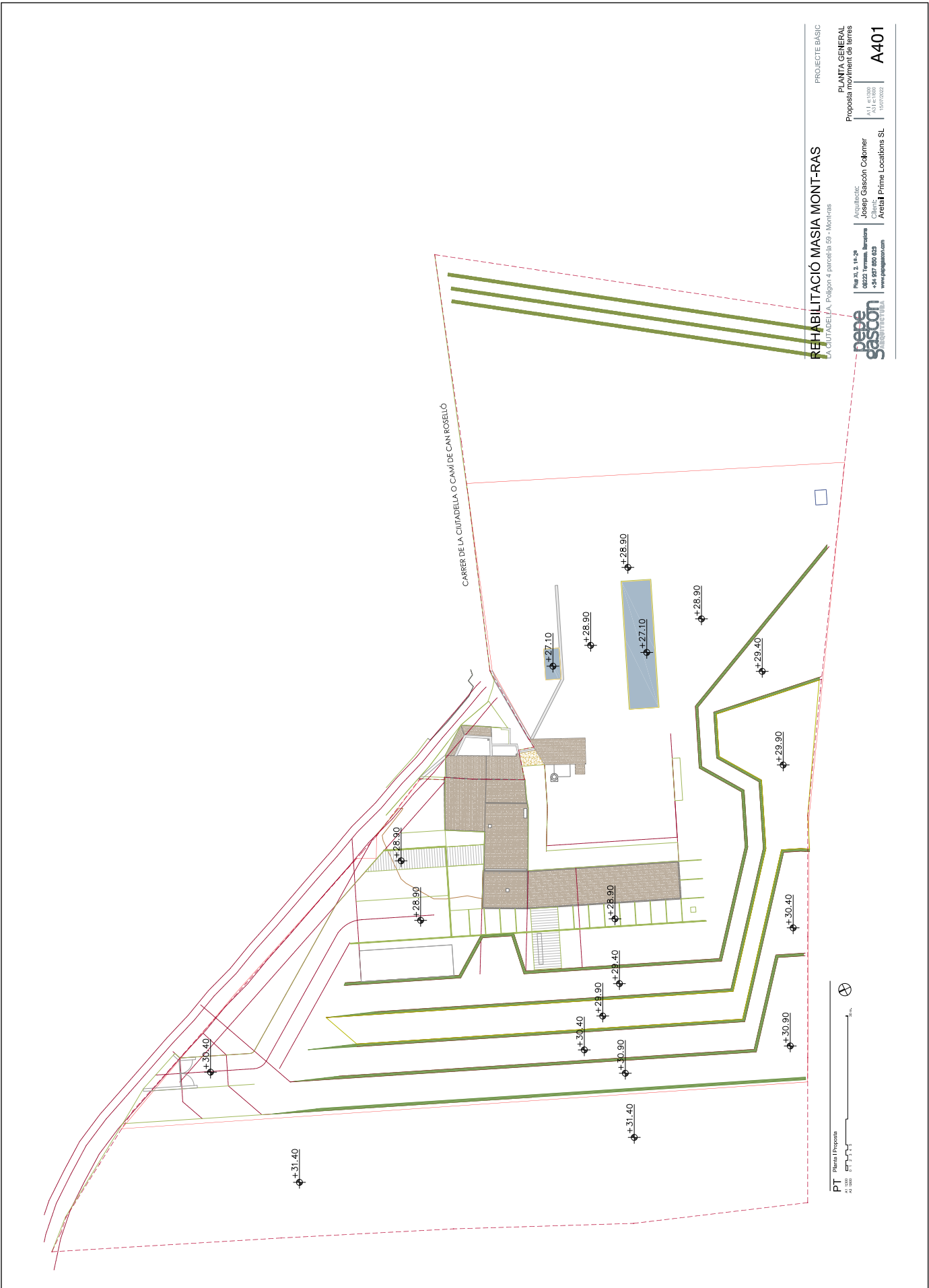
|                                                                                                                                                                                                               |                                                   |                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| DOCUMENT<br>DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA                                                                                                                                                                | ÒRGAN<br>URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS | REGISTRE D'ENTRADA<br>E2022002057 |
| Codi Segur de Verificació: c59831cb-5a3a-49d2-8fae-a72471a94d16<br>Origen: Ciutadà<br>Identificador document original: ES_L01081000_2022_17962172<br>Data d'impressió: 20/02/2023 16:40:10<br>Pàgina 54 de 56 |                                                   |                                   |
| <b>SIGNATURES</b><br>1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00<br>2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53<br>3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55                                                     |                                                   |                                   |

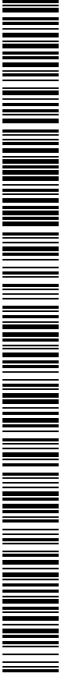




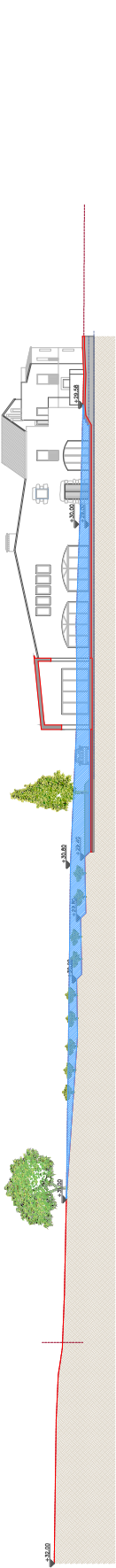


|                                                                                                                                                                                                               |                                                   |                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| DOCUMENT<br>DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA                                                                                                                                                                | ÒRGAN<br>URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS | REGISTRE D'ENTRADA<br>E2022002057 |
| Codi Segur de Verificació: c59831cb-5a3a-49d2-8fae-a72471a94d16<br>Origen: Ciutadà<br>Identificador document original: ES_L01081000_2022_17962172<br>Data d'impressió: 20/02/2023 16:40:10<br>Pàgina 55 de 56 |                                                   |                                   |
| SIGNATURES<br>1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00<br>2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53<br>3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55                                                            |                                                   |                                   |

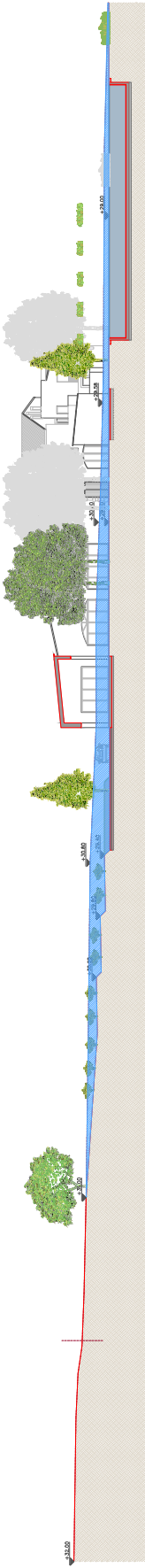




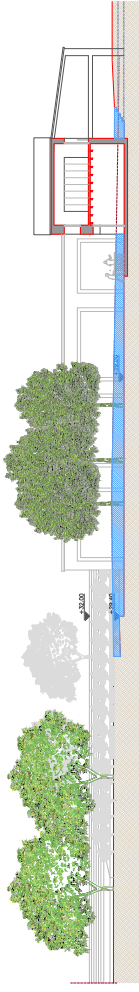
|                                                                                                                                                                                                               |                                                   |                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| DOCUMENT<br>DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA                                                                                                                                                                | ÒRGAN<br>URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS | REGISTRE D'ENTRADA<br>E2022002057 |
| Codi Segur de Verificació: c59831cb-5a3a-49d2-8fae-a72471a94d16<br>Origen: Ciutadà<br>Identificador document original: ES_L01081000_2022_17962172<br>Data d'impressió: 20/02/2023 16:40:10<br>Pàgina 56 de 56 |                                                   |                                   |
| SIGNATURES<br>1.- GASCON COLOMER JOSEP, 15/07/2022 14:00<br>2.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:53<br>3.- VIAL VENDRELL ENRIC, 18/07/2022 14:55                                                            |                                                   |                                   |



S-I Secció I  
Al: 12.000  
A: 1:1.000  
0 5 10 m



S-II Secció II  
Al: 12.000  
A: 1:1.000  
0 5 10 m



S-III Secció III  
Al: 12.000  
A: 1:1.000  
0 5 10 m

Excavació de terres 5221,55 m3

REHABILITACIÓ MASIA MONT-RAS  
LA CIUTADELLA, Polígon 4 parcel·la 59 - Mont-ras

PROJECTE BÀSIC

SECCIONS  
Proposta moviment de terres  
A3.1 E 15/02/2023  
A3.3 E 15/02/2023  
15/07/2022

Proposta moviment de terres  
A3.1 E 15/02/2023  
A3.3 E 15/02/2023  
15/07/2022

Arquitecte:  
Josep Gascon Colomer  
Client:  
Aretall Prime Locations SL

A402