

Miquel Fort i Costa

Geòleg i consultor mediambiental, col·legiat nº 1.685

Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística del Pla Especial "Masia Serra" a Cantallops.



FEBRER 2026

0. Objecte

I. Justificació

II. Característiques

III. Estructura de l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP)

III.1. Descripció del paisatge previ

III.1.1. Descripció del lloc

III.1.2. Factors de visibilitat

III.1.3. Components i valors del paisatge

III.2. Proposta

III.2.1. Descripció de la proposta

III.2.2. Estat del planejament

III.2.3. Fragilitat ambiental

III.2.4. Riscos naturals

III.2.5. Fragilitat paisatgística

III.3. Criteris d'integració i impactes paisatgístics

III.3.1. Impacte paisatgístic

III.3.2. Criteris i mesures d'integració

IV. Annexes

V. Mapes

0. OBJECTE I JUSTIFICACIÓ.

L'objectiu de la modificació del Pla especial urbanístic del Celler Mas Llunes és la regulació de l'ampliació de les activitats i edificacions previstes a l'entorn del Celler Mas Llunes de Garriguella en el desenvolupament de l'activitat vinícola a que es destina. La finca en la que s'ha d'actuar està situada al paratge el Pla (polígon 4, parcel·la 128) de Garriguella, Alt Empordà.

El Decret 343/2006, de 19 de setembre, que desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge de Catalunya, estableix que aquests documents són l'instrument que ha de garantir la consideració dels impactes en el paisatge de certes actuacions, projectes d'obres o activitats.

Per la seva banda, el Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en el seu article 47 "Règim d'ús del sòl no urbanitzable" del Text refós de la Llei d'Urbanisme:

(...)

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

b) Reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.

Així doncs, el nou ús hotelier s'emmarca dins el previst en l'article 47.3 a).

6. *En sòl no urbanitzable, ultra les actuacions d'interès públic a què es refereix l'apartat 4, només es poden admetre com a noves construccions, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable:*

g) Les construccions destinades a l'ampliació dels usos de turisme rural o hotelers autoritzats en les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 3, que exigeixen la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

7. *L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en tots els casos la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades,...*

L'article 48 del Decret 1/2010, quant al procediment per a l'aprovació del pla especial, ha d'incloure en la documentació de tràmit: b) un estudi d'impacte paisatgístic.

D'altra banda, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, que desenvolupa el Reglament de la Llei d'urbanisme, estableix un seguit de supòsits en que determinades actuacions d'interès públic i d'iniciativa privada com la que és objecte d'estudi (article 47.1.a), incorporin en el seu procés de tramitació un Estudi d'impacte i integració paisatgística (EIIP).

I. CARACTERÍSTIQUES.

L'EIIP és un document tècnic encaminat a preveure les conseqüències sobre el paisatge de l'execució d'una proposta, i a exposar els criteris adoptats per a la seva integració paisatgística.

El procés d'integració paisatgística ha d'ésser inherent al procés d'elaboració de la mateixa proposta, per la qual cosa els criteris i mesures previstes al projecte seran les més adequades i suficients per a garantir una correcta integració de l'actuació al paisatge.

L'EIIP es centrarà en l'anàlisi dels efectes generats en el paisatge per l'actuació prevista, especialment aquelles accions que poden alterar la seva fesomia, la seva dinàmica i els seus valors.

L'EIIP s'ha de poder adaptar raonablement a la naturalesa i a l'abast de cada proposta, és a dir, ha de permetre seleccionar les variables més significatives i adequar els tipus de documents a aportar.

II. ESTRUCTURA DE L'ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP).

III.1. Descripció del paisatge previ.

Aquest apartat té com a objectiu la descripció acurada de l'emplaçament on se situa la proposta, amb especial atenció a les variables que defineixen el seu paisatge. Es considera l'emplaçament aquell àmbit territorial que té una relació estreta amb la localització de la proposta, ja sigui visual o d'altra índole. També s'analitzarà la visibilitat, així com els components i els valors del paisatge de l'emplaçament.

III.1.1. Descripció del lloc.

III.1.1.1. Situació geogràfica

La finca de Masia Serra se situa en límit est del nucli urbà del municipi de Cantallops, amb directe des del carrer dels Solés. Just a l'inici del sòl no urbanitzable, en un paratge conegut com "Camp dels Frares".

Actualment la finca està dedicada quasi exclusivament al conreu de la vinya i parcialment de l'olivera. També es dedica a l'enoturisme amb la possibilitat de fer tastos de vins i degustació de productes locals, i amb la possibilitat de pernoctar en dues úniques habitacions a l'establiment annexe a l'antic celler.

A banda d'aquest edifici disposa a ponent des dues naus on es fa la producció de vi, i un espai polivalent en precari on es fan tastos i degustacions de forma simultània amb l'activitat vitivinícola. En darrer lloc, disposa d'una barraca més a llevant, destinada a la guarda d'eines.

La superfície total de l'àmbit és de 129.554 m2.

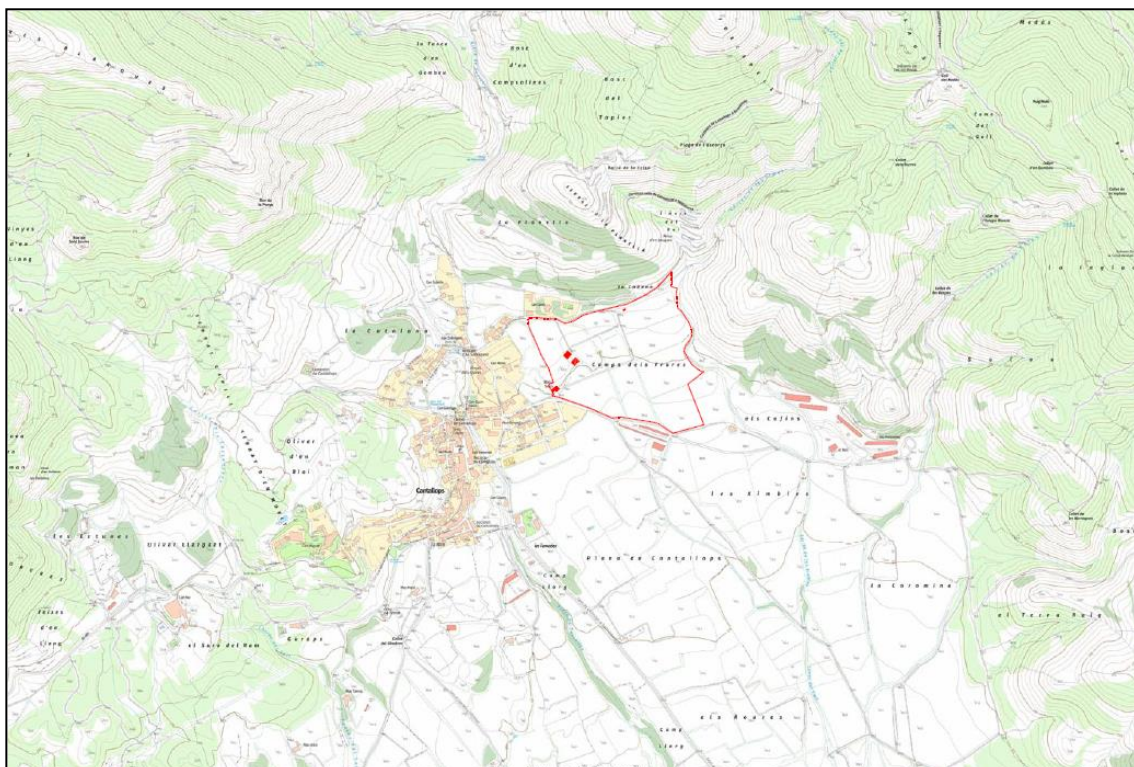


Figura 1. Emplaçament de l'àmbit del SUD-1 "La Coromina".

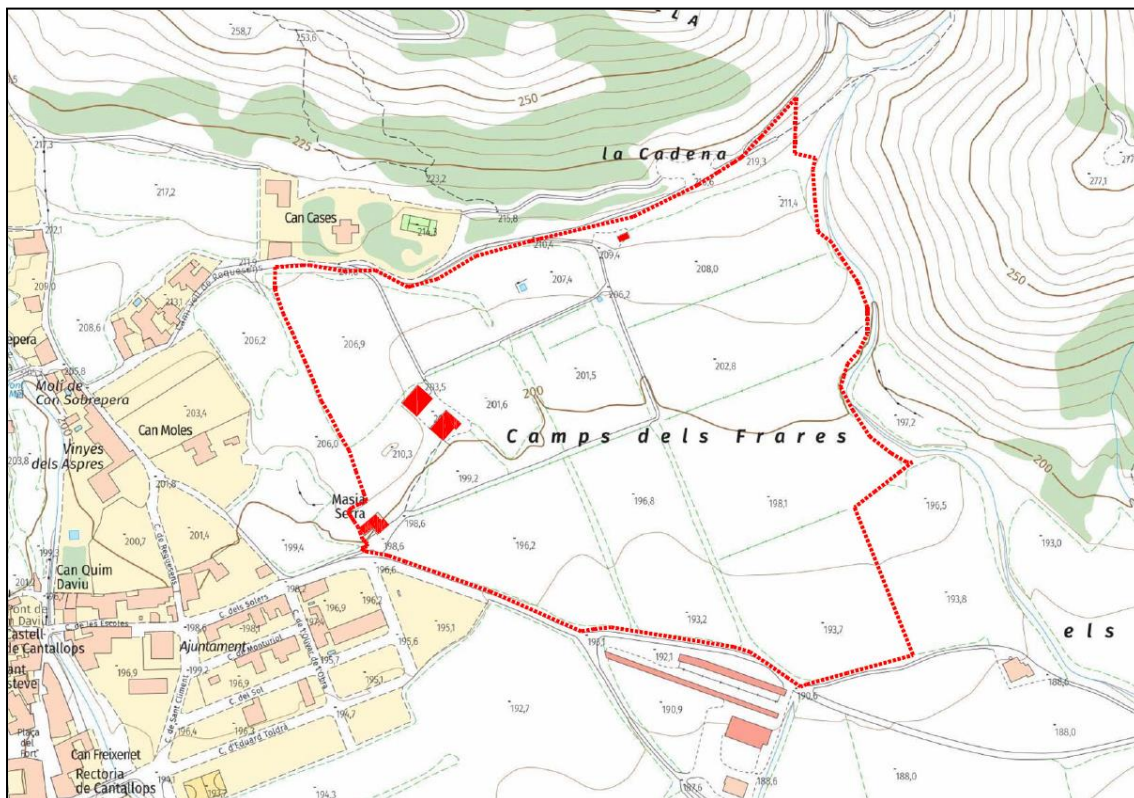


Figura 2. Topografia de l'àmbit.

III.1.1.2. Geomorfologia i Paisatge.

III.1.1.2.1. Trets geomorfològics.

La geomorfologia de la finca atén a una direcció clara vers el sud, passant de la cota absoluta 210m (barraca) a la 194m (camí dels Solés), el que li confereix un pendent mitjà d'un 5%.

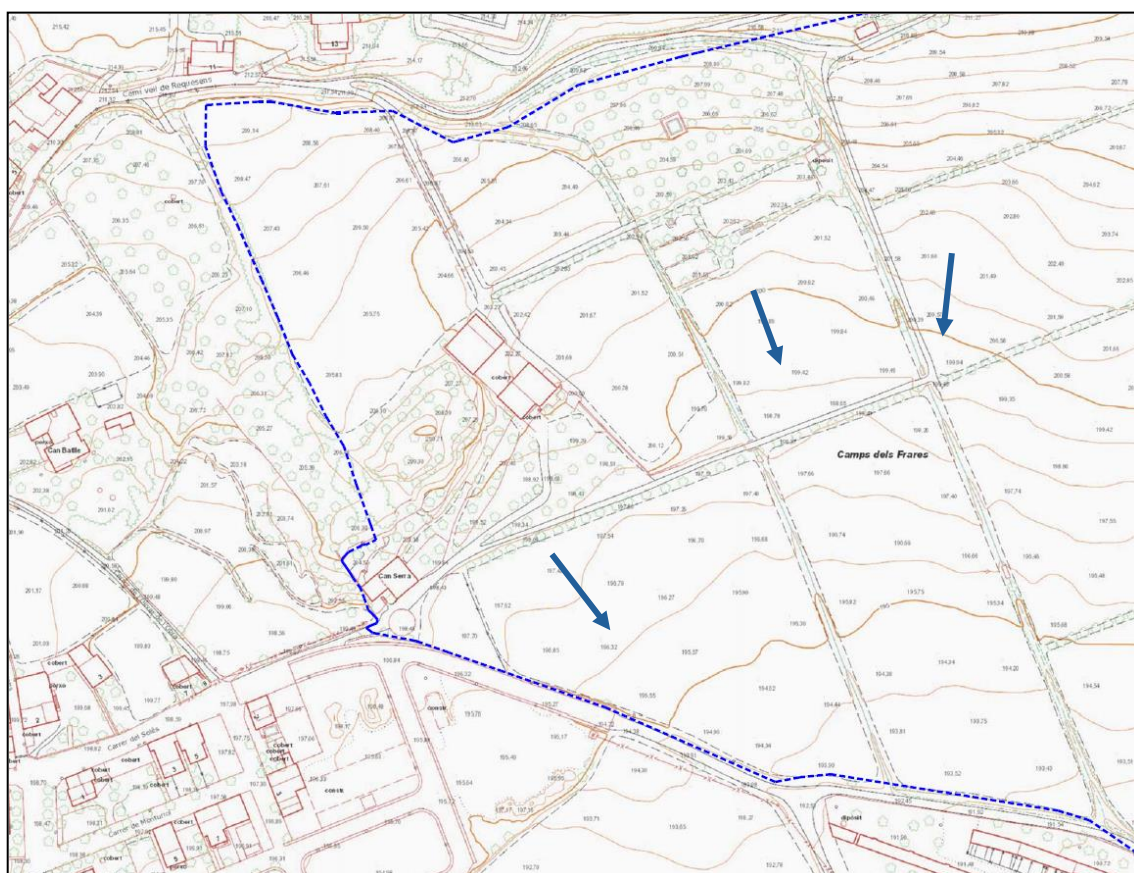


Figura 3. Detall de la topografia de la meitat oest de la finca (objecte del PE). Extracte del MUC.

III.1.1.2.2. El Paisatge.

II.1.1.2.2.1. Instruments de valoració del Paisatge.

La llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge es dota de diversos instruments per a assolir els seus objectius, entre els quals hi ha els catàlegs del paisatge, les directrius de paisatge i les cartes del paisatge. Aquesta llei crea el catàleg del paisatge com un instrument per a la introducció d'objectius paisatgístics en el planejament territorial a Catalunya, així com en les polítiques sectorials, i d'aquesta manera adopta els principis i estratègies d'acció que estableix el Conveni europeu del paisatge promogut pel Consell d'Europa.

Dit d'altra manera, els catàlegs del paisatge són les eines que ens permeten conèixer com és el nostre paisatge i quins valors té, quins factors expliquen que tinguem un determinat tipus de paisatge i no un altre, com evoluciona el nostre paisatge en funció de les actuals dinàmiques econòmiques, socials i ambientals i, finalment, defineixen quin tipus de paisatge volem i com podem assolir-lo.

II.1.1.2.2.2. Característiques.

Els **catàlegs de paisatge** són documents de caràcter descriptiu que delimiten les unitats de paisatge de cadascun dels set àmbits territorials de Catalunya, les caracteritzen, identifiquen els seus valors, l'estat de conservació i proposen els objectius de qualitat que han de complir.

7

II.1.1.2.2.2.1. El Catàleg del Paisatge de les Comarques Gironines.

En data de 26 de novembre de 2010 es va aprovar definitivament el Catàleg del paisatge de les comarques gironines.

Segons aquest document, l'àmbit d'estudi s'emplaça en la Unitat de "**Els Aspres**"



Figura 4. Mapa 1.1. Unitats del Paisatge. Catàleg de Paisatge de les comarques gironines

Trets distintius.

- Relleu caracteritzat per un conjunt de serres baixes, suaument ondulades, que s'interposen entre la plana de l'Empordà i les serres de les Salines i l'Albera.
- Paisatge travessat per diversos cursos fluvials de dimensions modestes, com el Llobregat d'Empordà, el Ricardell, el Merdança i l'Orlina.
- Les suredes són un dels boscos característics dels Aspres i han estat aprofitades històricament.
- A l'entorn d'Espolla, Capmany, Cantallops, San Climent Sescebes, Vilamaniscle, Vilajuïga i Garriguella hi ha importants zones vitivinícoles. En aquests espais es concentren bona part de la producció de la Denominació d'Origen Empordà.
- Presència de petits nuclis de població d'origen medieval, agrupats al voltant de l'església parroquial.

Principals valors en el paisatge.

- Els Espais d'Interès Natural situats als Aspres, com els penya-segats de la Muga i els estanys de la Jonquera-Capmany.
- Pel seu interès connector, els cursos fluvials del Llobregat, la riera de Torrelles, la riera d'Anyet, l'Orlina i el Merdança.
- La combinació entre boscos i conreus de vinya i olivera que colonitzen un territori de relleu ondulat.
- Les construccions de pedra seca pròpies de l'espai agrícola.
- Gran quantitat de monuments megal·lítics dispersos pel territori.
- El paisatge històric del suro i de la vinya dels Aspres.

II.1.1.2.2.2. Paisatge actual.

En el paisatge actual dels Aspres destaca l'extensa ocupació que té la vegetació espontània, amb un 72% de la superfície global. Dintre d'ella cal distingir entre l'àrea corresponent als boscos (32%) i la que s'atribueix a les bosquines i prats (38%). A força distància, l'espai agrícola és el segon àmbit que caracteritza el paisatge dels Aspres, amb el 23% de la superfície. Dins d'ell la vinya (amb el 12%) i els conreus herbacis de secà (amb el 9%) són les categories majoritàries. La resta s'atribueix a l'espai construït (2,63%) i a les aigües continentals (1,77%).

9

La distribució dels àmbits citats no és homogènia. A l'oest del Llobregat hi ha un domini bastant aclaparador del bosc d'esclerofil·les, específicament de sureres o boscos mixts de sureres i alzines.

Als Aspres del sector oriental, el paisatge té unes característiques sensiblement diferents. Els boscos hi són molt menys presents i en el seu lloc prenen protagonisme les bosquines i prats. La brolla d'estepes i brucs és la formació arbustiva més abundant. Hi ha altres tipus de formacions, però tenen una extensió molt menor. És el cas de les timonedes de tomaní, que prenen la forma de matollars en general baixos i esclarissats corresponents a fases primerenques de colonització d'antics conreus de secà (sobretot vinyes i olivets).

Al voltant dels nuclis urbans, coincidint amb una topografia més plana, hi ha una major presència de terres cultivades, en detriment de boscos i brolles. Els paisatges de la vinya en són el tret distintiu cabdal i, als pobles, els edificis cooperatius i cellers són la constatació arquitectònica del pes que té aquest conreu.

No hi falten els cereals i els olivets, aquests darrers sobretot a sectors més perifèrics dins la plana. El mosaic agroforestal es manté i les planes, ben treballades, s'alternen amb els turons o serrats poblats per brolles o algun retall de bosc.

Els cursos fluvials secundaris que drenen, al sector occidental dels Aspres, els vessants de les Salines, i a l'oriental, la serra de l'Albera, són també eixos potencials de connectivitat ecològic-paisatgística entre la plana i la muntanya altempordaneses. En la majoria dels casos travessen els Aspres en la seva totalitat en un sentit nord-sud. Al sector oriental serien bons exemples: la riera de Torrelles, la riera d'Anyet, l'Orlina o el Merdançà. Aquests cursos d'aigua discorren per zones que han estat afectades per incendis, per àrees de bosquines i brolles i entre zones agrícoles. Per tant, disposar d'uns eixos fluvials amb un bon grau de naturalització permetria reforçar la seva funció com a corredors.

En darrer terme, l'extrem oriental dels Aspres s'inclou dins els límits de l'àrea PEIN de l'Albera (vessants de la serra de la Baga d'en Ferran i vall de Sant Quirze de Colera). El sector de la vall de Sant Quirze de Colera pertany, a més a més, al Paratge Natural d'Interès Nacional de l'Albera, que ha estat declarada com a Reserva Natural Parcial per a la protecció de la tortuga mediterrània (585 ha). La Xarxa Natura 2000 ha recollit tots aquests espais d'interès i els ha ampliat. Així, el perímetre de l'àrea de l'Albera s'ha eixamplat i baixa de cota fins apropar-se als nuclis de Capmany, Espolla, Els Vilars i Cantallops.

Estèticament també destaca el conjunt d'assentaments de petita dimensió, de tons ocres i amb el campanar com a element més destacat. Aquest nuclis s'imbriquen en una matriu agroforestal caracteritzada pels conreus de vinya i olivera estructurada, en part, per murs de pedra seca, intercalats amb petites bosquines. Els nuclis de Rabós, Sant Climent Sescebes, Espolla, Mollet de Peralada, Cantallops, Vilamaniscle i Capmany, entre d'altres, formen part d'aquesta tipologia d'assentament.

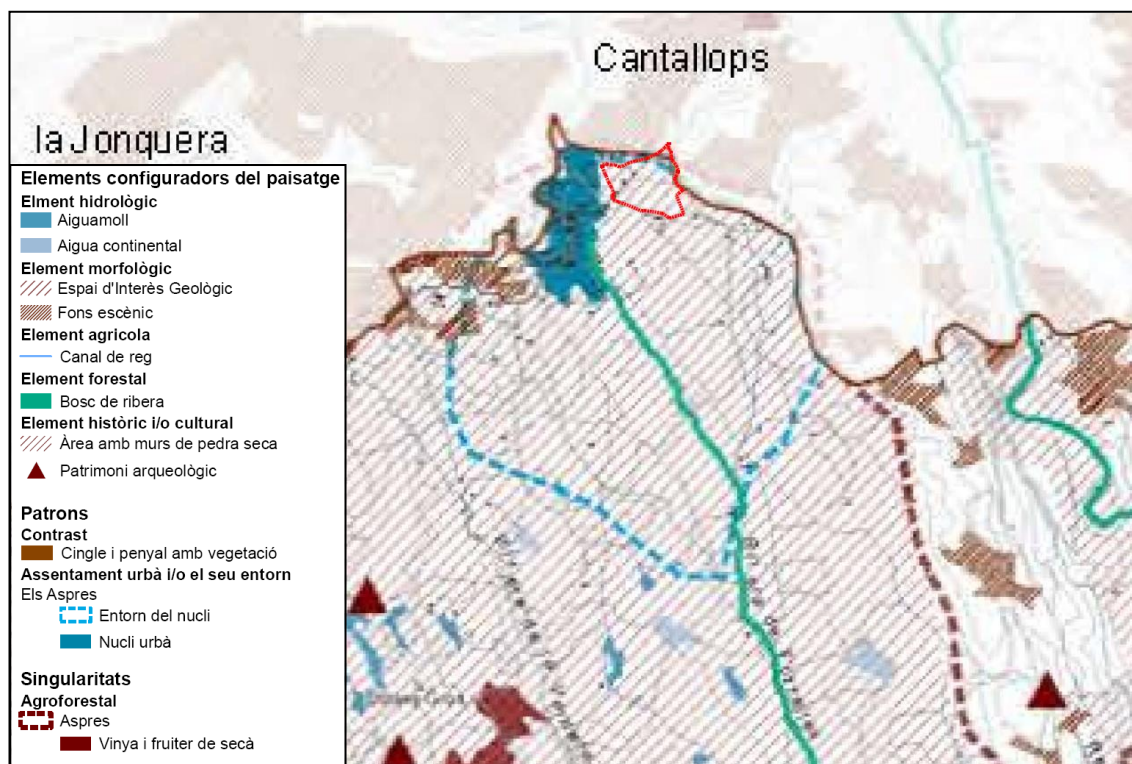


Figura 5. Mapa de valors estètics de la unitat de Els Aspres. Catàleg del Paisatge de les Comarques Gironines.

Els principals elements configuradors del paisatge són:

- Element històric: àrea amb murs de pedra seca.

Entre els Patrons destaca l'entorn del nucli urbà i el casc urbà, mentre que entre les Singularitats destaca el paisatge agroforestal dels Aspres que engloba l'alternança del conreu de la vinya i l'olivera de secà.

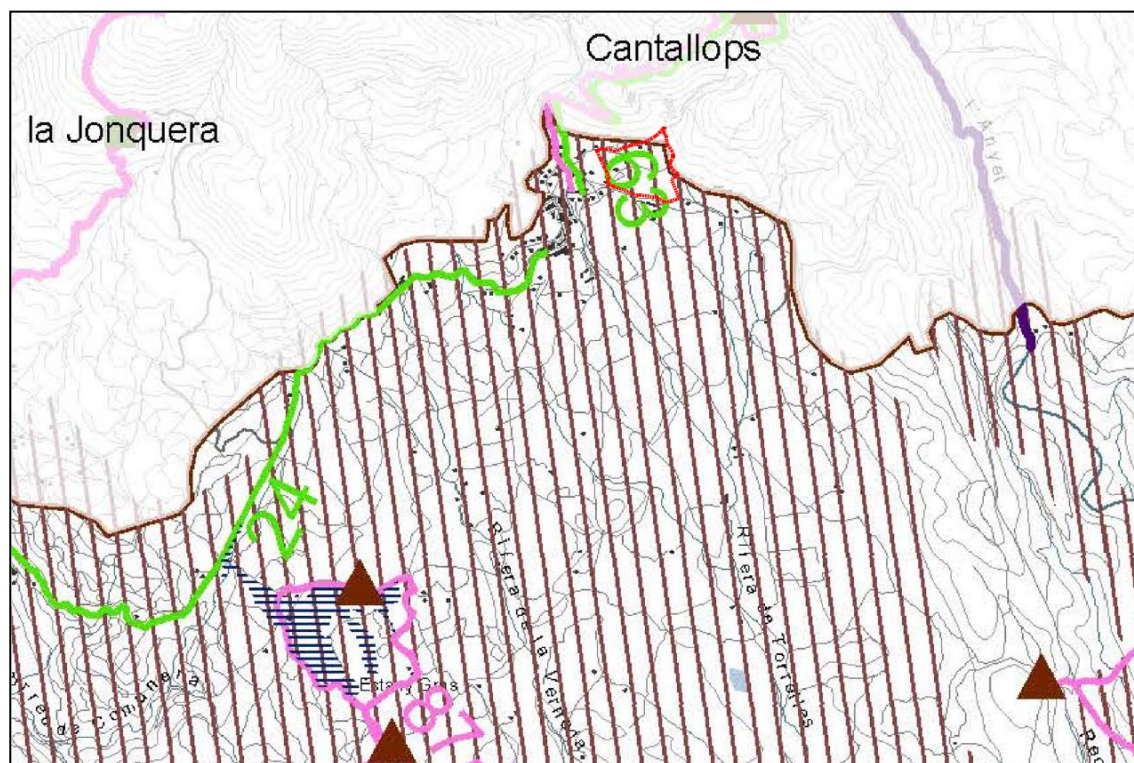


Figura 6. Mapa de valors simbòlics de la unitat de Els Aspres. Catàleg

Valors històrics

- ✚ Església i ermita
- ▲ Resta arqueològica
- Arbre monumental
- //// Àrea de conreus de regadiu d'origen històric
- Eix viari històric
- Canal de reg
- /// Àrea amb murs de pedra seca

Valors simbòlics**Elements morfològics**

- ✚ Fons escènic emblemàtic

Estructura geomorfològica

- Cingle i penyal

Simbolisme lligat a l'aigua

- Pantà

- Zona humida

Festes emblemàtiques

- ✚ Aplec

Valors socials

- ✚ Fira o mercat
- Equipament d'educació ambiental
- Berenador o àrea d'esbarjo
- Zona de pesca continental

Miradors**Altres miradors**

- 28. Turó d'Altrera
- 29. Cabana de l'Arqueta
- 30. Castell de Mont-roig
- 31. Tortuga-Serrat Sentinella
- 38. Mirador d'Empordà

Itineraris**Itinerari paisatgístic motoritzat global**

- 1. AP-7

Itinerari paisatgístic no motoritzat global

- 8. GR-2

- 9. GR-11

Itinerari paisatgístic motoritzat

- 23. NII - Garriguella

- 24. NII - Cantallops

- 25. Agullana - Boadella

- 26. NII - la Vajol

- 62. la Vajol - coll de Manrella

- 63. Cantallops - Requesens

- 64. Espolla - coll de Banyuls

Itinerari paisatgístic no motoritzat

- 84. St. Climent megalítics

- 85. Rabós - St. Quirze de Colera - Vilamaniscle

- 86. la Vajol - Darnius - Pantà de Boadella

- 87. Capmany - Estanys Canadal

- 123. Ruta d'en Carles Bosch de la Trinxeria

del Paisatge de les Comarques Gironines.

Els principals valors són:

- Històric: forma part de l'àrea amb murs de pedra seca.
- Itineraris paisatgístics motoritzats: 63 (Cantallops-Requesens).

II.1.1.2.2.3. El Paisatge local.

L'àmbit del pla està dominat per tres subunitats paisatgístiques:

- Subunitat antròpica: La proximitat al casc urbà per ponent fa que es vegin algunes edificacions aïllades parcialment ocultes per la vegetació, així com eixos viaris com el camí dels Solés que dona accés a la finca.
- Subunitat agrícola: és la dominant en tota la finca, monopolitzada per la vinya, encara que amb alguna finca dedicada al conreu de l'olivera. La major part d'aquestes finques estan separades per plantacions lineals de xiprer que els confereixen protecció front la tramuntana. Per últim, les edificacions presents, estan relacionades amb l'activitat d'explotació vitivinícola.
- Subunitat forestal, és la que domina al quadrant nord i per llevant, caracteritzada per relleus suaus amb recobirment de vegetació espontània a base de matollar silicícola i suredes.



Figura 7. Ortofotomapa de l'àmbit d'estudi. ICC.



Figura 8. Ortofotomapa de l'àmbit del pla més en detall.

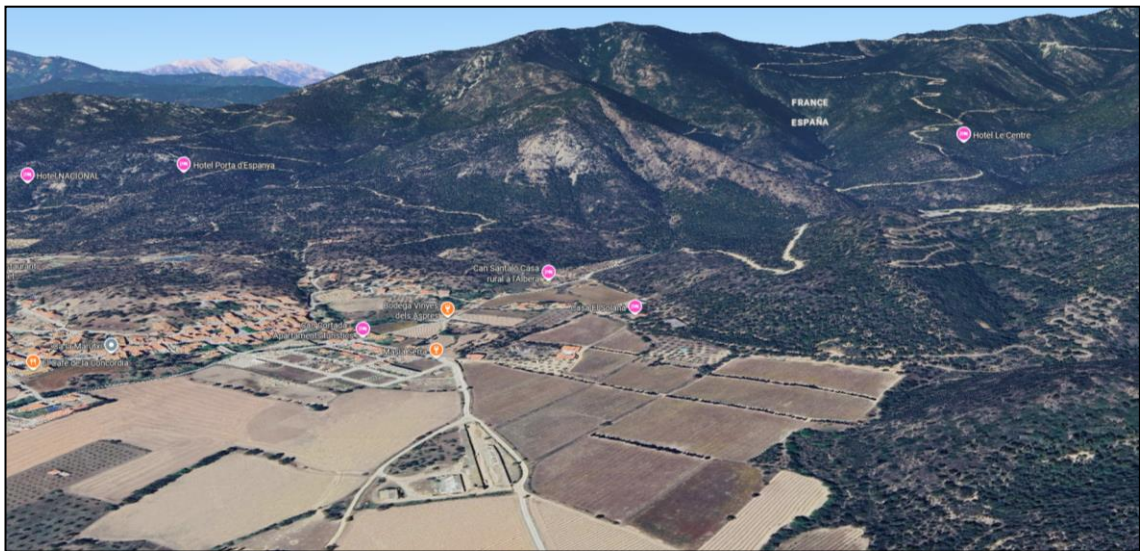


Figura 9. Visual des del sud-est. Google Maps.



Figura 10.. Visual des del nord-oest. Google Maps.



Figura 11. Visual des de l'oest. Google Maps.

II.1.1.2.2.4. Directrius del paisatge.

La Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge de Catalunya, estableix que les directrius del paisatge són les determinacions que, basant-se en els catàlegs de paisatge, precisen i incorporen normativament les propostes d'objectius de qualitat paisatgística, criteris i accions en els plans territorials parcials o en els plans directors territorials que elabora el Departament de Territori i Sostenibilitat.

II.1.1.2.2.4.1. Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines.

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, aprovat definitivament pel Govern de la Generalitat de Catalunya el dia 14 de setembre de 2010 i publicat al DOGC de 15 d'octubre de 2010, incorpora normativament les directrius del paisatge a les comarques gironines. Segons el Catàleg del Paisatge, la unitat dels Aspres té com a principals directrius del paisatge:

12. Un sistema de construccions rurals tradicionals (masies, coberts, cabanyes, murs de pedra seca, etc.) conservades i valoritzades on es promouran el seu manteniment i la integració de les noves construccions amb volumetries, materials i revestiments propis del lloc.

13. Uns paisatges naturals ben conservats, amb qualitat paisatgística, viables ecològicament i que compaginin l'activitat agropecuària, l'extracció de recursos naturals i l'ús turístic i de gaudi.

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

17. Unes fites i fons escènics preservats i revaloritzats que es mantinguin com a referents visuals i identitaris de qualitat

16

Directrius OQP12

Un sistema de construccions rurals tradicionals (masies, coberts, cabanyes, murs de pedra seca, etc.) conservades i valoritzades on es promouran el seu manteniment i la integració de les noves construccions amb volumetries, materials i revestiments propis del lloc.

2. Els murs i construccions de pedra seca constitueixen per si mateixos un exemple clar de construccions tradicionals per l'agricultura, com en el cas dels murs per fer feixes (delimitant sobretot els conreus de vinya i d'olivera), o per la ramaderia, bàsicament en el cas de les cabanes de pastor. Als Aspres les estructures de murs de pedra seca de parcel·les de dimensió mitjana estan associades principalment al conreu de la vinya i l'olivera. Es distribueix a la unitat de paisatge dels Aspres.

Directrius OQP13

Uns paisatges naturals ben conservats, amb qualitat paisatgística, viables ecològicament i que compaginin l'activitat agropecuària, l'extracció de recursos naturals i l'ús turístic i de gaudi.

1. Aplicar mesures de protecció del sòl creant espais d'amortiment per afavorir la preservació de les dinàmiques naturals, enfront de la pressió urbanística que puguin patir els espais naturals, quan la localització d'aquests sigui adjacents als nuclis urbans. Implementant en sòls urbanitzables no consolidats, espais de transició paisatgística entre els assentaments i el sistema d'espais oberts (espais naturals, amb figura de protecció o sense, o espais agrícoles), evitant àrees de ruderalització i aplicant criteris d'integració paisatgística, per donar coherència a la continuïtat natural-urbà, mitjançant espais verds urbans, hortes urbanes, o usos agraris tradicionals.

Directrius OQP16

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

1. Els poders públics han de promoure, directament o mitjançant convenis amb entitats, una xarxa d'itineraris paisatgístics i de miradors accessibles a peu o amb vehicles que permetin una suficient percepció dels valors paisatgístics del territori. Aquesta xarxa, que comprèn miradors i camins existents, i d'altres a consolidar, hauria de rebre, allà on correspongui, les actuacions necessàries de condicionament, senyalització, manteniment i difusió per tal de potenciar la funció de facilitar la percepció dels valors del paisatge i el coneixement del territori.

2. Es procurarà evitar la presència d'elements situats a primera línia que irrompin negativament en el camp visual dels miradors i itineraris (elements verticals: torres elèctriques, aerogeneradors, edificis, instal·lacions industrials) per tal de fer al més nítida possible la panoràmica des de cada punt.

3. En la revisió del planejament urbanístic han de definir-se itineraris al voltant dels nuclis urbans i identificar els trams des d'on la percepció del paisatge és més suggerent atenent als seus valors. Caldrà prioritzar els itineraris i miradors que permetin percebre millor el patrimoni paisatgístic local, tot connectant edificis d'interès, miradors, centres d'interpretació, parcs periurbans, àrees recreatives, tot procurant la seva organització en forma de xarxa.

Directrius OQP17

Unes fites i fons escènics preservats i revaloritzats que es mantinguin com a referents visuals i identitaris de qualitat.

Als efectes de l'aplicació de les directrius que l'article 2.4 estableix, el Catàleg del paisatge de les Comarques Gironines identifica els següents elements:

Fons escènics:

• Cap de Creus, Albera, Salines, Canigó, Montgrí, Gavarres, Montseny, Guillerries, el Far, Mare de Déu del Mont, Bassegoda, Sant Marc, Comanegra, Rocacorba, Costabona, Bastiments, Gra de Fajol, Fontlletera, Puigmal, Llancers, Puigsacalm, Santa Magdalena, Els Plans, serra Cavallera- Taga, Ardenya-Cadiretes, Montnegre.

Fites:

• *Nuclis amb fesomia singular :*

Patró dels Aspres: Campmany, Sant Climent Sescebes, Espolla, Cantallops, Rabós, Masarac, El Morassac, Vilamaniscle, Mollet de Peralada, Garriguella, Delfià, Peralada, Vilajuïga, Pau i Vilarnadal.

II.1.1.2.2.4.2. Directrius del paisatge del Catàleg del Paisatge de les Comarques Gironines.

Dins de la unitat dels Aspres del Catàleg del Paisatge de les Comarques Gironines, es descriuen els següents objectius de qualitat paisatgística:

A. Objectius de la qualitat paisatgística

3.1. Un paisatge agrícola i forestal de les suredes, la vinya i l'olivera preservat i ben gestionat, que mantingui a cada lloc la diversitat d'elements que el caracteritzen i el doten d'identitat pròpia.

3.6. Un sistema d'itineraris i miradors que emfatitzin les panoràmiques més rellevants i permeti descobrir i interactuar amb la diversitat i els matisos dels paisatges dels Aspres.

B. Criteris i accions**B1. Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a la gestió**

3.5 Preservar el valor patrimonial de les carreteres històricament ben inserides al territori, com la GI-602 entre Garriguella i Capmany.

3.6 Evitar la desfiguració de les fites paisatgístiques dels nuclis del patró d'assentaments dels Aspres (Campmany, Sant Climent Sescebes, Espolla, Cantallops, Rabós, Masarac, Vilarnadal i Vilamaniscle), amb construccions, infraestructures, i en general, amb barreres visuals que impedeixin o dificultin considerablement la percepció de les imatges més interessants, per causa de la seva dimensió, forma o color.

3.14 Garantir que l'establiment d'edificacions aïllades respongui a models i tipologies edificatòries pròpies de la zona, respectant l'estil tradicional quant a materials, color i alçada de les edificacions.

3.15 Impulsar l'elaboració de plans especials urbanístics d'ordenació del paisatge per protegir el mosaic agrari tradicional dels Aspres, que tinguin especial cura dels fronts urbans i d'infraestructures, recuperin els espais agrícoles abandonats, regulin els usos i posin en valor els espais agraris pel lleure i l'educació

3.17 Reforçar els valors de la Denominació d'Origen Empordà mitjançant la seva promoció i la incorporació de les zones vitivinícoles de Capmany, Sant Climent Sescebes, Rabós, Vilajuïga i Garriguella dintre d'una sèrie d'itineraris turístics associats al paisatge.

B3. Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a l'ordenació

3.23 A la unitat dels Aspres s'hi troba una gran concentració d'estructures de murs de pedra seca, de parcel·les de dimensió mitjana associades principalment al conreu de la vinya i l'olivera, que configuren i caracteritzen el paisatge, i que esdevenen un símbol identitari d'aquest paisatge agroforestal. Cal vetllar pel manteniment i millora de l'arquitectura de pedra seca, així com pel seu inventari i inclusió dins dels catàlegs de béns a protegir dels POUM.

3.29 Procurar perquè les carreteres GI-504, GI-500, GI-501, GI-601 a Cantallops, GI-602 i GI-603 definides com a itineraris paisatgístics, mantinguin obertes les perspectives al paisatge i evitar la construcció en les parcel·les agrícoles de tancaments, tanques, edificacions o elements opacs que limitin el camp visual o desfigurin les panoràmiques.

II.1.1.2.2.5. Principals rutes i punts d'observació i gaudi del paisatge.

Atenent a la figura dels valors històrics i simbòlics de Els Aspres, la principal ruta paisatgística propera és el camí de Cantallops a Requesens (codi 63), tot i que és una ruta motoritzada. La versió per a senderistes fins a Requesens és el camí vell de Requesens que enllaça amb aquella carretera al Coll de Medàs, i que passa pel camí que fa de límit N de l'àmbit del pla.

III.1.1.3. Vegetació.

III.1.1.3.1. La vegetació regional.

La zona objecte d'estudi pertany al domini de vegetació corresponent a la Terra Baixa Mediterrània, concretament al país de la sureda (*Quercetum ilicis galloprovinciale suberetosum*), tot i que en l'àmbit d'estudi s'observen tan sols alguns elements degut a la caracterització agrícola de la finca.

III.1.1.3.2. La vegetació de l'àmbit del pla.

Així, tot i trobar-nos en una finca predominantment conreada de vinya, encara que també amb alguna peça d'olivera; trobem alguna renglera de vegetació autòctona alineada al rec que baixa del Serrat de la Planella i que passa al costat de la barraca. La vegetació està conformada per l'alzina surera (*Quercus suber*), amb un sotabosc arbustiu a base de ginesta (*Spartium junceum*) i aladern (*Rhamnus alaternus*). Les partions de les parcel·les estan separades per filades de xiprer (*Cupressus sempervirens*). Finalment, al turonet granític entre les edificacions de l'antic celler i les naus hi trobem alguns peus d'alzina (*Quercus ilex*) i d'ullastre (*Olea europaea sylvestris*) barrejats entre els suros. Entre les naus i la barraca destaca una partió en desnivell i coberta amb pi pinyer (*Pinus pinea*).

III.1.1.3.3. Cobertes del sòl.

Segons el mapa de cobertes del sòl, l'àmbit es troba damunt de conreus de vinya i alguna finca conreada amb olivera.

20

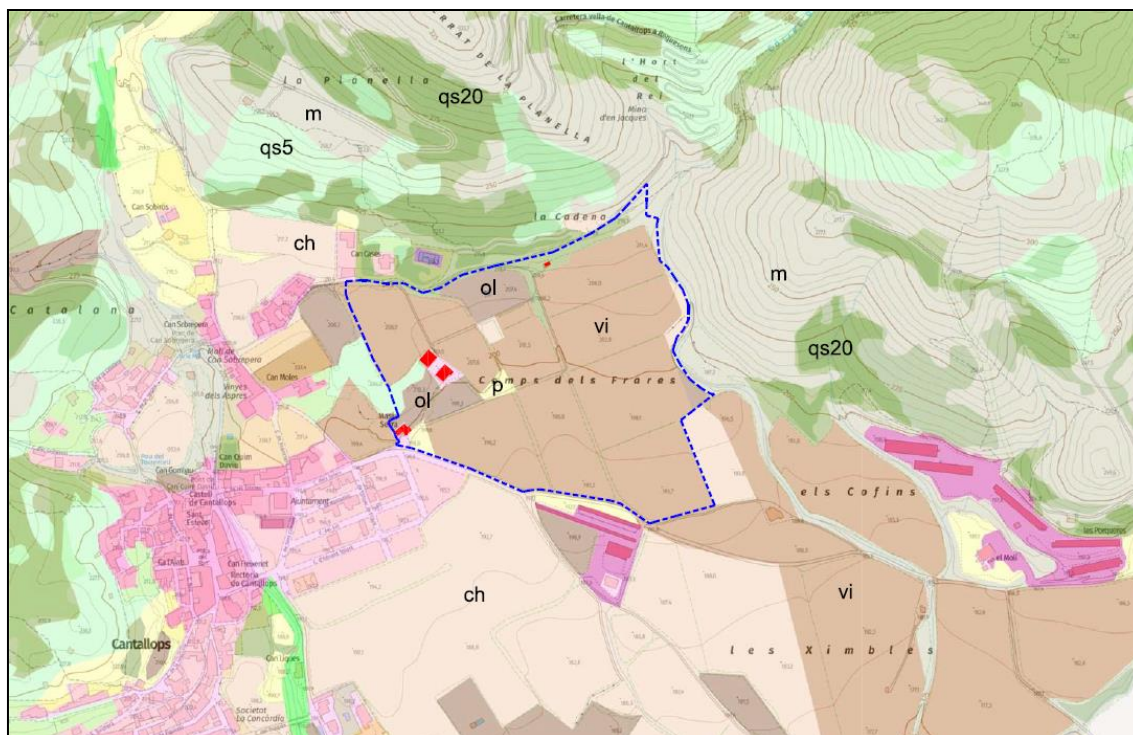


Figura 12. Mapa d'usos del sòl. Hipermapa de la Generalitat. Llegenda: ur: urbanitzat, qs5: sureda amb cobertura del 5%; qs20: sureda amb cobertura >20%; m: Matollar, ch: conreus herbacis de secà; ol: oliverar; vi: vinya; p: prats.

III.1.1.3.4. Hàbitats de Catalunya

Segons el mapa d'hàbitats de Catalunya, l'àmbit es troba referenciat amb la clau **83.21**: vinyes en cordó en cordó.

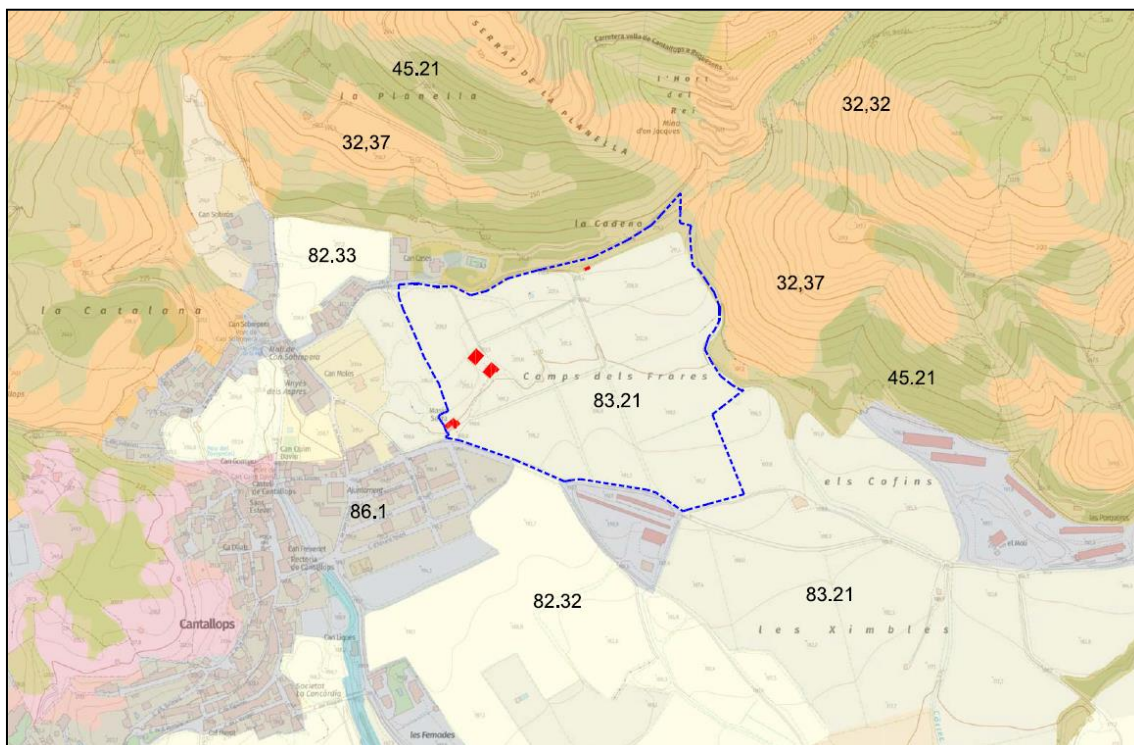


Figura 13. Mapa d'hàbitats de Catalunya.

Altres hàbitats de Catalunya a l'entorn de l'àmbit del pla són:

86.1. viles i pobles

83.21. vinyes en cordó

82.32. Conreus herbacis extensius de secà de terra baixa

82.33. Conreus extensius de secà de muntanya

45.21. Suredes amb sotabosc de brolla acidòfila

32.37. brolles amb argelaga negra

32.32. Bruguerars de bruc boal dels costers i sòls secs

44.34. Vernedes amb ortiga morta de terra baixa plujosa i estatge submontà.

III.1.1.3.5. Hàbitats d'interès comunitari.

No hi ha cap hàbitat d'interès comunitari ni dins, ni a l'entorn de l'àmbit d'estudi. Els més propers són:

- 9330. Suredes. HIC no prioritari.
- 91E0*. Vernedes i altres boscos de ribera (*Alno-Padion*). Prioritari.

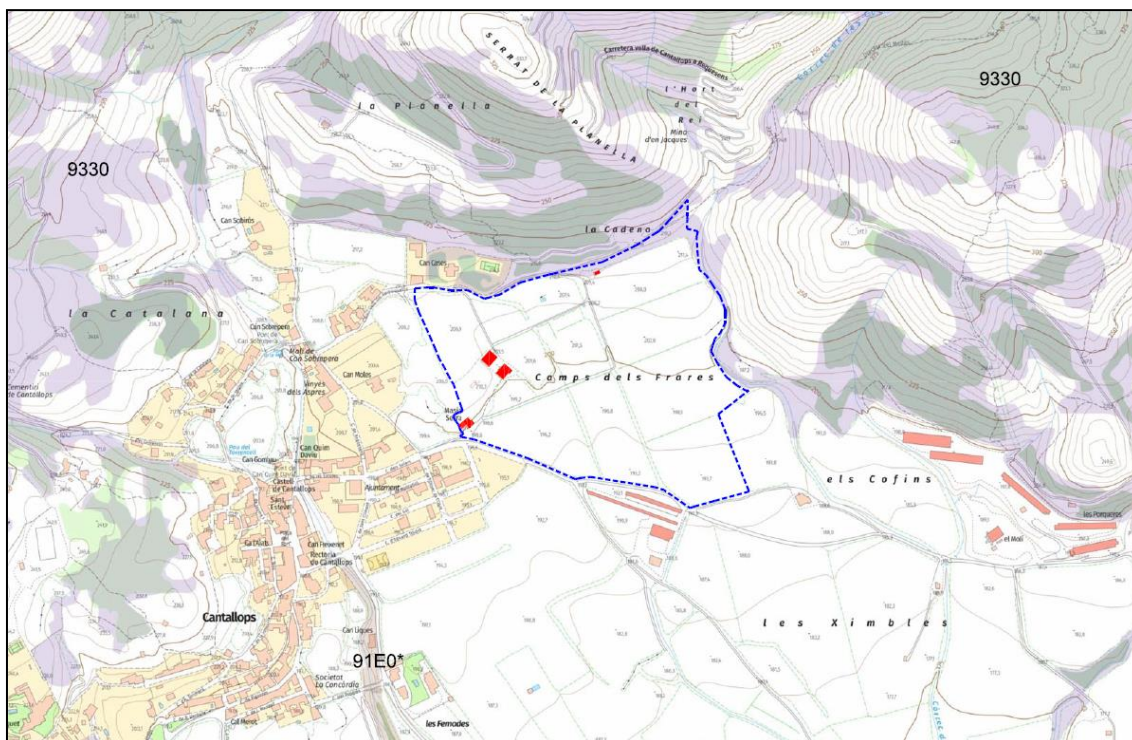
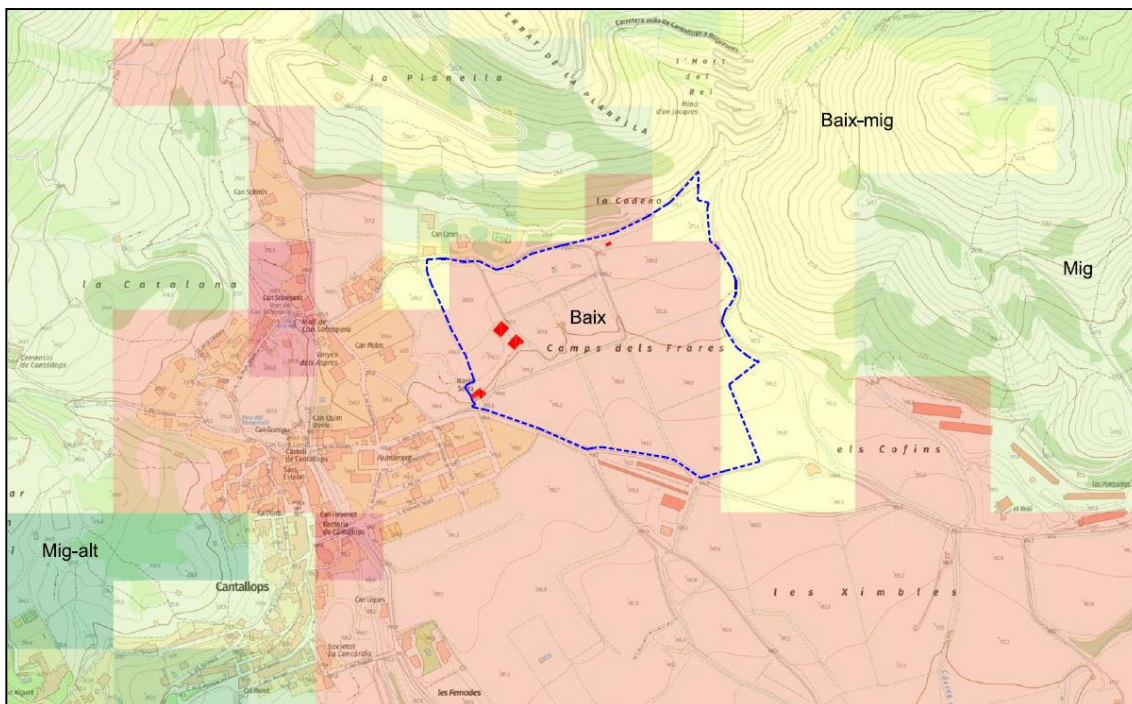


Figura 14. Mapa d'hàbitats d'interès Comunitari.

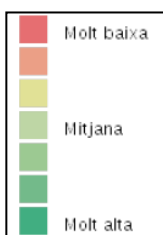
III.1.1.3.6. Biodiversitat singular.

Segons el mapa de sota l'àmbit d'estudi es troba sobre terrenys amb **biodiversitat singular baixa**.



23

Figura 15. Mapa de biodiversitat singular. Hipermapa de la Generalitat.



III.1.1.4. Edificacions i altres instal·lacions.

III.1.1.4.1. Serveis tècnics

Per la seva situació en el límit amb el sòl urbà, la finca disposa dels serveis de subministrament de xarxa d'aigua potable, electricitat, sanejament i telecomunicació.

III.1.1.4.2. Infraestructures viàries i xarxes de camins.

L'accés a la finca es realitza a través del carrer dels Solés, des d'on una rampa permet l'entrada a les instal·lacions de Masia Serra. Dit carrer passa a ser camí cap a llevant duent cap a dues instal·lacions ramaderes.

III.1.1.4.3. Edificacions i altres construccions.

A la finca on l'element principal és el conreu de vinya hi trobem diverses edificacions en 3 espais clarament diferenciats:

Masia Serra.

Un cop accedim a la finca pel carrer del Solés trobem l'edificació de masia Serra anomenada antic celler. Aquest volum inicial es va ampliar i adequar a la darrera dècada del segle passat, acollint el 1998 de manera provisional el celler de les vinyes de Masia Serra.

24

L'antic celler, a dia d'avui, està format per un volum principal de planta baixa i dues plantes pis, i un volum al costat oest de planta baixa enretirat del pla de façana situat a nivell de planta primera del volum principal.

Les característiques compositives i constructives de l'edificació són les de l'arquitectura tradicional. Els tancaments estan formats per parets exteriors de pedra vista del lloc. De manera que es mimetitza i s'adequa a l'entorn.



El 2017 es va adequar l'espai denominat per la propietat com el Recer, situat al volum annex al cos principal amb 2 habitacions destinades a habitatge familiar i allotjament de persones treballadores.

El volum principal de l'antic celler continua en desús.

Naus del celler

Les naus del celler se situen al cor de la finca en la transició del petit turó que separa les vinyes del nucli urbà. Son un conjunt edificat format per 2 naus i un espai lliure entre elles pavimentat. S'hi realitza el procés de recepció de la verema, l'elaboració del vi, la seva criança i l'embotellament i també acullen els espais de magatzem per a la maquinària i material.

Les dues edificacions, amb els seus volums funcionals, també són d'arquitectura tradicional amb paraments continus de colors terrossos oxidats i cobertes de teula, propis del paisatge de la zona.



25

Barraca de la vinya.

Està situada a l'interior de la finca cap al seu extrem nord est. Es tracta d'una petita edificació de suport a l'activitat agrícola, destinada guardar eines, i també d'espai de descans en períodes d'activitat intensa.



III.1.1.4.4. Equipaments per residus.

La taxa de generació de residus municipals per habitant a Cantallops se situa per sobre de la mitjana catalana (1,47 kg/hab/dia), a l'entorn dels 1,70 kg/hab/dia (any 2021).

Del quadre se'n desprèn que hi ha una disminució en la generació total de residus, però un augment en la fracció resta i una tendència a la disminució en la de selectiva. De totes formes, el 42% en selectiva està per damunt del 40% que és la quota assenyalada pel PROGEMIC.

26

	2018	2019	2020	2021
Total recollida selectiva	94	90	98	80
% recollida selectiva	43,7	41,7	47,6	42,1
Fracció resta	121	126	108	110
% fracció resta	56,3	58,3	52,4	57,9
Generació total	215	216	206	190
Ràtio residus (kg/hab/dia)	1.88	1.89	1.83	1.70

Dades de generació de residus extretes de la pàgina web de l'ARC

III.1.2. Factors de visibilitat

El terme conca visual es pot definir com la superfície des d'on serà perceptible l'emplaçament del projecte.

En els mapes 1 i 2 s'hi ha dibuixat la conca visual de l'actuació. A l'hora de delimitar la conca s'ha de tenir en compte els diferents factors que la poden condicionar: la topografia, la presència i densitat de la vegetació, l'existència d'edificacions i infraestructures properes. El traçat de la conca visual s'ha fet des del terreny, cercant tots els punts d'observació.

En el nostre cas es tracta d'una conca visual menor molt condicionada per la seva situació al peu dels primers relleus dels Aspres, i dels conreus de vinya més septentrionals de la plana. La distribució de la vegetació espontània arran dels marges, els petits turons granítics, les tirades de xiprer i els camps d'olivar fan la resta.

Els punts d'observació es representen al mapa 2:

- Punt d'observació nº 1. Situat al S, tot al llarg del carrer dels Solers.
- Punt d'observació nº 2. Situat al N, des d'alguns trams del camí Vell de Requesens.

27

Dins de la conca visual distingim la conca proximal que queda reduïda a l'interior de la mateixa finca, amb una superfície d'unes 12 hectàries:

- Pel que fa a la barraca de la Vinya tan sols serà visible des de la mateixa parcel·la on s'insereix, delimitada per la vegetació espontània al N, E i W, i per la filada de xiprers al S, amb distàncies visibles entre 145m i 65m.
- Pel que fa la es naus, seran visibles des de la part nord des del camí vell de Requesens des d'una distància màxima de 115m i des del camí dels Solers al S i SE, des d'uns 450m. No tindrà visuals des de ponent.
- Finalment, i pel que fa a l'edifici de l'antic celler, tan sols serà visible des del camí dels Solers al S, fins a una distància d'uns 450m.

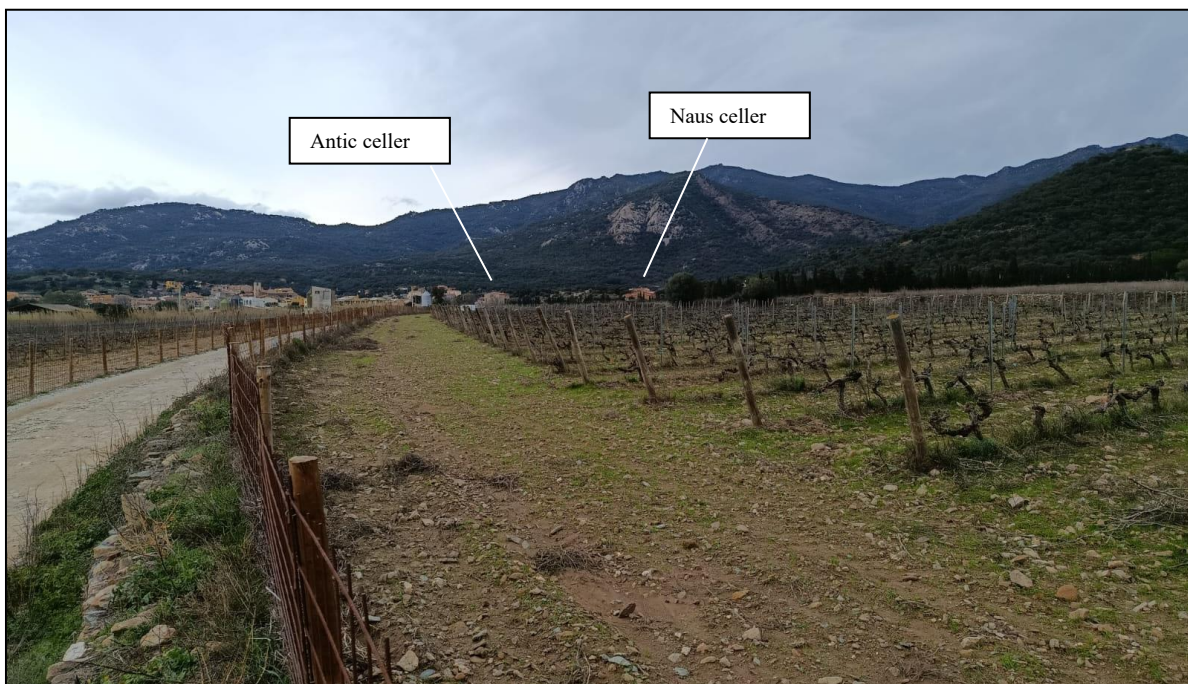


Figura 16. Punt observació 1. Carrer dels Solers.



Figura 17. Punt observació 2. Camí vell de Requesens.

A banda d'aquesta conca més immediata, i tal i com es veu en les composicions següents, cal destacar el fons escènic dels primers relleus dels Aspres de l'Albera, així com dels cims de l'Albera més al fons. Hi destaquem com a més proximals, d'oest a est: el Roc de la Penya (411m) a 1km de distància, la Planella (334m) a 500m al N i la Serra dels Cofins (343m) a 650m.

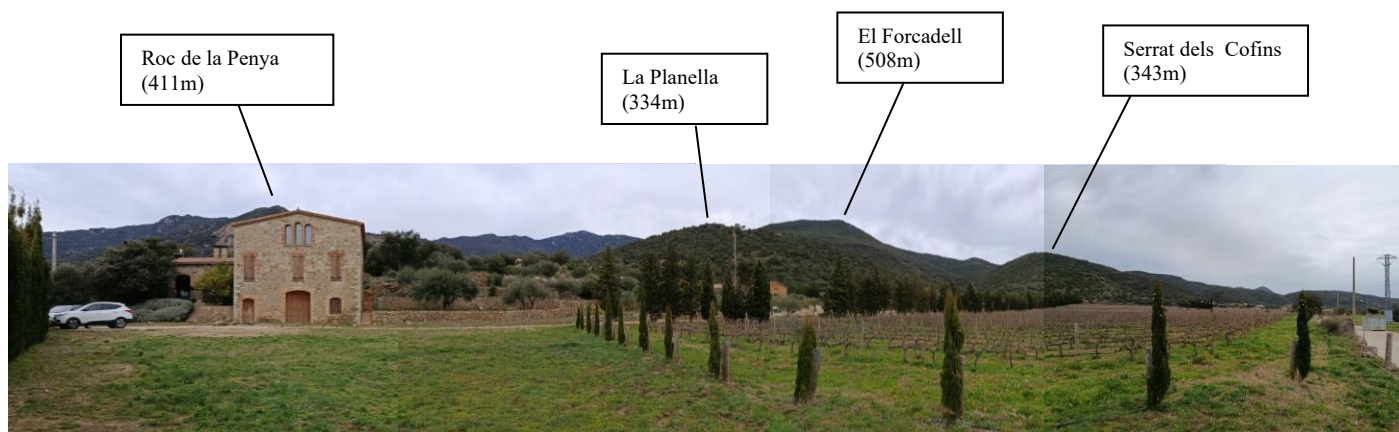


Figura 18. Panoràmica des del carrer dels Solers; façana sud de l'àmbit.

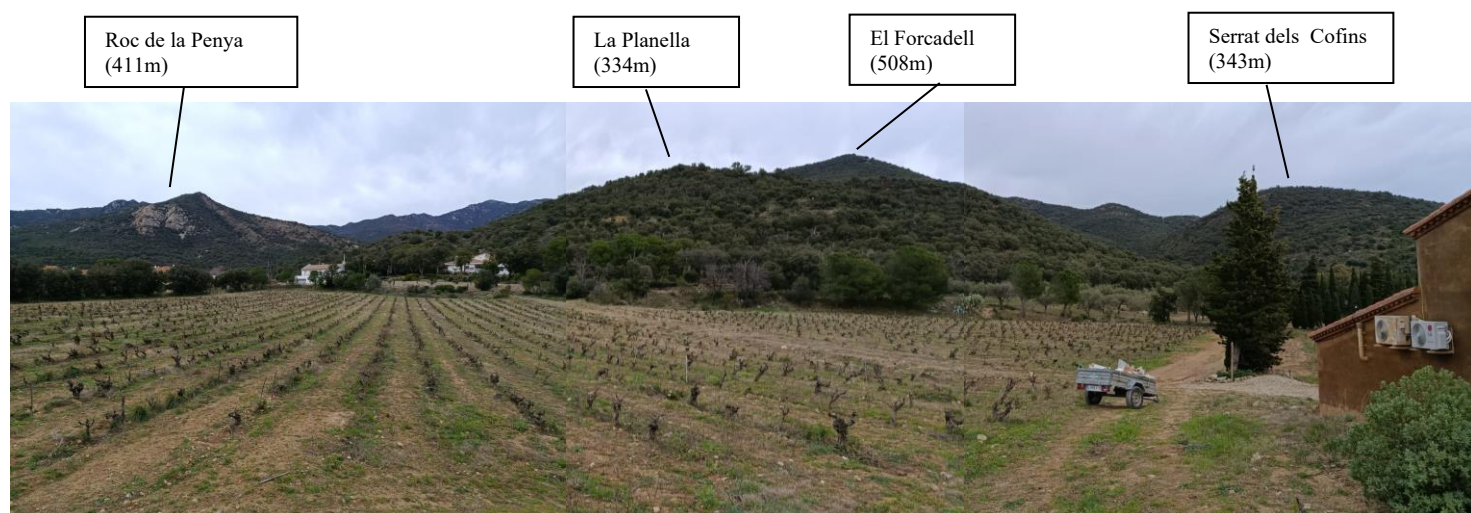


Figura 19. Panoràmica des de la part posterior de les naus.



Figura 20. Panoràmica des del pujol entre l'antic celler (extrem dret) i les naus (extrem esquerra).

III.1.3. Components i valors del paisatge.

L'objectiu d'aquest apartat és desgranar quins són els elements que configuren el paisatge tant immediat com de l'entorn de l'àmbit d'estudiar, amb mires que la seva integració sigui màxima i els impactes siguin mínims.

Components del paisatge

L'àmbit d'estudi s'emmarca al peu dels primers relleus dels Aspres de l'Albera, ocupant els primers relleus planers immediats. Es tracta d'una superfície dedicada majoritàriament destinada al conreu de la vinya, tot i que s'observen un parell de peces conreades amb olivera.

Així doncs, es tracta d'una finca amb un ús agrícola de secà amb elements que hi destaquen com ara les filades de xiprers que tenen per objecte la seva protecció de la tramuntana.

D'altra banda, s'observen també alguns elements autòctons com restes de suredes i pinedes de pi pinyer que baixen pels marges com interdigitacions dels Aspres cap a la plana conreada; aquesta vegetació espontània també s'hi troba en el turó granític al darrere de l'antic celler, i baixant pel rec de les Comes al límit est de l'àmbit del pla especial.

Per últim, destaquen els cossos edificats de l'interior de la finca: antic celler, naus del celler i la barraca de la vinya, totes elles vinculades a l'explotació vitivinícola, construïdes amb materials i tonalitats acords amb l'entorn.

Forma dels components.

Destaca un clar contrast de l'àmbit, completament planer amb els suaus relleus granítics dels Aspres pel N. Dins de la finca destaca el conreu de la vinya "en cordó", conreus baixos alineats en direcció SW-NE, tan sols trencats pels marges plantats amb xiprer, que confereixen formes piramidals i geomètriques a l'entorn conreat.

La vegetació espontània li dona a la finca formes acotonades i subarrodonides per la presència de capçades de suro i pi pinyer, tot i que les oliveres i ullastres també hi col·laboren.

Per últim, destaca un relleu molt arrodonit entre l'antic celler i les naus destinades a cellers, que resulta entapissat per sureda i olivera relicte.

Cromatisme del paisatge.

El cromatisme és molt variat al llarg de l'any, així a la primavera i l'estiu, la predominància de la vinya fa que els camps presentin una tonalitat verd clara, mentre que la resta de l'any, romandrà marronosa i del color de la terra. Aquesta tonalitat alterna amb els tons verd-grisosos de les oliveres, els verd fosc de les caducifòlies i els verd clars de les pinedes. A aquestes tonalitats naturals s'afegeixen els gris-marronosos del rocam granític present tan al turonet de l'interior de la finca com als aflorament de l'arc muntanyós de l'Albera que alternen amb els verds foscos de la sureda.

Pel que fa als elements antròpics, no destaquen massa al paisatge per la seva tonalitat ocre-marronosa, l'ús de materials integrats com les travesses de fusta, la fusteria marró fosc, la pedra del lloc i la teula àrab.

Valor del paisatge

Tot seguit es mostren una sèrie de valors del paisatge i s'avalua la possible afectació que els hi pot causar el desenvolupament del projecte. Aquests valors es recullen en la següent taula:

QUALITAT DE L'ESTÈTICA PAISATGÍSTICA	Es tracta d'una zona de gran valor paisatgístic en trobar-se coexistint els primers relleus dels Aspres de l'Albera amb els conreus llenyosos de secà més septentrionals.
VALOR ECOLÒGIC	L'àmbit del pla es troba fora dels espais naturals protegits: PEIN i de l'espai Xarxa Natura 2000; i té una biodiversitat singular baixa; per tant no destaca pel seu valor botànic.
PRODUCTIVITAT	La productivitat de la finca és molt elevada sobretot pel que fa a la producció de vi i oli (amb Denominació d'Origen Empordà), però també pel foment de l'enoturisme amb tastos de vins, degustació de productes locals i la possibilitat de pernoctar.
ARQUEOLOGIA	Dins de l'àmbit del pla no es té constància de la possible existència de jaciments arqueològics.
VALOR SOCIAL	El camí vell de Requesens al N de la finca és molt utilitzat per senderistes i cicloturistes per a accedir al coll de Medàs i des d'allí al Castell de Requesens. La mateixa finca també té el valor social de punt de trobada d'enòlegs i visitants que gaudeixen de l'oferta enoturística de Masia Serra.

III.1.4. Anàlisi d'alternatives.

Aquest Pla Especial no planteja cap alternativa més que la proposta atès que l'ampliació i incorporació de nous usos atèn a la clau urbanística on la finca està inserida, i per tant el planejament urbanístic els permet.

La proposta respon al creixement lògic i disposició de les actuals instal·lacions i edificis preexistents, en tant que es conceben com annexes als cossos edificatoris amb una composició i estructura integrats en el paisatge.

A més, la proposta representa una millora de l'oferta enoturística, tant pel que fa a l'ampliació de l'oferta hotelera com a la millora de l'espai polivalent tant pels visitants que hi fan tastos i degustacions com pel mateix celler que hi fa l'emmagatzematge i producció de la matèria primera. Finalment, es fa una millora en l'accessibilitat a la finca i millora en la seguretat dels visitants que no interactuen amb els vehicles.

III.2. PROPOSTA

III.2.1. Descripció de la proposta

L'objecte del present Pla Especial és l'ordenació de la finca de Masia Serra amb l'ampliació dels usos existents amb el d'hotel. La proposta consisteix en la reforma i ampliació de les edificacions existents de la Masia Serra - antic Celler i la barraca de la vinya per establir el nou ús d'activitat hotelera amb un total de 10 habitacions:

- Volum principal de l'antic celler: 7 habitacions (de nova creació, actualment plantes diàfanes).
- Volum del Recer de l'antic celler: 2 habitacions (existents, que es mantindrien).
- Barraca de la vinya: 1 habitació singular (nova creació).

Els espais d'ampliació de l'edificació que es proposen, són imprescindibles per oferir la qualitat adequada a l'oferta que Masia Serra preveu posar al servei de l'usuari de l'espai hotelier (Hotel de 4 estrelles superior). Serien els següents:

Contigus a l'antic celler:

- Espai de restauració. Situat al marge est contigu a l'antic celler
- Galeria. Espai privat de zona de *spa* i *relax* de les habitacions situades la façana posterior i planta primera.

33

Contigu a la barraca:

- Galeria. Espai privat de zona de *spa* i *relax* de l'habitació.

A l'espai entre les naus es preveu disposar un porxo que combinarà cobertura de fusta i de tipus natural (buguenvíl·lia i /o parra). Generant un espai polivalent per a l'ús enoturístic que donarà servei a les naus i alhora permetrà gaudir d'un espai d'acollida als visitants del celler, convertir-se en espai de tast exterior, activitats promocionals dels productes i esdeveniments similars vinculats a la difusió de productes del celler i de proximitat. L'àmbit del pla especial és de 129.554,15 m2.

III.2.2. Intervenció en el volum existent de Masia Serra.

És el volum principal de l'antic celler actualment actualment en desús i amb un volum annex (recer) que disposa de 2 habitacions. Assumirà completament el programa de l'hotel a excepció de l'habitació singular situada a la barraca de la vinya.

Es preveu la reforma completa de l'interior del cos principal per disposar el següent programa:

- Planta baixa (cota = +0): Vestíbul botiga, recepció, cambra higiènica, consigna, instal·lacions, escala, ascensor i pas de circulació.
- Planta primera (cota = +3,90): sala d'estar comuna, 3 habitacions amb cambra higiènica, escala, ascensor i pas de circulació.
- Planta segona (cota = +6,70): 4 habitacions amb cambra higiènica, escala, ascensor i pas de circulació.

S'actuarà puntualment a la façana per adequar les obertures a la distribució mantenint el caràcter de l'edificació existent.

L'edifici actual no disposa d'un nucli de comunicació vertical. A tal efecte es proposa la seva ubicació completament a l'interior dins el volum existent, evitant l'aparició d'una nova volumetria exterior que podria distorsionar significativament la configuració del conjunt edificat. Aquest criteri implica la necessitat d'ampliar interiorment la planta baixa amb un buidat dins els volum edificat, excavant la part posterior que quedaria semisoterrada.

L'espai del Recer amb les 2 habitacions actuals no es modificaria, disposant del següent programa:

- Planta primera (cota = +2,60): 2 habitacions amb cambra higiènica.

34

III.2.3. Proposta d'ampliació contigua a Masia Serra. Espai de restauració

L'espai de restauració és imprescindible per donar servei als hostes de les habitacions de l'hotel, i alhora permetrà disposar de les condicions adequades per gaudir de l'experiència de tast de vins i degustació de productes locals. Aquest espai es proposa annex al costat est de la façana principal de l'antic celler. La seva superfície seria aproximadament de 100 m².

Es tracta d'una nova edificació de planta baixa per acollir un espai principal destinat a menjador, un espai de cuina i una cambra higiènica adaptada.

Aquest nou volum es concep en diàleg amb el paisatge, més com un element exterior que un interior. Com si fos una pèrgola entre les oliveres. Situant-se en el punt de transició interior i exterior edificat.

La seva forma adaptada a l'espai disponible, la seva horitzontalitat i la disposició de patis que permeten la reposició de les oliveres, possibilita que no interfereixi en el perfil del paisatge ni la seva comprensió.

La seva configuració és molt lleugera, amb estructura de costelles d'acer corten i tancaments de vidre i fusta.

La seva situació serà retirada de l'alineació de la façana del volum principal, inserida en el primer marge de l'olivar. Davant el primer marge es plantarà també una nova filada d'oliveres, donant profunditat a l'esglaonament de les terrasses.

III.2.4. Galeries de les habitacions de planta primera.

Aprofitament de l'espai situat a planta primera entre la façana posterior i el tall de la roca natural, per disposar una galeria privada a les 4 habitacions destinada a espai de *relax* i *spa*. Aquesta ampliació es formalitzaria de la mateixa manera que l'espai de restauració. Amb una estructura porxada d'acer corten i tancaments de vidre i fusta, que permeten la seva relació i inserció en el paisatge.

Aquestes galeries són imperceptibles des de qualsevol punt de vista de la finca i l'entorn proper, ja que queden en un espai completament amagat entre els marges, l'edificació principal, la roca natural i la pròpia orografia i vegetació de l'entorn immediat



Figura 21. Ordenació de l'edificació de Masia Serra (antic celler).

III.2.5. Proposta d'ampliació de la barraca de la vinya.

L'habitació proposada a la barraca pensada com a element singular, idíl·lic entre les vinyes, també necessita d'un espai de *relax* i *spa*.

Es preveu eliminar tots els element afegits a la barraca, retirant la xemeneia i la barbacoa. L'ampliació es proposa per la zona est, aprofitant el desnivell i clavant-se lleugerament en el terreny per no agafar alçada i donar-li privacitat. Això s'aconsegueix allargant els murets de pedra i disposant una eixida amb el mateix criteri de porxos de pòrtics d'acer corten i tancaments de vidre i fusta.

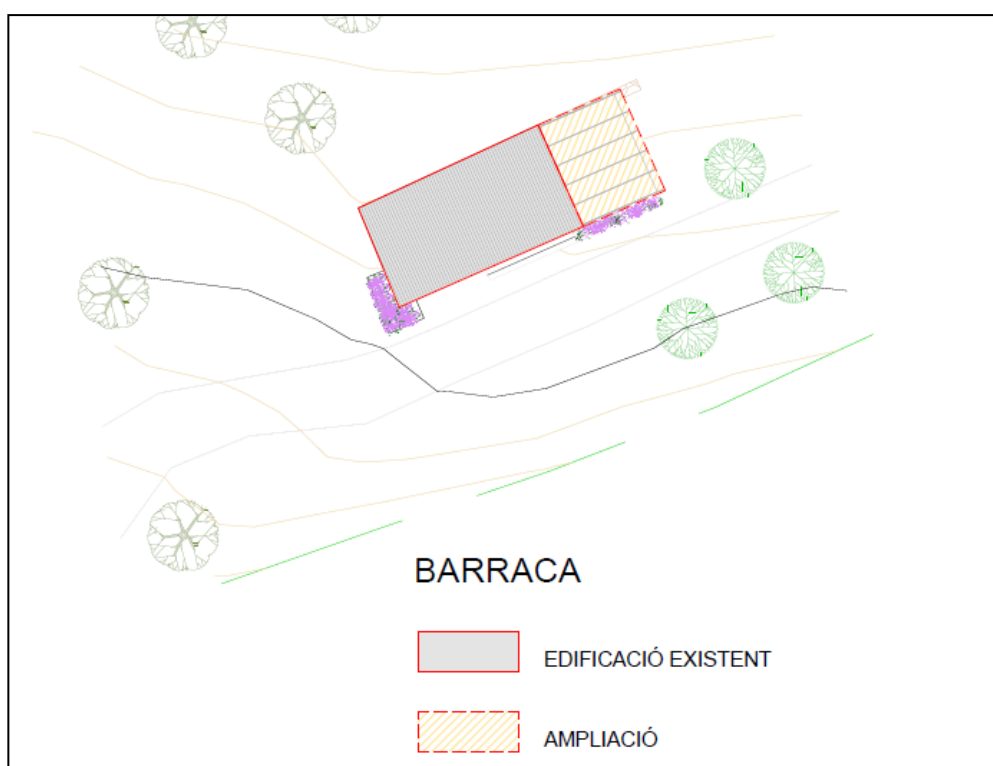


Figura 22. Ordenació de l'edificació de la barraca de la Vinya.

III.2.6. Porxo. Espai polivalent de treball i acollida al visitant

El porxo es considera essencial garantir unes bones condicions de treball del celler en dies de mal temps protegint l'espai entre les naus i al mateix temps oferir un espai d'acollida als visitants del celler on es pot organitzar les visites, convertir-se en espai de tast, acollir activitats promocionals dels productes i esdeveniments similars que son primordials per l'activitat enoturística.

La seva formalització es desenvoluparia a partir dels criteris exposats anteriorment per les ampliacions utilitzant els mateixos elements constructius. Pòrtics d'acer corten com element estructural principal i cobertura de fusta, incorporant també en aquest cas vegetació natural, tipus buguenvíllia i /o parra, que s'estendran, com enfiladisses que son, per una malla d'acer inoxidable suspesa d'aquests pòrtics. Per definir la seva alçada lliure 4,25 m a les zones d'influència del vehicle de més alçada que s'utilitza és un camió de 4,10 m.



Figura 23. Ordenació de l'àmbit del Celler.

III.2.7. Obertura de nou accés per a vehicles.

Es proposa mantenir l'actual accés des del carrer dels Solés, únicament com a accés per a vianants i generar-ne un de nou per als vehicles, separat d'aquest una mica més avall seguint la filada de xiprers, que donaria la benvinguda al mas.

Consistiria en obrir una rampa en el marge tal com es detalla als plànols. La seva ubicació en aquest punt també alliberarà el pas de vehicles per davant a ran de l'edifici de Masia Serra i millorarà sensiblement la seguretat dels visitants i treballadors.

Els vehicles que accedeixin a la finca se situaran on actualment ho fan, a l'espai al peu de l'olivar situat entre l'antic celler i les noves naus.

III.2.8. Resum de criteris per a les intervencions:

- Millora de l'accés a la finca separant vianants i vehicles.
- Les intervencions plantejades son plenament compatibles amb el ple rendiment de l'activitat agrícola.
- Es conserva el caràcter i volumetria de les edificacions existents.
- L'activitat hotelera desenvolupa el programa d'habitacions, recepció i acollida dels usuaris dins dels elements construïts existents.
- Es garanteix l'accessibilitat sense realitzar nous volums edificats exteriors per a la comunicació vertical (ascensor i escales) evitant distorsionar la volumetria del conjunt i el perfil del paisatge.
- Les ampliacions es realitzen de manera annexa als cossos edificats. Es proposa que siguin el menys aparents possible. Seran de caire lleuger integrades en la transició interior exterior dels volums petris de les edificacions principals preexistents.
- Per a la formalització de les ampliacions s'utilitza un criteri unitari tan formal com de materials, disposant-se d'acord a les seves característiques naturals (acer corten, vidre, fusta i elements vegetals).
- La il·luminació exterior serà rasant pels espais de circulació, amb aplics o balises de lluminàries amb llum led, de tipus rasant, enfocant el paviment i evitant la contaminació lumínica.
- Les instal·lacions de serveis seran completament soterrades i es connectaran a les que ja disposa la finca.
- La riquesa paisatgística de la finca amb les plantacions de vinya i olivera es preservarà amb la pròpia activitat. Els espais vinculats a l'accés i el front de l'antic celler, actualment més pobres de vegetació es completaran amb una nova plantada d'oliveres i s'enjardinaran amb espècies arbustives autòctones aromàtiques ja presents a la finca com l'espígol, el romaní i la farigola.
- L'espai exterior d'acollida al visitant i tasts serà una pèrgola d'estructura metàl·lica d'acer corten i cobertura de fusta i vegetal.

III.2.9. Quadre de superfícies.

Edificis	Actual	Proposta Pla
Masia Serra	362,68 m2	635,45m2
Barraca vinya	35,42 m2	49,50 m2
Naus celler	619,02 m2	619,02 m2
Total superfície construïda	1.107,12 m2	1.303,97 m2
Espai polivalent entre naus	-	261,40 m2

III.2.9. Ordenació d'usos.



Figura 24. Ordenació dels usos.

III.2.2. Seccions

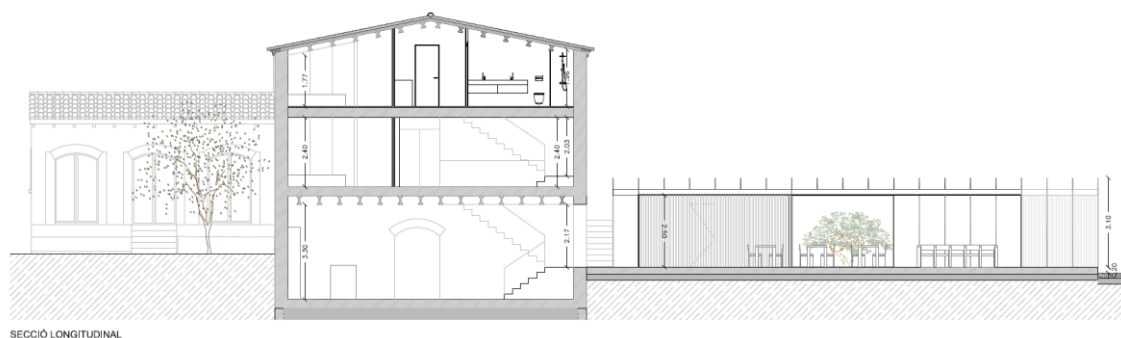


Figura 25. Secció longitudinal Masia Serra amb restaurant.

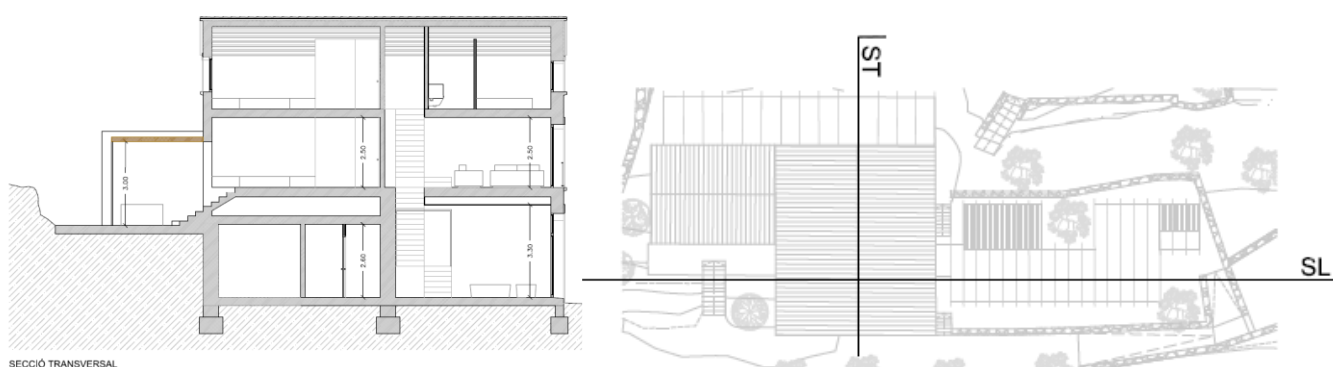


Figura 26. Secció transversal Masia Serra amb espai spa-relax a la part posterior, i profundament amb semisoterrani.

40



Figura 27. Façana sud-oest de l'espai polivalent entre les naus del celler.

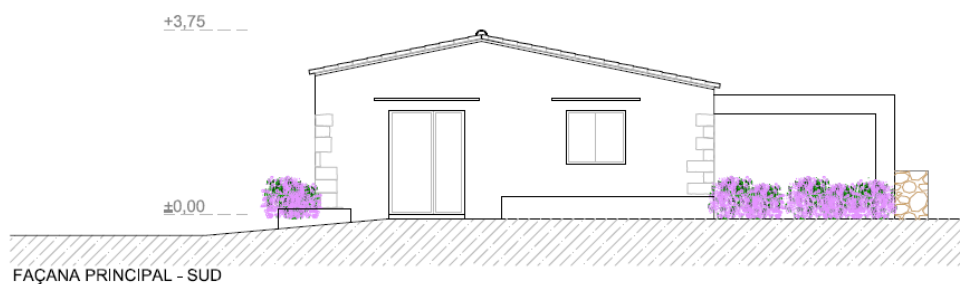


Figura 28. Façana sud de la barraca de la vinya.

III.2.2. Estat del planejament.

III.2.2.1. Planejament local.

El planejament vigent de Cantallops són les Normes Subsidiàries de planejament general, aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona (CTUG) de data 07/06/1995, i publicades al DOGC del 7/06/1995. És vigent el text refós acord definitiu CTUG de 15/12/2005 publicada al DOGC el 24/04/2006.

El planejament classifica l'àmbit d'actuació en Sòl no urbanitzable. Zona 9 Agrícola-ramader, regulada pels articles 132 a 135, i pel règim d'usos del sòl a través dels articles 143 a 146 i article 160.

Les NNSS contempnen a l'article 146 ús residencial com admès a la zona de sòl no urbanitzable ús agrícola-ramader (clau 9). El punt 1 del mateix article determina com a comprès dins l'ús residencial, l'hoteler com a forma col·lectiva de l'ús residencial.

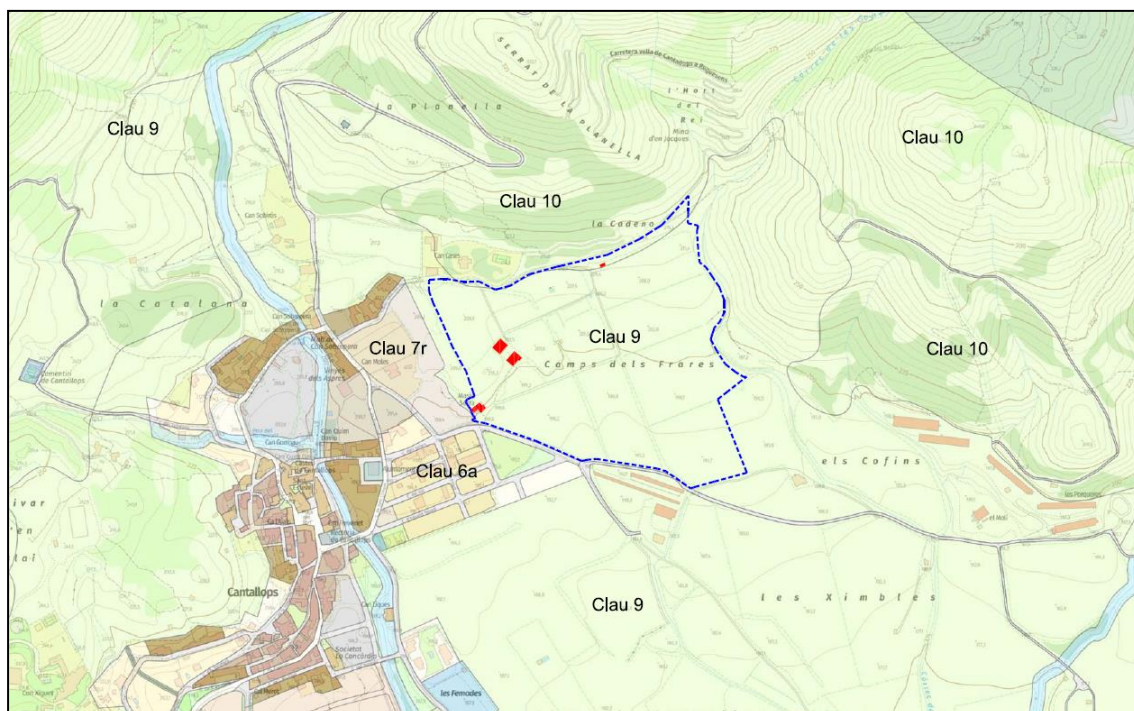


Figura 29. Extracte del planejament vigent de Cantallops. Hipermapa de la Generalitat.

III.2.2.2. El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG).

El PTPCG va ser aprovat definitivament en data 14 de setembre de 2010 i publicat al DOGC nº 5735, de 15 d'octubre de 2010.

Atenent al mapa d'espais oberts del PTPCG, l'àmbit del pla especial es troba dins de **Sòl de protecció especial**, regulat pels articles 2.6 i 2.7 de la seva normativa urbanística.

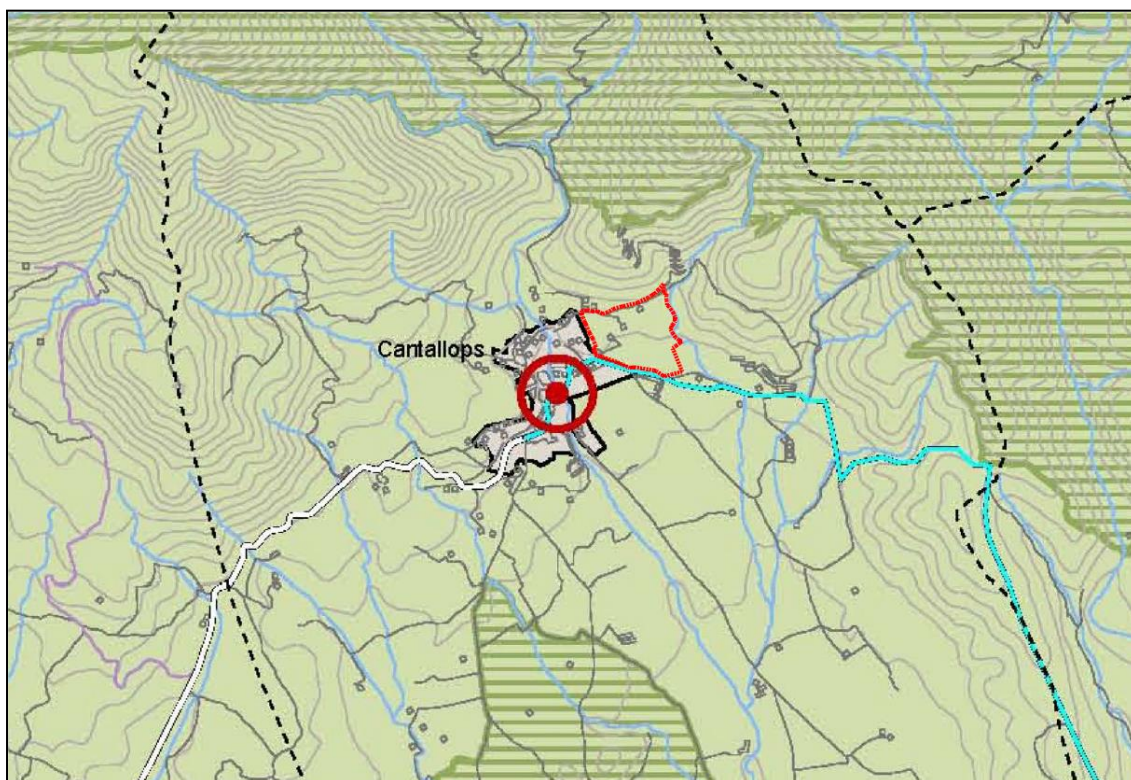


Figura 30. Mapa d'Espais oberts. PTPCG.

Aquesta categorització fa perfectament compatible el desenvolupament del pla.

SISTEMA D'ESPAIS OBERTS: CATEGORIES DE SÒL**SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL**
 Sòl de protecció especial

 PEIN i Xarxa Natura 2000
SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL
 Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic

 Sòl de preservació de corredors d'infraestructures

 Sòl de potencial interès estratègic
SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA
 Sòl de protecció preventiva
ÀMBITS SOTMESOS A LA REGULACIÓ DELS PLANS DIRECTORS URBANÍSTICS
 PDUSC I

 PDUSC II (Article 5.1)

 PDUSC II (Article 5.2)

 PDU de la Serra de Rodes

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

SISTEMA D'ASSENTAMENTS: TIPOLOGIES DE TEIXITS**NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS**
 Nuclis històrics i les seves extensions
ÀREES ESPECIALITZADES
 Ús residencial

 Ús industrial i/o logístic

 Ús comercial i altres terciaris

 Ús d'equipaments i sistemes

 Espais lliures interns d'àrees especialitzades
SISTEMA D'ASSENTAMENTS: ESTRATÈGIES DE DESENVOLUPAMENT**NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS**
 Creixement potenciat

 Creixement mitjà

 Creixement moderat

 Desenvolupament qualitatiu i reforçament nodal

 Desenvolupament qualitatiu

 Millora i completió

 Manteniment del caràcter rural
ÀREES ESPECIALITZADES
 Dotació d'equipament

 Específica

 Reducció o extinció

 Extensió
ALTRES DETERMINACIONS (Article 3.16)
 Límit del creixement urbà

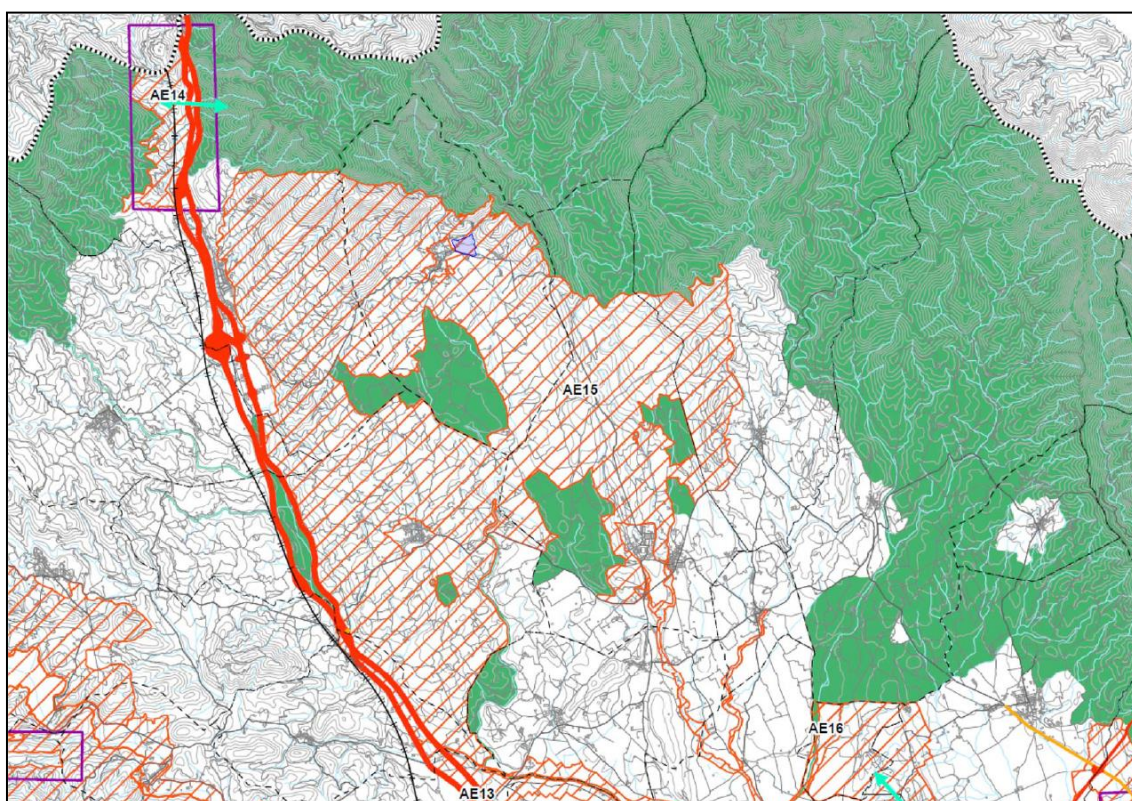
 Separador urbà

 Límit d'àmbit de pla director urbanístic

III.2.3. Fragilitat ambiental.

III.2.3.1. Connectivitat funcional i paisatgística

Segons l'ISA del PTPCG i el mapa d'estructura d'espais oberts; àmbits d'especial valor connector, l'àmbit del pla queda dins de l'espai connector AE-15 que connecta el massís de l'Albera amb els espais protegits de les Basses de l'Albera i el riu Llobregat d'Empordà; i des d'aquest als Aiguamolls de l'Empordà a través dels corredors fluvials que baixen de N a S fins a tributar a la Muga..



44

Figura 31. Mapa d'espais d'interès connector (ISA del PTPCG).

-  Espais del PEIN / Xarxa Natura 2000
-  Espais d'interès connector
-  Eix conflictiu per a la connectivitat
-  Àrees de conflicte per a la connectivitat
-  Separadors urbans proposats

En consonància amb la figura anterior, l'àmbit del pla especial queda dins dels àmbits d'especial valor connector del PTPCG, segons estableix el plànol normatiu d'estructura del sistema d'espais oberts i d'àmbits d'especial connector del PTPCG.

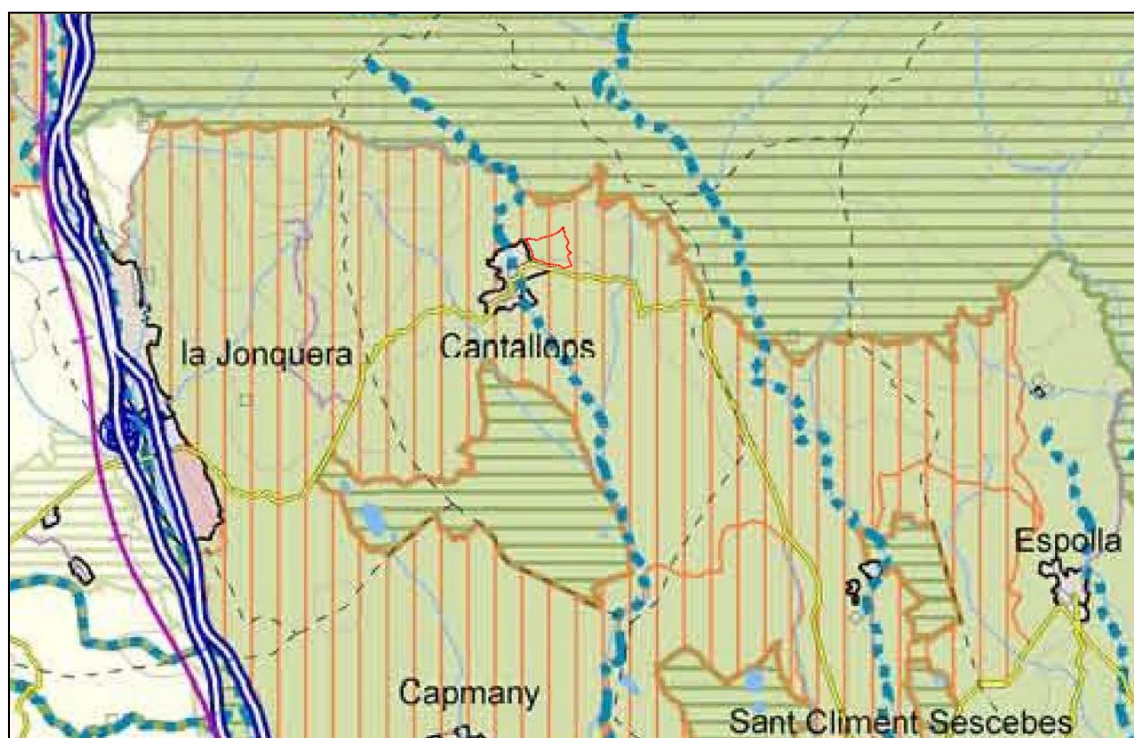


Figura 32. Mapa 05. Estructura del sistema d'espais oberts. Àmbits d'especial valor connector.

SISTEMA D'ESPais OBERTS: CATEGORIES DE SÒL	
SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL	
	Sòl de protecció especial
	PEIN i Xarxa Natura 2000
SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL	
	Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic
	Sòl de preservació de corredors d'infraestructures
	Sòl de potencial interès estratègic
SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA	
	Sòl de protecció preventiva
SÒL AMB VALOR DE CONNEXIÓ	
	Àmbit d'especial valor connector
	Connector fluvial

Per últim, es presenta el mapa de l'índex de connectivitat ecològica terrestre que és una aproximació quantitativa i contínua pel conjunt del territori i que pren en consideració les particularitats del paisatge mediterrani.

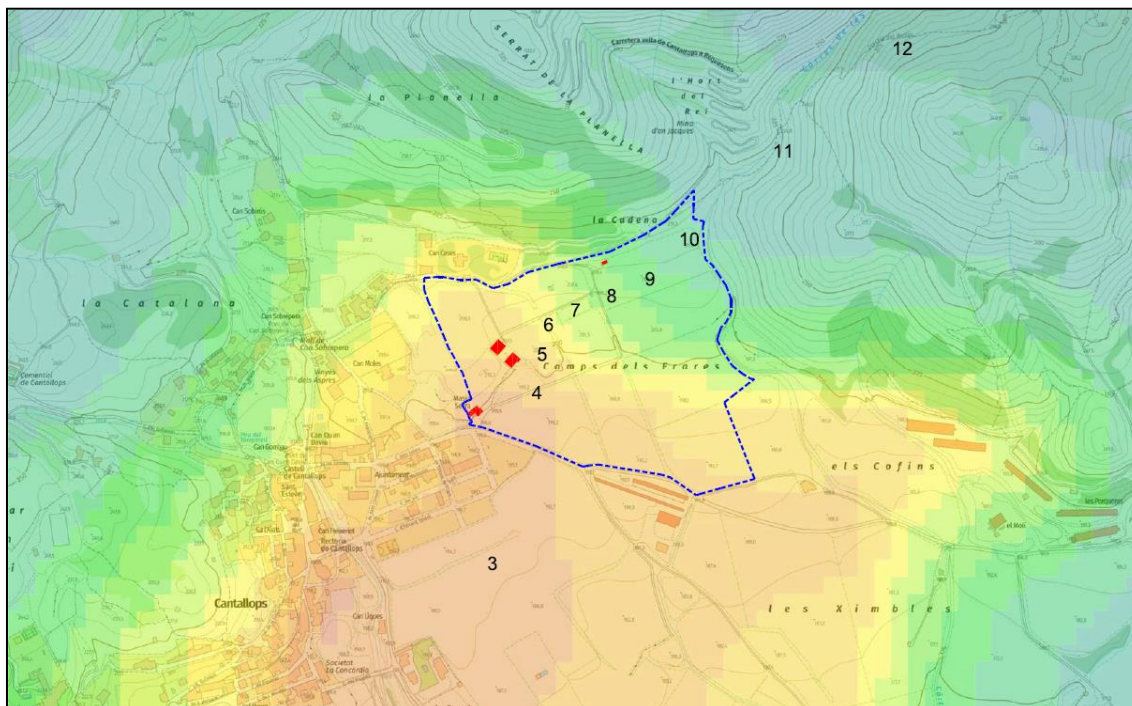


Figura 33. Índex de connectivitat (Hipermapa de la Generalitat).



Una vegada sobreposat l'àmbit del pla es veu una gradació de valors de connectivitat que són molt baixos a l'entorn de les construccions de les naus i l'antic celler (3-5 sobre 14), i que van pujant a mesura que anem cap al NE (valor 8 a la barraca i 10 a l'extrem NE de la finca).

III.2.3.2. Els espais naturals protegits.

III.2.3.2.1. PEIN i XN 2000.

L'àmbit d'estudi queda fora de cap espai natural protegit, sent els més propers el PEIN Massís de l'Albera, també espai XN2000 amb el codi ES5120014 (ZEC, LIC i ZEPA), situat uns 350m al nord.

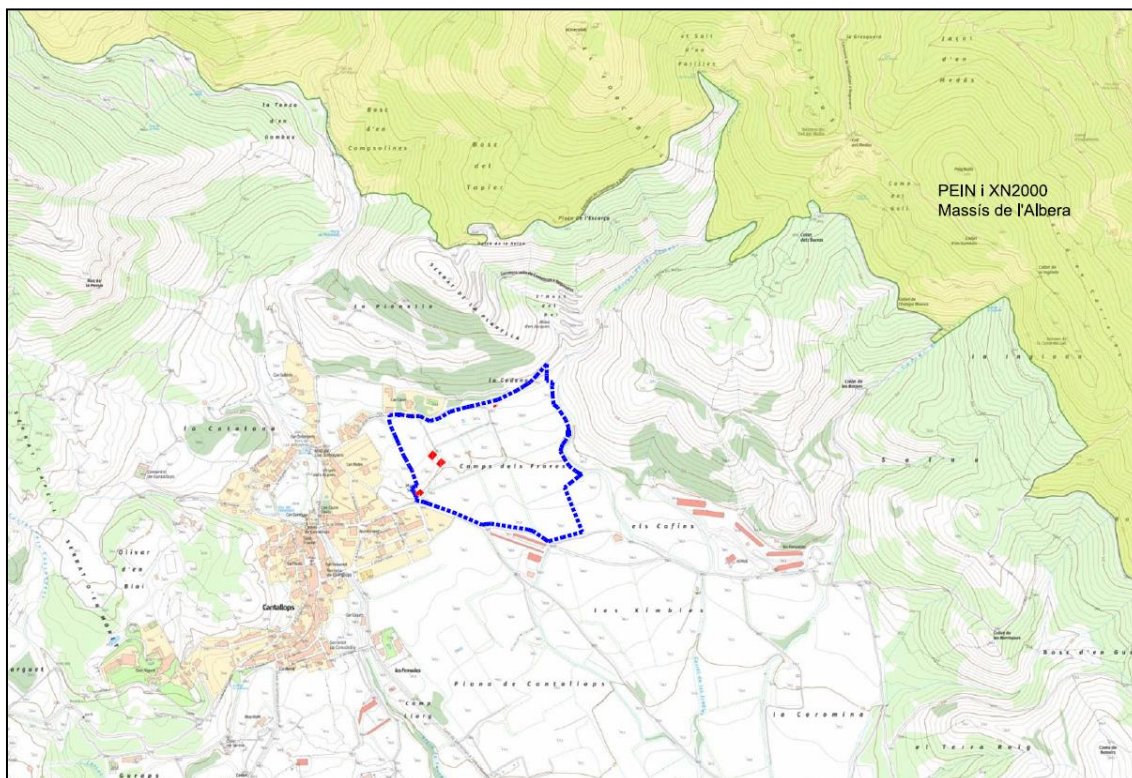


Figura 34. Mapa de delimitació del PEIN i XN2000 del Massís de l'Albera.

III.2.3.2.2. Catàleg d'espais d'interès natural i paisatgístic de les comarques gironines.

L'àmbit d'estudi queda dins de l'espai d'interès natural "Aspres de l'Albera" (codi 87) segons el "Catàleg d'espais d'interès natural i paisatgístic de les comarques gironines".

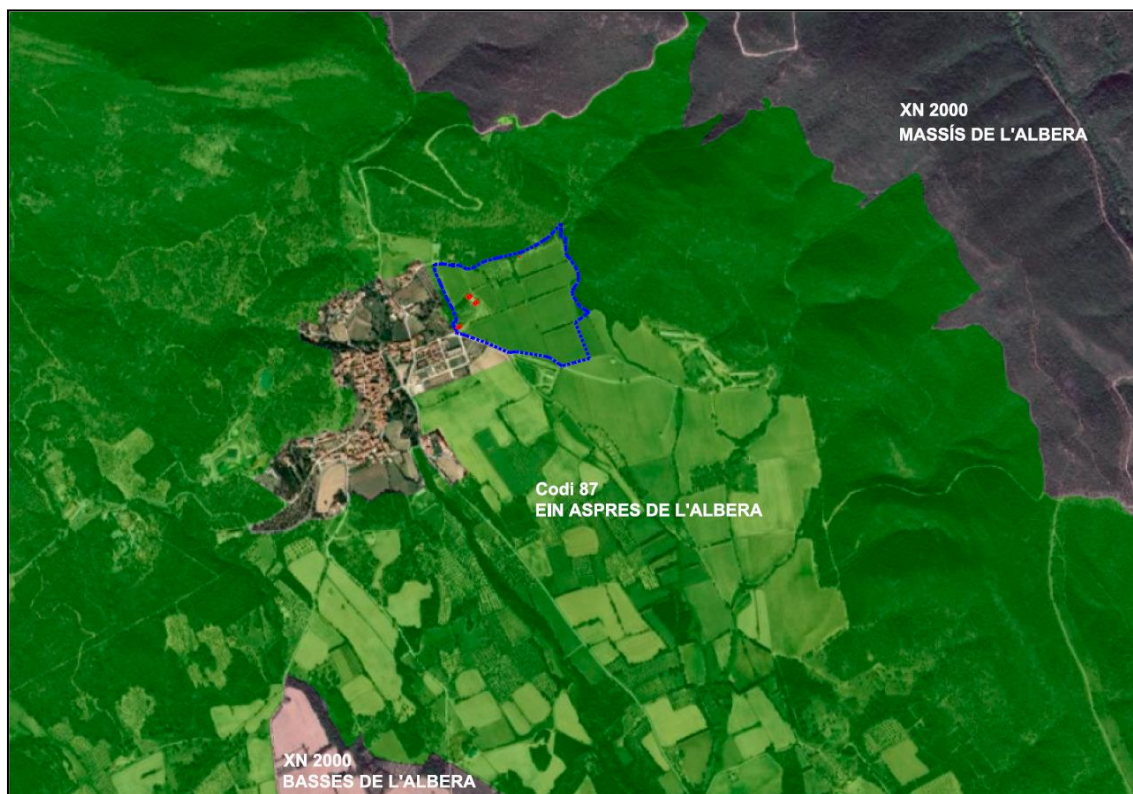


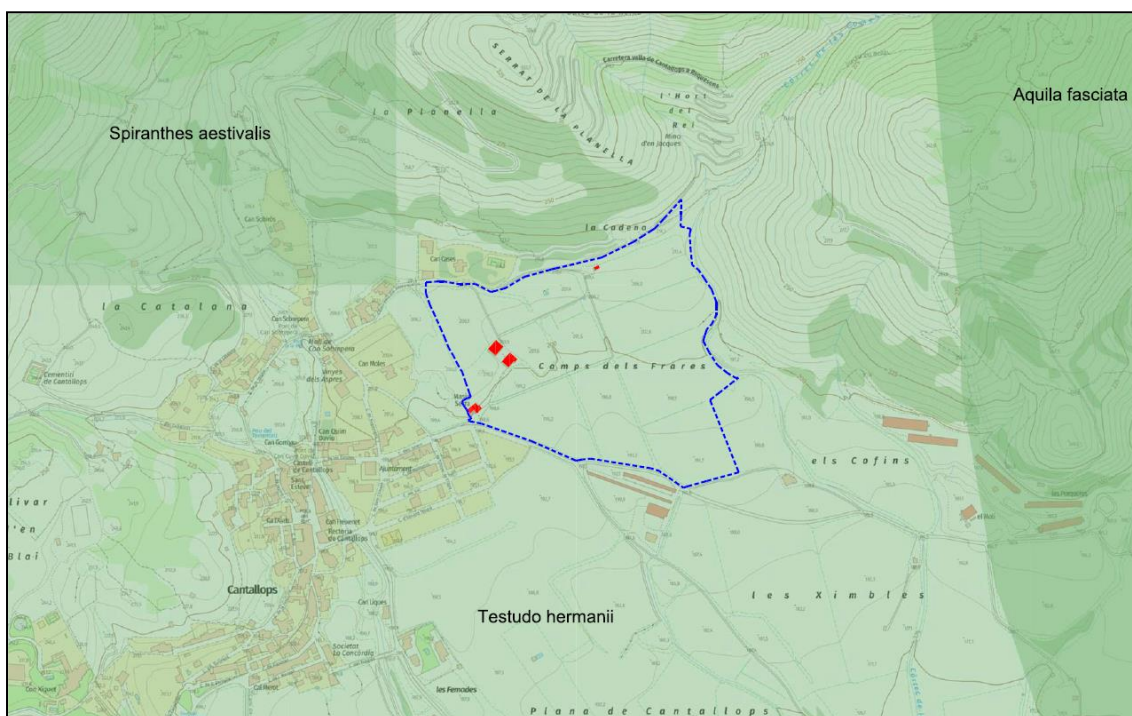
Figura 35. Extracte del Catàleg d'espais d'interès natural i paisatgístic de les comarques gironines

III.2.3.2.3. Àrees d'interès florístic i faunístic.

Segons el model de distribució de la tortuga mediterrània (*Testudo hermanni*) en 1x1, l'àmbit d'estudi en quedaria dins. Es tracta d'una espècie en perill d'extinció dins de la Directiva Hàbitats als Annex II i IV, en una àrea de reproducció i alimentació.

D'altra banda, i pel que fa a l'Àliga cuabarrada (*Aquila fasciata*), l'àmbit en queda fora de l'àrea crítica. Aquesta espècie també es troba en perill d'extinció segons l'Annex I de la Directiva Ocells.

Per últim queda fora del model de distribució de l'espècie de la flora "*Spiranthes aestivalis*" (orquídia) inclosa en el Libro Rojo de la flora vascular d'Espanya, en l'Annex IV de la Directiva d'Hàbitats i, classificada com a vulnerable en el Catàleg de flora amenaçada.



49

Figura 36. Àrees d'interès florístic i faunístic

III.2.3.2.4. Capacitat agrològica del sòl.

No existeix encara la cartografia d'aquesta zona però terrenys similars propers com la zona vitivinícola d'Espolla, indica que es tracta de sòls de classe IV

	IV	Clase IV	Suelos que presentan limitaciones muy severas para su uso (profundidad enraizable, capacidad de retención de humedad, pendientes fuertes del terreno, drenaje insuficiente y encharcamientos, inundaciones frecuentes, salinidad, sodicidad, rasgos erosivos), lo que restringe de forma importante el número de cultivos que se pueden hacer y/o requiere un manejo muy cuidadoso, con prácticas de manejo y conservación muy cuidadosas.
--	----	----------	--

Per a refermar el que s'ha explicat al damunt es presenta el mapa de la Declaració Única Agrària (DUN 2024) on es fa un recull gràfic del tipus de conreu present a totes les parcel·les productives a l'entorn de l'àmbit del pla especial: conreu de vinya i d'olivera.

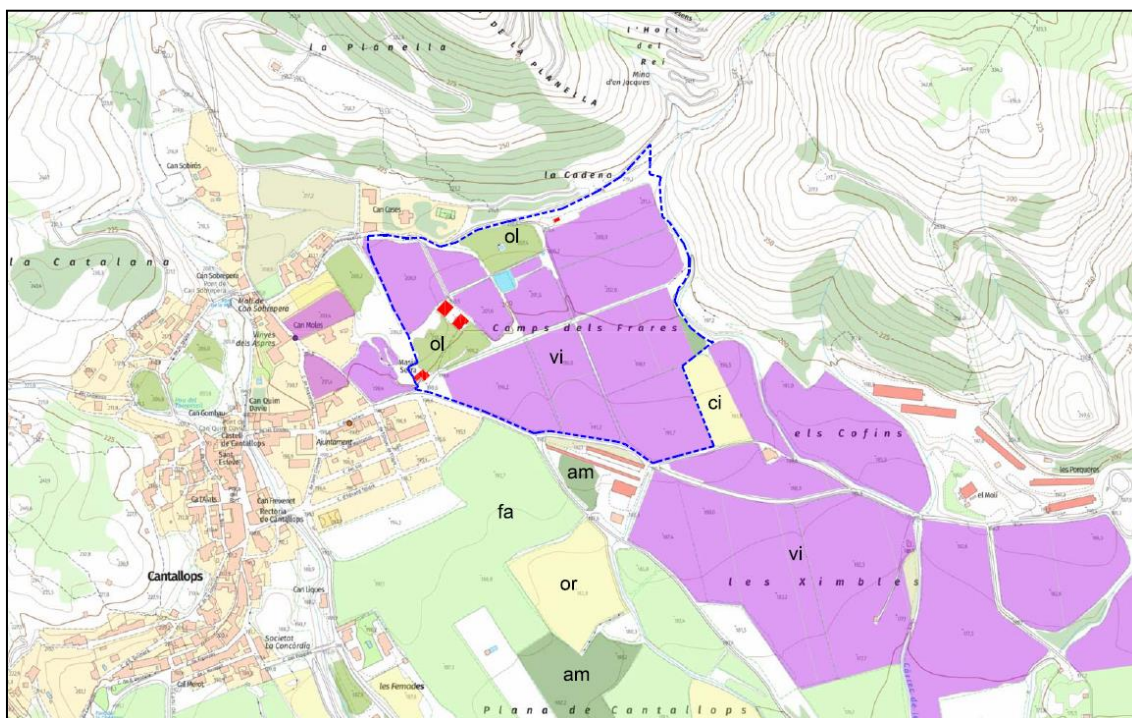


Figura 37. Mapa de la DUN 2024. Llegenda: vi vinya; ol: olivera; am: ametller; fa: farratgeres; or: ordi; ci: civada.

50

Segons l'ISA del PTPCG, l'àmbit es troba dins d'una zona agrícola amb valor per la seva denominació d'origen (DO Empordà) i per la seva extensió i funció ecològica o cultural.

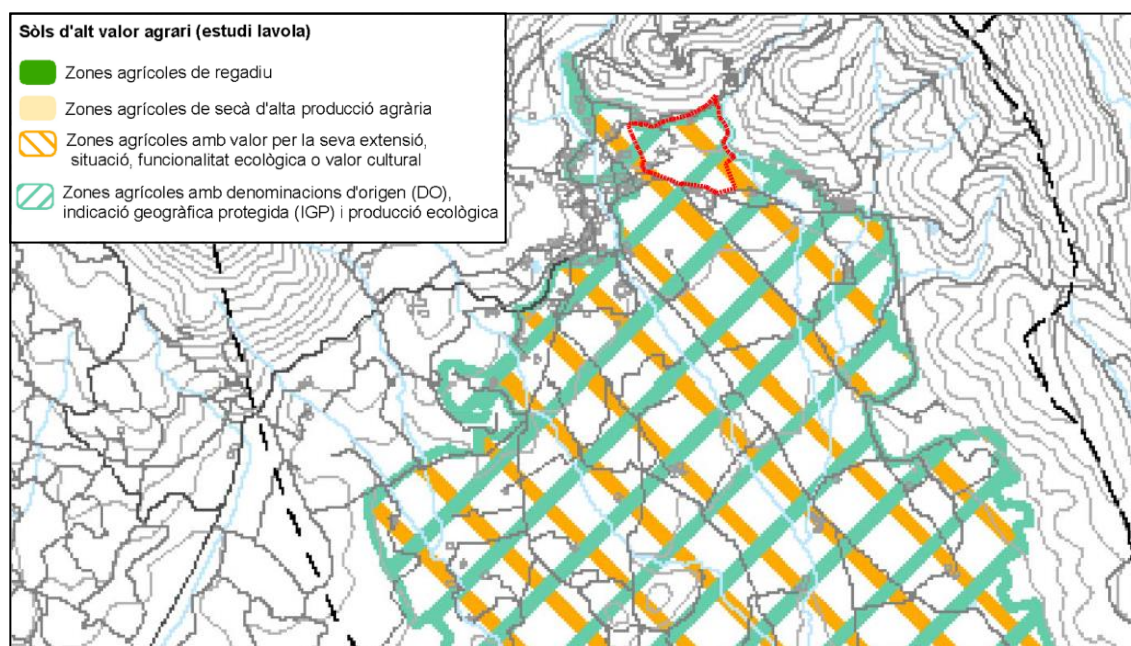


Figura 38. Zones d'alt valor agrícola

III.2.4. Riscos naturals.

III.2.4.1. Risc d'inundabilitat.

Atenent al visor de l'ACA, l'àmbit del pla es troba fora de cap zona inundable, ni en zona amb risc potencial segons la seva geomorfologia.

III.2.4.2. Risc d'incendis.

El municipi de Cantallops està declarat com d'alt risc d'incendi, segons l'annex del Decret 64/1995, de 7 de març, de mesures per a la prevenció del risc d'incendi forestal. Tot i que l'àmbit queda fora, sí es troba molt proper a les zones d'alt risc al perímetre nord i est. La major part d'aquestes zones es varen cremar a l'incendi forestal del 19/07/1986.

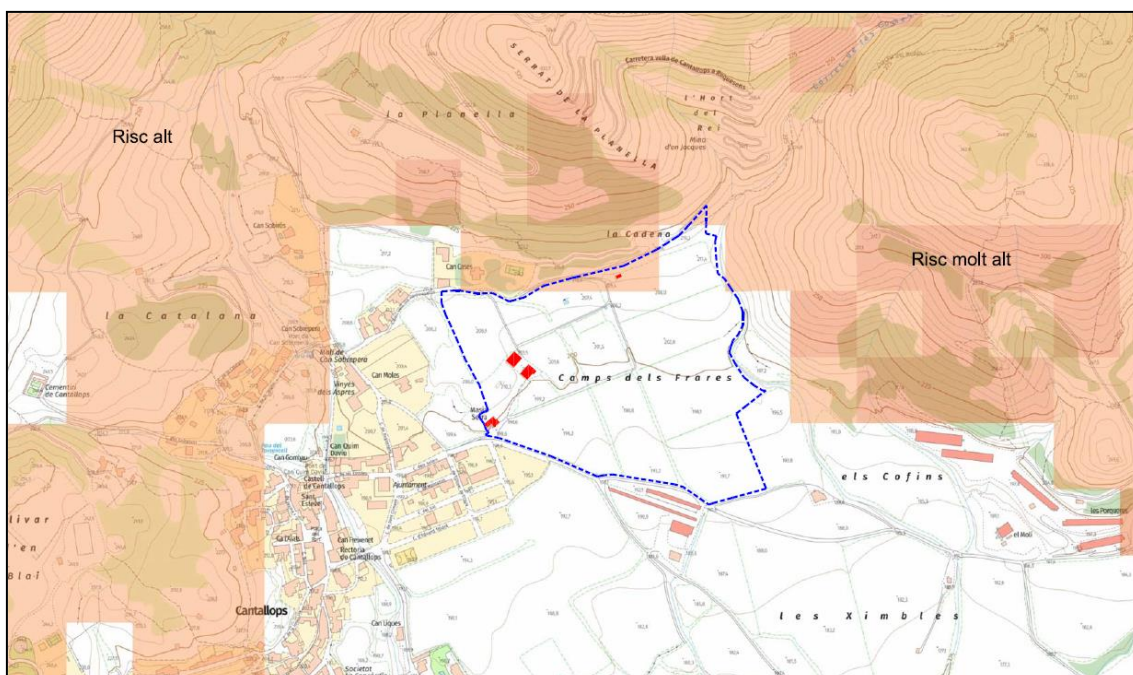


Figura 39. Mapa de risc bàsic d'incendis forestals. Hipermapa de la Generalitat.

III.2.4.3. Risc geològic.

Atès que es tracta de terrenys molt planers i conformats per formacions geològiques quaternàries sobre roca granítica, no es preveuen: esfondraments del terreny ni esllavissaments. Pel que fa al turó entre l'antic celler i les naus, els afloraments de granit aparentment són estables i no presenten risc de desprendiments.

III.2.6. Fragilitat paisatgística.

La susceptibilitat del paisatge a veure alterats els seus valors i el seu caràcter per l'efecte paisatgístic produït per l'actuació proposada serà molt poc significativa.

Els factors que repercuteixen especialment en la fragilitat del paisatge del lloc:

- Abast de la conca visual: la conca visual proximal es redueix a l'interior de la mateixa finca, des d'on actualment es veuen les edificacions, a més dels accessos que fan de límit N (camí vell de Requesens) i S (carrer dels Solers), des d'on s'aprecien visuals parcials de les volumetries preexistents. Així, la conca visual es pot estendre fins a unes 12 hectàries. La conca més allunyada es percep des dels relleus que conformen un arc septentrional, amb distàncies entre 500 i 1000m.
- Accessibilitat: l'accés es realitza a través del camí dels Solers, entrada a la finca de Masia Serra.
- Grau de freqüentació per la població: el carrer dels Solers s'utilitza per a accedir a la finca de Masia Serra per part del visitants, tot i que també l'utilitzen els treballadors de les explotacions ramaderes situades a llevant. Finalment, el camí vell de Requesens, al límit N de la finca, és emprats per senderistes que van a Requesens passant pel Coll de Medàs.
- Capacitat d'emascament de la vegetació. Atesa la topografia planera, l'emascament dels cossos edificatoris preexistents amb les filades de xiprer, la vegetació espontània, i fins i tot, les oliveres, és molt elevada.

III.3. Criteris d'integració i impactes paisatgístics.

III.3.1. Impacte paisatgístic.

Els elements de l'activitat que podrien comportar un impacte paisatgístic són:

- Impacte per les noves visuals derivades de l'ampliació dels cossos edificatoris preexistents (antic celler i barraca de la vinya). Qualificació de l'impacte: compatible-moderat
- Impacte derivat del cobriment de l'espai polivalent entre les dues naus de l'actual celler. Qualificació de l'impacte: compatible
- Impacte derivat del nou accés des del carrer dels Solés. Qualificació de l'impacte: compatible-moderat.

Amb tot es preveu un impacte global compatible-moderat.

Aquests efectes seran esmenats i corregits amb les mesures integradores que s'apunten a continuació.

53

III.3.2. Criteris i mesures d'integració.

Els criteris d'integració tenen com a objectiu guiar les decisions que es prenen durant l'elaboració de la proposta i contribuir a la seva integració paisatgística, seguint diferents estratègies com l'harmonització, el camuflatge o la singularització.

Les mesures d'integració són les actuacions específiques que incorpora la proposta per tal d'evitar, reduir o compensar l'efecte del projecte en el paisatge i facilitar-ne la seva integració.

Dins d'aquestes diferenciem les mesures preventives, les correctores i les compensatòries: les primeres són aquelles que s'han aplicat en la mateixa concepció del projecte i en la fase d'execució de les obres per a evitar la generació d'impactes; les mesures correctores són les que s'incorporen al projecte amb la finalitat d'aconseguir reduir l'abast i intensitat dels impactes en el paisatge; i les compensatòries contemplen el rescabament dels efectes de la proposta sobre el paisatge.

Mesures preventives:

- Es preveu el manteniment del cos edificatori de l'antic celler, amb tan sols una adequació de les obertures que donen al a façana sud.
- Es preveu el manteniment de les naus de l'actual celler, cobrint tan sols la zona exterior entre les naus que ja actualment fa d'espai polivalent, albergant la productivitat vitivinícola i les activitats de tast de vins i degustació de productes locals.
- Es preveu el manteniment del cos de la barraca de la vinya desmantellant tan sols elements sortints com la xemeneia i la barbacoa.
- Es preveu el manteniment de l'actual accés però només per als visitants a peu; millorant així la seva seguretat atès que es preveu l'obertura d'un nou accés per a vehicles des del carrer dels Solers.

Mesures correctores:

- Pel que fa a l'actual edifici de l'antic celler, es concebrà com una pèrgola entre oliveres amb diàleg amb el paisatge. Impacte final: **compatible**.
- El cos anirà retranquejat de l'alineació de la façana per sobre del primer marge d'oliveres. La horitzontalitat permet la reposició de les oliveres no interferint amb el paisatge. Impacte final: **compatible**.
- Hi haurà una plantada d'oliveres i plantes aromàtiques davant la façana sud de l'antic celler i els espais vinculats amb el nou accés per a donar profunditat a l'esglaonament de les terrasses. Impacte final: **compatible**.
- L'estructura de la pèrgola es concep amb costelles d'acer corten i tancaments de vidre i fusta. Impacte final: **compatible**.
- L'edifici de l'antic celler es mantindrà exteriorment com fins ara amb l'excepció de les obertures de la façana que s'adequaran. Impacte final: **compatible**.
- La ubicació del nucli de comunicació vertical serà a l'interior de l'edifici per tal d'evitar construir una nova volumetria; amb això, es preveu ampliar la PB amb el buidat del terreny excavant la part posterior que quedarà semisoterrada. Impacte final: **compatible**.
- Es preveu la plantada d'una filada de xiprer al llarg del nou accés que s'obrirà per tal de tapar les visuals que avui dia es tenen de l'edifici i del futur restaurant, des el camí dels Solés. Impacte final: **compatible**.
- En quedar a la part posterior de l'actual edifici, la galeria privada per a quatre habitacions destinada a spa i relax, no generarà visuals en cap direcció. A més, es preveu una estructura porxada d'acer corten i tancaments de vidre i fusta, que permetran la seva relació amb el paisatge. Impacte final: **compatible**.

- Pel que fa a l'ampliació de la barraca de la vinya per la banda de llevant per a convertir-la en una habitació amb espai de relax i spa, no es preveuen visuals destacades atès que queda entre les bosquines de suro pel nord, est i oest, i les filades de xiprer pel sud. Aquesta ampliació aprofitarà el desnivell existent i es clavarà al terreny pera no agafar altura. Impacte final: **compatible**.
- L'ampliació es preveu amb una estructura porxada d'acer corten i tancaments de vidre i fusta, que permetran la seva relació amb el paisatge. No es preveuen visuals destacades atès que queda entre les bosquines de suro pel nord, est i oest, i les filades de xiprer pel sud. Impacte final: **compatible**.
- Millora de l'espai entre les dues naus del celler on es crearà un espai polivalent en substitució de l'espai formigonat amb veles que hi ha actualment que es destinarà a l'ús enoturístic i de serveis a les naus. L'espai es preveu amb pòrtics d'acer corten com a estructura principal, coberta de fusta, i amb vegetació natural tipus enfiladissa. Impacte final: **compatible**.
- Es preveu la compleció de la filada de xiprers que queda al sud de les dues naus per a acabar d'ocultar les visuals que es veuen des del camí dels Solés. Impacte final: **compatible**.
- Pel que fa a l'obertura d'una rampa des del carrer dels Solers com a nou accés a la finca per tal de separar l'accés de vianants respecte dels vehicles, els petits desmunts que surtin en excavar la rampa es refaran amb pedra seca, aprofitant la que surti de l'actual feixa. Impacte final: **compatible**.
- Totes les instal·lacions de serveis es preveuen soterrades. Impacte final: **compatible**.
- S'ha previst la instal·lació de balisses a l'entorn de la vialitat interior. Les làmpades seran de baix consum i mínima contaminació lumínica, preferentment tipus LED. Qualificació final: **compatible**.

S'ha d'entendre doncs, que la fragilitat paisatgística, és a dir, la susceptibilitat del paisatge a veure alterats els seus valors pel desenvolupament del pla serà poc significativa. Amb això, considerem que l'impacte paisatgístic serà COMPATIBLE sempre i quan es respectin els criteris i mesures d'integració.

Roses, a 13 de febrer de 2026

L'Autor de l'estudi



Miquel Fort i Costa

Consultor mediambiental i Geòleg, col·legiat nº 1.685

III. ANNEXES

Annex 1. Recull fotogràfic

Annex 2. Simulacions fotogràfiques

56



Foto 1.



Foto 2.



Foto 3.



Foto 4.



Foto 5.



Foto 6.



Foto 7.

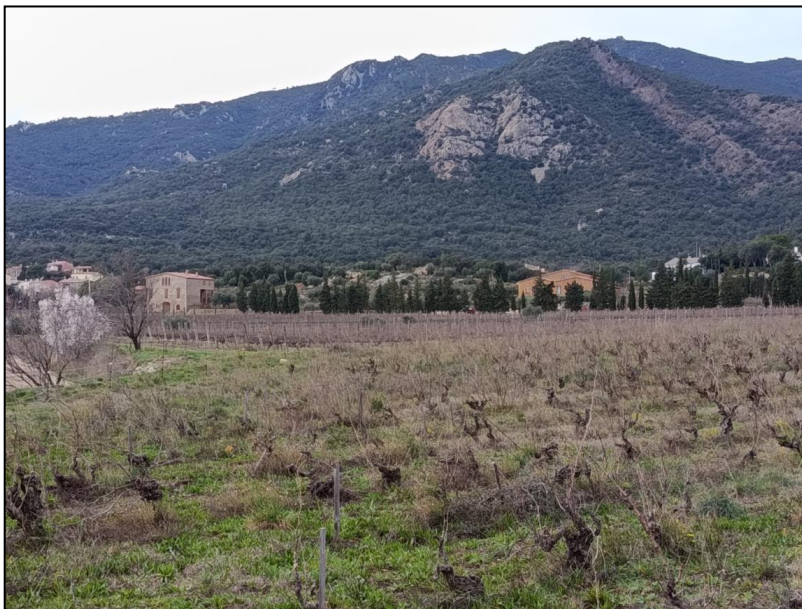


Foto 8.



Foto 9.



Foto 10.



Foto 11



Foto 12.

Annex 2. Simulacions fotogràfiques

61



Fotosimulació 1. Estat actual (dalt) i futur (sota). Des de llevant del camí dels Solers.

62





Fotosimulació 2. Estat actual (dalt) i futur (sota). De la façana S de l'antic celler, amb l'annex restauració a la dreta.





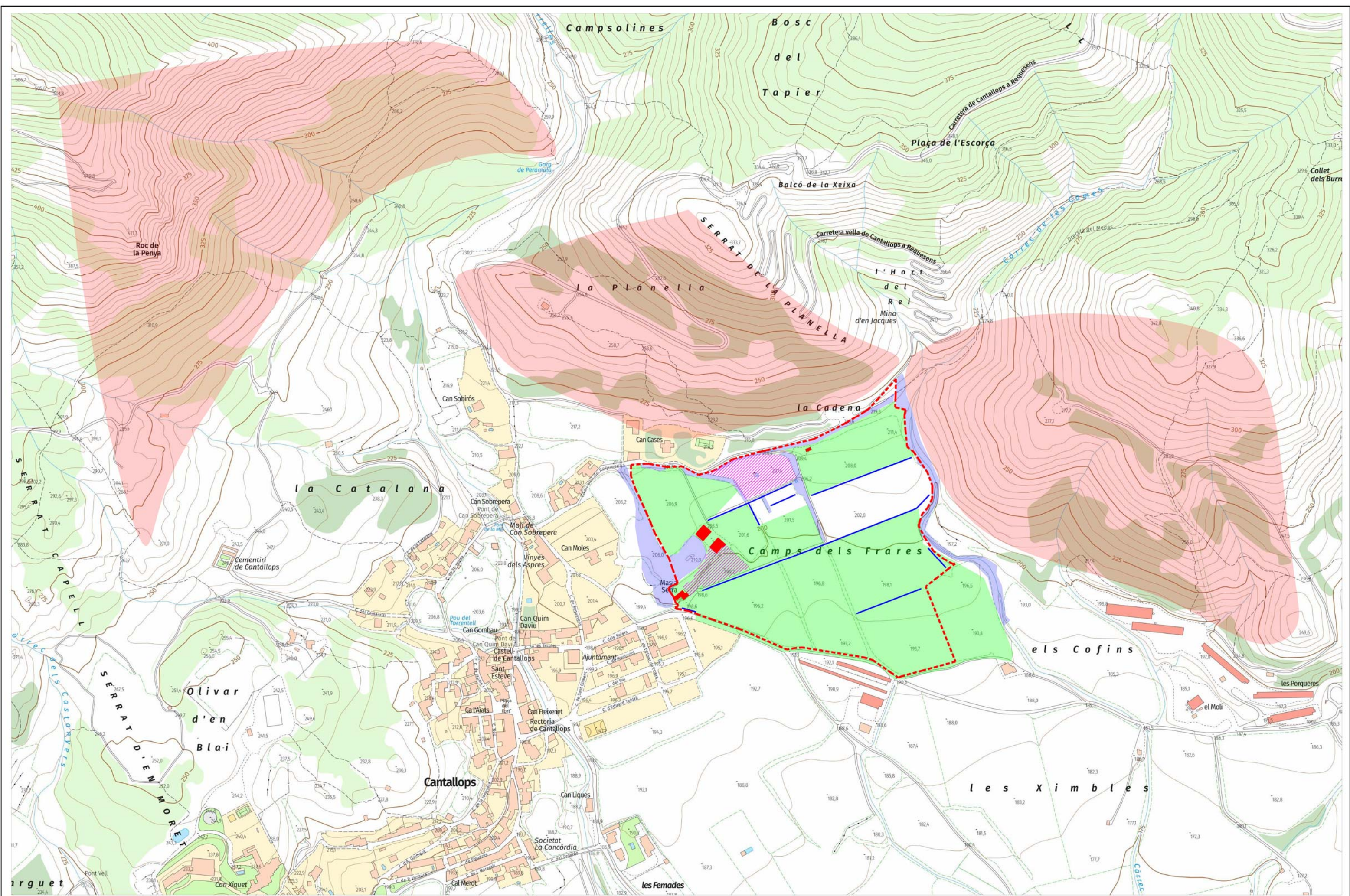
Fotosimulació 3. Estat actual (dalt) i futur (sota). De la façana S de la barraca de la vinya, amb l'annex de l'espai destinat a relax i spa, a la dreta.



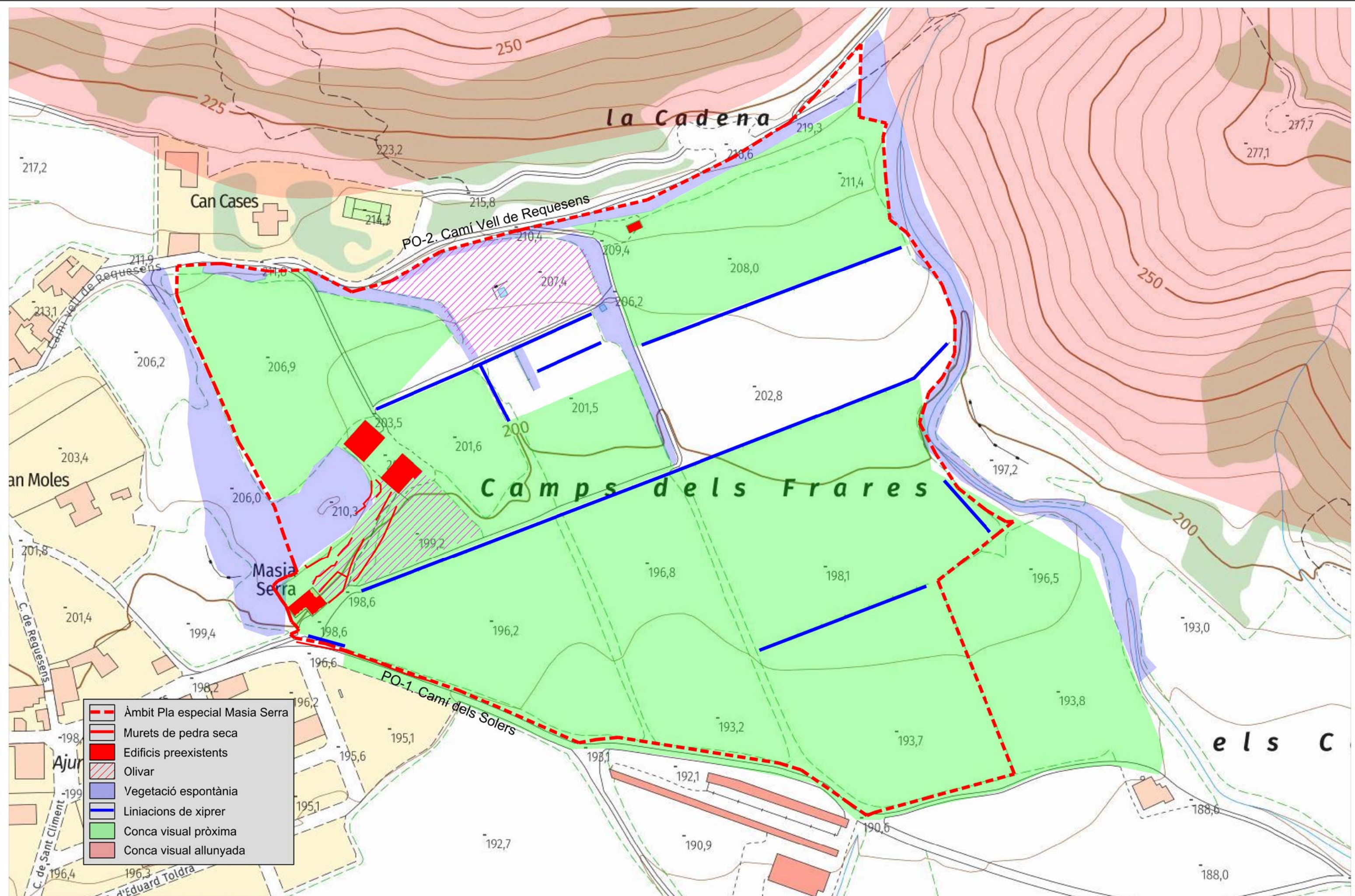
IV. Mapes

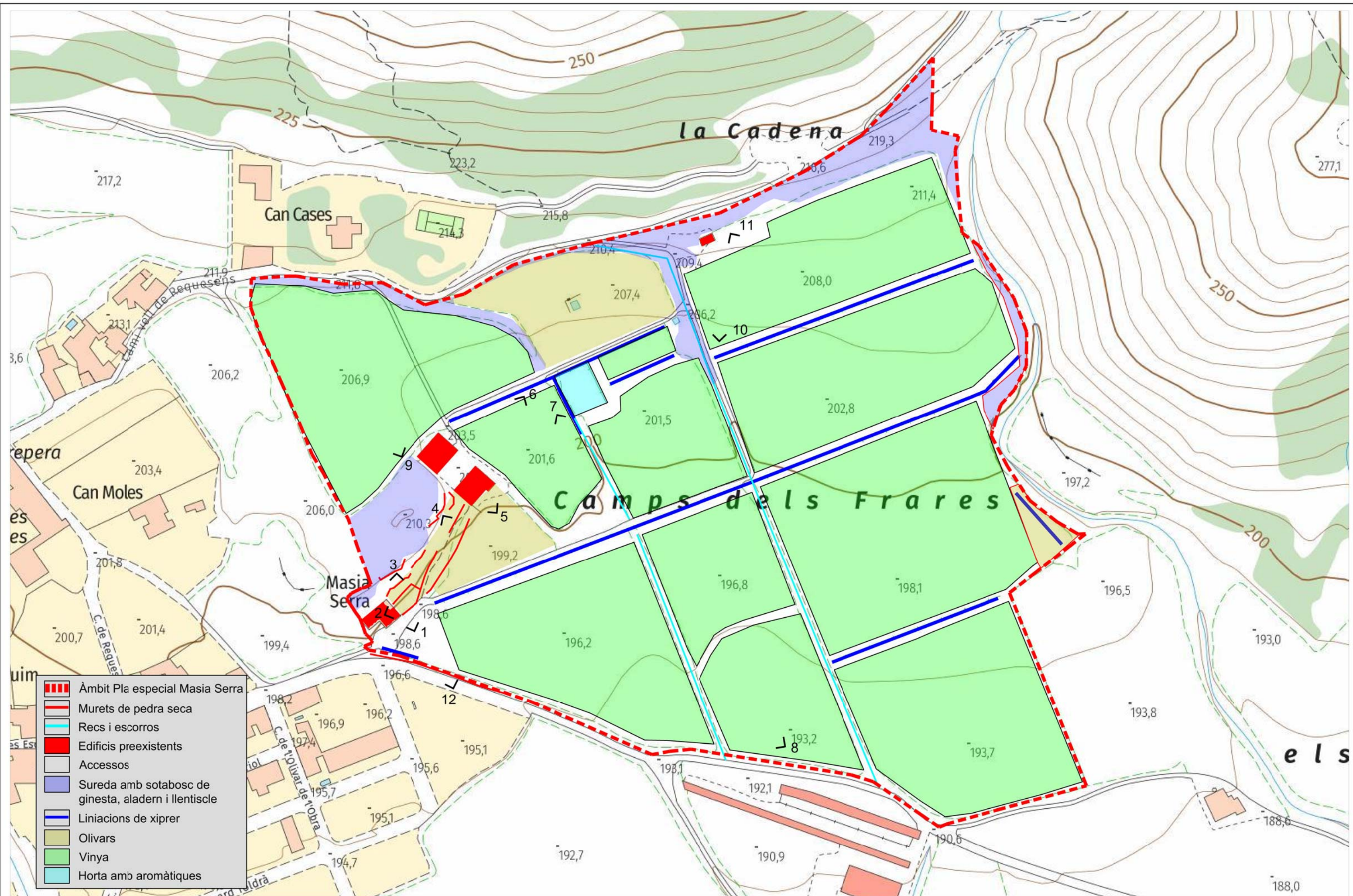
- **Mapa 1. Conca visual allunyada**
- **Mapa 2. Conca visual pròxima. Punts observació**
- **Mapa 3. Usos del sòl. Reportatge fotogràfic**
- **Mapa 4. Mesures correctores**
- **Mapa 5. Fotosimulacions.**

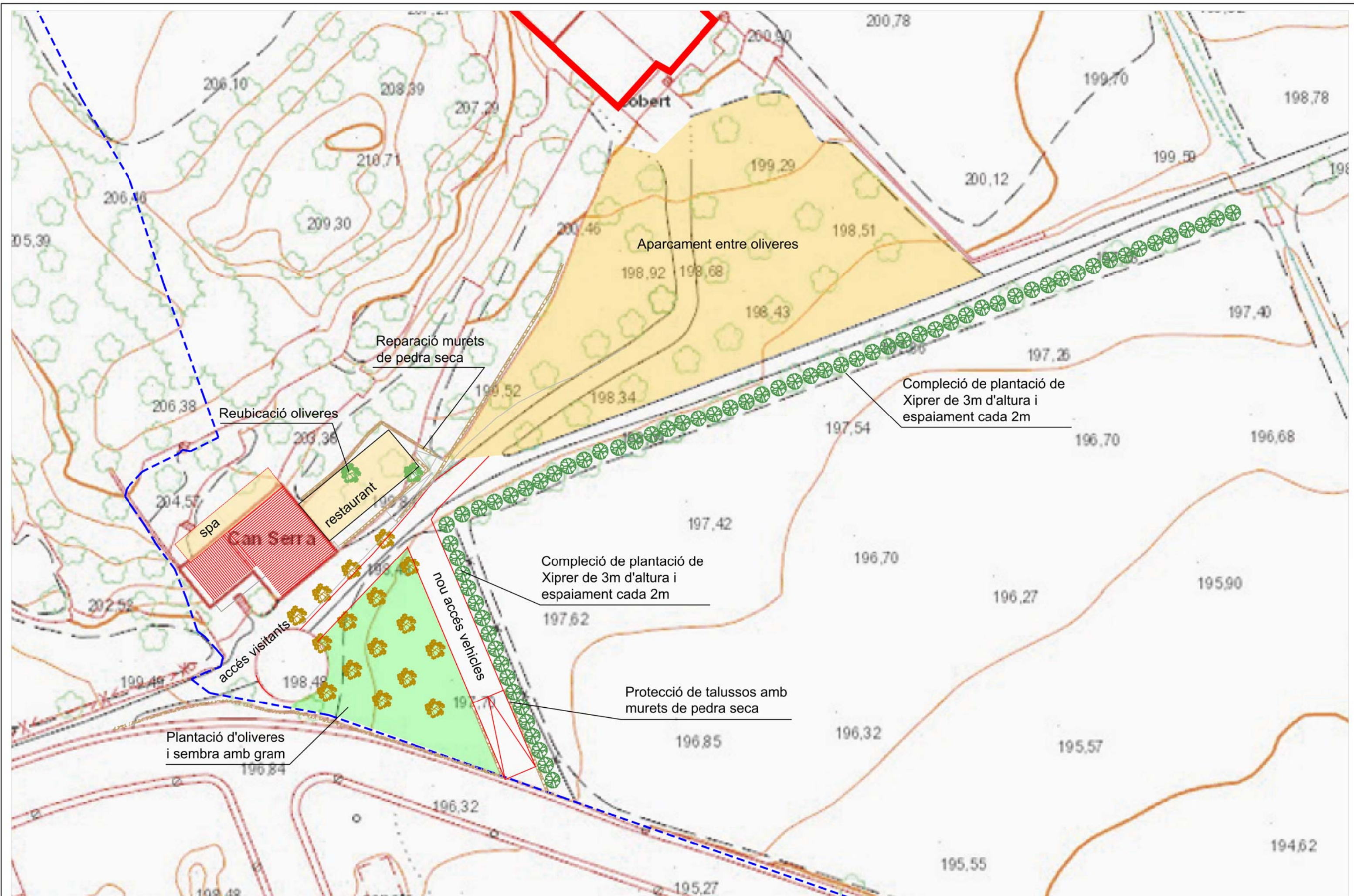
65



Promotor MASIA SERRA	Consultor: MIQUEL FORT COSTA Consultor mediambiental Geòleg, col·legiat nº1.685	Títol del projecte: ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DEL PLA ESPECIAL "MASIA SERRA" A CANTALLOPS.	Títol del plànol: CONQUES VISUALS ALLUNYADES. BARRERES NATURALS	Escala: 1 : 5.000	Data: FEBRER 2026	Nº plànol 01
------------------------------------	---	--	---	---------------------------------	---------------------------------	----------------------------







Promotor MASIA SERRA	Consultor: MIQUEL FORT COSTA Consultor mediambiental Geòleg, col·legiat nº1.685	Títol del projecte: ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DEL PLA ESPECIAL "MASIA SERRA" A CANTALLOPS.	Títol del plànol: MESURES CORRECTORES	Escala: 1 : 500	Data: FEBRER 2026	Nº plànol 04
-------------------------	--	--	--	--------------------	----------------------	-----------------

