



PLA ESPECIAL MASIA SERRA

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A L'AMPLACIÓ DELS USOS DE MASIA SERRA AMB L'ÚS D'HOTEL
VINCULAT A L'ENOTURISME, REHABILITANT I AMPLIANT LES EDIFICACIONS EXISTENTS**

Carrer dels Solés 20. 17708 Cantallops. Alt Empordà

ÍNDEX

I. MEMÒRIA

1. DADES GENERALS

- 1.1 OBJECTE
- 1.2 AGENTS DEL PROJECTE

2. JUSTIFICACIÓ DE LA FORMULACIÓ DEL PLA

- 2.1 INFORMACIÓ PRÈVIA. MASIA SERRA - Informació de la propietat
- 2.2 MEDI FÍSIC, POBLACIÓ I ECONOMIA.
- 2.3 ANTECEDENTS. DESCRIPCIÓ DE LA FINCA
 - 2.3.1 Antic Cellar
 - 2.3.2 Naus del Cellar
 - 2.3.3 Barraca de la vinya
- 2.4 ANTIGUITAT DE L'ÚS I LES EDIFICACIONS DE LA FINCA
- 2.5 CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT
- 2.6 NATURALES, OBJECTE I ABAST DEL PLANEJAMENT DERIVAT
 - 2.6.1 Intervenció en el volum existent de l'antic celler.
 - 2.6.2 Proposta d'ampliació contigua a l'antic celler. Espai de restauració.
 - 2.6.3 Galeries de les habitacions de planta primera.
 - 2.6.4 Proposta d'ampliació de la barraca de la vinya.
 - 2.6.5 Pèrgola. Espai polivalent de treball i acollida al visitant.
 - 2.6.6 Obertura de nou accés per a vehicles.
- Resum de criteris per a les intervencions:
- 2.7 ÀMBIT D'ACTUACIÓ
 - 2.7.1 Relació de superfícies estat actual
 - 2.7.2 Relació de superfícies resultants de la proposta d'actuació
 - 2.7.3 Paràmetres urbanístics resultants
- 2.8 MARC URBANÍSTIC I LEGAL
- 2.9 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA
- 2.10 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DEL D 75/2020, DE 4 AGOST, DE TURISME DE CATALUNYA

II. NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

- Article 1. Naturalesa i objecte
- Article 2. Situació i àmbit territorial
- Article 3. Obligatorietat
- Article 4. Vigència
- Article 5. Interpretació
- Article 6. Determinacions
- Article 7. Sistema d'Actuació.

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

- Article 8. Classificació del sòl.
- Article 9. Parcel·lacions.
- Article 10. Divisió horitzontal.
- Article 11. Execució del Pla.
- Article 12. Determinacions gràfiques.
- Article 13. Disposicions comunes i normes generals de l'edificació.

Article 14. Intervenció en l'edificació i ús del sòl.
Article 15. Regulació d'usos i de l'edificació.
Article 16. Ordenació de l'edificació.
Article 17. Composició de les façanes
Article 18. Materials.
Article 19. Cobertes
Article 20. Tanques
Article 21. Usos específics admesos
Article 22. Avaluació ambiental instal·lació hotelera.
Article 23. Condicions d'urbanització serveis i energia.
Article 24. Mesures mediambientals

III. PLÀNOLS

DOC. 2. Documentació gràfica.

IV. PLA D'ETAPES I AVALUACIÓ DE VIABILITAT ECONÒMICA-FINANCERA

1. AGENDA
2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.

V. AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA

VI. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

VII. MOBILITAT

VIII. DOCUMENTS COMPLEMENTARIS

- DC 1. Fitxes Cadastrals
- DC 2. Notes simples Registre de la Propietat
- DC 3. Històric de llicències.
- DC 4. Inscripció Masia Serra al RIAAC
- DC 5. Fotografies

I. MEMÒRIA

1. DADES GENERALS

1.1 OBJECTE

Pla Especial Masia Serra de Cantallops, Alt Empordà.

Emplaçament

Carrer dels Solés núm. 20.
Masia Serra

Municipi

Cantallops, Alt Empordà

Referència cadastral

Polígon 2. Parcel·la 5
Ref: 17045A002000050000FY
Polígon 2. Parcel·la 55
Ref: 1 7045A002000550000FX
Polígon 2. Parcel·la 56
Ref: 17045A002000560000FI
Polígon 2. Parcel·la 57
Ref: 17045A002000570000FJ

1.2 AGENTS DEL PROJECTE

Promoció:

MASIA SERRA, S.L.
CIF: B17561226
Adreça: Carrer dels Solés 20.
Cantallops. CP: 17708. Alt Empordà

Equip redactor:

Daniel Abad Riera.
NIF. 40440954P
Arquitecte col·legiat 30275/9
Carrer de la Riera Ginjolars 123. Local. 17480 Roses
dabad@coac.net

Col·laboradors:

Susanna Lloansí Geli. Arquitecta.
Miquel Fort Costa. Geoentorn SL. Geologia i Mediambient

2. JUSTIFICACIÓ DE LA FORMULACIÓ DEL PLA

2.1 INFORMACIÓ PRÈVIA. MASIA SERRA - Informació de la propietat

VINS DE PAISATGE – VINS DE L'EMPORDÀ

Masia Serra és un celler familiar situat a Cantallops, al cor de l'Empordà. Des de la seva fundació l'any 1996 per en Jaume i la Sílvia, el celler ha crescut mantenint la seva essència: vins que reflecteixen el paisatge granític de la finca i la riquesa de la flora autòctona. La dedicació a un cultiu ecològic i respectuós amb el medi ambient, així com la tradició familiar en l'elaboració de vins i oli, han fet de Masia Serra un referent vitivinícola a la comarca.

L'entorn natural de l'Albera, amb les vinyes que s'estenen fins a 200 m d'altura i la proximitat al mar, ofereix un paisatge únic que constitueix un actiu fonamental per al turisme i l'enoturisme. Masia Serra ja acull visites guiades, tastos, rutes amb burricleta i experiències gastronòmiques amb productes locals, oferint als visitants la possibilitat de viure el territori amb tots els sentits.

Per potenciar aquesta oferta, es proposa la oferir una nova activitat hotelera i la creació d'un espai polivalent, pensat com a espai de treball del celler i d'acollida al visitant.

El projecte de l'hotel a la finca té com a objectiu complementar l'activitat d'enoturisme existent, oferint un allotjament integrat en el paisatge vinculat a la cultura del vi i els productes locals. L'hotel, juntament amb l'espai polivalent, permetrà acollir visitants durant tot l'any, ampliar l'oferta d'experiències personalitzades i dinamitzar l'economia local, reforçant els valors culturals del territori.

L'espai polivalent es proposa a l'espai lliure entre les dues edificacions de les naus. Aquest espai cobert amb un porxo permetrà donar suport a les activitats d'emmagatzematge i subministraments propis de l'activitat vitivinícola i facilitarà l'embotellament en condicions òptimes, especialment durant dies de mal temps. Al mateix temps, serà utilitzat com a espai d'acollida al visitant, i per a organitzar activitats com tastos de vins, punt de partida de visites guiades, tallers o altres esdeveniments similars, desenvolupant un ús flexible durant tot l'any.

Així, la formulació del present pla especial busca, garantir que les noves construccions s'integrin harmònicament en l'entorn, respectant els valors paisatgístics i arquitectònics de la finca, contribuint a un desenvolupament sostenible que enriqueixi tant l'activitat vitivinícola com el turisme vinculat al vi. Es busca potenciar i dinamitzar l'economia local oferint experiències enoturístiques úniques als visitants.

L'hotel i l'espai polivalent complementaran les activitats existents, augmentant el valor del territori i consolidant Masia Serra com una destinació d'enoturisme de referència a l'Empordà.

2.2 MEDI FÍSIC, POBLACIÓ I ECONOMIA.

El terme municipal de Cantallops, de 19,62 km² de superfície, s'estén pel vessant meridional de la serra de l'Albera (contraforts sud-occidentals del Puig Neulós). A la zona de transició vers la plana empordanesa menys accidentada, amb replans i petites valls d'erosió, permet els conreus i és un precedent de la plana.

El terme és drenat de N a S per la capçalera de la riera de Torrelles, que neix a la serra de les Canals i és tributària, per l'esquerra, del Llobregat d'Empordà (que pertany a la conca de la Muga. Altres petits barrancs i torrenteres, afluents del Torrelles reguen també el territori, on hi ha nombroses fonts.

Una carretera local comunica el poble de Cantallops amb la N-II de Barcelona a França, uns 2 km al sud de la Jonquera, lloc on enllaça amb la d'Agullana i la Vajol. Al poble de Cantallops s'agafa un camí que porta al veïnat de Requesens, del municipi de la Jonquera.

L'evolució demogràfica de l'entorn de poblacions de la serra de l'Albera ve marcada per la crisi de la fil·loxera, l'abandonament de les activitats d'explotació forestal com el suro i l'èxode progressiu cap a les ciutats. Des del primer quart del segle XX s'inicià una davallada demogràfica. El 1900 hi havia 731 h i el 1991 263 h, recuperant població el 2005 amb 271 h. La població s'agrupa principalment al nucli del municipi. Al sector meridional del territori hi ha diverses masies, un bon nombre de les quals han estat abandonades, cosa que ha comportat l'existència d'alguns terrenys erms, abans dedicats al conreu.

El terme posseeix una extensa zona forestal, principalment d'alzines sureres, en boscos molt espessos, on podem contemplar alguns exemplars molt notables d'aquests arbres. També hi ha pins, alzines i roures. Aquesta reserva forestal ocupa la part septentrional i més accidentada del terme. El bosc ha estat destruït en alguns indrets pels incendis, i aquesta riquesa forestal, de la qual el recurs més important durant molts anys ha estat el suro, ja no s'explota.

Els conreus ocupen els voltants del poble i el sector meridional del terme, són majoritàriament de secà, llevat d'algunes feixes d'horta vora la riera. S'hi conreen principalment cereals i, secundàriament, llegums i farratge. Hi resten importants extensions de vinya i alguns olivars. Actualment les activitats de comerç al detall i de serveis en general són les més importants del municipi en número d'ocupació.

(Font: Enciclopèdia Catalana)

Part del municipi es troba dins l'espai protegit del Paratge Natural d'Interès Nacional de l'Albera, que s'estén pels municipis de de la Jonquera, Cantallops, Peralada, Mollet de Peralada, Sant Climent Sescebes, Espolla, Rabós, Vilamaniscle, Garriguella, Vilajuïga, Llançà, Colera i Portbou.

2.3 ANTECEDENTS. DESCRIPCIÓ DE LA FINCA.

La finca de Masia Serra es 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.



És un fidel reflex del paisatge de transició del Pirineu, en aquest indret massís de l'Albera, a la plana empordanesa. Les plantacions de vinyes i oliveres li confereixen un marcat caràcter mediterrani impregnat de la força de la tramuntana i la geologia particular del lloc de terra granítica-silícica que es transmet fidelment als seus vins i oli. Emmarcada dins la de Unitat de paisatge dels Aspres, definida al Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines.

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

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

2.3.1 Masia Serra.

Un cop accedim a la finca pel carrer del Solés trobem l'edificació de masia Serra anomenada antic celler. Rep aquest nom perquè va acollir en els seus baixos el celler quan en Jaume i la Sílvia es van fer càrrec de l'activitat.

De l'edificació original de masia Serra, no es disposa data d'antiguitat, ja s'observa la seva existència a les ortofotos més antigues disponibles de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC), vols dels anys 1945 i 1956. 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.

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 2002 es va traslladar el celler a les dues edificacions situades al cor de la finca, i aquesta primera edificació va passar a no tenir cap ús, quedant com una construcció de plantes diàfanes.

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.

2.3.2 Naus del celler

Les naus del celler es 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. S'organitzen de la següent manera:

Nau situada al sud:

Formada per dos cossos adossats:

- a) 15,30 m x 10,00 m = 153 m². En un únic nivell on trobem els dipòsits
- b) 13,30 m x 7,70 m = 102,41 m². En 2 nivells, l'inferior semisoterrat on hi ha les botes del celler i superior on es connecta amb el nivell de la nau situada a nord i es treballa l'embotellament.

Nau situada al nord:

De forma rectangular 15,48 m x 12,50 m = 245,20 m². Formada per tres cossos on trobem degudament sectoritzats espais de magatzem, per a la maquinària, productes fitosanitaris, estoc de material per a l'embotellament, i un espai per al tast i mostra dels vins, a més de l'oli i la mel, situat a l'ala est de la nau situada a nord.

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



2.3.3 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. La seva situació permet la contemplació de les vinyes i l'amplitud del paisatge en el descens de la plana empordanesa cap al mar.



2.4 ANTIGUITAT DE L'ÚS I LES EDIFICACIONS DE LA FINCA

No hi ha dades de l'antiguitat exacta de l'edificació inicial de la Masia Serra.

En els primers vols disponibles de l'ICGC, anys 1945 i 1956, ja mostren l'existència de l'edificació de la que avui anomenen antic celler i els terrenys de conreu al seu voltant, al límit est de la vila de Cantallops.



Font: ICGC. Vol 1945



Font: ICGC. Vol 1956

El següent vol disponible és el de 1989, on es pot observar a l'extrem superior l'existència de la barraca.



Font: ICGC. Vol 1989

L'any 1990, segons consta al cadastre es va reformar i ampliar l'edificació original.

El primer vol disponible és el de 1996, on s'observa el cos de l'antic celler, ja amb la seva dimensió actual. També es pot veure la barraca i la presència de la primera de les dues naus del nou celler.

Va ser en aquest període quan en Jaume i la Sílvia van començar a treballar la finca familiar aportant els seus coneixements d'enologia i economia, a partir dels ceps de garnatxa negra plantats per l'avi el 1961, fins a dia d'avui, situant els vins de masia Serra com uns dels referents de l'Empordà.



Font: ICGC. Vol 1996

El 2006 s'observa la construcció de la segona nau del celler, que completarà l'estat actual de Masia Serra.



Font: ICGC. Vol 2006

Un cop acabades les naus, la masia inicial transformada en l'antic celler va quedar sense ús.

El 2017 es va habilitar les 2 habitacions del recer. Quedant configurat l'estat actual del conjunt de Masia Serra.

L'estat de les edificacions és bo i adequat al seu ús, tenint en compte que al volum principal de l'antic celler no se n'hi desenvolupa cap.



Font: ICGC. Vol 2021. Vigent.

En resum:

De la informació disponible es pot constatar que en el darrer segle s'ha conservat de manera molt curosa l'estructura del paisatge i l'ús del territori.

S'observa que, amb el pas del temps, s'ha anat modernitzant la finca per fer viable el seu ús agrícola tradicional de conreu de secà (vinya i olivera), oferint a dia d'avui productes de gran qualitat. Sempre amb criteri coherent i sostenible, posant en valor la riquesa de l'entorn, la cura del paisatge i el seu gaudi.

Amb tot l'expressat, es pot dir que Masia Serra son alhora hereus, preservadors, modernitzadors i difusors del patrimoni social, cultural, gastronòmic i del paisatge de l'Empordà.

La present proposta d'adequar els espais existents per fer-los compatibles amb l'ús d'hotel rural és una baula més de la continuïtat d'aquesta tasca.

2.5 CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

La propietat després d'anys d'experiència, oferint vins de qualitat i el seu fort arrelament i vincle a Cantallops, amb la voluntat d'oferir una experiència enoturística completa als amants del territori i els seus productes, proposa ampliar els usos existents: agrícola, celler i allotjament familiar i de temporers amb el d'hotel.

Per sol·licitar l'autorització de l'ús d'hotel, rehabilitant i ampliant edificacions existents de Masia Serra situada en sòl no urbanitzable, es requereix un pla especial urbanístic.

La conveniència i oportunitat del present pla especial i catàleg de la Masia Serra es formula d'acord a les determinacions del DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU) i les seves posteriors modificacions i el DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU) i les seves posteriors modificacions.

2.6 NATURALESIA, OBJECTE I ABAST DEL PLANEJAMENT DERIVAT

NATURALESA:

El present PEU és un instrument de planejament derivat que té per objecte l'ampliació d'usos existents a Masia Serra amb l'ús d'hotel, rehabilitant i ampliant edificacions existents. D'acord amb les finalitats previstes a l'article 67.1 del TRLU.

Els Plans Especials Urbanístics de desenvolupament s'han d'adaptar a les previsions substantives del planejament territorial o urbanístic general, siguin previstos expressament o no en aquest planejament, en aquest cas de Cantallops no previst en el planejament general.

El present Pla Especial no pot substituir en cap cas el planejament municipal en la seva funció d'ordenació integral del territori, per la qual cosa no pot alterar la classificació del sòl ni pot modificar els elements fonamentals de l'estructura general definits per aquest planejament; en canvi pot alterar altres determinacions del planejament urbanístic general i establir les limitacions d'ús que siguin necessàries per a assolir la finalitat que el justifica.

DOCUMENTACIÓ:

La documentació del present PEU consta de: Memòria, normativa, documentació gràfica, pla d'etapes i viabilitat econòmica, avaluació ambiental estratègica i estudi d'impacte i integració paisatgística.

TRAMITACIÓ:

La tramitació del PEU es realitzarà d'acord amb l'article 85 del TRLU. Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats.

El present PEU també s'ha de tramitar d'acord al previst a l'article 86 bis del TRLU. Procediment d'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic.

ABAST:

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 Cellar i la barraca de la vinya per establir el nou ús d'activitat hotelera amb un total de 10 habitacions.

Aquestes 10 habitacions es disposarien totes ubicades dins del volum dels edificis existents de la següent manera:

- 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 de 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.

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 (buguenví·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.

2.6.1 Intervenció en el volum existent de Masia Serra.

Com s'ha comentat anteriorment el volum principal de l'antic celler actualment es troba en desús i el volum annex (recer) disposa de les 2 habitacions.

Assumirà completament el programa de l'hotel a excepció de l'habitació singular situada a la barraca de la vinya.

La voluntat de la propietat és reformar completament 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.

Aquesta reforma es preveu completament dins el volum existent.

S'actuarà puntualment a la façana per adequar les obertures a la distribució mantenint el caràcter de l'edificació existent. Es proposa aquesta actuació a definir en el projecte bàsic i d'execució que podrà definir en detall les característiques.

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.

2.6.2 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.

Com s'ha comentat la voluntat de Masia Serra és poder oferir una experiència enoturística completa. El maridatge dels vins amb la degustació dels productes de la zona és l'element essencial d'aquesta experiència i el fil conductor que explica el territori i el seu paisatge.

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 formalització pretén passar desapercebuda sense competir amb la volumetria de pedra de l'edificació existent.

Aquesta intenció es reforça amb la seva situació 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 que reforçarà encara més aquesta voluntat, donant profunditat a l'esglaonament de les terrasses.

Aquest criteri d'intervenció per a la nova edificació de restauració serà el mateix per a les altres ampliacions que ara es descriuran. Essent una proposta que amb marcat caràcter unitari, establint un diàleg fàcilment reconeixible entre el nou i l'existent a la finca.

2.6.3 Galeries de les habitacions de planta primera.

Atès la dimensió de l'hotel 10 habitacions, disposar d'espais de valor afegit que permetin oferir un extra de qualitat a les habitacions farà més viable la seva explotació econòmica i la seva concordança amb la categoria de 4 estrelles superior.

Per aquest motiu es proposa aprofitar 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*.

Les habitacions del recer actualment disposen d'una terrassa en aquest espai tancada amb vidre completament amagada de les visuals.

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. Buscant també la privacitat de l'usuari.

Cadascuna de les 4 habitacions disposaria d'aproximadament 14 m² construïts destinat a aquest espai.

2.6.4 Proposta d'ampliació de la barraca de la vinya.

De la mateixa manera que amb les habitacions abans esmentades de planta primera del l'antic celler. 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 elements 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.

2.6.5 Porxo. Espai polivalent de treball i acollida al visitant

L'espai pavimentat situat entre les dues naus del celler, té com a ús principal el moviment propi de l'activitat del celler. On hi conviuen vehicles, sobretot en temps de verema i embotellament, i els visitants del celler.

Amb el temps aquest espai s'ha convertit en un punt d'acollida per al visitant de Masia Serra, de d'on s'organitzen les visites al celler i el seu entorn. A tal efecte, la propietat hi va instal·lar unes veles per proporcionar ombra i protegir del sol. Aquestes veles tenen moltes dificultats per suportar la força de tramuntana fins al punt que les ha malmeses en diverses ocasions.

La voluntat de la propietat és millorar les condicions d'aquest espai de manera que pugui desenvolupar aquesta funció polivalent.

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 són 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'extendran, com enfiladisses que són, 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.

2.6.6 Obertura de nou accés per a vehicles.

S'accedeix a la finca pel seu extrem oest, directament des del nucli del poble de Cantallops des del carrer del Solés.

L'accés es realitza mitjançant una lleugera rampa que puja fins el portal. Tant vehicles per a l'ús agrícola, cotxes, vianants i altres comparteixen aquesta entrada.



La propietat proposa mantenir aquest accés 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 es situaran on actualment ho fan, a l'espai al peu de l'olivar situat entre l'antic celler i les noves naus.

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.

2.7 ÀMBIT D'ACTUACIÓ

L'àmbit d'actuació del Pla Especial de les finques de Masia Serra és de 12,9554 hectàrees.

El formen les parcel·les cadastrals

-
- Polígon:2, Parcel·la: 5, Referencia Cadastral: 17045A002000050000FY, Paratge Can Cortada, Superfície: 4,7539ha (on es situa el celler).
- Polígon:2, Parcel·la: 55, Referencia Cadastral: 17045A002000550000FX , Paratge Can Cortada, Superfície: 0,6841ha
- Polígon:2, Parcel·la: 56, Referencia Cadastral: 17045A002000560000FI , Paratge Can Cortada, Superfície: 6,0747ha
- Polígon:2, Parcel·la: 57, Referencia Cadastral: 17045A002000570000FJ , Paratge Can Cortada, Superfície: 1,3482ha

Cal tenir en compte que es regularitza el límit de la finca Polígon:2, Parcel·la: 517045A002000050000FY amb la -Polígon 2 . Parcel·la 2 Ref: 7045A002000020000FW, donat que no s'ajusta a la realitat.

A tal efecte s'adjunta la conformitat amb els límits dels propietaris i el tràmit de regularització cadastral.

Àmbit de les intervencions:

Es detallen en la documentació gràfica del present pla especial que inclou la definició de l'actuació a nivell d'avantprojecte, serien les següents:

1. Intervenció en el volum existent de Masia Serra - antic celler
2. Proposta d'ampliació contigua a Masia Serra
 - 2.1 Espai de restauració
 - 2.2 Galeria de les habitacions de planta primera.
3. Proposta d'ampliació de la barraca de la vinya.
4. Pèrgola de cobertura de fusta i natural a l'espai entre les naus.
5. Obertura de nou accés per a vehicles.

2.7.1 RELACIÓ DE SUPERFÍCIES ESTAT ACTUAL

1. MASIA SERRA

Planta baixa.	m2
Cota +0,00	
Espai diàfan	55,34
Sup. Útil	55,34
Planta primera.	m2
Cota +2,60 (Recer)	
HAB 1. Habitació 1	20,97
G1. Galeria	12,90
HAB 2. Habitació 02	22,34
G2. Galeria	12,67
A. Accés	2,70
+2,60 (Ant. celler)	
Espai diàfan	44,50
Sup. Útil	116,08
Planta primera.	m2
Cota +3,90	
Espai diàfan	58,12
Sup. Útil	58,12
Planta segona.	m2
Cota +6,70	
Espai diàfan	59,68
Sup. Útil	59,68
Resum superfícies actual Masia Serra	m2
Total superfície útil	289,22
Ocupació total	222,91
Superfície construïda total	362,68

2. BARRACA

Planta baixa.	m2
Sala	20,34
Instal·lacions	3,20
Traster	1,09
Sup. Útil	24,63
Resum superfície útil Barraca.	m2
Total superfície útil	24,63
Ocupació total	35,42
Total superfície construïda	35,42

3. NAUS DEL CELLER

NAU 1. Sud	m2
Nivell inferior	
Espai botes Celler	102,41
Espai dipòsits celler	153,00
Nivell superior	
Espai embotellament	102,41
Laboratori	11,00
Passera	5,00

TOTAL SÚP. CONSTRUÏDA	373,82
------------------------------	---------------

NAU 2. Nord	m2
--------------------	-----------

TOTAL SÚP. CONSTRUÏDA	245,20
------------------------------	---------------

SUP. CONSTRUÏDA TOTAL ACTIVITAT CELLER	m2
---	-----------

NAU 1	373,82
NAU 2	245,20
TOTAL SUP. CONSTRUÏDA	619,02

SUP. CONSTRUÏDA EDIFICACIONS EXISTENTS	m2
---	-----------

ANTIC CELLER	362,68
BARRACA	35,42
NAUS CELLER	619,02
TOTAL SUP. CONSTRUÏDA	1.107,12

2.7.2 RELACIÓ DE SUPERFÍCIES RESULTANTS DE LA PROPOSTA D'INTERVENCIÓ

1. ANTIC CELLER

Planta baixa.	m2
Cota +0,00	
V. Vestíbul	34,89
R. Recepció	13,16
CH1. Cambra higiènica 1	4,47
CN. Consigna	3,48
INST. Instal·lacions	39,59
P1. Pas 01	5,93
E Escala	7,04
Sup. Útil	108,56
Planta baixa.	m2
Cota +1,15	
M. Menjador	58,76
C. Cuina	13,64
CH2. Cambra higiènica 2	3,49
P2. Pas 02	3,18
Sup. Útil	79,07
PO. Porxo	5,15
Planta primera.	m2
Cota +2,60	
HAB 1. Habitació 01	21,35
G1. Galeria <i>relax / spa</i>	12,90
HAB 2. Habitació 02	22,72
G2. Galeria relax / spa	12,67
P3. Pas 03	2,26
Sup. Útil	71,90
Planta primera.	m2
Cota +3,90	
HAB 3. Habitació 03	25,00
G3. Galeria <i>relax / spa</i>	14,41
HAB 4. Habitació 04	27,06
G4. Galeria relax / spa	14,35
HAB 5. Habitació 05	20,88
SE. Sala d'estar	21,91
P4. Pas 04	8,98
E. Escala	6,20
Sup. Útil	138,79
Planta segona.	m2
Cota +6,70	
HAB 6. Habitació 06	25,09

HAB 7. Habitació 07	27,35
HAB 8. Habitació 08	20,89
HAB 9. Habitació 09	26,58
P5. Pas 05	4,95
E. Escala	5,37
Sup. Útil	110,23

Resum superfícies útils Masia Serra. m2

P. BAIXA cota +0,00	108,56
P. BAIXA cota +1,15	79,07
P. PRIMERA cota +2,60	71,90
P. PRIMERA cota +3,90	138,79
P. SEGONA cota +6,70	110,23
TOTAL SUP. ÚTIL	508,55

Resum superfícies construïdes Masia Serra m2

P. BAIXA cota +0,00	138,56
P. BAIXA cota +1,15	101,23
P. PRIMERA cota +2,60	85,05
P. PRIMERA cota +3,90	172,05
P. SEGONA cota +6,70	138,56
TOTAL SUP. CONSTRUÏDA	635,45

2. BARRACA

Planta baixa.	m2
HAB 10. Habitació 10	24,19
CH. Cambra higiènica	4,53
G5. Galeria 05	11,20
Sup. Útil	35,53
Total superfície construïda	49,50

SUP. CONSTRUÏDA TOTAL ACTIVITAT HOTELERA m2

MASIA SERRA	635,45
BARRACA	49,50
TOTAL SUP. CONSTRUÏDA	684,95

3. NAUS DEL CELLER

NAU 1. Sud	m2
Nivell inferior	
Espai botes Celler	102,41
Espai dipòsits celler	153,00
Nivell superior	
Espai embotellament	102,41

Laboratori	11,00
Passera	5,00

TOTAL SÚP. CONSTRUÏDA 373,82

NAU 2. Nord m2

TOTAL SÚP. CONSTRUÏDA 245,20

SUP. CONSTRUÏDA TOTAL ACTIVITAT CELLER m2

NAU 1 373,82

NAU 2 245,20

TOTAL SUP. CONSTRUÏDA 619,02

SUP. CONSTRUÏDA PROPOSTA EDIFICACIONS m2

MASIA SERRA 635,45

BARRACA 49,50

NAUS CELLER 619,02

TOTAL SUP. CONSTRUÏDA 1.303,97

Espai polivalent, Celler (Porxo de les naus)

Àmbit 261,40 m2.

2.7.3 PARÀMETRES URBANÍTICS RESULTANTS

A partir de les superfícies existents i la proposta pel nou ús s'estableixen els següents paràmetres urbanístics:

EDIFICACIÓ MASIA SERRA

OCUPACIÓ MÀXIMA = 395,66 m2

EDIFICABILITAT MÀXIMA = 672,78 m2

ÚS = Hoteler, 9 Habitacions i espai de restauració.

EDIFICACIÓ BARRACA

OCUPACIÓ MÀXIMA = 51,62 m2

EDIFICABILITAT MÀXIMA = 51,62 m2

ÚS = Hoteler, 1 Habitació

EDIFICACIÓ NAUS CELLER

NAU 1 = 373,82 m2

NAU 2 = 245,20 m2

SUP. CONSTRUÏDA CELLER = 619,02 m2

Espai polivalent, admet porxo. (Àmbit 261,40 m2)

ÚS = Agrícola – celler i enoturístic.

2.8 MARC URBANÍSTIC I LEGAL

Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre; pel qual s'aprova el text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana

Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i les seves posteriors modificacions (TRLU)

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i les seves posteriors modificacions. (RLU)

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

Planejament Territorial

El Pla territorial parcial de les Comarques Gironines (PTPCG), aprovat definitivament en data 14 de setembre de 2010 per acord del Govern de la Generalitat i publicat al (DOCG) núm. 5735, de 15 d'octubre de 2010.

Planejament Urbanístic

El planejament vigent és el Text refós de les Normes Subsidiàries de planejament general de Cantallops. Aprovades el 15/12/2005 i publicades al DOGC el 24/04/2006 . I les seves posteriors modificacions.

D'acord amb les NNSS Masia Serra es troba en Sòl No Urbanitzable. Zona 9. Agrícola – ramader. Regulada pels articles que van del 132 al 135.

Cantallops no disposa de Pla Especial Catàleg de Masies i Cases Rurals.

La finca de Masia Serra no té elements catalogats com a Bens culturals d'interès Nacional (BCIN), o d'interès local (BCIL).

La finca no es troba inclosa dins l'espai PEIN de l'Albera ni la Xarxa 2000.

Normativa ambiental: Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Normativa específica: Decret 75/2020 de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

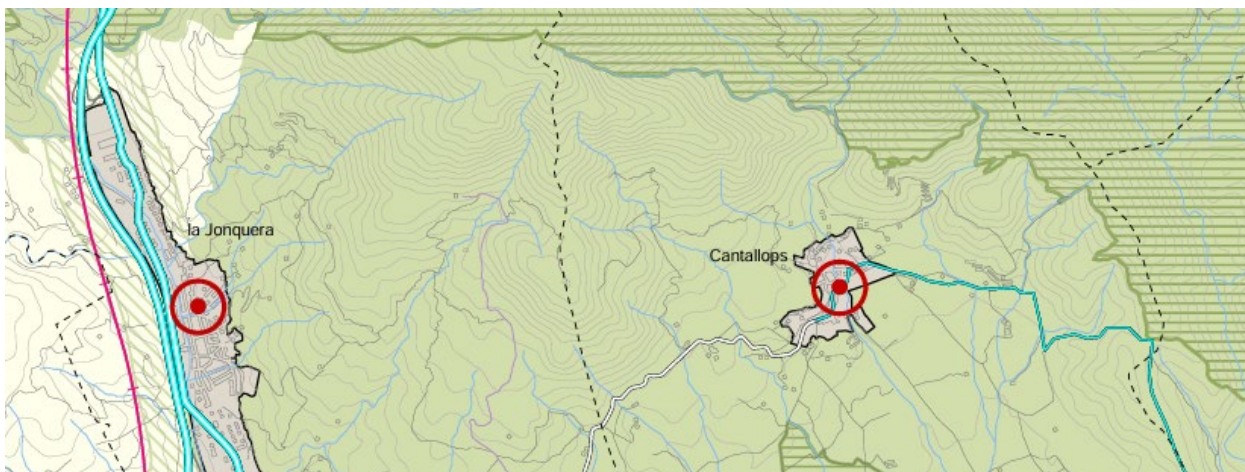
2.9 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

El projecte compleix amb les regulacions urbanístiques d'àmbit territorial i municipal, i s'ajusta a la normativa en matèria d'urbanització i edificació actuals.

Planejament territorial

El Pla Territorial parcial de les Comarques Gironines (PTPCG), aprovat definitivament en data 14 de setembre de 2010 per acord de Govern de la Generalitat de Catalunya (DOGC) núm.5735, de 15 d'octubre de 2010, classifica aquest àmbit dins el sistema d'espais oberts, en la categoria de sòl de protecció especial, definit i regulat pels articles 2.6 i 2.7

La destinació principal del sòl és l'ús agrícola amb el conreu de vinya i olivera, amb els usos compatibles associats.

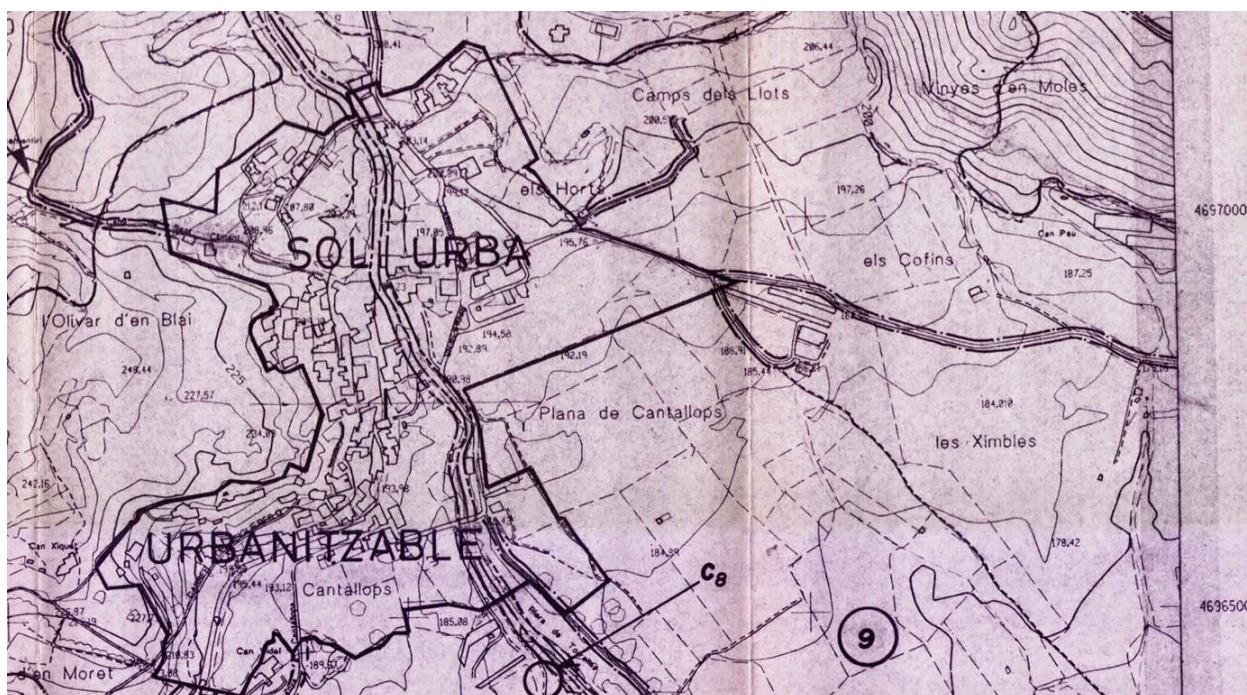


PTPCG. Plànol O6-Alt Empordà.

Planejament municipal: Text refós Normes Subsidiàries planejament general de Cantallops.

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 24/04/2004

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 pels articles 143 a 146 i article 160. Que es detallen més endavant.



NNSS de Cantallops. Plànol 3.2 Estructura del territori municipal.

Les NNSS contemplen a l'article 146 ús residencial com admès a la zona de sòl no urbanitzable ús agrícola-ramader. El punt 1 del mateix article determina com a comprès dins l'ús residencial l'hotel·ler com a forma col·lectiva de l'ús residencial.

La finca de Masia Serra no té elements catalogats com a Bens Culturals d'Interès Nacional (BCIN), o d'Interès Local (BCIL).

La finca no es troba inclosa dins l'espai PEIN de l'Albera ni de la Xarxa 2000.

El municipi de Cantallops no disposa de Pla Especial Catàleg de Masies i Cases Rurals.

El municipi de Cantallops, mitjançant el Pla Especial i catàleg de la Masia de Can Xiquet, text refós aprovat definitivament per la CTU el 06/12/2011 i publicat el 22/12/2011 al DOGC, té autoritzat l'ús hotel·ler de Can Xiquet.

Zona 11. Espais protegits (11)

Subapartat 2on. Disposicions relatives a les zones en sòl no urbanitzable

Zona 9. Agrícola-ramader

Art. 132 Definició

1. Comprèn els terrenys que, pel seu destí agrícola-ramader i valor productiu real o potencial, han de reservar-se a aquesta activitat o preservar-se de la seva incorporació al procés urbà.
2. La qualificació de zona agrícola inclou tots els terrenys del terme municipal que, no incloent-se dins el sòl urbà i urbanitzable, són aptes per a l'ús zonal indicat.
En els plànols nº 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6 i 3.7 "Estructura del Territori Municipal" a escala 1/5000 d'aquestes Normes Subsidiàries queda reflectit el seu perímetre.

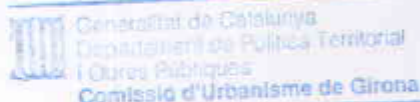


Art. 133 Condicions de parcel·lació i edificació

1. S'admeten únicament les construccions relacionades amb el caràcter i la finalitat de la finca i que s'ajustin als plans i les normes de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.
Aquestes circumstàncies s'hauran de justificar expressament a la sol·licitud de la llicència. S'admet també l'ús d'edificacions directament relacionades amb l'explotació agropecuària, amb informe preceptiu de la citada Conselleria, i mantenint les distàncies als camins que s'indiquen en l'article 14.4 d'aquestes Normes.
2. Les noves construccions se situaran preferentment a l'entorn immediat a les masies i nuclis ja edificats, evitant l'excessiva dispersió.
En cap cas s'admetrà la possibilitat de formació de nucli de població, segons la definició de l'art. 130.3.
3. Les superfícies mínimes de les unitats de conreu seran les establertes per la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.
4. En aquesta zona es mantindrà la xarxa de camins agrícoles d'acord amb l'article 130.2.
5. Les masies i edificacions existents, els estatges destinats a usos agrícoles i ramaders i els espais arbrats confrontants que formen el seu entorn es conservaran. Podran realitzar obres de consolidació,

conservació i millorament, així com d'ampliació. Les obres d'ampliació se subjectaran a les condicions arquitectòniques de l'edificació existent. Aquestes edificacions se situaran en un radi de 50 mts. respecte de les ja existents.

En el cas de granges serà preceptiva la presentació i aprovació d'un projecte sobre el tractament d'aigües residuals i abocaments, abans o simultàniament amb la petició de llicència d'obres o de canvi d'ús si s'escau.



Art. 134 Usos

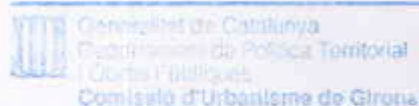
Els usos en aquesta zona són els relacionats amb l'agricultura i la ramaderia en quant a activitat primària per tant sense transformació. Les activitats extractives es regularan pel que s'indica en els articles 162 i 164 d'aquestes Normes.

Art. 135 Zones específiques

1. La zona situada a l'est de la població que pertany a les granges i fàbrica de pinsos del Sr. Molas podran mantenir la seva activitat actual de ramaderia i indústria agropecuària. Es podran realitzar obres de reforma, millora i ampliació de les existents en terrenys de la seva propietat, per al mateix ús o similars i amb la prohibició específica de fraccionar la propietat, per no crear un nucli industrial agrícola.
Per aquesta zona específica regeix l'indicat en l'article 133.
2. La zona situada a l'oest de la població que pertany al complex d'hosteleria Can Pau, podrà mantenir la seva activitat actual. Es podran realitzar obres de reforma, millora i ampliació de les existents així com realitzar obres de nova construcció sempre i quan es compleixin els següents requisits:
 - a/ Es realitzin en terrenys de la seva propietat.
 - b/ Els usos assignats siguin els de l'actualitat o relacionats directament amb ells, o sigui: restaurant, hotel, pensió, camping-masia i complex esportiu.
 - c/ No es fraccioni registralment la propietat; no es permetrà urbanitzar, parcel·lar, vendre parcel·les, edificar vivendes unifamiliars ni realitzar actes o edificacions l'ús del qual no estigui directament relacionat amb l'hosteleria.
3. En ambdues zones serà preceptiu abans d'atorgar qualsevol llicència d'obres, la presentació i aprovació, anterior o simultània, d'un projecte complet de totes les infraestructures de la zona, sobretot pel que fa al tractament d'aigües residuals i les seves xarxes de conducció.

CAPÍTOL TERCER: RÈGIM D'USOS

APARTAT PRIMER.- Disposicions generals



Art. 143 Condicions d'ús

1. Les Normes Subsidiàries, i en el seu cas els Plans Parciais que les desenvolupen, detallaran les condicions d'ús de cada zona del municipi.
2. Per la seva adequació a cada zona i segons els objectius de l'ordenació, els usos es divideixen en permesos i prohibits, considerant-se prohibits tots aquells no compresos en la qualificació de permesos.
3. Per la seva naturalesa, els usos es divideixen en públics quan es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública, privats quan es desenvolupen en terrenys de propietat particular, i col·lectius quan es desenvolupen en terrenys de propietat particular però són destinats al públic.
4. Per la seva relació entre sí, els usos es classifiquen en compatibles i incompatibles. El Pla limita certs usos en sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable, en funció de la incompatibilitat amb altres que s'admeten i preveuen.

Art. 144 Usos provisionals

Són usos provisionals els que s'estableixen de forma temporal, no fan necessària la construcció d'obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució de les Normes Subsidiàries.

Aquests usos podran autoritzar-se a precari d'acord amb l'article 58 de la Llei del Sòl, però hauran de desaparèixer, i les obres i instal·lacions a què hagin donat lloc, demolir-se sense dret a cap tipus d'indemnització, quan l'Ajuntament acordi la revocació de l'autorització. En cap cas podran iniciar-se les obres sense que l'autorització acceptada pel propietari s'inscrigui amb les condicions indicades, al Registre de la Propietat. Dita autorització haurà de renovar-se cada dos anys; en defecte de la renovació es considerarà caducada.

Art. 145 Classificació dels usos

A efectes d'edificació, les Normes Subsidiàries defineixen els següents usos:

a. De naturalesa normalment privada:

- Residencial
- Comercial
- Magatzem
- Oficines
- Industrial
- Tallers
- Garatges

b. De naturalesa normalment pública i qualificats generalment com a sistemes d'equipaments:

- Docent
- Sanitari
- Assistencial
- Socio-cultural
- Administratiu
- Esportiu
- Abast
- Serveis tècnics
- Cementiri

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

c. De naturalesa pública o privada i desenvolupats normalment en sòl no urbanitzable:

- Agrícola
- Forestal
- Activitats extractives

Art. 146 Ús residencial

1. Comprèn les activitats pròpies dels edificis destinats a vivendes, tant unifamiliars com plurifamiliars, o a altres formes col·lectives residencials com són els hotels, pensions, sanatoris, residències, etc.
2. En algunes qualificacions zonals es diferencia clarament l'ús residencial unifamiliar de l'ús residencial plurifamiliar. El primer és el situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o en agrupació en filera de cases individuals, o bé en edifici amb altres usos i amb accés propi exclusiu. L'ús residencial plurifamiliar és el que es dona en edificis d'habitatges amb accés i elements comuns.
3. Aquest ús s'admet en els sòls i zones següents:
 - En sòl urbà:
 - Casc antic (2)
 - Urbana (3)

Suburbana (4)
Ciutat jardí (5)
Residencial en filera (6)
Residencial en filera (6-1)

- En sòl urbanitzable:

Creixement residencial (7)
Polígon tolerància industrial (8)

- En sòl no urbanitzable:

Agrícola (9)
Forestal (10)

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial

Art. 160 Ús agrícola-ramader

Comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp i amb la producció agrícola en general, i les que tenen lloc a l'entorn de les masies, instal·lacions, pallisses, estables, sitges i demés dependències afins. En qualsevol cas, aquestes activitats estan subjectes a les disposicions de la Conselleria d'Agricultura i no poden constituir instal·lacions industrials.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial

Text refós de la Llei d'urbanisme. (TRLU)

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.

2. Es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable.

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.

(...)

L'any 1990 es va rehabilitar de manera integral i també ampliar l'edificació original de la finca de Masia Serra.

El nou ús hotel·ler s'emmarca dins el previst en l'article 47.3 a) atès les característiques de l'edificació existent. Tenint en compte que aquesta reconstrucció/rehabilitació de l'edificació original va ser configurada com una masia d'estil tradicional, però sense dotar-la d'un ús específic, ja que es va deixar diàfana per dins i es va destinar a celler pocs anys després la seva planta baixa.

L'entitat de la reforma realitzada sobre l'edificació primigènica no permet reconèixer elements originals, més enllà, del canvi en la pedra a mitja alçada de la façana actual, lleugerament apreciable en la tonalitat i la mida. Amb una transició molt ben treballada a la façana principal (sud) que fa pensar que es va utilitzar pedra vella combinada amb nova i més fàcilment observable a la façana est (lateral) on el canvi és més marcat.

En data 20/09/1994 es va concedir la llicència municipal d'obres per habilitar el magatzem existent en planta baixa de l'edificació rehabilitada per a realitzar un celler d'elaboració de vins.

En data 01/06/2001, es va atorgar la llicència ambiental per a l'elaboració de vins.

Amb la construcció a principis de 2000 de les naus del celler va tornar a quedar l'edificació esmentada completament sense ús.

El 2017 es va autoritzar l'ús d'habitatge familiar i allotjament de persones treballadores temporeres vinculat a l'ús agrícola de Masia Serra. Exclusivament a la part de l'edificació corresponent al cos edificat a l'oest de l'antic celler amb dues habitacions amb bany, d'una superfície total de 47,24 m².

3 bis. Les construccions a què fa referència l'apartat 3 han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg que estableix l'article 50.2. D'acord amb el pla urbanístic corresponent, aquestes construccions es poden reutilitzar per a destinar-les als usos següents:

(...)

c) Hotel·ler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.

(...)

h) De restauració. (..)

El municipi de Cantallops no disposa de Pla Especial Catàleg de Masies i Cases Rurals.

El municipi de Cantallops, mitjançant el Pla Especial i catàleg de la Masia de Can Xiquet, text refós aprovat definitivament per la CTU el 06/12/2011 i publicat el 22/12/2011 al DOGC, té autoritzat l'ús hotel·ler de Can Xiquet.

A tal efecte, es proposa la redacció del present Pla Especial.

3 ter. No obstant el que estableix l'apartat 3, les construccions esmentades es poden reutilitzar per destinar-les a altres usos diferents sempre que s'acrediti que la finca en qüestió disposa d'un pla de gestió forestal o de finca aprovat i que n'acrediti l'execució d'acord amb la planificació que hi consta.

3 quater. En tots els casos, els usos a què fan referència els apartats 3 bis i 3 ter han d'ésser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu.

Com s'ha explicat Masia Serra és un celler de reconeguts vins del l'Empordà i aquesta activitat és la seva raó de ser. La proposta de l'hotel ve a ser complementària i potenciadora d'aquesta amb la voluntat d'oferir una experiència enoturística completa i immersiva.

(...)

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.

Amb el present Pla especial es proposa tant l'autorització de l'ús hotel·ler com les ampliacions necessàries de les edificacions existents per acollir el programa d'usos funcionals de l'hotel.

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, i comporta per a la persona propietària els deures següents:

a) Costejar i executar les obres i els treballs necessaris per conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalment exigible o per restaurar aquest estat, en els termes previstos en la normativa que sigui aplicable.

La finca de Masia Serra és una explotació agrícola en perfecte estat de funcionament i gestió que posa en valor el mosaic de la unitat de paisatge dels Aspres i el seus conreus tradicionals.

b) Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió de la instal·lació, la construcció o l'edificació amb les xarxes generals de serveis, i cedir a l'administració competent aquestes infraestructures i el sòl corresponent per a la seva incorporació al domini públic, quan n'hagin de formar part.

La seva situació en el límit del sòl urbà, en el carrer del Solés fa que disposi d'accés a les xarxes de serveis urbans de les que ja en gaudeix avui en dia.

c) Costejar i, si s'escau, executar les obres o instal·lacions necessàries per donar compliment a la resta de condicions que exigeixi el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte, respecte a l'obtenció de subministraments, assoliment de nivells de sanejament adequats o altres serveis.

Les obres formaran part de les necessàries per implementar l'ús de l'hotel. I seran d'adequació interior dels serveis i instal·lacions de la finca. Sempre es faran de manera soterrada, com ja estan disposades actualment.

d) Costejar i, si s'escau, executar les mesures correctores que determini el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte per tal d'evitar la fragmentació d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries, minorar els efectes de les edificacions i llurs usos, accessos i serveis sobre la qualitat del paisatge, o per altres finalitats justificades.

L'espai agrari format per diverses finques cadastrals es manté i es potencia amb l'ampliació de l'oferta enoturística que les integra en el seu conjunt sota els discurs del celler de Masia Serra.

També es fa una nova proposta d'accés des del mateix carrer del Solés per separar els vianants dels vehicles. Millorant la seguretat de l'accés actual, evitant el petit desnivell, creuaments de vehicles i vianants, i també la percepció i la qualitat de l'espai interior de la finca.

8. L'autorització de les obres i els usos en els casos regulats pels articles 48, 49 i 50 està subjecta, prèviament a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment que estableixen els dits preceptes.

9. El sòl no urbanitzable no pot ésser dedicat a usos que, atenent els valors que el pla d'ordenació urbanística municipal protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.

Les Normes Subsidiàries de Cantallops contempnen l'ús residencial com a compatible en el sòl no urbanitzable, zona 9 Agrícola-ramader. L'ús hotel·ler, emmarcat dins el residencial, es vincula a l'enoturisme essent l'elaboració dels vins i altres productes en menor mesura com l'oli i la mel l'essència de l'activitat.

Article 49

Procediment per a l'aprovació de determinats projectes de noves activitats i construccions en sòl no urbanitzable

(...) Tanmateix, no són aplicables les determinacions de l'article 48 quan es tracti de reutilitzar construccions existents amb la destinació esmentada en els supòsits de l'article 47.3. En el cas de les lletres b i c de l'article 47.3 és preceptiu l'informe de la comissió territorial d'urbanisme que pertorqui en el procediment d'atorgament de la llicència urbanística i el seu sentit desfavorable és vinculant.

Es realitza la tramitació prèvia del present Pla Especial

Article 50

Reconstrucció o rehabilitació de determinades construccions en sòl no urbanitzable

1. En el procediment d'atorgament de llicències urbanístiques de projectes relatius a la reconstrucció i rehabilitació de les construccions que estableix l'article 47.3, els projectes, si són susceptibles de pertorbar el funcionament normal de les explotacions agràries de l'entorn immediat, han d'incorporar en llur memòria una anàlisi d'afeccions agràries que avaluï la incidència del projecte amb relació al funcionament de les explotacions agràries existents i sobre les eventuais mesures per a compatibilitzar-lo amb aquestes explotacions. L'ajuntament ha de sol·licitar un informe al departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia sobre les afeccions agràries. L'anàlisi sobre les afeccions agràries i l'informe del departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia no són preceptius en el cas que aquests projectes només comportin obres de conservació, d'adequació o de millorament i es mantingui l'ús existent admès per l'ordenament urbanístic.

El tipus d'activitat i dimensió proposada no es preveu que afecti negativament l'explotació agrícola, ni tampoc interfereix en els treballs que s'hi desenvolupen, ans al contrari, està destinada a posar en valor el seu producte.

El Pla especial proposa, com s'ha comentat, una millora de l'accés que serà un benefici per a l'accessibilitat, seguretat i mobilitat a la finca,

2. El planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en un catàleg específic les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justificar les raons que en determinen la preservació o, si s'escau, la recuperació d'acord amb el que estableix l'article 47.3. Els criteris paisatgístics que determinen la inclusió de les masies i les cases rurals en el catàleg s'han d'adequar a les determinacions que, si escau, estableix el planejament urbanístic o sectorial per a la protecció i el millorament del paisatge.

El municipi de Cantallops no disposa de Pla Especial Catàleg de Masies i Cases Rurals.

El municipi de Cantallops, mitjançant el Pla Especial i catàleg de la Masia de Can Xiquet, text refós aprovat definitivament per la CTU el 06/12/2011 i publicat el 22/12/2011 al DOGC, té autoritzat l'ús hotel·ler de Can Xiquet.

A tal efecte, es proposa la redacció del present Pla Especial.

El document incorpora l'estudi d'impacte i integració paisatgística que conclou que la proposta de Masia Serra s'insereix plenament dins els valors paisatgístics, culturals, patrimonials de la Unitat de paisatge dels Aspres. Definida al Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines. I també l'avaluació ambiental estratègica prevista per la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental

3. És preceptiu l'informe de la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui en el procediment d'atorgament de la llicència urbanística i el seu sentit desfavorable és vinculant en els supòsits següents:
a) Amb relació als usos a què fa referència l'apartat 3 ter de l'article 47, si no estan admesos expressament al pla urbanístic corresponent.

A tal efecte, tenint en compte les característiques de l'actuació es redacta el present Pla Especial.

b) Amb relació a les obres a què fa referència l'apartat 1 de l'article 50 bis, de substitució parcial o d'augment de volum sense donar lloc a un cos separat, si no estan prou detallades per a l'atorgament reglat de la llicència al pla urbanístic corresponent.

El pla especial detalla i justifica la proposta i necessitat d'ampliació dels volums existents.

Article 50 bis

Obres i divisió horitzontal admeses en la reconstrucció i la rehabilitació de determinades construccions en sòl no urbanitzable

1. Són admissibles les obres d'intervenció sobre les construccions a què fa referència l'article 47.3 que siguin necessàries per a destinar-les a un ús admès. Aquestes obres han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats. Tanmateix, pel que fa a les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'article esmentat, poden ésser objecte d'obres de substitució parcial o d'augment de volum edificat d'acord amb les condicions següents:
a) Han d'ésser necessàries per a destinar l'edificació a un ús admès.

Les ampliacions proposades es plantegen com a complementàries a les edificacions existents. D'una dimensió ajustada a les necessitats i amb un criteri de lleugeresa i mimesi amb l'entorn.

Pels serveis necessaris en relació a la dimensió de l'hotel, 10 habitacions i qualitat del servei que es vol oferir (4 *) cal disposar dels espais proposats com a ampliació, que son: restauració, serveis higiènics i galeries tipus *suite spa* privades.

b) Han de contribuir significativament a millorar les condicions de preservació i de conservació de l'edificació.

L'edificació principal passarà de no tenir ús, a desenvolupar l'ús hotel·ler, aquest ús posarà en valor l'edificació i garantirà més fàcilment la seva conservació. Repercutint també en valor afegit al conjunt de la finca i l'activitat existent.

La barraca com a habitació singular entre les vinyes també millorarà la seva qualitat i entorn proper.

c) Han de guardar les degudes proporcions amb el volum original que es conservi de l'edificació perquè aquest volum mantingui el caràcter de principal.

El tipus d'ampliació proposat s'adequa a aquests criteris, com es pot comprovar als plànols, fotomuntatges i a la descripció de l'actuació.

2. Les obres de substitució parcial o d'augment de volum a què fa referència l'apartat 1 poden donar lloc a un volum edificat separat de l'original. En aquest cas, el volum edificat separat només es pot destinar a usos auxiliars al que es destini l'edificació principal, llevat que aquest ús sigui el de turisme rural o hotel·ler.

Les ampliacions es plantegen annexes als edificis existents.

3. En el supòsit de la lletra c de l'article 47.3, la rehabilitació de la construcció afectada pot comportar la reducció del volum preexistent si això és necessari per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

No es contempla aquest supòsit atenent a l'estat actual i les característiques de les edificacions.

4. D'acord amb el pla urbanístic corresponent, es pot admetre la divisió horitzontal de les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'article 47.3 si no se n'alteren les característiques originals, se'n respecten els elements històrics principals i es fan d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat. En cap cas no és admissible la divisió horitzontal ni qualsevol altre règim de condomini en les parts de les edificacions destinades a l'ús hotel·ler.

Es proposa l'ús hotel·ler i en cap cas la divisió horitzontal.

5. En la reconstrucció i rehabilitació de les masies i les cases rurals de la lletra a de l'apartat 3 de l'article 47 es poden modificar els elements arquitectònics originals, sempre que no es desvirtuïn les raons de la catalogació d'aquestes construccions, d'acord amb les condicions següents:

a) En construccions catalogades per raons ambientals, paisatgístiques o socials, s'hi poden fer intervencions sempre que siguin degudament motivades en el projecte.

Únicament es preveu realitzar adequació puntual de la façana, que resolrà el projecte bàsic i executiu i que s'integrarà en les pautes de composició originals.

b) En construccions catalogades per raons arquitectòniques o històriques, únicament s'hi poden admetre les intervencions mínimes i imprescindibles que siguin necessàries per a destinar la construcció a un ús admès, les quals han d'ésser degudament motivades en el projecte.

Les edificacions no estan incloses en el catàleg de Patrimoni.

2.10 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DEL DECRET 75/2020, DE 4 AGOST, DE TURISME DE CATALUNYA

La proposta s'adapta a les determinacions del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya. Aquest Decret determina les condicions per a l'ús hotel·ler i per tant en funció de la categoria de l'hotel defineix unes condicions mínimes que cal complir. Tot seguit es mostra la relació de dades justificatives per al seu compliment:

L'ús d'establiment hotel·ler serà en la modalitat d'hotel (H) sense unitats d'apartaments o estudis, en unitats d'habitacions amb bany inclòs, classificat en categoria d'hotel de 4 estrelles superior (4*S).

Nombre d'habitacions: 10

Tipus d'habitació: Doble

Nombre total de places: 20

L'Annex del Decret estableix els requisits turístics mínims dels establiments hotelers. Per a la categoria d'hotel de 4*S son els següents:

- Entrada servei: Porta accés a recepció
- Ascensor : Edificació de planta baixa i 2 plantes pis. Es construeix un ascensor interior.
- Zona comuna (vestíbul, sala estar planta primera) > 40m²: Proposta 56,80 m²
- Bar: A l'espai de restauració i a la zona de tast de les naus del celler.

- Climatització zones comunes: Sí, es definirà en el projecte.
- Climatització habitacions: Sí, es definirà en el projecte
- Telèfon d'ús general: Sí, es dotarà de la instal·lació.
- Serveis sanitaris a la zona d'ús comú: Sí, servei accessible.
- Superfície mínima recepció 10m²: Recepció 13,16 m² i vestíbul 34,89 m²
- Televisió a les habitacions: Sí, es dotarà de la instal·lació.
- Servei de comunicació amb l'establiment des de les habitacions: Sí, es dotarà de la instal·lació.
- Servei d'esmorzar: Es preveu oferir el servei d'esmorzar amb productes propis i de proximitat a l'espai de restauració.
- Servei de bar: A l'espai de restauració i a la zona de tast de les naus del celler.
- Servei de menjador: Previst a l'espai de restauració
- Informació turística de la zona: S'oferirà a la recepció i vestíbul
- Productes d'higiene personal (sabó mans, sabó dutxa): S'oferirà a cada habitació.
- Assecador de cabell: Sí, es dotarà de la instal·lació.
- Servei d'habitacions 12h: S'oferirà el servei.
- Minibar: Sí, es dotarà de la instal·lació.
- Servei de caixa forta: Sí, es preveu a cada habitació
- Preparació de l'habitació per a dormir: S'oferirà el servei.
- Canals internacionals de TV: Sí, es dotarà de la instal·lació.
- Accés obert a internet a tot l'establiment: Sí, es dotarà de la instal·lació.
- Servei de bugaderia: S'oferirà el servei
- Superfície mínima de habitacions dobles 15m²: Superfície habitació menor 20,89 m²
- Nombre mínim de habitacions dobles 75%: Totes 100%
- Amplada mínima habitacions dobles en àmbit llit 2,7 m: Amplada superior
- Amplada mínima llit habitacions dobles 1,35 m: Amplada superior a definir.
- Amplada mínima laterals del llit habitacions dobles 40 cm: Amplada superior.
- Bany dins l'habitació: 100%
- Bany gran mínim 75%: En disposen 7 de les 10 habitacions. 70%*
- Superfície útil mínima 4,5m²: Si, superfície superior.
- Superfície recinte de dutxa 1,2m²: Si, superfície superior
- Bany gran petit 25%: En disposen 3 de les 10 habitacions. 30%*
- Superfície útil mínima 3,5m²: Si, superfície superior.

II. NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. Naturalesa i objecte

El present document té la consideració de Pla Especial Urbanístic (PEU) de desenvolupament, instrument de planejament derivat, que té per objecte regular l'àmbit de Masia Serra. D'acord amb el Text refós de les NNSS de Cantallops i el DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 2. Situació i àmbit territorial

L'àmbit del Pla Especial es detalla gràficament als plànols.
La seva superfície és de 129.554,15 m²

Article 3. Obligatorietat

D'acord amb l'Article 5 de les NNSS. Obligatorietat de les normes Subsidiàries. Les determinacions del NNSS obliguen per igual a l'Administració i als particulars a complir les determinacions i disposicions del Pla Especial Urbanístic.

Article 4. Vigència

La vigència d'aquest Pla Especial s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i de les seves Normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva revisió o modificació.

Article 5. Interpretació

Els documents d'aquest Pla Especial s'interpretaran atenint-se al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitat del Pla expressats en la Memòria i en els altres documents del Pla. En cas de conflicte entre la documentació gràfica i la normativa escrita, prevaldrà aquesta. En el cas dels plànols prevaldran els d'escala més detallada pel seu major grau de precisió.

En tot cas, i per allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que disposen les NNSS de Cantallops.

És d'aplicació l'article 10 DL 1/2010, que estableix les regles d'interpretació del Planejament Urbanístic.

Article 6. Determinacions

Seràn d'aplicació les determinacions establertes als documents següents:

- Memòria
- Normes Urbanístiques
- Plànols d'informació i ordenació.
- Pla d'etapes i viabilitat econòmica
- Avaluació ambiental estratègica
- Estudi d'impacte i integració paisatgística.

Article 7. Sistema d'Actuació.

L'àmbit del PEU no està inclòs en cap àmbit de reparcel·lació ni expropiació.

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 8. Classificació del sòl.

La classificació del sòl de l'àmbit del Pla Especial ve definit per les NNSS de Cantallops i correspon a la de Sòl No Urbanitzable, clau 9.

Agrícola-Ramader.

Article 9. Parcel·lacions.

No s'admet la divisió o segregació de les finques que formen part de l'àmbit del PEU.

Article 10. Divisió horitzontal.

No s'admet la divisió horitzontal ni qualsevol altre règim de condomini.

Article 11. Execució del Pla.

El procediment reglat per a l'execució del PEU és l'establert per el DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i el seu Reglament D 305/2006.

Article 12. Determinacions gràfiques.

Les determinacions gràfiques del present PEU estan definides als corresponents plànols.

Article 13. Disposicions comunes i normes generals de l'edificació.

El PEU manté íntegrament les disposicions comunes establertes per les NNSS de Cantallops.

Article 14. Intervenció en l'edificació i ús del sòl.

El PEU manté íntegrament l'establert per les NNSS de Cantallops referent a la intervenció en l'edificació i ús del sòl.

Article 15. Regulació d'usos i de l'edificació.

El PEU manté íntegrament l'establert per les NNSS de Cantallops referent a la regulació dels usos i l'edificació.

Article 16. Ordenació de l'edificació.

L'àmbit del PEU de Masia Serra no disposa d'edificis catalogats com a Bens Culturals d'Interès Nacional (BCIN), ni edificis Bens Culturals d'Interès Local (BCIN)

L'ordenació volumètrica ve definida per la que conformen els edificis existents i les seves ampliacions previstes dins els gàlibs detallats als plànols d'ordenació.

Paràmetres urbanístics:

EDIFICACIÓ MASIA SERRA

Ocupació màxima = 395,66 m²

Edificabilitat màxima = 672,78 m²

Ús: Hoteler, 9 Habitacions i espai de restauració.

EDIFICACIÓ BARRACA

Ocupació màxima = 51,62 m²

Edificabilitat màxima = 51,62 m²

Ús: Hoteler, 1 Habitació

EDIFICACIÓ NAUS CELLER

Nau 1 = 373,82 m²

Nau 2 = 245,20 m²

Sup. construïda celler = 619,02 m²

Espai polivalent, admet porxo. (Àmbit 261,40 m²)

Ús: Agrícola – celler i enoturístic.

A les edificacions existents es podrà realitzar obres de manteniment i rehabilitació adequades als usos admesos, mantenint la volumetria i tipologia constructiva, essent permesos els ajustos de composició de la façana sempre que no desvirtuin aquesta tipologia constructiva.

Les ampliacions seran adossades o contigües a les edificacions existents. Guardant les degudes proporcions amb el volum original perquè aquest volum mantingui el caràcter de principal. Amb aquest criteri la seva tipologia constructiva podrà ser diferenciada i de tipus lleuger en relació als volums massius de les edificacions existents. La seva autorització estarà vinculada a la tramitació amb resultat favorable de l'estudi d'impacte i integració paisatgística de l'avantprojecte que integra el present Pla Especial.

El porxo de la zona entre les naus definida com a espai polivalent per a protecció del treball agrícola del celler i espai d'acollida per als visitants no computa a efectes d'edificabilitat.

Article 17. Composició de les façanes

La modificació de les façanes s'ha de realitzar tenint en compte les pautes compositives de les façanes originals. Amb les següents condicions:

- Mantenir el caràcter massiu d'aquests volum, per la qual cosa la superfície de les obertures de façana no podrà ser superior al 25% de la mateixa.
- No s'admet la creació de balcons a l'edifici de l'antic celler.

Els volums nous de les ampliacions tindran una composició lliure atenent als criteris d'integració i impacte paisatgístic.

Article 18. Materials.

Les façanes de les edificacions existents conservaran els seus materials, essent:

- Carreus de pedra del lloc: Edifici antic celler i barraca
- Arrebossat continu acabat color oxidat o similar: Naus del celler
- Per les obertures existents la seva formalització amb totxo ceràmic massís.
- Porticons i tancaments de fusta i vidre. Les noves fusteries, si s'escau, podran ser metàl·liques amb acabat lacat.

Les baranes de les obertures seran metàl·liques formades per brèndoles i passamà.

La formació de noves obertures podrà ser amb acer corten.

Les ampliacions justificaran els materials escollits d'acord als criteris d'integració i impacte paisatgístic.

Article 19. Cobertes

Les cobertes de les edificacions preexistents es mantindran de teula àrab, amb el seu pendent actual i mantindran el seu cromatisme .

Les noves edificacions podran ser de coberta plana ajustades a les alçades definides a la documentació gràfica. Podent ser de tipus lleuger.

Damunt de les cobertes, no s'admet cap cos edificat, ni la instal·lació de dipòsits d'aigua. Únicament s'hi admet antenes, xemeneies o plaques fotovoltaïques integrades al pendent de la coberta.

L'espai entre les naus del celler es podrà cobrir parcialment amb un porxo lleuger, que tindrà característiques constructives similars a les ampliacions de l'antic celler.

Article 20. Tanques

Els tipologies de tanca existent son marges de pedra seca, vegetal i cinegètica.

Es mantindrà aquests 3 tipus.

Els portals i tanques d'accés seran de tipus metàl·lic integrat en les tanques i murs de pedra seca existents.

El pla especial preveu l'obertura d'un nou accés per a vehicles des del carrer dels Solés tal com es detalla al plànol XX. Millorant l'accessibilitat i la seguretat tant de l'accés com de la circulació interior de la finca.

Article 21. Usos específics admesos

Els usos específics admesos que preveu el PEU són:

- Activitat agrícola - ramadera
- Celler
- Habitatge familiar i allotjament de treballadors temporers
- Establiment hotel·ler, exclosa la modalitat d'hotel apartament
- Restauració
- Activitats vinculades a l'enoturisme.

Només s'admet un únic habitatge familiar en el conjunt de la finca.

L'activitat turística ha de permetre el manteniment de l'explotació agrícola existent.

Article 22. Avaluació ambiental instal·lació hotelera.

El projecte de la instal·lació hotelera, d'acord amb l'Annex 1. 13è de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental estarà sotmès a l'avaluació ambiental ordinària regulada en el Títol II, capítol II, secció 1a.

Article 23. Condicions d'urbanització serveis i energia

Per la seva situació en el carrer del Solés en el límit amb els sòl urbà la finca de Masia Serra disposa d'accés i connexió a la xarxa de serveis urbana del municipi de Cantallops. Per la qual cosa no es preveuen obres d'urbanització.

Es podrà autoritzar instal·lacions d'energies renovables per a l'autoconsum i abastir l'activitat.

Es podrà autoritzar la instal·lació de dipòsits captadors d'aigua de pluja i de tractament d'aigües grises per a reutilitzar-les en el rec de la finca.

Article 24. Mesures mediambientals.

1. Cicle de l'aigua.

1.1 Els recursos hídrics existents posats en alta seran suficients per a cobrir l'estimació de la demanda d'aigua potable del nou increment. La xarxa d'abastament es connectarà a la que actualment abasteix la finca, amb l'objecte d'abastir les parcel·les, el reg de les zones verdes i les hidrants.

1.2 Es fomentarà l'estalvi d'aigua a través de:

- Airejadors per a aixetes i dutxes, com a sistemes economitadors d'aigua i/o reductors de cabal, de manera que amb la pressió anterior es doni un cabal màxim de 8l/mn per a aixetes i 10l/mn per a dutxes. Les aixetes d'ús públic tindran temporitzadors o altres mecanismes de tancament automàtic, limitant les descàrregues a un litre d'aigua.
- Captadors d'aigua de pluja, en aquells edificis que incloguin el manteniment d'espais susceptibles de ser regats o rentats; l'aigua de pluja es capta amb una instal·lació que les emmagatzemarà després de recollir-les en teulades i terrats; disposarà d'un sistema de decantació o filtratge d'impureses.
- Instal·lació d'un sistema de reaprofitament de les aigües grises (desaigües, banyeres, dutxes i lavabos) per a reutilitzar-les en inodors, neteja de paviments i reg de jardins privats. Podria consistir en un sistema bioreactor de membrana, on se separen els grossos, i tot seguit passen per unes membranes d'ultrafiltració que depuren l'aigua a nivell de virus i bacteris.
- Cisternes dels vàters, que tindran un volum de descàrrega màxima de 6 litres i hauran de permetre la possibilitat d'aturar la descàrrega o d'un doble sistema de descàrrega.
- El reg d'enjardinament es farà emprant mecanismes estalviadors com la micro-irrigació, rec per degoteig o xarxa d'aspersors regulats per programador horari, o detectors d'humitat.

1.3 Les aigües residuals es connectaran a la xarxa de clavegueram que actualment ja existeix a la finca. El nou volum generat serà absorbit pel sistema de depuració actual.

2. Gea.

2.1 Atès que el nou volum en PB, a la part posterior de l'antic celler, confrontarà amb la paret de roca, caldrà fer una valoració geotècnica de la seva estabilitat.

3. Biodiversitat i connectivitat.

3.1. Es transplantaran els dos peus als espais dins de la mateixa feixa per en una ubicació que no interfereixi la funció de la nova activitat.

3.2 En les àrees destinades a enjardinament, s'hi plantaran arbres i arbusts d'espècies autòctones diverses com: suro, alzina i olivera; i arbusts com: aladern, llentiscle, ginesta, i aromàtiques com el romaní i la lavanda, entre d'altres ..., amb l'objecte de fomentar la biodiversitat.

3.3 Introduir gespes resistents com el gram (*Cynodon dactylon*) en la superfície a enjardinar.

3.4 Quedarà prohibida la introducció de les plantes exòtiques i/o naturalitzadores que es llisten en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras, i que es reproduïx tot seguit:

Arbres

- acàcia (*Robinia pseudoacacia*)
- ailant (*Ailanthus altissima*)
- freixe americà (*Fraxinus pennsylvanica*)
- freixe de flor (*Fraxinus ornus*)
- Acàcia de tres punxes (*Gleditsia tracanthos*)
- mimosa (*Acacia dealbata*)

morera del paper (*Broussonetia papyrifera*)
negundo (*Acer negundo*)
troana (*Ligustrum lucidum*)

Arbusts

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

Plantes entapissants i reptants

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

Plantes crasses i assimilables

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

Plantes aquàtiques

Azolla sp.
Cyperus eragrostis
Elodea canadensis
jacint d'aigua *Eichhornia crassipes*
Ludvigia grandiflora
Myriophyllum aquaticum
Salvinia natans

Gramínies per a hidrosembra i gespes

Eragrostis curvula
Paspalum sauriae
"Kikuyu" o gram gruixut *Pennisetum clandestinum*

Altres espècies (ornamentals, etc.)

acant (*Acanthus mollis*)
Arcthoteca calendula
bambú o canya americana *Phyllostachys*, *Bambusa*,
canya (*Arundo donax*)
Erigeron karvinskianus
gasània (*Gazania* sp.)
herba de la Pampa (*Cortaderia selloana*)
nyàmera *Helianthus tuberosus*

raïm de moro *Phytolacca americana*
Senecio angulatus

Plantes que haurien de comportar la seva retirada immediata d'un terreny atesa la seva demostrada capacitat invasora / de dispersió

Aster pilosus
Aster squamatus
Datura stramonium
Oxalis pes-caprae
Tabac de jardí *Nicotiana glauca*
Seneci del Cap *Senecio inaequidens*
Solanum chrysotrichum

3.5 Abans de l'inici de les obres, es farà una prospecció de la presència del 'espècie protegida Tortuga mediterrània (*Testudo hermanni*) dins de l'àmbit.

3.6 Atès que ens trobem dins d'un espai connector, caldrà que el tancat perimetral es faci amb tanca cinegètica.

4. Paisatge.

Criteris per a les intervencions:

- Millora de l'accés a la finca separant vianants i vehicles. Els petits desmunts que surtin en excavar la rampa del nou accés a la finca es refaran amb pedra seca, aprofitant la que surti de l'actual feixa.
- Les intervencions plantejades han de ser compatibles amb el ple rendiment de l'activitat agrícola.
- Conservar el caràcter i volumetria de les edificacions existents.
- Desenvolupar l'activitat hotelera 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.
- L'espai de restauració a llevant de l'antic celler, es tracta d'un annex en planta baixa concebut com una pèrgola entre oliveres integrada en el paisatge.
- La galeria privada no tindrà visuals en cap direcció en quedar a la part posterior de l'actual edifici.
- L'ampliació de l'annex de la barraca de la vinya no oferirà 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.
- Per a la formalització de les ampliacions s'utilitza un criteri unitari tan formal com de materials, disposant-se d'acord a les seves característica material natural (acer corten, vidre, fusta i elements vegetals).
- Amb aquest criteri també 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.
- 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. 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 Solers.

5. Medi atmosfèric.

5.1 Adaptació al Decret 21/2006, d'adaptació de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, com ara:

- Disseny de les edificacions eficient en la captació de llum natural.
- Implementació d'il·luminació de baix consum en espais comunitaris interiors (s'utilitzaran làmpades classe B o superior segons Directiva 98/11/CE).
- Regulació detallada de les condicions de configuració arquitectònica de les edificacions: disseny solar passiu (zonificació interior, optimització d'obertures, sistemes passius de captació solar, prevenció de sobreescalfaments,...)
- Regulació adequada dels materials, aïllaments i solucions constructives en façanes i cobertes.
- Els aparells d'aire condicionat de nova adquisició hauran de complir la classe A d'eficiència energètica.
- Les làmpades tant a interiors com a exteriors seran majoritàriament de baix consum.
- El sistema d'il·luminació de les instal·lacions comunes disposarà de cèl·lules fotosensibles i detectors de presència, o bé un sistema d'il·luminació controlat amb temporitzadors.
- Foment de les energies renovables amb la instal·lació de plaques solars, per a la producció d'aigua calenta, en els sostres de les edificacions.

5.2 S'acompliran els límits d'emissió de fums i gasos fixats pel Decret 833/75, de 6 de febrer, de protecció de l'ambient atmosfèric; així com les determinacions de la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de protecció del medi atmosfèric, i la Llei 6/1996, de 18 de juny. S'acompliran les determinacions de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats (PCAA), així com la Llei 4/2004, de 1 de juliol, reguladora del procés d'adequació de les activitats d'incidència ambiental al que estableix la Llei 3/98, de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'administració ambiental.

5.3 Garantir els nivells d'immissió establerts en el Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, així com al seu mapa de capacitat acústica municipal i l'Ordenança aprovats ambdós en data de juliol i desembre de 2017, respectivament. La zonificació acústica es classificarà com de capacitat acústica alta (A4), amb uns valors límit d'immissió que estaran a l'entorn dels 55 dBA diürns i 45 dBA nocturns en la zona més propera al medi rural.

5.4 El Pla ha d'incorporar les referències al D190/2015, de 25 d'agost, com ara definir els elements d'enllumenat tal i com es concreta a l'Annex I del D190/2015, i acomplir les condicions de l'Annex 2 del D190/2015 pel que fa a la tipologia de les làmpades i el percentatge màxim del flux de l'hemisferi superior dels llums, en funció de l'horari d'ús i la zona de protecció envers la contaminació. Es planificaran les necessitats d'il·luminació per tal de minimitzar els punts de llum i els seus efectes envers el medi, controlant la il·luminació intrusa. Els valors màxims d'intrusió i intensitat lumínica s'han d'avaluar d'acord amb el punt 3 de l'Annex 2 del D190/2015.

5.5 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.

6. Residus.

6.1 Abans de l'inici de les obres, s'elaborarà un pla de gestió de residus, a partir del qual es farà una estimació del volum de residu: terres i rocam, runes, ferralla, fustes i restes de formigó.

6.2 Els residus s'abassegaran en un espai del "parc de maquinària", convenientment impermeabilitzat, on es disposaran els respectius contenidors de valoritzables (fusta, ferralla, runes, plàstics, fustes i neteja de cubes de formigó) i residus especials. Els residus seran separats adequadament i portats als centres de disposició corresponents a través dels gestors autoritzats. L'adjudicatari de les obres s'haurà de constituir com a productor de residus i formalitzar el seu codi davant l'Agència Catalana de Residus.

6.3 Els enderrocs d'instal·lacions i paviments es cenyiran a lo disposat en el Decret 161/2001, de 12 de juny, de modificació del Decret 201/94, de 26 de juliol, regulador d'enderrocs i altres residus de la construcció. Així com a la Decisió de la Comissió del 16 de gener de 2001 que modifica la Decisió Comunitària 2000/532/CE. Els residus de la construcció es portaran al dipòsit controlat més proper.

6.4 S'adoptaran els criteris establerts al Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei 15/2003, de 13 de juny, reguladora de residus. Es classificaran els residus atenent al Decret 92/1999, de 6 d'abril, de modificació del Decret 34/1996, de 9 de gener, pel qual s'aprova el Catàleg de residus de Catalunya, així com la Llei 6/1983, de residus industrials.

6.5 Si s'escau, es farà una reserva d'espai per a encabir una "illa ecològica" que disposarà de: 4 contenidors selectius de 250l cadascun (paper-cartró, envasos lleugers, vidre i matèria orgànica) així com 1 contenidor de rebuig de 1.100l

7. Patrimoni.

Es preservaran el murs de pedra seca. Les actuacions que els puguin afectar com el nou accés i la construcció de l'espai de restauració, es faran recuperant el material original i completant, si s'escau, amb la mateixa pedra del lloc i seguiran el seu sistema constructiu tradicional.

8. Canvi climàtic.

A les mesures previstes anteriorment corresponents a la contaminació del medi atmosfèric (estalvi energètic), als residus (reducció de la fracció rebuig), se li podria afegir un punt de recàrrega per a cotxes elèctrics. Tot plegat minorarà la petjada de carboni municipal.

III. PLÀNOLS

D'INFORMACIÓ

01. PE- Masia Serra. Situació
02. PE- Masia Serra. Ortofotomapa
03. PE- Masia Serra. Emplaçament
04. PE- Planejament PTPCG
05. PE- Planejament NNSS Cantallops 01
06. PE- Planejament NNSS Cantallops 02
07. PE- Topogràfic
08. PE- Estructura de la propietat
09. PE- Estat actual. Edificacions

D'ORDENACIÓ

10. PE- Situació i gàlib de les ampliacions
11. PE- Ordenació edificació Masia Serra
12. PE- Ordenació edificació Barraca
13. PE- Ordenació àmbit Celler
14. PE- Ordenació usos.

AVANTPROJECTE

15. PE- Avantprojecte. Planta general Masia Serra. Estat actual
16. PE- Avantprojecte. Plantes Masia Serra. Estat actual
17. PE- Avantprojecte. Façanes Masia Serra. Estat actual
18. PE- Avantprojecte. Seccions Masia Serra. Estat actual
19. PE- Avantprojecte. Barraca. Estat actual
20. PE- Avantprojecte. Plantes naus Celler. Estat actual
21. PE- Avantprojecte. Façanes naus Celler. Estat actual
22. PE- Avantprojecte. Façanes secció naus Celler. Estat actual
23. PE- Avantprojecte. Planta general Masia Serra. Proposta
24. PE- Avantprojecte. Planta baixa Masia Serra. Proposta
25. PE- Avantprojecte. Planta primera Masia Serra. Proposta
26. PE- Avantprojecte. Planta segona Masia Serra. Proposta
27. PE- Avantprojecte. Façanes nord i sud Masia Serra. Proposta
28. PE- Avantprojecte. Façanes est i oest Masia Serra. Proposta
29. PE- Avantprojecte. Seccions Masia Serra. Proposta
30. PE- Avantprojecte. Barraca Masia Serra. Proposta
31. PE- Avantprojecte. Plantes Celler. Proposta
32. PE- Avantprojecte. Façanes Celler. Proposta
33. PE- Avantprojecte. Seccions Celler. Proposta
34. PE- Avantprojecte. Fotomuntatges.

IV. PLA D'ETAPES I AVALUACIÓ DE VIABILITAT ECONÒMICA-FINANCERA

1. AGENDA.

El Pla Especial es desenvoluparà segons la disponibilitat pressupostària i d'acord a les necessitats de la propietat.

Es podrà desenvolupar en un projecte global, o en projectes individuals que es redactaran per a desenvolupar el programa previst.

S'estima un termini aproximat de 6 anys, que podran ser prorrogables.

La vigència del Pla Especial serà immediata un cop aprovat definitivament i publicat al DOGC.

2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.

El present Pla Especial no implica cap cost en desenvolupament del Planejament de Cantallops, atès que no està inclòs en cap àmbit de reparcel·lació ni expropiació.

Els costos de la implantació de l'activitat hotelera es desenvoluparan íntegrament a la finca privada i els assumirà la propietat.

Per altra banda l'Ajuntament de Cantallops rebrà el ingressos generats per les autoritzacions administratives (llicències d'obres i activitat) i pels impostos aplicables al seu posterior funcionament.

V. AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA

Directiva 2001/42/CE, de 27 de juny de 2001, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el mediambient.

Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. Aquesta llei estatal transposa en l'ordenament jurídic de l'Estat espanyol la directiva comunitària esmentada anteriorment

Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes. S'aplica íntegrament a Catalunya a aquells plans i programes l'avaluació ambiental dels quals s'hagi iniciat abans del 12 de desembre de 2013. Mentre no es produeixi l'adaptació a la llei bàsica estatal, cal adoptar les regles establertes per la disposició addicional 8a. de la Llei 16/2015, del 21 de juliol.

Pel que fa a les disposicions que regulen específicament l'avaluació ambiental estratègica dels plans d'urbanisme, cal tenir en compte especialment l'article 86 bis i el redactat de la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, introduïts per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, així com el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, i, molt especialment, el seu reglament (Decret 305/2006, de 18 de juliol), bàsicament en els articles 70, 100, 106 i 115.

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.

En relació al Pla especial Masia Serra li serà d'aplicació l'apartat 6.b.segon de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica. Apartat 6.b.segon: "...els plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable no inclosos en l'apartat tercer de la lletra a en el cas que desenvolupin planejament urbanístic general no avaluat ambientalment o planejament urbanístic general avaluat ambientalment si aquest ho determina", seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada

A partir d'aquest document, l'òrgan ambiental emetrà l'Informe Ambiental Estratègic (IAE), que en cas de considerar que no hi hagi efectes significatius sobre el medi ambient, donarà per a finalitzat el procediment. En cas que consideri que sí té efectes sobre el medi ambient, s'haurà de seguir amb el tràmit d'avaluació ambiental estratègica ordinària, no valorada en el present pressupost.

La documentació necessària, doncs, per a completar el tràmit de l'AAES serà el Document Ambiental Estratègic (DAE), el contingut del qual queda establert a l'article 29 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental:

- a) Els objectius de la planificació.
- b) L'abast i contingut del pla proposat i de les seves alternatives raonables, tècnica i ambientalment viables.
- c) El desenvolupament previsible del pla o programa.
- d) Una caracterització de la situació del medi ambient abans del desenvolupament del pla o programa en l'àmbit territorial afectat .
- e) Els efectes ambientals previsibles i, si escau, la seva quantificació.
- f) Els efectes previsibles sobre els plans sectorials i territorials concurrents.
- g) La motivació de l'aplicació del procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada.
- h) Un resum dels motius de la selecció de les alternatives contemplades.
- i) Les mesures previstes per a prevenir, reduir i, en la mesura que sigui possible, corregir qualsevol efecte negatiu rellevant en el medi ambient de l'aplicació del pla o programa, prenent en consideració el canvi climàtic.
- j) Una descripció de les mesures previstes per al seguiment ambiental del pla.

Aquest Document Ambiental Estratègic es redacta pel Geòleg i consultor mediambiental Miquel Fort Costa i s'adjunta a la Memòria del present Pla Especial

VI. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

El Departament de Territori i Sostenibilitat de Generalitat de Catalunya. En referència als Estudis d'impacte i integració paisatgística (EIIP) a la informació pública publicada al web de la Generalitat. Detalla:

Els estudis d'impacte i integració paisatgística són els documents tècnics destinats a considerar les conseqüències que tenen sobre el paisatge alguns projectes i actuacions —en els casos previstos per la normativa vigent— i a exposar els criteris adoptats per a la seva integració. Aquest estudi ha de ser elaborat per personal tècnicament competent i el promotor del projecte és la persona obligada a presentar-lo a l'Ajuntament per a la seva tramesa al Departament de Territori i Sostenibilitat.

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

(En referència a l'Article 20 D 343/2006)

- a) En les actuacions en què, d'acord amb la legislació urbanística, és exigible per a l'aprovació d'un projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable i per a l'atorgament de llicències urbanístiques per implantar obres o ampliar les existents, pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o rústica en general, quan superin els l·lindars que estableixin el planejament territorial i el planejament urbanístic.*
- b) En altres supòsits en què ho estableixi una llei, una disposició de caràcter general o un pla territorial o urbanístic.*

(En referència a l'Article 21 D 343/2006)

L'estudi d'impacte i integració paisatgística ha de contenir una descripció sintètica de la unitat de paisatge a escala territorial, la descripció completa de l'emplaçament i del programa de l'actuació projectada, i una visió integral de l'encaix de l'actuació en el paisatge, així com els criteris i mesures d'integració paisatgística adoptats.

Aquest document ha de contenir necessàriament informació gràfica (fotografies, fotomuntatges, plantes, seccions i alçats) que mostri, com a mínim, els aspectes següents: la visió de l'emplaçament des de l'entorn immediat i des dels punts de vista més rellevants, l'estat actual de l'emplaçament amb la fotografia, la vegetació de l'emplaçament (amb la fotografia i altres elements estructuradors del paisatge i preexistències), l'estat final de l'emplaçament (amb les modificacions dels elements anteriors i l'ordenació, volumetria, composició, materials i colors del conjunt proposat).

El present Pla Especial integra el document d'impacte i integració paisatgística. Redactat pel Geòleg i consultor mediambiental Miquel Fort Costa.

VII. MOBILITAT

D'acord a les seves característiques aquest Pla Especial no requereix la tramitació d'un estudi de mobilitat generada segons estableix l'article 2 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

La finca al seu interior disposa d'espai reservat per a l'aparcament de vehicles propis i dels usuaris de l'hotel i visitants del celler.

Cantallops, desembre de 2025

DANIEL ABAD
RIERA - DNI
40440954P

Firmado digitalmente
por DANIEL ABAD
RIERA - DNI
40440954P
Fecha: 2026.02.24
21:37:18 +01'00'

Daniel Abad Riera

VIII. DOCUMENTS COMPLEMENTARIS

DC 1. Fitxes Cadastrals

DC 2. Notes simples Registre de la Propietat

DC 3. Històric de llicències.

DC 4. Inscripció Masia Serra al RIAAC

DC 5. Fotografies

DC 1. Fitxes Cadastrals



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 17045A002000050000FY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 2 Parcela 5
CAN CORTADA. CANTALLOPS [GIRONA]

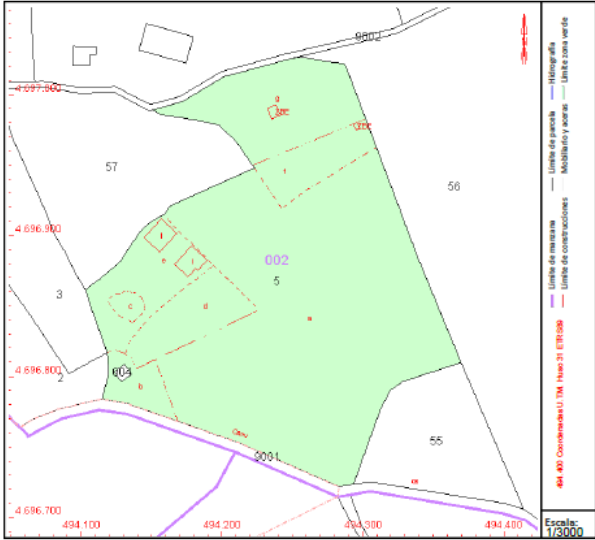
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 589 m2
Año construcción: 2006

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	V- Viña seco	02	30.526
b	E- Pastos	00	1.393
c	I- Improductivo	00	385
e	O- Olivos seco	02	3.278

PARCELA

Superficie gráfica: 47.538 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

Viernes , 10 de Octubre de 2025



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 17045A0020000550000FX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 2 Parcela 55
CAN CORTADA. CANTALLOPS [GIRONA]

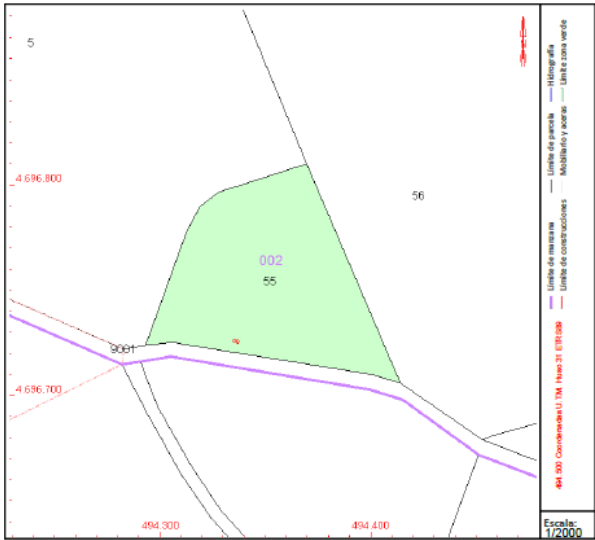
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	V- Viña seco	01	7.126

PARCELA

Superficie gráfica: 7.126 m2
Participación del inmueble: %
Tipo:



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

Viernes , 10 de Octubre de 2025

DC 2. Notes simples Registre de la Propietat

Consulta y certificación de Bien Inmueble

FECHA Y HORA

Fecha

27/10/2025

Hora

10:09:20

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

17045A002000050000FY

Localización

Polígono 2 Parcela 5

CAN CORTADA. CANTALLOPS (GIRONA)

Clase

Rústico

Uso principal

Agrario

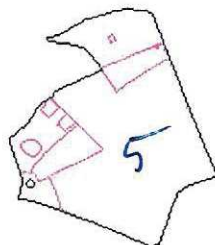
Superficie construida(*)

589 m²

Año construcción

2006

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización

Polígono 2 Parcela 5

CAN CORTADA. CANTALLOPS (GIRONA)

Superficie gráfica

47.539 m²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	V- Viña secano	02	30.526
b	E- Pastos	00	1.393
c	I- Improductivo	00	385
d	O- Olivos secano	01	2.934

e	O- Olivos seco	02	3.278
f	HR Huerta regadío	00	2.343
g	O- Olivos seco	02	6.091

2

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE FIGUERES
PLAÇA JOSEP PLA SN. 17600 FIGUERES
figueres@registrodelapropiedad.org
TF.972501447 FAX.972673073

Fecha de Emisión: Figueres, 27 de octubre de 2025
Solicitante: SIMCAT XXI SL

Código registral único de finca: 17008000839415
FINCA DE CANTALLOPS N°: 871

DESCRIPCION DE LA FINCA

RUSTICA: Pieza de tierra hoy viña, antes campa, yerma y bosque, conocida por La Plana, sita en el término municipal de Cantallops, hoy carretera de Requesens, sin número, de superficie diez vesanas, equivalentes a dos hectáreas dieciocho áreas setenta centiáreas, o sea, todo lo comprendido dentro de sus lindes. Sobre la que hay construida una edificación destinada a Bodega, crianza y embotellado de vino, compuesta de planta baja y planta piso. La planta baja tiene una superficie construida de doscientos setenta y dos metros setenta decímetros cuadrados, de los cuales ciento cincuenta y tres metros cuadrados, corresponden a la edificación preexistente a la ampliación, construida en el año mil novecientos ochenta y ocho. La planta de piso tiene una superficie ciento diecinueve metros setenta decímetros cuadrados. Linda: este, campo "dels Frares", mediante zanja; oeste, Joaquin Sobrepera y Maria Batlle y parte con carretera; sur, Joaquin Sobrepera y carretera; y norte, carretera de Requesens.
Referencia catastral: NO CONSTA

Estado de coordinación de la finca registral con Catastro: No coordinado con catastro

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
SERRA PAGES, JAIME	40.435.262-C	2680	30	23	12
PARTICIPACION: 100,000000% del pleno dominio con carácter privativo.					
TITULO: Adquirida por DONACION en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a MIGUEL ANGEL VERA MORENO en FIGUERES, el día 10/05/05, bajo el número 1227 de su protocolo.					

----- TITULO ----- La finca a que se contrae la presente nota, pertenece al titular o titulares expresados anteriormente por el título de donacion, en virtud de escritura autorizada en fecha diez de mayo de dos mil cinco, por el Notario MIGUEL ANGEL VERA MORENO.

CARGAS

OTROS:DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE UNA PORCION DE TERREN O DE ESTA FINCA DE 700 M2. A FAVOR DE LA SOCIEDAD MASIA SERRA SL, POR PLAZO DE 50 AÑOS Y PECIO DE3.000 EUROS. CONSISTENTE EN EL DERECHO DE AMPLIAR EDIFICACION YA EXISTENTE HASTA



C.S.V. : 21700810A9DA54F7

2

272'70 M2., ASI COMO EDIFICAR EN EL FUTURO UN ALMACEN AGRICOLA Y UN ALMACEN DE MATERIAS PRIMAS, INSC. 11ª.

AFECCION.- Esta finca queda afecta durante el plazo de CUATRO AÑOS, contados a partir del día treinta de septiembre de dos mil cuatro, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

AFECCION: Afección presentada a sucesiones por el plazo de 0 AÑOS, a partir del **veinte de junio del año dos mil cinco**

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se expiden en Figueres, 27 de octubre de 2025, antes de la apertura del diario.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de



C.S.V. : 21700810A9DA54F7

1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE FIGUERES a día veintisiete de octubre del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 21700810A9DA54F7

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 21700810A9DA54F7

Fecha de Emisión: Figueres, 27 de octubre de 2025
Solicitante: SIMCAT XXI SL

Código registral único de finca: 17008000332381
FINCA DE CANTALLOPS N°: 285

DESCRIPCION DE LA FINCA

RUSTICA: Pieza de tierra campa, sita en el término de CANTALLOPS, conocida por "Camp dels Frares", de extensión aproximada dieciocho vesanas, equivalentes a tres hectáreas, noventa y tres áreas, setenta y tres centiáreas. LINDA: Al Este, con el córrego de Las Comas y Esteban Carbonell; Al Sur, parte con el mismo Carbonell, parte con Joaquín Sobrepera y parte, con la carretera al Manso Solé; Al Oeste, con la Plana mediante zanja, con el mismo Sobrepera y parte con la Maria Batlle mediante zanja; Y al Norte, con camino que dirige a Recasens.

Referencia catastral: NO CONSTA

Estado de coordinación de la finca registral con Catastro: No coordinado con catastro

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
SERRA PUMAROLA, SIMON	40.414.132-G	2569	29	72	14
PAGES PEREZ, CARME	40420491S				
PARTICIPACION: 100,000000% del usufructo con caracter conjunto y sucesivo.					
TITULO: Adquirida por DONACION en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a JOSÉ ANTONIO DE DIEGO VALLEJO en FIGUERES, el día 05/08/10, bajo el número 873 de su protocolo.					
SERRA PAGES, JAUME	40435262C	2569	29	72	15
PARTICIPACION: 100,000000% de la nuda propiedad con carácter privativo.					
TITULO: Adquirida por ADJUDICACION POR DISOL. DE COMUNIDAD en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a JOSÉ ANTONIO DE DIEGO VALLEJO en FIGUERES, el día 24/03/18, bajo el número 548 de su protocolo.					

CARGAS

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 AÑOS, a partir del seis de junio del año dos mil dieciocho

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento



C.S.V. : 21700810D7AD0180

2

de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se expiden en Figueres, 27 de octubre de 2025, antes de la apertura del diario.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE FIGUERES a día veintisiete de octubre del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 21700810D7AD0180

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>



C.S.V. : 21700810D7AD0180

2

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 21700810D7AD0180

Consulta y certificación de Bien Inmueble

FECHA Y HORA

Fecha

27/10/2025

Hora

10:25:53

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

17045A002000550000FX

Localización

Polígono 2 Parcela 55

CAN CORTADA. CANTALLOPS (GIRONA)

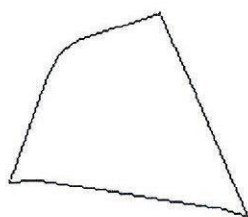
Clase

Rústico

Uso principal

Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización

Polígono 2 Parcela 55

CAN CORTADA. CANTALLOPS (GIRONA)

Superficie gráfica

7.126 m²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	V- Viña secano	01	7.126

3

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE FIGUERES

PLAÇA JOSEP PLA SN. 17600 FIGUERES

figueres@registrodelapropiedad.org

TF.972501447 FAX.972673073

Fecha de Emisión: Figueres, 27 de octubre de 2025

Solicitante: SIMCAT XXI SL

Código registral único de finca: 17008000333586

FINCA DE CANTALLOPS N°: 1366

DESCRIPCION DE LA FINCA

RUSTICA: Pieza de tierra campá y yermo, en el término de Cantallops, territori Llacunàs, de extensión aproximada tres vesanas, o sea, sesenta y cinco áreas sesenta y una centiáreas. Linda: este, sucesores de Maria Batlle; sur, camino que de Cantallops va al Mas Solers; y oeste y norte, con sucesores de Maria Batlle.

Referencia catastral: NO CONSTA

Estado de coordinación de la finca registral con Catastro: No coordinado con catastro

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
SERRA PAGES, JAIME	40.435.262-C	2569	29	70	3

PARTICIPACION: 100,000000% del pleno dominio con carácter privativo.

TITULO: Adquirida por DONACION en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a MIGUEL ANGEL VERA MORENO en FIGUERES, el día 10/05/05, bajo el número 1227 de su protocolo.

----- TITULO ----- La finca a que se contrae la presente nota, pertenece al titular o titulares expresados anteriormente por el título de donacion, en virtud de escritura autorizada en fecha diez de mayo de dos mil cinco, por el Notario MIGUEL ANGEL VERA MORENO.

CARGAS

OTROS: Esta finca se halla gravada, por procedencia de la finca registral número 235, folio 131, tomo 1062 con una hipoteca a favor de CANDIDO SOBREPERA MIS en garantía de la cantidad de dos mil pesetas, según n resulta de la inscripción 13ª de fecha 18 de agosto de 1961.

AFECCION: Afección presentada a sucesiones por el plazo de 0 AÑOS, a partir del veinte de junio del año dos mil cinco

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de



C.S.V. : 21700810083A2201

la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se expiden en Figueres, 27 de octubre de 2025, antes de la apertura del diario.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE FIGUERES a día veintisiete de octubre del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 21700810083A2201

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>



C.S.V. : 21700810083A2201

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 21700810083A2201

Consulta y certificación de Bien Inmueble

FECHA Y HORA

Fecha

27/10/2025

Hora

10:26:54

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

17045A002000560000FI

Localización

Polígono 2 Parcela 56

CAMP DELS FRANCES

CAN CORTADA. CANTALLOPS (GIRONA)

Clase

Rústico

Uso principal

Agrario

Superficie construida(*)

39 m²

Año construcción

2001

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización

Polígono 2 Parcela 56

CAN CORTADA. CANTALLOPS (GIRONA)

Superficie gráfica

60.964 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal

AGRARIO

Escalera

01

Planta

00

Puerta

01

Superficie m²

39

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	FS Alcornocal	02	556
b	I- Improductivo	00	206
c	FS Alcornocal	02	3.412
d	F- Frutales secano	00	1.437
e	V- Viña secano	01	24.272
f	O- Olivos secano	02	1.220
g	V- Viña secano	02	29.822



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

A 1339017

Per a informació del consumidor es fa constar que la manifestació dels llibres mitjançant aquesta **Nota Simple Informativa** té els efectes que assenyalava l'article 332 del Reglament hipotecari, ja que només la **Certificació** acredita, en perjudici de tercers, la llibertat o el gravamen dels béns immobles, segons el que disposa l'article 225 de la Llei hipotecària.

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE FIGUERES

PLAÇA JOSEP PLA SN. 17600 FIGUERES

figueres@registrodelapropiedad.org

TF.972501447 FAX.972673073

Fecha de Emisión: Figueres a 6 de Junio de 2018

Solicitante: ART. 19 BIS DE LA L.H.

Código registral único de finca: 17008000332381

FINCA DE CANTALLOPS N°: 285

DESCRIPCION DE LA FINCA

RUSTICA: Pieza de tierra campa, sita en el término de CANTALLOPS, conocida por "Camp dels Frares", de extensión aproximada dieciocho vesanas, equivalentes a tres hectáreas, noventa y tres áreas, setenta y tres centiáreas. LINDA: Al Este, con el córrego de Las Comas y Esteban Carbonell; Al Sur, parte con el mismo Carbonell, parte con Joaquín Sobrepera y parte, con la carretera al Manso Solé; Al Oeste, con la Plana mediante zanja, con el mismo Sobrepera y parte con la Maria Batlle mediante zanja; Y al Norte, con camino que dirige a Recasens.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
SERRA PUMAROLA, SIMON	40.414.132-G	2569	29	72	14
PAGES PEREZ, CARME	40420491S				
PARTICIPACION: 100,000000% del usufructo con carácter conjunto y sucesivo.					
TITULO: Adquirida por DONACION en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a JOSÉ ANTONIO DE DIEGO VALLEJO en FIGUERES, el día 05/08/10, bajo el número 873 de su protocolo.					
SERRA PAGES, JAUME	40435262C	2569	29	72	15
PARTICIPACION: 100,000000% de la nuda propiedad.					
TITULO: Adquirida por ADJUDICACION POR DISOL. DE COMUNIDAD en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a JOSÉ ANTONIO DE DIEGO VALLEJO en FIGUERES, el día 24/03/18, bajo el número 548 de su protocolo.					

CARGAS

APECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 AÑOS, a partir del seis de Junio del año dos mil dieciocho

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se expiden en Figueras a 6 de Junio de 2018, antes de la apertura del diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.- - El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.- - La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.- - De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es



Consulta y certificación de Bien Inmueble

FECHA Y HORA

Fecha
27/10/2025
Hora
10:06:39

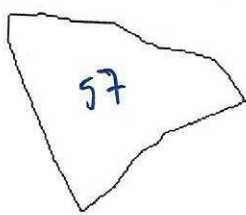
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
17045A002000570000FJ

Localización
Polígono 2 Parcela 57
CAN CORTADA. CANTALLOPS (GIRONA) LA CAREDÀ

Clase
Rústico
Uso principal
Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización
Polígono 2 Parcela 57
CAN CORTADA. CANTALLOPS (GIRONA)
Superficie gráfica
13.532 m²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	V- Viña secano	02	13.532

Información Registral expedida por:

JAVIER GUIÑALES DEL REAL

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE FIGUERES

Plaça Josep Pla s/n
17600 - FIGUERES (GIRONA)
Teléfono: 972501447
Fax: 972673073
Correo electrónico: figueras@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

ASSESSORAMENTS BORRASSA SL

con DNI/CIF: B17526716

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F59NU65M5**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia: finca cantallops 57*

Fecha y lugar de Emisión: Figueres, 27 de octubre de 2025
Petición solicitada a través de la página www.registadores.org

Código registral único de finca: 17008000333579
FINCA DE CANTALLOPS N°: 1365

DESCRIPCION DE LA FINCA:

RUSTICA.- Pieza de tierra campa y yerma, en el término de CANTALLOPS, territorio "La Careda", de extensión aproximada seis vesanas, equivalentes a una hectárea, treinta y un áreas y veintidós centiáreas. LINDA: Al Este, con sucesores de Maria Batlle; Al Sur, con los mismos sucesores de Maria Batlle; Al Oeste, con el Barón de Prado-Hermoso; Y al Norte, con el camino que conduce a Recasens. Referencia catastral: 17045A002000570000FJ. Referencia catastral: 17045A002000570000FJ. Estado de coordinación de la finca registral con Catastro: No coordinado con catastro

TITULARIDADES:

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
SERRA PAGES, JAUME	40435262C	2569	29	68	4
PARTICIPACION: 50,000000% de la nuda propiedad separacion de bienes.					
TITULO: Adquirida por DONACION en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a JOSÉ ANTONIO DE DIEGO VALLEJO en FIGUERES, el día 05/08/10, bajo el número 873 de su protocolo.					
SERRA PAGES, MARIONA	40.446.751-D	2569	29	68	4
PARTICIPACION: 50,000000% de la nuda propiedad con carácter privativo.					
TITULO: Adquirida por DONACION en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a JOSÉ ANTONIO DE DIEGO VALLEJO en FIGUERES, el día 05/08/10, bajo el número 873 de su protocolo.					
SERRA PUMAROLA, SIMON	40.414.132-G	2569	29	68	4
PAGES PEREZ, CARME	40420491S				
PARTICIPACION: 100,000000% del usufructo con caracter conjunto y sucesivo.					
TITULO: Adquirida por DONACION en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a JOSÉ ANTONIO DE DIEGO VALLEJO en FIGUERES, el día 05/08/10, bajo el número 873 de su protocolo.					

CARGAS

OTROS: Esta finca se halla gravada, por procedencia de la finca registral número 235, folio 131, tomo 1062 con una Hipoteca a favor de CANDIDO SOBREPORA MIS en garantía de la cantidad de dos mil pesetas, según resulta de la inscripción 13ª, de fecha 18 de agosto de 1961.

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por el plazo de 5 AÑOS, a partir del diez de septiembre del año dos mil diez

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se expiden en Figueres, 27 de octubre de 2025, antes de la apertura del diario.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registadores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE FIGUERES a día veintisiete de octubre del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 21700828B550ECC0

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registadores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

DC 3. Històric de llicències.

20/09/1994 Llicència d'obra major per a l'ampliació d'un magatzem per a realitzar un celler d'elaboració de vins

11/02/2005 Certificat de l'Ajuntament de Cantallops on consta:

- 04/05/2001 Aprovació definitiva de la llicència ambiental per a l'elaboració de vins i vions espumosos a la Masia Serra de Cantallops.
- 02/08/2002 Amb núm. De registre d'entrada 431, projecte tècnic d l'activitat industrial procedint al canvi de nom de titular, passant de Jaume Serra Pagès a Masia Serra.

23/09/2005 Llicència d'obres de Masia Serra SL, per a la realització d'un projecte de perfeccionament d'un celler d'elaboració i criança de vins.

01/06/2017 Acord CTU autorització ampliació d'usos de l'antic celler "Masia Serra" per a la sol·licitud de 2 habitacions amb bany incorporat per a ús d'allotjament de treballadors temporers.

18/08/2017. Concessió d'ús d'allotjament de treballadors temporers i llicència d'obres per reformar espai existent i formar dues habitacions amb bany incorporat.



AJUNTAMENT DE CANTALLOPS

DECRET D'ALCALDIA

Vista la sol.licitud presentada pel Sr. Simon Serra Pumarola de llicència d'obra major per l'ampliació d'un magatzem per a realitzar un celler d'elaboració de vins.

Tenint en compte que es va debatre en el Ple municipal del dia 19 de setembre de 1.994 i es va atorgar concedir-li la llicència.

Ateses les facultats que m'atorga la legislació vigent de règim local.

HE RESOLT

CONCEDIR al Sr. Simón Serra Pumarola llicència d'obres per a construir l'ampliació del magatzem.

Aquest permís d'obres s'entén concedit sense perjudici del dret de propietat i per un termini de sis mesos.

Contra aquesta resolució es podran interposar els recursos corresponents que indica la llei de règim jurídic de les Administracions Públiques i Procediment administratiu comú.

Ho mana i signa el Sr. Alcalde a Cantallops el dia vint de setembre de 1.994.

L'Alcalde

Josep Mª Molas i Planellas.





AJUNTAMENT DE CANTALLOPS

C/ Escoles, 12 - 17708 Cantallops (Alt Empordà) - Tel. 972 55 48 85 - Fax 972 55 48 34
cantallops@ddgi.es

MARTA CLARET RAMÍREZ, Secretària Habilitada de l'Ajuntament de Cantallops,

CERTIFICO:

Que el Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia quatre de maig de dos mil ú, va acordar l'aprovació definitiva de la llicència ambiental instada pel Sr. Jaume Serra Pagés per a l'elaboració de vins i vins espumosos en la Masia Serra de Cantallops. L'esmentada llicència va ser degudament liquidada.

Que en data dos d'agost de dos mil dos, número de registre d'entrada 431, es va presentar el projecte tècnic de l'activitat industrial, procedint-se al canvi de nom del titular, passant de Jaume Serra Pagès a Masia Serra, S. L.

I per tal de que així consti, lliuro el present certificat amb el vist i plau del Sr. Alcalde, a Cantallops, a onze de febrer de dos mil cinc.

Vistiplau,
L'Alcalde,
Josep M^a Molas i Planellas

La Secretària,
Marta Claret Ramírez.



AJUNTAMENT DE CANTALLOPS

C/ Escoles, 12 - 17708 Cantallops (Alt Empordà) - Tel. 972 55 48 85 - Fax 972 55 48 34
cantallops@ddgi.es



MASIA SERRA, S.L.

C/. Mare de Déu de Montserrat, 2, 2on.
17600 FIGUERES

La Comissió de Govern, en sessió de data 23 de setembre de 2005, va adoptar el següent acord:

07.- LLICÈNCIA D'OBRES DE MASIA SERRA, S.L. (12/05):

Instància presentada pel Sr. Jaume Serra Pagès, en nom de l'empresa Masia Serra, S.L., sol·licitant autorització per a la realització d'un projecte de perfeccionament d'un celler d'elaboració i criança de vins ubicat en el c/. dels Solés, 20, d'acord amb el projecte redactat per l'Enginyer Agrònom Sr. Octavi Frigola i Esteva.

Vist l'informe emès pel tècnic municipal, els Regidors presents acorden:

Primer.- aprovar la llicència d'obres 12/05, per ajustar-se les obres a les Normes subsidiàries de Planejament vigents. La llicència queda condicionada a que en la part d'obra nova de 15'48 x 3'30m. on es distribueix l'espai en una cuina-menjador, un bany i un dormitori, no pugui ser considerat com un habitatge, de forma que es prohibeix de forma expressa fer cap divisió de la finca, ja sigui segregació o divisió en propietat horitzontal.

Segon.- aprovar únicament les obres recollides en el projecte redactat per Sr. Frigola, comportant la sol·licitud de nova llicència l'execució de noves obres no incloses en el mateix.

Tercer.- aprovar la present llicència sense perjudici de tercers.



AJUNTAMENT DE CANTALLOPS

C/ Escoles, 12 - 17708 Cantallops (Alt Empordà) - Tel. 972 55 48 85 - Fax 972 55 48 34
cantallops@ddgi.es

Quart.- comunicar aquest acord al Sr. Serra.

- Liquidació de l'impost: 3.446'81€
- Durada de la llicència: 6 mesos.

Cantallops, a catorze d'octubre de dos mil cinc.

La Secretària,
Marta Claret Ramírez.



AJUNTAMENT DE CANTALLOPS

C/ Escoles, 12 – 17708 Cantallops (Girona)
Tel. 972 55 48 85 – Fax 972 55 48 34
ajuntament@cantallops.cat

JAUME SERRA
MASIA SERRA SL
C/ DELS SOLÉS, 20
17708 - CANTALLOPS

L'Alcaldia d'aquest Ajuntament en data 18 d'agost de 2017 ha dictat la present resolució:

“DECRET 49/2017

Vist l'informe emès pels serveis tècnics municipals, que es transcriu literal a continuació:

“Registre d'entrada: número: 10164 de 25/07/2017
Sol·licitant: Jaume Serra Pagès
Emplaçament: Masia Serra, Carrer Solés núm. 20 de Cantallops, parcel·la 5 polígon 2
Descripció actuació: Ampliació d'usos de l'antic celler.
Pressupost d'obres: 37.440 Euros

ANTECEDENTS

1. En data 20/09/1994, es va concedir llicència municipal d'obres per a l'ampliació d'un magatzem existent en planta baixa, per a realitzar d'un celler d'elaboració de vins.
2. En data 01/06/2001, es va atorgar la corresponent llicència ambiental a les instal·lacions existents, per a la elaboració de vins.
3. En data 19/10/2015, es sol·licita llicència de reformes interiors en edificació existent, la documentació aportada consta de:
Document tècnic amb memòria justificativa, redactada per l'arquitecte Dani Abad Riera.
4. En data 13 d'octubre de 2016, s'obté informe vinculant per part de l'ACA
5. En data 21 de setembre de 2016. S'obté informe per part del Departament de territori i sostenibilitat, pel que respecte al DARP, informe geològic i de cultura.
6. En data 3 de juliol de 2017, s'obté la corresponent autorització d'ampliació d'usos de l'antic celler “Masia Serra”, per la CTU de Girona, de sessió 1 de juny de 2017, per la sol·licitud de dues habitacions amb bany incorporat per a ús d'allotjament de treballadors temporers.

Manel Donat i Giro, Arquitecte tècnic en tasques de tècnic assessor a l'Ajuntament de Cantallops, examinada la sol·licitud presentada per la propietat per la qual es sol·licita una ampliació d'usos en la construcció de planta baixa per a dues habitacions amb bany incorporat per a ús d'allotjament de treballadors temporers la qual no es pretén modificar ni ampliar la edificació existent, únicament dotar d'uns usos a la edificació existent, EXPOSO:

La edificació existent, es situa al límit del sòl urbà de Cantallops i disposa dels conseqüents serveis necessaris d'aigua, sanejament i electricitat.

.- Normativa aplicable:

.- Planejament Municipal Vigent: Normes Subsidiàries de Cantallops, Text Refós octubre 2005, la parcel·la es situa en sòl no Urbanitzable, zona 9. Agrícola-ramader:

PROPOSTA

La documentació presentada per la qual es pretén dotar d'un usos de l'antic celler de la Masia Serra, per incorporar l'ús d'allotjament de treballadors temporers d'habitatge familiar, amb la corresponent llicència d'obres per a reformar un espai existent i formar dues habitacions amb bany incorporat, s'ajusten a la normativa vigent i a la resolució de la CTU de Girona, motiu pel qual es proposa donar la corresponent llicència per a executar les obres.”



AJUNTAMENT DE CANTALLOPS

C/ Escoles, 12 – 17708 Cantallops (Girona)
Tel. 972 55 48 85 – Fax 972 55 48 34
ajuntament@cantallops.cat

HE RESOLT:

Primer. – **CONCEDIR** a Jaume Serra Pagès com a representant de Masia Serra incorporar l'ús d'allotjament de treballadors temporers i la corresponent llicència d'obres per reformar espai existent i formar dues habitacions amb bany incorporat, d'acord amb l'**informe favorable** del tècnic municipal

Segon. – **APROVAR** la següent liquidació de la taxa per llicències urbanístiques i de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres:

EMISSOR : AJUNTAMENT DE CANTALLOPS.

CONCEPTE:

Impost sobre construccions, instal·lacions i obres.

(Segons Ordenança Fiscal núm.5, Reguladora del ICIO, en el seu art.8.)

Taxa per llicència d'obres

(Segons Ordenança Fiscal núm.8, Taxa per serveis urbanístics, en el seu art. 6è)

IMPORT DESGLOSSAT:

ICIO.....2% de 37.440 €..... 748,80 €

Taxa..... 1% de 37.440 €..... 374,40 €

IMPORT TOTAL TRIBUTS..... 1.123,20 €

Tercer - **NOTIFICAR** aquest decret a l'interessat.

La qual cosa us comunico pel vostre coneixement i als efectes oportuns.

FORMA DE PAGAMENT D'AQUESTA LIQUIDACIÓ

Pagament al compte bancari de l'Ajuntament de Cantallops núm. ES 67 2100-8106-112200020005 de La Caixa, indicant el nom i cognoms, concepte i número d'expedient.

TERMINIS DE PAGAMENT

El pagament dels deutes tributaris en període voluntari s'hauran d'efectuar dins dels terminis que estableix l'article 62.2 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària que són els següents:

Els notificats entre els dies 1 i 15 de cada mes, des de la data de notificació fins el dia 20 del mes següent o l'immediat hàbil posterior.

Els notificats entre els dies 16 i últim de cada mes, des de la data de notificació fins el dia 5 del segon mes posterior o l'immediat hàbil següent.

Un cop vençut el termini s'aplicaran els recàrrecs del període executiu d'acord amb l'article 28 del mateix text legal:

Recàrrec executiu del 5% quan es pagui la totalitat del deute no ingressat en període voluntari abans de la notificació de la providència de constrenyiment.

Recàrrec de constrenyiment reduït del 10% quan es pagui la totalitat del deute no ingressat en període voluntari i el propi recàrrec una vegada notificada la providència de constrenyiment i abans de la finalització dels terminis per ingressar el deute en període executiu, previstos a l'article 62.5.

Recàrrec de constrenyiment ordinari del 20% aplicable un cop finalitzat el termini per realitzar l'ingrés en període executiu.

Contra aquest acte d'atorgament de llicència, podeu interposar.

RECURS VOLUNTARI DAVANT L'AJUNTAMENT

De forma voluntària i prèviament a la interposició del recurs contenciós-administratiu, es podrà interposar recurs de reposició davant el propi òrgan que ha dictat l'acord notificat, en el termini d'un mes comptat a partir de l'endemà de la recepció d'aquesta notificació.

Si s'interposés aquest recurs de reposició voluntari i l'Ajuntament no acordés la seva contestació de forma expressa en el termini d'un mes, tal recurs s'entendrà desestimat per silenci administratiu.

En el cas de prèvia interposició del recurs de reposició voluntari, el termini per interposar recurs contenciós-administratiu serà el següent:

a) si el recurs de reposició s'hagués contestat de forma expressa DOS MESOS comptats des de l'endemà de la recepció de la notificació de la contestació del recurs.

b) si el recurs no s'hagués contestat de forma expressa, SIS MESOS comptats des del dia següent a aquells en què tal recurs s'hagi d'entendre desestimat per silenci administratiu.

RECURS DIRECTE DAVANT LA JURISDICCIO CONTENCIÓS-ADMINISTRATIVA.

Si no s'interposa prèviament recurs voluntari de reposició, els actes administratius que posin fi a la via administrativa també podran ser impugnats directament davant l'ordre jurisdiccional contenciós-administratiu.

DOCUMENT NOTIF	ÒRGAN AJUNTAMENT	REGISTRE SORTIDA S2017010102
Codi Segur de Verificació: 25d5d1c0-c496-4225-8939-600923cca594 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170412_2017_1098523 Data d'impressió: 08/10/2024 11:13:00 Pàgina 3 de 3		SIGNATURES 1.- genesys, 23/08/2017 09:57



AJUNTAMENT DE CANTALLOPS

C/ Escoles, 12 – 17708 Cantallops (Girona)

Tel. 972 55 48 85 – Fax 972 55 48 34

ajuntament@cantallops.cat

Contra el present acord/resolució, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós-administratiu davant el Jutjat del contenciós-administratiu de Girona en el termini de dos mesos comptats a partir del dia següent al de la recepció d'aquesta notificació, sense perjudici que s'exerceixi qualsevol altra acció que s'estimi procedent.

Contra la liquidació de tributs, podeu interposar.

RECURSOS EN MATÈRIA TRIBUTÀRIA

D'acord amb la Llei 29/1998 de 29 de juliol, de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa, la Llei 4/1999, de 13 de gener, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques, el Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març pel qual s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals i Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local:

Contra aquest acord que aprova la liquidació tributària es podrà interposar recurs de reposició davant el propi òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes des de la recepció de la notificació.

Aquest recurs de reposició previ constitueix un requisit necessari per interposar recurs contenciós-administratiu i s'entendrà desestimat per silenci administratiu si l'Ajuntament no acorda la seva contestació de forma expressa en el termini d'un mes.

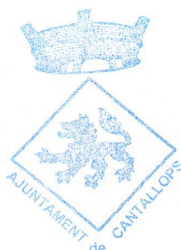
El termini per interposar recurs contenciós-administratiu davant el jutjat contenciós-administratiu de Girona serà el següent:

Si el recurs de reposició s'hagués contestat de forma expressa, DOS mesos comptats des de l'endemà de la recepció de la notificació de la contestació del recurs.

Si el recurs no s'hagués contestat de forma expressa, SIS mesos comptats des del dia següent a aquell en què tal recurs s'hagi d'entendre desestimat per silenci administratiu.

La Secretària Interventora

Cristina Pou Molinet



Cantallops, 22 d'agost de 2017

DC 4. Inscripció Masia Serra al RIAAC

Cristina Pruñonosa Bengochea, com a gerent de l'OGE

CERTIFICO:

Que MASIA SERRA, SL, amb domicili a C/Mare de Déu de Montserrat, 2-3, CP 17600, de Figueres, ha presentat la documentació i complert els requisits establerts en els Decrets del Govern de la Generalitat de Catalunya 156/1991, de 17 de juny i 302/2004, de 25 de maig.

Que s'ha inscrit en el Registre d'Indústries Agràries i Alimentàries de Catalunya, sens perjudici de posteriors comprovacions de l'òrgan tècnic competent, el tràmit: Ampliació/reducció de l'establiment:

núm. RIAAC-170023841

Activitat: Elaboració de vi amb DOP/IGP. Elaboració de vi de licor. Criança de vi. Envasament i/o embotellament de vi amb DOP/IGP. Envasament i/o embotellament de vi de licor. Emmagatzematge amb tractaments enològics. Elaboració de vi escumós (fermentació en ampolla).

Domicili: Carrer Des Solés 20
CP: 17708 Localitat: Cantallops
Municipi: Cantallops

I, perquè consti, signo aquest certificat.

PA


OGE - Cambra de
Vilafranca del Penedès

Vilafranca Del Penedès, 11 de juliol de 2013

Aquest certificat tindrà validesa de 5 anys. Transcorregut aquest termini sense modificacions substancials, es renovarà la inscripció.

FULL DE SÍNTESI

TITULAR : MASIA SERRA, SL
ADREÇA : C/Mare de Déu de Montserrat, 2-3
POBLACIÓ i CP : Figueres (17600)

ASSUMPTE: Presentació de l'expedient número DICT08-00019389-2013 a l'Oficina de Gestió Empresarial en data 11-JUL-13

Vista la documentació presentada i d'acord amb el que disposen el Decret 156/1991, de 17 de juny (DOGC Núm. 1475) i les disposicions que afecten els àmbits reglamentaris en els que intervé aquesta Oficina, tot seguit us relacionem el resum dels tràmits iniciats i la gestió efectuada:

S'ha procedit a fer les inscripcions registrals i les comunicacions que s'indiquen:

- RIAAC (A): Ampliació/reducció
Núm.registre d'entrada: 0278-16316 11/07/2013 13:43:05
Núm.: REIC-170023841 Situacio: Acabat per resolució

Us recordem que, malgrat la recepció de la documentació presentada i, si ha estat el cas, la inscripció als Registres corresponents d'una nova activitat o establiment o d'una modificació de dades, això no suposa cap aprovació tècnica per part de l'Administració de la Generalitat. L'activitat i les instal·lacions s'han de realitzar i posar en marxa, complint en tot moment les disposicions que li són d'aplicació.

La gerent

PA



OGE - Cambra de
Vilafranca del Penedès

Vilafranca Del Penedès, 11 de juliol de 2013

He rebut la documentació corresponent als
tràmits resolts
Signatura,

DNI:

Data 11 JUL 2012

Sol·licitud i Declaració responsable d'inscripció d'una activitat agrària i/o alimentària en el Registre d'Indústries Agràries i Alimentàries de Catalunya (RIAAC).

Tots els apartats han d'estar degudament emplenats

Dades de la persona que presenta la sol·licitud (gestor / gremi)

Entitat presentadora	Telèfon fix	Telèfon mòbil	Adreça electrònica
GRAU GRIELL GESTIÓ SL	938906295		silvia@graugriell.cat

Dades d'identificació del titular

Nom i Cognoms / Raó social			NIF / NIE
MASIA SERRA SL			B17561226
Telèfon fix	Telèfon mòbil	Adreça electrònica	Web
	689604905	masiaserra@masiaserra.com	www.masiaserra.com

Dades de localització del titular (seu social)

Tipus de via	Nom de la via			Número	Bloc	Escala
Carrer	Mare de Déu de Montserrat			2 - 3		
Pis	Porta	Codi postal	País	Província	Municipi	
		17600	Espanya	Girona	Figueres	

Dades de localització de l'establiment. Núm. RIAAC: 170023841

Denominació o rètol					Coordenades UTM		X49396503 Y4696746,51	
MASIA SERRA					Coordenades UTM (en format ED50) . (Les podeu consultar a www.gencat.cat -> guia de carrers)			
Polígon industrial		Nau		Vial	Nom del vial		Número	
				Carrer	SOLES		20	
Bloc	Escala	Pis	Porta	Província	Localitat		Codi postal	
				GIRONA	CANTALLOPS		17708	
Municipi		Telèfon		Fax		Adreça electrònica		
CANTALLOPS		689604905				masiaserra@masiaserra.com		

Modalitat de tràmit (Escolliu una modalitat)

☐ Nova inscripció

☒ Modificació

☐ Canvi de titularitat

☐ Canvi de domicili social

☒ Variació de l'activitat econòmica principal (ampliació o reducció)

☐ Trasllat de l'establiment

☐ Altres variacions:

(renovació o actualització)

Dades tècniques

Activitat econòmica principal a inscriure al RIAAC:

elaboració de vi DOP/IGP, elaboració de vi de licor, criança de vins, emmagatzematge de vi amb tractament enològic, envasament i/o embotellament de vi DOP/IGP, envasament i/o embotellament de vi de licor, elaboració de vi escumós (fermentació en ampolla)

Altres activitats inscripcions al RIAAC:

Nombre de treballadors:
3

Núm. identificació de la Seguretat Social:
17/107616174

Matèries primeres i Productes acabats

Enumeració de les principals primeres matèries emprades (inputs)	Unitat	Quantitat anual	Procedència geogràfica (%)			
			CAT	ESP	UE	Altres
raïm	kg	40000	100			
ampolles	uni	40000	100			
taps	uni	40000	100			
etiquetes	uni	40000	100			
caixes	uni	6700	100			
material enologic	uni	variable	100			
Enumeració dels principals productes acabats (outputs)			Unitat		Quantitat anual	
vi DO Empordà			37.000		botelles	
vi escumós DO Empordà			3.000		botelles	

Instal·lacions industrials subjectes a reglaments de seguretat de què disposa l'establiment

- | | |
|--|--|
| ☐ Aparells i equips a pressió | ☐ Instal·lacions elèctriques d'alta tensió |
| ☐ Aparells elevadors | ☒ Instal·lacions elèctriques de baixa tensió |
| ☐ Declaració d'accidents greus | ☐ Instal·lacions frigorífiques |
| ☐ Emmagatzematge de productes petrolífers | ☐ Instal·lacions tèrmiques en edificis |
| ☐ Emmagatzematge de productes químics | ☐ Instal·lacions radioactives |
| ☐ Gasos combustibles | |

Dades econòmiques i industrials

Capital social de l'empresa	Valor actual	100.200 €
	Participada per capital social estranger de nacionalitat	0
	Percentatge	0 % sobre el valor actual
Solars i edificacions	Superfície del solar	129.829 m ²
	Superfície total construïda	612,87 m ²
Inversió estimada associada a l'expedient (En el cas de noves indústries, es refereix a la inversió inicial de posada en marxa, per la resta de tràmits és la diferència en relació amb el darrer expedient tramitat).		5300 €
Estimació del valor afegit brut	Producció anual de treball a plena capacitat (1)	138.947,53 €
	Consum anual de primeres matèries i serveis externs de treball a plena capacitat (2)	133.187,32 €
	Valor afegit brut (total: 1 - 2)	5760,21 €
Potència elèctrica instal·lada	Valor actual	6,3 kW
	Variació (En relació amb el darrer expedient tramitat)	0 kW

Tipus d'energies utilitzades

- | | | | | | |
|----------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|--|---|
| ☐ Carbó | ☐ Gas | ☐ Fuel | ☐ GLP | ☒ Gasoil | ☒ Elèctrica |
| ☐ Altres: | | | | | |

Data 11 JUL. 2013

Oficina de
Gestió Empresarial

Desglossament de l'activitat	Codi CCAE (7 dígits) codi d'activitat segons la Classificació catalana d'activitats econòmiques de l'Institut d'Estadística de Catalunya	Producció anual	
		Unitat	Quantitat
elaboració de vi DOP/IGP	11.022.02	litres	27500
elaboració de vi de licor	11.022.04	litres	250
criança de vi	11.022.06	litres	27500
emmagatzematge de vi amb tractaments enològics	46.340.01	litres	27500
envasament i/o embotellament de vi DOP/IGP	46.340.04	litres	27500
envasament i/o embotellament de vi de licor	46.340.11	litres	250
elaboració de vi escumós (fermentació en ampolla)	11.021.01	litres	2250

Subvencions

Heu sol·licitat alguna subvenció, per aquesta instal·lació o modificació, al Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural ?

☐ Sí ☒ No Especifiqueu quina:

I d'alguna altra administració o institució? ☐ Sí ☒ No Especifiqueu quina:

Vinculació de l'establiment amb els productors de base

- | | |
|--|--|
| ☐ Cooperativa o SAT de productors agraris | ☐ Integració |
| ☐ Entitats qualificades com AP/OP | ☐ Contracte agrari homologat |
| ☐ Societat participada pels productors | ☒ Altres tipus de vinculació |

Característiques de les instal·lacions

Pressupost de la nova instal·lació o de l'ampliació: instal·lacions + obra civil	5.300,00 €
☒ Establiment propi ☐ Establiment en arrendament	

Identificació de les construccions	Superfície	
	variació*	actual
Recepció	m²	m²
Procés	0 m²	272,7 m²
Expedició	0 m²	49,06 m²
Emmagatzematge	0 m²	220,21 m²
Oficines i serveis auxiliars (Vestuaris, serveis sanitaris, sala de màquines (calderes, instal·lació de cogeneració, etc.).	m²	m²
Altres (Especifiqueu-los.) garatge agrícola	0 m²	79,06 m²
Total	0 m²	612,87 m²

Descripció de les instal·lacions frigorífiques i d'emmagatzematge		Nombre		Capacitat	
		variació *	actual	variació *	actual
Cambra frigorífica	Refrigeració			m³	m³
	Congelació			m³	m³
Magatzem (no frigorífic)		0	1	0 m³	660,63 m³
Sitges				m³	m³
Dipòsit		0	18	0 m³	45,46 m³
Altres (Especifiqueu-los.) barriques (Magatzem d'envasos, embalatges, assecador, etc.)		0	125	0 m³	28,12 m³

*Variació: En relació al darrer expedient tramitat, en cas que sigui una nova inscripció no s'ha d'emplenar

Data **11 JUL 2013**

Descripció de les línies de producció	Codi CCAE de la línia (7 dígit) Codi d'activitat segons la Classificació catalana d'activitats econòmiques de l'Institut d'Estadística de Catalunya	Capacitat o rendiment		
		Unitat	Variació *	Actual
elaboració de vi DOP/IGP	11.022.02	kg/h	0	1000
elaboració de vi de licor	11.022.04	litres	0	250
criança de vi	11.022.06	litres	0	27500
emmagatzematge de vi amb trac.enològics	46.340.01	litres	0	27500
envasament i/o embot.de vi de licor	46.340.04	bot./h	0	800
envasament i/o embotellament de vi DOP/IGP	46.340.11	bot/h	0	800
elaboració de vi escumós (ferm. en ampolla)	11.021.01	bot/h	300	300
Potència elèctrica instal·lada en el conjunt de les línies		KW	0	6,3

*Variació: En relació al darrer expedient tramitat, en cas que sigui una nova inscripció no s'ha d'omplir

Observacions:

Declaració Responsable

Nom i cognoms:
Jaume Serra Pagès

DNI/NIE/NIF:
40435262C

Actuant com a: ☐ Titular ☒ Representant

D'acord amb el que estableix el decret 302/2004, de 25 de maig, pel qual s'aprova el funcionament del Registre d'Indústries agràries i alimentàries de Catalunya i el Decret 106/2008, de 6 de maig, de mesures per a l'eliminació de tràmits i la simplificació de procediments per facilitar l'activitat econòmica.

Declaro:

Que l'empresa de la qual sóc el titular / representant, compleix els requisits establerts en el decret 302/2004, de 25 de maig, pel qual es crea i s'aprova el funcionament del Registre d'Indústries agràries i alimentàries de Catalunya, i es compromet a mantenir el seu compliment durant la vigència de la inscripció.

Que en cas de ser representant, dispo de poders suficients per actuar com a tal, d'acord amb la corresponent escriptura notarial inscrita en el registre mercantil, si s'escau. Que la persona física/empresa/entitat a la qual represento està legalment constituïda i inscrita, si s'escau, en el corresponent registre públic, i que aquesta compleix les disposicions vigents en matèria de seguretat industrial i que es compromet a mantenir el seu compliment mentre s'exerceixi l'activitat inscrita.

Que les obres d'adequació de l'establiment van finalitzar en data _____ (només indústries tipus A)

Que, en el cas d'una modificació que impliqui un canvi de titularitat, dispo de la documentació acreditativa que justifica aquest canvi de titular

Que dispo de la certificació de la marca comercial utilitzada, registrada a l'Oficina Espanyola de Patents i Marques (només per empreses dedicades a l'embotellat o envasament de productes vitivinícoles, o a elaborar vins escumosos que vulguin emprar la marca en lloc de la denominació social)

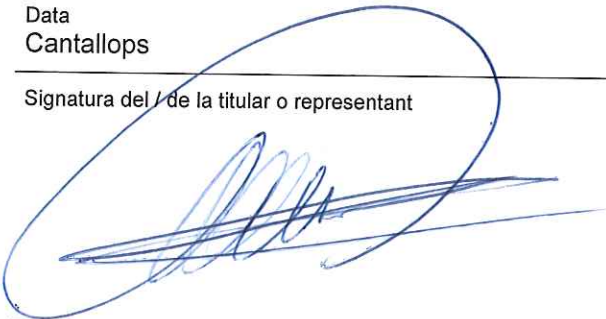
Que les dades consignades en aquest formulari són certes i que sóc coneixedor de que la inexactitud o falsedat de les dades declarades comportarà la cancel·lació de la inscripció al RIAAC, així com la instrucció del corresponent expedient sancionador, quan s'escaigui.

Que estic informat que l'Administració podrà fer les comprovacions necessàries relatives al compliment de les dades declarades i tinença de la corresponent documentació.

Data
Cantallops

Localitat
16 de juliol del 2013

Signatura del / de la titular o representant



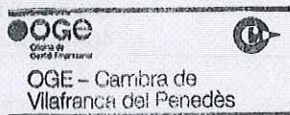
Documentació annexa

- ☐ Projecte tècnic agroalimentari redactat i signat per un tècnic competent (només per a alta d'establiment, trasllat i ampliació de les indústries tipus B)
- ☐ Certificat de direcció i acabament d'obra (només per a alta d'establiment, trasllat i ampliació de les indústries tipus B)
- ☒ Memòria tècnico-descriptiva de les activitats (només per a alta d'establiment, trasllat i ampliació de les indústries tipus A)

Espai reservat per a l'Oficina de Gestió Empresarial

Vista la documentació presentada, s'ha inscrit al RIACC, sens perjudici de les comprovacions i inspeccions posteriors per part de l'òrgan competent, l'establiment sol·licitat amb les dades següents:

Segell de l'OGE



Esp

EXPEDIENT	REGISTRE D'ENTRADA
DICT08-00019389-2013	0278-16316 11/07/2013
REIC-170023841	13:43:05
RIAAC (A): Ampliació/reducció	
MASIA SERRA, SL (B17561226)	
Rebut: 565930; 65,45 Euros	Arxiu: /10010

LOPD: De conformitat amb el que estableix la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal, les dades que consignen en aquest document constaran en el fitxer automatitzat Base de dades de l'aplicació Gestió d'Indústries agroalimentàries (GIA). La finalitat d'aquest fitxer és La inscripció al registre. L'òrgan administratiu responsable és el Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural. Podeu exercir els drets d'oposició, accés, rectificació i cancel·lació d'aquestes dades per escrit davant el Departament: Gran Via de les Corts Catalanes, 612-614. 08007 Barcelona i a la Secretaria General del Departament d'Empresa i Ocupació, Passeig de Gràcia, 105. 08008 Barcelona.

Nom: MASIA SERRA, SL
Domicili: C/Mare de Déu de Montserrat, 2-3
CP: 17600 Municipi: Figueres

Liquidació de taxes

Taxes segons el Decret Legislatiu 3/2008, de 25 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de taxes i preus públics de la Generalitat de Catalunya (DOGC 5161 de 27/6/2008) i la Llei 2/2012, del 22 de febrer, de pressupostos de la Generalitat de Catalunya per al 2012. Llei 5/2012 del 20 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives i de creació de l'impost sobre les estades en establiments turístics.

1. Subjecte passiu (Identificació de la persona física o jurídica a la qual es presta el servei)

Nom: MASIA SERRA, SL NIF: B17561226
Domicili: C/Mare de Déu de Montserrat, 2-3 CP: 17600 Municipi: Figueres

2. Fet imposable

Núm. rebut: 565930

CODI TAXA	Número d'expedient CONCEPTE	IMPORT EUROS
04.01.01	DICT08-00019389-2013 RIAAC (A): Ampliació/reducció	65,45
	TOTAL:	65,45

3. Pagament

El/la titular de la present carta de pagament haurà d'ingressar la quantitat "TOTAL", en el període expressat a l'apartat 4:
- Al punt OGE-Cambra, Alt Penedès (plaça de l'Estació, 2 baixos 08720 Vilafranca del Penedès. Telèfon: 938 902 012) mitjançant xec conformat o garantit nominatiu al Tresor de la Generalitat de Catalunya o targeta de crèdit.
- A qualsevol oficina de "La Caixa", ServiCaixa 24 hores i per Internet a través de www.gencat.cat/canalempresa, a l'apartat de taxes. L'autenticació mecànica o resguard d'ingrés acredita el pagament.

4. Termini

- Si la notificació de la liquidació es fa entre els dies 1 i 15 de cada mes, des de la data de recepció de la notificació fins al dia 20 del mes posterior o, si aquest no fos hàbil, fins a l'immediat hàbil següent.
- Si la notificació de la liquidació es fa entre els dies 16 i últim de cada mes, des de la data de recepció de la notificació fins al dia 5 del segon mes posterior o, si aquest no fos hàbil, fins a l'immediat hàbil següent.

D'acord amb els articles 70 i 71 de la Llei 30/1992, si en data 11/09/2013 es comprova que no s'ha realitzat el pagament s'entendrà per desistida la sol·licitud i s'arxivarà l'expedient.

5. Recursos i reclamacions

De conformitat amb els articles 222 i següents de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària, contra aquesta liquidació es pot interposar, en el termini d'un mes comptat des de l'endemà de la notificació, reclamació econòmica administrativa davant la Junta de Finances o bé, amb caràcter previ i potestatiu, recurs de reposició davant l'òrgan que ha dictat aquest acte, dins el mateix termini assenyalat anteriorment.

Vilafranca Del Penedès, 11 de juliol de 2013

52	RIN	Emissora 00811001-511	Referència 86000565930-52	Identificació 110913	Total a ingressar 0000065,45 EUR
----	-----	--------------------------	------------------------------	-------------------------	-------------------------------------



DC 5. Fotografies











