

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 1 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



**PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA  
REHABILITACIÓ DE LA MASIA CAL CARRETER AL PARATGE DE LES  
VIDALES DEL MUNICIPI DE MONT-RAS (BAIX EMPORDÀ)**

Març 2026

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador documento: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 2 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



CLIENT

---

PIA SERRA CALDERÓN

REDACCIÓ PAE i EIIP

---

Escribà-Fontova, arquitectes

COL-LABORACIÓ

---

PMMT Arquitectura, SLP

© 2026, GIRONA

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador documento: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 3 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



## TAULA DE CONTINGUT

<b>TAULA DE CONTINGUT .....</b>	<b>3</b>
<b>I MEMÒRIA INFORMATIVA .....</b>	<b>5</b>
1. Objecte del PAE	5
2. Agents del projecte	5
2.1. Promotor .....	5
2.2. Redactors del PAE .....	5
3. Marc legal	6
4. Descripció de l'àmbit	8
4.1. Situació i emplaçament .....	8
3.2 Estructura de la propietat .....	10
5. Referències històriques	11
6. Descripció de la finca i el seu entorn	13
7. Descripció de l'edifici objecte d'intervenció	20
7.1. Cos principal .....	20
7.2. Cossos annexes .....	27
7.3. Quadres de superfícies .....	29
8. Planejament urbanístic vigent	29
8.1. Plans territorials .....	29
8.2. Planejament urbanístic municipal .....	33
9. Riscos naturals	35
<b>II MEMÒRIA JUSTIFICATIVA .....</b>	<b>38</b>
10. Objectius generals de la proposta	38
11. Justificació específica de la finalitat del projecte	38
Històriques i arquitectòniques .....	38
Paisatgístiques i ambientals .....	39
Socials .....	39
12. Justificació de la proposta	39
13. Infraestructures i serveis	40
Electricitat .....	41
Aigua potable .....	41
Aigües residuals .....	41
<b>III AVANTPROJECTE TÈCNIC .....</b>	<b>42</b>
<b>IV ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA .....</b>	<b>43</b>
1. Dades bàsiques	43
2. Planejament i instruments de paisatge	45
2.1. Planejament territorial .....	45
2.2. Planejament municipal .....	46
2.3. Catàleg del paisatge .....	48
3. Paisatge a escala territorial	49
3.1. Descripció .....	49
3.2. Components .....	50
3.3. Dinàmiques .....	51
3.4. Valors .....	52
4. Paisatge del lloc i projecte	53
4.1. Descripció i visibilitat de l'emplaçament .....	53
4.1.1 Estructura del lloc .....	53
4.1.2 Anàlisi de la visibilitat .....	55
4.1.3 Alternatives d'ubicació i d'actuació. ....	57
4.2. Programa i requisits de projecte .....	58
4.2.1 Finalitat i justificació del projecte .....	58
4.2.2 Requisits tècnics i processos .....	58

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador documento: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 4 de 86

**SIGNATURES**  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



		59
4.2.3	Components del projecte .....	61
4.3.	Visió integral del projecte .....	61
4.3.1	Encaix de projecte i visió global de l'ordenació .....	61
4.3.2	Descripció i valoració global dels canvis induïts pel projecte. ....	66
4.4.	Anàlisi sistemàtica de les transformacions.....	67
4.4.1	Topografia.....	67
4.4.2	Vegetació.....	67
4.4.3	Percepció visual.....	68
5.	Estratègia, criteris i mesures d'integració	70
	Descripció de l'estratègia adoptada	70
	Criteris	70
	Mesures	70
6.	Conclusions	71
	<b>V PLÀNOLS.....</b>	<b>72</b>
0.1	Situació E. 1:20.000	72
0.2	Emplaçament E. 1:2.000	72
0.3	Classificació i qualificació del sòl E. 1:20.000	72
0.4	Serveis bàsics E. 1:500	72
0.5	Estructura de la propietat E. 1:1.000	72
0.6	Vegetació E. 1:1.000	72
	<b>VI ANNEXES .....</b>	<b>73</b>
I.	Documentació cadastral	74

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000528
Codi Segur de Verificació: a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34519895 Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58 Pàgina 5 de 86	SIGNATURES 1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48 2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51	



## I MEMÒRIA INFORMATIVA

### 1. Objecte del PAE

L'objecte final del present projecte d'actuació específica és la recuperació de la masia Cal Carreter de Mont-ras com a habitatge familiar.

L'article 47.3.a) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, determina que és permès en sòl no urbanitzable reconstruir i rehabilitar les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques i socials.

L'article 47.3.bis del citat decret legislatiu, estableix que per poder destinar aquestes construccions a habitatge familiar i/o a establiment de turisme rural, entre d'altres, aquestes han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg de masies i cases rurals del municipi.

El municipi de Mont-ras no disposa de catàleg de masies i cases rurals i per tant, d'acord amb la disposició transitòria quinzena del Decret legislatiu 1/20210, i l'article 47.3 del Decret 64/2014 de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, per a l'atorgament de llicències urbanístiques per a la reconstrucció i la rehabilitació de cases rurals en sòl no urbanitzable, es requereix l'aprovació d'un projecte d'actuació específica (PAE).

Així doncs, es redacta aquest projecte d'actuació específica per poder dur a terme la rehabilitació del mas situat a les parcel·les 82 i 83 del polígon 4 del terme municipal de Mont-ras conegut com Cal Carreter, per tal de presentar a l'Ajuntament la sol·licitud d'aprovació del PAE.

### 2. Agents del projecte

#### 2.1. Promotor

El Projecte d'actuació específica i l'Estudi d'impacte paisatgístic ha estat encarregat per:

Promotora: Pia Serra Calderón  
Adreça: C/Teodor Roviralta 21,  
Municipi: 08022, Barcelona

#### 2.2. Redactors del PAE

Aquest projecte d'actuació específica i l'Estudi d'impacte paisatgístic ha estat redactat per:

Arquitectes: Enric Escribà Nadal (Núm. Col·legiat 25828/8)  
Elisenda Fontova Guri (Núm. Col·legiada 28382/7)  
Adreça: C/ Claveria 4, 17 004 Girona  
e-mail: [enric@pinyol17.com](mailto:enric@pinyol17.com) / [efontovag@gmail.com](mailto:efontovag@gmail.com)

L'avantprojecte tècnic de la rehabilitació de la Masia ha estat redactat per:

Raó social: PMMT Arquitectura, SLP  
Adreça: C/ Pamplona, 96, Local 2. 08018-Barcelona  
e-mail: [alex.h@pmmtarq.com](mailto:alex.h@pmmtarq.com)

DOCUMENT PROJECTE	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000528
Codi Segur de Verificació: a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34519895 Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58 Pàgina 6 de 86	SIGNATURES 1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48 2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51	



### 3. Marc legal

El règim jurídic aplicable en el present Projecte d'actuació específica és el següent:

- Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant TRLU).
- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del TRLU (Llei 3/2012)
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. Deroga pel que fa al SNU els articles 23.1.b) i c); 47.3, 47.4, 48.2, 49.3, 50.5, 52.3, 53, 54, 55.5, 56, 57, 58 i 62 del Decret 305/2006.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova pel Reglament de la Llei d'urbanisme.

El Projecte s'empara en l'article 47.3 a) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme en relació a la disposició transitòria 15.1 del mateix TRLU, que determinen:

*"Article 47. Règim d'ús del 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.*

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

*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:*

*a) D'habitatge, quan es tracti de masies o cases rurals. (...)"*

*"Disposició Transitòria Quinzena*

*Autorització de la rehabilitació o la reconstrucció de masies, cases rurals o altres edificacions situades en sòl no urbanitzable en absència de catàleg, i ampliació d'edificacions i activitats en sòl no urbanitzable.*

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

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000528
Codi Segur de Verificació: a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34519895 Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58 Pàgina 7 de 86	SIGNATURES 1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48 2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51	



Pel que fa a la **tramitació**:

El Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, en els seus articles 47 al 56 estableix la tramitació a seguir d'un projecte d'actuació específica:

*"Article 47. Aprovació d'un projecte d'actuació específica*

*47.1 Excepte quan l'aprovació d'un pla especial urbanístic sigui preceptiva d'acord amb l'article 46, és exigible l'aprovació d'un projecte d'actuació específica per poder atorgar llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat quan facin referència a algun dels actes d'ús del sòl i d'implantació o reutilització d'obres següents:*

- a) Les actuacions específiques d'interès públic a què fa referència l'article 47.4 de la Llei d'urbanisme.*
- b) Els projectes d'activitats i de construccions directament vinculades a l'explotació de recursos naturals.*
- c) Els habitatges familiars i els allotjaments de treballadors temporers que estiguin directament i justificadament associats a l'activitat rústica de què es tracti, i els projectes de construccions pròpies d'una activitat rústica que incorporin aquests usos. (...).*

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

*"Article 50. Documentació*

*50.1 Els projectes d'actuacions específiques es conformen amb els documents següents:*

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

Els projectes d'actuacions específiques s'han de sotmetre a informació pública durant el termini d'un mes i, simultàniament, s'han de sol·licitar els informes sectorials que corresponguin. En el termini de tres mesos des de la data en què la sol·licitud hagi tingut entrada al registre municipal, atesos el resultat de la informació pública i les conclusions dels informes sol·licitats, l'òrgan municipal competent ha d'aprovar el projecte d'actuació específica amb caràcter previ a la seva tramesa a la comissió territorial d'urbanisme competent per a la seva aprovació definitiva o denegar-ne l'aprovació en un termini màxim de tres mesos

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000528
Codi Segur de Verificació: a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34519895 Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58 Pàgina 8 de 86	SIGNATURES 1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48 2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51	



El present projecte conté les determinacions que li són pròpies d'acord amb la seva naturalesa i la seva finalitat, justificant les raons arquitectòniques, històriques i paisatgístiques que determinen la preservació i la recuperació de l'edificació, tant en el propi PAE com en el Estudi d'impacte i integració paisatgística associat, de conformitat amb l'article 48 del Decret Legislatiu 1/2010, i la documentació determinada en l'article 50 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

## 4. Descripció de l'àmbit

### 4.1. Situació i emplaçament

La Masia de Cal Carreter es troba situada al Paratge de Les Vidales del municipi de Mont-ras.

El terme municipal té una superfície de 12,31 km<sup>2</sup>, s'emplaça a la comarca del Baix Empordà, a l'extrem sud del sistema urbà de Palafrugell, i limita al nord amb el municipi de Palafrugell; a l'est, amb Palafrugell i el mar Mediterrani; a l'oest, amb Vulpellac; i al sud, amb Vall-llobrega i Palamós.

Té una proporció allargada, amb front al litoral en un tram curt i amb les zones habitades a l'altre extrem, al nord.

La carretera C-31 és el principal eix de comunicació i creua el terme de sud a nord pel mig del nucli urbà. Topogràficament, es diferencien tres zones: la occidental, muntanyosa, a dins del massís de les Gavarres, que forma part de l'espai del PEIN que arriba fins a les proximitats de la zona urbana; la central, planera i agrícola; i la costanera, també muntanyosa, situada a dins de l'espai del PEIN del castell de Cap Roig.

El municipi de Mont-ras té un nucli de població principal, un assentament històric i uns altres més contemporanis. A diferència de la majoria dels municipis costaners, no té cap assentament a la costa.

Com tot municipi d'origen medieval, Mont-ras sorgeix de les concentracions de masos. Així, a part del nucli de Mont-ras, que és on es va ubicar l'església i era en un replà de les Gavarres, també trobem els nuclis o veïnats de Canyelles, la Ciutadella, la Granota, Molines, la Morena, les Roquetes i la Sauleda.

La finca de Cal Carreter es troba situada en ple sòl no urbanitzable, a la meitat sud del terme municipal, al sud també del veïnat de Canyelles, la urbanització Torre Simona i del Càmping Relax-Ge. A uns 300 m a l'oest de la masia hi passa, en sentit nord-sud, la carretera C-31 i pel costat est, la finca limita amb la Riera de l'Aubi, que recull les aigües de la Riera de Fitor.

Justament a la confluència d'ambdues rieres es situen, a poca distància entre elles, la masia de Cal Carreter i les masies de Can Sitjar, Can Regàs, Can Medir i Can Tauleret.

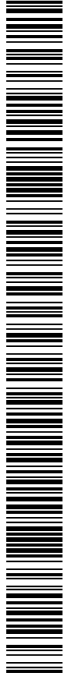
Al Paratge de Les Vidales s'hi accedeix fàcilment per diversos camins: des de la C-31, a l'oest, mitjançant el Camí de Can Valls; al nord des de Torre Simona mitjançant el Camí Ral; al sud des de la carretera del Castell mitjançant el mateix Camí Ral. L'accés a la masia és través de la parcel·la 66 del polígon 4, servitud de pas establerta des de la construcció d'aquesta.

L'àmbit d'actuació abraça dues finques lindanes l'una amb l'altra: la de més superfície, amb 8.220 m<sup>2</sup> segons dades registrals, correspon a la Finca de Cal Carreter. Annexada i de dimensions molt més reduïdes, amb una superfície de 820,00 m<sup>2</sup>, hi ha la masia de Cal Fidel. Ambdues juntes, dibuixant una forma irregular, tenen una superfície total de 10.573,93 m<sup>2</sup> segons recent aixecament topogràfic.

Limita a l'est amb la Riera d'Aubi, al nord-est amb la finca de la Masia Can Sitjar i al nord-oest i sud-oest amb terres cultivades. Físicament, els límits de la propietat estan ben definits per línies de vegetació.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 9 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



La seva topografia és força plana, amb una lleugera inclinació en sentit est cap a la riera d'Aubi. Dins la finca hi ha tres construccions, una de principal i dues de secundàries.



Situació de finca Cal Carreter. Font: Pròpia a partir de l'ortofoto del ICC



Situació de finca Cal Carreter. Font: Pròpia a partir del plànol cartogràfic del ICC.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador documento: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 10 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



### 3.2 Estructura de la propietat

L'àmbit del PAE està integrat per dues finques registrals de titularitat privada, de superfície total 9.040,00 m<sup>2</sup> inscrita al Registre de la Propietat de Palafrugell amb el núm. 93, volum 1974, llibre 29, foli 68 i el núm. 275, volum 2886, llibre , foli 68 del municipi de Mont-ras.

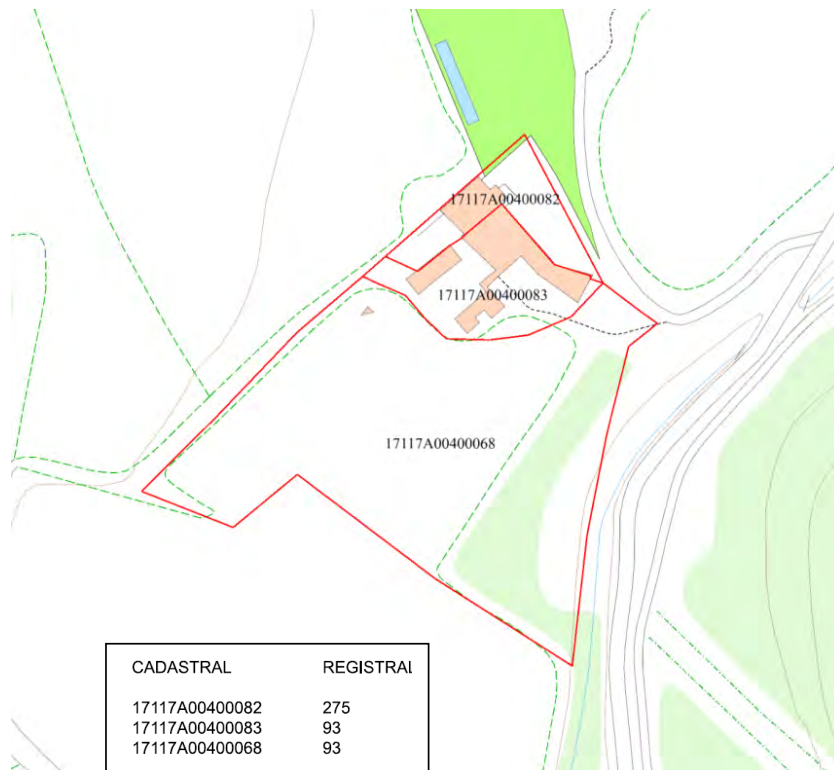
Cadastralment, està integrada per tres finques agràries i dues corresponents a les construccions existents destinades a habitatge.

D'acord amb l'anterior, en el quadre que s'adjunta a continuació consta, respecte de cada finca cadastral, el número, la propietat i la superfície segons dades cadastrals:

Titular	Finca registral	Sup Registral	UTM	Sup Cadastral sòl (m <sup>2</sup> )	Sup Cadastral construïda (m <sup>2</sup> )	Ús	Sup construïda real (m <sup>2</sup> )
privat	93	8.220,00	17117A004000830001BJ	-	412,00 m <sup>2</sup>	habitatge	908,58
			17117A004000830000LH	1.349,00 m <sup>2</sup>	-	agrari	
			17117A004000680000LR	7.945,00 m <sup>2</sup>	-	agrari	
privat	275	820,00	17117A004000820001BI	-	154,00 m <sup>2</sup>	habitatge	305,12
			17117A004000820000LU	873,00 m <sup>2</sup>	-	agrari	
		<b>9.040,00 m<sup>2</sup></b>			<b>10.167,00 m<sup>2</sup></b>	<b>566,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1.213,70 m<sup>2</sup></b>

Amb l'aixecament topogràfic realitzat es comprova que la superfície total real de la finca és de 10.573,93 m<sup>2</sup>

La propietat del sòl queda reflectida a la següent imatge d'estructura de la propietat, en el qual s'especifica la delimitació de les finques, tal i com es configura en l'actualitat segons les dades del cadastre.



Estructura de la propietat. Font: Pròpia a partir del cadastre i cartogràfic del ICC.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador documento: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 11 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



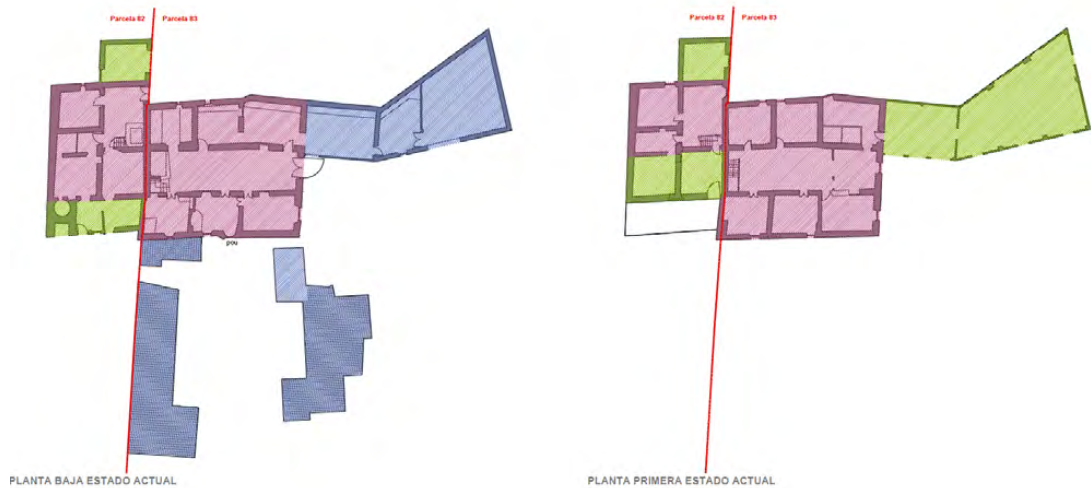
Les superfícies construïdes que figuren al cadastre no son coincidents amb la realitat física existent. L'aixecament topogràfic realitzat quantifica aquestes diferències que caldrà regularitzar segons el següent quadre:

	ESTADO ACTUAL		PROPUESTA
	Catastro	Levantamiento	
Sup. Vivienda	566,00 m <sup>2</sup>	622,25m <sup>2</sup>	711,11m <sup>2</sup>
Parcela 82	154,00 m <sup>2</sup>	185,52 m <sup>2</sup>	270,48m <sup>2</sup>
Parcela 83	412,00 m <sup>2</sup>	436,73 m <sup>2</sup>	440,63m <sup>2</sup>
Sup. Agraria	258,00 m <sup>2</sup>	332,85m <sup>2</sup>	200,45m <sup>2</sup>
Parcela 82	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
Parcela 83	258,00 m <sup>2</sup>	332,85 m <sup>2</sup>	200,45m <sup>2</sup>
Sup. No contemplada (en Catastro)	258,00 m <sup>2</sup>	258,60m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
Parcela 82	- m <sup>2</sup>	119,60- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
Parcela 83	258,00 m <sup>2</sup>	139,00 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
SUP. TOTAL	824,00 m <sup>2</sup>	1.213,70 m <sup>2</sup>	911,52 m <sup>2</sup>

	LEVANTAMIENTO	PROPUESTA
■■■■ Ocupacion	711,89 m2	547,48 m2

Quadre superfícies construïdes estat actual i diferències amb el cadastre. Font: PMMT



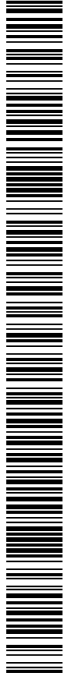
Esquema superfícies construïdes estat actual i diferències amb el cadastre. Font: PMMT

## 5. Referències històriques

Fins a principis dels anys setanta del segle XX, Mont-ras es podia considerar un poble eminentment rural, dedicat principalment a l'agricultura i la ramaderia. Com la majoria dels pobles d'aquestes característiques estava format per un nucli urbà més o menys gran, petits grups d'habitatges que formaven nuclis disseminats i la resta eren masos totalment aïllats, envoltats pels terrenys que en formaven la propietat.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador documento: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 12 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



Els masos, com també molts dels habitatges del mateix nucli, eren coneguts per un motiu. Un sobrenom que passava de pares a fills i que, en general, no era tingut com a ofensiu. D'aquesta manera, tot i que els carrers del nucli tenien el seu nom, igual que els disseminats o inclús els masos formaven part d'un barri o paratge, era poc freqüent fer ús d'aquestes dades per localitzar una família. Era molt més habitual demanar pel motiu pel qual se'ls coneixia. Els motius que s'utilitzaven normalment provenien d'un nom pres d'algun defecte, vici, història, fet, etc. d'algun individu relacionat amb la finca en qüestió. Els masos també podien portar directament el nom o cognom familiar.

La masia de Cal Carreter és un del que forma part del barri de Canyelles però es desconeix la procedència del motiu que donà peu al seu nom, així com les raons per les quals s'anomena d'aquesta manera.

Segons s'observa en les ortografies de l'any 1945 de l'arxiu de ICGC, Cal Carreter ja tenia les mateixes construccions que en l'actualitat.



Ortofotografia vol 1945. Límits finca Cal Carreter. Font: Pròpia a partir d' ortofoto de l'ICC.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 13 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



Ortofotografia vol 1991. Límits finca Cal Carreter. Font: Pròpia a partir d' ortofoto de l'ICC.

## 6. Descripció de la finca i el seu entorn

La masia de Cal Carreter i la de Can Fidel es troben situades al bell mig de la plana de la Riera d'Aubi, concretament a la confluència de la Riera de Fitor i la Riera de l'Aubi, en el Paratge de les Vidales del barri de Canyelles de Mont-ras.

La finca on s'emplacen té una forma irregular de 9.040 m<sup>2</sup> delimitada per tanques vegetals per tots els seus costats. Per l'est la Riera de l'Aubi li fa de barrera natural mentre que pel nord-oest i sud queda envoltada de conreus. En canvi, pel nord-oest limita amb la finca de Can Sitjar, una masia propietat de la mateixa família.

L'accés principal a la masia es realitza des de Torre Simona o des de la carretera del Castell mitjançant el Camí Ral tot i que hom també s'hi pot acostar a través del camí de Can Valls des de la C-31. Un únic i curt camí privat de terra dóna accés tan a la masia de Cal Carreter objecte del present projecte com a la veïna masia de Can Sitjar. La porta d'entrada a la finca es troba en el límit est, a tocar de la Riera de l'Aubi. Aquest pas és una servitud establerta a través de la finca de Can Sitjar.

La topografia de la finca és planera, com el paisatge que l'envolta, amb un lleuger caient cap a l'est buscant el desaigüat d'escorrentia natural cap a la riera. Actualment la terra no està llaurada perquè ja no hi ha masovers però tot i així es troba ben cuidada, sense bardisses.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador documento: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 14 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



Ortofotografia 2022. Finca Cal Carreter. Font: ICC.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 15 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



Com que la Riera d'Aubi està ben a prop, la finca és rica en aigua i, de fet, té dos pous que l'abasten i reguen els seus conreus. Un es troba a l'extrem oest de la finca, a tocar del límit de propietat i l'altra està al costat de la façana sud-oest de la masia.



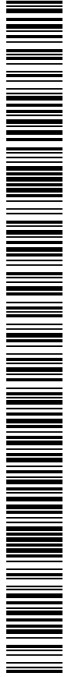
Caseta del pou  
de l'extrem oest.  
Font: pròpia



Interior del pou  
de l'extrem oest.  
Font: pròpia

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 16 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



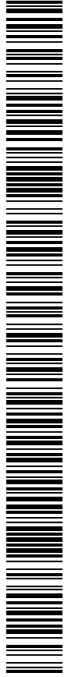
Caseta del pou proper a la masia. Font: pròpia.



Interior del pou proper a la masia. Font: pròpia.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 17 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



Els límits de la finca estan ben definits per tanques vegetals. Concretament, el límit sud-est el marca la riera d'Aubi. No hi ha una tanca física però sí una línia d'arbres i una mota de terra que s'enlaira aproximadament 1 m respecte la cota del camp i que fa la funció de barrera contra les vingudes d'aigua.



Límit sud-est de la finca, amb la línia d'arbres i la mota de terra amb la riera d'Aubi a l'esquerra. Font: pròpia

Pels costats sud i oest, la finca queda limitada amb una senzilla tanca metàl·lica de simple torsió bardissada que acompanya una barrera vegetal formada per una filada de pollancre en un punt i d'alzines en un altre. Finalment, pel costat nord-oest una tanca de construcció més ferma separa Cal Carreter de la masia veïna de Can Sitjar. Aquesta última està conformada per un muret de contenció de pedra i una tanca calada d'un metre d'alçada per sobre.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 18 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



Tanca vegetal amb alzines límit sud-oest. Font: pròpia.



Tanca vegetal amb pollancre límit sud-oest. Font: pròpia.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 19 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



Tanca vegetal límit nord-oest. Font: pròpia.



Tanca límit nord-est amb la finca veïna de Can Sitjar. Font: pròpia.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 20 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



Dins la finca hi ha tres edificacions situades al seu extrem nord: un cos principal format per la masia de Cal Carreter i la masia de Can Fidel, annexades l'una amb l'altra; un cos auxiliar independent de planta baixa i pis amb un porxo on es guardava el carro, les eines de treballar el camp i bestiar o gallines; un segon cos auxiliar de planta baixa allargat corresponent a les porqueres.



Plànol topogràfic de la finca. Font: PMMT.

## 7. Descripció de l'edifici objecte d'intervenció

Tal com s'ha exposat en els punts anteriors, dins l'àmbit objecte d'intervenció hi ha tres volums edificats clarament diferenciats. El cos principal i de més superfície i volum és on es centrarà tota l'actuació de rehabilitació. En canvi, els dos cossos auxiliars aïllats que es situen en la façana sud-oest de la masia tenen unes característiques clarament d'ús agrari i es preveu que siguin enderrocats per reduir superfície construïda i permetre recuperar les visuals del cos principal i més noble de l'edificació.

### 7.1. Cos principal

El cos principal de la finca està compost per tres cossos annexats l'un al costat de l'altre i clarament diferenciats per la seva estructura interior i les seves façanes. Al bell mig hi trobem la masia de Cal Carreter, amb una forma quadrada. A la façana principal s'hi annexa un cos allargassat i d'ús agrícola de planta baixa i pis que es construí a posteriori per necessitats funcionals de l'activitat de la masia. A la part posterior, fent mitgera amb Cal Carreter hi ha la masia de Cal Fidel, de forma rectangular, molt més petita que la primera i amb cossos annexes

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 21 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



tan per la façana oest com per la de l'est. Es desconeix quina de les dues es va construir primer o si s'edificaren simultàniament.

La masia de Cal Carreter ha estat habitada com allotjament principal fins fa poc menys de vint-i-cinc anys, quan els propietaris van decidir marxar-ne i anar a viure en construccions més modernes.

Té una típica configuració de masia catalana. La seva planta és quadrada, amb tres crugies en sentit nord-sud tan en planta baixa com en planta primera. L'entrada es realitza per la façana principal orientada a sud, a través d'una porta adovellada on la pedra clau mostra l'any de la seva construcció: 1817.

La crugia central és el distribuïdor cap a les estances laterals. Al fons hi ha l'escala per accedir a la planta primera i també s'observen dos cubs soterrats per emmagatzemar el vi, un es troba al final del distribuïdor i un altre de dimensions més petites al costat de l'entrada, on encara s'hi conserva la premsa de fusta. Estructuralment, el sostre conserva una volta catalana en molt bon estat.

A la crugia de la dreta hi trobem estables per al bestiar i un magatzem. A la crugia de l'esquerra hi havia la cuina amb un foc a terra i dues estances, una d'elles utilitzada com a menjador.

Escales amunt es repeteix la mateixa estructura: tres crugies amb el distribuïdor i una sala d'estar ocupant l'espai a central. A banda i banda hi ha dormitoris i una peça destinada a guardar el gra connectada amb el cos annexat en la façana principal.

La coberta està rehabilitada de fa uns anys i substituïdes les bigues de fusta per bigues de formigó i forjat de biguetes de formigó i maó ceràmic pla.



Façana principal, sud-est, masia Cal Carreter. Font: pròpia.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 22 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



Façana lateral, sud-oest masia Cal Carreter. Font: pròpia.



Distribuïdor central de planta baixa, masia Cal Carreter. Font: pròpia.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 23 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



Distribuidor planta primera, masia Cal Carreter. Font: pròpia.



Escala accés a planta primera i cub de vi soterrat, masia Cal Carreter. Font: pròpia.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 24 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



Annexada a la façana nord de Cal Carreter hi ha la masia de Can Fidel. De planta quadrada, té unes dimensions molt més reduïdes que l'anterior i només manté l'alineació de la façana oest amb Cal Carreter en planta baixa ja que la planta primera en queda reclusa. Té dues crugies i l'escala d'accés a la planta superior està situada al centre de l'edificació. A la planta baixa hi ha una cuina, rebost, i dues estances més. La planta primera reproduïx el mateix esquema i es on hi havia els dormitoris amb un distribuïdor central.

A diferència de Cal Carreter, aquesta masia es troba en més mal estat de conservació, i part de les voltes catalanes de la planta baixa estan ensorrades.

Cal destacar una bomba d'aigua construïda el 1901 que hi ha a la façana est que pren aigua d'un dipòsit soterrat i permet entrar-la dins la casa mitjançant l'accionament d'un volant de ferro.

La coberta és de bigues de fusta i teula àrab sense restaurar.



Façana principal, sud-est, masia Can Fidel. Font: pròpia.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 25 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



Interior planta baixa, masia Can Fidel. Font: pròpia.

Finalment, annexat a la façana principal de la masia de Cal Carreter hi trobem el cos destinat a magatzem i estable. De forma allargassada i afuada, consta de planta baixa i planta primera amb dos accessos des de l'exterior: una portalada gran i una porta més petita.

En planta baixa hi ha tres estances, dues eren pel bestiar i la de l'extrem devia utilitzar-se per guardar maquinària agrícola. Aquest cos té una connexió directa interior amb la part de la masia que també estava resevada pel bestiar.

La planta primera té part de la façana sud-oest oberta. Se suposa que aquí es guardava la palla i el menjar del bestiar i que les obertures permetien un fàcil accés des de fora. També té una connexió directa amb el cos principal de la masia.

Tot i que a les fotografies àrees de l'any 1945 aquest cos ja existia com a tal, es devia restaurar anys després perquè constructivament la planta baixa té els tancaments de pedra i els de la planta primera son de maó vist, mentre que el forjat i la coberta son de bigues i biguetes de formigó amb acabat de teula àrab.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 26 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



Façana sud-oest magatzem. Font: pròpia.



Interior planta baixa magatzem. Font: pròpia.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 27 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



Interior planta primera magatzem. Font: pròpia.

## 7.2. Cossos annexes

Al mas hi ha també tres cossos annexes aïllats situats en el costat sud-oest de la masia, dos dels quals tenien un ús clarament agrícola: un era una porquera i l'altra, de planta baixa i pis servia de magatzem i de guarda de carros. El seu estat de conservació és força precari.



Porqueres. Font: pròpia.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 28 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



Magatzem agrícola. Font: pròpia.

Finalment hi ha una tercera construcció de dimensions molt més petites que eren les latrines de la masia.



Latrines. Font: pròpia.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 29 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



### 7.3. Quadres de superfícies

#### CUADRE DE SUPERFÍCIES ESTAT ACTUAL

PLANTA BAIXA			
1	Habitatge	456,22	m <sup>2</sup>
2	Magatzems i coberts	255,94	m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PB		712,16	m <sup>2</sup>

PLANTA PRIMERA			
1	Habitatge	365,04	m <sup>2</sup>
2	Magatzem	131,27	m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA P1		496,31	m <sup>2</sup>

<b>TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA</b>	<b>1208,47</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
------------------------------------	----------------	----------------------

### 8. Planejament urbanístic vigent

A continuació es ressenyen els planejaments tan territorials com sectorials i municipals que afecten el present Projecte.

#### 8.1. Plans territorials

El **Pla Territorial parcial de les Comarques Gironines**, aprovat definitivament el 14.09.2010 (DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010) qualifica els terrenys objecte d'aquest projecte de sistema d'espais oberts i li atribueix la categoria de protecció especial amb valor connector.

"Article 2.2 Finalitat de les determinacions

1. La determinació espacial i normativa del sistema d'espais oberts té les finalitats següents:

- Evitar la urbanització i la degradació d'aquells terrenys no urbanitzats que reuneixen especials qualitats com a espais d'interès natural, paisatgístic, social, cultural, agrícola i econòmic.
- Evitar els processos d'implantació urbana en àrees mal comunicades, no aptes orogràficament o subjectes a uns graus de risc no acceptable, d'acord amb allò que estableix la normativa urbanística. Normes d'ordenació territorial. Directrius del paisatge - 14
- Assegurar les connectivitats ecològiques necessàries per al manteniment de la biodiversitat i la salut dels ecosistemes i la conservació dels valors geològics i de les zones humides.
- Preservar els escassos espais lliures costaners i procurar una millora de la connectivitat cap al mar.
- Preservar aquells terrenys necessaris per al cicle hidrològic i mantenir en bon estat de conservació les zones humides.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 30 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



f) Dotar de sentit morfològic i territorial a les delimitacions dels sòls integrants del sistema d'espais oberts, afavorint la màxima continuïtat i dimensió territorial de les peces no urbanitzades.

g) Establir una gradació de preferències amb relació a les alternatives d'urbanització i edificació.

h) Garantir la reserva, per raons de localització, connectivitat, topografia i condicions de les àrees necessàries per a possibles infraestructures o equipaments d'interès estratègic en el futur.

i) Contribuir a garantir la continuïtat de l'activitat agrària i la gestió dels espais oberts.

j) Propiciar la gestió i la protecció del paisatge rural.

k) Proporcionar pautes espacials i regulacions per a la implantació d'aquelles edificacions que es poden admetre en sòl no urbanitzable.

2. Aquests objectius tenen el rang de principis rectors i han d'informar, en absència de determinacions normatives més específiques, la presa de decisions en els planejaments urbanístics, de les infraestructures i del medi ambient."

"Article 2.5 Edificacions, instal·lacions i infraestructures en els espais oberts

(...) 2. El Pla considera un argument favorable per a l'autorització d'activitats en els espais oberts la reutilització i millora d'edificis existents de qualitat i localització adequades, mentre que per a l'autorització de noves edificacions recomana una especial exigència pel que fa a la seva inserció territorial i paisatgística.

"Article 2.6 Sòl de protecció especial: definició

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

"Article 2.7 Sòl de protecció especial: regulació

(...) 2. Amb relació a les actuacions en sòl no urbanitzable que es poden autoritzar a l'empara dels apartats 4 i 6 de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i dels articles concordants del Reglament aprovat pel Decret 305/2006, s'entén que el sòl de protecció especial està sotmès a un règim especial de protecció al qual fa referència l'apartat 5 de l'article esmentat i que són incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació de sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció especial. (...)

7. L'anàlisi i valoració de la inserció de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial ha de demostrar que les construccions i els usos que es proposen no afecten de forma substancial els valors de l'àrea de sòl de protecció especial on s'ubicarien. L'estudi ha de considerar les següents variables, amb especial atenció a les relacionades amb els valors a protegir i el possible impacte de l'activitat.

- a) Vegetació i hàbitats de l'entorn
- b) Fauna de l'entorn
- c) Valor edafològic
- d) Funcions de connector biològic
- e) Estabilitat del sòl
- f) Funcions hidrològiques
- g) Connectivitat territorial
- h) Gestió dels residus

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 31 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



- i) Accessibilitat i necessitat de serveis
- j) Increment de la freqüentació
- k) Patrimoni cultural i històric
- l) Patrimoni geològic
- m) Zones humides
- n) Paisatge
- o) Qualitat atmosfèrica
- p) Millora esperada de l'espai protegit
- q) Valor productiu agrari

En tot cas, les dimensions de l'àrea de sòl –superfície, amplada,...- seran determinants en la valoració dels efectes de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial.(...)"

" Article 2.15 Règim dels usos i edificacions existents en els espais oberts

1. Les edificacions i instal·lacions legalment implantades que s'ajustin als supòsits d'usos permesos en sòl no urbanitzable es poden mantenir i ampliar si es compleixen els requisits del Planejament general urbanístic a què estiguin subjectes i les determinacions que estableixen el Pla i la legislació urbanística, com també la legislació sectorial aplicable.(...)."



Plànol d'àmbits d'interès especial pe a la connectivitat del PTPCG. Font: RPUC

"Article 2.22 Àmbits d'interès especial per a la connectivitat

1. Els àmbits d'interès especial per a la connectivitat són aquells sectors del territori amb unes característiques morfològiques, una estructura d'hàbitats i una localització que afavoreixen la continuïtat dels fluxos biològics i ecològics, com és facilitar els moviments d'un ampli ventall d'espècies a través del territori i mantenir la continuïtat de determinats processos ecològics. També inclouen els elements del paisatge, generalment d'estructura contínua i lineal, que, amb independència del valor dels seus hàbitats naturals, tenen un interès per

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadella  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 32 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51

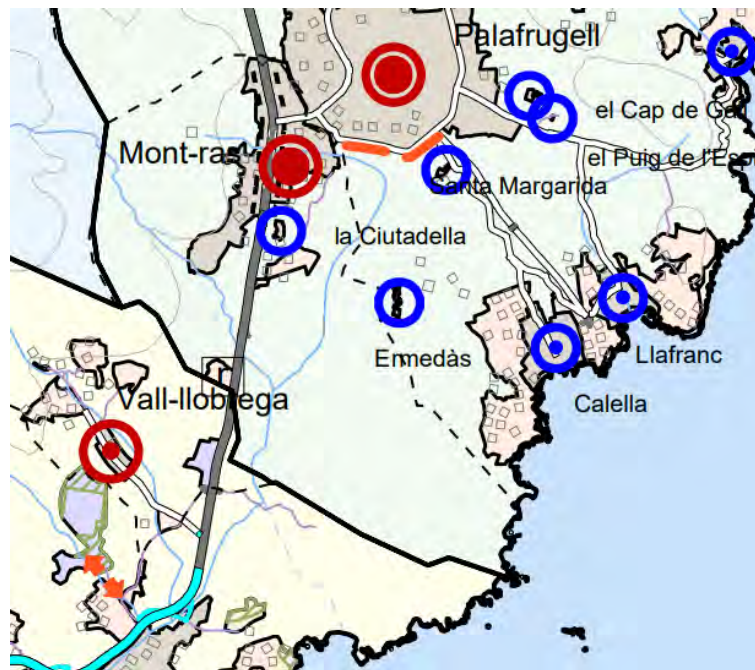


permetre els desplaçaments de determinades espècies entre diferents espais naturals d'una certa dimensió.

2. El Pla identifica els àmbits d'interès especial per a la connectivitat en el plànol O.5 en tant que és un objectiu del Pla garantir al màxim la permeabilitat ecològica entre les àrees d'interès natural. (...).

3. En àmbits d'interès especial per a la connectivitat (...) s'ha de procurar la permeabilitat dels usos i les construccions existents."

Pel que fa al sistema d'assentaments, l'estratègia de desenvolupament prevista en el PTPCG per a Mont-ras és de creixement potencial en el nucli i de millora i compleció a la barriada de les Masies de la Ciutadella.

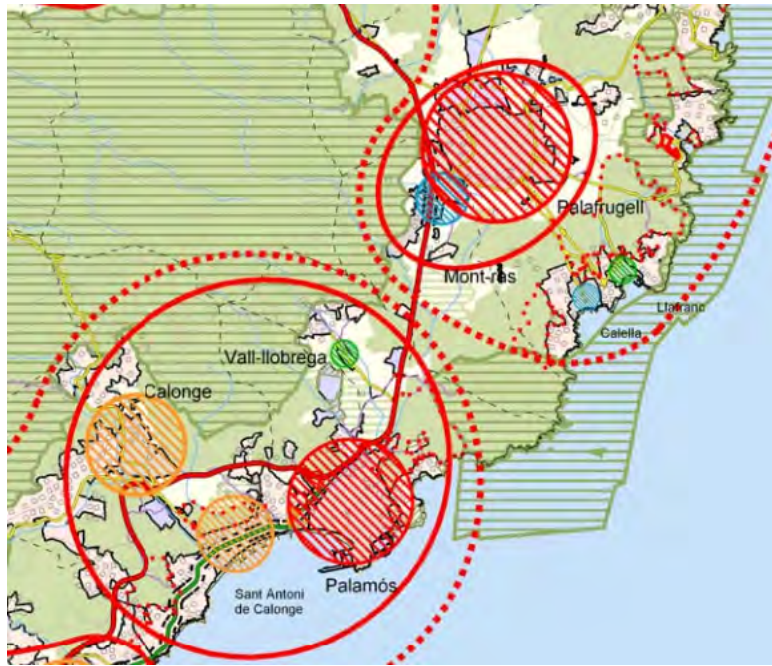


Plànol sistema d'assentaments del PTPCG.  
Font: RPUC

Quant al model territorial i vertebració del territori, el nucli urbà de Mont-ras es considera una estructura nodal de polaritat municipal però inclosa dins la influència de la polaritat comarcal del municipi de Palafrugell. L'autovia C-31, considerada una via estructurant primària, creua el terme municipal de Mont-ras seguint un eix nord-sud.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 33 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



Plànol model territorial i vertebració del territori del PTPCG. Font: RPUC

Els **Plans directors urbanístics del sistema costaner (PDUSC-1 i PDUSC-2)** incorporen part del terme de Mont-ras dins l'àmbit corresponent, sense determinacions concretes que afectin sectors de desenvolupament del terme.

El **Pla director urbanístic de les Àrees residencials estratègiques de les comarques de Girona**, aprovat el 13 de març de 2009, no té determinacions per al municipi de Mont-ras.

El **Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí**, aprovat definitivament el 28.01.2021 (DOGC núm. 8341 de 15 de febrer de 2021), té com a objecte analitzar els instruments de planejament urbanístic municipal vigents pel que fa als sòls d'extensió urbana pendents de desenvolupar i que no s'han urbanitzat totalment, per tal de copsar-ne la sostenibilitat urbanística i l'adaptació al planejament territorial – pel que fa al sistema d'assentaments- i la normativa sectorial, i valorar i proposar l'actuació a aplicar-hi més adequada. En el cas concret del municipi de Mont-ras, la finca objecte del present projecte no es troba inclosa en cap àmbit de desenvolupament.

Finalment, la finca de Cal Carreter no es troba inclosa dins de cap àmbit del **Pla d'Espais d'interès natural de Catalunya (PEIN)** ni de Xarxa Natura 2000. Tampoc no forma part de cap zona considerada patrimoni geològic, ni de zones humides, mulleres o torberes.

## 8.2. Planejament urbanístic municipal

El planejament general de Mont-ras són les Normes subsidiàries aprovades definitivament el 9 de maig de 1990 i publicades el 10 de setembre de 1990, que classifiquen la finca de sòl no urbanitzable i la qualifiquen com a zona agrícola, clau A.

### "4.4.1 Zona agrícola i forestal

*Correspon als perímetres de zones avui dedicats al cultiu agrícola o a explotació forestal.*

*S'admet l'edificació de vivenda a partir de 1,5 Ha. Sempre que aquesta superfície correspongui a finca registral única. No s'admet cap tipus d'edificació a segregacions de finques realitzades*

PAE per a la rehabilitació de la Masia de Cal Carreter, Paratge les Vidales (Mont-ras)

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000528
Codi Segur de Verificació: a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171100_2026_34519895 Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58 Pàgina 34 de 86	SIGNATURES 1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48 2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51	



a partir de l'aprovació d'aquests Normes que no compleixin les superfícies mínimes de 4,5 Ha. A secà i 1,25 Ha. A regadius.

A- La vivienda complirà les següents especificacions:

Tipus d'ordenació: vivenda unifamiliar aïllada.

Coeficient edificació: 0,10 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> s

Alçada màxima: 7,5 m; PB+PP

Separacions: 10m. a l'eix de camins rurals i 10 m. a termeners

B- Les construccions agropecuàries:

No es fixen condicions de volum però si l'obligatorietat d'una franja perimetral de 20 m. lliure de tota edificació que haurà de ser plantada d'arbres i es prendran les mesures per evitar la contaminació de les aigües superficials o subterrànies. En cas de detectar-se, l'Ajuntament ordenarà el tancament immediat de la instal·lacions. En cas de construccions ramaderes, és preceptiu l'informe favorable de la Comissió Provincial d'Activitats Seleccionades.

Seràn d'obligat compliment les Normes compreses en les diferents disposicions dictades per a la regulació de granges, així com per a escorxadors, centres d'aprofitaments de cadàvers, sales d'especejament, centres de contractació, magatzematge i distribució de carns i despullaments, sales de covament, indústries agràries, instal·lacions frigorífiques, etc. Tant per part de l'Administració central, com per part de l'Autonomia.

C- Les construccions d'utilitat pública o interès social, zones esportives o de serveis tant públics com privats.

Alçada màxima: 7,5 m, PB+PP

Separació a termeners: 10 m. a eix de camins i a la resta de termeners.

L'Ajuntament és la corporació facultada per a concedir llicències per a les construccions destinades a l'execució, manteniment o servei d'obres públiques.

D- S'admeten com a activitats turístiques no hoteleres, zones d'acampada i d'aparcament de caravanes; els seu desenvolupament respectarà la normativa establerta pel Departament de Comerç i Turisme de la Generalitat, sobre ordenació de la pràctica del càmping i dels establiments dedicats a aquest fi.

Els càmpings existents en el moment de l'aprovació de les Normes, es qualifiquen com a no urbanitzables. El màxim nombre de places admeses per càmping serà de 400 m."

#### "4.5- DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

En els edificis i instal·lacions edificats amb llicència abans de l'entrada en vigor d'aquestes Normes Subsidiàries i que no siguin conformes amb les seves determinacions, podran realitzar-se obres de consolidació i modernització, sempre que no suposi alteració del volum, superfície edificada, alçada profunditat edificable ni ocupació del solar. En els casos en què la disconformitat fos conseqüència d'una afectació a zones verdes, dotacions, equipaments comunitaris o vials, serà íntegrament aplicable l'article 60 de la Llei del Sòl. En les parcel·lacions aprovades abans de l'entrada en vigor d'aquestes Normes Subsidiàries, regirà la superfície de parcel·les assenyalada en la parcel·lació."

El projecte de rehabilitació de la masia de Cal Carreter no pretén construir cap nou volum ni ampliar l'actual edificació, ans al contrari, s'enderroquen aquelles construccions auxiliars aïllades que envolten el cos principal per recuperar-ne el seu aspecte original.

La intervenció en la masia es centra bàsicament en el seu interior, sense modificar-ne la seva volumetria, per tant, compleix amb les condicions d'edificació aïllada de PB+PP d'alçada.

Respecte les separacions a l'indars, la masia està situada a menys de 10 m. dels límits de parcel·la. Tanmateix, d'acord amb la Disposició transitòria de les Normes Subsidiàries, atès que la masia data del s. XIX, tot i no estar conforme amb les distàncies a l'indars, s'hi poden realitzar

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 35 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51

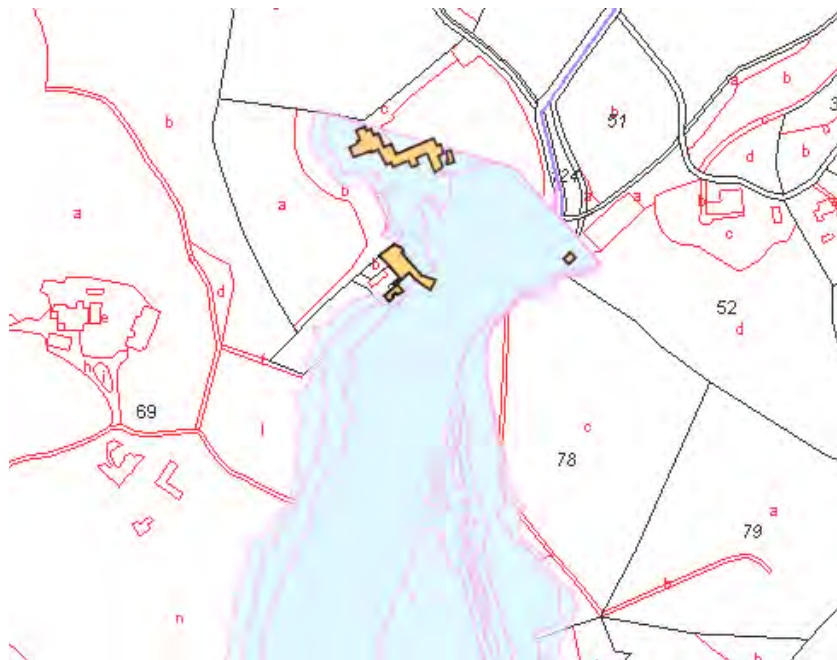


obres de consolidació i modernització, sempre que no suposi alteració del volum, superfície edificada, alçada profunditat edificable ni ocupació del solar, cosa que el projecte respecta.

## 9. Riscos naturals

Per la seva proximitat a la riera de l'Aubí la finca està dins la zona de policia de la riera d'Aubí i tributaris (ZE633-201401-T01001).

Part de la finca es troba inclosa en zona de perill d'inundabilitat amb retorns de 10, 100 i 500 anys.



Plànol informatiu de zones inundables del PTPCG. Font: RPUC

En base a la zona d'inundació greu obtinguda del model hidràulic amb codi ID\_ESHE633\_201310\_T10002 i l'envolupant del domini públic hidràulic cartogràfic amb codi ID\_ES ZE633\_201401\_T01001, es defineix l'àmbit de la zona de flux preferent (ZFP) de la riera d'Aubí i tributaris.

La ZFP és la zona constituïda per la unió de la zona o zones on es concentra preferentment el flux durant les avingudes, o via de desguàs intens, i de la zona on, per a l'avinguda de 100 anys de període de retorn, es puguin produir greus danys sobre les persones i els béns. El seu límit exterior queda delimitat mitjançant l'envoltant de les dues zones.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 36 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



Delimitació de la zona de flux preferent de la riera d'Aubí i tributaris en base a la zonificació d'inundació greu. Font: Visor

Als efectes de l'aplicació de la definició anterior, es considera que es poden produir greus danys sobre les persones i els béns quan les condicions hidràuliques durant l'avinguda satisfacin un o més dels criteris següents:

- A) Que el calat sigui superior a 1 m.
- B) Que la velocitat sigui superior a 1 m/s.
- C) Que el producte de les dues variables sigui superior a 0,5 m<sup>2</sup>/s.

En aquest sentit el Document Únic de Protecció Civil Municipal de Mont-ras (DUPROCIM) inclou la finca de Cal Carreter en la llista dels principals elements vulnerables possiblement afectats dins el risc especial INUNCAT, emergències per risc d'inundacions. Per altra banda el DUPROCIM també l'inclou en el risc especial INFOCAT, emergències per risc d'incendi forestal.

El present projecte no incrementa l'ocupació ni l'edificabilitat actuals, al contrari, que les redueix al eliminar els coberts i part del cos adossat, per tant no entraria dins les limitacions als usos en la zona de flux preferent en sòl rural de l'article 9 bis del RD 638/2016, de 9 de desembre pel qual es modifica el Reglament del Domini Públic Hidràulic:


(...)

1. En los suelos que se encuentren en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo rural del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, no se permitirá la instalación de nuevas:

(...)

b) Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que **supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes**, cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.

(...)

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000528
Codi Segur de Verificació: a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34519895 Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58 Pàgina 37 de 86	SIGNATURES 1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48 2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51	



I a més li és d'aplicació els punts 3 i 4 de l'article 14bis del mateix RD.

3. Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

4. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable."

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000528
Codi Segur de Verificació: a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34519895 Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58 Pàgina 38 de 86	SIGNATURES 1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48 2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51	



## II MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

### 10. Objectius generals de la proposta

La proposta que es vol dur a terme és procedir a rehabilitar integralment Cal Carreter per destinar-lo a habitatge unifamiliar i enderrocar les construccions que s'han executat posteriorment sense més criteri que satisfer necessitats funcionals de l'activitat agrícola, i que han desvirtuat la volumetria i composició original de la masia.

Com s'ha comentat al primer apartat d'aquest document, el planejament vigent de Mont-ras no disposa del catàleg específic que hauria d'identificar les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o rehabilitació i que hauria de determinar la seva preservació i la seva recuperació. Per aquest motiu, es defineixen mitjançant aquest projecte la redacció i tramitació dels documents tècnics necessaris per a l'aprovació del Projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable segons article 47.2 del Decret 64/2014 pel qual s'aprova el Reglament sobre la protecció de la legalitat urbanística.

Es tracta d'un mas tradicional d'una qualitat notable que antigament acollia dos habitatges i que en l'actualitat està abandonat. No només es motiva la seva rehabilitació per raons arquitectòniques si no també com a element que forma part del paisatge i de la memòria històrica del lloc.

Els objectius que el projecte d'actuació específica pretén assolir són:

- Enderroc del les corts i elements de cobert davant de la masia.
- Recuperació de la façana principal enderrocant part del cos que s'hi adossa.
- Rehabilitació integral de la masia per destinar-la a habitatge unifamiliar mantenint la volumetria original de l'edifici amb revestiments, materials, acabats i composició de façanes respectuosos amb les preexistències.
- Adequació dels espais lliures de la finca del voltant de la masia per destinar-los a jardí de l'habitatge mantenint les característiques naturals de la vegetació actual i potenciant les espècies autòctones.
- Creació d'una bassa en aquest espai de jardí per destinar-la al bany i/o al rec.
- Manteniment del cultiu del camp amb herbàcies de secà com cereals i farratges.
- Conservació i densificació amb espècies espontànies i autòctones dels marges.
- Tancament de la finca amb filat cinegètic respectuós amb la biodiversitat o amb tela metàl·lica de simple torsió segons article 3.5.10 de les Normes Subsidiàries de Mont-ras.

### 11. Justificació específica de la finalitat del projecte

La rehabilitació de Cal Carreter per a ús d'habitatge es justifica per raons històriques, arquitectòniques, ambientals, paisatgístiques i socials.

#### Històriques i arquitectòniques

Cal Carreter entenent l'edificació que comprèn els dos antics habitatges, Cal Carreter pròpiament i Can Fidel, aixecats el 1888 i 1900 respectivament, és una construcció típica de l'arquitectura tradicional dels masos empordanesos, situat en una finca agrícola de l'entorn rural. El seu valor arquitectònic, històric i etnològic com s'ha descrit als apartats 5, 6 i 7 d'aquest document, justifiquen la importància de la seva preservació.

Els valors arquitectònics que tenen més interès són la volumetria general de la masia i els elements singulars propis d'aquest tipus de construccions com són la seva factura amb tècniques constructives tradicionals de murs de pedra vista o revestida amb morter de calç, sostres de volta catalana, voltes grasses de pedra i argamassa, cobertes de teula àrab amb

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000528
Codi Segur de Verificació: a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34519895 Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58 Pàgina 39 de 86	SIGNATURES 1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48 2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51	



ràfecs de rajol i teula, obertures a façana amb brancals i llindes de pedra o de fusta, paviments de toves ceràmiques manuals i de mosaic hidràulic, el sistema de bombeig d'aigua, els cups de vi, el rellotge de sol, etc.

Malgrat que en algun moment es va substituir l'estructura de les teulades per biguetes de formigó armat, el projecte preveu la seva restauració amb cairats i llatges de fusta, retornant-les al seu estat original.

El principal interès històric i etnològic del mas és el fet que es tracta d'un exemple de les construccions agrícoles i la forma de vida de les zones rurals de l'Empordà de principis de segle XIX fins als anys seixanta. Per la seva toponímia i situació vers el Camí Ral possiblement el seu origen està vinculat als traginers i la forta activitat surera de l'època.

### **Paisatgístiques i ambientals**

Al ser un mas aïllat dins el mosaic agrícola de la plana Mont-Ras, a tocar de la riera de l'Aubí i situat al peu d'un turó boscos, la seva preservació i reutilització permetrà mantenir un conjunt arquitectònic empordanès en el seu entorn natural, mantenint la qualitat del paisatge. El fet que torni estar habitat garantirà el manteniment del sotabosc net, minimitzant el risc d'incendi forestal a la vegada que el tractament naturalitzat de l'espai lliure de la finca potenciarà la biodiversitat.

### **Socials**

Recuperar l'ús d'habitatge de Cal Carreter i mantenir l'activitat agrícola de part de la finca, en quan es seguirà conreant el camp i es mantindrà l'entorn natural de la masia, ajuda a revertir la tendència a l'abandonament del medi rural i la ruïna i desaparició del patrimoni arquitectònic. Portar població nova en aquest territori i mantenir l'ús agrícola del camp millora a la vegada l'economia local i potencia la vida social.

## **12. Justificació de la proposta**

Es pretén recuperar el mas i destinar-lo a habitatge unifamiliar. Per això es fa necessària la rehabilitació integral de l'edificació donant compliment al Decret 14/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, donat que en la actualitat està en un estat d'abandonament que el va apropant a la ruïna, havent-se enfonsat ja algunes estructures de la part de Can Fidel. Per retornar-li el seu us original cal adequar els espais per fer-los habitables i dotar-lo de les instal·lacions i serveis bàsics, complint els requeriments normatius i de confort actuals.

L'habitatge es desenvoluparà en planta baixa i planta pis amb accés practicable des de l'exterior de la parcel·la a la planta baixa.

Es retorna la volumetria original de la masia enderrocant les corts i coberts situats al costat sud i enderrocant també la part adossada a la façana principal orientada a ponent del cos existent de planta baixa i pis, mantenint la continuïtat del mur cara nord que uneix l'edificació principal amb aquest cos annex, recuperant l'espai de relació entre les dues edificacions que emfatitza l'antic accés principal de la masia.

La planta baixa de l'edificació principal es distribueix amb el programa d'espais comuns i de servei, diferenciant l'àrea de suport i de servei amb accés independent, on s'hi situa el rebost, bugaderia, habitació del servei, instal·lacions, i accés a la cuina. La resta de la planta baixa distribueix la zona de dia i espais comuns, amb la sala d'estar i sala de jocs a la banda de ponent, l'accés i rebedor, distribuïdor i escala i el menjador a la part central, i a la banda de llevant i amb relació amb la zona del servei, la cuina i un menjador exterior protegit amb una pèrgola.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 40 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



La cota de la planta baixa de l'edificació principal es preveu situar-la a un metre per sobre del terreny actual a l'accés de la parcel·la per protegir l'habitatge de possibles avingudes d'aigua.

La planta baixa del cos annex situat aproximadament a cota de terreny, es destina a garatge per a tres cotxes amb accés des de la façana de ponent.

A la cara sud es preveuen dos elements de pèrgola descoberta fusta per tamisar el sol a les estances de planta baixa que hi donen i crear una transició suau a l'exterior, un de 34,60 m<sup>2</sup>, que substitueix un cobert existent i l'altre de 49,76 m<sup>2</sup> de superfície.

La superfície útil de la planta baixa és de 427,43 m<sup>2</sup> sobre 456,22 m<sup>2</sup> construïts.

La planta pis de l'habitatge es distribueix al voltant de l'espai central on s'hi situa l'escala amb sis habitacions dobles, quatre d'elles tipus suite i les dues de la banda est comparteixen el mateix bany.

La planta pis sobre el garatge del cos annex es destina a taller artístic.

La superfície útil de la planta pis és de 338,67 m<sup>2</sup> i la superfície construïda de 455,30 m<sup>2</sup>

Respecte de les construccions actuals existents la rehabilitació redueix 296,95 m<sup>2</sup> la superfície construïda de la següent manera:

	Sup construïda actual (m <sup>2</sup> )	Sup construïda a enderrocar (m <sup>2</sup> )	Superfície projecte (m <sup>2</sup> )
Planta baixa	712,16	255,94	456,22
Planta primera	496,31	41,01	455,30
	<b>1.208,47 m<sup>2</sup></b>	<b>296,95 m<sup>2</sup></b>	<b>911,52 m<sup>2</sup></b>

Respecte l'entorn de la masia, només es pavimentarà la franja en contacte a les façanes sud i ponent per facilitar l'accés com element de transició cap a l'exterior amb un paviment ceràmic o petri, i es mantindrà la permeabilitat i el caràcter natural i productiu de la resta de la finca. Es conserven els arbres existents tant els propers a la casa (tarongers, llimoner, magraner, nesprer, etc.) com els de gran port situats entre la casa i el límit amb la riera (plàtans, salzes, pins, acàcies, etc.) que fan de filtre visual cap a la part privada de l'habitatge des del Camí Ral. Es crearà una bassa amb una làmina d'aigua d'11x5,5 m amb elements i tons respectuosos amb el paisatge (pedra, maó ceràmic i tons ocres) per destinar-la al bany i/o al rec.

Tota aquesta part de la finca més propera a la masia mantindrà el seu caràcter natural amb plantació de gramínies i potenciant la vegetació autòctona, com a jardí de l'habitatge.

El camp i la resta de la finca mantindrà el seu caràcter agrícola on continuarà cultivant-se cereals de secà o farratge com s'ha anat treballant des de sempre, conservant els marges amb la vegetació espontània per potenciar la biodiversitat però amb el manteniment adequat per evitar incendis forestals.

### 13. Infraestructures i serveis

Actualment el mas disposa dels serveis d'aigua potable, electricitat i telecomunicacions. El sanejament originalment es resolia amb un pou negre. La rehabilitació preveu l'actualització de les escomeses dels serveis bàsics i també del sanejament.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 41 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



## Electricitat

A la finca arriba el subministrament elèctric de baixa tensió mitjançant estesa aèria. La rehabilitació preveu la instal·lació elèctrica complint la normativa marcada pel Codi Tècnic de l'Edificació i el Reglament de baixa tensió.

Es calcula un grau d'electrificació elevada. La instal·lació partirà de la caixa general de protecció i comandament situada al vestíbul d'accés, des d'aquí es realitzarà el repartiment als diferents circuits.

## Aigua potable

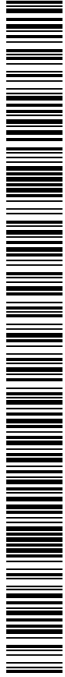
El subministrament d'aigua es realitza a través de la xarxa municipal d'aigua potable. La xarxa de distribució d'aigua a l'interior de la masia es preveu per la part alta dels paraments. El tipus d'escomesa serà per instal·lacions individuals formada per clau de pas en un pericó, un filtre, el comptador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

## Aigües residuals

Cal Carreter es troba en un entorn rural però la xarxa de clavegueram municipal discorre pel camí Ral cap a l'EDAR de Palamós, per tant la rehabilitació preveu eliminar l'actual pou negre i connectar les aigües residuals a la xarxa de sanejament municipal. El sistema de recollida de les aigües pluvials es conduirà cap a les cotes baixes de la finca i s'infiltrarà al terreny.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 42 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



### III AVANTPROJECTE TÈCNIC

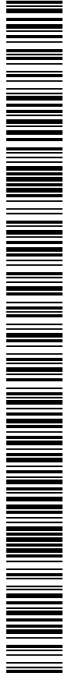
---

Document apart redactat pels arquitectes:

Patricio Martínez González	núm. col·legiat: 33391-3
Maximià Torruella Castel	núm. col·legiat: 33392-1
Luis Miguel Gotor Navarra	núm. col·legiat: 72734-2
Alex Herráez Roig	núm. col·legiat: 72733-4

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 43 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



## IV ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

### 1. Dades bàsiques

Estudi d'impacte i integració paisatgística del projecte de rehabilitació de la masia Cal Carreter al paratge de les Vidales del municipi de Mont-ras (Baix Empordà)

#### Síntesi de l'actuació:

- Rehabilitació de la masia de Cal Carreter com a residència unifamiliar
- Restauració dels espais de l'entorn eliminant coberts i construccions banals.

#### Promotor:

Promoció privada

#### Autors del projecte de rehabilitació:

PMMT Arquitectura, SLP

#### Autors del EIIP:

Elisenda Fontova Guri (Núm. Col·legiada 28382/7)

Enric Escrivà Nadal (Núm. Col·legiat 25828/8)

#### Base legal:

Articles 19,20,21 i 22 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística. Articles 47.3 i 48 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

#### Coordenades del lloc:

512168, 4637112 (UTM x,y)

#### Situació:

Masia aïllada situada al Paratge de les Vidales de Mont-ras al nord-oest del Puig d'en Pruneda entre els masos de Can Sitjar, Can Regàs i Mas Mortera.

#### Accés a la parcel·la:

Camí asfaltat que segueix paral·lel a la riera de Fitor i la riera de l'Aubi. Des de la C-31, Camí de Can Valls i després Camí Ral que porta a l'EDAR Palamós.

#### Àmbit d'actuació:

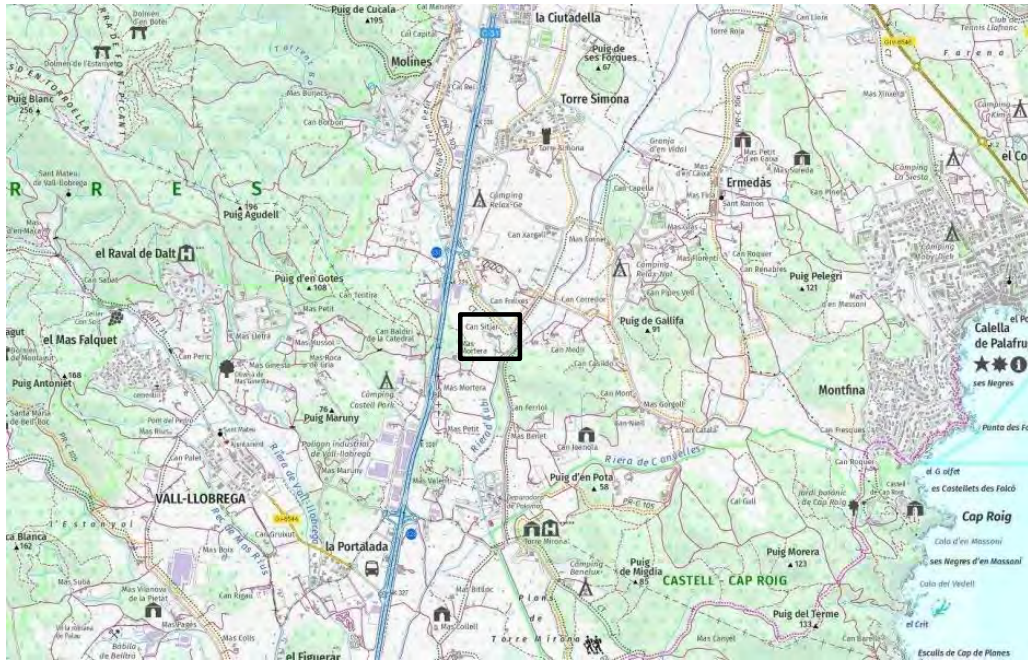
Parcel·les 82 i 83 del polígon 4 del Barri Canyelles, 8 de Mont-ras.

#### Superfície transformada:

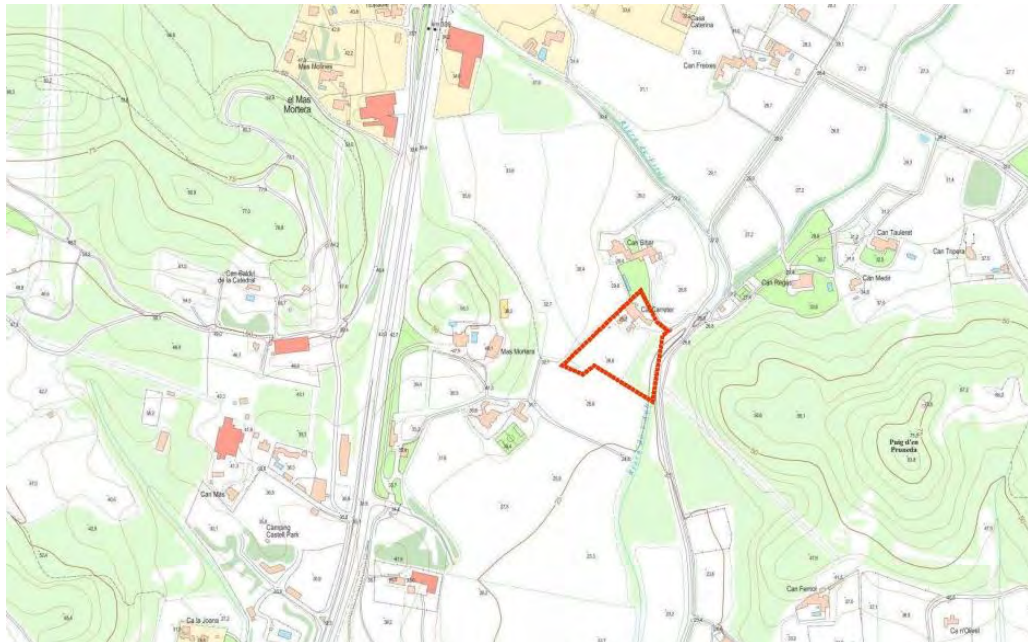
995,87 m<sup>2</sup> d'ocupació, 911,52 m<sup>2</sup> construïts. (1,01 ha de finca cadastral)

Codi Segur de Verificació: a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 44 de 86

SIGNATURES  
1. ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2. ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



Situació. Font: Pròpia a partir del topogràfic 1:25.000 del ICC



Emplaçament. Font: Pròpia a partir del plànol topogràfic 1:5.000 del ICC.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 45 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



Emplaçament. Font: Pròpia a partir de ortofoto 1:5.000 del ICC.

## 2. Planejament i instruments de paisatge

### 2.1. Planejament territorial

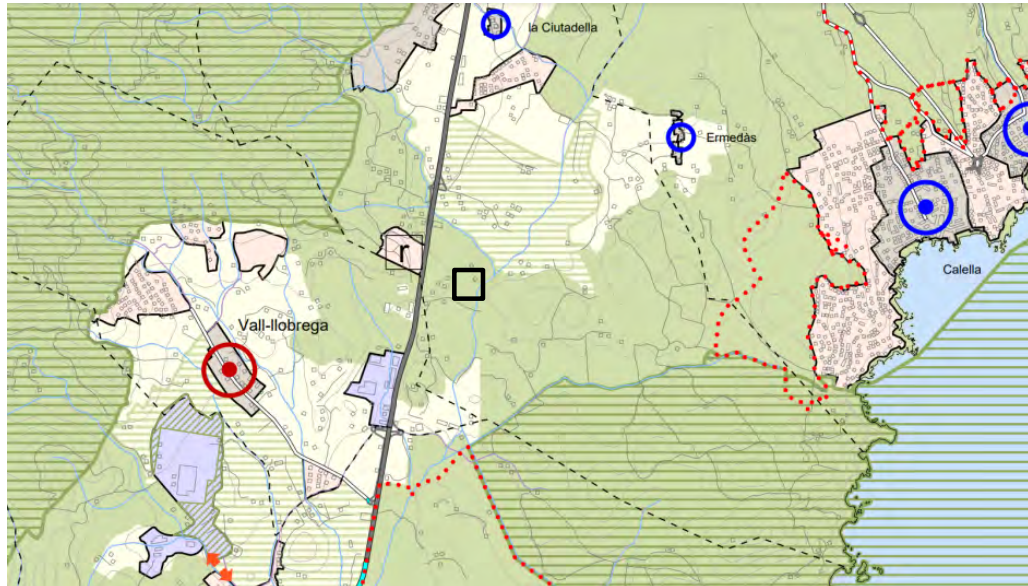
El Pla Territorial parcial de les Comarques Gironines (aprovació definitiva 14.09.2010) qualifica els terrenys objecte d'aquest EIIP de sistema d'espais oberts i li atribueix la categoria de protecció especial amb valor connector. Pels nuclis de Mont-ras i Palafrugell assigna l'estratègia de desenvolupament potenciat.

Articulat respecte de les edificacions:

A l'article 2.5 es considera argument favorable per a l'autorització d'activitats en espais oberts la reutilització i millora d'edificis existents de qualitat i localització adequades.

L'article 2.7.3.b) preveu que en el sòl de protecció especial només es permet les edificacions i les ampliacions de les existents previstes a l'article 47 del TRLLU quan es compleixin determinades condicions i exigències assenyalades als apartats 5, 6, 7 i 8 del mateix article.

En aquest cas afecta l'apartat 5 en quan es tracta d'una activitat autoritzable d'interès privat (B), i es requereix que el preceptiu Estudi d'impacte i integració paisatgística incorpori un anàlisi dels efectes de la inserció de l'edificació en el territori i la comprovació de la seva compatibilitat amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl.



PTPCG. Font: DPTOP

Sòl de protecció especial

Els Plans directors urbanístics del sistema costaner (PDUSC-1 i PDUSC-2), el Pla director urbanístic de les Àrees residencials estratègiques de les comarques de Girona i el Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí, no tenen determinacions concretes que afectin el nostre cas.

## 2.2. Planejament municipal

El planejament general urbanístic de Mont-ras son les Normes subsidiàries aprovades definitivament el 9 de maig de 1990.

Classifiquen la finca de sòl no urbanitzable i la qualifiquen com a zona agrícola.

L'article 3.5.7 limita l'ampliació d'edificis existents en sòl no urbanitzable al 20% del sostre, sense superar l'alçada construïda o 7,5 m., seguint el mateix estil de la construcció original.

Les disposicions comunes de les edificacions per a tots els usos, a l'article 3.5.9 determina que:

- Les edificacions noves es realitzaran d'acord amb les exigències del paisatge, prohibint-se edificacions en les divisions i punts culminants.
- Es prohibeix de manera especial l'obra sense revestir, exceptuant la pedra.
- **Les obres de reforma es realitzaran procurant conservar tots els elements arquitectònics que donin caràcter a l'edifici.**
- Com a norma general, es donarà la màxima simplicitat a tots els elements de coronament, decoratius i accessoris de l'edificació. Quant als colors i façanes, s'evitaran els vius, utilitzant-se colors neutres, segons les gammes dominants de l'entorn. Els pendents màxims de coberta seran del 25%.

L'article 4.4.1 regula els habitatges en zona agrícola i forestal amb els següents paràmetres:

- Tipus d'ordenació: Vivenda unifamiliar aïllada
- Coeficient edificació: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 47 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



- Alçada màxima: 7,5 m.
- Separacions: 10 m. a eix de camins rurals i 10 m. a termeners.

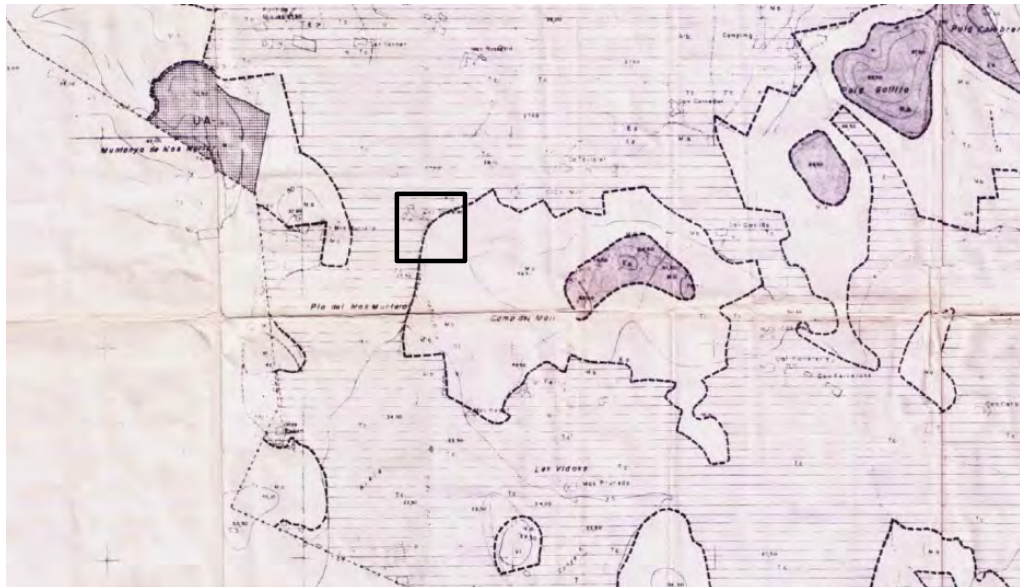
L'article 3.5.10 regula els tancaments en sòl no urbanitzable. Estableix que les tanques s'han de construir de manera que no agredeixin el medi natural minimitzant els moviments de terres. Preferiblement seran vegetals o en tot cas de pals de fusta i filats metàl·lics en la seva totalitat amb una alçada màxima de 1,80 m. La tanca serà de tipus cinègic amb els orificis inferiors que garanteixin el pas d'espècies biològiques. Prèvia autorització municipal el filat podrà ser de simple torsió galvanitzat o plastificat de color verd. No estan permeses les tanques d'obra.

Les tanques en sol no urbanitzable agrícola i forestal s'admeten només per a protecció de construccions destinades a l'ús d'habitatge, explotacions agrícoles i ramaderes o instal·lacions específiques d'interès públic, sempre i quan no s'afecti a cap camí públic ni xarxes generals de subministraments de serveis. Les tanques al voltant d'una masia o casa rural delimitaran una superfície màxima d'una hectàrea.

Segons la disposició transitòria (4.5),

*En els edificis i instal·lacions edificats amb llicència abans de l'entrada en vigor d'aquestes normes Subsidiàries i que no siguin conformes amb les seves determinacions, podran realitzar-se obres de consolidació i modernització, sempre que no suposi alteració del volum, superfície edificada, alçada, profunditat edificable ni ocupació del solar.*(...)

*En les parcel·lacions aprovades abans de l'entrada en vigor d'aquestes Normes Subsidiàries, regirà la superfície de parcel·la assenyalada en la parcel·lació.*



Classificació del sòl i àrees de desenvolupament NNSS Mont-ras. Font: Ajuntament de Mont-ras

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000528
Codi Segur de Verificació: a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34519895 Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58 Pàgina 48 de 86	SIGNATURES 1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48 2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51	



## 2.3. Catàleg del paisatge

### Títol:

Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines, aprovat definitivament el dia 23 de novembre de 2010.

### Unitat del paisatge:

Gavarres Marítimes

### Avaluació del paisatge:

Poca qualitat dels paisatges periurbans, de les entrades a alguns nuclis i la freqüència dels fenòmens de carretera aparador, com els accessos a Platja d'Aro i la C-31 a Mont-ras.

L'ampliació de les infraestructures d'accés dels darrers anys en aquest paisatge pot arribar a saturar la mobilitat a les Gavarres Marítimes.

De totes maneres, és un paisatge de qualitat amb una alta heterogeneïtat paisatgística que combina extenses i denses masses forestals amb planes agrícoles i espai urbanitzat.

Es mantenen paisatges emblemàtics i espais de gran riquesa patrimonial i natural.

Gran potencial per a ofertes de turisme de qualitat.

L'existència de figures de planificació de caràcter territorial i supramunicipal (PTPCG, PDU SC I i II), poden ser molt útils per a ordenar millor el paisatge.

Gran potencial per a la creació de noves rutes de gaudi del paisatge, tant cultural com natural, que poden esdevenir un factor de desenvolupament local.

Elevada presència de propostes culturals ofertes pels diferents municipis, fet que ajuda a revalorar el paisatge.

### Objectius de qualitat:

OQP6: Un paisatge agrícola de les planes i dels entorns de les Gavarres preservat i ben gestionat, que mantingui la diversitat d'elements que el caracteritzen i el doten d'identitat pròpia.

OQP7: Un sistema d'itineraris i miradors que emfatitzin les panoràmiques més rellevants i permetin descobrir i interactuar amb la diversitat i els matisos dels paisatges de les Gavarres Marítimes.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 49 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



Mapes valors estètics. Patrons i elements configuradors. Font: Catàleg de paisatge Les Comarques Gironines

### 3. Paisatge a escala territorial

#### 3.1. Descripció

La unitat de paisatge de les Gavarres marítimes on es troba la masia de Cal Carreter, és caracteritzada per un seguit de serres i turons boscosos que delimiten tres planes corresponents a tres conques de drenatge de morfologia dendrítica. Concretament en el nostre cas li correspon la plana del corredor Palamós-Palafrugell entre els contraforts més nord-orientals de les Gavarres i les muntanyes de Begur, amb el Puig de Son Ric (322 m) com a punt més elevat. Tota aquesta conca drena els seus torrents i rierols cap a la Riera d'Aubi que desemboca a la badia de Palamós. Els turons que envolten la plana agrícola estan formats principalment per roques ígnies i metamòrfiques.

Les altres dues planes d'aquesta unitat de paisatge són la vall de Calonge entre relleus de les Gavarres per on discorre la riera de Calonge i la vall d'Aro més al sud que separa les Gavarres

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000528
Codi Segur de Verificació: a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34519895 Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58 Pàgina 50 de 86	SIGNATURES 1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48 2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51	



del massís de Cadiretes-l'Ardenya amb el Ridaure desembocant a la platja Llarga de Platja d'Aro.

El relleu costaner es caracteritza per grans penya segats i una costa retallada plena de cales a la zona centre i nord i una costa baixa en el sector centre i sud que antigament estava ocupat per maresmes amb cordons de dunes i amples platges on avui es concentra els nuclis costaners més turístics.

El bosc és l'element dominant de la vegetació de les serres que formen aquesta unitat de paisatge, pinedes de pi pinyer i pi blanc a les muntanyes de Begur, i suredes i en menor mesura alzinars a les Gavarres marítimes.

### 3.2. Components

És un territori altament humanitzat, malgrat que el 40,2% del sòl és de **paisatge forestal** estenent-se per les zones més muntanyoses tant interiors com costaneres. Les planes que en el passat eren predominantment agrícoles, han reduït l'extensió de **l'espai de conreu** al 32,4% del sòl. L'ocupació del **sòl urbanitzat** no ha parat de créixer des de la dècada del 1950 accelerant el procés urbanitzador en els últims temps, arribant en l'actualitat a una ocupació del 26,5% del territori, amb major incidència als nuclis tradicionals interiors, però també costaners i amb un impacte especial a la línia de la costa als municipis més turístics.

L'explotació del suro de les Gavarres marítimes s'ha anat abandonant, substituint els boscos de suro per pi pinyer i pi blanc i també per espècies més exòtiques com els eucaliptus per producció de cel·lulosa per a la indústria paperera. L'abandonament dels conreus ha propiciat que la massa forestal s'incrementi, consolidant-se boscos on antigament hi havia camps i vinyes. El sòl agrícola actual es dedica majoritàriament a **cullius herbacis de secà** i en menor mesura de regadiu. Cal destacar a la zona de Calonge la superfície de **vinya de la DO Empordà**, mentre que el conreu de fruiters pràcticament ha desaparegut.

Les poblacions que estructuren els assentaments de les gavarres marítimes son Begur, Palafrugell, Calonge, Castell –Platja d'Aro i Santa Cristina d'Aro.

Begur es caracteritza pel seu castell dalt del turó i un nucli antic de carrerons estrets que s'adapten a la topografia. Sa Riera, Sa Tuna, Aiguafreda i Fornells son avui petits nuclis clarament turístics, amb origen de pescadors. **Les urbanitzacions** en ciutat jardí però, en els últims anys estan tenint un fort creixement, produint un **impacte al fràgil paisatge costaner** de les muntanyes del Cap de Begur.

Palafrugell s'estructura a partir de la vila tradicional i diversos nuclis repartits pel terme amb **nuclis costaners molt turístics** però que mantenen la **morfologia original** com son Calella, Llafranc i Tamariu.

El port de Palamós a la platja Llarga és el principal motor de desenvolupament d'aquesta **vila oberta al mar** i amb una economia basada originalment en l'activitat naviliera i pescadora. En l'actualitat el nucli urbà ha anat estenent-se més enllà de la ocupació costanera de la vila medieval agregant-se la població de Sant Joan de Vilatorrada.

Les urbanitzacions que han anat proliferant a les vessants encarades a mar de les Gavarres al municipi de Calonge han causat una gran **fragmentació de l'entorn forestal**. El nucli antic de Calonge es situa al peu del massís de les Gavarres, contrapesat pel nucli costaner de Sant Antoni que s'ha desenvolupat més amb el turisme.

La peça urbana on l'activitat turística ha sigut més important és al terme de Castell-Platja d'Aro, al nucli costaner de Platja d'Aro amb **edificacions de gran alçada a primera línia de mar** i segona línia especialitzada en activitat comercial i d'oci. Mentre que a l'interior trobem el nucli originari de Castell d'Aro al voltant del castell medieval i l'església de Santa Maria , en una suau elevació de les Gavarres.



### 3.3. Dinàmiques

La dinàmica d'aquest territori segueix la tendència de les últimes dècades d'anar ampliant progressivament l'**espai urbanitzat**. La conseqüència més evident és una forta **fragmentació del paisatge** a causa d'aquesta **urbanització difusa** producte d'una de planificació amb manca de visió global i sostenible, a la mercè del mercat immobiliari i l'especulació.

L'activitat purament turística estacional té una tendència cap a usos més residencials i això està provocant una **producció d'habitatges i dels serveis associats** important en detriment del parc hotelier. Es reflecteix en els nous **eixamples de densitat mitjana** a Platja d'Aro i Sant Antoni i de **baixa densitat** a Begur, Calella i Llafranc. També s'observa a les urbanitzacions actuals un **reblliment de les parcel·les** que queden lliures. La saturació de la costa està provocant una **pressió urbanitzadora residencial** cap als nuclis **interiors** com Mont-ras, Vall-llobrega i Regencós, amb petits creixements residencials de baixa densitat.

Palafrugell i Palamós son les poblacions que es consoliden com a centres de serveis sub-comarcals amb una economia més diversificada que inclou la indústria i activitats portuàries en el cas de Palamós.

La façana litoral entre Palamós fins a Sant Feliu de Guíxols és un continu urbà com a conseqüència d'aquesta dinàmica urbanitzadora iniciada als anys 60 i 70 i en l'actualitat la saturació d'aquesta franja trasllada la pressió immobiliària a la franja de territori interior. Cal destacar els creixements desmesurats en relació als nuclis originals que s'està produint a les cales de Begur, Calella i Llafranc.

Les urbanitzacions de baixa densitat moltes associades a camps de golf, a l'interior entre Calonge, Castell i Santa Cristina d'Aro ocupen sobretot els vessants sud i orientats cap el mar amb un fort impacte visual sobre la façana marítima i una agressió evident a la forest dels massissos de les Gavarres i Cadiretes. Aquestes taques urbanes insertades en de topografies difícils, envoltades de massa forestal amb limitacions d'accés afegeixen una càrrega important de perill en un territori amb un alt risc d'incendi en episodis de sequera.



Efecte aparador de la carretera. Font: Google.com

Un altre element característic és la degradació paisatgística que pateixen certes carreteres com la C-31 entre Palamós i Palafrugell, la C-253 entre Platja d'Aro i Palamós i la GI-662 entre Platja d'Aro i Santa Cristina d'Aro on s'acumulen polígons d'activitats econòmiques, industrials i d'oci que aprofiten l'estructura de comunicació com a reclam i aparador, especialment on es produeixen nusos de comunicació com a Vall-llobrega i Mont-ras.

Amb tot això la dinàmica agrícola està clarament en regressió tot i que últimament es detecta certa tendència a la concentració parcel·laria reordenant el territori per augmentar la

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 52 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



rendibilitat productiva dels conreus. Cal destacar la vinya a Calonge que s'ha especialitzat en la producció de vi de qualitat i està experimentant un lleuger augment de la seva superfície.

### 3.4. Valors

La unitat de paisatge de les Gavarres marítimes està pràcticament envoltada per espais naturals protegits que li confereixen **destacats valors naturals i ecològics**. Dins el seu límit trobem **l'Espai d'Interès Natural (EIN) Muntanyes de Begur i l'Espai d'Interès Natural Castell-Cap Roig**. Al tenir el seus àmbits a la línia costanera la protecció inclou superfície terrestre i també marina, amb una diversitat notable de sistemes naturals.

A part d'aquests espais protegits cal destacar els espais d'interès natural i connector definits en el Catàleg d'espais d'interès natural i paisatgístic de les Comarques Gironines publicat el 2009 per la Diputació de Girona.

Els **valors estètics** més representatius d'aquesta unitat de paisatge són el contrast de la suavitat ondulant de les planes del corredors Palafrugell-Palamós, la Vall d'Aro i la vall de Calonge en contraposició amb la potència tectònica i riquesa cromàtica dels penya-segats, amb les pinedes i els tons blaus i verds del mar, que també formen part dels **valors simbòlics i identitaris** que reconeix clarament la població local i la resta de visitants d'altres indrets. Aquestes imatges han servit històricament per a promocionar el paisatge del litoral de la Costa Brava, fet que ha contribuït a reforçar aquest sentiment identitari.



Cala del Crit amb el Cap de Sant Sebastià al fons. Font: Redcostabrava.com

L'altre valor estètic el trobem en la morfologia i silueta dels nuclis litorals que tenen una qualitat paisatgística característica de poblets amb origen pescador de façanes blanques finestres retallades de blauet, persianes verdes, terrasses porxades i passeigs a ran de mar que es configuren resseguint les roques granítics i porfíriques que el mar ha anat esculpint. Els pobles de l'interior tenen un valor paisatgístic diferent amb un perfil aturonat normalment al voltant d'un castell, torre o església amb un cromatisme molt més discret i pròxim al color de la terra pel predomini de murs pedra i teulades de teula.

Els sepulcres megalítics com el dolmen de can Mina dels Torrents i els assentaments ibèrics del far de Sant Sebastià són **valors històrics més antics** d'aquest paisatge. A l'edat mitjana el perill dels atacs dels pirates i corsaris va obligar a la població a protegir-se amb edificacions fortificades i amb torres de guaita que permetien vigilar el territori i alertar a la població quan havien incursions. Molts masos encara conserven aquests elements de defensa.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 53 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



Els **valors productius** actuals es basen en l'activitat turística directa i de serveis associats que genera l'atractiu de l'alta qualitat de platges i cales. L'activitat industrial surera que antigament havia sigut tan important avui només la trobem en petits sectors industrials a Palafrugell i a Palamós. La agricultura també es limita als camps de secà del corredor Palafrugell-Palamós i de la vall del Riudaura. A Calonge però, te certa rellevància el conreu de la vinya.

Els **valor social** més important i representatiu d'aquest paisatge és l'ús de l'espai de platja tant a l'estiu com a l'hivern i on, a part del gaudi del paisatge i del mar, s'hi produeixen esdeveniments socials i culturals alguns amb molt ressò mediàtic com la cantada d'havaneres de Calella o el Festival dels jardins de Cap Roig. També és interessant la manera de descobrir el paisatge que ofereixen les rutes recuperades dels traçats ferroviaris com la ruta del Tren Petit i la del Carrilet que connecten Palamós amb Palafrugell incorporant un tram del camí Ral, sense oblidar-nos dels camins de ronda que ressegueixen la línia de costa agrupats en el sender de gran recorregut GR-92.

## 4. Paisatge del lloc i projecte

### 4.1. Descripció i visibilitat de l'emplaçament

#### 4.1.1 Estructura del lloc

Cal Carreter s'emplaça al paratge les Vidales del barri del Pla, que com el seu nom indica és la plana de Mont-ras. Però justament en aquest punt el pla s'estreny formant una petita vall entre el Puig d'en Pruneda (83,8 m) i el Puig d'en Gotes (108,4 m) per on la Riera de Fitor es troba amb la riera de l'Albí, i crea la traça del Camí Ral. La finca limita al nord amb els camps i jardí d'accés de Can Sitjar, al sud-oest amb els camps del Mas Mortera i al sud-est amb la riera de l'Aubí i el Camí Ral.



Estructura del lloc. Font: Pròpia sobre Google Earth

El camp de Cal Carreter i els que hi confronten son cultius herbacis de secà que es separen entre ells per petits marges amb arbres i brolla que absorbeixen els desnivells existents.

Can Sitjar està envoltat d'arbres i al nord-est de l'edificació hi te una plantació d'oliveres amb un traçat poc comú en els oliverars.

A la vora de la riera de l'Aubí i dins la finca de Cal Carreter existeixen uns plàtans de gran port.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 54 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



El bosc tanca l'espai de camps de la plana enfilant-se a l'est i pel puig d'en Pruneda i a l'oest als voltants del Mas Mortera i segueix cap a les Gavarres pel Puig d'en Gotes a l'altra banda de la C-31.



Via verda seguint la traça del Camí Ral. Font: Pròpia

Els valors paisatgístics més rellevants dels voltants de l'àmbit d'estudi són el mosaic de camps de conreu delimitats per marges, l'alineació de pollancrees al final del camp de Cal Carreter, la traça dels camins i de les rieres amb arbres a les vores, la massa forestal de pins i alzines dels turons, el recorregut de la via verda del Tren Petit seguint el Camí Ral a cavall del puig d'en Pruneda i la riera de l'Albí, els masos situats a unes distàncies semblants la majoria restaurats i alguns oliverars ben cuidats de la mateixa manera que l'Hort d'en Joan.

Antigament Cal Carreter era un centre d'explotació agrícola dedicat al conreu de cereals i a la vinya. El seu nom i la proximitat al Camí Ral fan pensar que en l'època de màxima activitat surera de la comarca podria ser un punt de servei i de reparació de carruatges pels traginers. La finca comprèn un camp de cultiu de cereal al sud del mas i una zona amb arbres al costat de la riera. Per la distribució del mas es pot deduir que en algun moment es va dividir en dues cases. Un nucli familiar es situa al cos del nord de planta baixa i un pis amb accés pel costat del camí de can Sitjar i l'altre que correspon a la construcció principal també de dues plantes, amb accés per la façana sud. Aquesta edificació té un cos afegit de magatzem i quadres incrustat a tota alçada de mitja façana. Aquesta cos juntament amb l'estructura de coberts per l'establació d'animals situada a tocar de la masia a la cara sud-oest desvirtuen la imatge original del conjunt. El tret més singular i característic de Cal Carreter és la façana nord-est que s'aixeca molt opaca protegint-se de les inclemències i a mode de tanca respecte del camí.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 55 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51

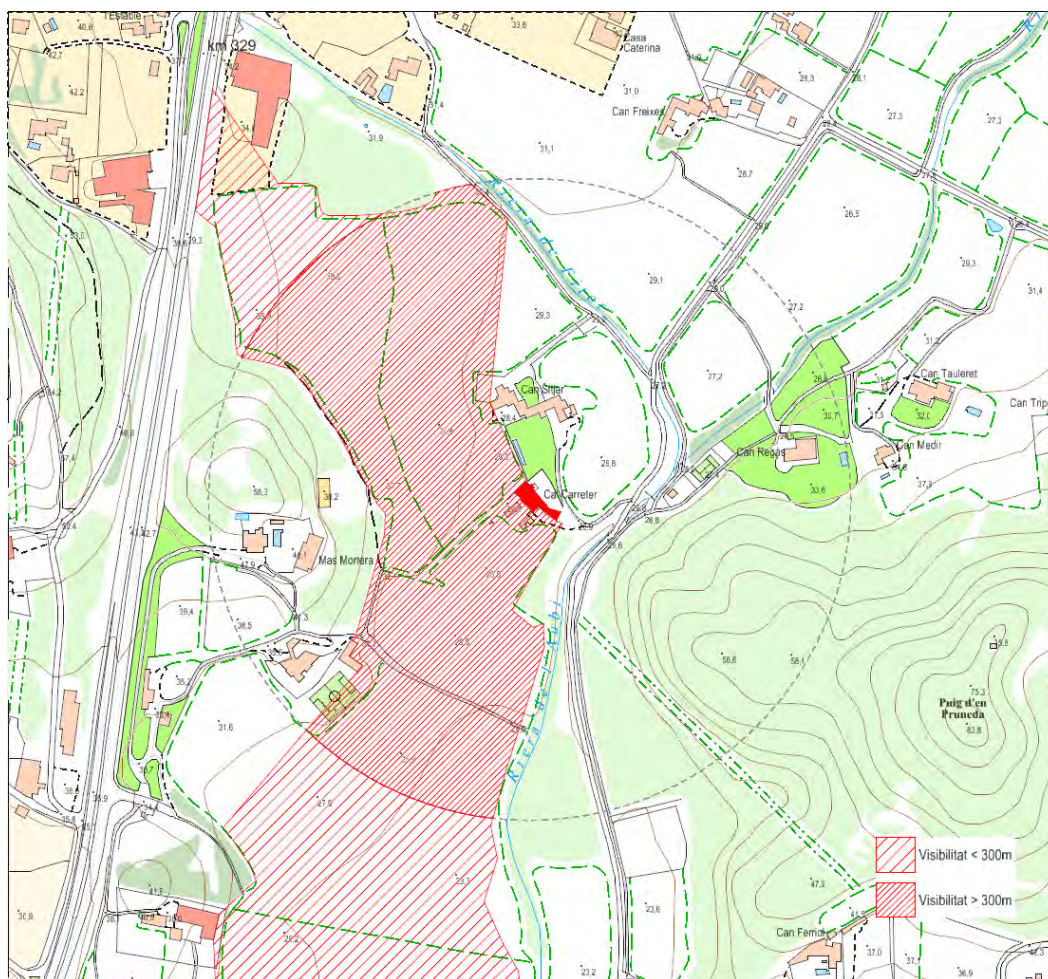


#### 4.1.2 Anàlisi de la visibilitat

La situació de Cal Carreter fa que la seva visibilitat quedi molt restringida per la topografia i els elements vegetals que l'envolten.

Els principals punts de vista miren al sud i a l'oest. En un primer pla en un radi de 75 m, només és visible des de la edificació veïna de Can Sitjar, ja que la vegetació de sotabosc actual del camí Ral i la riera de l'Aubí oculten completament la casa. En un segon terme a una distància d'uns 200 m. té visibilitat des del les cases veïnes del Mas Mortera i el propi Mas Mortera, però molt filtrada pels arbres propers. Des del camí de Can Valls que comunica amb el nucli de la carretera de Mont-ras s'intueix lleugerament darrera de Can Sitjar a una distància de 300 m.

Tan sols és visible a la llunyania des dels camps de conreu del sector sud-oest i sector nord-oest de Cal Carreter. Des de la carretera C-31 es pot intuir des d'un sol punt al sud del la nau industrial Darnés.



Conca visual de Cal Carreter. Font: Pròpia definida a partir de treball de camp sobre topogràfic ICC.

Aquest anàlisi s'ha realitzat definint la conca visual de Cal Carreter a partir de treball de camp. S'ha marcat sobre la cartografia les àrees visibles des de l'emplaçament, tenint en compte l'ocultació que produeix la topografia, la vegetació i les edificacions existents. Seguidament s'ha delimitat les àrees amb visió sobre l'emplaçament mitjançant el recorregut a peu de les zones de límit fins on ha sigut físicament possible i s'ha elaborat el gràfic de les àrees amb visió

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 56 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



sobre la masia diferenciant entre les situades a menys de 300 m, amb unes vistes clares sobre la casa i les situades a distàncies superiors, des de les quals la nitidesa visual de la masia és menor, pràcticament imperceptible en el paisatge.



Fotografia des del camí de Can Valls, els arbres i Can Sitjar oculten Cal Carreter. Font: Pròpia.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 57 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



Fotografia des dels camps de Can Mortera. S'intueixen els coberts darrera de la fila de pollancre. Font: Pròpia.

#### 4.1.3 Alternatives d'ubicació i d'actuació.

No és d'aplicació avaluar alternatives d'ubicació per tractar-se de la rehabilitació d'una casa existent.

En quan a alternatives d'actuació davant la proposta del PAE, es planteja l'alternativa zero consistent en no adoptar cap tipus de mesura ni preveure cap actuació en relació a les construccions existents ni en el conjunt de la finca.

Això representa mantenir l'estat d'abandonament de l'edificació i de l'entorn actuals, el que comporta la degradació i ruïna del mas així com la transformació dels camps en bosquina i l'empobriment del tapís agroforestal. Facilita el vandalisme de les construccions existents així com l'increment de la pèrdua d'explotacions agrícoles.

L'altra possibilitat que es planteja, o alternativa 1 consisteix en definir i dimensionar oportunament els treballs per a la rehabilitació de la masia existent, recuperant l'ús residencial, i conservant les característiques volumètriques de les edificacions existents. Amb aquesta actuació a més de mantenir la masia, possibilita la conservació de l'ús agrícola del camp sense la necessitat d'efectuar actuacions que modifiquin significativament l'estat actual, l'aparença, l'estructura i les dimensions de les construccions existents en aquest àmbit.

D'acord amb això, es considera que la alternativa 1és la més adequada d'acord amb els objectius justificats del PAE i els valors descrits.

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000528
Codi Segur de Verificació: a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34519895 Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58 Pàgina 58 de 86	SIGNATURES 1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48 2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51	



## 4.2. Programa i requisits de projecte

### 4.2.1 Finalitat i justificació del projecte

La voluntat de la propietat és rehabilitar la masia per retornar-li el seu ús d'habitatge unifamiliar, mantenint les característiques arquitectòniques tradicionals de l'edifici i tractar el seu entorn de manera respectuosa amb el paisatge.

### 4.2.2 Requisits tècnics i processos

El projecte de rehabilitació de cal Carreter donarà compliment al planejament general i territorial que s'ha descrit anteriorment, amb especial atenció a conservar la volumetria i composició originals i eliminant aquells elements sobrevinguts que distorsionen els seus valors paisatgístics.

Partint d'aquestes premisses s'ha dut a terme un anàlisi de l'estat actual de les construccions del conjunt del mas, s'ha estudiat l'escassa informació disponible sobre la finca i també l'arquitectura local de la zona per tal de definir els trets més representatius i característics de l'edificació original.

Les conclusions que s'arriba després de l'estudi d'aquests temes son les següents:

- La façana original de Cal Carreter es troba mig tapada pel cos de magatzem annex situat al sud. Tot i que aquest volum afegit és força antic, ja es pot observar a l'ortofoto del vol de 1945, per la seva factura més moderna en la planta pis, es dedueix que ha estat restaurat amb posterioritat.
- El volum original del mas es correspon a la edificació de dues cases annexades: Cal Carreter i Can Fidel. Cal Carreter té una estructura de tres cossos típica de mas empordanès i el seu estat conservació és força bo, mentre que Can Fidel amb una estructura similar està en bastant mal estat amb estructures de volta de rajol mig derruïdes.
- Els coberts existents davant el mas son construccions més recents amb una funcionalitat clara per ús agrícola i ramader però no conserven elements de l'arquitectura vernacular interessants.
- La façana nord de Cal Carreter respon a una clara vocació de resguard de inclemències i de vistes des del Camí Ral per la seva opacitat i contundència que recorda una muralla.
- El cossos annexes a la façana sud i nord de Can Fidel, tot i el seu estat ruïnós i no figurar al cadastre, son volums originals de la masia configurats en continuïtat per la pròpia estructura de murs.
- Existeixen elements originals com un rellotge de sol a la façana principal i el sistema de bombeig d'aigua de la cisterna de Can Fidel que malgrat han estat afectats per intervencions posteriors, son reconeixibles i susceptibles de restauració.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 59 de 86

SIGNATURES  
1. ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2. ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



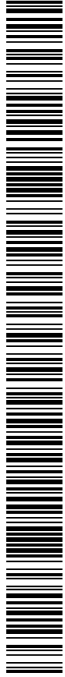
Fotografies de la façana principal amb el cos adossat. S'observa el rellotge de sol mig tapat per l'obra del cobert.  
Font: Pròpia.



Façana nord amb una clara vocació de protecció vers la tramuntana. Font: Pròpia.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 60 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51

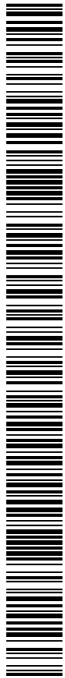


Construccions de totxana i coberta de plaques de fibrociment per a l'establació de bestiar amb poc interès arquitectònic o patrimonial. Font: Pròpia.



Volum nord de Can Fidel en continuïtat estructural de la masia. A l'esquerra es veu el sistema de bombeig manual d'aigua de la cisterna. Volant de la bomba des de l'interior. Font: Pròpia.

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026000528
Codi Segur de Verificació: a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171100_2026_34519895 Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58 Pàgina 61 de 86	SIGNATURES 1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48 2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51	



### 4.2.3 Components del projecte

El programa de la rehabilitació de la masia preveu:

- Ús d'habitatge unifamiliar amb un mínim de 6 habitacions.
- Edifici de planta baixa i una planta pis.
- Garatge amb capacitat per a tres cotxes.
- Taller artístic situat en el cos annex sobre el garatge.
- Instal·lació dels serveis de subministrament necessaris: llum, sanejament, aigua i telecomunicacions.
- Ordenació de l'espai exterior recuperant les característiques de la masia, eliminant tots aquells cossos que en distorsionen la seva originalitat.
- Formació d'una bassa apta pel bany i el rec integrada al paisatge amb elements propis del lloc.
- Mantenir l'ús agrícola de la major part de la finca.

### 4.3. Visió integral del projecte

#### 4.3.1 Encaix de projecte i visió global de l'ordenació

El projecte incideix tant en la part construïda com a l'espai lliure de la finca de la mateixa manera, amb la voluntat de recuperar les característiques originals dels espais i adaptar-los a les necessitats i exigències actuals.

El projecte proposa rehabilitar 911,52 m<sup>2</sup> de superfície construïda de la masia, enderrocant 296,95 m<sup>2</sup> de coberts i annexes no originals. Aquesta superfície es reparteix en:

Planta baixa de 453,21 m<sup>2</sup> on es desenvolupa el programa d'espais comuns i de servei. La zona d'accés del servei es distribueix en trasters, bugaderia, habitació de serveis i dona accés a la cuina internament. La resta de la planta baixa son l'espai d'accés, l'espai de distribució interior a doble alçada, sala d'estar, menjador i cuina i una cabina sanitària de cortesia i sala de jocs polivalent. El garatge per a tres cotxes es troba al cos annex.

Planta pis de 455,30 m<sup>2</sup> on es situen les sis habitacions al voltant de l'espai central a doble alçada, i a sobre el garatge en el cos annex s'hi desenvolupa el taller artístic.

Codi Segur de Verificació: a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador documento: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 62 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



Planta baixa del projecte de rehabilitació. Font: PMMT.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador documento: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Página 63 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



Planta pis del projecte de rehabilitació. Font: PMMT.

La necessitat de millorar les condicions d'habitabilitat de la casa obliga a modificar algunes de les seves obertures originals i a crear-ne de noves. Aquests canvis per obtenir millors condicions d'il·luminació interiors s'han fet utilitzant materials actuals però mantenint les característiques de les obertures pròpies de la zona, amb format vertical, brancals de pedra i llindes de pedra o fusta. Per garantir una correcta ventilació i il·luminació de les estances més interiors el projecte també preveu obrir algun pati.

La façana principal manté pràcticament totes les obertures originals i el rellotge de sol recuperant la part avui coberta pel cos annex. A la façana nord i ponent s'afegeixen noves obertures seguint el patró de les existents, i la façana sud es re-composa per donar una major permeabilitat cap al sud i a les vistes, amb obertures més generoses però seguint sempre una proporció vertical d'acord amb el model de masia, aconseguint una disposició de buits i plens equilibrada.

Malgrat la tendència general de rehabilitar les masies empordaneses repicant les façanes i deixant la pedra vista rejuntada, en aquest projecte s'ha optat per utilitzar els acabats originals de morter de calç i sorra amb color terrós pel revestiment de la masia i únicament utilitzar la pedra vista en parts on ja és present i es vol realçar la fàbrica de maçoneria.

A la cara sud es preveuen dos elements de pèrgola descoberta fusta per tamisar el sol a les estances de planta baixa que hi donen i crear una transició suau a l'exterior un de 34,60 m<sup>2</sup> i l'altre de 49,76 m<sup>2</sup> de superfície. També es preveu una pèrgola de 64,63 m<sup>2</sup> de superfície amb les mateixes característiques com aparcament de vehicles situada davant l'accés rodat de la finca.

Les teulades es refaran amb les teules originals i en tot cas s'afegiran aiguafons de teules noves envellides. Es respectarà la configuració original dels ràfecs.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador documento: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 64 de 86

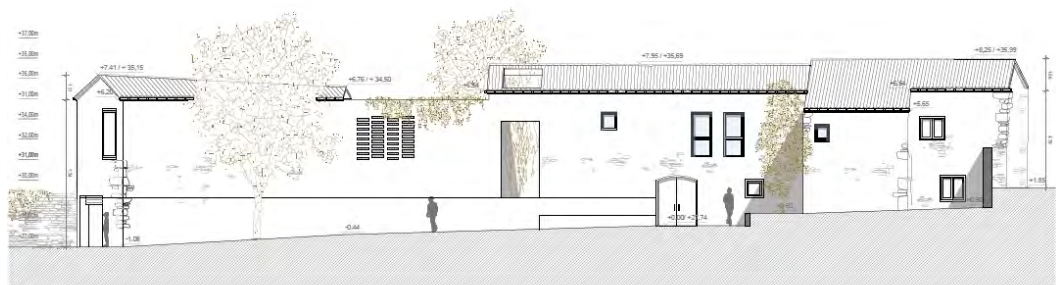
SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



Les fusteries exteriors es preveuen de fusta i les baranes de ferro forjat o pintat de color fosc.



ALZADO A1



ALZADO A2

Alçats llevant i nord del projecte de rehabilitació. Es recuperen el volum original de la masia i elements de façana. Les noves obertures mantenen les característiques compositives de la façana primitiva. Font: PMMT.

Es preveu la instal·lació d'aerotermita en la rehabilitació de la masia. La màquina de aerotermita es preveu en un volum opac amb obertura superior envoltat de vegetació per a la seva integració a l'entorn sense dipòsits en superfície.

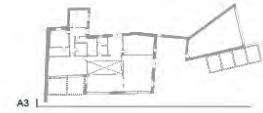
Les plaques solars es situaran al pla del vesant sud de la coberta de Cal Carreter amb una delimitació precisa i ordenada, de manera que es minimitza el seu impacte visual.

Els conductes de ventilació de banys, cuines i xemeneies s'integraran utilitzant el mateix cromatisme dels elements que conformen la masia, i en tot cas no s'utilitzaran materials reflectants.

L'antena es situarà estratègicament a la coberta minimitzant el seu impacte.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 65 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



A3



ALZADO A3

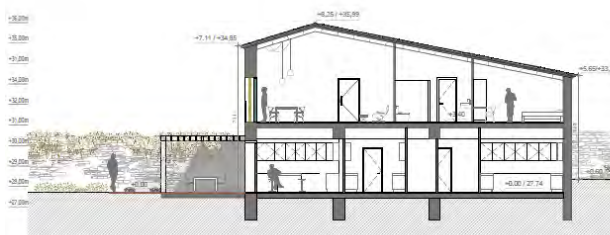
Alçat sud del projecte de rehabilitació. S'elimina part del cos annex per recuperar la façana principal. La façana s'obre a les vistes amb una composició equilibrada. Font: PMMT.



S2 S1



SECCIÓN S1

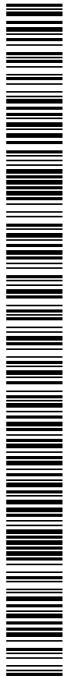


SECCIÓN S2

Seccions del projecte de rehabilitació. S'observa que es manté la volumetria original de la masia. Font: PMMT.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador documento: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 66 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



Seccions del projecte de rehabilitació. El cos annex es separa de la masia creant un pati d'accés.  
Font: PMMT.

El tractament que el projecte fa dels espais lliures segueix la mateixa línia que la rehabilitació de la masia. Les parts properes a la masia es recuperen com era i jardí de l'habitatge i es proposa una làmina d'aigua de 11 x 5,5 m com a piscina amb una configuració geomètrica, cromàtica i de materials pròpies de les basses que solien situar-se al costat de les masies. La resta de la finca s'hi manté l'activitat agrícola actual.

Per la gestió i manteniment de l'entorn el projecte proposa:

- Treballar el camp amb el conreu amb cereal de secà per a usos agrícoles potenciant els valors paisatgístics i fomentar la biodiversitat.
- Potenciar els valors naturals i paisatgístics del lloc amb la plantació d'espècies autòctones d'arbres i arbusts amb especial atenció en els marges i mantenint les espècies de riba de la riera.
- Afavorir els contrastos i la diversitat biològica entre els espais que presenten diferents gradients d'humitat.
- Conservar i restaurar les estructures arquitectòniques construïdes cisterna i sistema de bombeig, murs de pedra seca, pous, etc., que formen part de la memòria històrica i paisatgística que encara es manté.

#### 4.3.2 Descripció i valoració global dels canvis induïts pel projecte.

Les actuacions a la masia i el seu entorn permetran mantenir la naturalesa agrícola d'aquesta finca que es caracteritza per l'existència d'un mas que en el seu moment foren dos habitatges (Cal Carreter i Can Fidel) i un espai agrícola (camp i era).

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 67 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



La rehabilitació de la casa suposarà un canvi positiu en el territori perquè es recupera una edificació present a la memòria històrica, actualment abandonada i en vies de arruïnar-se totalment.

A més de la millora patrimonial i paisatgística que representa la rehabilitació de la masia, el fet de deixar d'estar deshabitada és un clar benefici social pel barri i mediambiental en quan el manteniment dels espais lliures i el conreu dels camps minimitza el perill d'incendi i fomenta la biodiversitat.

#### 4.4. Anàlisi sistemàtica de les transformacions

##### 4.4.1 Topografia

La rehabilitació de Cal Carreter no modifica la topografia original del terreny. En aquest sentit, es preveu mantenir la funcionalitat del cultiu i les estructures de marges, murs de pedra seca i de la riba de la riera de l'Aubi.



Topografia de la finca. Font: PMMT.

##### 4.4.2 Vegetació

La vegetació de l'entorn de la masia inclou espècies agrícoles dels camps de conreu (herbacs de secà), arbres de gran port i de ribera (alzina, pi pinyer, plàtan, lledoner, àlber, saule) fruiters tradicionals dels masos (taronger bord, llimoner, magraner, nesprer) vegetació espontània de port baix i mitjà als marges (bruc, esbarzer, llentiscle, saüc, nyàmera).

L'actuació a la finca comporta:

- el manteniment de la majoria dels arbres actuals tant els fruiters com els de gran port i de ribera

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 68 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



- el cultiu de cereals o farratges al camp, i la plantació de gramínies al tros de la banda nord per tal de conservar-ne el caràcter agrari i obert amb les mínimes necessitats de manteniment
- el manteniment i restauració de la vegetació dels marges de tota la finca conservant els arbres i densificant les espècies arbustives ja presents.



Vegetació existent i que la proposta manté. Font: Pròpia.

#### 4.4.3 Percepció visual

La rehabilitació de la masia no modifica la volumetria general de l'edificació més enllà de recuperar l'alçada de la coberta en el cos del nord, i eliminar el cos adossat a la façana principal. En gran mesura no s'alteraran les vistes cap a la casa.

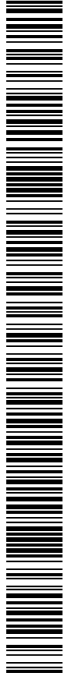
Els elements, sistemes i tècniques constructives, composició de façanes, revestiments i acabats que la rehabilitació proposa garanteixen una transformació austera i continuïsta que integra la casa en el paisatge de l'entorn.

La configuració topogràfica de l'entorn i la ubicació de la casa respecte dels elements que l'envolten, fa que quedin molt limitades les vistes sobre ella des dels principals miradors fixos i lineals. Únicament i a una distància considerable es pot observar part de la façana sud, la resta de orientacions no tenen visibilitat per la ocultació que produeixen els arbres i les edificacions properes.

Els colors i textures dels materials del projecte permetran la integració cromàtica amb l'entorn. L'acabat dels murs amb morters de calç i pedra, les cobertes de teula àrab recuperada o envellida, les fusteries de fusta, les xemeneies i ventilacions, els umbracles de les pèrgoles i el tractament natural de la jardineria garanteixen que el cromatisme general obtingut en la actuació aconseguirà una integració òptima en el paisatge tant a distàncies curtes com en vistes més generals.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 69 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



Estat actual vista des del sud. Font: Pròpia.



Infografía de la rehabilitació vista des del sud. Font: PMMT.

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 70 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



## 5. Estratègia, criteris i mesures d'integració

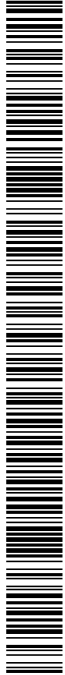
### Descripció de l'estratègia adoptada

En tot l'àmbit on s'actua, les estratègies de millora del paisatge i de valoració estètica de les construccions passen per la recuperació de l'arquitectura rural, el patrimoni històric i la valoració de les característiques pròpies d'aquest paisatge empordanès. Per tot això la rehabilitació es proposa seguint les línies de màxima austeritat i respecte mantenint en tot moment el caràcter agrícola del territori on s'insereix.

Críteris	Mesures
Rehabilitació de Cal Carreter recuperant la volumetria i tipologia de l'edificació original	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reconstruir les teulades en mal estat o desaparegudes mantenint la inclinació, materials i ràfecs d'acord amb la coberta original.</li> <li>Eliminar els coberts banals del costat de la masia.</li> <li>Alliberar la façana principal del cos adossat.</li> <li>Obrir les noves obertures adaptant-les a les característiques i proporcions de les obertures originals i pròpies de la tipologia.</li> <li>Revestir els murs amb el mateix acabat existent de morter de calç i pedra vista.</li> <li>Situar la màquina d'aerotermita envoltada de vegetació.</li> <li>Situar les plaques solars al mateix pla que el vessant sud de la teulada, de forma precisa i ordenada, minimitzant el seu impacte.</li> <li>Elements de ventilació, xemeneies i antenes situats a la coberta s'integraran amb la resta de l'edifici en materials i colors.</li> </ul>
Mantenir i potenciar el caràcter rural de l'entorn fent-lo compatible amb les condicions agràries i les tècniques actuals	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plantar els marges i talussos amb espècies pròpies del lloc.</li> <li>Cultivar el camp amb cereals o farratge de secà</li> <li>Plantar els trossos propers a la casa amb gramínies de secà.</li> <li>Soterrar els serveis de subministraments.</li> <li>Pavimentar estrictament les parts més properes i d'accés a la casa mantenint permeable el sòl del camí d'accés, l'era i la major part dels voltants de la masia.</li> <li>Tancar la finca amb un filat cinegètic respectuós amb la biodiversitat.</li> </ul>

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 71 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



## 6. Conclusions

L'objectiu de l'actuació és rehabilitar la masia de Cal Carreter com a residència unifamiliar i conservar la fisonomia rural de l'entorn. Els criteris que es segueixen i les mesures que es proposen tenen la voluntat de recuperar la casa original en el paisatge evitant elements distorsionadors impropis que requeririen mesures d'ocultació. Amb aquesta intenció s'han estudiat les volumetries preexistents de la edificació, els documents històrics (ortofotos) i el sistema constructiu de la zona (revestiments, obertures, cobertes, xemeneies) així com els trets distintius i els valors del paisatge a escala territorial i de l'emplaçament.

D'acord amb l'entitat, la naturalesa, l'interès i el valor de la preexistència i del paisatge del voltant, s'han satisfet les necessitats del programa funcional per l'ús d'habitatge amb un projecte respectuós. La intervenció final recupera la volumetria original de la masia primitiva sense ampliar-ne la superfície i reduint volum construït conservant les característiques tipològiques originals. Per altra banda l'entorn al mas s'adequa harmoniosament amb el paisatge agrari present mantenint el conreu del camp i potenciant els valors naturals de la finca en tots els seus espais lliures.



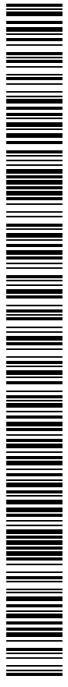
Infografia de la rehabilitació des de l'accés. Font: PMMT.

ELISENDA  
FONTOVA GURI  
- DNI 46578394J  
(TCAT)  
Signat digitalment per  
ELISENDA FONTOVA  
GURI - DNI 46578394J  
(TCAT)  
Data: 2026.03.03  
11:51:46 +01'00'

ENRIC ESCRIBA  
I NADAL /  
num:25828-8  
Digitally signed by  
ENRIC ESCRIBA I  
NADAL / num:25828-8  
Date: 2026.03.03  
11:48:07 +01'00'

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador documento: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 72 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



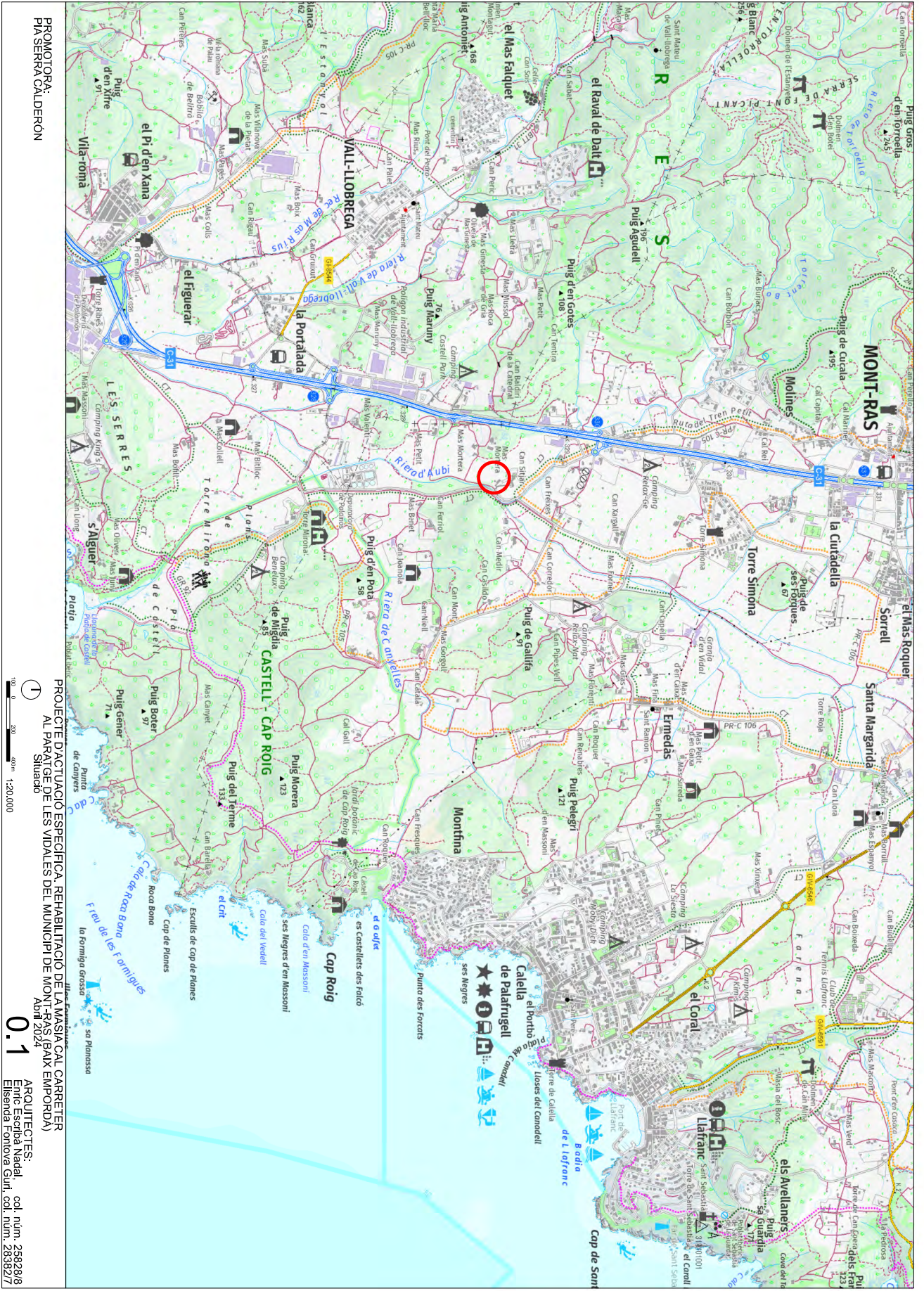
## V PLÀNOLS

---

0.1 Situació	E. 1:20.000
0.2 Emplaçament	E. 1:2.000
0.3 Classificació i qualificació del sòl	E. 1:20.000
0.4 Serveis bàsics	E. 1:500
0.5 Estructura de la propietat	E. 1:1.000
0.6 Vegetació	E. 1:1.000

Codi Segur de Verificació: a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf
Origen: Ciutadà
Identificador documento: ES\_L01171100\_2026\_34519895
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58
Pàgina 73 de 86

SIGNATURES
1. ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48
2. ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



PROMOTORA:
PIA SERA CALDERON

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA DE REHABILITACIÓ DE LA VIA S'AL CARRETER
AL PARQUE DE LES VIDALES DEL MUNICIPI DE MONT-RAS (BAIX EMPORDÀ)
Abitl 2024
0.1
ARQUITECTES:
Enric Escriba Nadal, col. num. 25828/8
Elisenda Fontova Guri, col. num. 28382/7

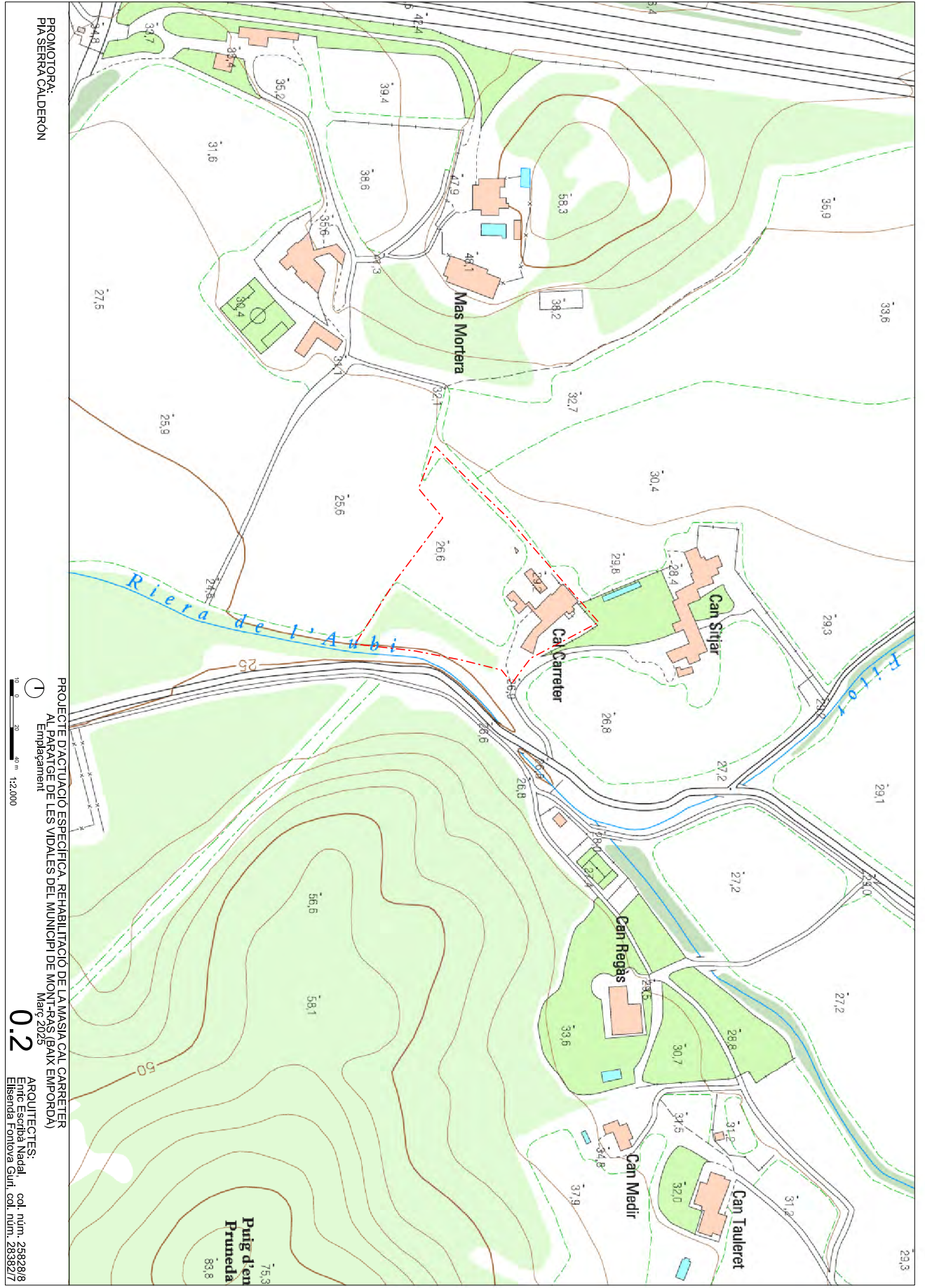


AJUNTAMENT DE MONT-RAS
Original Comprova l'autenticitat del document a https://montras.emunicipis.ddgi.cat/OAC/VaidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



Codi Segur de Verificació: a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador documento: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 74 de 86

SIGNATURES  
1. ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2. ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



PROMOTORA:  
FIA SERRA CALDERÓN

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA DE REHABILITACIÓ DE LA MASSA CAL CARRETER  
AL PARAJE DE LES VIDALES DEL MUNICIPI DE MONT-RAS  
Empedrament  
Març 2026

1  
0 10 20 40 m 1:2.000

0.2

ARQUITECTES:  
Enric Escrivà Nadal, col. num. 25828/8  
Elisenda Fontova Guri, col. num. 28382/7

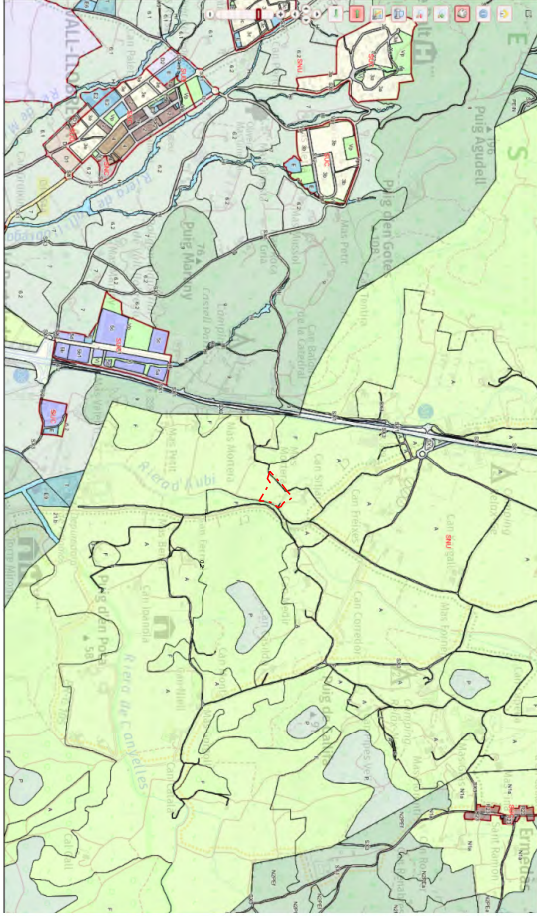


Codi Segur de Verificació: a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador documento: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 75 de 86

SIGNATURES  
1. ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2. ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



PROMOTORA:  
PIA SERRA CALDERÓN



Consell de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
- Mapa urbanística de Catalunya  
Estatut de les Illes Balears  
Estatut de Catalunya  
Estatut de València  
Estatut de les Illes Balears  
Estatut de Catalunya  
Estatut de València  
Estatut de les Illes Balears  
Estatut de Catalunya  
Estatut de València  
Estatut de les Illes Balears



PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA DE REHABILITACIÓ DE LA MASIA CAL CARRETER  
AL PARATGE DE LES VIDALES DEL MUNICIPI DE MONT-RAS (SAIX EMPORDÀ)  
MAY 2025  
Classificació i qualificació del sol  
Mapa Urbanístic de Catalunya - Normes Subsidiàries  
0.3  
ARQUITECTES:  
Enric Escrivà Nadal, col. num. 25828/8  
Elisenda Fontova Guri, col. num. 28382/7

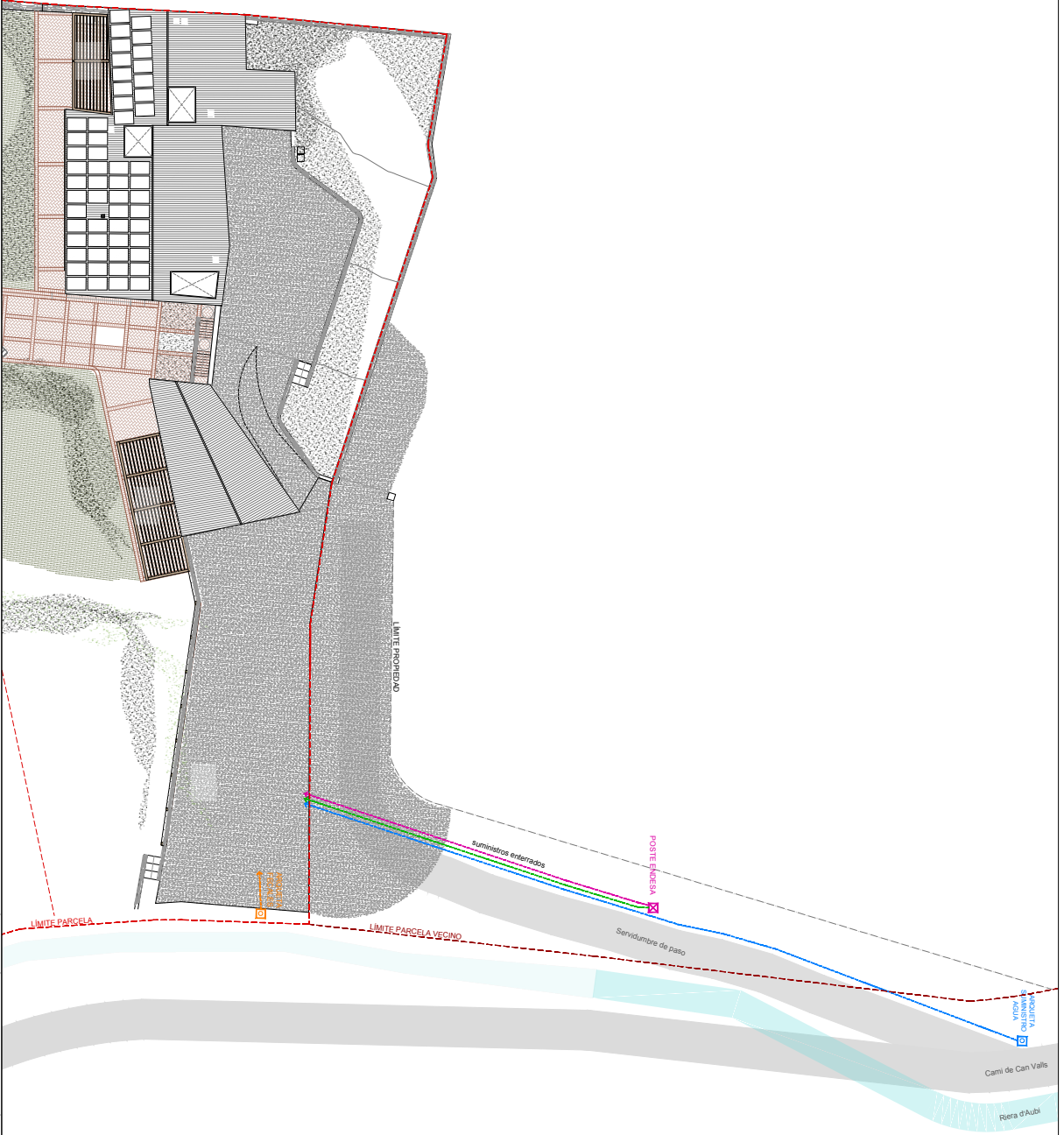


Codi Segur de Verificació: a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador documento: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 76 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBÀ I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



PROMOTORA:  
PIA SERNA CALDERON



PROYECTO D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA REHABILITACIÓ DE LA MASIA CAL CARRETER  
AL PARATGE DE LES VIDALES DEL MUNICIPI DE MONT-RAS (PAIX EMPORDA)  
SERVEIS BÁSICS  
Maig 2026

1  
Escala: 1:500

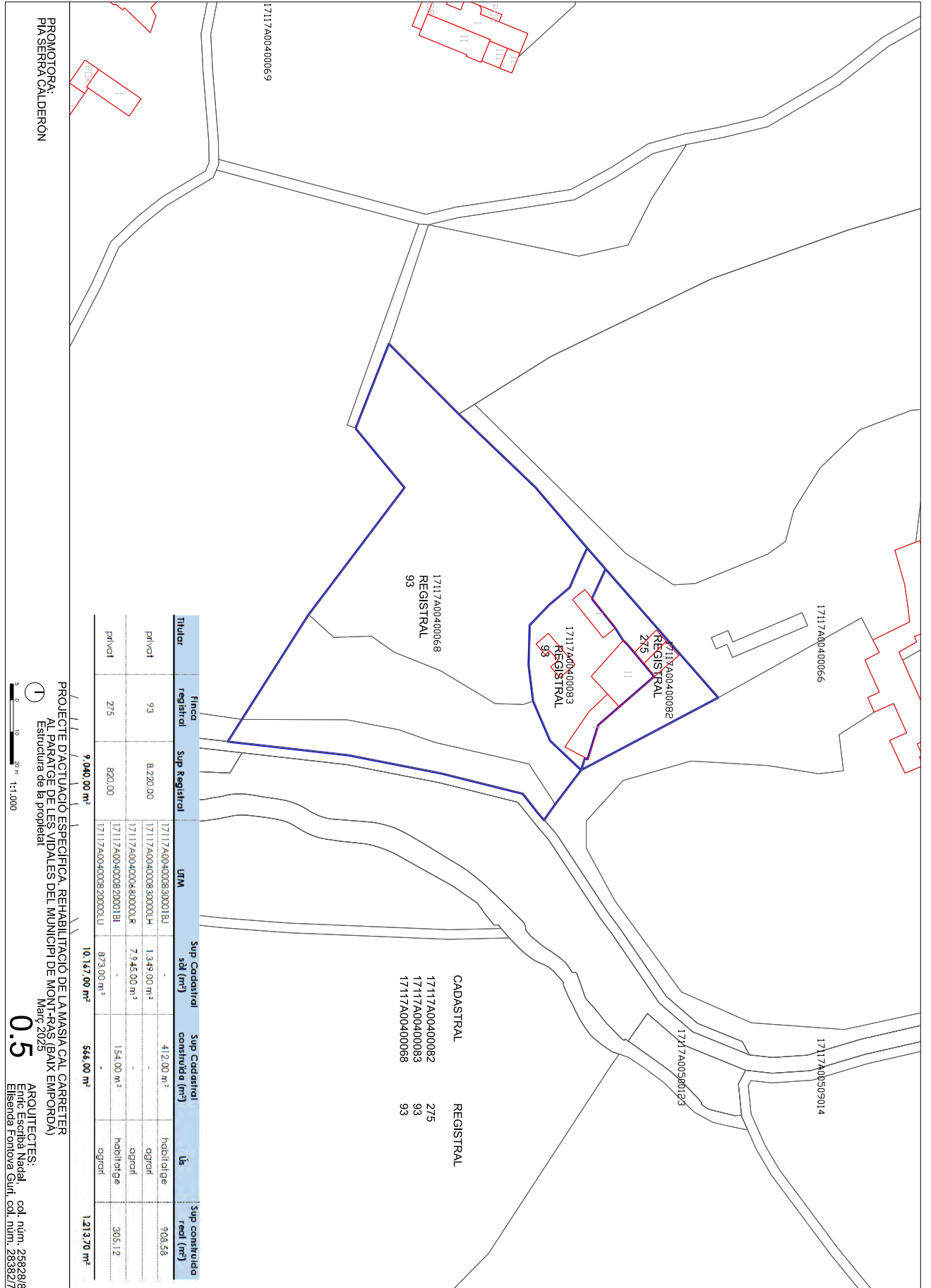
0.4

ARQUITECTES:  
Enric Escribà Nadal, col. num. 25828/8  
Elisenda Fontova Guri, col. num. 28382/7

LIMITES	
---	LIMITE PARCELA
---	LIMITE PARCELA VECINO
---	LIMITE PROPIEDAD
SUMINISTROS - NUEVO	
---	AGUA POTABLE
---	SANEAMIENTO
---	ELECTRICIDAD
---	TELECOMUNICACIONES

Codi Segur de Verificació:  
 a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
 Origen: Ciutadà  
 Identificador document: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
 Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
 Pàgina 77 de 86

SIGNATURES  
 1. ENRIC ESCRIBÀ I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
 2. ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



Titular	Finca registrat	Sup Registrat	UIM	Sup Cadastral sol (m²)	Sup Cadastral construïda (m²)	Ús	Sup construïda real (m²)
	93	8.220,00	17117A004000830001B1	1.349,00 m²	412,00 m²	habitatge	908,58
	privat		17117A004000830001L1	7.945,00 m²	-	qgorf	-
	275	820,00	17117A004000820001R	-	154,00 m²	qgorf	305,12
	privat		17117A004000820001B1	873,00 m²	-	habitatge	-
			17117A004000820000LU	10.147,00 m²	544,00 m²	qgorf	1.213,70 m²
		<b>9.040,00 m²</b>					

PROMOTORA:  
 FIA SERRA CALDERÓN

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA DE REHABILITACIÓ DE LA MASA CAL CARRETER  
 PLANIJA DE LES VIDALES DEL MUNICIPI DE MONT-RAS  
 Estructura de la propietat

1 0 10 20 m 1:1.000

0.5

ARQUITECTES:  
 Enric Escrivà Nadal, col. num. 25828/8  
 Elisenda Fontova Guri, col. num. 28382/7



Codi Segur de Verificació: a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador documento: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 78 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBÀ I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



PROMOTORA:  
FIA SERRA CALDERON

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA, REHABILITACIÓ DE LA MASA CAL CARRETER  
AL PARCAGE DE LES VIDALES DEL MUNICIPI DE MONT-RAS  
Vegetació  
Abril 2026

1  
0 10 20 m  
1:1.000

	FRUITERS EXISTENTS (LIMONER, TARONJER BORD, NESPERR, MAGRANER, FIGUERA)
	PLANTACIÓ DE GRAMINIES
	CULTIU HERBACIS CEREALS DE SECATI FARVATGE
	ARBRES DE GRAN PORT I VEGETACIÓ DE RIBERA (PLATANÍ, PI PINYER, ALZINA, LLEDONER ALBER, SAULA)
	VEGETACIÓ ESPONTÀNIA DE PORT BANK I MITJA ALS MARGES (BRUC, ESPARZER, GARRIC, SAUC, ESPARREGUERA)

0.6

ARQUITECTES:  
Enric Escrivà Nadal, col. num. 25828/8  
Elisenda Fontova Guri, col. num. 28382/7



Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador documento: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 79 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



## VI ANNEXES

---

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador documento: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 80 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



## I. Documentació cadastral

Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador documento: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 81 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

#### Localización:

Polligono 4 Parcela 68  
CANYELLES, MONT-RAS [GIRONA]

#### Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

#### Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
a	C- Labor o Labradío secoano	01	4.849
b	MM Pinar maderable	00	2.144
c	MB Monte bajo	00	952

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

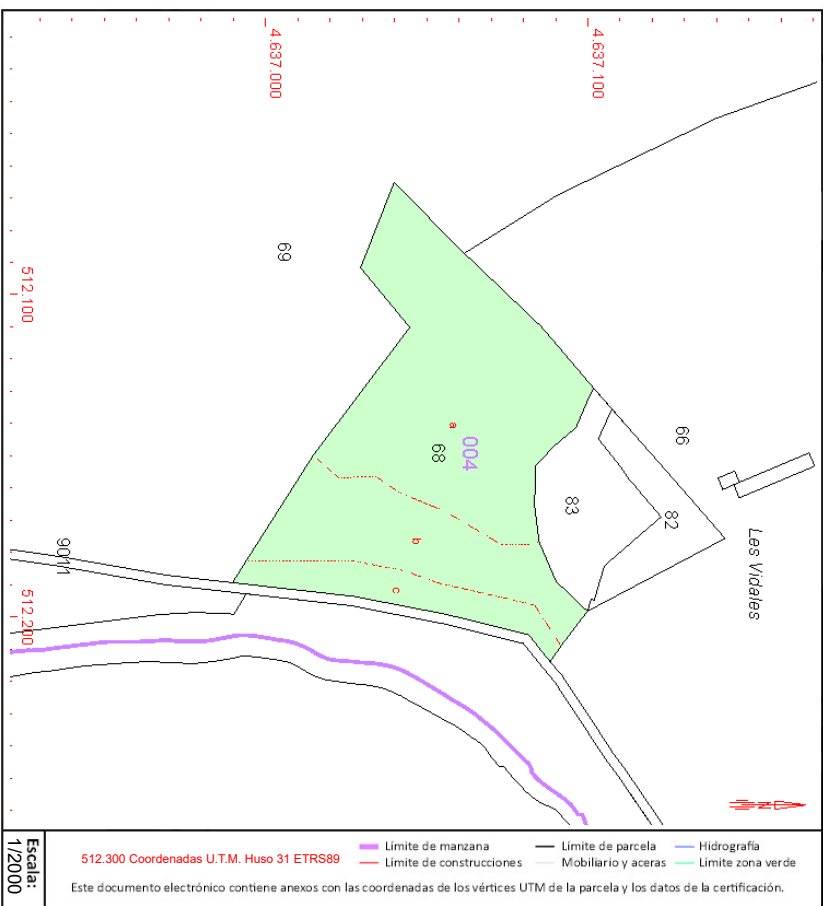
Referencia catastral: 17117A00400068000LR

### PARCELA

Superficie gráfica: 7.945 m<sup>2</sup>

Participación del Inmueble: 100,00 %

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"

Miércoles, 8 de Febrero de 2023



Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador documento: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 82 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCION PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

#### Localización:

BO CANYELLES Suelo Parcela 82  
MAS MURTERA. 17253 MONT-TRAS [GIRONA]

#### Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

#### Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
a	PD Prados o Praderas	00	540
b	PD Prados o Praderas	00	233

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

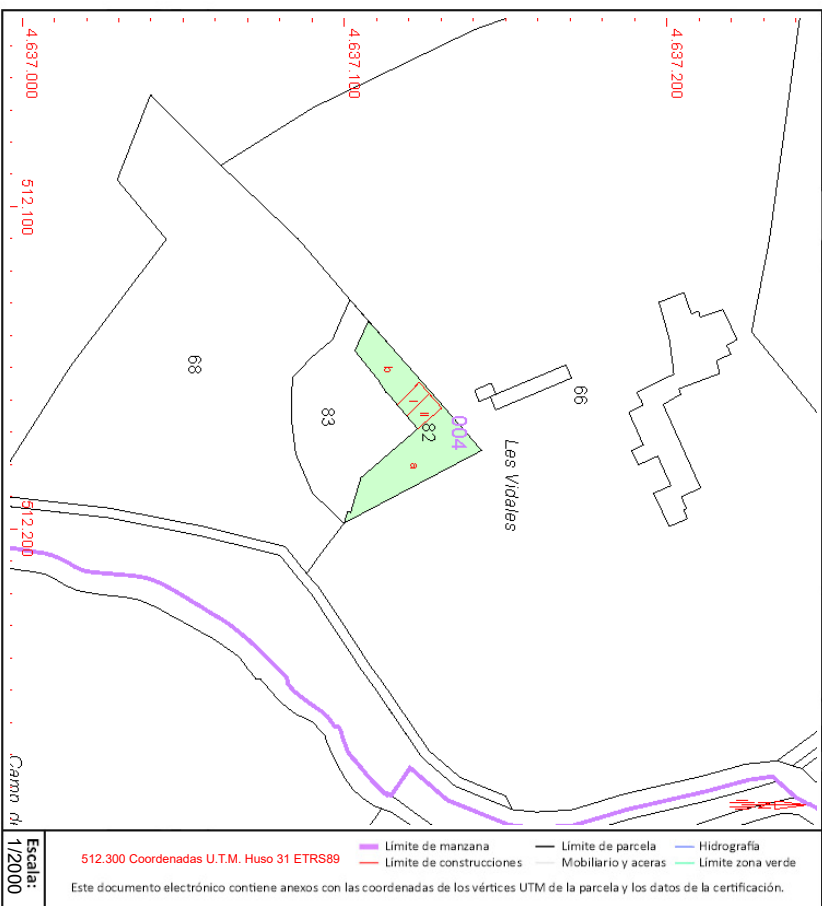
Referencia catastral: 17117A004000820000LU

### PARCELA

Superficie gráfica: 873 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



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"

Miércoles , 8 de Febrero de 2023



Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador documento: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 83 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCION PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

#### Localización:

BO CANYELLES Parcela 82  
MAS MURTERA. 17253 MONT-RAS (GIRONA)

#### Clase: URBANO

Uso principal: Residencial  
Superficie construida: 154 m<sup>2</sup>  
Año construcción: 1900

#### Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1/00/01	99
VIVIENDA	1/01/01	55

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

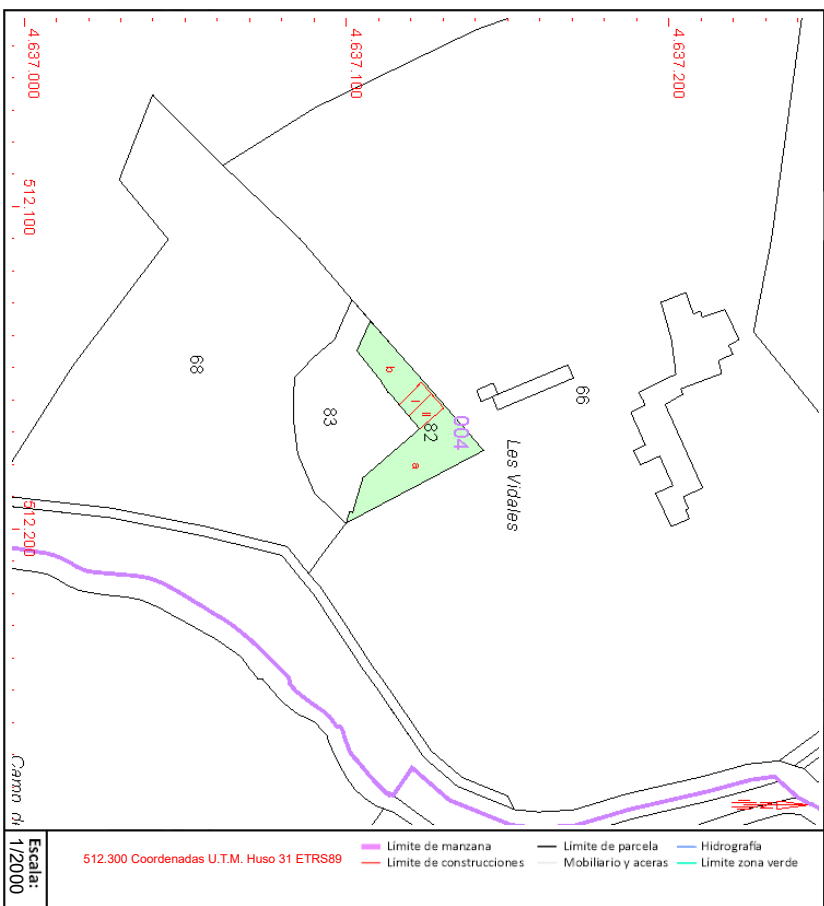
Referencia catastral: 17117A004000820001B1

### PARCELA

Superficie gráfica: 873 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



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"

Miércoles, 8 de Febrero de 2023



Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador documento: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 84 de 86

SIGNATURES  
1. ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2. ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCION PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

#### Localización:

BO CANYELLES 8 Poligono 4 Parcela 83 000300200EG13E  
17253 MONT-RAS [GIRONA]

#### Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 258 m<sup>2</sup>

Año construcción: 1888

#### Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
AGRARIO	02/00/01	120
AGRARIO	03/00/01	76
AGRARIO	04/00/01	62

Cultivo	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	PD PASTIZAL	02	884

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

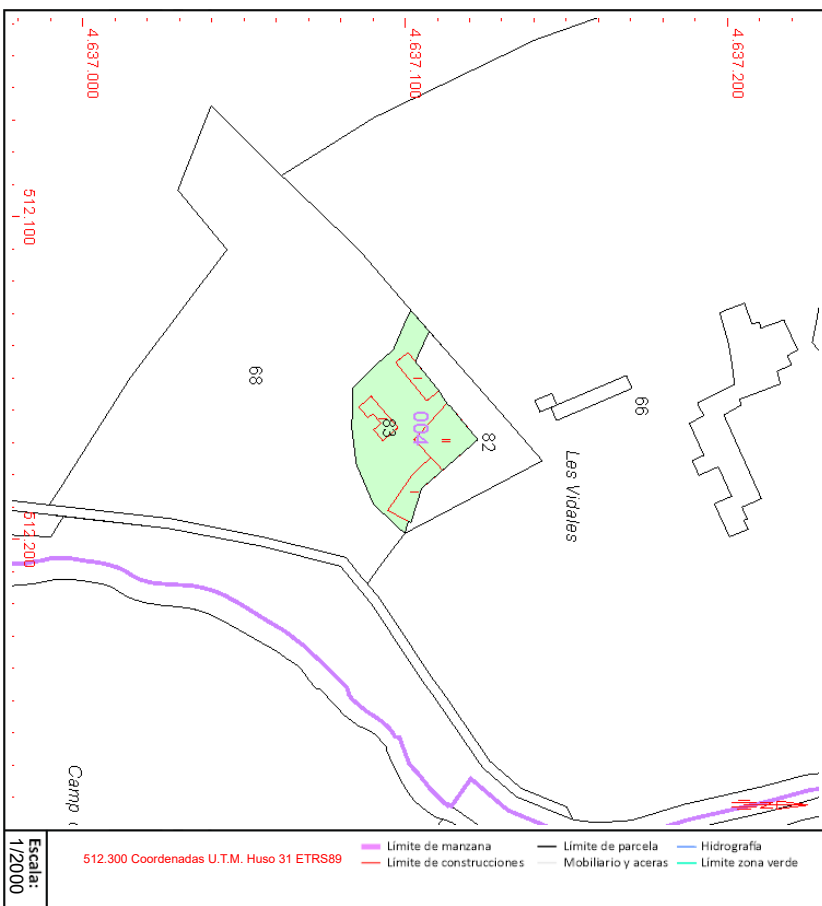
Referencia catastral: 17117A00400830000LH

### PARCELA

Superficie gráfica: 1.349 m<sup>2</sup>

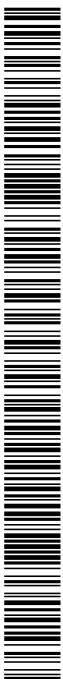
Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



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"

Miércoles, 8 de Febrero de 2023



Codi Segur de Verificació:

a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf

Origen: Ciutadà

Identificador documento: ES\_L01171100\_2026\_34519895

Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58

Pàgina 85 de 86

## SIGNATURES

1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48

2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51

GOBIERNO  
DE ESPAÑAMINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCION PUBLICASECRETARIA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCION GENERAL  
DEL CATASTRO

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

## Localización:

BO CANYELLES 8 Poligono 4 Parcela 83  
17253 MONT-RAS [GIRONA]

## Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 412 m<sup>2</sup>

Año construcción: 1888

## Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	01/00/01	206
VIVIENDA	01/01/01	206

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

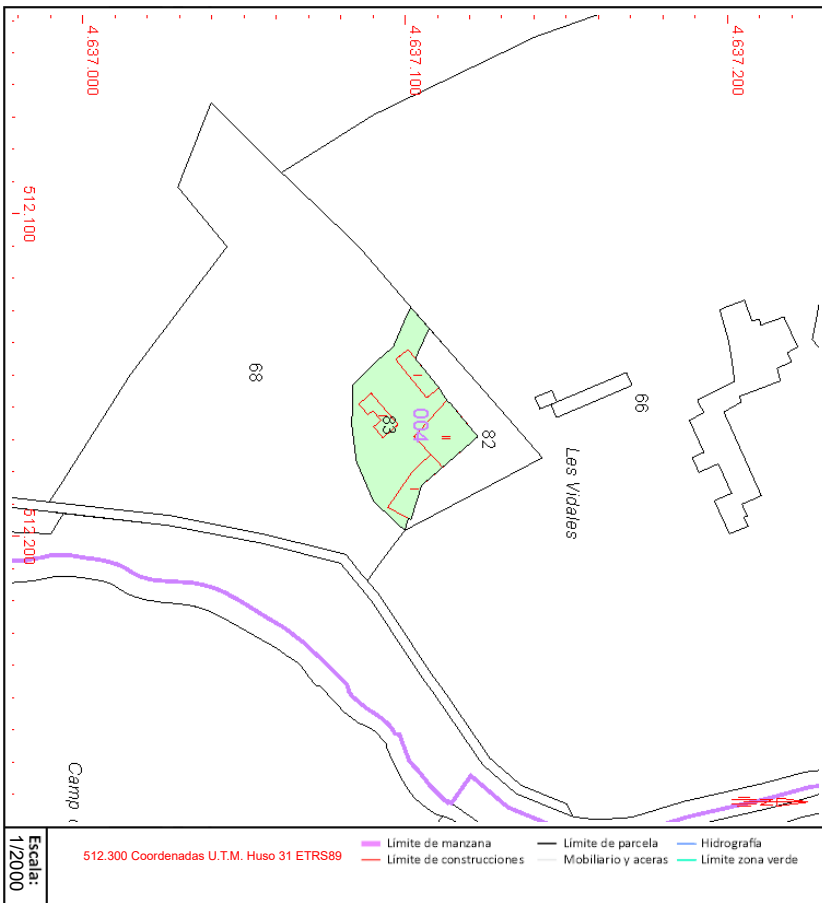
Referencia catastral: 17117A00400830001BJ

## PARCELA

Superficie gráfica: 1.349 m<sup>2</sup>

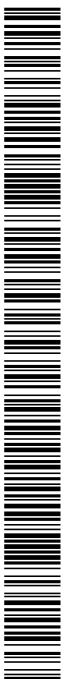
Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



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"

Miércoles , 8 de Febrero de 2023



Codi Segur de Verificació:  
a062cd75-9800-4e3e-be5f-3fd75a296ddf  
Origen: Ciutadà  
Identificador documento: ES\_L01171100\_2026\_34519895  
Data d'impressió: 16/03/2026 16:40:58  
Pàgina 86 de 86

SIGNATURES  
1.- ENRIC ESCRIBA I NADAL / num:25828-8, 03/03/2026 11:48  
2.- ELISENDA FONTOVA GURI (TCAT), 03/03/2026 11:51

