



PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA (PAE)

CANVI D'ÚS I REHABILITACIÓ DEL MAS OLLER

DS MAS OLLER Pol. 2 Parc 1

17123-TORRENT (Girona)

Juny 2026

ARQuilibri S.C.P. - XMPUNTI arquitectura tècnica S.L.P.

I MEMÒRIA

In ÍNDEX DE LA MEMÒRIA

I MEMÒRIA	1
In Índex de la memòria	2
MG Dades Generals	2
MG 1 Identificació i objecte del projecte	2
MG 2 Justificació jurídica	2
MG 3 Agents del projecte	2
MG 4 Estructura de la propietat i titularitat	3
MG 5 Àmbit del Projecte d'Actuació Específica	3
MG 6 Relació de documents complementaris	4
MD Memòria Justificativa	4
MD 1 Antecedents i condicionants de partida	6
MD 2 Estructura original del mas	9
MD 3 Descripció de l'estat actual	10
3.1 Finca, masia i volums annexes	10
3.2 Relació de superfícies útils i construïdes	13
MD 4 Normativa aplicable. Informació urbanística. Planejament vigent	13
4.1 Marc legal i urbanístic	13
4.2 Normativa vigent. Descripció i adequació	15
4.2.1 Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU)	15
4.2.2 Reglament de la Llei d'Urbanisme	20
4.2.3 Reglament sobre la protecció de la legalitat urbanística	22
4.2.4 Pla territorial de les comarques gironines (PTPCG)	24
4.2.5 Pla territorial de l'Empordà	27
4.2.6 Planejament municipal	34
MD 5 Normativa sectorial d'aplicació. Descripció i adequació	36
5.1 Codi Tècnic de l'Edificació (CTE)	36
5.2 Codi d'Accessibilitat de Catalunya	36
5.3 Llei 75/2020 de 4 d'agost de turisme de Catalunya	36
5.4 Altres normatives	37
MD 6 Relació de superfícies	37
6.1 Superfícies construïdes generals finca. Estat actual.	37
6.2 Superfícies útils i construïdes. Masia i celler. Estat actual	38
6.3 Superfícies útils i construïdes. Masia i celler. Proposta	38

MD 7 Serveis urbans existents.....	39
8.1 Descripció dels serveis actuals.....	39
8.2 Descripció de les xarxes urbanes.....	39
MD 8 Pressupost d'execució material.....	39
AT Avantprojecte	41
AT 1 Antecedents i condicionants de partida	41
AT 2 Descripció del projecte	41
2.1 Descripció general.....	41
2.2 Descripció dels edificis. Programa funcional i descripció general dels sistemes.....	42
2.3 Relació de superfícies útils i construïdes resultants	44
AT 3 Prestacions dels edificis: requisits a complimentar en funció de les seves característiques.....	45
II DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	47
III ANNEXES	48
IV ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA	49

MG DADES GENERALS

MG.1 Identificació i objecte del projecte

Projecte:	PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA per a la reforma i canvi d'ús a hotel del MAS OLLER, Torrent
Objecte de l'encàrrec:	Projecte d'actuació específica
Emplaçament:	DS MAS OLLER Polígon 2 Parcel·la 1 MAS OLLER.
Municipi:	17123- Torrent. Comarca del Baix Empordà
Referència cadastral:	Finca: 17210A002000010000EH Masia: 17210A002000010001RJ

Aquest document té la consideració de Projecte d'Actuació Específica per al canvi d'ús i reforma de la finca Mas Oller, que inclou la masia i una de les edificacions annexes, per a ús hoteler.

Els objectius d'aquest projecte d'actuació específica ("PAE") es la de rehabilitar i adequar la masia del Mas Oller, dotant-la de la qualificació urbanística necessària per a l'ús d'hotel en les condicions que s'estableixen al Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya i la Llei 13/2002 de 21 de Juny de Turisme de Catalunya així com de qualsevol ús permès per l'article 47 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme ("TRLUC").

L'objecte del Projecte d'Actuació Específica és la justificació de les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques, mediambientals o socials que en determinen la seva preservació i recuperació, establint totes aquelles determinacions necessàries per a fixar els paràmetres amb els quals s'ha de dur a terme la recuperació.

El Mas Oller es troba fora del nucli urbà, situat a l'àmbit del sòl no urbanitzable del municipi, classificat per les NNSS de planejament de Torrent, en una zona qualificada de Zona agrícola, concretament al costat de la carretera GI-652 punt Km 0,230 de Torrent.

Aquest projecte d'actuació específica permetrà desenvolupar el projecte per tal de dur a terme la reforma de la masia i l'edificació annexa per a l'ús hoteler. Es fixaran les condicions necessàries i paràmetres bàsics per la recuperació de les edificacions, així com establir-ne el règim d'usos adequats.

MG.2 Justificació Jurídica

De conformitat amb l'article 50.3 del TRLUC, en la reconstrucció o rehabilitació de determinades construccions en sòl no urbanitzable, el planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en un catàleg específic les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justificar les raons que en determinen la preservació o, si s'escau, la recuperació d'acord amb el que estableix l'article 47.3 del TRLUC.

Atès que en el cas de Torrent no es compta amb el Pla especial de catàleg de masies, s'haurà de tramitar un projecte d'actuació específica tal com estableix la Disposició transitòria Quinzena del TRLUC:

*"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'hotel·ler.** 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."*

MG.3 Agents del projecte

Promotor	Nom: JARO S.L CIF:B-08.082.968 Adreça : Masia Can Ràfols dels Caus s/n, 08793 Avinyonet del Penedès
Arquitecta	Nom: Míriam Vidal Baldrich N° col·legiada 28096/8 COAC Nom: Susanna Pérez Garcia N° col·legiada 52927/3 COAC Empresa: Arquilibri SCP CIF: J-55.317.689 Adreça : C/. Canigó, núm. 17-19, Local núm.1, 17460 Celrà (Girona) Adreça electrònica: arquilibri@arquilibri.cat
Arquitecta tècnica	Nom: Meritxell Muñoz Menal N° Col·legiat Col.1369-1 CATGI Empresa: Xmpunti arquitectura tècnica CIF: B-17.794.413 Adreça: C/.Salvador Espriu núm. 23 17251 Calonge (Girona) Adreça electrònica: xmpunti1@gmail.com

MG.4 Estructura de la propietat i titularitat

La finca que conforma la propietat és una finca rústica amb un total de terreny de 39'5874 hectàrees

Dades registrals

Volum 2976, llibre 20, foli 184, inscripció 23, finca 217 de Torrent, del Registre de la propietat de La Bisbal d'Empordà amb un superfície total de terreny de 39'5874 hectàrees.

Dades cadastrals

Aquesta finca està composta per diverses finques cadastrals. Les que són objecte d'aquest PAE corresponen a:

Edificació i annexes: 17210A002000010001RJ

Finca :17210A002000010000EH

Titularitat

JARO S.L.

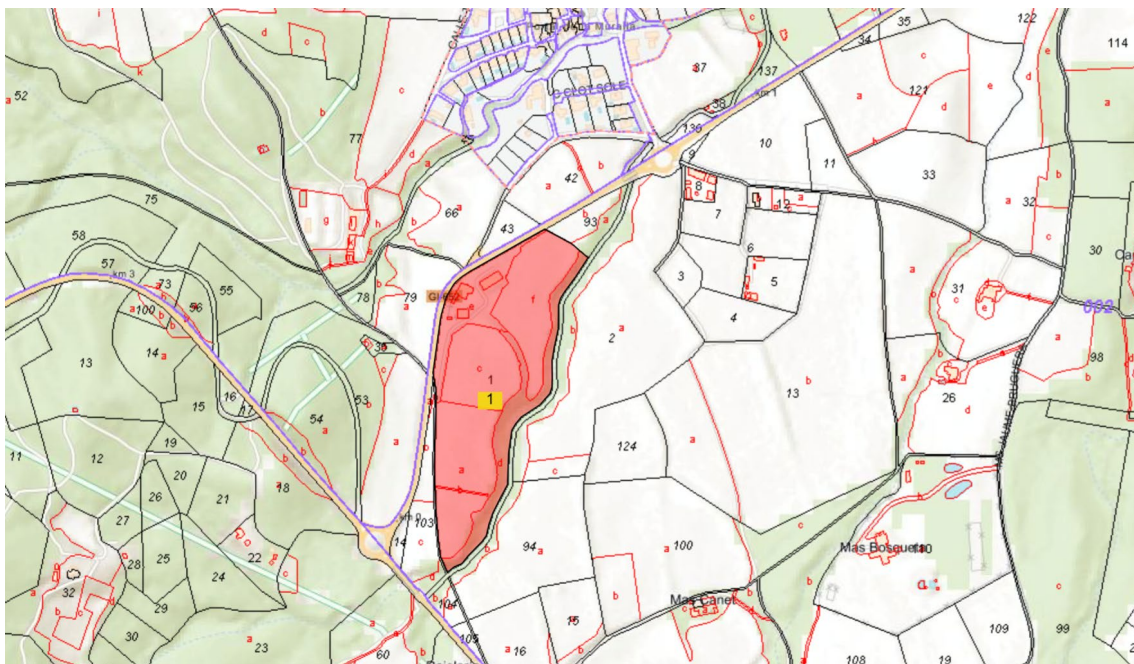
CIF:B-08.082.968

Adreça : Masia Can Ràfols dels Caus s/n, 08793 Avinyonet del Penedès

MG.5 Àmbit del Projecte d'Actuació Específica

El Mas Oller es troba fora del nucli urbà, situat a l'àmbit del sòl no urbanitzable del municipi, classificat per les NNSS de planejament de Torrent, en una zona qualificada de Zona agrícola, concretament al costat de la carretera GI-652 punt Km 0,230 de Torrent.

L'àmbit d'actuació ve definit per les edificacions del mas i la del celler actual, pertanyents a la referència cadastral 17210A002000010001RJ.



Àmbit d'actuació (font: cadastre)

MG.6 Relació de documents complementaris

El present projecte té per objecte donar compliment a les determinacions de l'article 50 "Documentació del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (DOGC núm.6623):

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.*

El projecte d'actuació específica es conforma amb els documents següents d'acord amb l'establert en el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, Article 50: Documentació, 50.1

Memòria justificativa:

Redactat pel mateix equip redactor

Documentació gràfica:

Redactat pel mateix equip redactor

Avantprojecte tècnic:

Redactat pel mateix equip redactor

Estudi d'impacte i integració paisatgística

Redactat pel mateix equip redactor

Torrent, juny de 2026

EL PROMOTOR

L'EQUIP REDACTOR

Miriam Vidal Baldrich Susanna Pérez Garcia
Arquitectes

Meritxell Muñoz Menal
Arquitecta tècnica

MIRIAM
VIDAL
BALDRICH
/

num:2809
6-8

Firmado digitalmente por MIRIAM
VIDAL BALDRICH / num:28096-8
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, st=Girona, o=Col·legi
d'Arquitectes de Catalunya / COAC /
0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte,
sn=VIDAL BALDRICH,
givenName=MIRIAM,
serialNumber=43677139R,
cn=MIRIAM VIDAL BALDRICH /
num:28096-8,
email=miriamvidal@arquilibri.cat
Fecha: 2026.06.10 18:21:57 +02'00'

SUSANA
PEREZ
GARCIA
/

num:529
27-3

Firmado digitalmente por
SUSANA PEREZ GARCIA /
num:52927-3
Nombre de
reconocimiento (DN): c=ES,
st=Girona, o=Col·legi
d'Arquitectes de
Catalunya / COAC / 0015,
ou=Col·legiat,
title=Arquitecte, sn=PEREZ
GARCIA,
givenName=SUSANA,
serialNumber=40357487P,
cn=SUSANA PEREZ
GARCIA / num:52927-3,
email=susannaperez@arqu
ilibri.cat
Fecha: 2026.06.10 18:25:00
+02'00'

ARQUILIBRI S.C.P.

MERITXELL
MUÑOZ
MENAL -
DNI

78002427C

Firmado
digitalmente por
MERITXELL
MUÑOZ MENAL
- DNI 78002427C
Fecha:
2026.06.10
17:53:28 +02'00'

XMPUNTI ARQUITECTURA TÈCNICA SLP

MD. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

MD.1 Antecedents i condicionants de partida

El municipi, ubicat a la comarca del Baix Empordà, té una alçada topogràfica de 44 m i està ubicat al cor de la comarca, en una zona de transició entre les muntanyes de les Gavarres i la costa. Limita al nord amb el municipi de Palau-sator, a l'est amb Pals i Regencós, al sud amb Palafrugell i a l'oest amb Forallac.

La finca objecte del Pla d'Actuació Específica es troba fora del nucli urbà, situada a l'àmbit del sòl no urbanitzable del municipi, classificat per les NNSS de planejament de Torrent, en una zona qualificada de zona agrícola, concretament al costat de la carretera GI-652 en el punt Km 0,230 de Torrent.

La finca presenta una forma irregular que limita pel nord en part amb la carretera GI-652 i en part amb la finca amb referència cadastral 17210A002000930000EE, per l'est amb part amb finca amb referència cadastral 17210A002000020000EW i en part amb la finca amb referència cadastral 17210A002000940000ES mitjançant la riera, pel sud en part amb finca amb referència cadastral 17210A002000940000ES mitjançant riera i per l'oest amb la finca amb referència cadastral 17210A002001030000EG i en part amb la carretera GI-652. La finca presenta una topografia amb una lleugera pendent en sentit sud-oest a nord est. La major part de la parcel·la es destina a cultiu de vinya.

El conjunt d'edificacions es troba al límit nord-oest de la finca, a prop de la carretera GI-652. Consta d'una masia com a element principal, un edifici annex independent com a celler, un magatzem i una petita edificació auxiliar. La masia i el celler tenen una antiguitat de més de cent anys (segons cadastre són de l'any 1900 i els documents que van constituir en el seu dia el catàleg indiquen el S.XVIII). La part de masia de banda est és de construcció més moderna, però anterior al 1946 i el magatzem té una antiguitat superior als 50 anys pel que s'ha pogut deduir de les imatges de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya. La masia ha estat objecte d'actuacions de conservació i manteniment al llarg dels anys que han fet possible adaptar-la a l'ús actual. Tant la masia com el celler presenten un bon estat de conservació.

Les edificacions de la finca objecte d'aquest Pla d'Actuació Específica són la masia principal i l'edifici annex disposat a la zona sud de la masia, el celler. Són edificacions que es componen de sistemes constructius tradicionals.

La masia principal presenta forma de L. El cos principal està format per tres crugies i el braç que forma l'altra part és més llarg i estret, d'una sola crugia. Les parets de càrrega són de pedra i morter de calç, els sostres són a base de voltes en planta baixa i forjats unidireccionals en planta primera i coberta, i disposa d'elements constructius d'interès arquitectònic, com llinde i brancals d'obertures de pedra vista. La coberta es de teula àrab i ràfec de rajola a la catalana.

L'edifici annex, el celler, és un volum regular que presenta un caire més industrial. Està format per parets de càrrega de pedra i morter de calç, sostre de bigues de fusta amb llates, fàbrica ceràmica i coberta inclinada de teula àrab.

Actualment l'activitat que s'hi realitza és l'elaboració, cria i envasat de vins.



Imatge de l'Institut Cartogràfic de Catalunya de l'any 1946



Imatge de l'Institut Cartogràfic de Catalunya de l'any 1970



Imatge de l'Institut Cartogràfic de Catalunya de l'any 1976

El Mas Oller és una finca històrica. En el passat, la finca va experimentar canvis significatius, com l'arrencada de vinyes i oliveres als anys 50 per donar pas al monocultiu de cereals i la ramaderia extensiva. No obstant això, es van conservar les antigues alzines sureres. Des de la dècada de 1970 fins l'actualitat, la finca ha estat propietat de la família Esteva. L'any 2000, Carlos Esteva, propietari de la reconeguda celler Can Ràfols dels Caus, va decidir rescatar la finca familiar de l'oblit. Va reconstruir la masia amb cura i va ubicar el celler a l'antiga vaqueria. A més, va decidir replantar les vinyes amb l'objectiu de produir vins de qualitat. En l'actualitat, Mas Oller s'ha convertit en un celler de referència a la Denominació d'Origen Empordà, amb vins que reflecteixen una filosofia que busca la singularitat i l'expressió del terrer d'on provenen. Amb quasi 400 anys d'història, Mas Oller és un testimoni viu del llegat vinícola de la regió i la seva capacitat per adaptar-se i prosperar amb el temps i per mostrar-ho als clients es realitzen visites guiades a les instal·lacions i a les vinyes.

L'activitat vinícola que es duu a terme en l'actualitat (cultiu de la vinya, producció i comercialització del vi) permet ser complementada amb altres, relacionades amb la mateixa. Es desenvolupa en quatre zones: la superfície agrícola -on hi ha els ceps- la masia, el celler i el magatzem. Actualment es realitzen visites guiades a les instal·lacions i a les vinyes, que podrien ser complementades amb la restauració i l'allotjament. A efectes pràctics, convé ubicar el celler dins el magatzem, ja que facilitaria la connexió d'un amb l'altre i optimitzaria l'activitat.

L'objectiu principal del canvi d'ús a hotel és garantir la viabilitat econòmica global de la finca i la preservació de la masia, mitjançant una activitat complementària de petit format i alt valor afegit. El desenvolupament de l'ús hotelier es planteja com una evolució natural del projecte de Mas Oller, reforçant la seva identitat com a destinació enoturística de qualitat.

Es tracta d'un allotjament rural de qualitat, orientat a un públic que busca experiències vinculades al territori, el vi i la tranquil·litat. Aquesta activitat es planteja com a complementària, que reforça l'activitat del celler, permet ampliar l'experiència del visitant i fomenta la venda directa de producte propi. Contribueix a la viabilitat econòmica de l'activitat agrària i a la seva continuïtat.

El model s'allunya del turisme massiu i aposta per una ocupació continguda i de qualitat. El projecte es basa en oferir una experiència d'allotjament integrada en l'entorn rural i vitivinícola, amb els següents eixos:

- Allotjament amb encant en una masia rehabilitada,
- Entorn natural i paisatgístic de gran qualitat,
- Accés directe a experiències enoturístiques,
- Tracte proper i personalitzat.

El model econòmic és de petit format amb enfocament qualitatiu: 10 habitacions, que permet una explotació sostenible, amb una estructura de costos continguda i coherent amb la dimensió del projecte.

La intervenció es limita a la rehabilitació dels edificis existents i a l'adequació de les instal·lacions necessàries per a l'ús hotel·ler. La inversió que es realitzi permetrà posar en valor l'edificació existent i garantir-ne el manteniment a llarg termini.

El projecte presenta un impacte molt limitat pels factors següents:

- No implica nova construcció ni ampliació,
- Reutilitza unes edificacions existents,
- Manté la integració paisatgística,
- Genera una activitat de baixa intensitat.

A més, contribueix a:

- La conservació del patrimoni rural,
- La dinamització econòmica local,
- La promoció de productes del territori.

La Masia disposa de les dimensions adients i la capacitat d'acollir-hi les habitacions i dependències comuns que requereix un hotel. El volum de l'actual celler és l'adient per establir-hi un restaurant que completi l'experiència de la vinya i de l'allotjament. D'aquesta manera es combinaria l'entorn natural, la gastronomia de proximitat i les pràctiques sostenibles en la producció vinícola, convertint el Mas Oller en un destí de qualitat.

L'experiència permetria als visitants explorar les vinyes i caves, aprendre sobre el procés de producció del vi, maridar-ho gaudint de degustacions que reflecteixen la singularitat de la finca, i completar-ho gaudint del descans a la masia.

El canvi d'ús proposat per a la masia d'habitatge a hotel vol potenciar l'activitat agrícola

L'hotel, doncs, vol fer participar a l'usuari de la naturalesa i ecosistema creats a partir del conreu i potenciar el turisme ecològic i respectuós amb el medi ambient. Per fer-ho es respecta al màxim la configuració de la finca original, l'aspecte exterior i el paisatge que configura el seu entorn.

El plantejament que fa el promotor és la reforma de la masia i el celler per adequar-lo a l'ús hotel·ler vinculat a l'activitat vinícola existent. La rehabilitació planteja respectar la volumetria original i recuperar la part que en el seu dia es va malmetre amb una intervenció de naturalesa moderna. Es proposa mantenir tots els elements singulars existents, l'estructura original aconseguint que les rehabilitacions s'integrin a l'edificació original.

MD 2 Estructura original del mas

La masia i el celler formen un mateix conjunt arquitectònic, de parets de pedra, coberta de teula àrab, finestres amb llindes de totxo, etc. A la masia i al celler es poden veure alguns vestigis que mostren com ambdós elements estaven connectats per una paret formant un pati interior a l'entrada del mas, molt habitual en els masos de la zona. Una paret d'aproximadament 2 metres d'alçada neix a la cantonada del mas amb una direcció aparentment erràtica, però que es pot deduir, amb la projecció de la mateixa, que la paret acabaria a la façana del celler, formant aquest pati.

En un vol aeri de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya de data 24/02/1946, amb codi de vol 80001 del qual s'adjunta fitxa com a annex, s'aprecia que el mas es trobava edificat en la seva totalitat: la cantonada sud incloïa el volum dels coberts agrícoles que anys després es van malmetre.

En un altre vol aeri de data 01/01/1967, amb codi de vol 10027 del qual s'adjunta fitxa com a annex, es comprova com el volum que defineix la cantonada sud queda reculat.

La proposta que es presenta parteix d'aquest últim volum, amb l'alineació reculada respecte la façana principal.



Imatge de l'Institut Cartogràfic de Catalunya de l'any 1946



Imatge de l'Institut Cartogràfic de Catalunya de l'any 1967

A la zona de llevant de la casa es poden observar alguns elements constructius que van definir aquell volum, com ara dos pilars. De fet, durant el tràmit incomplet del Catàleg de Masies, l'Ajuntament havia acceptat aquesta part com a superfície existent del mas i que, en cas d'haver pogut continuar el tràmit, hagués format part de la fitxa del catàleg de la masia. La proposta que es presenta pretén recuperar aquest espai que havia format part del conjunt original del mas i que recentment ha estat objecte d'una intervenció poc integrada.

En els darrers anys s'han realitzat tasques de manteniment de les edificacions per evitar-ne el deteriorament. També es va reformar una part de la coberta del mas perquè presentava importants patologies estructurals.

La configuració original del mas facilita l'adaptació a l'ús hotel·ler, ja que es respecten els espais amplis actuals, ideals per al tipus d'hotel que es proposa. Amb la reforma s'acabarien d'incloure els espais necessaris per dur a terme aquesta activitat, donant compliment a la normativa corresponent i donant el grau de confort que un establiment d'aquestes característiques requereix.

MD 3 Descripció de l'estat actual

3.1 Finca, masia i volums annexes

El Mas Oller es troba situat en el municipi de Torrent, fora del nucli urbà junt a la carretera GI-652. Es tracta d'una finca formada per les següents 2 parcel·les cadastrals 17210A002000010000EH (finca) i 17210A002000010001RJ (masia) amb una superfície total de 70.997 m².



Ortofoto general de Torrent (Font: ICGC)



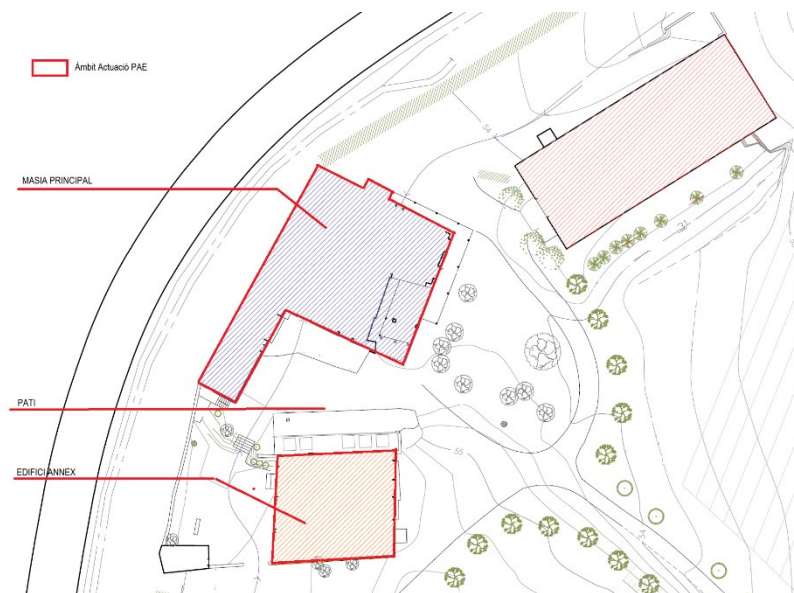
Ortofoto de detall de la finca del Mas Oller (CADASTRE)

La topografia del solar, a nivell general, té una pendent contínua de sud-oest a nord-est amb una diferència màxima de cota d'aproximadament 17 m en tota la seva longitud.

El conjunt arquitectònic de la finca està format per la masia i els volums annexes.

Actualment la masia a la que es fa referència no es troba catalogada, ja que Torrent no disposa de catàleg de masies.

El Mas Oller està format per una masia principal amb un edifici annex units mitjançant un pati i per una edificació a la banda est de la masia. La masia amb l'edifici annex daten, segons cadastre, de l'any 1900 tot i que per les característiques constructives que presenten es pot deduir que són molt anteriors. L'edificació que es situa a la banda est de la masia es de construcció més recent, segons consulta realitzada al visor cartogràfic del l'Institut cartogràfic de Catalunya (ICGC) dataria d'entre el 1971 i el 1976.



La masia presenta un cos principal de planta sensiblement rectangular de 20x17m aproximadament, consta de planta baixa i dues plantes pis i presenta dues tipologies de coberta, coberta inclinada acabada amb teula àrab i terrassa plana transitable. Aquesta masia presenta un cos lateral a la cantonada sud-oest de planta rectangular de 5,83 x 15,00 m de planta baixa, planta primera i planta segona.

L'estructura del cos principal de la masia està formada per tres crugies principals paral·leles al costat llarg separades per murs de càrrega. Els forjats en planta baixa són a base de volta, en planta primera són forjats unidireccionals a base de bigues de formigó armat amb revoltó ceràmic i en planta segona són forjats unidireccionals a base de bigues de fusta, llates, encadellat ceràmic, solera de formigó i acabat amb teula àrab. L'estructura del cos lateral està format per una sola crugia amb murs de càrrega. A la planta baixa hi ha sostre a base de volta i a les plantes pis hi ha forjats unidireccionals a base de bigues de fusta.

La masia en l'actualitat es destina en part a ús de primera residència i en part a usos complementaris a l'activitat vinícola que es desenvolupa a la finca. No s'utilitza en la seva totalitat, ja que la seva superfície és considerable per l'ús actual. Es per això que la propietat proposa el canvi d'ús a hotel que permetrà ser utilitzada i preservada.

La masia compta amb dos edificis annexos. L'edifici annex situat al sud presenta una planta sensiblement quadrada de 15,00 x 17,00 m aproximadament i consta només de planta baixa amb sostre de coberta inclinat. S'utilitza actualment com a celler. L'altre edifici correspon al magatzem, situat a l'est de la masia.

Aquest projecte no contempla cap intervenció en l'edifici del magatzem, sinó únicament a la masia i el volum auxiliar del celler.

Entre la masia principal i l'edifici annex hi trobem el que havia estat el pati de la finca. El jardí s'estén pel sud-est ocupant l'espai existent entre les edificacions i la vinya, estant la resta de la finca destinada al cultiu d'aquesta. L'accés a la finca és manté, i es realitza directament des de la carretera GI-652.

Al volum original de la masia és on hi havia l'habitatge principal. En planta baixa hi ha una gran sala-menjador-distribuïdor, la cuina amb un foc de terra de grans dimensions i un forn de pedra, el celler, banys, magatzems, i l'escala que dona l'accés a la planta primera. En planta primera i segona és on hi ha la zona de nit. En planta primera existeix una gran sala que distribueix l'accés als diferents dormitoris amb banys. Tots els dormitoris

tenen obertura a façana. En planta segona hi ha la resta de dormitoris, que caldria reformar per incloure-hi els banys.

A la planta baixa del cos lateral s'hi ubica la botiga de l'activitat vinícola, que es manté. Actualment existeix un habitatge amb accés independent ubicat a la planta primera i segona del cos lateral per a les persones que es dediquen a la cura i manteniment de l'activitat vinícola. A aquest habitatge s'hi accedeix per una escala exterior situada a la façana sud del cos lateral.

A l'edifici annex hi trobem els usos propis de l'activitat vinícola com és el de celler.

La intervenció en el conjunt respectarà les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys i sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals.



5

Fotografies de la façana principal del mas i la façana lateral del celler.

3.2. Relació de superfícies útils i construïdes

La parcel·la té una superfície de 24.939m², dels quals les edificacions objecte del PAE n'ocupen 858,93 m².

La proposta defineix un àmbit d'intervenció que comprèn una superfície construïda de 1.504,20m².

MASIA	Ús	Sup. ÚTIL Int.	Sup. ÚTIL Ext.	Sup. CONSTRUÏDA
PLANTA BAIXA	Botiga	35.58 m ² .	—	57.84 m ² .
	Porxo botiga	—	20.95 m ² .	14.27 m ² (50%)
	Habitatge	207.36 m ² .	—	336.30 m ² .
	Porxo	—	192.69 m ² .	86.25 m ² (50%)
PLANTA PRIMERA	Habitatge	291.72 m ² .	13.15 m ² .	410.44 m ² .
PLANTA SEGONA	Habitatge	210.45 m ² .	67.60 m ² .	335.35 m ² .
TOTAL:		745.11 m ² .	294.39 m ² .	1240.45 m ² .
CELLER	Ús	Sup. ÚTIL Int.	Sup. ÚTIL Ext.	Sup. CONSTRUÏDA
PLANTA BAIXA	Celler	226.74 m ² .	—	263.75 m ² .

MD4. Normativa aplicable. Informació urbanística. Planejament vigent

El present Projecte d'Actuacions Específiques (PAE) 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 determina:

Disposició Transitòria Quinzena del TRLUC:

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."*

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, paisatgístiques o socials que determinen la preservació i la recuperació de l'edificació, tant en el propi Projecte d'Actuacions Específiques (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.

4.1. Marc Urbanístic i Legal

- **Text refós de la Llei d'urbanisme** (en endavant TRLU), aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost. Entrada en vigor el 26 Juliol de 2005 i última modificació el 3 d'agost del 2010.
- **Reglament de la Llei d'urbanisme** aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol
- **Reglament sobre la protecció de la Legalitat urbanística** aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig
- **Planejament Territorial, Pla Territorial Parcial de les comarques Gironines**, aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març, entrada en vigor el 15 de d'abril d'octubre de 2010.
- **Planejament Territorial, Pla Territorial de l'Empordà**, aprovat per acord de govern el 20 d'octubre de 2006 (DOGC núm. 4744).
- **Normes Subsidiàries de Planejament de Torrent** (en endavant NNSS), Entrada en vigor el 08 de març de 1999.

L'actuació del cas objecte del PAE es centra en el tipus d'actuació en Sòl No Urbanitzable descrita en l'article 47.3 per a Masies i altres edificacions rurals.

Rehabilitació i reconstrucció de masies i altres construccions:

Article 47.3 TRLU

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

- a. Masies i cases rurals que calgui preservar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials*
- b. 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. Construccions en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu*

Article 47.3 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:

- o Habitatge familiar (només en les masies i cases rurals)*
- o Establiment hotelier amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament*
- o Establiment de turisme rural*
- o Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració*

Marc legal de la tramitació del projecte d'actuació específica per a Masies, cases rurals i altres edificacions rurals sense catàleg de Masies. ART. 48 TRLU (art.47-56 Decret 64/2014)

Tramitació:

1. Sol·licitud a presentar davant l'ajuntament amb la documentació preceptiva - (art.50 Decret 64/2014)

- Memòria justificativa
- Plànols
- Descripció i representació gràfica dels serveis urbanístics necessaris
- Avantprojecte tècnic quan l'actuació comporti l'execució d'obres.
- Estudi d'impacte i integració paisatgística

2. Informació pública pel termini d'un mes, amb la publicació de l'anunci al BOP i a la seu electrònica. (art.51 Decret 64/2014)

3. Petició d'informes organismes sectorials simultàniament al període d'informació pública (art.52 Decret 64/2014)

- Dept. Cultura: si afecta restes arqueològiques d'interès declarat.
- Dept. competent en matèria d'agricultura i ramaderia: sobre els efectes i les repercussions de l'actuació sobre el funcionament de les activitats agràries existents o sobre la necessitat de l'actuació.
- Adm. Hidràulica de l'Agència Catalana de l'Aigua: afectació de zones vulnerables o zones sensibles declarades.
- Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya
- Altres exigits per la legislació sectorial (ex. Direcció General de Turisme, Direcció General de Carreteres).
- Dept. competent en matèria de medi ambient en els casos següents:
 - Equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans (Art.47.4.b) TRLU)
 - Instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics (art.47.4.d) TRLU)
 - Estacions de servei (art.47.6.c) TRLU)
 - Actuacions relatives a projectes sotmesos a Declaració d'Impacte Ambiental.

4. Aprovació prèvia (art.53 Decret 64/2014)

4. Tramesa de l'expedient a la comissió territorial d'urbanisme (art.54 Decret 64/2014)

5. Aprovació definitiva (art.55 Decret 64/2014)

4.2. Normativa vigent. Descripció i adequació

A continuació es presenten els planejaments i normatives que afecten al projecte, i la justificació d'adequació del projecte als mateixos.

El sòl inclòs en l'àmbit del Projecte d'actuacions específiques està regulat pels planejaments següents:

4.2.1. Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU)

DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Data d'aprovació : 26 Juliol de 2005. (TRULC)

Actualització: 3 d'agost de 2010. Publicada al DOGC núm.5686 el 5 d'agost del 2010

Àmbit: L'objecte d'aquesta Llei és la regulació de l'urbanisme en el territori de Catalunya.

El Mas Oller es troba en sòl no urbanitzable, el projecte s'ajusta a tota la normativa indicada, en uns o altres paràmetres i, sobretot, s'ajustarà a la Llei d'Urbanisme, i més concretament els seus articles on s'especifica el règim d'ús del sòl no urbanitzable, en especial l'article 47, 48, 50 i 50bis.

Article 47. Règim d'ús del sòl no urbanitzable

Règim d'ús del sòl no urbanitzable

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

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

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

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

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

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.

b. D'habitatge amb activitat econòmica d'ús turístic en masies o cases rurals.

c. Hoteler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.

d. De turisme rural.

e. Educatiu en el lleure.

f. De creació artística o de producció artesanal.

g. D'exercici de professions liberals.

h. De restauració.

i. D'equipaments.

j. De serveis comunitaris o corporatius.

3 ter. No obstant el que estableix l'apartat 3, les construccions esmentades es poden reutilitzar per destinar-les a altres usos diferents sempre que en fomentin la preservació i la conservació o, si s'escau, en permetin corregir l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

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

4. El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic:

a. Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.

b. Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.

c. Les infraestructures d'accessibilitat.

d. Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic

5. L'autorització de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'apartat 4 ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic. Així mateix, les actuacions que s'autoritzin no han de disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl ni han d'afectar de manera negativa la connectivitat territorial.

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

a. Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives, s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.

b. Les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació a què fa referència la lletra a.

c. Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.

d. Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.

e. Les construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tots els casos la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

f. Les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural.

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

h) Excepcionalment, les instal·lacions de producció d'energia mitjançant fonts renovables destinades a l'autoconsum amb l'objectiu de donar servei a activitats legalment implantades emplaçades en sectors limítrofs al sòl no urbanitzable i en els quals aquestes instal·lacions no puguin ésser construïdes, sia per insuficiència o per esgotament de l'espai disponible dins el sector.

6 bis. A l'efecte de la lletra b de l'apartat 6, es presumeix que les noves construccions o la reutilització de les existents per a destinar-les a l'ús d'habitatge familiar estan directament i justificadament associades a una explotació rústica quan concorrin les circumstàncies següents:

a) Que el nou habitatge familiar se situï en un municipi rural amb una població inferior a cinc mil habitants.

b) Que la persona promotora de l'habitatge familiar sigui un descendent de la persona titular d'una explotació rústica familiar situada al municipi. La persona titular de l'explotació rústica ha de residir en aquesta explotació.

c) Que la dita persona promotora treballi en l'explotació o n'obtingui rendiments.

d) Que aquesta presumpció no s'hagi aplicat anteriorment amb relació a la mateixa explotació.

7. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en tots els casos la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades, i comporta per a la persona propietària els deures següents:

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

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

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

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

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

8 bis. L'habitatge d'ús turístic és compatible amb l'ús d'habitatge familiar legalment implantat.

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

El present projecte justifica els diferents usos sobre sòl no urbanitzable respectant l'article 47 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU).

A continuació es descriuen els usos que presenta la proposta relacionats amb la tipologia d'edificació en la que es troben:

Referència	Tipus intervenció	Ús	Justificació d'activitat
Masia	Rehabilitació	Hoteler	Construcció destinada a l'ús hoteler.
Edifici Annex	Reforma	Hoteler	Construcció destinada a l'ús hoteler.

Article 48. Procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable

1. Els projectes de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'article 47.4, si no estan incloses en un pla especial urbanístic, han d'ésser sotmesos a informació pública per l'ajuntament, per un termini d'un mes. Tant el projecte d'aquestes actuacions com, si s'escau, el pla especial urbanístic formulat per a complir-les han d'incloure la documentació següent:

a. Una justificació específica de la finalitat del projecte i de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament urbanístic i sectorial.

b. Un estudi d'impacte paisatgístic.

c. Un estudi arqueològic i un informe del Departament competent en matèria de cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.

d. Un informe del Departament competent en matèria d'agricultura si no és comprès en un pla sectorial agrari.

e. Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent, o masses d'aigua en mal estat o en risc d'estar-ho.

f. Un informe de l'Institut Geològic de Catalunya, si l'actuació afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.

g. Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial.

2. L'aprovació prèvia dels projectes a què es refereix l'apartat 1 correspon a l'ajuntament i l'aprovació definitiva correspon a la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui, que l'ha d'adoptar en el termini de tres mesos des que se li presenta l'expedient complet. En tots els casos, la resolució ha de fixar les mesures correctores aplicables a fi d'evitar la degradació i la fragmentació d'espais agraris i de minorar els efectes de les edificacions, de llurs usos i accessos i dels serveis i les infraestructures associats sobre la qualitat del paisatge, i també les condicions de caràcter urbanístic que calgui, el compliment de les quals s'ha de garantir adequadament. El projecte es pot denegar, si escau, pels motius que estableixen els apartats 3 i 4 de l'article 87. L'avaluació d'impacte ambiental es tramita d'acord amb la legislació sectorial específica, quan és preceptiva.

3. L'aprovació definitiva dels projectes d'actuacions específiques d'interès públic no incloses en un pla especial urbanístic és un requisit per a poder tramitar les llicències o autoritzacions municipals relatives a l'actuació, que tanmateix poden ésser tramitades simultàniament, condicionades sempre a l'aprovació del projecte. Això no obstant, es poden establir per reglament els supòsits en què, atesa l'escassa entitat de les obres o de la superfície de sòl afectada per l'actuació, no és exigible l'aprovació del projecte. En aquests supòsits, per a atorgar les llicències o autoritzacions municipals corresponents es requereix l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui.

Article 50. Reconstrucció o rehabilitació de determinades construccions en sòl no urbanitzable

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

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

3. És preceptiu l'informe de la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui en el procediment d'atorgament de la llicència urbanística i el seu sentit desfavorable és vinculant en els supòsits següents:

a. Amb relació als usos a què fa referència l'apartat 3 ter de l'article 47, si no estan admesos expressament al pla urbanístic corresponent.

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

Article 50 bis Obres i divisió horitzontal admeses en la reconstrucció i la rehabilitació de determinades construccions en sòl no urbanitzable

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

a) Han d'ésser necessàries per a destinar l'edificació a un ús admès.

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

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

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

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

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

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

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

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

Entenent que no existeix catàleg de masies, es presenta l'actual Projecte d'Actuacions Específiques per a donar-li compliment.

Les obres de reconstrucció i rehabilitació són admissibles, en tots els seus usos, segons l'article 50 i 50 bis, especificades a la justificació de l'article 47 del TRLU. Pel que fa a les dues edificacions a rehabilitar, tant a la masia com a l'edificació auxiliar es respecta la volumetria existent i la seva composició exterior centrant les obres d'intervenció en el seu interior, que seran les mínimes imprescindibles per poder donar compliment als requeriments per implantar l'ús hotel·ler. El projecte complirà amb les obligacions de l'article 50 per ser aprovat i no pertorbarà el funcionament de l'explotació de vi, ja que ambdues activitats són compatibles.

4.2.2. Reglament de la Llei d'urbanisme

DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

• Articles: 46, 55, 59 i 60

El Mas Oller es troba en sòl no urbanitzable, el projecte s'ajusta a tota la normativa indicada, en uns o altres paràmetres i, sobretot, s'ajustarà al Reglament de la Llei d'Urbanisme, i més concretament els seus articles on s'especifica el règim d'ús del sòl no urbanitzable, en especial l'article 46, 55, 59 i 60.

Article 46. Disposicions generals

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

46.2 En sòl no urbanitzable, a més de la utilització d'acord amb la seva naturalesa rústica, només es poden admetre els usos, construccions i obres previstos en la Llei d'urbanisme, respectant en tot cas les incompatibilitats i determinacions de la legislació sectorial i del planejament territorial i urbanístic.

46.3 A més dels requisits específics exigits per la Llei d'urbanisme i per aquest Reglament per a cada un dels usos i construccions admesos per la Llei d'urbanisme, llur autorització requereix, en tots els casos:

- a. Que l'àmbit d'actuació no estigui sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic.
- b. Que les actuacions no disminueixin de manera significativa la permeabilitat o l'estabilitat del sòl ni afectin de manera negativa la connectivitat territorial dels sistemes naturals o dels sistemes urbans.
- c. Que no es tracti d'actuacions que, atenent els valors que el pla d'ordenació urbanística municipal protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.
- d. Que es garanteixi la preservació del sòl no urbanitzable respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.

46.4 Els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable per al qual s'autoritzi la implantació dels usos, construccions i obres admesos per la Llei d'urbanisme tenen el deure de costejar i d'executar les obres i actuacions necessàries per donar compliment a les mesures correctores que s'estableixin en el pla especial urbanístic o en l'aprovació del projecte, així com el deure de complir les condicions de caràcter urbanístic que estableixi la llicència municipal, d'acord amb el què disposa l'article 59 d'aquest Reglament.

El present Projecte d'Actuacions Específiques justifica el compliment d'aquest article.

Article 55. Reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals

55.1 En sòl no urbanitzable s'admet la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals, per destinar-les a habitatge familiar, a establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure i de restauració, sempre i quan aquestes masies o cases rurals hagin estat incloses per part del planejament urbanístic general o especial en el catàleg previst per la Llei d'urbanisme a aquests efectes. Les masies o cases rurals també es poden destinar a establiment hotel·ler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, si ho preveu expressament el catàleg, el qual pot establir un límit del nombre de places.

55.2 El planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en el catàleg a què es refereix l'apartat anterior les masies i cases rurals que són susceptibles de reconstrucció o rehabilitació per destinar-les als usos previstos en l'apartat anterior, i ha de justificar les raons arquitectòniques, paisatgístiques o socials que fonamenten llur preservació o recuperació. Aquests plans també poden preveure, si així ho justifiquen les característiques concurrents i sempre que es garanteixin les necessitats d'accessibilitat, que la superfície de sòl vinculada a la masia o casa rural susceptible de segregació sigui inferior a la unitat mínima de conreu o forestal, sense que, en cap cas, aquesta segregació pugui donar lloc a una resta de finca matriu inferior a aquestes unitats mínimes.

55.3 La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats, i les possibles ampliacions o noves construccions de caràcter auxiliar que admeti el planejament urbanístic no poden afectar els valors arquitectònics i paisatgístics concurrents, i han d'estar justificades en la necessitat derivada del desenvolupament dels usos admesos.

55.4 Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió horitzontal, amb les limitacions que estableixi el planejament urbanístic i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

El present Projecte d'Actuacions Específiques justifica el compliment d'aquest article. El projecte es basa en la rehabilitació d'una masia existent, destinant-la a establiment hotel·ler.

La rehabilitació de la masia respecta la volumetria original existent i corregeix la intervenció moderna i poc integrada que es va fer. La intervenció en el volum auxiliar també respecta la volumetria existent.

Tanmateix no es realitza divisió horitzontal.

Article 59. Mesures correctores i condicions de caràcter urbanístic per a la implantació d'activitats i construccions en sòl no urbanitzable

59.1 Els plans especials urbanístics i les resolucions per les quals s'aprovi la implantació d'actuacions en sòl no urbanitzable han de fixar les mesures correctores aplicables a fi d'evitar la degradació i la fragmentació d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries, i a fi de minorar els efectes de les edificacions, de llurs usos i accessos i dels serveis i les infraestructures associats sobre la qualitat del paisatge, i també han de fixar les condicions de caràcter urbanístic que calgui.

59.2 En les resolucions indicades en el punt anterior, així com, si s'escau, en les llicències municipals per a la implantació d'usos i construccions en sòl no urbanitzable s'han de fer constar les condicions especials que s'han d'adoptar, a càrrec de les persones interessades, per a l'obtenció dels subministraments necessaris i l'assoliment dels nivells de sanejament adequats, amb les degudes garanties de seguretat, salubritat i no contaminació que tinguin en compte els riscos geològics, naturals i tecnològics.

59.3 Les resolucions per les quals s'aprovi o autoritzi la implantació d'actuacions en sòl no urbanitzable poden subjectar el desenvolupament d'aquestes actuacions a un termini temporal, sempre que estigui justificat per les característiques de l'actuació, transcorregut el qual s'ha de produir, a càrrec de la persona interessada, el desmantellament de la instal·lació o construcció i la restitució del sòl al seu estat originari.

59.4 Quan l'actuació no és promoguda per una administració pública, per a garantir adequadament el compliment de les mesures correctores i de les condicions de caràcter urbanístic o temporal que s'imposin s'ha de prestar fiança per la quantia que s'estableixi en l'acord d'atorgament de la llicència. Aquesta garantia no pot excedir del pressupost estimat per a l'adopció de les mesures i condicions imposades. La constitució de la garantia davant l'ajuntament i la presentació del projecte d'execució són condicions de compliment inexcusable per a l'inici de l'execució de les obres, cas de ser autoritzat el projecte i una vegada atorgada la llicència municipal. 59.5 Les condicions que estableixin les llicències d'acord amb els apartats 2 i 3 d'aquest article, o d'acord amb l'article 60 d'aquest Reglament, es poden fer constar en el Registre de la propietat d'acord amb la legislació hipotecària.

El present Projecte d'Actuacions Específiques vol donar compliment a aquest article.

Article 60. Condicions d'edificació en sòl no urbanitzable

Les llicències d'edificació en sòl no urbanitzable poden establir les condicions necessàries per garantir que els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparents de les edificacions en sòl no urbanitzable siguin coherents formalment amb el caràcter de l'àmbit territorial on siguin emplaçats, d'acord, si s'escau, amb els criteris establerts en aquest sentit pel planejament territorial i el planejament urbanístic.

El present Projecte d'Actuacions Específiques vol donar compliment a aquest article.

4.2.3- Reglament sobre la protecció de la Legalitat urbanística

Decret 64/2014, de 13 de maig pel qual s'aprova el Reglament sobre la protecció de la Legalitat urbanística

El Mas Oller es troba en sòl no urbanitzable, el projecte s'ajusta a tota la normativa indicada, en uns o altres paràmetres i, sobretot, s'ajustarà al Reglament de la Llei d'Urbanisme, i més concretament els seus articles on s'especifica el règim d'ús del sòl no urbanitzable, en especial l'article 47 i 50

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 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.
- d) L'obertura o la recuperació de vies d'accés, camins i dreceres, quan no està emparada en un projecte d'actuació aprovat d'acord amb la legislació sectorial.
- e) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
- f) Les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural.
- g) Qualsevol altra actuació que afecti restes arqueològiques d'interès declarat, jaciments paleontològics, punts geològics d'interès, aqüífers classificats o zones vulnerables o sensibles declarades de conformitat amb la legislació aplicable.

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

47.3 En els casos en què no és preceptiva l'aprovació d'un pla especial urbanístic, la persona interessada, optativament, pot promoure la seva aprovació per permetre l'execució d'algun dels actes a què fa referència aquest article en substitució del projecte d'actuació específica requerit. En aquest supòsit el pla especial urbanístic que es formuli ha d'incorporar la documentació exigida als projectes d'actuacions específiques i, durant la seva tramitació, s'han de sol·licitar els informes requerits per a l'aprovació d'aquests projectes.

Entenent que no existeix catàleg de masies, es presenta l'actual Projecte d'Actuacions Específiques per a donar-li compliment.

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 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.

50.2 Quan es tracti d'actuacions en què sigui requisit necessari que estiguin associades directament a una explotació rústica, la memòria a què fa referència l'apartat 1.a) ha d'identificar l'explotació descriure

els mitjans materials i humans que la integren, així com el seu procés productiu, i ha de justificar, entre altres requisits exigits, la vinculació necessària de l'actuació projectada amb l'explotació rústica descrita.

50.3 La persona promotora d'un projecte d'actuació específica ha d'acreditar documentalment o per qualsevol altre mitjà de prova els fets en què sustenti la seva sol·licitud d'aprovació del projecte.

El present Projecte d'Actuacions Específiques vol donar compliment a aquest article complint amb el contingut mínim que requereix la seva aprovació.

4.2.4. Pla territorial parcial de les comarques Gironines (PTPCG)

Aprobat en data 14 de setembre de 2010 i publicat en data 15 d'octubre de 2010.

Segons el Pla territorial la finca del Mas Oller es troba dins del sistema d'espais oberts del territori com a sòl de protecció especial. Acompanyem a continuació extracte del plànol (encerclat en vermell, Mas Oller):



El sòl de protecció especial es regula a l'article 2.6 i 2.7 del PTPCG. A més d'aquests, altres articles contenen disposicions rellevants que afecten aquest tipus de sòl com són els articles 2.5 i 2.15.

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.

2. El sòl de protecció especial incorpora aquells espais que han estat protegits per la normativa sectorial com el Pla d'Espais d'Interès Natural i la Xarxa Natura 2000.

Article 2.7 Sòl de protecció especial: regulació

1. El sòl de protecció especial ha de mantenir la condició d'espai no urbanitzat, sens perjudici de la precisió de límits que es regula en l'apartat 2 de l'article 2.4. Amb aquesta finalitat ha de ser classificat com a sòl no urbanitzable pels plans d'ordenació urbanística municipal llevat que, excepcionalment i de manera justificada, convingués incloure alguna peça en sectors o polígons per tal de garantir definitivament la permanència com a espai obert mitjançant la cessió i la incorporació al patrimoni públic que poden resultar del procés de gestió urbanística corresponent. Quan es doni aquesta situació, el tractament del sòl haurà de garantir la preservació dels valors que han motivat la seva inclusió en la categoria de protecció especial. En els sòls de protecció especial determinats pel Pla s'ha d'aplicar el règim que estableix aquest article.

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.

3. En el sòl de protecció especial, només es poden autoritzar les següents edificacions de nova planta o ampliació de les existents:

a) Les que tenen per finalitat el coneixement o la potenciació dels valors objecte de protecció o la millora de la gestió del sòl en el marc dels objectius de preservació que estableix el Pla, la qual cosa comporta el compliment de les especificacions que s'assenyalen a l'apartat 7 del present article. Aquestes edificacions corresponen al tipus A de l'article 2.5.

b) Les edificacions i ampliacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005), quan es compleixin les condicions i exigències que assenyalen els apartats 5, 6, 7 i 8 del present article per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl. Aquestes edificacions o instal·lacions corresponen als tipus B i C de l'article 2.5.

4. En el sòl classificat com de protecció especial que es destini a activitats agràries, s'entén com a edificacions motivades per la millora de la seva gestió les necessàries per a l'agricultura a cel obert i la ramaderia extensiva, tal com els coberts per emmagatzemar provisionalment les collites, per al bestiar o la maquinària agrícola i similars i, en general, aquelles que preveuen el punt 6 a) i b) de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) i els articles concordants del Reglament (Decret 305/2006).

5. Les edificacions motivades per formes intensives d'explotacions agrícoles o ramaderes, com també totes aquelles altres edificacions i activitats, autoritzables considerades del tipus B en l'apartat 3 de l'article 2.5 requereixen, per a ser autoritzades, la incorporació a l'Estudi d'impacte i integració paisatgística, que és preceptiu d'acord amb el que disposen els articles 4.1 i 4.2 de les Directrius de Paisatge per tractar-se d'edificacions aïllades, d'un capítol que analitzi els efectes de la inserció de l'edificació en l'entorn territorial i demostrï la seva compatibilitat amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl, sense perjudici del que s'assenyala a l'apartat 8.

6. Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en sòl de protecció especial, com també la millora dels que hi ha en aquesta classe de sòl, han d'adoptar solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i han d'evitar interferir els connectors ecològics, corredors hidrogràfics, i els elements singulars del patrimoni natural (hàbitats d'interès, zones humides i espais d'interès geològic) i cultural. Quan el sòl de protecció especial es destini a activitats agràries, caldrà adoptar també solucions que minimitzin l'impacte a les explotacions agràries i les seves infraestructures. L'estudi d'impacte ambiental quan sigui requerit per la naturalesa de l'obra ha de tenir en compte la circumstància de la seva ubicació en sòl de protecció especial. Quan no es requereixi l'estudi d'impacte ambiental és preceptiva la realització, dins l'estudi d'impacte i integració paisatgística que disposen els articles 4.1 i 4.2 de les Directrius de Paisatge, d'una valoració de la inserció de la infraestructura en l'entorn territorial que expressi el compliment de les condicions esmentades sense perjudici del que s'assenyala a l'apartat 8.

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
- 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.

8. Mitjançant instruments de planejament urbanístic –plans directors urbanístics, plans d'ordenació urbanística– i d'altres instruments de planificació sectorial, es poden, en el marc de les regulacions d'ordre general que s'expressen en aquestes normes, desenvolupar de forma detallada les condicions per a l'autorització de les edificacions i activitats a què es refereix l'apartat 5, com també les condicions específiques per a la implantació de les infraestructures necessàries. Quan hi hagi aquestes regulacions, no és necessari analitzar i valorar la inserció en l'entorn territorial a què es fa referència, amb caràcter general, en aquest article, sense perjudici de:

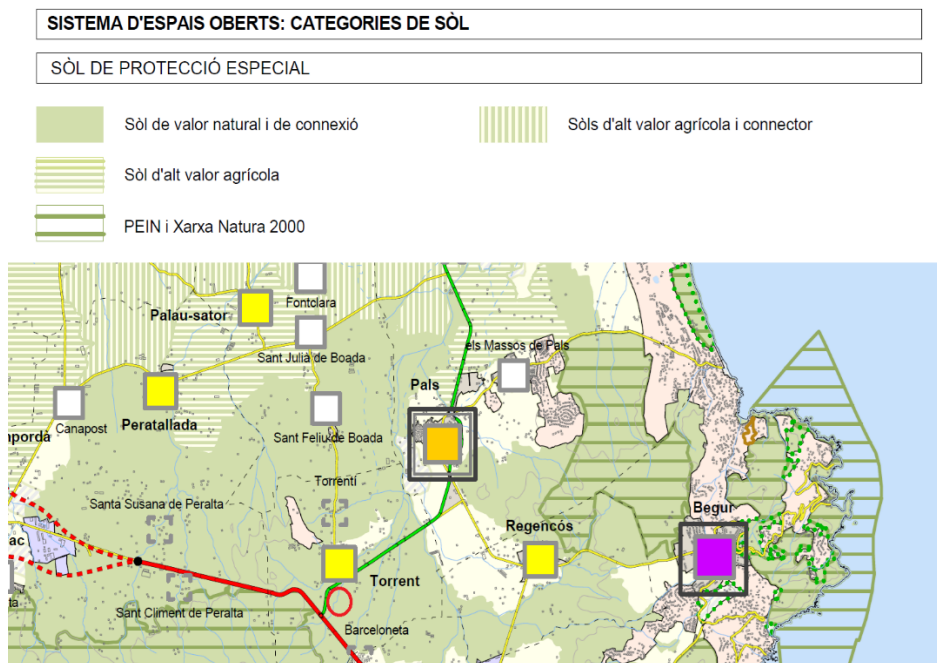
- a) Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la legislació vigent per a determinades actuacions en funció de la seva naturalesa i dimensió.*
 - b) Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la normativa ambiental de Catalunya per als espais compresos en el pla d'espais d'interès natural.*
 - c) Les condicions específiques de caràcter més restrictiu establertes per als sòls que formen part de la Xarxa Natura 2000, en especial el compliment de l'article 6 de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de maig de 1992, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i la flora silvestres.*
- 9. Als espais de protecció especial destinats a la producció agrària s'ha d'afavorir l'ambientalització de les activitats agrícoles i ramaderes, principalment pel que fa al manteniment i millora de les taques de vegetació natural (reticles, tanques verdes, illes de vegetació, mosaics i altres) i a la incorporació de mesures agroambientals, d'acord amb les polítiques agràries i els instruments de suport i finançament existents. Els departaments competents han de definir projectes de restauració i de foment amb aquests objectius per tal que les reposicions no gravin significativament l'activitat agrària*
- 10. Les activitats extractives que tinguin lloc en el sòl de protecció especial es regeixen per allò establert a l'article 2.18.*

L'edifici reformat respectarà sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable. Es garantirà en tots els casos la preservació del sòl respecte al procés de desenvolupament i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades i, per tant, la propietat es compromet a costejar i executar les obres i els treballs necessaris per conservar el sòl i la seva massa vegetal i promou la preservació d'una masia dotada de gran caràcter històric i arquitectònic. Cal tenir en compte que la principal activitat de la finca és la vinícola, que, precisament, es vol potenciar, de manera que es garantirà l'activitat agrària.

4.2.5. Pla territorial de l'Empordà

Aprobat en data 03 d'octubre de 2006 i publicat en data 20 d'octubre de 2006.

Segons el Pla Director territorial de l'Empordà la finca del Mas Oller es troba dins del sistema d'espais oberts del territori com a sòl de protecció especial com a Sòl de valor natural i de connexió. Acompanyem a continuació extracte del plànol (encerclat en vermell, Mas Oller):



El sòl de protecció especial es regula a l'article 2.5 i 2.6 del Pla. A més d'aquests, altres articles contenen disposicions rellevants com són els articles 2.5 i 2.15.

Article 2.5 Sòl de protecció especial: definició

S'inclouen en aquesta classe aquells sòls en què concorren valors que justifiquen un grau de protecció altament restrictiu de les possibilitats de transformacions que poguessin afectar. Comprèn aquells sòls que formen part d'àmbits de protecció establerts en la normativa sectorial i aquells que el Pla considera que cal preservar pel seu valor com a peces i connectors d'interès natura, o com a Àrees d'usos agraris i també per la seva funció específica en l'equilibri mediambiental, com és el cas de les àrees de recàrrega dels aqüífers.

Article 2.6 Sòl de protecció especial: regulació

1. El sòl de protecció especial haurà de mantenir la condició d'espai no urbanitzat i amb aquesta finalitat ha de ser classificat com a sòl no urbanitzable pels plans d'ordenació urbanística municipal llevat que, excepcionalment i de manera justificada, convingués incloure alguna peça en sectors o polígons per tal de garantir definitivament la permanència com a espai obert mitjançant la cessió i la incorporació al patrimoni públic que poden resultar del procés de gestió urbanística corresponent. En els sòls de protecció especial determinats pel Pla s'hi aplicarà el règim que estableix aquest article.

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, s'entendrà que el sòl de protecció especial està sotmès a un règim especial de protecció al qual fa referència l'apartat 5 de l'esmentat article, i que seran incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació de sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció especial. Els plànols distingeixen, dins del sòl de protecció especial, aquell que es protegeix principalment pel seu interès natural i ecològic, aquells que ho és principalment pel seu valor agrícola i aquell en què a més del valor agrícola cal protegir la seva funció com a connector biològic.

3. En el sòl de protecció especial, només es poden autoritzar les següents edificacions de nova planta o ampliació de les existents:

a) Les que tenen per finalitat el coneixement o la potenciació dels valors objecte de protecció o la millora de la gestió del sòl en el marc dels objectius de preservació que estableix el Pla.

b) Les edificacions i ampliacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005), quan es compleixin les condicions i exigències que assenyalen els apartats 5, 6, 7 i 8 del present article per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl.

c) Quan les ampliacions d'edificis destinats a usos que poden ser admesos en sòl no urbanitzable no poguessin complir les condicions establertes a l'apartat anterior i fossin imprescindibles per a la continuïtat de l'activitat i aquesta fos d'interès per al municipi, es podrà autoritzar una ampliació fins al 20% del sostre i del volum existent que no es subjecti totalment o parcialment a les condicions assenyalades.

4. En el sòl classificat com de protecció especial pel seu interès agrícola, i en general en tot el sòl de protecció especial que estigui destinat a activitats agràries, s'entendran com a edificacions motivades per la millora de la seva gestió les necessàries per a l'agricultura a cel obert i la ramaderia extensiva, tal com els coberts per emmagatzemar provisionalment les collites, per al bestiar o la maquinària agrícola i similars i, en general, aquelles que preveu el punt 6.a) i b) de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005).

5. Les edificacions motivades per formes intensives d'explotacions agrícoles o ramaderes, com també totes aquelles altres edificacions i activitats, autoritzables en determinades circumstàncies en el sòl no urbanitzable a l'empara de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005), requeriran, per ser autoritzades, la incorporació a l'estudi d'impacte i integració paisatgística, que és preceptiu d'acord amb el que disposa l'article 6.4 per tractar-se d'edificacions aïllades, d'un capítol que analitzi els efectes de la inserció de l'edificació en l'entorn territorial i demostrï la seva compatibilitat amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl, sense perjudici del que s'assenyala a l'apartat 8. En tot cas, no s'autoritzaran aquestes edificacions i activitats en sòl de protecció especial si hi ha alternatives raonables d'ubicació en sòls de protecció preventiva o territorial.

6. Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en sòl de protecció especial, com també la millora dels que hi ha en aquesta classe de sòl, adoptaran solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i evitaran interferir en els corredors hidrogràfics i biològics. L'estudi d'impacte ambiental, quan sigui requerit per la naturalesa de l'obra, tindrà en compte la circumstància de la seva ubicació en sòl de protecció especial. Quan no es requereixi l'estudi d'impacte ambiental serà preceptiva la realització, dins l'estudi d'impacte i integració paisatgística que disposa l'article 6.4, d'una valoració de la inserció de la infraestructura en l'entorn territorial que expressi el compliment de les condicions esmentades sense perjudici del que s'assenyala a l'apartat 8.

7. L'anàlisi i valoració de la inserció de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial haurà 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 haurà de considerar les variables següents, amb especial atenció a les relacionades amb els valors a protegir:

a) Vegetació i hàbitats de l'entorn.

b) Fauna de l'entorn.

c) Valor edafològic productiu.

d) Funcions de connector biològic.

e) Estabilitat del sòl.

f) Funcions hidrològiques.

g) Fragmentació del sòl.

h) Gestió dels residus.

i) Accessibilitat i necessitat de serveis.

j) Increment de la freqüentació.

k) Valors patrimonials.

l) Millora esperada de l'espai protegit.

m) Patrimoni geològic i zones humides.

8. Mitjançant instruments de planejament urbanístic —plans directors urbanístics, plans d'ordenació urbanística o plans especials— o directrius de paisatge que s'incorporin al pla territorial, es podran, en el marc de les regulacions d'ordre general que s'expressen en aquestes normes, desenvolupar de forma detallada les condicions per a l'autorització de les edificacions i activitats a què es refereix l'apartat 5, com també les condicions específiques per a la implantació de les infraestructures necessàries. Quan hi hagi aquestes regulacions, no serà necessari analitzar i valorar la inserció en l'entorn territorial a què es fa referència, amb caràcter general, en aquest article, sense perjudici de:

a) Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeixi la legislació vigent per a determinades actuacions en funció de la seva naturalesa i dimensió.

b) Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeixi la normativa ambiental de Catalunya per als espais compresos en el Pla d'espais d'interès natural.

c) Les condicions específiques de caràcter més restrictiu establertes per als sòls que formen part de la Xarxa Natura 2000.

9. En els marges i límits de parcel·la dels sòls de protecció especial destinats a la producció agrària, o, en el seu cas, es reposarà, la vegetació natural espontània o la tradicional de la zona (rengles d'arbres o arbustos, bardisses, etc.) en tant que factors de biodiversitat i del paisatge. Els departaments competents definiran projectes de restauració i programes d'ajuts, com també contractes de conreu per tal que les reposicions no gravin significativament l'activitat agrària.

10. L'assenyalament pel Pla director territorial de sòls de protecció especial pel seu alt valor agrícola és una determinació amb un valor transitori en tant que pel Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca no s'aprovi un pla territorial sectorial de sòls de valor agrícola o un plànol de sòls segons valor edafològic.

En cas de pla sectorial, aquest contindrà les especificacions necessàries per a una adaptació automàtica de la delimitació dels sòls d'alt valor agrícola del Pla director territorial als del pla territorial sectorial, amb el benentès que mantindran el règim de protecció especial aquells sòls que deixin de ser considerats de valor agrícola, però s'hagi reconegut en el Pla el seu valor com a connector.

En cas que el Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca adopti un plànol de sòls de valor edafològic per a tot Catalunya que tingui diferències substancials en la valoració dels sòls respecte la que fa el Pla territorial, es modificarà aquest Pla per incorporar-hi les delimitacions segons valor edafològic

Article 2.12 L'ordenació del sòl no urbanitzable en el planejament urbanístic

1. Dins del marc que estableixen els tipus de sòl del sistema d'espais oberts establerts pel Pla, el planejament urbanístic determinarà diverses zones i mesures de protecció en funció de la regulació d'actuacions, usos i construccions que estableixi en cada lloc d'acord amb els graus de preservació i transformació exigibles i admissibles, respectivament.

2. Sense perjudici de les consideracions específiques derivades de les característiques del municipi, les zones i les mesures de protecció en sòl no urbanitzable tindran com a objectiu facilitar la gestió orientada a la preservació dels valors i funcions següents:

a) Valors agrícoles.

Terrenys edafològicament valuosos.

Terrenys de regadiu o que poden ser-ho.

Terrenys més planers i amb unitats productives més extenses.

Terrenys que embolcallen espais naturals protegits o de domini públic hidràulic i pecuari.

b) Valors ambientals, ecològics o científics.

Hàbitats singulars, fràgils o que hostatgen flora o fauna d'especial interès.

Hàbitats de major integritat, dimensió i més representatius de la regió.

Mosaics agrosilvopastorals.

Espais intersticials agrícoles rics en diversitat biològica (marges, sèquies, tanques arbrades, etc.).

Espais d'interès geològic i les zones humides.

c) Valors paisatgístics i d'altres.

Àrees d'interès paisatgístic a preservar, a restaurar i a crear.

Àrees amb gran visibilitat.

Entorns d'elements culturals (històrics, arqueològics, identitaris, etc.).

Paratges caracteritzats per l'existència d'estructures de paret de pedra seca.

Terrenys de domini públic (camins, boscos i prats comunals, domini hidràulic, camins ramaders, etc.).

d) El planejament urbanístic haurà de considerar també en l'ordenació del sòl no urbanitzable, aquell que, sense tenir un valor intrínsec notable, pot jugar un paper rellevant en l'estructuració de l'espai i en concret el que:

Actua com a separador d'àrees edificades.

Defineix els límits de l'espai que poden assolir les àrees urbanes.

Facilita la percepció del paisatge.

Facilita l'ampliació o la implantació de les infraestructures necessàries.

Preserva superfícies no urbanitzables de certa entitat com a reserves estratègiques de futur.

Pot fer de franja protectora de corredors fluvials i zones humides.

3. La consideració dels valors que assenyalava aquest article no comporta una zonificació que s'hi refereixi específicament, atès que les determinacions normatives d'una zona poden simultàniament tenir objectius d'ordre divers i que aquests poden ser també objecte de determinacions no zonals. Les zones de sòl no urbanitzable seran, per tant, les que el pla urbanístic adopti en el marc, en el seu cas, de les disposicions reglamentàries que s'estableixin al respecte.

Article 2.13 Consideració del patrimoni arquitectònic de l'Empordà

1. El Pla incorpora l'inventari del patrimoni arquitectònic de Catalunya de les comarques de l'Alt i el Baix Empordà, tal i com es representa en el plànol informatiu a escala 1/100.000.

2. Les actuacions en sòl no urbanitzable que s'autoritzin a l'empara de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005), situades a l'entorn visual dels edificis inclosos a l'inventari del patrimoni arquitectònic, apart de complir amb caràcter general les disposicions transitòries d'aquestes normes territorials, hauran de respectar les característiques paisatgístiques d'aquest entorn i les traces existents de camins, passos, explanades, fonts, vegetació, etc. que estructurin l'espai al voltant de l'edifici.

Article 2.14 Règim dels usos i edificacions existents en els espais oberts

1. Les edificacions legalment implantades que s'ajustin als supòsits d'usos permesos en sòl no urbanitzable poden mantenir-se i ampliar-se si es compleixen els requisits del planejament urbanístic a què estiguin subjectes i les determinacions que estableixen la legislació urbanística i el Pla.

2. Les edificacions degudament autoritzades d'acord amb la legislació anterior a la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, que no s'ajustin als supòsits d'usos permesos pel Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) i que, per tant, actualment no serien autoritzables, es podran mantenir, però

només podran autoritzar-se'n ampliacions en sòl de protecció territorial o de protecció preventiva en els termes previstos per la Llei d'urbanisme i pel seu reglament (Decret 305/2006) si el planejament urbanístic municipal aprovat definitivament abans de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002 ho preveu expressament. En aquest cas, les ampliacions possibles no podran superar el percentatge previst pel planejament urbanístic i com a màxim el 50% de la superfície construïda i del volum edificat que hi havia en la data d'entrada en vigor de la Llei 2/2002. L'establiment d'aquest límit màxim no comporta cap nova opció d'ampliació en aquells casos en què aquesta ja s'hagi realitzat i hagi exhaurit les possibilitats assenyalades en el planejament urbanístic. En tot cas, caldrà que les obres d'ampliació siguin imprescindibles per al manteniment de l'activitat per a la qual es va construir l'edificació objecte d'ampliació i que aquesta es trobi en plena utilització.

3. Els municipis hauran de vetllar que les edificacions o els usos existents implantats il·legalment, per als quals hagi prescrit l'acció de reposició, minimitzin l'impacte. No s'admetran ampliacions d'aquestes edificacions ni intensificació o substitució de les activitats.

4. Amb l'objectiu de recuperar la integritat formal del territori rural, les administracions públiques adoptaran mesures per al desmuntatge o enderroc de les construccions no catalogades destinades a activitats subjectes a intervenció ambiental quan aquestes cessin definitivament. S'entendrà que una activitat ha cessat definitivament quan se'n constati de manera notòria la inactivitat continuada al llarg de dos anys consecutius.

5. No són objecte d'aquest article aquelles edificacions que per les seves tipologia, construcció i el seu valor identitari -masies, corrals, barraques de pastor o de vinya, molins, etc.- cal considerar que formen part de la imatge del territori rural que es vol preservar o recuperar.

Article 6.3 Condicions generals per a les edificacions aïllades

1. Les edificacions que s'ubiquen separades dels assentaments urbans són alteracions potencials al paisatge existent i, sense perjudici de les regulacions motivades per altres objectius, convé que estiguin subjectes a regulacions d'ordre paisatgístic.

2. A l'efecte d'aquest article, es consideren edificacions aïllades les que es poden construir en sòl no urbanitzable a l'empara del que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) i també aquelles altres que estaran aïllades de fet encara que s'ubiquin en peces de sòl que es classifiquen com a urbanitzables o urbanes amb la finalitat de possibilitar la implantació de l'ús i la construcció, en no estar aquests compresos entre els admissibles en sòl no urbanitzable.

Les edificacions aïllades podran, segons els casos, seguir les següents estratègies d'integració en el paisatge:

Harmonització

Mimesi/camuflatge/ocultació

Monumentalització

L'estratègia d'harmonització és preferent i pretén que les noves edificacions s'integrin en el paisatge com a components positius, o com a mínim neutres, pel que fa a la qualitat d'aquest paisatge.

L'estratègia d'ocultació és la indicada en aquells casos en què no és possible assolir un grau acceptable d'harmonització i la integració només és possible adoptant les mesures adequades per a ocultar o fer escassament perceptible la imatge de la implantació. Aquesta estratègia pot complementar, quan convingui, la d'harmonització.

Excepcionalment es podrà optar per l'estratègia de monumentalització, que pot ser indicada per a determinades construccions en què la seva imatge hagi de passar a ser un component principal del paisatge. L'oportunitat d'aquesta estratègia requerirà un informe favorable de la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge.

4. En defecte de regulacions específiques per a les diferents unitats de paisatge establertes per les directrius de paisatge derivades dels catàlegs, les edificacions hauran de complir les condicions que

s'assenyalen a la disposició transitòria primera, sense perjudici del compliment de les normes contingudes en plans urbanístics quan siguin més restrictives o específiques.

5. Les edificacions que pel seu caràcter optin per l'estratègia de monumentalització no estaran subjectes a les limitacions assenyalades a la disposició transitòria primera, sense perjudici de l'observança de les distàncies i servituds i d'altres condicions establertes amb criteris funcionals, de seguretat i ecològics. L'autorització d'aquestes edificacions requerirà un informe preceptiu de l'òrgan de l'Administració de la Generalitat competent en matèria de paisatge. En defecte de valoracions de major rang, l'apreciació que l'edificació segueix una estratègia d'integració per monumentalització la farà l'ens que hagi de donar la llicència.

6. Els projectes de construccions destinades a activitats agrícoles, ramaderes, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústiques, s'han de sotmetre al procediment regulat per l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) si en el seu conjunt superen algun dels paràmetres següents:

ocupació en planta 500 m²

sostre 1.000 m

7. Aquelles edificacions compreses entre les autoritzables segons el que determina l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005), que per motius funcionals inevitables hagin de situar-se en una ubicació en la qual pels seus requeriments de forma no pugui complir algunes de les condicions establertes, utilitzarà els mitjans adequats, en especial l'arbrat i les barreres visuals vegetals, per tal d'assolir un grau d'integració acceptable en el paisatge.

Article 6.4 Estudis d'impacte i integració paisatgística

1. Per a l'atorgament de llicències de moviments de terres, de construcció d'infraestructures i d'edificació i instal·lació d'aquells elements que hagin de tenir una presència visual rellevant en el territori, s'incorporaran al projecte tècnic que ha d'acompanyar la sol·licitud d'autorització els estudis necessaris per mostrar-ne la inserció en el paisatge i que permetin avaluar-ne els efectes. En aquells casos en què l'autorització requereixi prèviament l'aprovació d'un instrument urbanístic, aquest ja inclourà un primer estudi paisatgístic adequat al tipus de determinacions pròpies de l'instrument.

2. Els estudis a què es refereix aquest article es corresponen, en contingut i finalitat, amb l'estudi d'impacte i integració paisatgística a què fan referència l'article 48.1.b) del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) i la Llei 8/2005, de protecció, gestió i ordenació del paisatge i les normatives que les desenvolupen. En els casos en què calgui la tramitació dels subsegüents informes d'impacte i integració paisatgística s'efectuarà d'acord amb allò que estableixen la Llei esmentada, els instruments que la desenvolupin i la disposició transitòria tercera d'aquestes normes.

3. Als efectes del que estableix l'apartat 1, a més de les infraestructures que per la seva naturalesa siguin visualment rellevants, s'entendrà que també ho són totes les edificacions de localització aïllada, incloses aquelles motivades per les activitats agrícoles, ramaderes i primàries en general, els grans equipaments comercials i també aquelles situades en les franges exteriors dels nuclis urbans, en especial aquelles que per la seva envergadura —volum, alçada, longitud de façana— puguin tenir una presència important en la futura imatge del nucli urbà. També s'han de considerar visualment rellevants aquelles actuacions d'urbanització o d'edificació formalment diferenciades de les àrees urbanes que s'admetin en sol de protecció territorial o preventiva.

4. L'estudi d'impacte i integració paisatgística partirà d'una anàlisi estructural i formal del paisatge existent i comprendrà com a mínim un mapa de visibilitat amb les conques visuals dels elements en estudi, seccions i alçats territorials de la implantació dels edificis i el moviment de terres necessari, imatges principals dels nous edificis o construccions presentades en el seu context paisatgístic, com també l'explicació de les solucions complementàries d'integració adoptades: materials, colors, vegetació, etc.

5. Quan la integració paisatgística no sigui satisfactòria es denegarà l'aprovació o l'autorització en aquells casos en què es consideri que no hi ha cap fórmula raonable que solucioni els problemes constatats. En els altres casos, es requerirà el promotor de la construcció, edificació o instal·lació perquè introdueixi les

esmenes necessàries per tal que la integració sigui satisfactòria. La resolució de l'administració especificarà els canvis que calgui introduir en el projecte per fer-lo paisatgísticament acceptable.

6. Els elements de referència per a l'avaluació del grau d'integració paisatgística són les disposicions al respecte que estableixen aquestes normes i de manera especial els articles 6.2 i 6.3, les directrius del paisatge que s'incorporin al Pla, i les normes que es continguin en els instruments de planejament urbanístic.

Article 6.5 Les edificacions agràries en el paisatge rural

1. El Pla reconeix que les activitats agràries han estat constructores del paisatge rural que coneixem i que, com a bé col·lectiu, cal que es preservi el seu nivell de qualitat. Amb aquesta finalitat, el Pla estableix condicions per tal que les edificacions motivades per aquestes activitats siguin coherents amb els valors de paisatge que l'agricultura, la ramaderia i la silvicultura contribueixen a crear.

2. Les edificacions agràries, quan no estiguin integrades en un nucli urbà, compliran les condicions que el Pla estableix en l'article 6.3 per a totes les edificacions aïllades i requeriran per ésser autoritzades la incorporació al projecte d'un estudi d'integració paisatgística, les finalitats i contingut del qual estableixen l'article 6.4 i es precisen en aquest article.

3. El contingut de l'estudi d'integració paisatgística de les edificacions agràries s'adequarà a la transcendència visual que pugui tenir l'edificació i comprendrà, com a mínim:

Recull d'imatges de l'edificació des d'un conjunt de punts representatius de la seva percepció en el territori que permetin avaluar el seu impacte visual en el paisatge.

Propostes de tractament de façanes i cobertes.

Mesures complementàries d'integració: vegetació, arbrat, etc.

Memòria explicativa i justificativa de la integració paisatgística proposada.

4. Quan en funció de les característiques de les diverses àrees o unitats de paisatge s'haguessin establert condicions específiques o s'haguessin homologat prototipus per a les diverses necessitats d'edificacions agràries, l'estudi d'integració paisatgística podrà limitar-se a expressar la subjecció a les esmentades condicions o prototipus de l'edificació.

5. En defecte de determinacions específiques sobre edificacions agràries referides a àrees o unitats de paisatge, els plans d'ordenació urbanística municipal podran establir-les dins l'àmbit del municipi. En tot cas, el planejament municipal ha d'establir les pautes d'integració formal i funcional de les edificacions i usos agraris que s'hagin de produir en contigüitat o en l'entorn immediat dels nuclis urbans.

6. Les edificacions d'agricultura i ramaderia intensives (hivernacles, granges, etc.) que hagin d'ubicar-se en sòl de protecció especial incorporaran a l'estudi d'impacte i integració paisatgística les consideracions relatives a la seva inserció en l'entorn territorial d'acord amb el que assenyala l'article 2.6, l'abast de les quals s'adequarà a la importància de la implantació i a les condicions de l'entorn on s'ha d'ubicar.

Disposicions transitòries

Primera Condicions que han de complir les edificacions aïllades en absència de directrius de paisatge

En absència de directrius de paisatge, les edificacions aïllades compliran les condicions que s'estableixen en aquesta disposició, les quals seran d'obligat compliment de manera indefinida en aquells aspectes en què les directrius no estableixin una regulació alternativa.

a) *Implantació.* Atès que una adequada implantació contribueix significativament a la integració paisatgística, s'avaluaran diverses alternatives d'emplaçament i se seleccionarà la més adient amb relació al paisatge.

b) *Perfil territorial.* Es preservaran les línies del relleu que defineixen els perfils panoràmics i s'evitarà la localització d'activitats sobre els punts prominents, els careners i les cotes més altes del territori, on la projecció de la silueta de l'edificació en la línia d'horitzó modifiqui el perfil natural perceptible del paisatge.

c) *Proporció.* Les implantacions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge, de manera que s'evitin o es fraccionin aquelles que per la seva grandària constitueixen una presència impròpia i desproporcionada.

d) *Pendent.* En totes les intervencions s'evitarà ocupar els terrenys amb major pendent. Quan siguin necessaris anivellaments, es procurarà evitar l'aparició de murs de contenció de terres, i se salvaran els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents que permetin la revegetació. Per tal de minimitzar l'impacte visual, les edificacions s'esglaonaran o es descomposaran en diversos elements simples articulats, evitant la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de cota entre el terreny natural i el modificat.

e) *Parcel·la.* La correcta inserció en el medi rural de qualsevol implantació requereix que una proporció mínima del 70% de la parcel·la on s'ubica mantingui el caràcter d'espai rural no artificialitzat que ha d'actuar de coixí amb l'entorn no transformat, tot i que s'admeten les actuacions necessàries per donar un correcte tractament als límits de la implantació.

f) *Distàncies.* Les edificacions se separaran com a mínim 100 m de les lleres dels rius, rieres i barrancs. Així mateix, se separaran dels marges de les infraestructures lineals de comunicació, un mínim de 50 m de les vies locals, 100 de les generals i 150 de les autopistes, autovies i vies convencionals amb doble calçada. La distància de separació a vies fèrries serà de 100 m. Aquestes distàncies, que es consideren com els mínims desitjables, es podran disminuir justificadament en aquells casos d'edificacions agràries de necessària ubicació en una parcel·la, en què la configuració del territori les faci inabastables.

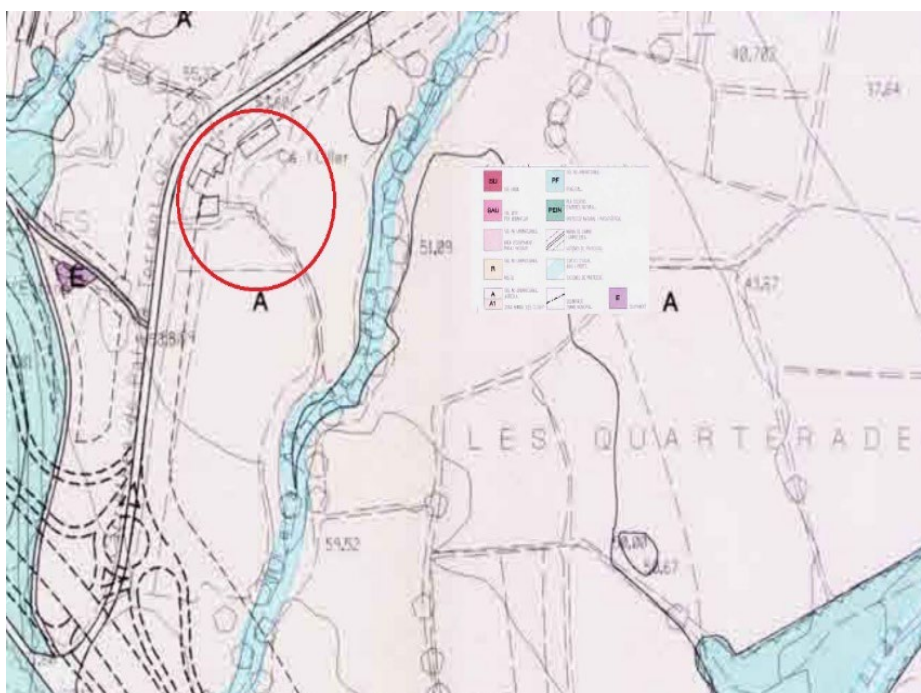
g) *Tractament exterior.* Serà obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions sigui quina sigui la seva finalitat i com a materials d'acabat només s'utilitzaran aquells que presentin colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge i no introdueixin contrastos estranys en la seva imatge dominant.

f) *Arbrat.* [Nota: l'original repeteix la lletra f] Es recomana la utilització d'arbrat per tal de facilitar la integració paisatgística de l'edificació.

4.2.6 Planejament municipal

Normes Subsidiàries de Planejament Urbanístic de Torrent, aprovació definitiva en data de desembre de 1998

Qualificació urbanística Sòl no urbanitzable. Zona agrícola. Codi A



El Mas Oller es troba en sòl no urbanitzable, en concret terrenys qualificats com Zona Agrícola (A). Els articles d'aplicació de les Normes Subsidiàries de planejament són l'article 96,99 i 104

Art. 96- Disposicions generals

Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn a què s'emplacen, amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada tipus de sòl i d'ús.

En el sòl no urbanitzable no es podran realitzar altres construccions que les destinades a explotacions agrícoles que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, així com els construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i el servei de les obres públiques. Això no obstant, podran autoritzar-se seguint el procediment previst per l'art. 44 del RG, edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que s'hagin d'emplaçar en medi rural i no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de SNU i compleixin les condicions específiques de la zona en què s'emplacin.

Art. 99- Construccions d'utilitat pública i d'interès social

Es podran autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i d'interès social que s'hagin d'emplaçar en medi rural, seguint el procediment previst en l'art. 44 del RG.

La consideració d'interès social, així com la idoneïtat de l'emplaçament i la regulació de les condicions d'edificació, serà ponderada discrecionalment per la Comissió d'Urbanisme, d'acord amb els art. 127 i 128 del TR i 44 del RG.

Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

La regulació per a les edificacions d'utilitat pública i interès social: Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert en l'art. 128 del TR, es declari d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de redactar un projecte que contempli:

- a) L'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.*
- b) Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.*

Art. 104- Zona agrícola, clau A

1. Definició: Sòls que per les seves condicions tenen un especial valor agrícola, estiguin o no conreats en el moment de la seva classificació. Aquests terrenys mereixen una especial protecció d'acord amb els criteris de l'apartat b, de l'article 177 del TR.

2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mímines de Conreu.

3. Condicions d'ús: Els únics usos permesos són l'agrícola i el ramader. L'habitatge unifamiliar només es permet a les masies existents i es podran construir nous habitatges en el cas que la finca adscrita al nou habitatge sigui la corresponent a l'Unitat Mínima de Conreu determinada per aquest municipi, la qual és de 45.000 m². El nou habitatge es situarà en una finca de superfície mínima de 30000m².

4. S'admeten les construccions de magatzems agrícoles i les ramaderes, sotmeses a les disposicions generals.

Malgrat que l'article 104.3 de les NNSS de Torrent restringeix els usos a l'agrícola i ramader, la present actuació s'empara en el règim d'aplicació directa del patrimoni arquitectònic rural establert a l'article 47.3 del TRLU. Atesa la manca de catàleg municipal, s'invoca la Disposició Transitòria Quinzena del TRLU, que habilita l'autorització de l'ús hotel·ler en masies mitjançant aquest Projecte d'Actuació Específica.

L'actuació es justifica plenament en la Clau A pel seu caràcter d'activitat complementària a l'explotació de la vinya. L'ús hotel·ler no altera la naturalesa rústica dels terrenys, sinó que garanteix la preservació de l'edificació i

la viabilitat econòmica de la producció de vi, assegurant la permanència de l'activitat agrària i evitant la degradació del paisatge.

MD.5. Normativa sectorial d'aplicació. Descripció i adequació.

- L'activitat que es proposa mitjançant un canvi d'ús de l'edificació actual és la d'hotel, i per tant li és d'aplicació el Codi Tècnic de l'Edificació, el Codi d'accessibilitat de Catalunya i la Llei 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

El projecte bàsic i executiu justificarà el compliment de les diferents normatives.

5.1. Codi Tècnic de l'Edificació (CTE)

Si s'analitza l'àmbit d'aplicació general del CTE es dedueix, segons la LOE article 2. Àmbit d'aplicació punt b:

*“b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o **tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.**”*

Segons el capítol 1. Disposicions generals, Article 2: Àmbit d'aplicació, punt 5, el CTE estableix que en tot cas haurà de comprovar-se el compliment de les exigències bàsiques del CTE quan es pretengui canviar l'ús característic en edificis existents, encara que això no impliqui necessàriament la realització d'obres.

Es donarà compliment al CTE, i es justificarà mitjançant el projecte bàsic i executiu en el seu moment.

- CTE DB-SE. Seguretat estructural
- CTE DB-SI. Seguretat en cas d'incendi
- CTE DB-SUA. Seguretat d'utilització
- CTE DB-HE. Estalvi d'energia
- CTE DB-HS. Salubritat
- CTE DB-HR. Protecció contra el soroll

5.2. Codi d' Accessibilitat de Catalunya (RD209/2023)

El projecte bàsic i executiu per a canvi d'ús a hotel de la masia i l'edificació auxiliar, donarà compliment al Codi d'accessibilitat de Catalunya 209/2023 , amb la pertinent justificació.

Pel fet de tractar-se d'un canvi d'ús per a establiment d'ús públic (ús residencial públic) mitjançant la intervenció en una edificació existent, es donarà compliment als següents apartats del Codi d'accessibilitat:

Annex 3d: Condicions edificis existents objecte d'intervenció, secció A: edificis d'ús públic,

Annex 3f: Normes d'accessibilitat per a edificis existents.

5.3. Llei 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya

El Decret 75/2020 constitueix el marc normatiu fonamental que actualitza, integra i codifica la regulació del sector turístic a Catalunya per adaptar-la a les necessitats actuals i al dret europeu, així com regula els requisits mínims perquè un establiment sigui considerat “hotel”.

El projecte bàsic i executiu donarà compliment al Decret 75/2020 de turisme de Catalunya, amb la pertinent justificació.

5.4. Altres normatives

- **Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en els Edificis (RITE)** .
Aprovat pel Reial decret 1027/2007, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en els Edificis.
- **Reglament Electrotècnic per a Baixa Tensió (REBT)**
Aprovat pel Reial decret 842/2002, de 2 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament Electrotècnic per a Baixa Tensió.
- **Procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis**
Aprovat pel Reial decret 390/2021, d'1 de juny, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis.
- **Decret d'Ecoeficiència**
Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

MD.6. Relació de superfícies. Estat actual i proposta PAE

A continuació es detallen les superfícies del present Projecte d'Actuacions Específiques (PAE) en relació amb les superfícies de l'estat actual del conjunt d'edificacions.

6.1. Superfícies construïdes generals de la finca. Estat actual.

La superfície de la parcel·la segons cadastre es de 70.997,00 m2 (DS MAS OLLER Polígon 2 Parcel·la 1 MAS OLLER Polígon 3).

A partir de l'aixecament topogràfic s'han obtingut les superfícies de les diferents edificacions:

	ESTAT ACTUAL
	Superfícies construïdes (m2)
Masia Mas Oller	1240,45
Edificació annexa (celler)	263,75
Magatzem agrícola	496,18
Construcció annexa (entrada)	24,67
TOTAL EDIFICACIONS	2025,05

La proposta del PAE afecta la masia i l'edificació annexa (celler).

Per a la masia es proposa la rehabilitació pel canvi d'ús a hotel i pel celler la reforma per a l'ús complementari del restaurant de l'hotel. Per això es traslladarà el contingut del celler al magatzem agrícola, al qual no s'hi actua ni es modifica.

6.2. Superfícies útils i construïdes : masia i celler. Estat actual.

Les superfícies útils i construïdes actuals de la masia i el celler, objecte del present PAE, són les següents:

SUPERFÍCIES ESTAT ACTUAL

MASIA	Ús	Sup. ÚTIL Int.	Sup. ÚTIL Ext.	Sup. CONSTRUÏDA
PLANTA BAIXA	Botiga	35.58 m2.	–	57.84 m2.
	Porxo botiga	–	20.95 m2.	14.27 m2 (50%)
	Habitatge	207.36 m2.	–	336.30 m2.
	Porxo	–	192.69 m2.	86.25 m2 (50%)
PLANTA PRIMERA	Habitatge	291.72 m2.	13.15 m2.	410.44 m2.
PLANTA SEGONA	Habitatge	210.45 m2.	67.60 m2.	335.35 m2.

TOTAL:		745.11 m2.	294.39 m2.	1240.45 m2.
--------	--	------------	------------	-------------

CELLER	Ús	Sup. ÚTIL Int.	Sup. ÚTIL Ext.	Sup. CONSTRUÏDA
PLANTA BAIXA	Celler	226.74 m2.	–	263.75 m2.

6.3. Superfícies útils i construïdes: masia i celler. Proposta.

La proposta afecta els edificis de la masia i del celler. Les superfícies útils i construïdes d'aquesta proposta són les següents:

SUPERFÍCIES PROPOSTA

Planta	Ús	Sup. ÚTIL Int.	Sup. ÚTIL Ext.	Sup. CONSTRUÏDA
<u>EDIFICI MASIA</u>	Botiga	71.28 m2.	–	112.01 m2.
	Porxo botiga	–	20.95 m2.	14.26 m2 (50%)
PLANTA BAIXA	Espais comuns	179.13 m2.	–	242.95 m2.
	Pèrgoles	–	58.65 m2.	–
	Serveis	76.68 m2.	–	141.55 m2.
	Espais comuns	92.57 m2.	–	95.40 m2.
PLANTA PRIMERA	Serveis	65.18 m2.	–	100.82 m2.
	Habitacions	132.59 m2.	13.15 m2.	214.14 m2.
	Espais comuns	52.83 m2.	–	73.74 m2.
PLANTA SEGONA	Habitacions	159.97 m2.	64.96 m2.	209.79 m2.
	Espais comuns	184.05 m2.	–	221.29 m2.
<u>EDIFICI CELLER</u>	Serveis	32.26 m2.	–	41.16 m2.

TOTAL:		1046.54 m2.	157.71 m2.	1467.11 m2.
--------	--	-------------	------------	-------------

Per tal d'aconseguir aquesta proposta, la intervenció tindrà diferents graus.

Una part tindrà afectació estructural, perquè cal substituir alguns trams de sostres, i una altra part serà objecte de reforma sense afectació estructural. Aquesta última englobarà instal·lacions, revestiments, tancaments interiors i exteriors i paviments.

Superfícies amb intervenció estructural:

- Masia: Planta baixa- sostre de volum sud-est 90,95 m2
- Celler: Planta baixa- sostre 263,75 m2

Superfícies afectades amb intervenció estructural: 354,70 m2

Superfícies sense intervenció estructural:

- Masia: Planta baixa- tota la planta excepte el volum sud-est (intervenció estructural) i la part de botiga 293,56 m2
- Planta primera- la totalitat 410,44 m2
- Planta segona- la totalitat 335,35 m2

Superfícies afectades sense intervenció estructural: 1.039,35 m2

MD.7. Serveis urbans existents

7.1 Descripció dels serveis actuals

Donada la naturalesa de la finca en sòl no urbanitzable, la parcel·la disposa d'una infraestructura de serveis híbrida que combina la connexió a les xarxes públiques amb sistemes d'auto abastiment.

Electricitat

Actualment, la xarxa pública de llum arriba a la finca des de banda oest, a través de la carretera. Aquesta instal·lació es veu complementada per una instal·lació de plaques fotovoltaïques, una aposta per l'eficiència energètica que permet reduir la dependència externa i optimitzar el consum. Les plaques es situen a la coberta del magatzem, formant un conjunt de 75 plaques (3 mòduls de 25 plaques cadascun).

Abastament aigua potable

En l'actualitat la finca compta amb subministrament provinent de la xarxa general d'aigua potable municipal. L'escomesa arriba també per la banda de la carretera.

Sanejament

Fins al moment actual, el sanejament s'ha resolt mitjançant dues fosses sèptiques diferenciades per a l'habitatge i l'activitat agrícola. No obstant això, recentment s'ha obtingut llicència per a la connexió a la xarxa de clavegueram municipal per a la part corresponent a l'ús residencial, amb l'objectiu de modernitzar l'evacuació de residuals i complir amb els estàndards urbanístics de l'entorn (licència núm. X2025000307).

Gas

La finca no disposa de connexió a la xarxa de gas.

7.2 Descripció de les xarxes urbanes

La Finca on es troba el Mas Oller en l'actualitat disposa d'un únic accés. Aquest accés correspon a un camí particular de terra que s'inicia en un trencant a mà dreta de la carretera GI-652, aproximadament al pK 0+225, que és apte per a camions i vehicles de gran tonatge.

La carretera GI-652 discorre pels termes municipals de Torrent i Pals dins de la comarca del Baix Empordà. Comença el seu traçat a la rotonda de la carretera C-66 dins del terme municipal de Torrent i en el seu final, que connecta una altra carretera, la C-31, acabant en la rotonda de Pals dins d'aquest mateix terme municipal.

Es preveu mantenir aquest accés a la finca.

MD.8. Pressupost d'execució material (PEM)

Tenint en compte els tipus d'actuació definits a l'apartat anterior, es calcula el pressupost d'execució material segons els següents paràmetres:

- Reforma amb afectació estructural de 354,70m² amb ús d'hotel a la província de Girona.
- Reforma sense afectació estructural de 1.039,35 m² amb ús d'hotel a la província de Girona.

El pressupost d'execució material (PEM) obtingut és de 829.488 € (vuit-cents vint-i-nou mil quatre-cents vuitanta-vuit euros).

No vàlid per a contractes.

Torrent, juny de 2026

L'EQUIP REDACTOR

Miriam Vidal Baldrich Susanna Pérez Garcia
Arquitectes

Meritxell Muñoz Menal
Arquitecta tècnica

MIRIAM
VIDAL
BALDRICH
/
num:2809
6-8

Firmado digitalmente por
MIRIAM VIDAL BALDRICH /
num:28096-8
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES, st=Girona,
o=Col·legi d'Arquitectes de
Catalunya / COAC / 0015,
ou=Col·legiat, title=Arquitecte,
sn=VIDAL BALDRICH,
givenName=MIRIAM,
serialNumber=43677139R,
cn=MIRIAM VIDAL BALDRICH /
num:28096-8,
email=miriamvidal@arquilibri.
cat
Fecha: 2026.06.10 18:22:52
+02'00'

SUSANA
PEREZ
GARCIA
/
num:529
27-3

Firmado digitalmente por
SUSANA PEREZ GARCIA /
num:52927-3
Nombre de
reconocimiento (DN):
c=ES, st=Girona, o=Col·legi
d'Arquitectes de
Catalunya / COAC / 0015,
ou=Col·legiat,
title=Arquitecte, sn=PEREZ
GARCIA,
givenName=SUSANA,
serialNumber=40357487P,
cn=SUSANA PEREZ
GARCIA / num:52927-3,
email=susannaperez@arqu
ilibri.cat
Fecha: 2026.06.10 18:25:43
+02'00'

MERITXELL
MUÑOZ
MENAL -
DNI
78002427C

Firmado
digitalmente por
MERITXELL
MUÑOZ MENAL -
DNI 78002427C
Fecha: 2026.06.10
17:53:48 +02'00'

ARQUILIBRI S.C.P.

XMPUNTI ARQUITECTURA TÈCNICA SLP

AT. AVANTPROJECTE

AT.1 Antecedents i condicionants de partida

La finca objecte del projecte es troba situada al municipi de Torrent, ubicat a la comarca del Baix Empordà, té una alçada topogràfica de 44 m, en una zona de transició entre les muntanyes de les Gavarres i la costa. Limita al nord amb el municipi de Palau-sator, a l'est amb Pals i Regencós, al Sud amb Palafrugell i a l'Oest amb Forallac.

El Mas Oller es troba fora del nucli urbà, situat en una zona de caràcter imminentment agrícola al marge dret de la carretera GI-652 en el punt Km 0,230 de Torrent.

La parcel·la on s'ubica el Mas Oller presenta una forma irregular que limita pel nord en part amb la carretera GI-652 i en part amb parcel·la agrària. Per l'est amb la riera de Can Sàbat, pel sud amb parcel·la de la mateixa propietat i per l'oest en part amb parcel·la de la mateixa propietat i en part amb la carretera GI-652. La parcel·la presenta una topografia amb un lleuger pendent en sentit sud-oest a Nord est. La major part de la parcel·la es destina al cultiu de vinya.

La finca existent, coneguda com a Mas Oller, és anterior a l'any 1946 i es tracta d'una finca rústica que comprèn els usos agrícola i d'habitatge. Es tracta d'un conjunt d'edificis formats per la masia principal (o casa pairal) i cossos annexes destinats a l'activitat agrícola pròpia de la finca.

Urbanísticament, el projecte s'ha resolt complint amb la disposició transitòria Quinzena del TRLUC donat que el municipi de Torrent no compta amb el Pla especial de catàleg de masies.

Pel que fa a les seves prestacions l'edifici compleix els requisits bàsics de qualitat establerts per la Llei d'Ordenació d'Edificació (LOE Llei 38/1999) i desenvolupats principalment pel Codi Tècnic de l'Edificació (CTE RD. 314/2006).

Igualment es dona compliment a la resta de normativa tècnica, d'àmbit estatal, autonòmic i municipal que li sigui d'aplicació.

AT.2 Descripció del projecte

AT 2.1 Descripció general del projecte

Aquest projecte recull la proposta de rehabilitació i adequació de l'edificació existent per destinar-la a hotel vinculat a l'activitat vinícola principal.

La intervenció en l'edificació no suposa en cap cas l'augment de superfície construïda ni del volum edificat.

Com s'ha explicat anteriorment, els dos volums afectats pel canvi d'ús són la masia i l'edifici annex (celler).

Hi ha una part de la planta baixa de la masia que actualment s'utilitza com a espai de tast, botiga i porxo de la botiga. Aquests espais i usos es mantenen en la proposta.

Tant en la planta baixa de la masia principal com en l'edifici annex es planteja ubicar-hi els usos complementaris de l'hotel com són l'entrada – recepció, sales, menjador, cuina, instal·lacions, magatzems i lavabos.

A nivell de planta primera i segona es plantegen les habitacions de l'hotel, totes elles amb un bany incorporat amb un total de 10 habitacions dobles repartides entre la planta primera i planta segona.

Hi ha una comunicació vertical interior amb un ascensor que dona accés a totes les plantes. Les escales es troben ubicades a tres llocs diferents, fruits de l'evolució de la casa des dels seus inicis: una d'exterior dona accés a l'actual residència del masover- que passarà a ser ubicació de serveis-, la principal s'ubica enmig de la planta i s'hi accedeix des de la zona de recepció i comunica la planta baixa amb la primera. L'accés des de la primera fins a la segona és a través d'una tercera escala, ubicada a la crugia posterior.

Les terrasses existents en planta primera i segona es mantenen, vinculades a les diferents unitats que hi tenen accés.

El nivell d'intervenció, tant en el mas com en els annexes, engloba tancaments, distribució interior, instal·lacions, revestiments i paviments. La intervenció en l'estructura és en dos punts concrets: en la substitució del sostre lleuger del volum sud-est de la masia i en la substitució del sostre de coberta del celler, ja que l'actual no és estanc ni aïllat i pot presentar patologies.

Es manté l'estructura de les crugies principals del mas, així com les façanes actuals. En cas que sigui necessari s'adaptarà les obertures existents a la normativa que li sigui d'aplicació segons la naturalesa de les peces que s'hi troben, per tal d'obtenir unes prestacions correctes quant a ús, ventilació, il·luminació, salubritat i eficiència energètica. El criteri serà sempre el de mantenir les proporcions verticals i les característiques habituals dins d'aquesta tipologia tradicional.

Es procurarà conservar els elements arquitectònics que donen caràcter a l'edifici respectant la seva composició. Per tal de donar més integració al sostre lleuger de la planta baixa (façana sud-est), es substituirà per un sostre massís, acabat amb teula àrab. Alhora, s'eliminarà la part de porxo afegida en època recent, que no es corresponia amb el volum original. El nou sostre mantindrà la superfície que hi ha hagut des de 1967 (ja reclusa respecte l'original de 1946).

Es mantindran les cobertes inclinades amb la pendent existent, de teula ceràmica àrab, de color de la gamma de terrosos. Els materials i acabats s'ajustaran a les determinacions que indica les Normes Subsidiàries de planejament.

Pel que fa a l'activitat, aquesta forma part dels Establiment Hotelier amb la modalitat Hotel, amb una categoria d'estrelles determinada pels seus serveis, i complirà amb les exigències de seguretat i accessibilitat pròpies d'un edifici segons l'article 213-3 del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

L'actual celler que hi ha a l'edificació annexa es buidarà i es destinarà a restaurant de l'hotel.

Al volum existent destinat a magatzem agrícola no s'hi intervindrà.

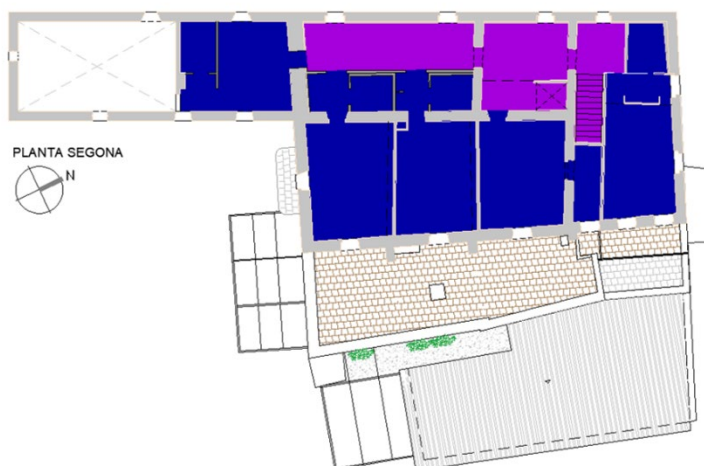
L'accés es manté per l' existent que, tot vorejant les vinyes, arriba a una primera zona de benvinguda situat a la cara sud de l'edifici annex. A través d'un portal s'entra al pati del recinte de la masia a través del qual s'accedirà a l'entrada principal de la masia i als diferents volums que conformen el conjunt.

AT 2.2 Descripció de l'edifici. Programa Funcional i descripció general dels sistemes

Comentada la configuració general de l'edifici en l'apartat MD 2.1 "Descripció general del projecte", a continuació es fa una descripció dels diferents usos que es donen en aquest conjunt d'edificis, indicant les seves característiques principals.

L'esquema d'usos aclareix la ubicació d'aquests dins els edificis objecte del PAE.

D'entrada es manté l'espai de botiga i tast, també complementària de l'activitat vinícola. La resta es destina a ús hotelier, amb la distinció de tres usos principals: espais comuns/de circulació, habitacions i serveis.





MASIA

La Masia és de planta irregular, i consta principalment de dos cossos: el principal- la masia pròpiament- i un braç lateral que es destina actualment a l'habitatge del masover. El cos principal ve definit per tres crugies longitudinals i una de transversal al fons. A les dues plantes pis es mantenen aquestes crugies. És la composició tradicional d'aquest tipus de masies, i la proposta del canvi d'ús la manté. També es mantindran els espais diàfans originals i únicament s'adaptarà la distribució per obtenir allò imprescindible que requereixi l'ús hotel·ler. El cos lateral mantindrà l'ús en planta baixa- botiga i tast de vins- i modificarà el de les plantes pis, com a ús hotel·ler.

Els forjats en planta baixa son a base de volta, en planta primera són forjats unidireccionals a base de bigues de formigó armat amb revoltó ceràmic i en planta segona son forjats unidireccionals a base de bigues de fusta, llates, encadellat ceràmic, solera de formigó i acabat amb teula àrab. L'estructura del cos lateral està format per una sola crugia amb murs de càrrega. A la planta baixa s'hi troba sostre a base de volta i en les plantes pis son forjats unidireccionals a base de bigues de fusta.

A la mateixa masia s'hi veu per la banda sud-est un porxo fet amb estructura lleugera, de construcció força recent, que no es troba integrat amb el conjunt. Una part d'aquest volum ja existia antigament, tal i com es pot comprovar en la imatge de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, en el vol de l'any 1946 que s'adjunta com a annex. Aquest PAE proposa substituir aquest sostre lleuger per un de més integrat amb la masia, probablement com era l'original, restituint així el volum que es pot veure a la imatge del vol de l'any 1967, on ja es veu reduït respecte l'original. És aquest volum el que es pren com a referència en aquesta proposta. La façana en aquest punt donarà continuïtat als dos arcs de pedra ja existents de la mateixa façana. D'aquesta manera el conjunt tindrà la coherència que la masia requereix.

A la planta baixa es manté per una banda l'espai i l'ús de botiga de vins i espai de tast, amb el seu accés propi, i per l'altra l'accés principal de la masia com a hotel. A partir de la crugia principal com a vestíbul-recepció, es distribueixen les peces que donen lloc a l'ús hotel·ler: a la crugia dreta s'hi ubiquen els lavabos de planta i l'accés a les plantes superiors mitjançant l'escala. L'ascensor es situa a l'altra banda de la recepció, dins la crugia esquerra. El fons de la planta -crugia independent- es destina a serveis de l'hotel (instal·lacions, magatzem, cuina, congelador i cambra de fred). El cos lateral que es reforma a nivell estructural conté l'espai d'esmorzars de l'hotel, amb accés des de l'exterior. Una petita pèrgola a l'exterior unificarà la façana, ja que actualment la façana principal ja en té una.

La planta primera es distribueix de la següent manera: l'espai de la crugia central és una sala comú, a mode de gran distribuïdor. A partir d'aquest es distribueixen 5 habitacions amb els banys corresponents, ocupant els espais a les crugies laterals i a la del fons. Aquesta última habitació té sortida a una terrassa privada. Una escala al fons de la sala comunica amb la planta segona. A la mateixa planta primera, hi ha una ala destinada a serveis de l'hotel (magatzem de roba, bugaderia i planxat, sala de descans del personal, lavabo de personal i vestuaris).

La planta segona consta de dues crugies laterals i una de transversal. La lateral esquerra actua com a distribuïdor i dona accés a quatre habitacions més, cadascuna amb el seu bany. La crugia transversal conté una habitació més amb el seu bany. Les habitacions orientades a sud-est tenen sortida a la terrassa existent, comptant amb un espai privat per a cadascuna.

Les façanes en general mantindran les obertures actuals, excepte alguna que es proposa nova i altres que s'amplien. La part que es veu més afectada és el volum lateral que es reforma a nivell estructural, que comptarà amb dues obertures més.

Els plànols de façana especifiquen el grau d'intervenció a cada façana i a cada obertura.

VOLUM AUXILIAR

Pel que fa al volum auxiliar, és un sol cos de planta baixa. Té una alçada considerable i consta de l'espai principal - celler- i un de tancat com a auxiliar del celler. El contingut del celler es traslladarà a l'edifici del magatzem, per facilitar així la gestió de l'activitat vinícola, tenir-la centralitzada i optimitzar-la. El sostre existent és a base de bigues de fusta, llates i teula directament formant coberta. Aquest sostre es reformarà per tal de tenir-lo consolidat, aïllat i estanc per a l'activitat de restaurant que s'hi proposa. Les obertures de façana es mantindran en la seva major part, recuperant algun forat que es va tapiar en el seu dia.

Pel que fa a la distribució, es manté l'espai principal i se li dóna l'ús de restaurant de l'hotel. Es fa la intervenció corresponent per incorporar-hi els lavabos i es manté l'espai tancat per ubicar-hi la cuina i office.

Actualment l'exterior ja compta amb espai d'aparcament per als cotxes que vénen a fer el tast de vins o la visita a les vinyes. Una part es reservarà per a l'ús hotel·ler.

AT 2.3 Relació de superfícies útils i construïdes resultants

Les superfícies que s'indiquen a continuació s'agrupen segons els usos esmentats anteriorment dins l'ús general de l'hotel: serveis, habitacions i espais comuns o de circulació. També s'especifica la part corresponent a l'ús de botiga i espai de tast, que es manté tal i com és ara.

SUPERFÍCIES PROPOSTA

Planta	Ús		Sup. ÚTIL Int.	Sup. ÚTIL Ext.	Sup. CONSTRUÏDA
<u>EDIFICI MASIA</u>	Botiga		71.28 m2.	–	112.01 m2.
	Porxo botiga		–	20.95 m2.	14.26 m2 (50%)
PLANTA BAIXA	Espais comuns		179.13 m2.	–	242.95 m2.
	Pèrgoles		–	58.65 m2.	–
	Serveis		76.68 m2.	–	141.55 m2.
	Espais comuns		92.57 m2.	–	95.40 m2.
PLANTA PRIMERA	Serveis		65.18 m2.	–	100.82 m2.
	Habitacions		132.59 m2.	13.15 m2.	214.14 m2.
	Espais comuns		52.83 m2.	–	73.74 m2.
PLANTA SEGONA	Habitacions		159.97 m2.	64.96 m2.	209.79 m2.
	Espais comuns		184.05 m2.	–	221.29 m2.
<u>EDIFICI CELLER</u>	Serveis		32.26 m2.	–	41.16 m2.
TOTAL:			1046.54 m2.	157.71 m2.	1467.11 m2.

Per tal d'aconseguir aquesta proposta, la intervenció tindrà diferents graus.

Una part tindrà afectació estructural, perquè cal substituir alguns trams de sostres, i una altra part serà objecte de reforma sense afectació estructural. Aquesta última englobarà instal·lacions, revestiments, tancaments interiors i exteriors, paviments, etc.

Superfícies amb intervenció estructural:

- Masia: Planta baixa- sostre de volum sud-est 90,95 m2
- Celler: Planta baixa- sostre 263,75 m2

Superfícies afectades amb intervenció estructural: 354,70 m2

Superfícies sense intervenció estructural:

- Masia: Planta baixa- tota la planta excepte el volum sud-est (intervenció estructural) i la part de botiga 293,56 m2
- Planta primera- la totalitat 410,44 m2
- Planta segona- la totalitat 335,35 m2

Superfícies afectades sense intervenció estructural: 1.039,35 m2

La superfície total afectada amb la intervenció és de 1.394,05 m2.

AT.3 Prestacions de l'edifici: requisits a complementar en funció de les característiques de l'edifici

Els edificis reformats proporcionaran unes prestacions de funcionalitat, seguretat i habitabilitat que garantiran les exigències bàsiques del CTE, en relació amb els requisits bàsics de la LOE, així com també donen resposta a la resta de normativa d'aplicació.

El projecte bàsic i executiu corresponent desenvoluparà amb detall tots els aspectes que justificaran el seu compliment.

Torrent, juny de 2026

L'EQUIP REDACTOR

Miriam Vidal Baldrich

Arquitectes

MIRIAM
VIDAL
BALDRICH
/
num:2809
6-8

Firmado digitalmente por
MIRIAM VIDAL BALDRICH /
num:28096-8
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES, st=Girona,
o=Col·legi d'Arquitectes de
Catalunya / COAC / 0015,
ou=Col·legiat, title=Arquitecte,
sn=VIDAL BALDRICH,
givenName=MIRIAM,
serialNumber=43677139R,
cn=MIRIAM VIDAL BALDRICH /
num:28096-8,
email=miriamvidal@arquilibri.
cat
Fecha: 2026.06.10 18:23:25
+02'00'

Susanna Pérez Garcia

SUSANA
PEREZ
GARCIA /
num:529
27-3

Firmado digitalmente por SUSANA
PEREZ GARCIA / num:52927-3
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, st=Girona, o=Col·legi
d'Arquitectes de Catalunya / COAC /
0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte,
sn=PEREZ GARCIA,
givenName=SUSANA,
serialNumber=40357487P,
cn=SUSANNA PEREZ GARCIA /
num:52927-3,
email=susannaperez@arquilibri.cat
Fecha: 2026.06.10 18:26:00 +02'00'

Meritxell Muñoz Menal

Arquitecta tècnica

MERITXELL
MUÑOZ
MENAL -
DNI
78002427C

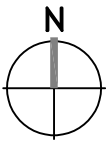
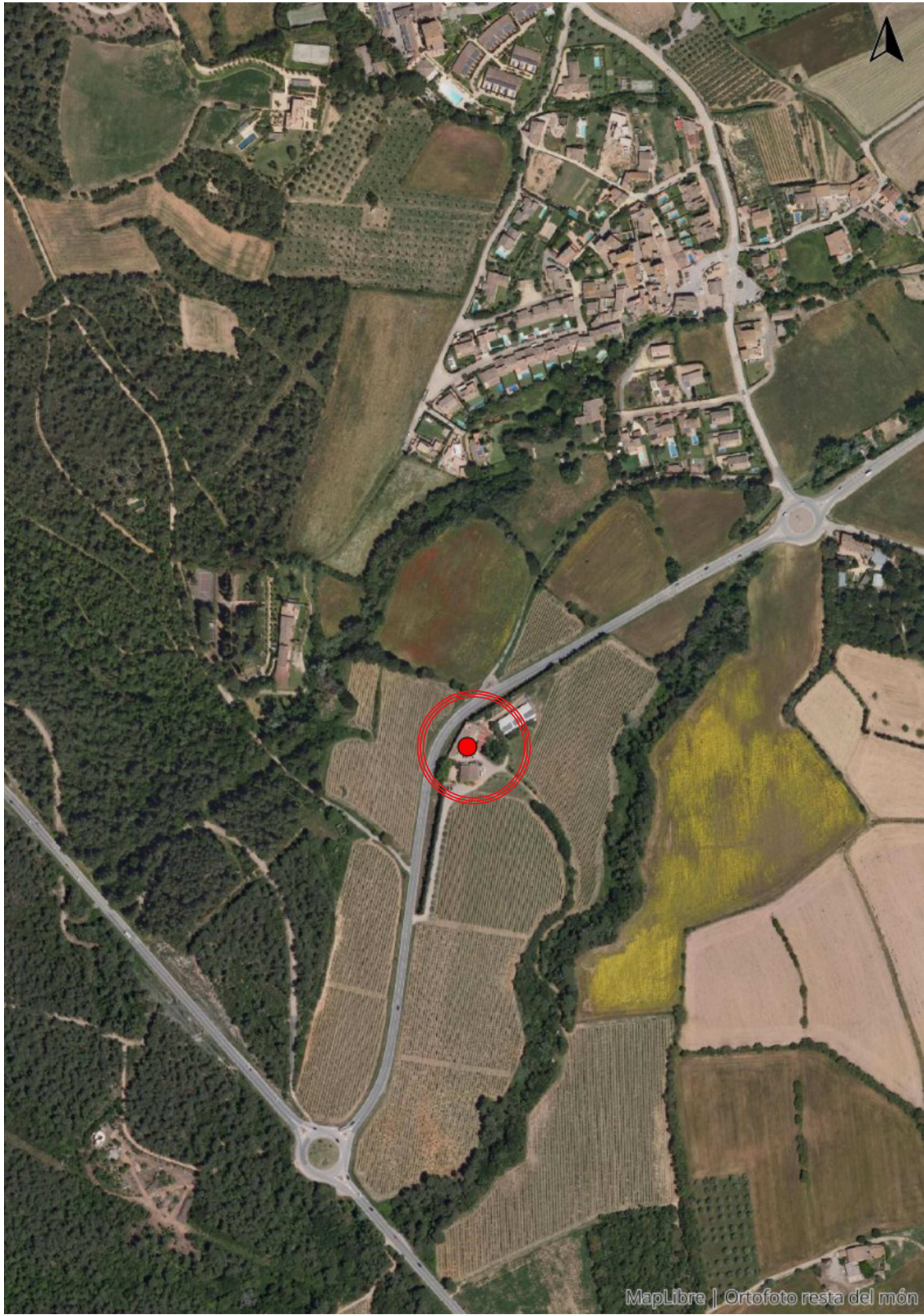
Firmado
digitalmente por
MERITXELL
MUÑOZ MENAL -
DNI 78002427C
Fecha: 2026.06.10
17:54:01 +02'00'

ARQUILIBRI S.C.P.

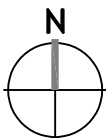
XMPUNTI ARQUITECTURA TÈCNICA SLP

II DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1- Situació i emplaçament	e. 1/5.000 i 1/500
2- Ordenació	e. 1/5.000
3- Topogràfic	e. 1/2.000
4- Justificació antiguitat edificació	s/e
5- Pla territorial de l'Empordà	s/e
6- Serveis urbanístics	e. 1/750
7- Estat actual masia. Planta baixa	e. 1/100
8- Estat actual masia. Planta primera	e. 1/100
9- Estat actual masia. Planta segona	e. 1/100
10- Estat actual masia. Planta coberta	e. 1/100
11- Estat actual masia. Façanes	e. 1/100
12- Estat actual masia. Façanes	e. 1/100
13- Estat actual masia. Façanes	e. 1/100
14- Estat actual masia. Seccions	e. 1/100
15- Estat actual masia. Seccions	e. 1/100
16- Estat actual celler. Plantes i secció	e. 1/100
17- Estat actual celler. Façanes	e. 1/100
18- Proposta masia. Planta baixa	e. 1/100
19- Proposta masia. Planta primera	e. 1/100
20- Proposta masia. Planta segona	e. 1/100
21- Proposta masia. Planta coberta	e. 1/100
22- Proposta d'usos.	e. 1/200
23- Proposta masia. Façanes	e. 1/100
24- Proposta masia. Façanes	e. 1/100
25- Proposta masia. Façanes	e. 1/100
26- Proposta masia. Façanes	e. 1/100
27- Proposta masia. Seccions	e. 1/100
28- Proposta masia. Seccions	e. 1/100
29- Proposta celler. Plantes	e. 1/100
30- Proposta celler. Façanes	e. 1/100
31- Proposta celler. Façanes i secció	e. 1/100

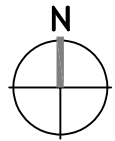
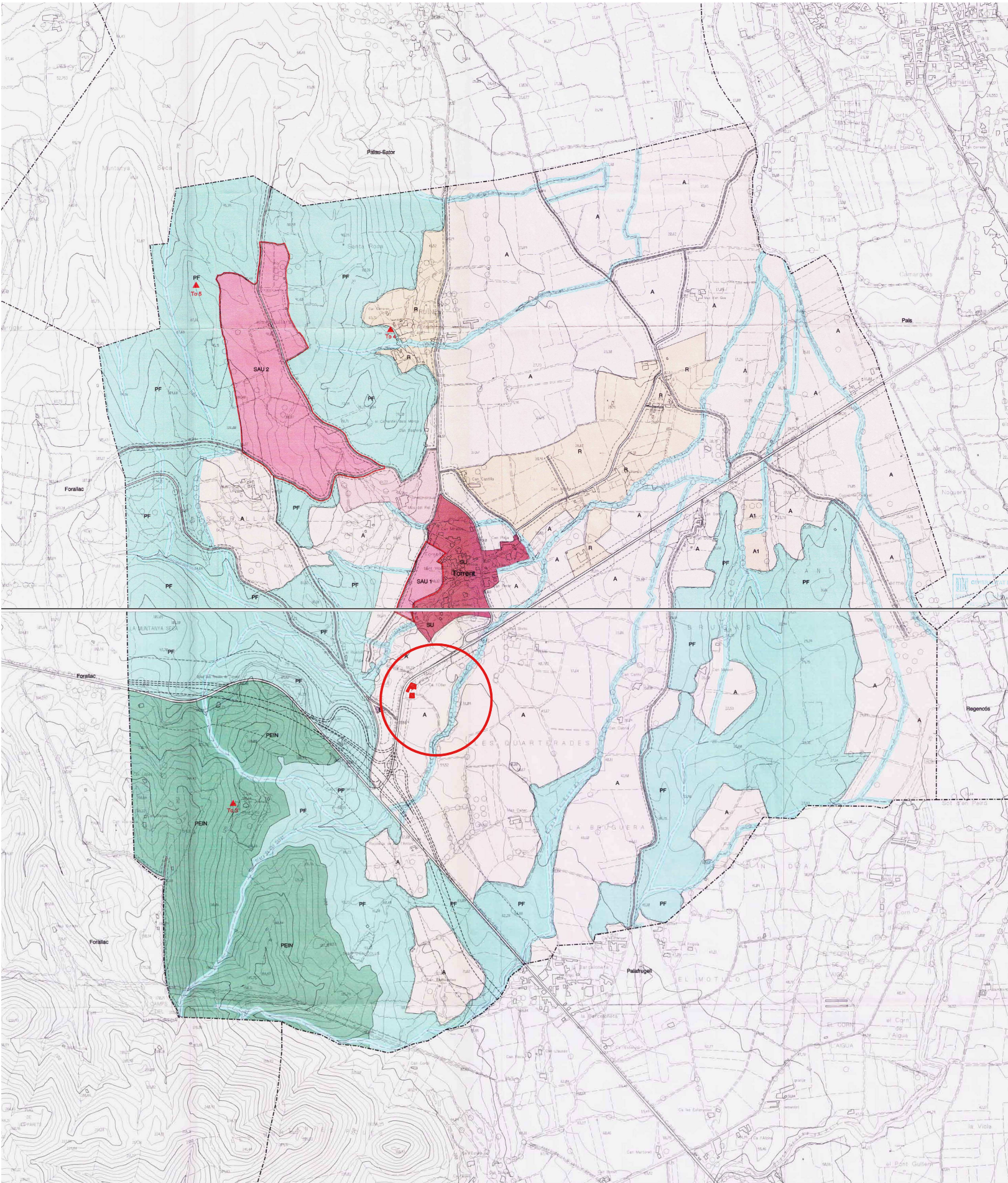


SITUACIÓ e: 1/5.000



EMPLAÇAMENT e: 1/500

ARQuilibri S.C.P / XM PUNTÍ Arquitectura tècnica S.L.P 657.932.162 / 676.005.868	Promotor/s: JARO S.L.	Juny 2026 Ref.: 1824	PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA - CANVI D'ÚS DE MASIA A HOTEL	
			1 SITUACIÓ I EEMPLAÇAMENT	"Mas Oller" - Ctra. de Pals 17123 - TORRENT (Girona)



NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT (1998)

Clau A: Sòl no urbanitzable, agrícola.

SU	SÒL URBÀ.	PF	SÒL NO URBANITZABLE. FORESTAL.
SAU	SÒL APTÈ PER URBANITZAR.	PEIN	PLA D'ESPÀIS D'INTERÈS NATURAL. PROTECCIÓ NATURAL I PAISATGÍSTICA.
	SÒL NO URBANITZABLE. ÀREA D'EQUIPAMENT PRIVAT HOTELER.		XARXA DE CAMINS I CARRETERES. SISTEMES DE PROTECCIÓ.
R	SÒL NO URBANITZABLE. RÚSTIC.		CURSOS D'AIGUA, RIUS I RIERES. SISTEMES DE PROTECCIÓ.
A	SÒL NO URBANITZABLE. AGRICOLA.		DELIMITACIÓ TERME MUNICIPAL.
A1	ZONA HUMIDA "LES CLOSES".	E	EQUIPAMENT.

EDIFICIS I CONJUNTS SUBJECTES A PROTECCIÓ ▲

To3 Ermita de Sant Llop

To4 Can Figa

To5 Cementiri dels Moros

Diligència

Per fer constar que el present text refòs, s'ha redactat en compliment de l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Girona de data 22 de desembre de 1998 d'aprovació definitiva.

La secretària

Normes Subsidiàries de Planejament

Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme

Ajuntament de Torrent

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORRENT

EN COMISIÓN DE LA COMISIÓN DE GIRONA EN 22 DES. 1998

LA SECRETARIA

7a.- Règim del sòl

ARQuilibri S.C.P / XM PUNTÍ Arquitectura tècnica S.L.P 657.932.162 / 676.005.868	Promotor/s: JARO S.L.	Juny 2026 Ref.: 1824	PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA - CANVI D'ÚS DE MASIA A HOTEL	
			2	ORDENACIÓ "Mas Oller" - Ctra. de Pals 17123 - TORRENT (Girona)



TOPOGRÀFIC

ARQuilibri S.C.P / XM PUNTÍ Arquitectura tècnica S.L.P
657.932.162 / 676.005.868

Promotor/s:
JARO S.L.

Juny 2026
Ref.: 1824

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA - CANVI D'ÚS DE MASIA A HOTEL

3 TOPOGRÀFIC

e: 1/2.000

"Mas Oller" - Ctra. de Pals
17123 - TORRENT (Girona)



1946196719751983



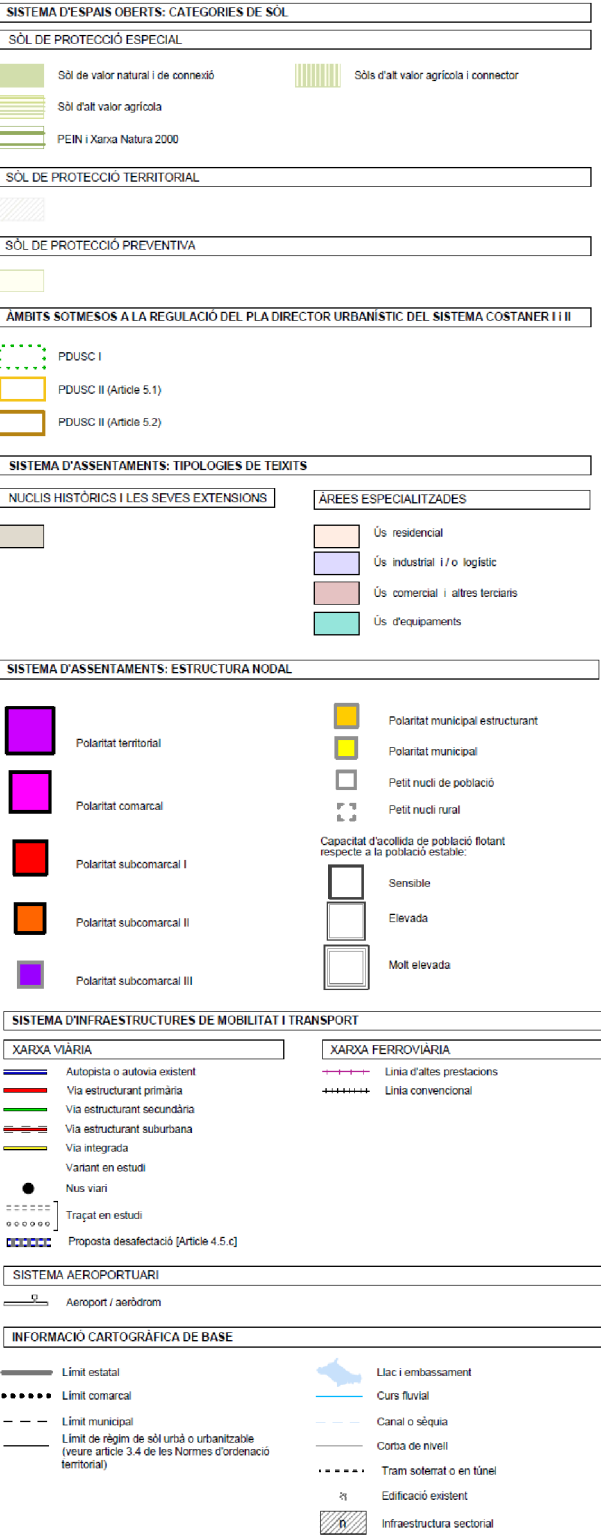
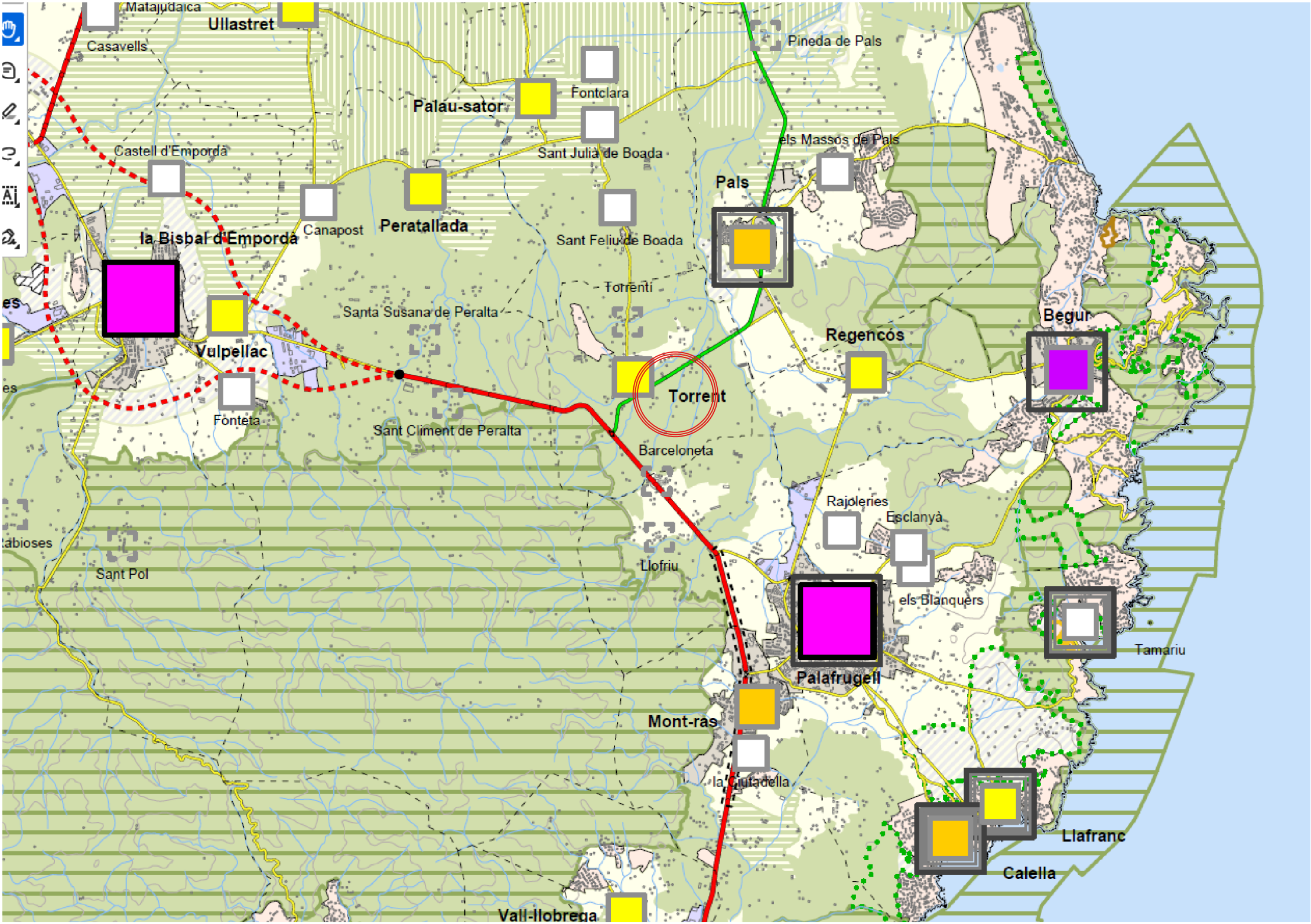
1994200020062010



20222025

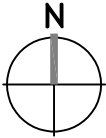
ORTOFOTOPLÀNOL PER ANYS (Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya)

ARQuilibri S.C.P / XM PUNTÍ Arquitectura tècnica S.L.P 657.932.162 / 676.005.868	Promotor/s: JARO S.L.	Juny 2026 Ref.: 1824	PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA - CANVI D'ÚS DE MASIA A HOTEL	
			4 JUSTIFICACIÓ ANTIGUITAT EDIFICACIÓ	"Mas Oller" - Ctra. de Pals 17123 - TORRENT (Girona)



En cas de superposició entre els límits dels espais de protecció especial que resulten d'instruments sectorials aprovats (PEIN i Xarxa Natura 2000) amb les delimitacions dels assentaments (nuclis històrics i àrees especialitzades), gràficament ha prevalgut la delimitació dels espais de protecció, sense perjudici dels ajustaments pertinents a les escales adequades (veure capítol 6 de la Memòria del Pla).

PLA DIRECTOR TERRITORIAL DE L'EMPORDÀ



ARQuilibri S.C.P / XM PUNTÍ Arquitectura tècnica S.L.P
657.932.162 / 676.005.868

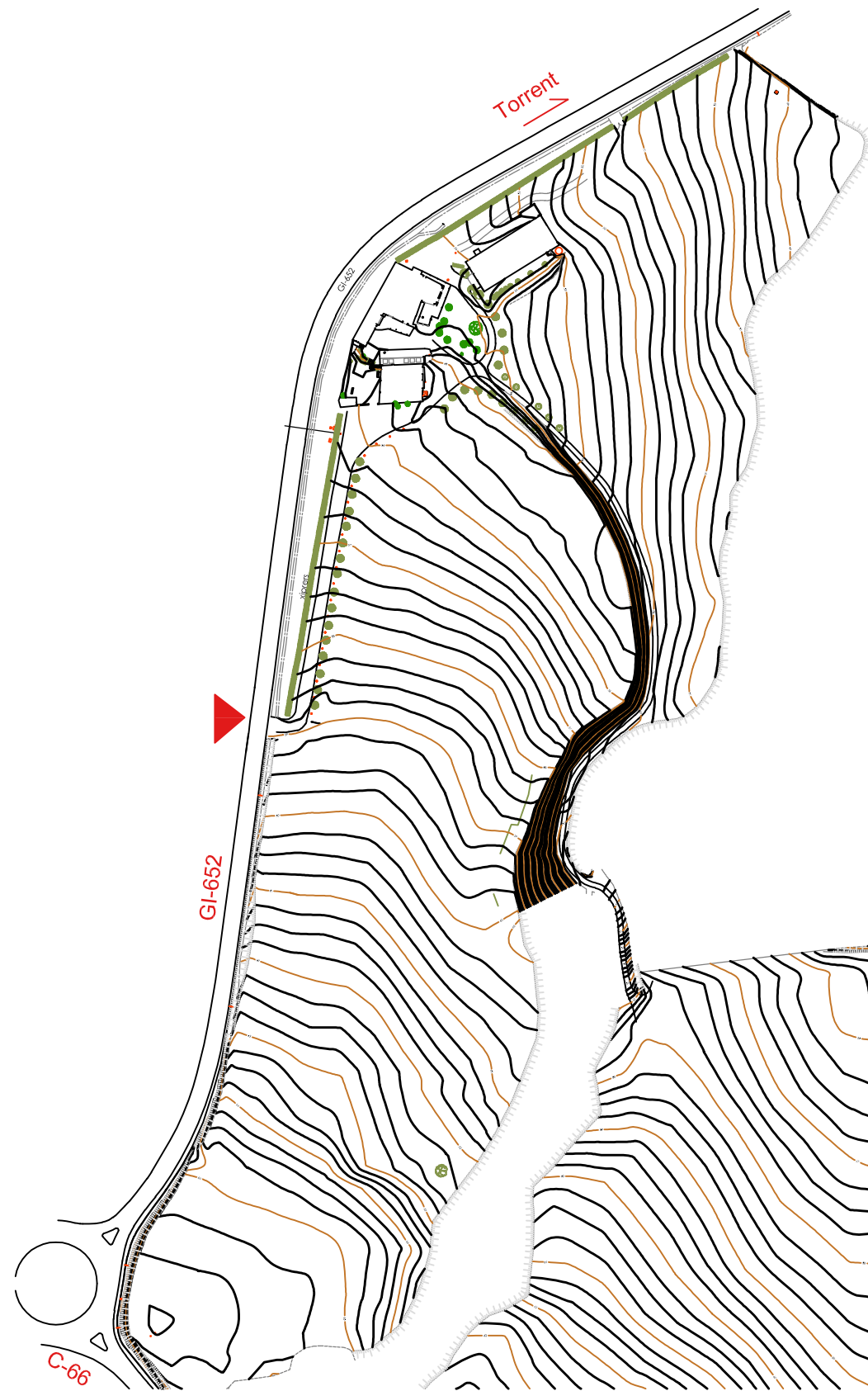
Promotor/s:
JARO S.L.

Juny 2026
Ref.: 1824

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA - CANVI D'ÚS DE MASIA A HOTEL

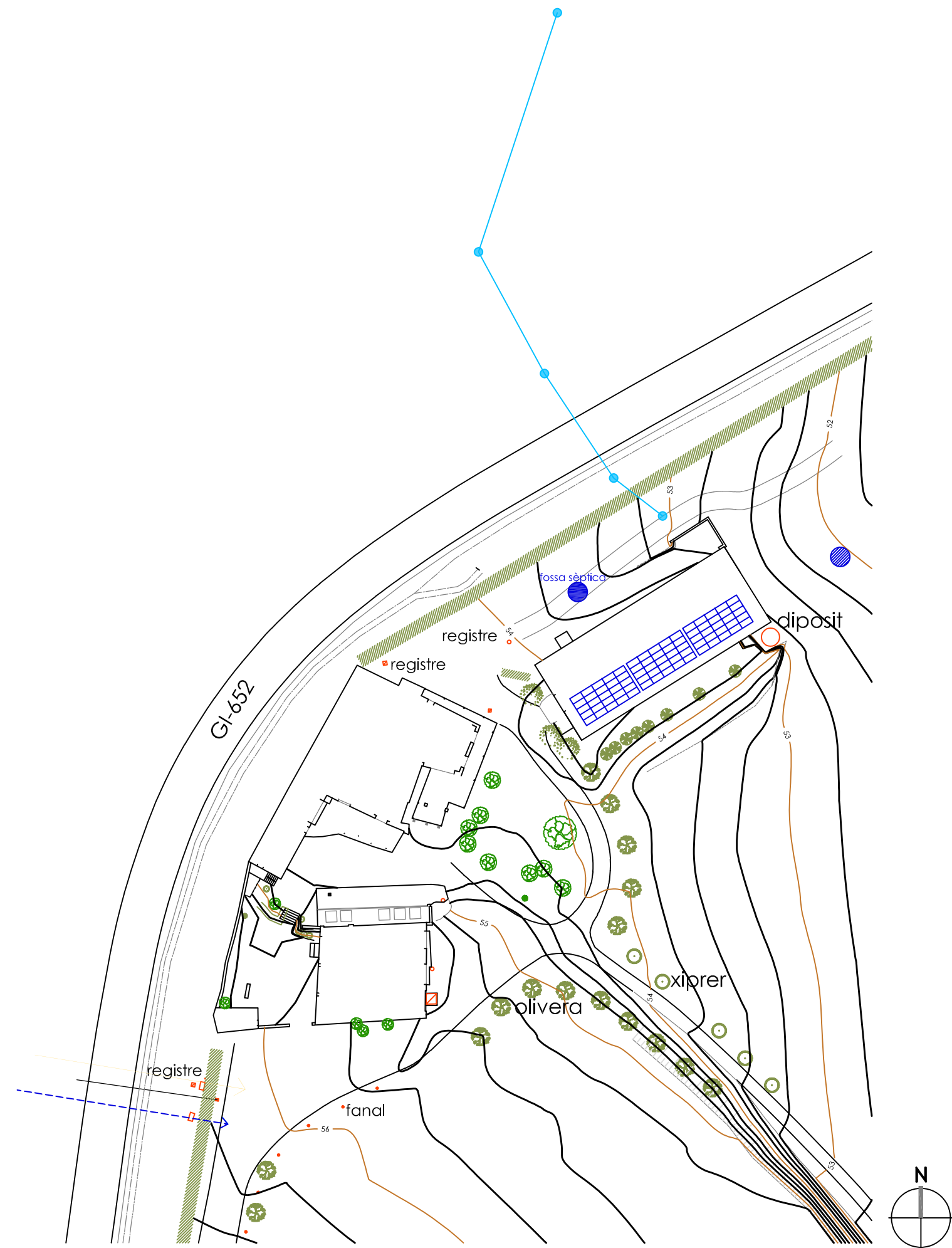
5 PLA TERRITORIAL DE L'EMPORDÀ

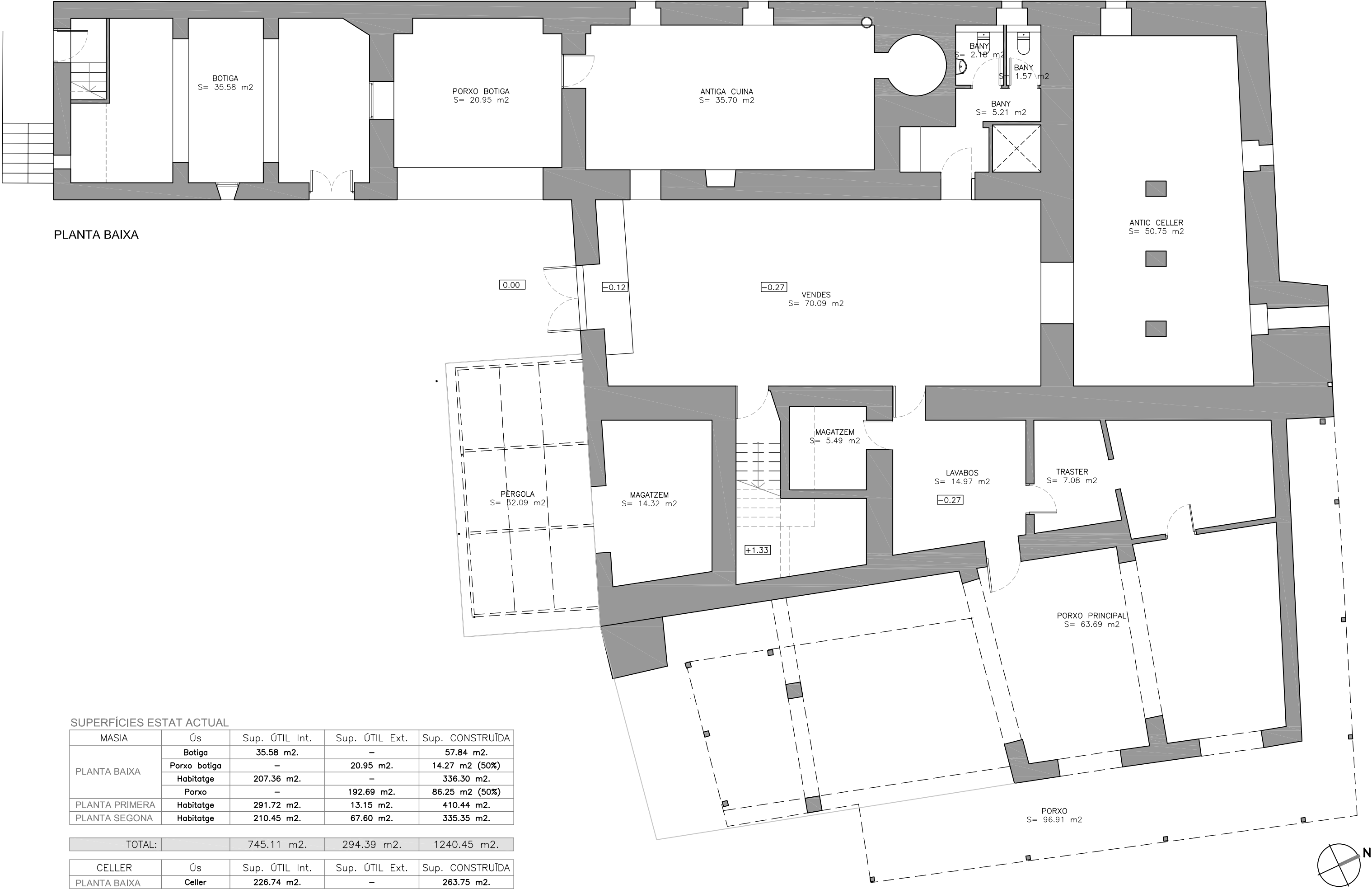
"Mas Oller" - Ctra. de Pals
17123 - TORRENT (Girona)



ACCESSOS I SERVEIS URBANÍSTICS

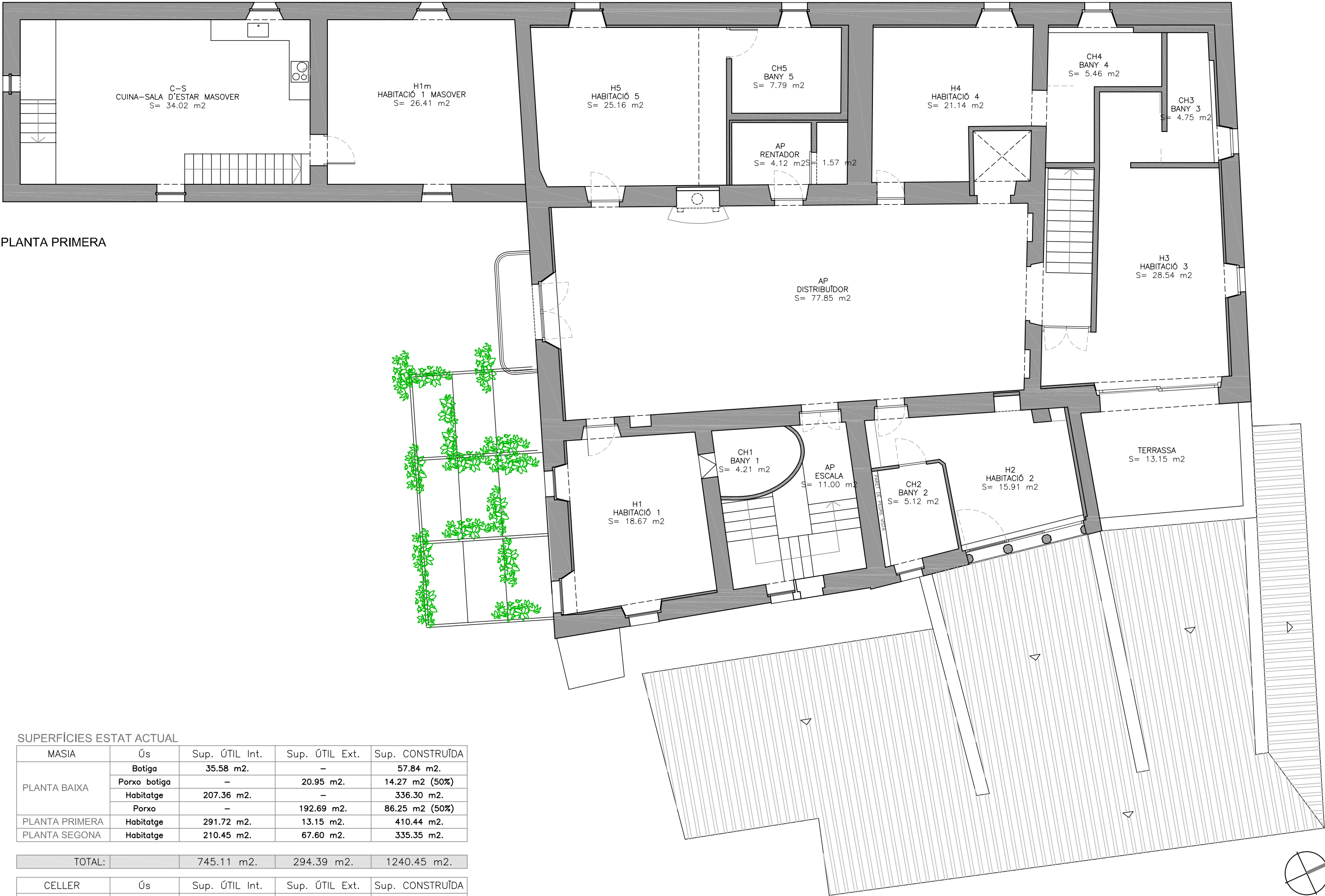
-  Accés a la finca
-  Escomesa electricitat
-  Escomesa aigua
-  Instal.lació fotovoltaica
-  Fossa sèptica masia
-  Fossa sèptica activitat agrícola
-  Previsió connexió sanejament segons llicència atorgada X2025000307
-  Pous de registre previstos





SUPERFÍCIES ESTAT ACTUAL

MASIA	Ús	Sup. ÚTIL Int.	Sup. ÚTIL Ext.	Sup. CONSTRUÏDA
PLANTA BAIXA	Botiga	35.58 m2.	–	57.84 m2.
	Porxo botiga	–	20.95 m2.	14.27 m2 (50%)
	Habitatge	207.36 m2.	–	336.30 m2.
	Porxo	–	192.69 m2.	86.25 m2 (50%)
PLANTA PRIMERA	Habitatge	291.72 m2.	13.15 m2.	410.44 m2.
PLANTA SEGONA	Habitatge	210.45 m2.	67.60 m2.	335.35 m2.
TOTAL:		745.11 m2.	294.39 m2.	1240.45 m2.
CELLER	Ús	Sup. ÚTIL Int.	Sup. ÚTIL Ext.	Sup. CONSTRUÏDA
PLANTA BAIXA	Celler	226.74 m2.	–	263.75 m2.



PLANTA PRIMERA

SUPERFÍCIES ESTAT ACTUAL

MASIA	Ús	Sup. ÚTIL Int.	Sup. ÚTIL Ext.	Sup. CONSTRUÏDA
PLANTA BAIXA	Botiga	35.58 m2.	–	57.84 m2.
	Porxo botiga	–	20.95 m2.	14.27 m2 (50%)
	Habitatge	207.36 m2.	–	336.30 m2.
	Porxo	–	192.69 m2.	86.25 m2 (50%)
PLANTA PRIMERA	Habitatge	291.72 m2.	13.15 m2.	410.44 m2.
PLANTA SEGONA	Habitatge	210.45 m2.	67.60 m2.	335.35 m2.

TOTAL:		745.11 m2.	294.39 m2.	1240.45 m2.
--------	--	------------	------------	-------------

CELLER	Ús	Sup. ÚTIL Int.	Sup. ÚTIL Ext.	Sup. CONSTRUÏDA
PLANTA BAIXA	Celler	226.74 m2.	–	263.75 m2.



PLANTA SEGONA

SUPERFÍCIES ESTAT ACTUAL

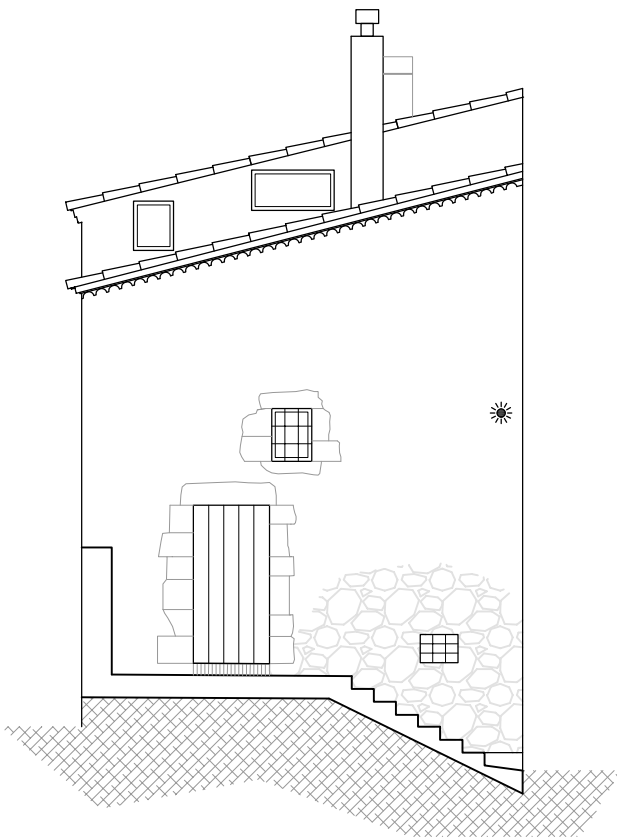
MASIA	Ús	Sup. ÚTIL Int.	Sup. ÚTIL Ext.	Sup. CONSTRUÏDA
PLANTA BAIXA	Botiga	35.58 m2.	–	57.84 m2.
	Porxo botiga	–	20.95 m2.	14.27 m2 (50%)
	Habitatge	207.36 m2.	–	336.30 m2.
	Porxo	–	192.69 m2.	86.25 m2 (50%)
PLANTA PRIMERA	Habitatge	291.72 m2.	13.15 m2.	410.44 m2.
PLANTA SEGONA	Habitatge	210.45 m2.	67.60 m2.	335.35 m2.
TOTAL:		745.11 m2.	294.39 m2.	1240.45 m2.
CELLER	Ús	Sup. ÚTIL Int.	Sup. ÚTIL Ext.	Sup. CONSTRUÏDA
PLANTA BAIXA	Celler	226.74 m2.	–	263.75 m2.



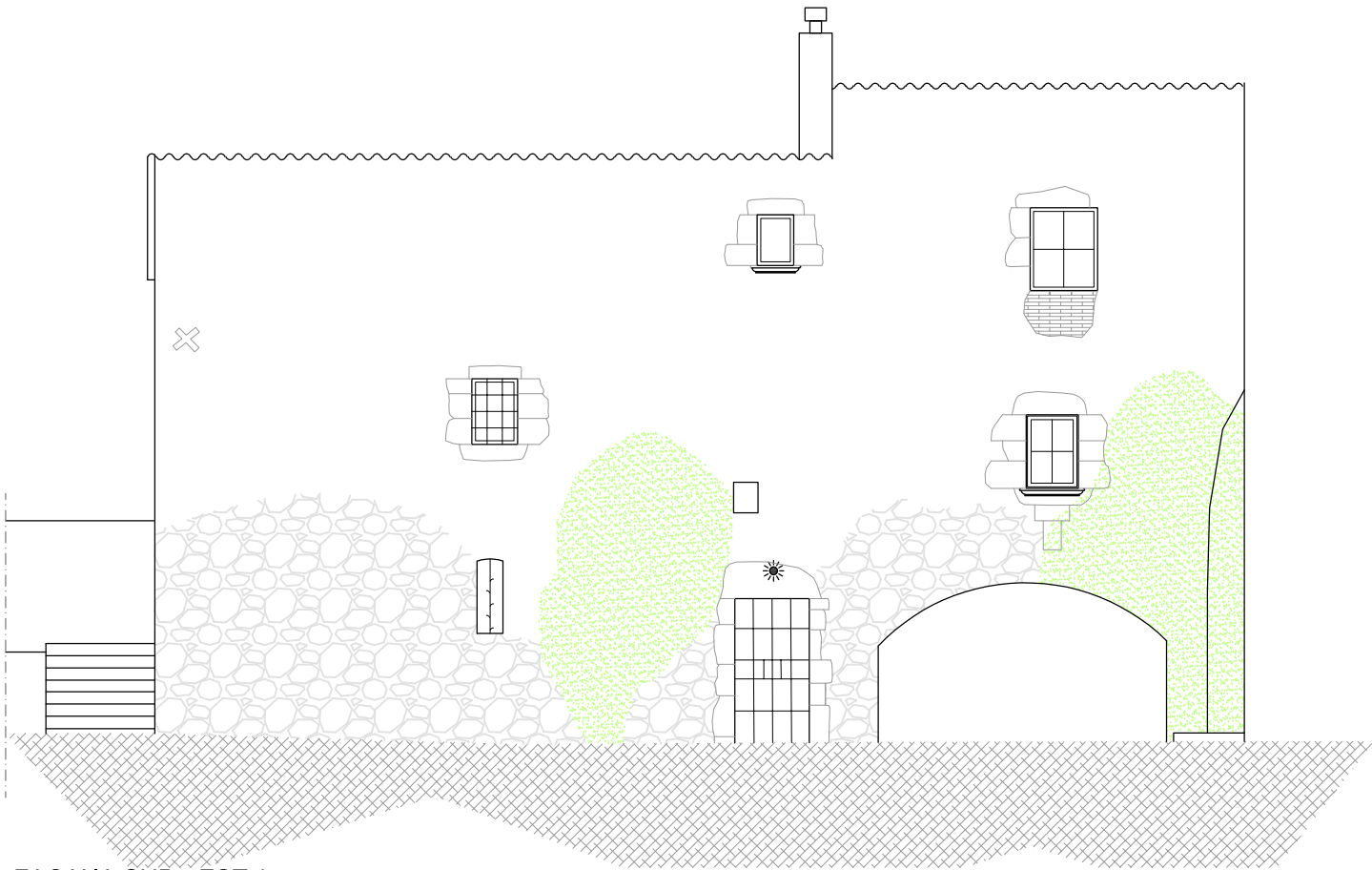
PLANTA COBERTA



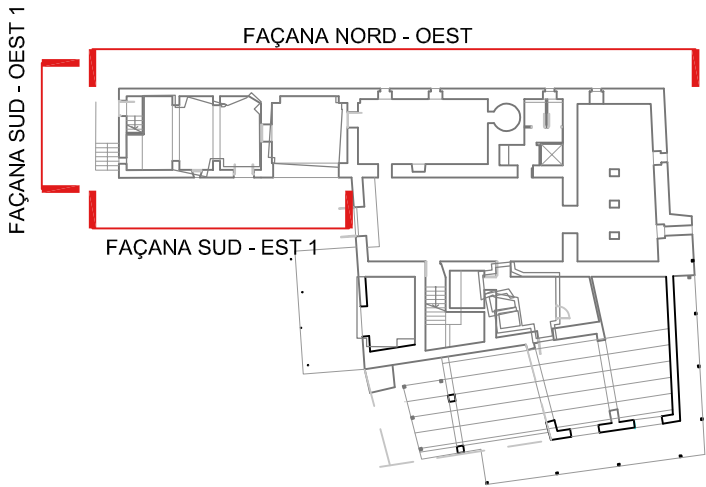
FAÇANA NORD - OEST

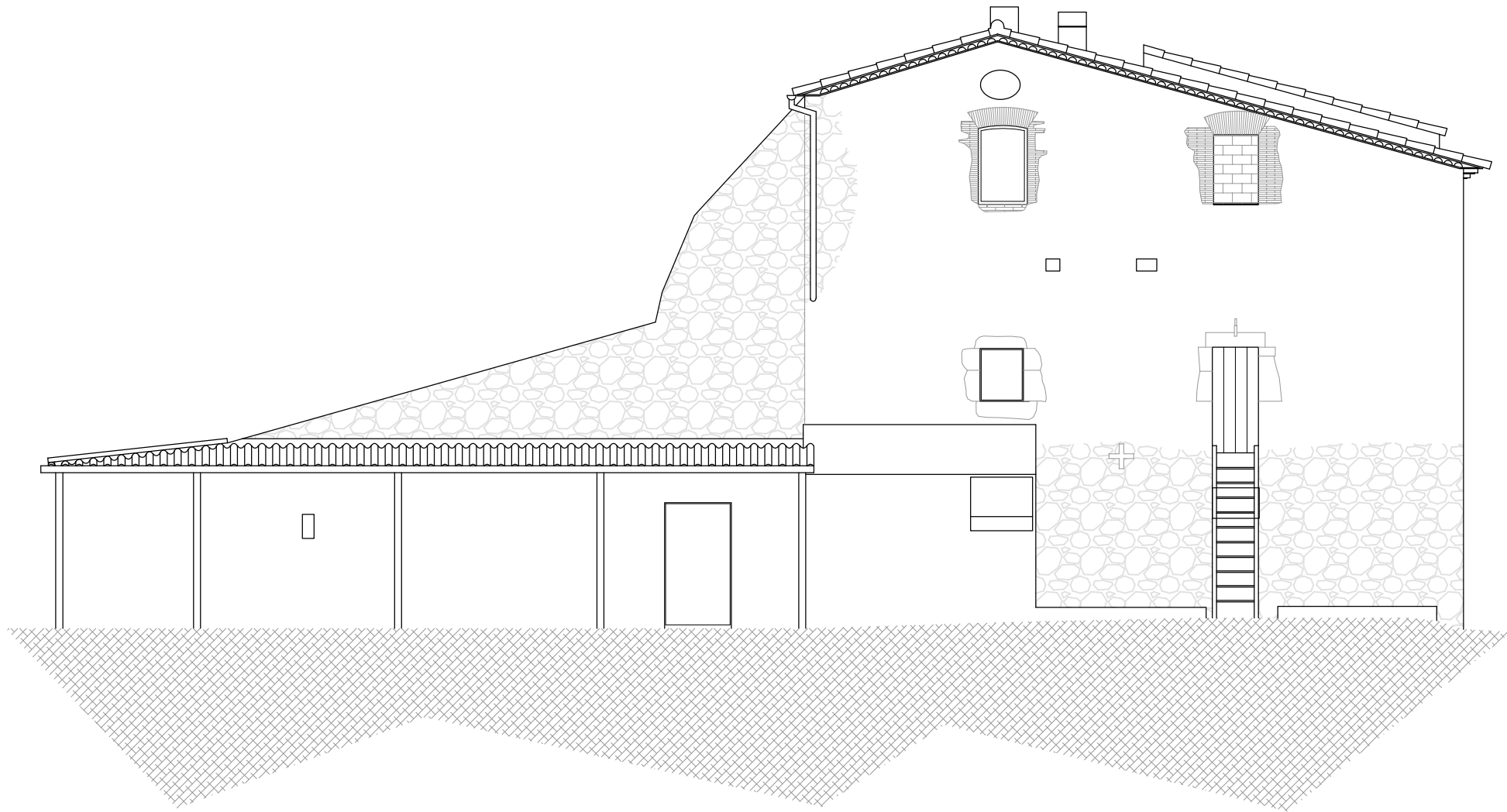


FAÇANA SUD - OEST 1

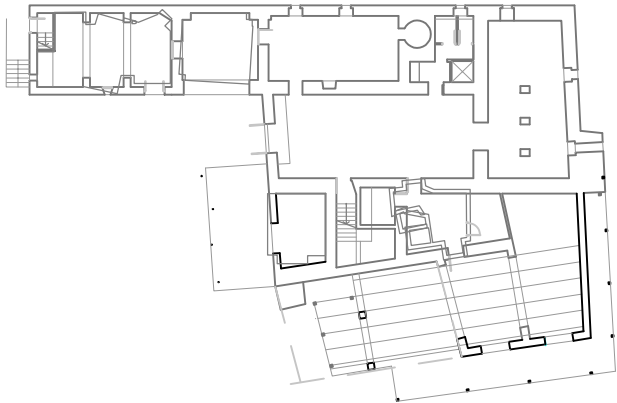


FAÇANA SUD - EST 1

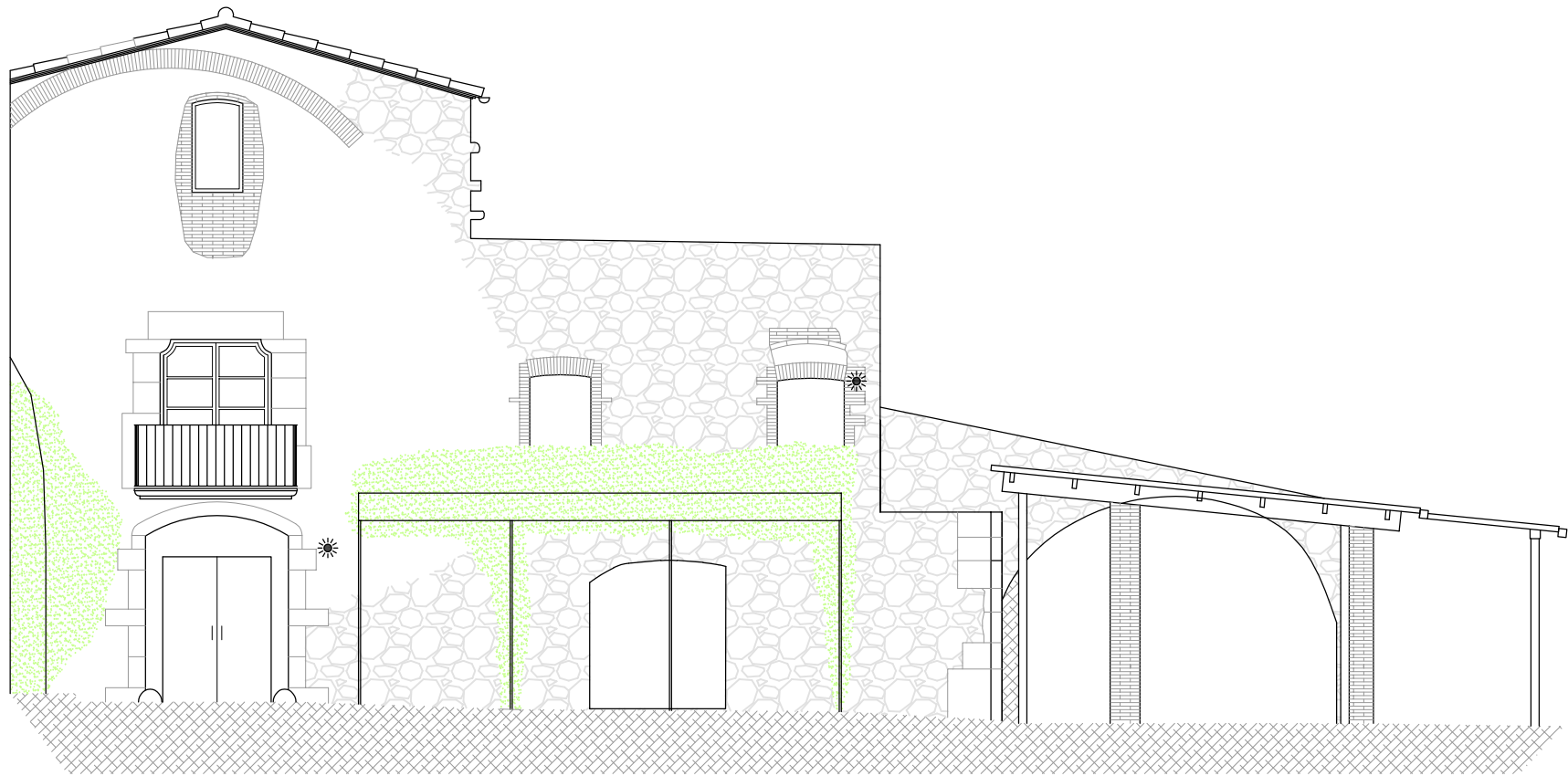




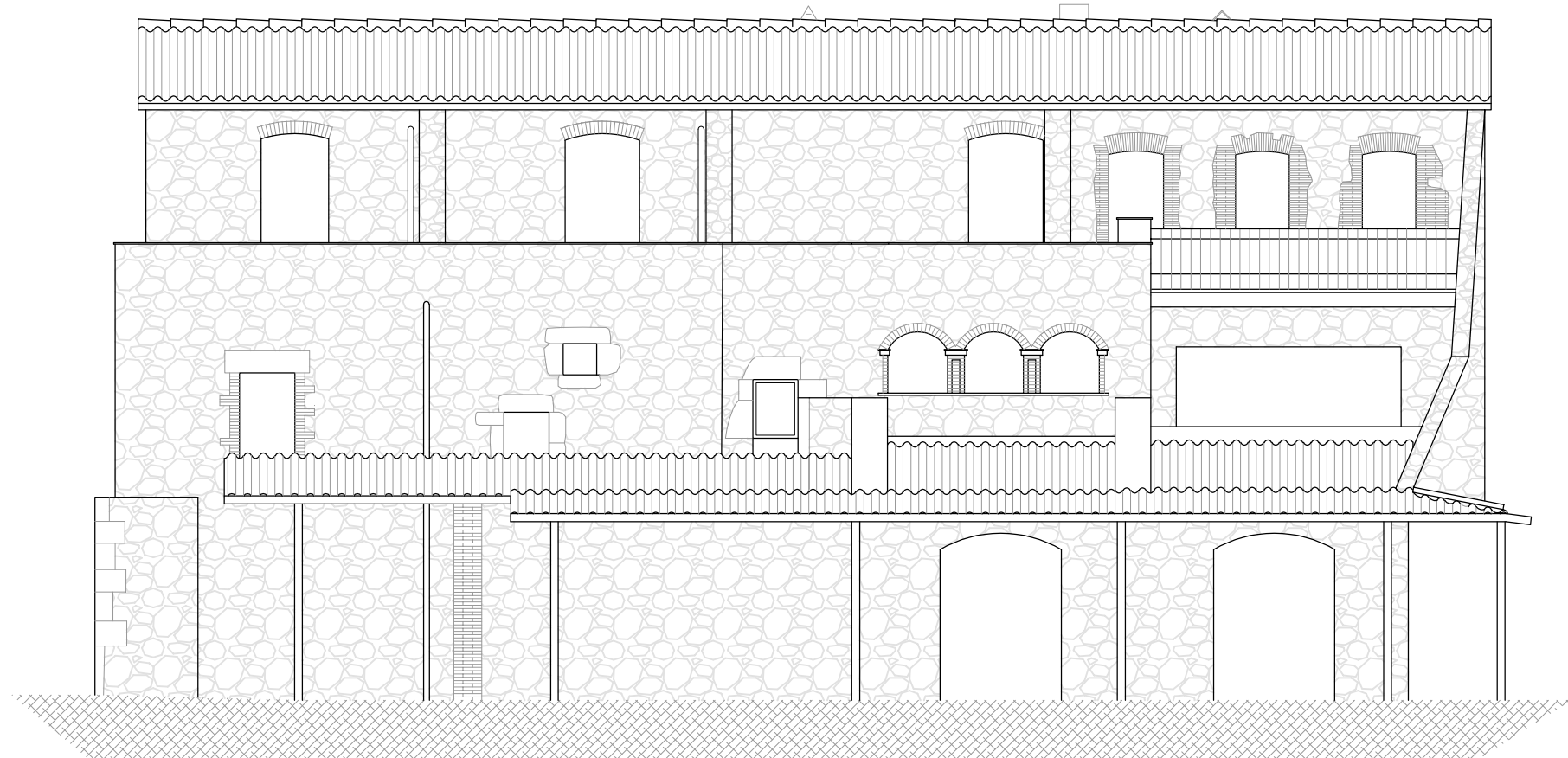
FAÇANA NORD - EST



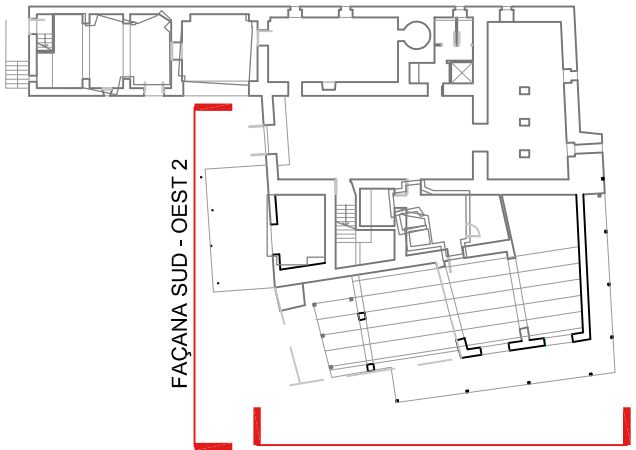
FAÇANA NORD - EST



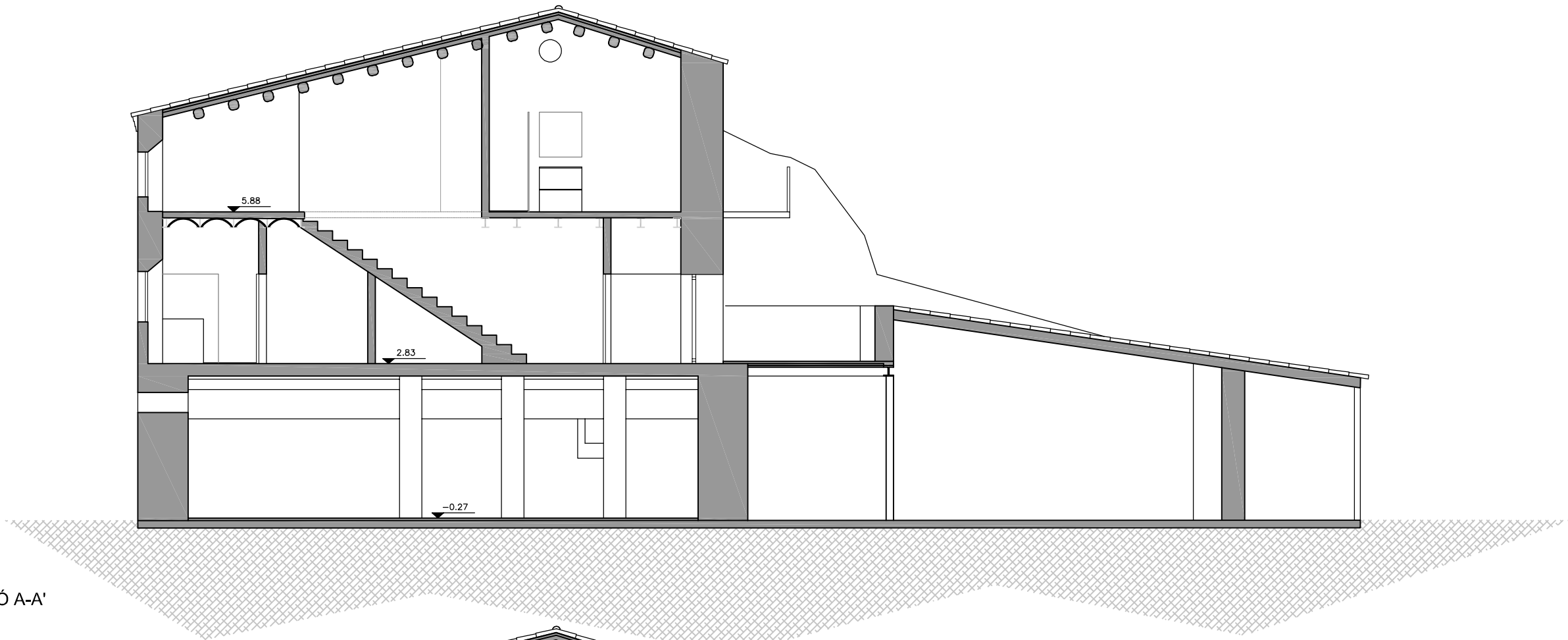
FAÇANA SUD - OEST 2



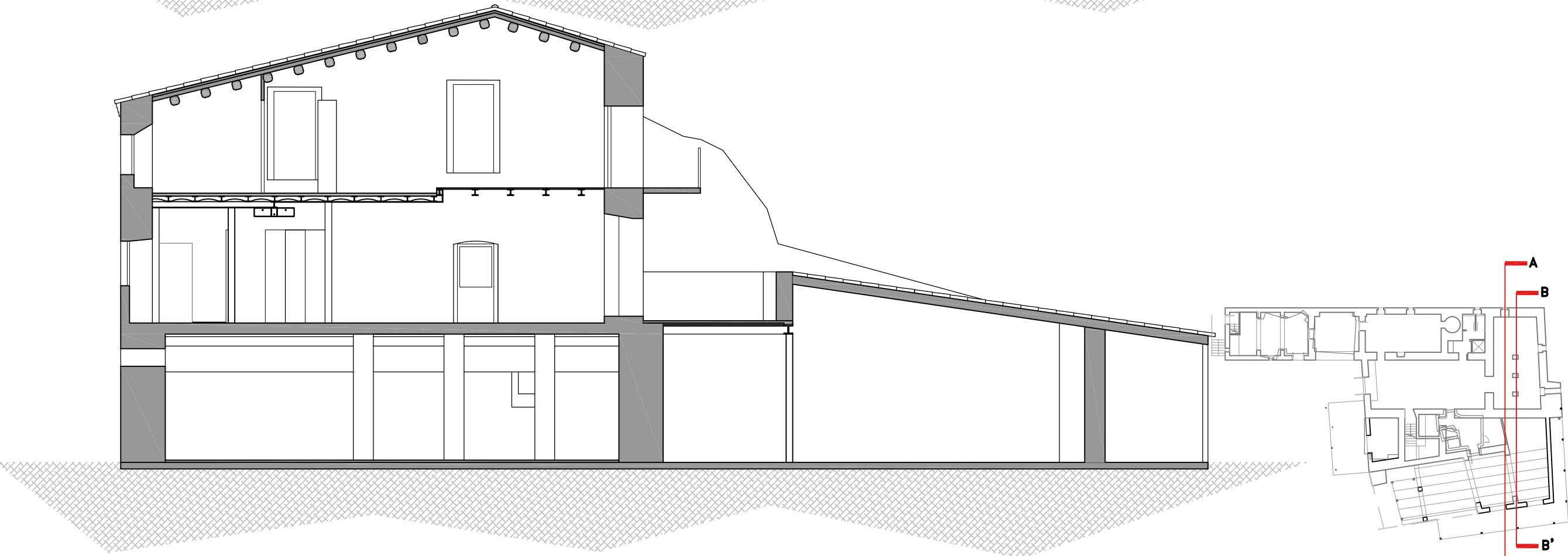
FAÇANA SUD - EST 2



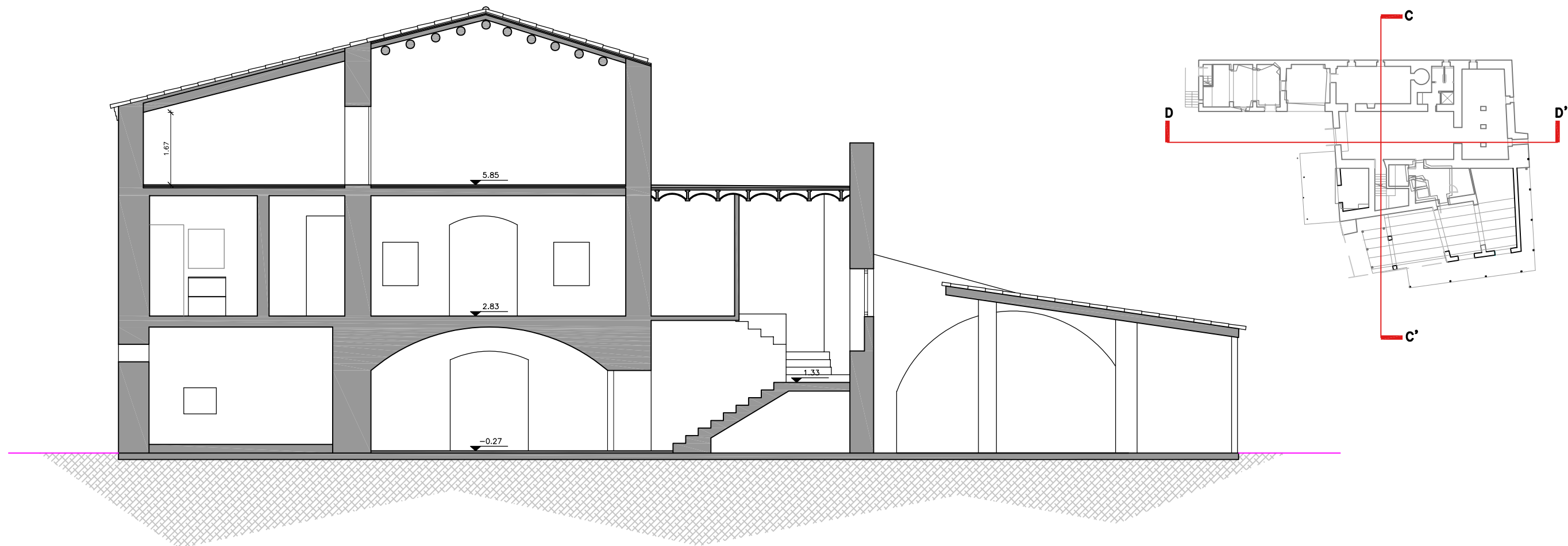
FAÇANA SUD - EST 2



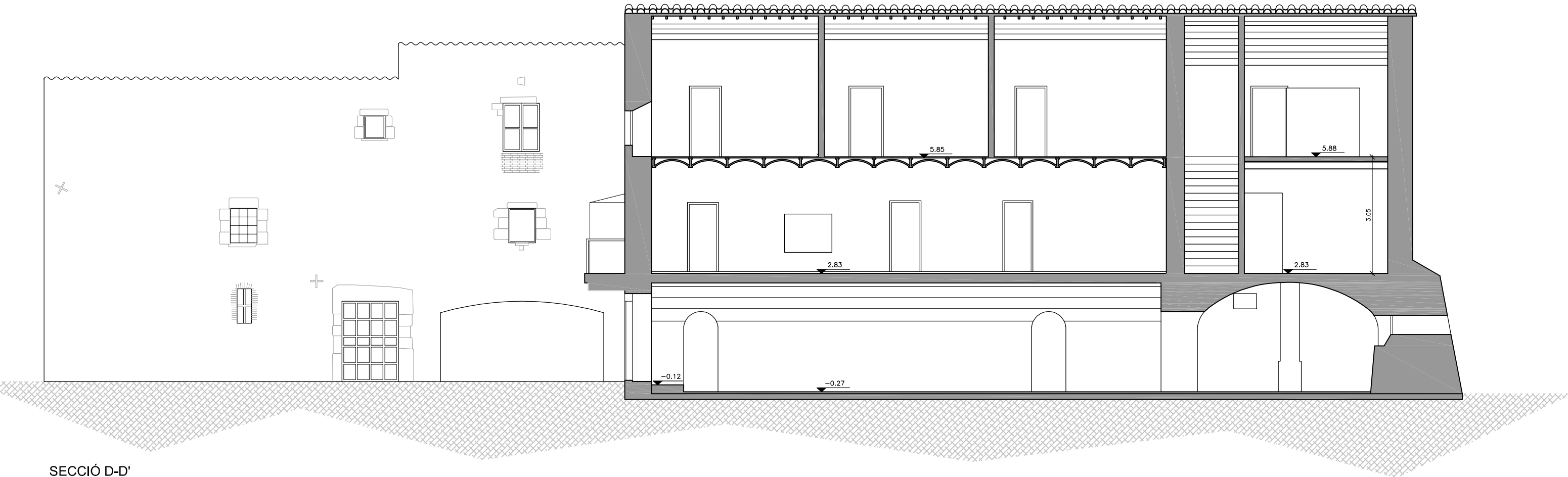
SECCIÓ A-A'



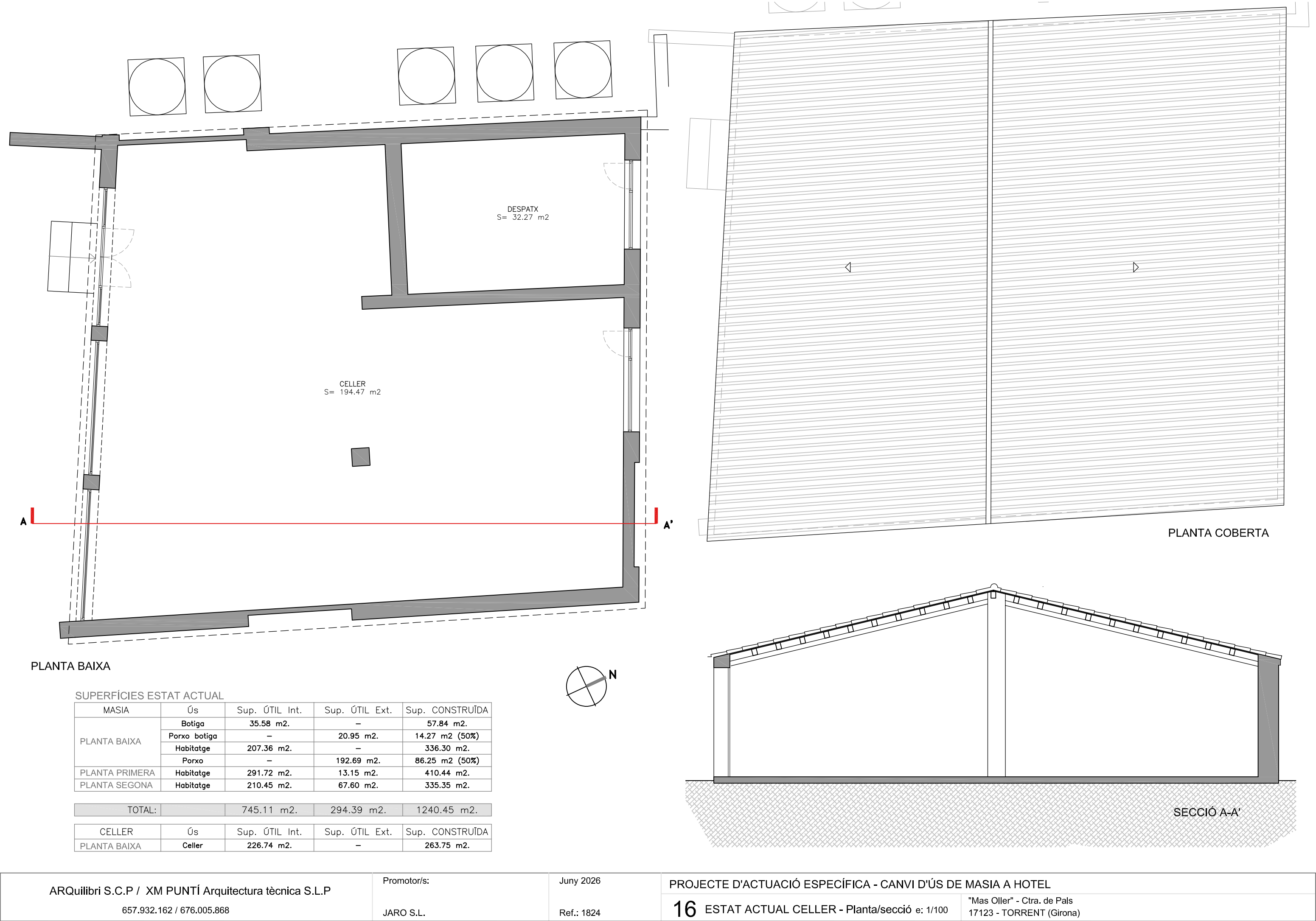
SECCIÓ B-B'

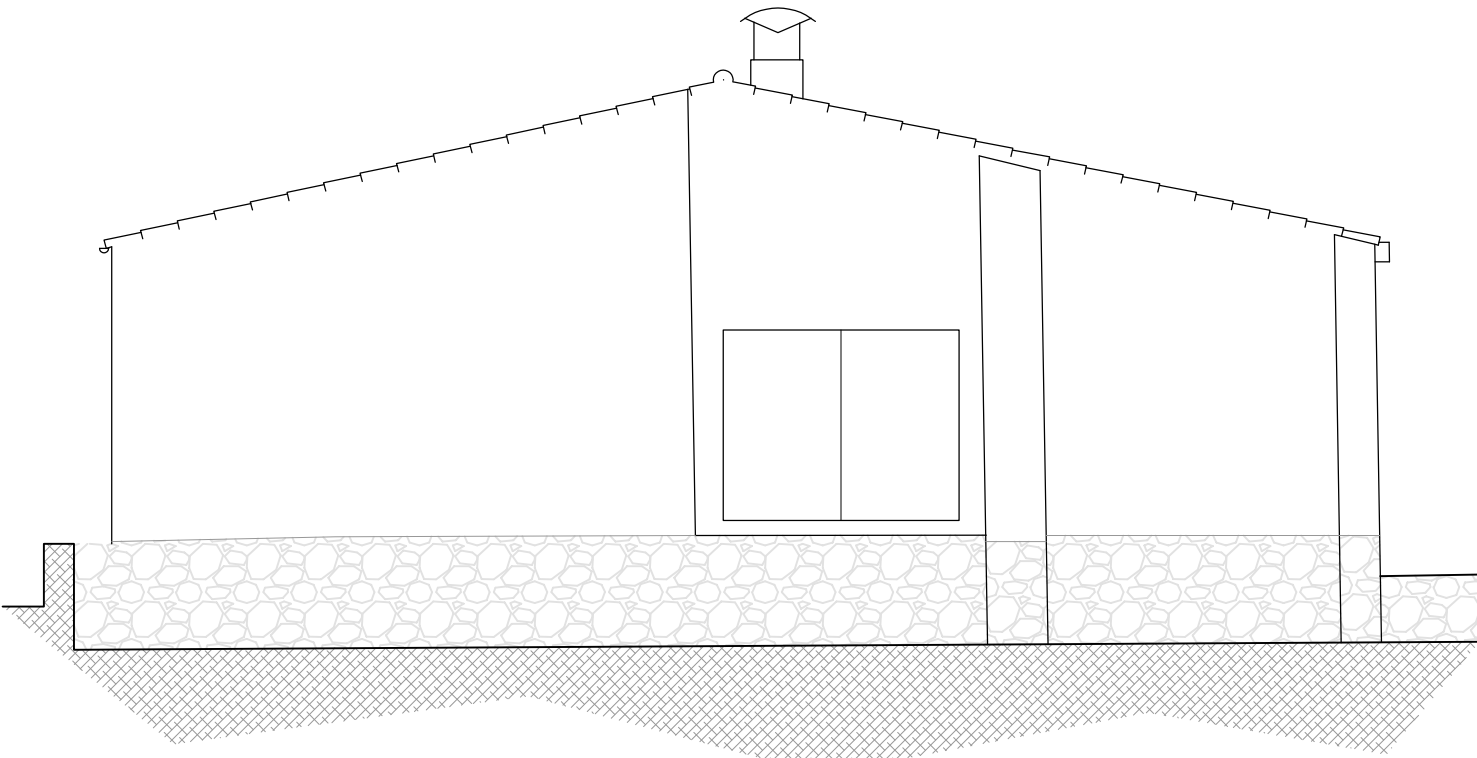


SECCIÓ C-C'

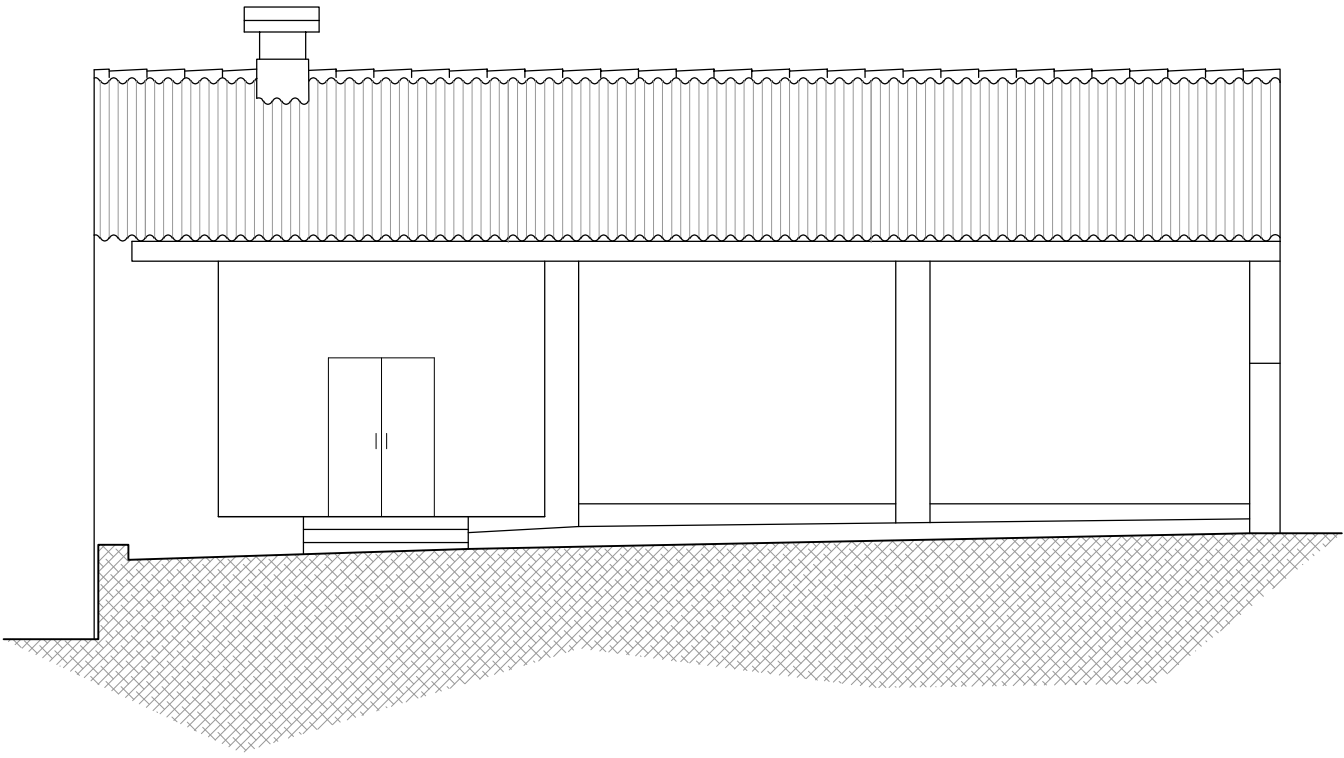


SECCIÓ D-D'

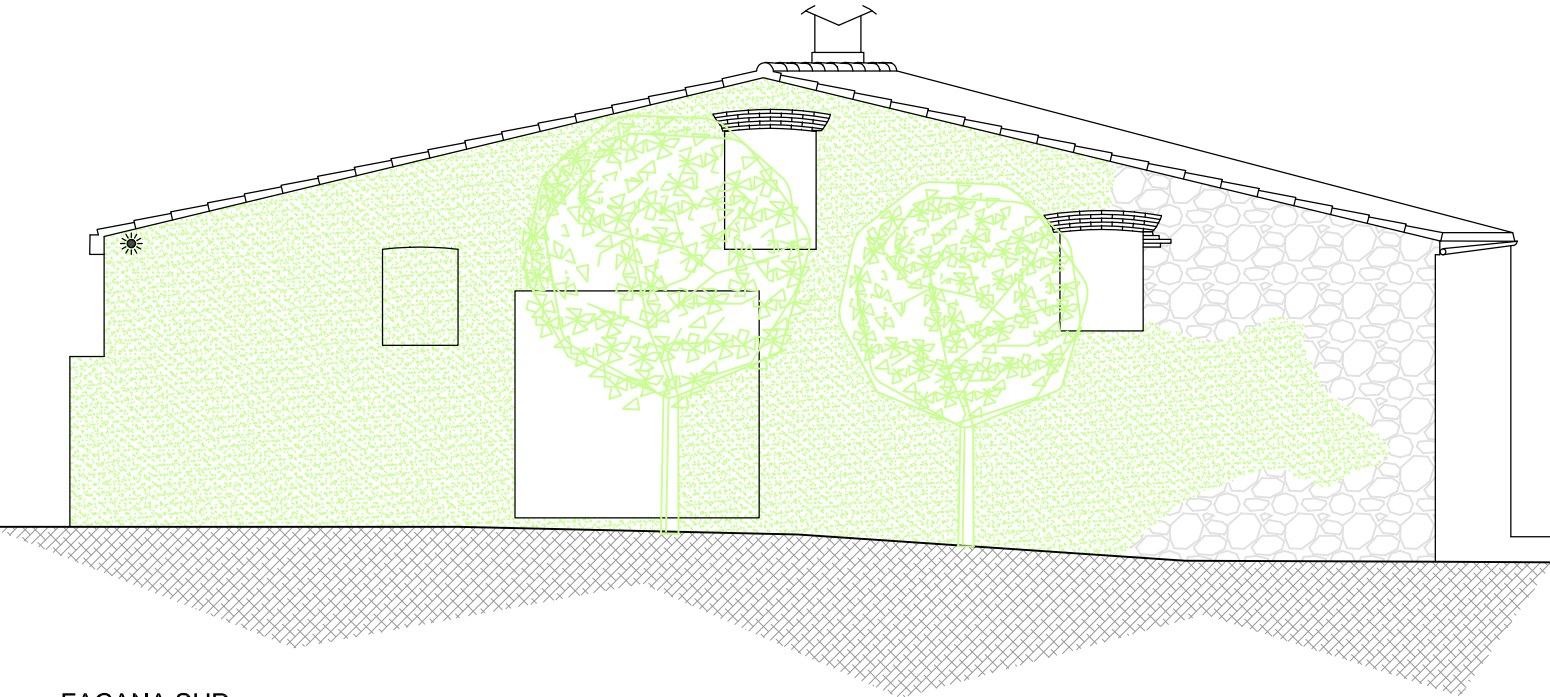




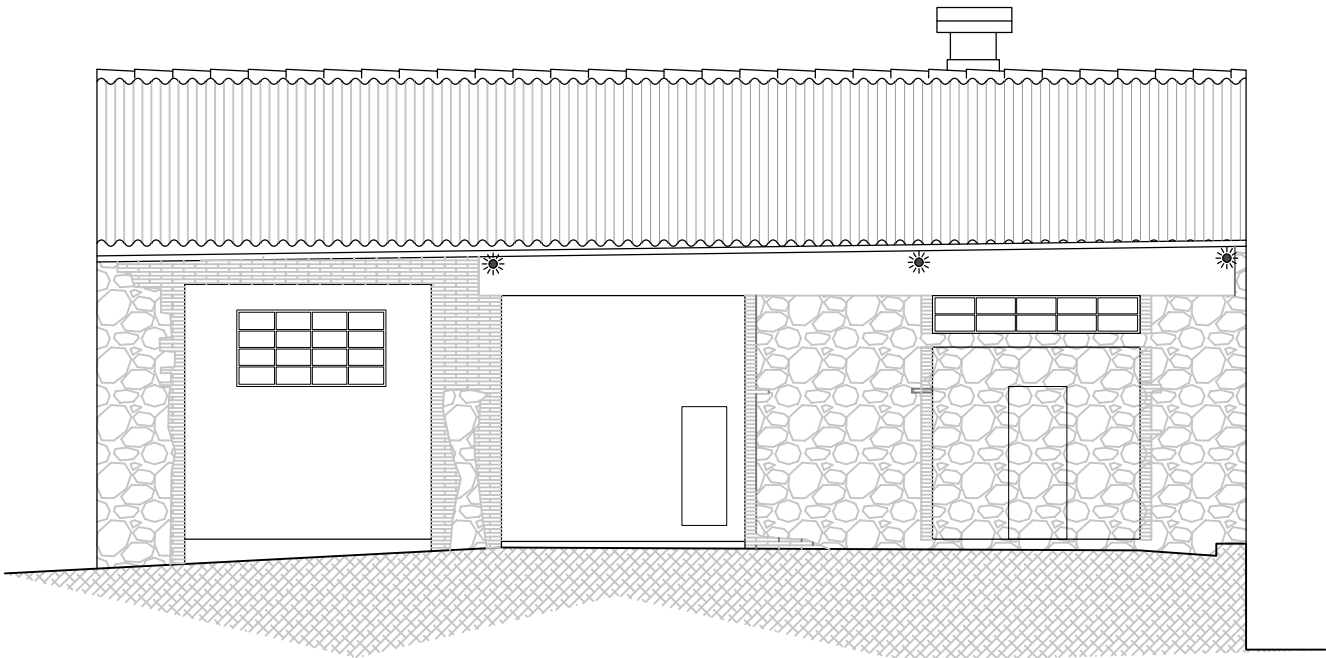
FAÇANA NORD



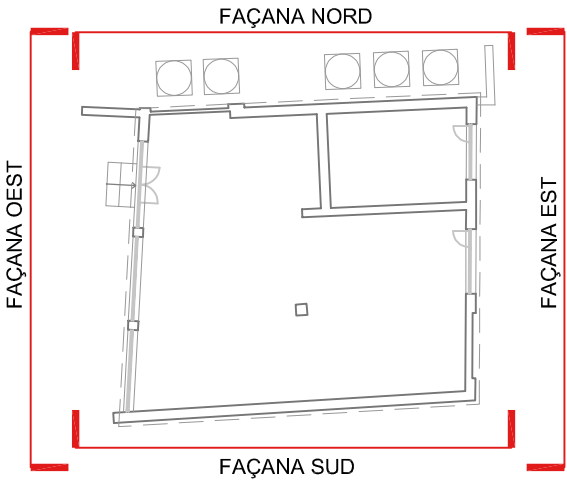
FAÇANA OEST



FAÇANA SUD



FAÇANA EST

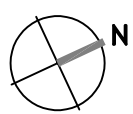




SUPERFÍCIES PROPOSTA				
Planta	Ús	Sup. ÚTIL Int.	Sup. ÚTIL Ext.	Sup. CONSTRUÏDA
EDIFICI MASIA	Botiga	71.28 m2.	–	112.01 m2.
	Porxo botiga	–	20.95 m2.	14.26 m2 (50%)
PLANTA BAIXA	Espais comuns	179.13 m2.	–	242.95 m2.
	Pèrgoles	–	58.65 m2.	–
	Serveis	76.68 m2.	–	141.55 m2.
PLANTA PRIMERA	Espais comuns	92.57 m2.	–	95.40 m2.
	Serveis	65.18 m2.	–	100.82 m2.
	Habitacions	132.59 m2.	13.15 m2.	214.14 m2.
PLANTA SEGONA	Espais comuns	52.83 m2.	–	73.74 m2.
	Habitacions	159.97 m2.	64.96 m2.	209.79 m2.
EDIFICI CELLER	Espais comuns	184.05 m2.	–	221.29 m2.
	Serveis	32.26 m2.	–	41.16 m2.
TOTAL:		1046.54 m2.	157.71 m2.	1467.11 m2.



PLANTA SEGONA



SUPERFÍCIES PROPOSTA

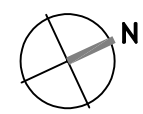
Planta	Ús	Sup. ÚTIL Int.	Sup. ÚTIL Ext.	Sup. CONSTRUÏDA
EDIFICI MASIA	Botiga	71.28 m2.	–	112.01 m2.
	Porxo botiga	–	20.95 m2.	14.26 m2 (50%)
PLANTA BAIXA	Espais comuns	179.13 m2.	–	242.95 m2.
	Pèrgoles	–	58.65 m2.	–
	Serveis	76.68 m2.	–	141.55 m2.
PLANTA PRIMERA	Espais comuns	92.57 m2.	–	95.40 m2.
	Serveis	65.18 m2.	–	100.82 m2.
	Habitacions	132.59 m2.	13.15 m2.	214.14 m2.
PLANTA SEGONA	Espais comuns	52.83 m2.	–	73.74 m2.
	Habitacions	159.97 m2.	64.96 m2.	209.79 m2.
EDIFICI CELLER	Espais comuns	184.05 m2.	–	221.29 m2.
	Serveis	32.26 m2.	–	41.16 m2.

TOTAL:		1046.54 m2.	157.71 m2.	1467.11 m2.
--------	--	-------------	------------	-------------

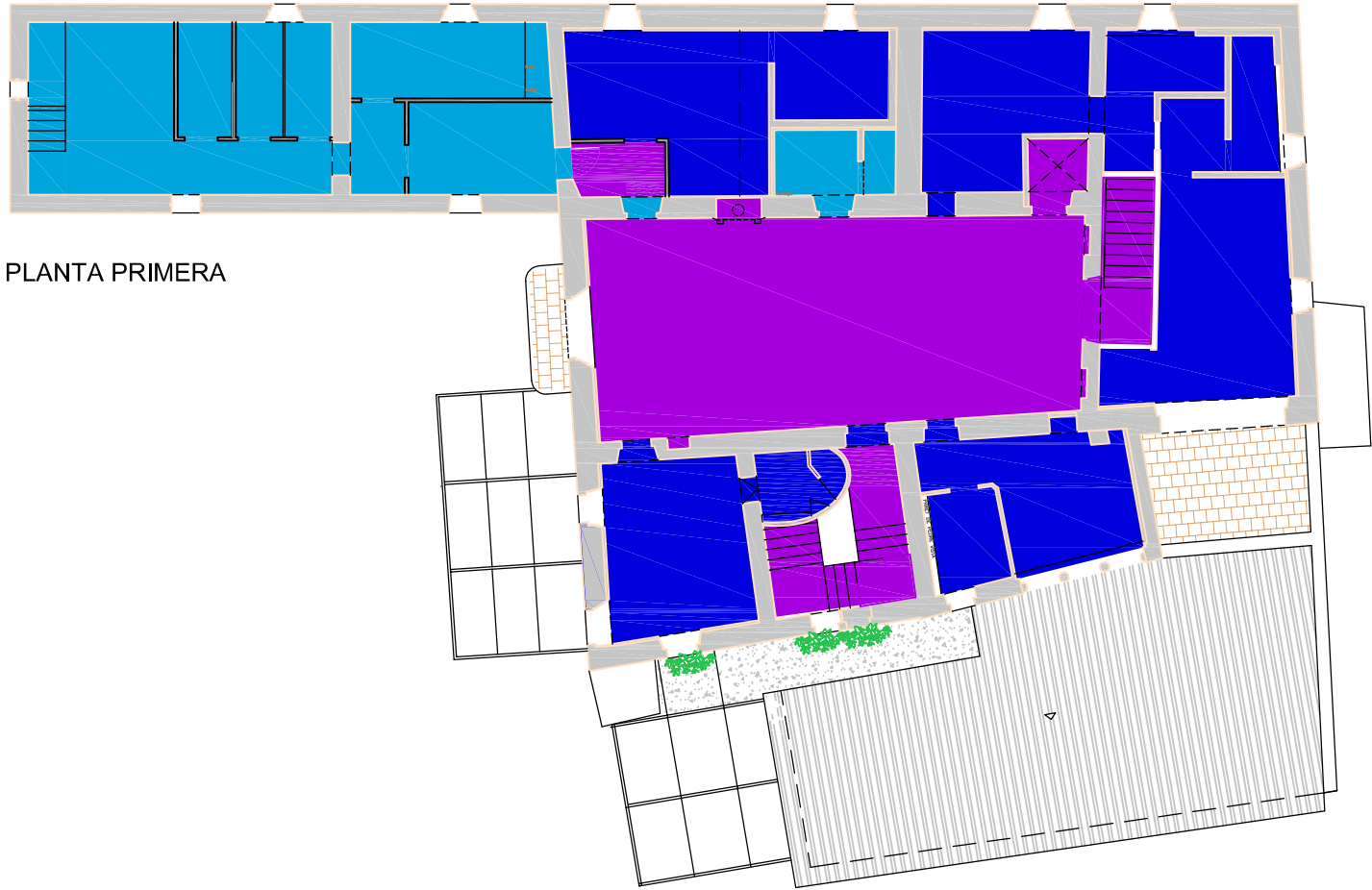
ZONA EXISTENT ZONA REFORMADA



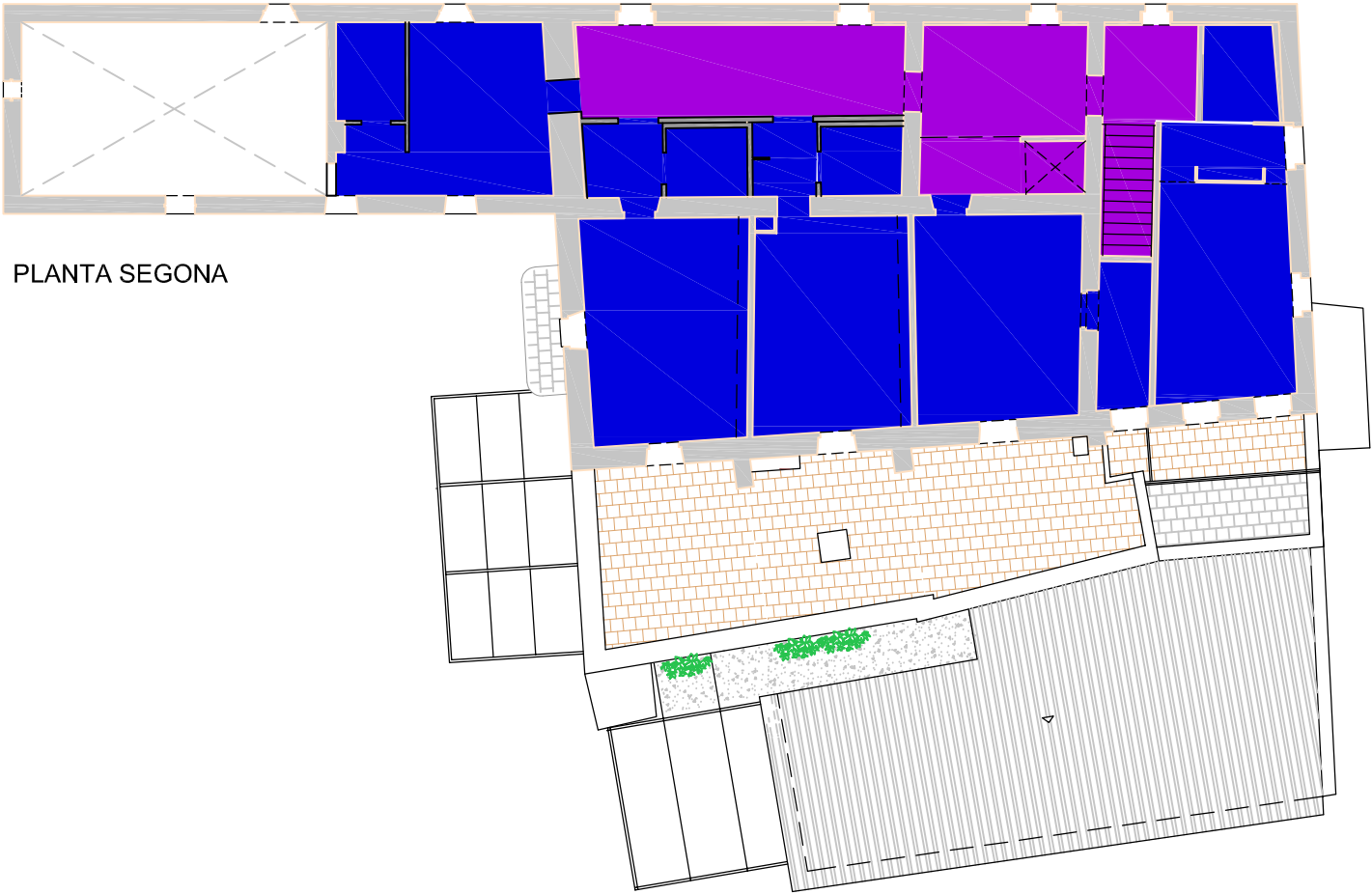
PLANTA COBERTA



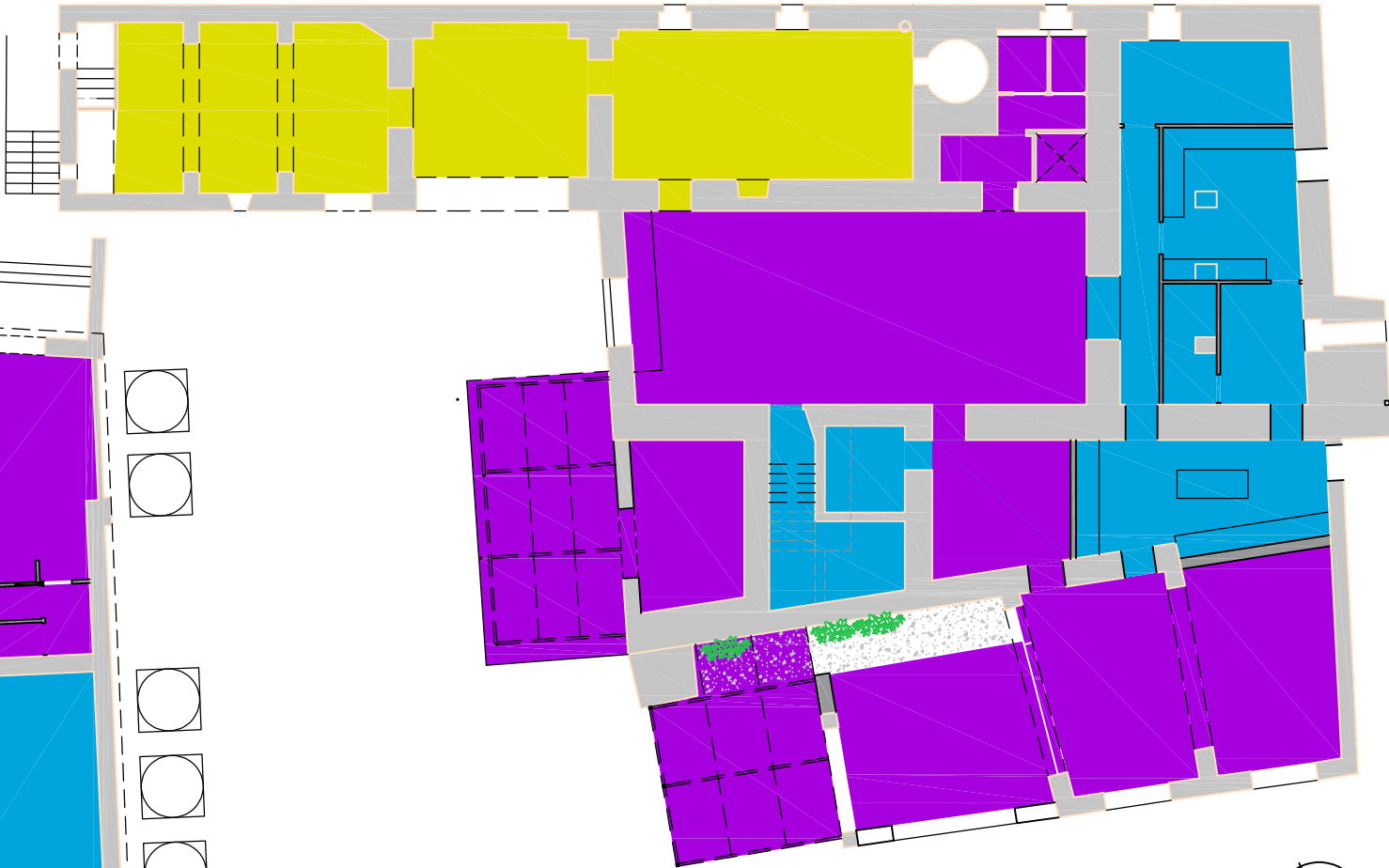
ZONA EXISTENT ZONA REFORMADA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGONA

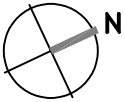


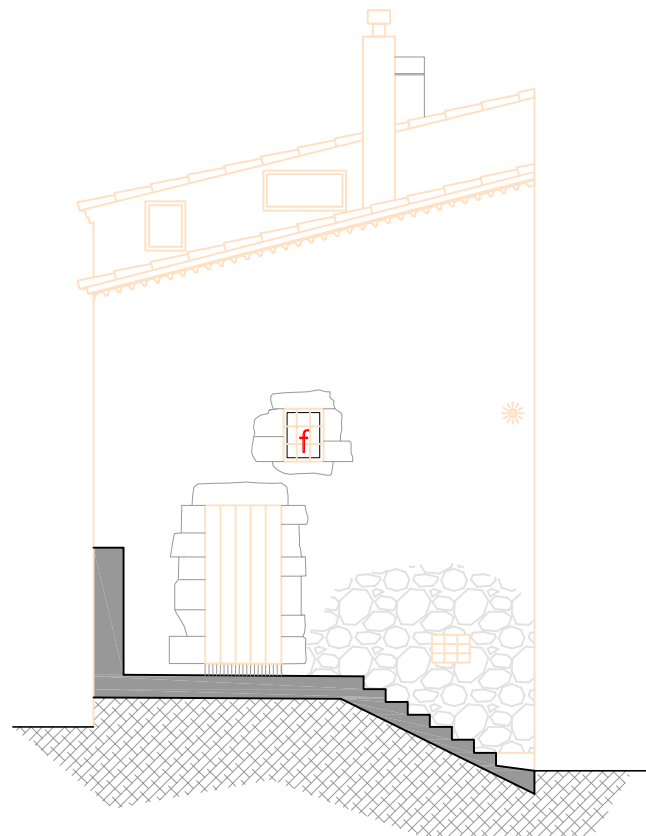
PLANTA BAIXA

- BOTIGA I TAST – Vinculat a l’activitat vinícola
- HOTEL – Serveis
- HOTEL – Habitacions
- HOTEL – Espais comuns i circulació

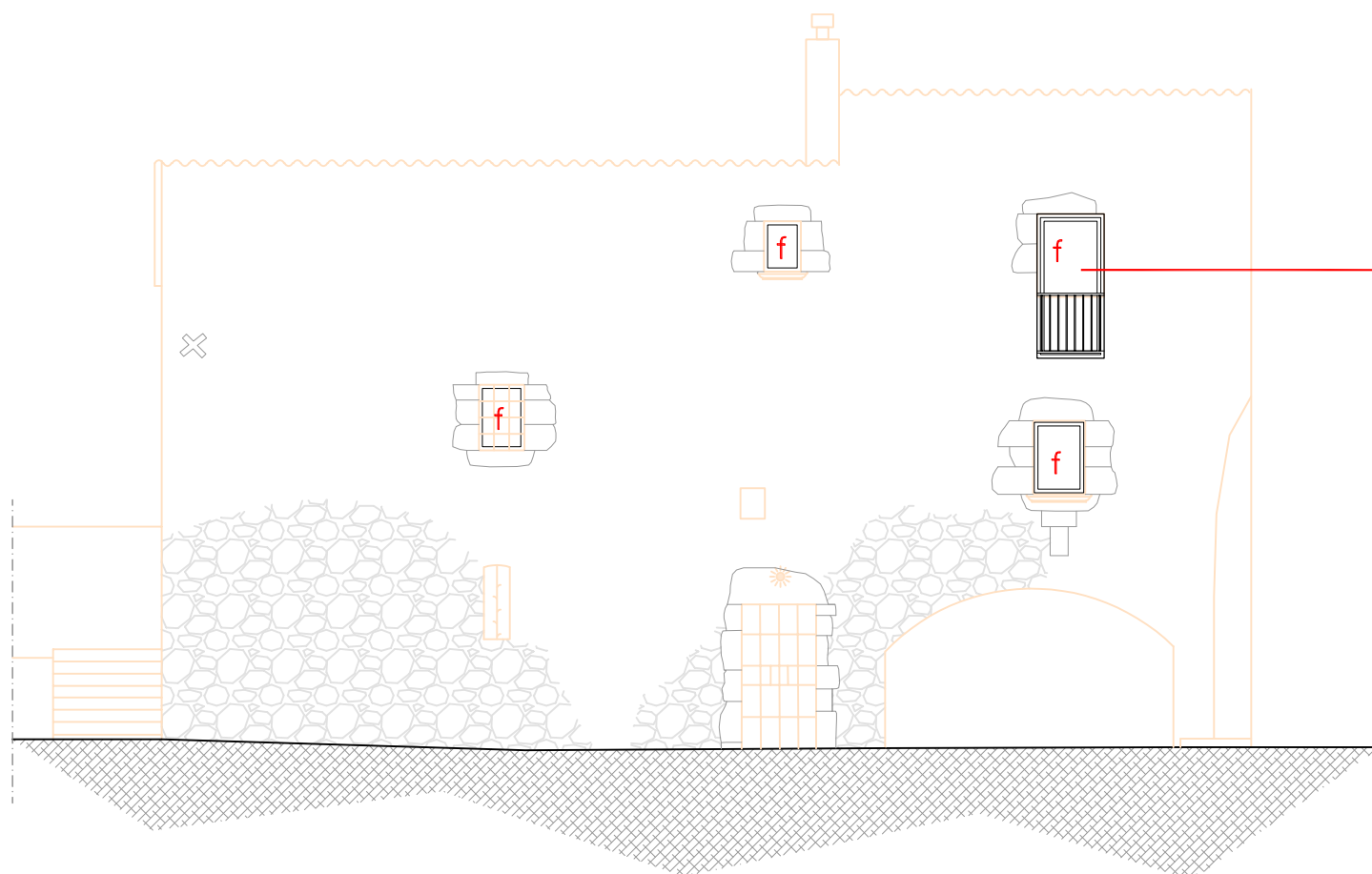
SUPERFÍCIES PROPOSTA

Planta	Ús	Sup. ÚTIL Int.	Sup. ÚTIL Ext.	Sup. CONSTRUÏDA
EDIFICI MASIA	Botiga	71.28 m2.	–	112.01 m2.
	Porxo botiga	–	20.95 m2.	14.26 m2 (50%)
PLANTA BAIXA	Espais comuns	179.13 m2.	–	242.95 m2.
	Pèrgoles	–	58.65 m2.	–
	Serveis	76.68 m2.	–	141.55 m2.
	Espais comuns	92.57 m2.	–	95.40 m2.
PLANTA PRIMERA	Serveis	65.18 m2.	–	100.82 m2.
	Habitacions	132.59 m2.	13.15 m2.	214.14 m2.
	Espais comuns	52.83 m2.	–	73.74 m2.
PLANTA SEGONA	Habitacions	159.97 m2.	64.96 m2.	209.79 m2.
	Espais comuns	184.05 m2.	–	221.29 m2.
EDIFICI CELLER	Serveis	32.26 m2.	–	41.16 m2.
TOTAL:		1046.54 m2.	157.71 m2.	1467.11 m2.





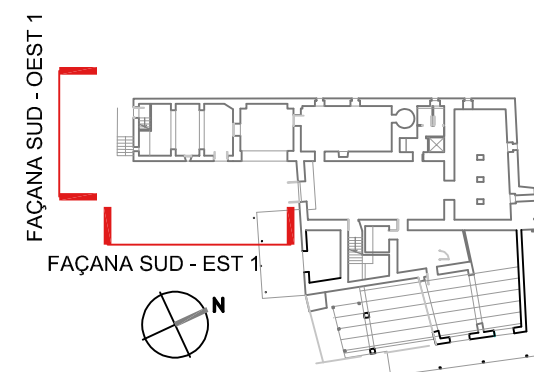
FAÇANA SUD - OEST 1



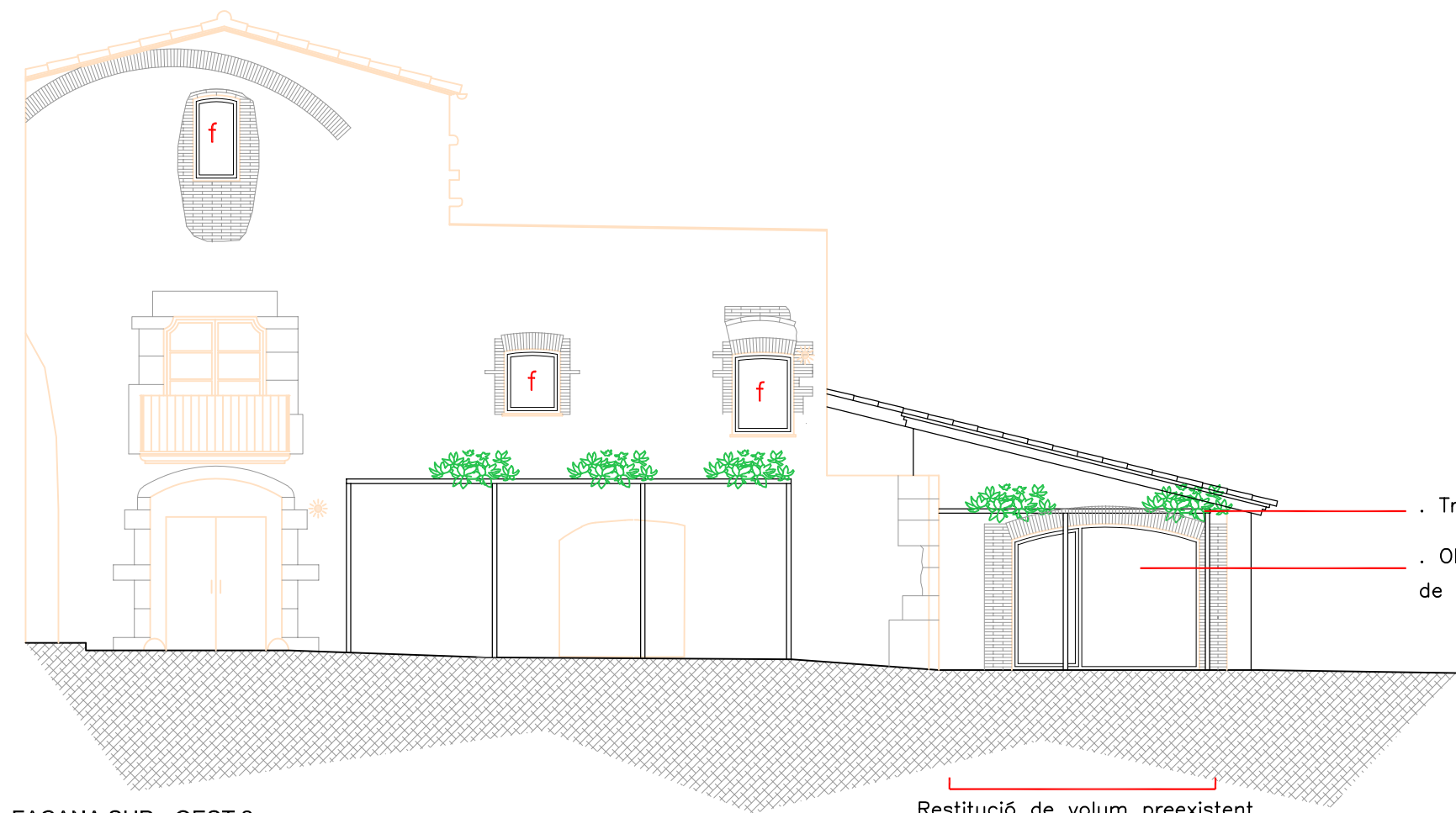
FAÇANA SUD - EST 1

- . S'amplia el forat per fer balconera.
- . Es col.loca una barana de barrots de ferro per complir amb el DB SUA.
- . Es manté el tipus d'emmarcament existent.

- f**. Es substitueixen les fusteries.
- . En general es mantenen les obertures de façana i els emmarcaments.
- . Es manté l'acabat de façana, únicament es consolidaran les parts que ho requereixin.

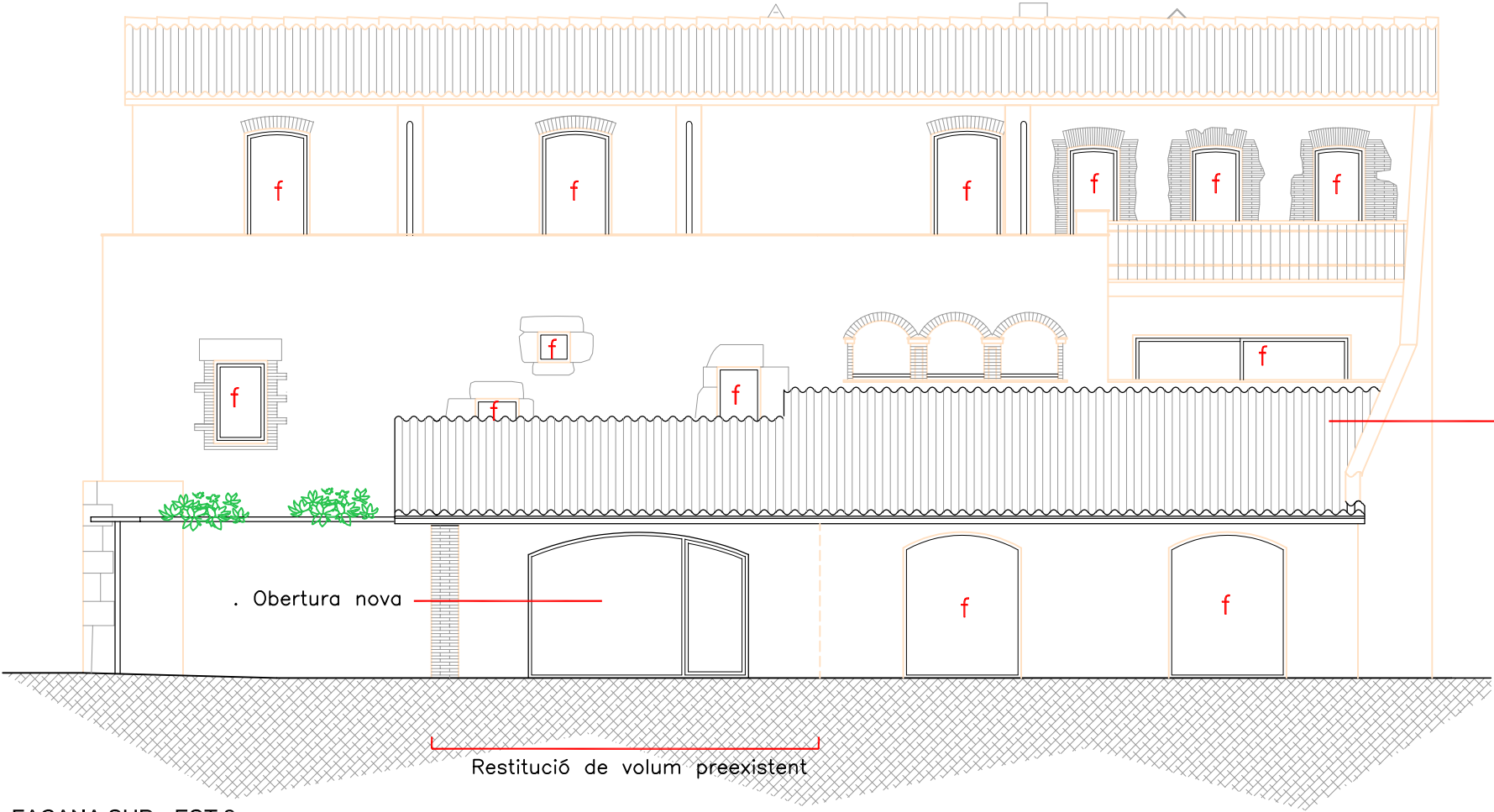


ZONA EXISTENT ZONA REFORMADA



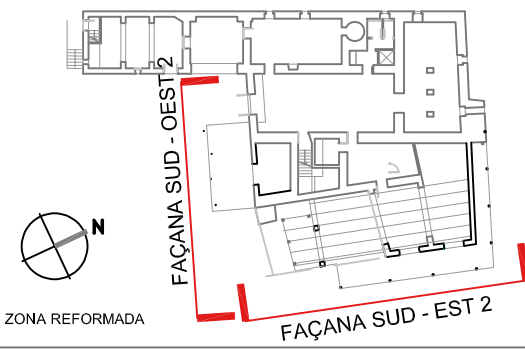
FAÇANA SUD - OEST 2

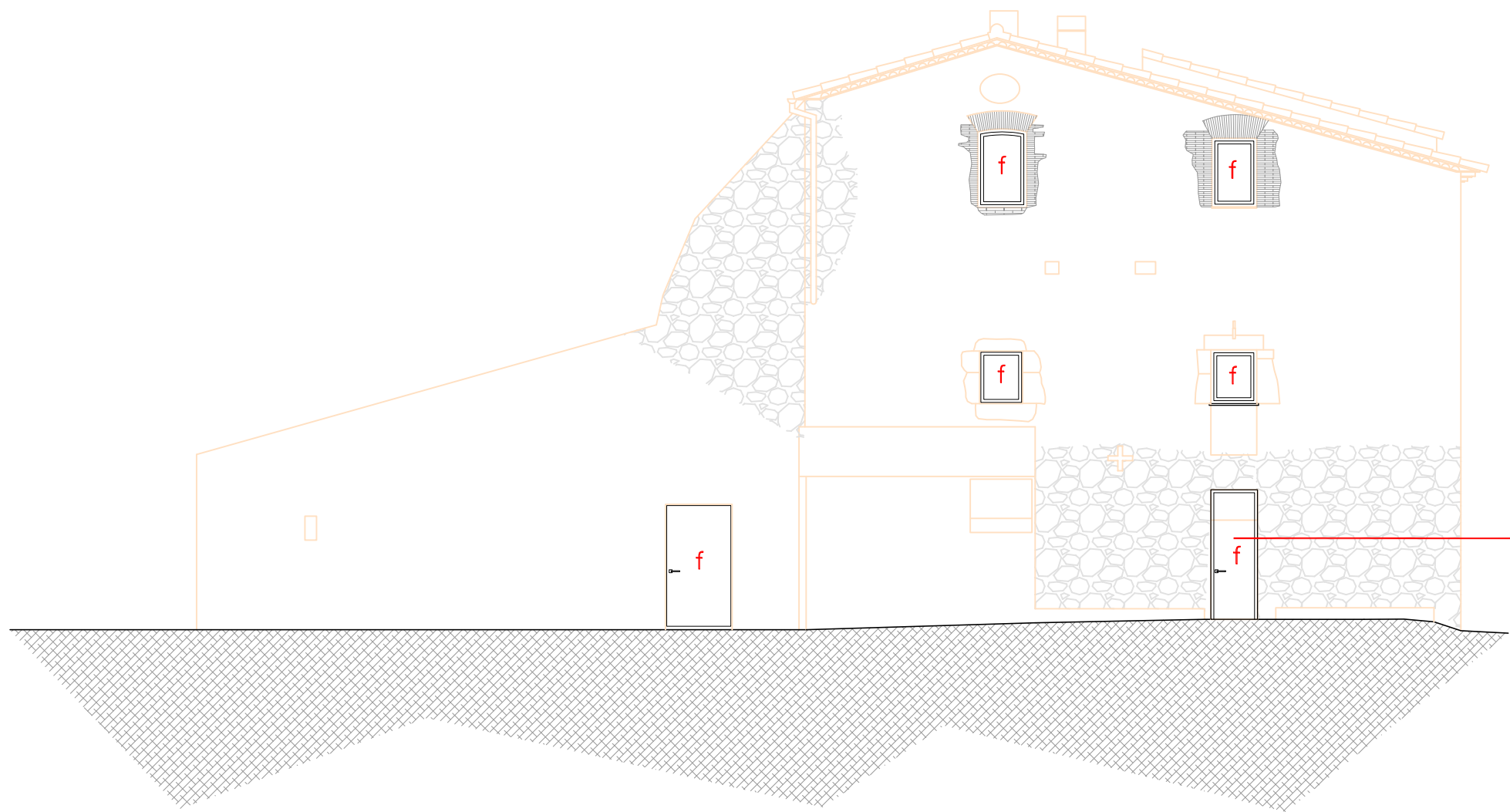
- . Tram de pèrgola nova.
- . Obertura nova amb emmarcament de maó vist, com pilars que es recuperen.



FAÇANA SUD - EST 2

- . Sostre de coberta nou amb acabat de teula àrab antiga.
- f. Es substitueixen les fusteries.
- . En general es mantenen les obertures de façana i els emmarcaments.
- . Es manté l'acabat de façana, únicament es consolidaran les parts que ho requereixin.

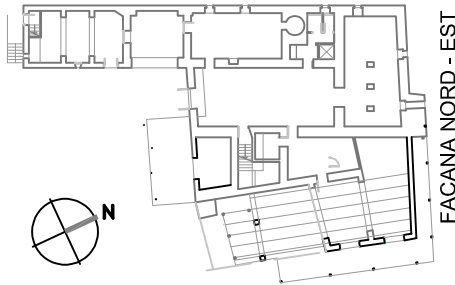




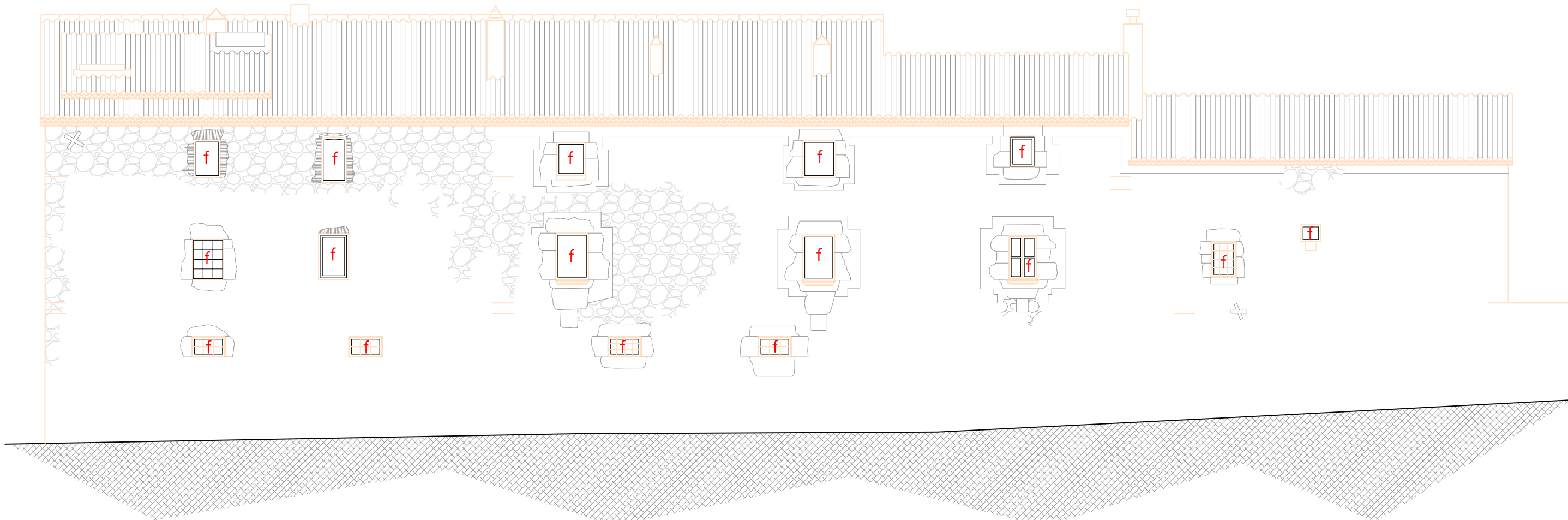
FAÇANA NORD - EST



- f. Es substitueixen les fusteries mantenint emmarcaments.
- . En general es mantenen les obertures de façana i els emmarcaments.
- . Es manté l'acabat de façana, únicament es consolidaran les parts que ho requereixin.



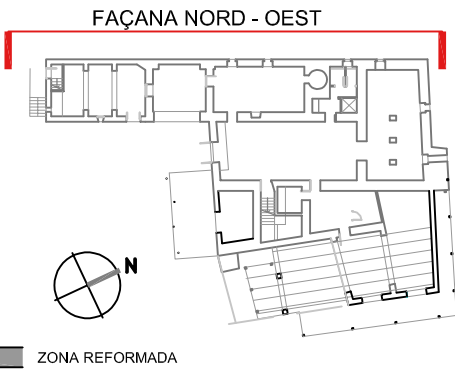
ZONA EXISTENT ZONA REFORMADA

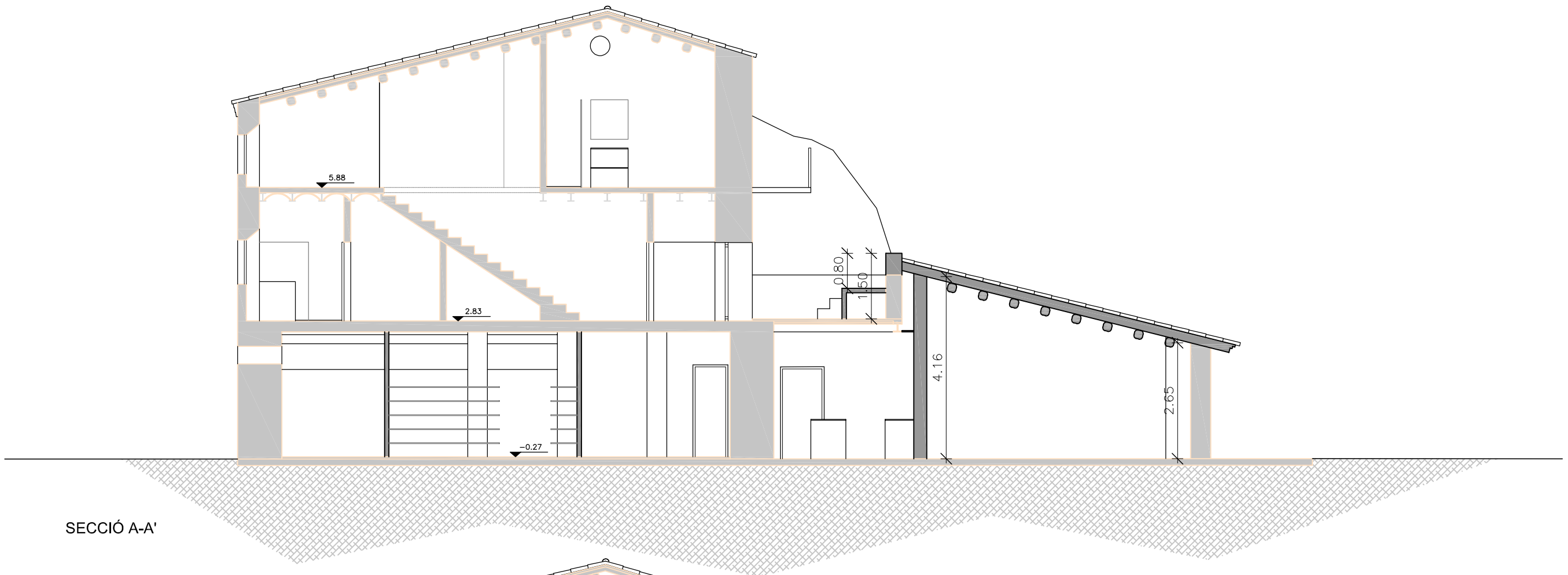


FAÇANA NORD - OEST

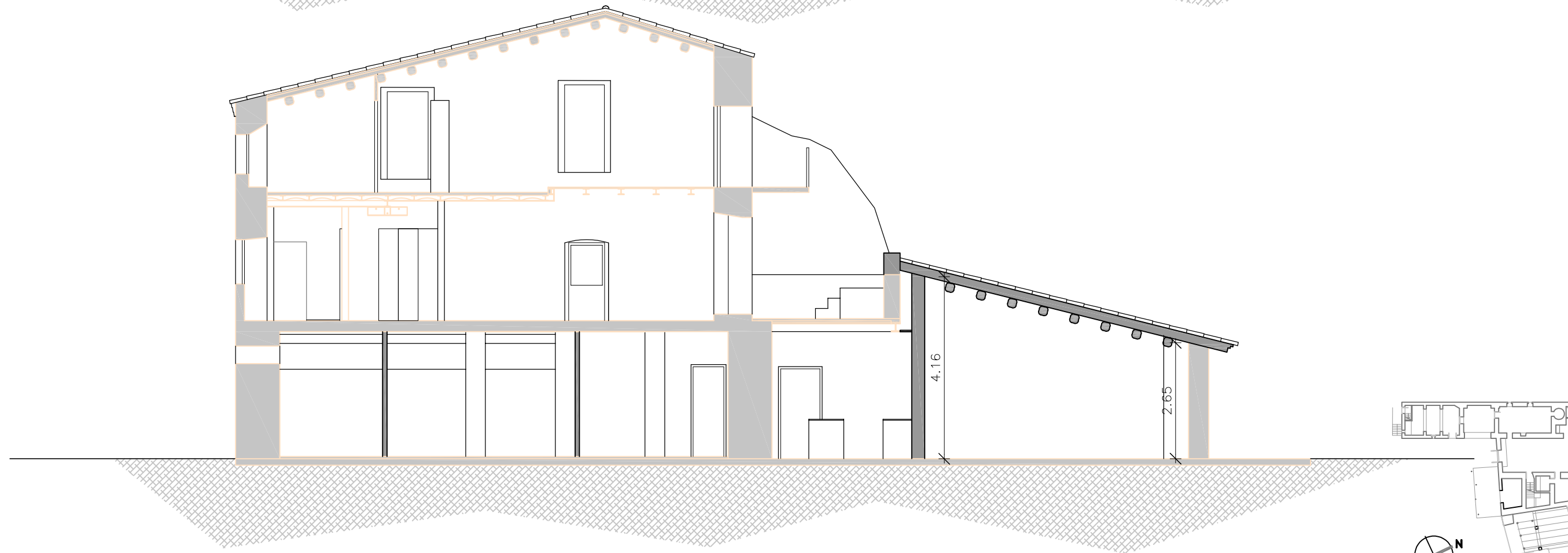


- f . Es substitueixen les fusteries mantenint emmarcaments.
- . En general es mantenen les obertures de façana i els emmarcaments.
 - . Es manté l'acabat de façana, únicament es consolidaran les parts que ho requereixin.

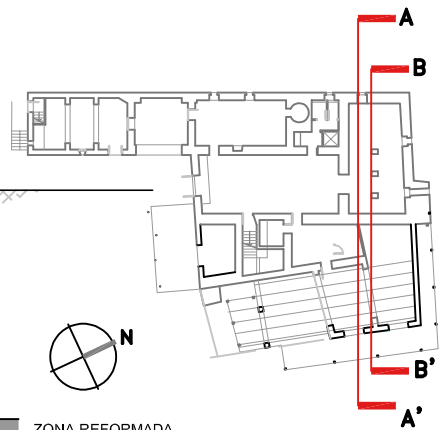




SECCIÓ A-A'



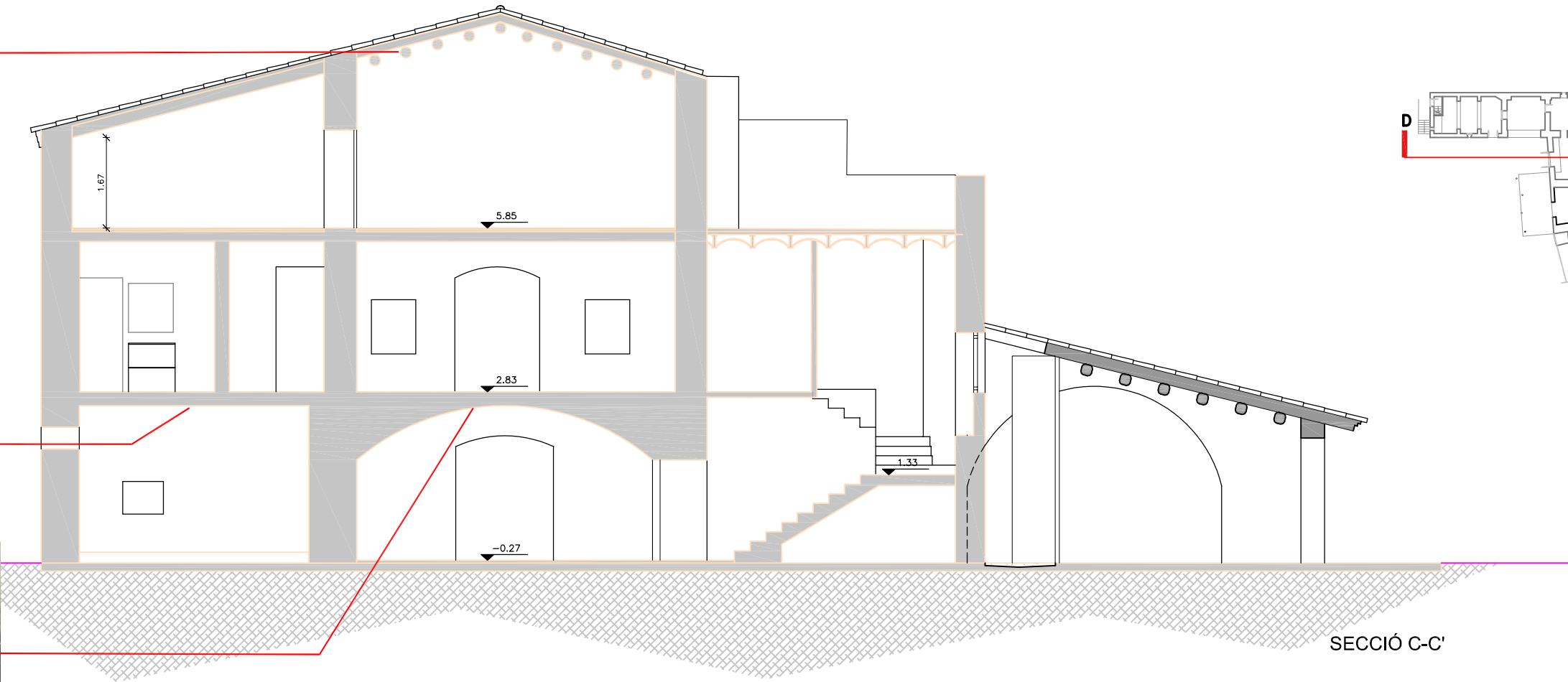
SECCIÓ B-B'



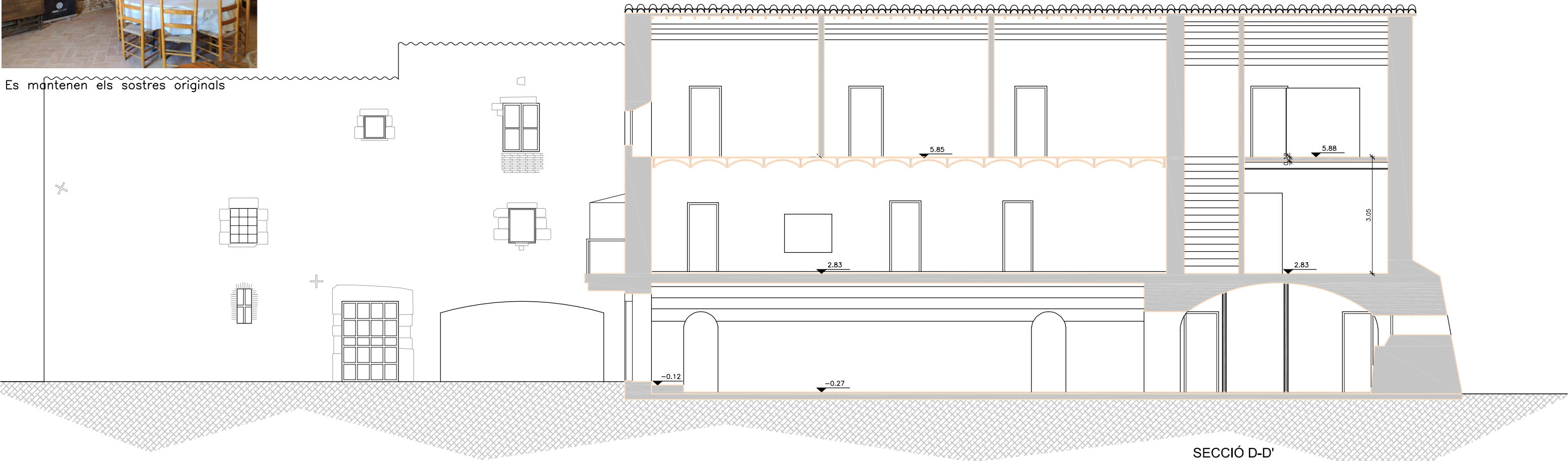
ZONA EXISTENT ZONA REFORMADA



Es mantenen els sostres originals

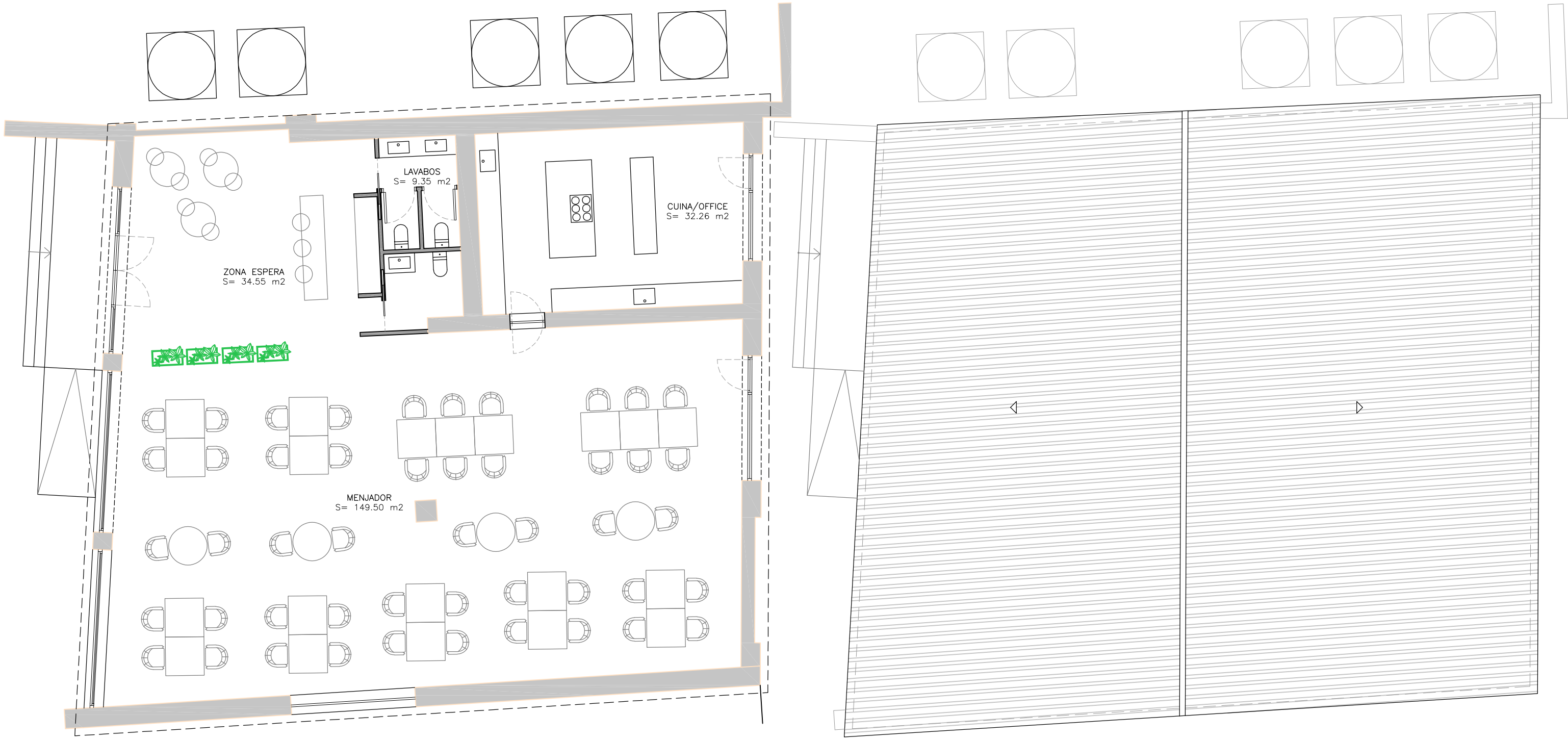


SECCIÓ C-C'



SECCIÓ D-D'

ZONA EXISTENT ZONA REFORMADA

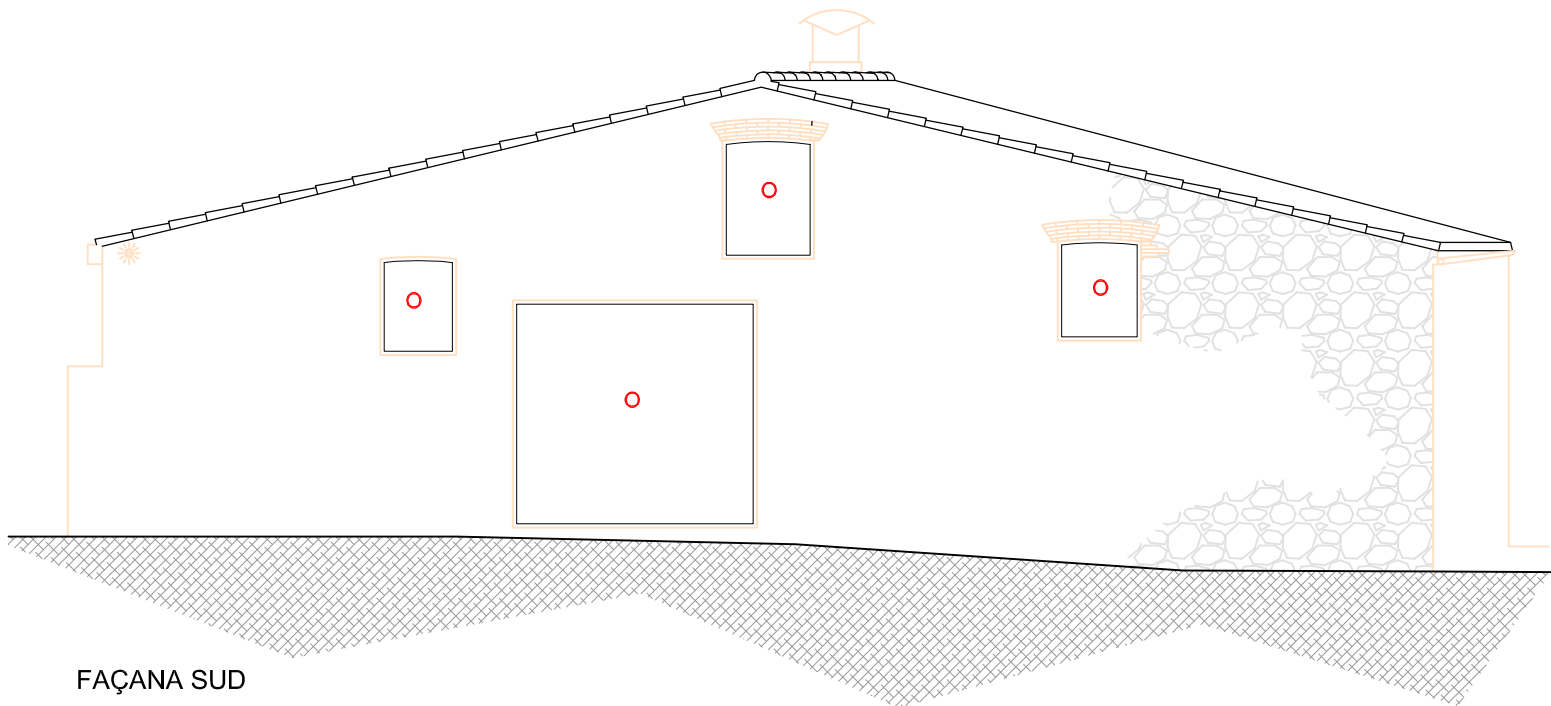
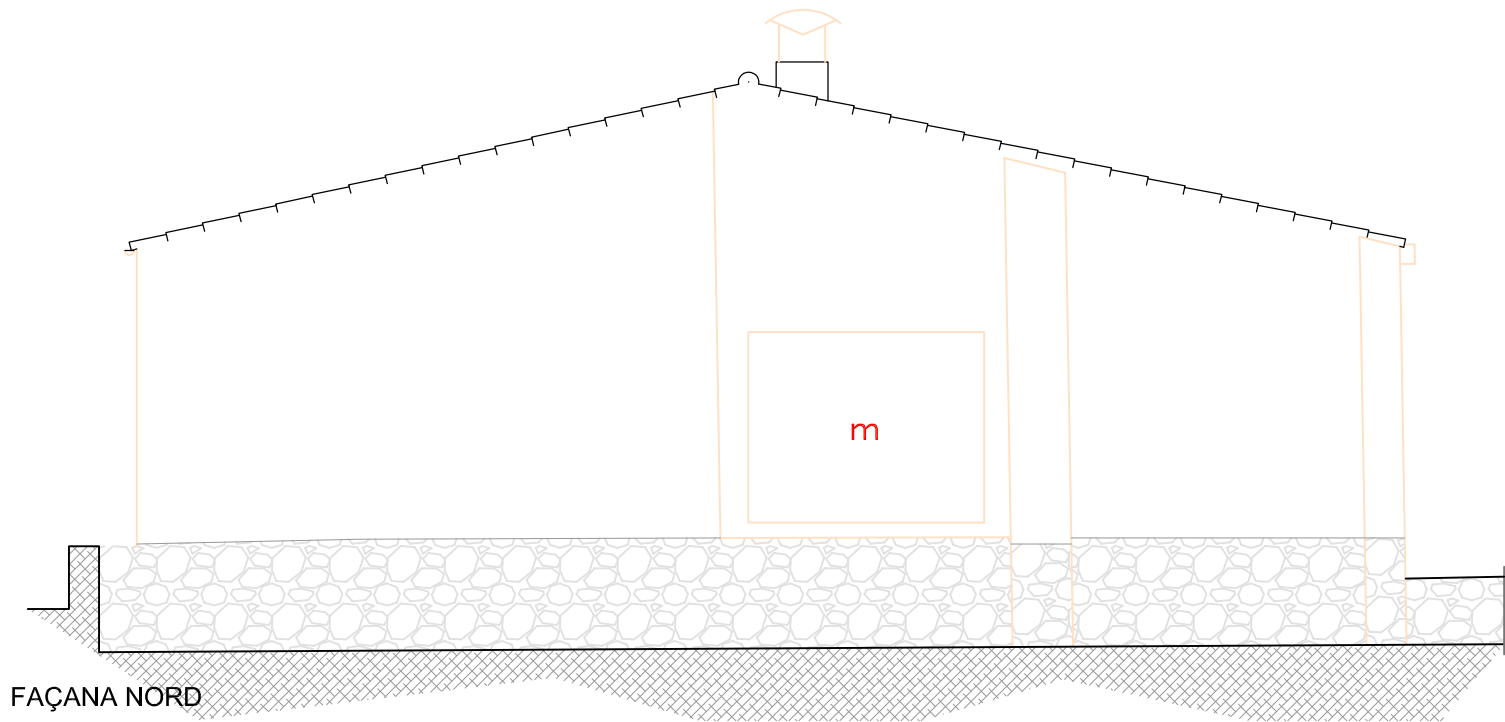


PLANTA BAIXA

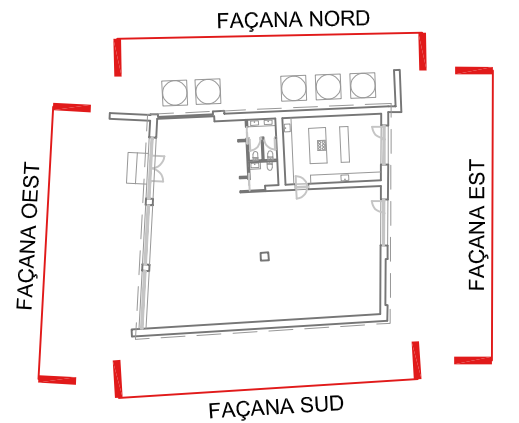
PLANTA COBERTA

SUPERFÍCIES PROPOSTA

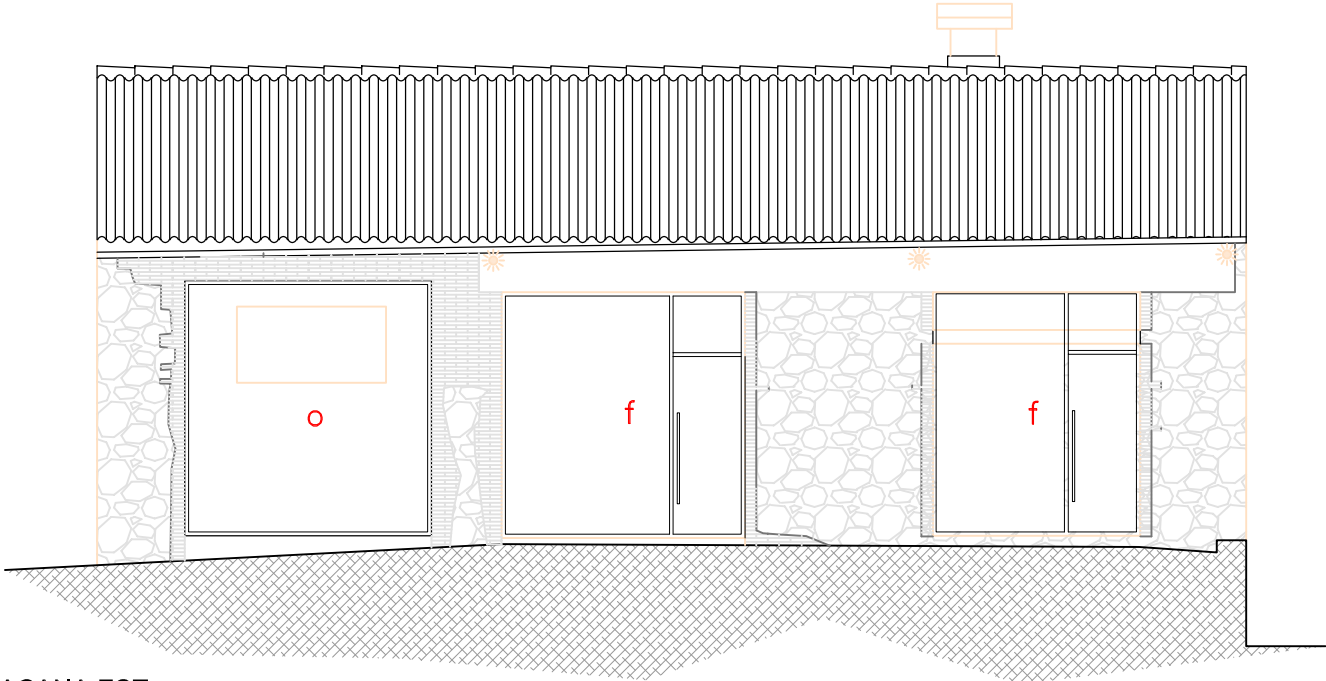
Planta	Ús	Sup. ÚTIL Int.	Sup. ÚTIL Ext.	Sup. CONSTRUÏDA
EDIFICI MASIA	Botiga	71.28 m2.	–	112.01 m2.
	Porxo botiga	–	20.95 m2.	14.26 m2 (50%)
PLANTA BAIXA	Espais comuns	179.13 m2.	–	242.95 m2.
	Pèrgoles	–	58.65 m2.	–
	Serveis	76.68 m2.	–	141.55 m2.
PLANTA PRIMERA	Espais comuns	92.57 m2.	–	95.40 m2.
	Serveis	65.18 m2.	–	100.82 m2.
	Habitacions	132.59 m2.	13.15 m2.	214.14 m2.
PLANTA SEGONA	Espais comuns	52.83 m2.	–	73.74 m2.
	Habitacions	159.97 m2.	64.96 m2.	209.79 m2.
EDIFICI CELLER	Espais comuns	184.05 m2.	–	221.29 m2.
	Serveis	32.26 m2.	–	41.16 m2.
TOTAL:		1046.54 m2.	157.71 m2.	1467.11 m2.



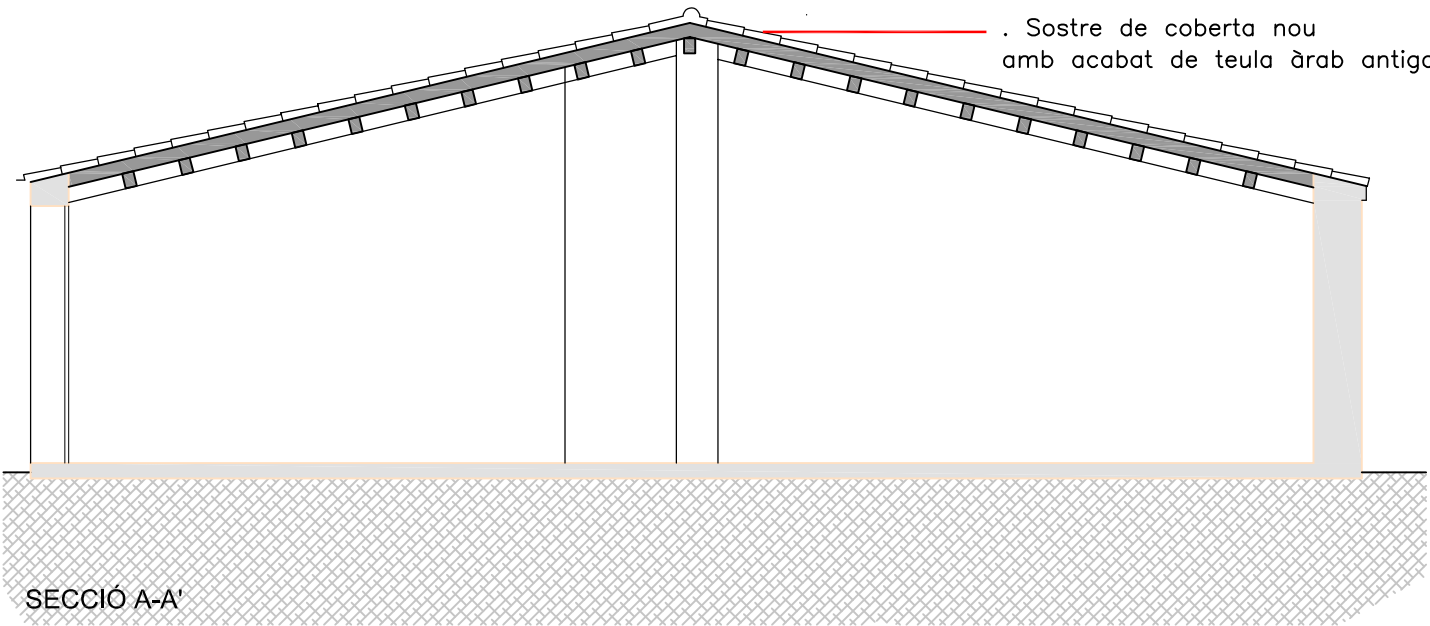
- m** Es massissa obertura existent, amb tancament en segon pla de façana.
- f** . Es substitueixen les fusteries mantenint emmarcaments.
- o** . Es recuperen les obertures que havien estat tapiades i s'hi col·loca la fusteria. Es mantenen emmarcaments.
- . Es manté l'acabat de façana, únicament es consolidaran les parts que ho requereixin.



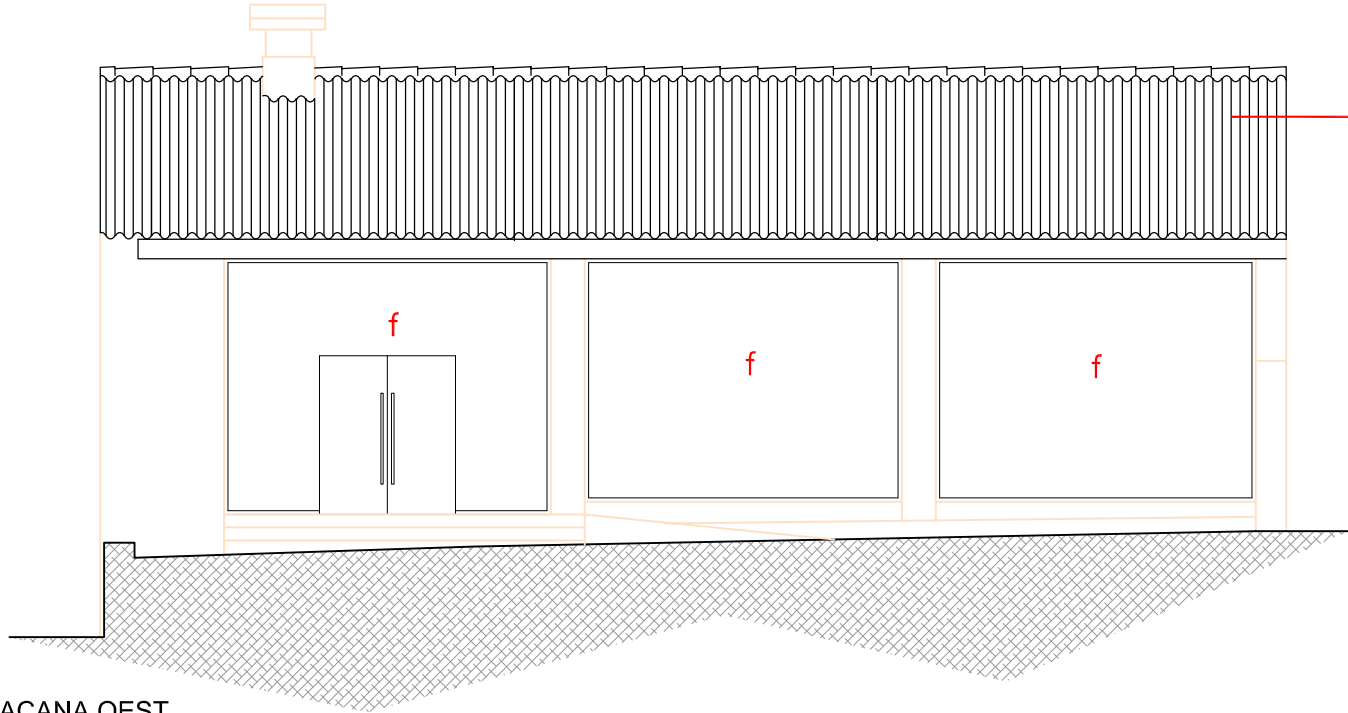
ZONA EXISTENT ZONA REFORMADA



FAÇANA EST



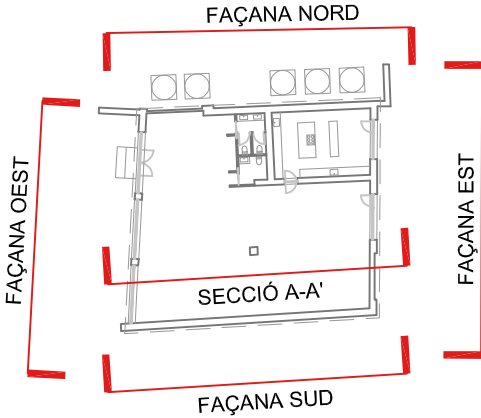
SECCIÓ A-A'



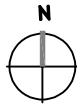
FAÇANA OEST

. Sostre de coberta nou amb acabat de teula àrab antiga.

- f. Es substitueixen les fusteries mantenint emmarcaments.
- o. Es recuperen les obertures que havien estat tapiades i s'hi col.loca la fusteria. Es mantenen emmarcaments.
- . Es manté l'acabat de façana, únicament es consolidaran les parts que ho requereixin.



ZONA EXISTENT ZONA REFORMADA



III ANNEXES

- Fitxes cadastrals
- Vol de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya any 1946
- Vol de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya any 1967

- Fitxes cadastrals



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
DS MAS OLLER Polígono 2 Parcela 1
MAS OLLER. 17123 TORRENT [GIRONA]

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

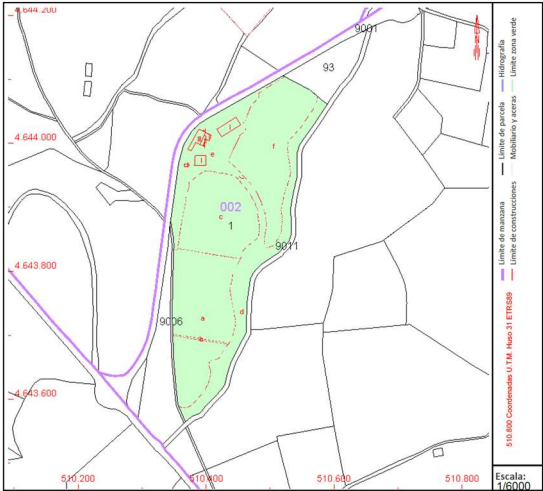
CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	V- VIÑEDO VINIFICACION	01	18.521
b	I- IMPRODUCTIVO	00	191
c	V- VIÑEDO VINIFICACION	01	13.224
d	MT MATORRAL	02	12.175
e	E- BALDIO	03	9.228
f	V- VIÑEDO VINIFICACION	01	16.373

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 17210A002000010000EH

PARCELA

Superficie gráfica: 70.997 m²
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"

Jueves , 12 de Marzo de 2026



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
DS MAS OLLER Polígono 2 Parcela 1
MAS OLLER. 17123 TORRENT [GIRONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 2.042 m²
Año construcción: 1900

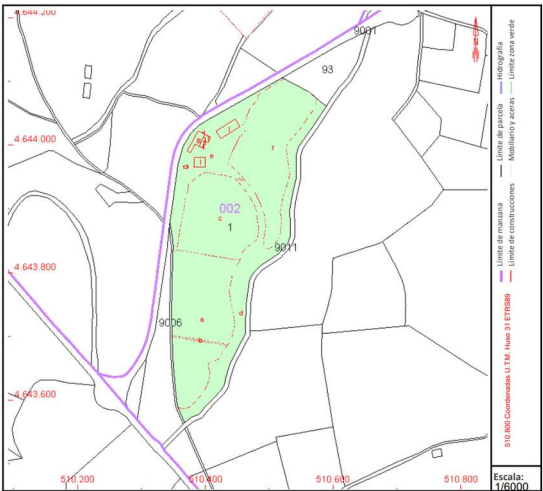
CONSTRUCCIÓN		
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
COMERCIO	1/00/01	500
ALMACEN	2/00/01	25
INDUSTRIAL	3/00/01	263
ALMACEN	4/00/01	496
VIVIENDA	1/01/01	416
VIVIENDA	1/02/01	342

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 17210A002000010001RJ

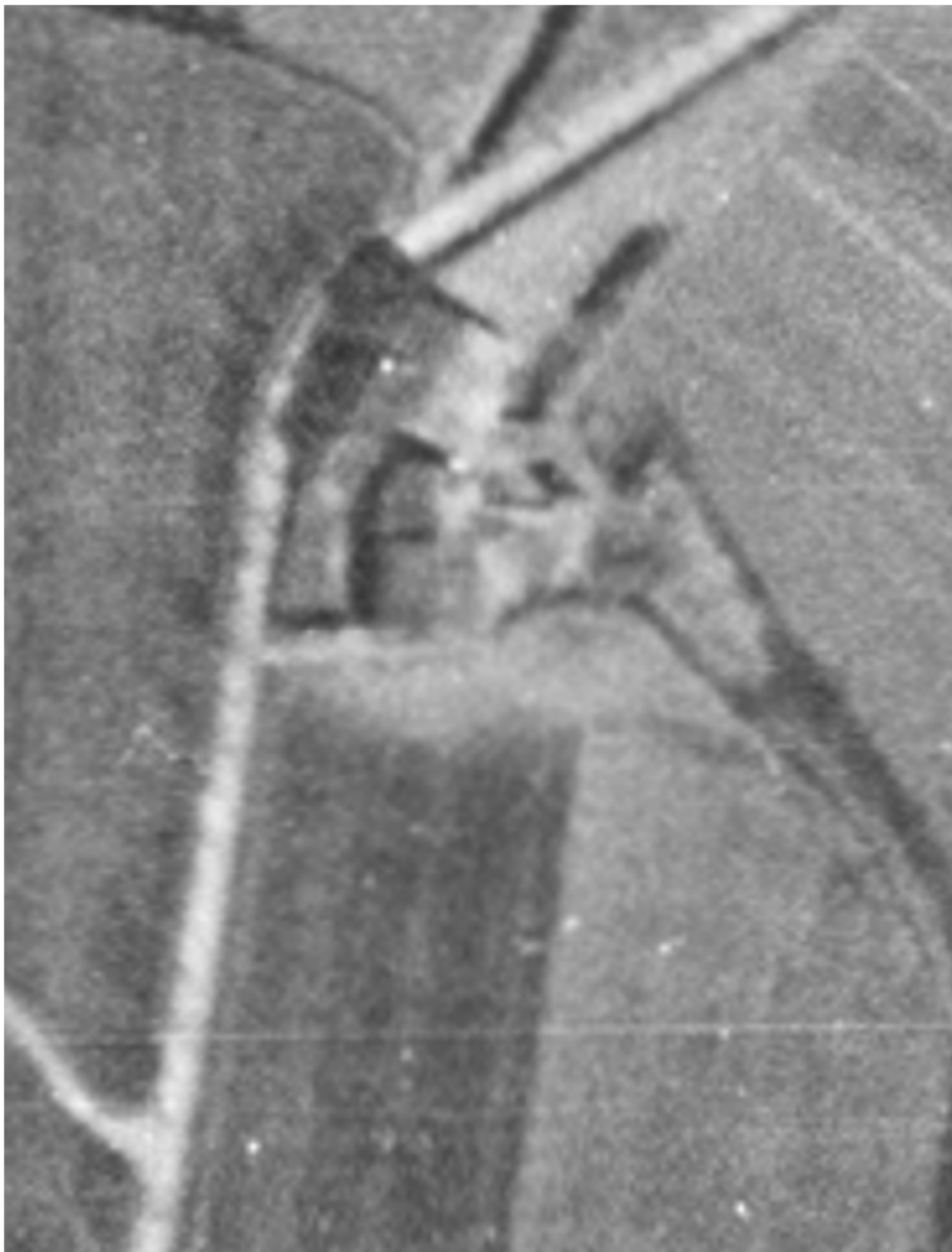
PARCELA

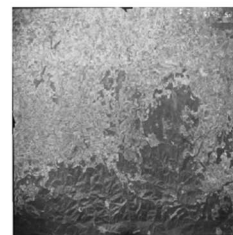
Superficie gráfica: 70.997 m²
Participación del inmueble:
Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



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"

- Vol de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya any 1946





Informació del fotograma

Nom	800013340260922
Codi de vol	80001
Data de vol	1946-02-24T00:00:00
Any de vol	1946
Arxiu d'imatge	800013340260922.TIF
Amplada d'imatge	11998 px
Alçada d'imatge	12002 px
Canals d'imatge	1
Bits PPC d'imatge	8
Tipus de color	BN
Càmera	1945015
Tipus de vista	Nadir
Passada	26
Fotograma dins la passada	922
Escala	43000
Nord	4645081.982536 m
Est	507294.483971 m
Codi EPSG	23031
Omega	1.374288°
Phi	359.347708°
Kappa	0.447437°
Tipus de Fotograma	Analògic

- Vol de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya any 1967





Informació del fotograma

Nom	100270001694146
Codi de vol	10027
Data de vol	1967-01-01T00:00:00
Any de vol	1967
Arxiu d'imatge	100270001694146.TIF
Amplada d'imatge	18500 px
Alçada d'imatge	17100 px
Canals d'imatge	1
Bits PPC d'imatge	8
Tipus de color	BN
Tipus de vista	Nadir
Passada	16
Fotograma dins la passada	94146
Escala	7000
Distància focal	0.152 m
Mida de píxel	0.09624258449024382 m/px
Alçada de vol	1115 m
Alçada mitja del terra	51.63 m
Nord	4643770.728827898 m
Est	510706.1722703106 m
Codi EPSG	23031
Omega	0°
Phi	0°
Kappa	520.758°
Tipus de Fotograma	Analògic

IV ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

CANVI D'ÚS I REHABILITACIÓ DEL MAS OLLER

DS MAS OLLER Pol. 2 Parc 1
17123-TORRENT (Girona)

ARQuilibri S.C.P – XMPUNTI arquitectura tècnica SLP

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ.....	2
1.1 Dades bàsiques de l'actuació	1
1.2 Justificació de l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística	4
1.3 Normativa aplicable	6
1.4 Continguts.....	6
1.5 Antecedents urbanístics i planejament vigent.....	6
2. MEMÒRIA	10
2.1 Descripció de l'estat del paisatge	10
2.2 Característiques del projecte	12
2.3 Estat actual del medi	16
2.4 Avaluació de l'impacte sobre el paisatge.....	17
2.5 Alternativa zero	19
2.6 Conclusions	19

1. INTRODUCCIÓ

1.1. Dades bàsiques de l'actuació

Objecte

L'objectiu d'aquest estudi és el d'analitzar i valorar l'impacte paisatgístic i ambiental a l'entorn i al medi natural, com a conseqüència de la reforma de masia i annex per a ús hotel·ler al Mas Oller de Torrent, comarca del Baix Empordà (Girona).

Promoció

Promotor Nom: JARO S.L
CIF: B-08.082.968
Adreça : Masia Can Ràfols dels Caus s/n, 08793 Avinyonet del Penedès

Redacció

Arquitectes Nom: Míriam Vidal Baldrich N° col·legiada 28096/8 COAC
Nom: Susanna Pérez Garcia N° col·legiada 52927/3 COAC
Empresa: Arquilibri SCP
CIF: J-55.317.689
Adreça : C/. Canigó, núm. 17-19, Local núm.1, 17460 Celrà (Girona)
Adreça electrònica: arquilibri@arquilibri.cat

Arquitecta tècnica Nom: Meritxell Muñoz Menal
N° Col·legiat Col.1369-1 CATGI
Empresa: Xmpunti arquitectura tècnica
CIF: B-17.794.413
Adreça: C/. Salvador Espriu núm. 23 17251 Calonge (Girona)
Adreça electrònica: xmpunti1@gmail.com

Àmbit d'actuació i antecedents

L'àmbit d'actuació és una finca situada a la parcel·la 1 del polígon 2, amb la referència cadastral 17210A002000010000EH i les edificacions objecte del projecte, amb la referència cadastral 17210A002000010001RJ situades a Torrent, comarca del Baix Empordà (Girona) .

La finca objecte de la intervenció està situada en sòl no urbanitzable, classificat per Normes Subsidiàries de Planejament Urbanístic de Torrent , i està qualificada de Zona agrícola, clau A.

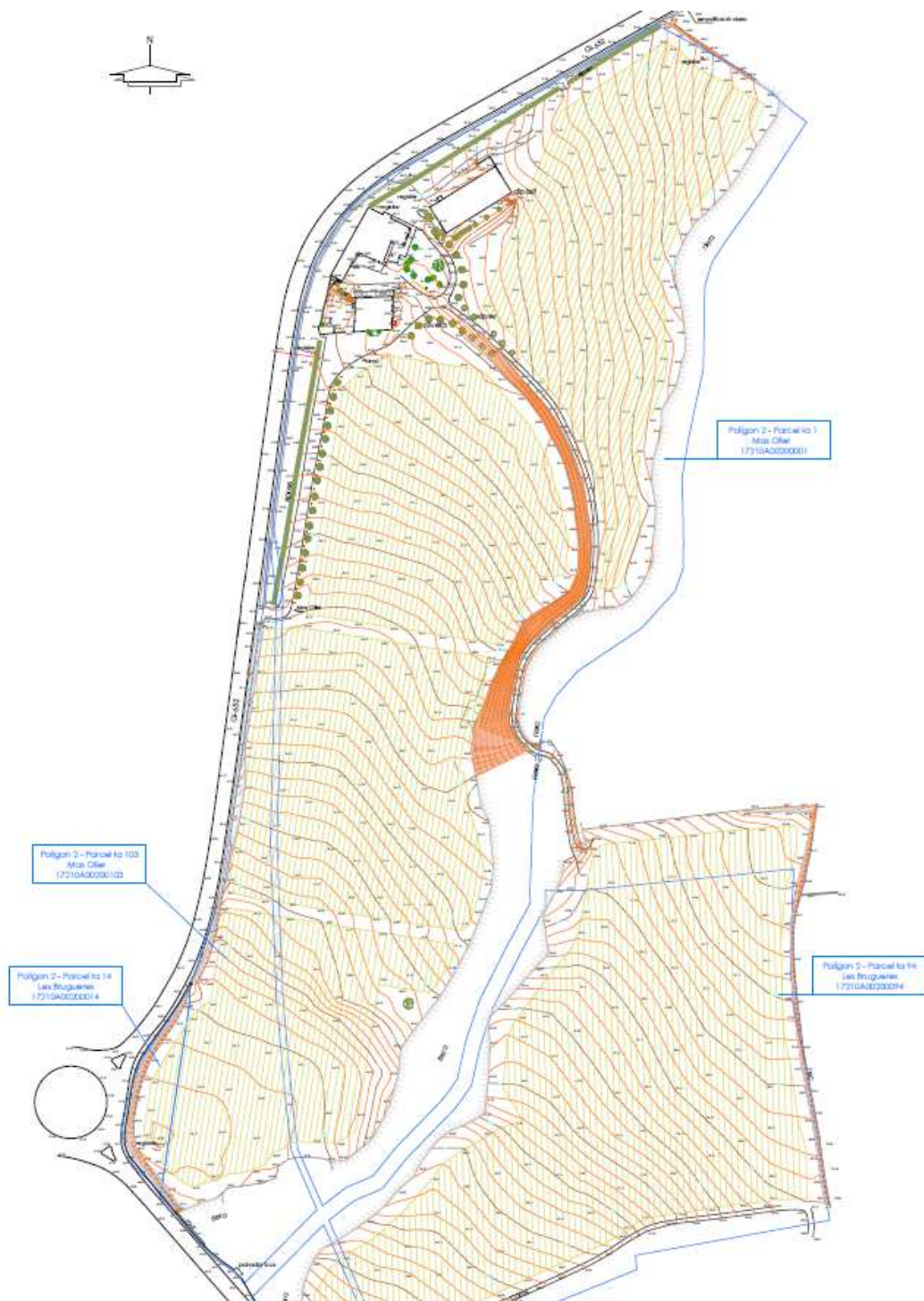
Dins la parcel·la s'hi distribueixen diverses construccions, totes agrupades al voltant de l'edificació principal.



Imatge extreta del plànol 7b.Rgim del sòl, de la documentació gràfica del POUM.



Imatge extreta del Cadastre – Any 20226



Plànol topogràfic de la finca.

1.2. Justificació de l'estudi d'impacte paisatgístic

El Decret Legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament Llei d'urbanisme (RLU), indica en el seu Article 57.1.c, que els projectes que se sotmetin al procediment d'aprovació establert en l'article 48 de la Llei d'urbanisme, han d'incorporar un estudi d'impacte i integració paisatgística, amb el contingut que determinin les disposicions aplicables en matèria de paisatge i, com a mínim, una diagnosi raonada del potencial impacte i una exposició de les mesures correctores que es proposen. Aquest estudi ha de ser informat preceptivament per l'òrgan competent en matèria de paisatge.

1.3. Normativa aplicable

Les disposicions aplicables en matèria de paisatge es detallen a continuació:

- Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, publicada en el DOGC núm. 4407 de 16 de juny de 2005.
- 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, publicat en el DOGC núm. 4723, de 21 de setembre de 2006.

1.4. Continguts

El Decret 343/2006 descriu en el seu article 21 els continguts que ha de tenir el present estudi:

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

1.5. Antecedents urbanístics i planejament vigent

El planejament que regula el desenvolupament urbanístic del terme municipal són les Normes Subsidiàries de Planejament de Torrent, que van ser aprovades definitivament el 22 de desembre de 1998 i publicat el 08 de març de 1999 (en endavant, NNSS).

La regulació del sòl no urbanitzable s'estableix en els articles 98 i següents de la normativa de les NNSS:

CAP. V – REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU) de les NNSS

Art. 88 – Definició i tipus

El sòl no urbanitzable compren terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir les condicions naturals i el caràcter pròpiament rural. Aquest sòl no hi són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori.

Art.89 – Desenvolupament del Pla en SNU

1. *Les determinacions que conté aquest Pla general, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant Plans especials.*

2. Els Plans especials no podran alterar les determinacions del Pla General, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

Art. 92 – Tanques

Les tanques de les parcel·lacions agrícoles es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen. En general seran completament vegetals, sense cap tipus de limitació en alçada, o bé podran ser de filat metàl·lic fins a 1.80 metres, tot respectant els passos per a la fauna. Les tanques en sòl no urbanitzable no podran ser mai d'obra.

Les tanques respectaran una distància mínima de 4 metres de l'eix del camí, llevat dels cassos en que s'hagi de respectar una distància superior de protecció dels sistemes.

Art. 93 - Conreus

Els conreus vindran regulats per la normativa agrària i quedaran subjectes als Plans especials que es redactin per a la protecció d'horts, conreus i espais forestals

Art. 95 – Usos permesos i usos prohibits

1. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la naturalesa i per aconseguir una integració total amb el medi en el que s'instal·li. Per això caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, salubritat i d'ornat públic.
2. Els usos permesos es regularan específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable. Amb caràcter general queden prohibits els usos següents:
 - a) Ús d'habitatge plurifamiliar.
 - b) Ús comercial.
 - c) Ús d'oficines.
 - d) Ús industrial, amb l'excepció d'indústries agropecuàries.
 - e) Magatzems i dipòsits de material no relacionat amb els usos permesos.
 - f) Garatge, excepte els d'ús particular al servei dels habitatges o explotacions agràries i els tallers exclusivament de reparació de maquinària agrícola.

En relació a les construccions en sòl no urbanitzable l'article 96 i següents de la normativa del NNSS, n'estableixen les condicions:

SEC. 2 – CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

Art. 96 – Disposicions generals

Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada tipus de sòl i d'ús..

En el sòl no urbanitzable no es podran realitzar altres construccions que les destinades a explotacions agrícoles que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. Això no obstant, podran autoritzar-se seguint el procediment previst per l'art. 44 del RG, edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que s'hagin d'emplaçar en medi rural i no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de SNU i compleixin les condicions específiques de la zona en què s'emplacin.

Art. 98 - Magatzems

La construcció de magatzems en SNU, sense perjudici del que aquest Pla determini per a cada zona, han de complir les següents condicions:

- a) Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o ramadera.

b) Cal acreditar una propietat mínima d'1,5 ha de terres de conreu d'horta o de 4,5 ha de terres de conreu de secà en una única extensió. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.

c) No es permet la seva ubicació a menys de 100 m des de l'eix de carreteres i a 15 m de camins existents.

d) El màxim volum edificable serà de 400 m³. Les construccions seran de planta baixa amb una alçària màxima de 9 m, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçària. En planta, cap dimensió serà superior a 30 m.

e) En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

f) La construcció de barraques, només serà admès en finques que disposin d'una superfície igual o major de 4,50 Ha, i es demostrï la seva vinculació a una explotació agrícola. Les característiques de l'edificació seran les següents:

- Es situarà preferentment a l'entrada de la finca, tot respectant les separacions determinades per a la construcció de magatzems en general.
- Les dimensions de la nova edificació seran com a màxim de sis metres quadrats per dos metres i mig d'alçada.
- No podran contenir cap instal·lació higiènica, ni cap equip de cuina, ni tan sols una llar de foc en el seu interior.
- El seu acabat serà l'arrebossat i pintat amb colors que s'integrin en el paisatge, i la seva coberta serà de teula ceràmica de color vermell.

g)- En les hortes, que es defineixen com aquells terrenys que per les seves especials qualitats i el seu rendiment, han de preservar-se de l'edificació, es permetrà exclusivament una petita construcció destinada a magatzem d'estris de treball, de 6 m² de superfície màxima, amb una alçada de 2.50 metres, i una sola obertura. L'Ajuntament podrà fixar un model tipus per a cada zona. En tots els casos s'ajustarà a les següents condicions:

- Es situarà, com a mínim a un metre de la partió, i a 3 metres de la tanca del camí.
- En cap cas, el cos edificat farà ombra al veí.
- La construcció necessitarà llicència municipal.
- No es permet la utilització de la construcció com a habitatge.
- No es permet la instal·lació de conduccions d'electricitat.
- El arbres es plantaran com a mínim a 0.50 metres de distància de la partió veïna.
- Les tanques seran de filat metàl·lic fins a 1.80 metres, tot deixant passos per a la fauna. Es prohibeixen les tanques d'obra d'obra de fabrica, i de pedra.

Art. 101 - Habitatges

1. Seguint el procediment previst a l'article 68 del TR, sens perjudici del que aquest Pla general determina per a cada zona, podran autoritzar-se edificis aïllats destinats a habitatge unifamiliar quan no existeixi la possibilitat de formació d'un nucli de població. En aquest supòsit en el moment de l'autorització, es tindran en consideració els efectes sobre el medi i les explotacions rurals i forestals.

Els tipus de les construccions hauran de ser adequats a la seva condició i situació aïllada i la composició arquitectònica, i els materials correspondran al tipus tradicional del lloc. L'alçada màxima no superarà els 6,50 metres i se separaran més de 10 m dels camins públics i els límits de propietats. Aquestes edificacions no es podran localitzar en els careners, ni en els terrenys de pendent superior al 30% ni en qualsevol altra situació que suposi un impacte ecològic o paisatgístic negatiu.

2. El terreny no edificat s'ha de condicionar mitjançant la seva conservació i la plantació d'espècies autòctones, prohibint-se la pavimentació de la finca en més d'una quarta part del total de la superfície construïda. Els tancs, dipòsits i similars no han de ser visibles des de cap punt exterior de la finca, ni han de sobresurtir del pla de coberta.

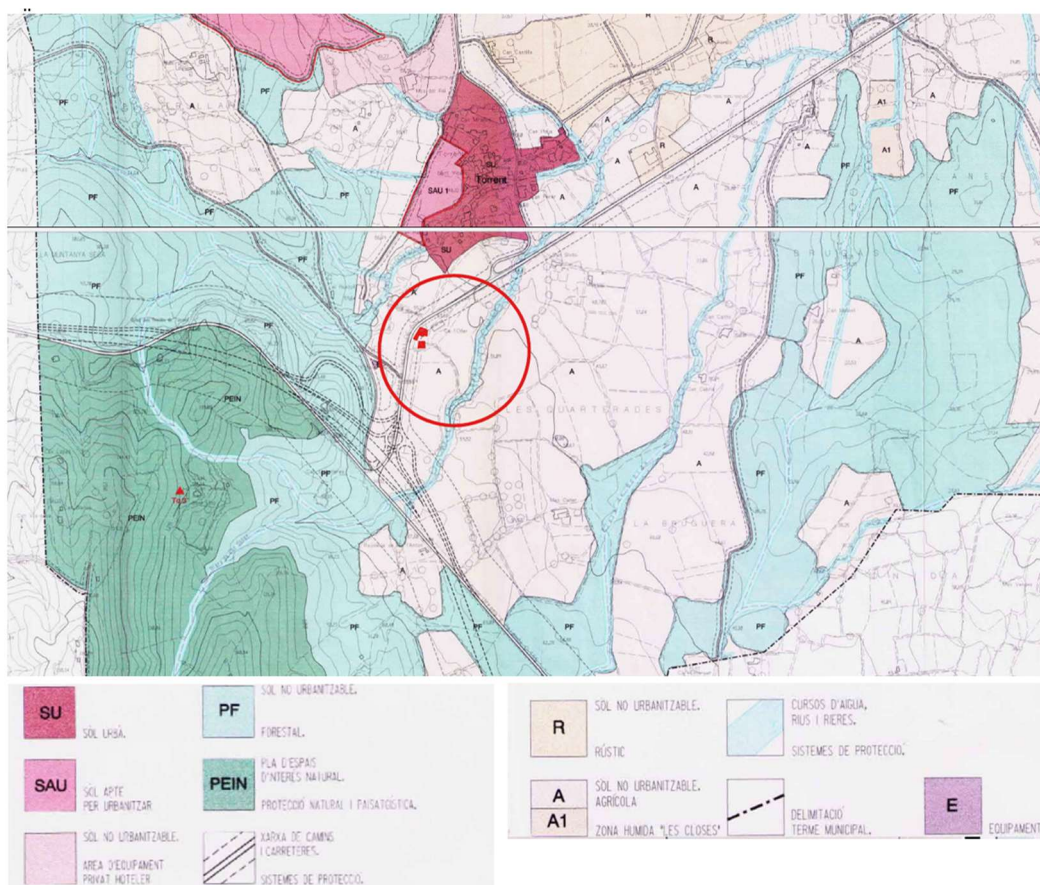
3. Els habitatges existents amb anterioritat a l'aprovació definitiva del present document podran ser objecte d'ampliació fins a un 20% de la seva superfície, tot respectant les volumetries i alçades existents.

La regulació específica de la zona està definida a l'article 104 de les NNSS:

SEC. 3 – ZONIFICACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE

Art. 104 – Zona agrícola (clau A)

1. Definició: Sòls que per les seves condicions tenen un especial valor agrícola, estiguin o no conreats en el moment de la seva classificació. Aquests terrenys mereixen una especial protecció d'acord amb els criteris de l'apartat b, de l'article 117 del TR.
2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu.
3. Condicions d'ús: Els únics usos permesos són l'agrícola i el ramader. L'habitatge unifamiliar només és permet a les masies existents i es podran construir nous habitatges en el cas que la finca adscrita al nou habitatge sigui la corresponent a l'Unitat Mínima de Conreu determinada per aquest municipi, la qual és de 45.000 m². El nou habitatge és situarà en una finca de superfície mínima de 30000 m².
4. S'admeten les construccions de magatzems agrícoles i les ramaderes, sotmeses a les disposicions generals.



Plànol d'ordenació segons les Normes Subsidiàries de Planejament de Torrent (1998).

El municipi no disposa de Catàleg de masies, cases rurals o altres construccions en sòl no urbanitzable. El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, en la Disposició transitòria quinzena, determina:

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 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.

En l'article 48 es regula el procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques.

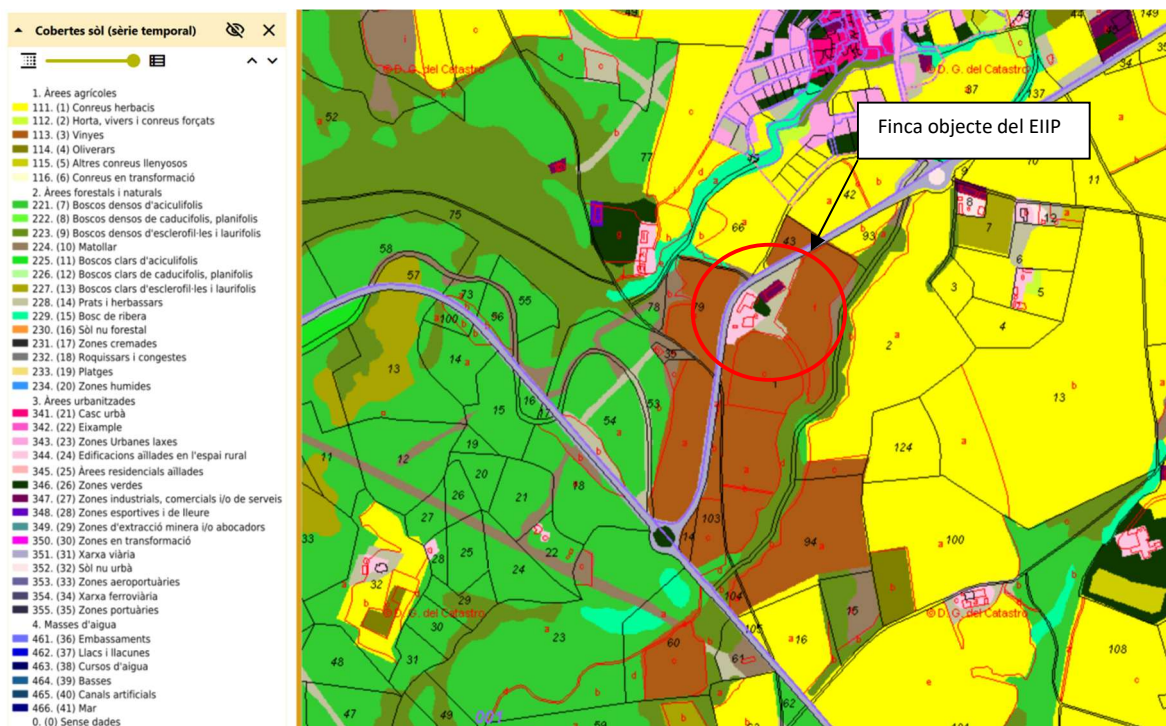
2 MEMÒRIA

2.1 Descripció de l'estat del paisatge

El municipi de Torrent està ubicat a la comarca del Baix Empordà, al bell mig de la plana empordanesa i estenent-se cap al nord-est del massís de les Gavarres. El terme municipal limita al nord amb el municipi de Regencós, a l'est amb Palafrugell, a l'oest amb Forallac i al nord-oest amb Pals.

El municipi compta amb el nucli urbà i amb diferents veïnats disseminats i masies característiques de la plana i del sector de les Gavarres (com el veïnat de Canyelles). El paisatge del municipi comprèn majoritàriament camps de conreu herbacis, principalment de cereals, com l'ordi, la civada, el farratge el blat de moro... (Àrees agrícoles – Clau 111). Parcialment, al voltant de les rieres i torrents, hi ha més vegetació, boscos densos d'escleròfil·les (principalment alzinars i suredes) i laurifolis que fan la funció de connectors naturals en el mosaic paisatgístic (Àrees forestals i naturals – Clau 223).

La finca a on es situa el **Mas Oller**, es situa a la plana al·luvial del terme municipal de Torrent, propera a la xarxa de rieres i recs que caracteritzen la conca baixa del territori). En la zona d'actuació comprèn majoritàriament el conreu de la vinya ... (Àrees agrícoles – Clau 113).



Imatge extreta del mapa de la coberta del sòl de l'ICGC.

A continuació es mostren algunes fotografies de la situació actual del paisatge i les edificacions de la finca:



Imatges de l'accés a la finca





Imatges de les edificacions de la finca



Imatges de l'entorn més proper dins la finca

2.2 Característiques del projecte

El present Estudi d'Impacte i d'Integració Paisatgística (EIIP) es realitza en base al projecte de reforma de masia i edifici annex per a ús hotel·ler del "Mas Oller" del municipi de Torrent.

L'àmbit d'actuació són les finques cadastrals 17210A002000010000EH (finca) i 17210A002000010001RJ (construccions). Aquesta parcel·la té una superfície de 70.997 m², dels quals les construccions n'ocupen 1.284,00 m². segons el cadastre.

Antecedents:

La finca objecte del Pla d'Actuació Específica es troba fora del nucli urbà, situada a l'àmbit del sòl no urbanitzable del municipi, classificat per les NNSS de planejament de Torrent, en una zona qualificada de zona agrícola, concretament al costat de la carretera GI-652 en el punt Km 0,230 de Torrent.

La finca presenta una forma irregular que limita pel nord en part amb la carretera GI-652 i en part amb la finca amb referència cadastral 17210A002000930000EE, per l'est amb part amb finca amb referència cadastral 17210A002000020000EW i en part amb la finca amb referència cadastral 17210A002000940000ES mitjançant la riera, pel sud en part amb finca amb referència cadastral 17210A002000940000ES mitjançant riera i per l'oest amb la finca amb referència cadastral 17210A002001030000EG i en part amb la carretera GI-652. La finca presenta una topografia amb una lleugera pendent en sentit sud-oest a Nord est. La major part de la parcel·la es destina a cultiu de vinya.

El conjunt d'edificacions es troba al límit nord-oest de la finca, a prop de la carretera GI-652. Consta d'una masia com a element principal, un edifici annex independent com a celler, un magatzem i una petita edificació auxiliar. Les edificacions objecte del present estudi són la masia i el celler, que tenen una antiguitat de més de cent anys (segons cadastre són de l'any 1900 i els documents que van constituir en el seu dia el catàleg indiquen el S.XVIII). La part de masia de banda est és de construcció més moderna, però anterior al 1946 i el magatzem té una antiguitat superior als 50 anys pel que s'ha pogut deduir de les imatges de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya.

Les edificacions de la finca objecte del Projecte d'Actuació Específica són la masia principal i l'edifici annex disposat a la zona sud de la masia, el celler. Són edificacions que es componen de sistemes constructius tradicionals. La masia principal presenta forma de L. El cos principal està format per tres crugies i el braç que forma l'altra part és més llarg i estret, d'una sola crugia. Les parets de càrrega són de pedra i morter de calç, els sostres són a base de voltes en planta baixa i forjats unidireccionals en planta primera i coberta, i disposa d'elements constructius d'interès arquitectònic, com llindes i brancals d'obertures de pedra vista. La coberta es de teula àrab i ràfec de rajola a la catalana.

L'edifici annex, el celler, és un volum regular que presenta un caire més industrial. Està format per parets de càrrega de pedra i morter de calç, sostre de bigues de fusta amb llates, fàbrica ceràmica i coberta inclinada de teula àrab.

La masia ha estat objecte d'actuacions de conservació i manteniment al llarg dels anys. Tant la masia com el celler presenten un bon estat de conservació.

El plantejament que fa el promotor és la reforma de la masia i el celler per adequar-lo a l'ús hotel·ler vinculat a l'activitat vinícola existent. La rehabilitació planteja respectar la volumetria original i recuperar la part que en el seu dia es va malmetre amb una intervenció de naturalesa moderna. Es proposa mantenir tots els elements singulars existents, l'estructura original aconseguint que les rehabilitacions s'integrin a l'edificació original. Els espais exteriors més propers al conjunt no seran objecte de cap intervenció.

Descripció del projecte:

En el conjunt es poden observar diferents volums: la masia, el celler, el magatzem i un petit annex.



Emplaçament de les edificacions objecte d'intervenció.

Es proposa rehabilitar i adequar l'edificació existent per destinar-la a hotel vinculat a l'activitat principal de la finca, que és l'activitat vinícola.

La intervenció en l'edificació no suposa en cap cas l'augment de superfície construïda ni del volum edificat.

Per tal de donar més integració al sostre lleuger de la planta baixa (façana sud-est), es substituirà per un sostre massís, acabat amb teula àrab. Alhora, s'eliminarà la part de porxo afegida en època recent, que no es corresponia amb el volum original. El nou sostre mantindrà la superfície que hi ha hagut des de 1967 (ja reculada respecte l'original de 1946), tal i com es pot observar en el plànol nº 4 "Justificació de l'antiguitat de l'edificació".

Hi ha una part de la planta baixa de la masia que actualment s'utilitza com a espai de tast, botiga i porxo de la botiga. Aquests espais i usos es mantenen en la proposta.

Tant en la planta baixa de la masia principal com en l'edifici annex es planteja ubicar-hi els usos complementaris de l'hotel com són l'entrada – recepció, sales, menjador, cuina, instal·lacions, magatzems i lavabos.

A nivell de planta primera i segona es plantegen les habitacions de l'hotel, totes elles amb un bany incorporat amb un total de 10 habitacions dobles repartides entre la planta primera i planta segona. Les terrasses existents es mantenen, vinculades a les diferents unitats residencials que hi tenen accés.

L'actual celler que hi ha a l'edificació annexa es buidarà i es destinarà a restaurant de l'hotel.

Al volum existent destinat a magatzem agrícola no s'hi intervindrà.

L'accés es manté per l' existent que, tot vorejant les vinyes, arriba a una primera zona de benvinguda situat a la cara sud de l'edifici annex. A través d'un portal s'entra al pati del recinte de la masia a través del qual s'accedirà a l'entrada principal de la masia i als diferents volums que conformen el conjunt.

El nivell d'intervenció, tant en el mas com en els annexes, engloba tancaments, distribució interior, instal·lacions, revestiments i paviments. La intervenció en l'estructura és en dos punts concrets: en la substitució del sostre lleuger del volum sud-est de la masia i en la substitució del sostre de coberta del celler, ja que l'actual no és estanc ni aïllat i pot presentar patologies.

Es manté l'estructura de les crugies principals del mas, així com les façanes actuals. En cas que sigui necessari s'adaptarà les obertures existents a la normativa que li sigui d'aplicació segons la naturalesa de les peces que s'hi troben, per tal d'obtenir unes prestacions correctes quant a ús, ventilació, il·luminació, salubritat i eficiència energètica. El criteri serà sempre el de mantenir les proporcions verticals i les característiques habituals dins d'aquesta tipologia tradicional.

Es procurarà conservar els elements arquitectònics que donen caràcter a l'edifici respectant la seva composició.

Es mantindran les cobertes inclinades amb la pendent existent, de teula ceràmica àrab, de color de la gamma de terrosos. Els materials i acabats s'ajustaran a les determinacions que indica les Normes Subsidiàries de planejament.

Pel que fa a l'activitat, aquesta forma part dels "establiments hotelers amb la modalitat Hotel", amb una categoria d'estrelles determinada pels seus serveis, i donarà compliment a les exigències de seguretat i accessibilitat pròpies d'un edifici d'aquest tipus segons l'article 213-3 del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

MASIA:

A la planta baixa es manté per una banda l'espai i l'ús de botiga de vins i espai de tast, amb el seu accés propi, i per l'altra l'accés principal de la masia com a hotel. A partir de la crugia principal com a vestíbul-recepció, es distribueixen les peces que donen lloc a l'ús hotel·ler: a la crugia dreta s'hi ubiquen els lavabos de planta i l'accés a les plantes superiors mitjançant l'escala. L'ascensor es situa a l'altra banda de la recepció, dins la crugia esquerra. El fons de la planta -crugia independent- es destina a serveis de l'hotel (instal·lacions, magatzem, cuina, congelador i cambra de fred). El cos lateral que es reforma a nivell estructural conté l'espai d'esmorzars de l'hotel, amb accés des de l'exterior. Una petita pèrgola a l'exterior unificarà la façana, ja que actualment la façana principal ja en té una.

La planta primera es distribueix de la següent manera: l'espai de la crugia central és una sala comú, a mode de gran distribuïdor. A partir d'aquest es distribueixen 5 habitacions amb els banys corresponents, ocupant els espais a les crugies laterals i a la del fons. Aquesta última habitació té sortida a una terrassa privada. Una escala al fons de la sala comunica amb la planta segona. A la mateixa planta primera, hi ha una ala destinada a serveis de l'hotel (magatzem de roba, bugaderia i planxat, sala de descans del personal, lavabo de personal i vestuaris).

La planta segona consta de dues crugies laterals i una de transversal. La lateral esquerra actua com a distribuïdor i dona accés a quatre habitacions més, cadascuna amb el seu bany. La crugia transversal conté una habitació més amb el seu bany. Les habitacions orientades a sud-est tenen sortida a la terrassa existent, comptant amb un espai privat per a cadascuna.

Les façanes en general mantindran les obertures actuals, excepte alguna que es proposa nova i altres que s'amplien. La part que es veu més afectada és el volum lateral que es reforma a nivell estructural, que comptarà amb dues obertures més.

Els plànols de façana especifiquen el grau d'intervenció a cada façana i a cada obertura.

VOLUM AUXILIAR

Pel que fa al volum auxiliar, és un sol cos de planta baixa. Té una alçada considerable i consta de l'espai principal - celler- i un de tancat com a auxiliar del celler. El contingut del celler es traslladarà a l'edifici del magatzem, per facilitar així la gestió de l'activitat vinícola, tenir-la centralitzada i optimitzar-la. El sostre existent és a base de bigues de fusta, llates i teula directament formant coberta. Aquest sostre es reformarà per tal de

tenir-lo consolidat, aïllat i estanc per a l'activitat de restaurant que s'hi proposa. Les obertures de façana es mantindran en la seva major part, recuperant algun forat que es va tapiar en el seu dia.

Pel que fa a la distribució, es manté l'espai principal i se li dona l'ús de restaurant de l'hotel. Es fa la intervenció corresponent per incorporar-hi els lavabos i es manté l'espai tancat per ubicar-hi la cuina i office.

Actualment l'exterior ja compta amb espai d'aparcament per als cotxes que venen a fer el tast de vins o la visita a les vinyes. Una part es reservarà per a l'ús hotel·ler.

La resta de l'espai exterior- tant l'entorn més immediat com la resta de la finca- no és objecte de cap modificació ni intervenció.

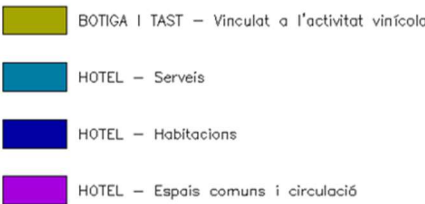
El sanejament del mas, fins ara a través de fossa sèptica, serà a través de la connexió a la xarxa pública, per la qual cosa s'ha obtingut la corresponent llicència municipal.

Pel què fa a l'abastament, en tot moment s'estarà a allò establert en l'Acord GOV/1/202, de 8 de gener, pel qual s'aprova el Pla especial d'actuació en situació d'alerta i eventual sequera (DOGC núm. 8039 de 10 de gener de 202), modificat per l'Acord GOV/18/2024, de 16 de gener (DOGC 9082 de 18 de gener de 2024).

Les superfícies resultants de la proposta són les següents:

SUPERFÍCIES PROPOSTA

Planta	Ús		Sup. ÚTIL Int.	Sup. ÚTIL Ext.	Sup. CONSTRUÏDA
EDIFICI MASIA	Botiga		71.28 m2.	—	112.01 m2.
	Porxo botiga		—	20.95 m2.	14.26 m2 (50%)
PLANTA BAIXA	Espais comuns		179.13 m2.	—	242.95 m2.
	Pèrgoles		—	58.65 m2.	—
	Serveis		76.68 m2.	—	141.55 m2.
PLANTA PRIMERA	Espais comuns		92.57 m2.	—	95.40 m2.
	Serveis		65.18 m2.	—	100.82 m2.
	Habitacions		132.59 m2.	13.15 m2.	214.14 m2.
PLANTA SEGONA	Espais comuns		52.83 m2.	—	73.74 m2.
	Habitacions		159.97 m2.	64.96 m2.	209.79 m2.
EDIFICI CELLER	Espais comuns		184.05 m2.	—	221.29 m2.
	Serveis		32.26 m2.	—	41.16 m2.
TOTAL:			1046.54 m2.	157.71 m2.	1467.11 m2.



2.3 Estat actual del medi

2.3.1 Ús del sòl i vegetació.

Es tracta d'una finca on la major part del sòl es destina al conreu de la vinya. També hi ha més vegetació, boscos densos d'escleròfil·les i laurifolis al voltant del torrent.

2.3.2 Serveis.

La finca està dotada d'instal·lació elèctrica. La línia, sustentada per pals de formigó, arriba fins a l'interior de la finca.

La finca disposa d'un pou d'aigua i subministrament d'aigua de xarxa municipal.

El sanejament del mas, fins ara a través de fossa sèptica, es troba en procés de connexió a la xarxa pública, havent-se obtingut prèviament la corresponent llicència municipal.

2.3.3 Sistemes aquàtics.

La finca es troba en una zona propera a la Riera de Can Sàbat. Malgrat això no hi ha altres sistemes aquàtics que afectin la finca.

Es prohibeix amb caràcter general i sens perjudici del disposat a l'article 100 del Text Refós de la Llei d'Aigües, aprovat per RDL 1/2001, de 20 de juliol, tota activitat susceptible de provocar la contaminació o degradació del domini públic hidràulic i, en particular, acumular residus sòlids, runes o substàncies, qualsevol que sigui la seva naturalesa i el lloc on es disposin, que constitueixin o puguin constituir un perill de contaminació de les aigües o de degradació del seu entorn.

Pel què fa a l'abastament, en tot moment s'estarà a allò establert en l'Acord GOV/1/202, de 8 de gener, pel qual s'aprova el Pla especial d'actuació en situació d'alerta i eventual sequera (DOGC núm. 8039 de 10 de gener de 202), modificat per l'Acord GOV/18/2024, de 16 de gener (DOGC 9082 de 18 de gener de 2024).

2.3.4 Impactes sobre el medi.

La masia actualment està envoltada per la part est i sud pels camps de conreu de la pròpia finca. Per la part oest i Nord hi ha la carretera GI-652.

El projecte de reforma de la masia i els annexes per a l'ús hotelier únicament afecta les construccions, no s'intervé a la resta de la finca i no crea un impacte negatiu sobre el medi.

Pel que fa a la reforma l'impacte es considera nul, ja que el canvi respecte la situació actual és mínim: la intervenció en el conjunt no suposa cap augment de la superfície ni dels volums construïts actuals. L'afectació és únicament dins l'edificació existent. L'únic canvi és la integració de la part sud-est, suprimint un petit porxo afegit en època recent i substituint un sostre lleuger per un de massís, restituint el volum que hi va haver antigament en el mateix lloc, integrat amb la resta de la masia.

A l'exterior s'hi ubiquen unes pèrgoles lleugeres com a ombracle per la zona exterior del menjador. El cablejat de connexió entre les edificacions i pèrgola fotovoltaica anirà soterrat. Es mantindrà el paviment existent tant a l'accés de la finca, a l'accés a la masia i l'entorn més immediat que conté la zona enjardinada existent. En general el paviment és tou, o bé amb vegetació o bé amb grava.

Si en les tasques de rehabilitació es detecta la presència d'animals nidificants (quiròpters, orenetes, falciots, mussol comú o olibes entre d'altres) es durà a terme la sol·licitud d'autorització per actuacions excepcionals sobre la fauna protegida.

Pel que fa als accessos, no s'intervé en el camí actual, ja que el pas és suficient. Tampoc es veuran afectats els arbres d'aquesta zona. La zona destinada a aparcament s'integrarà en la zona exterior existent sense cultiu de vinya, per tal de no reduir-ne el cultiu existent.

Per aquests motius, no es considera necessària cap mena de mesura addicional de protecció, gestió o nova ordenació del paisatge per preservar els seus valors territorials i paisatgístics, dels ja existents.

La qualitat del paisatge no es veurà alterada per la reforma de la masia i annexes per a l'ús hotelier, ja que la zona ja es troba influenciada per la presència de les construccions i instal·lacions actuals.

2.4 Avaluació de l'impacte sobre el paisatge

La zona objecte del present estudi d'impacte es troba en una àrea qualificada de Zona agrícola, clau A, segons les NNSS.

Tot seguit es valora la incidència ambiental dels diferents vectors i actuacions, així com l'adopció de mesures correctores, si s'escau:

SOROLL:

No es produeix cap incidència en aquest sentit. Pel que fa a l'avaluació de l'impacte acústic sobre el paisatge i el seu entorn immediat, cal destacar que la finca del Mas Oller es troba directament confrontant amb la carretera GI-652, una via que suporta un trànsit rodat constant i que constitueix la principal font de contaminació acústica preexistent a la zona. L'impacte sonor generat per la circulació de vehicles en aquesta infraestructura viària és contínuament i substancialment superior al nivell d'emissió acústica que podria derivar-se de l'activitat d'un establiment hotel·ler de petita dimensió. Per tant, l'ús projectat presenta un caràcter clarament passiu i residual respecte al soroll de fons actual de la matriu territorial, de manera que la seva implantació no alterarà significativament la qualitat acústica del paisatge ni el confort sonor de l'entorn rural.

Per altra banda, el model que es proposa s'allunya del turisme massiu i aposta per una ocupació continguda i de qualitat, que genera una activitat de baixa intensitat. El projecte es basa en oferir una experiència d'allotjament integrada en l'entorn rural i vitivinícola, amb els següents eixos:

- Allotjament amb encant en una masia rehabilitada,
- Entorn natural i paisatgístic de gran qualitat,
- Accés directe a experiències enoturístiques,
- Tracte proper i personalitzat.

AIGÜES RESIDUALS:

No es produeix cap incidència en aquest sentit. El sanejament del mas serà a través de la connexió a la xarxa municipal de sanejament.

VEGETACIÓ:

No es produeix cap incidència en l'entorn vegetatiu. Es respecta la vegetació existent.

PAISATGE:

No s'exerceix cap mena d'impacte sobre el paisatge. En principi no es preveu actuar en l'enjardinament. En cas que s'hi realitzi alguna actuació puntual no s'utilitzaran espècies exòtiques o de caràcter invasor. Es procurarà utilitzar espècies autòctones amb baixos requeriments hídrics i que afavoreixin els pol·linitzadors.

IMPACTE VISUAL:

L'impacte visual és mínim. Com s'ha dit, la reforma de la masia i els annexes per a ús hotel·ler tenen una afectació molt baixa ja que les construccions que es reformen ja són existents. La zona ja es troba actualment influenciada per la presència de les construccions actuals, per tant, es considera impacte visual quasi nul. De fet, la visió de la masia millora en suprimir part del porxo lleuger afegit en els darrers temps i rehabilitar una part d'aquesta zona per recuperar el volum antic, integrat amb la resta de la masia.

Els elements exteriors afegits (pèrgoles) s'integren en el paisatge pel fet de ser lleugers i vegetals.

RESIDUS:

No s'altera el servei de recollida de residus.

AIRE:

No s'emet cap tipus de contaminant a l'atmosfera, per la qual cosa no calen mesures correctores.

La reforma de la masia i annex no produirà cap impacte paisatgístic negatiu, ja que la intervenció en el conjunt no modifica el seu volum, i es prendran les mesures corresponents que indiquin els informes dels diferents departaments. S'afavoreix la seva integració al paisatge, fent possible el seu ús i millorant-ne els acabats.

La reforma s'integra al màxim amb l'entorn ja que es reforma seguint l'estil de masia tradicional amb teulada a dues vessants alhora que s'utilitzen els materials i colors típics d'aquestes edificacions. A l'exterior de l'edificació únicament s'actuarà en l'entorn més proper per tal de complementar l'ús d'hotel, la resta de parcel·la es deixarà igual.

2.5 Alternativa zero

L'objectiu principal del canvi d'ús a hotel és garantir la viabilitat econòmica global de la finca i la preservació de la masia, mitjançant una activitat complementària de petit format i alt valor afegit. El desenvolupament de l'ús hotel·ler es planteja com una evolució natural del projecte de Mas Oller, reforçant la seva identitat com a destinació enoturística de qualitat, partint de les vinyes com a principal activitat agrícola.

En aquest cas, l'alternativa zero passa per no reformar la masia i annex per a ús hotel·ler.

Això suposaria, per una banda, la no reforma d'una construcció que està actualment infrutilitzada. La no intervenció acabaria malmetent la masia i provocant la pèrdua d'una edificació tradicional de gran interès.

Les dimensions de les construccions són excessives per a l'ús únic d'habitatge familiar en l'actualitat, així que fan necessària la introducció d'una activitat compatible amb la naturalesa de la finca. L'ús hotel·ler permet l'aprofitament d'aquests espais.

Per altra banda, es perdria l'ocasió de contribuir en la conservació del patrimoni rural, en la dinamització econòmica local i en la promoció de productes del territori.

Per aquests motius, es descarta l'alternativa zero.

2.6 Conclusions

Un cop identificats i avaluats els possibles impactes de l'actuació sobre el paisatge i tenint en compte les característiques de la reforma projectada, es conclou que l'actuació prevista és compatible i un cop executada la reforma estarà integrada en el paisatge, sense que es generi cap mena d'impacte paisatgístic o ambiental.

Els trets principals de l'estudi que donen lloc a aquesta conclusió són els següents:

- L'hotel presentarà una imatge coherent amb la naturalesa de la masia, ja que es suprimirà una part del porxo més modern i es restituirà el volum original.
- El disseny arquitectònic previst per la reforma s'ha basat en l'estil de les edificacions tradicionals de masies de la zona. Bàsicament manté els elements originals del mateix mas.
- Aquesta reforma no produeix cap impacte visual al paisatge i al medi, ja que es reforma unes edificacions existents, que ja estan influenciant el medi i paisatge.
- L'ús hotel·ler permetrà obtenir un rendiment per poder amortitzar la inversió que cal fer per reformar les construccions, alhora que garantirà la viabilitat econòmica global de la finca i la preservació de la masia, mitjançant una activitat complementària de petit format i alt valor afegit

No obstant a tot això, el peticionari es compromet a seguir les indicacions i disposicions que rebi de les autoritats corresponents amb competència sobre el seu desenvolupament.

Torrent, juny de 2026.

L'EQUIP REDACTOR

Miriam Vidal Baldrich

Susanna Pérez García

Arquitectes

MIRIAM
VIDAL
BALDRICH /
num:28096
-8

Firmado digitalmente por MIRIAM
VIDAL BALDRICH / num:28096-8
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, st=Girona, o=Col·legi
d'Arquitectes de Catalunya /
COAC / 0015, ou=Col·legiat,
title=Arquitecte, sn=VIDAL
BALDRICH, givenName=MIRIAM,
serialNumber=43677139R,
cn=MIRIAM VIDAL BALDRICH /
num:28096-8,
email=miriamvidal@arquilibri.cat
Fecha: 2026.06.10 18:24:05 +02'00'

SUSANA
PEREZ
GARCIA /
num:5292
7-3

Firmado digitalmente por SUSANA
PEREZ GARCIA / num:52927-3
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, st=Girona, o=Col·legi
d'Arquitectes de Catalunya / COAC /
0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte,
sn=PEREZ GARCIA,
givenName=SUSANA,
serialNumber=40357487P,
cn=SUSANA PEREZ GARCIA /
num:52927-3,
email=susannaperez@arquilibri.cat
Fecha: 2026.06.10 18:26:34 +02'00'

Meritxell Muñoz Menal

Arquitecta tècnica

MERITXELL
MUÑOZ
MENAL -
DNI
78002427C

Firmado
digitalmente por
MERITXELL
MUÑOZ MENAL -
DNI 78002427C
Fecha: 2026.06.10
17:54:38 +02'00'

ARQUILIBRI S.C.P.

XMPUNTI ARQUITECTURA TÈCNICA SLP