

PROJECTE ACTUACIONS ESPECÍFIQUES REFORMA MAS MAGRET
Disseminat, 42. Polígon 4 Parcel·la 240 "Pelacalç"
Ventalló (ALT EMPORDÀ)



Arquitecte:
Referència: 0532
Promotor:

ÍNDEX

Memòria descriptiva	3
Promotor	3
Redactor	3
Objecte del projecte	3
Descripció del mas	3
Estat actual	6
Proposta de reforma	6
Legislació i tramitació	7
Impacte paisatgístic	9
Annexes	17
Dades cadastrals	18
Dades notarials	21
Plànols	23

MD Memòria descriptiva

ANTECEDENTS:

Dades del projecte:

Projecte d'actuacions específiques reforma del Mas Magret a l'emplaçament següent:

Adreça	Disseminat, 42 (Mas Magret)	UTM 31N	x= 506184.00
		ETRS 89	Y= 4665612.32
		Alçada:	4.37 m.
Zona / Barri	Pelacalç Sòl no urbanitzable		
Població	Pelacalç	Codi Postal	17473
Municipi	Ventalló	Comarca	Alt Empordà
Ref. Cadastral	001700200EG06F0001BX (URBANA) 17224A004002400000QZ (RÚSTICA)		

Promotor:

NIF

Amb domicili a:

Adreça	Mas Magret (Disseminat, 42)	núm.	42
Zona / Barri	Pelacalç	parcel·la	
Municipi	Ventalló	Codi Postal	17473

Redactor:

Arquitecte		NIF	
Adreça			
Municipi	Girona	Codi Postal	17001

Objecte del projecte:

El projecte d'actuacions específiques té per objecte la reforma del mas amb la creació de dos habitatges, actualment només en hi ha un. Es considera no obstant que per les característiques de l'edificació, així com per les superfícies construïdes existents, la creació de dos habitatges seria viables sense que sigui necessari augmentar la superfície construïda.

La voluntat de la promotora és que els dos hereus (els seus fills), que actualment tenen la nua propietat del Mas, disposin d'un habitatge independent cadascun d'ells.

Descripció Mas: Històric, arquitectònic i paisatgístic

El Mas de Can Magret és una construcció de planta rectangular amb dos annexos laterals. L'edifici es va construir als voltants de l'any 1945 i es constata, en les fotografies aèries de l'any 1945, l'existència de l'edifici principal. Posteriorment als voltants de l'any 1956 ja apareixen els annexos laterals situats a est i oest de l'edifici principal.

Atès que el Catàleg de Masies i cases rurals del municipi de Ventalló no està vigent, es descriuen a continuació les raons arquitectòniques i històriques i paisatgístiques que justificarien la seva preservació i recuperació. Val a dir que tot i que el catàleg de masies està derogat, la documentació redactada d'aquest document recollia, en la fitxa num. 2, el Mas Magret.

Justificació preservació del Mas:

El Mas Magret, tot i que no es tracta d'una edificació antiga com solen ser alguns del masos de la comarca dels segles XVIII o XIX, manté una sèrie de valors que justificarien la seva preservació. El Mas situat al disseminat de Pelacalç, es característic de les edificacions d'aquesta zona. Es tracta d'una edificació de planta rectangular lleugerament irregular, la volumetria de planta baixa i primera es simple i ordenada i està rematada per una coberta de teula aràbiga a dues aigües. La façana sud es resol base d'unes obertures ordenades a través d'uns eixos compostius verticals i simètrics. La façana nord, exposada a la tramuntana, és més opaca i està conformada per un mur de mamposteria de pedra. Les façanes laterals, est i oest, també son de mamposteria i estan rematades per una triple obertura amb arc per la ventilació de la planta golfes.

Els annexes est i oest son posteriors, com ja s'ha dit, a l'edificació principal i ambdós son només de planta baixa. L'annex oest, amb més gran interès, presenta uns arcs carpanells a la façana sud i un arc de mig punt a l'interior; està cobert parcialment per una coberta a dues aigües i una terrassa. L'annex est és mes simple i es preveu que únicament es destini a magatzem i aparcament, el mateix ús que ja te ara.

Tot el conjunt es troba encerclat per un mur de tancament perimetral, que configura una imatge de recinte que el distingeix en el territori com a un lloc destacat.



Façana Sud



Façana Nord



Façana Est



Façana Oest



Annex Oest (arcs carpanells)



Arc interior (Annex Oest)



Annex Est



Detall mur perimetral



Imatge conjunt Sud – Oest



Imatge conjunt Sud - Est

La Masia, a més de les edificacions descrites, està configurada per les parcel·les 240 i 241 del polígon 4 de superfícies cadastrals: 13.612 m² i 2.604 m² respectivament



17224A004002400000QZ / 17224A004002410000

L'entorn tancat pel mur perimetral, més proper a les edificacions, presenta un àmbit enjardinat que, històricament es destinava a horts; més enllà els camps de conreu configuren la tipologia de la masia. L'arbrat, proper a les edificacions, identifica el lloc de forma més concreta mentre que les camps de conreu, lliures d'arbrat, configuren la imatge tradicional de la plana d'aquesta part d'Empordà.

El volum del conjunt es mantindria i es milloraria la imatge dels materials malmesos i sense tractar. Les façanes es restauraran amb morters colorejats de tons terra i, el mur perimetral del conjunt, es tractarà amb el mateix acabat a totes les parts acabades amb ceràmica.

En resum el conjunt manté suficients característiques que motivarien la seva preservació i reforma i es considera que, les intervencions que es proposen en aquest projecte, ajudaran a la conservació del mateix. Indicar també que els treballs del catàleg de masies, tot i que aquest no és un document vigent, ja el recollien en una fitxa específica.

Estat actual Mas:

La planimetria que acompanya aquest projecte identifica en l'estat actual cadascuna de les dependències i usos actuals. Actualment el mas inclou un únic habitatge que es troba ocupat per la seva propietària. Disposa dels servei d'aigua, electricitat i l'accés es per un camí de terra practicable per a qualsevol tipus de vehicle.

Les superfícies construïdes son les que es detallen a continuació:

Planta baixa:

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA DE PLANTA		
HABITATGE	=	92,95 m2
MAGATZEM 1	=	78,20 m2
MAGATZEM 2	=	39,50 m2
MAGATZEM 3	=	64,55 m2
MAGATZEM 4	=	87,40 m2
TOTAL	=	362,60 m2

SUPERFÍCIE UTIL DE PLANTA		
HABITATGE	=	74,07 m2
MAGATZEM 1	=	61,78 m2
MAGATZEM 2	=	32,00 m2
MAGATZEM 3	=	46,76 m2
MAGATZEM 4	=	74,00 m2
TOTAL	=	288,61 m2

Planta primera:

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA DE PLANTA		
HABITATGE	=	157,50 m2
TOTAL	=	157,50 m2

SUPERFÍCIE UTIL DE PLANTA		
HABITATGE	=	126,57 m2
TOTAL	=	126,57 m2

Superfície construïda total: 520,10 m²

L'habitatge es situa a l'edificació principal en planta baixa i planta primera i en els annexes, Est i Oest, es situen magatzems de maquinària i eines.

Proposta reforma Mas:

Com ja s'ha indicat anteriorment, el projecte d'actuacions específiques (PAES) té per objecte la reforma del mas amb la creació de dos habitatges. Les adaptacions volumètriques serien mínimes i únicament es preveu una ampliació, en forma de porxo, que s'adossaria a l'annex Est de l'edificació principal. Aquesta ampliació suposaria un increment de només el 8,19% de la superfície construïda actual, lluny del 25 % d'ampliació màxima que regula l'article 5.5.6 de les NNSS.

Indicar que cadascun del dos habitatges resultants estaria en contacte amb el terreny confrontant, procurant d'aquesta forma una disposició adient a l'entorn rural.

Es proposa l'adaptació de l'annex Oest per a ús d'habitatge, aquest annex presenta unes característiques i interès arquitectònic (arcs de façana i interior) que justificarien la seva

adaptació com a habitatge. Sovint els plans especials i catàlegs de masies vigents, admeten l'ús d'habitatge, en annexes a les edificacions principals sempre que aquests presentin una tipologia arquitectònica que així ho justifiqui. Aquests mateixos catàlegs admeten també que es pugui augmentar el nombre d'habitatges del mas, sempre que aquests mantinguin una superfície mínima d'acord amb la tipologia de l'edificació.

L'altre annex, el que es situa al lateral Est de l'edificació principal, únicament es destinaria a aparcament i magatzem de l'habitatge 2; s'hi preveu també una escala d'accés a la planta primera de l'habitatge en qüestió.

La superfície construïda total posterior a la intervenció proposada seria:

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA TANCADA: 516.90 m ²
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA AMPLIACIÓ : 45.83 m ² (30.79 porxo PB + 15.04 caixa escala P1)
Ampliació: 8.19% sup. existent (Art. 5.5.6 NNSS)
TOTAL: 562.73 m ²

Les superfícies dels habitatges resultants serien

Habitatge 1: Nomes en planta baixa

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA TANCADA: 270,15 m ²
SUPERFÍCIE ÚTIL : 223,12 m ²

Habitatge 2: En Planta baixa i planta primera

PLANTA BAIXA

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA TANCADA: 89,25 m ²
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PORXO: 30,79 m ² (ampliació)
SUPERFÍCIE ÚTIL : 72,54 m ²
SUPERFÍCIE ÚTIL PORXO : 30,76 m ²

PLANTA PRIMERA

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA: 172,54 m ²
SUPERFÍCIE ÚTIL: 123,09 m ²

Sup. Construïda total: Habitatge 261,79 m²
Porxo: 30.79 m²

Legislació i tramitació:

En absència de catàleg de masies és d'aplicació, per la seva rehabilitació o reconstrucció, el que s'estableix en la disposició transitòria quinzena de la Llei d'Urbanisme, que es detalla a continuació:

Disposició Transitòria Quinzena

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

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

Es detalla igualment el previst pels articles 47 i 48 referent al règim d'usos i procediment per l'aprovació del PAES.

Article 47

Règim d'ús del sòl no urbanitzable

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

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

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

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

Article 48

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

1. Quan les actuacions específiques d'interès públic a les quals fa referència l'article 47.4 es refereixin a una infraestructura relativa a un sistema urbanístic i no siguin previstes al planejament territorial o urbanístic, es requereix l'aprovació d'un pla especial urbanístic autònom que les empari en els termes que estableix l'article 68, amb les excepcions que preveu l'article 48 bis. Pel que fa a la resta d'actuacions a les quals fa referència l'article 47.4, el projecte que les empari s'ha de sotmetre a informació pública. Tant el projecte com, si s'escau, el pla especial urbanístic que es formuli, 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 Cartogràfic i 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.

Impacte Paisatgístic (EIIP):

I. JUSTIFICACIÓ.

La finalitat del EIIP és diagnosticar l'impacte potencial de l'esmentada actuació i exposar les mesures d'integració previstes al projecte corresponent. La Subdirecció General de Planificació Territorial i Paisatge, adscrita a la DG d'Ordenació del Territori i Urbanisme, és l'òrgan competent de l'Administració que ha d'emetre l'informe preceptiu del EIIP, amb la finalitat de verificar la idoneïtat i la suficiència dels criteris i mesures adoptades.

II. CARACTERÍSTIQUES.

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

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

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

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

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

III.1. Descripció del paisatge previ.

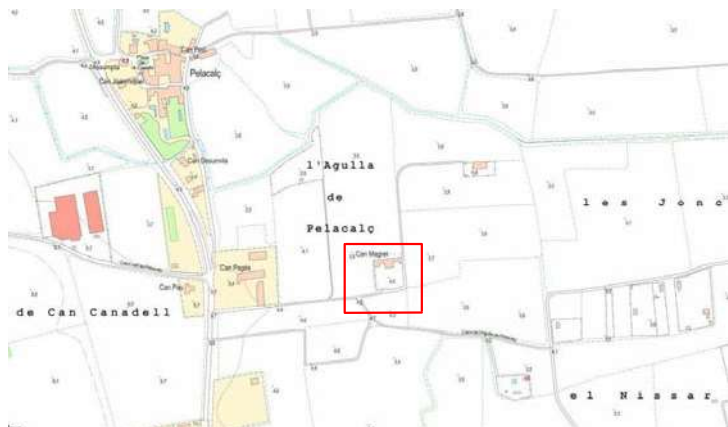
Aquest apartat té com a objectiu la descripció acurada de l'emplaçament on se situa la proposta, amb especial atenció a les variables que defineixen el seu paisatge. Es considera l'emplaçament aquell àmbit territorial que té una relació estreta amb la localització de la proposta, ja sigui visual o d'altra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

III.2. Descripció del lloc.

Situació geogràfica

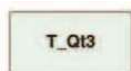
L'àmbit d'estudi es troba al disseminat de Pelacalç del terme municipal de Ventalló (Alt Empordà); s'actua sobre una part de la finca del polígon 4 parcel·la 240 conegut com a Mas Magret.

La referència cadastral és la 001700200EG06F0001BX (URBANA) i la 17224A004002400000QZ (RÚSTICA); l'àmbit objecte de l'estudi té una superfície aproximada de 1.917 m². L'accés es a través d'un camí de terra amb bon estat i apte per qualsevol tipus de vehicle.



III.3 Geologia.

Mapa Geològic de Catalunya (Alt Empordà)



Terrassa del Ter i afluents. Es troba entre 30 i 40 m sobre el nivell del riu. Plistocè.

III:4 Trets geomorfològics.

L'àmbit d'estudi s'assenta damunt de la plana de l'Empordà enmig de camps de conreu amb una alçada topogràfica entre 4 i 5 m.

III.5 El Paisatge.

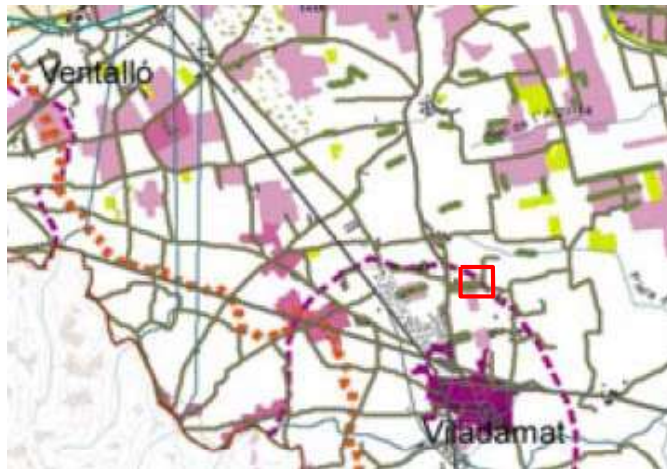
Instrumentes de valoració del Paisatge.

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

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

Característiques.

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



Catàleg de paisatge de les comarques gironines. Plana de l'Empordà

Elements configuradors del paisatge	
Element hidrològic	
	Aigua continental (estany, embassament...)
Element morfològic	
	Espai d'Interès Geològic
	Fons escènic
Element agrícola	
	Zona de closos i peces
	Horta
Element forestal	
	Bosc caducifoli
	Bosc de ribera
Element històric i/o cultural	
	Àrea amb murs de pedra seca
	Castell
	Patrimoni arqueològic
	Pont emblemàtic
	Passeig arbrat
Patrons	
Agroforestal	
	Trama viària capil·lar d'arrel històrica
Fluvial	
	Conca baixa
Contrast	
	Penya-segat
	Bosc i mar
Assentament urbà i/o al seu entorn	
Els Aspres	
	Nucli urbà
	Entorn del nucli
Plana de l'Empordà	
	Nucli urbà
	Entorn del nucli
	Litoral
Singularitats	
Imatge visual de les planes	
	Alt Empordà
	Paravent
	Fruiter de regadiu
	Fruiter de secà
	Planeda
	Pollancreda
	Aiguamoll de la plana de l'Alt Empordà
	Conreu herbaci intensiu: cereal i farratge
	Xarxa de canals a la plana de l'Alt Empordà
Estructura geomorfològica	
	Duna
Agrícola	
	Pecces de la Rovina i Closa de la Vila
	Arossars de Fortià i Sant Pere Pescador
	Arossars de Bellcaire d'Empordà
Agroforestal	
	Aspres
	Vinya i fruiter de secà
Fesomia singular	
	Nucli encimbellat

Trets distintius.

- Sòl agrari que s'estén en totes direccions, característic de la Plana empordanesa.
- Presència de masos disseminats i granges, propis de la zona agrícola.
- Petites zones arbrades que ressegueixen cursos d'aigua i rierols com ara el rec Madral i la riera de Pelacalç.
- Perspectives sobre el nuclis de Viladamat i Pelacalç.
- Paisatge llunyà sobre el massís del Montgrí i Cap de Creus.

IV. Fragilitat ambiental.

IV. 1. Connectivitat funcional i paisatgística

La connectivitat és la qualitat que fa possible el contacte entre diversos ecosistemes, espais naturals, comunitats, espècies o poblacions. En el cas de les poblacions i de les espècies, comprèn tant els moviments per a satisfer les seves necessitats diàries o estacions com els que es fan per facilitar la dispersió d'elements juvenils, per escapar les perturbacions o per facilitar el flux genètic. La fragmentació dels espais naturals pot anar creixent sense que hi hagi resultats gaire apreciables per a la conservació, fins assolir un cert llindar, passat el qual la integritat de certs sistemes naturals s'enfonsa i els problemes s'agreugen de cop i volta. Aquest llindar depèn d'una multitud de factors biòtics i abiòtics molt diversos que no són fàcils de determinar.

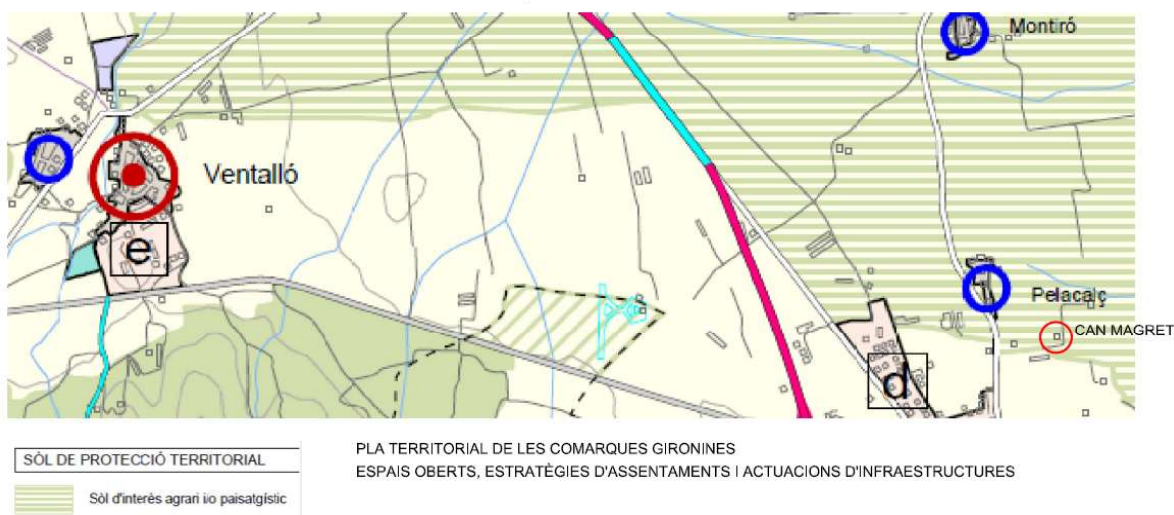
Segons l'escala, les connexions terrestres més importants per a la conservació del patrimoni natural es poden agrupar en dos conjunts: els corredors biològics, i els enllaços paisatgístics. Dins del primer grup es poden distingir els corredors ambientals, els corredors faunístics, les vies migratòries, els passadissos d'hàbitat i els corredors riberencs. Dins el segon grup, que s'entén a àmbits més extensos, es diferencien els cinnyells verds, les vies verdes i passadissos paisatgístics.

Pel que fa a la legislació relativa a la connectivitat a Catalunya, diversos instruments legislatius i de planificació promulgats en el marc de la Generalitat de Catalunya han incorporat també aquestes consideracions, com és el cas la llei d'urbanisme vigent.

Atenent al mapa d'estructura del sistema d'espais oberts del PTPCG, l'àmbit d'estudi **NO** es troba dins d'un espai amb valor connector.

Atenent a l'ISA del PTPCG l'àmbit d'estudi **NO** es troba dins d'un espai amb valor connector.

PLA TERRITORIAL DE LES COMARQUES GIRONINES



ESPAIS CONNECTORS



Plànol ISA - C.3

Espais d'interès connector

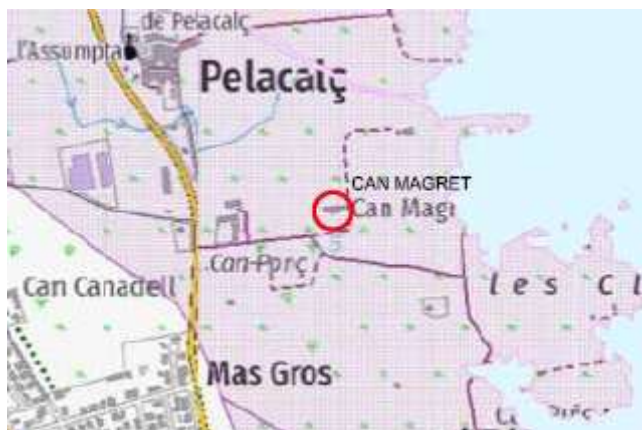
PLA TERRITORIAL DE LES COMARQUES GIRONINES
ÀMBITS D'ESPECIAL VALOR CONNECTOR

IV. 2. Espais Naturals protegits

No es troba dins de cap dels espais naturals protegits PEIN, ENPE o XARXA NATURA 2000

IV.3. Riscos naturals.

Risc d'inundabilitat.

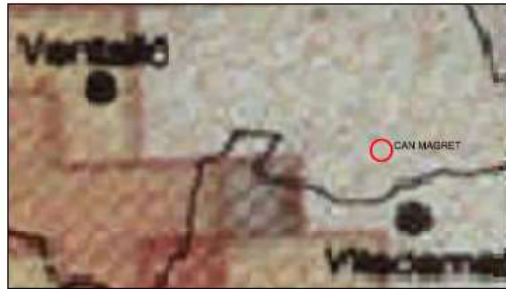


Font. Visor ACA

La zona es troba dins les zones potencialment inundables, no obstant es troba fora de les zones inundables dins els períodes de retorn de 10, 100 i 500 anys

Risc d'incendi forestal

RISC INCENDIS FORESTAL: RISC BAIX



L'absència de masses forestals i boscoses importants implica un risc baix d'incendi forestal.

IV.4. Fragilitat paisatgística.

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

Inicialment indicar que les intervencions que es portaran a terme no impliquen alteracions volumètriques de consideració a l'edificació existent. Únicament es preveu una petita ampliació que consisteix en un porxo i la construcció d'una caixa d'escala d'accés a la planta primera. Aquesta situació no alteraria les actuals condicions paisatgístiques que el conjunt presenta al seu entorn.

Pel que respecte a la imatge del conjunt, destacar que el perímetre es troba encerclat per un mur que tanca el recinte edificat i el jardí més proper. Aquesta característica separa aquesta la zona dels camps de conreu de la resta de la finca.

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

Abast de la conca visual: en el cas que ens ocupa la conca visual abasta una superfície en totes direccions de 360 graus.

Accessibilitat: Camí de terra existent en bon estat de 270 m de longitud, aquest connecta amb la carretera GIV 6301.

Grau de freqüentació per la població: el desenvolupament de la proposta no augmentarà el grau de freqüentació de la població per la seva condició d'edificació de caràcter privat.

Capacitat d'emascament de la vegetació. Actualment, el grau d'emascament de la vegetació és mig, atès que dins d'aquest recinte la vegetació arbustiva i l'arbrat integra les edificacions dins l'entorn rural en que es troben situades. L'existència de vegetació enfiladissa, als murs perimetrals de tanca que conformen un tapís vegetal, que els camufla i integra.

IV.5. Impacte paisatgístic.

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

El desenvolupament de les actuacions previstes en els PAES comportarà la rehabilitació de l'edifici del mas per tal d'adaptar-lo a les pretensions del promotor. No es preveu la generació de noves visuals atès que l'ampliació de l'edifici és mínima.

La rehabilitació de l'edifici actual generarà un volum indeterminat de residus procedents d'enderrocs, i dels nous materials emprats.

No es preveu l'efecte paisatgístic d'altres elements com ara nous accessos i infraestructures (energètiques, aigua potable,...) atès els existents són suficients per les necessitats previstes.

Amb tot es preveu un impacte global compatible.

IV.6. Criteris i mesures d'integració.

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

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

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

A. Mesures preventives:

S'aprofitarà la volumetria de l'actual edifici per tal d'adaptar-lo a les noves necessitats, únicament es preveu una petita ampliació d'un porxo, en PB, i una caixa d'escala d'accés a la P1.

Aprofitament de l'actual accés al mas.

B. Mesures correctores:

B.1. Biodiversitat i connectivitat.

Mesura 1. Es preservaran tots els peus d'arbre i matolls existents dins la zona annexa a les edificacions.

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

Mesura 3.

La franja exterior de protecció serà de 25 m i es mesura des del límit exterior de les edificacions

B.2. Paisatge.

Mesura 1: Les façanes, a excepció de les de pedra vista, s'acabaran amb morters colorejats de tons ocres o terres; el mateix tractament es preveu per a les parts de mur perimetral que actualment són de ceràmica vista.

Mesura 2. No es preveuen moviments de terres.

Mesura 3. S'aprofitaran els accessos preexistents per a arribar a l'edifici des de la Carretera.

Mesura 4. Les obres de rehabilitació de l'edifici existent es duran a terme amb una sèrie de criteris integradors com: coberta inclinada de teula àrab amb color terrós, tractament de façanes amb pedra del lloc / morters colorejats, fusteries de color marró fos

B.3. Gestió dels residus.

Mesura 1. S'elaborarà un Pla de gestió integral de residus amb l'objecte d'avaluar els volums de residus que es generaran per tipus (runa, fusta, cartró, plàstic, vidre,...), quins seran els mitjans de disposició, i la seva destinació.

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

Girona, maig de 2023
L'arquitecte

Firmado
digitalmente por
|
Fecha: 2023.06.01
11:12:23 +02'00'

ANNEXES

Dades Cadastrals

Dades notariales

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
DS CAN MAGRET [PELACALÇ] 42
17473 VENTALLO [GIRONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 298 m2
Año construcción: 1988

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/0A	149
VIVIENDA	1/00/0A	149

PARCELA

Superficie gráfica: 157 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 4 Parcela 240
PELACALS. VENTALLÓ [GIRONA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	I- Improductivo	00	203
b	I- Improductivo	00	69
c	I- Improductivo	00	67
d	I- Improductivo	00	35
e	E- Pastos	00	391
f	I- Improductivo	00	459
g	HR Huerta regadio	02	831
h	I- Improductivo	00	610
i	CR Labor o labradío regadio	01	10.238
j	E- Pastos	00	709

PARCELA

Superficie gráfica: 13.612 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Referencia catastral: 17224A004002410000QU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 4 Parcela 241
PELACAL\$. VENTALLO [GIRONA]

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

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	CR Labor o labradío regadío	01	2.604

PARCELA

Superficie gráfica: 2.604 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Registre de la Propietat de Girona, número tres. -----

Cadastre: La part de sòl urbà forma la referència cadastral 001700200EG06F0001BX, segons el segons el càrrec bancari del rebut de l'IBI de dita finca que, per fotocòpia incorporo a aquesta matriu, i la part de sòl rústic forma la referència cadastral 17224A004002400000QZ, segons el certificat virtual del cadastre de dita finca que incorporo a aquesta matriu, assegurant-me que corresponen a la finca abans descrita. Havent complet l'obligació d'aportar la referència cadastral els faig saber que no serà necessari fer la corresponent declaració d'alteració cadastral davant el Cadastre.--

VALOR: CENT DOS MIL EUROS AMB ZERO CÈNTIMS (102.000,00 EUROS). -----

10.- RÚSTICA. PEÇA DE TERRA, cultiva, de secà, situada al terme de PELACALS, VENTALLÓ, paratge anomenat "LA CLOSA CAGOLANYA", conegut per "CAMP DE DAVANT LA CASA" de superfície una vessana equivalent a vint-i-una àrees, vuitanta-set centiàrees; AFRONTA: al Nord, amb finca d'aquesta herència, anteriorment descrita sota número 6, al Sud i a l'Oest, amb camí; i a l'Est, amb resta de finca del Sr. Enric Adroer. Els seus límits actuals, son: al Nord, amb la finca anteriorment descrita, mitjançant camí; al Sud, amb camí, i mitjançant aquest, amb Joa-

SHOT ON REDMI 7
AI DUAL CAMERA

Quig Casas; a l'Oest, amb camí, i mitjançant aquest, amb José Magret

VALOR: MIL SET-CENTS CINQUANTA EUROS
CÈNTIMS (1.750,00 EUROS).

9.- RÚSTICA I EN PART URBANA. PEÇA DE TERRA, con-
reu, de superfície sis vessanes, poc més o menys, equivalents a una hectàrea,
trenta-una àrees, vint-i-dues centiàrees, situada al terme de PELACALÇ,
districte municipal de VENTALLÓ, Disseminat, número set, sobre la que
existeix construïda una CASA-MAS, coneguda per "CAN MAGRET", de
planta baixa i planta alta. Cada planta té una superfície construïda de cent
quaranta-nou metres quadrats, destinant-se la planta baixa a magatzem i la
planta alta a habitatge. Tot junt, AFRONTA: a l'Est, amb un camí; al Sud,
amb finca d'aquesta herència que es descriurà a continuació; a l'Oest, amb
[redacted] i al Nord, amb la sèquia Madral anomenada "l'Agulla". Els
seus límits actuals, son: al Nord, amb la sèquia Madral anomenada "l'Agu-
lla" i amb [redacted] al Sud, amb finca d'aquesta herència que es
descriurà a continuació, mitjançant camí; a l'Est, amb la sèquia Madral a-
nomenada "l'Agulla", amb [redacted] i amb camí, i mitjançant
aquest camí, amb [redacted] [redacted]

[redacted] i a l'Oest, amb [redacted] i amb [redacted]


La part de sòl rústic forma la parcel·la 240 del Polígon 4.

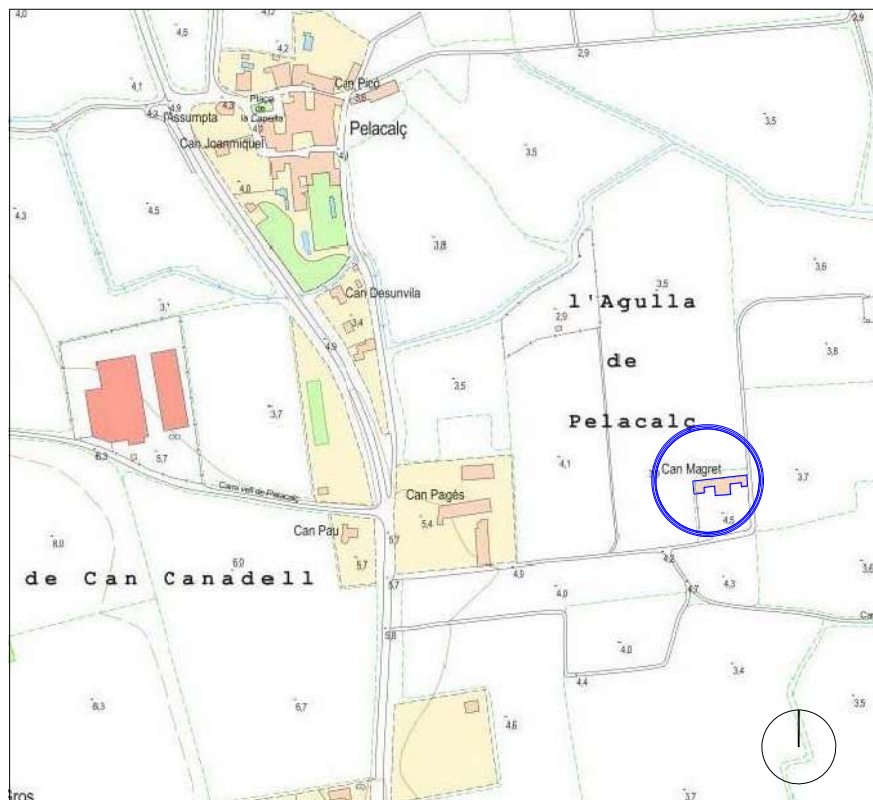
Inscrita al volum 2600, llibre 78, foli 79, finca 1894, inscripció 9a del



PLÀNOLS

 Firmado
digitalmente por


|
Fecha: 2023.06.01
11:13:10 +02'00'



EMPLAÇAMENT CAN MAGRET (PELALCALÇ), DISSEMINAT, 42, 17473 VENTALLÓ, REF. CADASTRAL URBANA: 0017002005E008F00018X
 Font: ICGC REF. CADASTRAL RÚSTICA: 17224A004002400000QZ Polígon 4 Parcel·la 240



ORTOFOTOPLANOL



VISTA GENERAL NORD



VISTA GENERAL OEST



VISTA GENERAL EST



VISTA GENERAL SUD

PROJECTE D'ACTUACIONS ESPECÍFIQUES
 REFORMA MAS MAGRET

REF. IMPLANTACIÓ: 0532

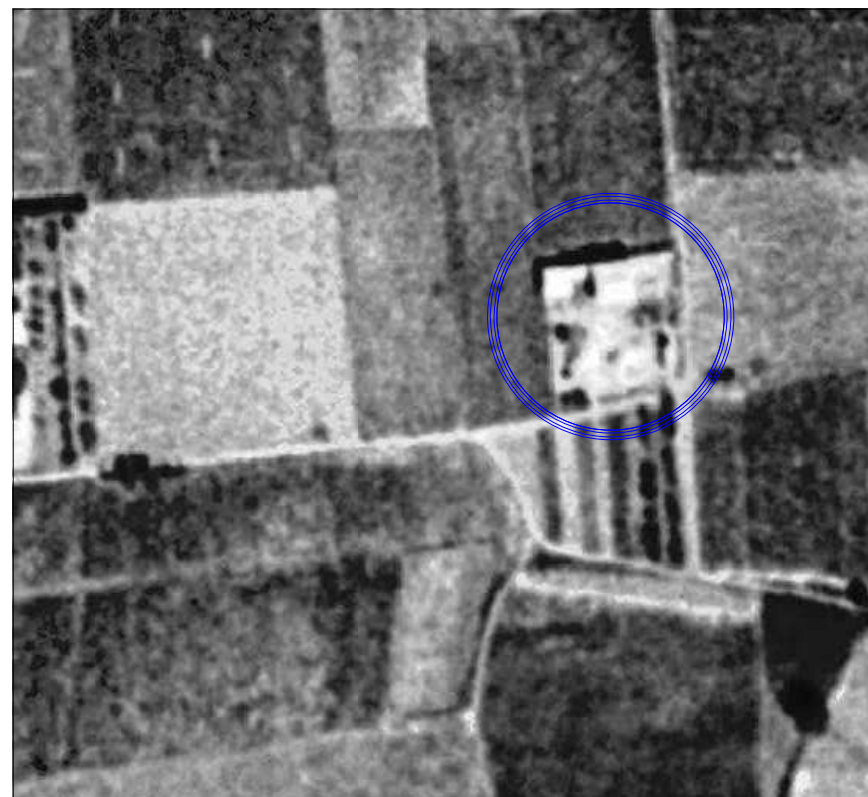
MEME PEL·LACIÓ I DIBUJALLÓ: COMUNICACIÓ D'EMPORTA

SITUACIÓ - ORTOFOTOPLANOL

PLANO: NÚM. 0
 ESCALA: 1:50



ORTOFOTOPLÀNOL 1945
Font: ICGC



ORTOFOTOPLÀNOL 1956
Font: ICGC

PROJECTE D'ACTUACIONS ESPECÍFIQUES REFORMA MAS MAGRET	REF. EPIDUELA 0532
MEMB. REPUBLICANES D'ENTALLÓ: COMARCAS I EMBORDA	DATA: MAIGS DE 2023
ORTOFOTOPLÀNOLS HISTÒRIC EDIFICACIÓ	
PLÀNOL NÚM. 1	
ESCALA: 50	

PLA TERRITORIAL DE LES COMARQUES GIRONINES



SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL
Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic

PLA TERRITORIAL DE LES COMARQUES GIRONINES
ESPais OBERTS, ESTRATÈGIES D'ASSENTAMENTS I ACTUACIONS D'INFRAESTRUCTURES

ESPais CONNECTORS



Plànol ISA - C.3

Espais d'interès connector

PLA TERRITORIAL DE LES COMARQUES GIRONINES
ÀMBITS D'ESPECIAL VALOR CONNECTOR

RISC INCENDIS FORESTAL: RISC BAIX

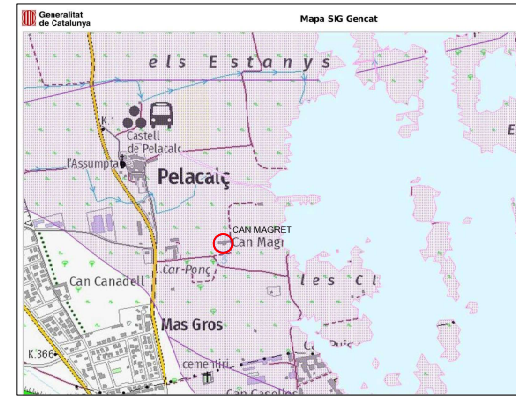


Generalitat de Catalunya
Departament d'Agricultura,
Ramaderia i Pesca
Direcció General de Política Forestal

MAPA DE ZONES DE RISC D'INCENDI

BAIX
MODERAT
MIG
POTENCIAL
ALT

INUNDABILITAT

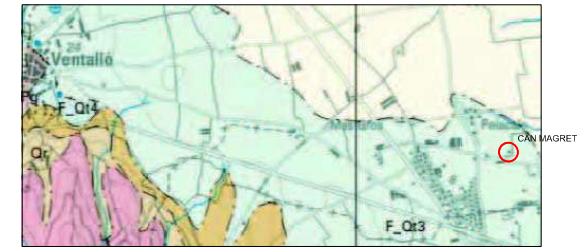


Generalitat de Catalunya
Mapa SG Gencat

Legenda

- Zona inundable
- Assentament
- Equipaments i o
- Edificacions

GEOLÒGIC



F_013
Terrassa del Fluvià i afluent. Es troba entre 35 i 40 m sobre el nivell del Nu. Platibot superior.

PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL. NNSS



LEGENDA

- NO URBANITZABLE
- URB
- URB NITZABLE
- ZONA VERDA
- EQUIPAMENT
- ZONA FORESTAL

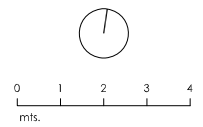
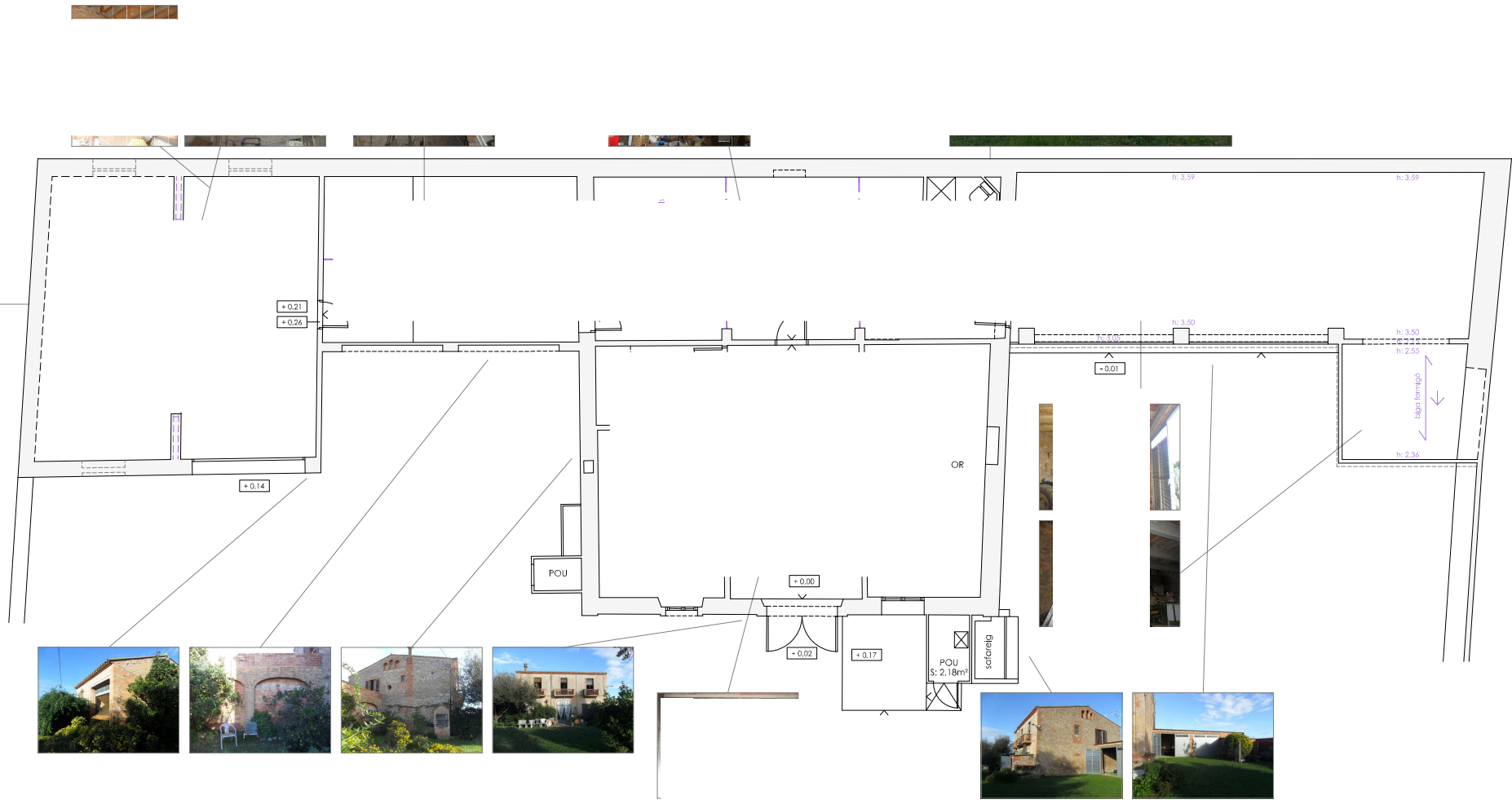
SÒL NO URBANITZABLE

PROJECTE D'ACTUACIONS ESPECÍFIQUES
REFORMA MAS MAGRET

MEMÈRI PELACALÇ, VENTALLÓ - COMARCAS DE GIRONA

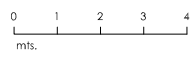
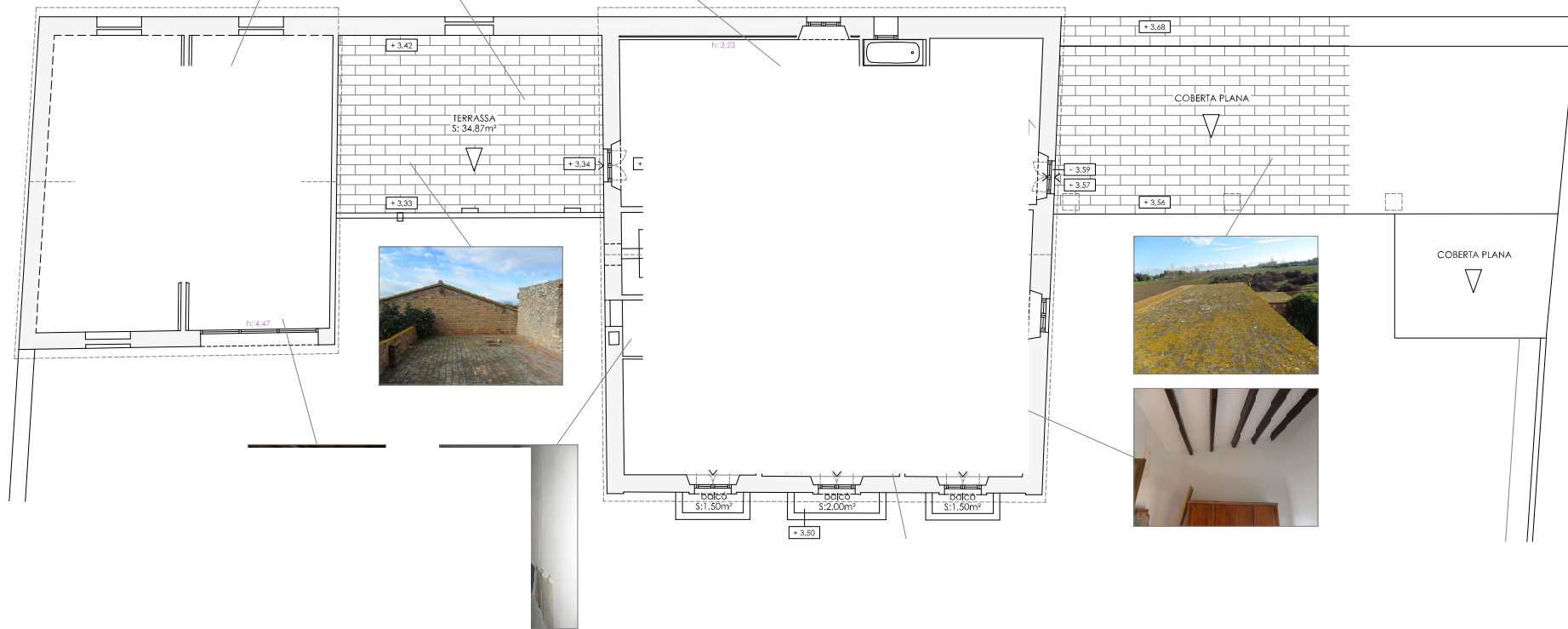
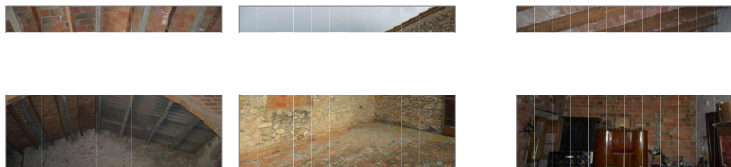
PLÀNOLS INFORMATIUS I URBANÍSTICS

PLÀNOL NÚM. 2
ESCALA: 1:500



PLANTA BAIXA		PLANTA BAIXA	
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA DE PLANTA		SUPERFÍCIE UTIL DE PLANTA	
HABITATGE	= 92,95 m2	HABITATGE	= 74,07 m2
MAGATZEM 1	= 78,20 m2	MAGATZEM 1	= 61,78 m2
MAGATZEM 2	= 39,50 m2	MAGATZEM 2	= 32,00 m2
MAGATZEM 3	= 64,55 m2	MAGATZEM 3	= 46,76 m2
MAGATZEM 4	= 87,40 m2	MAGATZEM 4	= 74,00 m2
TOTAL	= 362,60 m2	TOTAL	= 288,61 m2

PROJECTE D'ACTUACIONS ESPECÍFIQUES REFORMA MAS MAGRET	ISSP EMBENCA 0532
MEMÒRIA PLÀNIA I/O D'INSTAL·LACIÓ	COMISSIÓ DE L'EMPORDA
PLANTA BAIXA. ESTAT ACTUAL FOTOGRAFIES	
PLÀNIA NÚM. 3	
ESCALA: 1/50	



PLANTA PRIMERA

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA DE PLANTA HABITATGE	=	157,50 m ²
TOTAL	=	157,50 m ²

PLANTA PRIMERA

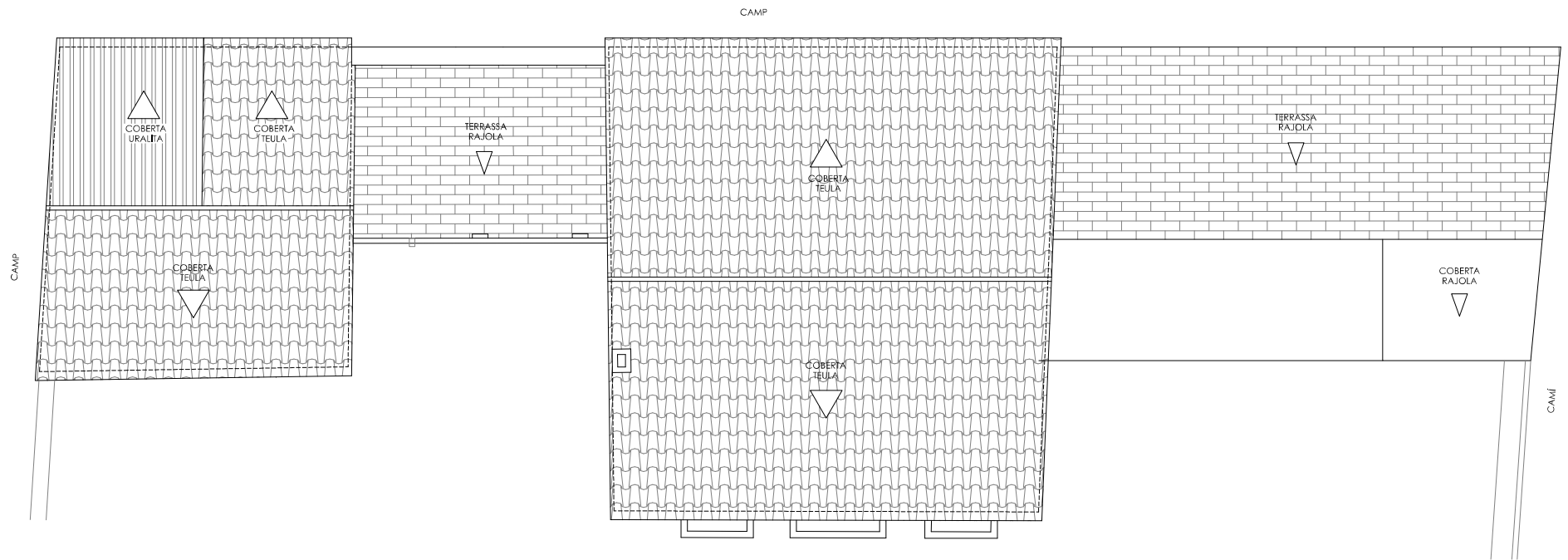
SUPERFÍCIE UTIL DE PLANTA HABITATGE	=	126,57 m ²
TOTAL	=	126,57 m ²

PROJECTE D'ACTUACIONS ESPECÍFIQUES
REFORMA MAS MAGRET

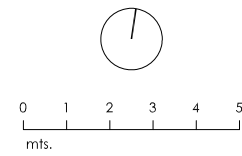
MEMÈRIPLICACIÓ (CONTALLÓ) COMARCAL DE EMPORDA

PLANTA PRIMERA, ESTAT ACTUAL
FOTOGRAFIES

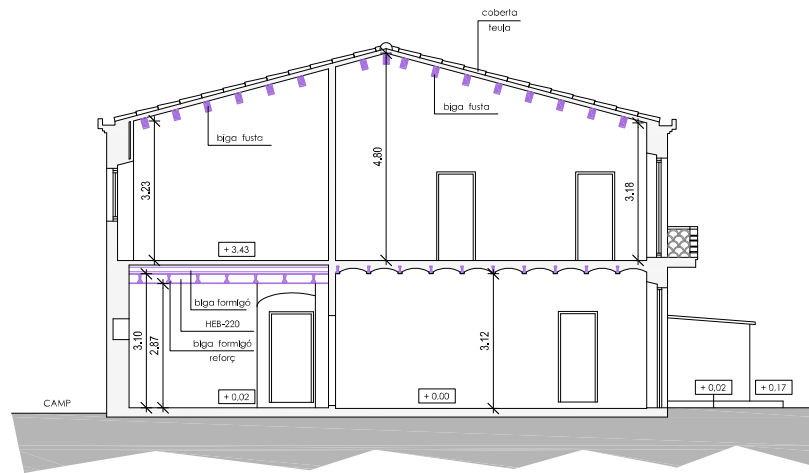
PLANO: NÚM. 4
ESCALA: 1/50



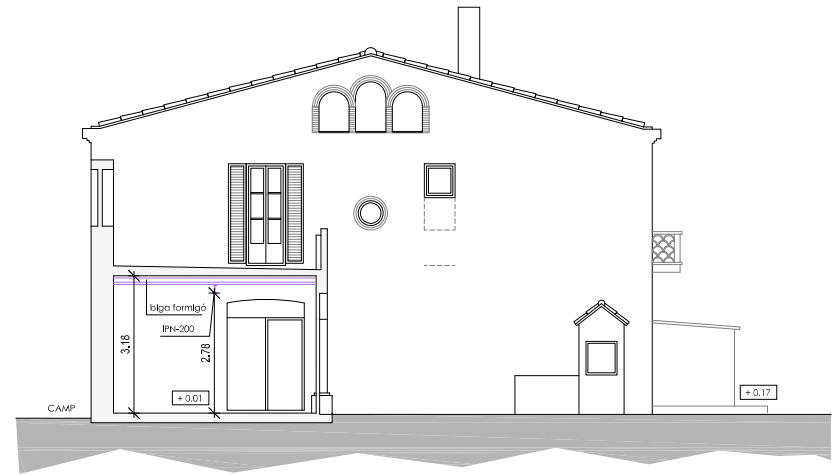
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA DE PLANTA BAIXA	362,60 m2
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA DE PLANTA PRIMERA	157,50 m2
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	520,10 m2



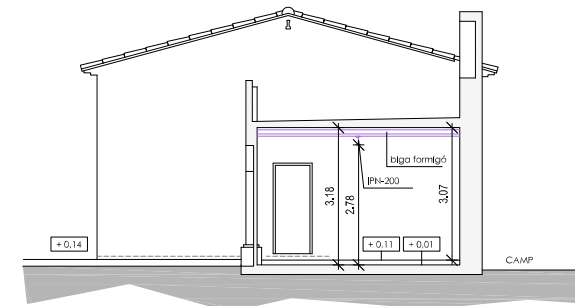
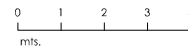
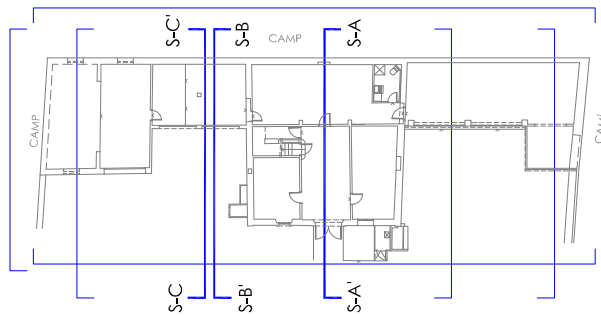
PROJECTE D'ACTUACIONS ESPECÍFIQUES REFORMA MAS MAGRET		REF: 08/09/2014/0532
SENYER: [blank]	COMARCAL: [blank]	
PLANTA COBERTES, ESTAT ACTUAL		
PLANO: 5		
ESCALA: 1:50		



SECCIÓ A - A'



SECCIÓ B - B'



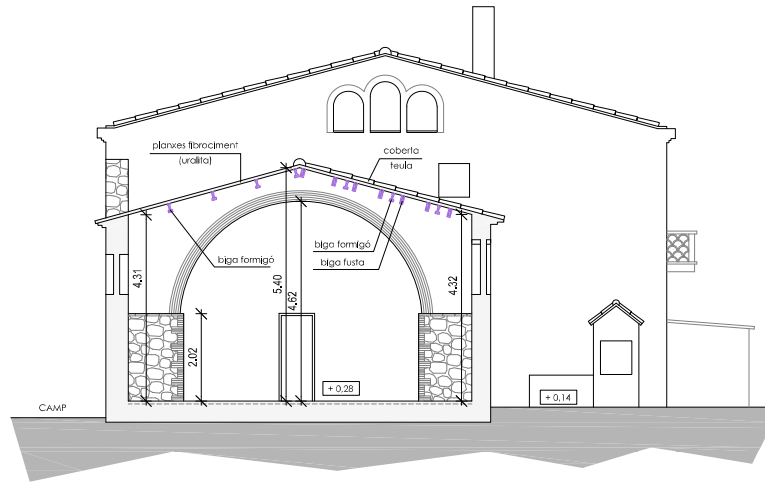
SECCIÓ C - C'

PROJECTE D'ACTUACIONS ESPECÍFIQUES
REFORMA MAS MAGRET

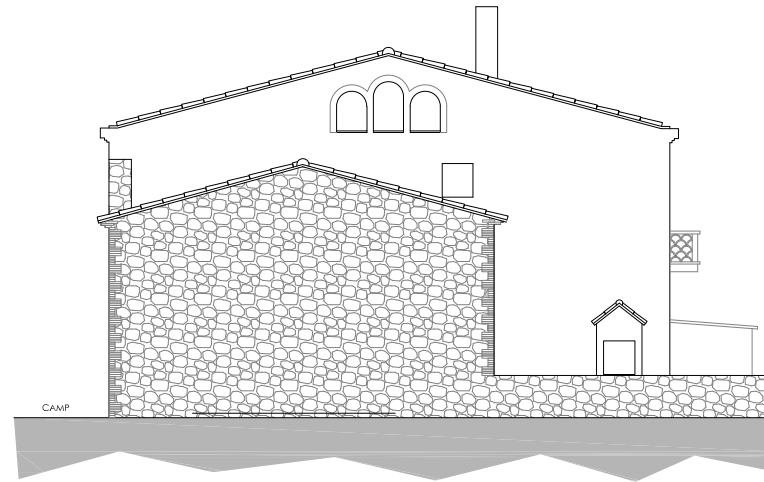
MEMÈRIPLICACIÓ, DIBUJALLÓ, COMERCIAL I EMPERORIA

SECCIONS A, B I C, ESTAT ACTUAL

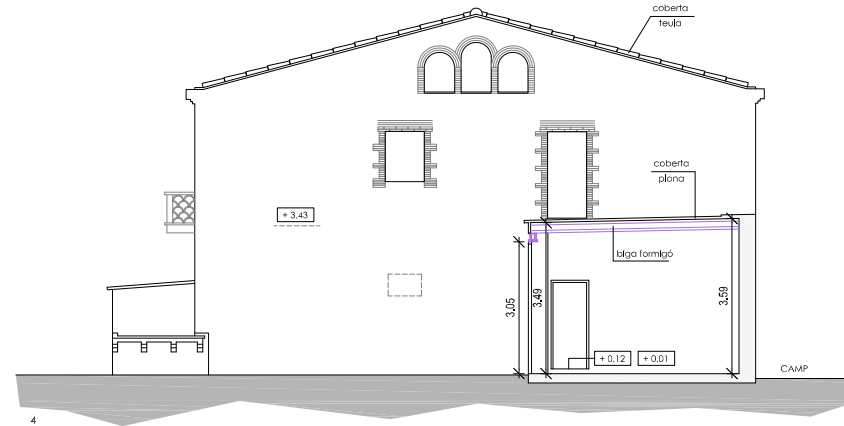
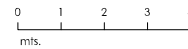
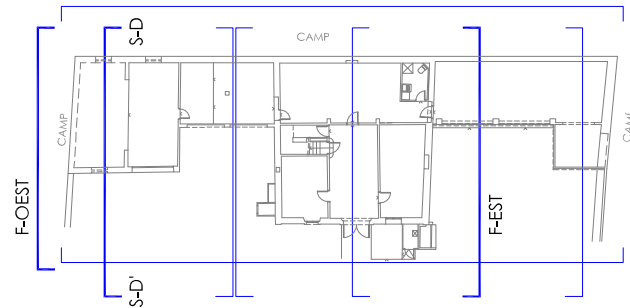
FOLIÓ: 6
ESCALA: 1/20



SECCIÓ D - D'



FAÇANA OEST



FAÇANA EST

PROJECTE D'ACTUACIONS ESPECÍFIQUES
REFORMA MAS MAGRET

ISS: 15/04/2022

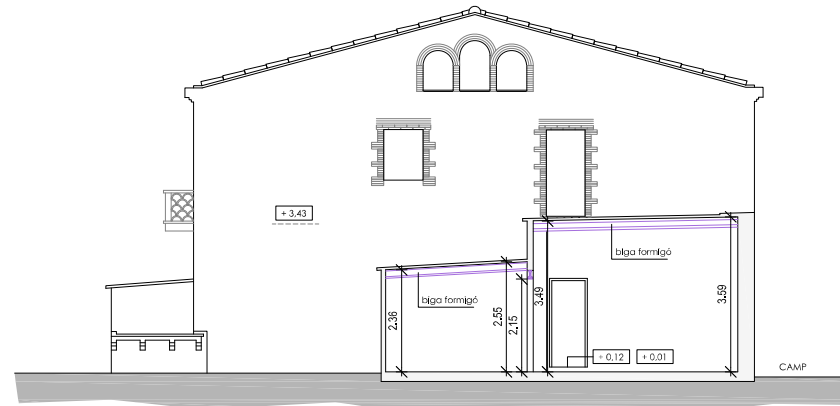
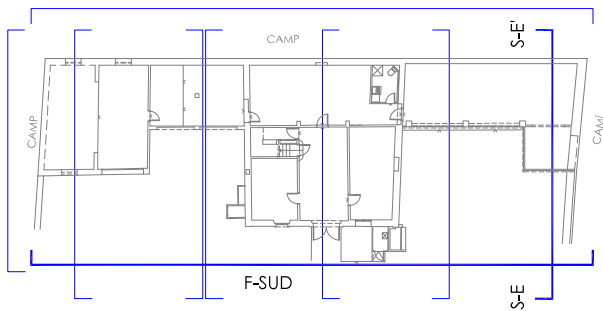
MEMÒRIA PLÀNIES, DETALLS, COMARCAS I EMPORDA

SECCIÓ D, FAÇANES OEST I EST
ESTAT ACTUAL

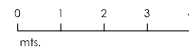
PLÀNOL NÚM. 7
ESCALA: 1/50



FAÇANA SUD



SECCIÓ E - E'



PROJECTE D'ACTUACIONS ESPECÍFIQUES
REFORMA MAS MAGRET

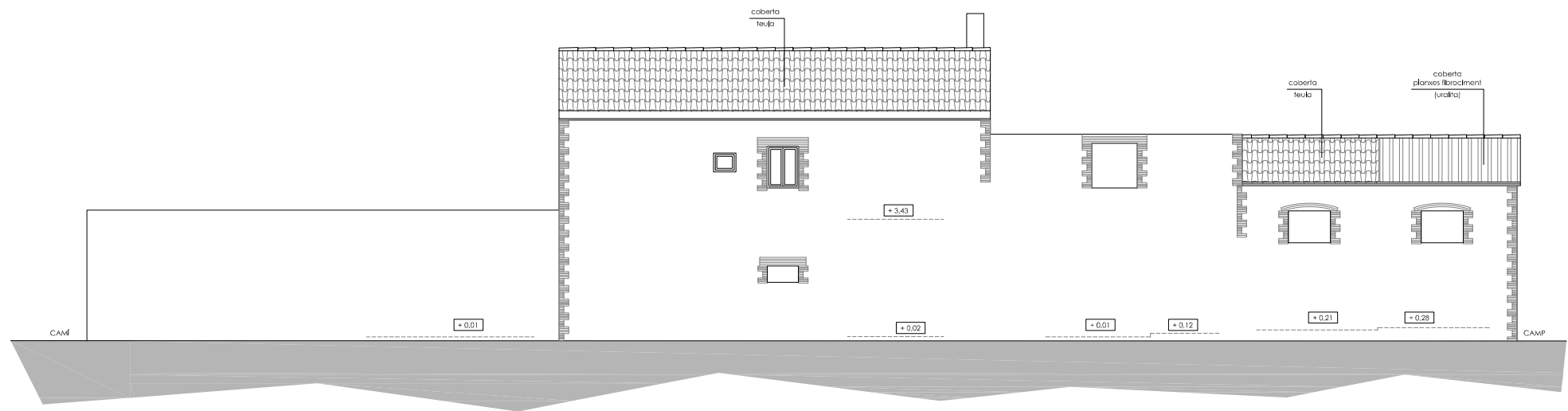
ISS: 2014/04/05/2014

MEMÒRIA, PLANS I DETALLS - COMISSIÓ A.E.T.

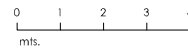
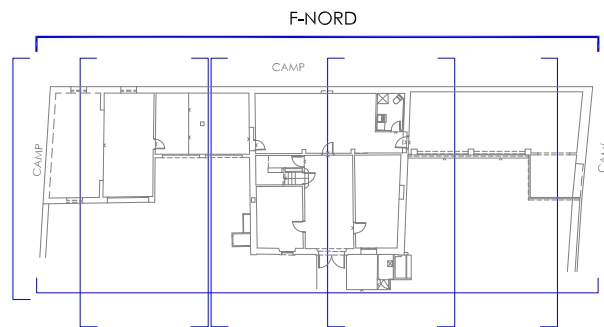
FAÇANA SUD, SECCIÓ E
ESTAT ACTUAL

PLANO: NÚM. 8
ESCALA: 1/50

DATA: 2014/04/05/2014



FAÇANA NORD



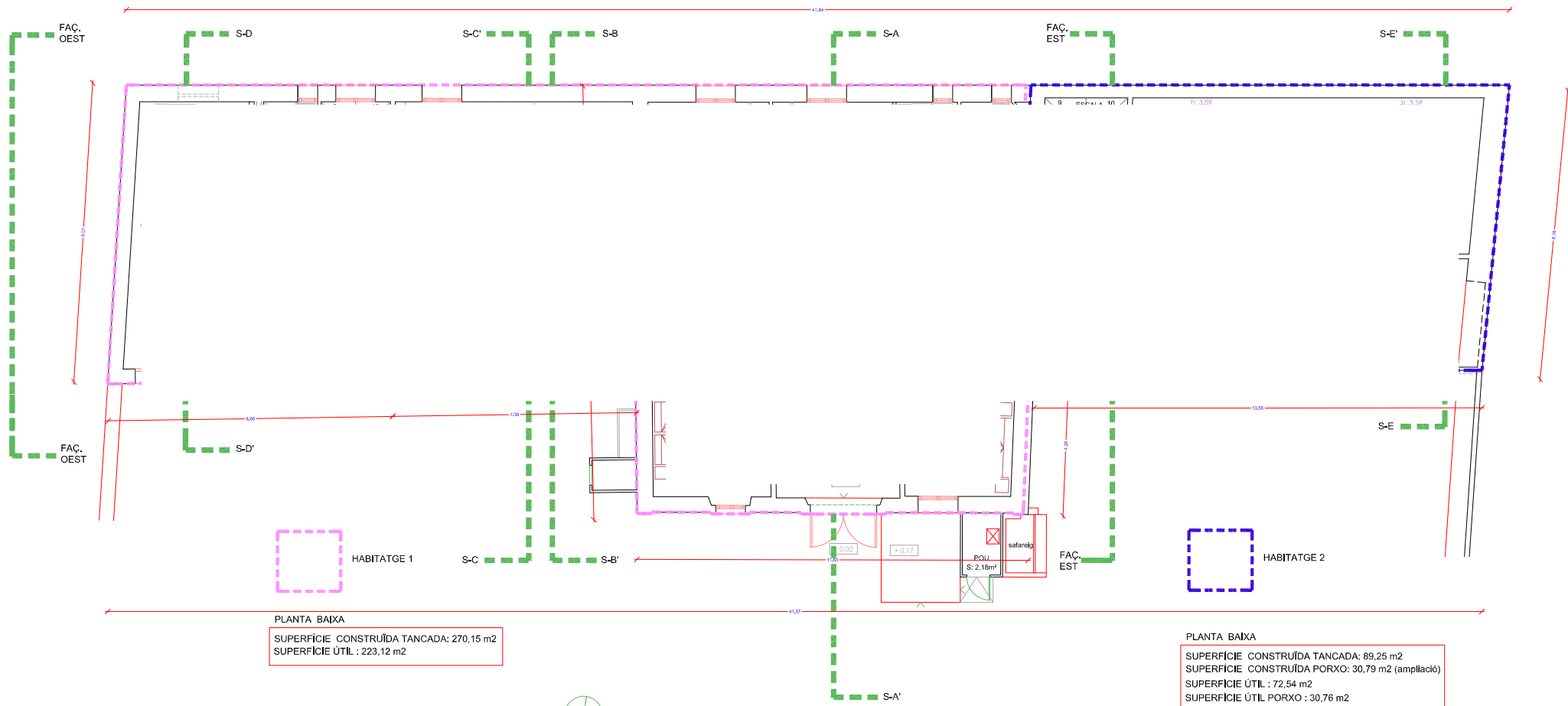
PROJECTE D'ACTUACIONS ESPECÍFIQUES
REFORMA MAS MAGRET

ISS: 18/04/2014, 05:32

SENYA: 1001/1002 (CONTALLÓ) - COMARCAS DE L'EMPORDÀ

FAÇANA NORD, ESTAT ACTUAL

FOLI: 9
ESCALA: 1/50

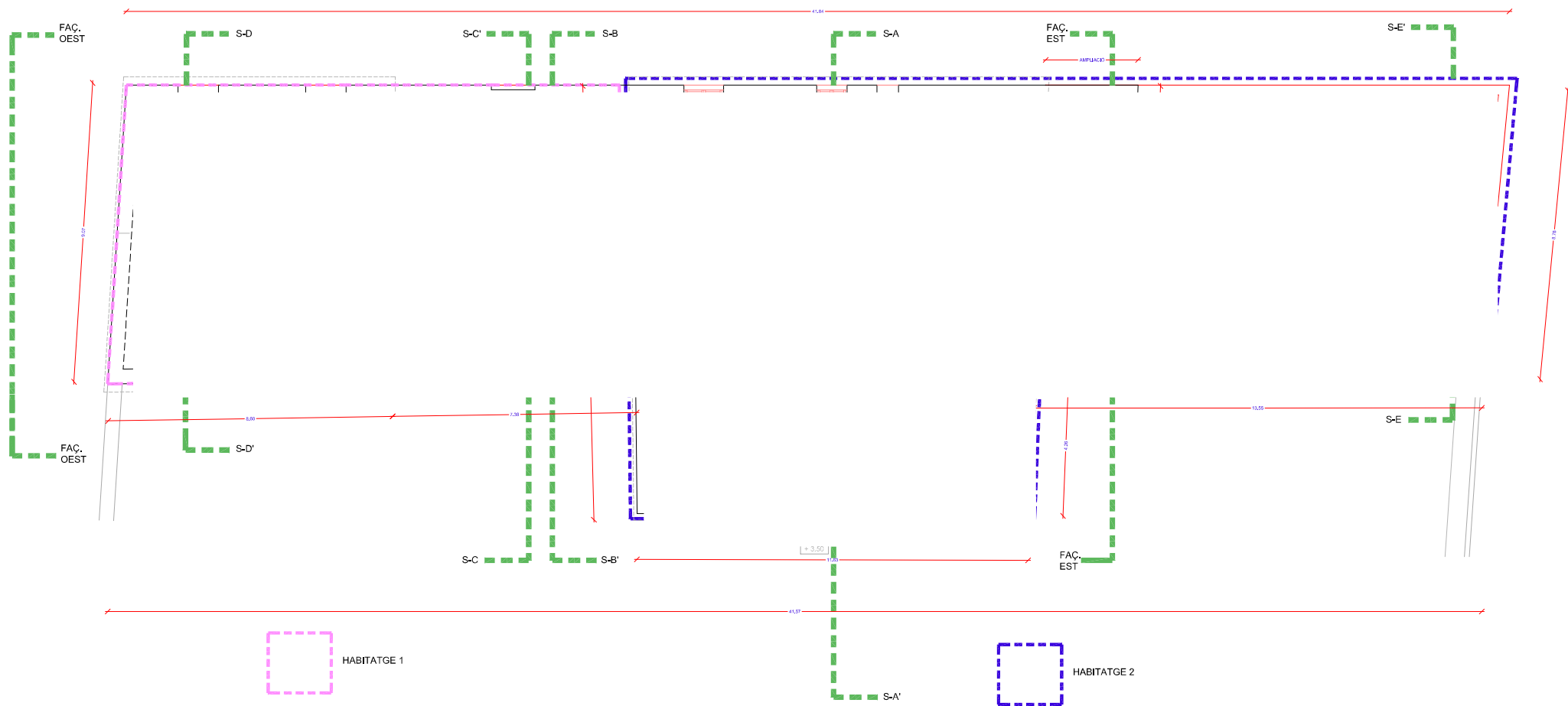


PLANTA BAIXA
 SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA TANCADA: 270,15 m²
 SUPERFÍCIE ÚTIL : 223,12 m²

PLANTA BAIXA
 SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA TANCADA: 89,25 m²
 SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PORXO: 30,79 m² (ampliació)
 SUPERFÍCIE ÚTIL : 72,54 m²
 SUPERFÍCIE ÚTIL PORXO : 30,76 m²

SUP. CONSTRUÏDA TOTAL PB + P1
 SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA TANCADA: 516,90 m²
 SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA AMPLIACIÓ : 45,83 m² (30,79 porxo PB + 15,04 caixa escala P1)
 Ampliació: 8,19% sup. existent (Art. 5.5.6 NNSS)
 TOTAL: 562,73 m²

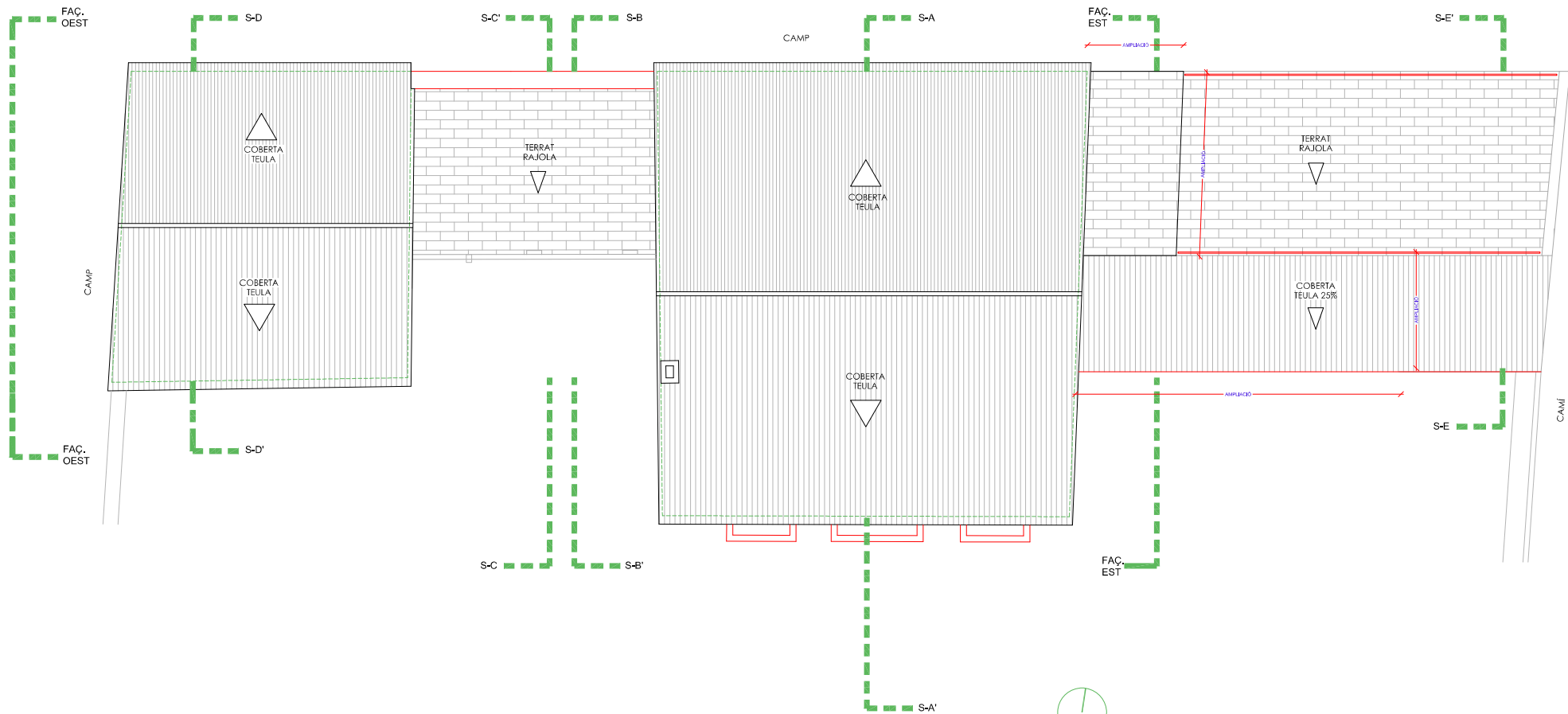
PROJECTE D'ACTUACIONS ESPECÍFIQUES REFORMA MAS MAGRET	SEP 2024/04/05/23
SENYALER PLACAJOS, INSTAL·LACIÓ, COMARCACIÓ I EMPEROS	DATA MARÇ DE 2023
PLANTA BAIXA ESTAT FINAL	
PLANO: NÚM.	10
ESCALA: 1/50	



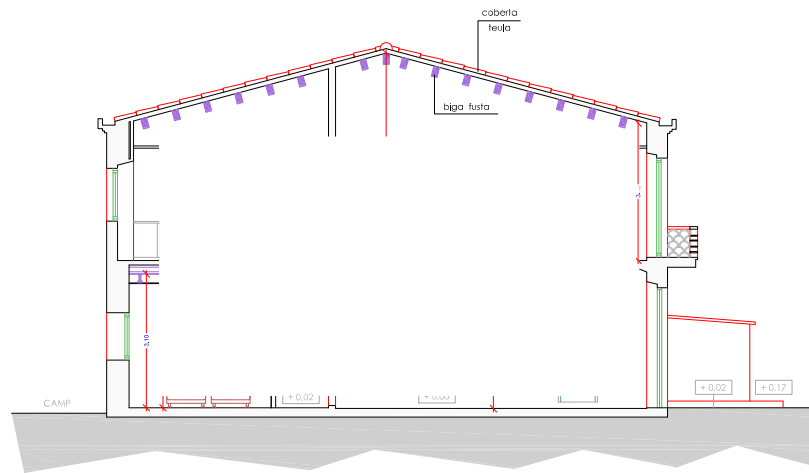
SUP. CONSTRUÏDA TOTAL PB + P1
 SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA TANCADA: 516,90 m2
 SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA AMPLIACIÓ : 45,83 m2 (30,79 porxo PB + 15,04 caixa escala P1)
 Ampliació: 8,19% sup. existent (Art. 5.5.6 NNSS)
 TOTAL: 562,73 m2

PLANTA PRIMERA
 SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA: 172,54 m2
 SUPERFÍCIE ÚTIL: 123,09 m2

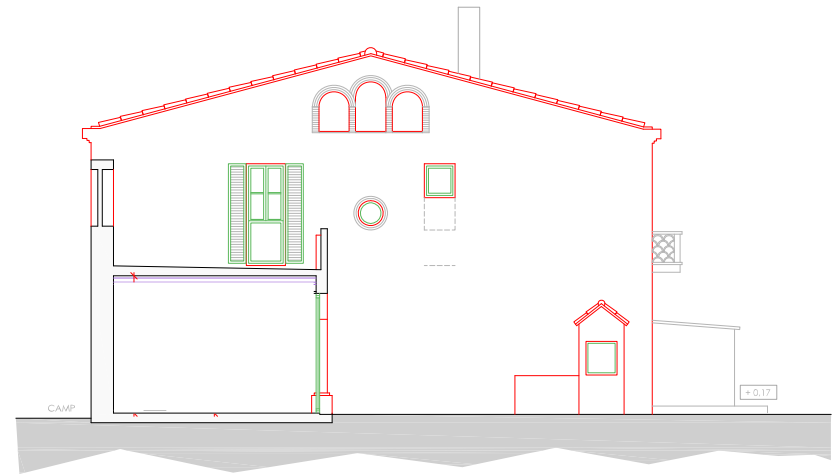
PROJECTE D'ACTUACIONS ESPECÍFIQUES REFORMA MAS MAGRET		
MUNICIPALITAT DE SANTALÓ DE Noya DEPARTAMENT D'ENGINYERIA		
PLANTA P1S ESTAT FINAL		
PLANO: N118 ESCALA: 1/50 11		



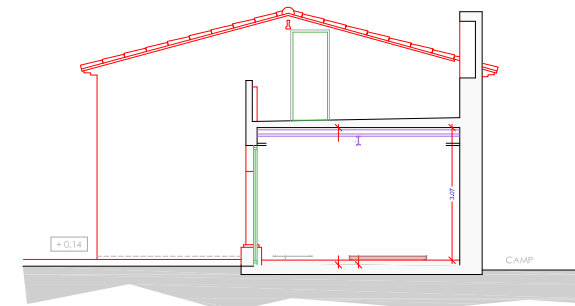
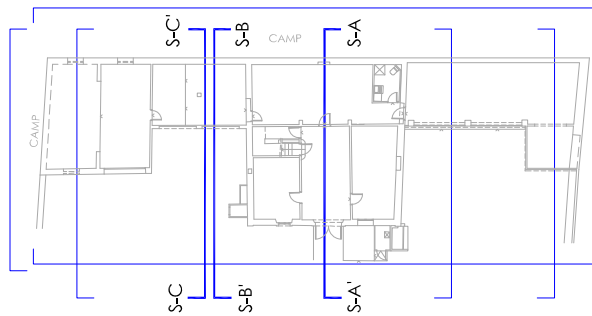
PROJECTE D'ACTUACIONS ESPECIFIQUES REFORMA MAS MAGRET		REF: F12024-10-020
MUNICIPALITAT DE VENTALLÓ	COMARCA DEL EMPORDA	
PLANTA COBERTA ESTAT FINAL		
PLANO: N.º 12		
ESCALA: 1:100		



SECCIÓ A - A'



SECCIÓ B - B'



SECCIÓ C - C'

PROJECTE D'ACTUACIONS ESPECÍFIQUES
REFORMA MAS MAGRET

IMP. EMBODI 0532

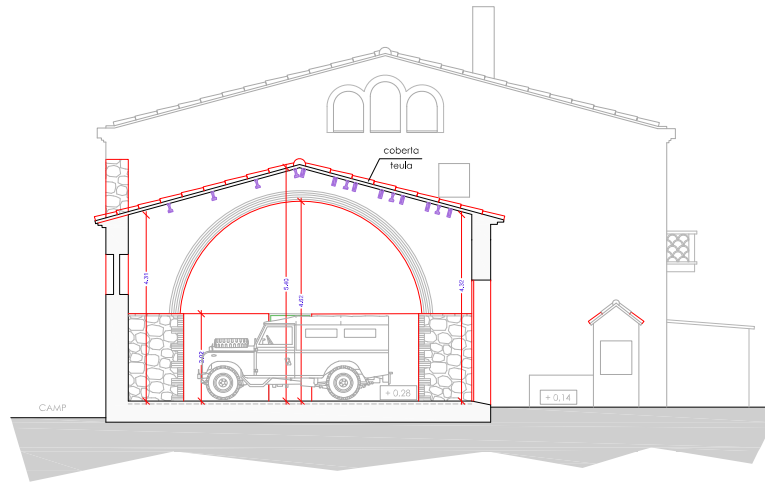
MEMÈ REPLICACIÓ, DIBUILLÓ, COMARCAS I EMPORDA

DATA: MARÇ DE 2023

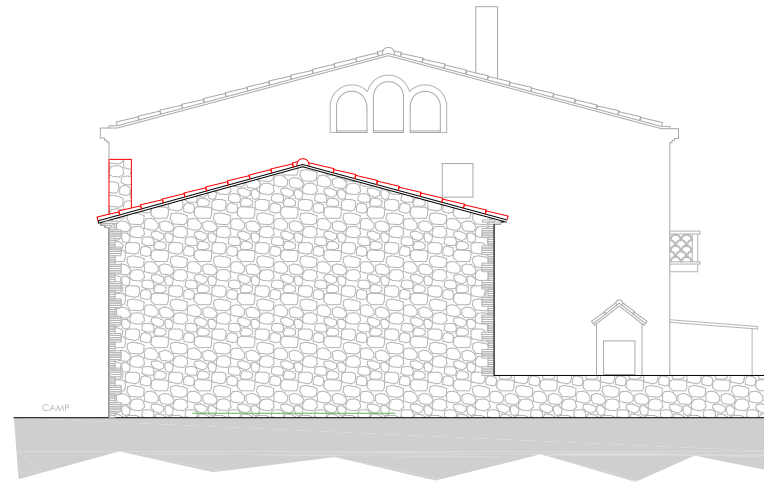
SECCIONS A, B I C. ESTAT FINAL

FOLI: 13

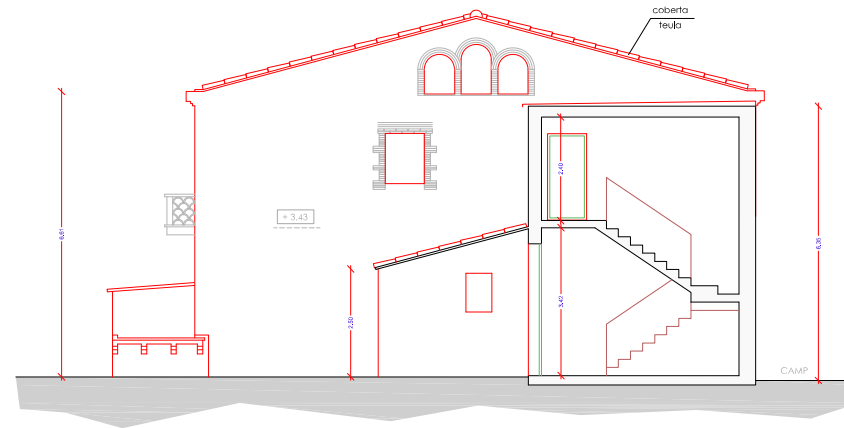
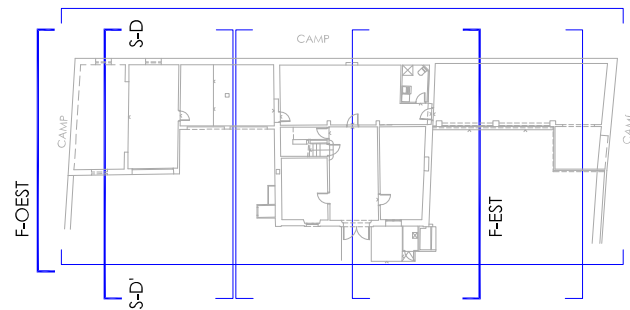
ESCALA: 1/50



SECCIÓ D - D'



FAÇANA OEST



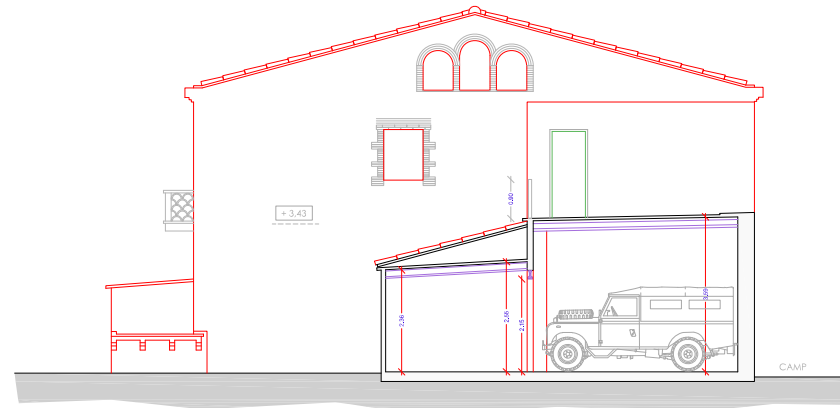
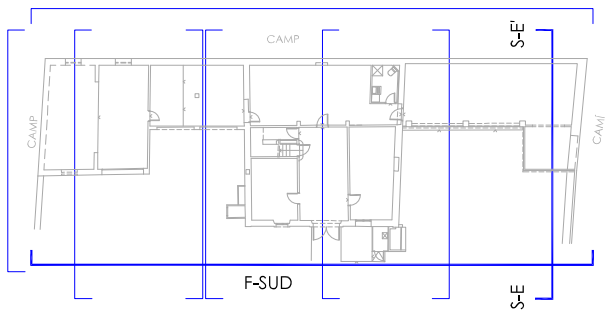
FAÇANA EST



PROJECTE D'ACTUACIONS ESPECÍFIQUES REFORMA MAS MAGRET	IMP. EMBENCA 0532
MEMÒRIA, PLANS I CORTALLS	COMENÇADA I EMPORCA
SECCIÓ D, FAÇANES OEST I EST ESTAT FINAL	
PLANO, NÚM. 14	
ESCALA: 1/50	
DATA: MAIG DE 2023	



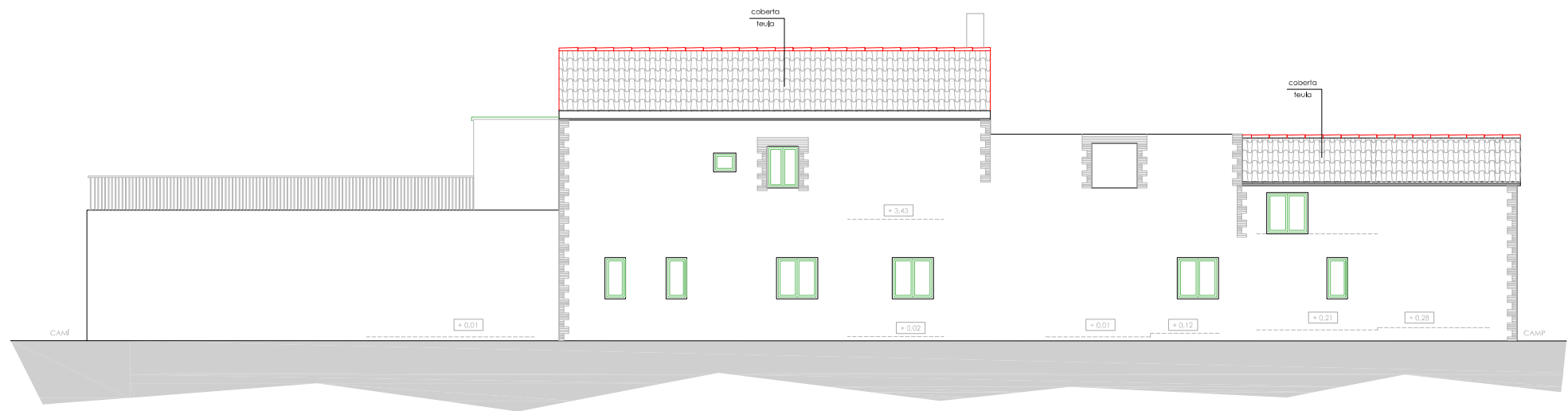
FAÇANA SUD



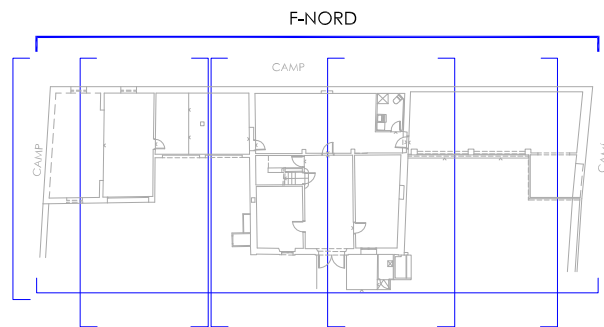
SECCIÓ E - E'



PROJECTE D'ACTUACIONS ESPECÍFIQUES REFORMA MAS MAGRET	ISS: 05/2024: 0532
MEMBRESIA I COL·LABORADORS: COMARCAS I E IMPERDIA	DATA: MARÇ DE 2023
FAÇANA SUD, SECCIÓ E ESTAT FINAL	
FOLI: 15	
ESCALA: 1/50	



FAÇANA NORD



PROJECTE D'ACTUACIONS ESPECIFIQUES
REFORMA MAS MAGRET

RSB ENTENCAU 0532

SEMPRE PEL PLACAS D'INSTAL·LACIÓ. COMARCAS DE L'EMPORDA

FAÇANA NORD, ESTAT FINAL

FOLIOL NÚM. 16
ESCALA: 1/50