



Aquest document es va aprovar inicialment per la Junta de Govern Local del dia 13 de desembre de 2018.



**ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DE REORDENACIÓ D'INFRAESTRUCTURES I D'INTERVENCIÓ AMBIENTAL AL TURISME RURAL DEL MAS D'EN BOU A L'ESTARTIT**

Promotor:

**NÚRIA ROURA ALABAU**

L'ESTARTIT-TORROELLA DE MONTGRÍ - EL BAIX EMPORDÀ - GIRONA

Abril de 2018



**Joan Font i Turrats** Enginyer Tècnic Agrícola Col·l.1.1911  
pel Col·legi d'Enginyers Tècnics Agrícoles i Forestals de Catalunya

**Aspecte ingenyeria sl** C/ de les Escoles, 12 17832 Esponellà, Girona Tel:972597847 aspecte.eng@gmail.com



# **ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DE REORDENACIÓ D'INFRAESTRUCTURES I D'INTERVENCIÓ AMBIENTAL AL TURISME RURAL DEL MAS D'EN BOU A L'ESTARTIT - TORROELLA DE MONTGRÍ - EL BAIX EMPORDÀ - GIRONA.**

## **ÍNDEX MEMÒRIA**

### **1. PRELIMINAR**

### **2. DADES DEL PROMOTOR**

### **3. ANTECEDENTS I OBJECTE**

### **4. JUSTIFICACIÓ DEL PROJECTE**

### **5. DESCRIPCIÓ DE LA SITUACIÓ ACTUAL**

5.1. Situació i accés

5.2. Estructures existents abans de l'actuació

### **6. VALORS ECOLÒGICS I PAISATGÍSTICS**

6.1. Paisatge

6.2. Connectivitat ecològica

6.3. Climatologia

6.4. Geologia

6.5. Xarxa hidrogràfica

6.6. Aigües subterrànies

6.7. Hàbitats i vegetació

6.8. Fauna

6.9. Patrimoni Cultural

### **7. DESCRIPCIÓ DE L'ACTUACIÓ**

7.1. Plànols de l'actuació

### **8. JUSTIFICACIÓ JURÍDIC-ADMINISTRATIVA DEL MEDI D'UBICACIÓ**

### **9. INCIDÈNCIA PAISATGÍSTICA DE L'ACTUACIÓ**

9.1. Definició de la conca visual

9.2. Incidència en la fase de rehabilitació

9.2.1. Efecte d'intrusió

9.2.2. Modificació morfològica

9.2.3. Efecte barrera

9.2.4. Fraccionament

9.2.5. Alteració cromàtica i de textures

9.2.6. Impacte acústic



9.2.7. Contaminació lluminosa

9.3. Incidència en la fase d'explotació

## 10. MESURES D'INTEGRACIÓ I CORRECTORES

## 11. CONCLUSIONS

### ÍNDEX DE PLÀNOLS

<b>Plànol 1: SITUACIÓ</b>	<b>1/50.000</b>
<b>Plànol 2: EMPLAÇAMENT</b>	<b>1/5.000</b>
<b>Plànol 3: IMPLANTACIÓ</b>	<b>1/1.000</b>



# MEMÒRIA

---



## ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DE REORDENACIÓ D'INFRAESTRUCTURES I D'INTERVENCIÓ AMBIENTAL AL TURISME RURAL DEL MAS D'EN BOU A L'ESTARTIT - TORROELLA DE MONTGRÍ - EL BAIX EMPORDÀ - GIRONA.

### 1. PRELIMINAR

JOAN FONT I TURRATS, Enginyer Tècnic Agrícola, col·legiat núm. 1911, pel Col·legi d'Enginyers Tècnics Agrícoles i Forestals de Catalunya, adscrit a la raó social ASPECTE Enginyeria SL amb NIF B-17.903.626, i seu al carrer de les Escoles, núm. 12 de Esponellà, redacta el present ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DE REORDENACIÓ D'INFRAESTRUCTURES I D'INTERVENCIÓ AMBIENTAL AL TURISME RURAL DEL MAS D'EN BOU a l'Estartit, al terme municipal de Torroella de Montgrí, a la comarca del Baix Empordà, Girona, a petició de la senyora Núria Roura Alabau, que actua en nom i representació pròpia.

### 2. DADES DEL PROMOTOR

Nom dels promotors	NÚRIA ROURA ALABAU
NIF	40.311.107-L
Adreça	Mas d'en Bou Camí del Terme s/n
Municipi	Torroella de Montgrí
Comarca	El Baix Empordà
Codi Postal	17257

### 3. ANTECEDENTS I OBJECTE

La finca Mas d'En Bou, on hi ha enclavada la masia que data del segle XVIII, constitueix una finca agrícola d'una certa consideració, situada a la zona al·luvial del baix Ter, entre l'antic traçat i el nou traçat del riu, aquesta zona es configura com una zona fèrtil per el dipòsit de material sedimentari aportat per el riu en el seu



últim tram, la finca és anterior a les imatges de 1946 i 56, i conserva la seva configuració prioritàriament agrària fins els anys 2003, 2004, que es va iniciar l'activitat de turisme rural a la finca.



Imatges 1 i 2. Fotografies aèries de 1956 (esquerra) i 1986 (dreta).



Imatges 3 i 4. Fotografies aèries de 2002 (esquerra) i 2004 (dreta).



Imatges 5 i 6. Fotografies aèries de 2008 (esquerra) i 2014 (dreta).

L'activitat de turisme rural al mas d'en Bou de l'Estartit s'hi ve desenvolupant regulada per el Pla General Municipal d'Ordenació del municipi de Torroella de Montgrí, aprovat definitivament el 4 d'abril de 2001, i la seva aplicació directa i específica es mitjançant el Pla Especial d'ordenació d'infraestructures i intervenció ambiental al turisme rural del Mas d'en Bou a L'Estartit, aprovat definitivament el 10/11/2010, publicat al DOG núm. 5799 el 19/01/2011.



Imatges 7: Vista general de benvinguda al webb de l'activitat de turisme rural del Mas d'en Bou.

El vigent Pla Especial té per objecte definir aquelles propostes d'intervenció en el projecte i proveïments necessaris per tal d'aconseguir la infraestructura necessària per a l'establiment de turisme rural, en la vigència del referit Pla Especial, els promotors només a efectuat obres de manteniment. Durant aquest temps s'ha aprovat el Pla Especial del catàleg de masies i cases de pagès en sòl no urbanitzable aprovat definitivament el 07/06/2012.

El creixement del turisme d'aquests últims anys ha portat al promotor a plantejar l'ampliació de l'activitat per tal d'obtenir més serveis. Amb aquesta intenció proposa intervenir en la zona ubicada a l'ala oest de la masia rehabilitant els magatzems existents (zona b) i ampliant la superfície edificada (zona c). Per tal de permetre un canvi de coberta a la zona b, es proposa aquesta modificació puntual.

La proposta es planteja en el marc del planejament vigent regit per El PGMO de Torroella de Montgrí i per la resta de normativa urbanística que més endavant es fa esment.

La seva tramitació es formula d'acord amb l'article 51 del Decret legislatiu 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme, que regula els establiments de turisme rural i de càmping. Referint-se a aquelles construccions destinades a activitats de turisme rural, als efectes de l'article 47.6.e) de la Llei d'urbanisme, les construccions auxiliars dels establiments de turisme rural que regula la legislació de turisme de Catalunya, en aquesta normativa es determina que les tramitacions dels Plans Especials que han de regular les activitats, requereixen incorporar en la seva documentació un estudi d'impacte i integració paisatgística.

La normativa vigent sobre paisatge a Catalunya es basa en la Llei 8/2005, de 8 de juny de protecció, gestió i ordenació del paisatge de Catalunya; desenvolupada per el Decret 343/2006, de 19 de setembre, per el que es desenvolupa la llei esmentada i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística i el seu contingut en els articles 20 i 22. Aquesta normativa té per objectiu harmonitzar la preservació dels



valors ambientals, patrimonials, culturals i econòmics, tots ells elements indispensables del paisatge, amb un desenvolupament sostenible.

El present estudi es troba en la documentació que es sol·licita en els articles 92, 93 i 94 del Decret legislatiu 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme, que regula els plans especials urbanístics.

Actua com a precedent al present estudi el document urbanístic redactat per l'arquitecte Sr. Sebastià Figuerola i Claveguera, col·legiat núm. 24.076/1 pel COAC i amb domicili al Carrer Eivissa, 87 baixos 2 de L'Estartit, Torroella de Montgrí (17258). En data d'abril del 2017.

Així doncs, els objectius d'aquest estudi d'impacte i integració paisatgística (segons l'Art. 57 de la Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament la Llei d'Urbanisme) són:

- Servir de document d'estudi detallat de l'estat inicial del medi on s'ha de desplegar el Projecte proposat.
- Redactar un estudi de caràcter concís i concret, adaptat a la naturalesa i abast de la proposta , seleccionant les variables més significatives.
- Fer una descripció del Pla, i determinar les necessitats i exigències previsibles amb relació als seus efectes ambientals i paisatgístics.
- La identificació, dimensionat i caracterització dels possibles impactes que l'execució pot provocar sobre el medi, tant en la fase de construcció com en la posterior explotació, fent especial incís en la incidència paisatgística.
- Plantejar la integració paisatgística com a un aspecte inherent en el procés d'elaboració de la proposta, així com les accions que s'hauran d'executar perquè aquesta integració sigui correcta.
- Justificar les opcions adoptades i determinar, en cas que la integració no sigui suficient, les mesures correctores necessàries per eliminar, reduir i minimitzar els impactes.





- Servir de documentació tècnica i informativa de base prèvia i permetre la tramitació dels permisos perceptius controlant els possibles efectes medi ambientals i la seva integració en el paisatge que l'ha d'acollir.

#### 4. JUSTIFICACIÓ DEL PROJECTE

L'objectiu de la present modificació és permetre el canvi de coberta a la zona b per facilitar l'ús de turisme rural i reobrir obertures a la masia per aprofitar un sotacoberta existent.

De manera concreta es proposa:

- Canvi de coberta del cos b banda sud. Aquesta zona està formada per coberts agrícoles a 1 aigua en desús al finalitzar l'activitat agrícola i ramadera. Pel nou ús de turisme rural s'ha d'adaptar l'alçada de la planta pis i això s'aconsegueix transformant la coberta a 1 aigua per una a dues aigües. La gran coberta a 1 aigua tenia un impacte excessiu en referència al mas amb cobertes molt fragmentades a 2 i 4 aigües.

Analitzant els masos de la zona a la majoria d'ells el cossos annexes tenen cobertes a 2 aigües com el Mas Cortades, Mas Calafat, Mas Borrat i Mas Nou, per il·lustrar alguns exemples.

- El canvi de coberta obliga a especificar l'alçada en plànols i adequar la cota actual del cos existent a la coberta a dues aigües.

L'alçada dels cossos de PB+PP passa de 7,00 a 7,50 metres, tant els adaptats com el de nova planta.

- Al mas existent ocupat com a residència del propietari a la torre de la banda oest es reobren unes obertures tapades a sud que corresponent a un sotacoberta no aprofitat. Aquest espai s'utilitzarà com a magatzem

A més hi ha altres condicionants de consideració com ara:

- La proposta que es planteja es fa d'acord amb la normativa vigent, tant amb la legislació urbanística com amb la normativa municipal. Si bé es troba en sòl no



urbanitzable, els usos proposats hi són compatibles. Per tant, a nivell legal es tracta d'un Projecte que defineix uns usos compatibles amb l'entorn on s'ha d'ubicar. Es garanteix que l'actuació proposada no anirà en contra dels objectius de qualitat proposats en el planejament urbanístic i territorial vigent.

- En segon lloc, i no com a menys important, s'ha de remarcar la voluntat dels propietaris i dels tècnics redactors de que la proposta s'integri correctament en el paisatge on s'ha d'ubicar. Més endavant es tractarà aquesta qüestió amb més detall, però es pot avançar que les obres a realitzar seran les mínimes d'acord amb els usos proposats i les necessitats que se'n deriven.

Tot aquest seguit d'aspectes esmentats venen a justificar la necessitat i la viabilitat de la tramitació del Pla Especial.

## 5. DESCRIPCIÓ DE LA SITUACIÓ ACTUAL

### 5.1. Situació i accés

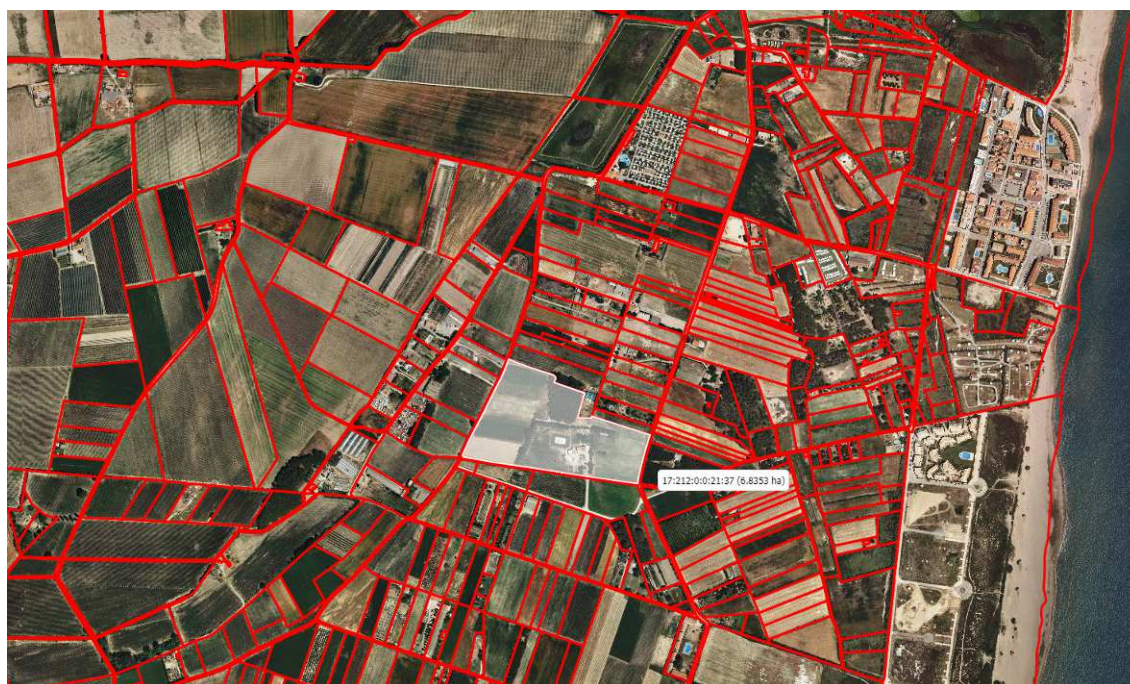


La proposta es situa al municipi de Torroella de Montgrí (Baix Empordà), en l'àmbit de L'Estartit, a la zona del Ter vell, al Sud-oest del nucli de l'Estartit i queda a l'oest de la zona de la Pletera.

Imatge 8: Situació del municipi de Torroella de Montgrí



Imatge 9: Implantació de la zona de Pla Especial



Imatge 10: Parcel·la cadastral on es desenvolupa el Pla Especial.

Aquest finca té una superfície de 68.353 m<sup>2</sup> segons especificació del que determina el sigpac.

El lloc de situació es caracteritza per:

- No cal la construcció de nous accessos, ni seran necessàries escomeses d'instal·lacions ja que aquestes són preexistents.



- El tipus d'actuació que es proposa compleix sense problemes amb la utilització racional dels recursos naturals, ja que es tracta d'una actuació vinculada a l'activitat de turisme rural que ja hi està legalment establerta i que permet un millor grau d'integració i de gestió de l'activitat en el seu entorn rural amb predomini d'usos agrícoles i que no té perquè comportar un consum desmesurat de recursos naturals.
- La zona permet ajustar el volum i l'ús a la normativa urbanística i sectorial. En concret, s'estudia la incidència que la casa rural pot comportar en el paisatge i l'entorn on s'ubica.



Imatge 11: Ordenació general de la Parcel·la cadastral del mas d'en Bou.

Des del punt de vista físic, l'estat actual de l'àmbit de la edificació presenta una topografia plana amb una lleugera pendent cap al sud, en direcció al Ter. La zona està qualificada com a sòl no urbanitzable, i bàsicament la modificació pot comportar efectes sobre les construccions agrícoles situades al costat mateix de la casa.



Imatge 12: Vista de la masia amb els coberts que es poden veure afectats per la MP del PE.

A nivell ambiental, la zona d'actuació no està inclosa en cap mena de figura de protecció d'espais naturals segons:

- DECRET 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural.
- CORRECCIÓ D'ERRADES al Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espai d'interès natural (DOGC núm. 1714, pàg. 1544, d'1-3-1993)

Tot i que la seva situació és a uns 120 metres de separació amb el límit del Parc Natural del Montgrí, Les Medes i el Baix Ter, que es també un espai inclòs a la xarxa Natura-2000 i el PEIN.

Altres figures de protecció properes són:

PEIN dels Aiguamolls del Baix Empordà	a 3,1 Km
PEIN Muntanyes de Begur	a 8.0 Km
PEIN Gavarres	a 10 Km



Imatge 13: Figures de protecció properes on ressalta la proximitat al PN del Montgrí, Les Medes i el Baix Ter.

La seva ubicació queda identificada amb les coordenades UTM, que segons el Mapa Topogràfic de Catalunya a escala 1:5.000, aproximadament són:

	X	Y
<b>UTM (31N/ETRS89)</b>	515.091	4.653.893

La parcel·la es correspon amb:

Referència	Polígon	Parcel·la
17212A021000370001SK	21	37

Accés:

L'accés a la parcel·la es pot fer a través del camí del terme.

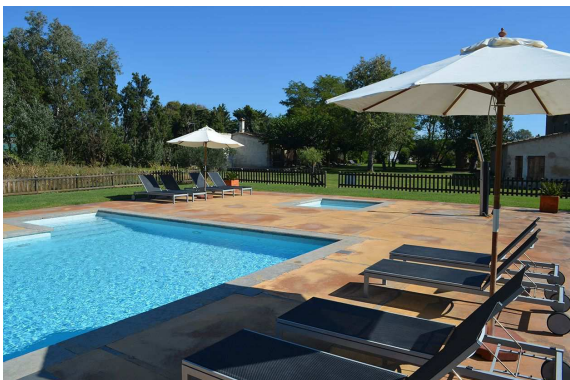
## 5.2.- Estructures existents abans de l'actuació

A la finca ja hi ha la masia pairal del Mas d'en Bou, a més d'altres serveis destinats al turisme rural com són allotjaments i la piscina. La finca disposa d'escomeses de tots els serveis i el desplegament de la Modificació Puntual no comporta cap variació en les necessitats de serveis.



Imatge 14: Vista de la masia, a l'esquerra els coberts agrícoles sobre els que s'actua.

Imatge 15 i 16: Vista de la piscina (esquerra) i apartaments (dreta).



## 6. VALORS ECOLÒGICS I PAISATGÍSTICS

### 6.1. Paisatge

#### 6.1.1. Paisatge a escala territorial

La zona d'implantació es caracteritza per oferir un paisatge variat i canviant apareixen dues grans unitats, per una banda el massís cretaci del Montgrí i per altra, la plana al·luvial del baix Ter formada entre el seu traçat i l'antic. És en aquest últim espai on s'ubica la zona d'actuació.

D'acord amb la divisió dels plans territorials parcials, que és a la que s'adapten els catàlegs de paisatge de Catalunya, la zona objecte de l'actuació es troba en l'àmbit de les Comarques Gironines. El Catàleg ha estat aprovat definitivament d'acord amb l'



EDICTE de 30 de novembre de 2010, sobre la Resolució d'aprovació definitiva del Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines”.

D'acord amb aquest catàleg i amb el Mapa de paisatges de Catalunya, l'àmbit d'actuació es situa en la Unitat de paisatge 47 : Empordanet- Baix Ter.

<b>Títol</b>	<i>Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines</i> (aprovació definitiva: 30/11/2010).
<b>Unitat de paisatge</b>	Empordanet – Baix Ter d'Olot (UP-47)



Imatge 17: Mapa de Paisatges de les comarques gironines. L'actuació es situa en la unitat Empordanet-Baix Ter. Font: Observatori del Paisatge de Catalunya.

Les característiques d'aquesta unitat són les següents:

<b>COMARQUES QUE S'EXTEN</b>	Alt i Baix Empordà
<b>SUPERFÍCIE</b>	23.127 Ha
<b>MUNICIPIS</b>	Begur, Bellcaire d'Empordà, Corçà, Cruïlles, Monells i Sant Sadurní de l'Heura, Foixà, Fontanilles, Forallac, Gualta, Jafre, la Bisbal d'Empordà, l'Escala, Palau-sator, Pals, Parlavà, Regencós, Ruplà, Serra de Daró, Torrent, Torroella de Montgrí, Ullà, Ullastret, Ultramort i Verges.
<b>PAISATGE D'ATENCIÓ ESPECIAL</b>	Aquesta unitat comprèn part del Paisatge d'Atenció Especial Litoral de Girona.

El paisatge de l'Empordanet-Baix Ter, es caracteritza per la horitzontalitat del relleu i el riu Ter, en el seu tram final on ha modelat una extensa plana al·luvial amb sòls molt fèrtils i disponibilitat d'aigua per a reg, que ha propiciat el desenvolupament d'un





paisatge en mosaic amb predomini de l'ús agrícola, generalment de regadiu, amb important presència de camps de cereal d'estiu i fruita dolça, de pinyol i pipa. Aquest element és segurament un dels aspectes més rellevants i valuosos del paisatge imperant.

A dreta i esquerra del riu s'hi desplega un mosaic paisatgístic que segueix una gradació similar, encara que no simètrica. A tocar de les motes s'estén la plana al·luvial, amb pendents molt suaus d'inici i que es van incrementant i formant irregularitats a mesura que la plana s'acosta al massís del Montgrí, al nord, i al massís de les Gavarres i a les muntanyes de Begur, al sud. Aquestes tres formacions muntanyoses tancaríen completament l'Empordanet de no ser per la presència de terrenys plans a l'oest del massís del Montgrí i del corredor que separa els relleus de les Gavarres i Begur a la part meridional. El límit oriental és clarament delimitat pel mar Mediterrani i les illes Medes.

A partir de la configuració del paisatge esmentada ja es pot deduir que el relleu de l'Empordanet-Baix Ter presenta un important contrast entre les morfologies suaus de la plana al·luvial i els pendents escarpats típics de les baixes muntanyes que voregen la costa mediterrània gironina. La plana envolta el curs del Ter a banda i banda, i ocupa unes 12.000 hectàrees entre el mar i el límit occidental de la unitat de paisatge, situat 16 quilòmetres aigües amunt. En el sector prop de la desembocadura, els terrenys presenten un pendent gairebé nul, imperceptible per l'observador humà.

Els trets distintius d'aquesta Unitat són els següents:

<b>Trets distintius</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Paisatge de plana al·luvial litoral.</li> <li>- Gradació de les pinedes de pi blanc al Puig de la Fonollera a les dunes i maresmes a les Closes de la Fonollera i a la platja.</li> <li>- Paisatge ja antropitzat i modificat per la extensa activitat agrícola</li> <li>- Mosaic agrícola d'interès paisatgístic amb conreus de secà i regadiu.</li> <li>- Zones humides de les Basses de l'Anser, Bassa Llarga, Bassa del Cuculler i Basses de la Fonollera,</li> <li>- Fons escènic del Massís del Montgrí i les Illes Medes,</li> </ul>

Els principals components que estructuren el paisatge són:

<b>Components</b>
<p>Els elements i estructures preexistents d'interès paisatgístic al sector són: oliveres, marges vegetats dels camps de conreu, camps de conreu, dunes i reredunes, maresmes, els recs i les zones humides (basses), jaciment arqueològic del Puig de la Fonollera, la platja de la Fonollera i el Pi Gros de la Fonollera, carril bici i</p>



camins rurals, el fons escènic del Massís del Montgrí i les Illes Medes.

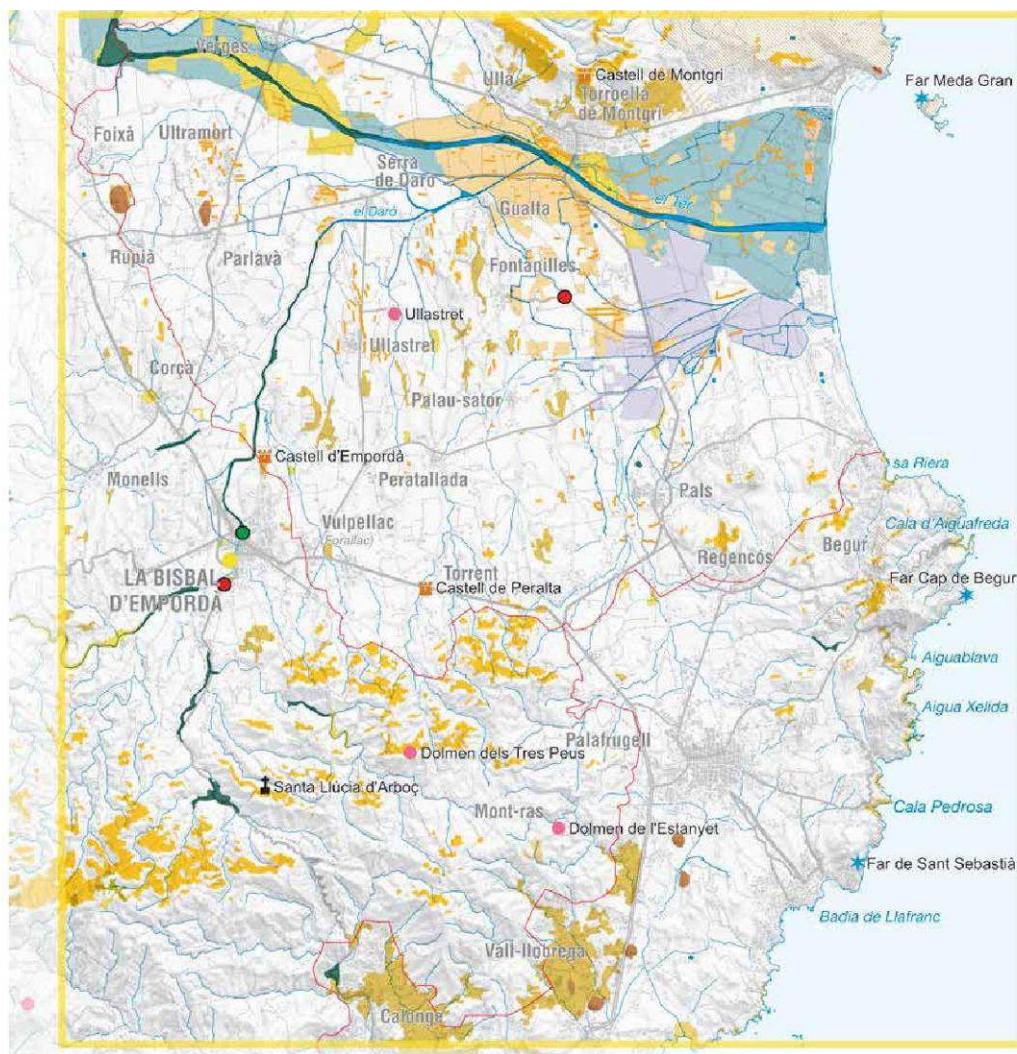
Els elements i estructures preexistents sense interès paisatgístic al sector són: edificacions agrícoles, i vinculades a infraestructures hoteleres i càmpings, alguna urbanització i equipaments com l'EDAR, dipòsits d'hidrocarburs, etc



Imatges 18 i 19: Vistes del Mas d'en Bou (esquerra) i del Baix Ter (dreta) amb el Montgrí al fons.

Les cartes del paisatge són instruments de concertació d'acords entre agents d'un territori per tal de promoure accions i estratègies de millora i valoració del paisatge. Les cartes poden ser impulsades per la Generalitat de Catalunya, per les administracions locals (consells comarcals, mancomunitats, municipis) i/o per entitats.

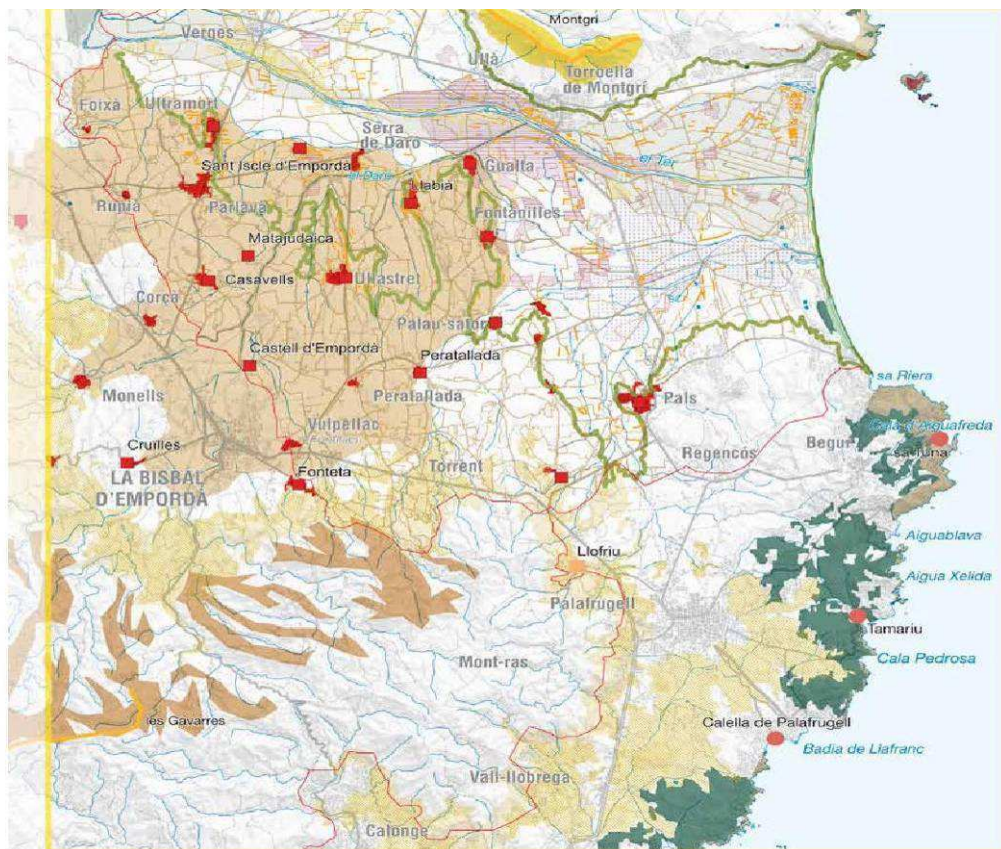
El Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística, estableix quins han de ser els continguts de les cartes del paisatge. Les cartes es concreten mitjançant la signatura pública d'un document on s'estableixen els compromisos que s'adopten cadascuna de les parts signants en favor del paisatge i el calendari per assolir els objectius. Aquest tipus d'instrument s'ha demostrat útil en altres països, amb contextos similars.



Imatge 20: Mapa de Valors estètics, patrons i elements configuradors del paisatge de la zona d'implantació del projecte. Font: Observatori del Paisatge.

La Carta de paisatge no és una simple declaració testimonial de principis, sinó que és un document de caràcter públic i de compromís a favor del paisatge on les parts signants es comprometen davant la societat a formar part d'un projecte col·lectiu i a treballar, en conseqüència, per a assolir els compromisos signats. Les cartes del paisatge iniciades des de l'any 2005 compten amb el seguiment de l'Observatori del Paisatge, que vetlla perquè siguin coherents amb el Catàleg de paisatge del seu àmbit d'actuació.

L'àmbit del present projecte no està inclòs en cap carta del paisatge.



Imatge 21: Mapa de Valors estètics, Singularitats del paisatge de la zona d'implantació del projecte. Font: Observatori del Paisatge.

### ***Paisatge actual:***

L'articulació del paisatge a nivell del municipi de Torroella de Montgrí té com un dels elements estructuradors la plana del Baix Ter, amb la seva antiga desembocadura transformada en aiguamolls i la plana fèrtil que hi ha entre el curs vell i el nou i tota la zona al·luvial.

A l'interior el paisatge està força desforestat a causa dels incendis freqüents, que han malmès la major part de la vegetació climàtica. Actualment hi predominen les formacions de degradació, sobretot la garriga (*Quercetum cocciferae*) i la brolla de romaní i bruc d'hivern amb sanguinària (*Rosmarino Lithospermetum*).

La vegetació que creix a les roques litorals (Chritmo-Limonion) està especialment adaptada al vent i també a la salinitat.

A la costa destaca l'interès de les comunitats bentòniques, cal destacar la proximitat de les Illes Medes.



El caràcter accidentat de la costa del Montgrí l'ha preservada força dels processos urbanitzadors, encara que la construcció de xalets i apartaments ha afectat amb més incidència els voltants de l'Estartit.

De forma específica el paisatge imperant a la zona d'actuació, es caracteritza per tractar-se, d'una ordenació molt fraccionada en camps de conreu, en els quals pràcticament no hi ha vestigis de formacions boscoses o vegetals naturals i que esdevé una zona agrícola antropitzada ordenada de forma artificial, marcada pel curs del Ter i la vialitat d'accés a camps.

En la integració de qualsevol projecte cal que a nivell inicial conceptualment es sigui capaç d'identificar els valors del paisatge local i establir els arguments de relació de l'actuació amb el paisatge que l'ha d'acollir.

En el cas que ens ocupa que pot esdevenir l'instrument normatiu per a la modificació d'uns volums edificats existents i quina capacitat d'ampliació és molt limitada, en l'entorn d'una masia existent consolidada i integrada en l'entorn, en un entorn de domini agrícola de camps de conreu amb domini dels extensius, és un aspecte que no desdii dels valors paisatgístics de la zona, tot i això cal introduir aspectes de mimetització amb la construcció dominant existent que es la masia, amb la resolució constructiva amb els mateixos materials que la masia.

Cal tenir present que es tracta d'una actuació molt puntual sense cap mena d'extensificació i que no altera cap dels valors paisatgístics estructuradors de la zona.

### ***Valors en el paisatge:***

La caracterització del paisatge s'inicia a escala territorial per tal d'emmarcar el context paisatgístic on es situa l'àmbit del PE, aquest que es situa en una zona amb un alt valor paisatgístic i prop d'un seguit d'elements de valors ambientals i també paisatgístics com son del Parc Natural del Montgrí, les Illes Medes regit per la Llei 15/2010, del 28 de maig, de declaració del Parc Natural del Montgrí, les Illes Medes i el Baix Ter, de dues reserves naturals parcials i d'una reserva natural integral.

A escala territorial, la unitat del paisatge de l'Empordanet-Baix Ter es caracteritza per la



horizontalitat del seu relleu . El riu Ter, en el seu tram final, ha modelat una extensa plana al·luvial on la fertilitat dels sòls i la disponibilitat d'aigua per al reg ha permès el desenvolupament d'un mosaic agrícola que constitueix un dels elements més valuosos i rellevants del seu paisatge

La naturalesa agrícola de la plana ha desplaçat majoritàriament la vegetació climàtica quedant vestigis només a tocar la llera del Ter i als marges dels camps com a vegetació ruderal herbàcia i arbustiva, trobant claps de vegetació en alguns espais salins, o antigues closes.

La vegetació arbòria es situa a les zones de domini de les masses boscoses, ja al peu de les Gavarres o a terrenys pobres i rocosos, allunyats de la zona de projecte on hi apareixen pinedes garrigues o brolles, amb domini del garric (*Quercus coccifera*).

Les zones més properes al litoral hi ha vegetació dunar i de maresmes, tot i que la duna des de l'Estartit a Pals, ha tingut en general un bon nivell de conservació hi ha zones en les que hi resta tant sols la foraduna o duna davantera. especies com el lliri de mar (*pancratium maritimum*) l'equinofora (*Echinophora spinosa*), el violer marí (*Matthiola sinuata*), la corretjola marina (*Calystegia soldanella*) i moltes altres plantes que troben en les dunes.

El paisatge de llacunes i maresmes també hi està ben representat en el tram de costa que afronta la zona de projecte, entre l'Estartit i La Gola del Ter. Les zones humides són el Ter Vell, La Pletera i la bassa del Frare Ramon, i a la desembocadura del Daró hi trobem les basses d'en Col, espai aquest de gran valor ecològic i paisatgístic donat que articula un espai de llacunes amb canyissars i camps d'arròs, que aporten un valor més a la tipologia paisatgística de l'Empordanet.

L'actual paisatge a la zona més propera del projecte presenta una configuració moderna, amb l'aparició a mitjans de segle XX de la majoria de les tipologies de conreu que imperen avui en la zona al·luvial del Ter, amb la implantació de conreus de regadiu com ara la fruita. Aquest element va sumar-se a l'expansió turística d'aquells anys, que en conjunt van suposar un canvi en la configuració del paisatge del litoral i la segona línia de mar.

En l'estructuració actual els principals valors del paisatge d'aquesta zona són:



### Principals valors en el paisatge

Els espais d'interès natural: les illes Medes, el Montgrí, el Ter Vell, la Pletera, les Basses d'en Coll i de la matriu agroforestal.

El fons escènic emblemàtic constituït pel massís del Montgrí , coronat pel castell homònim.

El mosaic agrícola i agroforestal, amb contrastos de formes, colors i textures que varien al llarg de les estacions, especialment els arrossars, conreus herbacis de secà i conreus de fruita dolça.

Els nombrosos elements patrimonials: les ruïnes d'Ullastret, els pobles medievals, les masies fortificades, etc.

El valor històric de la xarxa de reg que permet l'agricultura de regadiu a la plana del Baix Ter.

El valor estètic i històric de la xarxa viària capil·lar d'arrel històrica que articula el paisatge agrícola i agroforestal de l'Empordanet-Baix Ter.

El valor simbòlic i identitari de la tramuntana.

Valors naturals i ecològics: Protecció de les Closes de la Fonollera (maresmes), del cordó de dunes litoral, de la Bassa Llarga, la Bassa de l'Anser i de la resta de zones humides.

Valors naturals i ecològics: Prohibició d'edificar dins de l'àmbit de Reserva Natural.

Valors productius: Protecció del paisatge i l'ús agrícola.

Valors històrics: Jaciment arqueològic del Puig de la Fonollera.

Valors estètics: Platja de la Fonollera amb sistema dunar actiu, i Fons escènic i valor simbòlic del Massís del Montgrí i les Illes Medes.

Valor social i econòmic: Continuitat de l'activitat de càmping que genera molts llocs de treball i riquesa per al territori

### ***Principals rutes i punts d'observació i gaudi del paisatge:***

La proposta es situa en una zona molt plana, en una plana agrícola en la que es possible disposar de visuals llunyanes, tot i que per la seva configuració aquestes no són un observatori important, a la vista que no hi ha una gran freqüentació, en l'àmbit proper prenen força com a punts d'observació els dos vials que es desenvolupen a tocar de la mota delimitadora del riu Ter en el seu tram final i fins la Gola en tan que han esdevingut itineraris de passeig i bicicleta equipats i senyalitzats essent aquests els eixos de les principals visuals.



Un observatori de la zona com a únic punt enlairat és el cim del Montgrí, espai d'interès per el seu castell i les vistes de que es gaudeix sobre la plana del Ter, amb el municipi de Torroella del Montgrí al peu, tot i que és un punt accessible només a peu i per tant no és d'una gran freqüentació.

En el moment de fer l'anàlisi de la conca visual, com espais des d'on serà visible la zona d'implantació del PE s'ha optat per no incloure cap plànol a la vista que si no es té en compte la vegetació, aquesta s'estén per tota la plana esdevenint un resultat que no aporta informació i si contràriament s'hi incorpora vegetació existent a la pròpia finca o una certa alçada el els conreus de blat de moro propers a la zona, a les hores la conca queda limitada a l'àmbit de la parcel·la, per la qual cosa no ens aporta informació..

En general pensem que per la dimensió de la construcció, aquesta quedaria visible amb un cert detall en un radi proper als 1000 metres, sempre que no hi hagi vegetació propera que ocultí la seva visualització, aspecte aquest molt provable per el mosaic de conreus i vegetació.

### ***Dinàmica actual del paisatge:***

La dinàmica actual del paisatge de l'Empordanet i el Baix Ter està encara fortament determinada per les activitats agràries, que al seu torn estan vinculades a la dinàmica del mercat i de la Política Agrària Comunitària (PAC). Així doncs, és previsible que les proporcions actuals dels diferents conreus se segueixin mantenint. Tanmateix, a l'Empordanet i el Baix Ter es produeix, com pràcticament arreu del camp català, un degoteig incessant de persones que deixen l'activitat agrària. Això no obstant, la incidència d'aquest fet sobre el paisatge és mínima, ja que les terres passen a ser treballades per explotacions majors o bé societats empresarials, dedicades a l'explotació dels mateixos productes. En aquest sentit, són freqüents les instal·lacions per a la deshidratació del farratge, naus per a maquinària, sitges, etc.

Altres dinàmiques lligades a l'agricultura aposten ja decididament per una intensificació en el conreu de regadiu a través de l'entubament i la canalització de la xarxa de recs centenaris del Baix Ter.





D'altra banda, el maig de 2010 es va aprovar el projecte de Llei del Parc Natural del Montgrí, les Illes Medes i el Baix Ter. Durant els darrers anys, aquest procés ha provocat un debat social sobre els límits del futur parc i l'afectació als conreus, principalment arrossars. Finalment, aquest projecte de llei delimita un parc de 8.192 ha (2.037 de superfície marina i 6.155 de terrestre), uns àmbits de protecció d'espais agraris, permet el canvi de la tipologia de conreu a la zona dels arrossars.

Altres activitats que han modelat el paisatge actual, sobretot al litoral, són el turisme i la construcció. Els darrers anys el creixement ha tendit a disminuir a la costa (el cas més emblemàtic ha estat el de l'aturada del projecte d'ampliació de la urbanització de la zona de la Pletera, a l'Estartit). En tot cas, la urbanització, sigui en forma de càmpings, hotels o urbanitzacions tenen impacte en el perfil paisatgístic de la façana litoral.

No obstant, les urbanitzacions que s'eleven pels pendents de les muntanyes de Begur i del Massís del Montgrí creen un fort impacte visual, amb cases escampades en els intersticis que han obert dins els boscos.

El Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner ha limitat notablement possibles nous desenvolupaments dins els 500 primers metres de costa terra endins, i el Pla Director Territorial de l'Empordà ha seguit també una línia que aposta per la consolidació dels nuclis turístics i de les urbanitzacions residencials, més que per la creació de nous hotels, càmpings o urbanitzacions aïllades. El Pla director també s'ocupa de limitar la proliferació de la segona residència a bona part dels petits nuclis de l'Empordanet.

Els paisatges forestals del massís del Montgrí, dels estreps de les muntanyes de Begur i del sector nord de les Gavarres estan sota permanent risc d'incendi, com és natural en l'ambient mediterrani en el que s'insereixen; les urbanitzacions n'eleven el risc. La dinàmica urbana dels darrers anys ha tendit a abraçar, cada cop més, els nuclis d'interior. El pas del turisme al residencialisme ha impulsat una proliferació de segones residències, no només als nuclis més importants, com Pals, sinó també als petits, alguns dels quals havien romàs pràcticament inalterats des de la seva fixació, a l'època medieval, com Torrent, Peratallada, Llabià, Fonolleres, entre d'altres. Les solucions han estat diverses, des de la rehabilitació de cases i masies als nuclis històrics més emblemàtics, a l'extensió a través de nous eixamples de baixa densitat i/o la construcció d'habitatges aïllats en sòl no urbanitzable



### **Avaluació:**

La variació de la incidència paisatgística derivada de la implantació de la MP del PE proposada en la finca on es preveu la seva implantació, respecte de la unitat de paisatge en la que s'integra i respecte del paisatge local més proper és mínima donat que es tracta d'una actuació de molt poca dimensió, d'una lectura freqüent en els terrenys agrícoles i en les masies tradicionals disseminades per tot el territori, donada l'activitat en la que s'integra i la facilitat que suposa la seva potencial integració en el conjunt edificat del mas de forma immediata.

La identificació dels impactes sobre el medi perceptiu, i del paisatge en particular, és diferent i més intensa durant l'etapa de construcció que durant la d'exploració. Així es determinen els següents impactes potencials:

- Intrusisme per part de les diferents instal·lacions i serveis d'obra que es presenten com a elements no integrats en l'entorn que els conté durant la fase de construcció. Tot i això aquest efecte es veu minimitzat per la poca dimensió de les obres i la curta durada de la seva execució.
- Es consideren els efectes visuals sobre el sistema físic natural de la zona en la fase de construcció i d'exploració:
  - Variació de les vistes i les visuals
  - Canvis de color i textures
  - Increment del soroll
  - Aparició d'elements estranys en el medi
- El conjunt de tasques de construcció de les edificacions previstes provoquen un impacte visual mentre duren els treballs i en posterioritat amb el volum construït que queda.
- A més dels efectes d'intrusió, es preveuen efectes de fraccionament i efecte barrera per a la fauna i la vegetació. Tot i això, la zona ja es troba molt fraccionada i no es troba vinculada a grans masses forestals i lligada a una masia on hi ha una activitat antròpica important.

Per a l'avaluació tan sols es tenen en compte aquells aspectes relacionats amb l'EIIP, és a dir amb la implantació de la Modificació del Pla Especial i la seva posterior exploració i quina incidència pot tenir aquesta actuació amb els aspectes favorables i



negatius de la unitat de paisatge identificats en el catàleg del paisatge, entre aquests preveu els següents valors.

#### Debilitats

- Les urbanitzacions del litoral que empobreixen el patrimoni paisatgístic no es poden retirar i difícilment es pot minimitzar el seu impacte visual.
- Els continus urbans que s'estan formant al llarg d'algunes vies de comunicació als entorns de Torroella de Montgrí dificulten la connectivitat paisatgística entre els paisatges de muntanya i els de plana.
- La fragilitat del paisatge litoral degut a la pressió del turisme i la freqüentació, especialment el cordó dunar i els aiguamolls darrera de les platges de Pals.
- La poca influència que els agents del territori tenen sobre la gestió que es fa de l'aigua del riu Ter, i que tan necessària és per a la permanència dels conreus més rendibles, fa que hi hagi una constant incertesa sobre la disponibilitat de la mateixa.

#### Amenaces

- Un excessiu desenvolupament urbà dels pobles petits executat sense criteris d'integració paisatgística.
- Els efectes del canvi climàtic poden ser una amenaça seriosa per als paisatges de l'Empordanet i el Baix Ter.
- Una gestió del patrimoni hidràulic deixada exclusivament en mans del sector primari està provocant la pèrdua de recs, molins i el desbrossament poc acurat de les lleres dels molts recs i rieres.
- Un desenvolupament sobredimensionat de noves infraestructures de comunicació, principalment la carretera C-31.



### Fortaleses

- El conjunt de petits nuclis rurals compactes amb importants valors estètics i històrics.
- L'heterogeneïtat paisatgística de l'Empordanet-Baix Ter.
- Una plana agrícola extensa, amb sòl fèrtil i una bona xarxa d'irrigació facilita el manteniment del paisatge actual.
- La bona salut econòmica de què ha gaudit tradicionalment la zona permet valorar i conservar el paisatge com es mereix.
- L'Empordanet i el Baix Ter són una de les zones més regulades per figures de planejament
- La posició geogràfica de l'Empordanet i el Baix Ter pot ser estratègicament aprofitada per a desenvolupar un model turístic sostenible en el qual la valorització del paisatge seria un element clau.
- La presència d'un dels majors trams sense urbanitzar de la costa gironina, entre l'Escala i l'Estartit, on hi destaquen grans penyasegats i petites cales.

### Oportunitats

- El sòl fèrtil de la plana és una bona base per a la producció integrada i ecològica que es podrà anar implantant a mesura que el mercat la vagi demanant.
- La singularitat de l'arròs de Pals i la simpatia que desperta el seu conreu es podria valoritzar molt més amb la creació d'una organització o cooperativa que vetllés per la seva comercialització i la preparació de visites temàtiques per a visitants que donessin a conèixer aspectes històrics, agrícoles, gastronòmics i paisatgístics sobre l'arròs.
- La creació del Parc Natural del Montgrí, les Illes Medes i el Baix Ter, juntament amb la implantació del parc agrari del Baix Ter.
- La diversitat de paisatges i la suau topografia del relleu permetrien ampliar la xarxa de senderisme i cicloturisme fins espais que de moment en resten exclosos.
- Un model ben conservat de pobles medievals envoltats d'un paisatge rural tradicional té un gran potencial per al desenvolupament local.

Un cop vista l'avaluació que fa el catàleg es pot dir que l'actuació és molt reduïda, que la construcció de la petita variació del volum construït i de la seva morfologia derivat de la MP respecte del potencial previst per el PE en el seu estat actual.



En tot cas la proposta prevista en la Modificació Puntual ha de permetre la conservació de tots els valors del catàleg sense que hi aportï cap efecte negatiu i no aporta cap incidència en els valors identificats com a fortalesa o oportunitat.

#### Objectius de qualitat paisatgística

- Els poders públics i privats, així com els agents socials i la societat en general, han de vetllar pel compliment d'aquests objectius de qualitat paisatgística
- Uns espais naturals del Montgrí, les illes Medes, el Ter Vell, la Pletera i les Basses d'en Coll, així com altres aiguamolls, estanys i ecosistemes inundables, definits i valoritzats com a singularitats ecològiques i escèniques.
- Un paisatge de maresmes i dunes restaurat i afermat com a tret característic de Baix Ter.
- Uns paravents de xiprers i unes tanques arbrades cuidats i protegits com a elements estructurals i característics del patrimoni rural de l'Empordanet-Baix Ter.
- Un paisatge agrícola conformat per herbacis de secà, cereals i fruiters de regadiu, combinats amb arrossars, preservat en la seva funció com a estructurador del paisatge, i on es potenciï la seva diversitat i riquesa dintre d'un sistema altament productiu.
- Uns nuclis que formen el patró d'assentament de l'Empordanet, preservats i revaloritzats, mantinguts com a referents visuals i identitaris de qualitat.
- Uns assentaments urbans de Torroella de Montgrí i l'Estartit ordenats i que no comprometin els valors del paisatge que alberguen, ni els valors dels espais circumdants.
- Unes infraestructures lineals (xarxa viària, formada principalment per la C-31, la C-252, la C-66 i la GI-643, i línies elèctriques) integrades en el paisatge i que millorin la interconnexió del territori sense comprometre la continuïtat i la permeabilitat ecològica i social.
- Un paisatge on l'herència de patrimoni medieval i de construccions defensives com castells i torres de guaita hi siguin rellevants (Castell del Montgrí, torre Martina, torre Ferrara, torre Begura, el mas Ral, la torre Gran, torre Ponça i torre Quintaneta).
- Un sistema d'itineraris i miradors que emfatitzin les panoràmiques més rellevants i permetin descobrir i interactuar amb la diversitat i els matisos dels paisatges de l'Empordanet-Baix Ter.



Criteris i accions	
	<p>Les mesures que es tenen en compte en el projecte per a la seva integració paisatgística a part de les estrictament vinculades a la poca dimensió de l'actuació i a la vinculació del projecte en l'entorn productiu agrari es té en consideració a més.</p> <p>Aspectes d'ocultació: La implantació d'una tanca a mena de talla-vents amb xiprer com element d'ocultació i que és molt utilitzat a la zona.</p> <p>Aspectes de mimetització;; Pintar la construcció d'un color similar al xiprer que el pretén ocultar per tal de que les visuals llunyanes confonguin la construcció amb la tanca talla-vents.</p>

La proposta de la MP no va en contra dels objectius de qualitat paisatgística ni dels criteris i accions, ja que es tracta de fer una construcció ben integrada en el seu entorn, molt oculta de les visuals que forma part d'un conjunt edificat.

### 6.1.2. Paisatge del lloc i projecte

El paisatge en la zona de major immediatesa es situaria en la part de Baix Ter de la unitat Empordante-Baix Ter, això suposa que es tracta d'un espai agrícola a l'al·luvial del tram final del Ter, entre el seu curs actual i el vell i que tot l'abast proper té una tipologia de camp de conreu amb conreus de domini de regadiu, vinculat a la traça del riu i a la vialitat vinculada a ambdós marges de la seva llera. Un paisatge doncs en mosaic agrícola antròpic, amb poques taques de vegetació climàtica tan sols lligades a la traça del riu i a la duna litoral.

Aquest ambient agrícola, totalment halòfil amb domini de les masses o cursos d'aigua dolça i els elements arbrats. Es tracta del característic paisatge de plana agrícola humida, amb una certa frondositat i aspecte exuberant. Que ha substituït les formacions vegetals naturals.

En base a la informació recollida en el treball de camp es procedeix a descriure el paisatge on es desplegarà la MP del Pla Especial en base a:

#### Formes:

La finca i el seu entorn formen un gran espai obert voltat per una matriu agrícola amb domini del pla horitzontal respecte de les formes verticals.

**Cromatisme:**

Al situar-se entre camps de conreu amb presència del riu amb la seva vegetació vinculada, s'obté una traça sempre amb domini de verda en un escenari canviant en funció de les estacions i les fenologies del conreus establerts.

**Textures:**

Les textures dominants són les llises i mates, ja que els elements predominants són la vegetació i la terra. Amb un element flexible que esdevé el curs del riu.

**Continuïtat, dominància i intensitat:**

El domini de l'horitzontal i la quadricula de forma continua dona dimensió a les visuals marcada per la matriu agrícola diversificada només per les diferents espècies cultivades.

**Complexitat:**

La complexitat és limitada, ja que en un espai obert i de gran dimensió es va repetint la mateixa matriu de vegetació antròpica.

**Valors estètics, ecològics i productius:**

El mosaic on s'implanta i la seva fisonomia canviant, vinculat a la traça del riu i la vegetació emmarcada en el seu voral, aporta uns valors en el paisatge de primer ordre, aquest aspecte vinculat a la topografia amable que presenta l'entorn el fan un escenari pintores de gran valor en el paisatge, no en va és un traçat paisatgístic amb l'al·licient de la Gola al final d'un itinerari a peu i bicicleta que permet gaudir d'aquest entorn.

La matriu agrícola dominant, d'una fertilitat elevada, que anem descrivint al llarg del document, comporta intrínsec un valor productiu agrícola de primer ordre. Aquest sumat als valors ambientals paisatgístics i ecològics de la zona i les zones litorals properes suposen que en el seu conjunt hi hagi a més d'una important productivitat agrícola un aprofitament dels recursos turístics, hotelers i càmpings propers molt



important, essent un dels recursos d'aquesta mena més fàcils d'integrar en el seu entorn per la seva adequació a les construccions existents i al seu reduït volum i dimensió de l'activitat, el turisme rural.

### **Singularitat.**

No es pot dir que la cèl·lula paisatgística on es situa el projecte sigui singular entès com a únic i irrepetible, almenys pel que fa a la seva dimensió, ja que es troba extensificat i repetit com element típic de tot l'Empordà en dimensions considerables. Tot i això, com ja s'ha esmentat, és interessant que es mantingui i s'alteri el mínim possible, objectiu que compleix el pla proposat

En base al que s'ha descrit i valorat, es pot dir que l'actuació es situa en un espai de caràcter agrícola, on s'ha generat una reconversió de les instal·lacions al turisme rural, que ja hi ha la majorpart de la infraestructura activa i que la proposta tan sols comporta una integració d'una volumetria més amable amb les construccions existents. Els valors ambientals i paisatgístics de l'entorn no es veuran afectats de manera negativa per la implantació de la Modificació puntual del Pla Especial proposada.

## **6.2. Connectivitat ecològica**

Per tal de protegir la biodiversitat i els processos evolutius de les espècies es fa necessari la protecció d'un sistema de connectors que faci possible l'intercanvi entre diferents espais protegits.

Part del Municipi de Torroella de Montgrí es situa dins l'àmbit del PEIN Montgrí, que esdevé hàbitat de nombroses espècies animals i vegetals i és de preveure que els fluxos es produeixin dins aquest àmbit.

La MP del PE, que comporta la variació dels volums constructius de la cabanya de la masia existent, de poca dimensió i escàs efecte barrera i que es situa en sòl agrícola en la seva totalitat no afecta ni la zona PEIN, ni cap espai connector i no té potencial d'esdevenir un element d'intrusió en la connectivitat dels sistemes per la seva ubicació, les seves dimensions i per els fluxos locals.





### 6.3. Climatologia

La zona es situa dins la gran macroregió de domini típicament mediterrani. Això vol dir estius eixuts i hiverns temperats, condicionat per la proximitat del mar que acaba d'esmoreir les possibles fluctuacions de temperatura.

Els vents predominants són el mestral, la tramuntana i el gregal. Tot ells vents de component nord, amb la tramuntana dominant com a vent sec, fred i sovint violent..

La temperatura mitjana al llarg de l'any es situa entorn dels 15°C. Al mes de gener és de 10 °C, mentre que al juliol i a l'agost arriba a una màxima de 22.6 °C. En relació a les pluges la precipitació mitjana de tot l'any és de 600 l/m2.

Segons les dades del Servei Meteorològic de Catalunya i de l'estació meteorològica de Torroella de Montgrí, la qual s'ubica a una altitud de 3m sobre el nivell del mar i a unes coordenades UTM (512.750,4.652.202), obtenim les següents mitjanes de l'any 2.016:

Paràmetres	Valor	Unitats	
Precipitació total acumulada:	529,4	mm	
Temperatura mitjana:	15,4	°C	
Mitjana de les temperatures màximes:	20,8	°C	
Mitjana de les temperatures mínimes:	10,0	°C	
Temperatura màxima absoluta:	33,3	°C	(4/08/16)
Temperatura mínima absoluta:	-1,3	°C	(9/03/16)
Humitat relativa mitjana:	74	%	

Pel que fa al bioclima, tot el territori considerat és afectat per un clima de tipus xerotèric mediterrani, particularment fred a l'hivern i més sec a l'estiu que no és d'esperar en la latitud on ens trobem.

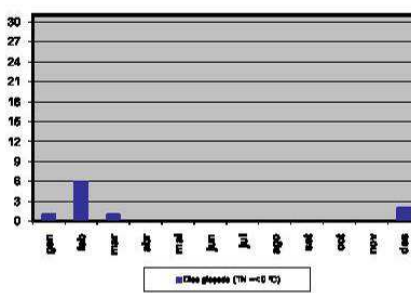
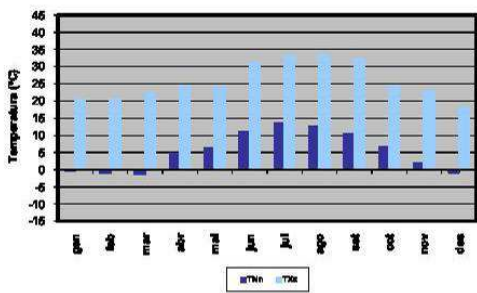
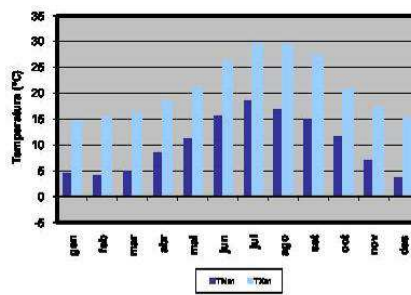
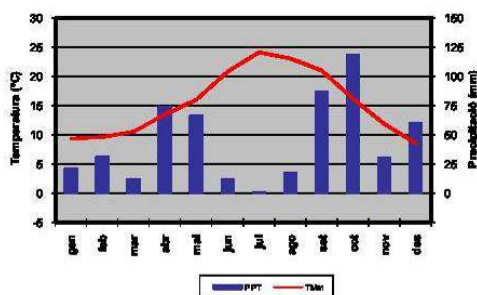
El vent es configura en aquest territori com un factor bioclimàtic de màxima importància. Aquests fortíssims i persistents vents de component N provoquen una dessecació real de l'ambient, que fa més baixes encara les taxes d'aigua realment disponible i actua mecànicament sobre la vegetació.



Servei Meteorològic de Catalunya

Anuari de dades meteorològiques 2016

**TORROELLA DE MONTGRÍ - UE ( Baix Empordà )**



**6.4. Geologia**

El Montgrí, i el seu entorn, és un accident orogràfic que emergeix de forma aïllada sobre la plana empordanesa i que destaca per la seva natura completament calcària, mentre que les muntanyes properes són totes silícies. Forma part d'un mantell de corriments, l'anomenat mantell superior de l'Empordà, que va ser desplaçat durant l'orogènia pirinenca desenes de quilòmetres cap al sud. Posteriorment una bona part d'aquest ha estat recobert per materials plio-quadernaris de la conca sedimentària de l'Empordà. Les roques predominants són calcàries juràsiques i cretàcies, encara que apareixen intercalacions de margues del Cretaci inferior. Destaquen les dunes quadernàries fòssils, actualment fixades amb pins que hi ha a la zona.

Pel que fa a la litologia present a la zona es descriu:

Compulsa electrònica GIAL  
Ajuntament de Torroella de Montgrí  
Ref. Entrada: 5990 / 2018 23/05/2018-09:53:46.9505110

Verificació electrònica a la web de l'Ajuntament de Torroella de Montgrí  
C.S.V.: D4BN1V8LX8387EBD

Signat digital mitjançant la plataforma GIAL © 2018 Dept. Informàtica Consell Comarcal Baix Empordà



**T\_qpa:** Llims i sorres de color gris fosc. De base a sostre, hi ha sorres i graves, en contacte amb el substrat, i segueixen llims i argiles amb intercalacions de sorres i graves cap a les parts superiors. A les parts més properes a la desembocadura predominen les granulometries més fines. La potència és de 20-40m i són dipòsits de plana deltaica. Edat: Holocè recent.

**Peoa:** Argiles roges amb nivells de conglomerats i gresos grisos, localment bretxes. Aquesta unitat és de caràcter azoic. El sostre d'aquesta unitat es troba sempre erosionat. S'ha interpretat com a sediments fluvials amb nombrosos canals de conglomerats i zones d'entollament. Daten de l'Eocè (Bartonià Inferior/Priabonià)-Oligocè.

A les zones pròximes al Montgrí, els nivells de conglomerats són calcaris cimentats i també s'hi troben nivells de bretxes.

**Jidd:** Sèries de dolomies d'aspecte cavernós i calcàries blanques i/o fètiques. Hi ha nivell margosos de poca potència que contenen braquiòpodes, pectínids, belemnits i ostràcodes i caròfites. Daten del Juràssic inferior-mitjà (Lias-Dogger)

**Qg (material del PP ASU-1):** Fragments angulosos que estan inclosos en una matriu d'argiles vermelles. Aquesta unitat agrupa els materials de peu de mont (derrubis de pendents i fàcies proximals de ventalls al·luvials) recolzats als relleus principals i que formen acumulacions importants. La seva composició litològica depèn de la del relleu associat. Els procedents de relleus calcaris es troben fortament cimentats. Les rieres recents s'han encaixat en aquests dipòsits. S'atribueixen majoritàriament al Plistocè.

**Qd:** Correspon als cordons de dunes litorals. Són dipòsits de sorra localitzats generalment a la zona de rereplatja ("back shore"). La major part estan fixades per la vegetació, molt degradades i antropitzades. A la plana al·luvial del Ter, es tracta de dunes sense fixar que provenen del nord.

Els materials que les constitueixen són sorres fines ben classificades de composició variada: quars, roques metamòrfiques i en menor proporció. S'atribueixen a l'Holocè.

**Qdc:** Argiles. Es troben a les dolines i depressions en terrenys calcaris. S'interpreten com a argiles de descalcificació o terra rossa. Edat : Plistocè.



**Qt0-1:** Graves, sorres i lutites. Representa els sediments més moderns: llera actual, plana d'inundació ordinària i terrassa més baixa, entre 0 i 2 metres per damunt del nivell del riu. En general aquests dipòsits s'organitzen en seqüències granodecreixents, amb graves a la base i sediments cada cop més fins cap al sostre. S'atribueixen a l'Holocè recent.

**Qma:** Sorres i graves fines amb argiles i llims de colmatació. Sovint estan degradats antròpicament. S'interpreten com a meandres abandonats. A la plana al·luvial del Ter la seva potència és de 8 metres. S'atribueixen a l'Holocè.

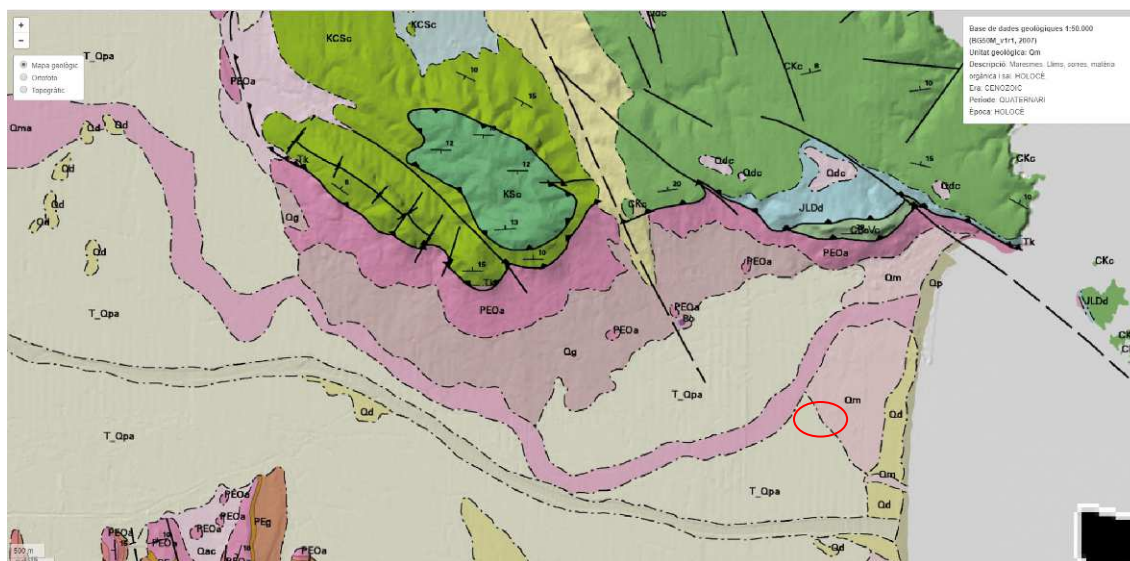
**Kkc:** Calcàries ocres i groguenques bioesparítics que presenten estratificació encreuada. Hi ha alguns nivells de calcàries grises que contenen orbitolines i prealveolines. Cap a sostre els nivells carbonatats s'alteren amb nivells margosos. Lateralment passen a calcàries d'aspecte nodulós. La potència màxima a la zona del Montgrí és de 500m. És equivalent al Complex Detrític del Montgrí. S'atribueixen a l'Albià-Cenomanià.

**Tk:** Margues grogues amb alguns bancs de margocalcàries, dolomies, lutites bigarrades i guix. Localment les dolomies estan carniolitzades. La potència total aproximada és de 60-100 m. És un ambient sedimentari lacustre salobre. Fàcies Keuper.

A la zona del Montgrí es presenta com a bretxa compacta i té una potència màxima de 12m. Localment conté cristalls de quars coneguts com a "Jacintos de Compostela". S'atribueixen al Triàsic superior.

**KCsc:** Alternança de calcàries, calcàries margoses i margues. A la part basal, són freqüents les calcàries ocres bioesparítics que contenen macrofauna amb estratificació mitja-fina. Cap a sostre, hi ha intercalacions de margues grises noduloses i calcàries grises pelesparítics finament estratificades. Edat: Cenomanià- Santonià.

**Ksc:** Calcàries grises massives, calcàries ocres i margues. A la base predominen les calcàries massives. Segueix una alternança de calcàries massives i calcàries margoses noduloses que lateralment passen a margues. Als nivells més superiors es troben calcàries ocres. Edat : Santonià.



Imatge 22: Mapa Geològic de la zona. Font: ICGC.

La zona en concret d'implantació, segons el mapa geològic 1/50.000 de Catalunya de ICGC es situa a cavall entre les unitats Qm i T\_Qpa.

Unitat Geològica		Era	Període	Època
Qm	Maresmes, llims, sorres matèria orgànica i sal	Cenozoic	Quaternari	Holocè
T_Qpa	Plana al·luvial i/o deltaica del Ter	Cenozoic	Quaternari	Holocè superior

## 6.5.- Xarxa hidrogràfica

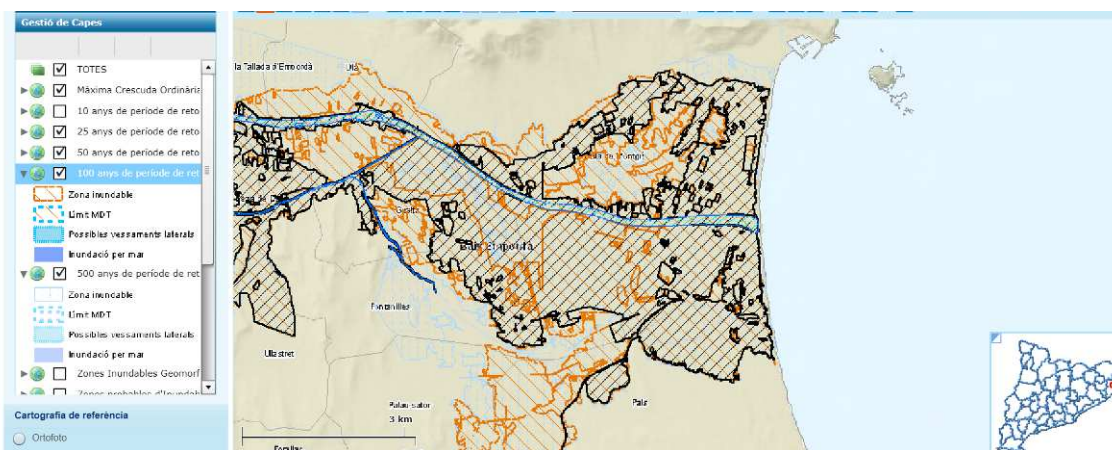
La implantació de la zona del Mas on s'implanta la MP del PE objecte del present informe es situa en la zona al·luvial del riu Ter, en concret a una distància de 1300 m respecte de la llera del seu actual traçat., per la qual cosa es troba fora dels 100m de protecció de Policia d'Aigües segons el que indica la legislació sectorial en matèria d'aigües:

- RD leg. 1/2001, de 20-07 pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües.
- RD 849/86, d'11-04, que aprova el Reglament de Domini Públic Hidràulic.
- RD 484/1995, de 07-04, sobre mesures de regulació i control d'abocaments



Els terrenys de la finca estan situats al mig de el plana deltaica de la desembocadura del riu Ter, just al costat del que actualment seria l'eix de drenatge de l'extrem del marge esquerra d'aquesta plana, el Ter. El qual recull les aigües de la subconca que vessa de la vessant sud del Montgrí i a més drena tota aquesta part de la plana. El Ter desguassa a la Gola, a uns 1,64 km de la zona d'actuació.

Per la seva implantació en una zona molt plana al·luvial lligada al curs del riu Ter en el seu tram final, resulta que la zona és potencialment inundable a partir de períodes de retorn de 50 anys. Aclarir que la MP puntual no aporta nous usos ni noves ocupacions en la zona de desenvolupament, tan sols comporta una cert variació morfològica en les condicions de desenvolupament de les construccions ja regulades per l'actual Pla Especial, per la qual cosa aquesta MP no aporta cap mena d'incidència respecte a la hidrologia dominant ni els seus potencials efectes.



Imatge 23: Mapa inundabilitat per a període de retorn de 50 i 100 anys del tram final del Ter. Font: ACA.

## 6.6.- Aigües subterrànies

La zona en qüestió participa de l'àrea hidrogeològica litoral, "àrea fluviodeltaica costanera del Baix Ter", segons la classificació hidrogeològica, es tracta d'un aqüífer en formacions de grava, sorres i argiles format per dipòsits al·luvials, deltaics i de planes costaneres. Es tracta d'un aqüífer mixt de les depressions neògenes i quaternàries constituït per dipòsits detrítics i planes costaneres actuals i subactuals els quals es troben sobre materials amb alternança de nivells detrítics de conglomerats, gresos i margues.

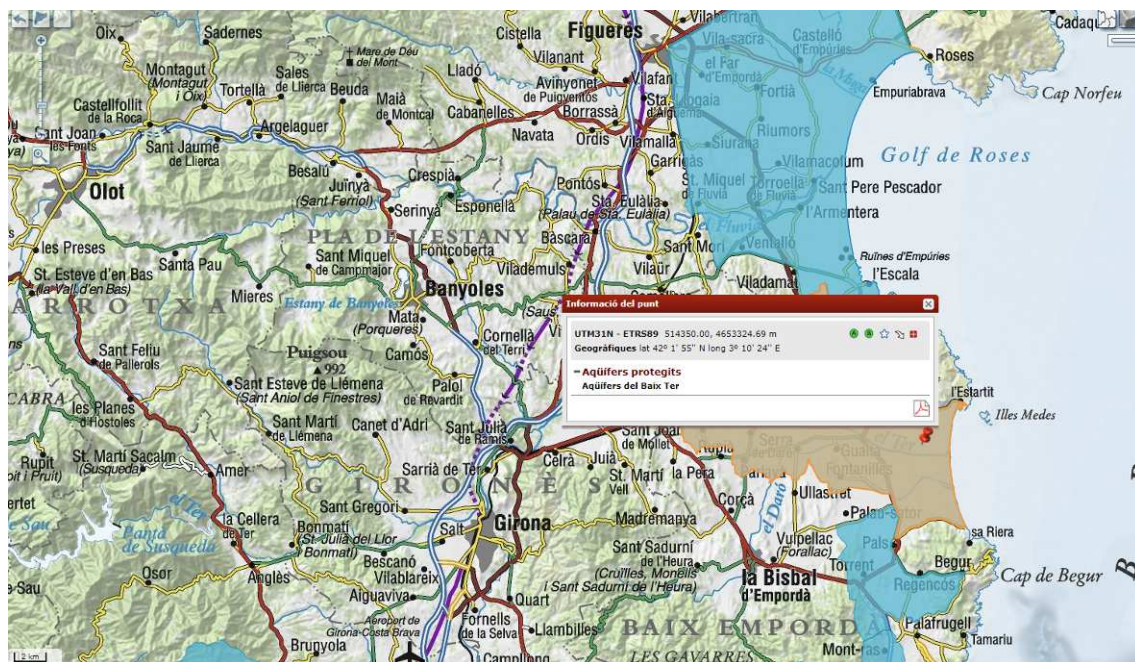


La conca hidrogràfica on es troba Torroella de Montgrí és la conca classificada com a "Ter-Daró", la qual es caracteritza per una superfície de 3.330 Km<sup>2</sup>, unes aportacions mitjanes de 932 hm<sup>3</sup>/any i uns recursos generats primaris de 598 hm<sup>3</sup> /any.

L'esmentat aqüífer presenta potencial afectació per adobs agrícoles en àrees de regadiu i cursos superficials amb un índex de contaminació elevat; contaminació potencial dels respectius al·luvials i dels aqüífers connectats.

Es tracta d'un aqüífer lliure o confinat en règim de descàrrega natural de tipus lineal connectat al riu Ter. Presenta un sistema multicapa en explotació i és un aqüífer molt afectat per les extraccions.

L'aqüífer està protegit pel Decret 328/1988, d'11 d'octubre, pel qual s'estableixen normes de protecció i addicionals en matèria de procediment en relació amb diversos aqüífers de Catalunya.



Imatge 24: Mapa de l'aqüífer protegit del baix Ter,

El desplegament de la MP del PE, en la modificació dels paràmetres volumètrics de les construccions previstes no suposa que aporti cap mena de risc a l'aqüífer ni a les seves característiques qualitatives.

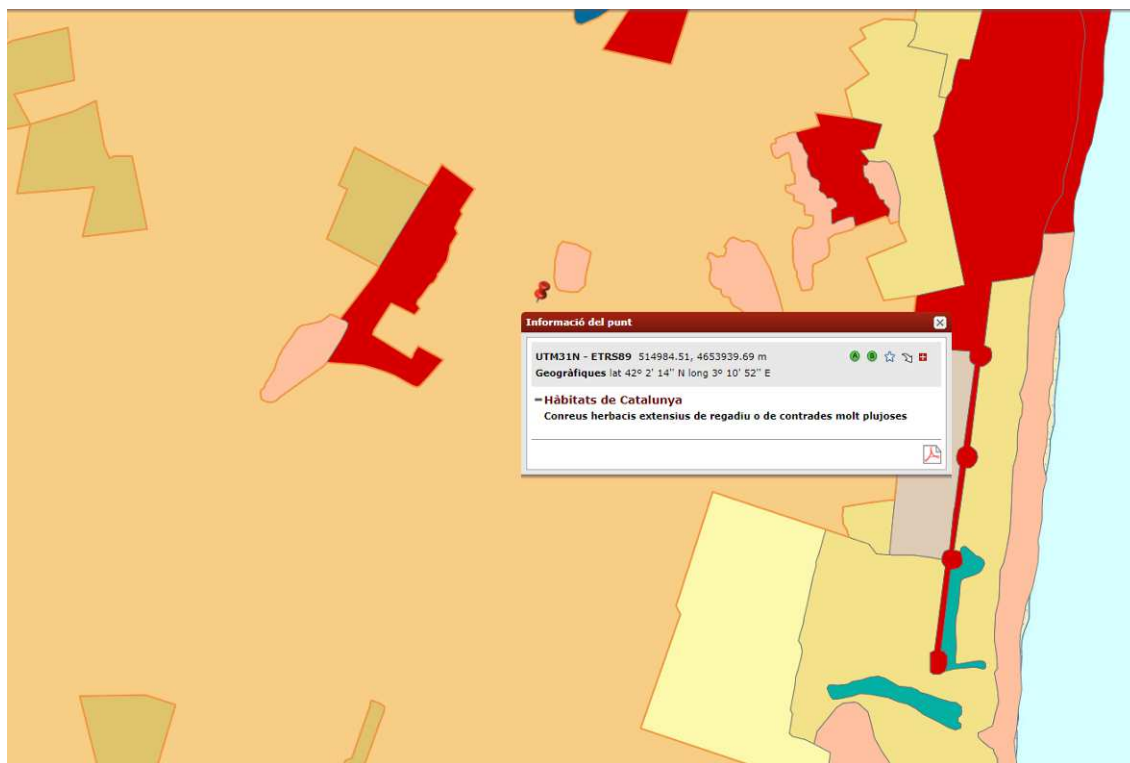


## 6.7.- Hàbitats i vegetació

D'acord amb la cartografia dels hàbitats a Catalunya en el municipi de Torroella de Montgrí s'hi localitzen els següents usos del sòl i hàbitats naturals:

- Platges arenoses nues o amb vegetació nitròfila de teròfits.
- Penya-segats i costes rocoses de la zona septentrional.
- Illots i farallons
- Matollar (estepes i brolles) silicícoles de terra baixa.
- Pines de pi blanc (*Pinus halepensis*), amb sotabosc de brolles silicícoles.
- Pinedes de Pi pinyer (*Pinus pinea*), sovint amb sotabosc de brolles o de bosquines acidòfiles.
- Alzinars (boscos o màquies de *Quercus ilex*).
- Canyissars
- Conreus herbacis extensius de regadiu o de contrades molt plujoses.
- Conreu herbacis extensius de secà.
- Àrees urbanes industrials, inclosa la vegetació ruderal associada.

Pel que fa a la zona d'actuació, aquesta es troba actualment ocupada per la masia i les seves dependències i instal·lacions de turisme rural, qualificat per el mapa d'hàbitats com a camp de conreu sense cap valor com a hàbitat natural.



Imatge 25: Mapa dels hàbitats de Catalunya de la zona d'actuació.





Imatge 26: Vista de la vegetació propera a la zona d'actuació,

Les comunitats originàries que en condicions de no intervenció haurien ocupat la zona són:

- **Les comunitats de reraduna**

A mesura que la distància al mar augmenta, les sorres s'estabilitzen d'una manera progressiva. Les dunes de la primera línia serveixen de protecció contra el vent marí, i al seu darrera, en condicions més favorables, el complex sòl-vegetació evoluciona gradualment i adquireix un aspecte més usual. Juntament amb l'arena, es van acumulant materials fins argilosos, que donen al substrat una granulació més apta per a la colonització de la vegetació, la qual s'hi instal·la més copiosament. En conseqüència, una petita capa d'humus va recobrint la superfície del sòl, fet que facilita la fixació definitiva del sorral.

En aquest ambient de transició, s'estableix la comunitat de crucianel·la marina (*Crucianelletum maritimae*), que forma un tapís dens on predominen els arbusts nans i les herbes perennes. Fent costat a l'espècie que dóna nom a l'associació (*Crucianella maritima*), apareixen plantes de l'interior que han diferenciat races particulars, adaptades a aquest hàbitat, com el timó marí (*Teucrium polium var. Maritimum*), les varietats marítimes de la maçanella (*Helichrysum stoechas var. Maritimum*) i de l'escabiosa (*Scabiosa atropurpurea ssp. Maritima var. Maritima*), una subespècie de l'uncla de gat (*Ononis natrix ssp. Ramosissima*) etc.



Rera les acumulacions de sorra existeixen sovint llacunes litorals més o menys efímeres, generades per l'aigua marina que hi penetra per via subterrània, o que hi arriba amb les ones de tempesta. És en el trànsit entre els sorrals costaners i aquestes llacunes salabroses que s'estableix la jonquera amb cesquera (*Eriantho-Holoschenetum australis*), comunitat de joncs i grans gramínies que pot colonitzar aquesta mena de sòls lleugerament humits i salins, encara sorrencs. La comunitat està caracteritzada per la gran cesquera (*Erianthus ravennae*), que també es fa als sorrals fluvials, i el jonc boval (*Scirpus holoschoenus*). Tanmateix hi penetren el plantatge crassifoli (*Plantago crassifolia*) i el jonc negre (*Schoenus nigricans*), plantes característiques de la comunitat que inicia la sèrie de vegetació dels sòls salins.

#### - **La vegetació dels salobrans**

A les basses salabroses que es formen a la reraplatja, el contingut en clorurs del sòl és el factor que determina la distribució de les espècies i comunitats vegetals. La majoria de plantes no disposen de prou força osmòtica per absorbir l'aigua dels sòl i per tant no poden viure en indrets salins. Les plantes que es fan als salobrans, anomenades halòfits, superen aquest problema acumulant sals als teixits. La vegetació típica d'aquests ambients són jonqueres halòfiles, els salicornars i les comunitats de limòniums i donzell marí.

Destaca la importància en el mantell forestal costaner dels tamarius (*Tamarix gallica*) que a vegades abandonen el seu emplaçament a les rambles mediterrànies, i arrapats a les dunes, s'integren en el mantell forestal costaner.

#### - **Les màquies, garrigues i brolles heliòfiles**

Intercalades en les àmplies zones boscanes o d'aparença arbrada, hi poden aparèixer espais típicament desforestats fruit de la degradació de l'hàbitat i del difícil procés de recuperació, d'actuacions d'artigament i de posterior pasturatge, i també per l'acció dels incendis. Uns sòls més aviat esquelètics i les pròpies condicions topogràfiques i meteorològiques consoliden les comunitats arbustives, on la garriga i les brolles d'estepes i brucs adquireixen la seva màxima significació. Al marge de les espècies ja esmentades quan aquestes formacions compartien l'espai amb alzines i pins, ara ens cal també considerar plantes com la foixarda (*Globularia alypum*), la farigola (*Thymus*



*vulgaris*), el llistó (*Brachypodium retusum*), el matabou (*Bupleurum fruticosum*), la mèlica (*Melica minuta*) o l'herba prima (*Asperula cynanchica*).

A banda de les formacions que signifiquen estadis de regressió de l'alzinar, cal igualment considerar aquells casos en els que l'estat arbustiu apareix suposadament com a climàtic (màquies de garric i llentiscle), ateses les condicions ambientals.

En relació als Hàbitats d'Interès Comunitari, a la zona d'actuació no s'ha observat cap afectació a aquests hàbitats d'acord amb la Directiva 92/43/CEE y la Directiva 97/62/CE, per la qual s'adapta el progrés científic i tècnic i la Directiva 92/43/CEE.

## 6.8. Fauna

La fauna present a la zona és bàsicament de caràcter mediterrani, adaptada doncs a uns ambients humits, salabrosos i a hàbitats ruderals de camps de conreu. La proximitat amb els Aiguamolls del Baix Empordà i el Montgrí implica que en alguns moments s'hi pugui trobar elements faunístics més propis de la regió atlàntica i centreuropea, que utilitzin aquests indrets com a punts de parada en les seves migracions, tot i que donat el poc abast que tenen les zones d'aiguamolls són d'escassa consideració.

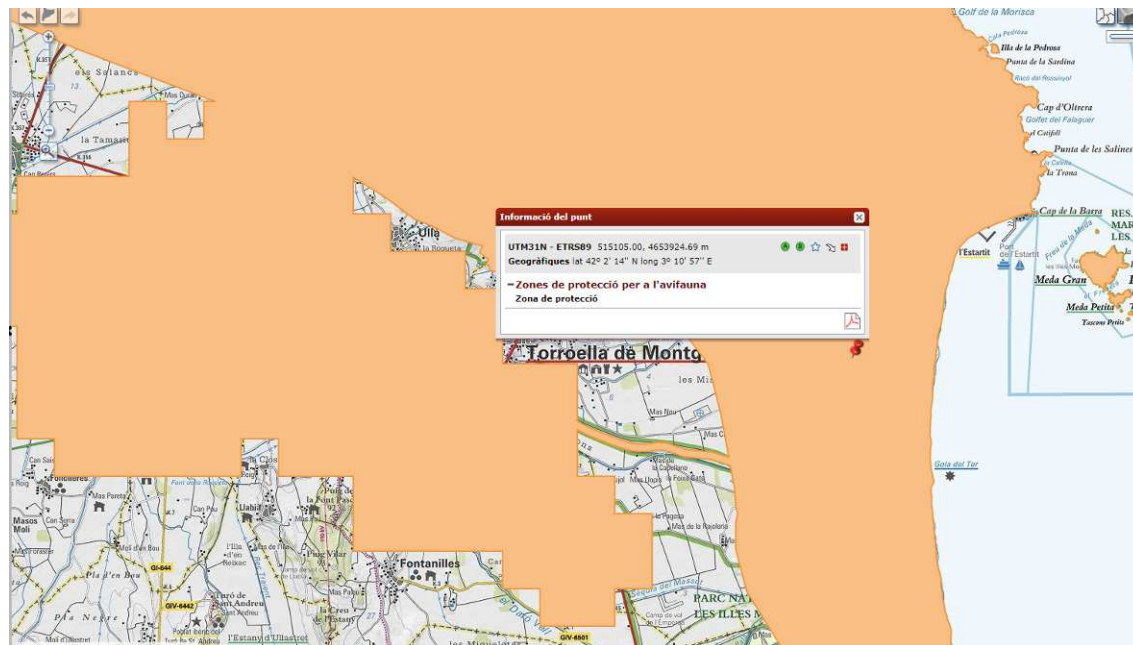
Les aus són el grup faunístic que més importància han pres, conseqüència del caràcter de zona humida litoral i a la diversitat d'ambients ja que esdevé una zona de descans i alimentació dels ocells migratoris europeus.

L'arpella manté la major població nidificant dels Països Catalans i el bitó hi té un dels únics punts ibèrics de reproducció. Altres nidificants destacables són l'agró roig, el martinet menut, l'ànec xarrasclat, el cames-llargues, el corriol camanegre i la boscarla mostatxada, i també la cigonya que és sotmesa a un procés de reintroducció.

La proximitat a les Illes Medes fa que la presència d'aus sigui molt rellevant. Mentre que les aus marines reproductores aparentment només són representades pel gavià argentat, tenen una presència més rica i diversa les aus rupícoles (les tres espècies de falciot, la merla de cua blanca, la merla blava i roquera etc.) o les de zones obertes i bosquines, com el còlit ros, la cogullada fosca i un bon nombre de tallarols. El poblament de rapinyaires és el típic d'una serra rocosa litoral, però té la particularitat



de l'existència d'un petit nucli d'esperver cendrós. A l'hivern s'hi pot trobar una altra espècie propera, l'esperver d'estany. Tots aquests aspectes fan que la zona es situï en un espai d'especial protecció per l'avifauna.



Imatge 27: Mapa de la zona de protecció de l'avifauna.

Entre els mamífers més característics dels ambients aquàtics es troben la rata d'aigua (*Arvicola sapidus*) i el turó, carnívor relativament freqüent aquí però absent actualment a la major part de les terres catalanes. Excepcionalment el talp (*Talpa europea*) ocupa en aquesta àrea un medi mediterrani de plana.

La varietat d'amfibis aquàtics i l'ampla gradació de salinitat de les aigües possibiliten la presència de variades espècies piscícoles, tant d'origen continental com marí. Les més interessants són el fartet, que habita a les llacunes salabroses (que són el seu límit nord de distribució mundial) i l'espínós, que contràriament, viu a les aigües dolces.

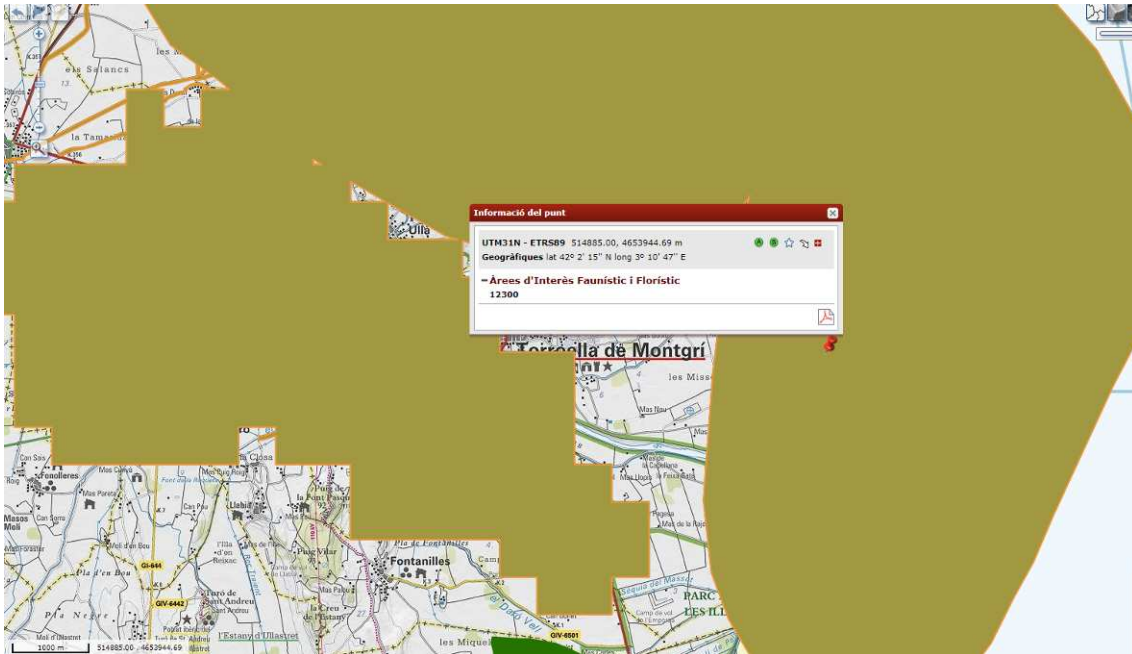
Pel que fa a la fauna invertebrada, un bon nombre de les espècies de lepidòpters presents són força rares o tenen un valor biogeogràfic. Per algunes, com ara *Phalonia albipapana*, *Schoenobius gigantellus*, *Nascia ciliaris* o *Macrochilo cribumalis*, la zona dels aiguamolls de l'Empordà són la primera localitat ibèrica on han estat trobades. La papallona més abundant és però el noctuid *Discestra sodae*. D'altra banda, els ambients aquàtics propicien importants poblaments de crustacis, mol·luscs i coleòpters.



La proximitat del sector a sòl urbà, la pressió humana a la zona (sobretot en època estival) i la seva ubicació en zona periurbana, situada en un indret de molt de pas i activitat, degut a la xarxa viària, han contribuït a la foragitació de la fauna en el sector en qüestió.

Aquesta situació comporta un nivell d'absència de fauna i per tant és un element que té poca incidència.

A nivell general per la singularitat de la zona deltaica del Ter, i per la proximitat al Montgrí i a les medes la zona d'actuació queda englobada dins d'una gran àrea litoral d'espai d'interès faunístic i florístic.



Imatge 28: Mapa d'àrees d'interès faunístic i florístic.

A nivell d'ambients faunístics a les parcel·les a urbanitzar es poden destacar:

### Les zones de conreu o erm:

El mosaic de zones de conreu i les petites taques de bosc aïllades constitueixen un hàbitat amb caràcter propi, usat per nombrosos grups de fauna com a zones de repòs, alimentació i hivernada per part de fringíl·lids, o per alguns grups de mamífers com el senglar (*Sus scrofa*), la geneta (*Genetta genetta*), el toixó (*Meles meles*), la guineu (*Vulpes vulpes*) i el conill (*Oryctolagus cuniculus*).



Entre les espècies ornitològiques més destacades per la seva escassetat cal citar el duc (*Bubo Bubo*), el mussol banyut (*Asio otus*), el falciot pàl·lid (*Apus palidus*) i la merla blava (*Monticola solitarius*).

També són usades per determinades espècies d'amfibis. Per contra, aquestes zones no solen ser utilitzades com a llocs de nidificació. Entre els amfibis més comuns s'hi troba la granota verda (*Rana perezi*), la salamandra (*Salamandra salamandra*), el gripau comú (*Bufo bufo*), el gripau corredor (*Bufo calamita*).

Aquestes zones de conreu i de la plana al·luvial també constitueixen una important àrea de caça per a espècies de rapinyaires diürns que nidifiquen a les zones forestals adjacents.

Tot i la descripció realitzada, om pot concloure que la nova construcció no ha de comportar cap mena d'incidència sobre la fauna, degut al nivell de foragitació existent a la vista de la proximitat a les zones urbanes i a la xarxa de vials.

## 6.9.- Patrimoni cultural

Pel que fa al Patrimoni cultural, la zona d'implantació de la nou no hi ha cap element destacable ni pel que fa al patrimoni arqueològic ni arquitectònic, més enllà dels valors intrínsecs del mas que queden del tot preservats.

## 7. DESCRIPCIÓ DE L'ACTUACIÓ

L'objecte del present Estudi d'impacte i integració paisatgística fa referència a la modificació normativa pel que fa a la normativa imperant a la finca Mas d'en Bou, regulada per un Pla Especial que en aquest moment es preveu introduir una modificació puntual.

En el present, la zona està regulada per la següent normativa de caràcter general:

- RDL 2/2008 de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl.



- Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el refós de la Llei d'urbanisme (TRLU).

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, modificat pel Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges per fer efectiu el dret de re allotjament (RLU).

- Decret 313/2006, de 25 de juliol, que regula els establiments de turisme rural.

El planejament urbanític vigent, circumscriu a la zona que és objecte d'aquesta modificació és:

- Revisió del PLa General municipal d'ordenació, aprovat definitivament el 4 d'abril de 2001, donada la conformitat al Text Refós el 5 d'abril de 2002 i publicat al DOG núm. 3654 d'11 de juny de 2002.

- Pla Especial d'ordenació d'infraestructures i intervenció ambiental al turisme rural del Mas d'en Bou a L'Estartit, aprovat definitivament el 10/11/2010, publicat al DOG núm. 5799 el 19/01/2011.

- Pla Especial el catàleg de masies i cases de pagès en sòl no urbanitzable, aprovat definitivament el 07/06/2012, publicat al DOG 6213 el 14/12/2012.

La proposta ve a introduir algunes modificacions en la normativa reguladora del Pla Especial. Les variacions es recullen en el següent quadre:

#### Article 7: Projecte de reforma i ampliació

Normativa actual	Normativa modificada
1. El projecte de rehabilitació i ampliació es referirà a la totalitat del sòl definit com a CPB-H definit al plànol núm. O-1 de la modificació Puntual del P.O.U.M. També s'hi podrà incloure el disseny d'elements constructius amb prou significació i importància.	1. El projecte de rehabilitació i ampliació es referirà a la totalitat del sòl definit com a CPB-H definit al plànol núm. O-1 de la modificació Puntual del P.O.U.M. També s'hi podrà incloure el disseny d'elements constructius amb prou significació i importància.
2. El projecte de rehabilitació i ampliació no podrà modificar les previsions d'aquest pla, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall	2. El projecte de rehabilitació i ampliació no podrà modificar les previsions d'aquest pla, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall



necessàries.	necessàries.
3. Els projectes d'ampliació i rehabilitació que es redactin desenvolupant aquest P.E. s'hauran d'ajustar al que disposa el decret 313/2006 que regula els establiments de turisme rural.	3. Els projectes d'ampliació i rehabilitació que es redactin desenvolupant aquest P.E. s'hauran d'ajustar al que disposa el decret 313/2006 que regula els establiments de turisme rural o el vigent en data de tramitació del projecte constructiu.

**Article 13: Volum de l'edificació**

Normativa actual	Normativa modificada
1. Perímetre regulador: Està definit en el plànol núm. 0-6. S'estableix un perímetre regulador del cos de l'edifici a nivell de planta baixa.	1. Perímetre regulador: Està definit en el plànol núm. 0-6. S'estableix un perímetre regulador del cos de l'edifici a nivell de planta baixa.
2. Alçada reguladora: L'alçada reguladora s'estableix en 7,00 metres per l'edificat de nova planta.	2. Alçada reguladora: L'alçada reguladora s'estableix en 7,5 metres tant per l'edificat de nova planta com per la part reformada, en cap cas superaran els plànols normatius.
3. Nombre de plantes màxim: El nombre màxim de plantes s'estableix en planta baixa i una planta pis.	3. Nombre de plantes màxim: El nombre màxim de plantes s'estableix en planta baixa i una planta pis.

**Article 15: Condicions específiques de les peces dels habitatges**

Normativa actual	Normativa modificada
Totes les peces dels habitatges per usos destinats a turisme rural compliran els estàndards establerts als articles 12 i/o 13 del decret 313/2006	Totes les peces dels habitatges per usos destinats a turisme rural compliran els estàndards establerts als articles 12 i/o 13 del decret 313/2006. o el vigent en la data de tramitació del projecte constructiu.

**Article 16: Materials i textures**

Normativa actual	Normativa modificada
No existeix aquesta regulació en la normativa actual del Pla Especial.	<p>1.- Tots els edificis hauran de tenir les façanes, parets de tancament i mitgeres acabades amb materials adequats per anar vistes o pintades. Els edificis que presentin façanes amb paredat antic o comú (pedres irregulars, gens picades) podran romandre així, encara que es recomana arrebossar-les i pintar-les. Els edificis que estiguin arrebossats amb color típics de la zona o amb esgrafiats tradicionals els hauran de conservar.</p> <p>2.- Si no hi han referències sobre els colors originals del Mas o casa caldrà que s'utilitzin colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge i no introdueixen contrastos estranys en la seva imatge dominant. Els colors a utilitzar són els colors provinents de l'òxid de ferro aplicats a la cal com el siena, ocre, cuir i mangre.</p> <p>3.- Pel que fa als colors de la coberta, es tindrà present que els edificis s'hauran de cobrir obligatòriament amb teula àrab ceràmica, amb preferència teula vella de la localitat, de color argilós defugint de tonalitats vermelloses o groguenques.</p> <p>4.- Les portes i les finestres seran preferentment de fusta, pintada o envernissada, amb tonalitats fosques dins la gama dels marrons, verds foscos i granats. També s'admet l'alumini a les finestres amb les mateixes tonalitats esmentades anteriorment.</p>





	5.- En general queden expressament prohibits tots aquells materials o sistemes constructius aliens a la zona on s'incardini la masia o casa rural. Com a referència cal citar: aplacats de pedra, plafons de plàstic, pissarres, ceràmica vidrada, caixes de persianes vistes; gelosies prefabricades de ceràmica, de formigó o de vidre; baixants i canals de recollida d'aigua de PVC.
--	--

## 8. JUSTIFICACIÓ JURÍDIC-ADMINISTRATIVA DEL MEDI D'UBICACIÓ

### 3.20.- Sensibilitat ambiental i condicionants jurídic-administratius

Pel que fa a la zona d'implantació s'analitzen els possibles impediments administratius aliens a la normativa urbanística i no s'identifica cap element que desaconselli la intervenció.

De forma detallada s'analitza:

#### Respecte a la flora:

- A la zona d'actuació no s'ha observat cap possible afectació, de cap hàbitat natural d'interès comunitari o prioritari o d'espècies de vegetació protegides (segons el "Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el qual se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres", BOE 310 de 28/12/1995 i modificacions posteriors).
- Tampoc s'ha observat afectació d'arbres o arbredes monumentals (ordre 2/8/1992, Ordre de 19/4/91 i Ordre 6/7/200, etc).
- Tot i que es situa en una àrea d'interès faunístic i florístic no aporta incidència sobre aquest medi i la regulació no comporta cap limitació.

#### Respecte a la fauna:

- En la zona d'actuació no s'ha observat la presència d'espècies de fauna protegides per la legislació vigent (annexes del "Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres", BOE 310 de 28/12/1995 i modificacions posteriors, i la Llei



3/1998). Malgrat això pot ser zona de pas de diverses espècies migratòries, per la qual cosa és rellevant la protecció de l'ambient natural.

- Aquest espai no està inclòs en cap Zona d'Especial Protecció per a les Aus (ZEPA), d'acord amb la Directiva 79/409/CEE, o com a Llocs d'Importància Comunitària (LIC), d'acord amb la Directiva 92/43/CEE.
- Tot i que es situa en una àrea d'interès faunístic i florístic no aporta incidència sobre aquest medi i la regulació no comporta cap limitació.
- Tot i que es situa en un espai de protecció de l'avifauna no aporta incidència sobre aquest medi i la regulació no comporta cap limitació.

### Respecte a espais PEIN:

La zona d'actuació no està inclosa dins de cap espai PEIN segons:

- DECRET 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural.
- CORRECCIÓ D'ERRADES al Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espai d'interès natural (DOGC núm. 1714, pàg. 1544, d'1-3-1993)



Imatge 29: La zona d'actuació es situa fora dels espais PEIN.



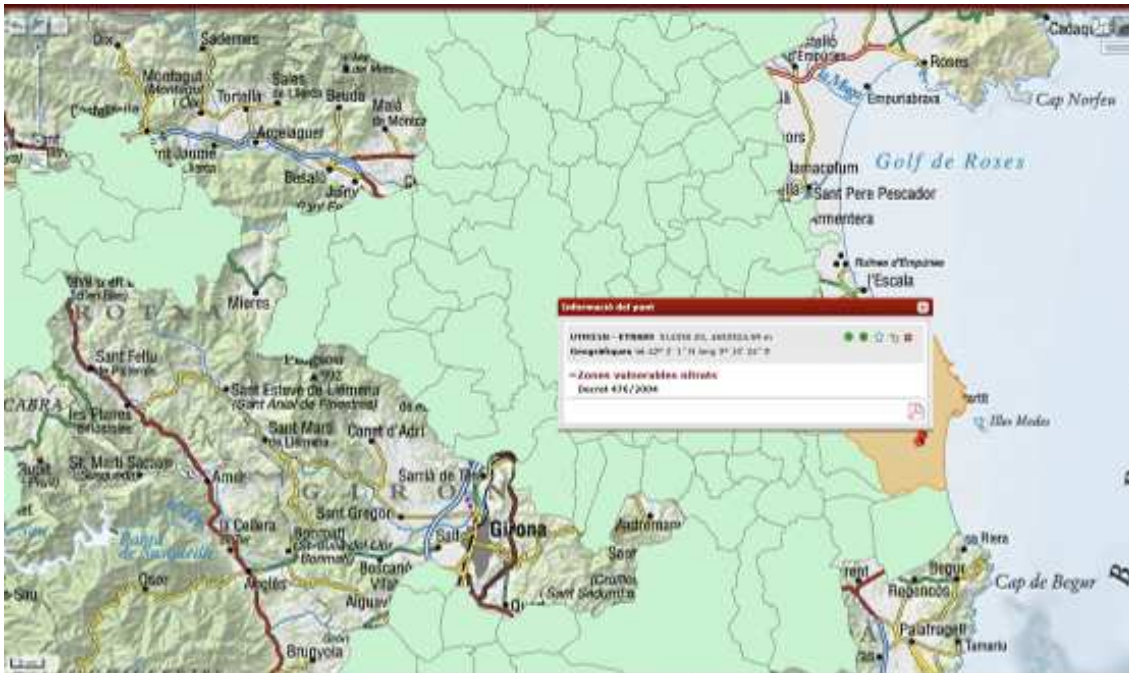
## Respecte a aqüífers protegits:

- Segons el Decret 328/1988, d'11 d'octubre, pel qual s'estableixen normes de protecció i addicionals en matèria de procediment en relació amb diversos aqüífers de Catalunya, la zona d'actuació es troba situada en l'àmbit de 'aquífer protegít.



Imatge 30: Aqüífer protegít del baix Ter.

- Segons el Decret 283/1998, de 21 d'octubre, de designació de les zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats procedents de fonts agràries, i el Decret 476/2004, de 28 de desembre, pel qual es designen noves zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats procedents de fonts agràries, la zona d'actuació s'ubica en zona vulnerable per Nitrats. Tot i això l'activitat tampoc preveu cap afectació sobre el medi en aquest sentit.



Imatge 31: L'actuació es situa en zona vulnerable en relació amb la contaminació per nitrats procedents de fons agrícoles classificada segons el Decret 476/2004..

### Respecte al patrimoni històric-artístic:

No hi ha constància de cap element referent al patrimoni històric-artístic a la zona d'actuació, segons els "Bens Culturals d'Interès Nacional". No hi ha coneixement de l'existència de cap bé d'interès local o element de singular valor per la població resident,.

### Respecte a jaciments:

No s'han trobat a la zona d'actuació cap jaciment arqueològic, geològic ni recursos culturals de caràcter civil.



Imatge 32: L'actuació no afecta cap jaciment.

### Respecte a camins ramaders classificats:

D'acord amb la Llei 3/1995, de 23 de març, de vies pecuàries, a la zona d'actuació no existeix cap camí ramader catalogat.

Pel que fa als efectes que aquesta actuació pot tenir sobre el paisatge i considerant que no hi ha cap impediment jurídic-administratiu que impedeixi l'actuació, tal com s'ha demostrat amb anterioritat.

## 9- INCIDÈNCIA PAISATGÍSTICA DE L'ACTUACIÓ

La construcció i explotació de les variants que permet introduir la Modificació Puntual en les construccions regulades per el Pla Especial a les construccions existents al Mas d'en Bou, es limiten únicament a la variació de l'alçada reguladora màxima, passant de 7 a 7,5 metres, i queda limitat a les cabanyes agrícoles existent a la masia, i que per tant tenen una aplicació molt directa, clara i limitada. Essent aquesta variació d'una incidència molt petita, localitzada i concreta.



La MP preveu també la regulació dels materials a utilitzar en la construcció, aspecte que aporta un valor afegit a nivell d'integració paisatgística en tant que els materials i acabats previstos comporten una obligatorietat de utilització d'acabats que afavoreixen la seva integració per el seu mimetisme en les solucions constructives que ja hi ha al mas, i per tant és un element que no aporta incidència negativa a l'ordenament de la finca pel que fa a la seva capacitat d'integració paisatgística.

Es per això que la discussió és limita a la petita variació de volum construït que es permet en base al petit creixement de l'alçada reguladora màxima en 50 cm.

Pel fet que la proposta es concreta en un potencial edificatori, les actuacions que se'n derivin poden comportar una certa incidència sobre el paisatge ja que s'alteren en més o menys grau les condicions del medi existent fins aleshores. Aquestes incidències degut a les condicions d'espai antropitzat per l'activitat agrícola, la presència dl mas i de l'activitat de turisme rural ja establerta i la seva vinculació a aquesta activitat i les propostes d'integració que ja preveu el projecte, es considera que seran mínimes.

A nivell de la incidència que sobre el paisatge pot genera la implantació de la nova activitat s'analitzarà en les diferents fases de la vida útil d'aquesta activitat que seran:

- Construcció
- Explotació

Prèviament però, a l'estudi de l'impacte paisatgístic i a la proposta de mesures d'integració per a la seva eliminació o minimització, a la vista de la seva situació estratègica i per tal de determinar l'abast real dels efectes paisatgístics cal tenir en consideració un aspecte essencial, que és la visibilitat de la proposta des d'altres punts.

L'impacte en el medi perceptiu ho és sempre que hi hagi un subjecte perceptor, és a dir que a nivell de determinació de l'impacte paisatgístic resulta de primer ordre determinar des de quines zones l'activitat podrà ésser observada amb especial atenció a aquells punts que siguin habitats o molt visitats com ara nuclis habitats o carreteres i vies de comunicació.

La primera impressió és que la situació de la zona d'implantació de l'activitat es situa en un indret on les visuals exteriors són limitades i allunyades dels principals



observatoris i, per tant, per tal de poder ésser determinat aquest extrem, es procedeix a la identificació de la conca visual.

### 9.1- Definició de la conca visual

El projecte es situa en una zona molt plana, en un aplanament agrícola en la que es possible disposar de visuals llunyanes, tot i que per la seva configuració aquestes no són un observatori important, a la vista que no hi ha una gran freqüentació, en l'àmbit proper prenen força com a punts d'observació e anomenat camí del terme com a vial que dona accés i que és el més proper a la zona; en quan al seu potencial de freqüentació, aquest és molt limitat al ser usat només per les persones que tenen camps de conreu o habitatges a la zona immediata, sense que esdevingui una important via de trànsit de comunicació, ni tampoc de tipus turístic donat que aquest ús està més situat als dos vials que es desenvolupen a tocar de la mota delimitadora del riu Ter en el seu tram final i fins la Gola en tan que han esdevingut itineraris de passeig i bicicleta equipats i senyalitzats essent aquests ja allunyats de la zona i per tant pràcticament el mas ja no es visible des d'aquets.

Un observatori de la zona com a únic punt enlairat és el cim del Montgrí, espai d'interès per el seu castell i les vistes de que es gaudeix sobre la plana del Ter, amb el municipi de Torroella del Montgrí al peu, tot i que és un punt accessible només a peu i per tant no és d'una gran freqüentació.

En el moment de fer l'anàlisi de la conca visual, com espais des d'on serà visible el nou projecte s'ha optat per no incloure cap plànol a la vista que si no es té en compte la vegetació, aquesta s'estén per tota la plana esdevenint un resultat que no aporta informació i si contràriament s'hi incorpora vegetació, aquesta ja comporta una limitació considerable de al seva visualització, i per tant no aporta res a la discussió.

En general pensem que per la dimensió de la construcció, aquesta quedaria visible amb un cert detall en un radi proper als 1000 metres, sempre que no hi hagi vegetació propera que ocultí la seva visualització, aspecte aquest molt provable per les pantalles de xiprers i les plantacions de fruiters.



## 9.2- incidència en la fase de construcció.

A continuació s'expliquen quins poden ser els impactes paisatgístics que es donin durant la fase de construcció de les diferents infraestructures.

### 9.2.1- Efecte d'intrusió

La nova implantació suposa un petit increment en el volum construït existent en un lloc en el que en aquest moment ja hi ha unes construccions perfectament integrades al medi i la solució constructiva és similar als elements existents, pel que aquest petit increment suposa un efecte d'intrusió a nivell paisatgístic molt limitat i que els observadors assimilaran l'actuació de forma natural per la seva vinculació en l'entorn edificat existent. La localització en un espai antropitzat amb camps de conreu i les construccions existents del mas permeten un elevat grau d'integració, la integració del petit increment del volum que es possible construir amb els aspectes de mimetització a les construccions existents que la MP preveu garanteix que l'efecte d'intrusió sigui lleu.

Durant la fase de construcció es preveu la intrusió dels sistemes de construcció per dur a terme la reforma. Com que el volum de construcció no és molt elevat i no és necessari fer nous accessos, ja que s'aprofita el mateix que existeix des de fa anys, no es preveu que comporti una modificació paisatgística considerable.

Alguns elements que poden convertir-se en una intrusió són:

- L'ús de maquinària per la construcció, que pot generar problemes de sorolls, emissió de gasos contaminants i compactació del sòls.
- L'ús de camions pel transport de material de construcció (amb problemes similars). Tot i que pel tipus de construcció no es preveu que el volum de camions circulant hagi de ser molt elevat.
- Acumulació de materials per la construcció. I petits moviments de terres per els fonaments i el soterrament de les instal·lacions.

Aquests elements estranys en el paisatge són temporals, ja que només hi seran durant la fase de construcció i posteriorment desapareixeran. Per tant, l'efecte serà temporal i no es preveu que l'impacte d'aquests elements sigui important a nivell paisatgístic.





### 9.2.2- Modificació morfològica

No es preveu que durant aquesta fase es produeixi una modificació morfològica important degut a la dimensió reduïda de l'obra i que la reforma que es du a terme és un espai de topografia plana i que no requereix de moviments de terres ni alteracions de consideració.

A nivell de la geometria arquitectònica que la MP del PE aporta, comporta, en el màxim del potencial constructiu regular per el planejament la possibilitat d'una ordenació més harmònica pel que fa a la definició dels plans de coberta a la vista que, en el cas molt probable de voler exhaurir el potencial constructiu de planta i pis, la nova proposta permet unificar les cobertes en una solució constructiva més natural sense l'aparició de volums que generin una mala sintonia com podria ocórrer amb l'ordenament actual.

### 9.2.3- Efecte barrera

No es preveu que hi hagi un efecte de barrera important, ja que la variació en el volum de construcció es molt puntual en una zona ja construïda, i en la que les construccions existent continuaran definint la volumetria.

La zona on s'ha de dur a terme l'actuació, i aquesta com a tal, no té capacitat d'impedir els fluxos de matèria, vegetació i fauna que es donen a la zona boscosa, ja que aquests poden voltar aquest espai, com venen fent en aquest moment.

### 9.2.4- Fraccionament

No es preveu que suposi fragmentació o reducció de cap hàbitat, o unitat del paisatge donat que és una actuació puntual que no té capacitat de fraccionar, i no calen escomeses ni camins que poguessin generar aquest fraccionament ni del paisatge ni molt menys de la continuïtat de masses forestals que en cap cas s'alteren.



### 9.2.5- Alteració cromàtica i de textures

La normativa introduïda per la MP en l'àmbit actual del PE, pel que fa a la regulació dels acabats i materials comporta que quedin regulades les condicions d'integració dels nous volums que es puguin construir, no tan sols del potencial de creixement previst amb l'increment de l'alçada regulador màxima, sinó també del volum que ja es possible construir actualment, això aporta una regulació que permet homogenitzar i mimetitzar les actuacions noves respecte als volums existents igualant solucions constructives i per la qual cosa tots els aspectes d'alteració cromàtica i de textures pot tenir un tractament molt més integrat.

### 9.2.6- Impacte acústic

L'ús de maquinària per la construcció pot comportar l'aparició d'impacte acústic. Aquesta pot generar un soroll màxim d'aproximadament 90 dBA a 15 metres, que es redueix fins a 60 dBA a una distància de 250 metres a aquesta distància no hi ha cap edificació habitada, la zona propera està envoltada de camps de conreu on s'utilitza maquinària agrícola i es respectaran els horaris de treball diürns, pel que es dedueix que l'impacte que es pugui generar sigui mínim. L'impacte serà temporal.

### 9.2.7- Contaminació lluminosa

D'acord amb la zonificació de la contaminació lluminosa de Catalunya i el DECRET82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, la zona d'actuació es situaria en Zona de protecció màxima E1. No es preveu il·luminació exterior per la qual cosa no hi ha cap risc de generar cap efecte sobre les condicions lumíniques actuals.

## 9.3- Incidència en la fase d'explotació

Durant la fase d'explotació es preveu que l'impacte paisatgístic sigui similar o fins i tot menor que durant la fase de construcció. En aquesta fase ja no hi haurà les màquines per construir ni els camions, tampoc hi haurà les piles de materials. El fet que ja no s'hagi d'utilitzar maquinària farà que desaparegui de manera definitiva l'impacte



acústic. En aquesta fase tots els petits moviments de terres o acopis de materials que s'hauran fet durant la construcció eliminant també l'impacte morfològic.

L'únic impacte que no desapareix durant aquesta fase és el de la petita intrusió, que és causat per el petit increment de volum com a resultat de l'increment de l'alçada reguladora màxima introduïda per la MP, tot i que la millor harmonització de les cobertes i la utilització de materials similars als existent previstos per la mateixa MP, comporta una capacitat d'integració superior al que permet la regulació actual.

## 10. MESURES D'INTEGRACIÓ I CORRECTORES:

A la vista de que el nivell d'actuació sobre el paisatge que suposa la implantació del creixement del volum construïble en l'àmbit del PE, i que aquest no suposa cap alteració sobre els valors paisatgístics de la unitat de paisatge ni tampoc altera el fons escènic ni la visió d'aquests respecte els punts d'observació, es considera que les mesures que cal adoptar per aconseguir un bon nivell d'integració paisatgística han de ser de forma molt local i propera.

Els criteris a adoptar seran fonamentalment dos

- 1.- Criteri d'ocultació: aconseguir una ocultació a les visuals de la nova construcció en base a l'apantallament per vegetació autòctona o altres.
- 2.- Criteri de mimetisme i integració paisatgística es proposa utilitzar la pedra i la teula com element d'acabat constructiu similar al de la construcció existent, el que donarà una lectura de volum únic i harmònic en el seu conjunt.

Tal i com hem esmentat, donada la relativa incidència no són d'aplicació grans mesures correctores i en tot cas, les que es proposen s'han de prendre com una actuació d'ordenació paisatgística molt local, donat que les percepcions llunyanes són molt reduïdes.

Segons la Guia metodològica de l'estudi d'impacte i integració paisatgística, redactada per la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge, els criteris i mesures d'integració poden ser de tres tipus.



- **Preventives:** Mesures que s'han aplicat en la mateixa concepció del projecte i en la fase d'execució de les obres per evitar la generació d'impactes.
- **Correctores:** Mesures que s'incorporen al projecte amb la finalitat d'aconseguir reduir l'abast i la intensitat dels impactes en el paisatge.
- **Compensatòries:** Mesures previstes per aquells casos en que no és possible la correcció dels impactes i es contempla reparar els seus efectes.

Així doncs per a la present actuació es proposen un seguit de mesures per tal que es pugui reduir al màxim qualsevol aspecte que pogués crear dissonància amb el conjunt arquitectònic:

Mesura	Tipus
Utilització de materials i acabats similars als existents com són la pedra i la teula.	Preventiva
Homogeneitzar els volums en base a una composició dels plans de coberta harmònics de forma que no generi volums agressius.	Preventiva
Fer una correcta gestió de les restes i runes de l'obra per tal de no generar impactes diferits en l'entorn.	Preventiva
Acabades les obres retirar tots els elements que puguin generar intrusió en la zona.	Preventiva

Es planteja també una petita discussió de la possible implantació de les previsions de l'actual Pla Especial i de la variació que suposa la introducció de la Modificació Puntual. Molt probablement l'element que comporta una certa variació és la composició de la volumetria a partir de la definició del paràmetre màxim de l'alçada reguladora màxima i de la possible composició arquitectònica en el cas de voler exhaurir el potencial màxim marcat per la normativa.

L'element que comporta més limitació a nivell de la composició arquitectònica és la previsió de l'ordenació de les cobertes dels volums en que es pot actuar, i que són els actuals coberts agrícoles.

L'opció de voler anar a buscar en els dos volums que es plantegen la màxima alçada dels 7 metres i complint els paràmetres previstos en el plànol de cobertes del planejament en que queden definides a una sola aigua suposa l'aparició de dos volums sense connexió i que comporten una volumetria pot harmònica.



Compulsa electrònica GIAL  
Ajuntament de Torroella de Montgrí  
Ref. Entrada: 5990 / 2018 23/05/2018-09:53:46.9505110

La proposta de la modificació puntual aporta una harmonització dels volums de forma que es cerca una major alçada per tal de poder donar aprofitament de planta i pis tal com es preveu en la normativa actual però a partir de la formació d'un carener en un dels volums de forma que un queda cobert a dues aigües i l'altra continua a una sola aigua, però articulada des del carener del volum annex de forma que un vessant és continu per els dos volums, disminuint considerablement la projecció de l'alçat vertical de la coberta i equilibrant la seva proporció respecte a la façana de la part per sota de la coberta. Aquesta variació es recull en els plànols de coberta proposada per la Modificació puntual i les façanes de PE i de la MP.

### SEGONS PLA ESPECIAL VIGENT

PLANTA PIS 2 i COBERTES

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Girona en la  
sessió de data 10 NOV. 2018

La secretària

Sònia Bofarull i Serrat

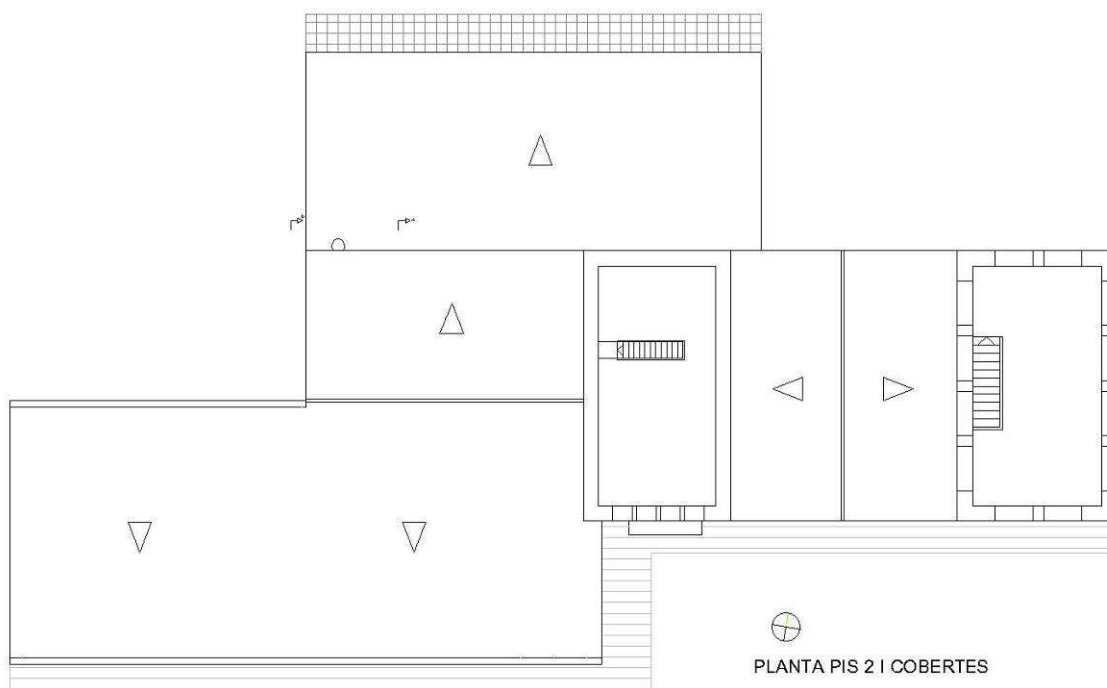
Col·legi d'Arquitectes  
de Catalunya  
façana sud

Signat digital mitjançant la plataforma GIAL © 2018 Dept. Informàtica Consell Comarcal Baix Empordà

Verificació electrònica a la web de l'Ajuntament de Torroella de Montgrí  
C.S.V.: D4BN1V8LX8387EBD



### SEGONS LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL



A continuació es presenten els esquemes de la volumetria construïble com a màxim en base a la regulació prevista actualment per el Pla Especial i la proposada per la Modificació Puntual.

Compulsa electrònica GIAL  
Ajuntament de Torroella de Montgrí  
Ref. Entrada: 5990 / 2018 23/05/2018-09:53:46.9505110

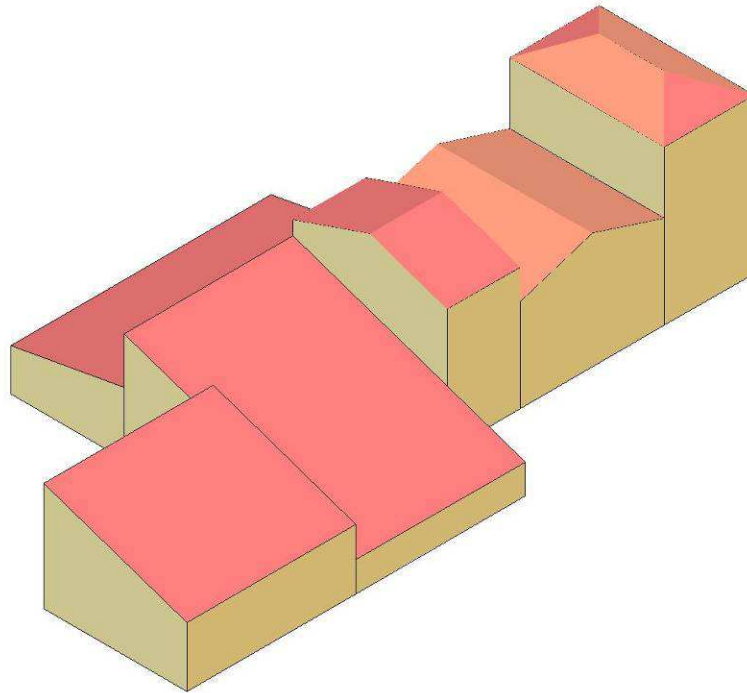
Verificació electrònica a la web de l'Ajuntament de Torroella de Montgrí  
C.S.V.: D4BN1V8LX8387EBD

Signat digital mitjançant la plataforma GIAL © 2018 Dept. Informàtica Consell Comarcal Baix Empordà



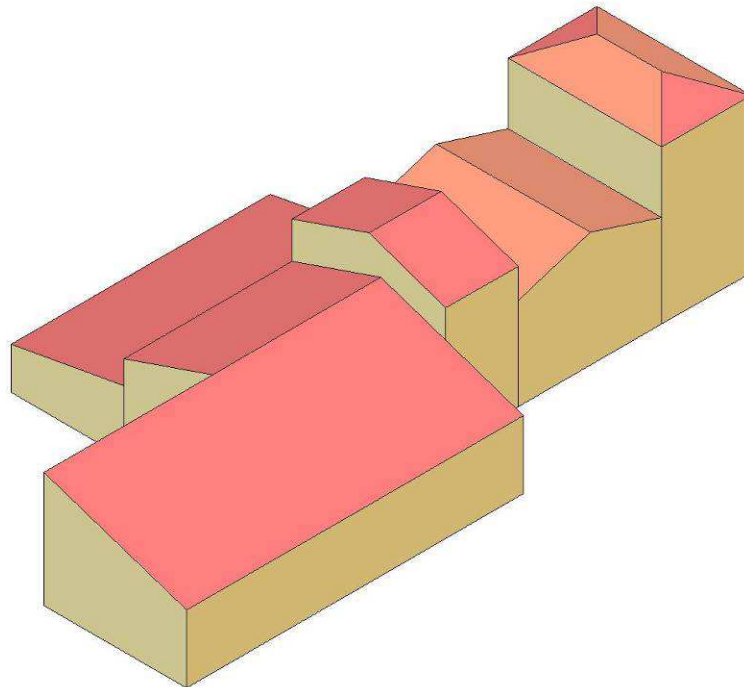
## SEGONS PLA ESPECIAL VIGENT

VOLUMETRIA ACTUAL



## SEGONS LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL

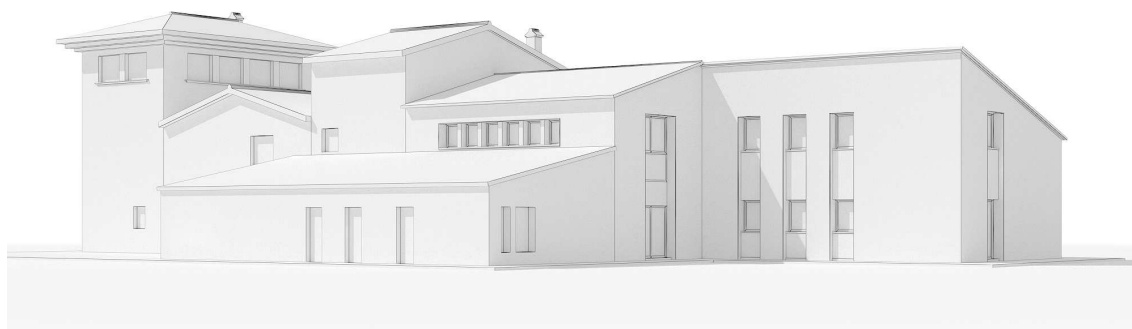
VOLUMETRIA QUE PERMET LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL



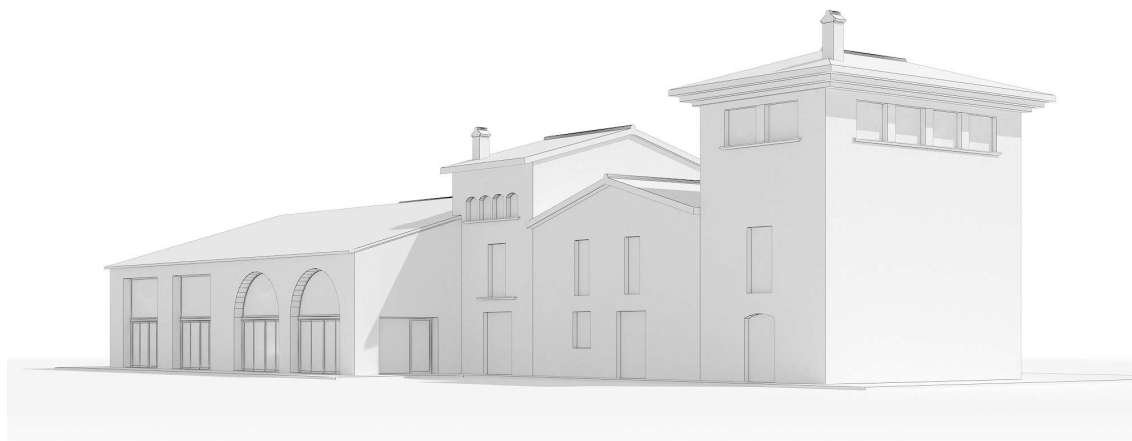


Imatge 33 i 34: Vista dels coberts des de la façana Oest (esquerra i Nord (dreta)).

### FOTOMUNTATGE DE LA PREVISIÓ D'ORDENACIÓ PROPOSADA PER LA MP



Imatge 35: Fotomuntatge de la façana Nord.



Imatge 36: Fotomuntatge de la façana Sud.

La MP permet una millor ordenació dels volums i redueix la dimensió en façana de la projecció vertical de la coberta el que suposa una menor dimensió i per tant una sensació de que l'edifici és més petit, també ordena els plans de coberta de forma harmònica





## 11. CONCLUSIONS

A la vista de tot el que s'ha exposat en la present exposició de motius s'estableixen les següents CONCLUSIONS:

1. En base als valors i usos del sòl actuals la Modificació Puntual del Pla Especial de reordenació d'infraestructures i d'intervenció ambiental al turisme rural del Mas d'en Bou a l'Estartit pot qualificar de COMPATIBLE en el seu entorn sense que generi un impacte paisatgístic o pèrdua dels valors naturals irreparable o de gran incidència.
2. La solució adoptada en quan a volumetria, estètica i materials és considerada encertada i comporta un nivell d'intrusió en el paisatge molt baix.
3. La incidència ambiental de la nova implantació que quedarà permesa en base a la MP no comporta cap problemàtica específica per la seva implantació, i el nivell de protecció i exigència establert per la normativa general ambiental, ja que com ja s'ha anat remarcant al llarg de la memòria, el projecte constructiu compleix amb els requisits de la normativa vigent.
4. En conclusió l'actuació es qualifica de COMPATIBLE, per la seva escassa dimensió, per la vinculació a les construccions i usos existents a la finca, la definició de les condicions d'implantació i pel fet que no s'ha trobat cap impediment jurídic-administratiu, tal com s'ha estudiat en l'apartat corresponent, que desaconselli l'actuació.

Per la qual cosa entenem que en base a la documentació i informació a què s'ha tingut accés l'actuació projectada planteja un bon nivell d'integració ambiental i paisatgística, atenent que, en el cas de millorar aquest coneixement o documentació pot ser possible millorar aquest nivell d'integració.

L'Estartit, abril de 2018

ELS AUTORS DE L'ESTUDI:

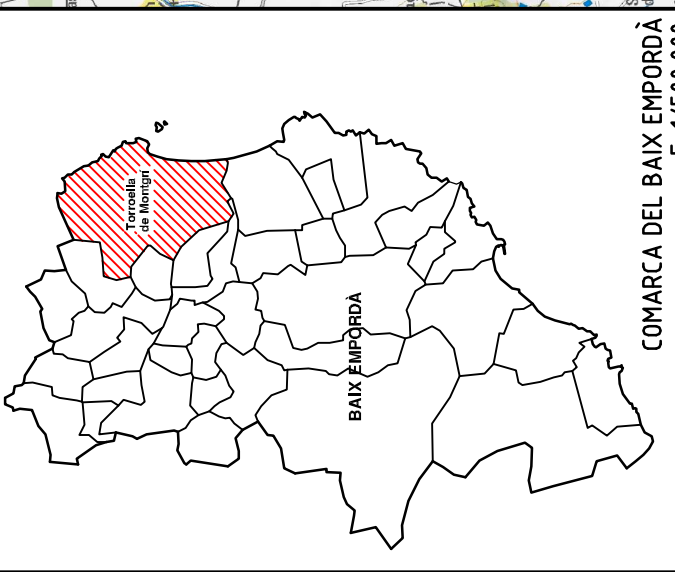
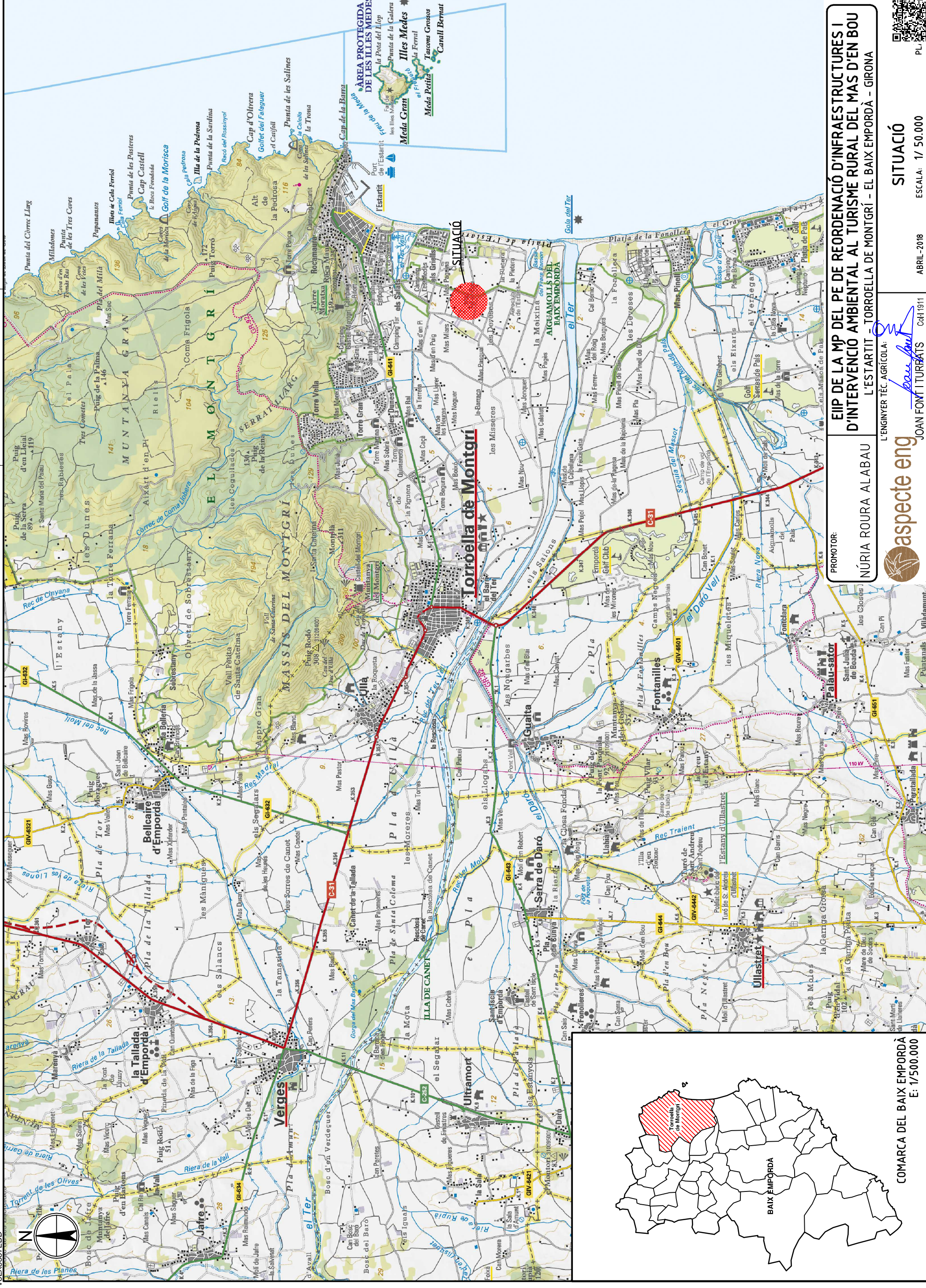
Per Aspecte Eng SL:

JOAN FONT I TURRATS  
Enginyer Agrícola  
C. E. Impacte Ambiental



# PLÀNOLS

---



**PROMOTOR:**  
NÚRIA ROURA ALBAU

**L'ENGINYER TÈC. AGRÍCOLA:**  
JOAN FOMT I TURRATS

**EIP DE LA MP DEL PE DE REORDENACIÓ D'INFRAESTRUCTURES I D'INTERVENCIÓ AMBIENTAL AL TURISME RURAL DEL MAS D'EN BOU L'ESTARTIT - TORROELLA DE MONTGRÍ - EL BAIX EMPORDÀ - GIRONA**

**aspecte eng**

ESCALA: 1/ 50.000

**COMARCA DEL BAIX EMPORDÀ**  
E: 1/500.000

**SITUACIÓ**

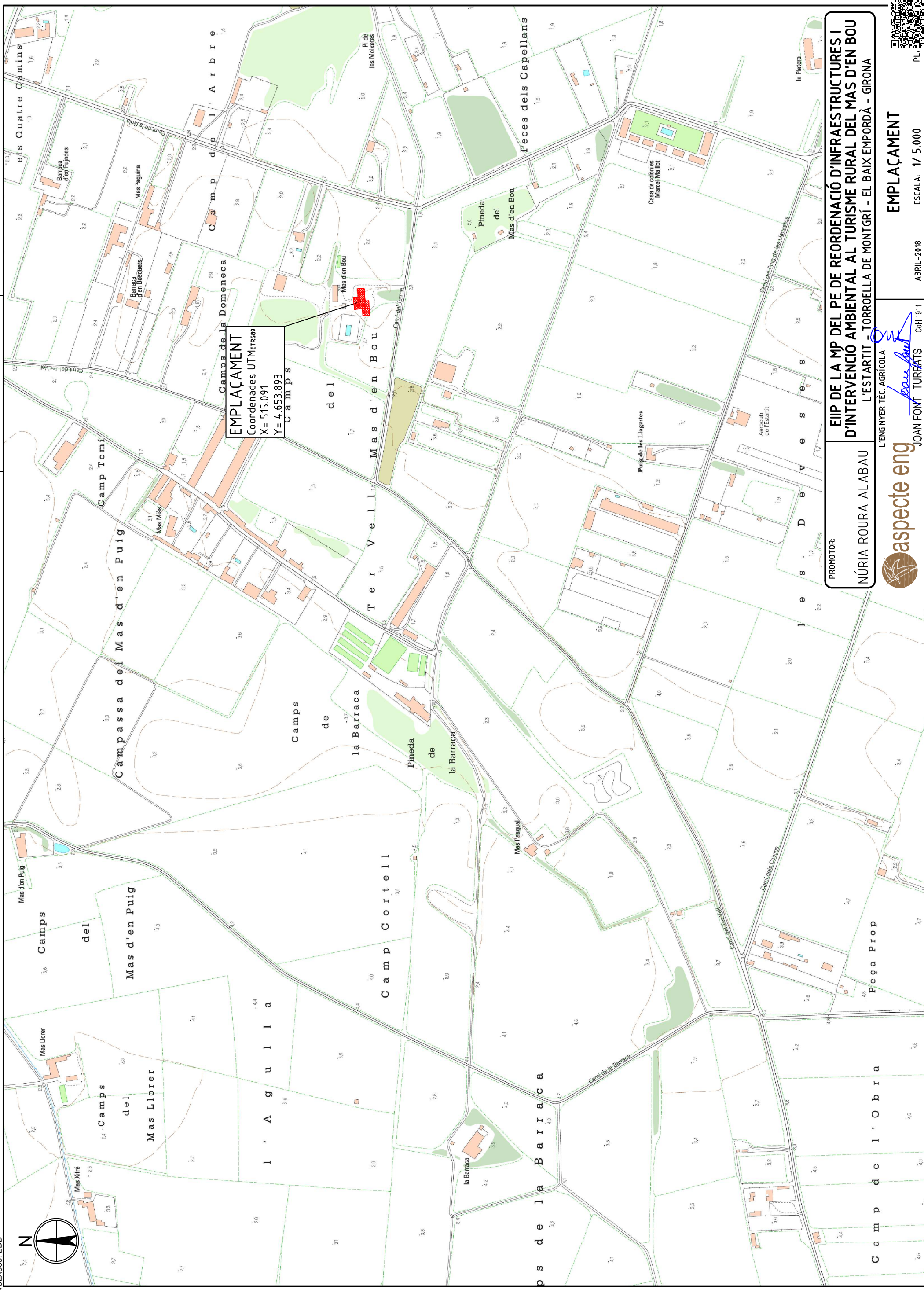
ABRIL - 2018

COH1911

PL

Signat digital mitjançant la plataforma GIAL © 2018 Dept. Informàtica Consell Comarcal Baix Empordà





**EMPLAÇAMENT**  
 Coordenades UTM:  $X = 515.091$   
 $Y = 4.653.893$

**PROMOTOR:**  
 NÚRIA ROURA ALBAU

**L'ENGINYER TÈC. AGRÍCOLA:**  
 JOAN FOMT I TURRATS  
 Còd. 1911



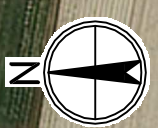
**EIP DE LA MP DEL PE DE REORDENACIÓ D'INFRAESTRUCTURES I D'INTERVENCIÓ AMBIENTAL AL TURISME RURAL DEL MAS D'EN BOU**  
 L'ESTARTIT - TORROELLA DE MONTGRÍ - EL BAIX EMPORDÀ - GIRONA


**EMPLAÇAMENT**

ESCALA: 1/ 5.000

ABRIL-2018





PROMOTOR: <b>NÚRIA ROURA ALBAU</b>	<b>EIP DE LA MP DEL PE DE REORDENACIÓ D'INFRAESTRUCTURES I D'INTERVENCIÓ AMBIENTAL AL TURISME RURAL DEL MAS D'EN BOU</b> L'ESTARTIT - TORROELLA DE MONTGRÍ - EL BAIX EMPORDÀ - GIRONA
aspecte eng L'ENGINYER TÈC. AGRÍCOLA:  <b>JOAN FOMTURREATS</b> CòH1911	<b>IMPLANTACIÓ</b> ESCALA: 1/ 1.000 ABRIL-2018

