

# ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DEL PROJECTE DE REFORMA D'HABITATGE UNIFA- MILIAR I HOTEL DE 3 ESTRELLES AL MAS PERALS

Mas Perals (Mas Aguilar, Mas Gallart)  
Polígon 3. Parcel·la 34  
17230 Palamós



**carme farré**

paisatgista d.p.l.g.

16 de desembre 2020

Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació 7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



# Estudi d'Impacte Paisatgístic, Mas Perals, Palamós

1. Dades bàsiques
2. Planejament vigent
  - 2.1. Planejament territorial
  - 2.2. Planejament municipal
- Al Nord: Espai de protecció paisatgística: Clau 23
3. Paisatge a escala territorial
4. Paisatge del lloc i projecte
  - 4.1. Descripció i visibilitat de l'emplaçament
  - 4.2. Programa i requisits del projecte
  - 4.3. Visió integral
  - 4.4. Anàlisi sistemàtica de les transformacions: Topografia, vegetació.
5. Mesures d'integració
6. Conclusions

EIIP de la reforma del Mas Perals, Palamós **2**

Carme Farré Arana- Paisatgista D.P.L.G.

Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.	
Codi Segur de Validació	7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001
Url de validació	<a href="https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp">https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



# 1. DADES BÀSIQUES DE L'ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DEL PROJECTE DE REFORMA D'HABITATGE UNIFAMILIAR I HOTEL DE 3 ESTRELLES AL MAS PERALS

## Promotors

Juanals Castro CB

## Autors del projecte i de l'EIIP

Jordi Rodríguez Carulla, arquitecte

Carme Farré Arana, paisatgista

## Base legal

El Decret 343/2006, de 19 de setembre, que desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge de Catalunya, regula el contingut dels estudis i informes d'impacte i integració paisatgística. Estableix que aquests documents són l'instrument que ha de garantir la consideració dels l'impactes en el paisatge de certes actuacions, projectes d'obres o activitats.

Per la seva banda, el Decret 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, que desenvolupa la Llei d'urbanisme, i les normatives dels Plans directors urbanístics del sistema costaner i dels Plans territorials parcials, estableixen el seguit de supòsits en que determinades actuacions d'interès públic i d'iniciativa privada -que previsiblement poden comportar canvis en el paisatge- incorporin en el seu procés de tramitació un Estudi d'impacte i integració paisatgística (EIIP).

## Situació

Masia aïllada situada en l'entitat municipal del Figuerar al costat d'un conjunt d'habitatges aïllats i altres formant petits agregats.

## Àmbit d'actuació

Malgrat que el motiu de l'EIIP és la rehabilitació de la masia del mas Peral, com que la finca portava molts anys en desús s'intervé en tota la propietat. L'habitatge es restaura per adaptar-lo als nous usos, el bosc que cobreix el puig Peral es neteja i part dels camps es planten amb fruiters.

## Accés a la parcel·la

Pel camí del Figuerar i el passatge del mateix nom entre el Mas Sant Jordi i Can Mingo.

## Superfície transformada

Total finca: 14 ha

- Bosc: 6 ha
- Camps de conreu: 4,4 ha
- Fruiters: 3 ha
- Mas, accessos, i aparcament: 0,6 ha

El Mas Peral amb el Puig d'en Peral (66,32 m) a mode de fons escènic. Aquest mas ha rebut els noms de Mas Aguilar i Mas Gallart. Sota aquestes denominacions es troba en nombrosos documents.



Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació 7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Ortofotografia de l'emplaçament. En color l'extensió de la finca. Font ICC.

EIIP de la reforma del Mas Peral's, Palamós

4

Carme Farré Arana- Paisatgista D.P.L.G.

Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació 7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Municipi: 17118 Palamós

Classificació:

Codi Ajuntament: SNU Sòl no urbanitzable

Codi MUC: SNU Sòl no urbanitzable

Qualificació:

Codi Ajuntament: 21.a Sòl agrícola d'especial  
interès i 23 Espai d'interès paisatgístic

SOL NO URBANITZABLE	
N1	Plànol
N2	Protecció
N3	Protecció sectorial
N4	Activitat autoritzada

Mapa Urbanístic de Catalunya. Font GenCat.



Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació 7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



## 2. PLANEJAMENT VIGENT

### Planejament territorial

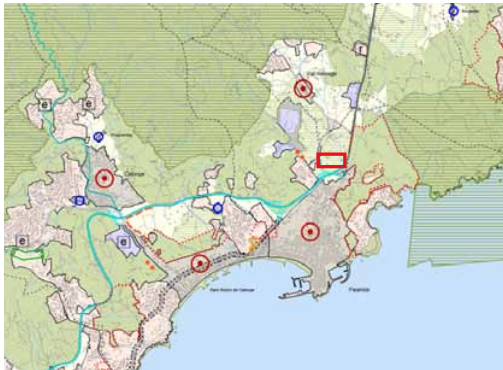
*Pla territorial de les Comarques Gironines.* (Aprovació definitiva 2010)

El Pla territorial de les Comarques Gironines inclou l'àmbit de l'estudi en la categoria d'Espais lliures interns d'àrees especialitzades

Categoria d'espais oberts: Sòl de protecció territorial

Subcategoria original: Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic

SISTEMA D'ESPAYS OBERTS; CATEGORIES DE SÒL	
SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL	
	Sòl de protecció especial
	PEIN i Xarxa Natura 2000
SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL	
	Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic
	Sòl de preservació de corredors d'infraestructures
	Sòl de potencial interès estratègic



EIIP de la reforma del Mas Perals, Palamós

6

Carme Farré Arana- Paisatgista D.P.L.G.

*Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner.* (2003)



*Pla Director Urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí,* desembre 2019.

Les directrius del qual obliguen al planejament municipal a adaptar-se per incorporar-les. En concret els criteris Paisatgístics de : **preservació i valorització del paisatge i la visibilitat.**

La Normativa d'edificació i integració paisatgística dels sòls ordenats en edificació aïllada al capítol 19 fa referència a la normativa d'integració paisatgística.

#### Article 60. Principis de l'actuació urbanística

El Pla i les seves determinacions s'han elaborat en el marc del desenvolupament sostenible, d'acord amb l'ordenació territorial i buscant una utilització racional del territori i del medi ambient que conjuminen les necessitats del territori amb la preservació dels recursos naturals i dels valors

paisatgístics, històrics i culturals.

També s'ha tingut en compte l'anàlisi de la realitat i els planejaments vigents amb l'objectiu de donar resposta a les necessitats reals del territori i adaptar el resultat als condicionants actuals.

Es donarà puntual compliment als objectius de qualitat paisatgística per a les Comarques Gironines del Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines, als objectius de qualitat paisatgística, criteris i accions de cadascuna de les cinc unitats del Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines: Cap de Creus, Plana de l'Empordà, Empordanet-Baix Ter, Gavarres Marítimes i Ardenya-Cadiretes, així com a les estratègies, mesures i accions del paisatge d'atenció especial del litoral de Girona.

#### Article 65. Criteris específics de la integració paisatgística i ambiental

1. En termes generals, caldrà evitar les localitzacions que trenquin les línies força del paisatge (relleu, franges de bosc o alineacions arbrades, parcel·lacions, camins, etc.) i, a tal efecte, caldrà prendre com a referència les orientacions, proporcions i ritme dels elements que configuren el paisatge en cada cas.

2. L'ordenació vetllarà per mantenir i potenciar la continuïtat ecològica de les carenes i dels drenatges del territori, en el sentit de preservar les carenes no només com a fons escènic sinó també com a espais connectors i de reconèixer els recorreguts i patrons de l'aigua com a recurs bàsic.

Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació 7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Pel que fa a la visibilitat, caldrà preservar les línies de relleu que defineixen els perfils panoràmics i evitar localitzacions en zones visualment fràgils o dominants:

a) Evitar localitzacions en punts molt visibles, ja siguin indrets elevats, freqüentats o visualment dominants, com cimeres, crestes i carenes, línies d'horitzó, llocs molt exposats, etc. on la projecció de la silueta de l'edificació en la línia d'horitzó modificaria el perfil natural perceptible del paisatge.

b) Evitar també les parts centrals de fons de vall i l'aparició de nous punts focals amb edificacions preeminentes en el paisatge que en distorsionin l'harmonia i, sempre que sigui possible, cercar posicions desviades respecte dels eixos visuals principals (miradors, carreteres, espais naturals, espais urbans, etc.).

Caldrà garantir la fisonomia dels nuclis de població, quan les noves edificacions es situïn en el perímetre de les poblacions i alterin negativament les seves façanes i els seus perfils escènics.

Les actuacions vetllaran per adaptar-se al relleu natural del terreny sense trencar el perfil orogràfic, pel que s'evitaran les modificacions topogràfiques profundes, que transformen radicalment la superfície del terreny, alteren la fisonomia del lloc, creen contrastos d'escala greus o comporten l'eliminació de la coberta vegetal, així com els desmunts i terraplens amb gran impacte visual, murs de contenció i esculleres de grans dimensions que augmentin la duresa de les modificacions topogràfiques.

Es preservarà la vegetació arbòria i arbustiva existent per tal d'evitar una fragmentació excessiva dels hàbitats i corredors biològics i per a facilitar la integració paisatgística de l'edificació i, en cas d'alteració o desaparició, es definiran mesures adequades de recuperació i integració que garanteixin la presència d'espècies pròpies del lloc.

S'afavorirà el drenatge natural dels sòls cap a la costa amb mesures que afavoreixin la infiltració d'aigües pluvials i redueixin els efectes de l'artificialització i la impermeabilització del sòl, a fi de reduir l'escorrentia superficial i els riscos d'inundació.

L'ordenació dels volums ha de preservar la dimensió i l'escala del paisatge. A tals efectes, les construccions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge, de manera que cal evitar l'acumulació de volums i fraccionar aquells volums que per la seva grandària constitueixen una presència impròpia i desproporcionada i evitant.

Així mateix, ha de garantir corredors visuals per a garantir la visió del mar i la d'altres elements valuosos del litoral des dels espais públics, tant a través dels sòls de sistemes com a través dels espais mancomunats o individualitzats de les agrupacions.

Les solucions i els materials de les edificacions han de ser sensibles al fons escènic de les construccions i al cromatisme de l'entorn, per tal d'harmonitzar les edificacions amb el caràcter del paisatge i no introduir contrastos o lluentors estranyes que en devaluïn la imatge dominant i el paisatge.

## Planejament municipal

Pla d'Ordenació Municipal de Palamós

El POUM qualifica l'àmbit del projecte amb la clau 21.a i amb la clau 23:

Clau 21: Espai agrícola. Subclau 21.a: Sòl agrícola d'especial interès.

Clau 23: Espai de protecció paisatgística i inclou la masia dins el catàleg de Masies i cases rurals amb el full amb codi 24, i al Pla Especial de Protecció del Patrimoni, PEPP, al full amb codi 21, tot determinant les condicions de l'edificació.



Pla d'Ordenació Municipal de Palamós 2008.

Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació 7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





### Valors del paisatge

El Figuerar on es troba el mas Perals es localitza entre dos espais protegits d'alt valor ecològic: l'EIN les Gavarres i l'EIN Castell-Cap Roig. Però dins d'un espai també d'interès naturalístic per la seva funció de corredor ecològic.

Tanmateix cal destacar el valor històric del mosaic agroforestal que s'ha conservat gràcies a les explotacions agrícoles com el mas Perals que formen part de la diversitat i singularitat d'aquestes terres. El mateix mas Perals és una masia catalogada pel seu interès arquitectònic i la seva singularitat.

Propers es troba el castell de Vila-romà que data del segle XI. Així mateix a pocs més de 2 km del mas Perals s'hi troba l'ermita de la Bell-lloc d'alt valor social on cada any s'hi celebra un aplec.



Font ICC.

### Dinàmiques del paisatge

Els creixements urbans creen una pressió sobre els espais immediats i fan disminuir la diversitat i l'atractiu d'aquests indrets.

Els tipus d'urbanització sovint de baixa qualitat dels paisatges periurbans.

Les infraestructures territorials com la C-15 sovint afecten espais agrícoles amb el canvi d'escales i les molèsties com el soroll.

### Objectius de qualitat paisatgística

- Els objectius de qualitat paisatgística són criteris i accions específics d'aquesta unitat de paisatge, descrivim només el que tenen relació amb el lloc i objectiu de l'estudi.
- Urbanitzacions i nuclis urbans ordenats amb límits clars i integrats al paisatge minimitzant l'impacte visual.
- Un paisatge forestal ben gestionat, productiu i lliure de transformacions i processos d'artificialització.
- Un sistema de restes arqueològiques i torres de guaita (l'antiga torre del mas Perals ara restaurada i la mina Vera, mina de l'infern o mina Perals) preservats i ben gestionats que caracteritzen i doten d'identitat pròpia.
- Un paisatge agrícola de les planes i dels entorns de les Gavarres preservat i ben gestionat, que mantingui la diversitat d'elements que el caracteritzen i el doten

d'identitat pròpia.

- Un sistema de camins i miradors que emfatitzin les panoràmiques i permetin descobrir la diversitat i els matisos dels paisatges de les Gavarres Marítimes.



El mas Perals amb els camps de conreu a primer terme i el turó d'en Perals com fons escènic formen un conjunt harmònic i són representatius d'un paisatge que es va perdent. El projecte de rehabilitació per habitatge unifamiliar i hotel de 3 estrelles permetrà la seva conservació mitjançant una dinàmica econòmica adaptada a l'actualitat.

Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació 7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/di/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



## 4. EL PAISATGE DEL LLOC I PROJECTE

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

#### Estructura del lloc

La finca del mas Perals es troba a la part nord del terme de la vila de Palamós on llinda amb el municipi veí de Vall-llobrega, i forma part del veïnat del Figuerar a 2 km del centre de Palamós.

El Mas Perals està situat al punt on s'acaba la pendent del puig Perals (64,6 m) i comença la plana, situat a prop de l'antic camí ral de Sant Feliu de Guíxols a Palafrugell. També havia rebut els noms de: mas Gallart, Mas Aguilar o Grassot del Figuerar, que han anat variant al llarg dels segles amb els canvis de propietari.

És un mas fortificat l'origen del qual data del segle XII. "Antigament havia estat l'hospitio d'Aquilaro, cap i casal d'un domini feudal, la casa d'Aguilar, que arribava al nucli mateix de Sant Joan. Més tard fou coneguda amb el nom de



El rec del Figuerar al pas de la C-31

Torre Gallarda o mas Gallart, pertànyer a la família Gallart i per gaudir d'una torre quadrada de defensa reedificada en la seva major part." Catàleg de masies i cases rurals de l'ajuntament de Palamós.

El mas està orientat al sud i per tant té el nord protegit pel propi turó i des de la cota de 19 m domina els camps situats a migdia i més baixos. Al sud de la propietat a uns 300 m passa l'autovia C-31 a unes cotes d'entre 15 i 25 m d'altitud. La qual cosa la fa molt visible des del mas i també que el soroll del trànsit de vehicles sigui permanent i sovint intens.

El Figuerar encara conserva en part el seu caràcter rural amb petites masies o grans propietats com la de Can Perals. Els camps de conreu i les petites hortes alternen amb les masses forestals als llocs més elevats. Dos cursos d'aigua de regim torrencial, el rec del Figuerar i la riera de Vall-llobrega travessen la plana i desemboquen a la riera Aubi.

Això no obstant, amb la proximitat de les urbanitzacions, com les Oliveretes, les infraestructures, els polígons comercials tenen lloc processos de suburbialització que amenacen el caràcter rural i forestal del Figuerar. El projecte de rehabilitació del mas Perals va en el sentit contrari.

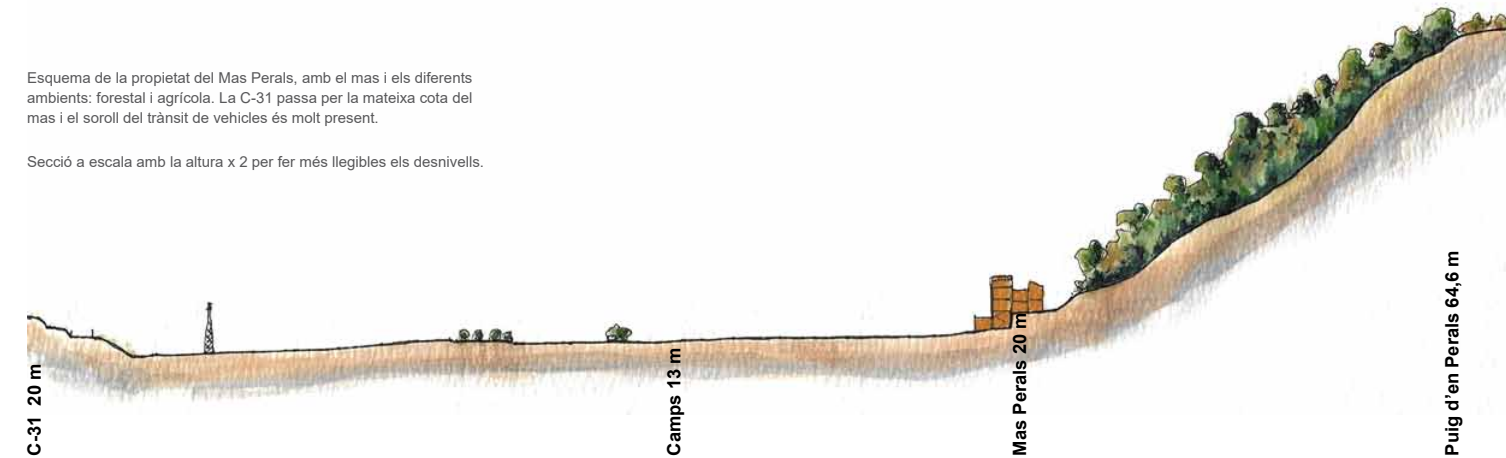
També es crearan finestres visuals des de la carretera C-31 cap al Mas Perals i pot ser servirà per apagar una mica el soroll.

Evolució al llarg dels anys: 1956 El Figuerar és un veïnat completament rural; el 1986 ja s'han construït la urbanització les Oliveretes i la C-31; el 2019 Amb el desdoblament de la C-31. Font ICC.



Esquema de la propietat del Mas Peralis, amb el mas i els diferents ambients: forestal i agrícola. La C-31 passa per la mateixa cota del mas i el soroll del trànsit de vehicles és molt present.

Secció a escala amb la altura x 2 per fer més llegibles els desnivells.



Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació 7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Carretera C-31

Les Serres

Polígon industrial La Rutlla

Carretera C-31

Puig del Molí de Vent

Vial d'accés de la C-31

Urbanització Les Oliveretes



Vista panoràmica des del mas Perals



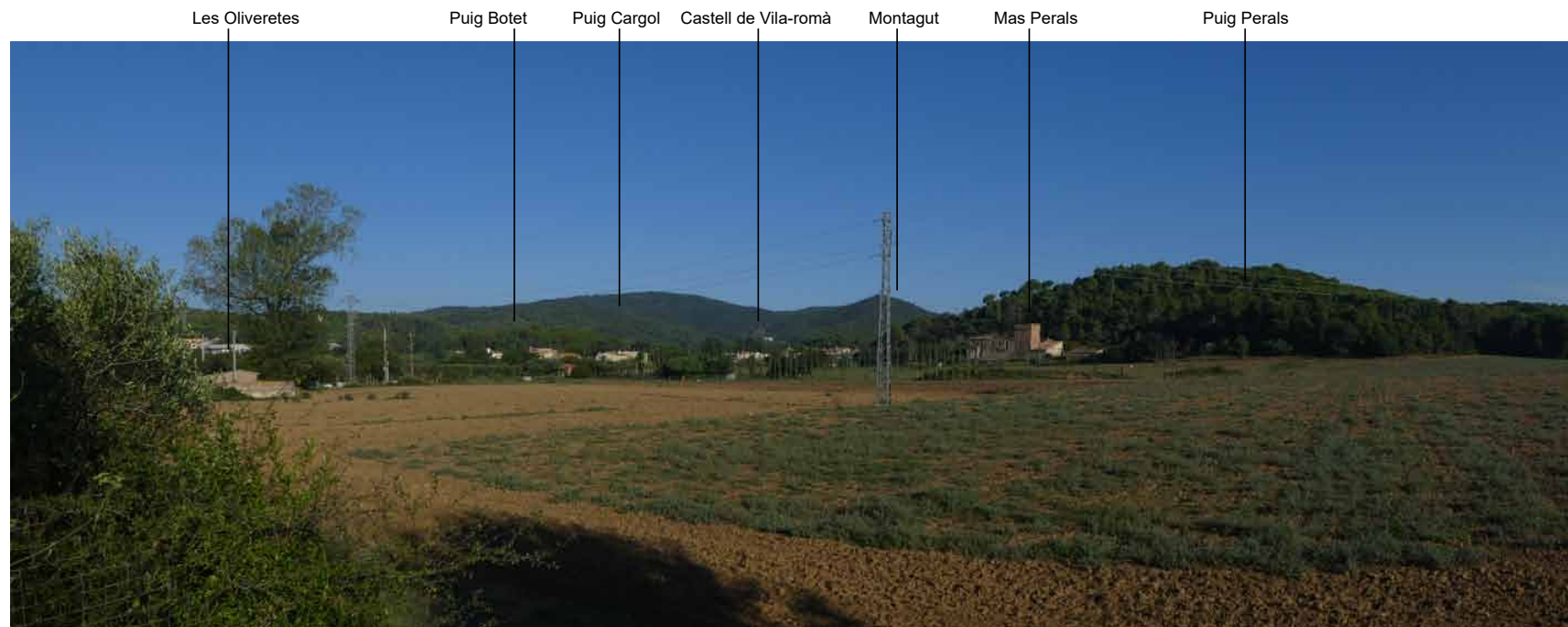
Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació 7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Destacarem els valors del paisatge del Figuerar que convé conservar detallats en els objectius de qualitat paisatgística del catàleg de paisatge de les Comarques gironines.

- Límits clars i ordenats de les urbanitzacions
- El paisatge forestal sense artificialitzacions i gestionat

- Torres de guaita i restes arqueològiques preservats i gestionats per conservar la identitat del lloc
- El paisatge agrícola de les planes agrícoles mantenint la diversitat d'elements i la identitat
- Tanques vegetals per protegir del vent els conreus

Vista del Mas Perals i gran part de part de la propietat.

Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació 7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



### Estat actual del Mas Perals

Després d'uns anys en desús i amb poques despeses en manteniment a la finca, els propietaris actuals emprenen un projecte d'inversió per a la restauració del mas i de la resta de la finca.

L'objecte de la rehabilitació és disposar d'una residència particular i d'un petit hotel de tres estrelles.

Vistes del mas en el seu estat actual des de diferents angles i punts de vista. Aquesta pàgina i la següent.



Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació 7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/di/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació 7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



### Anàlisi de la visibilitat del Mas Perals

Donat que darrera del mas hi ha el puig Perals i tapa tota la visió, la conca visual de la masia només s'estén d'est a oest. El turó li fa de fons escènic i la edificació amb la torre ressaltava per la seva singularitat.

Els principals punts de vista es troben en un radi de 300 m des del Mas Perals. A més a primer terme hi ha els camps de conreu de la mateixa propietat i de finques veïnes que mantenen l'espai obert.

La trama lila assenyalava la conca visual i la intensitat del color representa si és molt o poc visible. Principalment són vistes frontals del sud cap el nord, amb la llum del sol darrera l'espectador, per tant el mas i el turó s'aprecien nítidament. A més des d'aquests indrets o bé no hi ha cap element entre el punt de vista i el mas o la situació permet una visió clara, emfatitzada pel bosc més fosc al rerefons.

En relació a la visibilitat cal considerar que es troba a prop d'una de les entrades principals a Palamós per on circulen molts vehicles locals o forasters.

El mas i el seu entorn són molt visibles des del camí veïnal (punt 1) que transcorre paral·lel als vials de la C-31. És una vista frontal, però molts pocs vianants passen per aquest camí. En segon lloc es veu des de la carretera, sobretot del vial superior amb una vista frontal (punt 2), però aquí la velocitat del vehicle disminueix la visibilitat, i també s'aprecia des del vial inferior (punt 3) que es troba pràcticament a la mateixa altitud que el mas.



Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació 7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



En tercer lloc, es veu des de el camí del Figuerar (punt 1) i al costat del Pi d'en Xana però amb molts elements vegetals i construïts entre mig (punt 2).

Des d'aquest sector també s'aprecia des de la rotonda, el mas es veu parcialment entre mig de la densa vegetació del rec del Figuerar i les hortes (punt 3).

D'altra banda, es veu des del vial en direcció a Palafrugell Ide a C31 per llevant, aquesta vista també des dels vehicles queda interrompuda a trams per la bardissa i alguns arbres que ressegueixen la riera de Vall-llobrega (punt 4).

Tots aquests són punts on la visibilitat queda interrompuda per elements vegetals, construïts i també minimitzada per la direcció de la llum incident.

2



1



3



4



Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació 7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



## 4.2. Programa i requisita del projecte

El projecte de reforma del mas Perals contempla la conservació de la superfície construïda definida a la fitxa, amb 558.65m<sup>2</sup> en planta baixa, així com la preservació de tots els elements constructius que configuren el valor històric de l'edificació.

Pel que fa a l'ús, a la fitxa es descriu que s'hi admet la transformació en ús hoteler i la divisió horitzontal en 2 habitatges. El projecte hi proposa 1 únic habitatge i 1 hotel de tres estrelles amb 12 unitats d'allotjament.

### Planta soterrani

En compliment d'aquesta normativa, es proposa la construcció d'una planta soterrani resseguint el perfil del mur de pedra existent que conforma el sòcol de l'edificació principal que ja queda descrit gràficament a la fitxa del catàleg. Segons l'article 285.10 de les NNUU que descriu la possibilitat de construcció de cossos annexes subterranis a tots els elements inclosos en el catàleg, la coberta serà enjardinada, amb els accessos integrats en l'entorn, i es destinarà a usos anàlegs als de magatzem, bodega i garatge.

L'interior d'aquests espais serà definit amb sostres de volta i murs de pedra arreu on sigui possible, per tal d'aconseguir la millor integració amb la resta de l'edificació existent i amb l'entorn que es pretén protegir.

### Planta baixa

Es conserva el volum existent, tal i com es descriu a les dimensions del croquis de la fitxa 24 del catàleg de masies i cases rurals (Mas Aguilar - Mas Gallart - Mas Perals).

Es conservaran les obertures originals. Es descriu la inscripció en una finestra renaixentista sobre la porta principal, que es conserva i passarà a ser l'accés a l'hotel.

Només apareixeran noves obertures en aquells punts de la planta baixa on no existien i que siguin imprescindibles per a l'ús al que es pretén destinar l'edificació, mantenint l'aspecte dels originals alineant-los amb aquests, i amb predomini de la dimensió vertical sobre l'horitzontal i del buit sobre el ple.

L'escala de pedra que porta al primer pis es proposa, rehabilitada, com l'escala principal de l'hotel, i els murs i les voltes de la planta baixa, es restauraran i formaran part indispensable del projecte que preveuen dur a terme els promotors de l'obra. S'enderrocaran diferents elements que, en forma de coberts i ràfecs, s'havien anat afegint en els darrers anys del segle XX, per tal de deixar més net el cos principal del Mas.

### Planta primera i segona

En aquestes plantes no apareix cap obertura nova. Es conservaran totes les obertures a façana existents.

Es recuperaran les llindes i brancals interiors existents pels accessos a les habitacions d'aquesta planta.

Caldrà renovar la coberta, que mantindrà l'acabat i les pendents originals, per tal d'actualitzar les dimensions de l'estructura de fusta als requeriments de la normativa que li és d'aplicació, així com afegir-hi l'aïllament necessari.



Aspecte actual del mas Perals

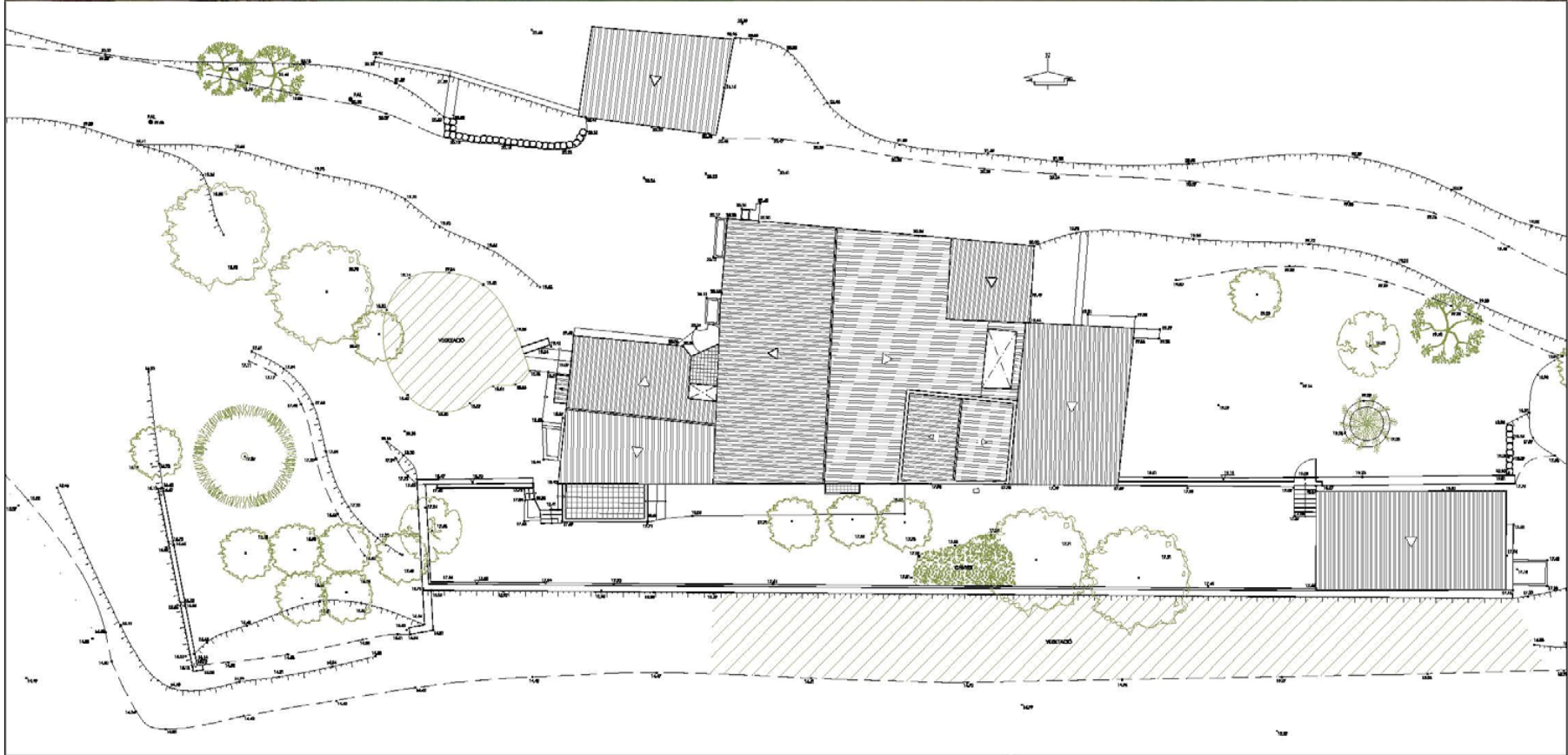
Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació 7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





**PROJECTE BÀSIC**  
**REFORMA D'HABITATGE UNIFAMILIAR I HOTEL DE 3 ESTRELLES**  
 MAS PERALS (Mas Aguil·ler-MAS Gallart) 17230 Palamós (El Baix Empordà)

EMPLAÇAMENT I COBERTA. ESTAT ACTUAL

promotors  
**JUANALS CASTRO CB**  
 NIF: E55380231

arquitecta  
**JORDI RODRÍGUEZ CARULLA**  
 NIF: 43.734.813-E - Col·legiat 37.881-7 - tel. 696.23.44.87

**0.02**  
 E 1/260  
 02/JUL/20

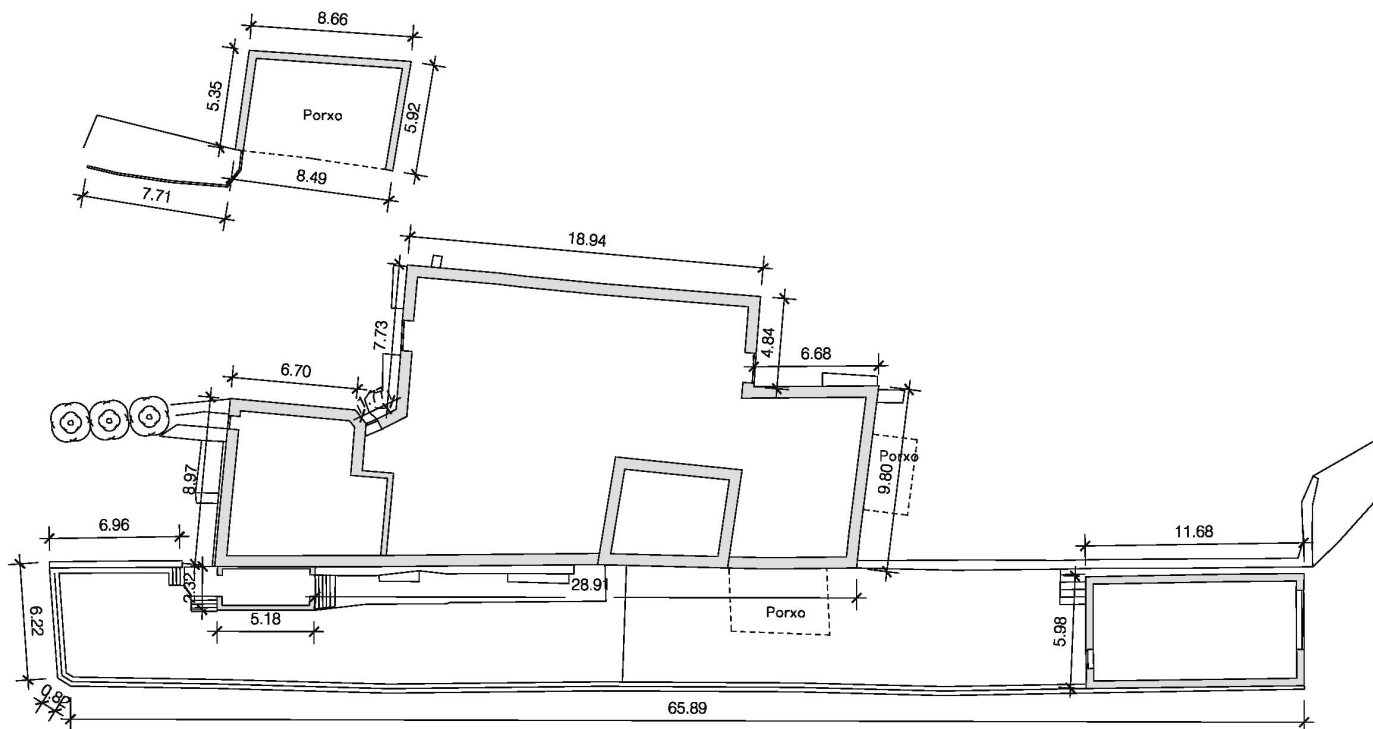
Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació **7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001**

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





PROJECTE BÀSIC  
REFORMA D'HABITATGE UNIFAMILIAR I HOTEL DE 3 ESTRELLES  
MAS PERALS (Mas Agullar-MAS Gallart) 17230 Palamós (El Baix Empordà)

CROQUIS FITXA NÚM. 24 DEL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS DEL POUM

promotors

JUANALS CASTRO CB  
NIF: E86380531

arquitecte

JORDI RODRÍGUEZ CARULLA  
NIF: 43.734.913-E - Col.legiat.37.681-7 - tel. 636.23.44.87

0.03

E 1/250

02/JUL/20

Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació 7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



COMPLIMENT DELS REQUERIMENTS DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI.

codi 21 del PEPP, corresponent al Mas Aguilar - Mas Gallart – Mas Perals

Seguint l'aplicació dels paràmetres del PEPP, no es proposa cap tipus d'ampliació sobre rasant.

Pel que fa a l'exterior de l'edificació, on el PEPP fa esment a la protecció de la volumetria, materials i forma de la coberta i façanes, el projecte garanteix escrupolosament la seva protecció seguint els gàblins definits a la fitxa del catàleg.

Pel que fa a l'interior de l'edificació, on es preveu la protecció de l'estructura de suport i estructura funcional, el compliment dels paràmetres del Pla especial quedaria totalment justificat amb la intervenció que es descriu en aquest EIIP per aplicació directa de l'article 368 de les NNUU i, encara més específicament, a la documentació gràfica del projecte.

Pel que fa a l'entorn, es mantindran tots aquells elements de vegetació que no comprometin l'execució de les obres per les que es sol·licita la llicència, en especial els arbres de major dimensió, i es preveu la ubicació de l'espai exterior d'aparcament semi ocult entre murs de pedra i vegetació.

En aplicació de l'art. 368 de les NNUU del POUM, "Disposicions especials en el cas de béns catalogats com a masies", a les que es fa esment en aquest PEPP, s'ha tingut en especial consideració els següents aspectes:

a. Volumetria. Es preveu el manteniment de la volumetria que configura tot el conjunt: edifici residencial, graners, pallisses, corrals i d'altres dependències de caràcter agrícola, així com tanques i barris.

b. Cobertes. Es manté la forma de les cobertes dels cossos originals que han configurat el mas. També es conservaran els ràfecs amb imbricacions de teula o rajola. El material serà la teula ceràmica tipus àrab.

c. En les dependències auxiliars de caràcter agrícola s'empraran materials que tinguin una textura i cromatisme que s'adapti a la homogeneïtat del conjunt.

d. Façanes. Es mantindrà la formalització arquitectònica de la façana principal del mas(orientada a Sud), així com les galeries.

e. Es conservaran tots els elements constructius i ornamentals de qualsevol de les façanes: portals dovellats, brancals i llindes de pedra o fusta treballada, escuts, dates, rellotges de sol, contraforts,....

f. També es conservaran les textures i cromatismes originals i, en el seu defecte, s'estucaran i arrebossaran amb colors ocres o terrossos.

g. Les noves estructures mantindran les proporcions i dimensions de les preexistents.

h. Estructura portant. Es conservarà l'estructura portant bàsica original: murs, arcs, voltes,

cavalls de coberta, així com els seus materials, sempre que l'estat de conservació ho permeti.

i. Estructura funcional. Respecte del conjunt. Caldrà mantenir l'organització dels diferents volums al voltant de l'era o pati.

j. Respecte de l'edifici principal. Es proposa mantenir els espais que formen l'esquema bàsic de distribució: sala d'accés i escala a planta baixa i sala-distribuïdor a la planta pis.

k. Espai lliure. Espai immediat a la masia i directament vinculat a la mateixa. Pot classificar-se en tres tipus diferents:

1 Eres. No es preveu cap tipus d'edificació, ni arbrat dins el seu perímetre. Es mantindrà el caràcter tancat o obert de l'era. En les eres obertes no es permeten edificacions al seu voltant.

2 Barris. Es mantindran els volums edificats i les closes que els configuren. No es permet cap edificació al seu interior.

3 Pati. Solament es preveu aprofitar les edificacions ja existents. Aquests edificis es despleguen en planta baixa i seguiran les pautes constructives i compositives del bé catalogat.

l. Espai edificable. En aquest cas l'àmbit que correspon a l'espai edificable no existeix i queda regulada edificació permesa mitjançant l'entorn.

m. Entorn. Espai protegit en el que solament es permetien

Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació 7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



ampliacions de volum (que no es proposen en aquest projecte) sempre i quan:

1 Estiguin destinades a usos de caràcter agrícola o d'utilitat pública o interès social.

2 S'hagin esgotat totes les possibilitats de reutilització dels cossos i dependències auxiliars existents.

3 S'adaptin a la morfologia volumètrica del conjunt.

4 Se situïn seguint l'esquema original de creixement i sempre en llocs no visibles des de les visuals d'accés.

5 En el cas d'ampliacions importants, el projecte inclourà un estudi paisatgístic que demostrï la integració d'aquesta ampliació en l'entorn, així com la nul·la incidència de la mateixa respecte la masia. En general, es procurarà situar les ampliacions a una distància no inferior als 150 metres del cos principal i s'envoltaran de barreres naturals com arbrats, desnivells o altres.

6 S'utilitzin materials i acabats com els ja existents. També podran utilitzar-se altres materials sempre que la seva textura i cromatisme s'adaptin a la homogeneïtat del conjunt.

7 Es prohibeixen els pendents superiors als 30% en les cobertes.

8 No es permeten moviments de terres que modifiquin sensiblement l'actual configuració del territori.

9 S'ha de mantenir l'arbrat que envolta la masia, en especial

els xiprers i les palmeres, o d'altres espècies de caràcter tradicional o simbòlic.

10 S'han de mantenir els camins existents, amb el seu traçat i rasants.

n. Usos. S'admeten tots els usos permesos pel POUM segons el tipus de sòl on estiguin situades les masies, sempre i quan no suposin perjudici de les disposicions establertes en aquesta Normativa. En tot cas serà preferent l'ús agrícola.

o. Torres. Es tindran en compte les següents regles:

1 Es manté la seva volumetria.

2 Es conservarà la textura original (normalment paredat, però en aquest cas és una reconstrucció posterior en obra vista).

3 Es conserven tots els elements defensius de les façanes (parapet, espitlleres, matacà, merlets,...).

L'estudi no proposa mesures correctores, encara que podran incorporar-se al projecte si així ho sol·licitessin els Serveis Tècnics municipals.

No es preveuen mesures compensatòries donat que no es tracta d'un cas en que no sigui possible la correcció dels impactes i es contempli rescabalar els seus efectes.

## ANÀLISI D'ALTERNATIVES

Atès l'informe previ de la Comissió de Patrimoni referent a la documentació presentada sobre les obres de reforma del Mas Perals, i en especial al punt 3r dels acords on es plantegen dubtes sobre l'oportunitat d'enlairar el mur de pedra o coronar-lo amb una barana paisatgísticament neutre, s'ha cregut convenient que l'EIIP desenvolupi i valori les dues alternatives per poder escollir l'opció més reeixida des del punt de vista de la integració en el paisatge.

Partint de la base de l'estat actual de l'edificació, tal i com s'ha analitzat anteriorment, els principals components del paisatge són el puig Perals, el pla, i la vora entre aquests.

Aquesta vora està formada per la línia on es troba l'edificació, i queda culminada pel mur de pedra que salva el desnivell entre la planta baixa i el nivell del pla, com a interfície paisatgística on es produeix la combinació harmònica entre el puig i el pla, l'agricultura i la natura, el construït i l'entorn.

Per tal de poder donar compliment en matèria de seguretat d'ús i accessibilitat (CTE DB SUA), el projecte haurà de preveure elements de protecció per tots aquells desnivells que superin els 55 cm. La zona exterior situada a nivell de la planta baixa, i limitada pel mur de pedra que salva el desnivell de més de 4 metres existent amb el pla, requerirà d'una barrera de protecció d'una alçada superior als 90 cm, en tractar-se d'un risc de caiguda inferior als 6 metres, i que actualment no existeix.

La proposta prevista en el projecte consisteix en aixecar la

Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació 7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/di/arx/di/arxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



cota superior d'aquest mur fins assolir l'alçada de protecció requerida, amb un mínim de 90 cm. Malgrat que es podria entendre com un inconvenient haver de donar més alçada a aquest mur, es va valorar més l'avantatge que suposava no haver de requerir de nous materials, textures o cromatismes en aquesta línia d'intersecció que conforma el paisatge, i es conserva la integritat de l'element "mur" com a component principal del paisatge.

La variant de la coronació superior d'aquest mur amb una barana presentaria com a avantatge no fer créixer el mur de pedra, però afegiria un nou material que remataria en tota la longitud la part superior del mur. Introduiria un element de complexitat i singularització massa marcat, que per la seva integració paisatgística requeriria d'una oportunitat especialment justificada.

Atès que durant l'anàlisi dels components i valors del paisatge, es raona l'existència d'aquest mur no com una barrera sinó com la línia que marca la vora de trobada entre el puig Perals i el pla que s'obra davant del Mas, es pot justificar que l'alternativa adoptada en projecte seria la que millor podria garantir que les noves actuacions s'integrin en el paisatge com a elements positius o, com a mínim, neutres



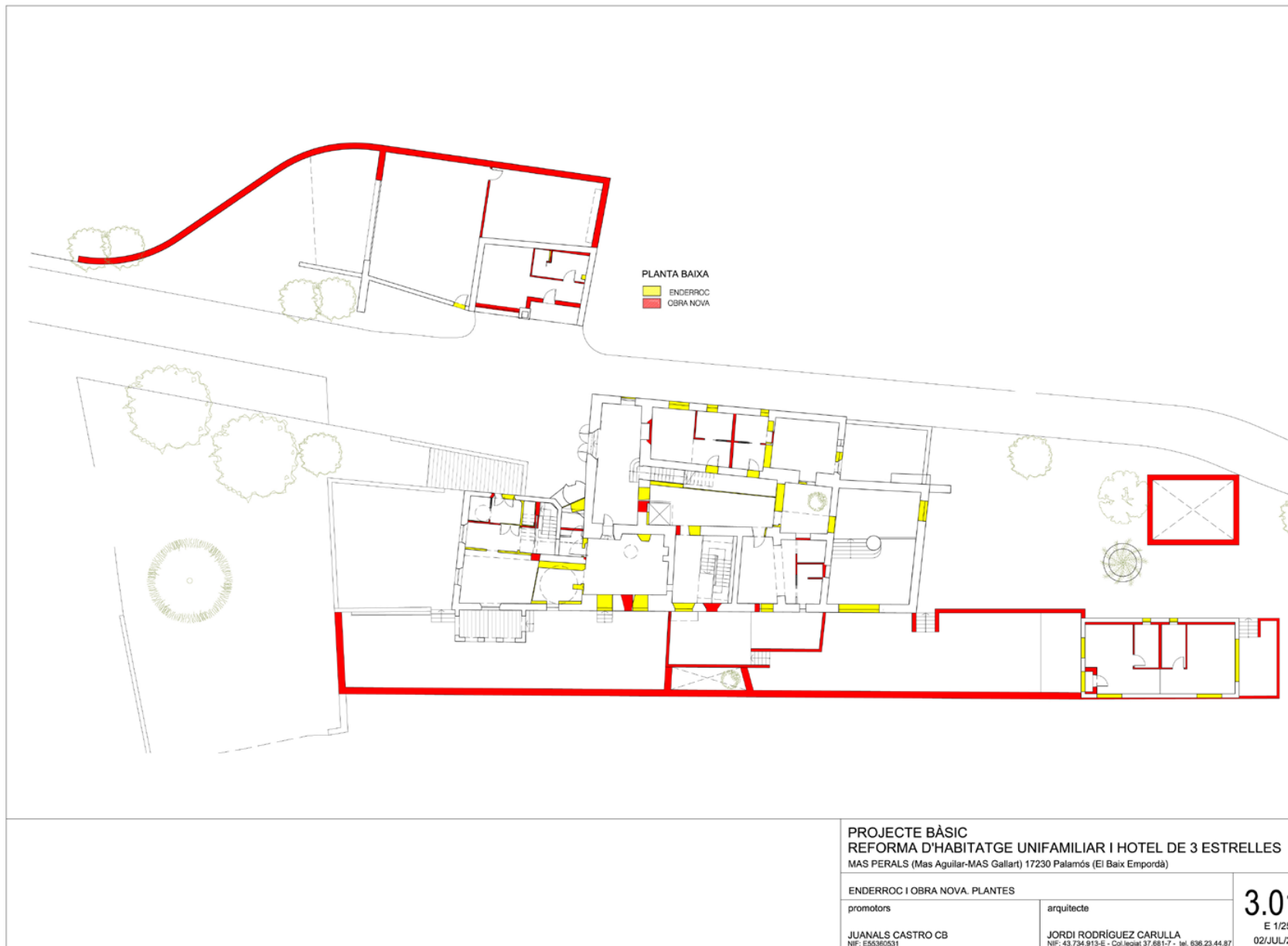
Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació 7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





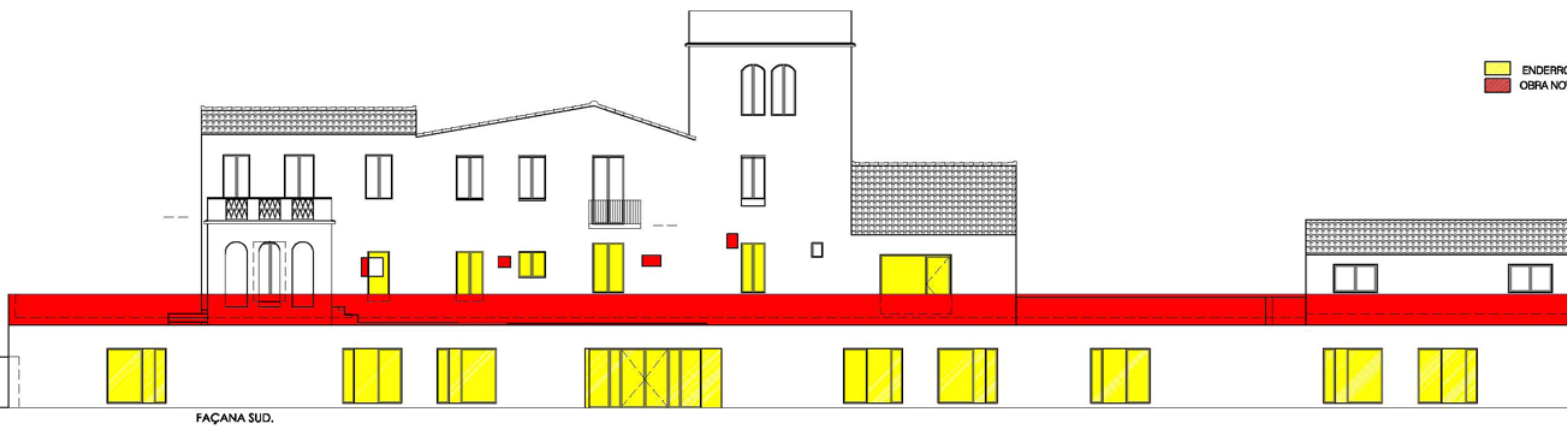
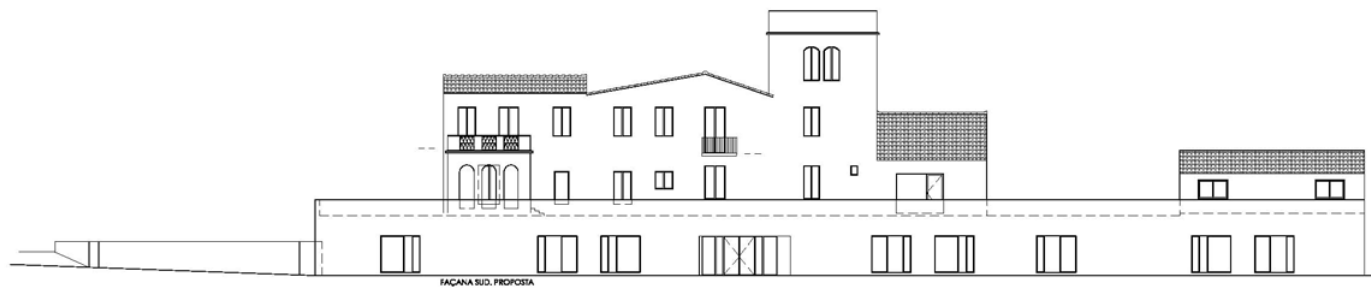
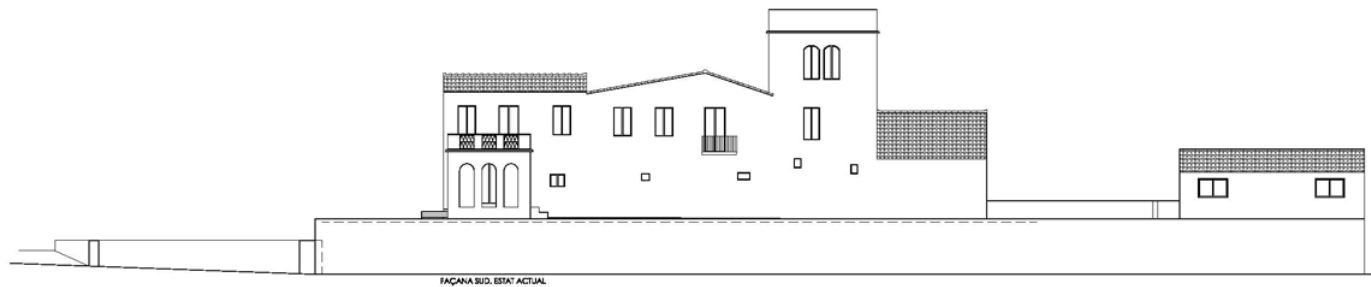
Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació 7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





FAÇANA SUD.

**PROJECTE BÀSIC**  
**REFORMA D'HABITATGE UNIFAMILIAR I HOTEL DE 3 ESTRELLES**  
 MAS PERALS (Mas Aguilar-MAS Gallart) 17230 Palamós (El Baix Empordà)

ENDERROC I OBRA NOVA. ALÇATS I SECCIONS

promotors

arquitecte

JUANALS CASTRO CB  
 NIF: E56360631

JORDI RODRÍGUEZ CARULLA  
 NIF: 43.734.913-E - Col·legiat 37.681-7 - tel. 636.23.44.87

**3.03**

E 1/200  
 02/JUL/20

Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació 7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





**PROJECTE BÀSIC**  
**REFORMA D'HABITATGE UNIFAMILIAR I HOTEL DE 3 ESTRELLES**  
 MAS PERALS (Mas Aguilar-MAS Gallart) 17230 Palamós (El Baix Empordà)

ENDERROC I OBRA NOVA. PLANTES

promotors

JUANALS CASTRO CB  
 NIF: E56360531

arquitecte

JORDI RODRÍGUEZ CARULLA  
 NIF: 43.734.913-E - Col·legiat 37.681-7 - tel. 636.23.44.87

**3.02**

E 1/250  
 02/JUL/20

Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació 7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



### 4.3. Visió integral

Un cop caracteritzat el paisatge previ, descrita la proposta, sintetitzats els criteris i les mesures d'integració adoptats i comparat les alternatives sospesades (si s'escau), cal caracteritzar, definir i valorar els impactes paisatgístics potencials associats a les actuacions proposades.

Per caracteritzar els impactes paisatgístics caldrà considerar, per una banda, la valoració realitzada dels components del paisatge previ, per l'altra banda, els elements de la proposta.

Donat que en el paisatge previ ja existeix el Mas i les seves construccions annexes, que el projecte conserva, i que en la proposta apareix un nou sector construït sota rasant, el llistat d'interaccions que es poden considerar impacte paisatgístic seran, tal i com s'ha anat descrivint anteriorment:

- 1- les noves obertures a la façana del Mas existent,
- 2- les noves obertures al mur de pedra que passa a convertir-se en façana de la nova planta soterrada
- 3- la solució pel remat superior del mur de pedra (enlairant-lo segons proposta del projecte)
- 4- el tractament dels accessos i zones exteriors d'aparcament
- 5- les eleccions de cromatisme i textura

Per tal de definir els impactes paisatgístics, s'ha tingut en compte l'alt grau de integració que cerca la normativa urbanística en totes les construccions catalogades i que

formen part del Pla Especial de protecció del patrimoni de Palamós, pel que fa a garantir l'harmonització de l'actuació amb el paisatge original, i deixant poc marge d'error en la intervenció del tècnic redactor del projecte d'edificació si es segueixen les directrius indicades a la normativa.

Així doncs, la valoració dels impactes paisatgístics (que estableixen la seva magnitud en funció de la seva afectació en el paisatge en el que es troba l'edificació objecte del projecte) serà COMPATIBLE, i no requerirà de mesures d'integració més enllà de seguir les indicacions d'aquest Estudi i el Projecte.



Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.	
Codi Segur de Validació	7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001
Url de validació	<a href="https://seu.palamos.cat/absis/div/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp">https://seu.palamos.cat/absis/div/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



#### 4.4. Anàlisi sistemàtica de les transformacions: Topografia, vegetació, accessos

##### Topografia

En el projecte de rehabilitació de l'espai exterior del Mas Perals no es modifica pràcticament el relleu existent. Només es realitzen unes petites motes per crear finestres visuals de la carretera C-31 cap al Mas Perals. I potser apagar una mica el soroll del trànsit de vehicles que circulen per l'autovia C-31 i els vials d'accés la sortida 326 tenen una sonoritat elevada.

##### Vegetació

Per minimitzar aquesta molèstia també s'han plantat fileres vegetals de dos tipus: de xiprer i de pollancre. Totes dues tipologies fan referència, d'una banda a les tanques de xiprer per protegir els horts del vent, i d'altra a les alineacions de pollancre també de tallavents dels camps o que voregen les rieres i els cursos d'aigua temporals com l'Aubi.



Fila de pollancre per aïllar de la C-31.



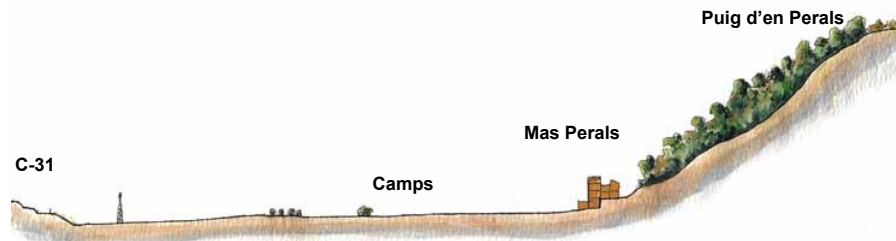
Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació 7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

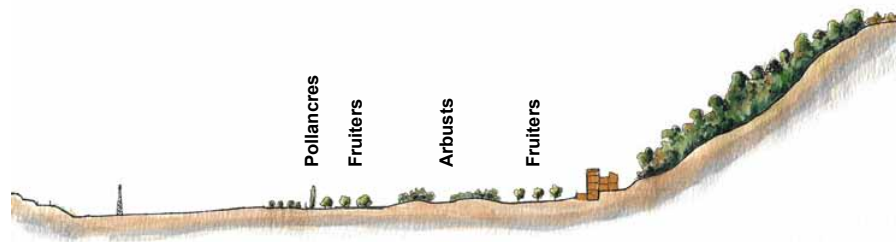




Estat actual de la finca amb el bosc, el mas i els camps on ara s'hi cultiven cereals



Vista actual dels camps entre una collita i una altra



Esquema de la proposta amb les plantacions de fruiters les tanques talla-vent.



Plantació d'oliveres com la que es proposa

Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació 7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Secció esquemàtica A-A', dels entorns de l'habitatge amb tanca d'espècies autòctones, arbres típics dels camps o dels voltant de les masies i vegetació baixa mediterrània.

Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.	
Codi Segur de Validació	7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001
Url de validació	<a href="https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp">https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Als voltants del mas es conserven plantes existents com la figuera, el suro i molts dels magraners (els magraners que es troben en llocs on les obres els afecten magraners es trasplanten a la mateixa finca). I es faran noves plantacions en els marges que acompanyen el camí d'entrada, al costat de l'aparcament i en les immediacions de l'habitatge. Es planteja un enjardinament de caràcter mediterrani amb espècies autòctones i altres d'adaptades a les condicions climàtiques, resistents i poc exigents en aigua de reg.

Així es combinaran els arbusts, alguns ja presents a la tanca, amb plantes vivaces i mates com l'espígol, el romani, l'espernallac, els agapants, la sàlvia....

A la resta de la finca s'hi plantaran arbres fruiters de secà com ametllers i oliveres, i al costat del pou especies de fruiters que tenen uns requeriments hídrics majors.



Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.	
Codi Segur de Validació	7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001
Url de validació	<a href="https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp">https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



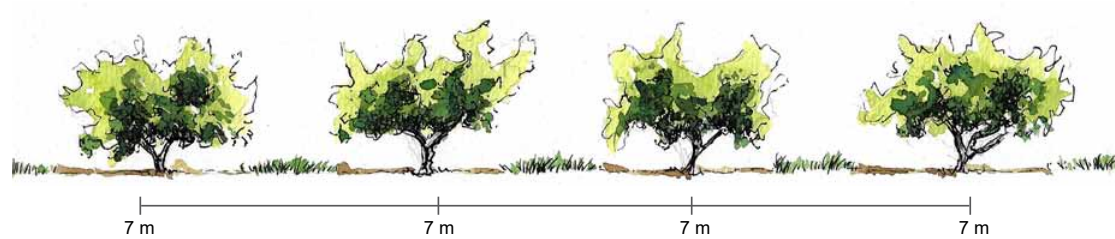
### Prat rústic

El sòl quedarà cobert per una barreja d'herbàcies a mode de prat rústic. Una mescla de plantes farratgeres i ruderals que després de les obres se sembraran i on s'hi aniran incorporant elements de la flora presents en el lloc. La barreja inicial estarà formada per un conjunt de plantes herbàcies com: fenàs de bou (*Festuca arundinàcea*), margall (*Lolium perenne*), trèvol nan (*Trifolium repens*), poa de prat (*Poa pratensis*), margaridoia (*Bellis perennis*)...

En principi no es regarà i només rebrà l'aigua de la pluja, per tant s'alternaran les èpoques en que presentarà un aparença verda i vigorosa, amb períodes on l'herba tindrà un aspecte grogós i sec. Tanmateix estarà en consonància amb el paisatge dels voltants.

El manteniment consistirà en les segues periòdiques i no hi haurà aportacions d'aigua de reg.

De totes maneres, la vora de l'habitatge es pot instal·lar un sistema de reg per mantenir l'herba sempre verda i transformant en aquests llocs puntuals el prat rústic i el camp en un jardí de caràcter mediterrani.



Esquema de plantació d'oliveres en règim de secà i amb el sistema de cultiu amb herba als camins i llaurat al voltant dels arbres.



Barreja de Trèvol nan, margall, margaridoia i herbes adventícies



Al costat del pou es planteja la plantació de fruiters amb reg.



### Tanques vegetals

En alguns límits de la finca s'instal·larà una tanca amb postes i uns cables tensats s'hi plantarà una tanca d'arbusts autòctons com: marfull, cireres d'arboç, aladern de fulla estreta, aloc, llentiscle i també algunes alzines de port arbustiu.



Exemple de tanca plantada en doble fila i deixada més lliure, sense un retall formal com trobem sovint. Amb les dues files s'obté una major densitat i aïllament més eficient. La doble fila és doncs més eficaç en totes les seves funcions.

Altre exemple de tanca semblant a la proposada, aquí només hi ha alzina, llentiscle i cirerer d'arboç plantats en una sola fila i bastant junts.



Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació 7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Aloc, *Vitex agnus-castus*



Marfull, *Viburnum tinus*



Fruits i flors del cirer d'arboç, tardor



Fals aladern de fulla estreta



Flors del llentiscle, primavera



Floració de l'alzina, primavera



### Cobertes enjardinades

Les ampliacions de l'habitatge es cobriran amb cobertes enjardinades a base de Sedum en els llocs on no s'hi té accés i de prat rústic on s'hi ha de circular. Sempre amb espècies resistentes per garantir-ne la perdurabilitat.



Coberta amb espècies de Sedum



Coberta amb prat rústic i amb herbàcies



Plànol amb les noves cobertes enjardinades

Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació 7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



## Camins d'accés i aparcament

L'accés principal es farà pel Camí del Figuerar.

A l'entrada s'estableix una zona d'aparcament a l'aire lliure per 25 vehicles i un garatge privat. L'espai pels vehicles quedarà integrat entre la vegetació: tanques arbustives i arbres i tindrà continuïtat amb la vegetació del voltant. S'utilitzaran espècies autòctones en les tanques, en els marges i en els grups d'arbusts (llentiscle, alzina, fals aladern de fulla estreta, cirerer d'arboç, magraner, aloc,...). I també arbres que ja es troben a la finca o als voltants, així com les que es plantaven habitualment a les cases de pagès, i encara s'hi troben (figuera, ametller, lledoner, taronger agre,...) en el jardí també s'hi plantaran espècies ornamentals adaptades al clima mediterrani.



Camí del Figuerar, accés principal opció escollida



Accés pel camí paral·lel a l'autovia, opció desestimada.





Aspecte actual de la zona on s'establirà l'aparcament exterior



Simulació de la opció acceptada amb la zona d'aparcament exterior, al costat de l'entrada principal. També es pot veure l'aspecte de la tanca que es plantarà amb arbusts d'espècies autòctones.



Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.		
Codi Segur de Validació	7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001	
Url de validació	<a href="https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp">https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp</a>	
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

### Alternatives descartades



Aspecte actual

Opció d'accés 2b, amb alineació de xiprers, desestimada, s'ha escollit la opció 1.



Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació 7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



**Alternatives descartades**



Aspecte actual

Opció d'accés 2a, amb alineació de pollancrees, desestimada, s'ha escollit la opció 1



Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.	
Codi Segur de Validació	7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001
Url de validació	<a href="https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp">https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

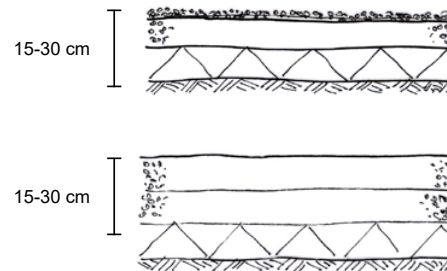


### Tipus de camí

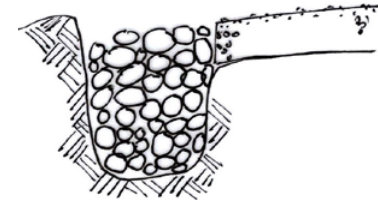
Pels accessos a la finca s'han tingut en compte dues opcions:

1. Entrada pel del Figuerar, un carrer urbanitzat que condueix directament al Mas Perals. Es la opció escollida com entrada principal.

2. Entrada des de la variant i seguint el camí de terra que transcorre paral·lel al talús de la carretera C-31. En aquest cas el camí quan es desvia llinda dos camps de la propietat. Es faria un camí nou de terra amb cuneta de recollida d'aigües pluvials. Aquí també s'hi plantaria una alineació de pollancre. Aquesta opció s'ha desestimat.



Els camins es preveuen de terra amb un acabat de grava o de sauló compactat.



Es preveurà una cuneta al costat del camí pel desguàs de les aigües de pluja.



Recobriments dels camins amb sauló o grava



L'aspecte del camí serà com els existents als voltants del Mas Perals



Sauló.



Grava.



### Franges de protecció

També per complir la normativa de prevenció d'incendis, es reduirà la vegetació de la franja de 25 m al voltant de les edificacions per tal de disminuir la combustibilitat i la continuïtat de la vegetació.

L'objectiu d'aquesta esporga en zones d'arbrat adult com la del Mas Perals és orientativament:

- Deixar una fracció cabuda coberta del 35%. Les capçades vistes des de l'aire cobreixin només el 35% de la superfície com a màxim.
- Mantenir una distància de 6 m entre els troncs dels arbres.
- Que no hi hagi continuïtat horitzontal entre l'estrat arbori.
- Esporgar les branques dels arbres a 1/3 de l'alçada, fins a un màxim de 5 m.
- Evitar la continuïtat vertical entre els estrats arbori i arbustiu.
- En zones de pendent superior al 40% requeriran l'estudi d'un facultatiu forestal, que es recomana igualment per dur a terme la neteja del bosc.



Franja de protecció perimetral de 25 m



Darrera el mas con s'ha d'establir la franja de protecció perimetral de 25 m



Altra vista d'on s'ha de formar la franja de protecció perimetral de 25 m

Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació 7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



### Tractament de la massa forestal

La part nord de la finca està formada pel puig de Can Perals, un turó que arriba als 61 m. Aquesta coma està coberta per una massa forestal important: una barreja de pi blanc i alzines.

Fa molt temps que no s'hi ha fet cap mena de gestió, ara la nova propietat engegarà els treballs silvícoles per retirar la gran quantitat de fusta seca i els arbres caiguts.

A les ortofotografies de baix podem veure com ha anat variant la densitat del bosc del turó. A la dècada del 1950 el la massa forestal es veu esclarissada i l'entorn de la mina de les Bruixes o de l'Infern que es va començar a explotar el 1900 i porta temps tancada.

També com a la foto del 1995 l'afectació per un incendi i com en l'actualitat amb una considerable espessor.



Estructura actual del bosc amb gran nombre de pins i l'alzinar que es va reconstruint lentament.



Es realitzaran treballs forestals per retirar la fusta seca i els arbres sense futur.

Font ICC.



1956

1986

1996

2019



## 5. CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ

### Críteris de preservació del paisatge i de la visibilitat

S'han tingut en compte els críteris de preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, històrics i culturals com indica el Pla Territorial Comarques Gironines.

- La transformació de la vegetació és mínima i les intervencions es corresponen a patrons vegetals existents als entorns: alineació de pollancrees i de xiprers, plantació de tanques formades per arbusts autòctons variats com les a les bardisses del Figuerar.
- També s'han considerat els objectius de qualitat paisatgística per a les Comarques Gironines del Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines, als objectius de qualitat paisatgística, críteris i accions de la unitat corresponents del Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines: Gavarres Marítimes
- Es manté el paisatge davant del mas obert amb una gran extensió de prat rústic. Les plantacions d'oliveres i fruiters tenen com a referència dels olivets o les hortes veïnes. Conserven el ritme i les proporcions.

Críteris específics de la integració paisatgística i ambiental:

- S'ha evitat trencar força del paisatge (relleu, franges de bosc o alineacions arbrades, parcel·lacions, camins, etc.)
- Es manté la continuïtat ecològica de les carenes i dels

drenatges del territori, en el sentit de preservar les carenes no només com a fons escènic sinó també com a espais connectors i de reconèixer els recorreguts i patrons de l'aigua com a recurs bàsic.

- Pel que fa a la visibilitat, s'han preservat les línies de relleu que defineixen els perfils panoràmics i evitat localitzacions en zones visualment fràgils o dominants:
- Les actuacions s'adapten al relleu natural del terreny sense trencar el perfil orogràfic, i no hi han modificacions topogràfiques profundes, que transformen radicalment la superfície del terreny, alteren la fisonomia del lloc, creen contrastos d'escala greus o comporten l'eliminació de la coberta vegetal,
- Es preserva la vegetació arbòria: el bosc es manté i es neteja. Es conserven els exemplars de: magraners (*Punica granatum*), figuera (*Ficus carica*), alzina surera (*Quercus suber*), palosanto (*Diospyros caqui*) i també la vegetació arbustiva existent. Per tal d'evitar una fragmentació excessiva dels hàbitats i corredors biològics i per a facilitar la integració paisatgística de l'edificació i, en cas d'alteració o desaparició, es definiran mesures adequades de recuperació i integració que garanteixin la presència d'espècies pròpies del lloc.
- L'ordenació dels volums de l'habitatge es manté per preservar la dimensió i l'escala del paisatge.
- Les solucions i els materials de les edificacions es mantenen i són coherents amb el fons escènic de les

construccions prèvies i al cromatisme de l'entorn, per tal d'harmonitzar les edificacions amb el caràcter del paisatge.

Destacarem els valors del paisatge del Figuerar que convé conservar detallats en els objectius de qualitat paisatgística del catàleg de paisatge de les Comarques gironines.

- Límits clars i ordenats de la propietat
- El paisatge forestal es conserva sense artificialitzacions i ara serà gestionat
- La torre, l'edifici i les restes arqueològiques (mina) preservats i gestionats per conservar la identitat del lloc
- El paisatge agrícola de les planes agrícoles mantenint la diversitat d'elements i la identitat
- Plantació de tanques vegetals per protegir del vent els conreus

Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.	
Codi Segur de Validació	7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001
Url de validació	<a href="https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp">https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



## 6. CONCLUSIONS

L'objectiu de l'actuació és la reforma del mas Perals i de la finca de la propietat com a habitatge de segona residència unifamiliar i un hotel de 3 estrelles amb 10 unitats d'allotjament. La singularitat del mas Perals i del seu entorn agro-forestal es considera el principal atractiu per la recuperació d'aquest indret.

Els criteris seguits i les mesures exposades persegueixen recuperar el mas en el paisatge i conservar i gestionar els camps i el bosc que cobreix el puig Perals.

Pel que respecta a les edificacions es manté el sistema constructiu i els materials tradicionals. Es manté la volumetria original sense ampliar la superfície no alterar les característiques tipològiques originals.

A l'entorn el programa paisatgístic és harmònic amb paisatge agro-forestal del paratge del Figuerar pel que es conserven els marges amb magraners, els arbres exemplars i les noves plantacions posen en valor l'entorn agrícola i potencien els valors naturals de la finca.



Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació 7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



PROMOTOR I EQUIP REDACTOR

El PROMOTOR d'aquest Estudi d'impacte i integració paisatgística és:

JUANALS CASTRO CB

NIF E-55.360.531

Polígon 3. Parcel·la 34. Mas Perals.

17230. Palamós

El REDACTORS són:

El mateix tècnic que ha redactat el projecte bàsic de reforma d'habitatge unifamiliar aïllat i hotel de tres estrelles al Mas Perals:

JORDI RODRÍGUEZ CARULLA

Arquitecte col·legiat 37.681-7

NIF 43.734.913-E

c/ López Puigcerver 1, 1er 3a. 17230. Palamós

636.23.44.87

jordirodriguez@coac.net

La tècnica que ha redactat l'estudi d'integració i impacte paisatgístic és:

CARME FARRÉ ARANA

Llicenciada en Biologia i Paisatgista DPLG

NIF 40.511.948 R

Passeig del Caqui, 10, 08198. Sant Cugat del Vallès

676.69.09.18

farre.carme@gmail.com

Còpia. Introduïu el Codi Segur de Validació a la plana web que s'indica per accedir al document que figura a les bases dades documentals de l'Ajuntament de Palamós.

Codi Segur de Validació 7e153ac06340446f8ab098994127f3ca001

Url de validació <https://seu.palamos.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/12598 - Data Registre: 17/12/2020 12:15:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

