

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA

CANVI D'ÚS DE COBERT AGRÍCOLA
EXISTENT A ALLOTJAMENT PER PERSONES
TREBALLADORES TEMPORERES

MAS SAULOT
TERME MUNICIPAL DE PALAU-SATOR

Promotor:	Agroalimentària Mas Saulot, S.L.
Emplaçament:	Mas Saulot, s/n 17256- Palau Sator GIRONA
Enginyeria:	GEI-2A, S.L.
Data:	FEBRER 2026

ÍNDIX

1	Memòria descriptiva	2
1.1	Objectius del projecte	2
1.2	Agents	2
1.2.1	Dades generals del Promotor	2
1.2.2	Dades generals del Projectista	2
1.2.3	Activitat	2
1.2.4	Situació i emplaçament	2
1.2.5	Referència registral i cadastral.....	3
1.3	Descripció del edifici existent	4
1.3.1	Edificacions existents	4
1.3.2	Posició dins la parcel·la.....	4
1.3.3	Superfícies Construïdes	4
1.3.4	Superfícies útils	4
1.3.5	Descripció de la nau	5
1.4	Justificació urbanística.....	6
1.4.1	Justificació urbanística	6
1.5	Serveis urbanístics i instal·lacions.....	6
1.5.1	Electricitat	6
1.5.2	Aigua potable.....	7
1.5.3	Aigua Calenta Sanitària.....	7
1.5.4	Climatització	7
1.5.5	Renovació d'aire	7
1.5.6	Aigües residuals	7
1.6	Distribució interior i programa funcional	8
1.6.1	Superfícies Construídes	8
1.6.2	Superfícies útils	8
1.7	Condicions d'allotjament i mantenició i del personal intern, eventual i de temporada.....	9
2	CERTIFICAT DE SOLIDESSA.....	10
3	Normatives d'aplicació	11
3.1	Normativa de compliment obligatori	11
3.2	Gestió de runes. Real decreto 105/2008	12
4	PRESSUPOST	13
	INDEX DE PLÀNOLS	14

1 Memòria descriptiva

1.1 Objectius del projecte

L'objectiu d'aquest PAE és definir el canvi d'ús de la construcció formada per un cobert agrícola existent destinat a magatzem agrícola propietat de l'empresa AGROALIMENTARIA MAS SAULOT, S.L. per allotjament de persones treballadores temporeres.

El nou allotjament per persones temporeres estarà compost per 5 unitats i tindrà una capacitat per 48 persones temporeres amb les condicions d'allotjament i manutenció del personal intern, eventual i de temporada definides al article 39 de la RESOLUCIÓ EMT/3772/2021, de 7 de desembre, per la qual es disposa la inscripció i la publicació del Conveni col·lectiu agropecuari de Catalunya (codi de conveni núm. 79001175011995).

1.2 Agents

1.2.1 Dades generals del Promotor

Es redacta el present PAE per encàrrec de la societat AGROALIMENTARIA MAS SAULOT, S.L., amb N.I.F. B-17.610.221., domicili social i fiscal a Mas Saulot, s/n, 17256 Palau-Sator (Baix Empordà – Girona).

1.2.2 Dades generals del Projectista

L'autor del PAE es Llorenç Frigola Vidal, enginyer agrònom nº 491, amb raó social GEI-2A SL amb NIF B-60.458.049

1.2.3 Activitat

Segons la classificació catalana d'activitats econòmiques (CCAIE-2009) del Decret 137/2008, de 8 de juliol, l'activitat desenvolupada per l'Empresa Agroalimentaria Mas Saulot pertany a:

Secció	A	Agricultura, ramaderia, silvicultura i pesca
Divisió	01	Agricultura, ramaderia, caça i activitats dels serveis que s'hi relacionen
Grup	012	Conreus perennes
Classe	0124	Conreu de fruites amb os i amb llavors

1.2.4 Situació i emplaçament

Agroalimentaria Mas Saulot es propietària de la parcel·la 118 del polígon 4 de Fontanilles amb referència cadastral 17075A004001180000YG. La parcel·la es troba dintre del terme municipal de Palau Sator segons plànols del POUM de Palau Sator. Es per això que es demanarà llicència a aquest Ajuntament.

L'accés rodat a la parcel·la es realitza a través de la GIV-650 que comunica la C31 amb el nucli de Fontanilles o a través de la GIV-651 que comunica la C31 amb el nucli de Sant Julià de Boada.

Podem veure la localització i emplaçament de les obres a realitzar en els corresponents plànols que acompanyen aquest Projecte.

Les coordenades UTM de la ubicació de nau objecte de canvi d'ús, contigua a les demés instal·lacions de l'explotació finca són les que figuren a continuació:

UTM X:	510.997
UTM Y:	4.649.992

1.2.5 Referencia registral i cadastral

L'emplaçament es troba al Polígon 4 Parcel·la 118 de Fontanilles amb nº de referència cadastral 17075A004001180000YG , amb una superfície de 24.254 m2.

La parcel·la està inscrita al registre de la propietat de La Bisbal d'Empordà, al volum 1137, llibre 17 de Fontanilles, foli 138, finca nº 609.

1.3 Descripció del edifici existent

1.3.1 Edificacions existents

Les edificacions a la parcel·la objecte de canvi d'ús a habitatge de persones temporeres, tenen les següents superfícies:

Edifici	Superfície	Volumen
Nau agrícola	512 m ²	2.150 m ³
Antiga Sala de munyir	75 m ²	225 m ³
Total Ed. Existents	587 m²	2.375 m³

La arrancada de la coberta de la construcció existent es de 4,20m.

La alçada màxima de la construcció existent es de 5,50m

1.3.2 Posició dins la parcel·la

L'edifici objecte de canvi d'ús destinat a habitatge de temporers es situa a una distància a l'indar de parcel·la superior a 5m.

Es pot comprovar la posició de la edificació projectada en el corresponent plànol d'emplaçament.

1.3.3 Superfícies Construïdes

No tota la nau es destinarà a habitatge de temporers. El nou allotjament per personal temporer tindrà una conformació rectangular de les següents mesures màximes:

Nau agrícola:		325,74 m ²
Amplada	17,80 m	
Llargària	18,30 m	

Antiga sala de munyir:		75,00 m ²
Amplada	4,70 m	
Llargària	15,95 m	

La superfície construïda total del canvi d'ús és de 400,74 m²

1.3.4 Superfícies útils

La nau agrícola esta distribuïda interiorment en diferents estances, el resum de les superfícies construïdes es descriu a la taula següent:

AMBIT INTERVENCIÓ QUADRE SUPERFÍCIES ÚTILS ESTAT ACTUAL	
ESTANÇA	SUPERFÍCIE (m2)
SALA 1	47,00
SALA 2	15,45
SALA 3	40,15
SALA 4	30,80
SALA 5	18,20
SALA 6	15,45
SALA 7	17,40
SALA 8	73,08
SALA 9	22,30
SALA 10	15,41
SALA 11	16,30
SALA 12	12,40
WC 1	3,60
WC 2	7,13
PAS EXTERIOR	36,66
TOTAL	371,33

1.3.5 Descripció de la nau

Nau agrícola construïda a la dècada del 70 del segle XX, formada per estructura de pilars de formigó sobre la qual es recolza un sistema de bigues mitjançant perfils d'acer IPN 220 i corretges IPN 200.

Les parets de façana estan formades per obra de fàbrica ceràmica de 15 cm amb pilastres de 30 x 30 cada 5 m aproximadament.

La coberta es de plaques de fibrociment.

En la actualitat, sota l'estructura de la nau, existeix una distribució de la nau amb panells frigorífics de 60 cm coberts amb panell frigorífic de 60 cm a alçada 2,50 m. Aquesta compartimentació funciona com aïllament tèrmic.

Antiga sala de munyir formada per parets d'obra ceràmica i sostre de plaques de fibrociment.

La estructura és de murs de càrrega.



Vista de la nau i sala de munyir



Vista lateral de la nau



Vista de la nau i sala de munyir des de el pati

1.4 Justificació urbanística

1.4.1 Justificació urbanística

D'acord amb el Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal de data 16/10/2017 La finca està qualificada com a Zona Agrícola especial (clau N3a).

Segons l'article 47 del text refós de la llei d'urbanisme punt 6 b) són permeses construccions destinades a allotjament de persones temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació pròpies d'activitat agrícola.

Agroalimentaria Mas Saulot es una activitat agrícola que produeix en aquest moment 3.000 tn de pomes/any. En temps de collita el número de persones temporeres oscil.la entre 80-100 persones.

1.5 Serveis urbanístics i instal.lacions

Les instal.lacions de Mas Saulot disposen de tots els serveis bàsics i compten amb subministrament d'aigua potable, electricitat, instal.lació i depòsit de gas propà i línies independents de depuració de aigües residuals.

1.5.1 Electricitat

L'allotjament per persones temporeres disposarà de subministrament elèctric a través de xarxa elèctrica i s'adaptarà al que estableix el REBT "Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió" (RD 842/2002) i a les seves instruccions complementaries, garantint la seguretat de les persones i dels béns així com el normal funcionament d'altres instal.lacions i serveis.

1.5.2 Aigua potable

L'allotjament per persones temporeres disposarà de subministrament d'aigua potable des de la xarxa pública d'aigua potable de Mas Saulot. En la actualitat, ja disposa de canalització d'aigua ja tractada.

Es connectaran els nous banys directament al sistema depuratiu existent.

L'aigua complirà amb el Real Decret/ 140/2003, sobre condicions de l'aigua pel consum humà.

1.5.3 Aigua Calenta Sanitaria

Per la producció d'aigua calenta es comptarà amb diferents escalfadors elèctrics de 100 l de capacitat per cada unitat.

1.5.4 Climatització

No n'hi haurà.

1.5.5 Renovació d'aire

Tots els lavabos disposaran de ventilació natural o forçada a través de conductes que aniran directament a l'exterior.

La ventilació de bafs de cuina es realitzarà mitjançant campana de extracció fins coberta.

1.5.6 Aigües residuals

Amb data 22 de gener de 2020 es rep expedient d'autorització per ampliació d'abocament d'aigües residuals: notificació de resolució. Ref ACA_2019_EXP_ACA006LLER_00000109 on s'autoritza i es descriuen els paràmetres d'abocament a la Riera de Peratallada de les aigües residuals depurades procedents de la activitat de Bar Restaurant, propietat de Agroalimentaria Mas Saulot a Mas Saulot s/n en el Terme Municipal de Palau Sator.

Totes les aigües generades pels habitatges de persones temporeres, tant les de cuina com les dels lavabos, disposaran d'un punt d'abocament que recollirà les aigües residuals generades i les connectarà amb el sistema de depuració existent.

1.6 Distribució interior i programa funcional

1.6.1 Superfícies Construídes

No és modifiquen les superfícies construïdes.

1.6.2 Superfícies útils

Les superfícies útils dels 5 habitatges de temporers resultants queden resumides als quadres següents:

HABITATGE TEMPORERS 1
QUADRE SUPERFÍCIES ÚTILS

ESTANÇA	SUPERFÍCIE (m2)
HABITACIÓ 1.1	10,00
HABITACIÓ 1.2	10,00
HABITACIÓ 1.3	10,00
PAS 1.4	11,35
ESTAR-CUINA 1.5	30,80
WC 1.6	3,56
WC 1.7	12,90
TOTAL	88,61

HABITATGE TEMPORERS 2
QUADRE SUPERFÍCIES ÚTILS

ESTANÇA	SUPERFÍCIE (m2)
HABITACIÓ 2.1	18,29
HABITACIÓ 2.2	18,29
ESTAR-CUINA 2.3	30,80
WC 2.4	3,56
WC 2.5	3,56
TOTAL	74,50

HABITATGE TEMPORERS 3
QUADRE SUPERFÍCIES ÚTILS

ESTANÇA	SUPERFÍCIE (m2)
HABITACIÓ 3.1	18,20
HABITACIÓ 3.2	17,40
HABITACIÓ 3.3	16,43
ESTAR-CUINA 3.7	33,36
WC 3.4	4,20
WC 3.5	4,20
WC 3.6	5,02
TOTAL	98,81

HABITATGE TEMPORERS 4
QUADRE SUPERFÍCIES ÚTILS

ESTANÇA	SUPERFÍCIE (m2)
HABITACIÓ 4.1	13,60
HABITACIÓ 4.2	12,40
ESTAR-CUINA 4.3	15,45
WC 4.4	2,40
WC 4.5	2,40
TOTAL	46,25

HABITATGE TEMPORERS 5
QUADRE SUPERFÍCIES ÚTILS

ESTANÇA	SUPERFÍCIE (m2)
HABITACIÓ 5.1	16,20
HABITACIÓ 5.2	11,62
ESTAR-CUINA 5.3	31,80
WC 5.4	3,56
WC 5.4	3,56
TOTAL	66,74

1.7 Condicions d'allotjament i mantenició i del personal intern, eventual i de temporada

L' allotjament col·lectiu disposa de les següents condicions per tal d'assegurar-ne l'habitabilitat:

- a) Compliment de les condicions d'habitabilitat i higiene dels habitatges en els termes següents: Aigua, llum i ventilació directa, serveis de cuina i higiènics. Parets de panell, susceptibles de neteja.
- b) Acomodació màxima de 4 persones per dormitori. Els dormitoris disposen d'un mínim de superfície de 5 metres quadrats per cada llit (o llitera) i de 5 metres cúbics de volum per usuari. Les alçades són superiors al d'un mínim de 2,5 metres.
- c) Els serveis higiènics disposen, d'un inodor, una dutxa i un lavabo per cada 4 persones o fracció.
- d) Les dimensions de la cuina permeten, com a mínim, els elements següents (per cada 8 persones): una aigüera amb doble desguàs, un fogó de quatre focs i un taulell de treball de 2 metres.
- e) Instal·lació d'aigua calenta als lavabos, dutxes i cuina.
- f) Els desguassos de les zones d'aigua tindran un dispositiu sifònic i, donat que en el seu entorn no hi ha una xarxa pública de clavegueres, s'instalarà un sistema previ de depuració previ a l'abocament.
- g) Acompliment de la Norma reglamentària de l'edificació. Condicions de protecció contra incendis. CTE-DB-SI.
- h) Acompliment de la Norma reglamentària de l'edificació. Aïllament tèrmic. CTE DB- HE.
- i) Acompliment del Reglament electrotècnic de baixa tensió i de les instruccions tècniques complementàries.
- j) Acompliment del Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del codi d'accessibilitat.
- k) Garantia d'accés immediat a la refrigeració dels aliments des del menjador.
- l) Subministrament i instal·lació, si s'escau, de parallamps.
- m) Facilitat d'accés a un telèfon o similar des de l'assentament.
- n) Pavimentació del perímetre dels assentaments fins a una amplada mínima de 80 cm.
- o) Garantia de la recollida diària de deixalles. Es disposarà d'eines de neteja i d'una zona destinada a safareigs i estenedors de roba protegits de vistes. A la zona de safareig s'instal·laran les connexions per a les rentadores automàtiques a raó d'una rentadora per cada 16 usuaris o fracció.
- p) Garantia d'il·luminació exterior suficient sense provocar contaminació lumínica.

2 CERTIFICAT DE SOLIDESSA

Llorenç Frigola Vidal, amb NIF 40300014N, Enginyer Agrònom nº 491 pel COEAC, A petició de AGROALIMENTARIA MAS SAULOT SL amb NIF B17610221, com a propietària de la nau agrícola i antiga sala de munyir ubicat al Polígon 4 Parcel·la 118 de Fontanilles amb nº de referència cadastral 17075A004001180000YG, i destinat com a cobert agrícola

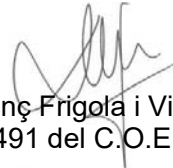
CERTIFICA

Que reconeguts els edificis descrits al present document com Sala de munyir i Nau agrícola, i particularment els seus elements estructurals, no s'observen lesions o degradacions aparents que pressuposin un comportament deficient de l'estructura segons allò que normalment es requereix a la seva tipologia. Per la qual cosa, llevat de vici ocult o causa sobrevinguda, es pot afirmar que reuneixen les condicions de solidesa i seguretat suficients per al fi al què se'ls pretén destinar.

Aquest certificat el subscriu el facultatiu sotasignant segons el seu lleial coneixement.

Palau Sator, Febrer 2026

L'Enginyer Agrònom



Llorenç Frigola i Vidal
(Col nº491 del C.O.E.A.C.)

3 Normatives d'aplicació

3.1 Normativa de compliment obligatori

Segons el Decret 462/71 del Ministerio de la Vivienda (BOE: 24/3/71): "Normas sobre redacción de proyectos y dirección de obras de edificación",
l' Enginyer agrícola Llorenç Frigola i Vidal, amb número de colegiat 491, autor del PAE per CANVI D'ÚS DE NAU AGRÍCOLA PER ALLOTJAMENT DE PERSONES TREBALLADORES TEMPORERES, Mas Saulot, Palau Sator, es compromet a que en la elaboració d'aquest projecte i en la seva execució es compleixen les normatives següents:

Ordenació urbanística

POUM del Municipi de Palau-Sator.
Llei del sòl. Llei 8/2007, de 28 de maig (BOE núm. 128 de 29-5-2007).
Llei d'urbanisme. Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Modificat pel Decret Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d' urbanisme
Decret 64/2014, 13 de maig pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
Reglament de la Llei d'urbanisme. Decret 305/2006, de 18 de juliol (DOGC núm. 4682 de 24-7-2006).
Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya. Decret Legislatiu 3/2003, de 4 de novembre (DOGC núm.4015 de 21-11-2003). Modificat per la Llei 12/2004, de 27 de desembre (DOGC núm. 4292 de 31-12-2004), Llei 21/2005, de 29 de desembre (DOGC núm. 4541 de 31-12-2005) i Llei 5/2007, de 4 de juliol (DOGC núm. 4920 de 6-7-2007).
Reglament de línies aèries d'alta tensió. Decret 3151/1968, de 28 de novembre (BOE núm. 311 de 27-12-1968. Correcció d'errades en el BOE núm. 58 de 8-3-1969).
Reglament general de carreteres. Decret 293/2003, de 18 de novembre (DOGC núm. 4027 de 10-12-2003).
Llei del Sector Ferroviari. Llei 39/2003, de 17 de novembre (BOE núm. 276 de 18-11-2003).

Normativa de construcció

Llei d'Ordenació de l'Edificació. Llei 38/1999, de 5 de novembre (BOE núm. 266 de 6-11-1999). Modificada per la Llei 24/2001, de 27 de desembre (BOE núm. 313 de 31-12-2001) i per la Llei 53/2002, de 30 de desembre (BOE núm. 313 de 31-12-2002).
Codi Tècnic de l'Edificació. Reial Decret 314/2006, de 17 de març (BOE núm. 74 de 28-3-2006). Modificat pel Reial Decret 1371/2007, de 19 d'octubre (BOE núm. 254 de 23-10-2007).
Instrucció de formigó estructural (EHE). Reial Decret 2661/1998, d'11 de desembre (BOE núm. 11 de 13-1-1999). Modificat pel Reial Decret 996/1999, d'11 de juny (BOE núm. 150 de 24-6-1999).
Instrucció per al projecte i l'execució de forjats unidireccionals de formigó estructural realitzats amb elements prefabricats (EFHE). Reial Decret 642/2002, de 5 de juliol (BOE núm. 187 de 6-8-2002. Correcció d'errades en el BOE núm. 287 de 30-11-2002).
Control de qualitat de l'edificació. Decret 375/1988, d'1 de desembre (DOGC núm. 1086 de 28-12-1988. Correcció d'errades en el DOGC núm. 1111 de 24-2-1989). Desplegat per les Ordres de 25 de gener de 1989 (DOGC núm. 1111 de 24-2-1989), 13 de setembre de 1989 (DOGC núm. 1205 d'11-10-1989), Resolució de 18 de novembre de 1991 (DOGC núm. 1531 de 18-12-1991) i Ordres de 16 d'abril de 1992 (DOGC núm. 1610 de 22-6-1992), 12 de juliol de 1996 (DOGC núm. 2267 d'11-10-1996) i 18 de març de 1997 (DOGC núm. 2374 de 18-4-1997).

Normativa d'instal·lacions

Reglament electrotècnic per a baixa tensió (REBT) i instruccions tècniques complementàries (ITC). Reial Decret 842/2002, de 2 d'agost (BOE núm. 224 de 18-9-2002).

Reglament d'instal·lacions tèrmiques en els edificis (RITE). Reial Decret 1027/2007, de 20 de juliol (BOE núm. 207 de 29-8-2007). (Entrada en vigor: 29 de febrer de 2008)

Reglament de seguretat per a plantes i instal·lacions frigorífiques (MI IF). Reial Decret 3099/1977, de 8 de setembre (BOE núm. 291 de 6-12-1977. Correcció d'errades en els BOE núm. 9 d'11-1-1978 i núm. 34 de 9-2-1978). Modificat pel Reial Decret 394/1979, de 2 de febrer (BOE núm. 57 de 7-3-1979) i pel Reial Decret 754/1981, de 13 de març (BOE núm. 101 de 28-4-1981), i Instruccions Tècniques Complementàries.

Reglament tècnic de distribució i utilització de combustibles gasosos i les seves instruccions tècniques complementàries ICG 01 a 11. Reial Decret 919/2006, de 28 de juliol (BOE núm. 211 de 4-9-2006).

Normativa ambiental

Llei de la intervenció integral de l'Administració ambiental. Llei 3/1998, de 27 de febrer (DOGC núm. 2598 de 13-3-1998). Modificada per la Llei 1/1999, de 30 de març (DOGC núm. 2861 de 6-4-1999), Llei 4/2000, de 26 de maig (DOGC núm. 3149 de 29-5-2000), Llei 13/2001, de 13 de juliol (DOGC núm. 3437 de 24-7-2001) i Llei 4/2004, d'1 de juliol (DOGC núm. 4167 de 5-7-2004).

Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya. Decret Legislatiu 3/2003, de 4 de novembre (DOGC núm.4015 de 21-11-2003). Modificat per la Llei 12/2004, de 27 de desembre (DOGC núm. 4292 de 31-12-2004), Llei 21/2005, de 29 de desembre (DOGC núm. 4541 de 31-12-2005) i Llei 5/2007, de 4 de juliol (DOGC núm. 4920 de 6-7-2007).

Llei de responsabilitat mediambiental. Llei 26/2007, de 23 d'octubre (BOE núm. 255 de 24-10-2007).

Llei de protecció contra la contaminació acústica. Llei 16/2002, de 28 de juny (DOGC núm. 3675 de 11-7-2002).

Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge. Llei 8/2005, de 8 de juny (DOGC núm. 4407 de 16-6-2005).

Regulació dels enderrocs i altres residus de la construcció. Decret 201/1994, de 26 de juliol (DOGC núm. 1931 de 8-8-1994). Modificat pel Decret 161/2001, de 12 de juny (DOGC núm. 3414 de 21-6-2001).

Adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis. Decret 21/2006, de 14 de febrer (DOGC núm. 4574 de 16-2-2006. Correcció d'errades en el DOGC núm. 4678 de 18-7-2006).

Llei d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. Llei 6/2001, de 31 de maig (DOGC núm. 3407 de 12-6-2001).

Normativa de seguretat i salut

Llei de Prevenció de Riscos Laborals. Llei 31/1995, de 8 de novembre (BOE núm. 269 de 10-11-1995). Modificada per la Llei 50/1998, de 30 de desembre (BOE núm. 313 de 31-12-1998), la Llei 39/1999, de 5 de novembre (BOE núm. 266 de 6-11-1999. Correcció d'errades en el BOE núm. 271 de 12-11-1999), pel Reial Decret legislatiu 5/2000, de 4 d'agost (BOE núm. 189 de 8-8-2000. Correcció d'errades en el BOE núm. 228 de 22-9-2000), la Llei 54/2003, de 12 de desembre (BOE núm. 298 de 13-12-2003), Llei 30/2005, de 29 de desembre (BOE núm. 312 de 30-12-2005), Llei 31/2006, de 18 d'octubre (BOE núm. 250 de 19-10-2006) i per la Llei Orgànica 3/2007, de 22 de març (BOE núm. 71 de 23-3-2007).

Disposicions mínimes de seguretat i salut en les obres de construcció. Reial Decret 1627/1997, de 24 d'octubre (BOE núm. 256 de 25-10-1997). Modificat pel Reial Decret 2177/2004, de 12 de novembre (BOE núm. 274 de 13-11-2004), Reial Decret 604/2006, de 19 de maig (BOE núm. 127 de 29-5-2006) i Reial Decret 1109/2007, de 24 d'agost (BOE núm. 204 de 25-8-2007. Correcció d'errades en el BOE núm. 219 de 12-9-2007).

3.2 Gestió de runes. Real decreto 105/2008

ESTUDI DE GESTIÓ DE RESIDUS

Enderroc, Rehabilitació,
Ampliació

REAL DECRETO 210/2018, Programa de prevenció i gestió de residus i recursos de Catalunya (PRECAT20)
REAL DECRETO 105/2008, Regulador de la producció i gestió de residus de construcció i enderroc

tipus
quantitats
codificació

DECRET 89/2010 (derogat parcialment i modificat), pel que s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya (PROGROC), es regula la producció i gestió dels residus de la construcció i demolició, i el cànon sobre la deposició controlada dels residus de la construcció.

DECRET 21/2006 Adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència als edificis

IDENTIFICACIÓ DE L'EDIFICI

Obra:	PAE PER CANVI D'US DE COBERT AGRICOLA EXISTENT		
Situació:	MAS SAULOT S/N		
Municipi:	PLAU SATOR	Comarca:	BAIX EMPORDA

AVALUACIÓ I CARACTERÍSTIQUES DELS RESIDUS

Materials d'excavació (es considerin o no residus, mesurats sense esponjament)

Codificació residus LER	Pes	Volum
Ordre MAM/304/2002		
grava i sorra compacta	0,00	0,00
grava i sorra solta	0,00	0,00
argiles	0,00	0,00
terra vegetal	0,00	0,00
pedraple	0,00	0,00
terres contaminades 170503	0,00	0,00
altres	0,00	0,00
totals d'excavació	0,00 t	0,00 m³

Destí de les terres i materials d'excavació

Els materials d'excavació que es reutilitzin a la mateixa obra o en una altra d'autoritzada, no es consideren residu sempre que el seu nou ús pugui ser acreditat. En una mateixa obra poden coexistir terres reutilitzades i terres portades a abocador	no es considera residu:		és residu:	
	reutilització		a l'abocador	
	mateixa obra	altra obra		
	-	-	SI	

Residus d'enderroc

Codificació residus LER	Pes/m ² (tones/m ²)	Pes (tones)	Volum aparent/m ² (m ³ /m ²)	Volum aparent (m ³)
Ordre MAM/304/2002				
obra de fàbrica 170102	0,542	0,000	0,512	0,000
formigó 170101	0,084	0,000	0,062	0,000
petris 170107	0,052	0,000	0,082	0,000
metalls 170407	0,004	0,000	0,001	0,000
fustes 170201	0,023	0,000	0,066	0,000
vidre 170202	0,001	0,000	0,004	0,000
plàstics 170203	0,004	0,000	0,004	0,000
guixos 170802	0,027	0,000	0,004	0,000
betums 170302	0,009	0,000	0,001	0,000
fibrociment 170605	0,010	0,000	0,018	0,000
definir altres:	-	0,000	-	0,000
altre material 1	0,000	0,000	0,000	0,000
altre material 2	0,000	0,000	0,000	0,000
totals d'enderroc	0,7556	0,00 t	0,7544	0,00 m³

Residus de construcció

Codificació resi	Pes/m ² (tones/m ²)	Pes (tones)	Volum aparent/m ² (m ³ /m ²)	Volum aparent (m ³)
Ordre MAM/304/2002				
sobrants d'execució	0,0500	3,4783	0,0896	3,6276
obra de fàbrica 170102	0,0150	1,4837	0,0407	1,6484
formigó 170101	0,0320	1,4768	0,0261	1,0550
petris 170107	0,0020	0,3183	0,0118	0,4779
guixos 170802	0,0039	0,1590	0,0097	0,3937
altres	0,0010	0,0405	0,0013	0,0527
embalatges	0,0380	0,1728	0,0285	1,1555
fustes 170201	0,0285	0,0489	0,0045	0,1823
plàstics 170203	0,0061	0,0640	0,0104	0,4192
paper i cartró 170904	0,0030	0,0336	0,0119	0,4811
metalls 170407	0,0004	0,0263	0,0018	0,0729
totals de construcció		3,65 t		4,78 m³

INVENTARI DE RESIDUS PERILLOSOS.

Dins l'obra s'han detectat aquests residus perillosos, els quals es separaran i gestionaran per separat per evitar que contaminin altres residus

Materials de construcció que contenen amiant	-	altres	especificar	-
Residus que contenen hidrocarburs	-		especificar	-
Residus que contenen PCB	-		especificar	-
Terres contaminades	-		especificar	-

MINIMITZACIÓ

PROJECTE. durant l'elaboració del projecte s'han pres les següents mesures per tal de minimitzar els residus

1.- S'ha previst reutilitzar en obra parts dels materials que es retiren	-
2.- S'han optimitzat les seccions resistents de pilars, jàsseres, parets, fonaments, etc.	-
3.- L'adequació de l'edifici al terreny, genera un equilibri de moviments de terres	-
4.- El sistema constructiu és industrialitzat i prefabricat, es munta en obra sense generar gairebé residus	-
5.-	-
6.-	-

OBRA. a l'obra es duran a terme les accions següents

1.- Emmagatzematge adient de materials i productes	-
2.- Conservació de materials i productes dins el seu embalatge original fins al moment de la seva utilització	-
3.- Els materials granulars (graves, sorres, etc.) es dipositaran en contenidors rígids o sobre superfícies dures	-
4.-	-
5.-	-
6.-	-

ELEMENTS DE CONSTRUCCIÓ REUTILITZABLES

fusta en bigues reutilitzables	0,00 t	0,00 m ³
fusta en llates, tarimes, parquets reutilitzables o reciclables	0,00 t	0,00 m ³
acer en perfils reutilitzables	0,00 t	0,00 m ³
altres :	0,00 t	0,00 m ³
Total d'elements reutilitzables	0,00 t	0,00 m³

GESTIÓ (obra)

Terres

Excavació / Mov. terres	Volum m ³ (+20%)	Reutilització (m ³)		Terres per a l'abocador volum aparent (m ³)
		a la mateixa obra	a altra autoritzada	
grava i sorra compacta	0,0	0,00	0,00	0,00
grava i sorra solta	0,0	0,00	0,00	0,00
argiles	0,0	0,00	0,00	0,00
terra vegetal	0,0	0,00	0,00	0,00
pedrapie	0,0	0,00	0,00	0,00
altres	0,0	0,00	0,00	0,00
terres contaminades	0,0			0,00
Total	0,0	0,00	0,00	0,00

SEPARACIÓ DE RESIDUS A OBRA. Cal separar individualitzadament en les fraccions següents si la generació per cadascú d'ells a l'obra supera les quantitats que segueixen

R.D. 105/2008	tones	Projecte	cal separar	tipus de residu
Formigó	80	1,48	no	inert
Maons, teules i ceràmics	40	1,48	no	inert
Metalls	2	0,03	no	no especial
Fusta	1	0,05	no	no especial
Vidres	1	0,00	no	no especial
Plàstics	0,50	0,03	no	no especial
Paper i cartró	0,50	0,03	no	no especial
Especials*	inapreciable	inapreciable	si	especial

* Dins els residus especials hi ha inclosos els envasos que contenen restes de matèries perilloses, vernissos, pintures, disolvents, desencofrants, etc... I els materials que hagin estat contaminats per aquests. Tot i ser difícilment quantificables, estan presents a l'obra i es separaran i tractaran a part de la resta de residus

Malgrat no ser obligada per tots els tipus de residus, s'han previst operacions de destrua i recollida selectiva dels residus a l'obra en contenidors o espais reservats pels següents residus

	R.D. 105/2008	projecte*
Inerts		
Contenedor per Formigó	no	si
Contenedor per Ceràmics (maons,teules...)	no	si
No especials		
Contenedor per Metalls	no	no
Contenedor per Fustes	no	no
Contenedor per Plàstics	no	no
Contenedor per Vidre	no	no
Contenedor per Paper i cartró	no	no
Contenedor per Guixos i altres no especials	no	no
Especials		
Peril·losos (un contenidor per cada tipus de residu especial)	si	si

* A la cel·la projecte apareixen per defecte les dades del R.D. 105/2008. Es permet la possibilitat d'incrementar les fraccions que se separen, per poder-ne millorar la gestió, però en cap cas es permet no separar si el R.D. ho obliga.

ESTUDI DE GESTIÓ DE RESIDUS

Enderroc, Rehabilitació, Ampliació

gestió fora obra
pressupost

GESTIÓ (fora obra) els residus es gestionaran fora d'obra a:

Degut a la manca d'espai, les operacions de separació de residus les realitzarà fora de l'obra un gestor autoritzat				-
Instal·lacions de reciclatge i/o valorització				-
Dipòsit autoritzat de terres, enderroc i runes de la construcció				-
Tipus de residu i Nom, adreça i codi de gestor del residu				
tipus de residu	gestor	adreça	codi del gestor	

PRESSUPOST

S'ha considerat pel càlcul del pressupost estimatiu:	Costos*	
Les previsions de separació de l'apartat de gestió i:	Classificació a obra: entre 12-16 €/m ³	12,00
Un esponjament mig de tot tipus de residu del 35%	Transport: entre 5-8 €/m ³ (mínim 100 €)	5,00
La distància mitjana a l'abocador: 15 Km	Abocador: runa neta (separada): entre 4-10 €/m ³	4,00
Els residus especials i perillosos en bidons de 200 l.	Abocador: runa bruta (barrejat): entre 15-25 €/m ³	15,00
Contenidors de 5 m ³ per a cada tipus de residu	Especials**: num. transports a 200 €/transport	0
Lloguer de contenidors inclòs en el preu	Gestor terres: entre 5-15 €/m ³	5,00
La gestió de terres inclou la seva caracterització***	Gestor terres contaminades: entre 70-90 €/m ³	70,00

* Els preus recollits per l'OCT s'han obtingut dels abocadors i valoritzadors de Catalunya, que han subministrat dades (2008-2009)

** Malgrat ser de difícil quantificació, sempre hi haurà residus especials a obra, per tant sempre caldrà una previsió de nombre de transports per la seva correcta gestió

*** La caracterització de terres o de qualsevol residu, permet saber amb exactitud quins elements contaminants o no, i amb quines proporcions hi són presents (dins el cost s'ha previst una caracterització, independentment del volum de terres. Cost de cada caracterització 1.000 euros)

RESIDU	Volum	Classificació	Transport	Valoritzador / Abocador	
Excavació	m ³ (+20%)	12,00 €/m ³	5,00 €/m ³	5,00 €/m ³	70,00 €/m ³
Terres	0,00	-	-	0,00	-
Terres contaminades	0,00	-	-	-	0,00

Construcció	m ³ (+35%)			runa neta	runa bruta
				4,00 €/m ³	15,00 €/m ³
Formigó	1,42	17,09	7,12	5,70	-
Maons i ceràmics	2,23	26,70	11,13	8,90	-
Petris barrejats	0,65	-	3,23	-	9,68

Metalls	0,10	-	0,49	-	1,48
Fusta	0,25	-	1,23	-	3,69
Vidres	0,00	-	-	-	0,00
Plàstics	0,57	-	2,83	-	8,49
Paper i cartró	0,65	-	3,25	-	9,74
Guixos i no especials	0,60	-	3,01	-	9,04

Altres	0,00	0,00	-	-	-
Perillosos Especials	0,00	0,00	-	-	0,00

6,46 43,79 100,00 14,60 42,11

Elements Auxiliars

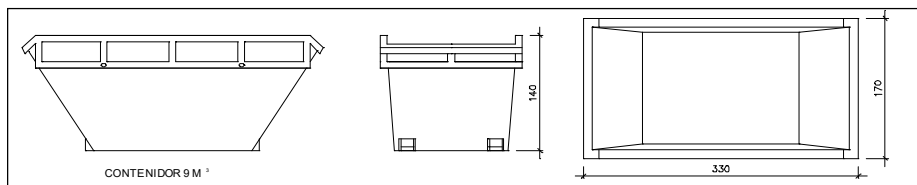
Casetes d'emmagatzematge	0,00
Compactadores	0,00
Matxucadora de petris	0,00
Altres tipus de contenidors (per contenir líquids, beurades de formigó, etc.)	0,00
	0,00
	0,00

El pressupost estimatiu de la gestió de residus és de : 200,51 €

El volum dels residus és de : 6,46 m³

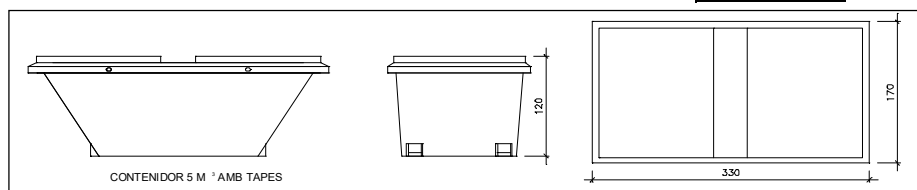
El pressupost de la gestió de residus és de : 200,00 euros

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA. INSTAL·LACIONS PREVISTES : TIPUS I DIMENSIONS DE CONTENIDORS DE RESIDUS PER OBRES



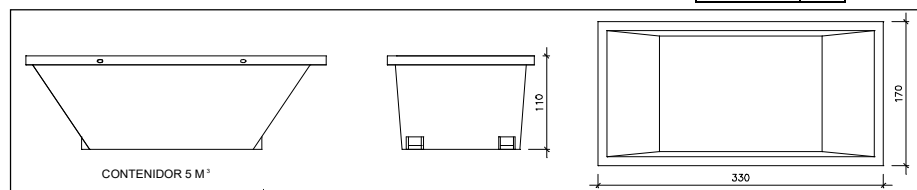
Contenedor 9 m³. Apte per a formigó, ceràmics, petris i fusta

unitats	-
---------	---



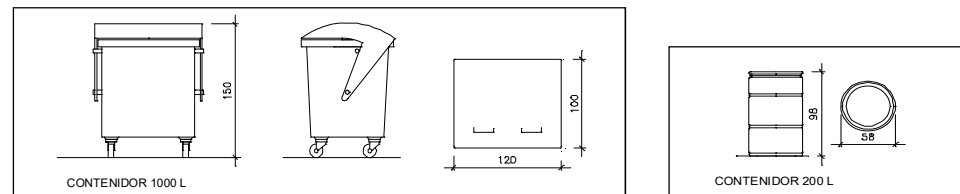
Contenedor 5 m³. Apte per a plàstics, paper i cartró, metalls i fusta

unitats	-
---------	---



Contenedor 5 m³. Apte per a formigó, ceràmics, petris, fusta i metalls

unitats	-
---------	---



Contenedor 1000 L. Apte per a paper i cartró, plàstics

unitats	-
---------	---

Bidó 200 L. Apte per a residus especials

unitats	-
---------	---

El **Reial Decret 105/2008**, estableix que cal facilitar plànols de les instal·lacions previstes per a emmagatzematge, maneig, separació i altres operacions de gestió dels residus dins l'obra, si s'escau.

Donada la tipologia del projecte i per tal de no duplicar informació, aquests plànols d'instal·lacions previstes són a:

Estudi de Seguretat i Salut	-
Annex 1 d'aquest Estudi de Gestió de Residus	-

Posteriorment aquests plànols poden ser objecte d'adaptació a les característiques particulars de l'obra i els seus sistemes d'execució, previ acord de la direcció facultativa.

A més dels elements descrits, tal i com consta al pressupost, a l'obra hi haurà altres instal·lacions com :

Casetes d'emmagatzematge	-
Compactadores	-
Matxucadora de petris	-
Altres tipus de contenidors (per contenir líquids, beurades de formigó, etc..)	-
	-

Les operacions destinades a la tria, classificació, transport i disposició dels residus generats a obra, s'ajustaran al que determina el Pla de Gestió de Residus elaborat per el Contractista, aprovat per la Direcció Facultativa i acceptat per la Propietat.

Aquest Pla ha estat elaborat en base a l'Estudi de Gestió de Residus, que s'inclou al projecte.

Si degut a modificacions en l'execució de l'obra o d'altres, cal fer modificacions a la gestió en obra dels residus, aquestes modificacions es documentaran per escrit i seran aprovades si s'escau per la Direcció Facultativa i se'n donarà comunicació per a la seva acceptació a la Propietat.

ESTUDI DE GESTIÓ DE RESIDUS

Enderroc, Rehabilitació,
Ampliació

dipòsit

IMPORT A DIPOSITAR DAVANT DEL GESTOR DE RESIDUS COM A GARANTIA DE LA GESTIÓ DE RESIDUS

DIPOÏT SEGONS REAL DECRETO 210/2018

Per les característiques del projecte, de com s'executarà l'obra i donades les operacions de minimització abans descrites, el càlcul inicial de generació de residus, a efectes del càlcul del dipòsit, s'estima que es podrà reduir en un percentatge del:

	Previsió inicial de l'Estudi	% de reducció per minimització	Previsió final de l'Estudi
Total excavació (tones)	0,00 T		0,00 T
Total construcció i enderroc (tones)	3,65 T	0,00 %	3,65 T

Càlcul del dipòsit			
Residus d'excavació */ **	0 T	11 euros/T	0,00 euros
Residus de construcció i enderroc **	3,65 T	11 euros/T	40,15 euros
PES TOTAL DELS RESIDUS			3,7 Tones
Total dipòsit ***			150,00 euros

* Es recorda que les terres i pedres d'excavació que es reutilitzin en la mateixa obra o en una altra d'autoritzada no es consideren residu i per tant NO s'han d'incloure en el càlcul del dipòsit.

**Trasvassar les dades dels totals d' excavació i construcció de la Previsió final de L'Estudi (apartat superior)

***Dipòsit mínim 150€

4 PRESSUPOST

Es planteja la reforma per canvi d'ús del cobert agrícola existent de 400,74 m².

El pressupost d'execució material de referència s'ha calculat d'acord amb el mètode simplificat del càlcul del pressupost de referència del COAC i CAAT de Girona:

$$Pr = 400,74\text{m}^2 \times 677 \text{ (Mb)} \times 0,95 \text{ (Cg)} \times 0,3 \text{ (Ct)} \times 1 \text{ (Cq)} \times 2 \text{ Cu} = \mathbf{154.641,55 \text{ €}}$$

El pressupost d'execució material del present projecte ascendeix a la quantitat de CENT-CINQUANTA-QUATRE MIL SIS-CENTS-QUARANTA-UN AMB CINQUANTA-CINC Euros.

Palau Sator, Febrer 2026

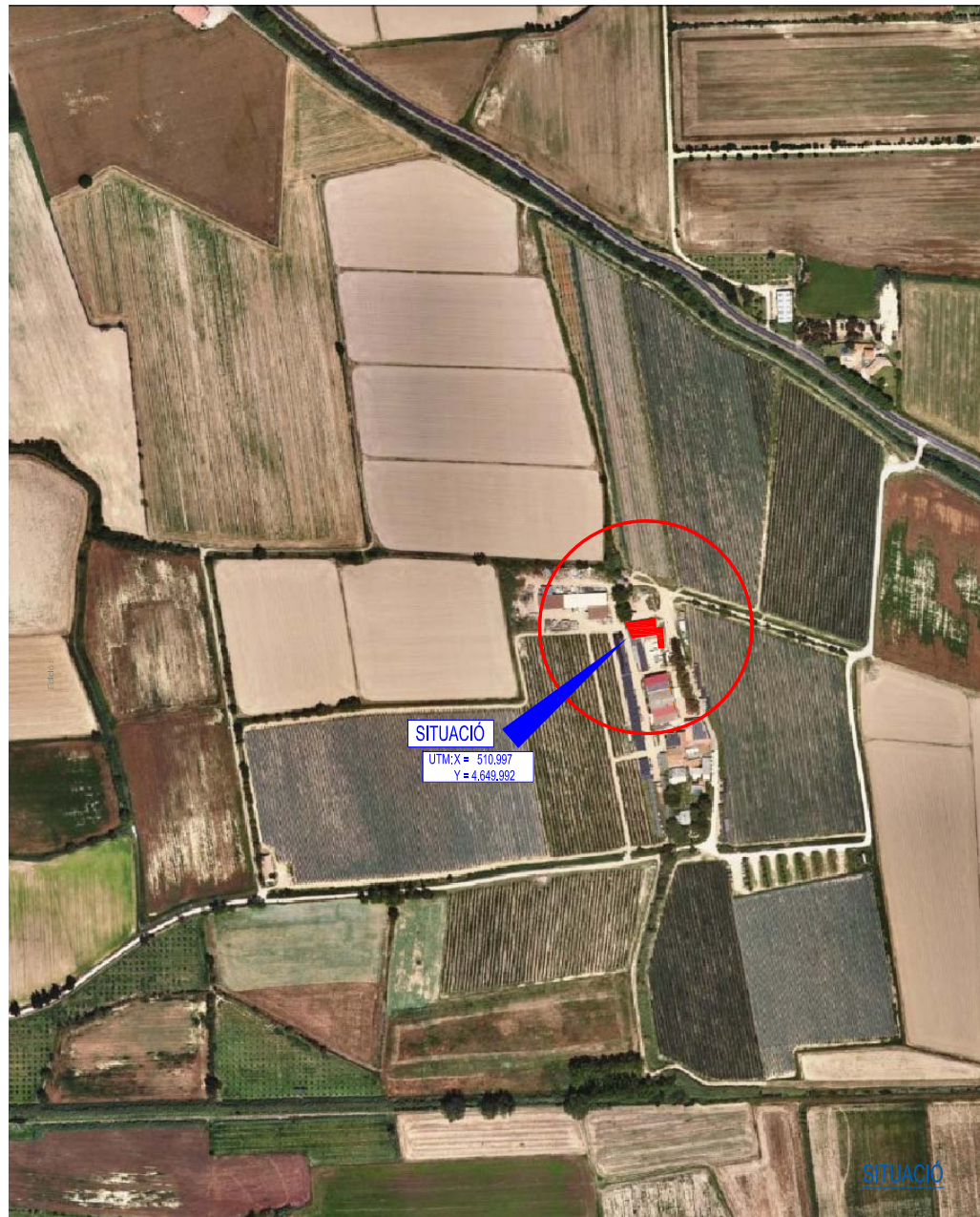
L'Enginyer Agrònom



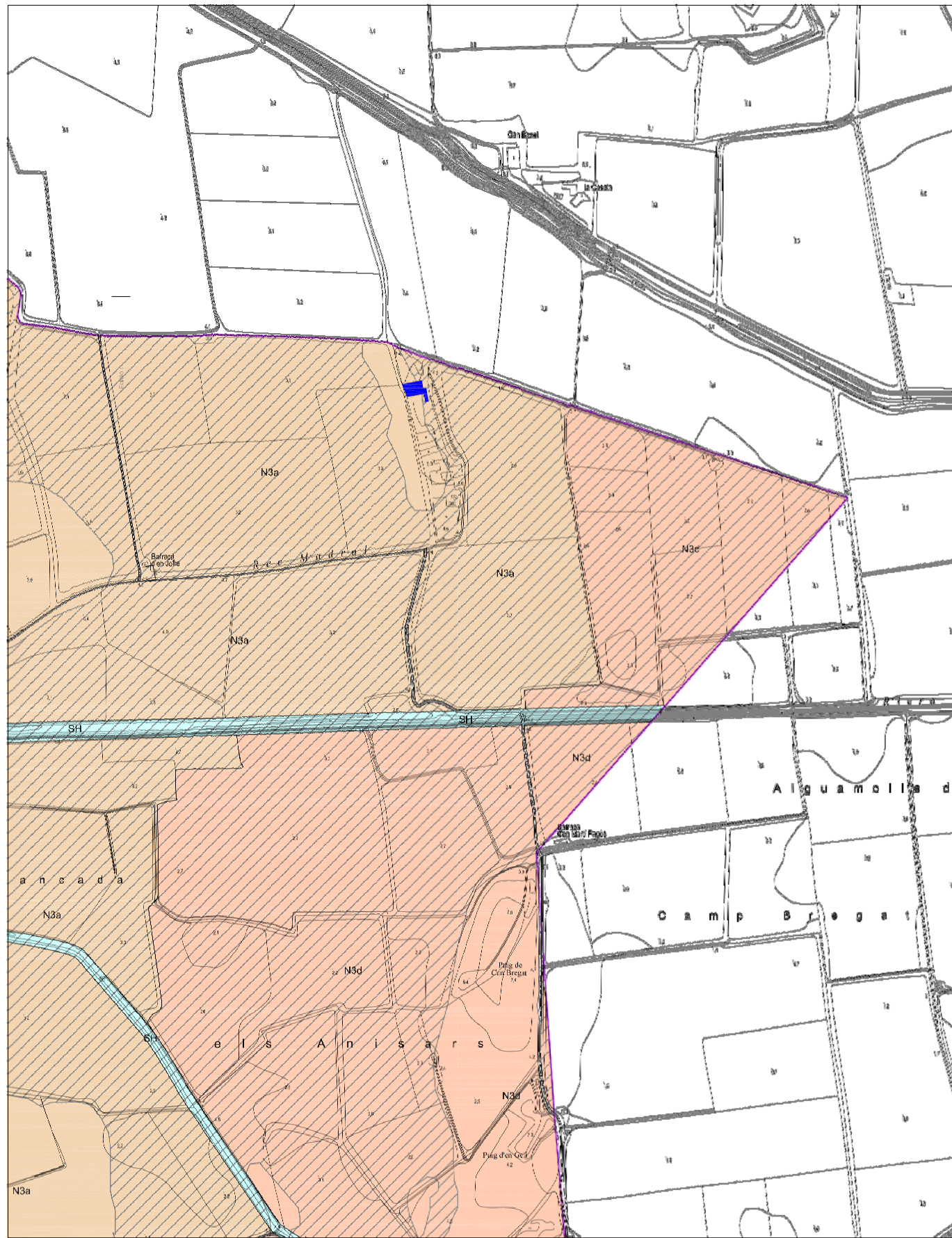
Llorenç Frigola i Vidal(Col nº491 del C.O.E.A.C.)

INDEX DE PLÀNOLS

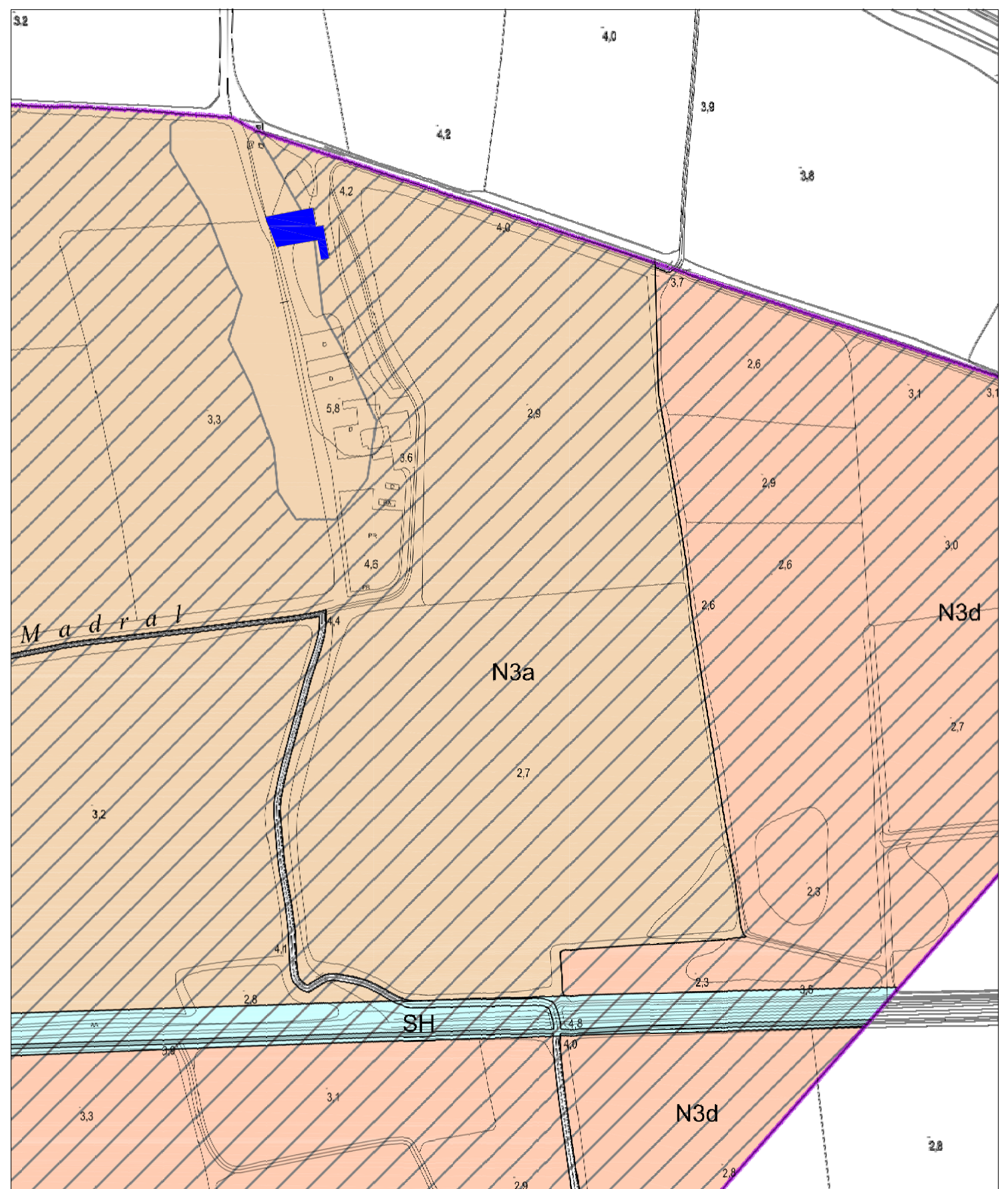
- 01 EMPLAÇAMENT I SITUACIÓ
- 02 ESTAT ACTUAL
- 03 PROPOSTA



	PROJECTE ACTUACIÓ ESPECÍFICA CANVI D'ÚS DE COBERT AGRÍCOLA EXISTENT A ALLOTJAMENT PER PERSONES TREBALLADORES TEMPORERES			01 Full: 1 de 1	
	Emplaçament: Mas La Rescosa, s/n - 17257 Gualta				
	Plànol: SITUACIÓ I EMLAÇAMENT, PLANTA I ALÇATS				
	Escala: A2: 1/5000 A4: 1/10000 FEBRER 2026				
Promotor: Agroalimentària Mas Saulot SL	Expedient: PB	Revisió:	Projecte:	LLORENÇ FRIGOLA VIDAL	



SITUACIÓ



EMPLAÇAMENT

Cuadro de superficies

Observaciones

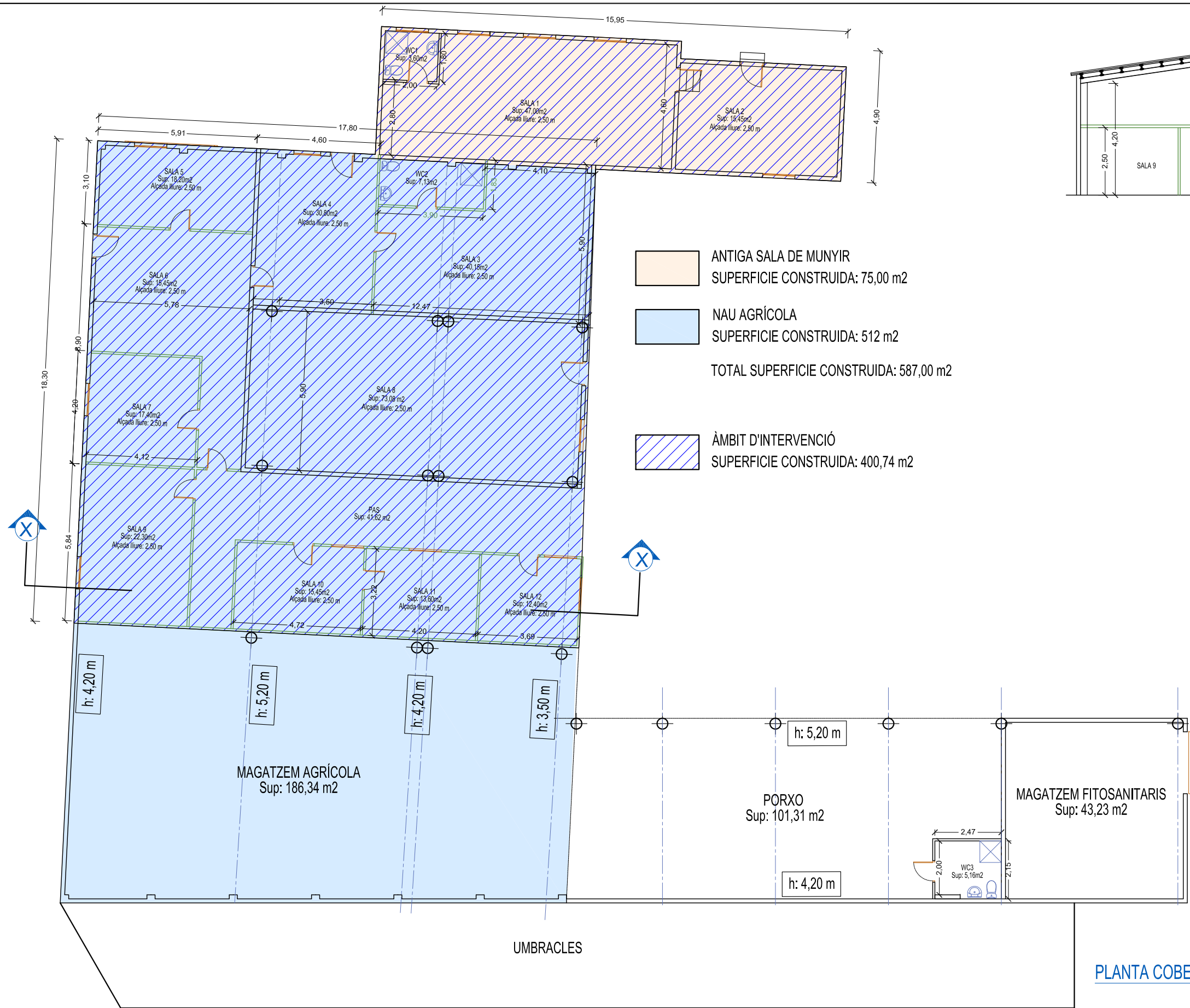
0 m 125 m 250 m

Escala gráfica E.: 1/5000

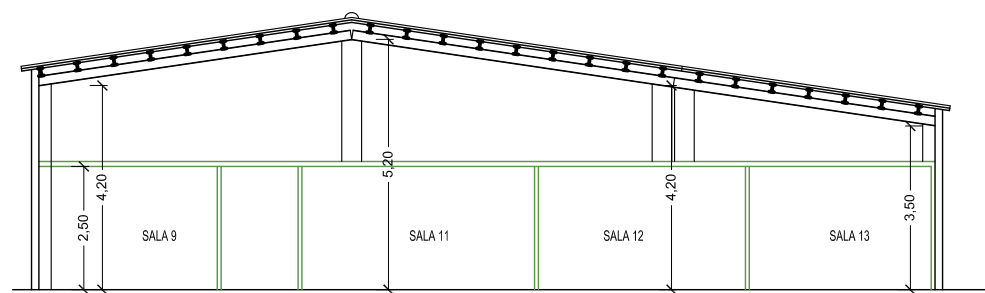
Original A2

PROYECTO ACTUACIÓN ESPECÍFICA CANVI D'ÚS DE COBERT AGRÍCOLA EXISTENT A ALLOTJAMENT PER PERSONES TREBALLADORES TEMPORERES				01-1	
Emplaçament: Mas La Resdosa, s/n - 17257 Guàrdia					
SITUACIÓ I EMLAÇAMENT SOBRE POUM					
Escala: A2: 1/5000 A4: 1/10000 FEBRER 2026					
Promotor: Agroalimentaria Mas Saulot SL		Expedient: PB Revisió:		Full: de Projecte: LLORENC FRIGOLA VIDAL	

Usuari: Z:\00_DISEÑOS\MAS SAULOT\2026_LEGALITZACIÓ_COBERTS\0_DWG\01_SITUACIÓ.DWG



- ANTIGA SALA DE MUNYIR
SUPERFICIE CONSTRUÏDA: 75,00 m²
- NAU AGRÍCOLA
SUPERFICIE CONSTRUÏDA: 512 m²
- TOTAL SUPERFICIE CONSTRUÏDA: 587,00 m²**
- ÀMBIT D'INTERVENCIÓ
SUPERFICIE CONSTRUÏDA: 400,74 m²



SECCIÓ XX E. 1/150

ÀMBIT INTERVENCIÓ QUADRE SUPERFÍCIES ÚTILS ESTAT ACTUAL	
ESTANÇA	SUPERFICIE (m ²)
SALA 1	47,00
SALA 2	15,45
SALA 3	40,15
SALA 4	30,80
SALA 5	18,20
SALA 6	15,45
SALA 7	17,40
SALA 8	73,08
SALA 9	22,30
SALA 10	15,41
SALA 11	16,30
SALA 12	12,40
WC 1	3,60
WC 2	7,13
PAS EXTERIOR	36,66
TOTAL	371,33

PLANTA COBERT AGRÍCOLA E. 1/150

PROJECTE ACTUACIÓ ESPECÍFICA
CANVI D'ÚS DE COBERT AGRÍCOLA EXISTENT
A ALLOTJAMENT PER PERSONES TREBALLADORES TEMPORERES

Emplaçament, Mas La Resclosa, s/n - 17257 Gualta

Plànol, ESTAT ACTUAL COBERT AGRÍCOLA

Escala A3: 1/150 A4: 1/175 FEBRER 2026

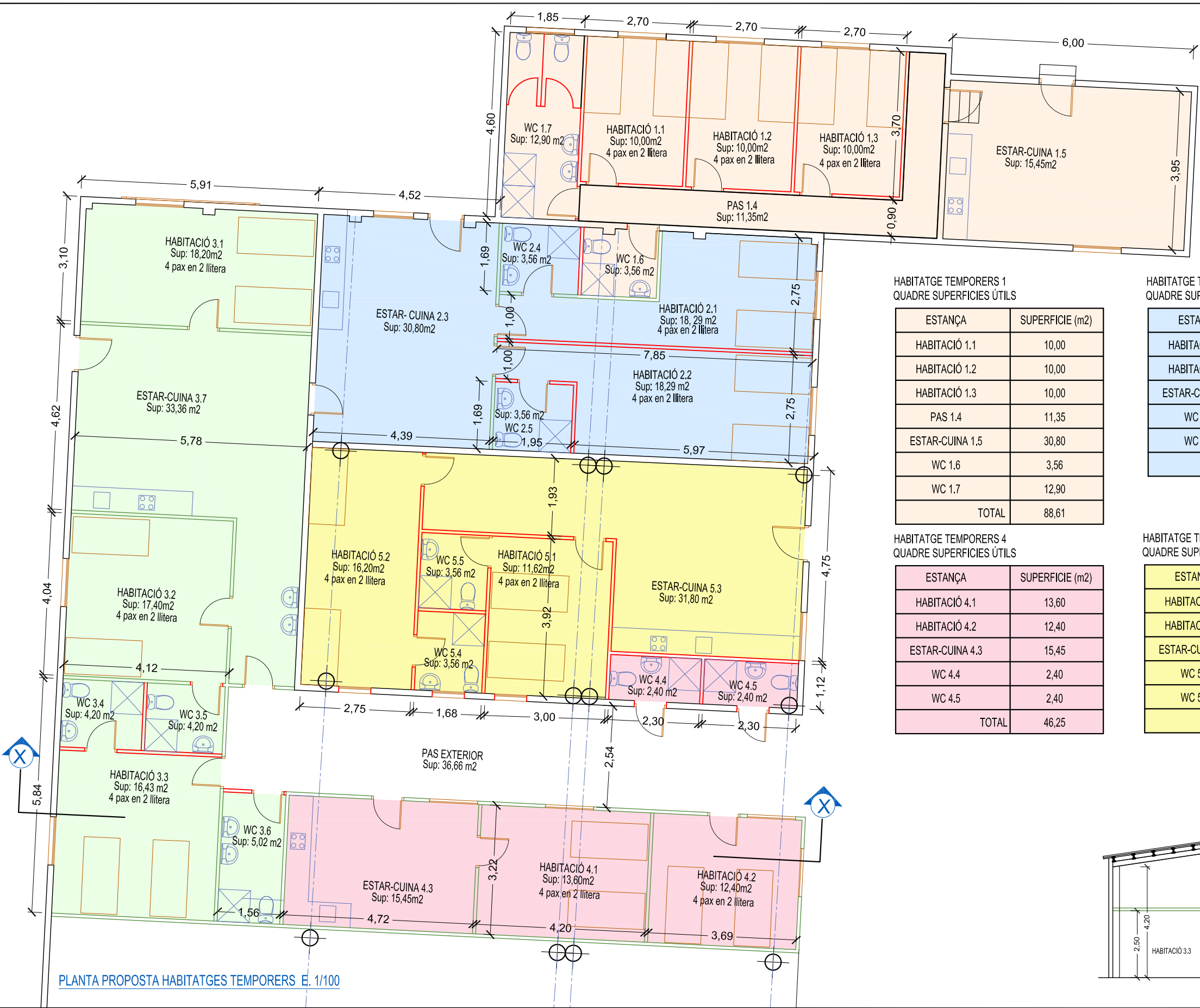
Promotor, Agroalimentaria Mas Saulot SL

Expedient :PB Revisió : Projecte:

GEI-2A

GRUPO EUROPEO DE INGENIERIA AGROALIMENTARIA Y AMBIENTAL
get-2a@gei-2a.com www.gei-2a.com
Enginyer Agrònom,
LLORCA FRIGOLA VIDAL
(cd. n.º 491)

02
Full: 1 de 1



PLANTA PROPOSTA HABITATGES TEMPORERS E. 1/100

HABITATGE TEMPORERS 1
QUADRE SUPERFÍCIES ÚTILS

ESTANÇA	SUPERFÍCIE (m2)
HABITACIÓ 1.1	10,00
HABITACIÓ 1.2	10,00
HABITACIÓ 1.3	10,00
PAS 1.4	11,35
ESTAR-CUINA 1.5	30,80
WC 1.6	3,56
WC 1.7	12,90
TOTAL	88,61

HABITATGE TEMPORERS 2
QUADRE SUPERFÍCIES ÚTILS

ESTANÇA	SUPERFÍCIE (m2)
HABITACIÓ 2.1	18,29
HABITACIÓ 2.2	18,29
ESTAR-CUINA 2.3	30,80
WC 2.4	3,56
WC 2.5	3,56
TOTAL	74,50

HABITATGE TEMPORERS 3
QUADRE SUPERFÍCIES ÚTILS

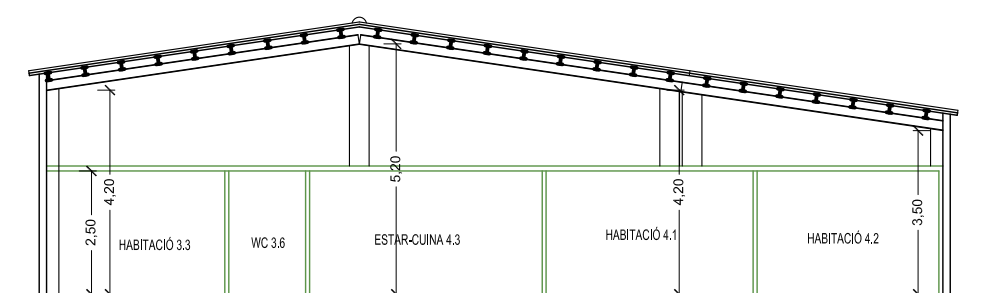
ESTANÇA	SUPERFÍCIE (m2)
HABITACIÓ 3.1	18,20
HABITACIÓ 3.2	17,40
HABITACIÓ 3.3	16,43
ESTAR-CUINA 3.7	33,36
WC 3.4	4,20
WC 3.5	4,20
WC 3.6	5,02
TOTAL	98,81

HABITATGE TEMPORERS 4
QUADRE SUPERFÍCIES ÚTILS

ESTANÇA	SUPERFÍCIE (m2)
HABITACIÓ 4.1	13,60
HABITACIÓ 4.2	12,40
ESTAR-CUINA 4.3	15,45
WC 4.4	2,40
WC 4.5	2,40
TOTAL	46,25

HABITATGE TEMPORERS 5
QUADRE SUPERFÍCIES ÚTILS

ESTANÇA	SUPERFÍCIE (m2)
HABITACIÓ 5.1	16,20
HABITACIÓ 5.2	11,62
ESTAR-CUINA 5.3	31,80
WC 5.4	3,56
WC 5.4	3,56
TOTAL	66,74



SECCIÓ XX E. 1/100

PROJECTE ACTUACIÓ ESPECÍFICA
CANVI D'ÚS DE COBERT AGRÍCOLA EXISTENT
A ALLOTJAMENT PER PERSONES TREBALLADORES TEMPORERES

Emplaçament, Mas La Resclosa, s/n - 17257 Gualta

Plànol, PLANTA DISTRIBUCIÓ I ALÇATS COBERTS

Escala A3: 1/150 A4: 1/175 FEBRER 2026

Promotor, Agroalimentaria Mas Saulot SL

Expedient :PB Revisió : Projecte:

GEI-2A

GRUPO EUROPEO DE INGENIERIA AGROALIMENTARIA Y AMBIENTAL
get-2a@gei-2a.com www.gei-2a.com
Enginyer Agrònom.

LLORCA FRIGOLA VIDAL
(cd. nº 491)

03
Full: 1 de 1