



# REHABILITACIÓ I AMPLIACIÓ DEL "MAS SABATER" I NOVA PISCINA

SANT MARÇAL DE QUARENTELLA - VILADEMULS (17468)

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA  
MAIG 2023

## **EIIP.1 DADES BÀSIQUES**

Estudi d'impacte i integració paisatgística del projecte bàsic de rehabilitació i ampliació del "Mas Sabater" i nova piscina a Sant Marçal de Quarentella en el terme municipal de Vilademuls (Pla de l'Estany).

---

### **Síntesi de l'actuació**

- Rehabilitació i ampliació del Mas Sabater.
  - Construcció d'una nova piscina
  - Manteniment dels espais de conreu de l'entorn i els boscos.
- 

### **Base legal**

Articles 19, 20, 21 i 22 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.

També cal tenir present els articles 47.3, 50 i 51 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'Agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i la seva modificació 3/2012, de 22 de febrer, i l'article 55 del Decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

---

### **Situació**

Masia aïllada situada a 1,7 kilòmetres al nord del veïnat de Sant Marçal de Quarentella, en el terme municipal de Vilademuls.

---

### **Coordenades del lloc**

UTM x	488.800
UTM y	4.665.800

---

### **Àmbit d'actuació**

DS Despoblat 5, Polígon 10, Parcel·la 5, amb referència cadastral 17232A010000050001XD i 17232A010000050000ZS, en endavant Finca 1, àmbit on es situen les construccions a rehabilitar.

Polígon 10, Parcel·la 4, amb referència cadastral 17232A010000040000ZE, en endavant Finca 2, àmbit on es situa una part petita de la piscina.

---

### **Accés a la Parcel·la**

L'accés a la finca, venint de Vilademuls, es fa a través de la carretera GIV-5132, on a través d'un camí de terra compactada, s'arriba fins a les construccions.

---

### **Superfície transformada**

Ocupació:	271,71 m <sup>2</sup> construccions + 52,50m <sup>2</sup> piscina
Superfície construïda:	565,50 m <sup>2</sup>
Superfície de finca:	Finca 1: 3,36 Ha
	Finca 2 : 1,37 Ha

---

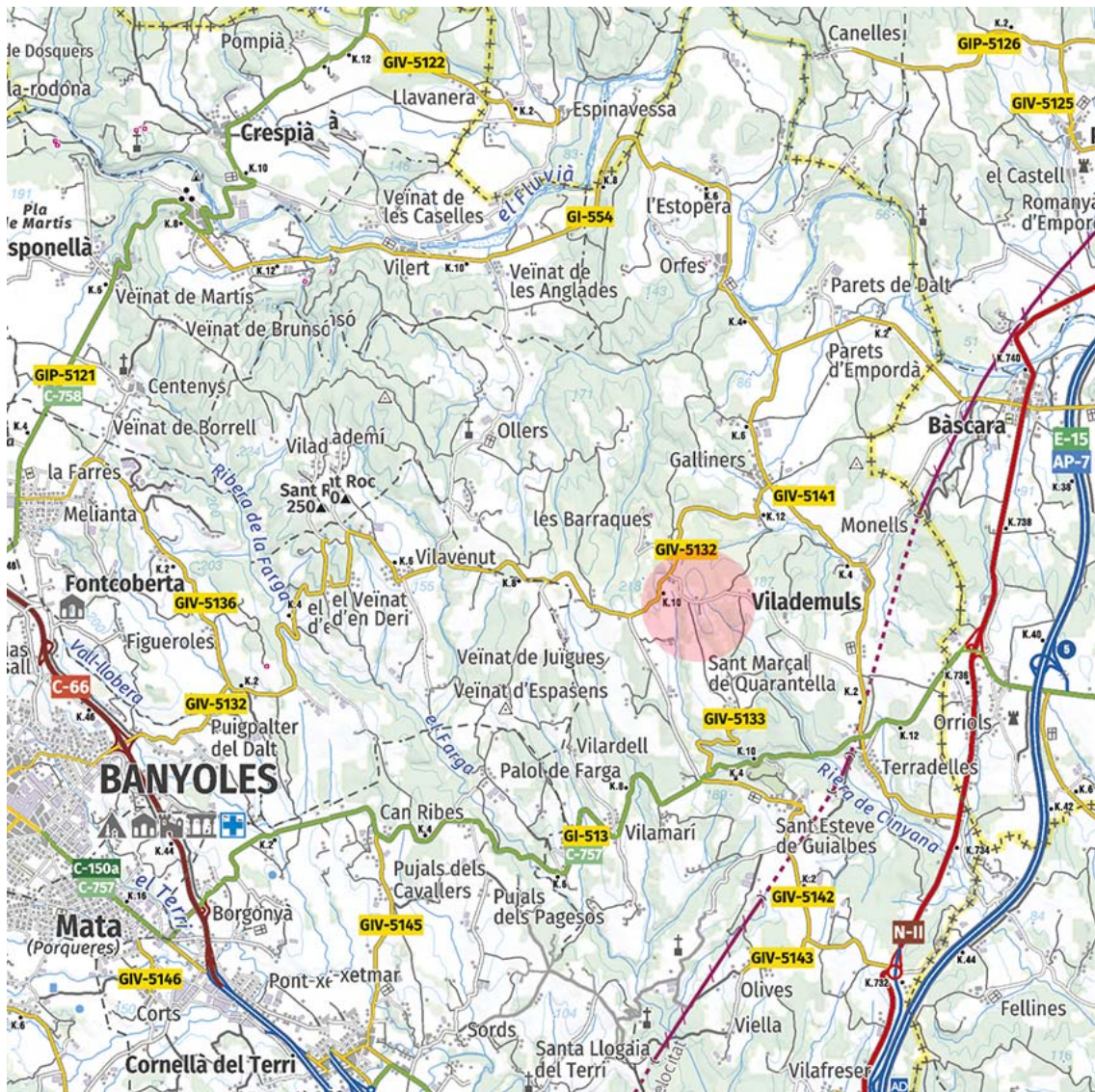
## Situació

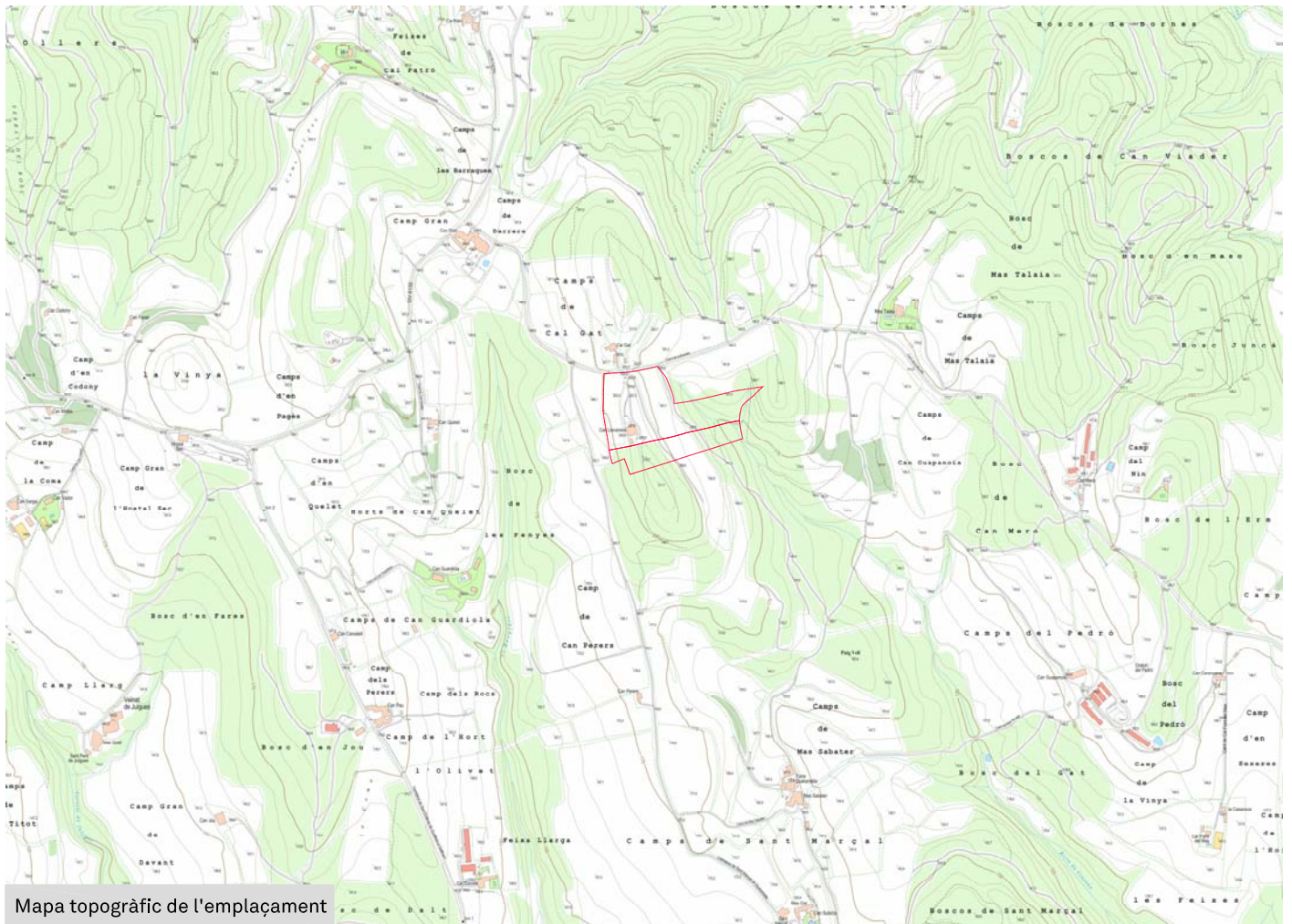


*Província : Girona*

*Comarca: Pla de l'Estany*

*Municipi: Vilademuls*





Mapa topogràfic de l'emplaçament



Mapa ortofoto de l'emplaçament

## **EIIP.2 PLANEJAMENT I INSTRUMENTS DEL PAISATGE**

### **2.1 PLANEJAMENT TERRITORIAL**

#### **Títol**

Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, aprovat en data 14 de Setembre de 2010 i publicat al DOGC en data 15 d'Octubre de 2010.

---

#### **Categoria**

El Pla territorial inclou la totalitat de la finca en la categoria de sòl de protecció territorial, sòl d'interès agrari i/o paisatgístic.

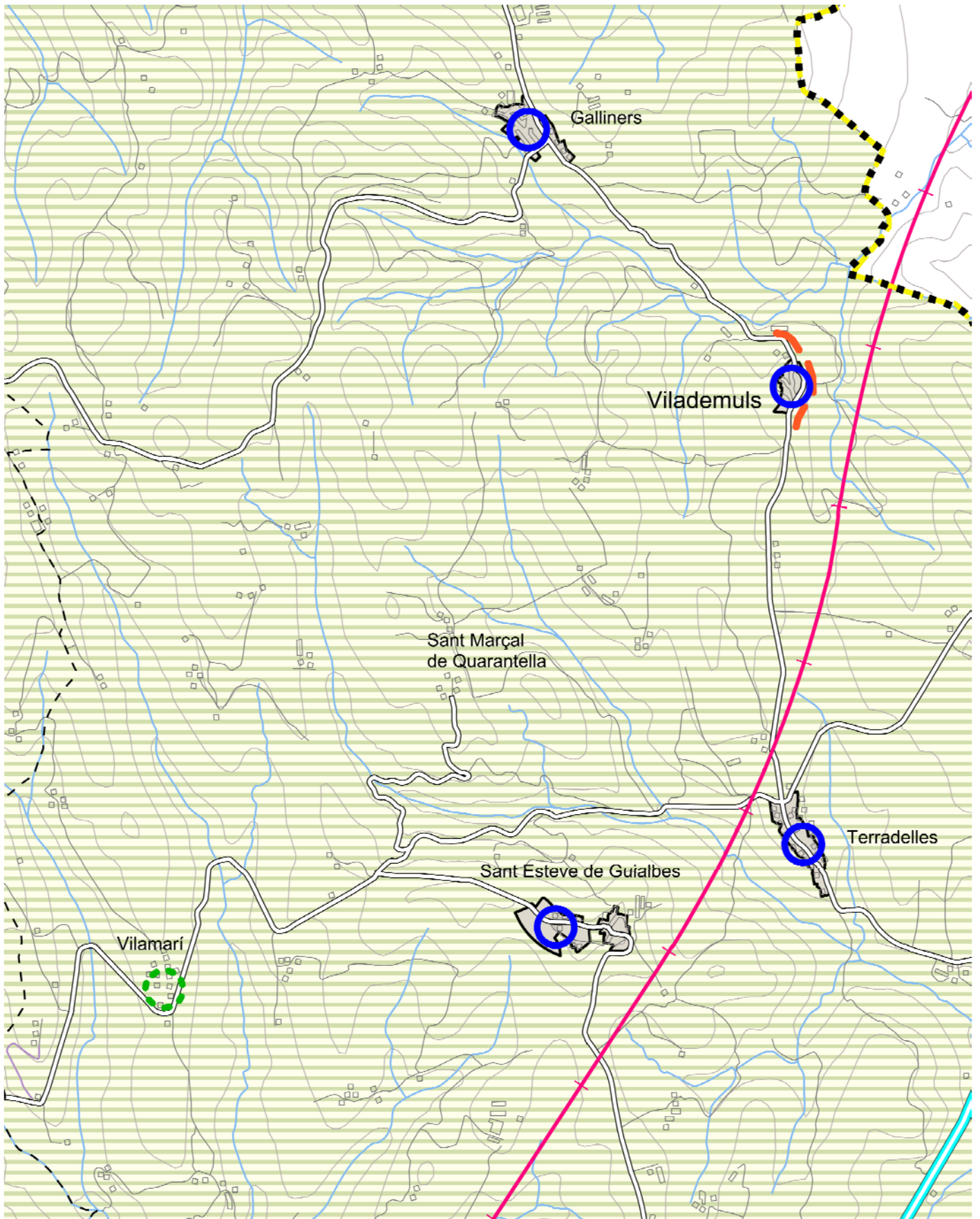
---

#### **Articulat**

Article 2.8.- Sòl de protecció territorial: definició.

Article 2.9.- Sòl de protecció territorial: regulació.

El sòl de protecció territorial resta subjecte a les limitacions que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010 i modificacions introduïdes en el Decret 3/2012).



**SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL**



Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic

## 2.2 PLANEJAMENT MUNICIPAL

### Títol

Pla d'Ordenació Urbana Municipal de Vilademuls (POUM) amb data d'aprovació definitiva 02/03/2017 i data de publicació 15/05/2017 i posteriors modificacions.

---

### Classificació

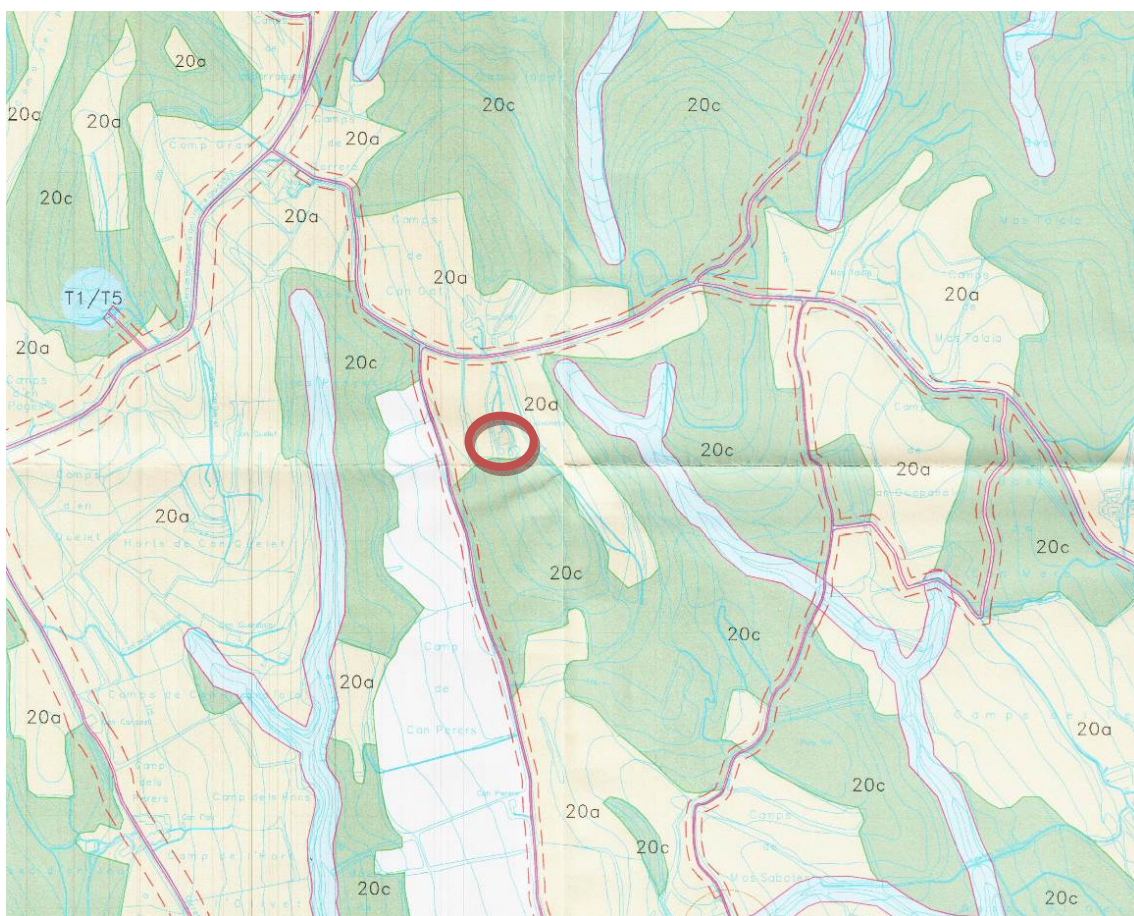
Sòl no urbanitzable

---

### Articulat

Actualment, Vilademuls no compta amb el Pla Especial del Catàleg de Masies i Cases Rurals aprovat definitivament i publicat. Existeix un Catàleg que està en tràmit, suspès per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona (CTUG) de 2 de març de 2017, fins que mitjançant un text refós s'incorporin una sèrie de prescripcions. En la data de finalització d'aquest document, no es té constància que aquest Text Refós hagi sigut presentat davant la CTUG.

Mentre no hi hagi el catàleg serà d'aplicació la normativa del POUM, articles 332 fins al 334.



Sòl no urbanitzable

Rústic comú

20a Rústic o erm comú / 20c Forestal comú



## 2.3 CATÀLEG DEL PAISATGE

### Títol

Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines, aprovat definitivament el 23 de novembre de 2010.

---

### Unitat de Paisatge

Terraprim (UP-21)

---

### Avaluació del paisatge

#### Debilitats

Lloc de pas d'infraestructures de transport de gran capacitat algunes de les quals formen part del denominat corredor viari i ferroviari mediterrani: AP-7, N-II i TAV. Les quals parteixen els Terraprim en dos zones i intensifiquen la seva fragmentació.

Insuficients projectes de posada en valor del paisatge agrari amb objectius turístics.

Risc d'incendi forestal per l'abandonament de certes pràctiques agrosilvopastorals.

Part del patrimoni històric-arquitectònic no assoleix el seu òptim pel que fa a l'estat de conservació, a la seva senyalització i a la incorporació d'itineraris convenientment articulats i documentats.

#### Fortaleses

El paisatge dels Terraprim es caracteritza pel relatiu equilibri existent entre l'espai que ocupen els usos agrícoles, d'una banda, i la zona recoberta per vegetació espontània, de l'altra.

La variabilitat entre les àrees agrícoles i forestals aturonades és complementada amb tot un reguitzell de petits nuclis rurals que han contribuït a enriquir el paisatge cultural que caracteritza la zona.

La funció connectora, tant ecològica com paisatgística, dels paisatges fluvials del Ter i del Fluvià.

Un ric patrimoni arquitectònic amb bones mostres tant als nuclis urbans històrics com als seus entorns rurals i naturals.

---

### Objectius de qualitat

Uns nuclis que conformen el patró d'assentament dels Terraprim (Crespià, Esponellà, Vilademuls, Vilaür, Galliners, Vilafreser, Camallera, Gaüses, Llampaiés, Vilavenut, Sant Marçal de Quarantella, Sant Esteve de Guialbes, Orfes, Espinavessa, Vilademí, veïnat d'en Deri, Perles, Viella, Arenys d'Empordà, Vilamarí, Parets d'Empordà i les Olives), preservats i revaloritzats, mantinguts com a referents visuals i identitaris de qualitat.

Impulsar la inclusió als Catàlegs de Béns del POUM de Vilademuls, o altres figures de protecció del planejament municipal, de les fileres d'arbres de l'entrada a Orfes.

Un sistema d'infraestructures lineals conformat per l'AP-7, la N-II, l'eix ferroviari Portbou-Hostalric i el TAV que no generi fractures en el territori i on la seva implantació correspongui a criteris d'integració paisatgística.

Unes àrees especialitzades d'ús industrial, logístic, comercial, d'oci o d'altres usos terciaris, ubicades en zones visuals no preferents i dissenyades tenint en compte la integració en l'entorn.

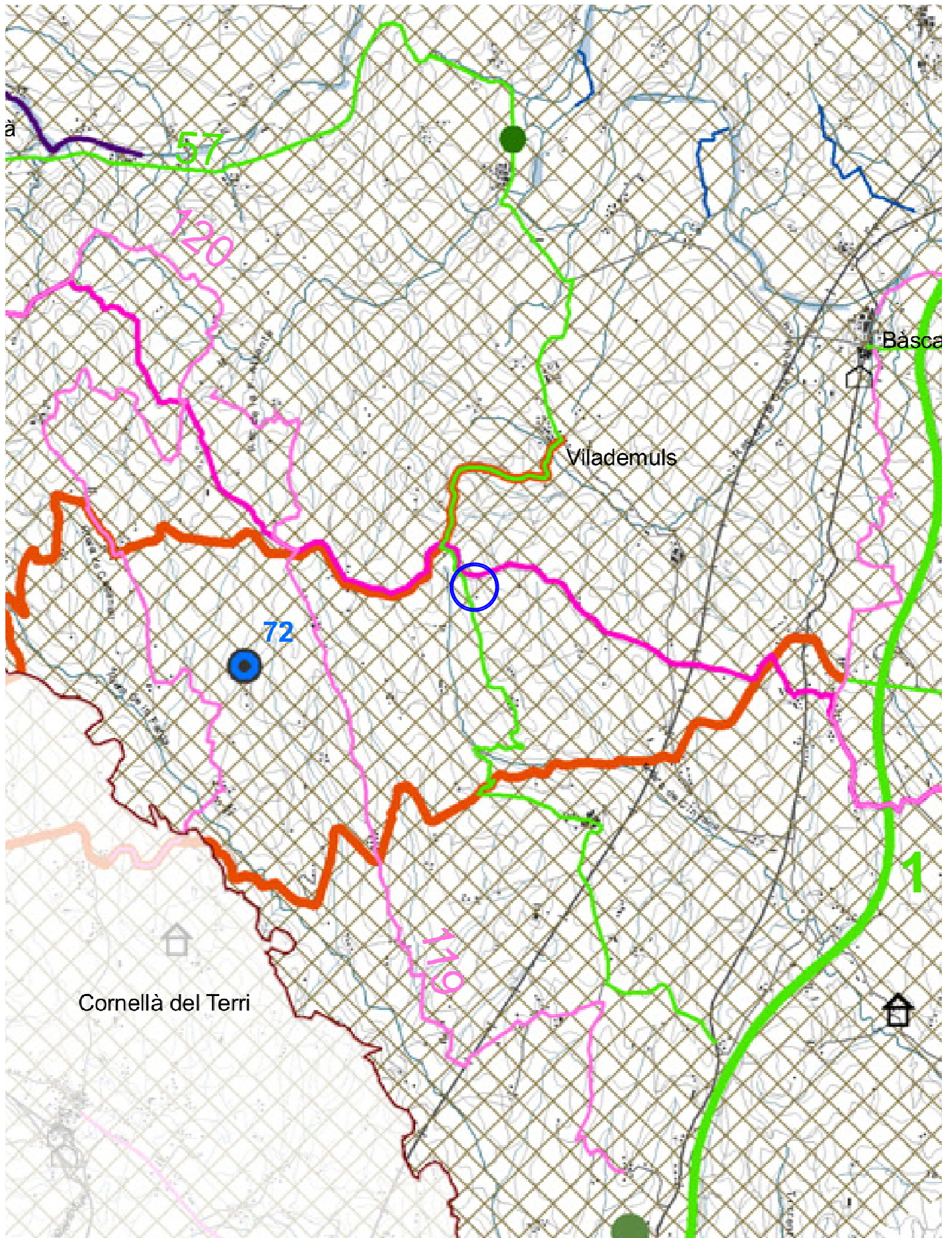
Un paisatge forestal conformat principalment per alzines i pins, així com roure martinenc, preservat en els seus límits i mantingut en la seva relació amb les zones de conreu.

Un paisatge agroforestal preservat i ben gestionat que mantingui la diversitat d'elements que el caracteritzen i el doten d'identitat pròpia.

Uns paisatges fluvials del Fluvià i el Ter ben conservats i revaloritzats com a identificadors del paisatge i reforçats en el seu paper de connector paisatgístic i d'espai d'oci i gaudi social.

Un sistema de canals de Sant Jordi al Ter (Medinyà, Cervià de Ter, Sant Jordi Desvalls, etc.) i del Fluvià (Bàscara), així com d'infraestructures hidràuliques, recuperats, rehabilitats i valorats a partir de la seva consideració com a element estructurant dels entorns dels cursos fluvials dels Terraprimis.

Un sistema d'itineraris i miradors que emfatitzin les panoràmiques més rellevants i permeti descobrir i interactuar amb la diversitat i els matisos dels paisatges dels Terraprimis.



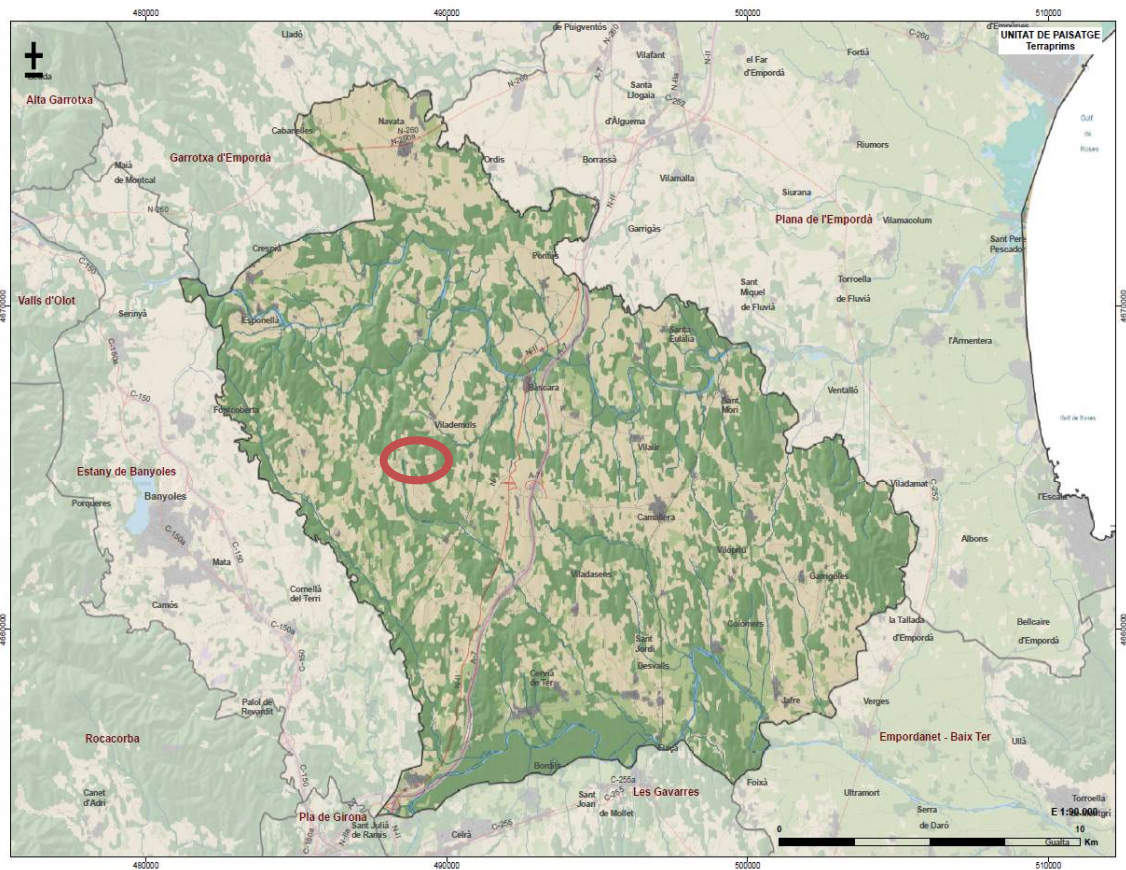
### EIIP.3 PAISATGE A ESCALA TERRITORIAL

#### Descripció

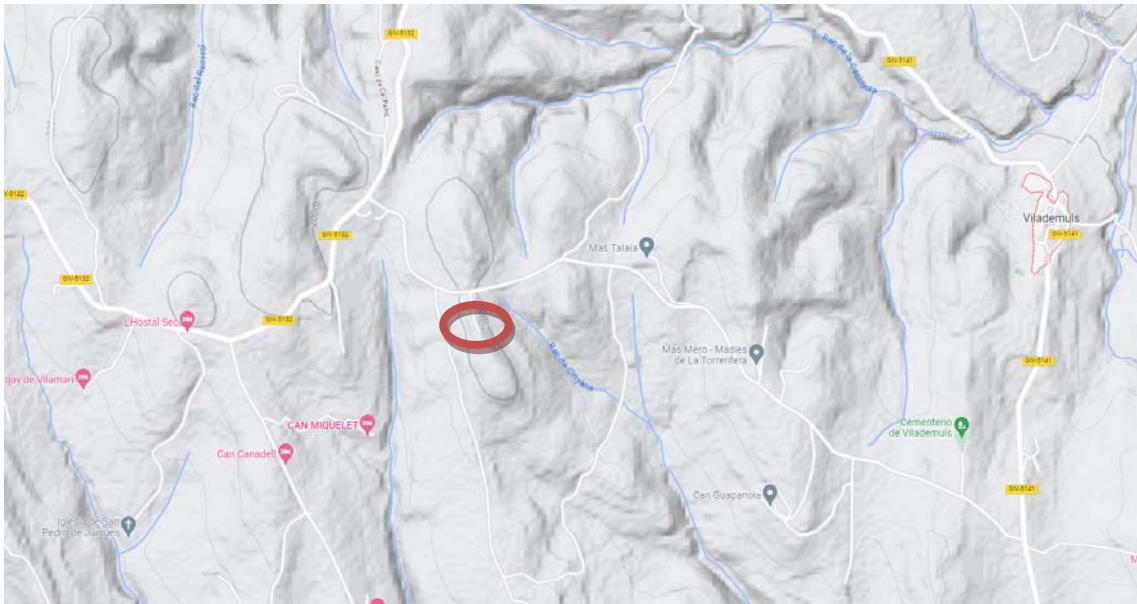
La unitat de paisatge dels Terraprims són una àrea geogràfica que s'emplaça en un punt intermedi entre les muntanyes del Pirineu, al nord-oest, la plana de l'Empordà, a l'est, les Gavarres, al sud, i la conca lacustre de Banyoles, a l'oest. A més a més, és travessada, en sentit oest-est, pel Fluvià i el Ter, els dos rius més importants de les comarques gironines. Comprèn un àmbit territorial força extens que es mou entre les comarques de l'Alt Empordà, el Baix Empordà, el Gironès i el Pla de l'Estany.

Com el seu nom indica inclou, fonamentalment, una zona de relleus suaus, de turons sinuosos i arrodonits que es troba compresa entre el riu Fluvià, al nord; el riu Ter, al sud; els relleus que donen pas a la cubeta lacustre de l'estany de Banyoles, a l'oest; i els relleus que flanquegen la plana empordanesa, a l'est.

Un altre dels trets distintius és el feix de grans infraestructures de comunicació (AP-7, N-II, ferrocarril Barcelona-Portbou, TAV) que travessa el centre longitudinalment de nord a sud i que el divideix en dos sectors a banda i banda.



Unitat de Paisatge Terraprim



*Modelització del relleu. S'observen les formes del relleu a l'escala territorial del paisatge on se situa, a la dreta, el nucli de Vilademuls.*

## Components

Es tracta d'un paisatge de transició entre la plana empordanesa i les muntanyes de la Garrotxa amb una topografia sinuosa formada per petits altiplans i caracteritzada per zones boscoses intercalades per camps de conreu i tot un seguit de masies i construccions agropecuàries aïllades.

El paisatge dels Terraprims es caracteritza per **l'equilibri existent entre l'espai que ocupen els usos agrícoles, i la zona recoberta de vegetació espontània**. L'espai agrícola representa el 51,5% de la superfície mentre que la vegetació espontània arriba al 45%. Per tant, es tracta d'una zona molt poc urbanitzada i que cal preservar. Dins de l'espai agrícola, els conreus de secà tenen un gran predomini, sobretot els cereals i els farratges amb una clara orientació ramadera. Dins dels espais forestals hi trobem pinedes de pi blanc amb alzines.

La variabilitat entre les àrees agrícoles i forestals aturonades és complementada amb tot un **reguitzell de petits nuclis rurals** que han contribuït a enriquir el paisatge cultural que caracteritza la zona. Entre tot aquest entramat de nuclis rurals petits i diminuts hi trobem tot un **seguit de masos dispersos d'origen secular**. Als voltants d'alguns d'aquests masos s'han bastit coberts i altres annexos que certifiquen la progressiva orientació ramadera de caire intensiu que han pres les explotacions.

**La influència que tenen els rius Ter i Fluvià**, deixant una marcada empremta en les seves riberes, creant uns paisatges fluvials propis que es distingeixen de la resta de la unitat.

**Un feix de grans infraestructures de comunicació** (AP-7, N-II, ferrocarril Barcelona-Portbou, TAV) travessa els Terraprima longitudinalment i el divideix en dos sectors a banda i banda.



*Imatge aèria del paisatge agroforestal amb Vilademuls al fons.*



*Imatge del conjunt de Sant Marçal de Quarentella.*

### **Dinàmiques**

En la zona dels turons hi ha un equilibri i alternança entre les zones forestals i àrees agrícoles que crea un efecte mosaic, un dels trets més representatius del paisatge de la unitat. Darrerament hi ha hagut una tendència general a **l'expansió de les masses forestals**, especialment a les zones més altes dels turons, fent que hi hagi **una tendència a la homogeneïtzació del paisatge i un augment del risc d'incendis** pel seu baix manteniment.

**La intensificació ramadera** (augment de les cabanes i implantació de granges) ha tingut un impacte en la modificació del paisatge agrari propi de la zona així com en la contaminació del subsòl: les aigües subterrànies de diversos municipis de la unitat s'inclouen dins zones vulnerables a la contaminació per nitrats.

Els nuclis urbans històrics mantenen el seu caràcter rural, amb una arquitectura poc transformada que té en alguns casals, cases fortes i esglésies parroquials els màxims exponents. A pobles com Bàscara, Navata, Medinyà o Cervià de Ter **es detecten expansions en l'espai construït de baixa densitat que superen els recintes històrics.**

A la plana del Ter, a part de les plantacions de pollancre i dels conreus farratgers, també es localitzen alguns conreus d'horta. Això ha tingut un impacte puntual en la **substitució de la vegetació de ribera.**

Les transformacions més importants a la unitat es deuen a la seva posició central en el corredor mediterrani, el qual la travessa en direcció nord-sud (des de Bàscara, al nord, fins al congost del Ter i la muntanya de Sant Julià de Ramis, al sud). Cal destacar **l'ampliació de l'autopista AP-7**, amb un tercer carril per sentit o **el nou traçat del TAV**, tot i que discorre parcialment soterrat, ha comportat grans moviments de terres, tant per la creació de talussos com de trinxeres. Això té un gran **impacte en la modificació en el relleu**, en les cobertures vegetals i, en definitiva, a l'entorn natural i els espais agrícoles.



*Imatge del tram desdoblant de Vilademuls.*

## Valors

Té un gran **valor ecològic** sobretot, des del punt de vista de la connectivitat ecològica amb els espais veïns. Els dos rius, el Fluvià i el Ter, que discorren en sentit oest-est, reforcen la idea de gran passadís natural de connexió.

El reguitzell de rieres i torrents, tant del Fluvià com del Ter, augmenten la riquesa biològica de l'espai, permetent assentaments d'espècies en zones humides. A destacar la comunitat d'amfibis i ocells que escullen aquesta àrea per la cria de les diferents espècies. També hi ha arbres monumentals inclosos en un catàleg de protecció.

El **valor estètic** rau inherent pel mosaic entre la combinació de boscos i espais de conreu que varien els seus colors al llarg de les diferents estacions de l'any. A la primavera, coincidint amb la floració, els camps són d'un verd intens que contrasta amb els camps de color terrós que estan en repòs. La seqüència de buits i plens i la disposició de la vegetació pel que fa als camps de conreu proporciona una important singularitat en la imatge del paisatge.

Els paisatges de ribera dels rius Fluvià i Ter, que contraresten amb l'estructura de relleu, també ofereixen diversitat paisatgística alhora que representen grans corredors de connexió ecològica.

Els petits pobles, normalment sobre turons, que mantenen els seus nuclis històrics sense grans creixements també enriqueixen el paisatge anterior i aporten un gran **valor històric**. Hi trobem des d'ermites, esglésies, castells, masies fortificades i palaus, algunes pròpies de l'època medieval i d'estil romànic.

També cal destacar els recs, els molins i les rescloses com a trets distintius de l'evolució històrica de l'ús i aprofitament dels paisatges fluvials i les seves planes al·luvials. O els vestigis de parets de pedra seca que antigament sostenien els conreus dedicats a la vinya i a l'olivera.

El principal **valor productiu** sense el qual no seria possible la fesomia que defineix el paisatge dels Terraprimis són les activitats agràries.

Cal destacar també els **valors socials** del paisatge per la gran quantitat d'itineraris i senders per recórrer a peu i en bicicleta.



*Imatge aèria del paisatge agroforestal amb els Pirineus al fons.*





*Imatge del meandre del Ter entre Colomers i Sant Llorenç de les Arenes.*



*Imatge de la carretera GIV-5132, que va des de Vilademuls fins a Vilavenut.*

## EIIP.4 PAISATGE DEL LLOC I PROJECTE

### 4.1 Descripció i visibilitat de l'emplaçament

#### Estructura del lloc

El Mas Sabater es troba sobre un dels turons del mosaic agroforestal des d'on es té una bona perspectiva del massís del Rocacorba, del Cap de Creus i del Montgrí.

El nucli més proper és el de Vilademuls a est. Sant Marçal de Quarentella es situa al sud. Al voltant de l'emplaçament existeixen tot un seguit de masos disseminats vinculats a les unitats de conreu, el més proper és Cal Gat, a l'altra banda de la carretera.



El projecte afecta a dues finques cadastrals:

La finca amb referència cadastral 17232A010000050000ZS, on s'hi ubiquen les edificacions principals i coberts annexos, amb una superfície gràfica de 3,36 Ha, en endavant Finca 01.

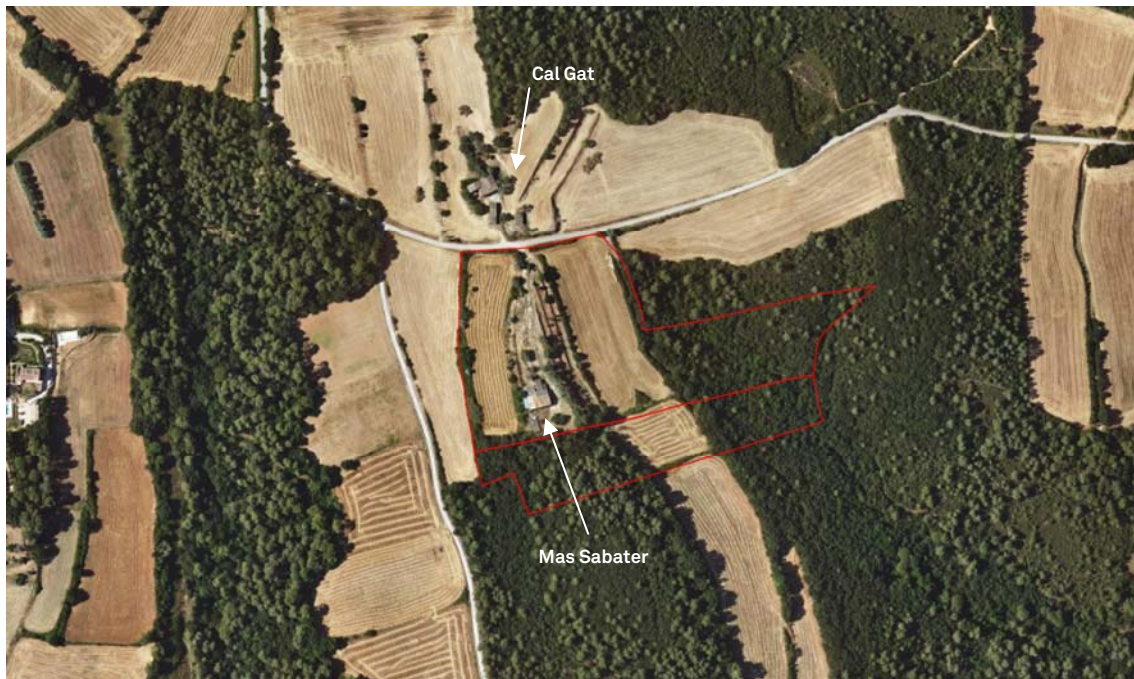
La finca amb referència cadastral 17232A010000040000ZE, on s'hi ubica una part de la piscina, amb una superfície gràfica de 1,37 Ha, en endavant Finca 02.

Es reconeix la cua d'un turonet en el centre de les dues parcel·les que s'eleva més enllà en direcció a sud fins a la cota 211,00. És en aquesta carena on s'ubica el Mas Sabater, concretament a la cota 210,00. Es tracta del punt més alt de la zona propera estudiada.

Limita a nord amb la carretera d'accés GIV-5132, a sud amb la continuïtat del mateix turó que inclou una zona boscosa de la mateixa propietat, i a est i oest amb dos camps de conreu de la mateixa propietat situats en un nivell inferior, aproximadament 5 metres per sota. Això

fa que a banda i banda de la casa hi hagi uns talussos que salven aquest desnivell amb vegetació arbustiva.

Pel que fa a la vegetació, tot al llarg del camí d'arribada hi trobem plantacions d'oliveres i ullastres en els caps del talussos a banda i banda. També alguna figuera dispersa. Les zones boscoses que podem observar en l'ortofoto estan formades per vegetació autòctona, alzines, alzines sureres, roures, pi blanc...



Les vistes panoràmiques més profundes es dirigeixen cap al nord, a l'est i a l'oest tal i com es pot apreciar en els fotomuntatges adjunts. Cap al sud, no hi ha visibilitat ja que el bosc ens fa de barrera.



*Imatge de Cal Gat, el mas més proper a l'altra banda de la carretera en direcció a nord.*



*Imatge de l'arribada al Mas Sabater on es pot visualitzar que es situa sobre un turó.*



*Imatge del talús est amb la línia d'oliveres, llegat de les plantacions antigues que hi havia sobre els turons.*



*Panoràmica mirant a est on es pot veure des del Cap de Creus fins al Montgrí i el Cap de Begur.*



*Panoràmica a cota sobre el turonet mirant a nord on es pot veure la sinuositat del territori i al fons els Pirineus.*



*Panoràmica mirant a oest, al fons les muntanyes del Rocacorba.*



*Panoràmica mirant a sud on es pot veure que les vistes estan molt limitades pel bosc.*

Els **valors paisatgístics** més destacats dels entorns de l'àmbit d'actuació són:

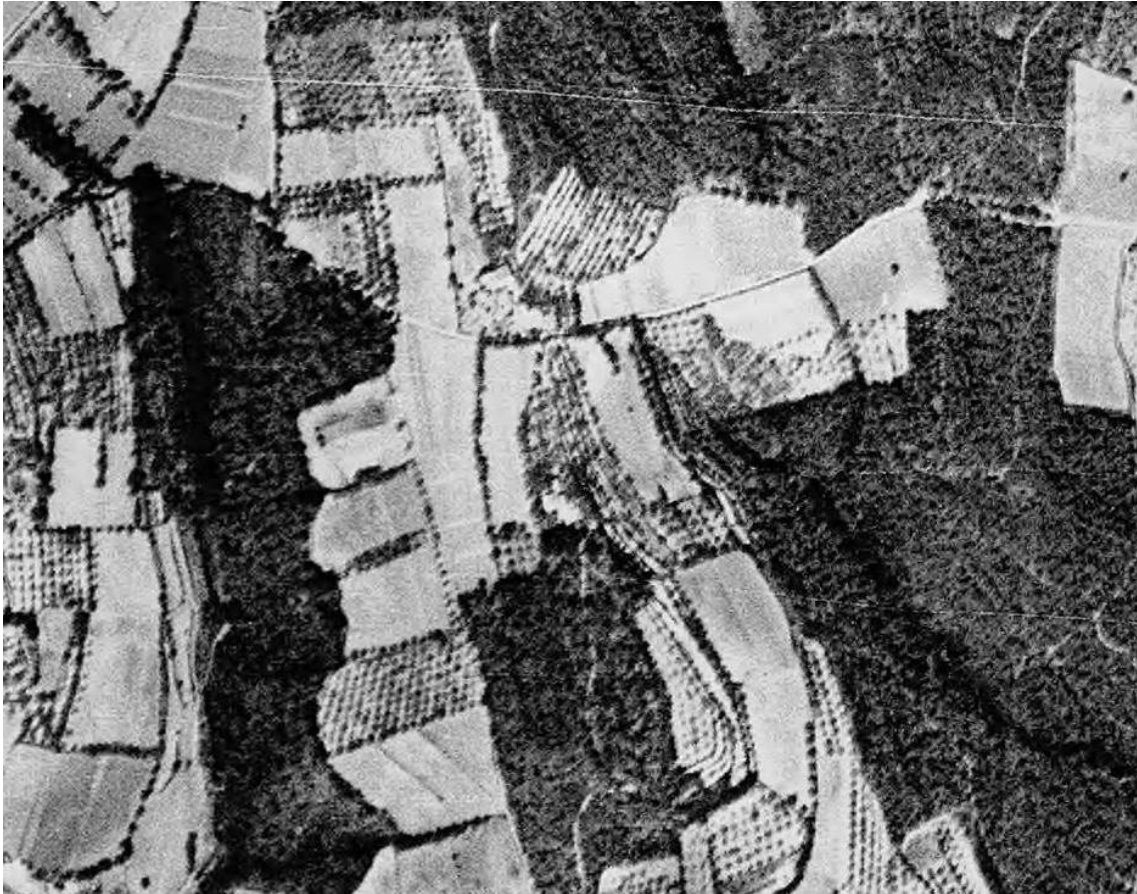
**El nucli històric de Sant Marçal de Quarentella**, situat a 1,7km en direcció a sud, format per un veïnat que consta de 8 cases al voltant d'una església i un conjunt de masos disseminats. L'església data del segle XI però es va reconstruir al segle XIII i encara s'hi poden observar alguns elements d'estil romànic.

La posició elevada i les **magnífiques vistes panoràmiques** que abarquen des del massís del Rocacorba a oest, passant pels Pirineus a nord fins arribar a veure el Cap de Creus i el Montgrí a est.

La **riquesa i l'heterogeneïtat del paisatge** que combina zones de conreu amb zones forestals i amb un conjunt de masos disseminats.

El paisatge del lloc és un retall perfecte de les característiques intrínseques de la unitat de paisatge dels Terraprimis, hi trobem tots els trets que la distingeixen i que li donen el caràcter; la vegetació existent, com les oliveres plantades al llarg del turó, vestigis de la plantació inicial que cobria tot el turó i que amb les glaçades del 1956 van desaparèixer; el bosc existent que inclou espècies com el pi blanc, alzines i roures; els camps de conreu de secà a banda i banda del turó.

Ens trobem en front unes parcel·les molt heterogènies en topografia, usos del sòl i vegetació, que representen a petita escala el que significa la unitat de paisatge dels Terraprimis.



*Fotografia aèria de l'ICC de l'any 1945 on es pot veure com tota la part elevada del turó estava plantada amb oliveres.*

En el passat la masia era el centre d'una explotació agrícola dedicada principalment al conreu de cereals i oliveres.

L'edifici és de principis del segle XIX. Hem trobat una inscripció en la llinda de la porta que hi diu 1804, tot i que en el cadastre marca com a any de construcció el 1944.

Es tracta d'una masia formada per un cos principal i uns volums secundaris de planta baixa i primera i uns coberts auxiliars de planta baixa.

#### Volum principal:

La tipologia és la de masia petita de planta rectangular, formada per 3 crugies adjacents que estructuraven i organitzen la distribució interior. El volum és de planta baixa més planta pis i la coberta és a dues aigües acabada amb teula àrab amb el carener paral·lel a la façana de major dimensió. La façana està revestida de morter de calç, sense deixar les pedres vistes però el revestiment es troba molt deteriorat. En algunes de les finestres els dintells, brancals i ampits són de pedra vista o de maó ceràmic massís.

A oest hi trobem un espai porxat que forma una quarta crugia, d'una solar planta i amb coberta inclinada a una sola aigua i perpendicular a les cobertes dels cossos principals.

En l'interior hi trobem els materials típics de les masies catalanes; paviments de tova ceràmica; parets de mamposteria revestides; sostres de volta de mocador i de canó de varies capes de rajol ceràmic o de pedra; cairats, llatges de fusta, rajol ceràmic i teula àrab en els sostres de la coberta.

L'estat de conservació és limitat i no reuneix les condicions d'habitabilitat ni de funcionalitat actuals pròpies dels habitatges. Les parets no disposen d'aïllament, els forjats no s'ajusten als requeriments actuals per que fa a l'estabilitat estructural i les cobertes no disposen d'aïllament.



*Imatge de la façana sud del volum principal.*



*Imatge de les façanes sud-est del volum principal.*





*Imatge de les façanes sue-oest del volum principal.*



*Imatge de les façanes sue-oest del volum principal mirades des del camp de baix.*



*Imatge de la façana nord del volum principal.*



*Imatge interior del porxo i de la planta primera.*



*Imatge interior de l'escala de planta baixa i de la planta semi-soterrani.*

Volum secundari:

En la façana nord hi trobem adossat uns volums secundaris amb coberta inclinada a una sola aigua amb un acabat sense valor arquitectònic i parets de pedra arrebossades de calç. S'hi identifiquen dos volums, un petit d'una sola planta a est, i un de majors dimensions de dues plantes.



*Imatge de la façana est dels volum secundaris.*



*Imatge interiors del volum secundari.*

Coberts auxiliars:

També hi ha dos coberts auxiliars d'una sola planta que no tenen cap valor arquitectònic, un adossat a oest amb estructura metàl·lica i l'altre separat de l'edificació principal en direcció a sud, d'obra ceràmica.

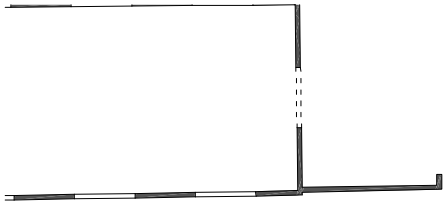


*Imatges del cobert adossat a oest amb estructura metàl·lica.*

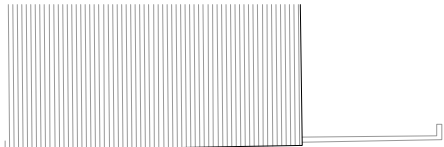
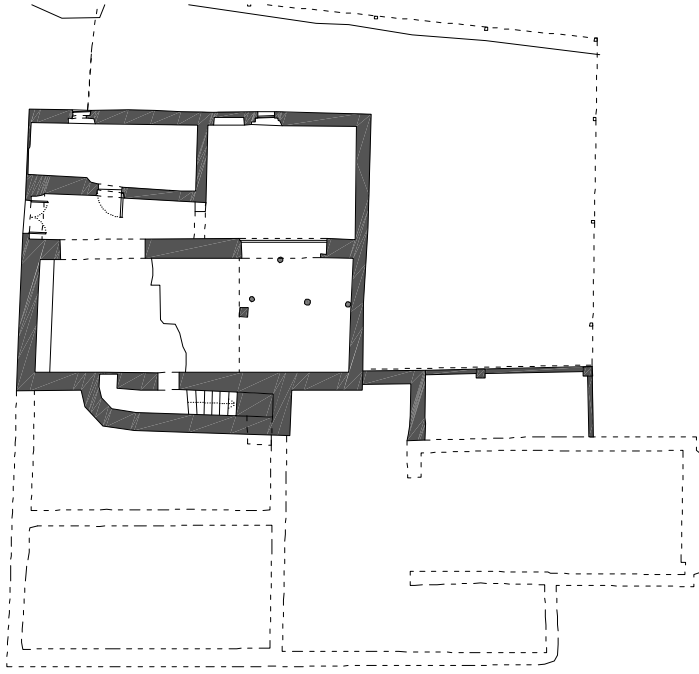


*Imatges del cobert a sud d'estructura ceràmica.*

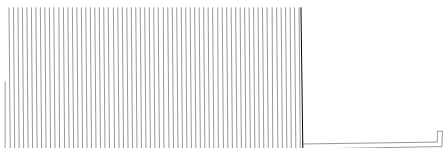
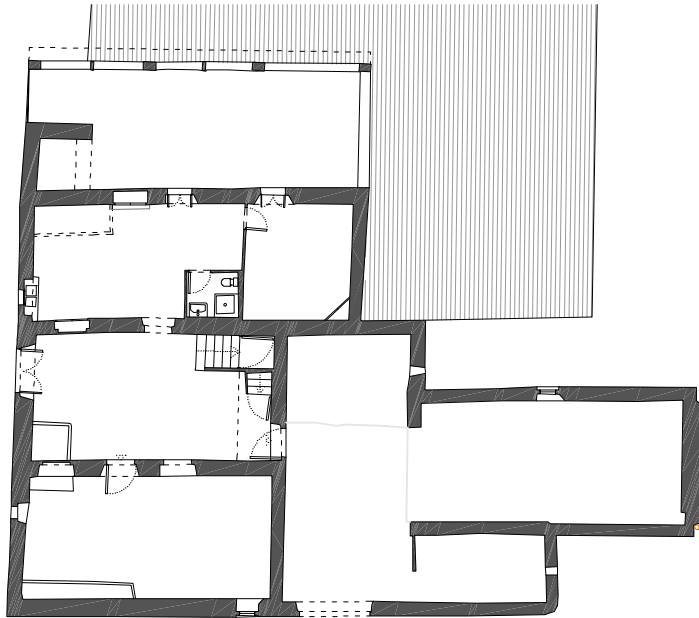




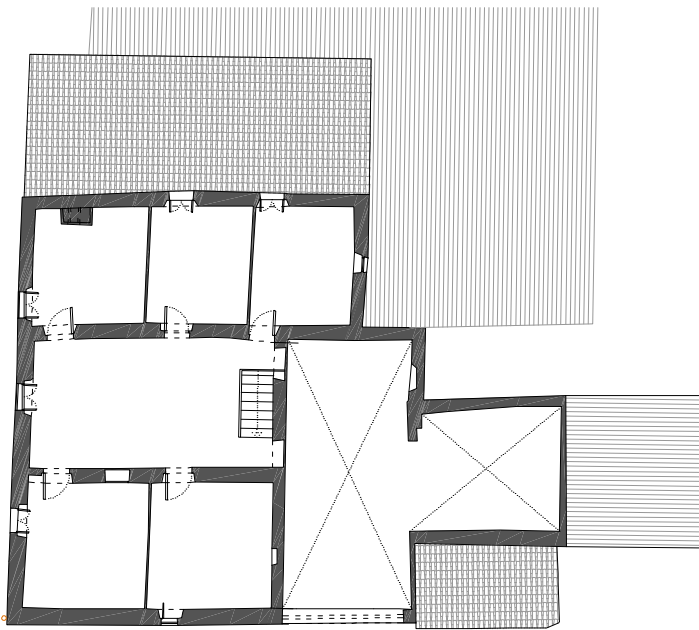
PLANTA SEMISOTERRANI

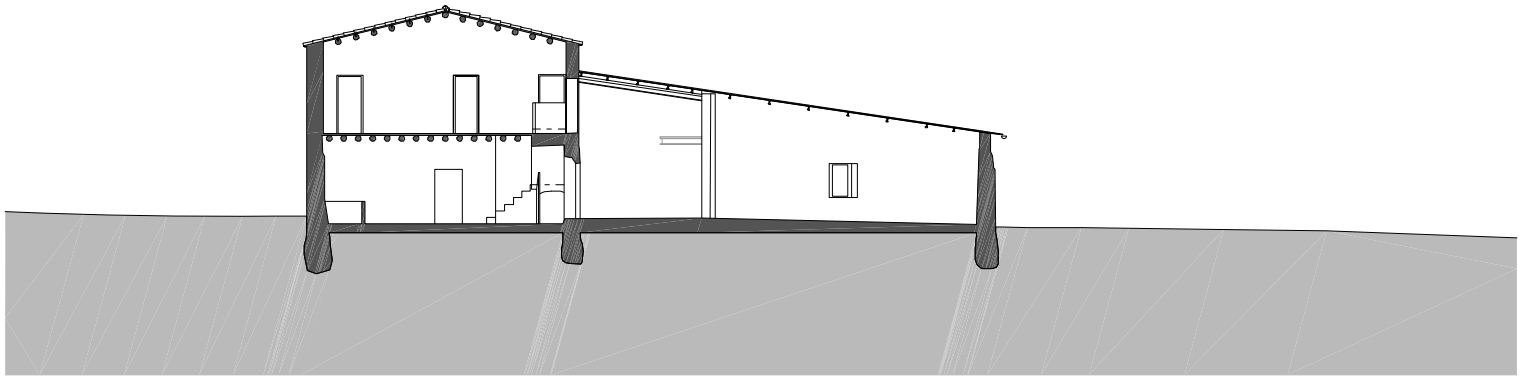


PLANTA BAIXA



PLANTA PRIMERA

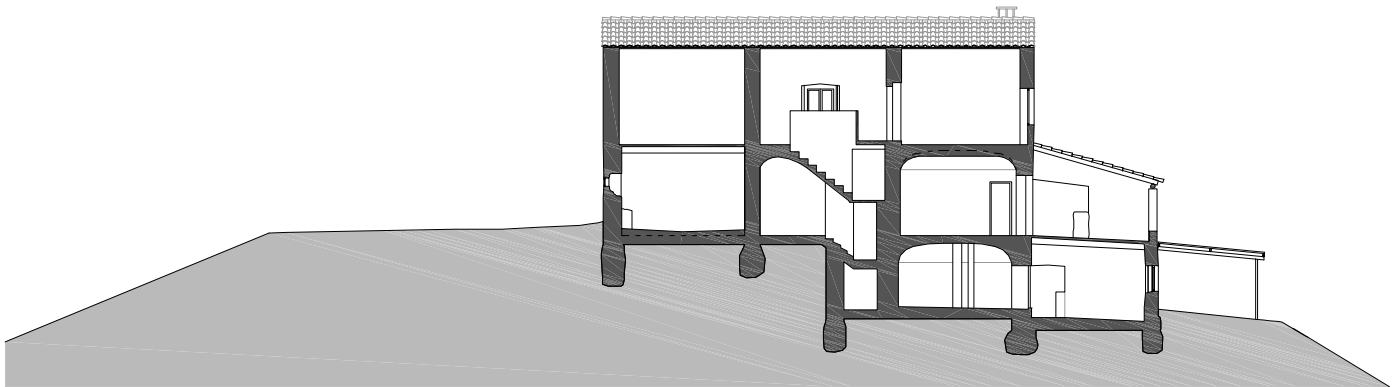




SECCIÓ 1

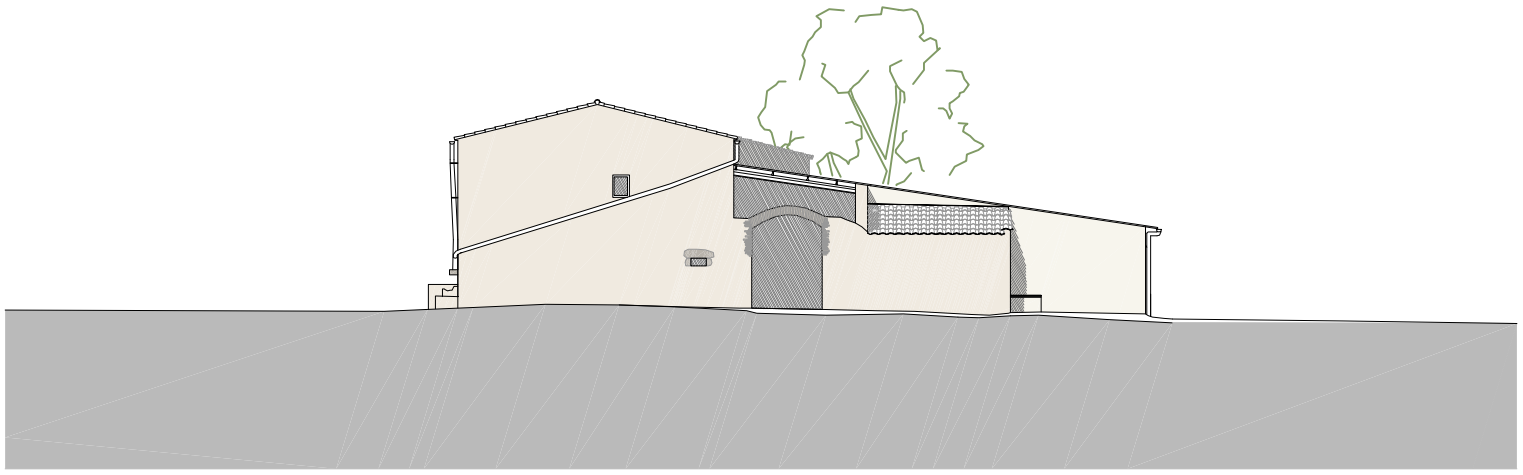


SECCIÓ 2

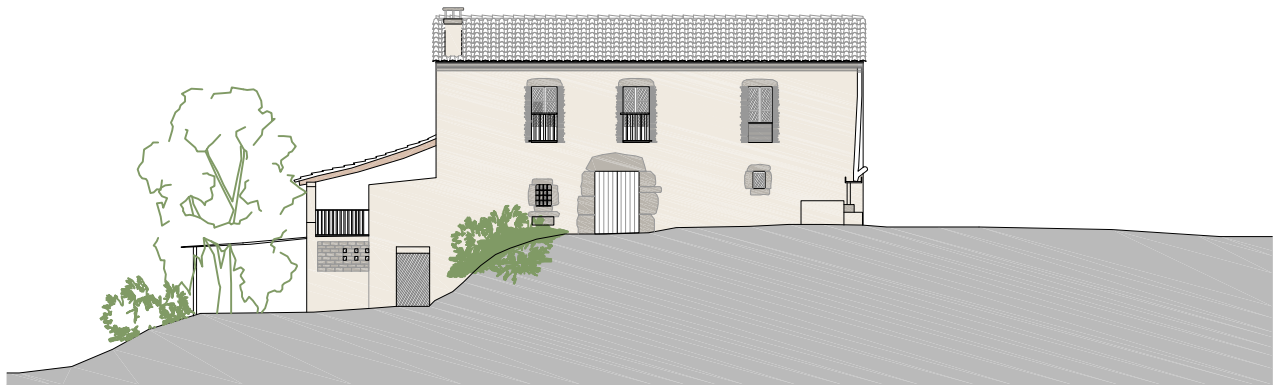


SECCIÓ 3

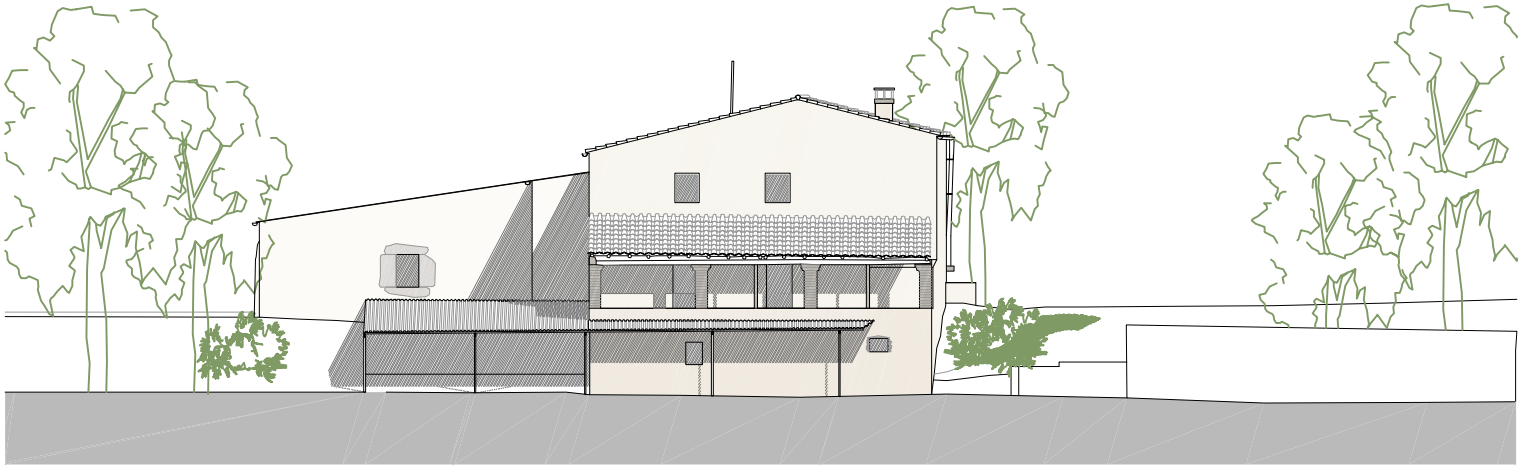




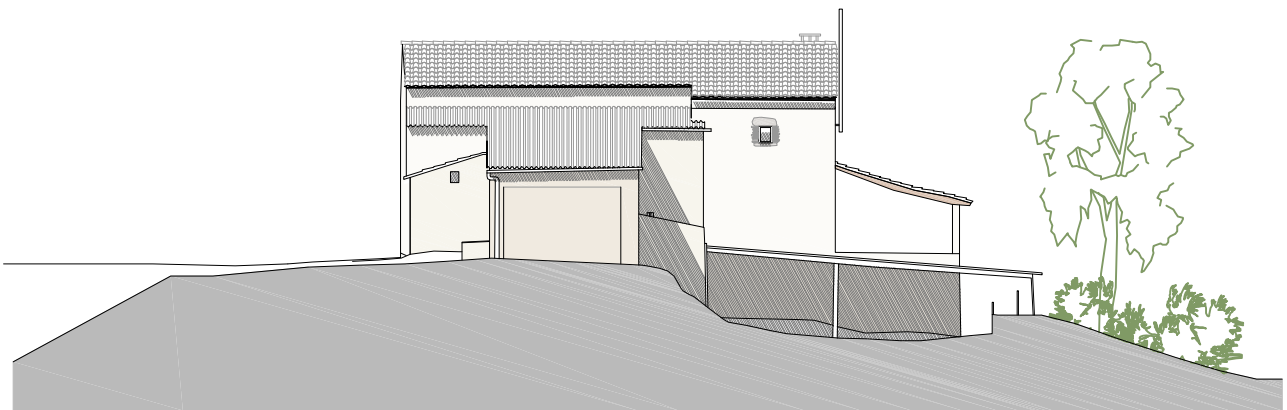
FAÇANA EST



FAÇANA SUD



FAÇANA OEST



FAÇANA NORD

## **Anàlisi de visibilitat de la masia**

Els principals **punts de vista** miren a oest i est.

En un **primer pla**, dins d'un radi de 30m, la masia és visible a tot el seu voltant.

En un **segon pla**, dins d'un radi de 300m, els punts de vista més destacats els trobem **a l'oest**, des del camí que va fins a Sant Marçal de Quarentella i des dels camps a banda i banda d'aquest; **a est** del del camp de la pròpia parcel·la, tot i que les línies d'oliveres entorpeixen molt la visibilitat d'aquesta; **a nord** gairebé no hi ha visibilitat degut a la pròpia topografia i a l'edificació veïna de Cal Gat. Com que la carretera es troba a una cota inferior i degut a alguns arbres dispersos, la masia gairebé és inapreciable. És quan ens allunyem a est o a oest per la carretera quan la comencem a veure; **a sud** la masia no es veu a causa del bosc i la pròpia topografia del turó on està emplaçada, que és el punt més alt topogràficament de tota l'àrea estudiada.

En general la visibilitat dins dels 300 metres és molt baixa degut a la topografia i a la vegetació existent.

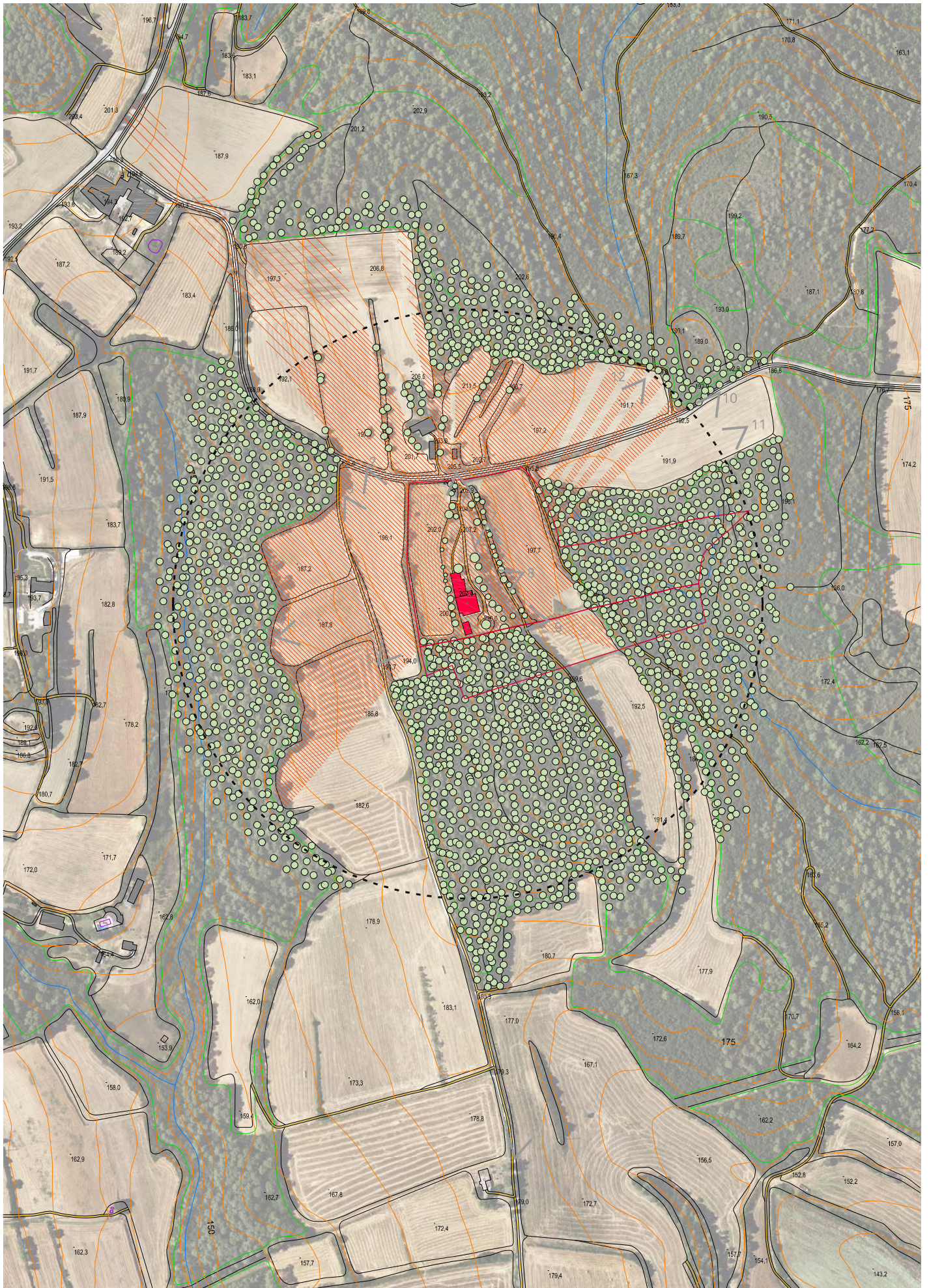
Més enllà dels 300 metres la masia no és visible a causa de les mases boscoses que hi ha en tot el seu perímetre, tan sols a nord-oest, hi ha una petita escletxa per on s'entreveu però ja estem tan lluny que gairebé és inapreciable.

## **Mètode d'elaboració**

La conca visual de la masia s'ha definit a partir d'un exhaustiu treball de camp, es tracta de la conca real. Cal dir que la percepció visual d'un paisatge dependrà de les condicions en què es realitzi l'observació. Els factors que modifiquen la visió poden ser la distància, la posició de l'observador, les condicions atmosfèriques, la il·luminació, l'estació anual, l'estat de la vegetació... Tot seguit es descriu el mètode d'elaboració utilitzat:

- a. En primer lloc, s'han representat en la cartografia de treball les àrees visibles des de l'emplaçament, i per tant, s'ha tingut en compte l'efecte de la topografia, la vegetació i les edificacions existents.
- b. En segon lloc, s'ha precisat la delimitació de les àrees amb visió sobre la masia mitjançant la visita a les zones de límit i aquelles sobre les quals es tenien dubtes. Es mostren fotografies d'alguns d'aquests punts, que se senyalen en el mapa.
- c. Per últim, s'ha elaborat una cartografia de base, a partir del dibuix dels elements que limiten la visió (topografia, vegetació i edificacions) sobre l'ortofotografia. Sobre aquesta base s'han indicat amb un ratllat les àrees amb visió sobre la masia, diferenciant entre les situades a menys de 300 m, que es considera que són les que tenen una visió nítida de la masia (ratllat més intens), i les situades a distàncies superiors, des de les quals es considera que la rellevància visual de la masia és menor.

A continuació s'adjunta la conca visual del Mas Sabater. Els principals punts de vista són en l'entorn proper i des de la carretera d'arribada.





*Fotografia 1. Des de la cota de la carretera GIV-5132, just en el punt on s'agafa el camí d'accés. Aquí es veu com a causa de la topografia i els arbres la masia gairebé no és visible.*



*Fotografia 2. Des de GIV-5132, en el creuament amb el camí per va fins a Sant Marçal de Quarentella.*



*Fotografia 3. Des de l'inici del camí per va fins a Sant Marçal de Quarentella.*



*Fotografia 4. Des de l'extrem del camp a oest del camí que va fins a Sant Marçal de Quarentella.*



*Fotografia 5. Des del camí per va fins a Sant Marçal de Quarentella.*



*Fotografia 6. Des del sud mirant al turó boscós que amaga la masia.*



*Fotografia 7. Des del peu del talús de est, tocant el camp de conreu.*



*Fotografia 8. Des del peu del talús de est tocant el camp de conreu.*



*Fotografia 9. Des del peu del talús de sue-est tocant el camp de conreu.*



*Fotografia 10. Des de l'extrem est de la carretera GIV-5132. La visió és molt reduïda.*



*Fotografia 11. Des del camp de conreu veí a est. La visió és molt reduïda.*



*Fotografia 12. Des del camp de conreu de Cal Gat a est. La visió és molt reduïda.*

## 4.2 Programa i requisits del projecte

El projecte consisteix principalment en la rehabilitació integral del Mas Sabater per a usos residencials, la construcció d'una nova piscina i la millora del seu entorn immediat, conservant els valors de l'arquitectura vernacular de la zona. Al mateix temps, també es vol afavorir la gestió i el manteniment del paisatge immediat que l'envolta.

### Requisits tècnics i processos

El projecte de rehabilitació del Mas Sabater haurà de complir la normativa descrita a l'apartat 2 d'aquest document i, garantir el respecte del volum i de la composició volumètrica original i típica de les masies.

D'acord amb aquests condicionants de partida s'ha estudiat l'edificació, mitjançant un treball de camp exhaustiu, prenent mesures in-situ i triangulitzant els diferents espais. També s'ha realitzat un escanejat tridimensional exterior de tota la volumetria, incloses les façanes, per poder localitzar d'una forma més precisa les diferents obertures. Per l'entorn s'ha realitzat un estudi topogràfic per entendre els diferents nivells i elements.

La volumetria és perfectament reconeixible en l'actualitat i el projecte la respecta pel que fa al volum principal i s'introdueixen millores pel que fa al volum secundari.

Per entendre l'evolució històrica i el creixement s'ha observat l'edificació i la topografia i s'han analitzat diferents vols aeris per entendre l'evolució de les diferents terrasses de conreu.

Les conclusions principals obtingudes són les següents:

La masia està composta per un volum principal, perfectament reconeixible per la coberta a dues aigües, i un volum secundari adossat al principal amb cobertes a una aigua. També hi ha annexats uns coberts auxiliars sense qualitat arquitectònica.



Tots aquests volums són d'una època similar ja que els sistemes constructius de parets i sostres així ens ho demostren, a excepció dels coberts auxiliars.

El volum principal estava destinat als usos propis de l'habitatge, a excepció de la planta soterrani, on hi havia el bestiar. En canvi el volum secundari estava destinat a usos auxiliars vinculats als camps de conreu.

Aquests volums principals i secundaris es van anar formant per ampliacions successives al llarg del temps.



El volum secundari és el que ha estat més manipulat al llarg del temps, s'evidencia per la coberta amb estructura de bigues de formigó prefabricat acabada amb plaques de fibrociment i alguns recrescuts de parets d'obra ceràmica de maó foradat.

En general reconeixem volums simples, cobertes a dues aigües o a una, acabades amb teula àrab, ràfecs ajustats al pla de façana, obertures de petites dimensions en sentit vertical amb llindes i brancals de pedra vista o de maons ceràmics massissos, façanes de murs arrebossats amb morter de calç per al volum principal i de pedra vista per al volum secundari.



**Imatge de detall de la façana sud.**

*Es pot observar com la porta principal tenia llinda i brancals de pedra i com a diferència, en la finestra superior els brancals són ceràmics. El ràfec de coberta sobresurt molt poc del pla de façana i està format per peces ceràmiques esmaltades. La canal de recollida d'aigües és de peces ceràmiques.*

**Imatge de detall de la façana oest.**

*S'observa com el volum secundari ha sigut molt manipulat al llarg del temps i s'han introduït elements discordants amb l'arquitectura vernacular. El projecte recupera l'arcada d'accés i enderroca els elements juxtaposats que trenquen amb l'arquitectura tradicional.*

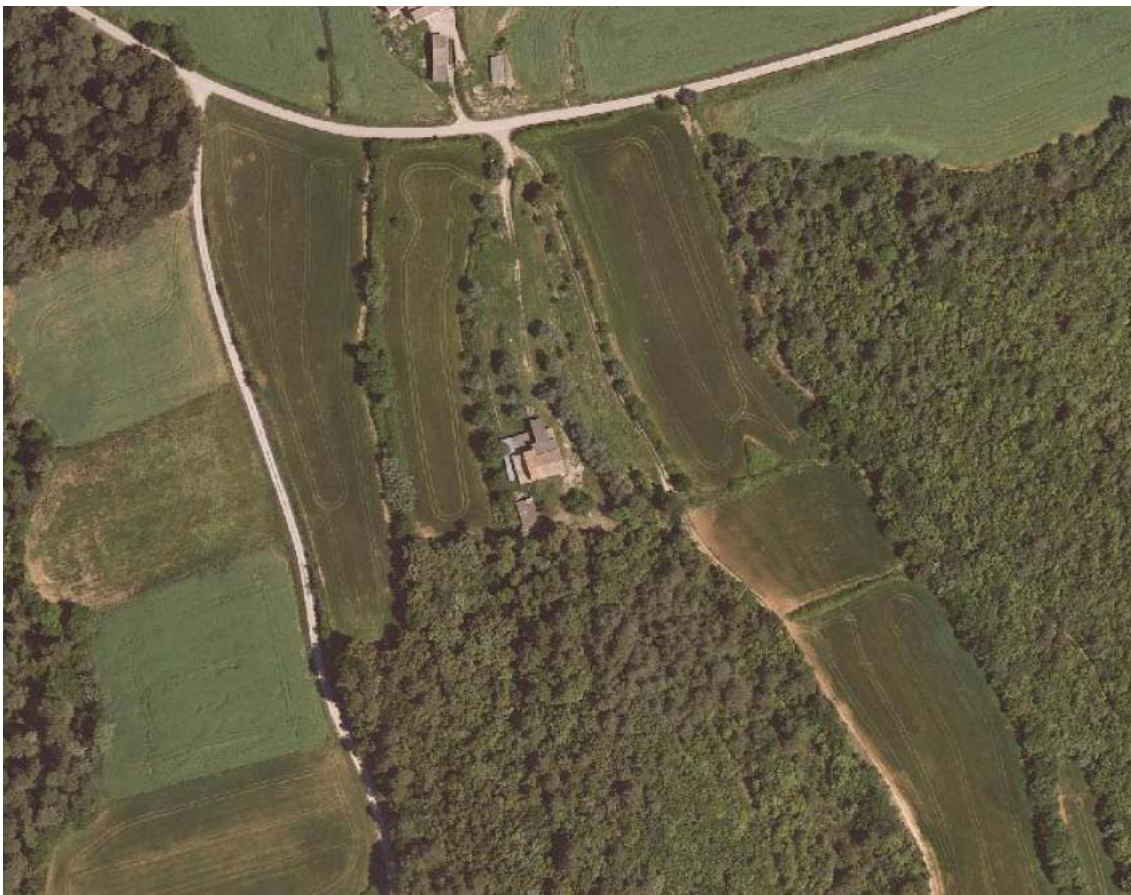
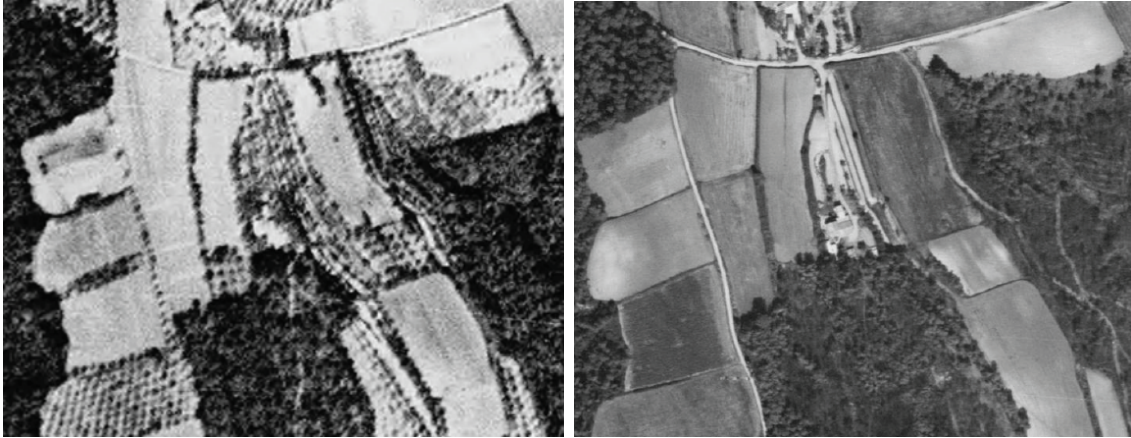


Els coberts auxiliars són d'una època molt més recent, per les fotografies aèries podrien haver-se construït durant la segona meitat del segle XX. No tenen cap valor arquitectònic ni element que calgui preservar.

Pel que fa a l'entorn, s'han observat diferents fotografies aèries històriques extretes de l'Institut cartogràfic de Catalunya. En la fotografia del 1945 veiem com encara existien les plantacions d'oliveres a dalt del turó, seguint una malla perfecta, i com en la fotografia de

l'any 1986 aquestes ja havien desaparegut, a causa de les glaçades del 1956. Actualment queda alguna línia encara sobre el cap del turó d'est.

També observem com en la fotografia de 1986 es perceben una successió de talusos perfectes a est que salven el desnivell entre la cota on es situa la masia i el camp de conreu. Aquests talusos, tal i com es pot observar en la fotografia de 2022, s'han anat erosionant i desapareixent.



*A dalt a l'esquerra, fotografia de l'any 1945, a dalt a la dreta fotografia del 1986 i a sota fotografia de l'any 2022.*

## Components del projecte

El programa de l'actuació preveu:

1. Ordenació de l'espai exterior proper a la casa d'acord amb les característiques originals i amb l'objectiu de manteniment mínim.
2. Enderroc dels cobets auxiliars.
3. La reforma del volum principal com habitatge familiar amb 4 habitacions, inclosa la reforma de la planta semi-soterrani per a la incorporació d'uns despatxos i espai de treball des de casa, inclou nova escala de comunicació vertical.
4. La reforma del volum secundari per a usos complementaris de l'habitatge introduint millores en la volumetria de les cobertes.
5. La construcció d'una sala d'instal·lacions per a la piscina i les bateries solars semi-soterrada de superfície 14,58m<sup>2</sup>.
6. La construcció d'una pèrgola lleugera metàl·lica i vegetació enfiladissa autòctona en la façana nord amb espai per a dos vehicles.
7. La construcció d'una nova piscina.
8. La incorporació de plaques solars fotovoltaïques.
9. Instal·lació dels serveis de subministrament necessaris: estació depuradora amb decantador-digestor mitjançant filtre biològic.
10. Instal·lació d'un dipòsit d'aigües pluvials soterrat.
11. El tancament d'una zona de la parcel·la.

### 4.3 Visió integral del projecte

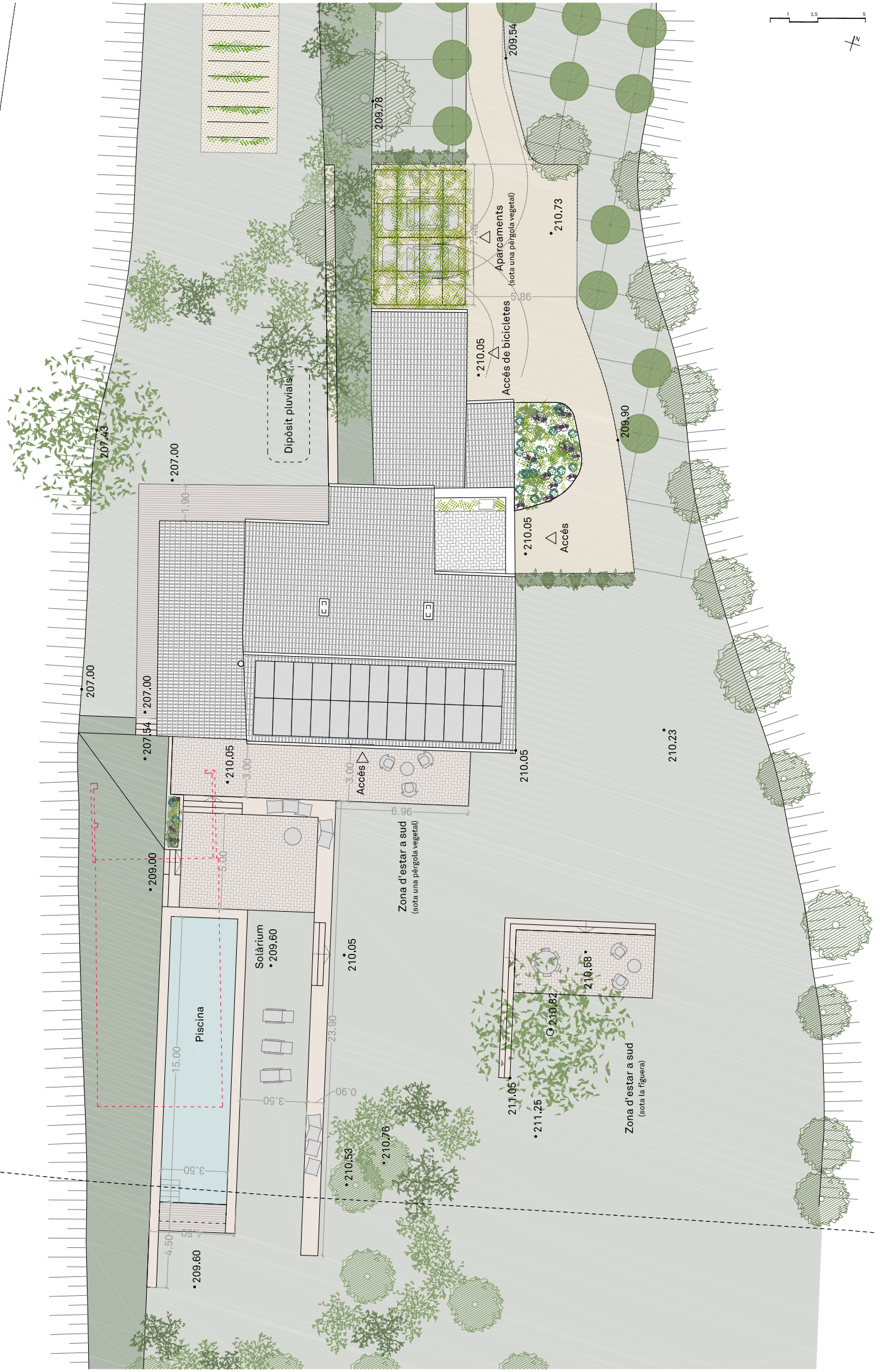
#### Encaix del projecte i visió global de l'ordenació

El projecte consisteix principalment en la rehabilitació del Mas Sabater i l'ordenació de l'entorn immediat d'aquest, sempre treballant amb l'objectiu de recuperar les característiques del lloc però adaptant-les a les funcionalitats i necessitats actuals.

El projecte de restauració de la masia disposa d'una **superfície construïda** de 565,50 m<sup>2</sup>, repartida en 3 nivells:

1. La planta semisoterrani, amb 141,88m<sup>2</sup> de superfície i accés directe des de la façana oest i nord, es destina a usos complementaris de l'habitatge. Els seus propietaris treballen des de casa i es destinarà a zona d'oficines i locals d'instal·lacions. D'aquesta superfície 14,58 m<sup>2</sup> es corresponen amb l'ampliació d'un local d'instal·lacions adossat a sud-oest del volum principal i 13,24 m<sup>2</sup> es corresponen amb la construcció d'una nova escala de comunicació vertical amb la planta baixa en substitució de l'existent, que és impracticable.
2. La planta baixa, amb 271,71 m<sup>2</sup> de superfície i diversos accessos en el seu perímetre, es destina a usos de l'habitatge en el volum principal (cuina, menjador, sala d'estar, bugaderia...) i a usos complementaris en el volum secundari (zona d'entrada, espai diàfan polivalent i zona d'emmagatzematge).
3. La planta primera, amb 151,91 m<sup>2</sup> de superfície, es destina a usos de l'habitatge i consta de 3 habitacions i 3 banys complerts.

Amb la nova distribució s'han respectat les sales originals entre crugies estructurals per tal de no alterar la configuració típica de les masies. La distribució es resol minimitzant els passadissos i aconseguint les circulacions passant de sala en sala com es feia antigament.



207.00

• 207.54 • 207.00

• 207.00

• 209.00

• 210.05

210.05

210.05

210.23

• 209.60

• 210.53

• 210.76

211.05

• 211.25

• 210.82

• 210.58

209.78

• 210.05

• 210.73

209.90

• 209.54

207.43

Dipòsit pluvial

Aparcaments  
(sota una pèrgola vegetal)

Accés de bicicletes

• 210.05

Accés

Accés

Accés

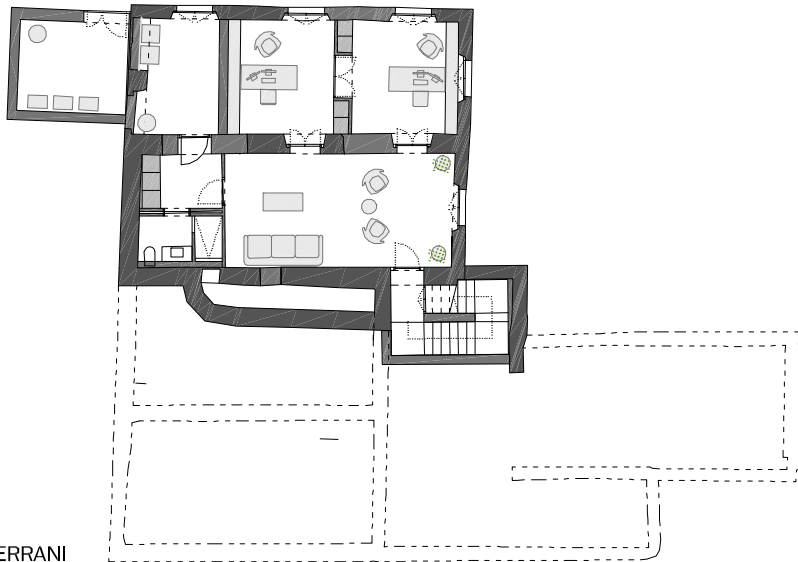
Accés

Piscina

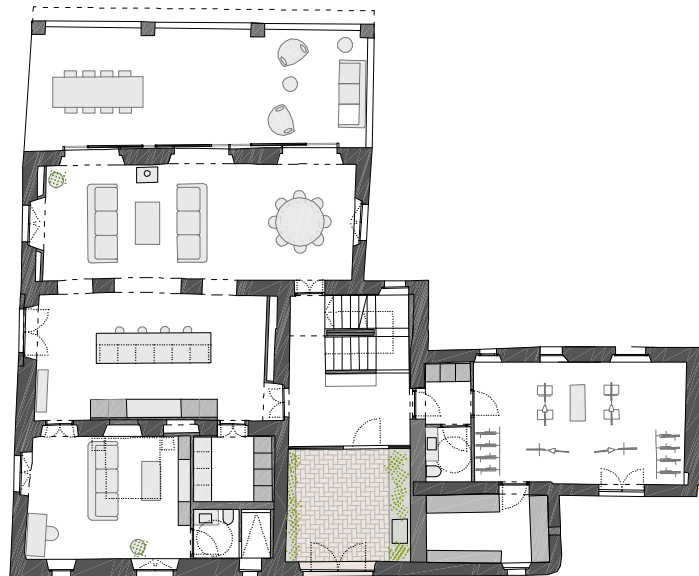
Solàrium  
• 209.60

Zona d'estar a sud  
(sota una pèrgola vegetal)

Zona d'estar a sud  
(sota la figuera)



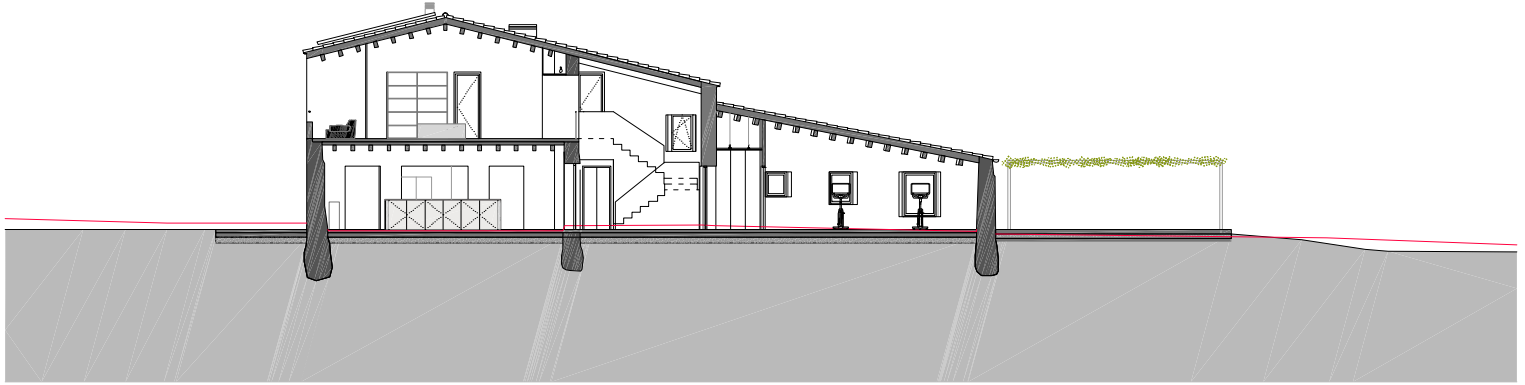
PLANTA SEMISOTERRANI



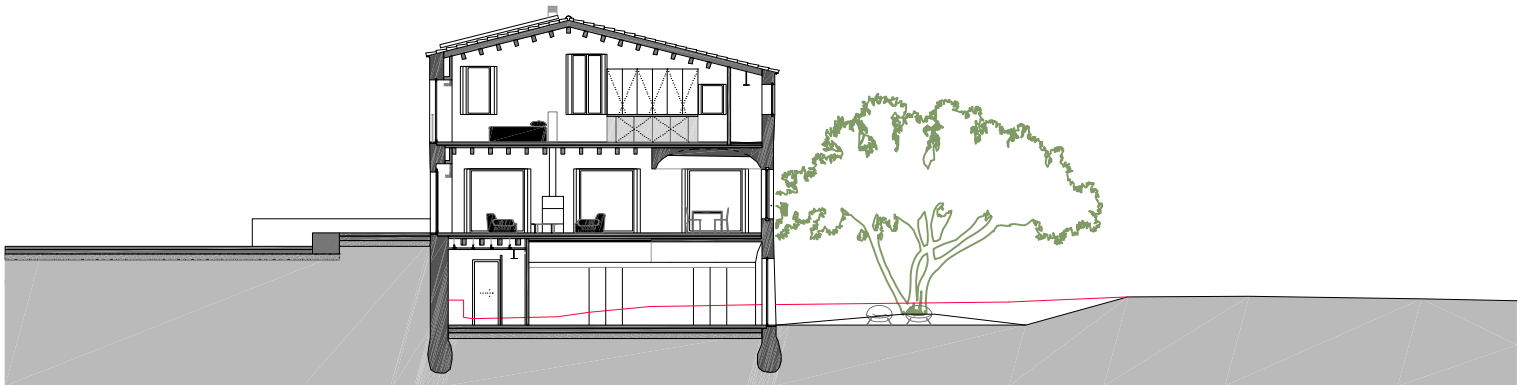
PLANTA BAIXA



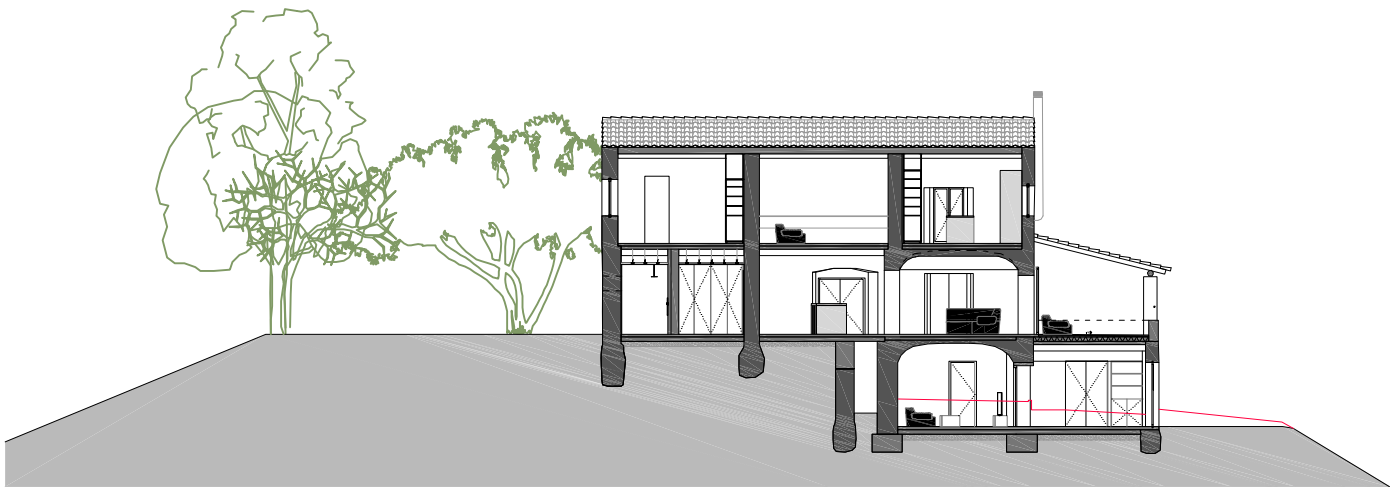
PLANTA PRIMERA



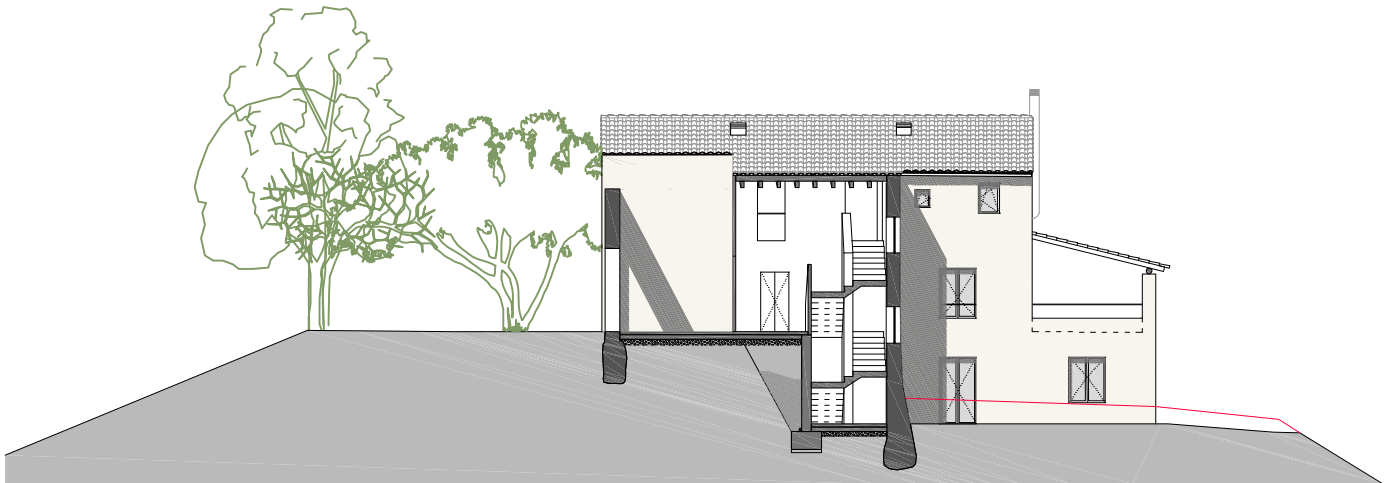
SECCIÓ 1



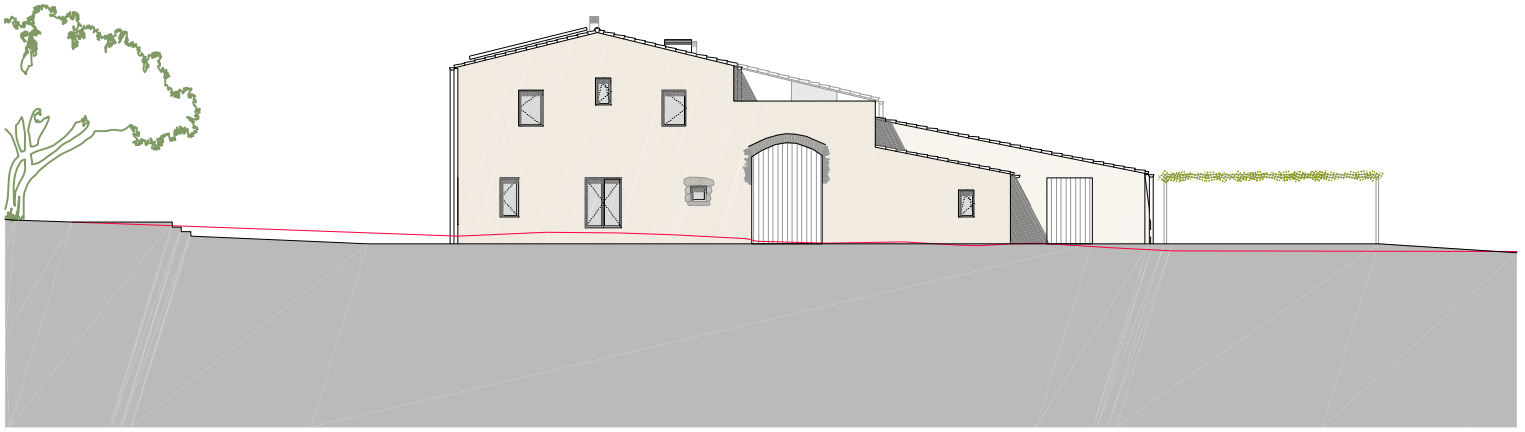
SECCIÓ 2



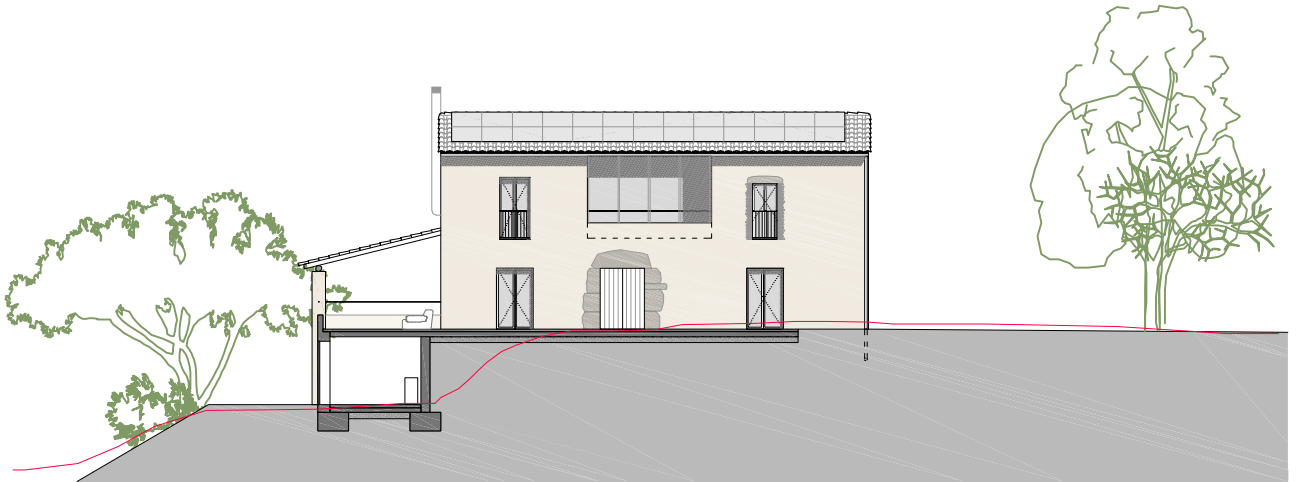
SECCIÓ 3



SECCIÓ 4



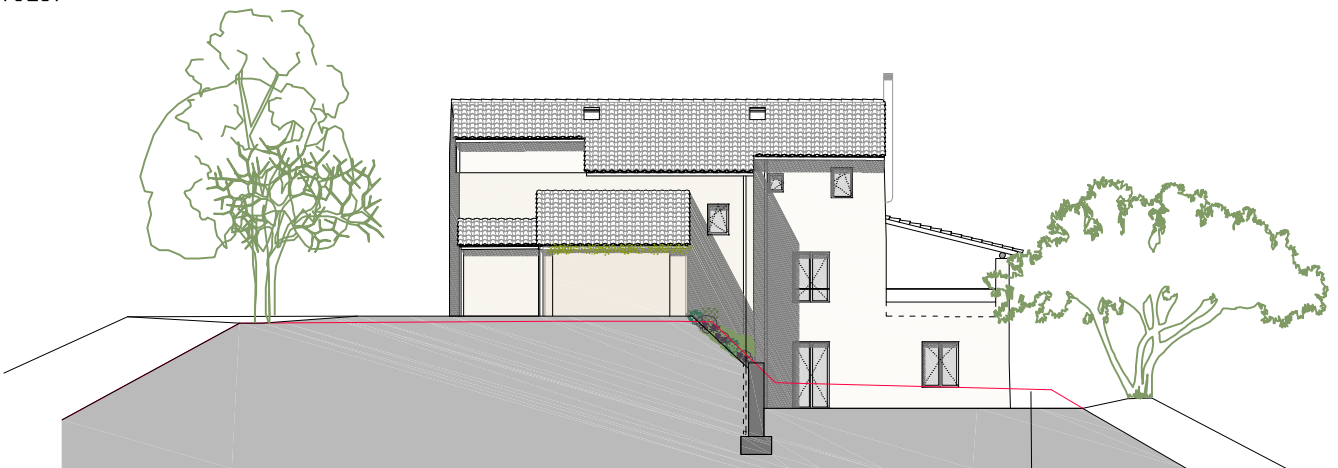
FAÇANA EST



FAÇANA SUD



FAÇANA OEST



FAÇANA NORD

Amb la intervenció la superfície construïda existent es redueix substancialment a causa de l'eliminació dels coberts auxiliars i altres motius que detallem a continuació.

	<b>Existent</b>	<b>Projecte</b>	<b>Diferència</b>
Volum principal	441,31 m <sup>2</sup>	441,31 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Volum secundari	156,73 m <sup>2</sup>	96,37 m <sup>2</sup>	-60,36 m <sup>2</sup>
Ampliació	0 m <sup>2</sup>	27,82 m <sup>2</sup>	+ 27,82 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>598,04 m<sup>2</sup></b>	<b>565,50 m<sup>2</sup></b>	<b>-32,54 m<sup>2</sup></b>

En el quadre anterior es presenta la comparativa entre l'existent i el projecte i es pot veure com **la superfície global de la intervenció, incloent l'ampliació, és inferior a l'existent**. Aquest fet és degut a les modificacions introduïdes en el volum secundari que exposarem més endavant.

Per tant, a banda de l'enderroc dels coberts existents per una superfície de 203,07 m<sup>2</sup>, la intervenció proposada és una intervenció respectuosa amb l'estat actual i els valors propis de la masia i el seu objectiu no és treure el màxim aprofitament de la superfície construïda existent sinó de revaloritzar l'arquitectura tradicional. I per tant, amb la intervenció **es redueix 235,61 m<sup>2</sup> la superfície construïda existent**.

#### La volumetria

Pel que fa al volum principal es respecta la composició volumètrica original i es millora, eliminant els elements juxtaposats sense valor que han anat desvirtuant el seu aspecte exterior.

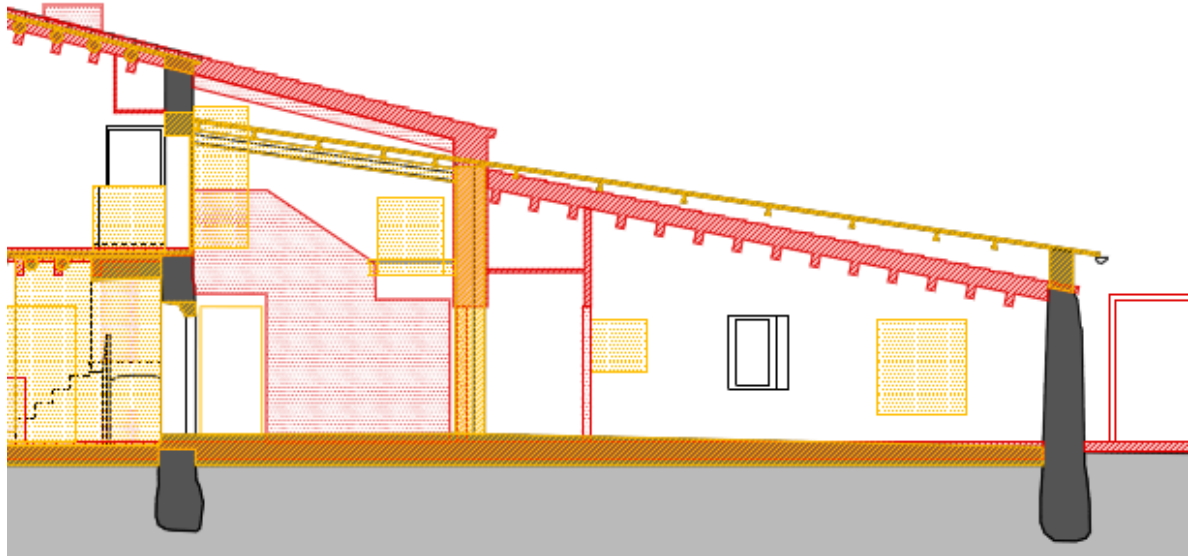
La coberta es manté a dues aigües acabada amb teula àrab. Es substituirà l'estructura ja que es troba en mal estat. També es preveu la incorporació d'una làmina impermeable i aïllament tèrmic per l'exterior de 15 cm de gruix. La recollida d'aigua serà integrada i per tant no es veuran canals ni baixants per l'exterior. Es modifica la posició de les xemeneies i les ventilacions per adequar-les a la nova distribució de l'habitatge. L'estat de conservació de la coberta no permet aprofitar les teules velles, per la qual cosa s'utilitzaran teules àrabs envellides. D'acord amb el model utilitzat a la zona, els ràfecs de la coberta únicament sobresotiran pel costat del pendent i es deixaran els laterals enrasats respecte el pla de façana.

Pel que fa al volum secundari, donat que igualment cal refer tota la coberta perquè no té l'acabat de teula ni les característiques constructives tradicionals pròpies de les masies, hi plantejarem algunes modificacions en la volumetria:

1. La coberta de la zona de la nova escala es planteja en continuïtat amb la coberta que ve del volum principal i s'aixeca lleugerament per poder permetre'ns accedir des de l'escala a la planta primera.
2. Per compensar aquest increment, tot el volum on s'ubica el local polivalent es redueix d'alçada.
3. A causa de la reducció d'alçada de la zona auxiliar polivalent, la coberta existent del petit volum annex cal modificar-la per millorar la trobada entre les dues cobertes. Per aquest motiu es canvia la direcció de la pendent a 90° respecte l'existent.
4. L'accés a l'habitatge es planteja pel portal existent amb un arc de mig punt que mantenim. Aquest àmbit d'accés es converteix en un pati obert, i per tant la coberta d'aquesta zona es desmuntarà i no es tornarà a refer.

Aquestes modificacions queden grafiades en el gràfic adjunt.





*Es poden observar els canvis introduïts en el volum secundari. La coberta de la zona de l'entrada es posiciona en continuïtat amb la coberta del volum principal; la zona de l'espai polivalent es redueix d'alçada per compensar.*

### Les façanes

En general **les façanes** es fan més cordials amb el seu entorn. Es manté un predomini del ple sobre el buit i les finestres de proporció vertical. S'ha intentat mantenir o modificar les finestres existents però en altres casos s'han plantejat noves obertures per aconseguir els nivells mínims d'habitabilitat de les estances interiors.

Algunes **obertures** presenten llindes, brancals i ampits de pedra, d'altres formen brancals de maó ceràmic massís a banda i banda i d'altres són mixtes, barrejant diversos materials en una mateixa obertura.

En la **façana est** es manté la gran obertura existent amb un arc de mig punt fet amb maó ceràmic col·locat a sardinell. Aquesta esdevé la porta principal d'accés a l'habitatge. En el volum principal s'hi obren diverses obertures noves per poder ventilar i il·luminar les diferents estances. En la zona polivalent es realitza un nou portal per poder entrar i sortir directament sense haver de passar per l'interior de l'habitatge.

La **façana nord** es manté força tancada, sense masses obertures, a excepció del volum principal que se n'hi obren algunes per assolir els nivells d'habitabilitat necessaris.

En la **façana sud** es manté la porta d'accés original i no es modifica, a banda i banda d'aquesta s'obren dues obertures balconeres noves. En la planta primera es planteja una nova eixida en el centre de la façana, ben orientada a sud, com antigament es feia. Es desplaça la obertura esquerra per posicionar-la en l'eix vertical segons la nova obertura de la planta baixa. La obertura de la dreta es recupera com en l'origen, de manera que es converteix en balconera.

Pel que fa a la **façana oest**, en la planta soterrani s'obren 3 obertures tipus balconeres. En la planta baixa es manté el porxo existent i es reestructura la façana interior que no té cap impacte des de l'exterior. En la planta primera també s'obren noves obertures.

Les **noves obertures** es faran utilitzant materials actuals però mantenint el caràcter de les obertures pròpies de la zona (austeres, petites, amb fusteria de fusta...). Es diferenciaran de les originàries perquè el material perimetral de revestiments de les llindes i brancals serà de morter de calç que no tindrà un límit perfectament definit, sinó que es difuminarà amb la pedra de la resta de la façana.

**Les fusteries** seran de fusta per pintar i es col·locarà doble envidrament.

Es preveuen **porticons de fusta batents per l'interior i/o per l'exterior** amb una doble funció, protegir de la intrusió i com a protecció solar. També es preu la possibilitat de col·locar persianes alicantines.

**Les baranes** necessàries per a les balconeres de les plantes superiors seran metàl·lique de barrots verticals i passamà superior.



*Imatges exemple que reflecteixen l'aspecte que volem aconseguir amb les noves obertures.*

Els murs de façana i les parets interiors són de **paredat de 60 cm de gruix revestides amb morter de calç**. Com que el revestiment es troba en molt mal estat, es pot entreveure les cadenes cantoneres fetes de pedra que traven tota la construcció. Al ser unes parets que originàriament estaven revestides, estan formades per pedres de petites dimensions amb una proporció de morter elevada.

La pedra és tipus calcària i moltes s'han anat erosionant amb el temps formant cavitats.

El projecte preveu el repicat del morter de calç per a deixar la **pedra vista** sempre que sigui possible. Es rejuntaran amb morter de calç i es restituiran les zones més afectades. Caldrà realitzar un tractament complementari d'hidrofugació i una millora del rejuntat entre les pedres per tal de fer-la més impermeable.

### La piscina

En el costat sud es preveu la construcció d'una nova piscina de dimensions de làmina d'aigua 15x3,5 metres. Es decideix ubicar-la en aquesta posició perquè és la zona que presentarà més alteracions amb l'enderroc del cobert existent. D'aquesta manera concentrem la modificació del terreny allà on ja existia una edificació, alhora que aquest nou element ens ajuda a resoldre el desnivell entre la cota de l'era i la cota de la planta semi-soterrani.

La materialitat d'aquesta es tractarà perquè tingui més un aspecte de "bassa". Per aquest motiu es treballarà amb colors grisos per l'interior del bas que ens donaran tonalitats de

colors turqueses en l'aspecte exterior de l'aigua. Les zones pavimentades perimetrals de la piscina seran de tova ceràmica de tonalitats ocres o de pedra natural.

### L'aparcament

Per poder tenir els cotxes una mica protegits del sol, es planteja una pèrgola vegetal adossada a la façana nord del volum secundari. Es tracta d'una estructura metàl·lica molt fina, a on s'hi enredarà vegetació autòctona i que proporcionaran la ombra necessària per donar confort als seus usuaris. Es preveu espai per a dos vehicles.

### Els materials de l'entorn

El camí d'accés fins a les zones d'aparcament serà de terra compactada.

Es minimitzen les zones pavimentades. Aquestes es concentren davant de la façana sud, en el perímetre de la façana del soterrani i en la piscina. També es planteja una catifa sota la figuera existent. Aquests paviments seran de tova ceràmica o pedra natural del lloc tallada de forma irregular.

Per salvar el desnivell que presenta el terreny davant de la façana sud es preveu la construcció d'una grada en forma de L que salva el desnivell entre la cota 210,05m coincident amb la cota de la planta baixa de l'habitatge, i la cota de la piscina a la 209,60 m. Per tant, es tracta d'un banc de 45 cm que s'utilitzarà per seure al voltant de la piscina. Es preveu que sigui de formigó encofrat in-situ amb llata i tintat en massa de color ocre.

Les escales de comunicació de les diferents plataformes seran de formigó tintades de color ocre o similar que lligaran amb la graderia al voltant de la piscina.

La jardineria de límit també serà de formigó armat i actuarà com a barana.

La resta de paviments utilitzats seran naturals i drenants, que s'adaptaran d'una forma suau al lloc, sense generar un gran impacte ecològic. Gravilla en la zona de l'aparcament, gespa o similar, arena compactada, sauló...

### Les tanques

Es preveu la col·locació d'una tanca perimetral com a mesura de seguretat de l'edificació i per evitar l'accés del porc senglar. En la zona en contacte amb la carretera es col·locarà un portal d'accés. Aquesta tanca circularà pel peu dels talusos a banda i banda de l'edificació.

Estarà formada per muntants de fusta tractada (18x9x230cm), ancorats un mínim de 70cm a daus de formigó pobre. Per tant, l'alçada de la tanca sobre el terreny existent és d'1,6m. Els muntants de fusta es col·locaran cada 3,5m a on es fixarà una tela metàl·lica d'acer galvanitzat.

Per tal que la tanca quedi totalment integrada hi plantarem vegetació autòctona tipus galzeran (*Ruscus aculeatus*) o heura (*Hedera helix*) al llarg de tota ella per a que es fusioni al màxim amb el paisatge en el que es troba.

Els muntants seran de fusta de pi rajolet tractada amb sistema autoclau buit-pressió per a classe de risc IV segons UNE-EN 335-1/2 amb sals registrades per la DGSPC del Ministeri de Sanitat i Consum (protecció contra fongs i insectes xilòfags).

La tela metàl·lica serà cinègètica amb un pas mínim de 15x30cm (tipus 180/30/15) reforçada amb nus fixa, clavada amb grampillons galvanitzats sobre els pilars de fusta, i encastada al terra. Es tracta d'una tanca cinègètica que deixa passar pels forats de la tela metàl·lica gran quantitat de fauna, a excepció dels porcs senglars.



***Exemple de tanca cinetètica.***

*La tanca projectada té un aspecte similar a aquesta però amb vegetació autòctona que s'enfilrà i que la farà desaparèixer en el paisatge.*

### **Descripció i valoració global dels canvis introduïts pel projecte**

Les actuacions de la casa i de l'entorn permetran mantenir la naturalesa agrícola i rural d'aquesta finca que es caracteritza per l'existència d'una casa aïllada (Mas Sabater), dos zones boscoses i dos espais agrícoles adjacents (camps i bancals) actualment en ús.

La reforma de la masia existent comportarà **un canvi positiu en la visió actual del lloc** perquè es minimitzarà l'impacte de les construccions amb l'enderroc dels dos coberts auxiliars que desmilloren tot el conjunt i es perdrà l'aspecte actual d'abandó de les edificacions principals i secundàries.

Tots els elements nous que s'introdueixin tindran les característiques pròpies de l'arquitectura vernacular.

El manteniment de la volumetria inicial, el suau impacte de la nova intervenció, l'ús de materials i tècniques pròpies de la zona i el manteniment dels espais exteriors de la masia, contribuiran a integrar-la amb facilitat.



**Fotomuntatge de l'estat actual i proposta de les façanes est i nord.**

Aquesta és la imatge actual que es té des de l'accés pel camí d'arribada. Les cobertes del volum principal i secundari s'enganxen i no es diferencien les unes de les altres. Es llegeixen elements discordants amb els trets característics de les masies.

Amb la proposta el volum secundari es redueix d'alçada i queda subordinat al volum principal pels canvis de nivell de les cobertes. Aquesta modificació queda perfectament integrada en el conjunt, fins i tot el millora i el fa més amable a l'arribada.

La pèrgola amb estructura metàl·lica vegetaltitzada, junt amb els parterres vegetals plantats, fan que la l'arquitectura quedi millor integrada.





Fotomuntatge de l'estat actual i proposta de les façanes nord i oest.

L'enderroc del gran cobert auxiliar, que trenca completament la visió de la masia, ja és una gran millora pel conjunt d'aquesta façana.

L'espai contigu exterior esdevé un nou espai d'estar, un espai actualment en desús que es recupera per als usos propis de l'habitatge.

El talús que arriba i s'atura al mig de la façana s'allarga i es corretgeix mitjançant un mur de formigó armat encofrat amb llatges de fusta i tintat en massa, amb la mateixa idea de continuïtat del sòcol del costat sud.

El treball de les noves obertures fa que sigui una façana molt més amable amb el seu entorn.



#### 4.4 Anàlisi sistemàtica de les transformacions

##### Topografia

No es preveu modificar la topografia actual però sí que es faran millores puntuals en l'ordenació de l'entorn proper de les edificacions.

Els dos talussos a banda i banda del camí d'arribada fins a les edificacions es mantindran i es corretgirán. Amb el temps s'han anat erosionant i han perdut part de la terra que s'ha anat esllivissat avall. Aquest fet ha ocasionat que les arrels de les oliveres que han perdurat hagin aflorat a l'exterior. La proposta preveu la correcció d'aquests talussos per suavitzar-ne el pendent i la plantació de plantes autòctones que retindran la terra i evitaran l'erosió dels mateixos.

El projecte vol recuperar la imatge dels aterrossaments del talus est que es poden apreciar en la fotografia aèria de 1986.

Un d'aquests talussos mor en la façana nord de la masia. En aquest cas, per resoldre el contacte amb l'habitatge i suavitzar-ne el pendent es preveu la construcció d'un mur de formigó armat encofrat amb llates de fusta que suavitzarà el pendent, alhora que ens permetrà la plantació d'espècies autòctones.

Davant del mur de la piscina també hi haurà un talús que minimitzarà l'impacte d'aquest.

---

##### Vegetació

Actualment els dos camps de conreu estan plantats amb margall (*Lolium*), que constitueix un bon farratge pels animals.

En les parts altes del turó i en els caps dels talussos queden algunes oliveres (*olea europaea*) formant línies, vestigis dels camps de conreu del passat. També observem alguna figuera (*Ficus carica*) dispersa.

Als talussos, als marges dels camps i als espais intersticials hi observem vegetació natural o espontània de port mitjà i baix.

En els boscos hi trobem arbres autòctons com el roure (*Quercus faginea*), l'alzina (*Quercus ilex*) o el pi blanc (*Pinus halepensis*).

El projecte preveu:

- El manteniment dels espais de conreu i de les zones boscoses.
- La plantació de nous arbres fruiters a banda i banda del camí d'accés, formant una malla ortogonal com antigament existia amb les oliveres.
- La conservació de la gran figuera davant de la façana sud.
- La restauració de la vegetació dels marges de tota la finca per mitjà de la plantació i densificació de les espècies arbustives i arbòries ja presents. Es plantaran espècies autòctones d'arbres (alzines sureres) i d'arbustos (arboç, bruc, estepes, gatosa, argelaga negre...).

---

##### Percepció visual

La volumetria original de la casa es manté en el volum principal i es millora en el volum secundari per lo que les vistes no s'alteren respecte el que ja hi ha ara. Sobre els elements construïts l'actuació proposa sobretot una transformació austera i integradora. Es neteja el

conjunt dels elements aliens a la tipologia tradicional ajudant a clarificar la volumetria i els canvis de nivells existents. El respecte envers l'entorn i la composició volumètrica original i l'ús de materials, tècniques i formes constructives pròpies del lloc contribueixen en gran mesura a assolir una integració en el territori sense ruptures.

La percepció visual des de la façana nord i oest es veurà molt millorada per l'enderroc dels coberts auxiliars. Amb la nova proposta es millorarà substancialment la façana oest. Es generarà un nou sòcol més ordenat per la reestructuració del desnivell existent mitjançant un nou mur de colors terrossos i un talús vegetal.

La topografia del lloc i la localització dels principals miradors fixos i lineals només permeten veure, de manera parcial i a una distància raonable, la façana oest i la façana est. Des de la resta de punts de vista, l'edificació no és visible a causa de la topografia i la vegetació.

El revestiment exterior del volum influirà en la percepció i serà de pedra extreta del propi emplaçament i per tant, de la gamma cromàtica del lloc, on abunden els tons terrossos i grisencs. El color mostrat en els fotomuntatges és una aproximació, però les tècniques tradicionals que preveu utilitzar el projecte (barreja de calç amb terra extreta del lloc mateix i pedra natural) garanteixen que el to real obtingut suposi una inserció òptima en el paisatge construït de l'entorn.

La vegetació perimetral propera a la masia, oliveres, figuera, arbres fruiters, zona boscosa... crea un acompanyament vegetal de l'edificació que el millora i en garanteix la bona integració.





#### Fotomuntatge de l'estat actual i proposta de la façana oest.

En la imatge de l'estat actual s'aprecia el volum que existeix en el porxo i que enderroquem. No es correspon amb cap element tradicional que calgui preservar i trenca la cantonada del volum principal.

El porxo es rehabilita mitjançant una estructura de fusta similar a l'existent i les pilastres de maó foradat es substitueixen per noves pilastres de maó massís.

El nou local d'instal·lacions queda perfectament integrat en el mur que fa de contenció de terres de la planta baixa. Es tracta d'un mur de formigó vist encofrat amb llates de fusta i tintat en massa que es diferencia de la resta de l'edificació pel canvi de pla i el canvi de materialitat. El formigó és un material que combina bé i alhora contrasta dels murs de pedra existents.

Aquesta façana és la que està més malmesa en l'actualitat per la presència dels coberts. Amb la proposta es crea un nou sòcol que endreça i millora la percepció general de la masia.

## EIIP.5 ESTRATÈGIA, CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ

### Descripció de l'estratègia adoptada

A l'àrea on es duu a terme l'actuació, les estratègies de millora del paisatge i de valoració dels elements del paisatge construït passen pel manteniment del bon estat del patrimoni històric, amb materials i revestiments propis del lloc, per potenciar la força del paisatge i la seva heterogeneïtat, per mantenir el caràcter agrícola de l'entorn immediat i per evitar l'homogeneïtzació del paisatge per la colonització de les masses forestals.

CRITERIS	MESURES
Rehabilitar el Mas Sabater mantenint la volumetria i la tipologia de l'edificació original	L'eliminació dels elements juxtaposats no tradicionals en la volumetria i façanes que desvirtuen l'edificació original.
	L'enderroc dels coberts auxiliars annexes a l'edificació principal.
	Creació d'un nou sòcol diferenciat en materialitat de la masia per resoldre el desnivell existent i també per resoldre el buit que quedarà a l'enderrocar els coberts auxiliars.
	Refer les cobertes mantenint les seves característiques originals i d'acord amb els exemples que trobem a la zona.
	Dissenyar les noves obertures d'acord amb la tipologia pròpia d'aquest tipus de construccions.
	Utilització de materials tradicionals i naturals, com la pedra del lloc per les façanes, la ceràmica en coberta i la fusta en els tancaments exteriors.
Reforçar el caràcter rural del l'entorn fent-lo compatible amb les condicions agràries i les tècniques actuals	Manteniment dels camps de conreu actualment en ús.
	Recuperar la malla d'oliveres i arbres fruiters sobre el turó, que han anat desapareixent al llarg del temps.
	Plantar els marges i els talussos amb arbres i arbusts propis del lloc, reforçant l'estructura agrícola existent i alhora consolidant-los.
	Minimitzar les àrees pavimentades i en tot cas, utilitzar paviments drenants i naturals.
	Soterrar tots els serveis de subministrament.
	Utilització de mesures sostenibles, com el reaprofitament de les aigües pluvials i de les aigües grises o la instal·lació de plaques fotovoltaïques per autoconsum.

## **EIIP.6 CONCLUSIONS**

L'objectiu de l'actuació és la reforma del Mas Sabater i l'ordenació de l'entorn immediat d'aquesta per destinar-la a l'ús d'habitatge familiar, conservant els valors de l'arquitectura vernacular de la zona. Al mateix temps, també es vol afavorir la gestió i el manteniment del paisatge immediat que l'envolta.

Els criteris seguits i les mesures exposades persegueixen integrar la recuperació de la casa en el paisatge sense mesures d'ocultació. Amb aquesta intenció s'han estudiat els documents històrics i el sistema constructiu i tipològic d'aquest tipus de construccions i de la zona, així com els trets distintius i els valors del paisatge a escala territorial i de l'emplaçament.

D'acord amb l'entitat, la naturalesa, l'interès i el valor de l'arquitectura i del paisatge del voltant, s'han satisfet les necessitats d'ús i el programa arquitectònic amb un projecte respectuós. La intervenció final reforma la volumetria original de la casa, reduint la superfície, la volumetria i l'impacte negatiu amb l'eliminació dels elements juxtaposats sense valor. Es projecta un nou espai d'instal·lacions soterrat de dimensions molt reduïdes, dins dels límits permesos per la normativa municipal. Tot això junt amb una bona adequació de l'entorn, en sintonia amb el paisatge agrari del lloc, fan que el conjunt de l'actuació ajudi a potenciar i a mantenir els valors naturals característics d'aquest paisatge.



Fotomuntatge de l'estat actual i proposta de les façanes sud i est.

Amb la proposta s'eliminen els elements yuxtaposats aliens a l'arquitectura vernacular i s'introdueix una nova eixida en la façana sud. Les obertures són respectuoses amb la proporció vertical i la materialitat global de la façana es correspon bé amb els valors del lloc. La piscina, al posicionar-se en el límit del canvi de nivell existent, passa completament desapercebuda.