

Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 1 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental

Pla especial per l'adequació del Mas Vidal i edificacions annexes en Hotel rural

Promotor

Gerard Pous S.L.
B55371280
Mas Vidal s/n
17468 Vilafreser (Terme municipal de Vilademuls)

Redactor

Bernat Llauredó Auquer
40350514G
Travessia del Padró, n.7
17462, Bordils

Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 2 de 162

SIGNATURES
1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



ÍNDEX

1 MEMÒRIA.....	2
1.1 DADES GENERALS.....	3
1.2 ANTECEDENTS.....	4
1.3 OBJECTE DEL PLA ESPECIAL I INTERVENCIONS.....	5
1.4 INFORMACIÓ PRÈVIA I SITUACIÓ.....	9
1.5 PREEXISTÈNCIES I ESTAT ACTUAL.....	11
1.6 ÀMBIT D'ACTUACIÓ.....	17
1.7 SUPERFÍCIES D'INTERVENCIÓ.....	18
1.8 DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE.....	21
1.9 MARC URBANÍSTIC I LEGAL.....	27
1.10 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE NORMATIVA TERRITORIAL I URBANÍSTICA.....	29
1.11 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DEL DECRET 75/2020, DE 4 AGOST, DE TURISME DE CATALUNYA.....	38
2 ANNEXES DE LA MEMÒRIA.....	41
2.1 ANNEX 1-SOSTENIBILITAT.....	42
2.2 ANNEX 2-ESTUDI D'ELEMENTS VEGETALS.....	44
3 ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA.....	55
4 DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATEGIC.....	88
5 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	125

Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 3 de 162

SIGNATURES
1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



AJUNTAMENT DE VILADEMULS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu validar la autenticitat d'aquest document a
<https://bpm.vilademuls.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> mitjançant el Cod Segur de Verificació que apareix a l'esquerra de l'encapçalament.

1 MEMÒRIA

Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 4 de 162

SIGNATURES
1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

1.1 DADES GENERALS

NOM DEL PROJECTE

Pla especial per l'adequació del Mas Vidal i coberts annexes en Hotel rural

IDENTIFICACIÓ

Tipus d'intervenció:	Rehabilitació, enderroc i reforma i millora
Ús previst característic:	Hotel rural
Emplaçament:	Mas Vidal (Polígon 12, Parcel·la 90)
Municipi:	17468 Vilafreser (Terme municipal de Vilademuls)
Referència cadastral:	17232A012000900001XD

DADES DEL PROMOTOR

Nom:	Gerard Pous S.L.
CIF:	B55371280
Adreça:	Mas Vidal s/n 17468 Vilafreser (Terme municipal de Vilademuls)
Contacte:	Telèfon: 628064994

EQUIP REDACTOR

Tallerd'arquitectura

Nom:	Bernat Llauredó Auquer, Arquitecte, nº col·legiat: 64908-2
Adreça:	Travessia del Padró, n.7, 17462, Bordils
Contacte:	Telèfon: 650946753 Correu: info@tallerd'arquitectura.eu

Marta Vaireda Almirall (Ambientòloga)

Adreça:	C/Molí, n.54, 17141, Bellcaire d'Empordà
Contacte:	Telèfon: 616433588 Correu: mrt.vayreda@gmail.com



1.2 ANTECEDENTS

El Mas Vidal data del s. XVIII-s.XIX, es tracta d'una masia de grans dimensions formada per diferents cossos. En èpoques més recents ha experimentat la construcció d'alguns coberts de caràcter agro-ramader.

El Mas es troba inclòs al Pla Especial de les masies, cases rurals i ruïnes en sòl no urbanitzable de Vilademuls (no aprovat definitivament i amb aprovació inicial)

Actualment es troba en mal estat de conservació i els seus edificis i construccions estan en desús.

La propietat vol endagar un projecte de rehabilitació, reforma i millora de les edificacions i el seu entorn més proper amb la finalitat d'adequar-los per a ús d'hotel rural per a 12 habitacions.

Per tot l'exposat la propietat ha encarregat la redacció d'aquest Pla Especial.



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

1.3 OBJECTE DEL PLA ESPECIAL I INTERVENCIONS

Des de temps abans del començament de la redacció d'aquest projecte, El Mas Vidal està en un procés de deteriorament constant, principalment a causa de la manca de manteniment determinada per la seva infrautilització.

El present Pla Especial té per objecte l'adequació del Mas Vidal, els coberts annexes i el seu entorn més proper com a hotel rural per a 12 habitacions.

La finalitat és de reconvertir els espais, actualment en desús, per a l'ús hoteler, tot millorant la qualitat ambiental i paisatgística de l'entorn, així com preservar el mas en tant en que forma part del patrimoni arquitectònic del municipi.

Les actuacions que es contemplen no suposen augments de superfícies construïdes i/o ocupació, ans al contrari, el còmput final de nombre d'edificacions i superfície construïda disminueix.

Pel que fa als coberts es proposa en general una millora de la seva aparença exterior per mitjà de la incorporació d'elements vegetals (herbàcies i arbustives, així com enfiladisses per façanes). En relació a les cobertes es procedeix a la substitució de les plaques de fibrociment per a panells tipus «sandvitx» amb acabat interior de fusta i acabat de coberta de... cal considerar que aquesta substitució no és objecte d'aquest Pla Especial, ja que es tramita mitjançant un projecte de reforma de cobertes aliè al present Pla Especial, en el marc de la Pla nacional per a l'erradicació de l'amiant a Catalunya 2023-2032.

Les principals intervencions consisteixen en (veure plànols per la numeració de les construccions existents):

- **Rehabilitació del Mas Vidal en hotel rural:** Rehabilitació dels volums que conformen el Mas per a ús d'hotel rural. Això permetrà millorar l'aparença del Mas i actualitzar la funcionalitat de l'edificació per a l'ús previst. Aquesta rehabilitació afecta a la totalitat del Mas (façanes, cobertes, parets, paviments, forjats, escales, etc...).
- **Enderrocs de coberts:** Alguns dels coberts no són necessaris i s'enderroquen amb la finalitat de minimitzar l'impacte paisatgístic dels mateixos. En aquest cas es tracta del cobert número 3 que s'enderroca de forma completa i el cobert número 1 del qual s'enderroca de forma parcial una extensió del volum.



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

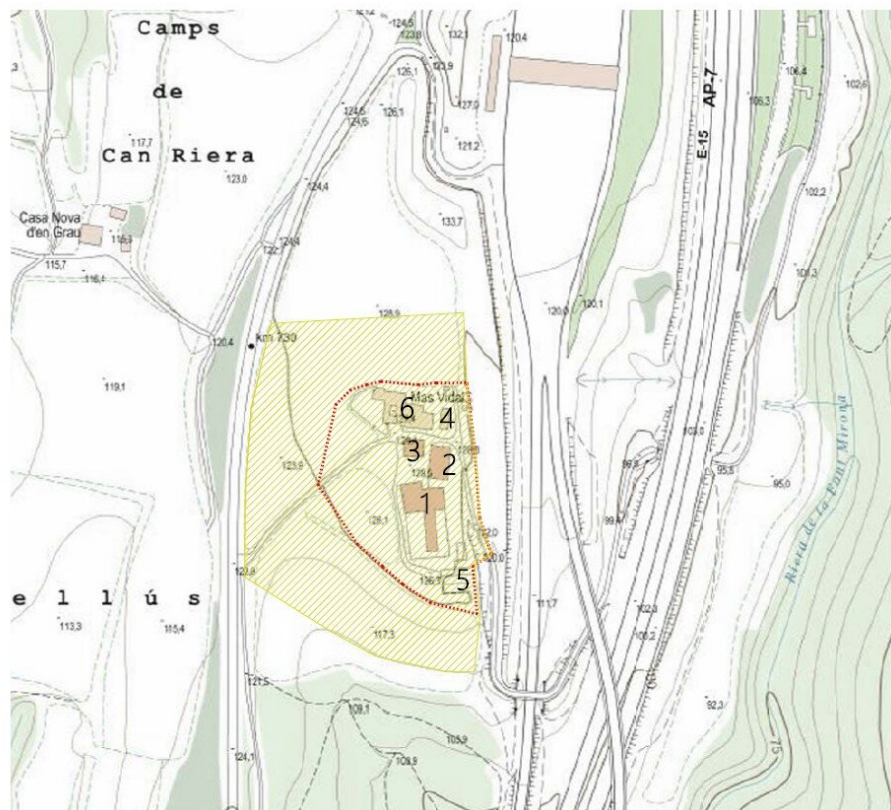
- *Millora i adequació del cobert n. 1:* La part del cobert n. 1 que resta sense enderrocar serveix com a gran porxo cobert per a usos polivalents i puntuals complementaris al funcionament de l'hotel rural (cerimònies, presentacions, trobades puntuals, etc...). A més també inclou un petit espai existent com magatzem de material i mobiliari d'exterior del hotel i per ubicar les màquines i sistemes d'instal·lacions de la piscina i dels espais exteriors vinculats.
- *Millora i adequació del cobert n.2:* Adequació i actualització de instal·lacions i serveis per a usos complementaris vinculats al hotel rural. Aquest cobert serveix de porxo i abrigo per a la zona de piscina i estada exterior del hotel.
- *Millora i adequació del cobert n.4:* Adequació i actualització de instal·lacions i serveis per a usos complementaris vinculats al hotel rural. En aquest cas i per la seva proximitat a la zona de cuina, es preveu un porxo per a cuina d'estiu on es centralitzen els espais de barbacoa juntament amb un menjador sota el porxo.
- *Adequació i reconversió de sitges:* Les sitges existents soterrades de formigó s'adeqüen per a ús de magatzems soterrats amb coberta vegetal. Es tracta de 4 sitges en les quals es duran a terme treballs de formació de coberta plana, instal·lació de portals d'accés a cada una i condicionament a nivell de instal·lacions mínimes.
- *Adequació de dipòsit:* Una de les sitges que està completament tancada menys a nivell de sostre, s'adequa com a dipòsit de aprofitament de les aigües de pluja per al reg del hotel rural. Es formarà un forjat amb vegetació d'acabat superior i amb accés només per personal autoritzat.
- *Adequació i enjardinament de l'entorn:* Tot l'entorn de l'hotel rural tindrà un tractament paisatgístic a fi i efecte de tenir un impacte positiu sobre el territori, per mitjà de estratègies de paisatge que passen per la incorporació d'elements vegetals i petits treballs de moviment de terres que permeten atenuar els possibles impactes.



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

- *Adequació dels accessos i zones d'aparcament:* En el conjunt de l'àmbit del Pla Especial s'incorpora també la millora de l'accés al mas, per mitjà d'un camí de servei, que queda ubicat tot resseguint un marge existent. Al sector est, que és el menys visible, es disposa un petit aparcament per als treballadors i la zona de càrrega i descàrrega. L'aparcament dels usuaris de l'hotel rural s'ubica al sector oest, essent invisible des de la carretera N-II per mitjà d'un talús vegetal.



La finalitat d'aquest projecte és, doncs, la recuperació de la Masia i el seu entorn, per tal de preservar els seus valors arquitectònics, històrics i paisatgístics, atès que el Mas Vidal és característic del medi rural d'aquest entorn.

Es pretén, per tant, la revalorització de la masia mitjançant la seva adequació a l'ús de hotel rural d'acord amb el que permet el planejament vigent, i concretament, d'acord amb les

Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 9 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



indicacions del Pla Especial de Masies, cases rurals i ruïnes del municipi de Vilademuls (Aprovació inicial 2023).

En aquest sentit, només s'intervindrà als volums permesos i es mantindrà la volumetria original de l'edificació principal i de totes les construccions que l'envolten, per tal de preservar la integritat del paisatge i mantenir l'harmonia del conjunt.

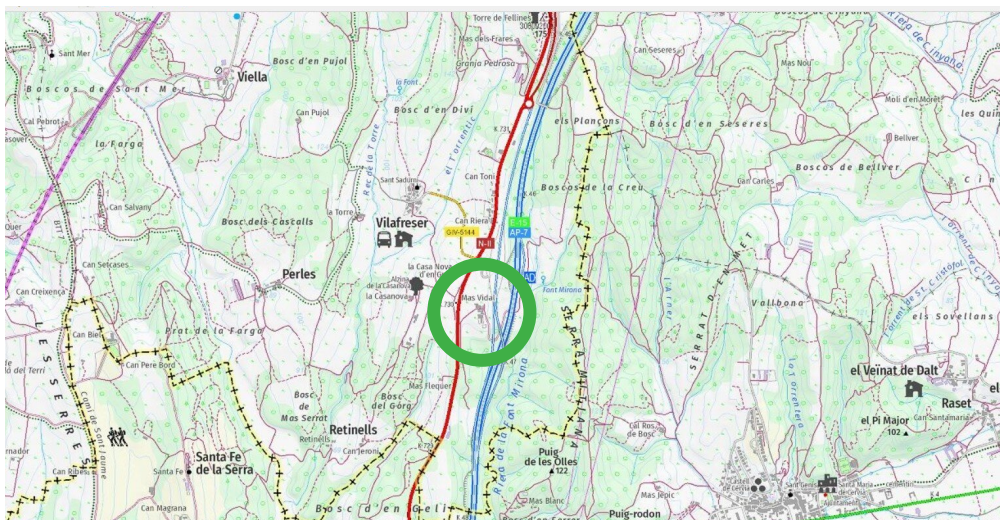
La proposta, per tant, pretén donar un nou ús a una finca, permetre'n la seva rehabilitació i incorporar una activitat econòmica en l'àmbit del turisme rural, amb el mínim impacte urbanístic, paisatgístic i ambiental.

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

1.4 INFORMACIÓ PRÈVIA I SITUACIÓ

El Mas Vidal s'ubica prop del nucli de Vilafreser, terme municipal de Vilademuls.



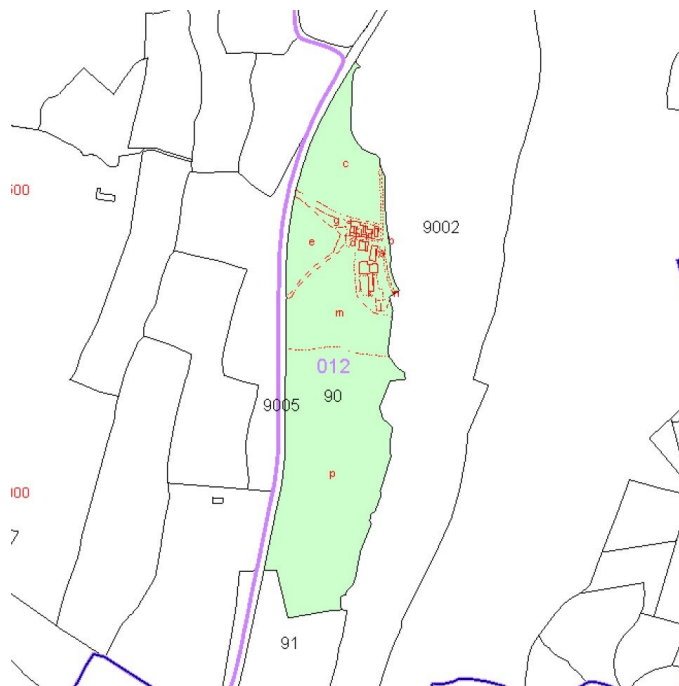
Actualment l'accés al Mas es dona per la carretera N-II. Ja existeix un camí que porta fins a l'entrada mateixa del Mas Vidal. El Mas es troba situat sobre un petit turó entre la N-II i la autopista Ap-7. També conté un accés per pista forestal a la seva banda est que transcorre per sobre l'enllaç de la sortida de la Ap-7 de Vilademuls i llavors per sota de la mateixa. La finca té una superfície de 126.313m² i té una forma allargada. El Mas es situa aproximadament a la banda nord de la mateixa. Està envoltada de camps de conreu que són de la mateixa propietat i també conté un tram de zona boscosa.



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 11 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



La fitxa del cadastre mostra com el Mas es situa en la banda nord de la finca. Al est limita amb la infraestructura viària de la autopista Ap-7, al oest limita amb la carretera N-II, al nord limita també amb una infraestructura viària que és una via de servei de l'autopista Ap-7, i al sud limita amb una altra propietat amb massa boscosa.

L'accés principal està marcat per un camí des de la N-II



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

1.5 PREEXISTÈNCIES I ESTAT ACTUAL

Com ja s'ha comentat actualment hi ha el Mas, que està compost pel volum principal i posteriors ampliacions que segons el catàleg tenen cert interès arquitectònic.

A més hi trobem a la banda sud del Mas una sèrie de coberts agro-ramaders així com unes sitges de formigó soterrades.

Existeixen ja els accessos rodats, així com el subministrament de corrent elèctrica i l'aigua potable procedent de la xarxa d'abastament municipal, mentre que no hi ha xarxa de sanejament. Pel que fa a les telecomunicacions existeix la connexió a la xarxa de telecomunicacions bàsica de telèfon.

Per a l'estat actual es pot consultar els plànols que tenen un major detall.

Mas Vidal

El Mas Vidal es troba en mal estat de conservació, amb alguna coberta en risc d'esfondrament, sense paviment, sense fusteries, amb diverses patologies aparents i amb manca de instal·lacions i serveis adequats. Actualment està en desús i abandonat. De fet ha estat objecte d'ocupacions esporàdiques.

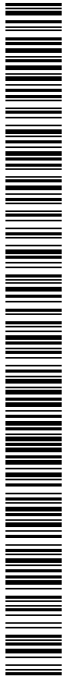
Es tracta d'un Mas del s. XVIII-s.XIX, de grans dimensions formada per diferents cossos en forma de L, amb un pati central, i varis cossos annexes que s'han anat desenvolupant en èpoques posteriors a la seva fundació. Ha tingut un ús residencial i també algun dels volums com a ús agro-ramader. Tot i això les construccions tenen cert interès arquitectònic, i els materials i sistemes constructius poden ser reutilitzats i poden tornar a prendre valor mitjançant la seva adequació i/o rehabilitació.



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 13 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



Els coberts

Els coberts són estructures formades per pilars d'obra i/o formigó, amb bigues prefabricades de formigó i coberts amb plaques de fibrociment (les quals es preveu substituir per panells «sandvich»). Alguns tenen algun tram de façana format amb paret de rajol ceràmic, arrebossat o vist. Contenen un paviment amb solera de formigó i algun inclou algun petit recinte tancat. Tenen diferents dimensions i es disposen de forma diversa a l'entorn del mas. Tots ells ubicats a la banda sud del mateix.

Cobert n. 1



Cobert n. 2



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 15 de 162

SIGNATURES
1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



Cobert n. 3



Cobert n. 4



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



Les sitges

Les sitges es troben a la banda més sud del sector. Es tracta d'una estructura en formigó soterrada formada per 5 cubicles quadrangulars oberts per una de les cares. Funcionen com murs de contenció de les terres que les envolten. Tenen una altura de 2,5m.



Dipòsit

Una de les sitges està totalment tancada pels seus laterals i té el sostre obert. Queda ubicada de forma contigua a les sitges i és una estructura formada per murs de contenció de formigó, amb una altura de 2,5m.

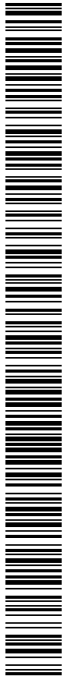
Vials d'accés

L'accés principal és des de la carretera N-II. Es tracta d'un camí rural que transcorre entre el conreu de cada lateral. Mentre que el segon accés, que prové de la banda est, on hi ha l'autopista Ap-7, té un tram asfaltat. Els camins i espais de circulació interns són de terra natural.



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 17 de 162

SIGNATURES
1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



SIGNATURES

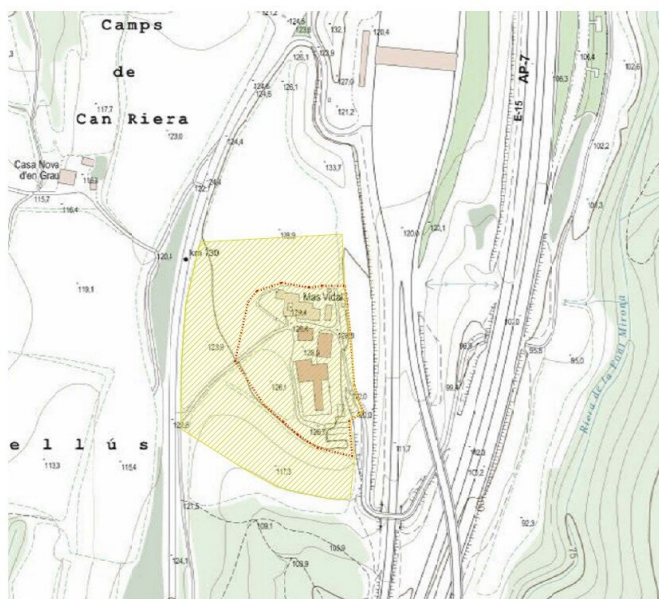
1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

1.6 ÀMBIT D'ACTUACIÓ

L'àmbit d'actuació del Pla Especial és de 37.765m², dins aquest àmbit es diferencia una segona àrea minoritària de 14.800m² en la qual es produeix la major intervenció (veure punt num. 1.3 Objecte del Pla Especial i intervencions), mentre que la resta de l'àrea que conforma el Pla Especial es deixa com a camps de conreu de secà d'espècies pròpies de l'agricultura de la zona (ferratge, blat, userda, etc..).

Es delimita així per facilitar el control dels usos del sòl en aquest sector i vincular l'activitat agrària dels camps de conreu de l'entorn amb l'activitat de hotel rural, de manera que es preserva el paisatge circumdant i es manté inalterat. S'entén, doncs, que tot i diferenciar els dos àmbits en funció del seu grau d'intervenció, formen un conjunt que completa un concepte paisatgístic i d'integració de l'adequació del Mas Vidal com a hotel rural en el sí del territori que l'envolta.

Cal fer esment al fet que el límit est s'ha fet coincident amb el sistema viari de l'autopista Ap-7, a fi i efecte de interferir el mínim amb les proteccions i les delimitacions ja establertes.



-  Àrea del Pla Especial (37.765m²)
Zona amb manteniment dels conreus actuals. Manteniment de usos agrícoles
-  Àrea d'intervenció (14.800m²)
Vinculada a l'activitat hotelera (espais interiors i exteriors, ajardinament, aparcaments, piscina, magatzems, etc...)



1.7 SUPERFÍCIES D'INTERVENCIÓ

Segons l'esquema definit anteriorment per a les intervencions del Pla Especial (veure punt nu. 1.3) es presenta el quadre de superfícies d'intervenció en les edificacions existents i es comparen amb les superfícies actuals:

A- ESTAT ACTUAL

Superfícies construïdes

Mas Vidal	1.077,60m ²
<i>Planta baixa</i>	691,20m ²
<i>Planta primera</i>	386,40m ²
Cobert 1	848,75m ²
Cobert 2	321,30m ²
Cobert 3	204,65m ²
Cobert 4	94,50m ²
TOTAL	2.546,80m²

Superfície d'altres elements (no coberts)

Sitges	413,00m ²
Dipòsit	77,00m ²
TOTAL	490,00m²

B- PLA ESPECIAL

Superfícies enderrocades

Cobert 1	261,80m ²
Cobert 3	204,65m ²
TOTAL	466,45m²

Superfícies construïdes rehabilitades

Mas Vidal	1.077,60m ²
<i>Planta baixa</i>	691,20m ²
<i>Planta primera</i>	386,40m ²
TOTAL	1.077,60m²

Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
 Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
 Pàgina 20 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
 2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

**Superfícies construïdes rehabilitades per usos i volum**

Mas Vidal	1.077,60m ²
<i>Volum principal-Hoteler</i>	<i>1009,10m²</i>
<i>Volum secundari-Complementari hoteler (sala tècnica, magatzem)</i>	<i>68,50m²</i>
TOTAL	1.077,60m²

Superfícies construïdes de millora i adequació coberts

Cobert 1	586,95m ²
Cobert 2	321,30m ²
Cobert 4	94,50m ²
TOTAL	1.002,75m²

Superfície adequació de sitges i dipòsit (coberta vegetal)

Sitges	413,00m ²
Dipòsit	77,00m ²
TOTAL	490,00m²

Superfícies útils Hotel rural

Planta baixa	
6 habitacions amb bany propi	171,10m ²
Recepció-serveis	37,20m ²
Espais comuns-Biblioteca-sala estar comuna	60,10m ²
Cuina-magatzem	48,40m ²
Menjador	114,40m ²
Vestidors-serveis treballadors	13,80m ²
Sala tècnica	28,90m ²
Magatzem	30,10m ²
SUBTOTAL P.BAIXA	504,00m²
Planta primera	
6 habitacions amb bany propi	189,97m ²
Espais comuns-sala estar	76,80m ²
SUBTOTAL P.PIS	266,77m²
TOTAL	770,77m²

Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 21 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Superfícies útils annexes (coberts, sitges, etc...)

Cuina d'estiu (cobert 4)	66,60m ²
Magatzem i serveis zona piscina (cobert 1)	81,20m ²
Espai porxo polivalent (cobert 1)	480,00m ²
Magatzems (sitges)	308,70m ²
TOTAL	936,50m²

Superfície de piscina

Piscina de 10x6m	60,00m ²
TOTAL	60,00m²

Superfícies altres àrees exteriors (no comptabilitzen com a superfície construïda)

Àrea de jocs infantils	450,00m ²
Aparcament vehicles usuaris	850,00m ²
Aparcament vehicles Treballadors	125,00m ²
Terrassa zona menjador i pati central hotel	253,00m ²
Zona de càrrega i descàrrega	100,00m ²
Àrea central exteriors	810,00m ²
Terrasses de transició per desnivell	483,00m ²
Camp d'herbàcies aromàtiques	805,00m ²
Marges amb vegetació espontània	1.649,00m ²
Jardins privats habitacions hotel	275,00m ²
Zona piscina (cobert 2)	244,00m ²

Nota* :Els usos hotelers es donen en el volum principal del Mas Vidal, deixant com a usos complementaris un petit volum situat a nord del Mas (magatzem, sala tècnica...).



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

1.8 DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

Rehabilitació del Mas Vidal

Aquesta rehabilitació consisteix en els treballs per adequar el mas per l'ús d'hotel rural.

En planta baixa es situa l'accés i recepció que dona servei a una zona d'espai comú formada per uns serveis higiènics, una biblioteca, i una sala de jocs i estada. El pati interior fa de nexa per accedir a les sis habitacions que es situen en planta baixa. Aquest pati també té accés directa a la zona d'exterior. Cada una de les habitacions conté un bany propi i en la planta baixa gaudeixen també d'una petita sortida exterior pròpia per cada una d'elles.

A la banda est de la planta baixa es situa la zona de menjador i cuina, que connecta directament amb l'espai de terrassa exterior com a menjador d'estiu. En aquesta zona també s'hi ubica un magatzem i la sala tècnica per a l'hotel com a usos complementaris. També s'hi troba l'accés del personal que hi treballa així com un espai de vestidors amb servei propi.

A la planta primera s'hi ubiquen les altres sis habitacions juntament amb un espai d'ús comú destinat a sala d'estar, relax i TV.

Adequació i millora del cobert 1

En aquest cobert, un cop fet l'enderroc parcial de l'ala sud, es condicionarà amb els serveis i instal·lacions mínimes (electricitat, aigua, sanejament telecomunicacions). Bàsicament es disposa com un gran porxo per activitats polivalents, degut a la seva superfície, podrà oferir una àmplia gamma d'esdeveniments i actes de tipus cultural i educatiu vinculats a l'activitat de l'hotel rural.

En una part posterior on hi ha un espai tancat s'utilitzarà com a magatzem per a mobiliari d'exterior de l'hotel i tindrà uns serveis vinculats a l'espai exterior de la piscina així com les màquines per al funcionament de la mateixa. Es farà una substitució de la coberta.

Adequació i millora del cobert 2

Aquest cobert funcionarà com a porxo per abrigar la zona de piscina i augmentar el seu ús en períodes menys calorosos. A més afavoreix l'efecte illa de calor al sòl en la zona de piscina i ofereix una ombra pels mesos de calor.

Es pavimentarà tot deixant franges enjardinades i es condicionarà amb les instal·lacions d'electricitat, aigua i sanejament. Això permetrà fer-ne ús esporàdic per activitats



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

relacionades amb la piscina que requereixin d'aquestes instal·lacions (petit concert, barra d'estiu, etc...). En aquesta zona hi haurà algun tram amb herba a nivell de paviment.

Al fons d'aquest cobert i fins al cobert 1 i el 4, tot deixant un espai de pas per accedir en vehicle s'aixecarà un muret, al qual s'hi distribuïran plantes enfiladisses que actuarà com a filtre sonor amb la autopista Ap-7. També es farà una substitució de la coberta.

Adequació i millora del cobert 4

En aquest cobert es preveu ús relacionat amb la zona de cuina per activitats de gastronomia i de menjador a l'aire lliure sota el cobert, que actua com a porxo i en permet l'ús en cas de inclemències meteorològiques. Hi haurà una cuina d'estiu formada per focs, barbacoa i pica, a més de un espai de petita barra. La resta de l'espai restarà lliure per a posar-hi taules en cas de funcionar com a menjador.

Es farà una substitució de la coberta i també caldrà condicionar-lo amb els serveis de electricitat, aigua i sanejament.

Adequació de les sitges com a magatzem

En aquestes sitges es formarà una coberta vegetal que donarà continuïtat a la coberta vegetal amb plantes herbàcies i arbustives baixes. Caldrà aportar els serveis de electricitat i aigua. S'utilitzarà per a emmagatzemar el material i eines de treball de tots els exteriors de l'hotel (tallagespa, petit tractor, remolc, material de reg, espai de compostatge, etc...).

també s'hauran de formar els portals per al seu accés ja que quedaran tancats i només seran accessibles per part del personal autoritzat.

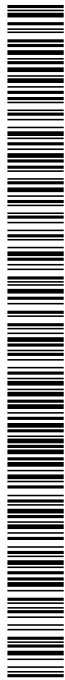
Dipòsit per acumulació d'aigua

Les aigües de pluja de tots els coberts, a més de les aigües del Mas es recolliran i es conduiran al dipòsit existent. Caldrà tancar-lo amb un sostre format amb un forjat acabat amb coberta vegetal.

S'hi instal·larà una bomba que alimentarà el circuit de reg de tots els exteriors. Hi haurà una tapa que serà només accessible per personal autoritzat.

Exteriors

Pel que fa als espais exteriors cal distingir-ne sis de diferents. Als plànols es pot apreciar la distribució en superfície de cada una d'aquestes àrees.



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

-En primer lloc els jardins privats de cada una de les habitacions. Seran petits jardins amb un petit espai pavimentat (10m² com a màxim). Tindran gespa i algun arbre per fer ombra. Al seu límit estarà marcat per una franja arbustiva de varietat d'espècies autòctones de la zona.

-En segon lloc l'espai central davant el Mas que queda entre els diversos coberts. Aquest indret estarà format per una plantació regular de ametllers que proporcionaran ombra. Deixaran espais buits on s'hi ubicaran algunes taules i també inclourà alguns parterres amb espècies florals i arbustives pròpies de la flora local.

-En tercer lloc les franges de transició cap a les àrees de aparcament i de joc infantil. Per tal de salvar aquests desnivells es col·locaran petites feixes de forma aleatòria, que aniran esglaonant de forma suau el pas del Mas vers aquestes àrees. També hi haurà un punt amb escala per un accés més directe. En aquestes petites feixes es formaran parterres amb plantes procedents de la flora local. Per tant seran unes terrasses amb forces elements vegetals. S'hi ubicarà també algun arbre que minimitzarà la visual directa del mas des de l'oest (carretera N-II)

-En quart lloc hi ha l'àrea de jocs infantils materialitzats en fusta natural, que s'ubicaran sobre una base de sauló i graveta ocre. Aquests jocs seran de mida reduïda i no seran visibles des de la única visual possible a l'oest (carretera N-II).

-En cinquè lloc hi ha els trams de marges existents del desnivell posterior entre la plataforma de la zona de coberts i piscina i el vial est. Aquests talussos queden intactes i es deixa que sigui la pròpia vegetació espontània que va sorgint que conformi la vegetaltització d'aquests trams. Això donarà un caràcter més salvatge i originari als marges d'aquesta zona.

-Per últim s'intervé en la retirada de una zona pavimentada de formigó davant el cobert 1, per a formar un camp de plantació de plantes aromàtiques, que formi un tapís que faci de filtre entre el sector de l'hotel i l'entorn agroforestal, de manera que no es crei una barrera sobtada, sinó que sigui una transició suau.

Espais de circulació

El vial d'accés i el nou vial que s'ha de formar tot resseguint el marge existent es formalitza amb una base de sauló. No s'altera l'amplada del camí i es restringeix només al personal de servei, treballadors i subministraments l'accés al vial de servei que «rodeja» el mas.

La zona d'aparcament es delimita amb un talús generat amb un petit moviment de terres tot



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

compensant la pendent del terreny que evitarà la visual directe dels vehicles estacionats. Hi hauran 16 places d'aparcament. El talús es revegetalitza amb espècies de flora local i el seu interior també es deixa acabat amb sauló i la zona d'aparcament posterior situada al nord-est per a treballadors també. Aquest aparcament tindrà 5 places.

L'espai frontal del mas on poden accedir vehicles i persones s'acaba amb graveta de color ocre.

Críteris per a la rehabilitació del Mas Vidal

La rehabilitació es farà mantenint aquells element originaris, històrics i/o tradicionals que estiguin en bon estat.

Les obertures seguiran en la seva gran majoria proporcions verticals, i s'eixamplaran les existents només per donar conformitat als requeriment actuals de confort i adequació a l'aprofitament de la il·luminació natural. En alguns casos inclús es modifiquen les actuals que tenen proporcions horitzontals en noves proporcions verticals. Les obertures s'agrupen en la mesura del possible en eixos verticals, tot respectant les que ja són existents i no mantenen un ordre aparent.

Els ràfecs i cornises es formen amb rajol ceràmic sobresortit, les canals i baixants seran de zinc les i cobertes es formen amb nous panells sandwich de fusta estructurals sobre bigues de fusta laminada i acabat amb teula ceràmica envellida.

Pel que fa al seu interior es combinaran alguns trams de paret de pedra vista amb altres d'enguixada.

Les instal·lacions quedaran amagades o empotrades i els elements visibles seràn adequats al disseny del conjunt de l'interiorisme de la masia.

El conjunt de portes i altres elements de fusteria interior es formaran amb taulells de fusta natural tractada.

Es formaran falsos sostres només en espais en els quals sigui imprescindible per al pas de instal·lacions, en zones de pas i/o banys de les habitacions.

La il·luminació exterior del Mas serà amb aplics o bé balises exteriors amb les lluminàries enfocant al paviment per evitar els efectes de la contaminació lumínica.

La senyalística serà amb platines de ferro negre impreses. No hi es col·loquen cartells o altres elements que tinguin colors llampants o estridents. Tindran tonalitats suaus i pastel d'acord amb el cromatisme de l'entorn.



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Textures, cromatisme i materials

Com ja s'ha anat definint el projecte introdueix les tonalitats terroses amb color els colors beix i ocre. La tendència ha de ser la igualació del cromatisme dels diversos elements (murs, paviments, pilars, etc...). Aquestes textures estan dominades per l'arrebossat de cal colorejat amb pigments naturals en les façanes del mas, el sauló dels passos i circulacions, els paviments amb tova ceràmica de color palla a les terrasses exteriors o la graveta ocre. Les cobertes són de teula àrab envellida, tot reaprofitant les peces que estiguin en bon estat del mas existent.

A aquestes tonalitats s'hi sumen els elements vegetals en els quals predomina el verd, però també la diversitat cromàtica de les seves floracions i de les característiques visuals particulars de cada espècie vegetal.

Les fusteries de portes i finestres seran de fusta amb protecció transparent natural mate.

Les pèrgoles i altres elements puntuals exteriors es formaran amb ferro pintat forja o bé amb fusta amb tractament per a l'exterior amb protecció transparent natural.

Tot plegat en un contorn dominat per els camps de conreu de secà que aglutinaran la majoria de la tonalitat de les visuals de conjunt.

Elements vegetals

La concepció de paisatgisme introduïda amb els elements vegetals ha estat escollida en base a la seva gran capacitat de resistència als períodes de baixa pluviometria i a la seva baixa demanda hídrica, així com a la coherència en relació a les espècies utilitzades en l'àmbit local i l'experiència dels professionals que hi treballen per garantir la seva correcta subsistència i manteniment.

Com a criteri és important remarcar que es cerca una plantació heterogènia que no repeteixi les mateixes espècies sinó que intercali sense ordre aparent les diverses espècies. Això provoca una percepció més natural de l'entorn i l'assimila al context paisatgístic menys antropitzat, deshumanitzant el lloc i apropant el cementiri a la naturalesa.

També com a premissa, cal especificar, que els elements vegetals es contemplen plantar amb un cert grau de creixement per evitar haver d'esperar anys a gaudir de la plenitud de la proposta, i disposar, ja des de bon inici, de les principals característiques que defineixen el projecte.

Es presenta un plànol amb les espècies escollides per a cada una de les zones, on es pot veure amb major detall quines característiques tenen.



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Subministrament d'aigua i reg

L'aigua freda que es connecta a la xarxa d'abastament d'aigua potable municipal actualment ja està present. S'independitzaran els sectors del mas i de l'exterior i es deixaran punts de subministrament per a aigua als coberts i altres espais exteriors.

A més caldrà interconnectar mitjançant un bypass la xarxa d'aigua potable amb la xarxa de reg que provindrà del dipòsit de captació d'aigües de pluja.

La xarxa de reg dependrà en gran mesura de l'aigua acumulada al dipòsit enterrat, en cas d'absència s'utilitzarà l'aigua de xarxa. Tot i així és important comentar que tot el reg funcionarà mitjançant un programador i serà amb sistema gota-gota per minimitzar el consum d'aigua.

Xarxa d'evacuació i captació d'aigua

Per al correcte funcionament de l'activitat d'hotel caldrà ubicar de forma soterrada un dipòsit d'aigües residuals. Una fossa sèptica situada en un indret allunyat del mas i que serà accessible per al seu buidatge regular. Aquesta fossa serà d'almenys 6.000litres.

Totes les aigües de les cobertes aniran conduïdes de forma enterrada fins al dipòsit d'acumulació d'aigua des d'on s'impulsarà mitjançant una bomba a la xarxa de reg dels espais enjardinats exteriors.

Xarxa elèctrica i plaques solars fotovoltaïques

L'escomesa elèctrica arribarà soterrada a un radi de 50m. Es disposaran dels equips i quadres de protecció necessaris i la xarxa exterior anirà enterrada. Es disposarà de plaques solars a la vessant sud de la coberta del cobert 1 per una potència aproximada de 25kw per a l'autoconsum.

Moviments de terra

Es fa menció als moviments de terra perquè es genera una petita topografia "artificial", tot compensant el desnivell amb un petit talús que amagarà les àrees d'aparcament de vehicles i de jocs infantils, de manera que aquestes quedaran desapercebudes.



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

1.9 MARC URBANÍSTIC I LEGAL

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre; pel qual s'aprova el text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana; pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

En un segon ordre, referent al planejament territorial, resulta d'aplicació el Pla Territorial Parcial de les Comarques de Girona (DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010).

La normativa ambiental ve determinada per la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Pel que fa al Planejament General, és d'aplicació Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilademuls. Text refòs del 2017.

En referència al Planejament derivat són d'aplicació els plans especials següents:

Tot i no estar aprovat definitivament es contempla el Text refós del Pla Especial de masies, cases rurals i ruïnes en sòl no urbanitzable de Vilademuls (Document públic aprovació inicial 2021)

La protecció paisatgística, queda regulada per la llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge i pel Catàleg del paisatge de la regió metropolitana de Barcelona (Edicte de 15 de gener de 2015).

Pel que fa a la normativa específica, es d'aplicació el decret 75/2020 de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

A més el projecte s'ajusta als següents textos legals:

El Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme publicat al DOGC núm. 5686, de 5 d'agost de 2010 (en endavant TRLUC), amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, publicat al DOGC 6077, de 29.2.2012, i per les Lleis:



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

LLEI 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres, publicada al DOGC 5931, de 29.7.2011.

LLEI 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic.

LLEI 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives.

LLEI 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

LLEI 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni.

Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, modificat per les següents disposicions legals:

LLEI 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives.

LLEI 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni.

Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn i

Decret 245/2005, de 8 de novembre, pel qual es fixen els criteris per a l'elaboració dels mapes de capacitat acústica i la Llei16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i annexos modificats segons el Decret 176/2009, de 10 de novembre LLEI 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

El Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLUC) , modificat per les següents disposicions legals:

LLEI 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.

LLEI 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

LLEI 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives.

LLEI 5/2020, del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient.

LLEI 2/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic.

Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 30 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

1.10 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE NORMATIVA TERRITORIAL I URBANÍSTICA

El projecte compleix amb les regulacions urbanístiques d'àmbit territorial i municipal, i s'ajusta a la normativa en matèria d'urbanització i edificació actuals.

Justificació de la Normativa urbanística municipal (POUM de Vilademuls, text refòs 2017)

Classificació del sòl: No urbanitzable

Qualificació urbanística 20a: Sòl rústic comú (erm o comú), són les zones de sòl no urbanitzable que manquen de elevat valor agrícola, forestal o paisatgístic, i no són necessàries per canalitzar els creixements del municipi.

Es presenta el següent quadre resum dels paràmetres que determina el POUM

Pla d'ordenació urbanística municipal. Text refòs 2017

Normativa	Projecte
Reconstrucció i/o rehabilitació de masies i cases rurals	Reconstrucció i/o rehabilitació de masies i cases rurals
Ús: hosteleria rural	Hosteleria rural
Procediment art.48 Llei urbanisme	Procediment art.48 Llei urbanisme
Tipus edificació: aïllada	Aïllada
Masia tipus 1 o 2	Masia tipus 2 (amb pati)
Obertures proporció vertical	Obertures proporció vertical
Obertures en eixos (màxim 1 cada 2,5m de longitud)	Obertures en eixos (màxim 1 cada 2,5m de longitud)
No admès cossos sortints tancats o semitancats	No afecta
Balcones màxim 40cm	No afecta
Cobertes pendent 20-27%	Pendent 20-27%
Cobertes teula àrab	Teula àrab
Acabats de façana (pedra,arrebossat de calç, estucat tradicional)	Pedra, arrebossat de calç, estucat tradicional
Colors façana terrossos	Terrossos
Ampliació (màxim 20%)	No afecta
Ampliació màxim planta baixa	No afecta
Depuració en fosa de l'aigua residual	Fosa sèptica de depuració
Separació amb cossos annexes min3m. (meitat alçada més alta)	7m (meitat alçada més alta=2,7m)

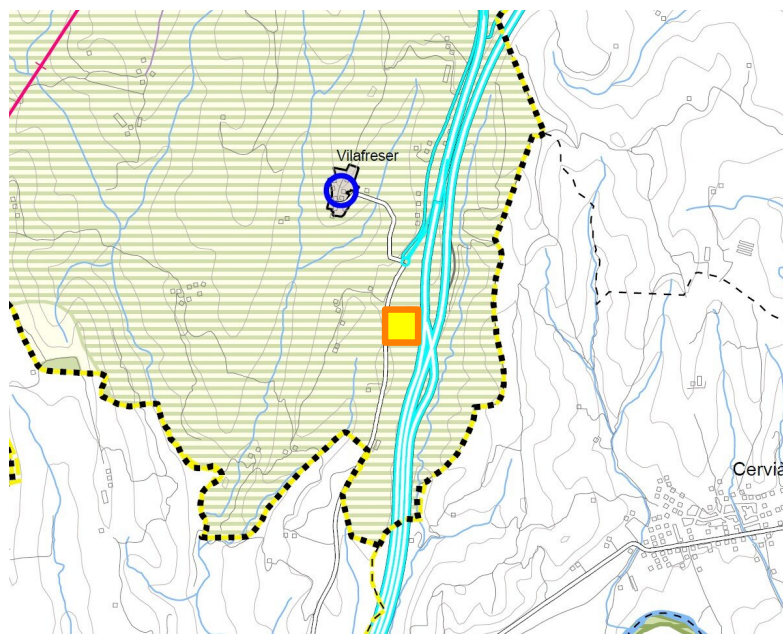
El POUM admet l'ús allotjament turístic en la modalitat d'ús hoteler amb la condició que estigui inclòs al catàleg de masies i cases rurals i altres edificacions. En aquest cas es compleixen les condicions. Per tant l'ús és ADMISIBLE.

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Justificació del Pla Territorial Parcial de les Comarques de Girona (2010)

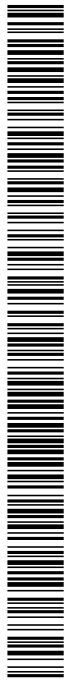
Segons el Pla Territorial l'àrea objecte de projecte es troba situada en la categoria de sòl de protecció territorial, en concret en protecció d'interès agrari i/o paisatgístic.



L'article 2.5 defineix els tipus d'edificacions en sòl no urbanitzable. Pel cas que ens ocupa es considera el mas Vidal a la categoria A, que el pla defineix com: *«Aquelles que aporten qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic. La seva presència està associada a la gestió i millora del territori rural».*

Segons l'article 2.8 Comprèn aquell sòl que el Pla *«no considera imprescindible que formi part de la xarxa de sòl de protecció especial, però que té valors, condicionants o circumstàncies que motiven una regulació restrictiva de la seva possible transformació.*

a) *Interès agrari i/o paisatgístic: Assenyala àrees d'activitats productives agràries de significació territorial i que alhora són terrenys que aporten paisatges significatius o identitaris de l'àmbit territorial i també en terrenys que per estar molt poc contaminats per*



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

l'edificació convé mantenir en el període de vigència del pla com espais no urbanitzats estructuradors de l'ordenació del territori.»

Segons l'article 2.9 «*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 1/2005) i a les condicions que es deriven dels motius que en cada cas justifiquen la seva consideració com a sòl de protecció territorial que s'especifiquen a la memòria del Pla. Així mateix, s'ha de tenir en compte les recomanacions que s'assenyalen a l'apartat 3 d'aquest article.*

3. L'autorització relativa a les edificacions que podrien ser admissibles d'acord amb la legislació urbanística i l'execució d'infraestructures que s'empara en la legislació sectorial han de tenir en compte les següents recomanacions referides als tipus d'intervenció que estableix l'article 2.5:

a) Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic

A. Autorització admissible d'acord amb la parcel·lació i la morfologia de l'espai.»

- Justificació de l'autorització de rehabilitació i/o adequació i millora de les edificacions.

3. L'autorització relativa a les edificacions que podrien ser admissibles d'acord amb la legislació urbanística i l'execució d'infraestructures que s'empara en la legislació sectorial han de tenir en compte les següents recomanacions referides als tipus d'intervenció que estableix l'article 2.5:

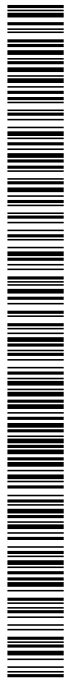
a) Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic

A. Autorització admissible d'acord amb la parcel·lació i la morfologia de l'espai.»

Atès que ja és existent el Mas Vidal i que es considera en la categoria A, i que la seva rehabilitació aportarà millores al conjunt de la percepció paisatgística del mas amb els seus annexes es considera admissible.

- Justificació en relació a l'existència de les edificacions en sòl no urbanitzable.

"Article 2.15 Les edificacions i instal·lacions legalment implantades que s'ajustin als supòsits d'usos permesos en sòl no urbanitzable es poden mantenir i ampliar si es compleixen els requisits del Planejament general urbanístic a què estiguin subjectes i les determinacions que estableixen el Pla i la legislació urbanística, com també la legislació sectorial aplicable.»



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Les edificacions presents a la finca es mantenen, adeqüen o rehabiliten. En cap cas es fan ampliacions. No hi ha nova edificació en sòl no urbanitzable.

-Justificació de les directrius de paisatge -art. 1.8.Estratègies d'integració paisatgística.

La intervenció adopta estratègies de harmonització i contextualització en la majoria de casos, però també de ocultació per mitjà de la interposició d'elements vegetals i petits moviments de terra.

-Justificació de les directrius de paisatge -art. 2.1, 2.2, 2.3 i 2.4, geomorfologia, aigua, modelació agrària, fites visuals i fons escènics.

La modificació morfològica de la superfície per mitja de petits moviments de terra són els mínims necessaris per a mitigar els possibles impactes paisatgístics de la zona de aparcament dels vehicles. La seva revegetació es fa amb coherència amb el paisatge de l'entorn per mitjà de la introducció d'espècies pròpies del paisatge circumdant. Tot emulant un marge natural amb varietat d'espècies herbàcies i arbustives.

El projecte no afecta les zones humides, ni les escorrenties naturals del terreny, ni les fonts, rius o altres cursos d'aigua del territori.

No s'altera el patró agrari, atès que el pla incorpora en la seva superfície de forma expressa l'espai destinat a preservar els conreus propis de la zona. Tampoc es preveu la construcció de tanques o altres filtres en l'entorn del Mas Vidal que modifiquin la continuïtat de la matriu agrària, i en tot cas si es formalitza en algun indret (com per exemple per la separació de espais exteriors de cada una de les habitacions), aquesta serà inferior a 160cm i serà calada amb malla cinètica i massa vegetal que la cobrirà.

El projecte no altera fites visuals o fons escènics. El projecte millora la qualitat visual i paisatgística del conjunt de les edificacions presents per mitjà del seu enderroc, la revegetalització dels entorns o el cobriment de les sitges amb una coberta vegetal.

-Justificació de les directrius de paisatge -art. 2.6.Estudi d'integració i d'impacte paisatgístic.

El Pla Especial incorpora un estudi d'impacte i integració paisatgística per a l'autorització del mateix.



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

-Justificació de les directrius de paisatge -art. 2.6. condicions generals per a les edificacions aïllades.

El projecte adopta l'estratègia de l'harmonització i/o contextualització per mitjà de les textures i el cromatisme. Es tracta d'una intervenció sobre elements existents amb un tractament paisatgístic que incorporació d'elements vegetals que es complementen amb l'entorn paisatgístic més proper. D'altra banda les textures de les superfícies i paviments són de tonalitats terroses en la cerca de la continuïtat cromàtica i evitant el contrast.

No altera la proporció, ni la implantació, ni les condicions de parcel·la, ni les distàncies, atès que tots aquests paràmetres ja els conté en qualitat de projecte de rehabilitació i/o adequació i no pas d'ampliació o obra nova.

-Justificació de les directrius de paisatge -art. 3.14. condicions generals per a les edificacions aïllades.

Un sistema de construccions rurals tradicionals (masies, coberts, cabanyes, murs de pedra seca, etc.) conservades i valoritzades on es promouran el seu manteniment i la integració de les noves construccions amb volumetries, materials i revestiments propis del lloc. El projecte segueix aquestes directrius atès que es basa en la rehabilitació i millora de les edificacions rurals existents.

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Justificació de la Llei d'Urbanisme de Catalunya

El projecte segueix les determinacions establertes per al sòl no urbanitzable (art. 47) així com llur procediment (art. 48 i 49).

- Justificació de la rehabilitació, adequació i millora en sòl no urbanitzable de les edificacions:

Segons l'article 47, el sòl no urbanitzable *"És permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50 i 51:*

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

3 bis. Les construccions a què fa referència l'apartat 3 han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg que estableix l'article 50.2, amb vista a destinar-les a habitatge familiar; a un establiment hoteler».

- Justificació de l'ús hoteler en sòl no urbanitzable :

Segons l'article 47, el sòl no urbanitzable *«Les construccions a què fa referència l'apartat 3 han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg que estableix l'article 50.2, amb vista a destinar-les a habitatge familiar; a un establiment hoteler».*

El projecte s'adequa a l'ús determinat en l'article 47 i compleix amb el condicionant d'estar inclòs al catàleg.

- Justificació de la autorització de les obres

Segons l'article 47, *" L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en tots els casos la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades».*

El projecte contempla la màxima integració ambiental i paisatgística, de manera que s'han tingut en compte tots els aspectes que afavoreixen una mitigació dels impactes i una millora dels valors positius en la percepció paisatgística de la intervenció i el seu entorn.



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 36 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

- Justificació del Pla Especial per a l'autorització

Segons l'article 47 « *L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable comporta per a la persona propietària els deures següents:*

d) Costejar i, si s'escau, executar les mesures correctores que determini el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte per tal d'evitar la fragmentació d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries, minorar els efectes de les edificacions»

El projecte preveu la tramitació per mitjà d'un Pla Especial



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Justificació del Pla Especial de masies, cases rural i ruïnes al sòl no urbanitzable de Vilademuls (aprovació inicial)

Segons aquest Pla Especial La masia s'entén «com a unitat d'explotació familiar pel conreu de les terres està integrada tradicionalment per un cos principal i unes instal·lacions agropecuàries annexes. El cos principal de la masia és la part del conjunt que reuneix les següents característiques:

- a) Conté l'entrada principal
- b) És la part d'edificació més antiga del conjunt
- c) Manté una supremacia funcional i visual sobre el conjunt

Les instal·lacions annexes són el conjunt de construccions, enganxades o separades del cos principal, amb el qual formen una unitat de conjunt funcional i/o visual.

Tipologia

Es distingeixen dos tipus bàsics de masies:

- Tipus 1: Són aquelles el cos principal de les quals, normalment de planta rectangular, està cobert amb dues vessants, el carener és paral·lel a la dimensió major del rectangle base i l'entrada principal és situada en una de les façanes paral·leles al carener.
- Tipus 2: Són aquelles el cos principal de les quals, normalment de planta rectangular, està cobert amb dues vessants, el carener és perpendicular a la dimensió major»

El Mas Vidal es classifica com a **tipologia 02**

Obres permeses

«Són prioritàries les obres de conservació, consolidació, restauració i rehabilitació de les edificacions existents, sense prohibir però la substitució parcial d'aquelles zones que es trobin en estat manifest de ruïna irreparable.»

En aquest cas el Pla Especial preveu la **rehabilitació** de l'edificació.

En les cases classificades com a Masia, Casa Rural o Ruïna en aquest catàleg els criteris de rehabilitació, de reconstrucció i ampliació també hauran de complir amb l'art. 332 del POUM.

Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 38 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Tot seguit es presenta un quadre amb els principals paràmetres que intervenen en el projecte:

Catàleg de masies i cases rurals (aprovació inicial)

Normativa	Projecte
Obres conservar característiques ambient tradicional medi rural	Conservació i millora
Conservaran i respectaran els elements arquitectònics caracteritzen l'edifici	Conservació i millora
Cobertes teula àrab	Teula àrab envellida
Mantenir pendents	Manteniment de pendents
Materials ocres i terrossos	Ocres i terrossos
No material aplacat	No afecta
Us hoteler (sostre aproximat 1.000m2)	Hoteler (superfície de sostre 1.009,10m2)
Soterrament del subministrament serveis a radi 50m edificacions	Soterrament de electricitat, aigua i telecomunicacions
Sanejament autònom	Sanejament amb fossa sèptica

Ampliacions

No afecta, ja que no hi ha ampliació

Usos admesos

«Els usos admesos són els definits a l'art. 47 del TRLUC (Decret 1/2010), i 55.1 del RLUC (Decret 305/2006). Els usos es poden desenvolupar tant en el cos principal, com els secundaris que estiguin grafiats en la fitxa corresponent.»

«Hotelers: només és admissible si es disposa d'un sostre aproximat de 1.000 m2.»

El projecte es desenvolupa en una edificació de 1077,60m² i contempla a més annexes formats per coberts existents com a espais complementaris exteriors vinculats a l'activitat de l'ús d'hotel rural. Per tant s'entén que l'ús és **Adequat** a les determinacions del Pla Especial de masies, cases rurals i ruïnes en sòl no urbanitzable de Vilademuls.

Tramitació

«Les sol·licituds de llicència d'obres per les masies seguiran la tramitació especificada a l'article 50 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme. En les masies, cases rurals o ruïnes en què la superfície total superi els 1000 m2 caldrà tramitar un Pla Especial Urbanístic, per concretar la rehabilitació.»

El projecte es tramita d'acord amb un Pla Especial que concreta la rehabilitació.



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

1.11 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DEL DECRET 75/2020, DE 4 AGOST, DE TURISME DE CATALUNYA

El projecte s'adapta a les determinacions del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya. Aquest Decret determina les condicions per a l'ús hoteler i par tant en funció de la categoria de l'hotel defineix unes condicions mínimes que cal complir. Tot seguit es mostra la relació de dades justificatives per al seu compliment:

L'ús d'establiment hoteler serà en la modalitat d'hotel (H) sense unitats d'apartaments o estudis, sinó en unitats d'habitacions amb bany inclòs, classificat en categoria d'hotel de 4 estrelles.

Nombre d'habitacions: 12

Tipus d'habitació: Dobles

Nombre total de places: 24p

Disposarà dels serveis que s'estableixen al annex del decret per hotel de 4 estrelles.

Entrada servei

Si (zona cuina i magatzem i vestidor treballadors)

Ascensor

No afecta, menys de 3 nivells, es deixarà previsió)

Zona comuna (vestíbul, biblioteca, sala estar planta baixa) > 48m²

Projecte 100m²

Climatització zones comunes

Si

Climatització habitacions

Si

Telèfon d'ús general

Si

Serveis sanitaris a la zona d'ús comú

Si

Superfície mínima recepció 10m²

Projecte 30m²

Televisió a les habitacions

Si



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 40 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Servei de comunicació amb l'establiment des de les habitacions
Si

Servei d'esmorzar
Si (zona cuina-menjador)

Servei de bar
Si (zona cuina-menjador)

Servei de menjador
Si (zona cuina-menjador)

Informació turística de la zona
Si (a recepció)

Productes d'higiene personal (sabó mans, sabó dutxa)
Si (a cada habitació)

Servei d'habitacions 12h
Si

Servei de caixa forta
Si (a cada habitació)

Accés obert a internet a tot l'establiment
Si

Servei de bugaderia
Si (a zona màquines àrea piscina)

Superfície mínima de habitacions dobles 15m²
Si , mínim 16m²

Nombre mínim de habitacions dobles 75%
Si , 100%

Amplada mínima habitacions dobles en àmbit llit 2,7m
Si , mínim 4m

Amplada mínima llit habitacions dobles 1,35m
Si , mínim 1,65m

Amplada mínima laterals del llit habitacions dobles 40cm
Si , mínim 60cm

Bany dins l'habitació
Si



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 41 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



Bany gran mínim 75%
Si, 100%

Superfície útil mínima 4,5m²
Si, superfície útil mínima 4,5m²

Superfície recinte de dutxa 1,1m²
Si, superfície útil mínima 1,5m²

Longitud mínima banyera 1,6m
Si, longitud mínima 1,7m

Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 42 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



2 ANNEXES DE LA MEMÒRIA

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



2.1 ANNEX 1-SOSTENIBILITAT

El projecte incorpora aspectes lligats a la sostenibilitat que afavoreixen una intervenció respectuosa amb l'entorn, però també compromesa amb els valors que conformen l'agenda de desenvolupament sostenible, per això es desglossen en funció dels Objectius de Desenvolupament Sostenible.



La introducció de múltiples espècies vegetals que configuren la proposta afavoreix un ambient saludable per als usuaris. La creació d'aquests espais de benestar, calma i repòs ha de contribuir a acompanyar positivament les persones en la seva estada.



Les principals mesures del projecte per l'acció climàtica són:

- La incorporació de múltiples espècies vegetals de manera que es multiplica la massa vegetal de l'entorn tot mitigant els efectes derivats de l'illa de calor, així com afavorint l'absorció de CO2.
- La permeabilitat del sòl amb una superfície pavimentada de només el 17% del total de manera que afavoreix la filtració de l'aigua i contribueix a la permeabilitat del sòl.
- La reutilització de les aigües de pluja, emmagatzemada amb un dipòsit, i destinada al reg de totes les zones verdes del projecte. Aquest fet disminueix enormement la demanda d'aigua de xarxa i reaprofitava un recurs natural.
- La introducció d'espècies d'arbres, arbusts i herbàcies de baixa demanda hídrica, per mitigar els efectes de la manca de recursos hídrics en períodes de sequera.
- La introducció de sistemes de rec per gota-gota que són molt més eficients, i permeten el manteniment de la massa vegetal sense un gran esforç hídric.

Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 44 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



-La utilització de làmpades led de baix consum per la il·luminació dels espais. En aquest sentit s'utilitza només la potencia necessària en els espais necessaris (passos, escales, accessos) tot evitant la sobre-il·luminació i la contaminació lumínica del recinte.

-Utilització de sistemes prefabricats que redueixen l'energia emprada en la seva construcció i afavoreixen una utilització més racional dels recursos energètics.



La incorporació al projecte de múltiples elements vegetals afavoreix notablement la conservació i la millora de la biodiversitat de l'àmbit i el seu entorn més proper. A més, la proposta paisatgística s'ha dissenyat de manera que es combinen les espècies i no hi ha predomini d'unes sobre les altres. Això millora la preservació de la diversitat biològica del projecte.

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

2.2 ANNEX 2-ESTUDI D'ELEMENTS VEGETALS

INTRODUCCIÓ

El motiu d'aquest informe tècnic es el de presentar aportacions que puguin ajudar a garantir el futur fisiològic, de gestió i la implantació correctes de la plantació dels arbres, arbusts i herbàcies que es proposen en el Pla especial per l'adequació del Mas Vidal i coberts annexes en Hotel rural. Els beneficis que comporten els arbres i resta d'espècies del mon vegetal en la trama del verd al projecte van molt mes lluny que una simple qüestió de caire ornamental o estètic. Realitzar un estudi abans d'actuar en base a diferents paràmetres a tenir en compte, pot donar el màxim de viabilitat a l'objectiu.

Amb tot es presenten aportacions tècniques sobre la selecció d'espècies a proposar, l'espai plantable necessari, composició del sòl de plantació, criteris de plantació i condicionants de reg.

1-SELECCIÓ D'ESPÈCIES

Arbre de port petit i mitja:

Els arbres presentaran un port natural el més proper a la seva morfologia i no rebran alteracions de poda ni agressiva ni reiterada. La quantitat definitiva anirà en funció de la densitat de plantació lineal o de conjunt i en base al seu volum assolible en la seva etapa de maduresa.

Quercus ilex (alzina)

Arbutus unedo multitronc (arboç)

Tamarix gallica (tamariu)

Prunus dulcis (ametller)

Prunus pissardii multitronc (prunera vermella)

Malus evereste multitronc (pomera de flor)



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 46 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Planta arbustiva (altura màxima 150cm.)

Viburnum tinus (marfull)
Pistacia lentiscus (llentiscle)
Nandina domestica (nandina)
Punica granatum "Rubra" (magraner de flor)
Lagerstroemia indica arbustiva (arbre de Júpiter)
Prunus serrulata "Kanzan" (prunera japonesa de flor)
Photinia fraseri "Red Robin"(fotínia)

Arbusts i semi-lenyoses 60/80cm. màxim assolible:

Pittosporum tobira "Nana" (pitòspor compacte de bola) Gaura lindheimerii
Salvia greggi "Royal Bumble" (salvia de flor)
Rosmarinus officianalis (romaní)
Lavandula angustifolia (espígol)
Spartium junceum (ginesta)
Cytisus scoparius (ginestell)

Semi-lenyoses i herbàcies perennes 40/50cm assolible:

Thymus vulgaris "Compactum" (farigola)
Convulvulus gneorum (campaneta de fulla argentada) Hebe andersonii (verònica)

Herbàcies perennes horitzontals entapissants 20-40cm. assolibles:

Rosmarinus officianalis "Postrata" (Romaní rastre) Ajuga tenorii "Valfreda" (ajuga)
Thymus vulgaris "Compactum" (farigola compacta)
Cerastium tomentosum (cerasti tomentós)

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

2-PARÀMETRES DE SELECCIÓ D'ESPÈCIES PROPOSADES

Característiques i condicionants de les espècies seleccionades

Morfologia

- . Port
- . Alçada
- . Capçada
- . Estructura natural
- . Tipus de sòl: Intolerant a sòls molt bàsics
- . Hidratació: Tolerant a episodis de sequera a mig termini.
- . Exposició solar: Sol / semi-ombra
- . Ubicació: En funció de l'edificació
- . Espai disponible
- . Tipus fulla
- . Tipus fruit
- . Densitat d'ombra
- . Creixement
- Aplicació:
- . Plaça d'aparcament, entorn edificis i zones verdes

Espai plantable

- Cal determinar si l'espai està lliure d'interferències, tant aeri com subterrani en la seva ubicació.
- . Gàlib de vianants: 2,25-2,50 m lliures del coll del tronc fins a la capçada, en el cas dels arbres.
- . Servitud de vianants: l'espai destinat al pas de vianants entre l'edifici i l'arbre ha de mantenir una distància mínima de 1,80m. sense obstacles en el cas dels arbres.
- . Distància i aïllament amb els serveis subterranis: És aconsellable que les franges de plantació estiguin allunyades a una distància mínima de les línies de serveis subterranies, a una distància mínima de 1,50m i degudament protegides amb barreres anti-arrels



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

impermeabilitzades entre 1 i 1,5m de profunditat, amb l'objectiu de impedir futures incidències entre el sistema radical dels arbres i l'afectació en les xarxes de servei.

. Espai horitzontal disponible

. Marc de plantació: La densitat de plantació afecta directament en el desenvolupament futur dels arbres, arbusts i herbàcies perennes i també en la sostenibilitat en la seva gestió. El port i volum de la capçada determina la densitat útil on els arbres no hagin de competir per la disposició de llum en la part aèria i per la disponibilitat d'aigua i nutrients en el sistema radical.

Sòl de plantació, clot de plantació i escocells

. Es considera necessària la utilització de substrat de plantació amb una correcte macroporositat i textura que permeti la transpiració, impermeabilització i hidratació del sistema radical dels arbres i altres. En les plantacions en sistemes pavimentats, la qualitat del sòl es molt heterogènia i es freqüent la presència de runes o terres de reblert. Per aquest motiu és recomanable i també imprescindible substituir el sòl existent per un substrat de plantació prèviament formulat:

Barreja de referència substrat de plantació:

- . 60% de sorra de riu rentada (important, no sauló)
- . 35% de material vegetal compostat (com a matèria orgànica)
- . 0,5% de terra existent.
 - Drenatge: Es aconsellable comprovar el drenatge del terreny. El sistema més pràctic és posar una mànega d'aigua a baixa pressió en el clot obert i deixar-la fins que l'aigua no s'escoli. Quan el nivell de l'aigua puja fins a 10cm. del fons, deixem d'aportar-hi més aigua i al cap d'una hora el clot ha d'estar ben drenat. Si encara queda aigua podem tenir problemes de drenatge i s'haurà de preveure una mesura suplementària per drenar-lo. En un cas com aquest una capa de graves al fons del clot de plantació no serveix com a sistema de drenatge.
 - Clot de plantació:

El clot de plantació hauria de ser de tres vegades el diàmetre del pa de terra x 1,5 vegades l'alçada del pa de terra.

- Sol útil i escocells:

Sòl Útil:



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

De tots els factors que condicionen la vida dels arbres en el medi urbà, els més significatius són els edàfics. La majoria de problemes dels arbres i altres unitats vegetals provenen del sòl on s'han plantat. Les propietats físiques del sòl són les que determinen el creixement de les arrels i el balanç entre aigua i aire.

El sòl ideal per el desenvolupament de les arrels dels arbres es un sòl amb la meitat de material i l'altre meitat d'espai buit. La part sòlida ha de contenir aproximadament un 45% de minerals i un 5% de matèria orgànica. I l'espai porós s'ha de repartir entre un 25% d'aire i un 25% d'aigua. El problema més significatiu dels arbres urbans és la manca de volum de sòl útil perquè creixin les arrels. Les obres d'urbanització malmeten i compacten el sòl, fet que ocasiona la destrucció de la seva estructura i la pèrdua de macro-porositat. Aquesta situació provoca conseqüències com:

- Es restringeix l'aireig (Circulació d'O₂ i CO₂)
- Es disminueix el drenatge i la circulació d'aigua
- Es dificulta la penetració de les arrels
- Possibles carències de fertilitat del sòl

Tot plegat fa que els arbres siguin més vulnerables a la sequera, tinguin menys estabilitat i hi ha més facilitat d'ocasionar aixecaments i danys en el paviment.

Si parlem de plantacions en àrees pavimentades, no podem esperar que millorant el petit volum de sòl que pot contenir l'escocell podrem aconseguir els beneficis de la capçada corresponent a la morfologia del arbre. Per tant, en el moment de plantar l'arbre es recomana treballar un volum de sòl equivalent al necessari per al seu bon desenvolupament. Si tenim en compte que per desenvolupar el sistema radical les dimensions més significatives són l'allargada i l'amplada, hem de considerar que en la majoria dels casos la fondària de l'excavació no superarà el metre de profunditat. Amb tot els volums resultants de sòl útil necessari per un arbre de port mitjà com el que ens ocupa es de 6 a 12 m³ i com a volum recomanable 9 m³.

Qualitat dels arbres

- . Els arbres emprats han de tindre una estructura el més naturalitzada possible i que presentin com a màxim podes de formació on es respecti la zona apical de l'arbre i que presentin una guia principal ben definida en la seva etapa jove en fase jeràrquica.
- . No han de presentar ferides en tronc i branques de tipus accidental o causades per podes improcedents.



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

. Quan ens referim a la longevitat i implementació dels arbres, el viari urbà és dels més nocius. Les tècniques de transplantament per molt correctes que siguin representen una situació d'estrès post-arrencada que junt amb les podes de formació debiliten els arbres de manera important pel futur de la seva implantació, per aquest motiu es necessari emprar arbres que un cop trasplantats s'hagin arrelat en contenidor. En aquest cas el control de qualitat recaurà en la verificació de manca d'espiralització del sistema radical i un bon equilibri nutricional dels arbres.

Tutors

El projecte hauria de definir tutors formats per tres rodons de 8cm. de diàmetre i 2,5m d'alçada col·locats en forma de cavallet assegurats amb travessers de 5 de diàmetre de fusta tractada per a exterior i bandes elàstiques de subjecció.

Cal tenir en compte que la funció més important que compleix la col·locació de tutors es el de fixar al màxim l'arbre en la seva situació per evitar el trencament d'arrels terminals durant la seva fase d'arrelament. També contra vandalisme (tot i que sovint es produeix en els mateixos tutors i també contra la caiguda per vent (depèn també de la intensitat del vent). Amb tot es proposa la col·locació de tres rodons de les mateixes mides i característiques previstes entre lligats per travessers creant un tutor en forma de cavallet entrelligat i bandes elàstiques de subjecció.

Plantació

. Abans de plantar es mullarà suficientment el clot de plantació.

. Es mesurarà l'alçada del pa de terra per fer la plantació al nivell idoni (el coll de l'arbre a de quedar al nivell del terreny). Si és necessari, es tiraran unes quantes palades de sorra rentada fins al l'alçada convenient i es compactarà el centre del clot per evitar desplaçaments després del reg.

. El reblliment es realitzarà acuradament amb el substrat de plantació previst, que hem esmentat (punt 3 qualitat del sòl), evitant bosses d'aire i assegurant el contacte de les arrels amb el substrat de plantació, estabilitzant també l'arbre.

. En finalitzar la plantació cal fer una clota de reg del diàmetre del forat de plantació amb un cavalló perimetral d'uns 30cm. d'alçada. El primer reg s'ha de fer amb molta cura i cal que sigui manual, profund i abundant. (40-50L. D'aigua).

. Època de plantació:



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 51 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



Es millor plantar de cara a la tardor a finals de Setembre i durant Octubre en el cas sobre tot en els arbres que venen arrelats en contenidor. En aquest període l'arbre encara pot desenvolupar l'ampliació del sistema radical quan arribi la primavera començarà el desenvolupament de l'estructura aèria amb més força i estarà preparat per afrontar amb més força l'estrès que representa l'augment de temperatures de l'estiu.

Reg

. Des del moment de la plantació l'empresa adjudicatària hauria d'assumir les cinc primeres regades. Comptem amb que es verificarà que es compleix amb la prescripció. Si realment es fa la plantació de cara a la tardor es podrà espaiar una mica la freqüència d'aquestes cinc regades, però hem de tenir clar que els arbres també es reguen a l'hivern . Poc però es reguen. Cal tenir en compte que el temps d'implantació total de l'arbre trasplantat és de dos anys mínim en que s'ha d'assegurar la freqüència de reg necessària i que ja es plantejaria en funció de com evoluciona cada estació.

Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 52 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

3-IMATGES DES ESPÈCIES SELECCIONADES



Nandina domestica



Rosmarinus officinalis "Postrata" (romani rastrer)



Salvia greggi "Royal Bumble" (salvia de flor)



Convolvulus gneorum
(campaneta de fulla argentada)



Gaura lindheimerii (gaura)



Lavandula angustifolia (espigol)



Ajuga tenorii "Valfreda" (ajuga)



Thymus vulgaris "Compactum" (farigola compacta)

Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 53 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



Hebe andersonii (verònica)



Pittosporum tobira "Nana" (pitòspor nan)



Punica granatum "Rubra" (magraner de flor)



Prunus serrulata "Kanzan" (cirerer de flor del Japo)



Prunus cerasifera "Pissardii" (prunera borda de flor)



Prunus dulcis (ametller)

Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 54 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



Spartium junceum (ginesta)



Tamarix gallica (tamariu)



Malus evereste (pomera de flor)



Cytisus scoparius (ginestell)



Arbutus unedo (arboç)



Laurus nobilis (llorer)

Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 55 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



Cerastium tomentosum" (cerasti tomentós)



Rosmarinus officinalis (Romani)



Carpinus betulus "Fastigiata" (carpi columnar)



Myrtus communis "Compactum" (murtre)



Lagerstroemia indica (arbre de Júpiter)



Betula pendula" (Bedoll multitronc)

Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 56 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



AJUNTAMENT DE VILADEMULS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu validar la autenticitat d'aquest document a
<https://bpm.vilademuls.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> mitjançant el Cod Segur de Verificació que apareix a l'esquerra de l'encapçalament.

3 ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

ÍNDEX

1 Introducció	57
2 Descripció de l'estat del paisatge	58
2.1 Principals components i valors paisatgístics	59
2.2 Visibilitat del paisatge	64
2.3 Fragilitat del paisatge	68
3 Les característiques del projecte	75
3.1 Descripció del projecte	76
3.2 Estat del planejament	77
4 Els criteris i mesures d'integració paisatgística	80
4.1 Impactes potencials	80
4.2 Anàlisi d'alternatives	80
4.2.1 Alternativa 0	81
4.2.2 Alternativa 1	85
4.3 Justificació de la solució adoptada	87
4.4 Descripció de les mesures adoptades per a la prevenció, correcció i compensació dels impactes	87
4.4.1 Mesures preventives	87
4.4.2 Mesures correctores	87
4.4.3 Mesures compensatòries	87
5 Conclusions	87

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

1 Introducció

L'estudi d'impacte paisatgístic es realitza segons el contingut de l'article 21 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.

L'estudi inclou una descripció de l'estat del paisatge on s'emplaça la finca i de les característiques del projecte. En segon lloc, s'inclou una identificació dels criteris i mesures d'integració paisatgística com els impactes potencials, anàlisi de les alternatives i mesures adaptades. L'estudi inclou els documents gràfics necessaris.

El motiu del present pla especial neix de la necessitat de rehabilitar l'actual Mas Vidal i millora dels coberts annexos per tal de donar-los un nou ús com a hotel rural.

Mas Vidal es troba al municipi de Vilademuls, a la comarca del Pla de l'Estany però limitant amb el Gironès.

El Mas es troba a sobre un turonet entre l'autopista Ap-7, a l'est, i la carretera N-II, a l'oest. Al nord, limita amb una via de servei de l'autopista Ap7 i al sud limita amb una propietat que comparteixen una zona boscosa.

El Mas Vidal data del s. XVIII-XIX, es tracta d'una masia de grans dimensions formada per diferents cossos. En èpoques més recents ha experimentat la construcció d'alguns coberts de caràcter agro-ramader.

Actualment el Mas Vidal es troba en mal estat de conservació i els seus edificis i coberts estan en desús.

La finca té una superfície de 126.313 m² que inclou una zona forestal, camps agraris, una masia i coberts. El Pla Especial es proposa per ordenar un sector de 37.765 m² i dins aquest àmbit es diferencia una segona àrea minoritària de 14.800 m² en el qual es produeix la major intervenció, mentre que la resta de l'àrea es deixa com a camps de conreu de secà.



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 59 de 162

SIGNATURES
1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



Figura 1: Topogràfic

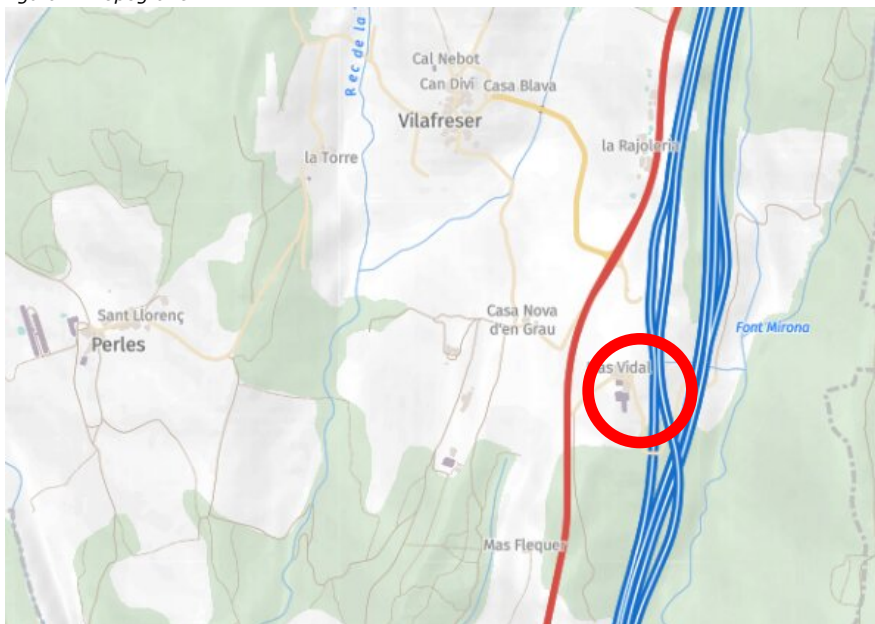
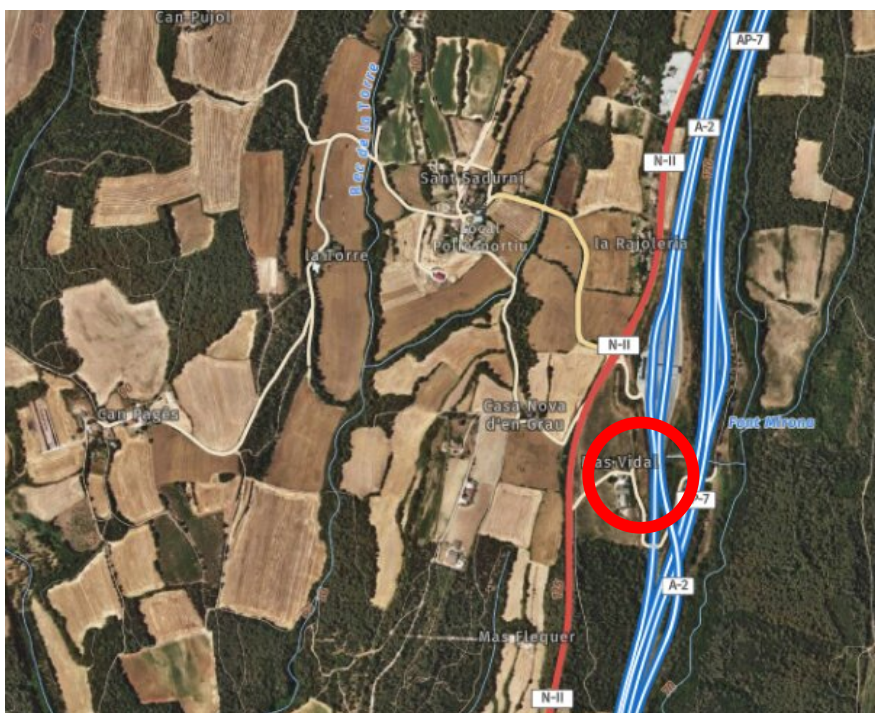


Figura 2: Ortofotomapa



AJUNTAMENT DE VILADEMULS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu validar la autenticitat d'aquest document a
<https://bpm.vilademuls.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> mitjançant el Codi Segur de Verificació que apareix a l'esquerra de l'encapçalament.

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

2 Descripció de l'estat del paisatge

2.1 Principals components i valors paisatgístics

La parcel·la àmbit d'estudi es troba en una zona rural, en un entorn agrícola de conreus extensius de secà. A l'est trobem l'autopista Ap-7 i a l'oest la carretera N-II. Al nord, hi ha una via de servei de l'autopista Ap7 i al sud limita amb una altra que comparteixen la zona boscosa.

Figura 3: Topogràfic

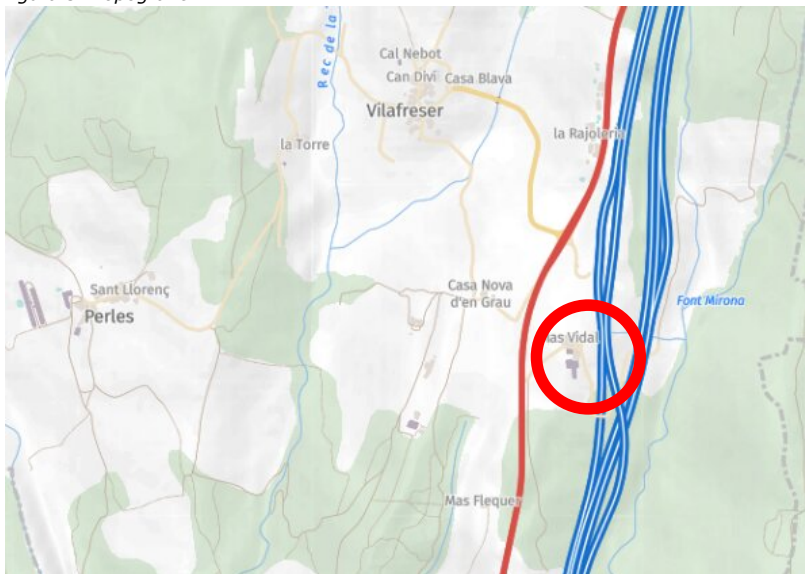


Figura 4: Hàbitats de Catalunya.



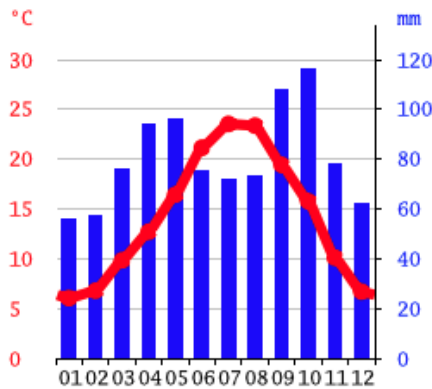
Font: SIMA



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Figura 5: Climodiograma.

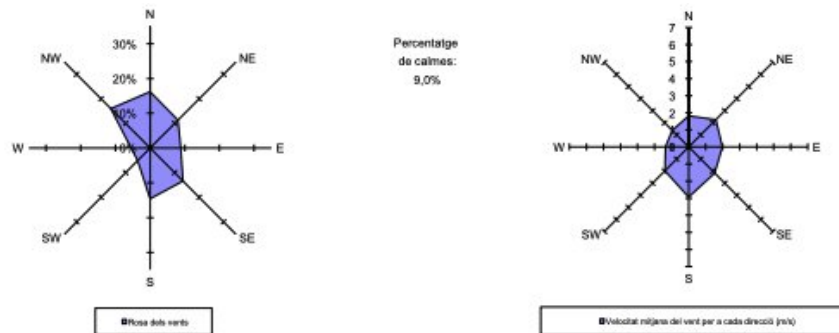


L'estació meteorològica més propera és la de Banyoles. Banyoles té un clima càlid amb precipitacions significatives, inclús en el mes més sec hi ha pluges. La temperatura promig és de 14,3 °C i la precipitació promitja és de 963 mm. El mes més sec és el gener, amb 56 mm, mentre que l'octubre és el mes més plujós, amb 116 mm. El juliol és el mes més calorós amb una mitja de 23,5 °C, mentre que el mes més fred és el gener amb 6,0°C.

Font: Climate-data.org.

Segons l'estació meteorològica de Banyoles, la direcció dominant del vent és nord i la velocitat mitjana de 1,9 m/s. La humitat relativa mitjana és del 73%. La mitjana de la irradiació solar global diària és de 14,8 MJ/m2.

Figura 6: Anuari de dades meteorològiques 2021.



Font: Servei Meteorològic de Catalunya.

Segons el Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines, el municipi de Vilademuls pertany al a la unitat de paisatge 21, Terraprims.

Els Terraprims comprenen, en sentit ampli, 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 propi nom indica inclou, fonamentalment, una zona de relleus suaus, de turons sinuosos i arrodonits que es troba compresa, a grans trets, entre el riu Fluvià, al nord; el 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 estricta, a l'est.

Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 62 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

El nom terraprim fa referència al poc gruix del sòl per als conreus i es contraposa al de terraforts o fondals, és a dir, al d'aquells terrenys argilosos, de molt gruix i bon conreu, propis de la plana empordanesa pròpiament dita i, altitudinalment, més deprimida.

A l'àrea dels Terraprimis compresa entre el Fluvià, al nord, i el Ter, al sud, la successió atzarosa de turons poc vigorosos esdevé gairebé continuada. Malgrat que les elevacions no formin el peudemont d'una cadena de muntanyes immediata, són, de fet, el darrer replà que es va esglaonant des del Puigsacalm fins a la plana empordanesa. És per això que, dins la suavitat dels relleus, aquests són lleugerament més elevats al sector comprès al Pla de l'Estany, que no pas al de l'Empordà. Entre les petites serres i turons s'intercalen depressions reduïdes, drenades per recs, rieres i torrents en l'interfluvi de les conques dels dos rius esmentats. Gairebé tots ells, directament o indirecta, mitjançant d'altres tributaris principals, acaben desembocant o bé al Fluvià o bé al Ter. Cap al riu Ter desemboquen cursos com les rieres de la Farga, de la Font Mirona, el torrent de la Móra, el torrent de Sant Mateu, la riera de Pins o la riera de Llampaiques, entre d'altres.

Els Terraprimis, tant per la seva situació com per l'escassa altitud que assoleix, s'inscriu plenament dins el domini de l'alzinar litoral, amb les seves diferents especificitats d'acord amb les condicions microclimàtiques locals. No obstant, l'explotació dels alzinars en el passat ha portat a que, actualment, allà on es mantenen les masses forestals arbrades, aquestes estiguin constituïdes per l'alternança de diverses espècies. S'han configurat, així, masses mixtes amb espècies com el pi blanc (*Pinus halepensis*), el pi pinyer (*Pinus pinea*), la pinassa (*Pinus nigra*), i la pròpia alzina (*Quercus ilex*). A les àrees més fondals i humides és possible trobar exemplars de roure martinenc (*Quercus humilis*).

Pel que fa a la fauna, hi ha una gran diversitat d'espècies degut als diferents ambients que es troben en aquesta unitat. Als mosaics agroforestals hi conviuen un gran nombre d'aus atretes pel refugi que ofereix el bosc i l'aliment dels conreus. Hi ha espècies com l'esperver (*Accipiter nisus*), el gamarús (*Strix aluco*), el picot verd (*Picus viridis*), el gaig (*Garrulus glandarius*), la merla (*Turdus merula*), els rossinyols (*Luscinia megarhynchos*), etc.

Entre els mamífers destaquen la presència de conills (*Oryctolagus cuniculus*), el senglar (*Sus scrofa*), molt abundants a la zona, mosteles (*Mustela nivalis*) i guilles (*Vulpes vulpes*), així com diverses espècies de talps, musaranyaes, rates i ratolins. Entre els rèptils cal citar la colobra (*Natrix maura*), la sargantana vulgar (*Podarcis hispanica*) i el llangardaix comú (*Lacerta lepida*).

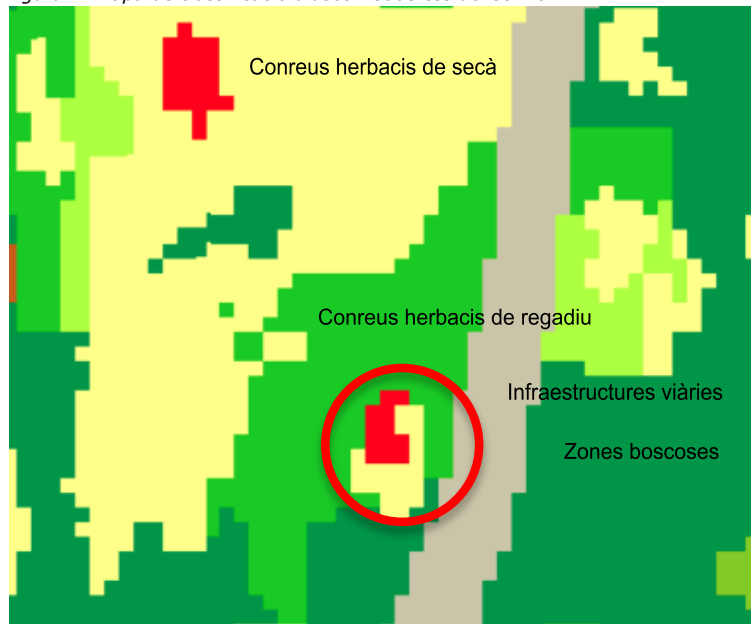


SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Els elements configuradors del paisatge són principalment els conreus herbacis de secà i regadiu amb claps de zones boscoses i algun element urbà derivat de l'activitat agrícola i ramadera, el nucli urbà de Vilademuls i les infraestructures viàries com l'AP7. A continuació es mostra el plànol de cobertes del sòl i l'ortofotomapa a on es percep el tipus de mosaic territorial de l'àmbit d'estudi:

Figura 7: Mapa de classificació d'usos i Cobertes del sòl 2012.



— Classificació d'usos i cobertes del sòl 2012

Classificació d'usos i cobertes del sòl 2012

- Aigües continentals
- Aigües marines
- Congestes
- Infraestructures viàries
- Urbanitzacions
- Nuclis urbans
- Zones industrials i comercials
- Conreus herbacis de secà
- Conreus herbacis de regadiu
- Fruïters de secà
- Fruïters de regadiu
- Vinyes
- Prats supraforestals
- Matollars
- Prats de terra mitjana
- Prats de terra baixa
- Boscos d'escleròfil·les
- Boscos de caducifolis
- Boscos d'acicul·folis
- Vegetació de zones humides
- Sòls amb vegetació escassa o ...
- Zones cremades
- Sorrals i platges

Font: Hipermapa.

Figura 8: Ortofotomapa.



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Les observacions relacionades amb el cromatisme indiquen, que hi ha varietat cromàtica ja que s'entrellaçen els conreus de secà amb els de regadiu, zones boscoses, infraestructures viàries i petites zones urbanes. El color predominant del sector són els colors terrosos i verdosos.

La tipologia de l'edificació del Mas Vidal de planta baixa i pis i els tipus de materials constructius (pedra, aremolinat terròs i teulada aràbica) fa que sigui un tipus de construcció harmònic amb l'entorn.

Mentre que els coberts annexos destaquen pel tipus de construcció sense un estil arquitectònic conjunt, situats en diferents posicions que destaquen sobre el seu entorn.

Donat al tipus de paisatge on s'ubica, conreus herbacis de secà sembla que en un principi no hi ha vegetació que ajudi a camuflar. Només hi ha alguns arbres puntuals al voltant del mas i coberts que intenten dissimular el mas, però no existeix cap pantalla vegetal.

Però el cert és que la vegetació al voltant de la parcel·la fa que la visibilitat de la construcció sigui mínima pels receptors.

Respecte el cromatisme, els colors terrosos de l'edificació principal fa que visualment s'integri en el seu entorn, mentre que els coberts amb colors de ciment, teulats de fibrociment i façanes pintades de color blanc fan que destaquin sobre el seu entorn.

Figura 9: Foto Façana.



SIGNATURES

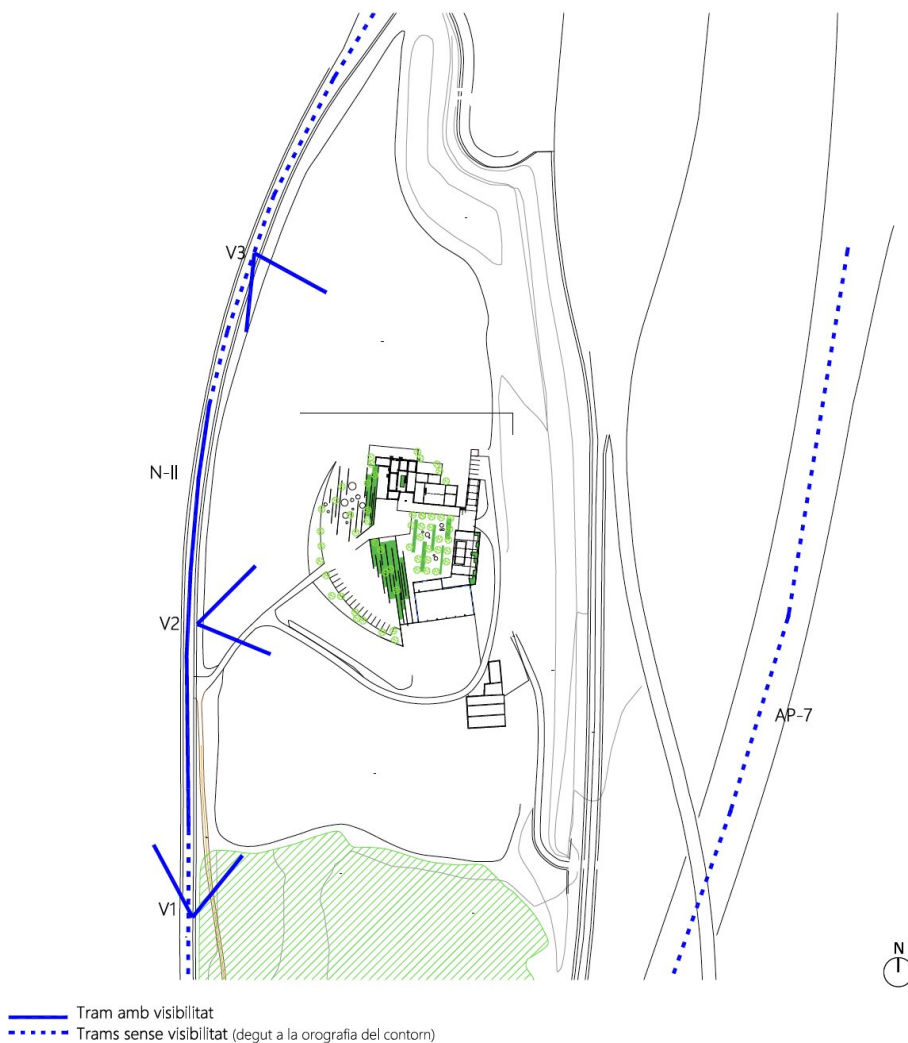
1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

2.2 Visibilitat del paisatge

A continuació, s'ha realitzat un estudi de visibilitat de l'àmbit d'estudi.

El Mas Vidal es visualitza principalment des de l'oest, on es troba la carretera Nacional II i la via d'accés al mas, donat que és el punt on hi ha poca vegetació.

Figura 10: Visuals Oest.



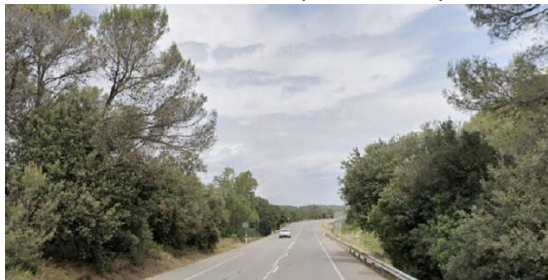
Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 66 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Visual 1: Des del sud-oest, a la carretera N-II la massa boscosa al límit de la carretera fa que no es visualitzi el Mas Vidal ni les seves edificacions annexes. Des d'aquest punt no es visualitza el Mas Vidal.

Visual 1: Vista des del sud-oest (Carretera N-II)



Visual 2: Des de l'oest, a la carretera N-II on hi ha el vial d'accés del mas es visualitza el Mas Vidal així com el cobert n.1 (enderroc parcial), cobert núm. 3 (enderroc total) i cobert núm. 2 (que es manté). En aquest punt no hi ha vegetació al límit de la carretera i la poca vegetació d'enjardinament al voltant del mas no és suficient pel seu camuflatge. A més, el tipus de construccions i colors dels coberts no harmonitzen amb el paisatge rural. La rehabilitació del Mas Vidal es percebrà des d'aquest punt.

Visual 2: Vista des de l'oest (Carretera N-II)



Visual 3: Des de la carretera N-II al nord, la carretera descendeix i fa que cada vegada es visualitzi menys el Mas i els coberts annexos, ja que el mateix talús dels camps fa de pantalla visual. De totes maneres, en aquesta visual es veu la part de darrera del mas on hi ha vegetació que ajuden a la seva integració en el paisatge.

Visual 3: Vista des del nord (Carretera N-II)

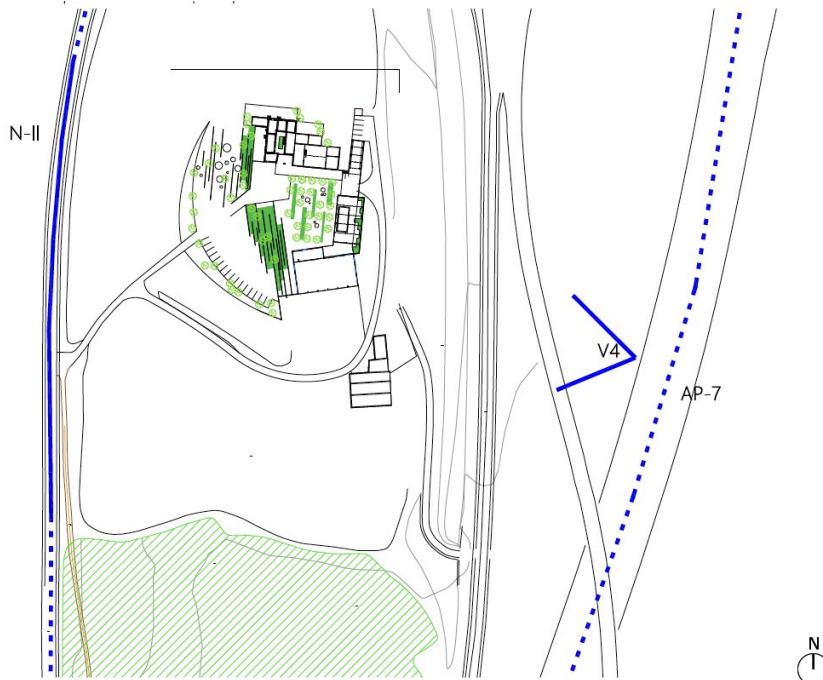


SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



Figura 11: Visuals Est.



Visual 4: Des de l'autopista Ap-7 no es visualitza el Mas Vidal ni els coberts annexes ja que l'autopista es troba a una cota molt inferior i el mateix talús fa de pantalla visual.

Visual 4: Vista Est

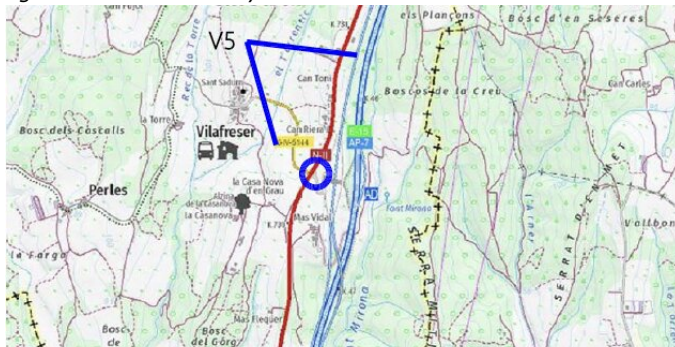


Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
 Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
 Pàgina 68 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
 2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Figura 12: Visuals Allunyades.



Visual 5: El nucli urbà més proper és el de Vilafreser. La distància de més d'1 km entre el nucli urbà i el Mas Vidal fa que aquest sigui imperceptible. A més, la vegetació ajuda al camuflatge del Mas i coberts annexes. El mateix passa amb altres punts visuals de l'entorn com són masos aïllats i carreteres secundàries on el nombre de receptors és molt minoritari, però també la gran distància i la vegetació fan que aquest sigui imperceptible.

Visual 5: Vista des de Vilafreser



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
 Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
 Pàgina 69 de 162

SIGNATURES

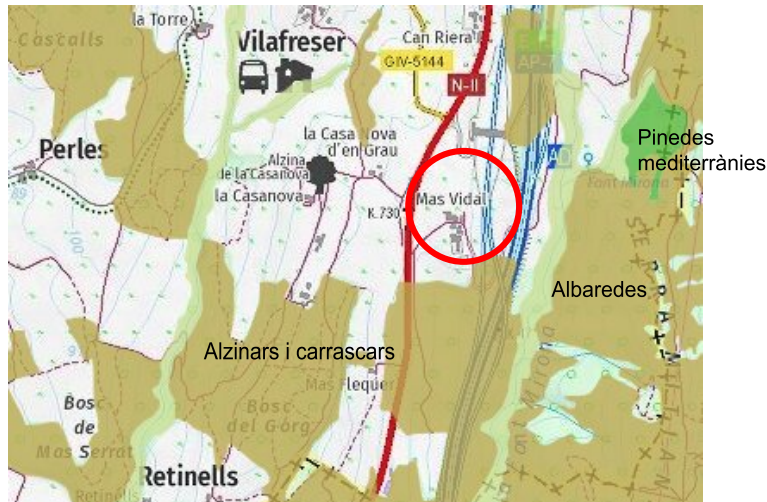
1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
 2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

2.3 Fragilitat del paisatge

No es troben espais protegits propers a l'àmbit d'estudi com es detalla a continuació. Només trobem el Jaciment arqueològic del Mas Vidal el qual es troba al nord.

Els hàbitats d'interès comunitari (HIC) que trobem al voltant del Mas Vidal, sense estar dintre l'àmbit del Pla Especial, són "alzinars i carrascars", catalogat per la Directiva d'Hàbitats.

Figura 13: Hàbitats d'Interès comunitari



Font: SIMA

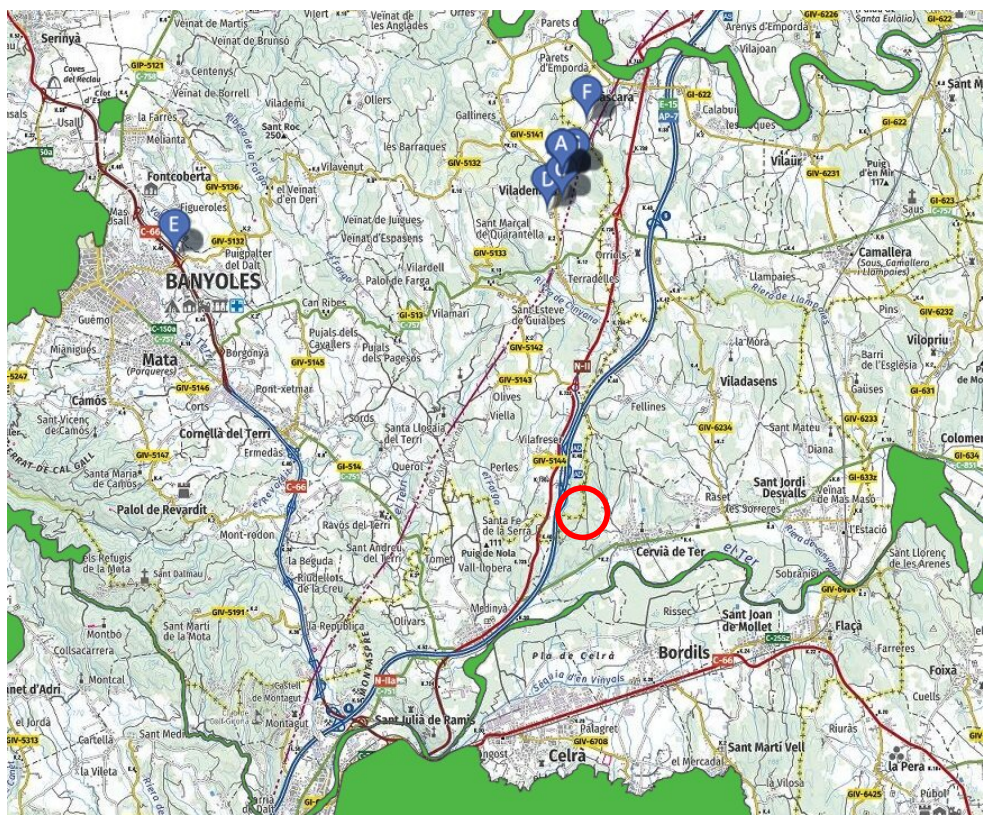
SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Natura 2000 és una xarxa europea d'espais naturals que té com a objectiu fer compatible la protecció de les espècies i els hàbitats naturals i seminaturals amb l'activitat humana que s'hi desenvolupa, fent que es mantingui un bon estat de conservació dels hàbitats i espècies i evitar-ne el seu deteriorament, segons la Directiva 92/43/CE relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestres (modificada per 97/62/CEE).

L'àmbit d'estudi no es troba proper a cap espai natural. Els espais naturals que trobem llunyans són al nord el riu Fluvià, al sud les riberes del Baix Ter, a l'oest l'Estany de Banyoles, i a l'est El Montgrí, les Illes Medes i el baix Ter.

Figura 14: Espais Protegits (PEIN i Xarxa Natura 2000)



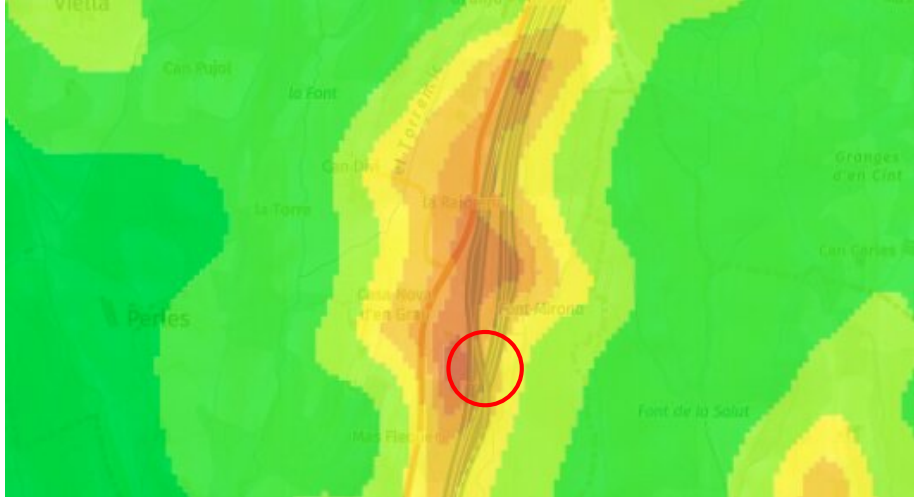
Font: SIMA

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

L'àmbit d'estudi no es troba en cap connector estratègic ja que forma part de la barrera que formen la carretera nacional i l'autopista. L'Índex de connectivitat terrestre general és de 2 (1 seria el valor més baix i 14 el valor més alt de connectivitat).

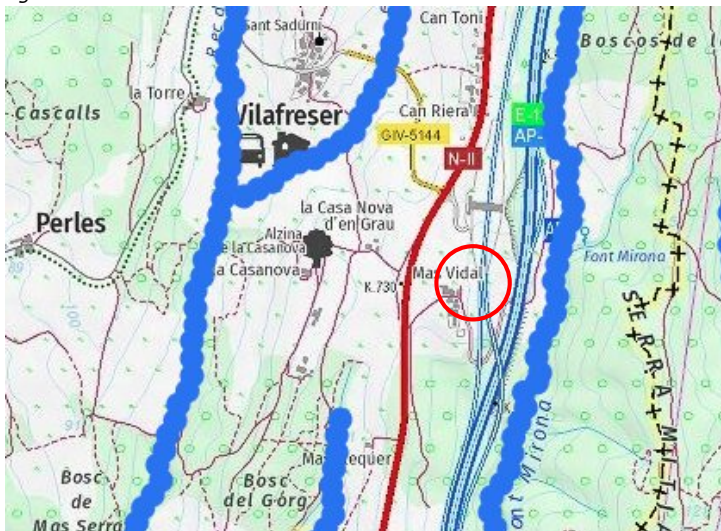
Figura 15: Connectivitat Terrestre.



Font: Departament de Territori i Sostenibilitat (hipermapa).

L'àmbit d'estudi es troba en un turó, i els rius més propers són per l'est, a l'altre costat de l'autopista, la riera de la Font Mirona, i a l'oest, a l'altre costat de la nacional, la riera de la Farga, la qual té una zona inundable geomorfològicament.

Figura 16: Zones inundables



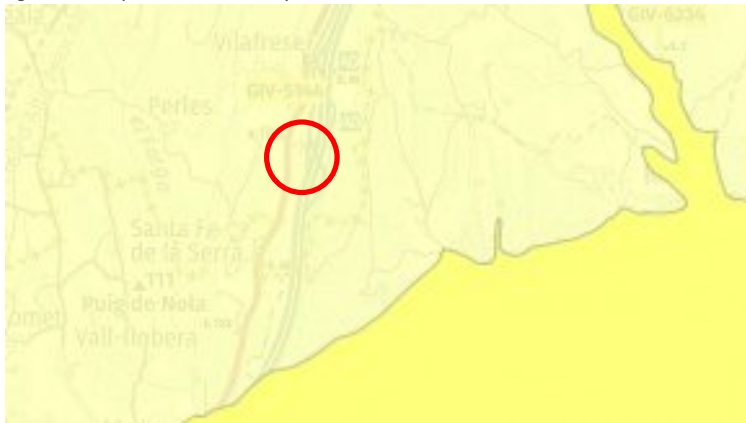
Font: ACA

L'àmbit d'estudi es troba a l'aquífer detrític neogen de l'Empordà.

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Figura 17: Aqüífers de Catalunya.

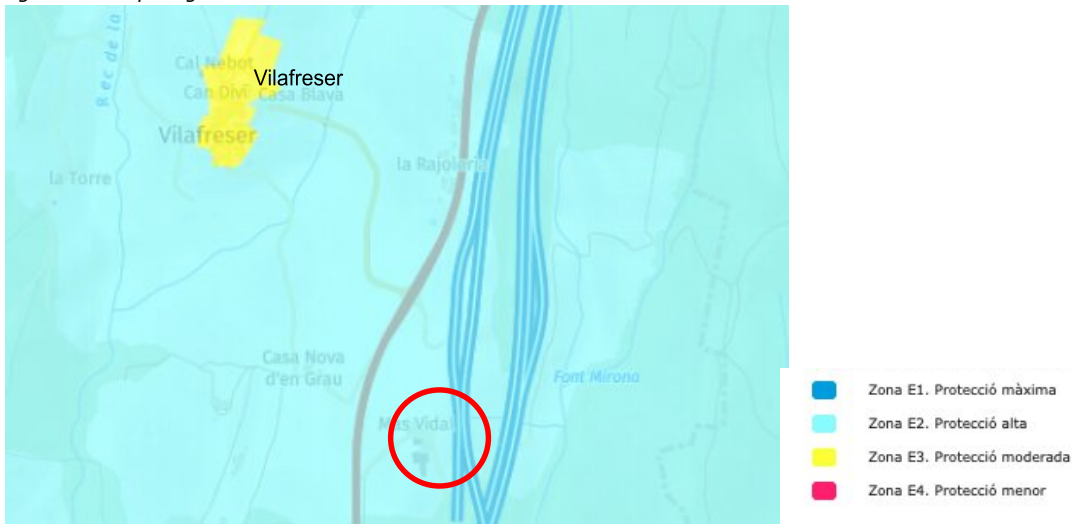


Font: ACA.

El territori català es classifica en zones en funció de la vulnerabilitat del medi nocturn a la contaminació lumínica. Aquesta zonificació es reflecteix en el Mapa de la protecció envers la contaminació lumínica a Catalunya. Les zones de protecció són quatre: el grau de màxima protecció és per a les zones E1 i el de menor protecció per a les zones E4.

L'àmbit d'estudi es troba en una zona de protecció envers la contaminació lluminosa E2, protecció alta, per estar en sòl no urbanitzable. Mentre que la zona urbana de Vilafreser és una zona E3, protecció moderada.

Figura 18: Mapa vigent de la Protecció envers la Contaminació Lumínica .



Font: Generalitat de Catalunya (hipermapa).

SIGNATURES

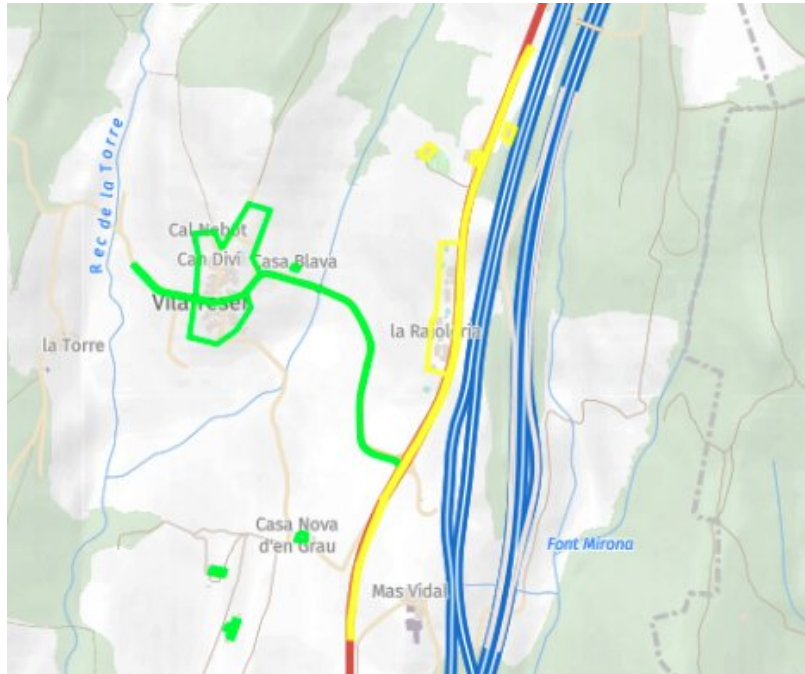
1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

El mapa de capacitat acústica assigna els nivells d'immissió de soroll fixats com a objectius de qualitat en un territori determinat (de tots els emissors acústics), establint les zones de sensibilitat acústica, que agrupen les parts del territori amb la mateixa percepció acústica (alta, moderada i baixa), per a tres períodes temporals diferenciats: dia, vespre i nit, on també s'incorporen els usos del sòl: zona de sensibilitat acústica alta (A1, A2, A3 i A4), zona de sensibilitat acústica moderada (B1, B2, B3) i, zona de sensibilitat acústica baixa (C1, C2 i C3).

Les zones urbanes es classifiquen com a zones de sensibilitat acústica alta (A4), com són la zona urbana de Vilafreser i els masos dispersos, i les carreteres com a zones de sensibilitat acústica moderada (B1), com és na N-II.

Mas Vidal encara no es troba en cap zona de sensibilitat acústica, però en la pròxima revisió del mapa es podria incorporar com a zona de sensibilitat acústica alta (A4).

Figura 19: Zones de sensibilitat acústica del territori.



Font: Hipermapa.

Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
 Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
 Pàgina 74 de 162

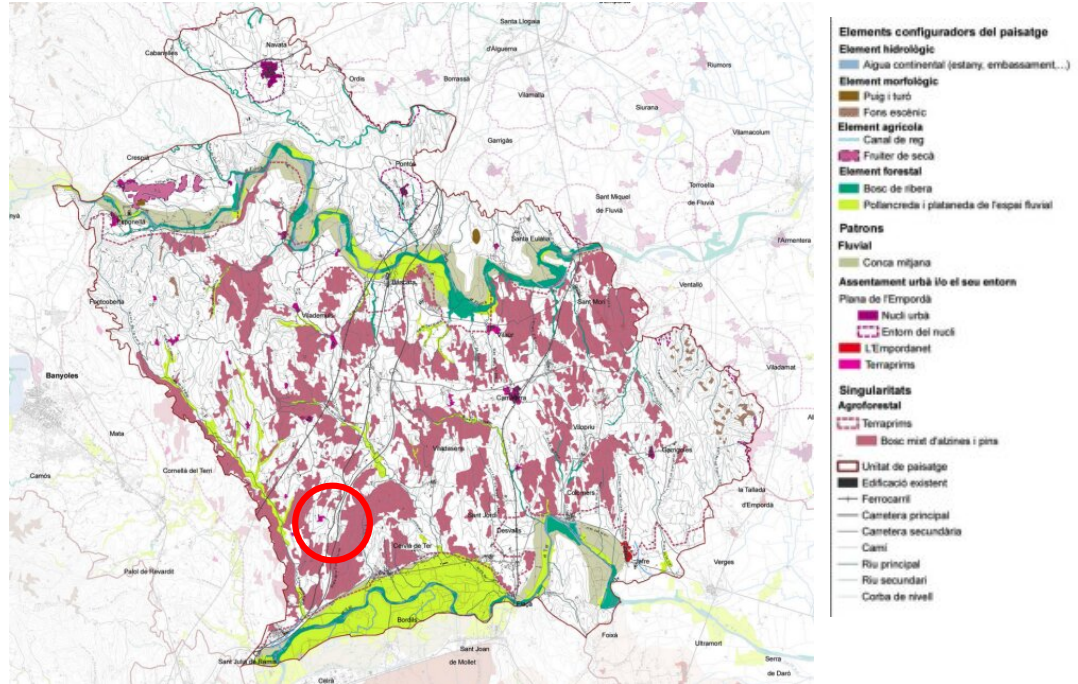
SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
 2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



En el Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines, l'àmbit es troba a la unitat de paisatge 21: Terraprimers. L'àmbit d'estudi es troba al costat de bosc mixt d'alzines i pins però no hi ha cap element configurador del paisatge que posi en valor la parcel·la. En quant als valors històrics es troba dins d'una àrea de paisatges agroforestals articulats per masies.

Figura 20: Catàleg de paisatge. Valors estètics.



Font: Observatori del paisatge.

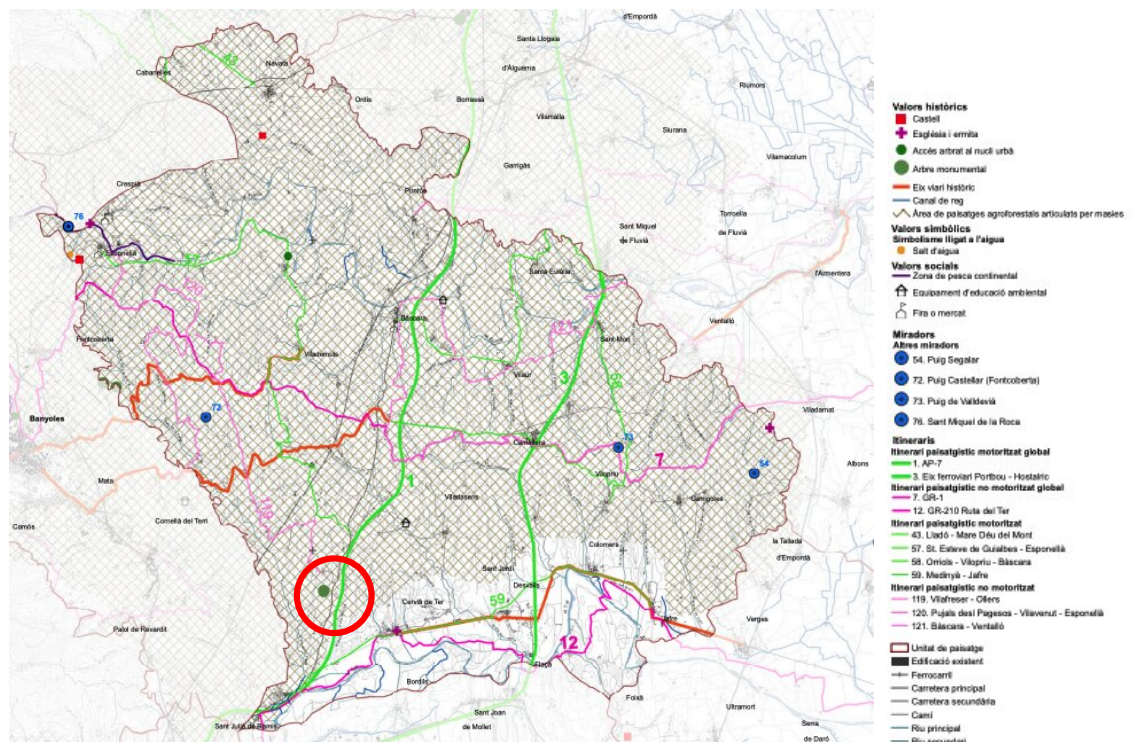
A prop de l'àmbit d'estudi hi ha un element de valor històric com és l'arbre monumetal al costat de la Casanova, que tot i que es troba a l'altre costat de la Nacional, cal tenir en compte.

Figura 21: Catàleg de paisatge. Valors històrics, simbòlics i socials, i miradors i itineraris.

Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
 Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
 Pàgina 75 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
 2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



Font: Observatori del paisatge.

El Catàleg de Paisatge de les comarques gironines, Terraprim, estableix:

Els trets distintius que es troben representats a l'àmbit d'estudi són:

- Territori molt extens que manté un marcat caràcter rural malgrat la proximitat a les àrees de Girona-Banyoles i de la Costa Brava de l'Empordà.
- Relleu constituït per un terreny ondulat solcat per torrents i rieres tributaris del Ter o del Fluvià.
- Paisatge amb un predomini molt gran dels mosaics agroforestals de camps de cereals i pinedes de pi blanc amb alzines.
- Un feix de grans infraestructures de comunicació (AP-7, N-II, ferrocarril Barcelona-Portbou, TAV) travessa els Terraprim longitudinalment i el divideix en dos sectors a banda i banda.
- El poblament és dispers en petits nuclis, masies i veïnats.

Com a principals valors en el paisatge en l'àmbit d'estudi:

- Els mosaics agroforestals que caracteritzen el paisatge dels Terraprim.
- La funció connectora del Ter i el Fluvià, els grans cursos fluvials que travessen els Terraprim.
- El valor estètic dels paisatges agroforestals amb un conjunt de formes, textures i colors que canvien al llarg de les estacions.
- L'estructura de molt nuclis rurals: compacta, situada al voltant d'edificis històrics com esglésies i castells.
- El valor productiu dels paisatges agraris que integren l'agricultura i la ramaderia establuda en granges.

Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 76 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

- Les fileres arbrades de les entrades d'alguns nuclis, com Orfes.

Com a objectius de qualitat paisatgística en l'àmbit d'estudi:

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

21.2. 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.

21.4. 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.

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

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

Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
 Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
 Pàgina 77 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
 2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



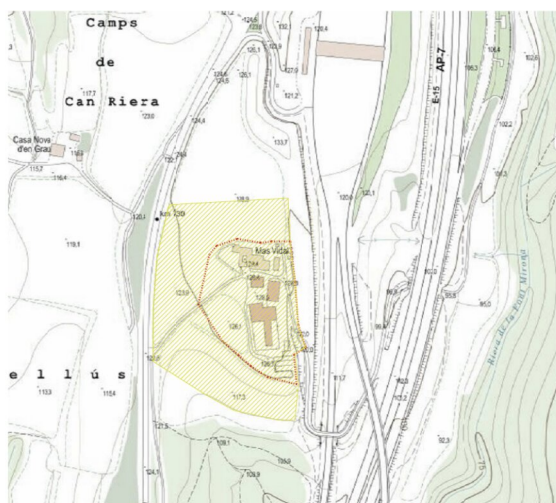
3 Les característiques del projecte

3.1 Descripció del projecte

La proposta consisteix en la rehabilitació, reforma i millora de les edificacions i l'entorn més proper del Mas Vidal amb la finalitat d'adequar-los per a ús d'hotel rural de 12 habitacions.

L'àmbit d'actuació del Pla Especial és de 37.765m², dins aquest àmbit es diferencia una segona àrea minoritària de 14.800m² en la qual es produeix la major intervenció, mentre que la resta de l'àrea que conforma el Pla Especial es deixa com a camps de conreu de secà.

El límit est s'ha fet coincident amb el sistema viari de l'autopista Ap-7, a fi i efecte d'interferir el mínim amb les proteccions i les delimitacions ja establertes.



- Àrea del Pla Especial (37.765m²)
Zona amb manteniment dels conreus actuals. Manteniment de usos agrícoles
- Àrea d'intervenció (14.800m²)
Vinculada a l'activitat hotelera (espais interiors i exteriors, ajardinament, aparcaments, piscina, magatzems, etc...)

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

3.2 Estat del planejament

El planejament vigent correspon al Planejament d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilademuls, aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 27 de juliol de 2011. Text refós 2017.

D'acord amb aquest planejament municipal l'àmbit afectat per la finca objecte d'aquesta actuació es troba classificada com a sòl no urbanitzable de Protecció Especial, SNU-2 (PE); i la Qualificació urbanística 20a, sòl rústic comú (erm o comú), són les zones de sòl no urbanitzable que manquen d'elevat valor agrícola, forestal o paisatgístic, i no són necessàries per canalitzar els creixements del municipi.

El POUM admet l'ús allotjament turístic en la modalitat d'ús hoteler amb la condició que estigui inclòs al catàleg de masies i cases rurals i altres edificacions.

Figura 22: Planejament vigent .



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 79 de 162

SIGNATURES
1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



Pla d'ordenació urbanística municipal. Text refós 2017

Normativa

Reconstrucció i/o rehabilitació de masies i cases rurals
Ús: hosteleria rural
Procediment art.48 Llei urbanisme
Tipus edificació: aïllada
Masia tipus 1 o 2
Obertures proporció vertical
Obertures en eixos (màxim 1 cada 2,5m de longitud)
No admès cossos sortints tancats o semitancats
Balcons màxim 40cm
Cobertes pendent 20-27%
Cobertes teula àrab
Acabats de façana (pedra,arrebossat de calç, estucac tradicional)
Colors façana terrossos
Ampliació (màxim 20%)
Ampliació màxim planta baixa
Depuració en fosa de l'aigua residual
Separació amb cossos annexes mín3m. (meitat alçada més alta)

Projecte

Reconstrucció i/o rehabilitació de masies i cases rurals
Hosteleria rural
Procediment art.48 Llei urbanisme
Aïllada
Masia tipus 2 (amb pati)
Obertures proporció vertical
Obertures en eixos (màxim 1 cada 2,5m de longitud)
No afecta
No afecta
Pendent 20-27%
Teula àrab
Pedra, arrebossat de calç, estucac tradicional
Terrossos
No afecta
No afecta
Fosa sèptica de depuració
7m (meitat alçada més alta=2,7m)

Nota*: El projecte pretén millorar paisatgísticament l'aparença actual del mas i els annexes per conformar un conjunt respectuós amb el paisatge tot treballant paisatgísticament les intervencions. En certa manera es realitza una restauració paisatgística dels elements edificats.

Catàleg de masies i cases rurals (aprovació inicial)

Normativa

Obres conservar característiques ambient tradicional medi rural
Conservaran i respectaran els elements arquitectònics caracteritzen l'edifici
Cobertes teula àrab
Mantenir pendents
Materials ocres i terrossos
No material aplacat
Us hoteler (sostre aproximat 1.000m2)
Soterrament del subministrament serveis a radi 50m edificacions
Sanjament autònom

Projecte

Conservació i millora
Conservació i millora
Teula àrab envellida
Manteniment de pendents
Ocres i terrossos
No afecta
Hoteler (superfície de sostre 1.009,10m2)
Soterrament de electricitat, aigua i telecomunicacions
Sanjament amb fossa sèptica

LOCALITZACIÓ I DADES CADASTRALS:

Table with 2 columns: Field Name and Value. Includes fields like 'Mas Vidal', 'Id. càdaviol: 0505', 'PARATGE: hostaler', 'POLICAC: SI', 'LTM(LU): 460.09.4658.052', 'Ref cadastre: 1720A13009000025', 'PARCAC: 6C', 'DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA: No urbanitzable', 'PROTECCIÓ: Vila 148', 'QUALIFICACIÓ: Sra (Natió o em casó)', 'CATALOG PATRIMONI:'



DESCRIPCIÓ GENERAL:

Masia de grans dimensions formada per diferents cossos. El volum principal és el situat a l'oest d'aquest conjunt arquitectònic i està construït al voltant d'un pati interior. Les façanes d'aquests cossos són de pedreguissos amb un arrebossat de rebda arag.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ:

Cal destacar i ésser conservat alguns elements de material de la masia tradicional catalana com són les façanes de pedra vista i alguns brancals: fons de pedra.

Table with 2 columns: Field Name and Value. Includes fields like 'TIPOLOGIA: 02', 'EPÒCA: s. XVIII-s.XIX', 'ESTRUCTURA: Parets de carreig de pedra i de rajol als coberts', 'CONSERVACIÓ: Mitja', 'COBERTA: De teula', 'TITULARITAT: Privada', 'FAÇANES: De pedra arrebossada', 'ÚS ACTUAL: Deshabitats', 'AIGUA POTABLE: SI', 'ELEMENTS IMPROPIIS: Arrebossat mal estat de façanes', 'ELECTRICITAT: SI', 'SITUACIÓ DE RISC: Risc d'inondació baix', 'SANJAMENT: Es desconex'

DETERMINACIONS NORMATIVES:

TRACTAMENT DELA VOLUMETRIA ORIGINAL:
-Es mantindrà el volum principal. Les ampliacions seran permeses segons l'art. 3 de la normativa d'aquest catàleg i tenint en compte la superfície construïda del volum principal per al seu ús.

VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS PER ALS USOS DE L'ARTICLE 17.3 LUC:

-Tots aquells grafats al croquis com a volum principal o secundari.

ÚS PROPOSAT:

-Seran permesos l'ús d'habitatge familiar o bifamiliar si es compleixen les condicions establertes en l'art. 6 de la normativa d'aquest catàleg, activitats artesanals o professionals vinculades a l'habitatge familiar, establiment de turisme rural, restauració, activitats d'educació en el lleure i desenvolupament rural, els relacionats amb l'activitat agrícola i ramadera, activitats d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en medi rural.

VOLUMS NO UTILITZABLES PELS USOS PREVISTOS I ALTRES DETERMINACIONS:

-Tots aquells no grafats al croquis com a volum principal o secundari.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, ENTORN, EDIFICACIÓ, SERVEIS I ACCÉS:

-Condicions d'ordenació i edificació: s'admetran les obres de reforme interior i les ampliacions si s'ajusten a les disposicions de POUM i la normativa d'aquest catàleg (articles 2. 3). Qualsevol intervenció es durà a terme preservant el caràcter original de l'edificació sense desvirtuar-ne les seves característiques. S'hauran de preservar els límits, els brancals i les parts permetals de pedra.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET:

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Segons la Llei 7/1993, de 30 de setembre de Carreteres:
-Art 30.2: La línia d'edificació s'ha de situar mesurada horitzontalment a partir de l'aresta exterior de la calçada, a 30 metres.
-Art. 29: En zona d'edificació (100 metres des de l'aresta inferior de l'edificació), creació de qualsevol tipus d'actiu la realització d'obres o infraestructures, fixes o provisionals, el camí d'ús o de distinció i la plantació a la via d'arteries requereixen l'autorització prèvia del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, sense perjudici d'altres competències concretes. Només es poden realitzar sense autorització prèvia els treballs propis dels centres agrícoles, sempre que no en resultin afectades de cap manera la zona de domini públic ni la seguretat viària.

AJUNTAMENT DE VILADEMULS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu validar la autenticitat d'aquest document a https://bpm.vilademuls.cat/OAC/ValidarDoc.jsp mitjançant el Codi Segur de Verificació que apareix a l'esquerra de l'encapçalament.

Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
 Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
 Pàgina 80 de 162

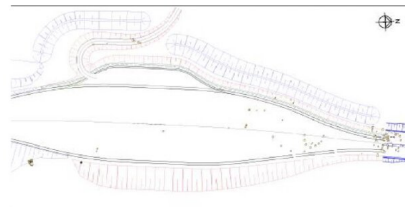
SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
 2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



..... Límit de la zona de protecció transversal (PAC 21560)
 Jaciment arqueològic "Camps del Mas Vidal" -sense proteccions
 Àrea d'actuació del Pla Especial

Corn es pot apreciar en la imatge la zona de protecció arqueològica queda fora de l'àmbit d'actuació i per tant no es veu afectada.



Detall del Jaciment arqueològic Camps del Mas Vidal (Sense proteccions)

Lloc o centre de producció i explotació agrícola camp de sitges
 Ferro-ibèric / Ferro-ibèric (-650 / -50)
 Modern / Modern (1453 / 1789)

Aquest jaciment arqueològic queda al nord i no limita amb l'àmbit d'actuació del Pla Especial, per tant no es veu afectat.

El Pla Territorial parcial de les Comarques Gironines classifica l'àmbit com a Sòl de Protecció Preventiva amb un interès agrari i/o paisatgístic. (Estructura del sistema d'espais oberts. Àmbits d'especial valor connector. Modificat TSJC 173/2014).

L'àmbit d'estudi no té cap funcionalitat de protecció especial, però sí de protecció territorial, com a sòl d'interès agrari i/o paisatgístic.

Figura 23: Pla Territorial Parcial de les Comarques de Girona.



Font: Pla Territorial Parcial de les Comarques de Girona, 2010.

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

4 Els criteris i mesures d'integració paisatgística

4.1 Impactes potencials

A continuació es realitza una valoració de l'impacte paisatgístic segons la matriu:

Característiques de l'impacte	Descripció de l'impacte	Avaluació de l'impacte
Denotabilitat	Els canvis que es preveuen no són visibles des de la majoria de punts d'observació.	Compatible
Positivitat	L'adequació del Mas Vidal suposarà una millora de l'entorn rural.	Compatible
Incidència i intensitat	L'alteració que suposa la variació de color i percepció visual i la freqüentació és baixa.	Moderat
Extensió	L'àrea afectada es concentra al Mas Vidal i coberts annexos, per la qual cosa és una extensió limitada.	Compatible
Acumulació i sinergia	La proposta millorarà l'actual impacte paisatgístic dels coberts.	Compatible
Temporalitat	La nova activitat tindrà un ús a llarg termini.	Compatible
Reversibilitat	Al final de l'ús de l'activitat es podrà reutilitzar les instal·lacions per a una altra activitat.	Compatible
Recuperabilitat	Amb la millora de la vegetació i la seva integració es recuperarà la qualitat del paisatge de l'entorn.	Moderat
Persistència i periodicitat	La nova activitat es preveu estable al llarg del temps subjecte a l'apantallament de la vegetació.	Compatible



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

4.2 Anàlisi d'alternatives

No s'han estudiat alternatives d'ubicació atès que aquests són els terrenys de què disposa el promotor. Tampoc s'han estudiat alternatives d'ordenació ja que els terrenys de la propietat no permeten una altre ordenació possible.

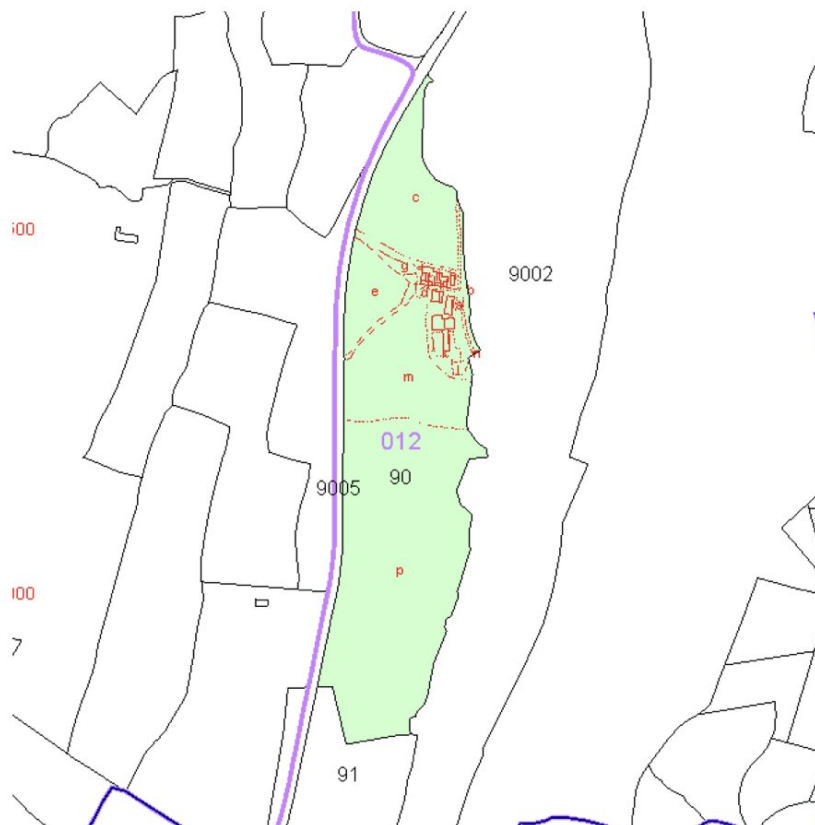
A continuació, es proposen les alternatives estudiades. S'ha tingut en compte l'alternativa 0 com alternativa de mantenir la parcel·la tal com es troba en aquest moment.

4.2.1 Alternativa 0

L'alternativa 0 és no actuar en la parcel·la àmbit d'estudi, sinó continuar amb l'activitat actual.

El Mas Vidal té un accés directe des de la carretera N-II i una via de servei a l'oest. Disposa de subministrament elèctric i aigua potable procedent de la xarxa d'abastament municipal, mentre que el sanejament és en una fossa sèptica. També disposa de xarxa de telecomunicacions bàsica de telèfon.

El Mas Vidal es troba envoltat de camps de conreu i al sud hi ha una zona boscosa que continua en una altre propietat.



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 83 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

El Mas

El Mas Vidal es troba en mal estat de conservació, amb alguna coberta en risc d'esfondrament, sense paviment, sense fusteries, amb diverses patologies aparents i amb manca de instal·lacions i serveis adequats. Actualment està en desús i abandonat. De fet ha estat objecte d'ocupacions esporàdiques.

Es tracta d'un Mas del s. XVIII-s.XIX, de grans dimensions format per diferents cossos en forma de L, amb un pati central, i varis cossos annexes que s'han anat desenvolupant en èpoques posteriors a la seva fundació. Ha tingut un ús residencial i també algun dels volums com a ús agro-ramader. Tot i això les construccions tenen cert interès arquitectònic, i els materials i sistemes constructius poden ser reutilitzats i poden tornar a prendre valor mitjançant la seva adequació i/o rehabilitació.



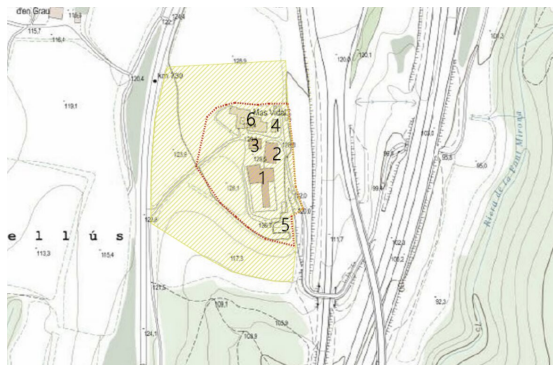
SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



Coberts

Els coberts són estructures formades per pilars d'obra i/o formigó, amb bigues prefabricades de formigó i coberts amb plaques de fibrociment (les quals es preveu substituir per panells «sandwich»). Alguns tenen algun tram de façana format amb paret de rajol ceràmic, arrebossat o vist. Contenen un paviment amb solera de formigó i algun inclou algun petit recinte tancat. Tenen diferents dimensions i es disposen de forma diversa a l'entorn del mas. Tots ells ubicats a la banda sud del mateix.



Cobert núm. 1



Cobert núm. 2



Cobert núm. 3



Cobert núm. 4



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



Les sitges

Les sitges es troben a la banda més sud del sector. Es tracta d'una estructura en formigó soterrada formada per 5 cubicles quadrangulars oberts per una de les cares. Funcionen com murs de contenció de les terres que les envolten. Tenen una altura de 2,5m.

Dipòsit

Una de les sitges està totalment tancada pels seus laterals i té el sostre obert. Queda ubicada de forma contigua a les sitges i és una estructura formada per murs de contenció de formigó, amb una altura de 2,5m.

Sitges i Dipòsits



Vials d'accés

L'accés principal és des de la carretera N-II. Es tracta d'un camí rural que transcorre entre el conreu de cada lateral. Mentre que el segon accés, que prové de la banda est, on hi ha l'autopista Ap-7, té un tram asfaltat. Els camins i espais de circulació interns són de terra natural.

Vial d'accés des de la N-II



Vial de serveis





4.2.2 Alternativa 1

L'alternativa 1 té per objecte l'adequació del Mas Vidal, coberts annexes i el seu entorn més proper com a hotel rural per a 12 habitacions.

La finalitat és de reconvertir els espais, actualment en desús, per a l'ús hotelier, tot millorant la qualitat ambiental i paisatgística de l'entorn, així com preservar el mas en tant en que forma part del patrimoni arquitectònic del municipi.

Les actuacions que es contemplen no suposen augments de superfícies construïdes i/o ocupació, ans al contrari, el còmput final de nombre d'edificacions i superfície construïda disminueix.

Pel que fa als coberts es proposa en general una millora de la seva aparença exterior per mitjà de la incorporació d'elements vegetals (herbàcies i arbustives, així com enfiladisses per façanes). En relació a les cobertes es procedeix a la substitució de les plaques de fibrociment per a panells tipus «sandvitx» amb acabat interior de fusta i acabat de coberta de... cal considerar que aquesta substitució no és objecte d'aquest Pla Especial, ja que es tramita mitjançant un projecte de reforma de cobertes aliè al present Pla Especial, en el marc de la Pla nacional per a l'erradicació de l'amiant a Catalunya 2023-2032.

Les principals intervencions consisteixen en :

- *Rehabilitació del Mas Vidal en hotel rural:* Rehabilitació dels volums que conformen el Mas per a ús d'hotel rural. Això permetrà millorar l'aparença del Mas i actualitzar la funcionalitat de l'edificació per a l'ús previst. Aquesta rehabilitació afecta a la totalitat del Mas (façanes, cobertes, parets, paviments, forjats, escales, etc...).
- *Enderrocs de coberts:* Alguns dels coberts no són necessaris i s'enderroquen amb la finalitat de minimitzar l'impacte paisatgístic dels mateixos. En aquest cas es tracta del cobert número 3 que s'enderroca de forma completa i el cobert número 1 del qual s'enderroca de forma parcial una extensió del volum.
- *Millora i adequació del cobert n. 1:* La part del cobert n. 1 que resta sense enderrocar serveix com a gran porxo cobert per a usos polivalents i puntuals complementaris al funcionament de l'hotel rural (cerimònies, presentacions, trobades puntuals, etc...). A més també inclou un petit espai existent com magatzem de material i mobiliari d'exterior de l'hotel i per ubicar les màquines i sistemes d'instal·lacions de la piscina i dels espais exteriors vinculats.
- *Millora i adequació del cobert n.2:* Adequació i actualització d'instal·lacions i serveis per a usos complementaris vinculats a l'hotel rural. Aquest cobert serveix de porxo i abric per a la zona de piscina i estada exterior de l'hotel.
- *Millora i adequació del cobert n.4:* Adequació i actualització d'instal·lacions i serveis per a usos complementaris vinculats a l'hotel rural. En aquest cas i per la seva proximitat a la zona de cuina, es preveu un porxo per a cuina d'estiu on es centralitzen els espais de barbacoa juntament amb un menjador sota el porxo.
- *Adequació i reconversió de sitges:* Les sitges existents soterrades de formigó s'adeqüen per a ús de magatzems soterrats amb coberta vegetal. Es tracta de 4 sitges en les quals es duren a terme treballs de formació de coberta plana, instal·lació de portals d'accés a cada una i condicionament a nivell d'instal·lacions mínimes.
- *Adequació de dipòsit:* Una de les sitges que està completament tancada menys a nivell de sostre, s'adequa com a dipòsit de aprofitament de les aigües de pluja per al reg del hotel rural. Es formarà un forjat amb vegetació d'acabat superior i amb accés només per personal autoritzat.

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

- *Adequació i enjardinament de l'entorn:* Tot l'entorn de l'hotel rural tindrà un tractament paisatgístic a fi i efecte de tenir un impacte positiu sobre el territori, per mitjà de estratègies de paisatge que passen per la incorporació d'elements vegetals i petits treballs de moviment de terres que permeten atenuar els possibles impactes.
- *Adequació dels accessos i zones d'aparcament:* En el conjunt de l'àmbit del Pla Especial s'incorpora també la millora de l'accés al mas, per mitjà d'un camí de servei, que queda ubicat tot resseguint un marge existent. Al sector est, que és el menys visible, es disposa un petit aparcament per als treballadors i la zona de càrrega i descàrrega. L'aparcament dels usuaris de l'hotel rural s'ubica al sector oest, essent invisible des de la carretera N-II per mitjà d'un talús vegetal.



La finalitat d'aquest projecte és, doncs, la recuperació de la Masia i el seu entorn, per tal de preservar els seus valors arquitectònics, històrics i paisatgístics, atès que el Mas Vidal és característic del medi rural d'aquest entorn.

Es pretén, per tant, la revalorització de la masia mitjançant la seva adequació a l'ús de hotel rural d'acord amb el que permet el planejament vigent, i concretament, d'acord amb les indicacions del Pla Especial de Masies, cases rurals i ruïnes del municipi de Vilademuls (2023).

En aquest sentit, només s'intervindrà als volums permesos i es mantindrà la volumetria original de l'edificació principal i de totes les construccions que l'envolten, per tal de preservar la integritat del paisatge i mantenir l'harmonia del conjunt.

La proposta, per tant, pretén donar un nou ús a una finca, permetre'n la seva rehabilitació i incorporar una activitat econòmica en l'àmbit del turisme rural, amb el mínim impacte urbanístic, paisatgístic i ambiental.



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

4.3 Justificació de la solució adoptada

L'alternativa 1 és la que resulta la solució adoptada, degut a que és l'alternativa que proposa una rehabilitació d'un entorn rural en desús i en mal estat.

La proposta consisteix en donar ús a l'actual mas i coberts annexos, posant en valor el mas, enderrocant alguns coberts que embruten la façana del mas i donant un ús a la resta de coberts. També es preveu un projecte d'enjardinament per camuflar els vehicles i instal.lacions exteriors que suposaran una millora del paisatge.

4.4 Descripció de les mesures adoptades per a la prevenció, correcció i compensació dels impactes

A continuació s'exposen les mesures preventives i correctores d'integració de l'actuació en el paisatge:

4.4.1 Mesures preventives

- Es preveu enderrocar alguns coberts o part d'alguns coberts per tal de posar en valor la façana principal del mas i netejar aquesta primera línia, i donar un ús a la resta de coberts i instal.lacions annexes com sitges i dipòsits.

4.4.2 Mesures correctores

- Es realitzarà un tractament de tots els paràmetres exteriors, amb colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge, i en tot cas es recomana la gamma de color terrós.

- Es plantaran arbres i arbustos per a crear una pantalla visual i reduir la visibilitat des de la carretera N-II. També es plantarà vegetació típica d'un bosc mediterrani amb arbres i arbustos, creant zones d'ombra.

- En tot cas s'evitarà les espècies exòtiques invasores d'acord amb el Reial Decret 630/2013, de 2 d'agost.

- En cas de necessitar una tanca, es posarà una tanca de tipus cinegètic, tindrà alçades entre 1 i 2 metres i serà visualment permeable. No tindrà cap tipus de muret de base i estarà formada per muntants i filat metàl·lic protegida visualment amb vegetació arbustiva autòctona.

- Es proposa mantenir els arbres actuals al voltant del mas.

- Cal el soterrament de les xarxes de transport d'energia elèctrica, telefònica, enllumenat... per tal de minimitzar l'impacte visual.

- Els elements externs tals com plaques solars, dipòsits, contenidors, etc. s'integraran en l'entorn i no podran ser visibles des de qualsevol punt.

- A la zona d'aparcament, jardins privats, zona de piscina i zones de pas es proposa utilitzar un paviment tou per ajudar a la infiltració de l'aigua de pluja i millorar la vegetació.

- També s'evitarà la instal·lació o pintat de cartells i tanques publicitàries, a excepció dels cartells indicadors. Tampoc es permetrà els cartells il·luminats.

- Pel que fa a la il·luminació es recomana utilitzar LEDS i utilitzar sistemes d'apagament automàtic. I posar elements reflectants per reduir els punts de llum en l'horari nocturn, al camí d'accés i aparcament.

4.4.3 Mesures compensatòries

- Es proposa continuar amb l'actual activitat agrària que dona valor al conjunt rural així com fer un bon manteniment i neteja del bosc de la propietat, donat al valor de bosc mediterrani i al risc d'incendis alt de la zona.



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 89 de 162

SIGNATURES
1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

5 Conclusions

El motiu del present pla especial neix de la necessitat d'adequar unes instal·lacions en desús i en un mal estat de conservació.

Aquest projecte pretén rehabilitar l'actual Mas Vidal i millorar les instal·lacions annexes per tal de donar-los un nou ús com a hotel rural.

L'objecte és preservar el Mas Vidal en tant que forma part del patrimoni arquitectònic del municipi, adequar els coberts mitjançant l'enderroc d'alguns coberts que no són necessaris i l'adequació d'altres coberts com a instal·lacions complementàries al funcionament de l'hotel com cerimònies, presentacions, trobades, etc. o magatzems.

També cal fer present la millora de l'accés al mas millorant l'accés principal, un camí de servei i un aparcament per usuaris i treballadors.

I per últim, cal destacar el projecte d'enjardinament de tot l'entorn exterior com és la creació d'un talús vegetal per camuflar l'aparcament dels clients, els elements vegetals en els jardins privats i tot el tractament vegetal per integrar el mas i els coberts en l'entorn on es troben.

L'impacte paisatgístic es considera **compatible**, sempre i quan es tinguin en compte les mesures preventives, correctores i compensatòries recomanades en aquest estudi per tal de minimitzar el possible impacte sobre el paisatge, així com les corresponents normatives sectorials.


COAMB
Col·legi d'Ambientòlegs
de Catalunya

Nom
MARTA VAYREDA ALMIRALL

Núm. col·legat
678

Girona, juny de 2023



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 90 de 162

SIGNATURES
1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



AJUNTAMENT DE VILADEMULS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu validar la autenticitat d'aquest document a
<https://bpm.vilademuls.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> mitjançant el Cod Segur de Verificació que apareix a l'esquerra de l'encapçalament.

4 DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC

Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 91 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



ÍNDEX

1 Objectius de la planificació	90
2 Abast i contingut del pla proposat i les seves alternatives	90
Alternativa 0	92
Alternativa 1	96
Valoració de les alternatives	98
Alternativa seleccionada	98
3 Desenvolupament previsible del pla	99
4 Caracterització de la situació del medi ambient	103
5 Efectes ambientals previsibles i la seva quantificació	118
6 Efectes previsibles sobre els plans sectorials	119
7 Motivació de l'aplicació del procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada	122
8 Alternativa seleccionada	122
9 Mesures de prevenció, reducció, compensació i correcció	124
10. Seguiment del pla	127

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

1 Objectius de la planificació

L'objecte del present informe és la redacció d'un **document ambiental estratègic**, que acompanya el pla especial per tal de presentar una sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica simplificada.

El present document ambiental estratègic es redacta segons l'article 29 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

El motiu del present pla especial neix de la necessitat de rehabilitar l'actual Mas Vidal i millora dels coberts annexos per tal de donar-los un nou ús com a hotel rural.

2 Abast i contingut del pla proposat i les seves alternatives

Mas Vidal es troba al municipi de Vilademuls, a la comarca del Pla de l'Estany però limitant amb el Gironès.

El Mas es troba a sobre un turonet entre l'autopista Ap-7, a l'est, i la carretera N-II, a l'oest. Al nord, limita amb una via de servei de l'autopista Ap7 i al sud limita amb una propietat que comparteixen una zona boscosa.

El Mas Vidal data del s. XVIII-XIX, es tracta d'una masia de grans dimensions formada per diferents cossos. En èpoques més recents ha experimentat la construcció d'alguns coberts de caràcter agro-ramader.

Actualment el Mas Vidal es troba en mal estat de conservació i els seus edificis i coberts estan en desús.

La finca té una superfície de 126.313 m² que inclou una zona forestal, camps agraris, una masia i coberts. El Pla Especial es proposa per ordenar un sector de 37.765 m² i dins aquest àmbit es diferencia una segona àrea minoritària de 14.800 m² en el qual es produeix la major intervenció, mentre que la resta de l'àrea es deixa com a camps de conreu de secà.



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 93 de 162

SIGNATURES
1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



Figura 1: Topogràfic

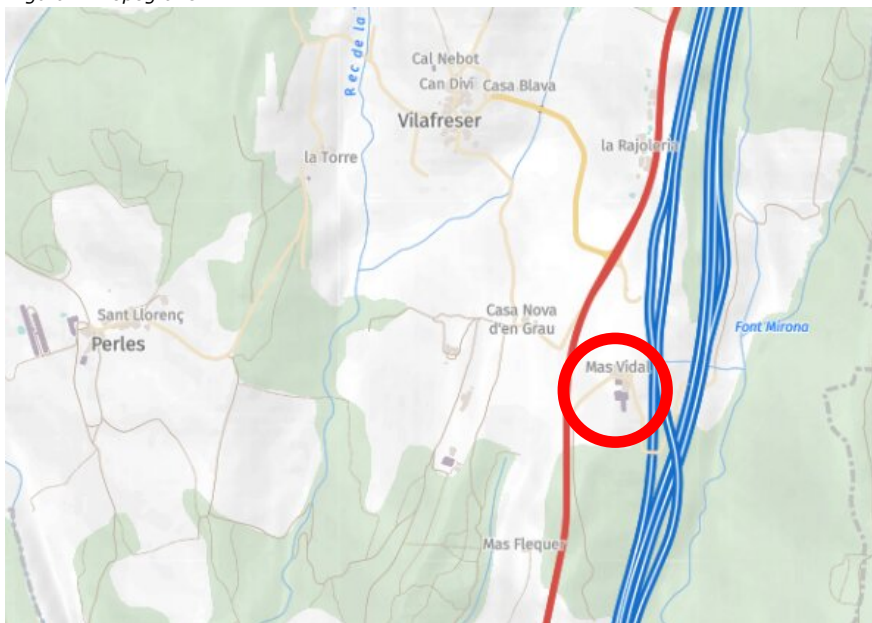


Figura 2: Ortofotomapa



AJUNTAMENT DE VILADEMULS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu validar la autenticitat d'aquest document a <https://bpm.vilademuls.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> mitjançant el Codi Segur de Verificació que apareix a l'esquerra de l'encapçalament.

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

No s'han estudiat alternatives d'ubicació atès que aquests són els terrenys de què disposa el promotor. Tampoc s'han estudiat alternatives d'ordenació ja que els terrenys de la propietat no permeten una altra ordenació possible.

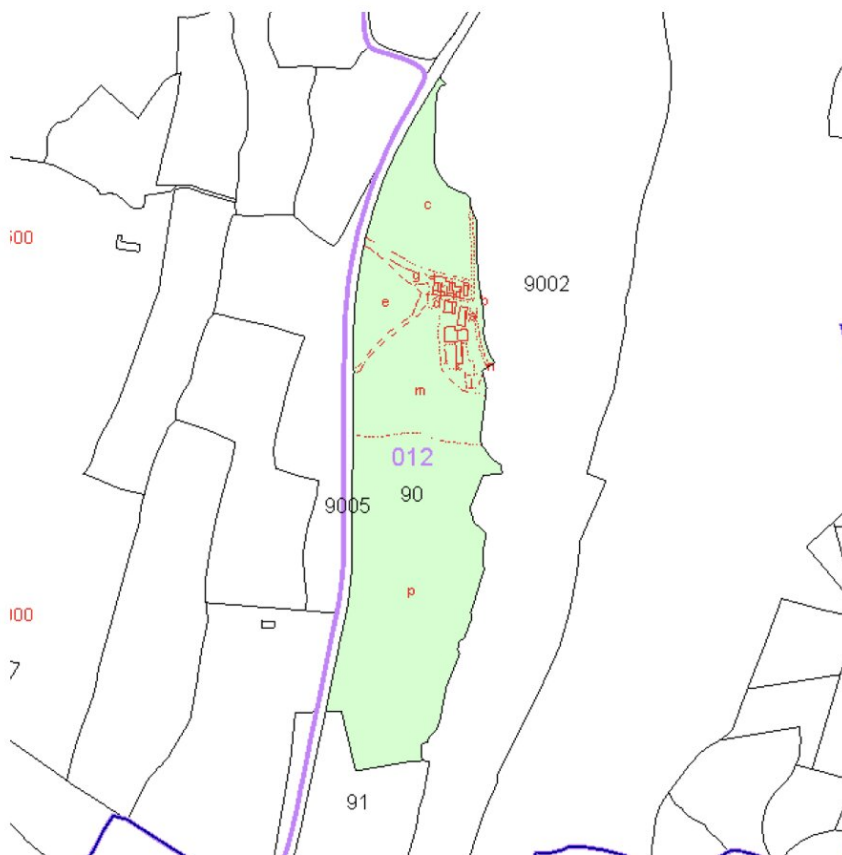
A continuació, es proposen les alternatives estudiades. S'ha tingut en compte l'alternativa 0 com alternativa de mantenir la parcel·la tal com es troba en aquest moment.

Alternativa 0

L'alternativa 0 és no actuar en la parcel·la àmbit d'estudi, sinó continuar amb l'activitat actual.

El Mas Vidal té un accés directe des de la carretera N-II i una via de servei a l'oest. Disposa de subministrament elèctric i aigua potable procedent de la xarxa d'abastament municipal, mentre que el sanejament és en una fossa sèptica. També disposa de xarxa de telecomunicacions bàsica de telèfon.

El Mas Vidal es troba envoltat de camps de conreu i al sud hi ha una zona boscosa que continua en una altra propietat.



El Mas

Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 95 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

El Mas Vidal es troba en mal estat de conservació, amb alguna coberta en risc d'esfondrament, sense paviment, sense fusteries, amb diverses patologies aparents i amb manca de instal·lacions i serveis adequats. Actualment està en desús i abandonat. De fet ha estat objecte d'ocupacions esporàdiques.

Es tracta d'un Mas del s. XVIII-s.XIX, de grans dimensions format per diferents cossos en forma de L, amb un pati central, i varis cossos annexes que s'han anat desenvolupant en èpoques posteriors a la seva fundació. Ha tingut un ús residencial i també algun dels volums com a ús agro-ramader. Tot i això les construccions tenen cert interès arquitectònic, i els materials i sistemes constructius poden ser reutilitzats i poden tornar a prendre valor mitjançant la seva adequació i/o rehabilitació.



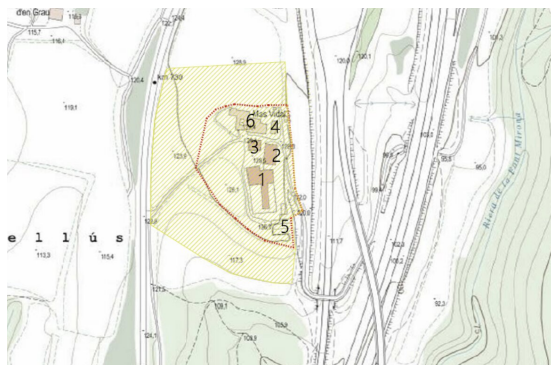
Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
 Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
 Pàgina 96 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
 2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

**Coberts**

Els coberts són estructures formades per pilars d'obra i/o formigó, amb bigues prefabricades de formigó i coberts amb plaques de fibrociment (les quals es preveu substituir per panells «sandvich»). Alguns tenen algun tram de façana format amb paret de rajol ceràmic, arrebossat o vist. Contenen un paviment amb solera de formigó i algun inclou algun petit recinte tancat. Tenen diferents dimensions i es disposen de forma diversa a l'entorn del mas. Tots ells ubicats a la banda sud del mateix.



Cobert núm. 1



Cobert núm. 2



Cobert núm. 3



Cobert núm. 4



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



Les sitges

Les sitges es troben a la banda més sud del sector. Es tracta d'una estructura en formigó soterrada formada per 5 cubicles quadrangulars oberts per una de les cares. Funcionen com murs de contenció de les terres que les envolten. Tenen una altura de 2,5m.

Dipòsit

Una de les sitges està totalment tancada pels seus laterals i té el sostre obert. Queda ubicada de forma contigua a les sitges i és una estructura formada per murs de contenció de formigó, amb una altura de 2,5m.

Sitges i Dipòsits



Vials d'accés

L'accés principal és des de la carretera N-II. Es tracta d'un camí rural que transcorre entre el conreu de cada lateral. Mentre que el segon accés, que prové de la banda est, on hi ha l'autopista Ap-7, té un tram asfaltat. Els camins i espais de circulació interns són de terra natural.

Vial d'accés des de la N-II



Vial de serveis



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



Alternativa 1

L'alternativa 1 té per objecte l'adequació del Mas Vidal, coberts annexes i el seu entorn més proper com a hotel rural per a 12 habitacions.

La finalitat és de reconvertir els espais, actualment en desús, per a l'ús hotelier, tot millorant la qualitat ambiental i paisatgística de l'entorn, així com preservar el mas en tant en que forma part del patrimoni arquitectònic del municipi.

Les actuacions que es contempen no suposen augments de superfícies construïdes i/o ocupació, ans al contrari, el còmput final de nombre d'edificacions i superfície construïda disminueix.

Pel que fa als coberts es proposa en general una millora de la seva aparença exterior per mitjà de la incorporació d'elements vegetals (herbàcies i arbustives, així com enfiladisses per façanes). En relació a les cobertes es procedeix a la substitució de les plaques de fibrociment per a panells tipus «sandvitx» amb acabat interior de fusta i acabat de coberta de.... cal considerar que aquesta substitució no és objecte d'aquest Pla Especial, ja que es tramita mitjançant un projecte de reforma de cobertes aliè al present Pla Especial, en el marc de la Pla nacional per a l'erradicació de l'amiant a Catalunya 2023-2032.

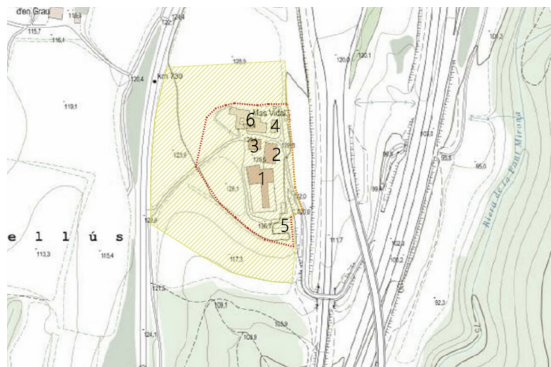
Les principals intervencions consisteixen en :

- *Rehabilitació del Mas Vidal en hotel rural:* Rehabilitació dels volums que conformen el Mas per a ús d'hotel rural. Això permetrà millorar l'aparença del Mas i actualitzar la funcionalitat de l'edificació per a l'ús previst. Aquesta rehabilitació afecta a la totalitat del Mas (façanes, cobertes, parets, paviments, forjats, escales, etc...).
- *Enderrocs de coberts:* Alguns dels coberts no són necessaris i s'enderroquen amb la finalitat de minimitzar l'impacte paisatgístic dels mateixos. En aquest cas es tracta del cobert número 3 que s'enderroca de forma completa i el cobert número 1 del qual s'enderroca de forma parcial una extensió del volum.
- *Millora i adequació del cobert n. 1:* La part del cobert n. 1 que resta sense enderrocar serveix com a gran porxo cobert per a usos polivalents i puntuals complementaris al funcionament de l'hotel rural (cerimònies, presentacions, trobades puntuals, etc...). A més també inclou un petit espai existent com magatzem de material i mobiliari d'exterior de l'hotel i per ubicar les màquines i sistemes d'instal·lacions de la piscina i dels espais exteriors vinculats.
- *Millora i adequació del cobert n.2:* Adequació i actualització d'instal·lacions i serveis per a usos complementaris vinculats a l'hotel rural. Aquest cobert serveix de porxo i abrís per a la zona de piscina i estada exterior de l'hotel.
- *Millora i adequació del cobert n.4:* Adequació i actualització d'instal·lacions i serveis per a usos complementaris vinculats a l'hotel rural. En aquest cas i per la seva proximitat a la zona de cuina, es preveu un porxo per a cuina d'estiu on es centralitzen els espais de barbacoa juntament amb un menjador sota el porxo.
- *Adequació i reconversió de sitges:* Les sitges existents soterrades de formigó s'adeqüen per a ús de magatzems soterrats amb coberta vegetal. Es tracta de 4 sitges en les quals es duren a terme treballs de formació de coberta plana, instal·lació de portals d'accés a cada una i condicionament a nivell d'instal·lacions mínimes.
- *Adequació de dipòsit:* Una de les sitges que està completament tancada menys a nivell de sostre, s'adequa com a dipòsit de aprofitament de les aigües de pluja per al reg del hotel rural. Es formarà un forjat amb vegetació d'acabat superior i amb accés només per personal autoritzat.

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

- *Adequació i enjardinament de l'entorn:* Tot l'entorn de l'hotel rural tindrà un tractament paisatgístic a fi i efecte de tenir un impacte positiu sobre el territori, per mitjà de estratègies de paisatge que passen per la incorporació d'elements vegetals i petits treballs de moviment de terres que permeten atenuar els possibles impactes.
- *Adequació dels accessos i zones d'aparcament:* En el conjunt de l'àmbit del Pla Especial s'incorpora també la millora de l'accés al mas, per mitjà d'un camí de servei, que queda ubicat tot resseguint un marge existent. Al sector est, que és el menys visible, es disposa un petit aparcament per als treballadors i la zona de càrrega i descàrrega. L'aparcament dels usuaris de l'hotel rural s'ubica al sector oest, essent invisible des de la carretera N-II per mitjà d'un talús vegetal.



La finalitat d'aquest projecte és, doncs, la recuperació de la Masia i el seu entorn, per tal de preservar els seus valors arquitectònics, històrics i paisatgístics, atès que el Mas Vidal és característic del medi rural d'aquest entorn.

Es pretén, per tant, la revalorització de la masia mitjançant la seva adequació a l'ús de hotel rural d'acord amb el que permet el planejament vigent, i concretament, d'acord amb les indicacions del Pla Especial de Masies, cases rurals i ruïnes del municipi de Vilademuls (2023).

En aquest sentit, només s'intervindrà als volums permesos i es mantindrà la volumetria original de l'edificació principal i de totes les construccions que l'envolten, per tal de preservar la integritat del paisatge i mantenir l'harmonia del conjunt.

La proposta, per tant, pretén donar un nou ús a una finca, permetre'n la seva rehabilitació i incorporar una activitat econòmica en l'àmbit del turisme rural, amb el mínim impacte urbanístic, paisatgístic i ambiental.



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Valoració de les alternatives

D'acord amb la descripció i diagnosi realitzada en els apartats anteriors per a cadascuna de les alternatives en resulta el següent quadre de puntuació. A tals efectes s'atorguen entre 0 i 5 punts a cadascun dels apartats avaluable i en funció del grau de compliment de cadascun d'ells.

VECTORS	Probables efectes previsibles	0	1
Població	Es preveu una nova activitat en un mas en desús que s'està degradant per la qual cosa serà un benefici per la població	2	5
Salut Humana	La rehabilitació del mas permetrà l'habitabilitat en unes bones condicions de salut humana.	2	5
Flora	Cal millorar la vegetació de l'entorn per integrar el mas i les edificacions auxiliars.	3	3
Fauna	La millora de la vegetació implica una millora de la fauna.	3	3
Biodiversitat	La millora de la vegetació implica una millora de la biodiversitat.	3	3
Sòl	No s'utilitza nou sòl sinó que s'utilitzen unes edificacions en desús i es recuperaran terrenys pel desmentallament d'alguns coberts.	3	5
Aire	Es preveu un lleuger augment de la contaminació atmosfèrica i acústica derivada de les obres i d'una moderada circulació de vehicles durant l'activitat.	5	3
Aigua	Es preveu un augment del consum d'aigua derivat de les obres i l'activitat, però un millor tractament de les aigües residuals.	3	3
Factors climàtics	No es preveuen canvis en el clima ni la meteorologia local.	5	5
Canvi Climàtic	El CO2 derivat del treball de maquinària i dels vehicles pot contribuir mínimament a un augment del canvi climàtic.	4	4
Paisatge	La nova proposta millorarà el paisatge de la zona per una millora del mas i del seu entorn.	3	4
Béns materials (patrimoni cultural)	El mas es troba inclòs al Pla Especial de les masies, cases rurals i ruïnes en sòl no urbanitzable de Vilademuls.	3	5
Espais Protegits	No es troben espais protegits ni hàbitats catalogats propers a l'àmbit d'estudi.	5	5
Risc d'inundabilitat	No hi ha risc d'inundabilitat.	5	5
Risc d'incendis	El risc d'incendis de la zona és alt.	4	4
Total		53	62

Alternativa seleccionada

Del quadre anterior se'n desprèn que l'alternativa 1 és la que resulta millor valorada. La proposta consisteix en donar ús a l'actual mas i coberts annexos en desús en què poden acabar en una estat de degradació important, i en canvi la reutilització d'aquest espai suposarà una millora de les instal.lacions i del paisatge.



SIGNATURES

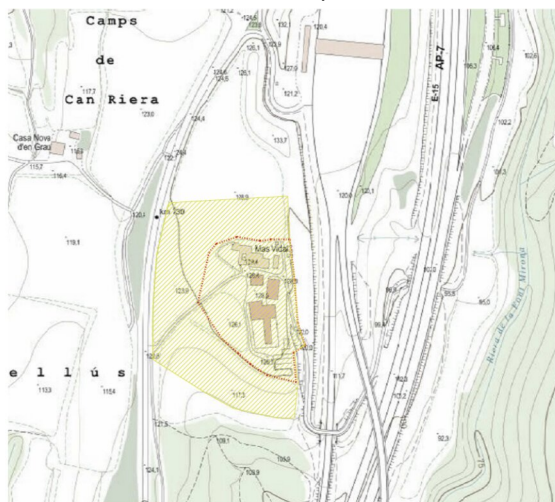
1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

3 Desenvolupament previsible del pla

La proposta consisteix en la rehabilitació, reforma i millora de les edificacions i l'entorn més proper del Mas Vidal amb la finalitat d'adequar-los per a ús d'hotel rural de 12 habitacions.

L'àmbit d'actuació del Pla Especial és de 37.765m², dins aquest àmbit es diferencia una segona àrea minoritària de 14.800m² en la qual es produeix la major intervenció, mentre que la resta de l'àrea que conforma el Pla Especial es deixa com a camps de conreu de secà.

El límit est s'ha fet coincident amb el sistema viari de l'autopista Ap-7, a fi i efecte d'interferir el mínim amb les proteccions i les delimitacions ja establertes.



- Àrea del Pla Especial (37.765m²)
Zona amb manteniment dels conreus actuals. Manteniment de usos agrícoles
- Àrea d'intervenció (14.800m²)
Vinculada a l'activitat hotelera (espais interiors i exteriors, ajardinament, aparcaments, piscina, magatzems, etc...)

Rehabilitació del Mas Vidal

Aquesta rehabilitació consisteix en els treballs per adequar el mas per l'ús d'hotel rural.

En planta baixa es situa l'accés i recepció que dona servei a una zona d'espai comú formada per uns serveis higiènics, una biblioteca, i una sala de jocs i estada. El pati interior fa de nexa per accedir a les sis habitacions que es situen en planta baixa. Aquest pati també té accés directa a la zona d'exteriors. Cada una de les habitacions conté un bany propi i en la planta baixa gaudeixen també d'una petita sortida exterior pròpia per cada una d'elles.

A la banda est de la planta baixa es situa la zona de menjador i cuina, que connecta directament amb l'espai de terrassa exterior com a menjador d'estiu. En aquesta zona també s'hi ubica un magatzem i la sala tècnica per a l'hotel com a usos complementaris.

Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 102 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

També s'hi troba l'accés del personal que hi treballa així com un espai de vestidors amb servei propi.

A la planta primera s'hi ubiquen les altres sis habitacions juntament amb un espai d'ús comú destinat a sala d'estar, relax i TV.

Adequació i millora del cobert 1

En aquest cobert, un cop fet l'enderroc parcial de l'ala sud, es condicionarà amb els serveis i instal·lacions mínimes (electricitat, aigua, sanejament telecomunicacions). Bàsicament es disposa com un gran porxo per activitats polivalents, degut a la seva superfície, podrà oferir una àmplia gamma d'esdeveniments i actes de tipus cultural i educatiu vinculats a l'activitat de l'hotel rural.

En una part posterior on hi ha un espai tancat s'utilitzarà com a magatzem per a mobiliari d'exterior de l'hotel i tindrà uns serveis vinculats a l'espai exterior de la piscina així com les màquines per al funcionament de la mateixa.

Adequació i millora del cobert 2

Aquest cobert funcionarà com a porxo per abrigar la zona de piscina i augmentar el seu ús en períodes menys calorosos. A més afavoreix l'efecte illa de calor al sòl en la zona de piscina i ofereix una ombra pels mesos de calor.

Es pavimentarà tot deixant franges enjardinades i es condicionarà amb les instal·lacions d'electricitat, aigua i sanejament. Això permetrà fer-ne ús esporàdic per activitats relacionades amb la piscina que requereixin d'aquestes instal·lacions (petit concert, barra d'estiu, etc...). En aquesta zona hi haurà algun tram amb herba a nivell de paviment.

Al fons d'aquest cobert i fins al cobert 1 i el 4, tot deixant un espai de pas per accedir en vehicle s'aixecarà un muret, al qual s'hi distribuïran plantes enfiladisses que actuarà com a filtre sonor amb la autopista Ap-7.

Adequació i millora del cobert 4

En aquest cobert es preveu ús relacionat amb la zona de cuina per activitats de gastronomia i de menjador a l'aire lliure sota el cobert, que actua com a porxo i en permet l'ús en cas de inclemències meteorològiques. Hi haurà una cuina d'estiu formada per focs, barbacoa i pica, a més de un espai de petita barra. La resta de l'espai restarà lliure per a posar-hi taules en cas de funcionar com a menjador.

També caldrà condicionar-lo amb els serveis de electricitat, aigua i sanejament.

Adequació de les sitges com a magatzem

En aquestes sitges es formarà una coberta vegetal que donarà continuïtat a la coberta vegetal amb plantes herbàcies i arbustives baixes. Caldrà aportar els serveis de electricitat i aigua. S'utilitzarà per a emmagatzemar el material i eines de treball de tots els exteriors de l'hotel (tallagespa, petit tractor, remolc, material de reg, espai de compostatge, etc...).

també s'hauran de formar els portals per al seu accés ja que quedaran tancats i només seran accessibles per part del personal autoritzat.

Dipòsit per acumulació d'aigua

Les aigües de pluja de tots els coberts, a més de les aigües del Mas es recolliran i es conduiran al dipòsit existent. Caldrà tancar-lo amb un sostre format amb un forjat acabat amb coberta vegetal.

S'hi instal·larà una bomba que alimentarà el circuit de reg de tots els exteriors. Hi haurà una tapa que serà només accessible per personal autoritzat.



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



Exteriors

Pel que fa als espais exteriors cal distingir-ne sis de diferents. Als plànols es pot apreciar la distribució en superfície de cada una d'aquestes àrees.

- En primer lloc els jardins privats de cada una de les habitacions. Seran petits jardins amb un petit espai pavimentat (10m² com a màxim). Tindran gespa i algun arbre per fer ombra. Al seu límit estarà marcat per una franja arbustiva de varietat d'espècies autòctones de la zona.
- En segon lloc l'espai central davant el Mas que queda entre els diversos coberts. Aquest indret estarà format per una plantació regular d'ametllers que proporcionaran ombra. Deixaran espais buits on s'hi ubicaran algunes taules i també inclourà alguns parterres amb espècies florals i arbustives pròpies de la flora local.
- En tercer lloc les franges de transició cap a les àrees d'aparcament i de joc infantil. Per tal de salvar aquests desnivells es col·locaran petites feixes de forma aleatòria, que aniran esglaonant de forma suau el pas del Mas vers aquestes àrees. També hi haurà un punt amb escala per un accés més directe. En aquestes petites feixes es formaran parterres amb plantes procedents de la flora local. Per tant seran unes terrasses amb forces elements vegetals. S'hi ubicarà també algun arbre que minimitzarà la visual directa del mas des de l'oest (carretera N-II)
- En quart lloc hi ha l'àrea de jocs infantils materialitzats en fusta natural, que s'ubicaran sobre una base de sauló i graveta ocre. Aquests jocs seran de mida reduïda i no seran visibles des de la única visual possible a l'oest (carretera N-II).
- En cinquè lloc hi ha els trams de marges existents del desnivell posterior entre la plataforma de la zona de coberts i piscina i el vial est. Aquests talussos queden intactes i es deixa que sigui la pròpia vegetació espontània que va sorgint que conformi la vegetació d'aquests trams. Això donarà un caràcter més salvatge i originari als marges d'aquesta zona.
- Per últim s'intervé en la retirada de una zona pavimentada de formigó davant el cobert 1, per a formar un camp de plantació de plantes aromàtiques, que formi un tapís que faci de filtre entre el sector de l'hotel i l'entorn agroforestal, de manera que no es crei una barrera sobtada, sinó que sigui una transició suau.

Espais de circulació

El vial d'accés i el nou vial que s'ha de formar tot resseguint el marge existent es formalitza amb una base de sauló. No s'altera l'amplada del camí i es restringeix només al personal de servei, treballadors i subministraments l'accés al vial de servei que «rodeja» el mas.

La zona d'aparcament es delimita amb un talús generat amb un petit moviment de terres tot compensant la pendent del terreny que evitarà la visual directa dels vehicles estacionats. Hi hauran 16 places d'aparcament. El talús es revegetalitza amb espècies de flora local i el seu interior també es deixa acabat amb sauló i la zona d'aparcament posterior situada al nord-est per a treballadors també. Aquest aparcament tindrà 5 places.

L'espai frontal del mas on poden accedir vehicles i persones s'acaba amb graveta de color ocre.

Textures, cromatisme i materials

Com ja s'ha anat definint el projecte introdueix les tonalitats terroses amb color els colors beix i ocre. La tendència ha de ser la igualació del cromatisme dels diversos elements (murs, paviments, pilars, etc...). Aquestes textures estan dominades per l'arrebossat de cal colorejat amb pigments naturals en les façanes del mas, el sauló dels passos i circulacions, els paviments amb tova ceràmica de color palla a les terrasses exteriors o la graveta ocre. Les cobertes són de teula àrab envellida, tot reaprofitant les peces que estiguin en bon estat del mas existent.

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



A aquestes tonalitats s'hi sumen els elements vegetals en els quals predomina el verd, però també la diversitat cromàtica de les seves floracions i de les característiques visuals particulars de cada espècie vegetal.

Les fusteries de portes i finestres seran de fusta amb protecció transparent natural mate. Les pèrgoles i altres elements puntuals exteriors es formaran amb ferro pintat forja o bé amb fusta amb tractament per a l'exterior amb protecció transparent natural. Tot plegat en un contorn dominat per els camps de conreu de secà que aglutinaran la majoria de la tonalitat de les visuals de conjunt.

Elements vegetals

La concepció de paisatgisme introduïda amb els elements vegetals ha estat escollida en base a la seva gran capacitat de resistència als períodes de baixa pluviometria i a la seva baixa demanda hídrica, així com a la coherència en relació a les espècies utilitzades en l'àmbit local i l'experiència dels professionals que hi treballen per garantir la seva correcta subsistència i manteniment.

Com a criteri és important remarcar que es cerca una plantació heterogènia que no repeteixi les mateixes espècies sinó que intercali sense ordre aparent les diverses espècies. Això provoca una percepció més natural de l'entorn i l'assimila al context paisatgístic menys antropitzat, deshumanitzant el lloc i apropant el cementiri a la naturalesa.

També com a premissa, cal especificar, que els elements vegetals es contempen plantar amb un cert grau de creixement per evitar haver d'esperar anys a gaudir de la plenitud de la proposta, i disposar, ja des de bon inici, de les principals característiques que defineixen el projecte.

Es presenta un plànol amb les espècies escollides per a cada una de les zones, on es pot veure amb major detall quines característiques tenen.

Subministrament d'aigua i reg

L'aigua freda que es connecta a la xarxa d'abastament d'aigua potable municipal actualment ja està present. S'independitzaran els sectors del mas i de l'exterior i es deixaran punts de subministrament per a aigua als coberts i altres espais exteriors.

A més caldrà interconnectar mitjançant un bypass la xarxa d'aigua potable amb la xarxa de reg que provindrà del dipòsit de captació d'aigües de pluja.

La xarxa de reg dependrà en gran mesura de l'aigua acumulada al dipòsit enterrat, en cas d'absència s'utilitzarà l'aigua de xarxa. Tot i així és important comentar que tot el reg funcionarà mitjançant un programador i serà amb sistema gota-gota per minimitzar el consum d'aigua.

Xarxa d'evacuació i captació d'aigua

Per al correcte funcionament de l'activitat d'hotel caldrà ubicar de forma soterrada un dipòsit d'aigües residuals. Una fossa sèptica situada en un indret allunyat del mas i que serà accessible per al seu buidatge regular. Aquesta fossa serà de almenys 6.000 litres.

Totes les aigües de les cobertes aniran conduïdes de forma enterrada fins al dipòsit d'acumulació d'aigua des d'on s'impulsarà mitjançant una bomba a la xarxa de reg dels espais enjardinats exteriors.

Moviments de terra

Es fa menció als moviments de terra perquè es genera una petita topografia "artificial", tot compensant el desnivell amb un petit talús que amagarà les àrees d'aparcament de vehicles i de jocs infantils, de manera que aquestes quedaran desapercebudes.

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

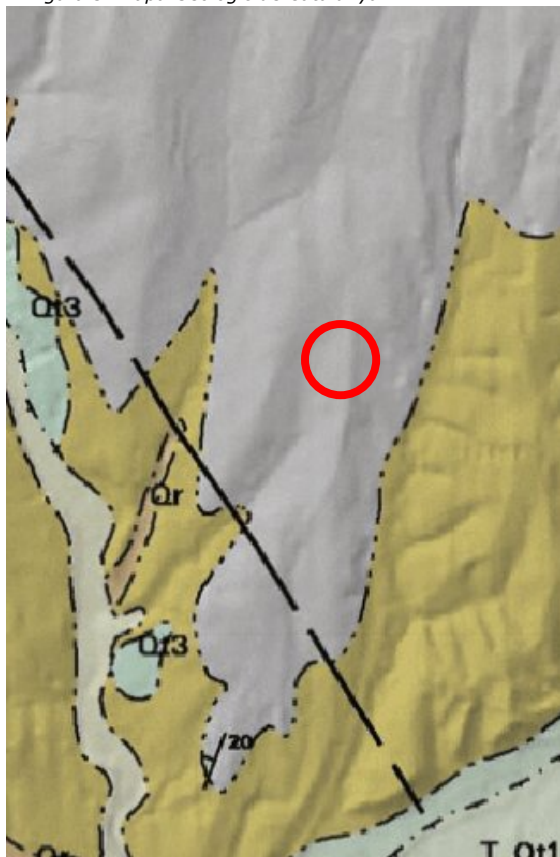


4 Caracterització de la situació del medi ambient

L'àmbit d'estudi es troba al terme municipal de Vilademuls, a prop del nucli urbà de Vilafreser, entre la nacional II i l'autopista AP7.

L'àmbit d'estudi es troba en una zona elevada amb conglomerats, gresos i lutites, del Miocè-Pliocè, ventalls al.luvials antics del Pistocè, era Cenozoic Neogen.

Figura 3: Mapa Geològic de Catalunya.



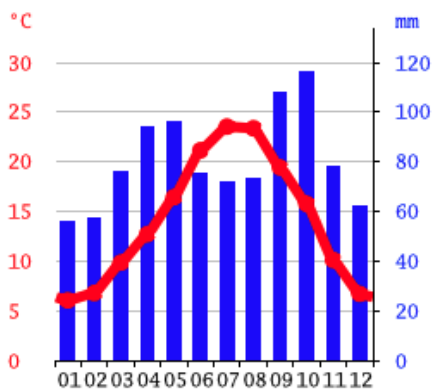
Base de dades geològiques 1:50.000
(BG50M_v1r1, 2007)
Unitat geològica: NMPcg
Descripció: Conglomerats, gresos i lutites. Miocè-
Pliocè.
Era: CENOZOIC
Període: NEOGEN
Època: MIOCÈ-PLIOCÈ

Font: Institut Cartogràfic de Catalunya

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Figura 4: Climodiograma.

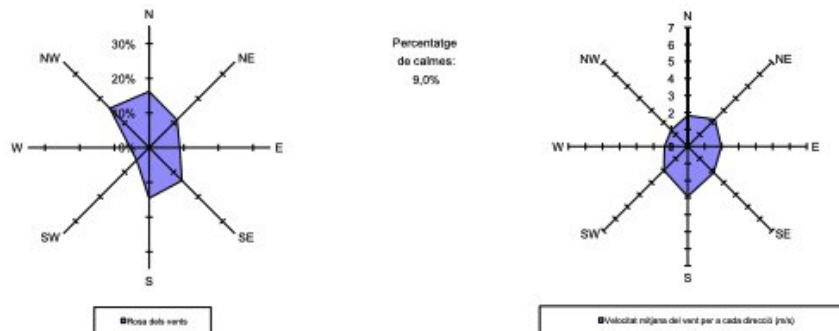


L'estació meteorològica més propera és la de Banyoles. Banyoles té un clima càlid amb precipitacions significatives, inclús en el mes més sec hi ha pluges. La temperatura promig és de 14,3 °C i la precipitació promitja és de 963 mm. El mes més sec és el gener, amb 56 mm, mentre que l'octubre és el mes més plujós, amb 116 mm. El juliol és el mes més calorós amb una mitja de 23,5 °C, mentre que el mes més fred és el gener amb 6,0°C.

Font: Climate-data.org.

Segons l'estació meteorològica de Banyoles, la direcció dominant del vent és nord i la velocitat mitjana de 1,9 m/s. La humitat relativa mitjana és del 73%. La mitjana de la irradiació solar global diària és de 14,8 MJ/m2.

Figura 5: Anuari de dades meteorològiques 2021.



Font: Servei Meteorològic de Catalunya.

Segons el Mapa de protecció civil de Catalunya el risc d'incendis del municipi és Alt i la Vulnerabilitat és Mitja.

El municipi no pertany a cap zona de protecció especial de l'ambient atmosfèric.

En quant a residus, el municipi aplica el model de gestió de residus que separa el vidre, el paper i cartró, els envasos, la matèria orgànica i el rebuig. A nivell comarcal es disposa d'una deixalleria on s'admeten residus especials, aparells elèctrics i electrònics, voluminosos, fusta, ferralla, runes d'obres menors i restes de poda.

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
 2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



Tal com es pot veure en la següent figura, l'àmbit d'estudi de Mas Vidal es troba en una zona de conreus herbacis extensius de secà, amb algunes clapes de Boscos mixtos d'alzina (*Quercus ilex*) i pins (*Pinus spp.*).

Figura 6: Hàbitats de Catalunya.



Font: SIMA

Els hàbitats d'interès comunitari (HIC) que trobem al voltant del Mas Vidal són "alzinars i carrascars", catalogat per la Directiva d'Hàbitats.

Figura 7: Hàbitats d'Interès comunitari



Font: SIMA

Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 108 de 162

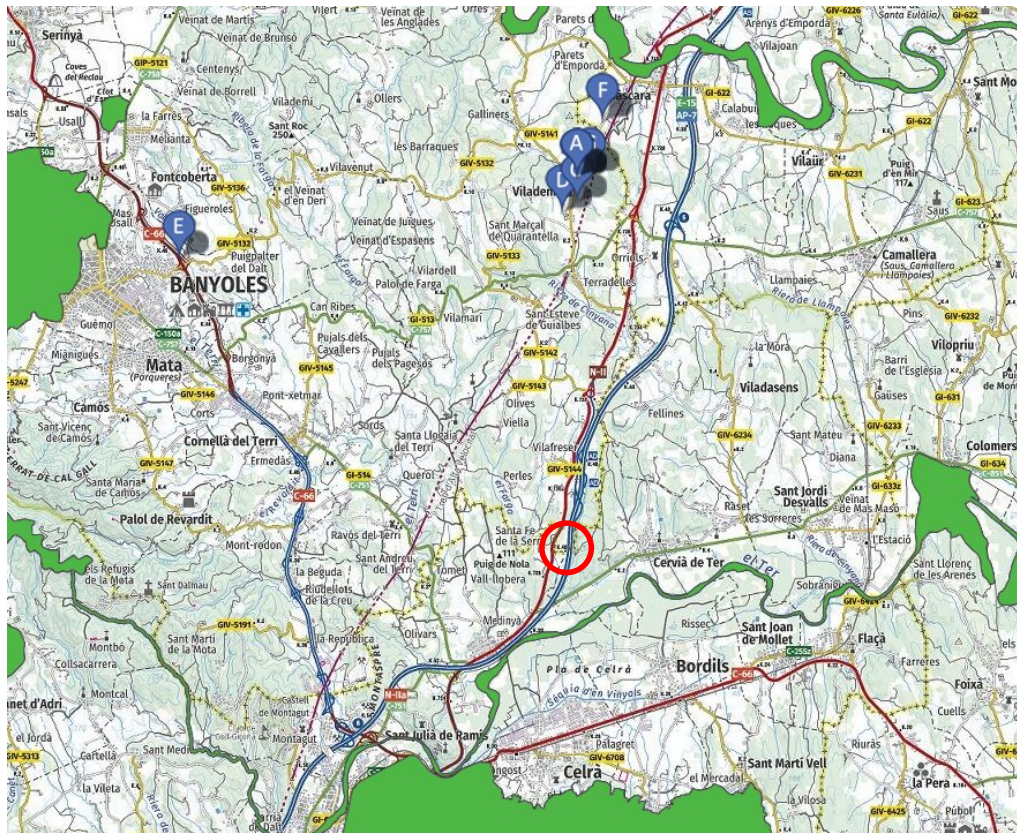
SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Natura 2000 és una xarxa europea d'espais naturals que té com a objectiu fer compatible la protecció de les espècies i els hàbitats naturals i seminaturals amb l'activitat humana que s'hi desenvolupa, fent que es mantingui un bon estat de conservació dels hàbitats i espècies i evitar-ne el seu deteriorament, segons la Directiva 92/43/CE relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestres (modificada per 97/62/CEE).

L'àmbit d'estudi no es troba proper a cap espai natural. Els espais naturals que trobem llunyans són al nord el riu Fluvià, al sud les riberes del Baix Ter, a l'oest l'Estany de Banyoles, i a l'est El Montgrí, les Illes Medes i el baix Ter.

Figura 8: Espais Protegits (PEIN i Xarxa Natura 2000)



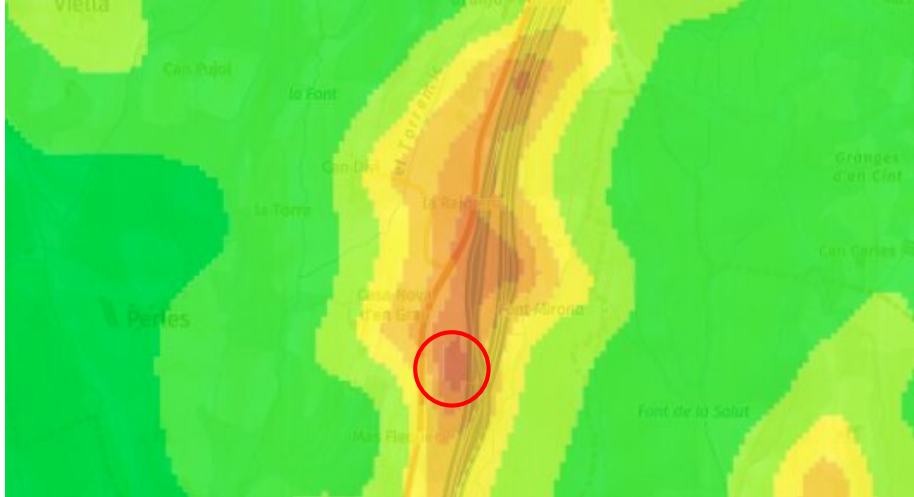
Font: SIMA

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

L'àmbit d'estudi no es troba en cap connector estratègic ja que forma part de la barrera que formen la carretera nacional i l'autopista. L'Índex de connectivitat terrestre general és de 2 (1 seria el valor més baix i 14 el valor més alt de connectivitat).

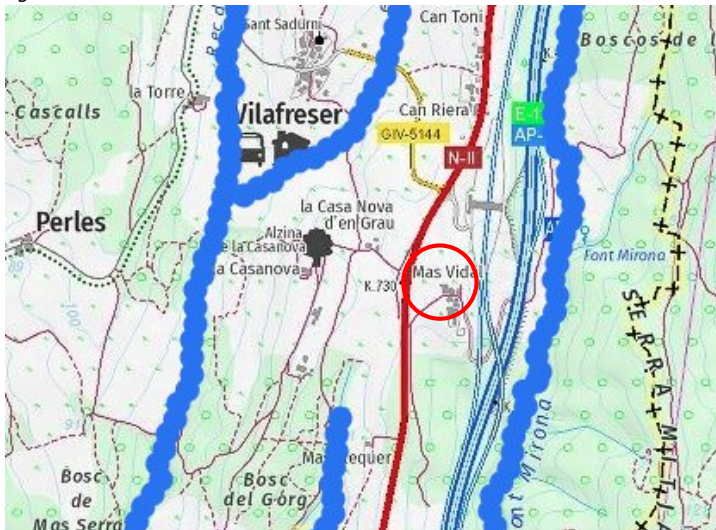
Figura 9: Connectivitat Terrestre.



Font: Departament de Territori i Sostenibilitat (hipermapa).

L'àmbit d'estudi es troba en un turó, i els rius més propers són per l'est, a l'altre costat de l'autopista, la riera de la Font Mirona, i a l'oest, a l'altre costat de la nacional, la riera de la Farga, la qual té una zona inundable geomorfològicament.

Figura 10: Zones inundables



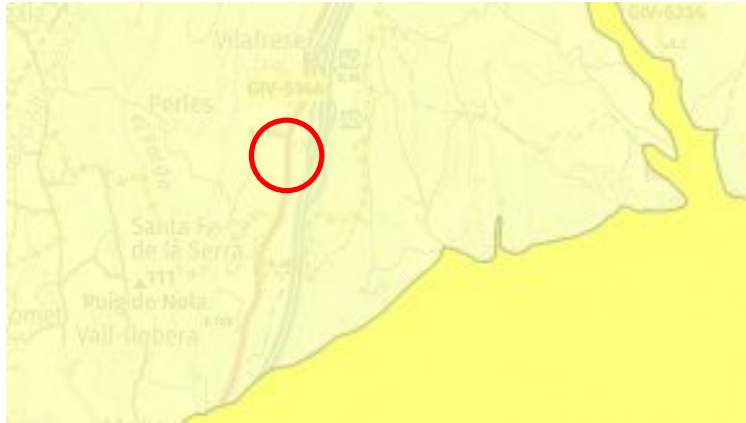
Font: ACA

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

L'àmbit d'estudi es troba a l'aquífer detrític neogen de l'Empordà.

Figura 11: Aquífers de Catalunya.

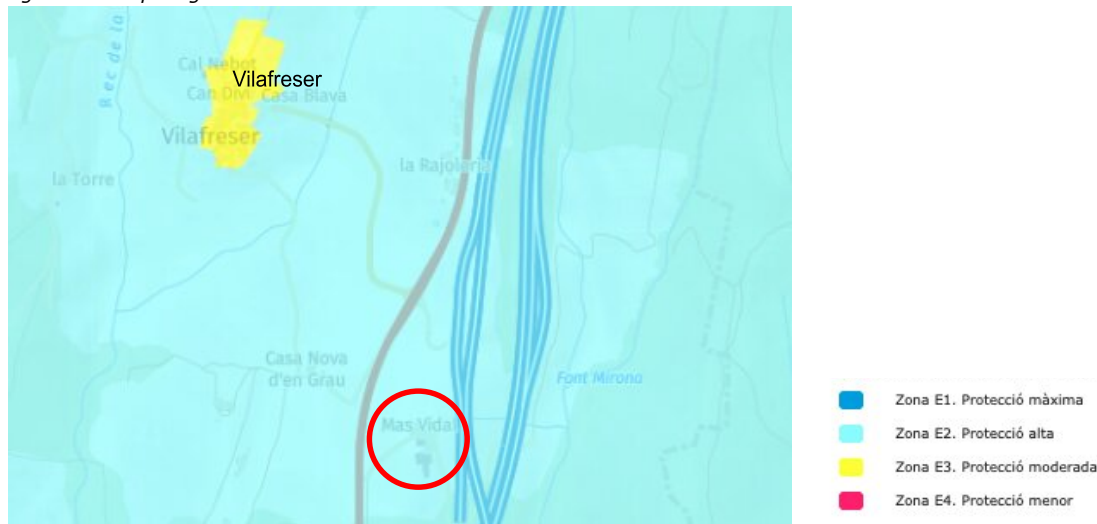


Font: ACA.

El territori català es classifica en zones en funció de la vulnerabilitat del medi nocturn a la contaminació lumínica. Aquesta zonificació es reflecteix en el Mapa de la protecció envers la contaminació lumínica a Catalunya. Les zones de protecció són quatre: el grau de màxima protecció és per a les zones E1 i el de menor protecció per a les zones E4.

L'àmbit d'estudi es troba en una zona de protecció envers la contaminació lluminosa E2, protecció alta, per estar en sòl no urbanitzable. Mentre que la zona urbana de Vilafreser és una zona E3, protecció moderada.

Figura 12: Mapa vigent de la Protecció envers la Contaminació Lumínica .



Font: Generalitat de Catalunya (hipermapa).

SIGNATURES

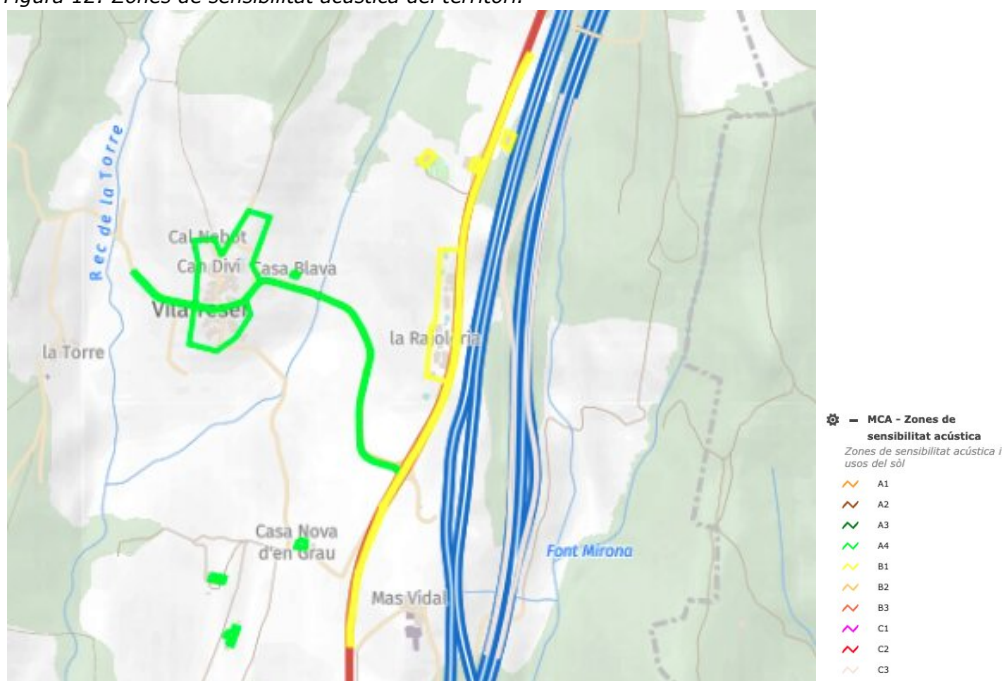
1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

El mapa de capacitat acústica assigna els nivells d'immissió de soroll fixats com a objectius de qualitat en un territori determinat (de tots els emissors acústics), establint les zones de sensibilitat acústica, que agrupen les parts del territori amb la mateixa percepció acústica (alta, moderada i baixa), per a tres períodes temporals diferenciats: dia, vespre i nit, on també s'incorporen els usos del sòl: zona de sensibilitat acústica alta (A1, A2, A3 i A4), zona de sensibilitat acústica moderada (B1, B2, B3) i, zona de sensibilitat acústica baixa (C1, C2 i C3).

Les zones urbanes es classifiquen com a zones de sensibilitat acústica alta (A4), com són la zona urbana de Vilafreser i els masos dispersos, i les carreteres com a zones de sensibilitat acústica moderada (B1), com és na N-II.

Mas Vidal encara no es troba en cap zona de sensibilitat acústica, però en la pròxima revisió del mapa es podria incorporar com a zona de sensibilitat acústica alta (A4).

Figura 12: Zones de sensibilitat acústica del territori.



Font: Hipermapa.

Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 112 de 162

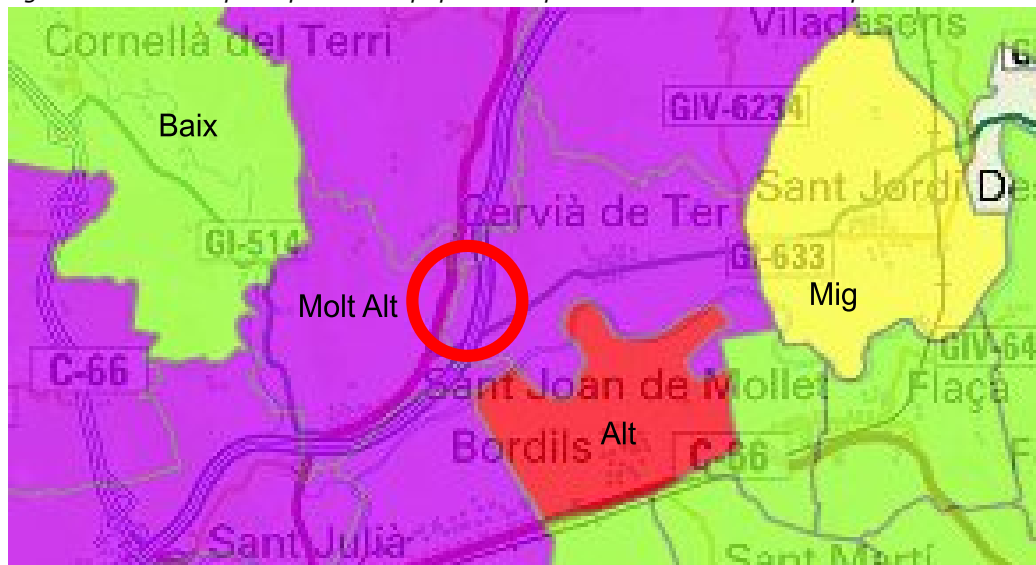
SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

A partir del Mapa de protecció civil de Catalunya, es pot visualitzar els riscos tecnològics i entre ells el risc de transport de mercaderies perilloses.

A continuació es mostra els mapes de risc de transport mercaderies perilloses:

Figura 1: Nivell de perill per municipi per transport viari. de mercaderies perilloses.



Font: Mapa de protecció civil de Catalunya.

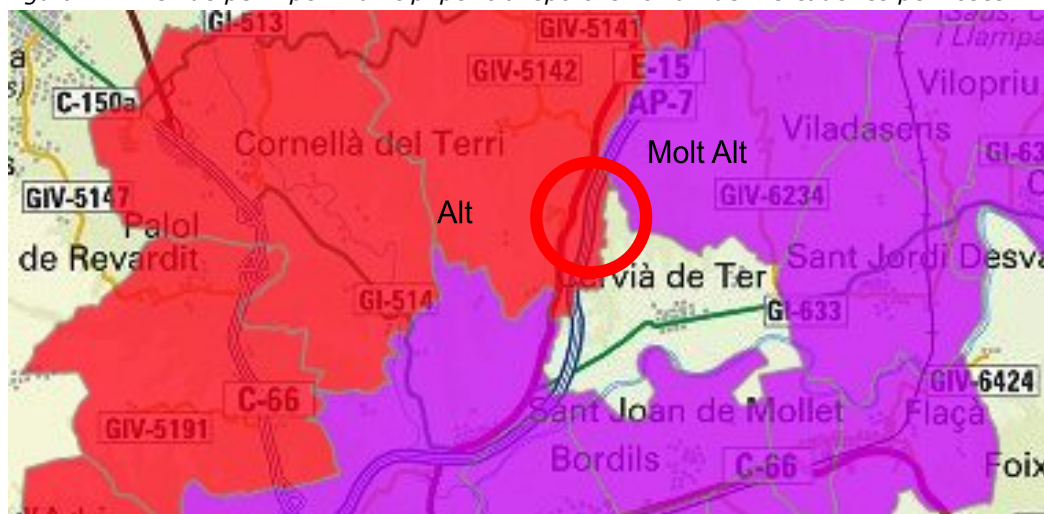
L'àmbit d'estudi es troba en un nivell molt alt de perill per transport viari de mercaderies perilloses al trobar-se proper a l'autopista AP-7.

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
 2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



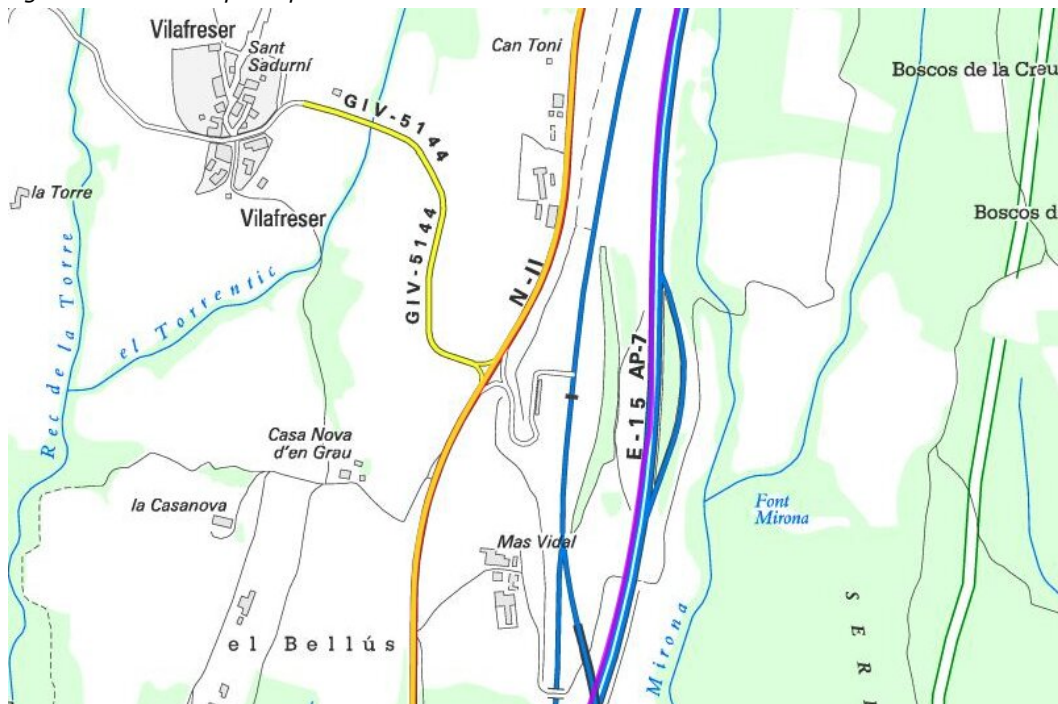
Figura 2: Nivell de perill per municipi per transport ferroviari de mercaderies perilloses.



Font: Mapa de protecció civil de Catalunya.

L'àmbit d'estudi es troba en un nivell alt de perill per transport ferroviari de mercaderies perilloses, tot que es troba allunyat de la via ferroviària.

Figura 3: Nivell de perill per a cada tram de via de carreteres.



Font: Mapa de protecció civil de Catalunya.

L'àmbit d'estudi es troba entre l'autopista Ap7 que té un nivell alt de perill per transport viari, i la carretera nacional N-II que té un nivell mig de perill per transport viari de mercaderies perilloses.

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



Figura 4: Nivell de perill per a cada tram de via ferroviària.



Font: Mapa de protecció civil de Catalunya.

L'àmbit d'estudi es troba lluny de les vies ferroviàries. A l'est hi ha la via ferroviària convencional la qual té un perill Molt Alt de transport de mercaderies perilloses i a l'oest hi ha la via ferroviària del Tren d'Alta Velocitat, la qual té un perill Alt de transport de mercaderies perilloses per via ferroviària.

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Paisatge

Segons el Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines, el municipi de Vilademuls pertany al a la unitat de paisatge 21, Terraprims.

Els Terraprims comprenen, en sentit ampli, 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 propi nom indica inclou, fonamentalment, una zona de relleus suaus, de turons sinuosos i arrodonits que es troba compresa, a grans trets, entre el riu Fluvià, al nord; el 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 estricta, a l'est.

El nom terraprim fa referència al poc gruix del sòl per als conreus i es contraposa al de terraforts o fondals, és a dir, al d'aquells terrenys argilosos, de molt gruix i bon conreu, propis de la plana empordanesa pròpiament dita i, altitudinalment, més deprimida.

A l'àrea dels Terraprims compresa entre el Fluvià, al nord, i el Ter, al sud, la successió atzarosa de turons poc vigorosos esdevé gairebé continuada. Malgrat que les elevacions no formin el peudemont d'una cadena de muntanyes immediata, són, de fet, el darrer replà que es va esglaonant des del Puigsacalm fins a la plana empordanesa. És per això que, dins la suavitat dels relleus, aquests són lleugerament més elevats al sector comprès al Pla de l'Estany, que no pas al de l'Empordà. Entre les petites serres i turons s'intercalen depressions reduïdes, drenades per recs, rieres i torrents en l'interfluvi de les conques dels dos rius esmentats. Gairebé tots ells, directament o indirecta, mitjançant d'altres tributaris principals, acaben desembocant o bé al Fluvià o bé al Ter. Cap al riu Ter desemboquen cursos com les rieres de la Farga, de la Font Mirona, el torrent de la Móra, el torrent de Sant Mateu, la riera de Pins o la riera de Llampaias, entre d'altres.

Els Terraprims, tant per la seva situació com per l'escassa altitud que assoleix, s'inscriu plenament dins el domini de l'alzinar litoral, amb les seves diferents especificitats d'acord amb les condicions microclimàtiques locals. No obstant, l'explotació dels alzinars en el passat ha portat a que, actualment, allà on es mantenen les masses forestals arbrades, aquestes estiguin constituïdes per l'alternança de diverses espècies. S'han configurat, així, masses mixtes amb espècies com el pi blanc (*Pinus halepensis*), el pi pinyer (*Pinus pinea*), la pinassa (*Pinus nigra*), i la pròpia alzina (*Quercus ilex*). A les àrees més fondals i humides és possible trobar exemplars de roure martinenc (*Quercus humilis*).

Pel que fa a la fauna, hi ha una gran diversitat d'espècies degut als diferents ambients que es troben en aquesta unitat. Als mosaics agroforestals hi conviuen un gran nombre d'aus atretes pel refugi que ofereix el bosc i l'aliment dels conreus. Hi ha espècies com l'esparver (*Accipiter nisus*), el gamarús (*Strix aluco*), el picot verd (*Picus viridis*), el gaig (*Garrulus glandarius*), la merla (*Turdus merula*), els rossinyols (*Luscinia megarhynchos*), etc.

Entre els mamífers destaquen la presència de conills (*Oryctolagus cuniculus*), el senglar (*Sus scrofa*), molt abundants a la zona, mosteles (*Mustela nivalis*) i guilles (*Vulpes vulpes*), així com diverses espècies de talps, musaranyes, rates i ratolins. Entre els rèptils cal citar la colobra (*Natrix maura*), la sargantana vulgar (*Podarcis hispanica*) i el llangardaix comú (*Lacerta lepida*).



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

El Catàleg de Paisatge de les comarques gironines, Terraprims, estableix:

Els trets distintius que es troben representats a l'àmbit d'estudi són:

- Territori molt extens que manté un marcat caràcter rural malgrat la proximitat a les àrees de Girona-Banyoles i de la Costa Brava de l'Empordà.
- Rellu constituït per un terreny ondulat solcat per torrents i rieres tributaris del Ter o del Fluvià.
- Paisatge amb un predomini molt gran dels mosaics agroforestals de camps de cereals i pinedes de pi blanc amb alzines.
- Un feix de grans infraestructures de comunicació (AP-7, N-II, ferrocarril Barcelona-Portbou, TAV) travessa els Terraprims longitudinalment i el divideix en dos sectors a banda i banda.
- El poblament és dispers en petits nuclis, masies i veïnats.

Com a principals valors en el paisatge en l'àmbit d'estudi:

- Els mosaics agroforestals que caracteritzen el paisatge dels Terraprims.
- La funció connectora del Ter i el Fluvià, els grans cursos fluvials que travessen els Terraprims.
- El valor estètic dels paisatges agroforestals amb un conjunt de formes, textures i colors que canvien al llarg de les estacions.
- L'estructura de molt nuclis rurals: compacta, situada al voltant d'edificis històrics com esglésies i castells.
- El valor productiu dels paisatges agraris que integren l'agricultura i la ramaderia establada en granges.
- Les fileres arbrades de les entrades d'alguns nuclis, com Orfes.

Com a objectius de qualitat paisatgística en l'àmbit d'estudi:

21.1. Uns nuclis que conformen el patró d'assentament dels Terraprims (Crespià, Esponellà, Vilademuls, Vilaür, Galliners, Vilafreser, Camallera, Gaüses, Llampaias, 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.

21.2. 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.

21.4. 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.

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

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



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Planejament vigent

El planejament vigent correspon al Planejament d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilademuls, aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 27 de juliol de 2011. Text refós 2017.

D'acord amb aquest planejament municipal l'àmbit afectat per la finca objecte d'aquesta actuació es troba classificada com a sòl no urbanitzable de Protecció Especial, SNU-2 (PE); i la Qualificació urbanística 20a, sòl rústic comú (erm o comú), són les zones de sòl no urbanitzable que manquen d'elevat valor agrícola, forestal o paisatgístic, i no són necessàries per canalitzar els creixements del municipi.

El POUM admet l'ús allotjament turístic en la modalitat d'ús hoteler amb la condició que estigui inclòs al catàleg de masies i cases rurals i altres edificacions.

Figura 13: Planejament vigent .



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
 Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
 Pàgina 118 de 162

SIGNATURES
 1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
 2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



Pla d'ordenació urbanística municipal. Text refós 2017
Normativa

Reconstrucció i/o rehabilitació de masies i cases rurals
 Ús: hosteleria rural
 Procediment art.48 Llei urbanisme
 Tipus edificació: aïllada
 Masia tipus 1 o 2
 Obertures proporció vertical
 Obertures en eixos (màxim 1 cada 2,5m de longitud)
 No admès cossos sortints tancats o semitancats
 Balcons màxim 40cm
 Cobertes pendent 20-27%
 Cobertes teula àrab
 Acabats de façana (pedra,arrebossat de calç, estucat tradicional)
 Colors façana terrossos
 Ampliació (màxim 20%)
 Ampliació màxim planta baixa
 Depuració en fossa de l'aigua residual
 Separació amb cossos annexes mín3m. (meitat alçada més alta)

Projecte

Reconstrucció i/o rehabilitació de masies i cases rurals
 Hosteleria rural
 Procediment art.48 Llei urbanisme
 Aïllada
 Masia tipus 2 (amb pati)
 Obertures proporció vertical
 Obertures en eixos (màxim 1 cada 2,5m de longitud)
 No afecta
 No afecta
 Pendent 20-27%
 Teula àrab
 Pedra, arrebossat de calç, estucat tradicional
 Terrossos
 No afecta
 No afecta
 Fossa sèptica de depuració
 7m (meitat alçada més alta=2,7m)

Nota*: El projecte pretén millorar paisatgísticament l'aparença actual del mas i els annexes per conformar un conjunt respectuós amb el paisatge tot treballant paisatgísticament les intervencions. En certa manera es realitza una restauració paisatgística dels elements edificats.

Catàleg de masies i cases rurals (aprovació inicial)

Normativa

Obres conservar característiques ambient tradicional medi rural
 Conservaran i respectaran els elements arquitectònics caracteritzen l'edifici
 Cobertes teula àrab
 Mantenir pendents
 Materials ocres i terrossos
 No material aplacat
 Us hoteler (sostre aproximat 1.000m2)
 Soterrament del subministrament serveis a radi 50m edificacions
 Sanejament autònom

Projecte

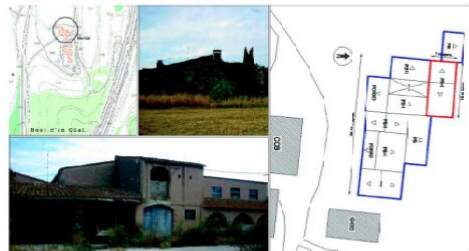
Conservació i millora
 Conservació i millora
 Teula àrab envellida
 Manteniment de pendents
 Ocres i terrossos
 No afecta
 Hoteler (superfície de sostre 1.009,10m2)
 Soterrament de electricitat, aigua i telecomunicacions
 Sanejament amb fossa sèptica

LOCALITZACIÓ I DADES CADASTRALS:

Mas Vidal	Id. plànol:	0505
PARAFGE	1543548	POL.CAC
UTM.X:	490.704.4550.852	PUR.CAC
UTM.Y:	460.704.4550.852	PUR.CAC
Ref.cadastral:	1720242120809000005	

DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA:

CLASSIFICACIÓ	No urbanitzada	PROTECCIÓ	Volum 148
QUALIFICACIÓ	20a (Volum o em sòl)	C.TALUSO PATIMOR:	



DESCRIPCIÓ GENERAL:

Masia de grans dimensions formada per diversos cossos. El volum principal d'edifici està a l'extrem del conjunt arquitectònic i està construït i volat d'un pati interior. Les façanes d'aquests cossos són de pedreguissos i arrebossats de color vermell.
 A l'extrem del volum principal hi ha un altre volum més petit amb cobertes àrabs amb façanes de rajol ceràmic arrebossat. Dins a l'interior d'aquests cossos hi ha altres edificacions.
 La vegetació envolta la casa i és molt apreciada.
 La finca està situada a una superfície de 315,08 m².

JUSIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ:

El projecte té l'objectiu de conservar alguns elements de material de la masia tradicional catalana com són les façanes de pedreguissos i alguns brancals, brida de pedra.
 Antiguitat en suposa una antiguitat de més de 200 anys.
 Social: forma part del paisatge rural del territori de la zona històrica.

TIPOLOGIA:	02	ESTRUCTURA:	Parets de càrrega de pedra i de rajol als coberts
ÈPOCA:	s. XVIII-XIX	COBERTA:	De teula
CONSERVACIÓ:	Mitja	FAÇANES:	De pedra arrebossada
TITULARIAT:	Privada	AGUA POTABLE:	SI
US ACTUAL:	Destribat	ELECTRICITAT:	SI
ELEMENTS IMPROPIIS:	Arrebossat mal estat de façanes	SANEJAMENT:	Es desconnex
SITUACIÓ DE RISC:	Risc d'inèndi baix		
ACCESSIBILITAT:	Camí de terra i carrer sense asfaltar		

DETERMINACIONS NORMATIVES:

TRACTAMENT DE LA VOLUMETRIA ORIGINAL:
 -Es mantindrà el volum principal. Les ampliacions seran permeses segons l'art. 3 de la normativa d'aquest catàleg i tenint en compte la superfície construïda del volum principal per al seu context.

VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS PER ALS USOS DE L'ARTICLE 17.3 LUC:

-Tots aquells edificis amb volum principal o secundari.

US PROPOSAT:

-Seran permeses les d'habitatge familiar o familiar si es compleixen les condicions establertes en l'art. 6 de la normativa d'aquest catàleg, activitats artesanals o professionals vinculades a l'habitatge familiar, establiment de turisme rural, restauració, activitats d'educació en el lleure i desenvolupament rural, els relacionats amb l'activitat agrícola i ramadera, activitats d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en medi rural.

VOLUMS NO UTILITZABLES PELS USOS PREVISTOS I ALTRES DETERMINACIONS:

-Tots aquells no grafats al croquis com a volum principal o secundari.

CONDICIONS D'ORIENTACIÓ, ENTORN, EDIFICACIÓ, SERVEIS I ACCÉS:

-Condicions d'orientació i edificació: s'admetran les obres de reforma interior i les ampliacions si s'ajusten a les disposicions de POUM i la normativa d'aquest catàleg (articles 2 i 3). Qualsevol intervenció es durà a terme preservant el caràcter original de l'edificació sense desvirtuar-ne les seves característiques.
 -Els plans de preservació de l'entorn, els brancals i les plantes permetudes de pedra.
 -Condicions de l'entorn: els projectes de rehabilitació contindràn un pla de les actuacions en l'entorn del conjunt d'immobles que en tot cas hauran de preservar el caràcter natural del medi i garantir una relació harmònica entre les edificacions i el paisatge, minimitzant l'ús de materials que el desvaluin.
 -Condicions de serveis: L'establiment o millora de subministrament elèctric i telefònic podrà ser seri, però s'haurà de sotmetre al permís previ del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, sense perjudici d'altres competències competents. Quan es realitzi sense autorització prèvia del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, sense perjudici d'altres competències competents. No es podrà realitzar sense autorització prèvia els treballs propis dels cossos agrícoles, sempre que no en resultin afectades de cap manera la zona de domini públic ni la seguretat viària.
 -Condicions d'accés: si cal millorar l'accés s'haurà d'acompanyar d'urban i conèixer els abassaments.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET:

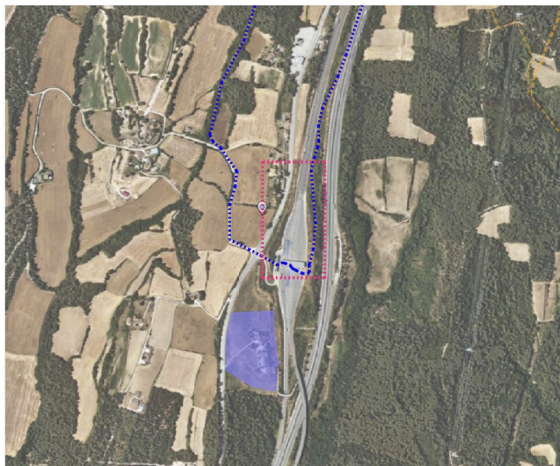
ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:
 Segons la Llei 7/1983, de 30 de setembre de Catalunya:
 -Art. 30.2 La línia d'edificació s'ha de situar mesurada horitzontalment a partir de l'aresta exterior de la façana, a 10 metres.
 -Art. 30.3 En la zona d'edificació (100 metres des de l'aresta exterior de l'edificació), l'edificació de qualsevol tipus d'activitat la realització d'obres o instal·lacions, fixes o provisionals, el canvi d'ús o de destinació i la parçada i la taxa d'obres requereixen l'autorització prèvia del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, sense perjudici d'altres competències competents. No es podrà realitzar sense autorització prèvia els treballs propis dels cossos agrícoles, sempre que no en resultin afectades de cap manera la zona de domini públic ni la seguretat viària.

AJUNTAMENT DE VILADEMULS
 Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu validar la autenticitat d'aquest document a <https://bpm.vilademuls.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> mitjançant el Codi Segur de Verificació que apareix a l'esquerra de l'encapçalament.

Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 119 de 162

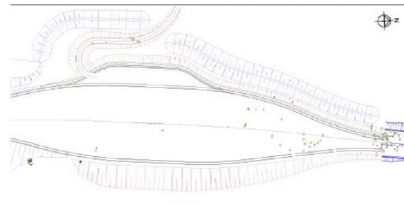
SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



- Límit de la zona de protecció transversal IPAC 21560
- Jaciment arqueològic "Camps del Mas Vidal" -sense proteccions
- Àrea d'actuació del Pla Especial

Com es pot apreciar en la imatge la zona de protecció arqueològica queda fora de l'àmbit d'actuació i per tant no en queda afectada.



Detall del Jaciment arqueològic Camps del Mas Vidal (Sense proteccions)

Lloc o centre de producció i explotació agrícola camp de sitges
Ferro-ibèric / Ferro-ibèric (-650 / -50)
Modern / Modern (1453 / 1789)

Aquest jaciment arqueològic queda al nord i no limita amb l'àmbit d'actuació del Pla Especial, per tant no es veu afectat.

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

5 Efectes ambientals previsibles i la seva quantificació

A continuació, es realitza una avaluació dels efectes previsibles directes o indirectes, acumulatius i sinèrgics del pla, inclosos els aspectes ambientals i els aspectes socioeconòmics (Compatible, Moderat, Sever o Crític):

VECTORS	Probables efectes previsibles	AVALUACIÓ
Població	Es preveu una rehabilitació d'una masia amb la qual es tornarà a donar un ús a les construccions existents i s'aportarà una nova activitat econòmica al municipi.	Compatible
Salut Humana	Es preveu una millora de la Salut Humana per crear un espai turístic de relació amb la natura.	Compatible
Flora	Es preveu la plantació de vegetació a l'entorn de la masia com un espai de transició a la zona agrícola per millorar la flora i reduir l'impacte paisatgístic.	Compatible
Fauna	La fauna es veurà millorada donat a una major vegetació.	Compatible
Biodiversitat	La Biodiversitat no es veurà millorada.	Compatible
Sòl	Caldrà limitar la pavimentació del sòl per una bona infiltració de l'aigua de pluja.	Moderat
Aire	Es preveu un lleuger augment de la contaminació atmosfèrica, lluminosa i acústica derivada de la nova activitat.	Moderat
Aigua	Es preveu un augment del consum d'aigua derivat de l'activitat.	Moderat
Factors climàtics	No es preveuen canvis en el clima ni la meteorologia local.	Compatible
Canvi Climàtic	El CO ₂ derivat del treball de maquinària i dels vehicles per un augment de la freqüentació pot contribuir a un lleuger augment del canvi climàtic.	Compatible
Paisatge	El paisatge es veurà modificat.	Moderat
Béns materials (patrimoni cultural)	El Jaciment arqueològic "Camps de Mas Vidal" es troba al nord, fora de l'àmbit d'estudi.	Compatible
Espais Naturals	No s'ha detectat cap espai protegit ni hàbitat catalogat.	Compatible
Risc d'inundabilitat	No es troba cap zona amb risc d'inundabilitat.	Compatible
Risc d'incendis	El risc d'incendis de la zona és alt.	Compatible



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

6 Efectes previsibles sobre els plans sectorials

El Pla Territorial parcial de les Comarques Gironines classifica l'àmbit com a Sòl de Protecció Preventiva amb un interès agrari i/o paisatgístic. (Estructura del sistema d'espais oberts. Àmbits d'especial valor connector. Modificat TSJC 173/2014).

L'àmbit d'estudi no té cap funcionalitat de protecció especial, però sí de protecció territorial, com a sòl d'interès agrari i/o paisatgístic.

Figura 14: Pla Territorial Parcial de les Comarques de Girona.



Font: Pla Territorial Parcial de les Comarques de Girona, 2010.

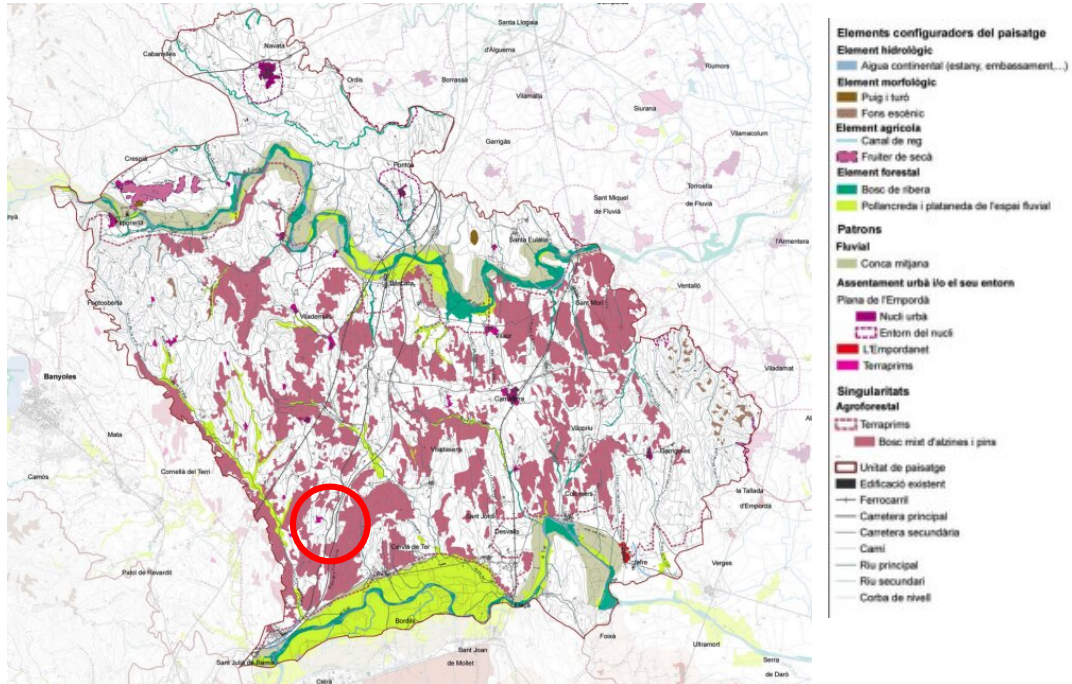
Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
 Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
 Pàgina 122 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
 2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

En el Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines, l'àmbit es troba a la unitat de paisatge 21: Terraprim. L'àmbit d'estudi es troba al costat de bosc mixt d'alzines i pins però no hi ha cap element configurador del paisatge que posi en valor la parcel·la. En quant als valors històrics es troba dins d'una àrea de paisatges agroforestals articulats per masies.

Figura 15: Catàleg de paisatge. Valors estètics.



Font: Observatori del paisatge.

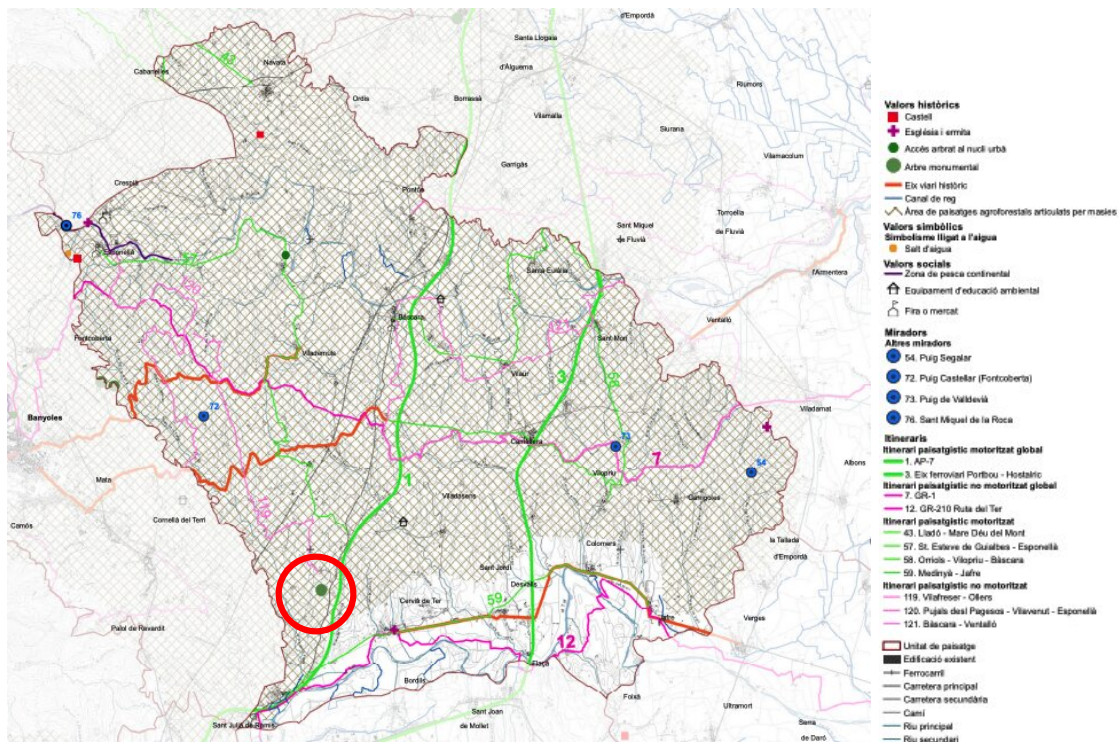
Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
 Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
 Pàgina 123 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
 2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

A prop de l'àmbit d'estudi hi ha un element de valor històric com és l'arbre monumetal al costat de la Casanova, que tot i que es troba a l'altre costat de la Nacional, cal tenir en compte.

Figura 16: Catàleg de paisatge. Valors històrics, simbòlics i socials, i miradors i itineraris.



Font: Observatori del paisatge.

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

7 Motivació de l'aplicació del procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada

L'avaluació ambiental estratègica simplificada, es veu motivada per ser un cas tipificat dins dels previstos al grup 6.b Tercer de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

8 Alternativa seleccionada

L'alternativa 1 es contempla com a viable donat que:

1. La solució adoptada en la definició de l'actuació s'estableix a partir d'uns criteris que pretenen la millor integració de l'activitat en el seu entorn i la mínima alteració de les condicions rurals de la finca. Així, plantegen els següents aspectes a respectar:

- Integració paisatgístic de les edificacions actuals.
- Estructurar l'organització i sistematització de la finca i les seves edificacions per poder atendre de manera funcional les noves activitats que ha d'acollir.
- Millorar les afectacions ambientals de les infraestructures presents a la finca

2. Per tal de poder implementar les noves funcions en aquesta finca d'acord amb els criteris que s'acaben d'enunciar, es preveuen les següents actuacions:

- Enderroc i retirada de les edificacions obsoletes existents en procés de degradació
- Reforma de les façanes amb la formació de noves obertures, retirada de materials inadequats, tractament cromàtic que gestioni l'escala de les edificacions
- Plantació d'espècies vegetals arbòries i arbustives autòctones i tractament vegetal que permetin l'ocultació total o parcialment les edificacions existents que es mantenen.
- Crear una infraestructura de sanejament pròpia que abasteixi la nova activitat
- Formalitzar distribució dels espais lliures de la finca i de les edificacions amb distribucions racionals que facilitin el desplegament de l'activitat que es vol radicar en les edificacions actuals. Això, alterant el mínim imprescindible les rasants naturals del terreny, i evitant en el possible la impermeabilització del sòl.
- Supervisar l'execució de les obres d'adequació que s'hauran d'executar amb els criteris ambientals que es determinen.

De totes maneres, caldrà tenir en compte una sèrie de recomanacions per tal de reduir l'impacte ambiental de les obres i el seu funcionament.



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
 Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
 Pàgina 125 de 162

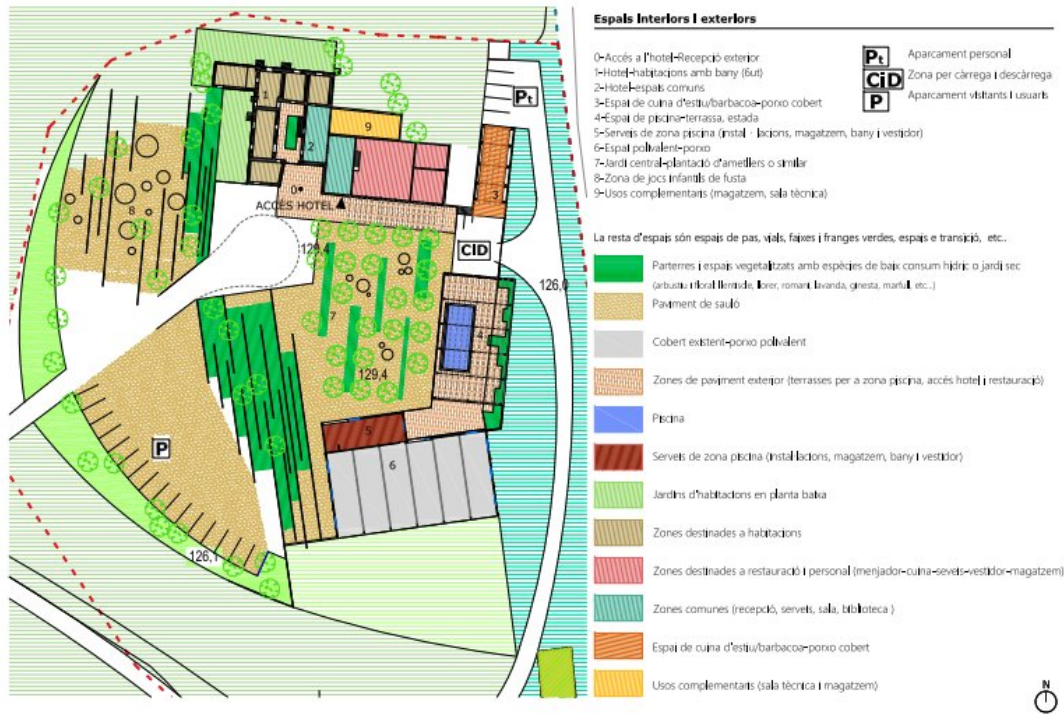
SIGNATURES
 1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
 2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



Figura 17: Alternativa seleccionada: Alternativa 1_ Planta General



Figura 18: Alternativa seleccionada: Alternativa 1 - Planta en detall-



AJUNTAMENT DE VILADEMULS
 Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu validar la autenticitat d'aquest document a
<https://bpm.vilademuls.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> mitjançant el Codi Segur de Verificació que apareix a l'esquerra de l'encapçalament.

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

9 Mesures de prevenció, reducció, compensació i correcció

A continuació es proposen unes mesures correctores algunes de les quals tenen un caràcter preventiu i altres de minimització de l'impacte i/o integració. En alguns casos també es poden proposar mesures de compensació donat a la irreversibilitat de l'impacte o a la condició irrecuperable del medi.

- *Protegir la flora, fauna i biodiversitat:* Caldrà restituir la flora existent i restaurar sobretot aquelles zones que hagin servit de magatzem de materials. Caldrà tenir una especial atenció en la restauració exterior de la façana sud de la masia, on hi haurà les entrades als habitatges.

Les espècies a plantar seran autòctones i en cap cas es plantaran espècies exòtiques invasores d'acord amb el Reial Decret 630/2013, de 2 d'agost.

Algunes recomanacions de vegetació autòctona són alzina (*Quercus ilex*), roure martinenc (*Quercus humilis*), arboç (*Arbutus unedo*), llorer (*Laurus nobilis*), romaní (*Rosmarinus officinalis*), espígol (*Lavandula officinalis*), aladern (*Rhamnus alaternus*), llentiscle (*Pistacea lentiscus*), entre d'altres.

Es garantirà la mínima afecció a la flora i els hàbitats. Així doncs, caldrà senyalitzar les zones d'obres i magatzem de materials i protegir la vegetació durant l'execució de les obres.

- *Millorar la qualitat paisatgística:* caldrà fer una restitució i revegetació dels hàbitats de totes les façanes i en especial dels coberts. Pel que fa als camins, no s'obren noves vies sinó que s'utilitza el camí ja existent.

Els elements externs tals com plaques fotovoltaïques, dipòsits, contenidors, pèrgoles, etc. s'integraran en l'entorn mitjançant vegetació i seran el mínim visibles possibles des de qualsevol punt. També s'evitarà la instal·lació o pintat de cartells i tanques publicitàries, a excepció dels cartells indicadors.

Es realitzarà un bon tractament de la teulada (teula àrab) i de les façanes (paret de pedra, arremolinats amb morters de calçs i sorra de colors) per tal d'integrar les modificacions amb la masia actual i així harmonitzar amb el caràcter del paisatge.

En el cas de la necessitat de posar una tanca perimetral, aquesta serà de tipus cinegètic, tindrà alçades entre 1 i 2 metres i serà visualment permeable. No tindrà cap tipus de muret de base i estarà formada per muntants i filat metàl·lic protegida visualment amb vegetació arbustiva autòctona.

Caldrà efectuar al menys les actuacions mínimes imprescindibles per integrar les parts noves i/o reformades de les façanes amb les de la resta dels acabats exteriors de les parts que no es modifiquen, utilitzant parets de pedra de manera que les modificacions no apareguin com a pegats.

Cal que les construccions auxiliars, s'integrin paisatgísticament al territori mitjançant la utilització d'arremolinats amb morters de calçs i sorra de colors.

En el cas d'implantació de piscina, caldrà utilitzar colors verdosos pel vas de la piscina i colors terrosos pels elements exteriors.



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

- *Reduir la contaminació atmosfèrica i acústica, i la contribució al canvi climàtic:* Es garantirà un bon manteniment de tots els vehicles implicats durant les obres, i cal certificar els controls de manteniment corresponents per minimitzar la contaminació atmosfèrica i acústica.

En cas necessari, caldrà aplicar mesures preventives o correctores per a garantir una baixa emissió de partícules derivades de la circulació de vehicles pels camins com per exemple humitejar les rodes dels vehicles o regar els camins.

- *Realitzar una bona gestió ambiental:* Tots els residus generats durant l'obra es classificaran i gestionaran mitjançant un gestor de residus autoritzat. Tot el material d'excavació es reutilitzarà i en cap cas s'abocarà a l'entorn natural.

Es recomana que la cuina tingui espai suficient per a la recollida selectiva de residus, tals com paper i cartró, vidre, matèria orgànica i inorgànica. També es recomana crear un espai comunitari per a gestionar els residus específics com piles, residus voluminosos i altres residus especials.

- *Evitar la contaminació del sòl i de les aigües:* El material dels fonaments i terraplenats no haurà de portar elements susceptibles de produir contaminació per lixiviació, o per altres vies de transmissió.

S'han d'evitar abocaments accidentals d'olis o combustibles per part de la maquinària d'obra, així com limitar la seva circulació als vials existents.

S'han d'adoptar totes les mesures necessàries per a evitar contaminacions superficials i/o les aigües subterrànies (tant durant l'execució de les obres com pel funcionament de les instal·lacions).

Queda prohibit acumular residus sòlids, runes o substàncies, sigui quina sigui la seva naturalesa i el lloc on es dipositi, que constitueixin o puguin constituir un perill de contaminació de les aigües o de degradació del seu entorn. De la mateixa manera, queda prohibit efectuar accions sobre el medi físic o biològic afecte a l'aigua, que constitueixin o puguin constituir una degradació d'aquest.

- *Evitar una excessiva artificialització del sòl, limitant la impermeabilització a aquelles àrees on sigui estrictament necessari:* Es prioritza la no pavimentació per permetre la infiltració de l'aigua pluvial per a recarregar l'aqüífer. Només s'impermeabilitzaran aquelles zones estrictament necessàries com són les zones d'edificis que ja es troben actualment impermeabilitzades. Per les plataformes d'accés, jardins, terrasses, etc. es proposa una pavimentació tova, la qual permet la infiltració d'aigua.
- *Promoure l'eficiència energètica i estalvi d'aigua en les construccions i instal·lacions (materials, orientació, sistemes d'estalvi d'energia i aigua, etc.):* En la construcció es preveu la utilització de materials d'obra o fusta, es dissenyaran totes les instal·lacions tenint en compte l'orientació del sol i s'aplicaran mesures d'ecoeficiència en els edificis segons el Decret 21/2006.



SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Cal preveure la instal·lació de mecanismes d'estalvi d'aigua en els sanitaris (com és la doble pulsació i cisternes de 6 litres en vàters, sistemes de reducció de cabal en aixetes, sistemes de reg per gota a gota i aspersió i bones pràctiques com regar en hores de poca insolació). Pel que fa a la il·luminació es recomana utilitzar LEDS i utilitzar sistemes d'apagament automàtic. Pel que fa als aparells es recomana adquirir aparells d'eficiència energètica A i instal·lar plaques solars per a l'aigua calenta sanitària. També es recomana l'ús de la biomassa en calderes i estufes. Caldrà posar plaques fotovoltaïques per a generar electricitat.

Es proposa la recollida d'aigües pluvials de teulada per al reg. Les aigües grises i negres es tractaran mitjançant una depuradora autònoma. Es proposa estudiar la possibilitat de separar les aigües grises i negres.

- *Prevenir la contaminació lluminosa, restringint les condicions tècniques a les prescripcions pels sistemes d'enllumenat propi de les zones de protecció màxima (E1):* S'utilitzaran els criteris d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, segons la Llei 6/2001, com per exemple, la xarxa de distribució d'enllumenat estarà totalment soterrada.

Les lluminàries que s'instal·lin, hauran d'evitar totalment l'emissió de flux lluminós cap a l'hemisferi superior i seran anticontaminants. Es recomana que la il·luminació exterior sigui mínima a fi de minimitzar l'impacte, no només lumínic sinó també visual. Tampoc es permetrà els cartells il·luminats.

En el cas que s'hagi d'instal·lar il·luminació exterior de vials s'instal·laran lluminàries tipus balisa de baixa alçada. Es prohibeix els llums integrals o monocromàtics amb flux a l'hemisferi superior al 50% i les fonts de llum emeses per damunt del pla horitzontal. Es recomanen el tipus de làmpades leds. També es proposa els elements reflectants en els camí d'accés per evitar la il·luminació artificial.

- *Donar compliment als nivells acústics establerts per la legislació vigent:* Adquirir aparells amb uns nivells acústics baixos, els aparells s'instal·laran a l'interior de les edificacions, cal garantir un bon aïllament i fer un bon manteniment dels mateixos.
- Per tal de reduir el soroll que arriba de l'autopista, cal actuar quan més a prop de la font emissora millor, com posar panells al límit de la mateixa. En cas que sigui difícil portar aquesta actuació, també es pot posar una paret a l'oest de la propietat i aquesta recobrir-la amb vegetació.
- *Risc d'incendis forestals:* Caldrà mantenir una franja neta de vegetació seca i massa arbòria i arbustiva de 25 metres al voltant de la masia.
- *Pla d'Emergència de l'establiment:* En el Pla d'Emergència de l'establiment caldrà tenir en compte el perill de transport de mercaderies perilloses i establir una instrucció de què cal fer en cas de perill de mercaderies perilloses com pot ser el confinament de clients i personal en una zona comuna.



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 129 de 162

SIGNATURES
1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

10. Seguiment del pla

La direcció de l'obra, o la persona a qui aquest delegui, farà un seguiment per a garantir el compliment de les indicacions i mesures protectores i correctores contingudes en el document ambiental i en concret de les mesures previstes pel foment de la preservació i millora del medi ambient.

Es confeccionarà un document a on es registrarà tota la informació sobre les observacions efectuades, incidències produïdes, accions empreses i responsables de les mateixes, nivell de compliment de les mesures protectores i correctores, etc.

Així mateix, aquest supervisarà que les actuacions realitzades a l'obra compleixen els objectius del document ambiental i la normativa aplicable, i en el cas de la detecció d'impactes ambientals no previstos, el tècnic responsable proposarà les mesures correctores adequades.


COAMB
Col·legi d'Ambientòlegs
de Catalunya

Nom:
MARTA VAYREDA ALMIRALL

Núm. col·legiat:
678

Girona, novembre de 2023

Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 130 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



5 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 131 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Pla especial-Adequació del Mas
Vidal i edificacions annexes per
hotel rural

Direcció
Mas Vidal, s.n. Vilafreser

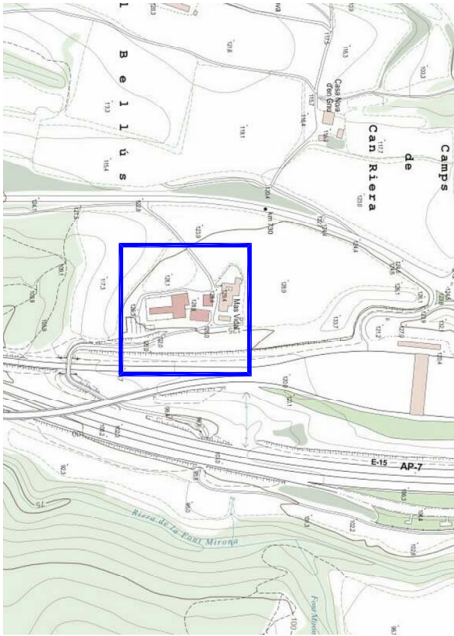
Promotor
Gerard Pous S.L.

Arquitecte
Bernat Llauradó Auquer

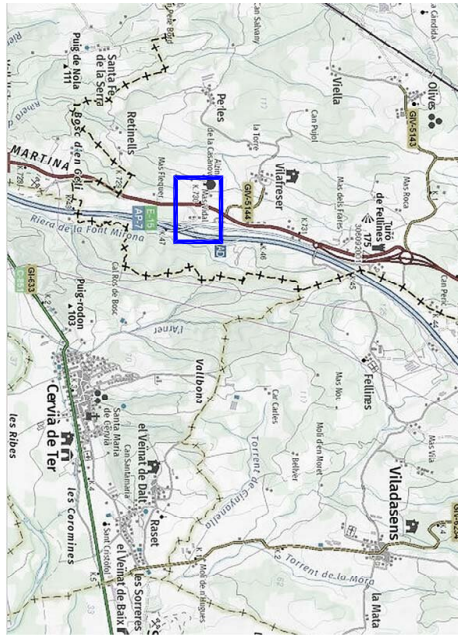
Plànol
Situació

Escala
-

01



Mas Vidal, s.n.
Vilafreser, 17468 (Terme Municipal de Vilademuls)



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 132 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

FB VILAFRESER Poligono 12 Parcela 90 MAS VIDAL
MAS VIDAL. VILADEMULS [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 2.463 m2

Año construcción: 1950

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	01/00/01	350
ALMACEN	01/00/02	232
PORCHE 100%	01/00/03	73
PORCHE 100%	01/00/04	42
VIVIENDA	01/01/01	200
ALMACEN	01/01/02	295
PORCHE 100%	02/00/01	94
ALMACEN	03/00/01	225
ALMACEN	04/00/01	251
ALMACEN	05/00/01	519
ALMACEN	05/00/02	232

Superficie construida 2.463m²



Pla especial: Adequació del Mas Vidal i edificacions annexes per hotel rural

Direcció
Mas Vidal, s.n. Vilafreser

Promotor
Gerard Pous S.L.

Arquitecte
Bernat Llauradó Auquer

Plànol
Cadastre

Escala
-

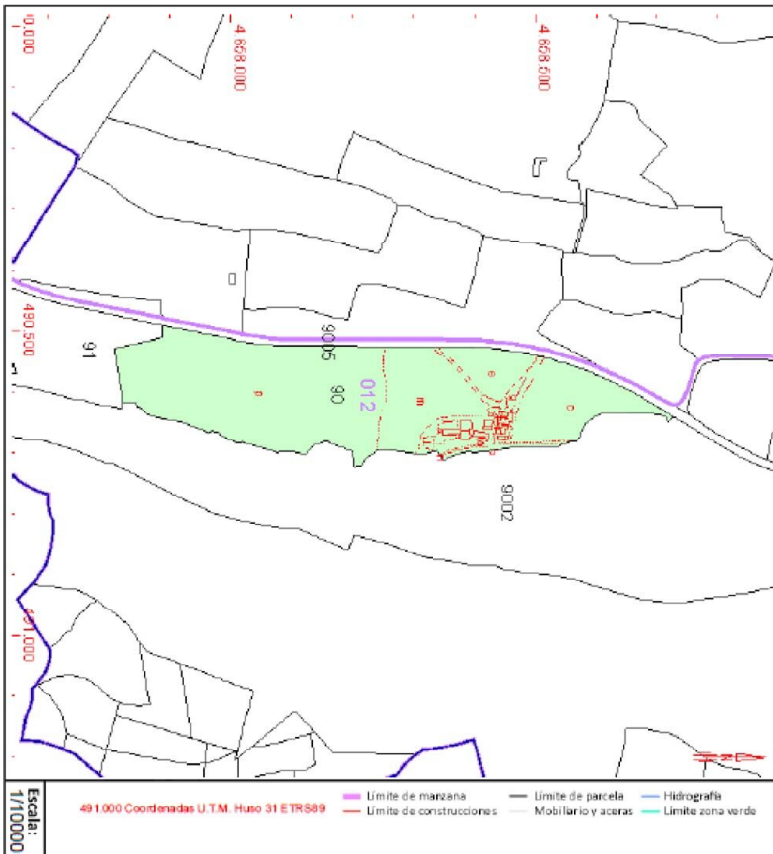
02

PARCELA

Superficie gráfica: 126.313 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

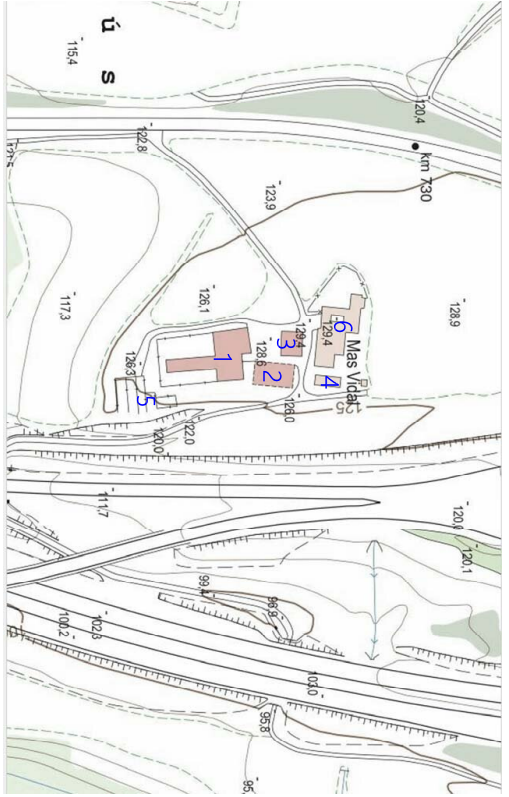
Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rustico)



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
 Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
 Pàgina 133 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
 2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



Actualment les edificacions estan en mal estat de conservació i en desús

1- Cobert 1



2- Cobert 2



3- Cobert 3



4- Cobert 4



5- Stoges i dipòsit de formigó soterrats



6- Mas



Pla especial-Adequació del Mas Vidal i edificacions annexes per hotel rural

Direcció
Mas Vidal, s.n. Vilafreser

Promotor
Gerard Pous S.L.

Arquitecte
Bernat Llauradó Auquer

Plànol
Estat actual i edificacions

Escala
-

03



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 134 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Pla especial-Adequació del Mas
Vidal i edificacions annexes per
hotel rural

Direcció
Mas Vidal, s.n. Vilafreser

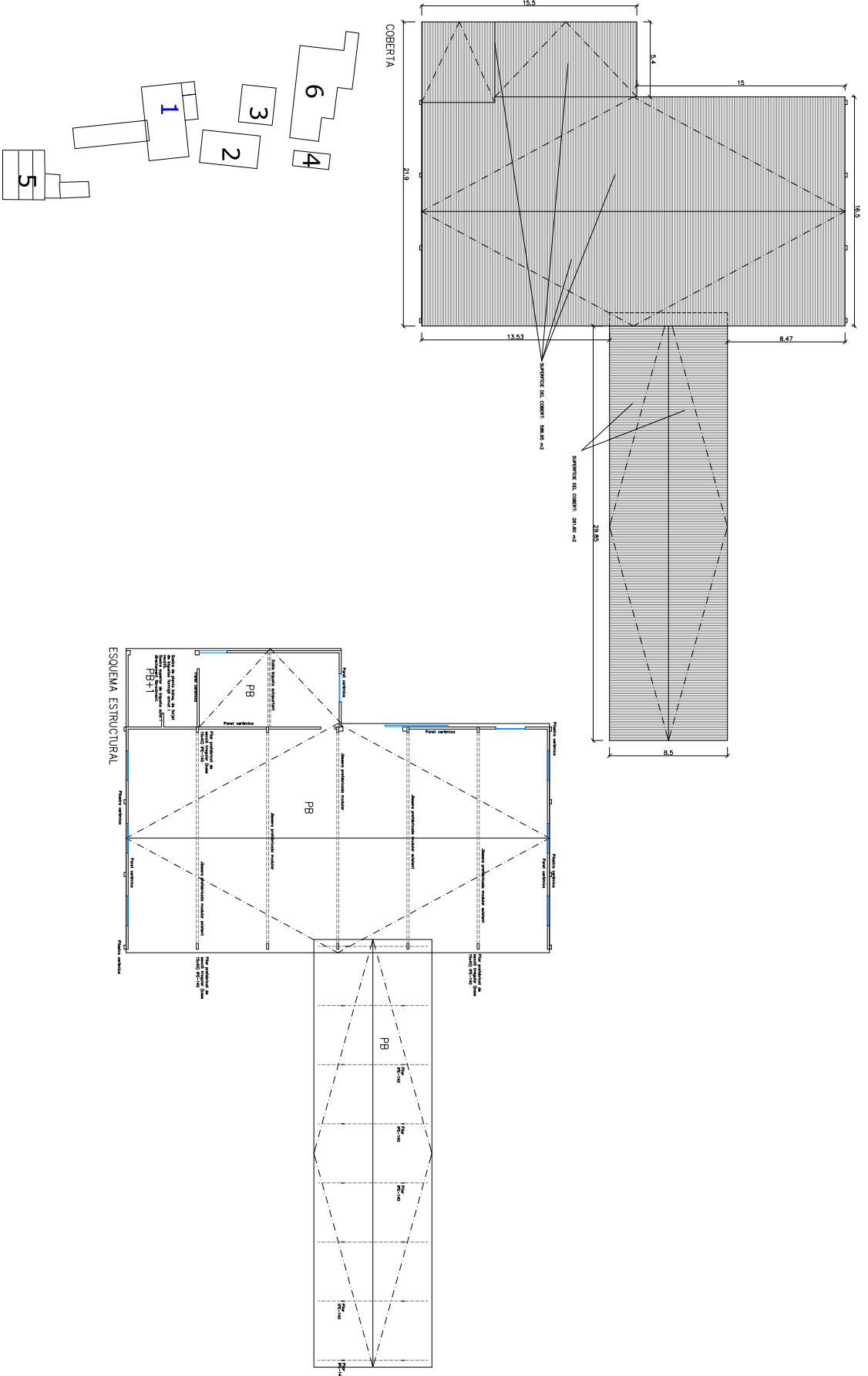
Promotor
Gerard Pous S.L.

Arquitecte
Bernat Llauradó Auquer

Plànol
Estat actual | cobert 1

Escala
1:250

04



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 135 de 162

SIGNATURES
1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



Pla especial-Adequació del Mas
Vidal i edificacions annexes per
hotel rural

Direcció
Mas Vidal, s.n. Vilafreser

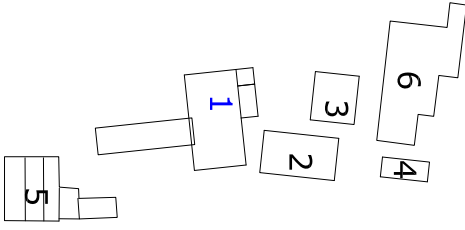
Promotor
Gerard Pous S.L.

Arquitecte
Bernat Llauradó Auquer

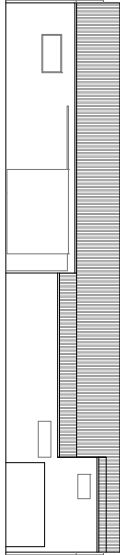
Plànol
Estat actual | cobert 1
alçats i secció

Escala
1:250

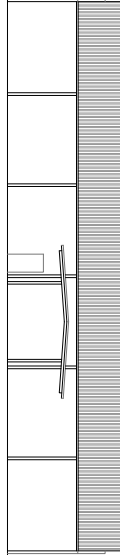
05



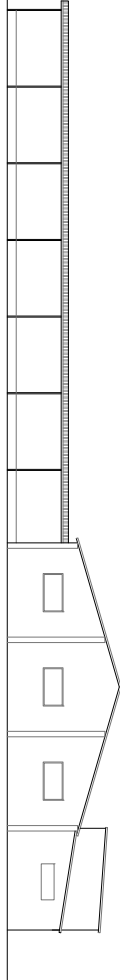
VISTA NORD



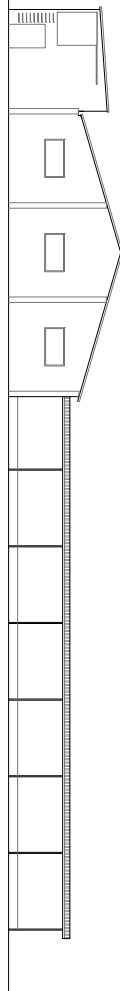
ALÇAT SUD



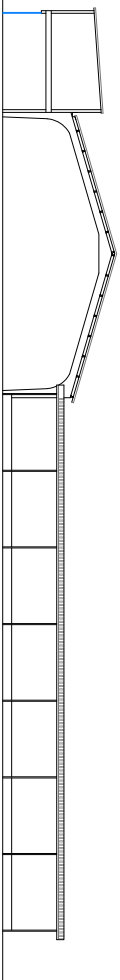
ALÇAT EST



ALÇAT OEST



SECCIÓ



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 136 de 162

SIGNATURES
1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Pla especial-Adequació del Mas
Vidal i edificacions annexes per
hotel rural

Direcció
Mas Vidal, s.n. Vilafreser

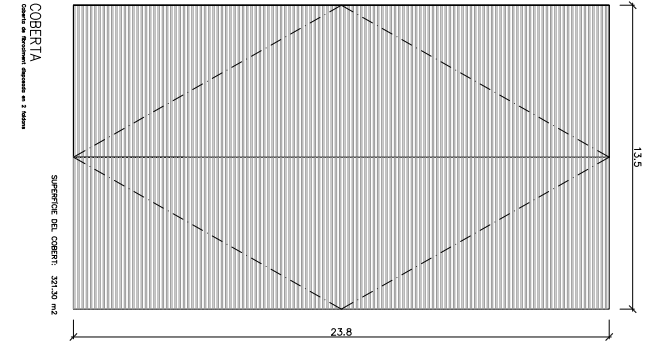
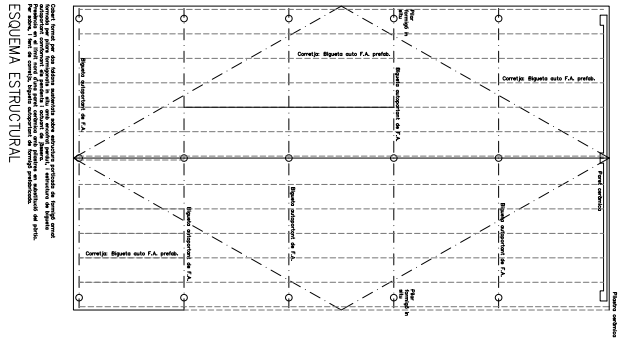
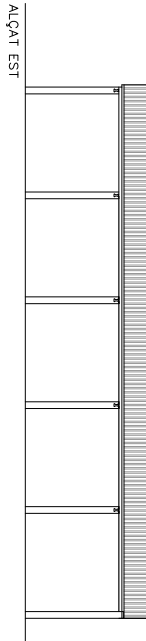
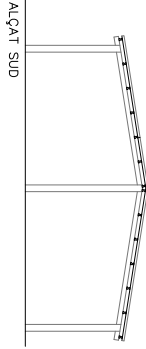
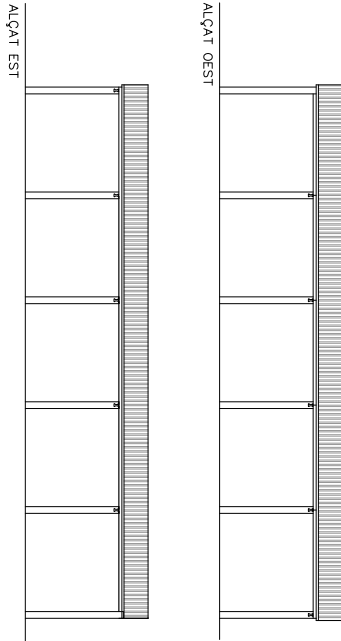
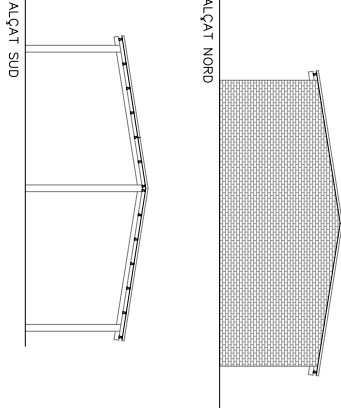
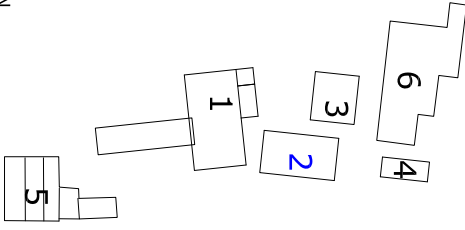
Promotor
Gerard Pous S.L.

Arquitecte
Bernat Llauradó Auquer

Plànol
Estat actual | cobert 2
planta i alçats

Escala
1:200

06



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 137 de 162

SIGNATURES
1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Pla especial-Adequació del Mas
Vidal i edificacions annexes per
hotel rural

Direcció
Mas Vidal, s.n. Vilafreser

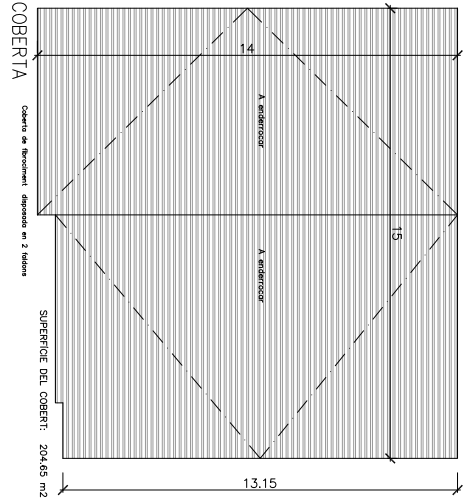
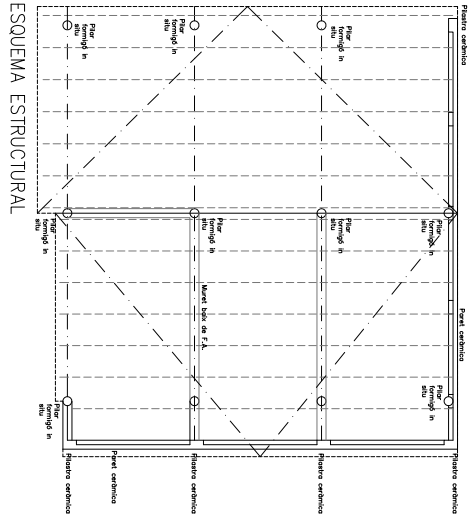
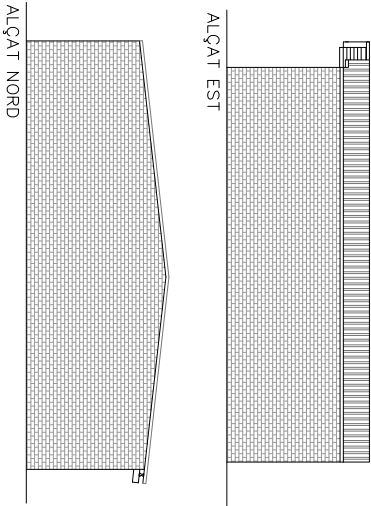
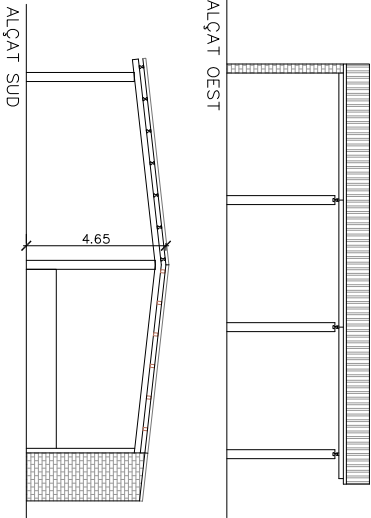
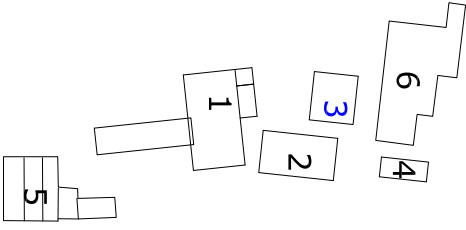
Promotor
Gerard Pous S.L.

Arquitecte
Bernat Llauradó Auquer

Plànol
Estat actual | cobert 3
planta i alçats

Escala
1:150

07



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 138 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Pla especial-Adequació del Mas Vidal i edificacions annexes per hotel rural

Direcció
Mas Vidal, s.n. Vilafreser

Promotor
Gerard Pous S.L.

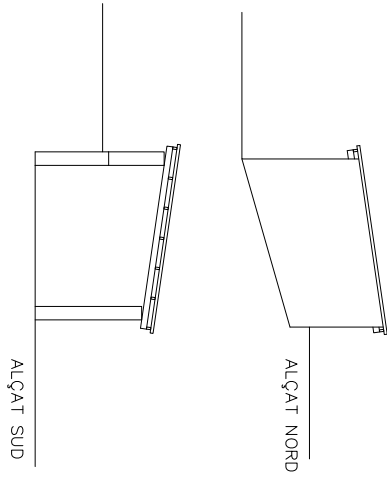
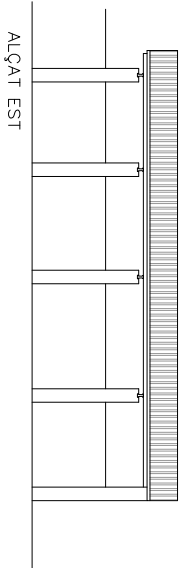
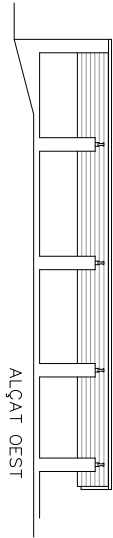
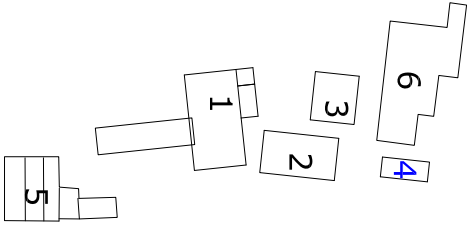
Arquitecte
Bernat Llauradó Auquer

Plànol
Estat actual | cobert 4
planta i alçats

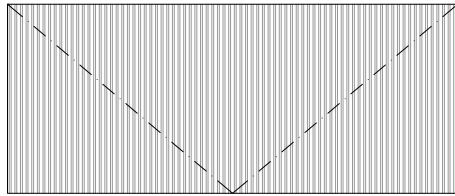
Escala
1:150

08

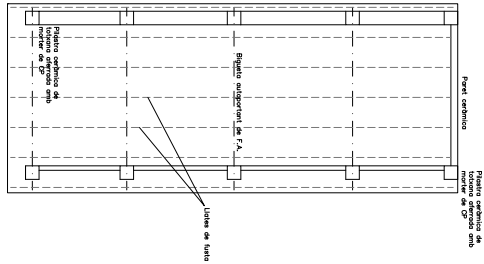
N
①



COBERTA
SUPERFÍCIE DEL COBERT: 94,50 m²
Coberta de tipus de cobert amb estructura de fusta i muntada amb elements prefabricats i coberta amb teules ceràmiques.



ESQUEMA ESTRUCTURAL



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 139 de 162

SIGNATURES
1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Pla especial-Adequació del Mas
Vidal i edificacions annexes per
hotel rural

Direcció
Mas Vidal, s.n. Vilafreser

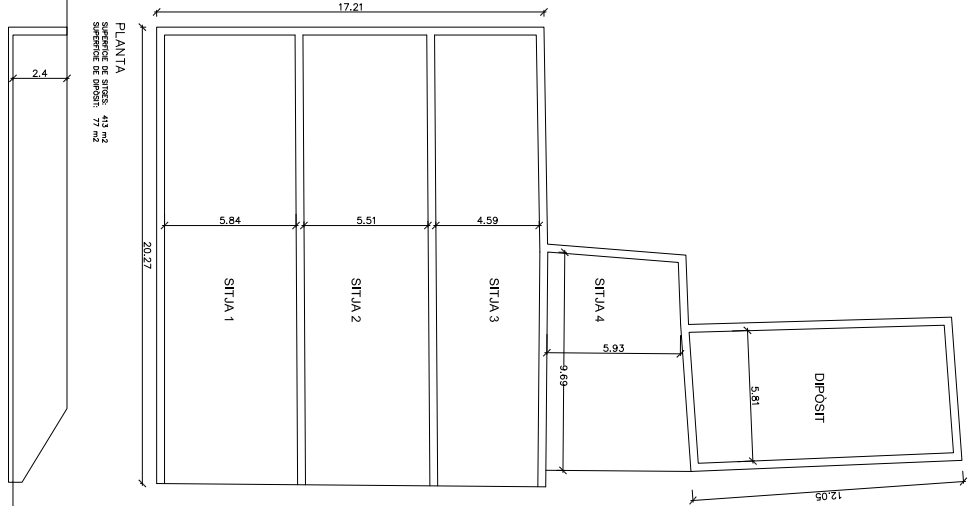
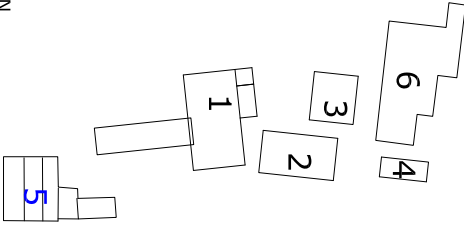
Promotor
Gerard Pous S.L.

Arquitecte
Bernat Llauradó Auquer

Plànol
Estat actual i Sitges i dipòsit
planta, secció i alçats

Escala
1:200

09



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 140 de 162

SIGNATURES
1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Pla especial-Adequació del Mas
Vidal i edificacions annexes per
hotel rural

Direcció
Mas Vidal, s.n.Vilafreser

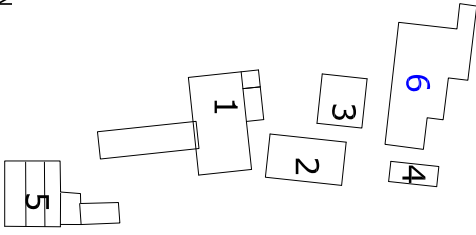
Promotor
Gerard Pous S.L.

Arquitecte
Bernat Llauradó Auquer

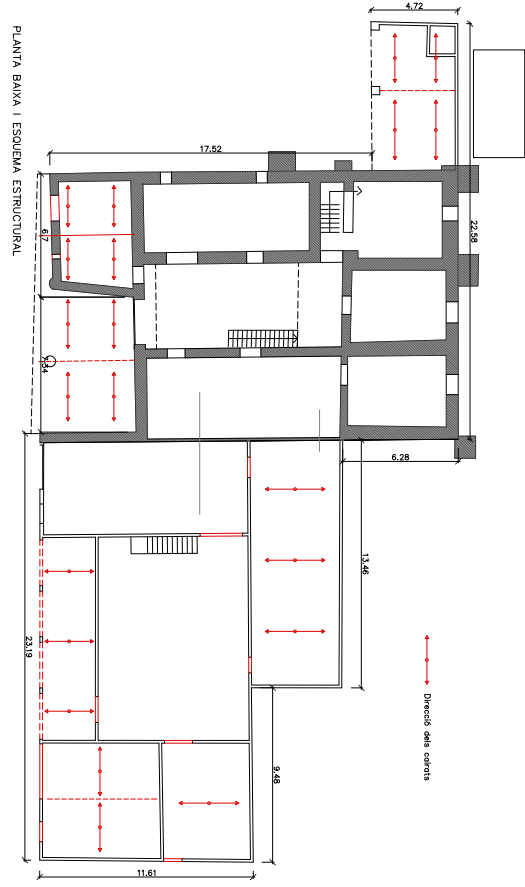
Plànol
Estat actual | Mas
Superfícies i planta baixa i P1

Escala
1:200

10



Superfícies construïdes
Planta baixa.....691,20m²
Planta P1.....386,40m²
TOTAL.....1.077,60M²



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 141 de 162

SIGNATURES
1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



AJUNTAMENT DE VILADEMULS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Podeu validar la autenticitat d'aquest document a <https://bpm.vilademuls.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> mitjançant el Codi Segur de Verificació que apareix a l'esquerra de l'encapçalament.

Pla especial-Adequació del Mas
Vidal i edificacions annexes per
hotel rural

Direcció
Mas Vidal, s.n. Vilafreser

Promotor
Gerard Pous S.L.

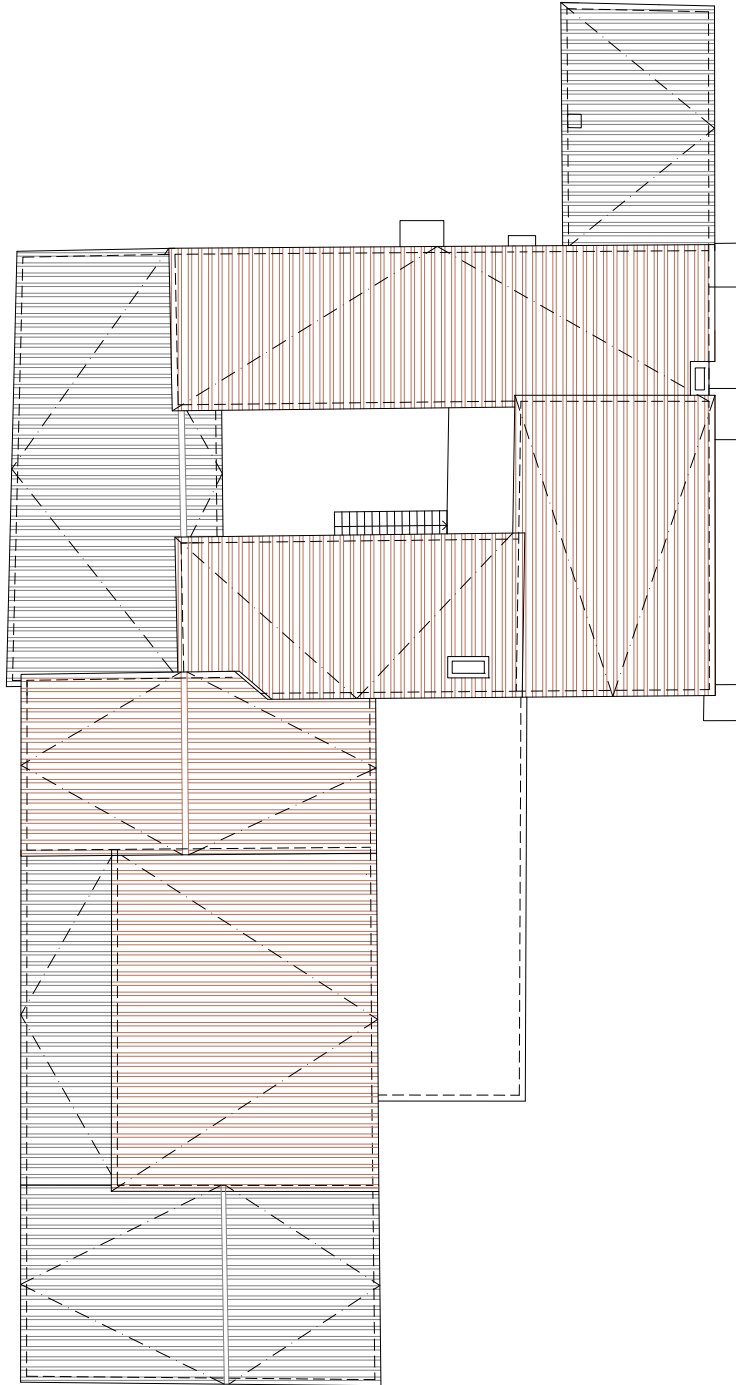
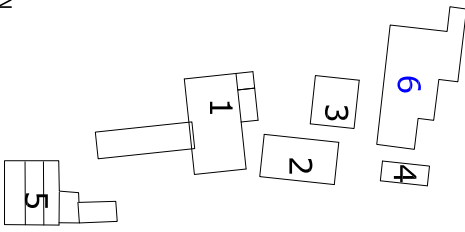
Arquitecte
Bernat Llauradó Auquer

Plànol
Estat actual | Mas
planta coberta

Escala
1:150

11

① N



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 142 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Pla especial-Adequació del Mas
Vidal i edificacions annexes per
hotel rural

Direcció
Mas Vidal, s.n. Vilafreser

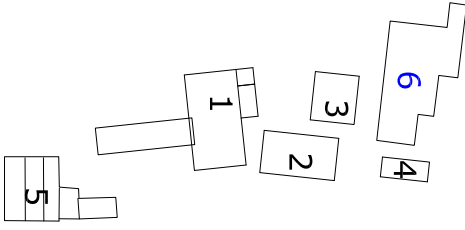
Promotor
Gerard Pous S.L.

Arquitecte
Bernat Llauradó Auquer

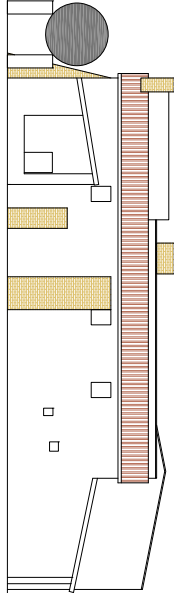
Plànol
Estat actual | Mas
alçats

Escala
1:200

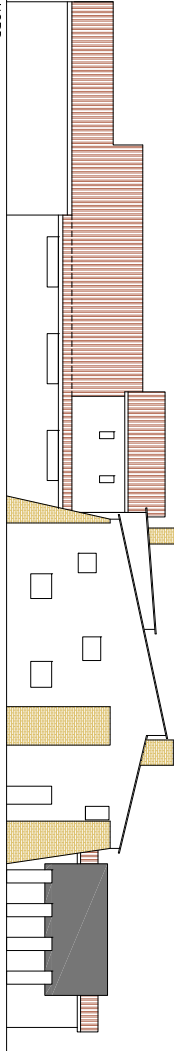
12



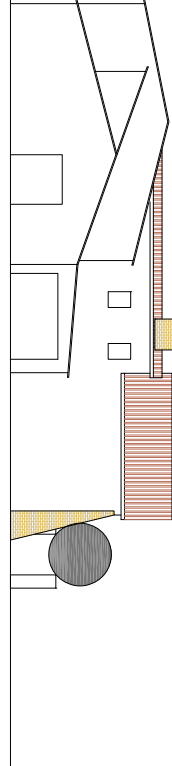
FAÇANA OEST



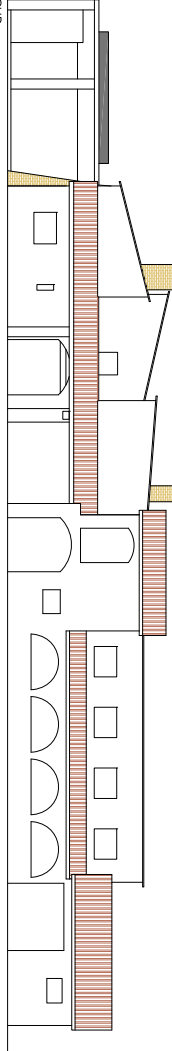
FAÇANA NORD



FAÇANA EST



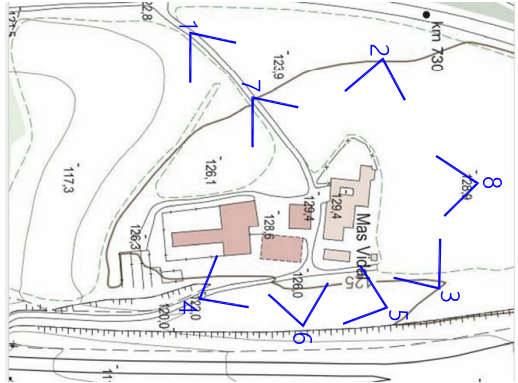
FAÇANA SUD



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
 Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
 Pàgina 143 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
 2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



A. ESTAT ACTUAL

Superfícies construïdes

Mas Vidal	1.077,60m ²
Planta baixa	691,20m ²
Planta primera	386,40m ²
Cobert 1	848,75m ²
Cobert 2	321,30m ²
Cobert 3	204,65m ²
Cobert 4	94,50m ²
TOTAL	2.546,80m²

Superfície d'altres elements (no coberts)	
Silges	413,00m ²
Dipòsit	77,00m ²
TOTAL	490,00m²



Pla especial-Adequació del Mas Vidal i edificacions annexes per hotel rural

Direcció
Mas Vidal, s.n.Vilafreser

Promotor
Gerard Pous S.L.

Arquitecte
Bernat Llauradó Auquer

Plànol
Estat actual | Imatges
Quadre resum de superfícies

Escala
-

13



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
 Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
 Pàgina 144 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
 2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



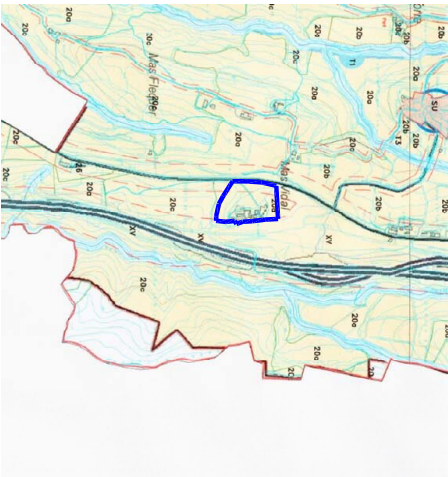
Pla d'ordenació urbanística municipal. Text refós 2017

Registre de Planejament

Classificació: Sòl No urbanitzable

Qualificació: 20a sòl rústic comú: rústic o erm comú

Rústic o erm comú (Clau 20a). Compren aquelles àrees de Sòl No Urbanitzable que mantinguin d'alt valor agrícola forestal, o paisatgístic, i no són necessàries per canalitzar el creixement del municipi. Inclou els terrenys destinats al conreu agrícola, així com aquelles instal·lacions i edificacions associades a aquest ús o als usos ramaders i, en general, a totes les altres activitats i usos admesos com a compatibles



Pla especial: Adequació del Mas Vidal i edificacions annexes per hotel rural

Direcció
Mas Vidal, s.n. Vilafreser

Promotor
Gerard Pous S.L.

Arquitecte
Bernat Llauradó Auquer

Plànol
Normativa urbanística

Escala

14

		RÚSTIC COMÚ		
RÈGIM D'USOS EN FUNCIÓ DE LA ZONIFICACIÓ		RÚSTIC 20a	Agrocola 20b	FORESTAL 20c
Habitatge (1)	Habitatge familiar	C	C	Condició 1
Centres socio-sanitaris	Centres Garbítics	Condició 1	Condició 1	Condició 1
Al·lotjament turístic	Turisme rural	Condició 1	Condició 1	Condició 1
	Hoteles (2)	Condició 1	Condició 1	Condició 1

(2) amb excepció de la modalitat d'hotel apartament (art. 47.2 DL 1/2010) previa tramitació de pla especial.

Condició 1 - Normes en edificacions i condicions de masses i cases rurals i altres edificacions.

Art. 295. Condicions de l'edificació

1. L'edificació dins d'aquest tipus de sòl s'ajustarà a les necessitats funcionals de l'activitat a implantar, al paisatge i a les condicions ambientals, que haurà de respectar.

Pla d'ordenació urbanística municipal. Text refós 2017

Projecte

Reconstrucció i/o rehabilitació de masies i cases rurals

Ús: hosteleria rural

Procediment art.48 Llei urbanisme

Tipus edificació: aïllada

Masia tipus: 1 o 2

Obertures proporció vertical

Obertures en eixos (màxim 1 cada 2,5m de longitud)

No admes coscos sortints tancats o semitancats

Balcans màxim 40cm

Cobertes tendent 20-27%

Cobertes teula àrab

Acabats de façana (pedra, arrebossat de calc, estucat tradicional)

Colors façana terrossos

Ampliació (màxim 20%)

Ampliació màxim planta baixa

Depuració en fossa de l'aigua residual

Separació amb coscos annexes mínim 3m. (meitat alçada més alta)

Nota*: El projecte pretén millorar paisatgísticament l'aparença actual del mas i als annexes per conformar un conjunt respectuós amb el paisatge tot treballant paisatgísticament les intervencions. En certa manera es realitza una restauració paisatgística dels elements edificats.

Catàleg de masies i cases rurals (aprovació inicial)

Normativa

Obres conservar característiques ambient tradicional medi rural

Conservaran i respectaran els elements arquitectònics caracteritzen l'edifici

Cobertes teula àrab

Mantenir pendents

Materials ocres i terrossos

No material aplacat

Us hotelier (sostre aproximat 1.000m²)

Soterrament del subministrament serveis a radi 50m edificacions

Sanejament autònom

Projecte

Conservació i millora

Conservació i millora

Teula àrab envellida

Manteniment de pendents

Ocres i terrossos

No afecta

Hotelier (superfície de sostre 1.009,10m²)

Soterrament de electricitat, aigua i telecomunicacions

Sanejament amb fossa sèptica



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 145 de 162

SIGNATURES
1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



- Limit de la zona de protecció transversal IPAC 21560
- Jaciment arqueològic "Camps del Mas Vidal" -sense proteccions
- Àrea d'actuació del Pla Especial

Com es pot apreciar en la imatge la zona de protecció arqueològica queda fora de l'àmbit d'actuació i per tant no en queda afectada.



Pla especial-Adequació del Mas Vidal i edificacions annexes per hotel rural

Direcció
Mas Vidal, s.n.Vilafreser

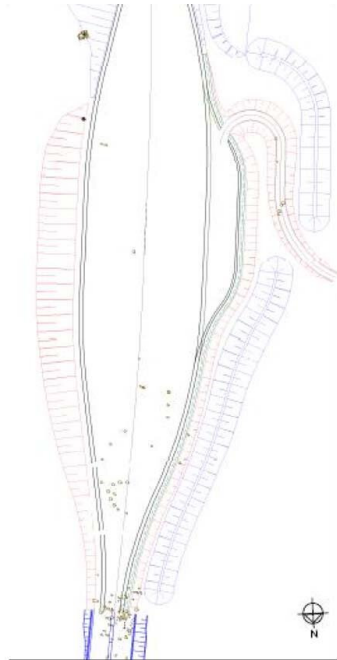
Promotor
Gerard Pous S.L.

Arquitecte
Bernat Llauradó Auquer

Plànol
Normativa urbanística
Protecció arqueològica

Escala
-

15



Detall del jaciment arqueològic Camps del Mas Vidal (Sense proteccions)

Lloc o centre de producció i explotació agrícola camp de sílges
Ferro-ibèric / Ferro-ibèric (-650 / -50)
Modern / Modern (1453 / 1789)

Aquest jaciment arqueològic queda al nord i no limita amb l'àmbit d'actuació del Pla Especial, per tant no es veu afectat.



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 146 de 162

SIGNATURES
1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

LOCALITZACIÓ I DADES CADASTRALS:

Mas Vidal		Id. planol:	0505
PARATGE:	Vilafreser	POL.CAD.	12
UTM(X,Y):	480 739 4 658 652	PAR.CAD.	90
CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA:		PROTECCIÓ:	Vilafreser, N-II
QUALIFICACIÓ:	No urbanitzable	CATALÈS PATRIMONI:	
CADASTRE:	2da (Rústic o em comú)		
REF. CADASTRE:	17232A0120009000025		

**DESCRIPCIÓ GENERAL:**

-Masa de grans dimensions formada per diferents cossos. El volum principal de el situat a l'oest d'aquest conjunt arquitectural està construït al voltant d'un pati interior. Les façanes d'aquests cossos són de pedra però van ser arrebossades fa molts anys.
A l'est d'aquest volum principal hi podem veure una sèrie de còccals agrícoles amb façanes de rajol ceràmic arrebossades. Dugut a l'antiguitat d'aquests còccals venen cert interès arquitectònic.
La vivenda estava vinculada a una explotació agropecuària.
-La finca catastral té una superfície de 315.086 m2.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ:

-Estilística: s'han conservat alguns elements i/o materials de la massa tradicional catalana com són les façanes de pedra vista i alguns brancals i lindsa de pedra.
-Antiguitat: es suposa una antiguitat de més de 200 anys.
-Social: forma part del paisatge rural del territori i de la seva història.

Pla especial/Adequació del Mas Vidal i edificacions annexes per hotel rural

Direcció
Mas Vidal, s.n. Vilafreser

Promotor
Gerard Pous S.L.

Arquitecte
Bernat Llauredó Auquer

Plànol
Fitxa catalèg
(aprovació inicial)

Escala
-

16

TIPOLOGIA: 02

ESTRUCTURA:

París de canya de pedra i rajol als coberts

ÈPOCA: s. XVIII-s.XIX

COBERTA:

De teula

CONSERVACIÓ: Milja

COBERTA:

De teula

TITULARIAT: Privada

COBERTA:

De teula

ÚS ACTUAL: Destribat

COBERTA:

De teula

ELEMENTS IMPROPIS: Arrebossat en mal estat de façanes

COBERTA:

De teula

SITUACIÓ DE RISC: Risc d'inundació baix

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

SITUACIÓ DE RISC: Risc d'inundació baix

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

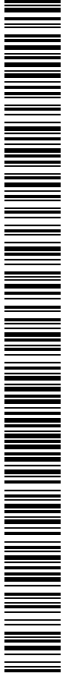
COBERTA:

De teula

ACCESSIBILITAT: Carretera N-II petit tram camí sense asfaltar

COBERTA:

De teula



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
 Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
 Pàgina 147 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
 2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

La realitat física del Mas Vidal demostra que el volum principal d'aquest té una major dimensió que la definida a la fitxa del catàleg. Això es mostra clarament per el propi interès arquitectònic que es determina en la fitxa del catàleg: A més la fitxa mostra una clara deficiència en no incloure una part del mas existent (volum contigu al porxo). Per tant el volum principal té una major superfície que la definida en l'aprovació inicial del Catàleg de mases i cases rurals.

L'anàlisi dels gruixos i materials dels murs de pedra o ceràmica tradicional determinen el volum principal



Els materials i sistemes constructius són tradicionals. En tot cas les modificacions provenen d'èpoques més properes a partir de petites millores i/o reformes interiors.

A més el volum principal inclouria el pati central que és un element característic d'alguns masos i que forma part dels elements patrimonials de l'arquitectura tradicional a preservar.

Parets de pedra i/o maó massís tradicional planta pis

La superfície construïda del volum principal és:

Planta baixa 622,70m²
 Planta pis 386,40m²
 La superfície construïda del volum secundari és:
 Planta baixa 68,50m²
 TOTAL 1077,6m²

Pla especial-Adequació del Mas Vidal i edificacions annexes per hotel rural

Direcció
Mas Vidal, s.n. Vilafreser

Promotor
Gerard Pous S.L.

Arquitecte
Bernat Llauradó Auquer

Plànol
Justificació volum principal

Escala

17



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
 Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
 Pàgina 148 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
 2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Pla especial-Adequació del Mas
 Vidal i edificacions annexes per
 hotel rural

Direcció
 Mas Vidal, s.n.Vilafreser

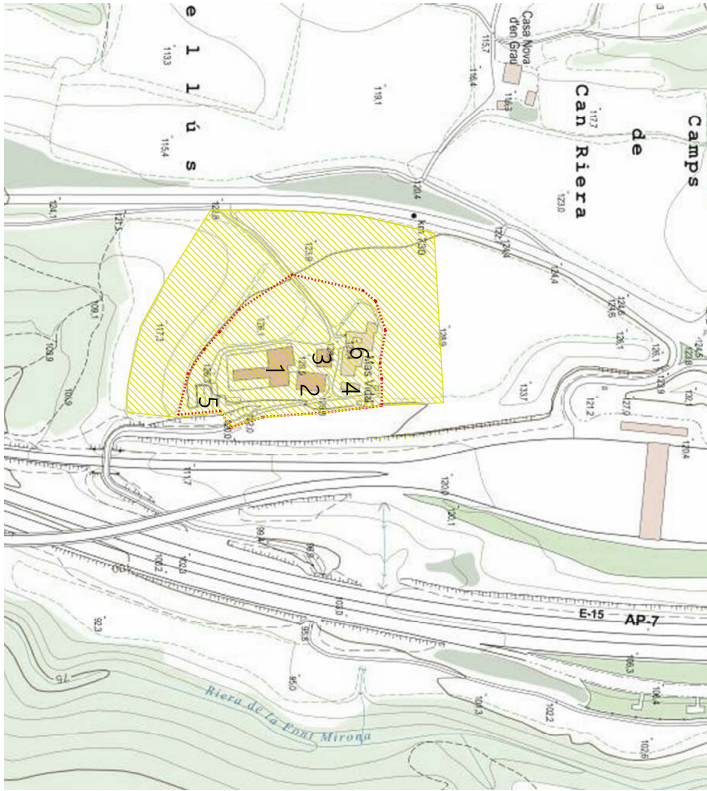
Promotor
 Gerard Pous S.L.

Arquitecte
 Bernat Llauradó Auquer

Plànol
 Àmbit i actuacions

Escala
 -

18



Àrea del PE (37.765m²)

Zona amb manteniment dels conreus actuals. Manteniment de usos agrícoles

Àrea d'intervenció (14.800m²)

Vinculada a l'activitat hotelera (espais interiors i exteriors, ajardinament, aparcaments, piscina, magatzems, etc...)

Nota *: El límit és coincident amb el sistema viari est. (Nacional II) i oest. (Autopista Ap-7)

Superfície d'intervenció en edificacions

Enderroc coberts	466,45m ²
Adequació i millora coberts	1.002,75m ²
Cobertura sitges	413m ²
Cobertura dipòsit	77m ²
Rehabilitació, reforma i millora Mas Vidal	1.077,60m ²

1-COBERT 1
 Enderroc parcial, manteniment de la volumetria. Actuacions de millora dels elements constructius (façanes, cobertes, paviments...) per a usos vinculats a activitat hotelera.

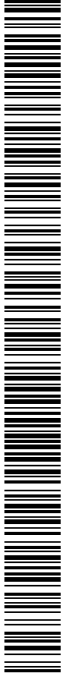
2-COBERT 2
 Adequació i millora dels elements constructius (façanes, cobertes, paviments...) per a usos vinculats a activitat hotelera.

3-COBERT 3
 Enderroc del cobert, estructura i pavimentació existent

4-COBERT 4
 Adequació i millora dels elements constructius (façanes, cobertes, paviments...) per a usos vinculats a activitat hotelera.

5-SITGES I DIPÒSIT
 Manteniment de les estructures. Cobrició amb sostre i acabat de terra vegetal i instal·lació de portals per a ús magatzems. El dipòsit manté l'ús.

6-MAS VIDAL
 Rehabilitació, reforma i millora del conjunt de volums.



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 149 de 162

SIGNATURES
1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Pla especial d'adequació del Mas Vidal i edificacions annexes per hotel rural

Direcció
Mas Vidal, s.n. Vilafreser

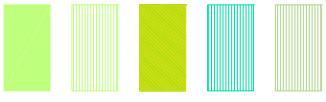
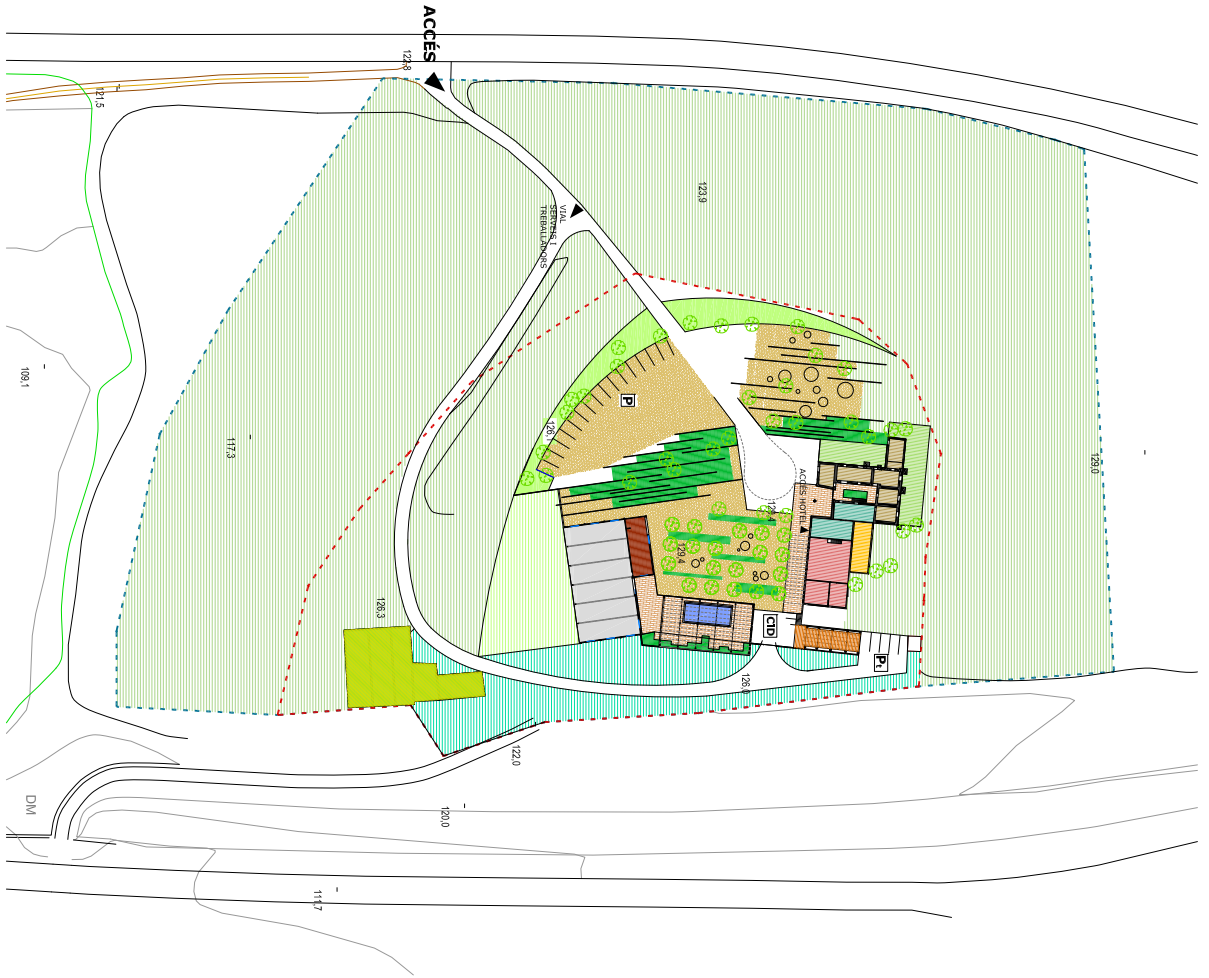
Promotor
Gerard Pous S.L.

Arquitecte
Bernat Llauradó Auquer

Plànol
Planta general

Escala
1:1200

19



- Àrea del PE (37.765m²)
Zona amb manteniment dels coneus actuals. Manteniment de usos agrícoles
- - - Àrea d'intervenció (14.800m²)
Vinculada a l'activitat hotelera (espais interiors i exteriors, jardinerament, aparcaments, piscina, magatzems, etc...)



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
 Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
 Pàgina 150 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
 2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Pla especial-Adequació del Mas
 Vidal i edificacions annexes per
 hotel rural

Direcció
 Mas Vidal, s.n.Vilafreser

Promotor
 Gerard Pous S.L.

Arquitecte
 Bernat Llauradó Auquer

Plànol
 Planta baixa

Escala
 1:500

20



Espais interiors i exteriors

- 0-Accés a l'hotel- Recepció exterior
- 1-Hotel-habitacions amb bany (6ut)
- 2-Hotel-espais comuns
- 3-Espai de cuina d'estiu/barbacoa-porxo cobert
- 4-Espai de piscina-terrasa, estada
- 5-Serveis de zona piscina (instal·lacions, magatzem, bany i vestidor)
- 6-Espai polivalent-porxo
- 7-Jardi central-plantació d'arbusts o similar
- 8-Zona de jocs infantils de fusta
- 9-Usos complementaris (magatzem, sala tècnica)


Pt Aparcament personal

CID Zona per càrrega i descàrrega


P Aparcament visitants i usuaris

La resta d'espais són espais de pas, vials, faixes i franges verdes, espais e transició, etc..


 Parterres i espais vegetatitzats amb espècies de baix consum hídric o jardí sec (arbustiu i floral; llençols, llorer, romaní, lavanda, ginesta, marfull, etc...)


 Paviment de sauló


 Cobert existent-porxo polivalent


 Zones de paviment exterior (terrases per a zona piscina, accés hotel i restauració)


 Piscina


 Serveis de zona piscina (instal·lacions, magatzem, bany i vestidor)


 Jardins d'habitacions en planta baixa

 Zones destinades a habitacions

 Zones destinades a restauració i personal (menjador-cuina-seveis-vestidor-magatzem)

 Zones comunes (recepció, serveis, sala, biblioteca)

 Espai de cuina d'estiu/barbacoa-porxo cobert

 Usos complementaris (sala tècnica i magatzem)



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 151 de 162

SIGNATURES
1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Pla especial-Adequació del Mas
Vidal i edificacions annexes per
hotel rural

Direcció
Mas Vidal, s.n.Vilafreser

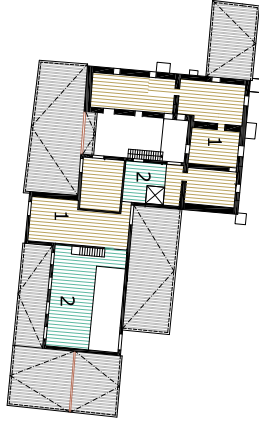
Promotor
Gerard Pous S.L.

Arquitecte
Bernat Llauradó Auquer

Plànol
Planta primera












Escala
1:500

21



Espais interiors

- 1-Hotel-habitacions amb bany (6ut)
- 2-Hotel-espais comuns

	Parterres i espais vegetatitzats amb espècies de baix consum hídric o jardí sec (arbustiu i floral: llençiscle, llorer, romaní, lavanda, ginesta, marfull, etc..)
	Paviment de sauló
	Cobert existent-porxo polivalent
	Zones de paviment exterior (terrasses per a zona piscina, accés hotel i restauració)
	Piscina
	Serveis de zona piscina (instal·lacions, magatzem, bany i vestidor)
	Jardins d'habitacions en planta baixa
	Zones destinades a habitacions
	Zones destinades a restauració i personal (menjador-cuina-seveix-vestidor-magatzem)
	Zones comunes (recepció, serveis, sala, biblioteca)
	Espai de cuina d'estiu/barbacoa-porxo cobert

N
1



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
 Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
 Pàgina 152 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
 2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Pla especial-Adequació del Mas
 Vidal i edificacions annexes per
 hotel rural

Direcció
 Mas Vidal, s.n. Vilafreser

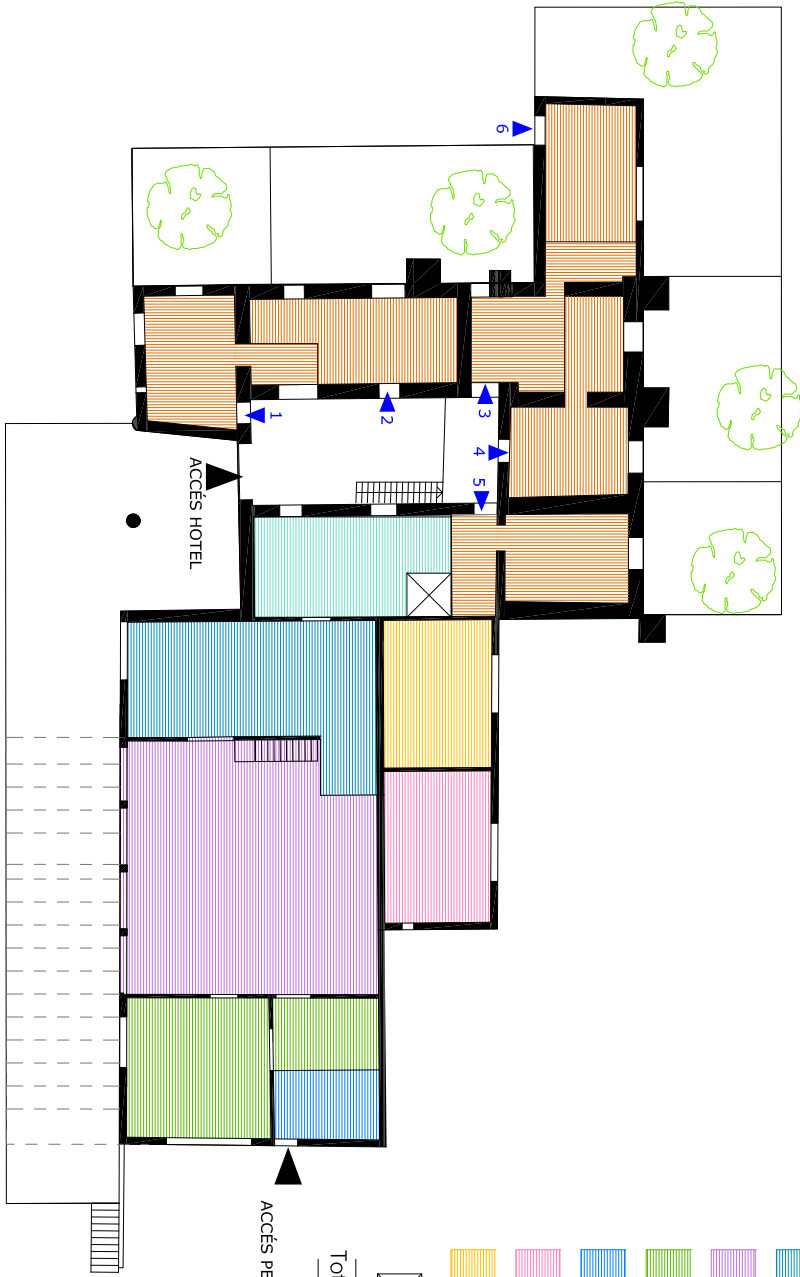
Promotor
 Gerard Pous S.L.

Arquitecte
 Bernat Llauradó Auquer

Plànol
 Distribució planta baixa
 i superfícies Mas Vidal

Escala
 1:200

22

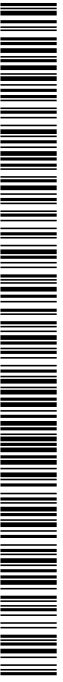


Superfícies útils

	Habitacions amb bany				
H1	29,10m ²	H2	29,80m ²	H3	25,70m ²
H4	31,70m ²	H5	29,60m ²	H6	25,60m ²
	Recepció, vestíbul (serveis comuns)				33,50m ²
	Espais comuns (biblioteca, sala descans)				60,10m ²
	Zona de menjador				114,40m ²
	Zona cuina, magatzem, càmares				48,40m ²
	Vestridors i serveis personal				13,80m ²
	Sala tècnica				28,90m ²
	Magatzem				30,10m ²
	Previsió ascensor				3,70m ²
Total útil P. baixa (hotel rural)					504,00m²

ACCÉS PERSONAL

ACCÉS HOTEL



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 153 de 162

SIGNATURES
1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Pla especial-Adequació del Mas
Vidal i edificacions annexes per
hotel rural

Direcció
Mas Vidal, s.n. Vilafreser

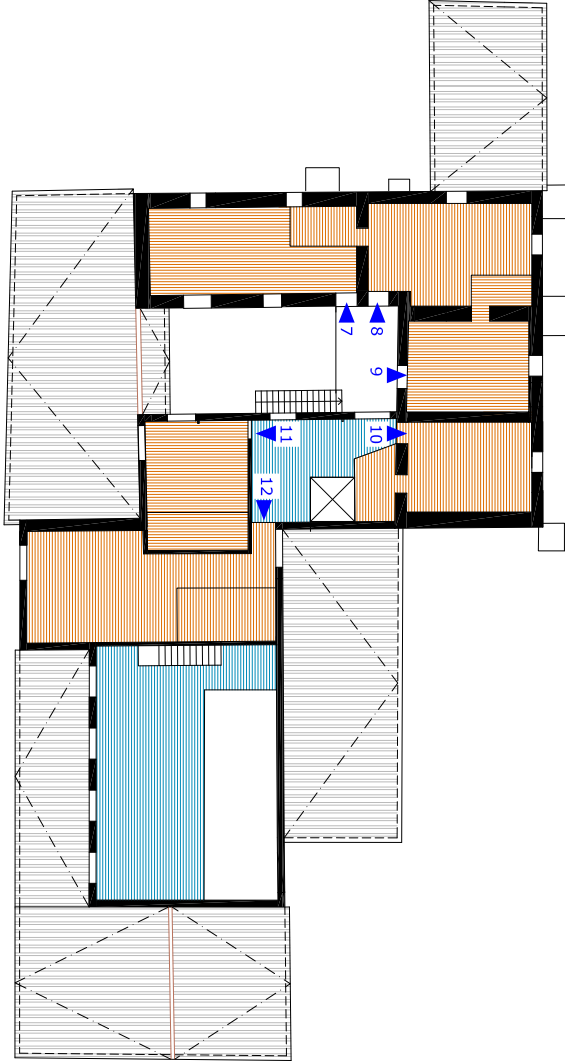
Promotor
Gerard Pous S.L.

Arquitecte
Bernat Llauradó Auquer

Plànol
Distribució planta primera
i superfícies Mas Vidal

Escala
1:200

23



Previsió ascensor

3,70m²

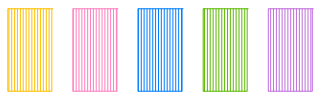
Total Útil P. primera (hotel rural)

266,77m²

Superfícies útils

Habitacions amb bany	
H7	29,10m ²
H8	32,60m ²
H10	27,10m ²
H11	26,90m ²
H09	25,90m ²
H12	48,30m ²

Espais comuns (sala TV, sala jocs) 76,80m²



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 154 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



Pla especial-Adequació del Mas
Vidal i edificacions annexes per
hotel rural

Direcció
Mas Vidal, s.n. Vilafreser

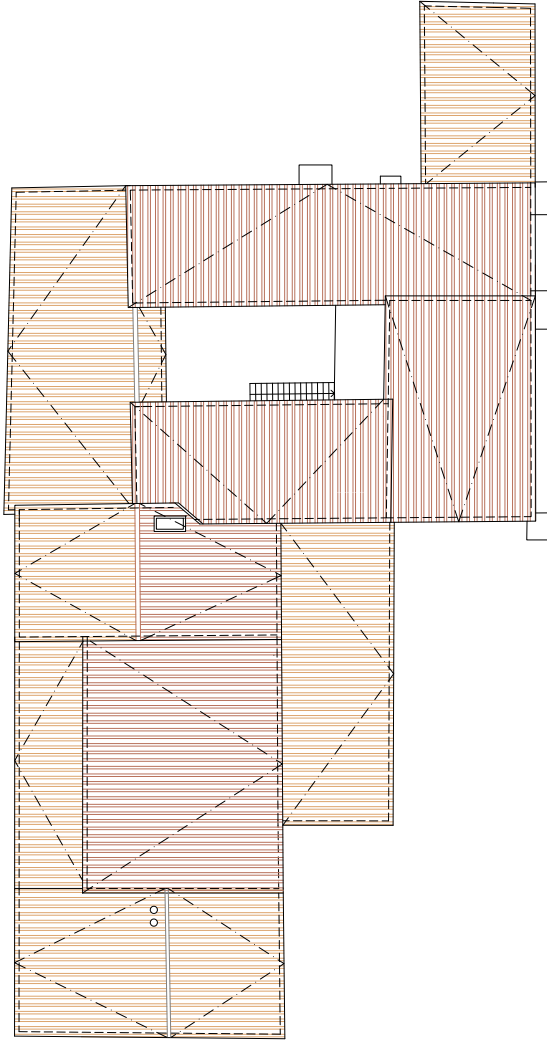
Promotor
Gerard Pous S.L.

Arquitecte
Bernat Llauredó Auquer

Plànol
Planta coberta Mas Vidal

Escala
1:200

24



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 155 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Pla especial: Adequació del Mas
Vidal i edificacions annexes per
hotel rural

Direcció
Mas Vidal, s.n. Vilafreser

Promotor
Gerard Pous S.L.

Arquitecte
Bernat Llauradó Auquer

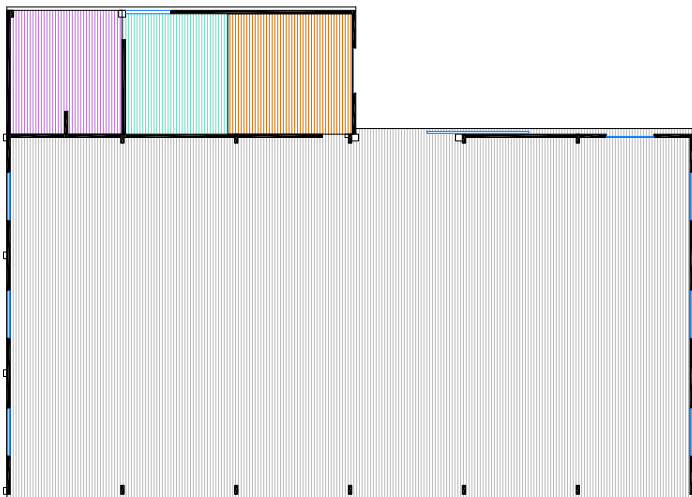
Plànol
Distribució i superfícies
Annexes

Escala
1:200

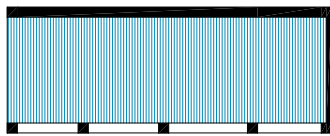
25



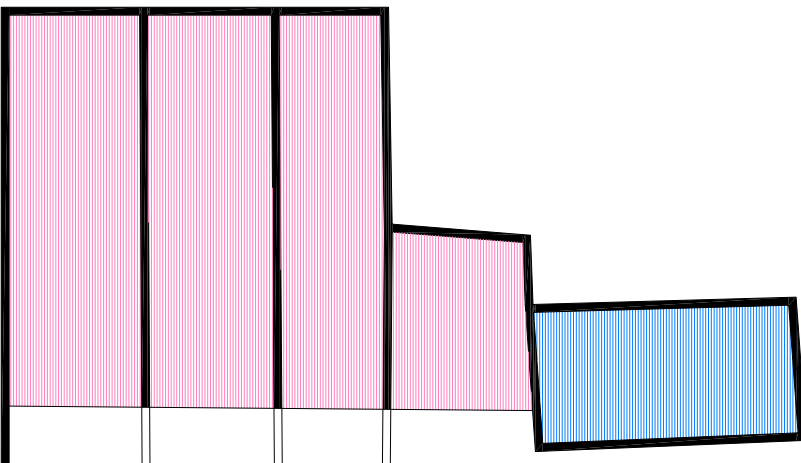
Cobert 1



Cobert 4



Sitges i dipòsit




Superfícies útils

 Servis i vestidors zona piscina 29,60m²

 Sala màquines piscina 25,40m²


 Magatzem material exterior 26,20m²

 Porxo-Sala polivalent 480,00m²

 Porxo-cuina menjador d'estiu 66,60m²

 Magatzems eines i maquinària 308,70m²

Total útil annexes 936,50m²

 Dipòsit enterrat d'aigua 65,30m²



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 156 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Superfícies construïdes

Mas Vidal	1.077,60m ²
Planta baixa	691,20m ²
Planta primera	386,40m ²
Cobert 1	848,75m ²
Cobert 2	321,30m ²
Cobert 3	204,65m ²
Cobert 4	94,50m ²
TOTAL	2.546,80m²

Superfície d'altres elements (no coberts)

Sitges	413,00m ²
Dipòsit	77,00m ²
TOTAL	490,00m²

B.- PLA ESPECIAL

Superfícies enderroacades

Cobert 1	261,80m ²
Cobert 3	204,65m ²
TOTAL	466,45m²

Superfícies construïdes rehabilitades

Mas Vidal	1.077,60m ²
Planta baixa	691,20m ²
Planta primera	386,40m ²
TOTAL	1.077,60m²

Superfícies construïdes rehabilitades per usos i volum

Mas Vidal	1.077,60m ²	1.077,60m ²
Volum principal-Hotelier	1009,10m ²	1009,10m ²
Volum secundari-Complementari hotelier (sala tècnica, magatzem)	69,50m ²	69,50m ²
TOTAL	1.077,60m²	1.077,60m²

Superfícies construïdes de millora i adequació coberts

Cobert 1	586,95m ²
Cobert 2	321,30m ²
Cobert 4	94,50m ²
TOTAL	1.002,75m²

Superfície adequació de sitges i dipòsit (coberta vegetal)

Sitges	413,00m ²
Dipòsit	77,00m ²
TOTAL	490,00m²

Nota*
Els usos hoteliers es donen en el volum principal del Mas Vidal, deixant com a usos complementaris el volum secundari (Sala tècnica, magatzem)

Superfícies útils Hotel rural

Planta baixa	171,10m ²
6 habitacions amb bany propi	37,20m ²
Recepció-servis	37,20m ²
Espais comuns-Biblioteca-sala estar comuna	60,10m ²
Cuina-magatzem	48,40m ²
Menjador	114,40m ²
Vestidors-servis treballadors	13,80m ²
Sala tècnica	28,90m ²
Magatzem	30,10m ²
SUBTOTAL P.BAIXA	504,00m ²
Planta primera	504,00m ²
6 habitacions amb bany propi	189,97m ²
Espais comuns-sala estar	76,80m ²
SUBTOTAL P.PIS	266,77m ²
TOTAL	770,77m²

Superfícies útils annexes (coberts, sitges, etc...)

Cuina desitj (cobert 4)	66,60m ²
Magatzem i servis zona piscina (cobert 1)	81,20m ²
Espai porxo polivalent (cobert 1)	480,00m ²
Magatzems (sitges)	308,70m ²
TOTAL	936,50m²

Superfície de piscina

Piscina de 10x6m	60,00m ²
TOTAL	60,00m²

Superfícies altres àrees exteriors (no comptabilitzen com a superfície construïda)

Àrea de jocs infantils	450,00m ²
Aparcament vehicles usuaris	850,00m ²
Aparcament vehicles Treballadors	125,00m ²
Terrassa zona menjador i pati central hotel	253,00m ²
Zona de càrrega i descàrrega	100,00m ²
Àrea central exteriors	810,00m ²
Terrasses de transició per desnivell	483,00m ²
Camp d'herbàcies aromàtiques	805,00m ²
Marges amb vegetació espontània	1.649,00m ²
Jardins privats habitacions hotel	275,00m ²
Zona piscina (cobert 2)	244,00m ²

Pla especial-Adequació del Mas Vidal i edificacions annexes per hotel rural

Direcció
Mas Vidal, s.n.Vilafreser

Promotor
Gerard Pous S.L.

Arquitecte
Bernat Llauradó Auquer

Plànol
Quadre resum superfícies

Escala

26

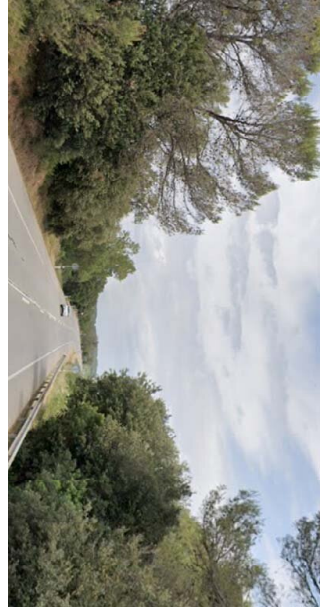


Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
 Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
 Pàgina 157 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
 2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

— Tram amb visibilitat
 - - - - - Tram sense visibilitat (debut a la orografia del contorn)



V1-La massa boscosa impedeix la visual el mas



V2-Aquesta visual es manté en uns 200metres lineals. Es pot apreciar el Mas així com el cobert n. 1 (enderroc parcial), el num. 3 (a enderrocat) i el num. 2 que es manté. Aquesta és, doncs, la única visual al conjunt d'edificis que componen al Mas Vidal.



V3-La visual del mas es perd degut al perfil de la carretera N-II que descendeix, de manera que els camps queden a cota molt més alta i per tant fan de pantalla visual.

Pla especial-Adequació del Mas Vidal i edificacions annexes per hotel rural

Direcció
Mas Vidal, s.n.Vilafreser

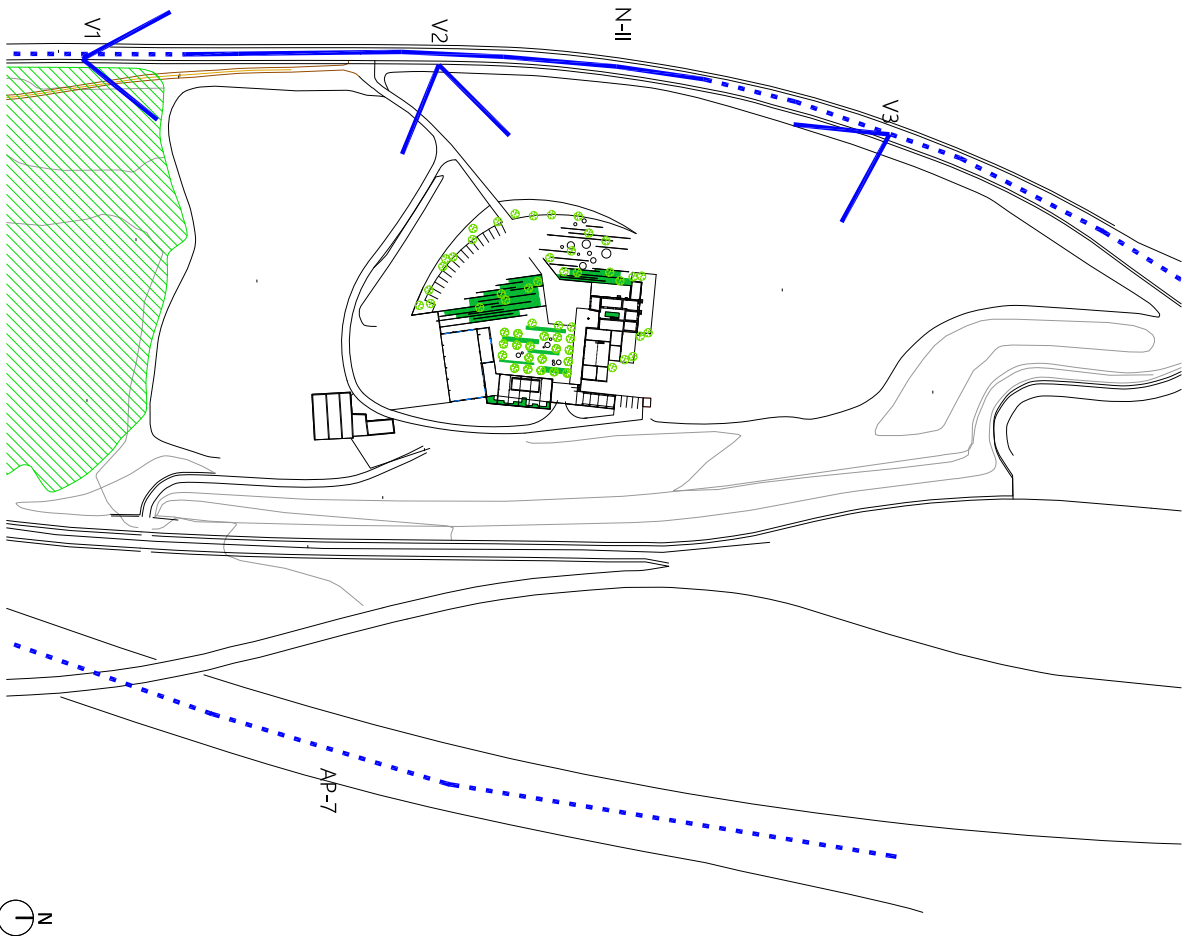
Promotor
Gerard Pous S.L.

Arquitecte
Bernat Llauradó Auquer

Plànol
Visuals al Mas Vidal I

Escala

27



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 159 de 162

SIGNATURES
1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



Pla especial-Adequació del Mas
Vidal i edificacions annexes per
hotel rural

Pla especial-Adequació del Mas
Vidal i coberts annexes per
hotel rural

Direcció
Mas Vidal, s.n. Vilafreser

Promotor
Gerard Pous S.L.

Arquitecte
Bernat Llauredó Auquer

Plànol
Seccions I

Escala
1:200

29

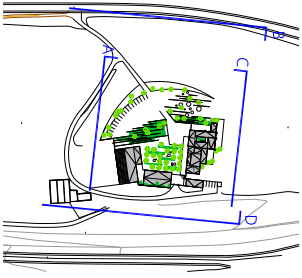


Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 160 de 162

SIGNATURES
1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51



Pla especialitzat d'adequació del Mas
Vidal i edificacions annexes per
hòstia rural



Pla especialitzat d'adequació del Mas
Vidal i coberts annexes per
hòstia rural

Director
Mas Vidal, s.a.n., Vilabertran

Promotor
Gerard Pous S.L.

Arquitecte
Bernat Llauredó Auquer

Plànol
Alçats

Escala
1:200

30



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
Pàgina 161 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Pla especial-Adequació del Mas
Vidal i edificacions annexes per
hotel rural

Direcció
Mas Vidal, s.n. Vilafreser

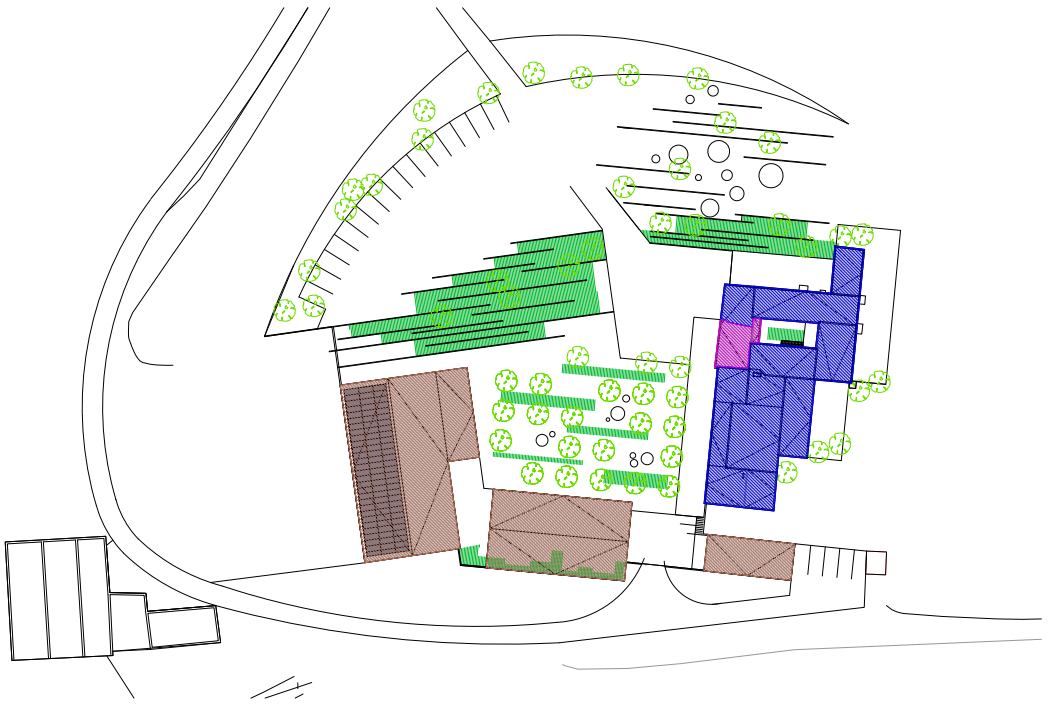
Promotor
Gerard Pous S.L.

Arquitecte
Bernat Llauradó Auquer

Plànol
Detall substitució de
cobertes

Escala
-

31



Coberta amb teula nove envellida



Coberta amb teula vella (aprofitament de les existents)

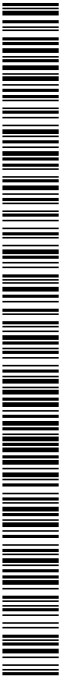


Panell sandwich prefabricatd e fusta amb aïllament

Substitució de coberta tradicional existent en mal estat i formació de coberta amb panell sandwich i bigues noves de fusta laminada. Acabat de teula àrab vella existent.

Substitució de coberta tradicional existent en mal estat i formació de coberta amb bigues noves de fusta laminada i llaia de fusta. Acabat de teula àrab vella existent.

Substitució de coberta de plaques de fibrociment existent en i formació de coberta amb panell sandwich sobre bigues existents de formigó. Acabat de teula àrab envellida.



Codi Segur de Verificació: 1fda03e4-e307-468d-af2f-cdc1c53dc411
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2023_2546659
 Data d'impressió: 13/02/2024 12:52:05
 Pàgina 162 de 162

SIGNATURES

1.- Registre. Diligència: aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local en sessió data 12/02/2024. Vilademuls a la data de la signatura digital. El secretari-interventor accidental
 2.- LLUÍS BOET (R: P1723200J) (Secretari accidental), 13/02/2024 12:51

Pla especial: Adequació del Mas
 Vidal i edificacions annexes per
 hotel rural

Direcció
 Mas Vidal, s.n. Vilafreser

Promotor
 Gerard Pous S.L.

Arquitecte
 Bernat Llauradó Auquer

Plànol
 Esquemes instal·lacions

Escala
 -

32



- Recollida aigües de coberta
- Dipòsit de recollida aigües (existent)
- Xarxa de reg procedent d'aigües captades
- Subministrament escomesa elèctrica soterrada (radi 50m)
- Xarxa de subministrament electricitat espais exteriors (piscina, coberts annexes, etc...)
- Xarxa de distribució d'enllumenat exteriors
- Plaques solars a coberta (aprox. 25kw)
- Subministrament de telecomunicacions soterrat
- Subministrament d'aigua potable soterrada (existent)
- Distribució aigua potable espais exteriors (piscina, coberts annexes, etc...)
- Desaigües generals enterrats (Mas Vidal i coberts annexes)
- Fossa sèptica (mínim 6.000litres)
- Sala tècnica instal·lacions (climatització, aigua, electricitat, telecomunicacions...)
- Sala màquines piscina

