

**MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
EN SÒL NO URBANITZABLE
D'UN HOTEL A LA FINCA CAN MOTAS
VILADEMULS - GIRONA
NOVEMBRE 2025**



REDACTOR



PROMOTOR

CASA ANAMARIA RESORT, SLU

**MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
EN SÒL NO URBANITZABLE
D'UN HOTEL A LA FINCA CAN MOTAS
VILADEMULS - GIRONA
NOVEMBRE 2025**

DOCUMENT 1:	MEMÒRIA INFORMATIVA
DOCUMENT 2:	MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA
DOCUMENT 3:	PLÀNOLS
DOCUMENT 4:	NORMATIVA URBANÍSTICA
DOCUMENT 5:	GESTIÓ
ANNEX 1:	TEXT REFÓS DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC
ANNEX 2:	ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA
ANNEX 3:	ESTUDI D'IMPACTE I D'INTEGRACIÓ PAISATJÍSTICA

ÍNDEX

DOCUMENT 1. MEMÒRIA INFORMATIVA.....	6
1. ASPECTES GENERALS	6
1.1. OBJECTE DE LA PRESENT MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC	6
1.2. INICIATIVA	6
1.3. EQUIP REDACTOR	6
1.4. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ	7
2. EMPLAÇAMENT I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC	7
3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	8
4. CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC	8
5. MARC LEGAL.....	8
Planejament Territorial.....	9
Planejament Director Urbanístic	9
Planejament Municipal.....	9
Planejament Derivat.....	9
6. CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL	9
7. ANTECEDENTS	10
8. CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT, EDIFICACIONS I USOS EXISTENTS	11
8.1. ENTORN I ESTAT ACTUAL.....	11
8.2. EDIFICACIONS I USOS EXISTENTS.....	11
8.3. RESTA DE L'ÀMBIT	12
8.4. SUPERFÍCIES	13
9. SERVEIS	14
Abastament d'aigua	14
Xarxa pública:	14
Abastament propi:.....	14
Sanejament.....	14
Electricitat.....	15
Gas.....	15
10. FOTOGRAFIES DE L'ESTAT ACTUAL	16
DOCUMENT 2: MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ	21
1. OBJECTIUS ESPECÍFICS DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC.....	21
2. ENCAIX DE LA PRESENT MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL EN LA LEGISLACIÓ URBANÍSTICA I EN EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT	21
En relació a la legislació urbanística	21
En relació al Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines.....	22
En relació a la Normativa urbanística del POUM de Vilademuls	25
En relació a la Normativa urbanística del PEU d'un hotel en Can Motas.	26
3. JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ DE PLA ESPECIAL	27

4. DESCRIPCIÓ GENERAL DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL	27
4.1. ACTUACIONS EXTERIORS.....	28
<i>Ordenació de la zona nord.....</i>	<i>28</i>
<i>Nous aparcaments.....</i>	<i>28</i>
<i>Instal·lació de plaques fotovoltaïques</i>	<i>29</i>
4.2. ACTUACIONS SOBRE LES EDIFICACIONS	29
<i>Masia gran.....</i>	<i>29</i>
<i>Casa menor:.....</i>	<i>30</i>
<i>Edificació principal de l'hotel:.....</i>	<i>30</i>
5. QUADRE GENERAL DE SUPERFÍCIES	30
6. QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES.....	31
7. MOBILITAT I ACCESSIBILITAT	32
8. SERVEIS TÈCNICS I MEDIAMBIENTALS.....	33
<i>Abastament d'aigua i reg</i>	<i>33</i>
<i>Sanejament.....</i>	<i>33</i>
<i>Electricitat.....</i>	<i>33</i>
DOCUMENT 3: PLÀNOLS	35
DOCUMENT 4: NORMATIVA URBANÍSTICA	36
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	36
ART. 1. NATURALESA, OBJECTE I ÀMBIT D'APLICACIÓ.....	36
ART. 2. VIGÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC.....	36
ART. 3. OBLIGATORIETAT	36
ART. 4. NORMES DE REFERÈNCIA	37
ART. 5. INTERPRETACIÓ	37
ART. 6. MODIFICACIONS	37
ART. 7. DOCUMENTACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC	37
CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT	38
ART. 8. ÀMBIT D'INTERVENCIÓ	38
ART. 9. PROJECTES D'URBANITZACIÓ.....	38
ART. 10. PROJECTES D'EDIFICACIÓ	38
ART. 11. FASES	38
CAPÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	38
ART. 12. ELEMENTS DE REGULACIÓ.....	38
CAPÍTOL IV. ACTUACIONS EXTERIORS	40
ART. 13. USOS.....	40
ART. 14. TRACTAMENT DELS ESPAIS EXTERIORS	41

ART. 15. ZONES D'APARCAMENT	42
ART. 16. PLAQUES FOTOVOLTAIQUES	42
CAPÍTOL V. ACTUACIONS SOBRE LES EDIFICACIONS	42
ART. 17. DETERMINACIONS GENERALS DE LES EDIFICACIONS	42
ART. 18. ACTUACIONS I USOS	42
CAPÍTOL VI. ALTRES MESURES I ACTUACIONS	44
ART. 19. XARXES DE SUBMINISTRAMENT E INSTAL·LACIONS	44
ART. 20. OBRES I ACTIVITATS	45
ART. 21. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA.....	45
ART. 22. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	45
DOCUMENT 5. GESTIÓ	46
1. GESTIÓ I EXECUCIÓ	46
2. COMPROMISOS DEL PROMOTOR	46
3. AGENDA	46
4. PLA D'ETAPES	46

DOCUMENT 1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1. ASPECTES GENERALS

1.1. OBJECTE DE LA PRESENT MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

L'objecte de la present Modificació del Pla Especial Urbanístic en sòl no urbanitzable (MPEUSNU) d'un Hotel a la finca Can Motas, en el terme municipal de Vilademuls, província de Girona, es la definició i regulació d'una sèrie de nous serveis, activitats i actuacions per a complementar l'oferta hotelera de l'actual Hotel Casa Anamaria.

L'actual Hotel Casa Anamaria es va desenvolupar segons les determinacions definides en el "Pla especial urbanístic per a la construcció d'un hotel a Can Motas d'Ollers", aprovat definitivament el 20 d'abril de 2006.

Aquest Pla especial tenia com a objecte la construcció d'un hotel aprofitant les construccions agràries que existien a la finca de Can Motas, recuperant la forma original de les principals construccions, i construir de nova planta, dos nous cossos d'edificació que albergarien la major part de l'activitat hotelera.

La major part dels serveis i activitats que es regulen en la present MPEUSNU impliquen actuacions exteriors, com l'ordenació d'una àmplia zona de lleure i relax, al nord de l'àmbit, on s'ordenaran nous serveis com unes pistes de pàdel, zones de joc infantils, i recorreguts amb zones d'estada i d'esbarjo, complementats amb actuacions paisatgístiques i d'enjardinament general, que milloraran la integració paisatgística de l'hotel.

També en aquest àmbit s'habilitarà una nova zona d'aparcaments pels usuaris de l'hotel, que es cobriran amb marquesines que permetrien la instal·lació de plaques fotovoltaiques, que permetrien generar energia pròpia pel funcionament dels serveis de l'hotel.

Altres actuacions es centraran a l'interior dels volums de les edificacions existents i consistiran en petites actuacions de reforma que permetran l'habilitació de noves habitacions i l'actualització i renovació dels serveis de l'hotel, per tal de garantir la seva rendibilitat.

Totes aquestes actuacions que es realitzaran a l'interior dels volums de les edificacions existents no suposaran en cap cas cap increment de la seva volumetria ni del sostre edificat existent.

1.2. INICIATIVA

La iniciativa de la present MPEUSNU es privada, i correspon a CASA ANAMARIA RESORT, SLU, amb CIF B63123160, amb adreça a efectes de notificacions al carrer Balmes, núm. 150, 1er 2ª, c.p. 08008 de Barcelona, representada per en Vicenç Topas Martínez, amb DNI [REDACTED]

1.3. EQUIP REDACTOR

L'equip redactor de la present MPEUSNU es SOB ARQUITECTOS, SLP, amb NIF B59971291, amb domicili al carrer Milà i Fontanals, núm. 14-26, 3er 2a., c.p. 08012 de Barcelona, representat per Enrique Soler López, amb DNI [REDACTED] arquitecte

col·legiat núm. 4296-1, pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC), i Josep Lluís Alvaredo i Sánchez, amb DNI [REDACTED] arquitecte col·legiat núm. 23710-8, pel COAC.

1.4. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ

La redacció del document ha estat realitzada per tècnics competents segons el que estableix la disposició addicional tretzena: *Professionals que intervenen en la redacció del planejament urbanístic* del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

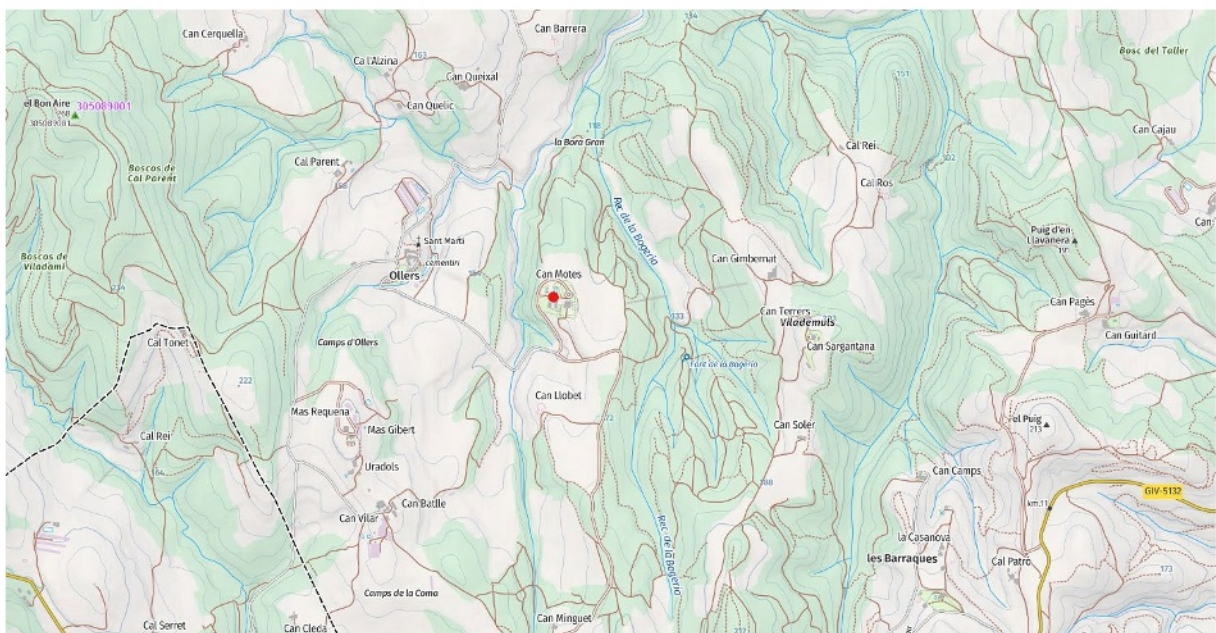
La seva formulació queda regulada pels articles 78, 101 i 102, i la seva tramitació i aprovació pels articles 80, 85, 87 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

2. EMPLAÇAMENT I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

L'àmbit territorial que conformen el conjunt de les finques de CAN MOTAS suposen una superfície total segons cadastre de 628.071 m². Aquestes finques cadastrals son:

- 17232A005000240000ZU i 17232A005000240001XI, amb una superfície de 613.049 m².
- 17232A005000270000ZA, amb una superfície de 15.022 m².

Aquest àmbit territorial té una forma geomètrica totalment irregular. En la seva part nord, a l'oest limita amb el "Bosc de Baix", que està travessat pel "Rec de la Font Santa", i tota la part de llevant queda limitada pel "Reg de la Bogueria", al sud-oest limita amb els camps de "Can Llobet", al sud-est amb el "Bosc de la Mota" i amb el "Bosc de Can Soler".



L'àmbit de planejament de la MPEUSNU representa una petita part de la finca principal de CAN MOTAS, amb una superfície de 48.871 m², el que suposa un 7,78% del total de la finca original.

Aquest àmbit de planejament queda delimitat per:

- al nord, per una pista d'accés al bosc que va ser construïda a petició de l'ADF,
- al sud, el camí d'Ollers o camí de Can Motas, des d'on s'accedeix al conjunt de l'hotel, amb un camí pels usuaris i un altre de servei,
- a l'est, pels talussos i desnivells que delimiten amb camps de conreu,
- a l'oest, pel camí d'accés principal a l'hotel.

3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

El promotor de la MPEUSNU es el propietari de la totalitat de les finques que conformen el conjunt de CAN MOTAS que es la societat CASA ANAMARIA RESORT, SLU, amb CIF B63123160, amb adreça a efectes de notificacions al carrer Balmes, núm. 150, 1er 2^a, c.p. 08008 de Barcelona.

4. CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

La present MPEUSNU, està format pels documents següents:

- DOCUMENT 1: MEMÒRIA INFORMATIVA
- DOCUMENT 2: MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ
- DOCUMENT 3: PLÀNOLS
- DOCUMENT 4: NORMATIVA URBANÍSTICA
- DOCUMENT 5: GESTIÓ
- ANNEX 1: TEXT REFÓS DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC
- ANNEX 2: ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA
- ANNEX 3: ESTUDI D'IMPACTE I D'INTEGRACIÓ PAISATJISTICA

5. MARC LEGAL

El marc legal d'aplicació i de referència és el següent.

- DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5 d'agost de 2010), en endavant TRLIU, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC 6077, de 29.2.2012) i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres (DOGC 5931, de 29.7.2011), i amb les modificacions introduïdes pel Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.(DOGC núm. 4682, de 24 de juliol de 2006).

- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel que s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

En la present MPEUSNU son d'aplicació les determinacions de Planejament següents:

Planejament Territorial

Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, aprovat definitivament el 14 de setembre de 2010, i publicat al DOGC el 15/10/2010.

Planejament Director Urbanístic

Pla director urbanístic del Pla de l'Estany, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, el 12 d'abril de 2010, i publicat al DOGC el 22/04/2010

Planejament Municipal

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilademuls, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de 27 de maig de 2016, supeditant la publicació en el DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, que incorporés una sèrie de prescripcions.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de 2 de març de 2017, va donar conformitat al text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal de Vilademuls, promogut i tramès per l'Ajuntament en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 27 de maig de 2016.

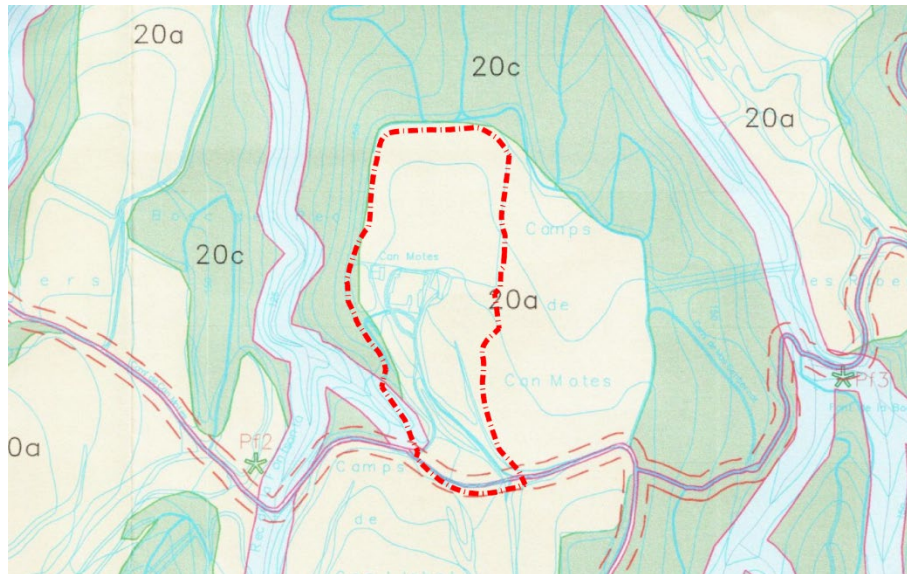
Planejament Derivat

Pla Especial per a la construcció d'un hotel en Mas Motas d'Ollers, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, el 20 d'abril de 2006.

6. CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL

L'àmbit de la MPEUSNU, segons el POUM del municipi de Vilademuls, aprovat definitivament el 27 de maig de 2016, es qualifica com a sòl no urbanitzable, zona de sòl rústic comú, la major part amb la clau 20a (Rústic o erm comú).

A l'est del camí d'accés a l'hotel, una petita part de l'àmbit es qualifica amb la clau 20c (Forestal comú), i una altra petita part es qualifica com a Sistema Hidrogràfic, amb la clau HI.



L'esmentat Pla Especial d'un hotel en Mas Motes d'Ollers, es manté vigent, tal i com s'indica en el POUM de Vilademuls en el seu article 23.3.2.

7. ANTECEDENTS

En data 20 d'abril de 2006 es va aprovar definitivament el Pla especial urbanístic per a la construcció d'un hotel a Can Motes d'Ollers, en el terme municipal de Vilademuls.

L'esmentat Pla tenia com a objecte la construcció d'un hotel aprofitant les construccions agràries existents a la finca de Can Motes, recuperant la forma original de les construccions principals antigues, i construint de nova planta, amb la resta de l'edificabilitat dels edificis annexos i afegits a les masies que es van enderrocar, dos nous cossos d'edificació que alberguen la major part de l'activitat hotelera actual.

Al costat d'aquets conjunt de construccions, es van construir també, per a donar serveis als hostes, una piscina i una pista de tennis. A més, es van reservar unes zones d'aparcament, tant en el camí d'accés, com al costat de l'accés principal a l'edifici de l'hotel, on es situaria la recepció. Posteriorment, conformant com un element lleuger i efímer, es va habilitar un menjador cobert a l'aire lliure, front a la façana sud de l'hotel

Juntament amb totes aquestes obres es va portar a terme una completa adequació dels elements exteriors de l'hotel, mitjançant jardineria i arbrat, passos, pèrgoles i paviments en els recorreguts. Bona part de la jardineria està realitzada a través de vegetació autòctona, la qual cosa millora substancialment la integració paisatgística del conjunt.

Avui dia el conjunt de l'hotel disposa de vint-i-quatre (24) habitacions tal i como consta en el Pla especial que es modifica, algunes d'elles reservades per a ús del personal i per a la direcció de l'hotel, en tractar-se d'un complex aïllat. En l'actualitat està classificat com a hotel de quatre estrelles.

8. CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT, EDIFICACIONS I USOS EXISTENTS

8.1. ENTORN I ESTAT ACTUAL

L'àmbit territorial que conformen les finques de CAN MOTAS té una forma geomètrica totalment irregular. En la seva part nord, a l'oest limita amb el "Bosc de Baix", i tota la part de llevant queda limitada pel "Reg de la Bogeria", al sud-oest limita amb els camps de "Can Llobet", al sud amb el "Bosc de la Mota" i al sud-est amb el "Bosc de Can Soler".

Com a elements remarcables cal destacar la font de la Bogeria, la font Santa i el Roure de Can Motas.

Es tracta d'un terreny ondulat, característic de la comarca del Pla de l'Estany, on alternen camps de conreu, preferentment cereals, amb petites àrees de pastura, envoltats ambdós per boscos de pins, que constitueixen la major part de l'arbrat, i alguna alzina.

La superfície boscosa suposa més de la meitat de la superfície de la finca.

La part més rural és precisament l'entorn immediat de la zona en el qual s'implanten les edificacions hoteleres.

Al llarg d'alguna petita riera o torrent es poden trobar exemplars vegetals propis de les riberes fluvials.

La topografia de la finca presenta cotes sobre el nivell del mar compreses entre els 116 i els 191 metres.

8.2. EDIFICACIONS I USOS EXISTENTS

Situades al centre de l'àmbit objecte de la present MPEUSNU es troba el conjunt de les edificacions actuals, format per un element principal de nova planta, l'antiga masia i el vell paller, i un edifici de nova planta més petit. També s'hi troben una piscina a l'aire lliure, una pista de tennis, un menjador obert d'estiu conformat com un element lleuger i efímer, els accessos, aparcaments i instal·lacions agrícoles i de serveis tècnics.

La denominació i descripció que el Pla especial vigent va donar de cadascun dels edificis i "zones" que el composaven, i la seva situació actual és la següent:

- Edifici 1, anomenada "Casa gran". Es correspon amb l'antiga masia i actualment denominada "Masia gran". Es una edificació composada originalment per planta semisoterrani, planta baixa i planta sota coberta. Aquesta edificació es va rehabilitar per allotjar a les persones responsables de la gestió i seguretat del Hotel. També es va aprofitar per situar a la seva planta inferior els vestidors, salons i serveis de la piscina, magatzems i instal·lacions comuns. El sota coberta es va preveure la seva destinació a magatzems tot i que no es van arribar a habilitar.
- Edifici 2, també anomenat "Paller". Es correspon amb l'antic paller del conjunt històric. S'uneix amb l'edifici 1 de la Masia gran mitjançant un arc i una zona coberta. Es una edificació de dues plantes, una en semisoterrani. Era l'edificació originàriament del pou a la que posteriorment se li va adossar el paller. És un edifici de gran personalitat i de especials característiques arquitectòniques. Actua

com a mur de contenció per llevant, quedant la planta inferior com una planta tancada, i a ponent, les dues plantes totalment obertes.

Aquesta edificació no té un ús específic i es destina a sales polivalents, i queda com a testament dels orígens de Can Motas.

- Edifici 3, que es correspon amb l'edifici principal de l'hotel. Es tracta d'un edifici de nova planta executat a l'empara del Pla especial vigent.

Aquesta edificació consta de planta soterrani, planta baixa i dues plantes pis. A aquest edifici es concentren els usos i serveis principals del Hotel, quedant ubicats aquí la majoria d' habitacions, la recepció, menjador, cuines, cambres, sala d'spa, i altres serveis als usuaris.

Al sud d'aquest edifici es situa un element que no es va definir en el Pla Especial vigent, i que s'utilitza com a menjador d'estiu, de caràcter efímer, i amb una estructura oberta i lleugera.

- Edifici 4, també anomenada "Casa petita", i ara anomenada "Casa menor", que es correspon amb un altre edifici de nova planta executat a l'empara del Pla especial vigent.

Es tracta d'un edifici de petites dimensions i una única planta. Separat de l'edifici 3, i amb relativa independència de ell, s'aprofita perquè es situïn tres suites que gaudeixen d'una gran tranquil·litat lluny de sorolls i tràfecs, i d'una millor relació directa amb el terreny i el paisatge.

La disposició d'aquest nou edifici 4 "Casa menor", conforma junt amb els edificis 1 "Masia gran" i l'edifici 2 "Paller", una plaça oberta al sud.

- Edifici agrícola i Serveis tècnics. Situada al costat del camí d'accés, a l'est de l'àmbit, es tracta d'una construcció amb una part amb una coberta oberta, i una altra part enterrada, on es desenvolupen activitats agrícoles i de magatzem d'estris relacionats, i es situen també les instal·lacions de transformació elèctrica i dipòsit de gas.

L'estació depuradora es troba tocant al Rec de Font Santa.

- En la part nord de la zona d'implantació hotelera, i pròxim al conjunt format pels edificis de la Masia gran, el Paller, i la Casa menor es situa una piscina a l'aire lliure d'unes dimensions de 8x25 m i una pista de tennis.

Actualment i d'acord amb el contingut del Pla especial vigent hi ha dinou (19) habitacions hoteleres més unes altres cinc (5) que, de moment, estan reservades al personal de l'hotel.

De les habitacions hoteleres, setze se situen en l'edifici principal de l'hotel, (edifici 3) i les altres tres en la Casa menor (edifici 4).

8.3. RESTA DE L'ÀMBIT

A la resta de l'àmbit de la present MPEUSNU no ocupat per les edificacions ni per la resta dels usos al serveis de l'activitat hotelera i dels seus usuaris hi ha una sèrie de camps, actualment sense un ús específic.

Al nord es situa un camp sense ús específic, en el que només s'ha realitzat una petita esplanada de terra per a l'aparcament de vehicles. Aquest camp està delimitat al sud pel camí d'accés a l'edificació principal de l'hotel, al nord i a l'oest per una pista construïda a petició de l'ADF, i a l'est pels talussos i desnivells que delimiten amb camps de conreu.

Al sud es troba un altre camp actualment sense ús, delimitat al nord pel conjunt de les edificacions de l'hotel, a l'est pels talussos i desnivells que delimiten amb camps de conreu, a l'oest pel camí d'accés a l'hotel i pel Rec de la Font Santa, i al sud pel camí d'Ollers o camí de Can Motas, des d'on s'accedeix al conjunt de l'hotel, amb un camí pels usuaris i un altre de servei.

8.4. SUPERFÍCIES

Les superfícies construïdes i les edificabilitats definides en el Pla Especial vigent, i que es mantenen en l'actualitat son les següents:

EDIFICABILITATS I SUPERFÍCIES DEFINIDES EN EL PEU 2006

PLANTES / M ² ST	EDIFICI 1		EDIFICI 2	EDIFICI 3	EDIFICI 4	AGRÍCOLA	TOTAL
	MASIA GRAN	TERRASSA	PALLER	EDIF. HOTEL	CASA MENOR		
Planta Semisoterrada	241,00		54,00				295,00
Planta Baixa	241,00	134,00	103,00	412,00	150,00	83,00	1.123,00
Planta Primera	(*)			412,00			412,00
Planta Segona				412,00			412,00
TOTAL SUPERF. COMPUTABLE	482,00	134,00	157,00	1.236,00	150,00	83,00	2.242,00

(*) Planta sotacoberta	95,00	SUPERFICIE REAL CONSTRUIDA EN EL PE 2006					2.337,00
--------------------------	-------	--	--	--	--	--	----------

Planta Soterrani				412,00			412,00
------------------	--	--	--	--------	--	--	--------

(*) Tal i com es descriu a la memòria i als plànols del Pla Especial vigent, en la planta primera de la Masia gran (planta sotacoberta) es va preveure una superfície destinada inicialment a magatzems tot i que no es va arribar a habilitar mai. Aquesta superfície construïda es de 95 m² de sostre.

Es pot establir, per tant, que la superfície construïda segons les actuacions previstes en el Pla Especial vigent del 2006 seria de 2.337 m².

A l'edificació principal de l'hotel es va construir una planta soterrani on es van situar una part dels usos generals de l'hotel i de serveis del personal i dels usuaris, com cuina, cambres, bugaderia, estances, menjador i vestidors pels empleats, sala d'spa i sauna.

La superfície construïda d'aquesta planta soterrani es de 412 m², tot i que al ser soterrada no computa a efectes d'edificabilitat.

Al sud de l'edificació principal de l'hotel es situa un element de caràcter efímer, i amb una estructura oberta i lleugera que no es va definir en el Pla Especial vigent, i que es utilitzat com a menjador d'estiu. Aquest element te una superfície coberta de 260 m².

9. SERVEIS

En l'actualitat tant les edificacions com els elements associats a la seva activitat ja disposen dels serveis adequats per al seu correcte funcionament, seguint els criteris i disposicions definides en el Pla especial vigent.

El conjunt dels serveis mediambientals i tècnics com són la separació de residus, els transformadors, dipòsit de gas, instal·lacions geotèrmiques, etc. es situen bàsicament en la ubicació descrita com a Agrícola – Serveis Tècnics.

Abastament d'aigua

L'establiment utilitza l'aigua tant per a usos domèstics de l'hotel com per a aigua de reg. Disposa d'abastament públic i de fonts de proveïment pròpies, que utilitza separatament segons el següent criteri:

Xarxa pública:

Escomesa núm. 1, per a ús domèstic, procedent de la xarxa municipal (id: 251). El consum anual és d'uns 2.200 m³/any.

Escomesa núm. 2, d'ús contra incendis en cas de necessitat (id: 417), el consum normalment és 0 m³/any.

Abastament propi:

Pou d'aigua: situat a l'entrada de la finca, (coordenades 486764, 4666534) disposa de bomba d'elevació elèctrica, mecanisme de regulació i control de nivell. Té concessió de l'ACA, i l'ús actual és de reg de jardineria, amb un consum anual de 4.500 m³/any.

Sanejament

Les aigües sanitàries i domèstiques, així com les de neteges es porten cap al sistema de tractament d'aigües residuals mitjançant un tractament biològic de fangs activats.

El sistema de tractament el forma un reactor biològic de 20 m³ equipat amb un sistema de bufador i difusors, que degrada la matèria orgànica fecal biodegradable que conté l'aigua, la segona part el forma un decantador, que separa per gravetat els fangs activats, que es recuperen en el mateix reactor biològic i el sobrenedant clarificat va cap a la sortida, on prèviament a l'abocament hi ha una arqueta de control.

Disposa d'autorització d'abocament de l'ACA, Exp: AA2016000810, amb les condicions següents:

Població equivalent: 250 He

Abocament: Reg de la Font Santa (486627, 4666760)

Paràmetres d'abocament:

- Cabal 2.200 m³/any
- MES: 75 mgr/l
- DQO nd: 150 mgr/l
- DBO5: 35 mgr/l
- Detergents: 2 mgr/l

- Olis i greixos: 15 mgr/l
- Fòsfor total: 10 mgr/l
- Nitrogen total: 35 mgr/l

Generalment, l'abocament està dins els límits d'abocament, amb alguna desviació poc significativa d'algun dels paràmetres en moments puntuals.

Electricitat

La potència instal·lada en el centre actualment és de:

- Hotel 172 kVA
- Masia 34 kVA
- Casa petita 4 kVA
- Altres 10 kVA
- Enllumenat exterior 66 kVA
- **TOTAL 287 kVA**

Actualment hi ha instal·lat un transformador de 400 kVA, suficient per satisfer les necessitats de potència actuals.

Gas

Actualment el dipòsit de gas situat en la ubicació descrita com a Agrícola – Serveis Tècnics, dona servei a la Masia gran i al Paller, per a calefacció, i a la cuina de l'hotel.

10. FOTOGRAFIES DE L'ESTAT ACTUAL

A continuació s'adjunten algunes vistes de l'àmbit i el seu entorn.



FONT: GOOGLE EARTH. VISTA 4/2023



FONT: GOOGLE EARTH. VISTA DE DRON CAP AL NORD



FONT: GOOGLE EARTH. VISTA DE DRON CAP A L'EST



FONT: GOOGLE EARTH. VISTA DE DRON CAP AL SUD



FONT: GOOGLE EARTH. VISTA DE DRON CAP A L'OEST



FONT WEB. VISTA AÈRIA GENERAL DES DE L'OEST



FONT WEB. ZONA D'ARRIBADA A L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL DE L'HOTEL



FONT WEB. EDIFICACIÓ PRINCIPAL DE L'HOTEL. FAÇANA SUD



FONT WEB. EDIFICACIÓ PRINCIPAL DE L'HOTEL. FAÇANA NORD



FONT WEB. EDIFICACIONS MASIA GRAN I PALLER. FAÇANES EST



FONT WEB. EDIFICACIONS MASIA GRAN I CASA MENOR. FAÇANES OEST



FONT PRÒPIA. EDIFICACIONS CASA MEMOR, MASIA GRAN I PALLER. VISTA DES DEL SUD



FONT PRÒPIA. EDIFICACIONS CASA MEMOR, MASIA GRAN I PALLER. VISTA DES DEL SUD



FONT WEB. EDIFICACIÓ MASIA GRAN. VISTA DES DEL NORD

DOCUMENT 2: MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ

1. OBJECTIUS ESPECÍFICS DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

L'actual Hotel Casa Anamaria es va desenvolupar segons les determinacions definides en el "Pla especial urbanístic per a la construcció d'un hotel a Can Motas d'Ollers", aprovat definitivament el 20 d'abril de 2006, amb l'objectiu de la construcció d'un conjunt hotelier aprofitant les construccions agràries que existien a la finca de Can Motas, recuperant la forma original de les principals construccions, i construint de nova planta dos nous cossos d'edificació que albergarien la major part de l'activitat hotelera.

L'evolució que en els darrers anys han patit les activitats hoteleres lligades directament a un usuari no estacional i amb necessitat d'altres experiències, ha suposat importants modificacions en el plantejament de llurs necessitats, ja que avui dia són tan fonamentals les activitats relacionades amb el mer allotjament com les derivades de les experiències de natura, de salut i wellness, i de la celebració d'esdeveniments socials, festius o corporatius.

Aquest tipus d'hotels, generalment de quatre estrelles com a mínim, tenen una sèrie de requeriments específics com haurien de ser, sales polivalents per a la celebració dels esdeveniments esmentats, serveis complementaris lligats al wellness, al relax i a l'esbarjo, tot reforçat amb una capacitat d'allotjament suficient.

I tot això dins d'un marc d'integració paisatgística en el territori, respectant les edificacions existents que regeixen l'ordenació i utilitzant les mesures adequades disponibles per a minimitzar els efectes mediambientals adversos i augmentar la seva sostenibilitat.

Es per això que la present MPEUSNU d'un hotel a la finca de Mas Motas, es planteja amb l'objectiu bàsic de ser un primer pas en la definició, ordenació i regulació d'una sèrie d'actuacions tant a l'exterior com a l'interior dels volums edificats existents, en la direcció d'ampliar i complementar l'oferta hotelera de l'actual Hotel Casa Anamaria, amb la creació de noves habitacions, serveis i activitats amb l'objectiu final de garantir la seva rendibilitat present i futura.

En aquest document, en resum, es proposen una sèrie d'actuacions sobre els espais exteriors i d'altres actuacions a l'interior de les edificacions existents que en cap cas no suposarien ni la creació de nous volums ni l'increment dels volums existents ni del sostre edificable ja construït.

2. ENCAIX DE LA PRESENT MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL EN LA LEGISLACIÓ URBANÍSTICA I EN EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

En relació a la legislació urbanística

Els usos proposats en la MPEUSNU s'ajusten a les activitats d'interès públic admissibles en sòl no urbanitzable, descrites en l'article 47.4 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Així mateix, l'àmbit objecte de la present modificació del PEU, no està sotmès a cap règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles les actuacions específiques d'interès públic proposades, ja sigui pels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic.

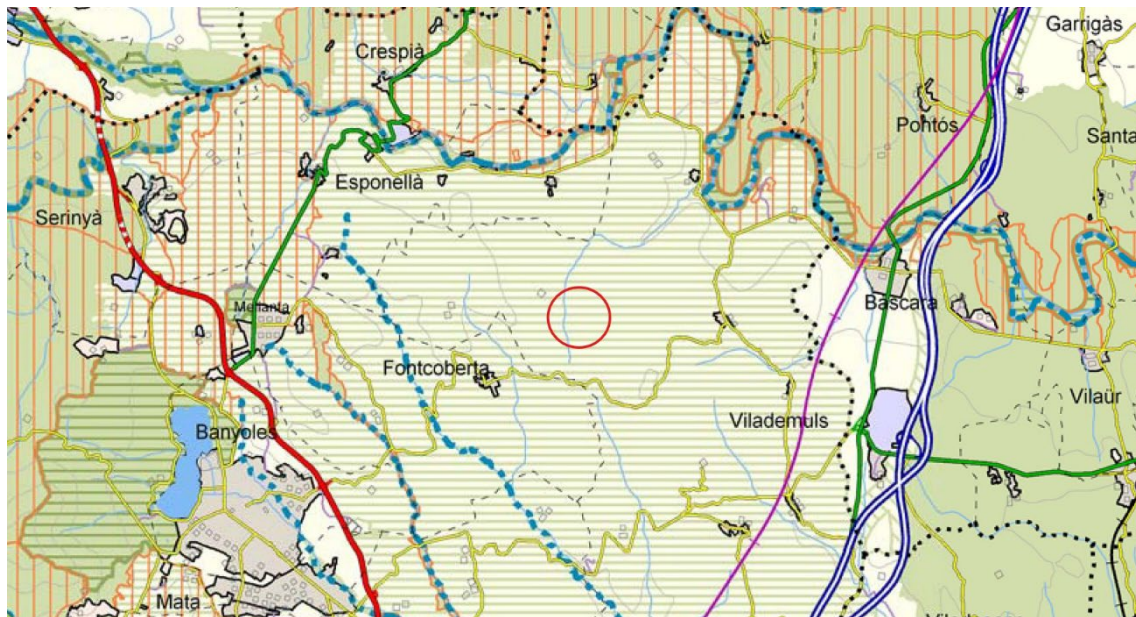
Així mateix, les actuacions i usos que es proposen no disminueixen de manera significativa la permeabilitat del sòl ni tenen cap afectació sobre la connectivitat territorial.

En relació al Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (en endavant PTPCG), es un planejament d'àmbit supramunicipal que va ser aprovat definitivament segons l'acord de Govern de la Generalitat de Catalunya, GOV/157/2010, 14 de setembre de 2010 (DOG 5735 15.10.2010).

El Pla se centra en la regulació dels tres sistemes bàsics de la realitat territorial: els espais oberts, els assentaments urbans i les infraestructures de mobilitat.

A efectes de la present Modificació del PEU, només cal tenir en consideració el sistema d'espais oberts.



SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL

- Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic
- Sòl de preservació de corredors d'infraestructures
- Sòl de potencial interès estratègic

Font: Pla Territorial Parcial Comarques Gironines. Espais oberts, planejament.
Ubicació de l'àmbit de la present Modificació del PEU

Segons el PTPCG, l'àmbit de la present Modificació del PEU es classifica com a Sòl de protecció territorial, d'interès agrari i paisatgístic.

Els sols de protecció territorial es defineixen i regulen en els articles 2.8 Sòl de protecció territorial: definició, i Article 2.9 Sòl de protecció territorial: regulació, de les Normes d'ordenació territorial del PTPCG

Article 2.8 Sòl de protecció territorial: definició

1. 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, (...)

2. El pla distingeix tres motius pels quals el sòl ha d'ésser considerat sòl de protecció territorial i en conseqüència ha de ser preservat o se n'ha de condicionar la transformació a un suficient interès territorial:

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

b) (...)

c) (...)

3. El Pla assenyala l'existència d'afectacions que, pel fet de tenir repercussió sobre superfícies significatives del territori, el Pla considera oportú remarcar com una circumstància que pot impedir o condicionar la transformació urbanística i l'edificació de sòl. En els plànols d'ordenació, pot assenyalar-se aquesta condició sobre el sòl de protecció territorial o el de protecció preventiva i, si bé podria donar-se també sobre el sòl de protecció especial, el Pla no l'assenyala en el benentès que en aquest sòl no són previsibles transformacions importants.

Article 2.9 Sòl de protecció territorial: regulació

1. El sòl de protecció territorial ha de mantenir majoritàriament la condició d'espai no urbanitzat i amb aquesta finalitat ha de ser classificat com a no urbanitzable pels plans d'ordenació urbanística municipal, llevat dels casos que es preveuen en aquest article i si, excepcionalment i de manera justificada, convingués incloure alguna peça en sectors o polígons per tal de garantir definitivament la permanència com a espai obert mitjançant la cessió i la incorporació al patrimoni públic que poden resultar del procés de gestió urbanística corresponent.

2. 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.

B. Autorització especialment condicionada a la seva correcta integració paisatgística i inserció territorial. Factor favorable si forma part d'una finca molt més gran que l'espai que ocupa i contribueix de forma demostrable a la viabilitat del conjunt de l'activitat agrària que manté la qualitat de la finca.

C1. Autorització admissible. Exigència d'assegurar la permeabilitat necessària i el mínim impacte sobre l'estructura de les parcel·les agràries i sobre les infraestructures necessàries per desenvolupar l'activitat agropecuària. Especial atenció a la integració paisatgística.

C2. Autorització admissible. Especial atenció a la integració paisatgística. Factor favorable si es tracta d'activitats complementàries a les pròpies de la producció agrària per ajudar a mantenir l'activitat agrícola del conjunt de la finca i, en el cas de les plantes solars, si s'ubiquen sobre sòls de secà o baixa productivitat.

C3. Autorització excepcional i si no existeixen alternatives raonables en sòl de protecció preventiva o en contigüitat amb els assentaments existents. Especial atenció a la integració paisatgística.

b) *(...)*

c) *(...)*

4. *Les autoritzacions d'edificació i l'execució d'infraestructures a què fa referència l'apartat anterior, han d'observar, a més de les recomanacions assenyalades, els criteris generals i les normatives que s'aprovin en les matèries que s'assenyalen en aquest apartat:*

a) *Per a l'autorització de les edificacions dels tipus B, C2, C3 cal considerar la possibilitat que s'ubiquin en sòl de protecció preventiva i la preferència de reutilització d'edificacions existents.*

b) *S'aplicarà sempre el criteri que l'edificació o infraestructura, per la seva localització i característiques, afectin el menys possible la potencialitat funcional de l'àrea de sòl d'acord amb la tipificació adoptada dins del sòl de protecció territorial.*

c) *Si bé l'exigència d'integració paisatgística cal extremar-la en el sòl d'interès agrari i/o paisatgístic, totes les intervencions estan subjectes a les disposicions que el Pla estableix en aquesta matèria.*

d) L'aprovació de les Directrius del paisatge corresponent a l'àmbit del Pla comporta la incorporació de criteris i normes addicionals a les recomanacions assenyalades en l'apartat anterior.

e) Les disposicions d'un pla sectorial per a la preservació dels terrenys d'interès agrari ha de complementar, si s'escau, les regulacions establertes en l'apartat anterior, en tot allò que sigui d'aplicació.

5. *El sòl de protecció territorial pot ser objecte d'actuacions d'urbanització, o en general de transformació, només en els següents casos:*

a) *Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic*

Per extensió d'àrees urbanes amb estratègies de creixement moderat o mitjà, de canvi d'ús i reforma o de millora i compleció, d'acord amb l'apartat 2 de l'article 2.4. Excepcionalment, i amb especial consideració del valor agrari del lloc que es proposa transformar, de les alternatives possibles i de la integració paisatgística necessària, actuacions d'interès territorial no previstes pel Pla mitjançant el procediment que estableix l'article 1.14. Si, per raons d'interès general, fos necessària la classificació d'alguna peça aïllada per a la continuïtat d'alguna activitat, aquesta s'ha d'ajustar als criteris restrictius de l'apartat 6 de l'article 2.15.

b) *(...)*

c) *(...)*

6. *Les limitacions i altres regulacions del sòl de protecció territorial per raó de riscos o afectacions s'estableixen a l'article 2.12*

En relació a la Normativa urbanística del POUM de Vilademuls

L'àmbit de la MPEUSNU, segons el POUM del municipi de Vilademuls, aprovat definitivament el 27 de maig de 2016, qualifica la major part de l'àmbit com a sòl no urbanitzable, zona de sòl rústic comú, amb la clau 20a (Rústic o erm comú).

A l'est del camí d'accés a l'hotel, una petita part de l'àmbit es qualifica amb la clau 20c (Forestal comú) i una altra petita part es qualifica com a Sistema Hidrogràfic, amb la clau HI.

Segons determina el POUM, en el seu article 294, Regulació de la zona de sòl rústic comú (clau 20):

“ Dins del sol rústic comú s'estableixen tres categories en funció de l'ús del sòl:

2.1 Rústic o erm comú (Clau 20a). Compren aquelles àrees de Sòl No Urbanitzable que manquen d'elevat 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“.

2.3 Forestal Comú (Clau 20c). El sòl forestal compren aquells terrenys amb valors ambientals suficients que el fan mereixedor d'ésser protegit front a

processos futurs d'expansió urbana i de gaudir una regulació d'usos específica que permeti el manteniment i millora de les seves condicions soci - ambientals”.

Segons determina el POUM, la zona qualificada com a Sistema Hidrogràfic (clau HI), es defineix i es regula segons les determinacions descrites en el capítol 6. Sistema Hidrogràfic, de l'article 245, a l'article 248.

En relació a la regulació del usos del POUM, en el sòl no urbanitzable, els usos admesos es regulen segons el contingut que figura en la taula que s'inclou en l'article 329. Punt 5. Regulació general dels usos.

En la zona qualificada com a Rústic o erm comú, (clau 20a), es diu:

- Us Allotjament turístic. Turisme rural /Hoteler (2): es d'aplicació la condició 1.
Condició 1: Només en edificacions incloses al Catàleg de masies i cases rurals i altres edificacions.

En el Pla Especial Urbanístic del Catàleg de masies i Cases rurals de Vilademuls, actualment en procés de tramitació, es determina normativament el següent:

- Tractament de la volumetria original: D'acord amb les determinacions del seu propi PEU vigent.
- Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis del TRLU: D'acord amb les determinacions del seu propi PEU vigent.
- Ús proposat: Hoteler, i també aquells usos admesos a l'edificació principal, regulats a l'article 4 de la normativa d'aquest PEU (entre els que es troba l'ús de Restauració).
- Condicions d'ordenació, entorn, edificació, serveis i accés: Les condicions d'ordenació, entorn, edificació, servei i accés es regulen d'acord amb el seu propi PEU.

També en el POUM, en la Secció Tercera, *Desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable*, segons es determina en l'article 23. *Plans Especial en sòl no urbanitzable*:

“23.3.3. Igualment podran redactar-se Plans especials en sòl no urbanitzable, d'iniciativa privada, per regular les edificacions i els usos en les finques que s'hi desenvolupen activitats col·lectives d'educació en el lleure i cultural i activitats col·lectives esportives i d'esbarjo. Els plans especials que es mantenen vigents són:

3.2 Pla especial pera la construcció d'un hotel a mas Motas d'Ollers”

En relació a la Normativa urbanística del PEU d'un hotel en Can Motas.

Segons determina l'article 6. Supletorietat del PEU.

“ Per a totes aquelles determinacions urbanístiques o de caràcter normatiu que no estiguin regulades expressament a el present normatiu, regirà amb caràcter supletori les vigents NNSS 1996 ”

Com que les NNSS de Vilademuls de 1996 han estat substituïdes el POUM de Vilademuls, regiran les determinacions d'aquest.

Segons determina l'article 7. Vigència i modificació.

“ La vigència del present Pla Especial és indefinida, sens perjudici que es poden formular modificacions a el àmbit quan les circumstàncies ho aconsellin.

Qualsevol modificació tindrà, com mínim, el mateix grau de definició que aquest Pla Especial “.

3. JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ DE PLA ESPECIAL

La present Modificació del PEU es justifica convenientment en virtut del que es defineix en l'article 7 del PEU vigent, que diu:

“ La vigència del present Pla Especial és indefinida, sens perjudici que es poden formular modificacions a el àmbit quan les circumstàncies ho aconsellin.

Qualsevol modificació tindrà, com mínim, el mateix grau de definició que aquest Pla Especial “.

En aquest cas, i tal i com s'ha descrit en apartats anteriors, l'evolució que en els darrers anys han patit les activitats hoteleres lligades a un usuari no estacional i amb necessitat d'altres experiències, ha suposat importants modificacions en el plantejament de llurs necessitats.

En aquest moment són tan importants les activitats relacionades amb l'allotjament com les derivades de les experiències de natura, de salut i wellness, i de la celebració d'esdeveniments socials, festius o corporatius.

Aquest hotels, generalment d'un mínim de quatre estrelles, han de disposar d'una sèrie de requeriments específics com haurien de ser, sales polivalents per a la celebració dels esdeveniments esmentats, serveis complementaris lligats al wellness, al relax i a l'esbarjo, i tot això complementat amb una capacitat d'allotjament suficient.

I evidentment, respectant la màxima integració paisatgística en el territori, les edificacions existents que regeixen l'ordenació i utilitzant les mesures adequades disponibles per a minimitzar els efectes mediambientals adversos i augmentar la seva sostenibilitat.

Es per tot això que la present MPEUSNU d'un hotel a la finca de Mas Motas, es justifica plenament, i ha de ser un primer pas en la definició, ordenació i regulació d'una sèrie de noves actuacions, tant a l'exterior com a l'interior dels volums edificats existents, en la direcció d'ampliar i complementar l'oferta hotelera de l'actual Hotel Casa Anamaria, amb la creació de noves habitacions, serveis i activitats amb l'objectiu final de garantir la seva rendibilitat present i futura.

4. DESCRIPCIÓ GENERAL DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL

En la present Modificació del Pla Especial es proposen una sèrie d'actuacions sobre els espais exteriors i d'altres actuacions a l'interior de les edificacions existents.

En cap cas aquestes actuacions no suposarien ni la creació de nous volums ni l'augment dels volums existents ni de les actuals superfícies construïdes.

Les actuacions previstes en la present MPEUSNU es descriuen a continuació.

4.1. ACTUACIONS EXTERIORS

Ordenació de la zona nord

S'ordenarà tota la zona situada al nord de l'àmbit, actualment un camp sense ús específic, on s'implantaran nous serveis i activitats pels usuaris de l'hotel, amb un enjardinament general.

La implantació de les edificacions del conjunt hotel·ler s'estructura a través d'un eix-recorregut, conformat com una rampa-escala, que en direcció oest-est recorre i serveix d'accés a les diferents zones i edificacions del conjunt hotel·ler.

Perpendicularment a aquest eix, i en direcció sud-nord, es planteja un recorregut pavimentat que parteix de la zona enjardinada entre l'edifici de l'hotel i la Masia gran, i travessant el camí d'accés, s'interna en el camp situat al nord del conjunt.

Al final d'aquest recorregut es concentrarien algunes de les noves activitats que es proposen, formant part del conjunt de la zona d'esbarjo i lleure, com la instal·lació de dues pistes de pàdel, una zona d'estada i descans amb bancs amb una àmplia zona de jocs infantils singulars.

Des d'aquesta zona s'iniciaria un camí suaument ondulat, que al llarg de més de 300 metres recorrerà tota aquesta zona nord, en un recorregut al llarg del qual es situarien diverses petites zones d'estada, amb bancs i enjardinament, creant petites zones de tranquil·litat, aïllament i relax, allunyades del soroll de la resta d'activitats.

Tota aquesta zona es complementarà amb les actuacions paisatgístiques i l'enjardinament general adequat que envoltarien i reforçarien aquestes activitats, aïllant-les i protegint la resta de l'hotel del soroll que generarien, en un espai completat amb plantació d'arbres i arbustos d'espècies autòctones, el que haurà de millorar la integració paisatgística del conjunt de l'hotel.

Nous aparcaments

La zona actualment destinada a aparcament principal de l'hotel, que es situa pròxima a l'accés a l'edificació principal, que disposa d'un total de 12 places, s'ampliarà amb 12 noves places i una nova zona pavimentada per garantir l'adequada mobilitat i accés.

Aquestes places estan cobertes amb una marquesina que es mantindrà i s'ampliarà, mantenint la seva estructura vertical principal, i doblant-la amb una nova marquesina simètrica a l'actual, que cobriria les noves places creades.

En la zona més propera al camí d'accés i al nord d'aquest, també es realitzarà una nova zona d'aparcament alternativa, que complementaria a l'anterior.

En aquesta zona ja s'ha realitzat recentment una esplanació de terres per tal d'habilitar-la com a aparcament provisionalment, però la present actuació ordenarà aquesta zona, amb la creació de fins a un total de 52 noves places, amb la implantació de quatre marquesines dobles que les cobrien.

Totes aquestes actuacions sobre les zones d'aparcament permetran, a més de donar cabuda a la totalitat de vehicles dels usuaris que puntualment farien servir les instal·lacions de l'hotel, endreçar, tractar i enjardinar adequadament aquestes zones, evitant la seva dispersió al llarg del camí d'accés, i millorant la seva integració.

Instal·lació de plaques fotovoltaiques

Sobre totes aquestes marquesines que cobriren les places d'aparcament, es permetrà la instal·lació de plaques fotovoltaiques, el que permetria generar una part important de l'energia necessària pel funcionament dels serveis de l'hotel.

Aquestes plaques s'hauran d'integrar dins el camp cromàtic de les construccions tradicionals, com el color teula, evitant els colors foscos i materials brillants.

4.2. ACTUACIONS SOBRE LES EDIFICACIONS

Les actuacions que es preveuen realitzar a l'interior de les edificacions existents consistiran en petites actuacions de reforma i de regulació normativa, que permetran l'habilitació de noves habitacions i l'actualització i renovació d'alguns dels serveis de l'hotel. Aquestes actuacions serien les següents:

Masia gran

- Les actuals habitacions de la Masia gran, es plantejaven al Pla Especial vigent com per a l'ús del personal de l'hotel i de seguretat. Aquestes habitacions passarien a formar part del conjunt de l'oferta d'habitacions de l'hotel.
- En la relació i descripció de plantes descrita en el Pla Especial vigent, a la planta inferior se l'anomena planta semisoterrada. En la present MPEUSNU es modifica aquesta denominació i a la planta inferior de la Masia gran se l'anomenarà planta baixa. Per tant, la Masia gran constarà de planta baixa, planta primera i planta segona o sotacoberta.
- A la planta baixa es realitzarà una petita actuació amb l'aixecament d'un nou envà que permetrà crear un accés independent a una nova habitació, tipus suite, amb un nou bany interior, i amb una petita saleta.
- A la planta primera es realitzarà un nou envà que permetria garantir un accés independent a cada habitació i d'aquesta manera cadascuna de les habitacions podria disposar d'una cambra de bany al seu interior.
- A la planta primera, l'espai actualment destinat a sala comuna, en que es disposa d'una cuina i una saló amb xemeneia i amb accés a la terrassa, es reordenarà per tal de crear una nova suite, amb doble habitació, amb un nou bany, i amb la possibilitat d'accés privat a la terrassa.
- A la planta sotacoberta, segons les determinacions del Pla Especial vigent es va definir un espai d'uns 95 m² de sostre com a ús de magatzem que no es va arribar a habilitar mai. En la present MPEUSNU s'habilitarà aquest espai i es realitzarà una habitació tipus suite amb doble habitació i dos banys.

Casa menor:

- Es planteja una nova distribució interior per tal d'aconseguir 5 habitacions dobles, amb accés a cadascuna des de l'exterior, i amb un petit espai polivalent de servei amb accés des de la placeta.
- Per tal de garantir una certa privadesa e intimitat als accessos a les habitacions des de l'exterior es crearà una estructura lleugera complementada amb elements de jardineria i plantes enfiladisses que generarien un filtre previ pels accessos a les habitacions.
- Aprofitant el sistema constructiu utilitzat en l'obra de la Casa menor, amb un forjat sobre una ampla cambra sanitària, s'aprofitarà per realitzar un nou soterrani per tal de generar un espai necessari per magatzem i de servei de tot l'hotel.

Edificació principal de l'hotel:

- Per tal de poder ampliar i millorar el servei que es dona tant als hostes de l'hotel, als comensals externs, com a les celebracions que es realitzen, s'ampliarà i millorarà la cuina existent, redistribuint part de la planta soterrani.

Totes aquestes actuacions que es realitzaran a l'interior dels volums de les edificacions existents no suposaran en cap cas cap increment de la seva volumetria ni del sostre edificable ja construït.

Al sud de l'hotel es situa un element de caràcter efímer, amb una estructura oberta i lleugera que s'utilitza com a menjador d'estiu, que no es va definir en el Pla Especial vigent, i que es mantindrà en la present Modificació de Pla Especial.

5. QUADRE GENERAL DE SUPERFÍCIES

Les superfícies construïdes i les edificabilitats definides en la present MPEUSNU, son les següents:

PLANTES / M ² ST	EDIFICI 1		EDIFICI 2	EDIFICI 3	EDIFICI 4	AGRÍCOLA	TOTAL
	MASIA GRAN	TERRASSA	PALLER	EDIF. HOTEL	CASA MENOR	SERV-TECNICS	
Planta Semisoterrada							0,00
Planta Baixa	241,00	134,00	54,00	412,00	150,00	83,00	1.074,00
Planta Primera	241,00		103,00	412,00			756,00
Planta Segona / Sotacobert	95,00			412,00			507,00
TOTAL SUPERF. COMPUTABLE	577,00	134,00	157,00	1.236,00	150,00	83,00	2.337,00
Planta Soterrani				412,00	150,00		562,00
Elements efímers (**)				260,00			260,00

Tal i com es descriu a la memòria i als plànols del Pla Especial vigent, en la planta primera de la Masia gran (planta sotacoberta) es va preveure una superfície destinada inicialment a magatzems tot i que no es va arribar a habilitar mai. Aquesta superfície construïda es de 95 m² de sostre, i en l'actual MPEUSNU s'habilitaria per a una nova habitació tipus suite, amb doble habitació.

La proposta de realitzar una planta soterrani per tal d'aprofitar la cambra sanitària sota el forjat de la Casa menor, generaria una superfície nova en planta soterrani de 150 m², que afegida a la superfície de soterrani de l'hotel donaria un total de 562 m², que al ser soterrada no computaria a efectes d'edificabilitat.

Com ja descrit anteriorment al sud de l'edificació principal de l'hotel es situa un element de caràcter efímer, amb una estructura oberta i lleugera que s'utilitza com a menjador d'estiu, que no es va definir en el Pla Especial vigent, i que es mantindrà en la present Modificació de Pla Especial. Aquest element té una superfície coberta de 260 m².

6. QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES

A continuació es comparen les superfícies definides pel PEU vigent, i la proposta de la present MPEUSNU, on es pot comprovar que no s'incrementa la superfície construïda sobre rasant.

Únicament s'incrementa la superfície en planta soterrani, que no computa a efectes d'edificabilitat.

EDIFICABILITATS I SUPERFÍCIES DEFINIDES EN EL PEU 2006

PLANTES / M² ST	EDIFICI 1		EDIFICI 2	EDIFICI 3	EDIFICI 4	AGRÍCOLA	TOTAL
	MASIA GRAN	TERRASSA	PALLER	EDIF. HOTEL	CASA MENOR		
Planta Semisotterrada	241,00		54,00				295,00
Planta Baixa	241,00	134,00	103,00	412,00	150,00	83,00	1.123,00
Planta Primera	(*)			412,00			412,00
Planta Segona				412,00			412,00
TOTAL SUPERF. COMPUTABLE	482,00	134,00	157,00	1.236,00	150,00	83,00	2.242,00

(*) Planta sotacoberta	95,00	SUPERFICIE REAL CONSTRUÏDA EN EL PE 2006					2.337,00
--------------------------	-------	--	--	--	--	--	----------

Planta Soterrani				412,00			412,00
------------------	--	--	--	--------	--	--	--------

EDIFICABILITATS I SUPERFÍCIES DEFINIDES EN LA PRESENT MPEUSNU

PLANTES / M² ST	EDIFICI 1		EDIFICI 2	EDIFICI 3	EDIFICI 4	AGRÍCOLA	TOTAL
	MASIA GRAN	TERRASSA	PALLER	EDIF. HOTEL	CASA MENOR	SERV-TECNICS	
Planta Semisotterrada							0,00
Planta Baixa	241,00	134,00	54,00	412,00	150,00	83,00	1.074,00
Planta Primera	241,00		103,00	412,00			756,00
Planta Segona / Sotacobert	95,00			412,00			507,00
TOTAL SUPERF. COMPUTABLE	577,00	134,00	157,00	1.236,00	150,00	83,00	2.337,00

Planta Soterrani				412,00	150,00		562,00
Elements efímers (**)				260,00			260,00

7. MOBILITAT I ACCESSIBILITAT

Els accessos i l'arribada a l'hotel no es modifiquen, corresponent a l'arribada des d'Ollers o des de Galliners, i que s'ajunten a l'entrada del recinte de l'hotel.

La més utilitzada és la que segueix la carretera GIV- 5132 des de l'enllaç de la C-66, a la qual s'accedeix des de Girona, Olot o Besalú, que es deixa després de passar poc menys d'un quilòmetre el nucli de Vilavenut per agafar la carretera local que pel nucli d'Ollers arriba a l'hotel.

L'altra alternativa és la que des de la carretera N-II, seguint la GIV-5141 fins a la rotonda on s'agafa la GIV-5131, passant per Vilademuls, fins a Galliners i canviant fins a la GIV-5132, en menys de tres quilòmetres permet agafar la pista local, de terra, que accedeix a la instal·lació.

En qualsevol de les alternatives, la carretera fonamental d'accés és la GIV-5132, de Banyoles a Galliners. Aquesta carretera, de caràcter veïnal i titularitat de la Diputació de Girona, té una intensitat mitjana diària de 751 vehicles al dia (dades de 2016).

És evident que amb aquesta intensitat de tràfic, i permetent l'accés a l'hotel, o la seva sortida, e ambdues direccions, est i oest, la carretera pot absorbir amb tota facilitat el tràfic que pugui ser generat per l'hotel incloent les noves habitacions, o altres esdeveniments que a més, pot estar distribuït al llarg de tot el dia.

Actualment l'hotel compta amb un aparcament de dotze places a prop de la recepció.

La resta de places disponibles estan situades en el camí d'accés en la part oest del recinte, a prop de l'accés de vianants que comunica, a través del pont entre la masia i el paller, amb la recepció mitjançant unes escales esteses. Està organitzat en dues fileres situades en bateria amb un total de 33 places més, sense ús de materials asfàltics i senyalitzat per la separació entre els arbres. Tot això suposa un total de 45 places.

Però aquest aparcament no resulta gens pràctic ja que queda allunyat de la recepció i l'accés principal a l'hotel, a mes de tractar-se d'un recorregut amb rampa-escala i amb força desnivell.

Es per això que per les necessitats pròpies de l'hotel i de les seves noves activitats proposades i de les previsions de futur, es planteja l'ampliació de places en les zones properes a la recepció (12 noves places), i al camí actual d'accés amb la creació de 52 noves places.

Aquestes noves places, junt amb les 12 ja existents, fa un total de 76 places, amb el que es consideren satisfetes les necessitats dels hostes i els usuaris d'alguns serveis com, per exemple, el restaurant, o d'altres esdeveniments o celebracions puntuals.

Pel que fa a la circulació de vianants s'ha de considerar insignificant atès l'aïllament de la instal·lació. Es tracta d'aprofitar els recorreguts de naturalesa existents que de pretendre crear nous recorreguts per a vianants que resultarien innecessaris.

Per altra banda, a l'auge de l'esport de la bicicleta de muntanya aconsella incorporar algunes places d'aparcament que, en aquest cas, se situarien en el nou aparcament proper a la recepció.

Tractant-se bàsicament de cycle-turisme i bicicleta de muntanya, no s'estima necessari contemplar la implantació d'espais dedicats exclusivament a la circulació d'aquests vehicles.

8. SERVEIS TÈCNICS I MEDIAMBIENTALS

El conjunt dels serveis mediambientals i tècnics com són la separació de residus, els transformadors, dipòsit de gas, instal·lacions geotècniques, etc. Es mantindran en la seva actual ubicació, denominada agrícola – serveis tècnics.

La proposta de la present MPEUSNU no planteja un increment significatiu dels usuaris de l'hotel, que hagin d'implicar modificacions en el sistema de serveis.

En tot cas les possibles modificacions i/o ampliacions es determinaran amb precisió en els corresponents projectes de reforma.

En qualsevol cas es podran establir una sèrie d'actuacions per tal de millorar el subministrament i l'aprofitament d'alguns dels serveis i subministraments.

Abastament d'aigua i reg

Per tal de fer més sostenible el vector aigua a l'establiment, així com evitar la dependència de la fràgil xarxa pública, es podrien plantejar les següents actuacions per millorar l'abastament i recollida d'aigua amb els aspectes següents:

- Reconversió de l'aigua provinent del pou propi amb aigua sanitària potable de forma que es podrà reduir quasi totalment l'escomesa a la xarxa pública.
- Augment de recuperació de l'aigua de pluja, a través de la coberta de l'hotel, que recollint aproximadament una superfície de 450 m² d'aigües pluvials, representaria un volum anual d'uns 225 m³/any.

La xarxa per a reg s'alimentaria de l'aigua barrejada del pou i de les aigües pluvials recollides, i abastiria a les zones enjardinades tant les ja existents com les noves.

Per a dur a terme aquestes actuacions caldrien les instal·lacions següents:

- Instal·lació d'un sistema de potabilització de l'aigua del pou i que disposarà de: filtre de sorra, cloració automàtica i grup de pressió.
- Construcció d'un dipòsit d'aigua potable.
- Un nou dipòsit soterrat per l'aigua de reg amb el corresponent equip de bombeig.

Sanejament

Les actuacions proposades en la present MPEUSNU no suposen un increment significatiu en els abocament previstos.

Electricitat

Les actuacions proposades en la present MPEUSNU no suposen un increment significatiu en les necessitats de subministrament elèctric.

Tot i així, en la present Modificació del PEU es planteja la possibilitat que es puguin instal·lar plaques fotovoltaiques sobre les marquesines de les zones d'aparcament, el que permetria un estalvi significatiu, generant una part important de l'energia necessària pel funcionament dels serveis de l'hotel.

S'ha realitzat un càlcul estimat tenint en compte el consum real mensual durant un any, extraient les dades de la facturació mensual, i calculant l'energia generada pel conjunt de les plaques fotovoltaiques al llarg de tot l'any, valorant així l'energia generada i aprofitable pel funcionament de l'hotel.

El consum real (kWh) s'ha extret de les factures mensuals, i la producció mensual s'ha calculat aplicant els valors de la placa tipus que s'ha plantejat (model JAM66S30-505/MR), per a un total de 304 plaques que es podrien arribar a situar sobre les marquesines.

	CONSUM REAL (kWh)	PRODUCCIÓ MENSUAL FV (kWh) (JAM66S30-505/MR)	% COBERTURA FV
FEBRER	24322	10453,8	42,98%
MARÇ	26544	15412,8	58,07%
ABRIL	23932	18715,3	78,20%
MAIG	27644	22243,8	80,47%
JUNY	25818	23494,7	91,00%
JULIOL	31675	24191,2	76,37%
AGOST	34788	21470,5	61,72%
SETEMBRE	25991	16428,4	63,21%
OCTUBRE	26398	12287,6	46,55%
NOVEMBRE	21542	8071,1	37,47%
DESEMBRE	29914	7020,8	23,47%
GENER	21316	7925,4	37,18%
		MITJANA	58,06%

Com es pot veure a la taula, amb la instal·lació de les plaques fotovoltaiques es podria arribar a generar una mitja d'un 58% de l'energia necessària pel funcionament de l'hotel en un any.

La present Modificació del PEU, determina la possibilitat que en el seu desenvolupament es poguessin instal·lar les plaques fotovoltaiques indicades, ja sigui total o parcialment, seguint els criteris d'ubicació i integració definits en la Normativa Urbanística.

DOCUMENT 3: PLÀNOLS

El Plànols que componen la present MPEUSNU són els següents:

PLANOS D'INFORMACIÓ

I.01	SITUACIÓ, ORTOFOTO I PLANEJAMENT VIGENT	1/50.000 1/10.000 - 2.000
I.02	ÀMBIT DE LA PRESENT MODIFICACIÓ DEL PEU I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	1/5000
I.03	PLANTA GENERAL ÀMBIT. TOPOGRÀFIC, ESTAT ACTUAL	1/500
I.04	PLANTA GENERAL EDIFICACIONS. PLANTA BAIXA. ESTAT ACTUAL	1/250
I.05.1	SECCIONS GENERALS I - ESTAT ACTUAL	1/300
I.05.2	SECCIONS GENERALS II - ESTAT ACTUAL	1/200
I.06.1	EDIFICACIONS EXISTENTS. MASIA, PALLER I CASA MENOR. PLANTES, ALÇATS I SECCIONS. ESTAT ACTUAL	1/200
I.06.2	EDIFICACIONS EXISTENTS. EDIFICI PRINCIPAL HOTEL. PLANTES, ALÇATS I SECCIONS. ESTAT ACTUAL	1/200

PLANOS D'ORDENACIÓ

O.01,1	PROPOSTA ORDENACIÓ. PLANTA GENERAL DE L'ÀMBIT	1/500
O.01,2	PROPOSTA ORDENACIÓ. PLANTA DETALL ÀREA INTERVENCIÓ	1/300
O.02.1	PROPOSTA D'ACTUACIONS SOBRE LES EDIFICACIONS. PLANTA BAIXA GENERAL	1/200
O.02.2	PROPOSTA D'ACTUACIONS SOBRE LES EDIFICACIONS. PLANTA PRIMERA GENERAL	1/200
O.03.1	PROPOSTA ORDENACIÓ. SECCIONS GENERALS I	1/300
O.03.2	PROPOSTA ORDENACIÓ. SECCIONS GENERALS II	1/200
O.04,1	ACTUACIONS SOBRE LES EDIFICACIONS EXISTENTS. MASIA, PALLER I CASA MENOR. PLANTES, ALÇATS I SECCIONS.	1/200
O.04,2	ACTUACIONS SOBRE LES EDIFICACIONS EXISTENTS. EDIFICI PRINCIPAL HOTEL. PLANTES, ALÇATS I SECCIONS.	1/200

DOCUMENT 4: NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Naturalesa, objecte i àmbit d'aplicació

Aquest document té la consideració de Modificació del Pla Especial Urbanístic en Sòl No Urbanitzable d'un hotel a la finca Mas Motas, en l'àmbit delimitat com s'indica en els plànols corresponents.

L'objecte de la present MPEUSNU es la definició i regulació d'una sèrie de nous serveis, activitats i actuacions per a complementar l'oferta hotelera de l'actual Hotel Casa Anamaria.

Una part d'aquests serveis i activitats que es plantegen en la present MPEUSNU impliquen actuacions exteriors, com l'ordenació d'una àmplia zona al nord de l'àmbit, amb unes pistes de pàdel, zones de joc infantils, i recorreguts amb zones d'estada, esbarjo i relax, complementats amb actuacions paisatgístiques i l'enjardinament general.

També s'ampliarà la zona d'aparcaments actual i s'habilitarà una nova zona d'aparcaments pels usuaris de l'hotel, que es cobriran amb marquesines que permetrien la instal·lació de plaques fotovoltaïques, i així generar energia pròpia pel funcionament dels serveis de l'hotel.

Altres actuacions es centraran a l'interior dels volums de les edificacions existents i consistiran en petites actuacions de reforma que permetran l'habilitació de noves habitacions i l'actualització i renovació dels serveis de l'hotel.

Aquesta Normativa Urbanística es d'aplicació a la totalitat de l'àmbit de la MPEUSNU, segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren.

Art. 2. Vigència de la Modificació del Pla Especial Urbanístic

La vigència de la present Modificació del PEU en sòl no urbanitzable d'un hotel a la finca de Can Motas, s'inicia el mateix dia de la seva publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya

La vigència d'aquesta Modificació del Pla Especial és indefinida, d'acord amb el que disposa l'article 94 del TRLU, sens perjudici que s'hi puguin formular modificacions quan les circumstàncies així ho requereixin.

Qualsevol modificació que es promogui tindrà, com a mínim, el mateix grau de precisió que aquest document.

Art. 3. Obligatorietat

L'Administració i els particulars estan obligats a complir les disposicions i determinacions de la present Modificació del PEU en sòl no urbanitzable d'un hotel a la finca de Can Motas, i en particular el contingut de les presents Normes.

En concret com a Modificació del Pla Especial Urbanístic d'iniciativa privada, caldrà tenir en compte les particularitats que preveu l'art. 101 del TRLUC i preveure les mesures i compromisos de conservació de l'entorn així com els terminis d'execució.

Qualsevol actuació en l'àmbit del sector, sigui pública o privada, s'haurà d'ajustar a les determinacions d'aquesta Modificació de Pla especial.

Art. 4. Normes de referència

Les presents Normes hauran de contemplar-se com a complement i desenvolupament de les contingudes en la Normativa Urbanística del Pla Especial vigent.

Per a totes aquelles determinacions urbanístiques o de caràcter normatiu que no estiguin regulades expressament en aquest document regiran, amb caràcter supletori, el vigent POUM.

L'àmbit de la present Modificació del Pla Especial Urbanístic delimita un àmbit d'aprofitament privat que dona resposta a la pròpia naturalesa de la Modificació del Pla Especial Urbanístic, i que permetrà concretar i regular els diferents usos admesos.

Art. 5. Interpretació

La interpretació de les determinacions de les presents Normes es farà d'acord amb l'esperit, criteris, finalitats i objectius de la Modificació del Pla Especial Urbanístic, formulades en la seva documentació en relació amb el context i antecedents històrics i legislatius.

Quan existeixin contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala es considerarà prevalent allò que consti en els plànols que reflecteixin de forma més detallada l'ordenació.

Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions de la present Modificació del Pla Especial Urbanístic, en els diferents documents, es considerarà prevalent la determinació que comporti espais o elements d'interès públic més amplis i/o un menor índex d'aprofitament. En tot cas prevaldran les determinacions del text escrit sobre les gràfiques.

Art. 6. Modificacions

Les modificacions del present document hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia urbanística, establertes per les Normes Urbanístiques del POUM de Vilademuls, i de la present Modificació del Pla Especial Urbanístic que aquí es desenvolupa.

No seran supòsits de Modificació del Pla Especial Urbanístic aquells ajustos o alteracions que no suposin canvis respecte dels criteris i objectius bàsics que s'estableixen en la memòria de la present Modificació del Pla Especial.

Art. 7. Documentació de la Modificació del Pla Especial Urbanístic

La present Modificació del Pla Especial Urbanístic en sòl no urbanitzable, consta dels següents documents:

DOCUMENT 1:	MEMÒRIA INFORMATIVA
DOCUMENT 2:	MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ
DOCUMENT 3:	PLÀNOLS
DOCUMENT 4:	NORMATIVA URBANÍSTICA
DOCUMENT 5:	GESTIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
ANNEX 1:	TEXT REFÓS DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC
ANNEX 2:	ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA
ANNEX 3:	ESTUDI D'IMPACTE I D'INTEGRACIÓ PAISATJÍSTICA

CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT

Art. 8. Àmbit d'intervenció

Aquesta Modificació del Pla especial urbanístic té una intervenció territorial limitada en relació al conjunt de l'àmbit.

Aquest àmbit d'intervenció es grafia en tots els plànols d'informació i d'ordenació.

Art. 9. Projectes d'urbanització

Per a l'execució de les obres corresponents als aparcaments, jardineria, espais de lleure, instal·lacions esportives o recorreguts per a vianants, a més de per a la implantació dels serveis de subministrament i recollida d'aigua i reg, serveis mediambientals i d'estalvi energètic, electricitat, il·luminació exterior, etc. es podran redactar un o més projectes d'urbanització en funció de les fases en què es desenvolupin les obres.

Art. 10. Projectes d'edificació

Es redactaran els corresponents projectes de reforma global o individualment per a la construcció i la realització de les actuacions previstes en els diferents edificis que conformen la proposta.

Art. 11. Fases

Els diferents elements constructius previstos en aquesta Modificació del Pla especial podran ser executats per fases.

Cada projecte d'edificació només es podrà executar de forma simultània als elements d'urbanització necessaris per al bon funcionament de l'edifici de què es tracti.

CAPÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 12. Elements de regulació

Aquesta Modificació del PEUSNU recull i desenvolupa la regulació urbanística del POUM de Vilademuls, i del Pla especial per a la construcció d'un hotel a mas Motas d'Ollers.

L'àmbit de la MPEUSNU, segons el POUM del municipi de Vilademuls, qualifica la major part de l'àmbit com a sòl no urbanitzable, zona de sòl rústic comú, amb la clau 20a (Rústic o erm comú).

A l'est del camí d'accés a l'hotel, una petita part de l'àmbit es qualifica amb la clau 20c (Forestal comú) i una altra petita part es qualifica com a Sistema Hidrogràfic, amb la clau HI.

Segons determina el POUM, en el seu article 294, Regulació de la zona de sòl rústic comú (clau 20):

“ Dins del sol rústic comú s'estableixen tres categories en funció de l'ús del sòl:

2.1 Rústic o erm comú (Clau 20a). Compren aquelles àrees de Sòl No Urbanitzable que manquen d'elevat 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“.

2.3 Forestal Comú (Clau 20c). El sòl forestal compren aquells terrenys amb valors ambientals suficients que el fan mereixedor d'ésser protegit front a processos futurs d'expansió urbana i de gaudir una regulació d'usos específica que permeti el manteniment i millora de les seves condicions soci - ambientals”.

Segons determina el POUM, la zona qualificada com a Sistema Hidrogràfic (clau HI), es defineix i es regula segons les determinacions descrites en el capítol 6. Sistema Hidrogràfic, de l'article 245, a l'article 248.

En relació a la regulació dels usos del POUM, en el sòl no urbanitzable, els usos admesos es regulen segons el contingut que figura en la taula que s'inclou en l'article 329. Punt 5. Regulació general dels usos.

En la zona qualificada com a Rústic o erm comú, (clau 20a), es diu:

- Us Allotjament turístic. Turisme rural /Hoteler (2): es d'aplicació la condició 1.

Condició 1: Només en edificacions incloses al Catàleg de masies i cases rurals i altres edificacions.

En el Pla Especial Urbanístic del Catàleg de masies i Cases rurals de Vilademuls, actualment en procés de tramitació, es determina normativament el següent:

- Tractament de la volumetria original: D'acord amb les determinacions del seu propi PEU vigent.
- Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis del TRLU: D'acord amb les determinacions del seu propi PEU vigent.
- Ús proposat: Hoteler, i també aquells usos admesos a l'edificació principal, regulats a l'article 4 de la normativa d'aquest PEU (entre els que es troba l'ús de Restauració).

- Condicions d'ordenació, entorn, edificació, serveis i accés: Les condicions d'ordenació, entorn, edificació, servei i accés es regulen d'acord amb el seu propi PEU.

També en el POUM, en la Secció Tercera, *Desenvolupament del POUM sen sòl no urbanitzable*, segons es determina en l'article 23. *Plans Especial en sòl no urbanitzable*:

“23.3.3. Igualment podran redactar-se Plans especials en sòl no urbanitzable, d'iniciativa privada, per regular les edificacions i els usos en les finques que s'hi desenvolupen activitats col·lectives d'educació en el lleure i cultural i activitats col·lectives esportives i d'esbarjo. Els plans especials que es mantenen vigents són:

3.2 Pla especial pera la construcció d'un hotel a mas Motas d'Ollers”

Pel que fa a la Normativa urbanística del PEU d'un hotel en Can Motas, segons determina l'article 6. Supletorietat del PEU.

“ Per a totes aquelles determinacions urbanístiques o de caràcter normatiu que no estiguin regulades expressament a el present normatiu, regirà amb caràcter supletori les vigents NNSS 1996 ”

Com que les NNSS de Vilademuls de 1996 van ser substituïdes pel POUM de Vilademuls, regiran les determinacions d'aquest.

Segons determina l'article 7. Vigència i modificació.

“ La vigència del present Pla Especial és indefinida, sens perjudici que es poden formular modificacions a el àmbit quan les circumstàncies ho aconsellin.

Qualsevol modificació tindrà, com mínim, el mateix grau de definició que aquest Pla Especial “.

CAPÍTOL IV. ACTUACIONS EXTERIORS

Art. 13. Usos

La relació d'usos admesos en aquests àmbits exteriors, es limitaran als ja existents pel desenvolupament del “Pla especial urbanístic per a la construcció d'un hotel a Can Motas d'Ollers”, del 2006, als que s'inclouran els proposants en la present MPEUSNU, i que es grafien en els plànols de la proposta d'ordenació, *O.01.1 PROPOSTA ORDENACIÓ. PLANTA GENERAL DE L'ÀMBIT*, i *O.01.2 PROPOSTA ORDENACIÓ. PLANTA DETALL ÀREA INTERVENCIÓ*.

Els usos actuals existents, com a resultat del desenvolupament del PEU del 2006, es situen propers i al voltants de les edificacions, i estan directament vinculats a l'ús de l'activitat hotelera i gaudi dels seus usuaris, una petita zona d'aparcament coberta amb una marquesina, una piscina a l'aire lliure, una pista de tennis, un menjador obert d'estiu conformat com un element lleuger i efímer, accessos, aparcaments i instal·lacions agrícoles i de serveis tècnics, tot això complementat per diversos

elements propis del tractament paisatgístic de l'entorn, com pèrgoles, fonts, i enjardinament general.

Com a complement i desenvolupament d'aquests usos, i per tal d'ampliar l'oferta d'activitats pel gaudi dels usuaris de l'hotel, la proposta del present PEU es desenvolupa en l'extensió del camp situat al nord de l'àmbit, actualment sense ús específic, en el que actualment només s'ha realitzat una petita esplanada de terra per l'aparcament de vehicles.

En aquesta zona es permetran els usos i actuacions següents:

- L'aparcament principal actual actualment de 12 places, s'ampliarà amb 12 noves places, ampliant la marquesina i la zona pavimentada per garantir l'adequada mobilitat i accés.
- L'esplanada existent a la zona nord, actualment utilitzada per aparcament, s'endreçarà i s'ordenarà amb unes marquesines que cobriren les futures 52 noves places, i es tractarà amb enjardinament per tal de millorar la seva integració.
- Sobre les marquesines que cobriren els aparcament es podran situar plaques fotovoltaïques.
- Un recorregut delimitat unirà la actual zona enjardinada entre l'edifici de l'hotel i la Masia gran, i travessant el camí d'accés, internant-se en el camp situat al nord del conjunt. Aquest recorregut servirà com a element d'unió de les zones d'activitats i usos actuals, amb la nova zona i els nous usos proposats.
- Al final d'aquest recorregut es situaran una part dels nous usos: dues pistes de pàdel, una zona d'estada i descans amb bancs, i una àmplia zona de jocs infantils.
- Des d'aquest punt es desenvoluparà un camí suaument ondulat, que recorrerà tota aquesta zona nord, amb petites zones d'estada, amb bancs i enjardinament, creant petites zones de tranquil·litat, aïllament i relax, allunyades del soroll de la resta d'activitats.
- Tota aquesta zona es complementarà amb actuacions paisatgístiques i enjardinament general adequat que envoltarien i reforçarien aquestes activitats, amb plantació d'arbres i arbustos d'espècies autòctones.

Art. 14. Tractament dels espais exteriors

La pavimentació de les diferents zones es realitzarà amb paviments bàsicament filtrants.

La zona de jocs, es pavimentaran amb sauló per tal de permetre el drenatge i una millor integració. Els nous recorreguts i camins en la zona d'esbarjo i lleure es pavimentaran amb paviments filtrants o de junta oberta, garantint un correcte drenatge.

Els vidres que conformen les pistes de pàdel seran del tipus bird-friendly, serigrafiats digitalment, amb marcat làser o amb laminat intercalat, per tal d'evitar la col·lisió de les aus.

Totes les actuacions paisatgístiques i l'enjardinament general es realitzaran mitjançant arbres i arbustos d'espècies autòctones.

Art. 15. Zones d'aparcament

Actualment ja existeix una franja amb 12 places d'aparcament front a la façana nord de l'edifici principal de l'hotel. Aquesta zona d'aparcaments està actualment coberta amb una marquesina d'estructura metàl·lica lleugera..

Aquesta marquesina es mantindrà i s'ampliarà, mantenint la seva estructura vertical principal, i doblant-la amb una nova marquesina simètrica a l'actual, que cobriria les noves places creades en esta zona.

A la nova zona d'aparcament que es crea a la zona nord, les places d'aparcament es cobriran amb marquesines, d'estructura metàl·lica lleugera, similars a l'anterior, no tancades lateralment.

Els paviments de les noves zones d'aparcament seran de tipus granular, sauló, per tal de garantir un correcte drenatge.

Aquestes zones d'aparcament es tractaran amb enjardinament per tal de millorar la seva integració.

Art. 16. Plaques fotovoltaiques

Sobre les marquesines de les zones d'aparcament es podran instal·lar, total o parcialment, plaques fotovoltaiques per tal de generar energia pel funcionament dels serveis principals de l'hotel.

Si aquestes plaques fotovoltaiques s'instal·lessin haurien d'integrar-se dins el camp cromàtic de les construccions tradicionals, com el colors teula, evitant els colors foscos i materials brillants.

CAPÍTOL V. ACTUACIONS SOBRE LES EDIFICACIONS

Art. 17. Determinacions generals de les edificacions

La present normativa no modifica les condicions de les edificacions regulades en el Pla Especial vigent, en relació al seu sostre màxim, el nombre de plantes, la cota del paviment de la primera planta, o cota de referència inferior, i la cota superior de l'últim forjat, o cota de referència de la coronació.

La present MPEUSNU no regula el nombre màxim d'habitacions en cadascuna de les edificacions. El nombre màxim d'habitacions i de llits es regularà per l'aplicació de la Normativa sectorial de turisme i establiments hotelers vigent.

Art. 18. Actuacions i usos

Els usos admesos en les edificacions serien bàsicament els ja existents pel desenvolupament del "Pla especial urbanístic per a la construcció d'un hotel a Can Motas d'Ollers" del 2006, als que s'inclouran les actuacions proposades en la present MPEUSNU, i que es grafien en els plànols de la proposta d'ordenació, O.04,1 ACTUACIONS SOBRE LES EDIFICACIONS EXISTENTS. MASIA, PALLER I CASA MENOR. PLANTES, ALÇATS I SECCIONS, i O.04,2 ACTUACIONS SOBRE LES

EDIFICACIONS EXISTENTS. EDIFICI PRINCIPAL HOTEL. PLANTES, ALÇATS I SECCIONS.

Les actuacions i els usos admesos en cadascuna de les edificacions serien:

- Les habitacions de la Masia gran que es plantejaven en el PEU vigent per a l'ús del personal de l'hotel i de seguretat, passarien a formar part del conjunt de l'oferta d'habitacions de l'hotel

En la relació i descripció de plantes de la Masia gran descrita en el Pla Especial vigent, a la planta inferior se l'anomena planta semisoterrada. En la present MPEUSNU es modifica aquesta denominació i a la planta inferior de la Masia gran se l'anomenarà planta baixa. Per tant, la Masia gran constarà de planta baixa, planta primera i planta segona o sotacoberta.

En l'edifici de la Masia gran es desenvoluparan usos lligats a l'activitat hotelera, com serien: habitacions, zones comunes, i un bar lligat a les activitats exteriors i la piscina.

- En els espais de l'edificació del Paller es desenvoluparan usos polivalents com sales de reunions, celebracions, congressos, activitats corporatives, etc.
- A l'edificació principal de l'hotel es desenvoluparan les activitats generals de l'activitat hotelera, com serveis d'administració, recepció, habitacions, zones comunes, bar, restaurant, cuina i menjadors, bugaderia, i zona de spa, amb sauna, serveis i vestidors.

Per tal de poder ampliar i millorar el servei que es dona tant als hostes de l'hotel, com als comensals externs, i a les celebracions i actes que es realitzen, la cuina existent s'ampliarà i millorarà, redistribuint part de la planta soterrani.

A l'exterior i al sud d'aquest edifici, es situa un element de caràcter efímer, amb una estructura oberta i lleugera que s'utilitza com a menjador d'estiu, lligat a l'activitat de restauració, que no es va definir en el Pla Especial vigent, i que es mantindrà en la present Modificació de Pla Especial. Aquest element té una superfície coberta de 260 m².

- A l'edificació de la Casa Menor, es mantindrà l'ús d'habitacions, tot i que es planteja una nova distribució interior per tal d'aconseguir 5 habitacions dobles, amb accés a cadascuna des de l'exterior, i amb un petit espai polivalent de servei amb accés des de la placeta.

Es realitzarà una estructura lleugera complementada amb elements de jardineria i plantes enfiladisses que generarien un filtre previ pels accessos a les habitacions, a més de garantir una certa privadesa i intimitat als accessos a les habitacions des de l'exterior.

També i aprofitant el sistema constructiu utilitzat en l'obra de la Casa menor, amb un forjat sobre una ampla cambra sanitària, s'aprofitarà per realitzar un nou soterrani per tal de generar un espai necessari per magatzem i de servei de tot l'hotel.

Totes aquestes actuacions que es realitzaran a l'interior dels volums de les edificacions existents no suposaran en cap cas cap increment de la seva volumetria ni de la superfície construïda computable.

CAPÍTOL VI. ALTRES MESURES I ACTUACIONS

Art. 19. Xarxes de subministrament e instal·lacions

Les instal·lacions tècniques, existents o proposades, d'ús per a tota l'activitat hotelera i complementària, com estacions transformadores, dipòsits de gas, sistemes d'estalvi energètic, instal·lacions mediambientals, etc. s'hauran de situar de forma que el seu impacte sobre l'entorn sigui mínim.

No s'admeten edicles ni elements d'instal·lacions tècniques aïllades sobre la rasant. Les instal·lacions tècniques generals per a tota l'activitat s'hauran d'organitzar de forma conjunta, excepte la depuració d'aigües residuals i els aljubs de recollida d'aigües pluvials per al reg amb la seva cambra de bombeig, utilitzant com a tècnica paisatgística la seva ocultació sense que això suposi computar com a sostre edificable. L'opció principal per a la seva implantació ha de ser l'aprofitament de la zona en què actualment es troben el transformador i el dipòsit de gas.

Pel que fa a les instal·lacions necessàries per a cada edifici no es permeten, per sobre de la coberta, més que les que no es puguin situar en un altre lloc, per exemple parallamps o antenes.

Es permet, en canvi, atesa la tipologia de les cobertes (la majoria inclinades o formant terrasses incorporades a espais d'ús comú), la utilització, sense còmput en l'edificabilitat, de soterranis destinats a la instal·lació dels mecanismes de climatització o instal·lacions directament vinculades amb l'edifici sota el que se situen, i que siguin necessaris per al seu bon funcionament i no admeses en coberta.

Tot i l'aparició d'algunes noves habitacions no es preveu un increment significatiu dels volums d'aigua a depurar, ja que moltes d'aquestes habitacions ja existien i eren utilitzades pel personal de l'hotel, i en tot cas si fos necessari s'hauria de disposar de la corresponent autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua respecte de l'ampliació del sistema de tractament d'aigües residuals.

Es dissenyaran els sistemes i elements d'enllumenat públic exterior de manera que es redueixi el màxim la contaminació lluminosa prenent com a referència la normativa sectorial vigent en la matèria.

Tal i com es regulen a l'article 15. Plaques fotovoltaiques, sobre les marquesines de les zones d'aparcament es podran instal·lar, total o parcialment, plaques fotovoltaiques per tal de generar energia pel funcionament dels serveis principals de l'hotel.

Si aquestes plaques fotovoltaiques s'instal·lessin haurien d'integrar-se dins el camp cromàtic de les construccions tradicionals, com el colors teula, evitant els colors foscos i materials brillants.

Art. 20. Obres i Activitats

Els Projectes d'obres que se'n derivin del present Pla Especial hauran d'incorporar els sistemes i mesures d'ecoeficiència energètica relacionats en l'apartat anterior, tals com sistemes d'estalvi d'aigua, de reaprofitament d'aigües pluvials, i d'elements de captació d'energia solar.

Pel que fa al soroll d'obres i de les activitats, s'estarà a les determinacions de la Llei 16/2002 de protecció de la contaminació acústica, i el seu reglament 176/2009, on s'estableixen els nivells d'immissió a l'ambient exterior produïts per les activitats diürnes, així com també en funció del Decret 245/2005 de 8 de Novembre.

Pel que fa als residus generats tant per les obres com per les activitats, s'hauran de gestionar en les instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya d'acord amb el D105/2008, i del D89/2010 pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya.

Art. 21. Estudi d'impacte i integració paisatgística

De d'un punt de vista Mediambiental en el present Pla Especial Urbanístic s'adjunten en l'annex 3, l'ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA, i en l'annex 1, el TEXT REFÓS DEL DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC.

Seràn d'aplicació en la present Modificació del PEU els criteris definits en la Normativa Ambiental del POUM, així com els criteris descrits en l'apartat CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ I AVALUACIÓ DE L'IMPACTE, de l'ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA, per a la correcta integració paisatgística de les actuacions previstes.

Art. 22. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

En relació a l'accessibilitat, en l'Annex 2 del present Pla Especial Urbanístic s'incorpora l'ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA, en el que a més de les mesures necessàries per reduir al màxim el seu impacte, també incorporarà les determinacions necessàries per tal de garantir l'accessibilitat adequada a les instal·lacions de l'Hotel, i també les mesures per facilitar la mobilitat i accessibilitat a peu i en bicicleta per part dels usuaris, i a través dels camins existents en l'entorn.

Les determinacions definides en l'ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA, seràn d'aplicació directa en la present Modificació del PEU.

DOCUMENT 5. GESTIÓ

1. GESTIÓ I EXECUCIÓ

Aquest planejament, de promoció privada i amb un únic propietari, no requereix, per les característiques de la classificació del sòl en el que s'implanta, cap projecte de gestió ni repartiment de càrregues i beneficis.

2. COMPROMISOS DEL PROMOTOR

La present Modificació del Pla Especial Urbanístic es d'iniciativa privada, i obliga únicament a l'únic propietari de la finca, que a més es el promotor. En referencia a això caldrà tenir en compte les particularitats que preveuen els articles 101 i 102 del TRLUC.

Pel que fa a les garanties per l'acompliment de les obligacions concretes, donat que no ni hi ha més propietaris ni urbanització obligatòria d'espais públics, es deixa el seu seguiment a l'obligació reglamentada de les sol·licituds de les corresponents llicències municipals d'obres i d'activitats.

Per altra part, haurà de ser el mateix propietari el que vetllarà pel correcte acompliment dels compromisos aquí exposats, donat que n'és el promotor, i el principal interessat en el bon fi de la present Modificació del present Pla Especial Urbanístic.

3. AGENDA

Es objecte de l'Agenda la programació d'aquest pla, establint un termini concret per la seva execució, proporcionat a les característiques i magnitud de les actuacions.

El present Pla no implica la realització d'obres d'urbanització, ni cessió gratuïta de cap tipus de sòl i, per tant, no es necessària la gestió urbanística per a la seva implementació.

Les determinacions del present Pla Especial seran d'implementació immediata un cop aquest sigui executiu.

4. PLA D'ETAPES

Correspon al pla d'etapes l'establiment de les previsions temporals per a l'execució de les actuacions previstes en el present Pla Especial.

S'estableixen tres etapes d'actuació

Primera etapa

Tramitació i aprovació de la present Modificació del Pla Especial, fins a la seva aprovació definitiva.

Segona etapa

Redacció dels Projectes de Reforma i/o d'Urbanització, i presentació en l'Ajuntament per a la seva tramitació fins aconseguir les corresponents autoritzacions i llicències d'obres.

Aquests projectes es podran redactar i tramitar de manera global o per actuacions parcials d'entre les relacionades en la present MPEUSNU.

La presentació dels esmentats Projectes es realitzarà en un termini màxim de vuit (8) anys a comptar des de la publicació en el DOG de l'aprovació definitiva de la present Modificació del PEU.

Tercera etapa

Execució de les obres. Les obres descrites en els corresponents Projectes s'hauran de finalitzar abans de dos anys a comptar des de la concessió de les corresponents llicències i autoritzacions.

Barcelona, 11 de novembre de 2025

ELS REDACTORS

Enric Soler López

arquitecte col. 4296-1

en representació de **SOB ARQUITECTOS SLP**

Josep Lluís Alvaredo i Sánchez

arquitecte col. 23710-8

EL PROMOTOR

Vicenç Topas Martínez

en representació de

CASA ANAMARIA RESORT, SLU