

FRANCESC MORAL RAMÍREZ

ARQUITECTE

ESTUDI D'IMPACTE
I INTEGRACIÓ
PAISATGÍSTICA

*PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA
PER A LA REHABILITACIÓ
DEL MAS CASETA D'EN CASES
PER A TURISME RURAL A MOIÀ*

Promotor: JAUME CASTANY PADRISA

Arquitecte: Francesc Moral Ramírez

Data: 21 de Juny de 2021

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

Índex

I. MEMÒRIA

0. Introducció

1. Descripció del paisatge previ

1.1. Descripció del lloc

1.1.1. Situació geogràfica de la proposta

1.1.2. Nuclis de població propers

1.1.3. Accessos existents

1.2. Factors de visibilitat

1.3. Accessos existents

2. Proposta.

2.1. Àmbit de la proposta

2.2. Descripció de la proposta

2.3.1. Programa

2.3.2. Descripció criteris compositius

2.4. Factors de visibilitat. Implantació i conca visual. Proposta

2.5. Modificació traçats camins

2.6. Estat del planejament

2.7. Fragilitat paisatgística. Obres exteriors.

3. Criteris d'integració

3.1 Criteris i mesures d'integració

3.2. Impacte paisatgístic

II. PLÀNOLS

01. Emplaçament

02. Plantes estat actual

03. Façanes estat actual

04. Plantes distribució. Proposta

05. Façanes proposta

06. Seccions

07. Proposta estructura

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

0. INTRODUCCIÓ

L'objecte del present estudi d'impacte i integració paisatgística (EIIP) és la rehabilitació i adequació del Mas Caseta d'en Cases situat al terme municipal de Moià, comarca del Moianès. La finca situada al Mas Caseta d'en Cases té la referència cadastral núm. 08137A013000420000IY que correspon a la Parcel·la 42 del Polígon 13, inscrita al Registre de la Propietat número 4 de Manresa, volum 850, llibre 38 de Moià, foli 18 Finca núm. 118, és propietat d'en Jaume Castany Padrisa, amb número de DNI 77.736.402-J, i amb domicili al Carrer de Sant Sebastià, 9 de Moià (08180).

Segons el Decret 343/2006 de 19 de setembre que desenvolupa la Llei 8/2005 de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge i es regulen els estudis i informes d'impacte d'integració paisatgística, i més concretament, el Capítol 3 en relació a Estudi i informe d'impacte i integració paisatgística que indica que és d'obligat compliment en aquelles actuacions, usos, activitats i noves construccions en sòl no urbanitzable que s'han d'autoritzar pel procediment previst a l'article 48 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

Mas Caseta d'en Cases és una masia que s'havia destinat a ús residencial amb una planta baixa i una planta pis, i que actualment està sense cap ús perquè no reuneix les característiques necessàries per complir la normativa aplicable, sobretot, habitabilitat.

Aquesta edificació està ubicada en una finca qualificada com a sòl no urbanitzable al terme municipal de Moià, concretament sòl d'interès agrícola i ramader.

El pla general d'ordenació urbanístic de Moià no té aprovat ni incorporat cap Catàleg de masies i cases rurals.

El Pla territorial de les Comarques Centrals, aprovat definitivament pel Govern de la Generalitat de Catalunya el 16 de Setembre de 2008, qualifica el terreny de referència d'espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari / paisatgístic.

L'article 2.6.3 de la normativa del Pla territorial estableix que en els espais de protecció especial es poden autoritzar, entre d'altres "les edificacions i ampliacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, quan es compleixin les condicions i exigències que assenyalen els apartats 4, 5, 6, i 7 del present article per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquests espais.

Els articles 55 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol i el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, estableixen que és permès en sòl no urbanitzable de reconstruir i rehabilitar les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials, amb visita a destinar-les a habitatge familiar, a un establiment hotelier amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, a un establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure.

L'edificació existent té un interès històric ja que és anterior al segle XIX i està a la memòria col·lectiva de la gent de la zona, i la seva presència forma part del paisatge. També té interès arquitectònic per posseir elements constructius característics de la tipologia de masia de la zona.

L'article 55.3 estableix que la reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats, i les possibles ampliacions o noves construccions de caràcter auxiliar que admeti

FRANCESC MORAL RAMÍREZ

ARQUITECTE

el planejament urbanístic no poden afectar els valors arquitectònics i paisatgístics concurrents, i han d'estar justificades en la necessitat derivades del desenvolupament dels usos admesos. L'article 58 diu que el procediment d'atorgament de llicència urbanística municipal per a la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals, d'acord amb l'article 55 d'aquest Reglament, i per les ampliacions en construccions existents que regula l'apartat 3 de l'article 56 d'aquest Reglament, és el següent:

a) El projecte per al qual se sol·licita l'aprovació s'ha de presentar davant l'ajuntament corresponent, el qual l'ha de sotmetre a informació pública per un termini de vint dies i, simultàniament, ha de sol·licitar informe a la comissió territorial d'urbanisme competent.

b) La comissió territorial d'urbanisme ha d'emetre informe en el termini de dos mesos des que disposa de l'expedient.

c) En el termini de 2 mesos des de l'emissió de l'informe de la comissió territorial d'urbanisme, l'ajuntament ha de resoldre sobre l'atorgament de la llicència. La llicència només es pot atorgar si l'informe de la comissió territorial d'urbanisme és favorable, i ha d'establir les mesures correctores i les condicions de caràcter urbanístic que, si escau, hagi fixat el referit informe, així com aquelles altres que resultin procedents.

Per tot lo anteriorment exposat, es vol intervenir, al paviment de la planta baixa, al forjat-sostre de planta baixa, a la teulada, adequar algunes obertures existents i obrir unes noves obertures a les façanes de dimensions adients a l'edificació, per tal de donar il·luminació i ventilació a les estances que es volen crear, i una redistribució i adequació interior de l'edificació existent per habilitar com a turisme rural o masoveria, complint tota la normativa vigent.

El projecte executiu recollirà totes les actuacions de substitució de les diferents llindes de l'edificació que estan en mal estat, sobretot les dels portals i finestres realitzades amb fusta. Alhora d'executar els treballs corresponents de substitució d'aquests elements es farà un repàs per detectar el deteriorament excessiu d'alguns elements que poden fer perillar part de la façana, amb materials molt disgregats, sense cap tipus de subjecció, amb llindes, brancals i ampits inexistents o trencats, i que obligarà a la seva substitució o nova col·locació per tal de mantenir la composició i esperit de mantenir al màxim la composició i acabats d'un entorn rural.

Les ordenances, per a l'execució de les obres esmentades, són doncs, les aplicables al solar segons determina el planejament vigent a l'actualitat a Moià. Per tant, es tracta d'un terreny qualificat urbanísticament com a sòl no urbanitzable, sòl rústic.

Per tant el projecte s'adequarà a aquesta Normativa aplicable en aquest sector qualificat com a sòl no urbanitzable, i es pretén en aquesta fase, reconstruir, rehabilitar i habilitar l'edificació tan exteriorment com interiorment per adequar-la a l'activitat de turisme rural, respectant el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original.

El Projecte s'ajusta a la Normativa i les Ordenances Municipals del Terme Municipal de Moià segons els articles que fan referència a la seva qualificació de Sòl No Urbanitzable i la normativa autonòmica Llei 3/2012, decret legislatiu 1/2010 i decret 305/2006 respecte el sòl no urbanitzable.

L'edifici reconstruït respectarà sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable, d'acord amb els apartats de l'esmentat article 47. I d'acord amb l'apartat 7 es garantirà en tots els casos la preservació del sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades, i per tant, el propietari es compromet a costejar i executar les obres i els treballs necessaris per conservar el sòl i la seva massa vegetal i les obres d'infraestructures de connexió de la instal·lació, la construcció o l'edificació amb les xarxes generals de serveis, i cedir a l'administració competent aquestes infraestructures i el sòl corresponent per a la seva incorporació al domini públic, quan n'hagin de formar part.

Per tant, donat que la finca es troba en sòl no urbanitzable, el projecte s'intenta ajustar a tota la normativa indicada, en uns o altres paràmetres i, sobretot, s'ajustarà a la Llei d'Urbanisme, i més concretament els seus articles on s'especifica el règim d'ús del sòl no urbanitzable.

Aquest projecte recull la proposta de rehabilitació i adequació de l'edificació existent per destinar a turisme rural a nivell de planta baixa i pis, que actualment, està en estat ruïnós, i es pretén executar les obres esmentades anteriorment per complir tots els paràmetres regulats per la Normativa municipal urbanística, alçades, superfícies, etc, així com el Codi Tècnic d'Edificació amb la Normativa tècnica general aplicable als projectes d'edificació, d'acord, així mateix al Decret 462/71 del *Ministerio de la Vivienda* (BOE: 24/3/71): "*Normas sobre redacción de proyectos y dirección de obras de edificación*", estableix que en la memòria i en el plec de prescripcions tècniques particulars de qualsevol projecte d'edificació es faci constar expressament l'observança de les "*normas de la presidencia del gobierno i les del ministerio de la vivienda*" sobre la construcció vigents.

Amb les obres que es pretén executar es crearà una masoveria formada per un vestíbul d'entrada, una sala d'estar, una cuina amb zona de menjador, rebost i safareig, un bany i una habitació doble amb bany adaptat a nivell de planta baixa juntament amb un traster o quarto d'instal·lacions adossat a l'edificació principal aprofitant uns coberts exteriors, i a nivell de planta primera amb una escala de comunicació, tres habitacions dobles i una triple, totes elles amb un bany incorporat.

En aquest projecte s'han observat les normes vigents aplicables sobre construcció. Així mateix, en el plec de prescripcions tècniques particulars s'inclou una relació de les normes vigents aplicables sobre construcció i caldrà aplicar en l'execució de l'obra.

A més, els productes de construcció (productes, equips i materials) que s'incorporin amb caràcter permanent als edificis, en funció de l'ús previst, duran el marcatge CE, de conformitat amb la Directiva 89/106/CEE de productes de construcció, transposada pel RD 1630/1992, de desembre, modificat pel RD 1329/1995.

1. DESCRIPCIÓ DEL PAISATGE PREVI

1.1 DESCRIPCIÓ DEL LLOC

1.1.1 Situació geogràfica de la proposta

La proposta del projecte es situa al terme municipal de Moià dins la comarca del Moianès (**veure plànol 00**), es tracta d'una extensió de 75,83 Km² i es troba a una altitud sobre el nivell del mar de 717 m.

El Moianès es situa a la zona d'estudi Catalunya interior i muntanya. Moià es troba situat a la part més central d'aquesta comarca (regió que en la divisió comarcal de 1936 va quedar repartida entre Osona, el Bages i el Vallès Oriental), que forma un altiplà a cavall de les depressions de la Plana de Vic i del Pla del Bages.

L'extens terme municipal de Moià es troba al centre de la seva comarca, del tot envoltat per altres municipis del Moianès, llevat de l'extrem nord-est, on toca en un breu tram el terme municipal de Muntanyola, d'Osona i al nord-oest, on limita amb el terme d'Avinyó, del Bages.

La vegetació dominant és el pi roig (*Pinus sylvestris*), gran varietat de bolets, l'alsina, el quejigo (*Quercus faginea*) y el roure petit (o *martinenc*) (*Quercus humilis*), també es troben fagedes, com per exemple la *Sauva Negra*, una fageda residual de 2,5 km²

Dos sectors ben diferenciats conformen la demarcació del terme: el llevantí és la part que confronta amb Collsuspina i, en petita porció, amb Castellsir, i és travessada per la carretera de Mollet a Moià; el sector ponentí que és el que termeneja amb Calders i Monistrol de Calders, al Nord amb l'Estany, i cap al Sud amb Castellterçol.

La vegetació natural del Moianès és la pròpia de l'àrea mediterrània, amb predomini de l'alzina, l'alzina surera i el pi blanc.

Pel que fa concretament al medi físic del municipi de Moià, el terreny és format per solatges terciaris, especialment de gresos i calcàries de l'eocè i l'oligocè, i per tascons de conglomerats que es manifesten en un bon sector del terme. La zona objecte d'estudi es situa entre els materials de la Conca de l'Ebre i de la Serralada Prelitoral. En aquest sector la successió

paleògena del límit de la Conca de Vic està formada per materials d'origen marí, complexos escullosos, i per fàcies continentals corresponents a sistemes al·luvials o fluvials lacustres.

Un important nombre de torrenteres que circulen pel terme són alhora resultat i causes agents dels accidents del terreny i, per això, en les parts més baixes, on els materials calcaris alternen amb marges impermeables, es produeixen fonts i petites deus d'aigua. El municipi està situat entre el torrent de Malrubí i els afluents de la capçalera de la riera de Marfà. També drena el terreny la riera de Castellnou. A la part septentrional del municipi, bastant montanyosa, destaca el Puig Rodó (1.055 metres) com pic més alt. Al sud, en canvi, el territori és més planer, encara que estigui rodejat per les serres de La Moretona i de Riqueus.

Antigament, el roure martinenc era l'arbre per excel·lència dels boscos del Moianès, però ara només queden importants clapes al sector est del terme. També és molt important el pi, sobretot el pi roig, si bé és en els termes de Castellterçol i Granera que hi ha la zona de contacte entre el pi roig i el pi blanc amb el pi pinyer. És notable la pineda de la Fàbrega i altres del sector que mira Marfà.

La manca d'una pantalla o barrera important de muntanyes que empari el terme fa que les condensacions de vapor d'aigua no siguin freqüents i, per tant, que tampoc sigui un lloc de gaire pluviositat. Oscil·la entorn d'una mitjana anual de 580 mm. La relativa altitud, però sobretot l'obertura del lloc, fa que les temperatures siguin baixes a l'hivern, però també força altes a l'estiu, amb uns valors que van de mínimes absolutes de 6 i 5 sota zero de desembre a febrer, a màximes de 30 i 32 de mig juny a inicis de setembre.

1.1.2 Nuclis de població propers

Els nuclis de població propers, tal com es pot veure al plànol 01 són: Castellterçol, Castellcir, Collsuspina, L'Estany i Calders com a poblacions amb més entitat.

1.1.3 Accessos existents

Als plànols es poden veure els accessos al Mas Caseta d'en Cases. L'accessibilitat des dels camins públics és sortint direcció a Vic i trencant cap a la Granoia i Montjoia en direcció a la Caseta Alta i la Caseta d'en Cases. L'accés a la finca és a través d'un camí rural.

És molt important la presència del roure al voltant del mas, que fan que el mas no es vegi a simple vista.



Ens podem apropar a la casa des d'un camí. En el **plànol de situació** hem situat la casa existent, dins el seu topogràfic més immediat, on es pot veure el camí d'accés.



I la vista del camí de sortida fins a arribar al Camí que condueix a la Caseta Alta, direcció la Montjoia



1.2 FACTORS DE VISIBILITAT

Actualment, el solar està ocupat per una edificació que s'havia destinat a ús residencial de planta baixa i pis, queda en peu les parets de maçoneria, així com alguna biga de fusta de la coberta amb l'enllatat i també, alguna biga de fusta i enllatat del forjat-sostre de planta baixa. Últimament degut a les pluges caigudes s'ha desplomat una paret de càrrega de mamposteria a nivell de planta primera.

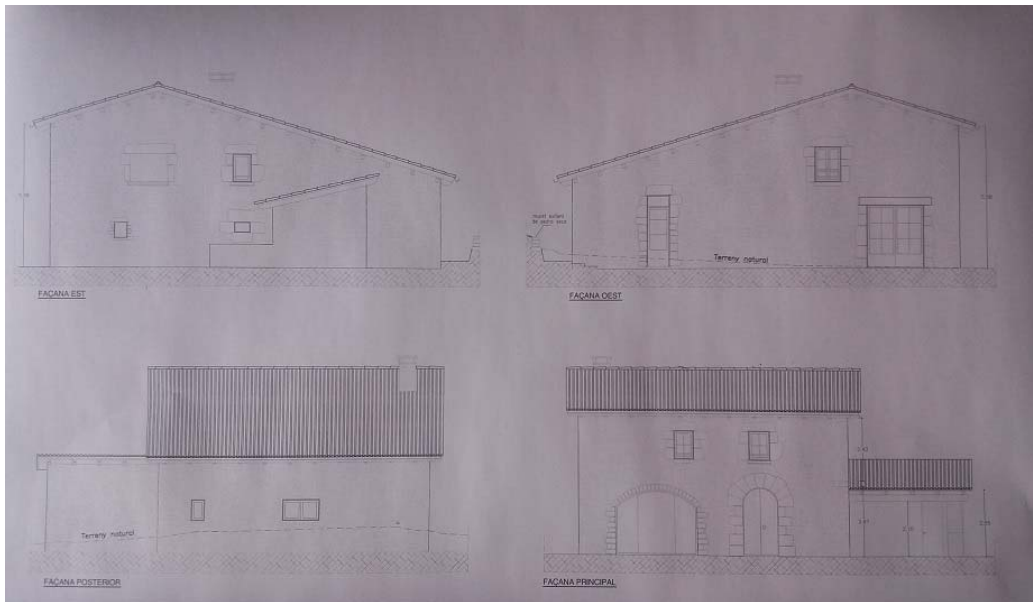
La masia de planta rectangular d'uns 15,00 x 10,40 m. a nivell de planta baixa i d'uns 10,35 x 10,40 m a nivell de planta pis, juntament amb un cobert colindant i uns murs de mamposteria suposem que per tancar el bestiar, actualment està en estat de ruïna. La teulada era a dues vessants amb els pendents nord-sud i ràfec de lloses de pedra. L'accés era mitjançant una porta amb arc ubicat a la façana sud, on també si observa un arc rebaixat que va ser tapiat que accedia segurament als estables. Les finestres estan emmarcades amb pedra tallada i interiorment la majoria disposava de festejadors. També cal destacar que hi havia hagut un forn i una de les finestres de planta pis va ser tapiada i es va col·locar una pica. Es desconeix l'època de construcció però per les restes que queden es pot deduir que és anterior al segle XIX.

Les obres que es pretenen dur a terme és la rehabilitació de tot el conjunt arquitectònic per la seva reconstrucció i utilització per l'activitat de turisme rural o masoveria, amb la reconstrucció de forjat i coberta amb estructura de fusta, distribució dels espais interiors segons les noves necessitats, adequació de l'interior del mas i totes les instal·lacions necessàries per dotar l'edifici d'aigua, electricitat i sanejament.

FRANCESC MORAL RAMÍREZ

ARQUITECTE

Es preveu utilitzar el mateix sistema constructiu que a l'edifici existent, o sigui que la rehabilitació es farà mantenint les actuals parets de tancament i càrrega, per tant, serà una actuació que no afectarà la volumetria de l'edifici existent.



Ara per tant, les obres que es pretenen realitzar són el paviment de la planta baixa, el forjat-sostre de planta baixa, la teulada, adequar algunes obertures existents i obrir unes noves obertures a les façanes de dimensions adients a l'edificació, per tal de donar il.luminació i ventilació a les estances que es volen crear, i una redistribució i adequació interior de l'edificació existent per habilitar com a turisme rural o masoveria, complint tota la normativa vigent.

El projecte executiu recollirà totes les actuacions de substitució de les diferents llindes de l'edificació que estan en mal estat, sobretot les dels portals i finestres realitzades amb fusta. Alhora d'executar els treballs corresponents de substitució d'aquests elements es farà un repàs per detectar el deteriorament excessiu d'alguns elements que poden fer perillar part de la façana, amb materials molt disgregats, sense cap tipus de subjecció, amb llindes, brancals i ampits inexistents o trencats, i que obligarà a la seva substitució o nova col.locació per tal de mantenir la composició i esperit de mantenir al màxim la composició i acabats d'un entorn rural.

És des de les obertures existents a les façanes que hem volgut grafiar la conca visual cap a diferents direccions per poder caracteritzar el paisatge existent.

1



2



FRANCESC MORAL RAMÍREZ

ARQUITECTE

3



4



1.3 COMPONENTS I VALORS DEL PAISATGE

L'entorn més perifèric del nostre projecte té característiques que defineixen ja un tipus de paisatge, típic de la comarca on s'ubica.



FRANCESC MORAL RAMÍREZ

ARQUITECTE

Les implantacions urbanes, les quals no queden lluny de l'emplaçament de la nostra proposta, tenen una arquitectura on dominen les masies de planta baixa, planta baixa i pis o amb sotacoberta, construïdes amb pedra, amb teulades a dos aigües de teula ceràmica i amb façanes on domina el ple sobre el buit, i on la proporció dels forats és vertical.



Caseta Alta



Cal Nespler



Ferrerons

El terreny és format per solatges terciaris, especialment de gresos i calcàries de l'eocé i l'oligocé, i per tascons de conglomerats que es manifesten en un bon sector dels termes de Mojà amb una disposició bàsicament de capes horitzontals. El relleu està format per talussos al llarg de tota la topografia.

L'emplaçament de la casa està envoltat per un tipus de bosc de fulla caduca, i per tant, presenta un aspecte diferent segons l'època de l'any.

FRANCESC MORAL RAMÍREZ

ARQUITECTE



2. PROPOSTA

2.1. ÀMBIT D'INTERVENCIÓ

La Caseta d'en Cases és una masia que s'havia destinat a ús residencial amb una planta baixa i una planta pis, i que actualment està sense cap ús, en estat ruïnós, perquè no reuneix les característiques necessàries per complir la normativa aplicable, sobretot, habitabilitat.

L'edifici no variarà el seu volum, tot i que s'han de reconstruir l'estructura de forjat i coberta i reubicar l'escala de comunicació i la realització de noves obertures per il.luminar i ventilar les estances creades, així com les xemeneies de ventilació de fums de la llar de foc, la cuina i ventilació dels banys interiors. Així mateix es crearà un paviment que eviti la pujada d'humitats, sigui completament pla i compleixi amb les seves funcions aïllants, ja que ara és inexistent sobre una base de terra, i per tant caldrà rebaixar el subsol interior per la col.locació d'una capa de graves, làmina impermeable, solera armada de formigó, aïllament, capa de morter i acabat ceràmic..

Actualment, els paraments són a base de maçoneria amb la pedra vista però en mal estat ja que alguns tancaments estan fets amb fang, i per tant s'aplicarà un rejuntat de tots els

paraments amb morter de calç, a excepció de banys i part de treball de la cuina que rebran un enrajolat. La resta de paraments arrebossats o enguixats se'ls hi aplicarà pintura.

Els tancaments exteriors de les façanes de gran gruix de mamposteria de pedra natural d'uns 50-60 cm. de gruix, inicialment es pretén deixar tal qual està garantint un aïllament, correcte envelliment i la manca de despeses de manteniment, però donat l'estat que s'han trobat en algunes de les obertures ha obligat a adaptar la solució de substituir els elements en mal estat o inexistents per uns de nous, de similars característiques que els existents a les altres finestres o portes.

Les diverses actuacions als dintells de les finestres estan resolts amb lloses de pedra natural, però alguns altres són a base de bigues de fusta, que amb el pas del temps s'han anat deteriorant, i per això es substituiran, així com alguns dintells interiors de les portes o passos que si són de pedra es mantindran, però si són de fusta, i estan deteriorats, es substituiran per dintells de fusta tractada. Les parets de tancament de mamposteria, si estan en bon estat es repicaran i es sorrejaran per tal de deixar la pedra vista, amb la corresponent neteja i rejuntat amb morter de calç de color ocre.

Posteriorment, amb el sorrejat dels tancaments verticals s'haurà d'igualar els tons de les diferents pedres noves i antigues.

El subministre i col.locació del forjat-sostre de planta baixa i la coberta amb estructura de fusta es realitzarà després d'haver portat a terme un cèrcol perimetral de formigó armat que ens lligarà les façanes i tancaments.

La substitució dels elements interiors i exteriors s'ha d'executar apuntalant els diferents elements afectats i actuant, primer per la part interior, substituint les llindes de fusta malmesses o de cantell reduït o inexistents, i posteriorment fer l'operació per la part exterior, substituint les llindes, brancals i ampits trencats o posant de nou els elements que no existien. Posteriorment a la substitució de l'element es repassa tot el voltant, col.locant o massisant les diferents peces, i es col.loca el premarc de la fusteria.

La fusteria exterior acomplirà amb la normativa vigent del Codi Tècnic d'aïllament i acústica, i es realitzarà amb fusteria d'alumini amb rotura pont tèrmic de color fusta de la casa K.line sèrie Rk-80. L'arcada de Planta Baixa, que es troba tapiada, es desmuntarà la pedra que actualment la tapia i es substituirà per un tancament fixe de vidre laminat 6+6 units amb silicona estructural d'alta resistència Sika SG-500 o similar amb el corresponent premarc adaptat a la curvatura de l'arc.

Les intervencions a realitzar no comporten cap modificació de la volumetria original de l'edifici i s'han limitat a habilitar els espais existents d'acord amb l'actual normativa. L'edificació té les característiques de la construcció tradicional de la zona, amb un mateix tractament de façana que les edificacions colindants, fet que li confereix una imatge d'ordre. El que es proposa és reformar l'edifici i conferir-li les transformacions necessàries per adaptar-la i complir amb les necessitats funcionals d'habitabilitat.

Amb la intervenció proposada es pretén millorar l'aspecte físic de l'entorn.

Estat inicial façana



FRANCESC MORAL RAMÍREZ

ARQUITECTE



L'edifici tindrà, una vegada feta la rehabilitació una superfície útil total destinada a establiment de turisme rural de 199,55 m² i 264,16 m² construïts, juntament amb la construcció auxiliar destinada a sala d'instal.lacions de 11,40 M² útils i 16,50 M² construïts. L'ocupació màxima serà de 11 persones.

La superfície construïda de projecte serà:

PLANTA BAIXA:156,52 M²

CONSTRUCCIÓ ANNEXA P.B.:.....16,50 M²

PLANTA PRIMERA:107,64 M²

TOTAL SUPERFÍCIE PROJECTE: 280,66 M²

QUADRE DE SUPERFÍCIES		
ESTANÇA	SUP. UTIL	SUP. CONST.
PLANTA BAIXA		
Vestíbul	16,87 m ²	
Servei	3,90 m ²	
Escala	2,47 m ²	
Menjador/Estar	43,34 m ²	
Cuina	31,03 m ²	
Rebost/Safareig	6,76 m ²	
Habitació 1	13,07 m ²	
Bany 1	3,90 m ²	
TOTAL PL. BAIXA:	121,34 m²	156,52 m²

RESUM DE SUPERFÍCIES EXTERIORS PB		
	SUP. UTIL	SUP. CONST.
Sala d'instal.lacions	11,40 m ²	16,50 m ²

QUADRE DE SUPERFÍCIES		
ESTANÇA	SUP. UTIL	SUP. CONST.
PLANTA PRIMERA		
Distribuïdor	5,17 m ²	
Habitació 2	14,32 m ²	
Bany 2	2,75 m ²	
Habitació 3	20,50 m ²	
Bany 3	3,03 m ²	
Habitació 4	11,25 m ²	
Bany 4	3,18 m ²	
Habitació 5	12,00 m ²	
Bany 5	2,80 m ²	
Escala	3,51 m ²	
TOTAL PL. PRIMERA:	78,51 m²	107,64 m²

RESUM DE SUPERFÍCIES		
	SUP. UTIL	SUP. CONST.
SUP. TOTAL EDIF.	199,85 m²	264,16 m²
CONS. EXTERIOR		16,50 m²

Per tant, es justifica la finalitat del projecte per preservar el patrimoni arquitectònic d'acord amb el planejament urbanístic actual segons el Pla General d'Ordenació Urbana de l'Ajuntament de Moià, i com que es respecta el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original de l'edifici i les obres i les actuacions a realitzar a l'edificació no es defineixen com a impactes paisatgístics, ja que no provoquen accions amb incidència sobre el paisatge.

1. La coberta es reconstruirà amb els mateixos materials que hi havia inicialment, i per tant ja és afí a l'entorn. Igualment el forjat-sostre de planta baixa.
2. La majoria dels forats de les façanes es mantenen, només es modifica alguns elements com els ampits, brancals o dintells d'algunes d'elles.
3. Per fer que l'edificació sigui habitable i es pugui utilitzar com a turisme rural, cal posar fusteries, vidres i alguns tancaments. Es proposa col·locar materials que, pel seu color puguem trobar a l'entorn, com és el color negre antracita o el color fusta.
4. Per la realització de rases per la xarxa de sanejament i col·locació de dipòsits d'aigua i fossa sèptica no es modifica la topografia de la part sud i est de l'edificació i les soleres fan més fàcil el pas al voltant de la casa.

Per tant, podem dir que no hi ha impactes paisatgístics i entenem que l'edificació queda integrada al paisatge perquè les actuacions a realitzar o realitzades són mesures senzilles i d'integració.

2.2. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

2.3.1. Programa

L'edifici actual, a nivell de planta baixa constava d'uns espais que antigament eren per guardar el bestiar i estris del camp juntament amb una habitació i un antic forn i cuina, a nivell de planta pis es distribuïen dos o tres habitacions i una sala.

La intenció de la propietat amb l'actual rehabilitació és adequar les dues plantes per distribuir un edifici per destinar a turisme rural, i més concretament a masoveria, amb les necessitats i normatives de confort i habitabilitat, creant a nivell de planta baixa un vestíbul d'entrada amb un petit bany de cortesia, una habitació doble amb bany adaptat, una sala d'estar, una cuina amb zona de menjador, un petit rebost i safareig, juntament amb una sala d'instal.lacions colindant a nivell de planta baixa. Des del vestíbul arrenca l'escala de comunicació amb la planta pis on es distribueixen 4 habitacions amb bany incorporat, 3 d'elles dobles i 1 de triple.

L'objecte de les obres és complir amb les condicions mínimes d'habitabilitat exigides segons l'annex 2 del Decret 141/2012, que regula les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges preexistents o usats, construïts amb anterioritat a l'11 d'agost de 1984, així com també, el Decret 313/2006 de 25 de juliol que defineix la normativa aplicable per l'obertura d'establiments de turisme rural.

Les intervencions a realitzar no comporten cap modificació de la volumetria original de l'edifici i s'han limitat a habilitar els espais existents d'acord amb l'actual normativa i les noves necessitats funcionals.

Per tant, les obres a realitzar a les obertures van encaminades a mantenir les proporcions de les obertures originals, que l'aparença s'ajusti a la tipologia de les construccions tradicionals de la zona, que predomini el ple per sobre el buit, que predomini el sentit vertical per sobre l'horitzontal, i que s'utilitzin materials tradicionals i de característiques similars als existents.

Els tancaments exteriors de les façanes de gran gruix de mamposteria de pedra natural d'uns 50 cm. de gruix, inicialment es pretenien deixar tal qual estaven garantint un aïllament, correcte envelliment i la manca de despeses de manteniment, però donat l'estat que s'han trobat en algunes de les obertures ha obligat a adaptar la solució de substituir els elements en mal estat o inexistents per uns de nous, de similars característiques que els existents a les altres finestres o portes.

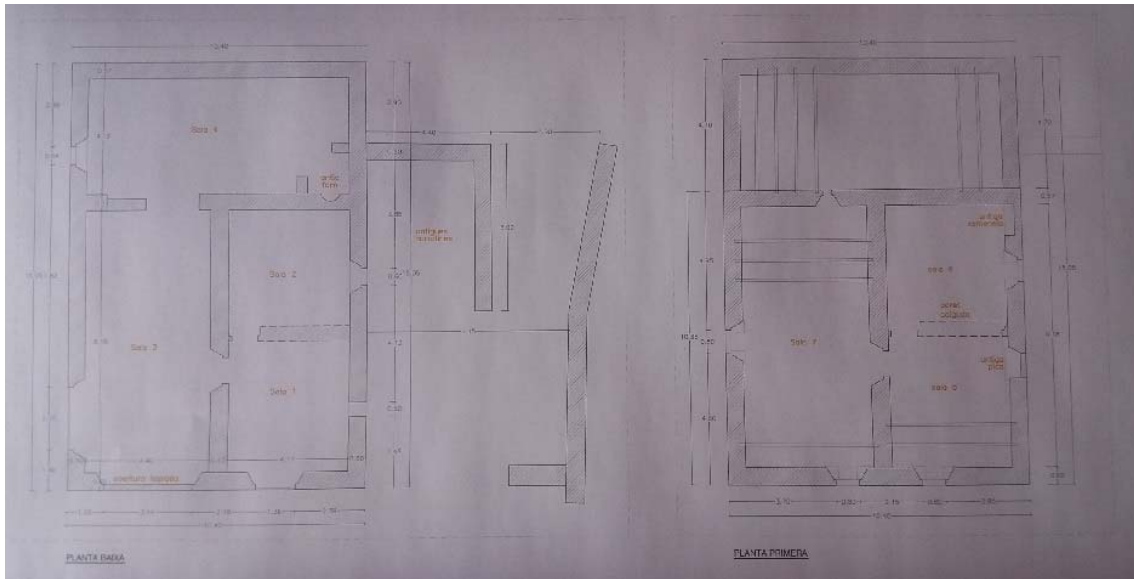
El projecte ja preveu fer diverses actuacions als dintells de les finestres, ja que "estan resolts amb lloses de pedra natural, però alguns altres són a base de bigues de fusta, que amb el pas del temps s'han anat deteriorant, i per això s'han substituït, així com alguns dintells interiors de les portes o passos que també són de fusta, i si estan deteriorats, s'han de substituir per dintells de fusta tractada. Les parets de tancament de mamposteria, si estan en bon estat es repicaran i es sorrejaran per tal de deixar la pedra vista, amb la corresponent neteja i rejuntat amb morter de ciment i calç de color ocre".

Posteriorment, amb el sorrejat dels tancaments verticals i sostres s'igualaran els tons de les diferents pedres noves i antigues.

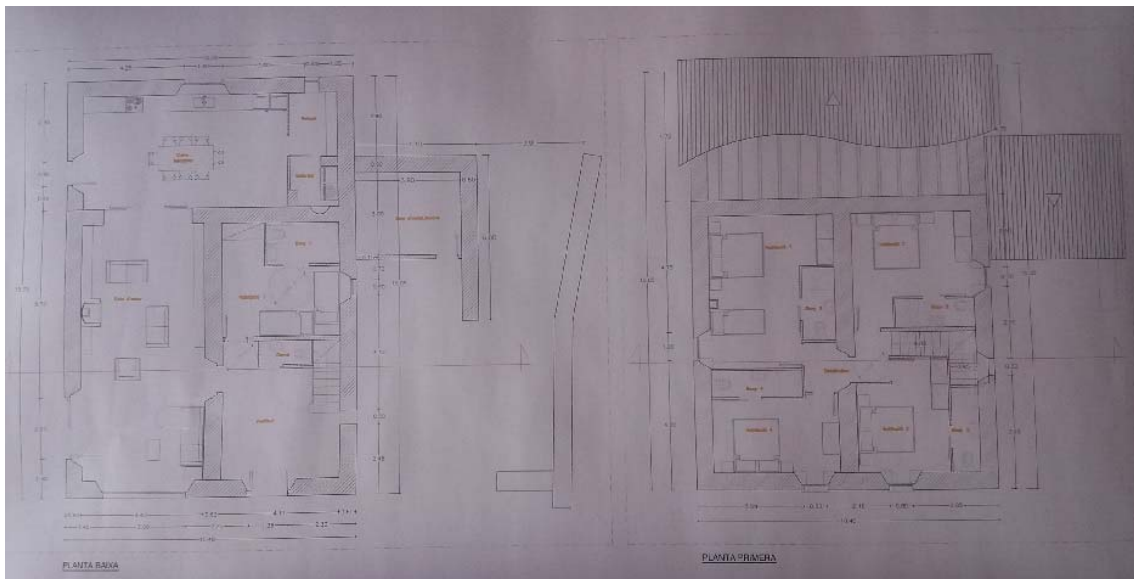
La substitució dels elements interiors i/o exteriors es realitzarà apuntalant els diferents elements afectats i actuant, primer per la part interior, substituint les llindes de fusta malmesses o de cantell reduït o inexistents, i posteriorment fer l'operació per la part exterior, substituint les llindes, brancals i ampits trencats o posant de nou els elements que no existien, ja que els dintells eren les pròpies pedres amortrades del mur de tancament de mamposteria o es solucionava amb fustes de poc cantell, tipus llata, que no estaven dissenyades per la seva funció. Posteriorment a la substitució de l'element es repassarà tot el voltant, col.locant o massissant les diferents peces, i es col.locarà el premarc de la fusteria.

El projecte recollirà que per tal de millorar les condicions de la fusteria exterior i complir holgadamente amb la normativa vigent del Codi Tècnic d'aïllament i acústica, es col.locarà una fusteria d'alumini amb rotura pont tèrmic de color antracita o color de fusta, encara per determinar de la casa K.line sèrie Rk-80.

Plantes estat inicial



**Secció proposta
Plantes proposta**



2.4. FACTORS DE VISIBILITAT. IMPLANTACIÓ I CONCA VISUAL. PROPOSTA

En el **plànol d'emplaçament i situació i replanteig** de la casa segons la proposta es pot entendre l'àmbit del territori que és visible des de la implantació de la proposta en funció de la topografia.

2.5. MODIFICACIÓ TRAÇAT CAMINS

La intervenció no comportarà la modificació del traçat dels camins d'accés a la casa.

2.6. ESTAT DEL PLANEJAMENT

Normativa d'aplicació:

El Projecte s'ajusta a la Normativa i les Ordenances Municipals del Terme Municipal de Moià segons els articles que fan referència a la seva qualificació de Sòl No Urbanitzable i la normativa autonòmica Llei 3/2012, decret legislatiu 1/2010 i decret 305/2006 respecte el sòl no urbanitzable.

2.7. FRAGILITAT PAISATGÍSTICA. OBRES EXTERIORS

Els factors que repercuteixen especialment en la fragilitat del paisatge del lloc, entenem que és sobretot la topografia lligada al paisatge vegetal (roures i pins). Tot i així, és poc probable que el paisatge sigui susceptible de veure alterats els seus valors, ja que la intervenció no és excessiva en moviments de terres. De totes maneres, la intervenció ha volgut ser curosa, i no es construirà fora dels límits ja construïts i delimitats per les façanes del mas, a excepció de les obres a l'exterior corresponents a la xarxa de recollida d'aigües brutes i pluvials que aniran soterrades i per tant, no tenen impacte al paisatge.

3. CRITERIS D'INTEGRACIÓ

3.1 CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ

Per a l'assoliment d'una integració òptima s'han seguit una sèrie de mesures:

1. En l'edifici existent:

- No canviar el seu volum. La reconstrucció no comportarà una ampliació dels límits ja construïts, si no que es respectaran les façanes com a delimitació de l'edificació. La coberta es mantindran els materials inicials, i per tant ja és afí a l'entorn.
- No es modificaran les obertures a la façana, la majoria dels forats de les façanes es mantenen, només es modifica alguns elements com els ampits, brancals o dintells d'algunes
- Per fer que la casa sigui habitable, cal posar fusteries, vidres i alguns tancaments. Es proposa col·locar materials que, pel seu color puguem trobar a l'entorn, com és el color negre antracita o de fusta.
- Per la realització de rases per la xarxa de sanejament i col·locació de dipòsits d'aigua i fossa sèptica no es modifica la topografia de la part sud i est de l'edificació i les soleres fan més fàcil el pas al voltant de la casa.

2. En la topografia i terreny immediatament proper a la casa:

La topografia de la casa pràcticament no es veurà afectada. Els moviments de terres previstos seran per a fer la solera que dona lloc a la planta baixa de la casa, i pel que fa als exteriors, es farà una neteja i esbrossada del terreny a fi i efecte de treure les bardisses i les males herbes i adequar el que serà el pati del mas, i com s'ha comentat abans, la xarxa de sanejament anirà soterrada i per tant, no afecta l'impacte paisatgístic. Per tant, el paisatge no patirà grans canvis pel que fa a la topografia del terreny.

3. Camins de l'entorn:

Els camins d'accés a la casa no patiran cap canvi, ja que no està prevista cap tipus de modificació, així com tampoc s'hi col·locaran tanques a la parcel·la.

3.2. IMPACTE PAISATGÍSTIC

Per **caracteritzar** els impactes paisatgístics, s'ha fet un llistat d'intervencions arrel de la nostra proposta que es consideren d'impacte paisatgístic:

1. Reconstrucció de coberta i forjat-sostre de planta baixa
2. Reparació de dintells, llindes, ampits i creació de nous forats a les façanes.
3. Col·locació de fusteries i tancaments als forats existents i de la proposta.
4. Moviment de terres per a l'execució de la xarxa de sanejament de la casa.

Per **definir** els impactes paisatgístics, avaluem a continuació el resultat esperat de les accions amb incidència sobre el paisatge, considerant l'efectivitat de les mesures d'integració proposades.

1. La reconstrucció d'aquests elements es faran amb materials de les mateixes característiques que els que hi havia inicialment: estructura de fusta, encadellat de fusta i acabat a base de teules ceràmiques
2. Els forats existents de les façanes es mantenen, únicament que els que estan en mal estat es substitueixen els ampits, llindes i brancals per peces de pedra calcària del mateix tipus que l'existent, i els de nova creació es faran seguint la proporció vertical i amb clar predomini del ple sobre el buit.
3. Per fer que la casa sigui habitable, caldrà posar fusteries, vidres i alguns tancaments. Es proposa col·locar materials que també visualment quedin amagats pel seu color, que podem trobar a l'entorn, i per tant, s'ha optat per fusteria d'alumini amb rotura pont tèrmic de color antracita.
4. El pati pertanyent a la casa es netejarà de les males herbes i les bardisses i s'adequarà per tal de deixar-lo ben acabat, sense que això comporti un gran canvi en la topografia del terreny, i fent més fàcil l'accés a la casa. Així mateix les obres a efectuar a l'exterior seran soterrades.

Per fer una **valoració** dels impactes paisatgístics després de la caracterització i de definició, podem dir que aquests impactes son compatibles i moderats.

Entenem que els impactes permeten una integració de la proposta amb l'aplicació de mesures senzilles o bé es redueixen substancialment amb l'aplicació de mesures d'integració.

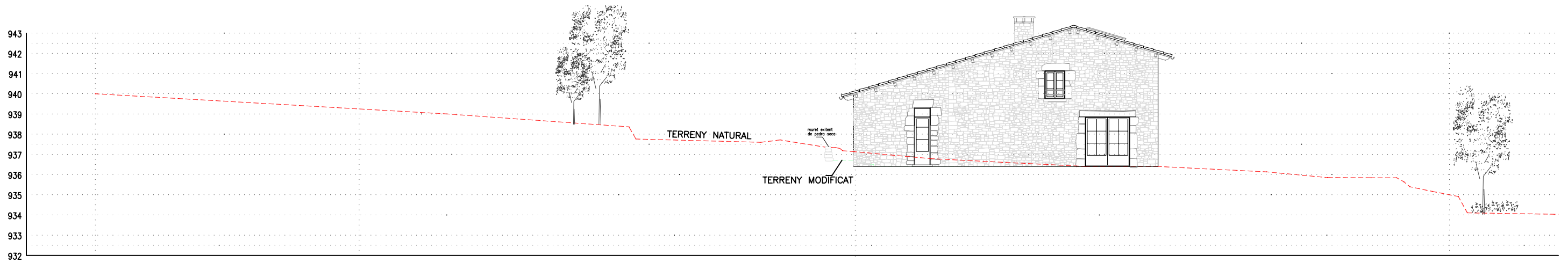
FRANCESC MORAL RAMÍREZ

ARQUITECTE

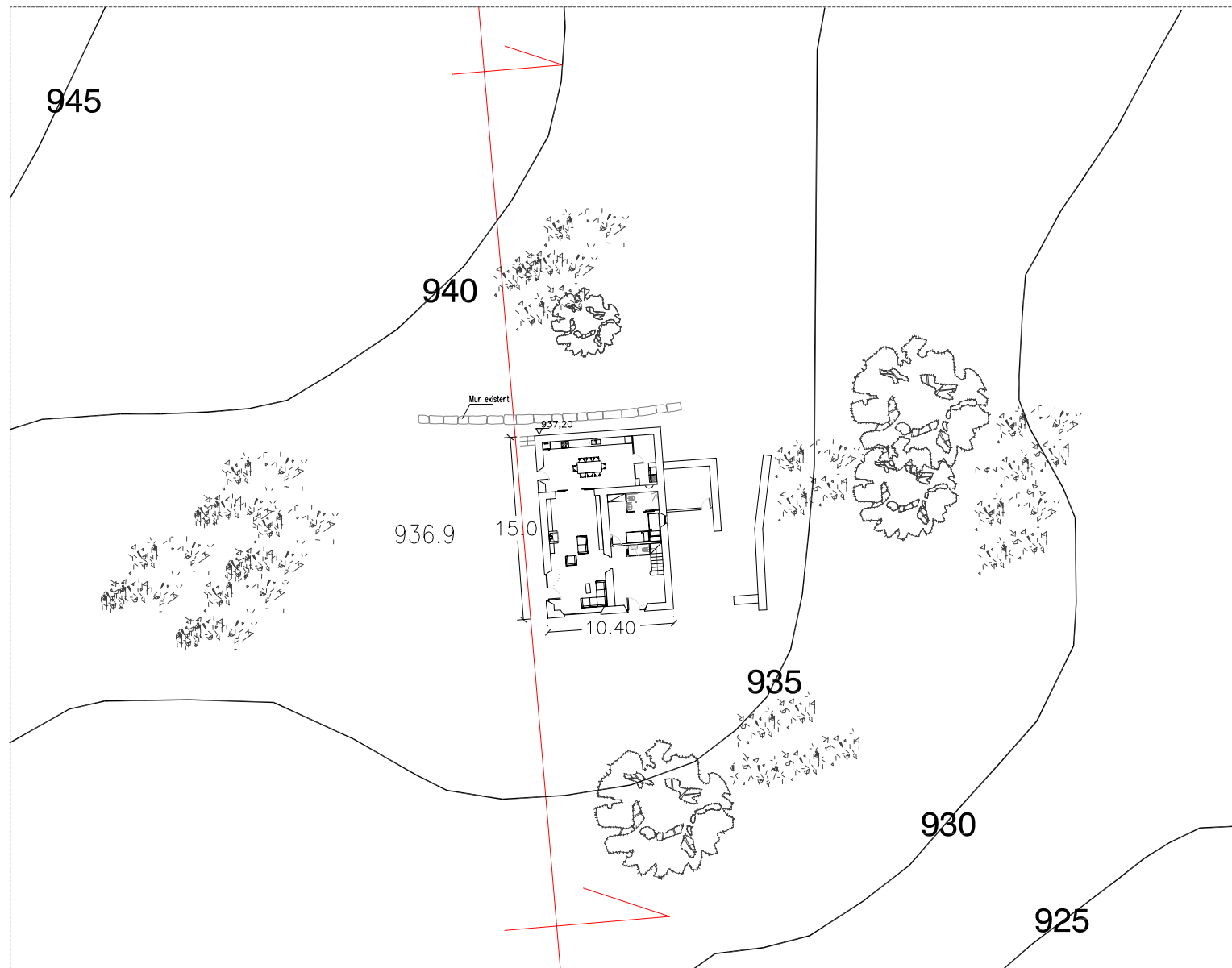
PLANOLS

*PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA PER LA REHABILITACIÓ
DEL MAS "CASETA D'EN CASES" PER TURISME RURAL
08180 MOIÀ*

- 01.- SITUACIÓ - EMPLAÇAMENT
- 02.- ESTAT ACTUAL PLANTES
- 03.- ESTAT ACTUAL FAÇANES
- 04.-PROPOSTA DISTRIBUCIÓ PLANTES
- 05.- PROPOSTA FAÇANES
- 06.- SECCIONS
- 07.- ESTRUCTURA



SECCIÓ LONGITUDINAL TERRENY



EMPLAÇAMENT



SITUACIÓ



VISTA EDIFICI

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA PER A LA REHABILITACIÓ DEL MAS "CASETA D'EN CASES" PER A TURISME RURAL

Caseta d'en Cases
08180 MOIÀ

SITUACIÓ - EMPLAÇAMENT

PROMOTOR
JAUME CASTANY PADRISA

ARQUITECTE

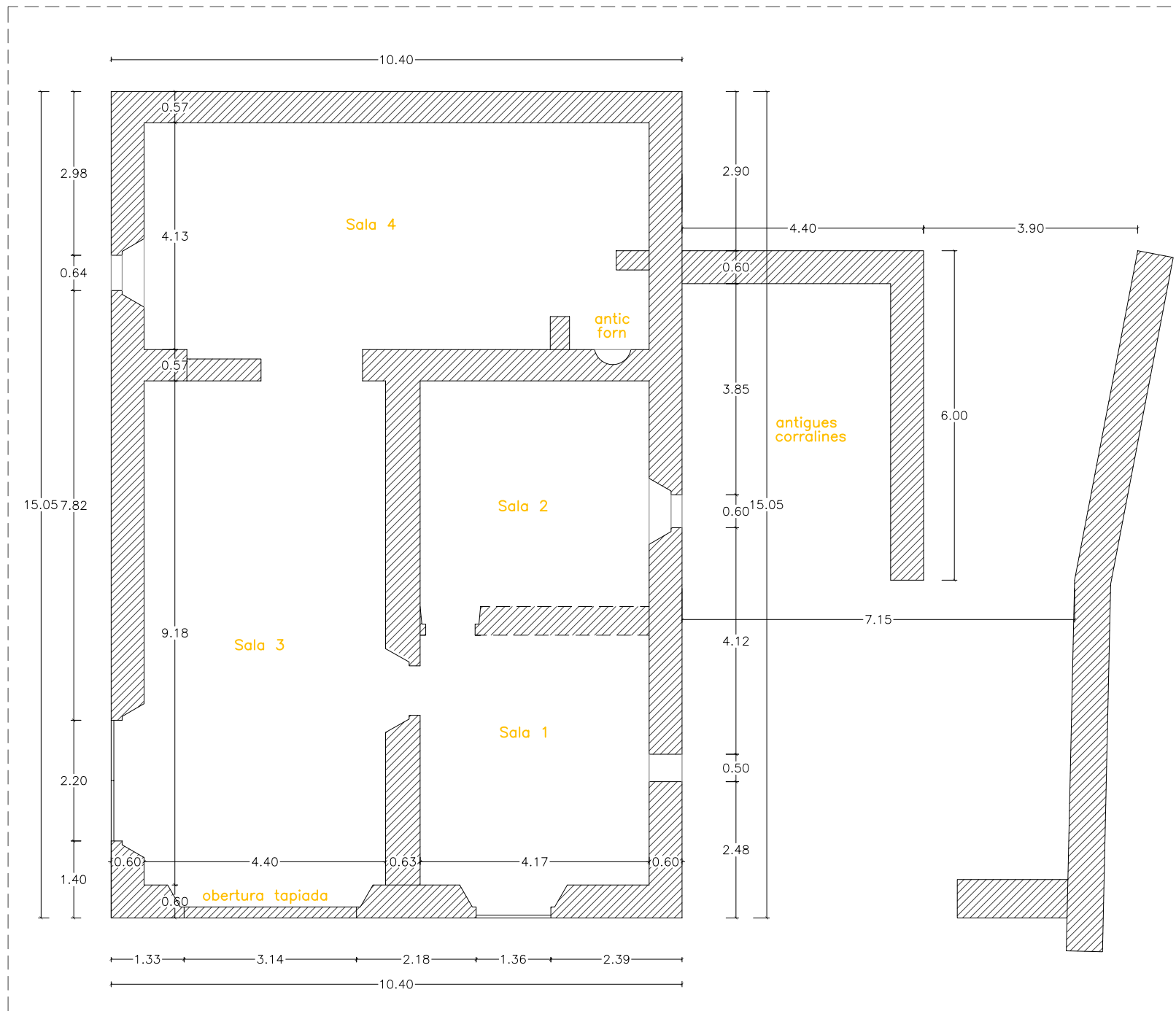
FRANCESC MORAL RAMIREZ
T. 93.830.14.48 - 607299692
Carrer del Remei, 42 - 08180 MOIÀ
estudifm@coac.net

data
FEBRER 2020

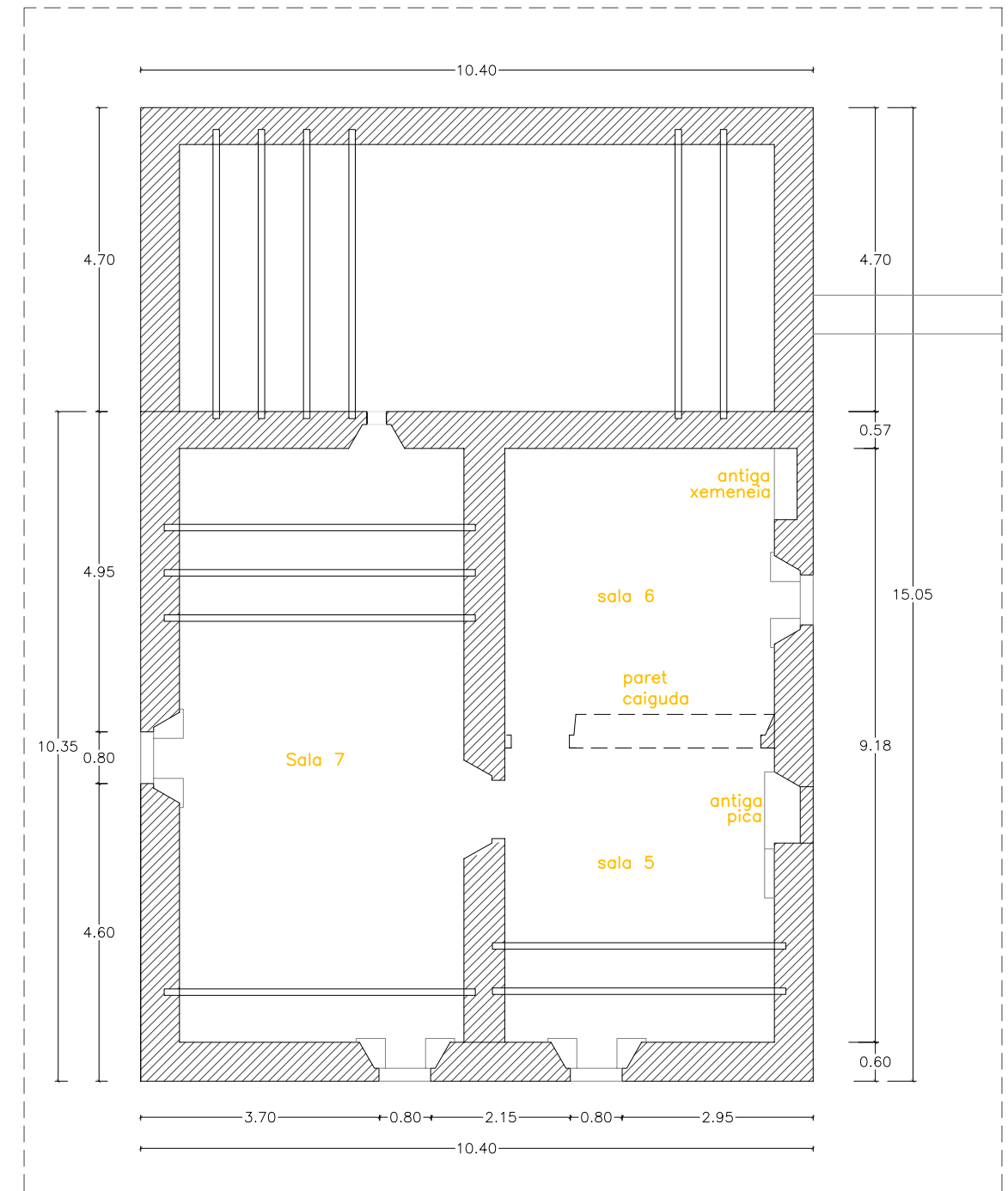
escala
1/500

n° plànol
01

tf. 659 14 26 02
Carrer st. Sebastià, 9
08180 - MOIÀ



PLANTA BAIXA



PLANTA PRIMERA

QUADRE DE SUPERFÍCIES		
ESTANÇA	SUP. UTIL	SUP. CONST.
PLANTA BAIXA		
Sala 1	20,22 m ²	
Sala 2	17,48 m ²	
Sala 3	43,33 m ²	
Sala 4	38,92 m ²	
TOTAL PL. BAIXA:	119,95 m ²	156,52 m ²
PLANTA PRIMERA		
Sala 5	19,44 m ²	
Sala 6	17,48 m ²	
Sala 7	41,90 m ²	
TOTAL PL. PRIMERA:	78,82 m ²	107,64 m ²

RESUM DE SUPERFÍCIES		
	SUP. UTIL	SUP. CONST.
SUP. EDIFICI	198,77 m ²	264,16 m ²
SUP.ext.(sense edific)		97,95 m ²

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA PER A LA REHABILITACIÓ DEL MAS "CASETA D'EN CASES" PER A TURISME RURAL

Caseta d'en Cases
08180 MOIÀ

ESTAT ACTUAL - PLANTES

PROMOTOR
JAUME CASTANY PADRISA

ARQUITECTE

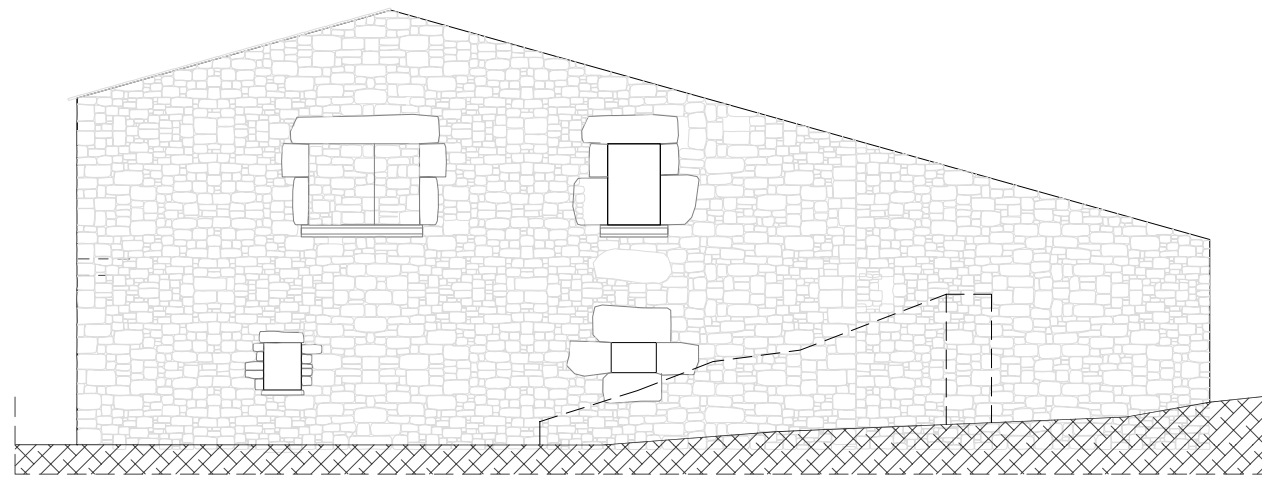
FRANCESC MORAL RAMIREZ
T. 93.830.14.48 - 607299692
Carrer del Remei, 42 - 08180 MOIÀ
estudifm@coac.net

data
FEBRER 2020

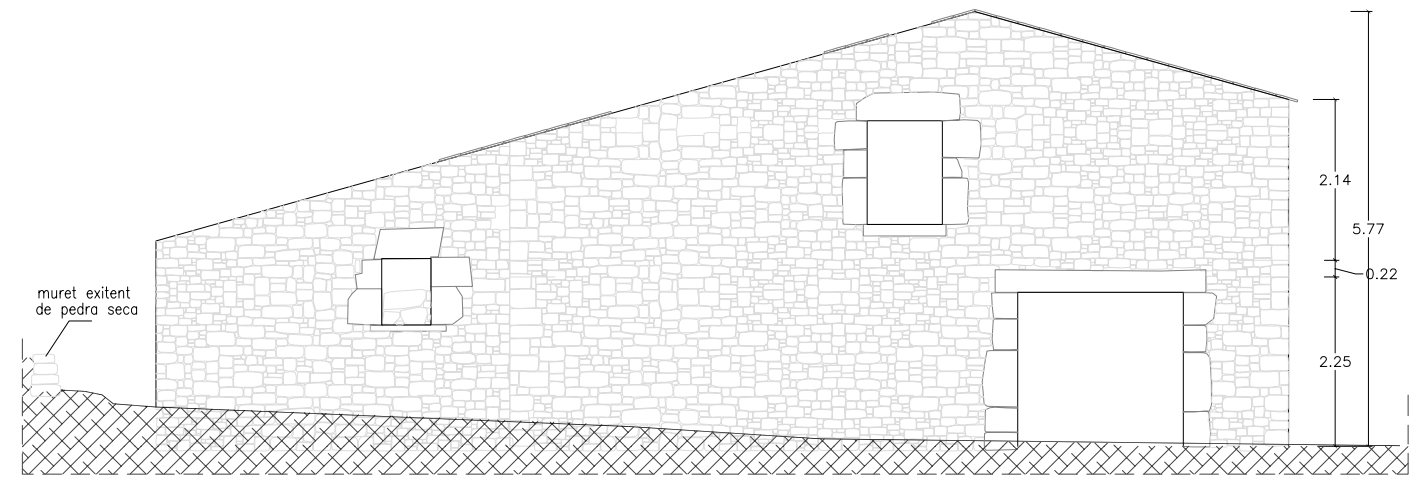
escala
1/100

n° plànol
02

tf. 659 14 26 02
Carrer st. Sebastià, 9
08180 - MOIÀ



FAÇANA EST



FAÇANA OEST



FAÇANA POSTERIOR



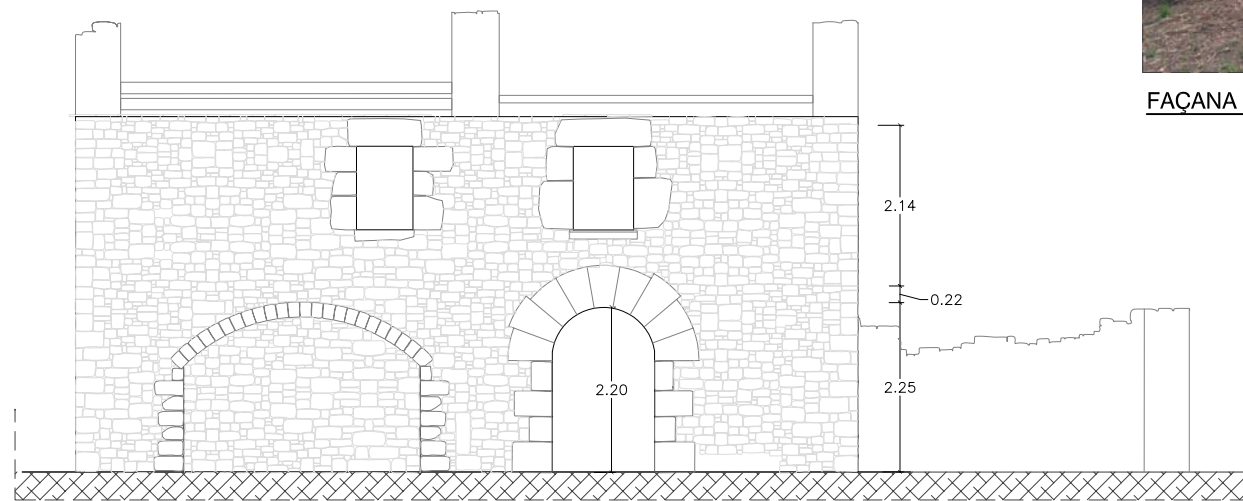
FAÇANA PRINCIPAL



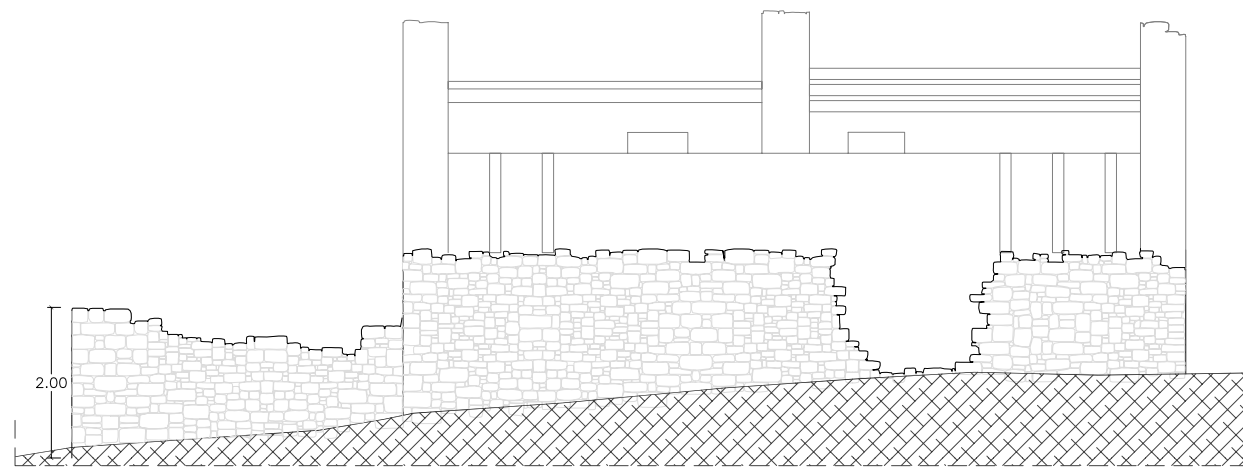
FAÇANA EST



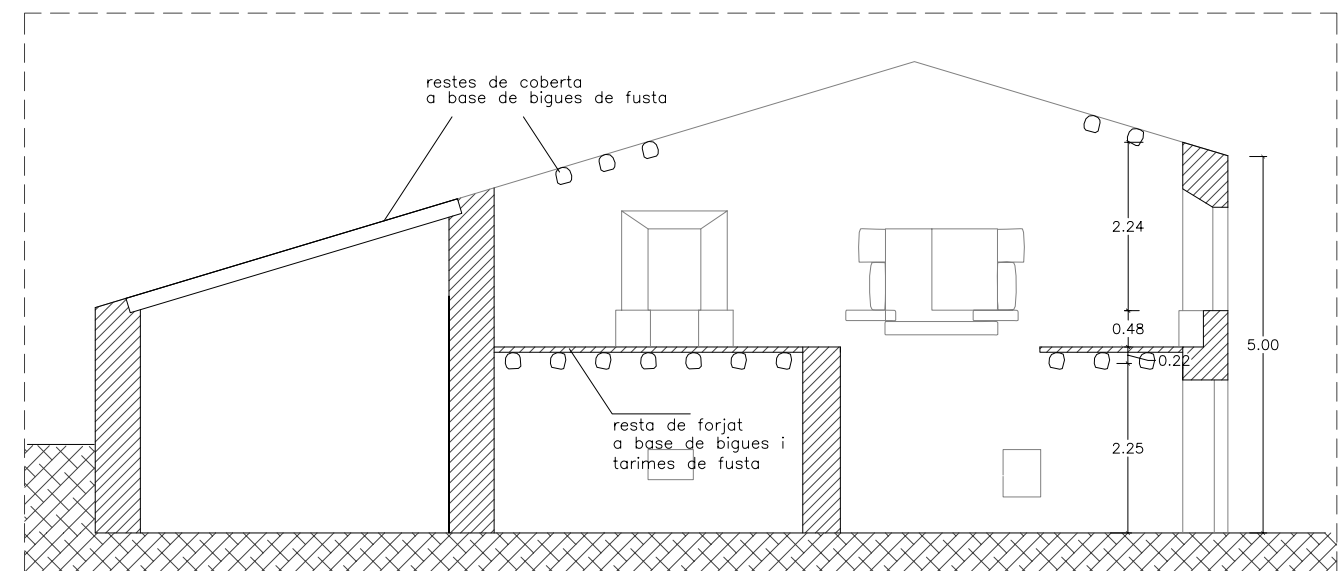
FAÇANA OEST



FAÇANA PRINCIPAL



FAÇANA POSTERIOR



SECCIÓ

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA PER A LA REHABILITACIÓ DEL MAS "CASETA D'EN CASES" PER A TURISME RURAL

Caseta d'en Cases
08180 MOIÀ

ESTAT ACTUAL - FAÇANES

PROMOTOR
JAUME CASTANY PADRISA

ARQUITECTE

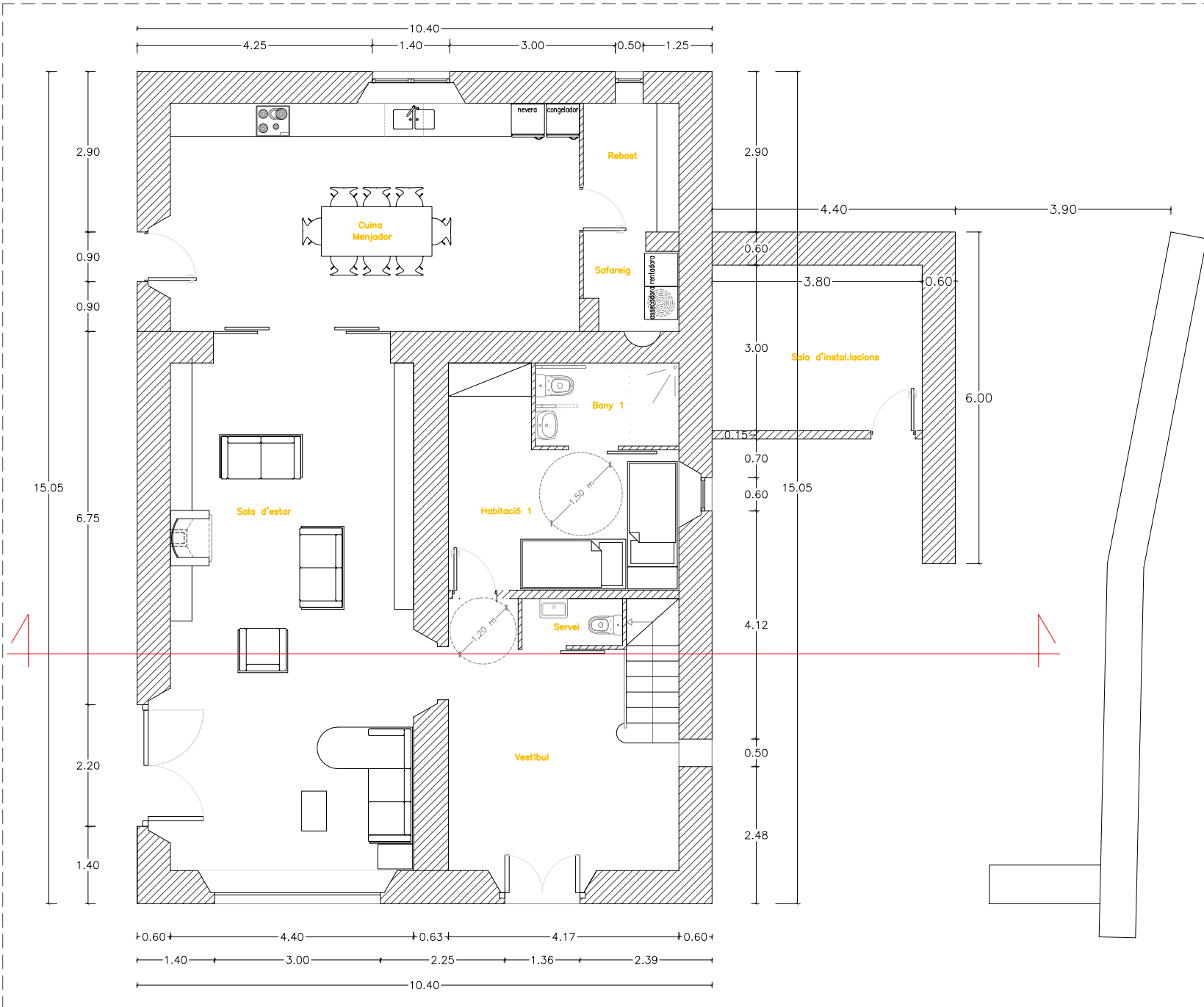
FRANCESC MORAL RAMIREZ
T. 93.830.14.48 - 607299692
Carrer del Remei, 42 - 08180 MOIÀ
estudifm@coac.net

data
FEBRER 2020

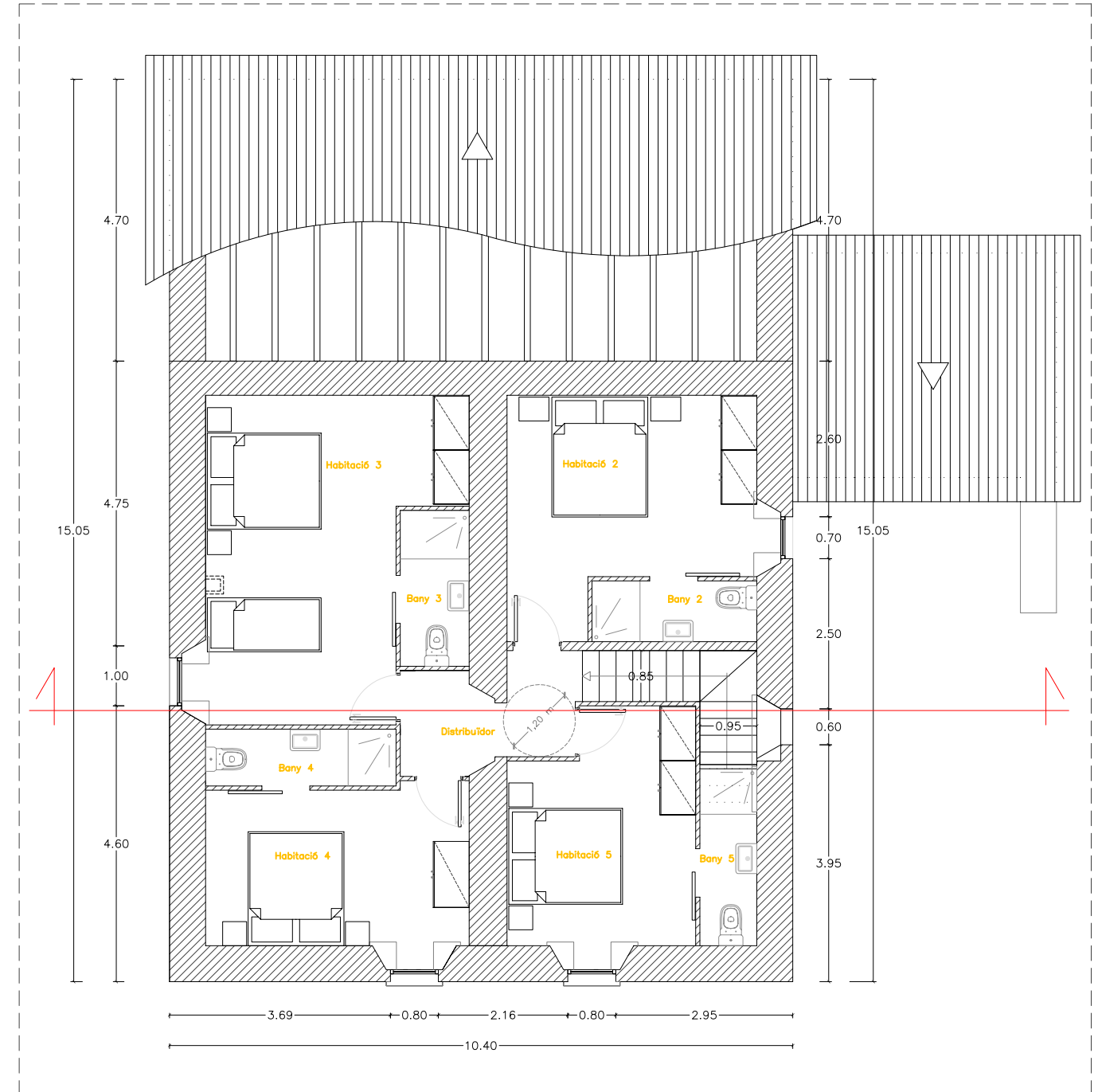
escala
1/100

n° plànol
03

tf. 659 14 26 02
Carrer st. Sebastià, 9
08180 - MOIÀ



PLANTA BAIXA



PLANTA PRIMERA

QUADRE DE SUPERFÍCIES		
ESTANÇA	SUP. UTIL	SUP. CONST.
PLANTA BAIXA		
Vestíbul	16,87 m ²	
Servei	3,90 m ²	
Escala	2,47 m ²	
Menjador/Estar	43,34 m ²	
Cuina	31,03 m ²	
Rebot/Safareig	6,76 m ²	
Habitació 1	13,07 m ²	
Bany 1	3,90 m ²	
TOTAL PL. BAIXA:	121,34 m²	156,52 m²

RESUM DE SUPERFÍCIES EXTERIORS PB		
ESTANÇA	SUP. UTIL	SUP. CONST.
Sala d'instal.lacions	11,40 m ²	
Porxo	8,55 m ²	
TOTAL:	19,95 m²	26,40 m²

QUADRE DE SUPERFÍCIES		
ESTANÇA	SUP. UTIL	SUP. CONST.
PLANTA PRIMERA		
Distribuïdor	4,88 m ²	
Habitació 2	14,32 m ²	
Bany 2	2,75 m ²	
Habitació 3	20,20 m ²	
Bany 3	2,99 m ²	
Habitació 4	12,05 m ²	
Bany 4	3,02 m ²	
Habitació 5	12,00 m ²	
Bany 5	2,80 m ²	
Escala	3,50 m ²	
TOTAL PL. PRIMERA:	78,51 m²	107,64 m²

RESUM DE SUPERFÍCIES		
	SUP. UTIL	SUP. CONST.
SUP. TOTAL EDIF.	199,85 m ²	264,16 m ²
CONS. EXTERIOR		26,40 m ²

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA PER A LA REHABILITACIÓ DEL MAS "CASETA D'EN CASES" PER A TURISME RURAL

Caseta d'en Cases
08180 MOIÀ

PROPOSTA - PLANTES

PROMOTOR
JAUME CASTANY PADRISA

ARQUITECTE

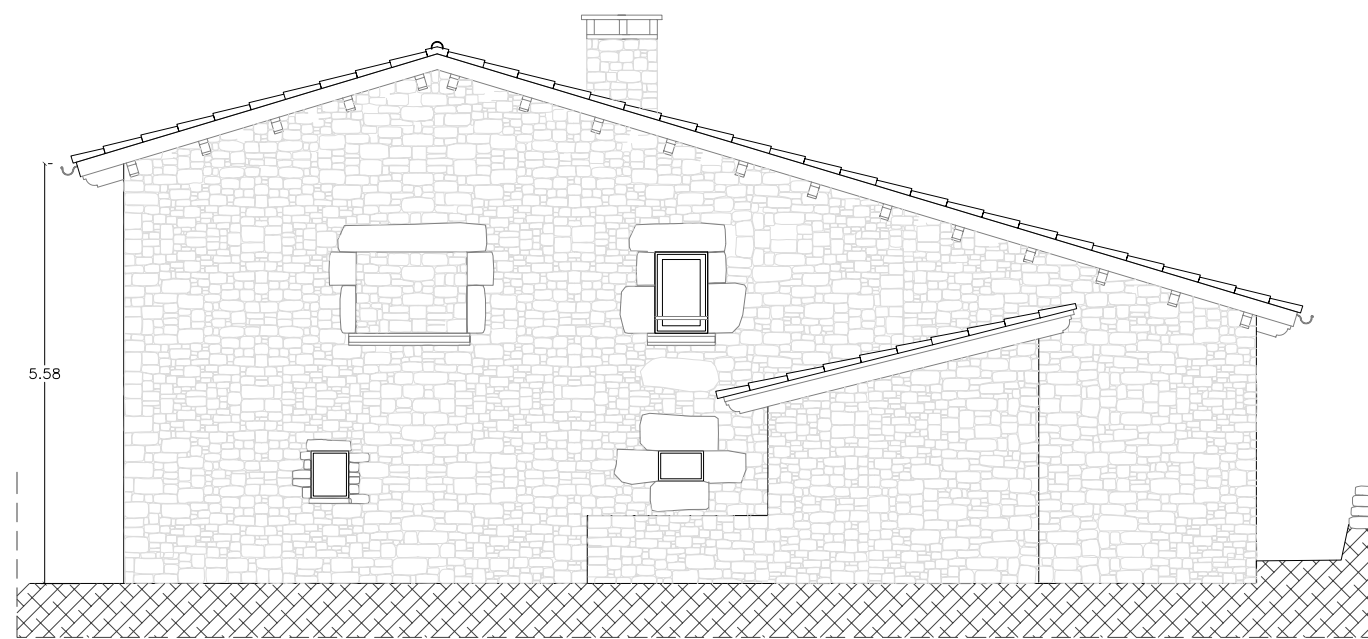
FRANCESC MORAL RAMIREZ
T. 93.830.14.48 - 607299692
Carrer del Remei, 42 - 08180 MOIÀ
estudifm@coac.net

data
FEBRER 2020

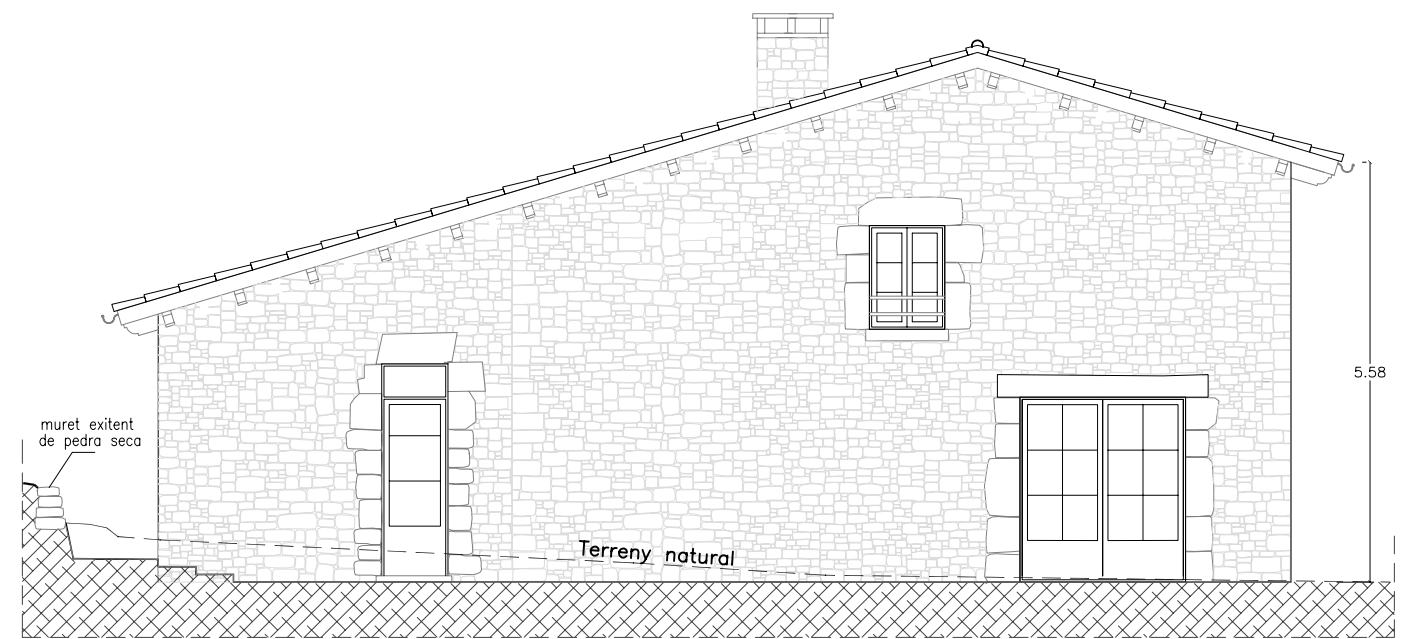
escala
1/100

n° plànol
04

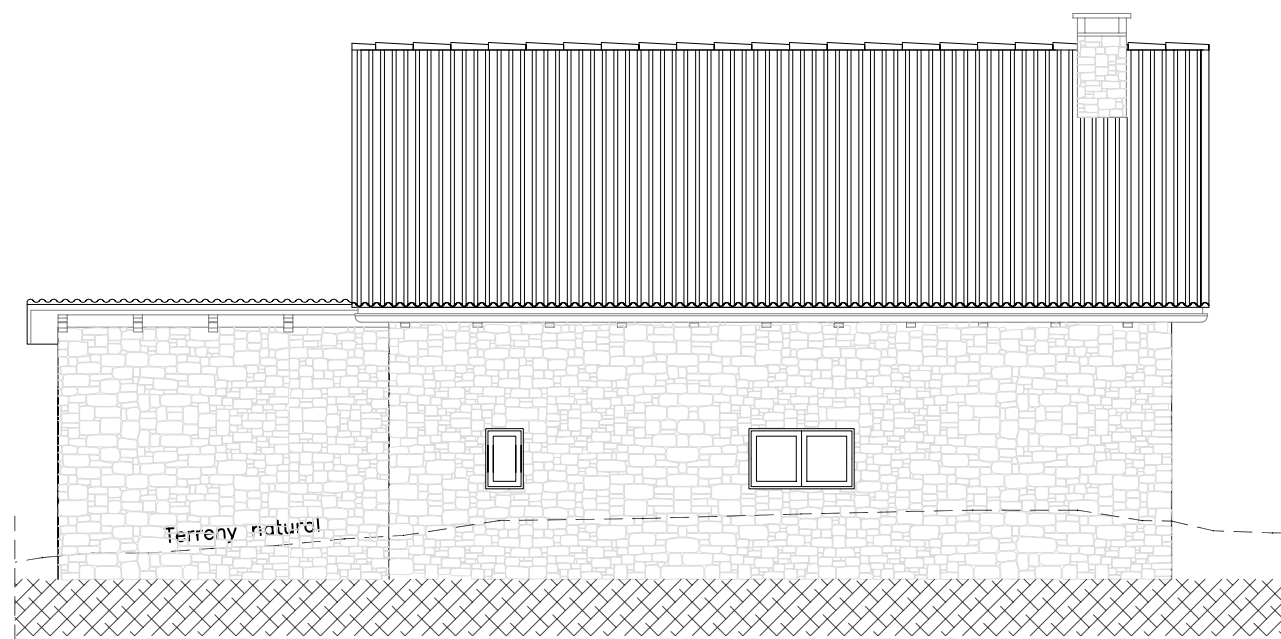
tf. 659 14 26 02
Carrer st. Sebastià, 9
08180 - MOIÀ



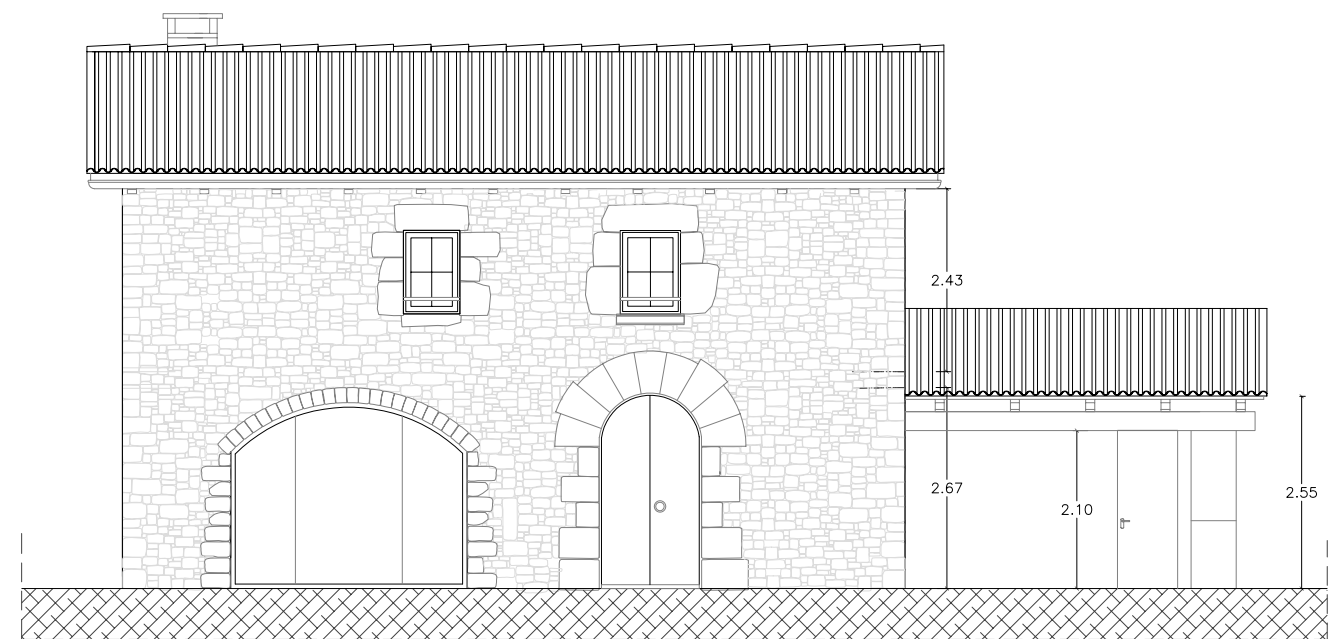
FAÇANA EST



FAÇANA OEST



FAÇANA POSTERIOR



FAÇANA PRINCIPAL

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA PER A LA REHABILITACIÓ DEL MAS "CASETA D'EN CASES" PER A TURISME RURAL

Caseta d'en Cases
08180 MOIÀ

PROPOSTA - FAÇANES

PROMOTOR
JAUME CASTANY PADRISA

ARQUITECTE

FRANCESC MORAL RAMIREZ
T. 93.830.14.48 - 607299692
Carrer del Remei, 42 - 08180 MOIÀ
estudifm@coac.net

data
FEBRER 2020

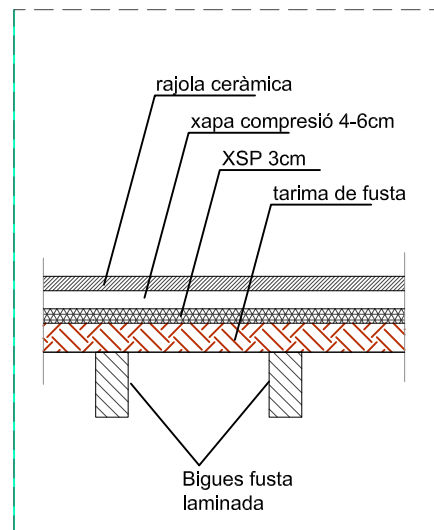
escala
1/100

n° plànol
05

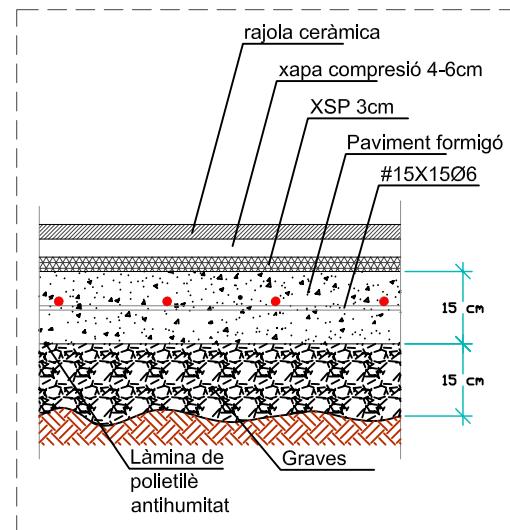
tf. 659 14 26 02
Carrer st. Sebastià, 9
08180 - MOIÀ



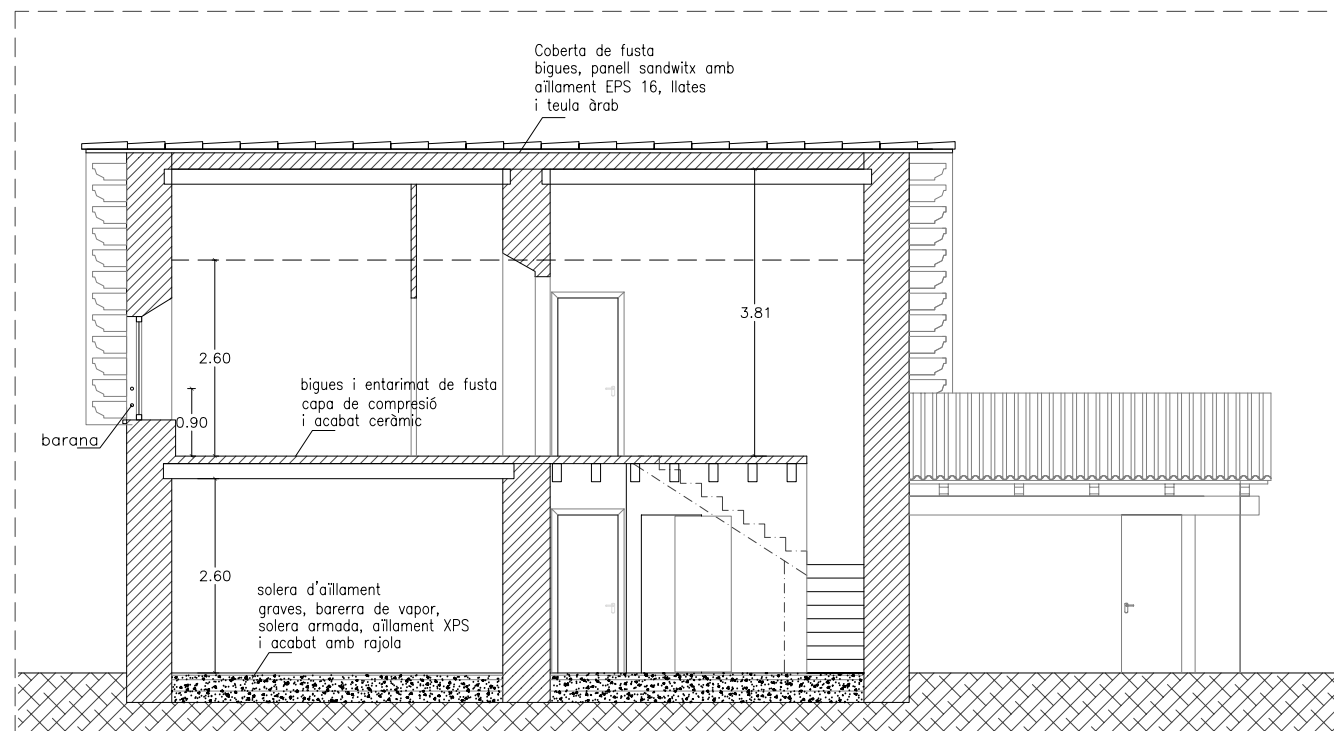
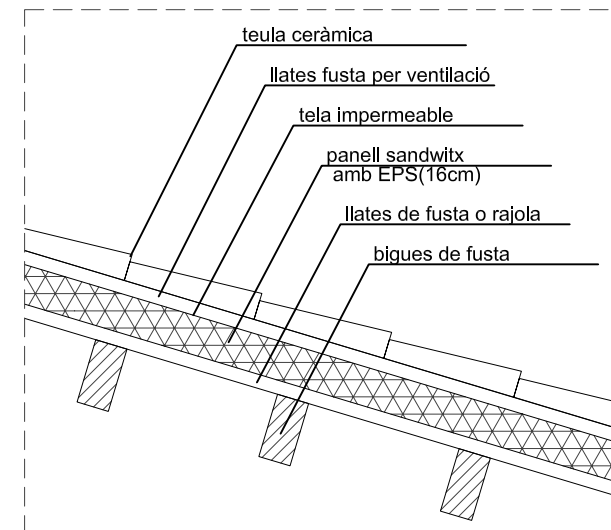
DETALL FORJAT FUSTA



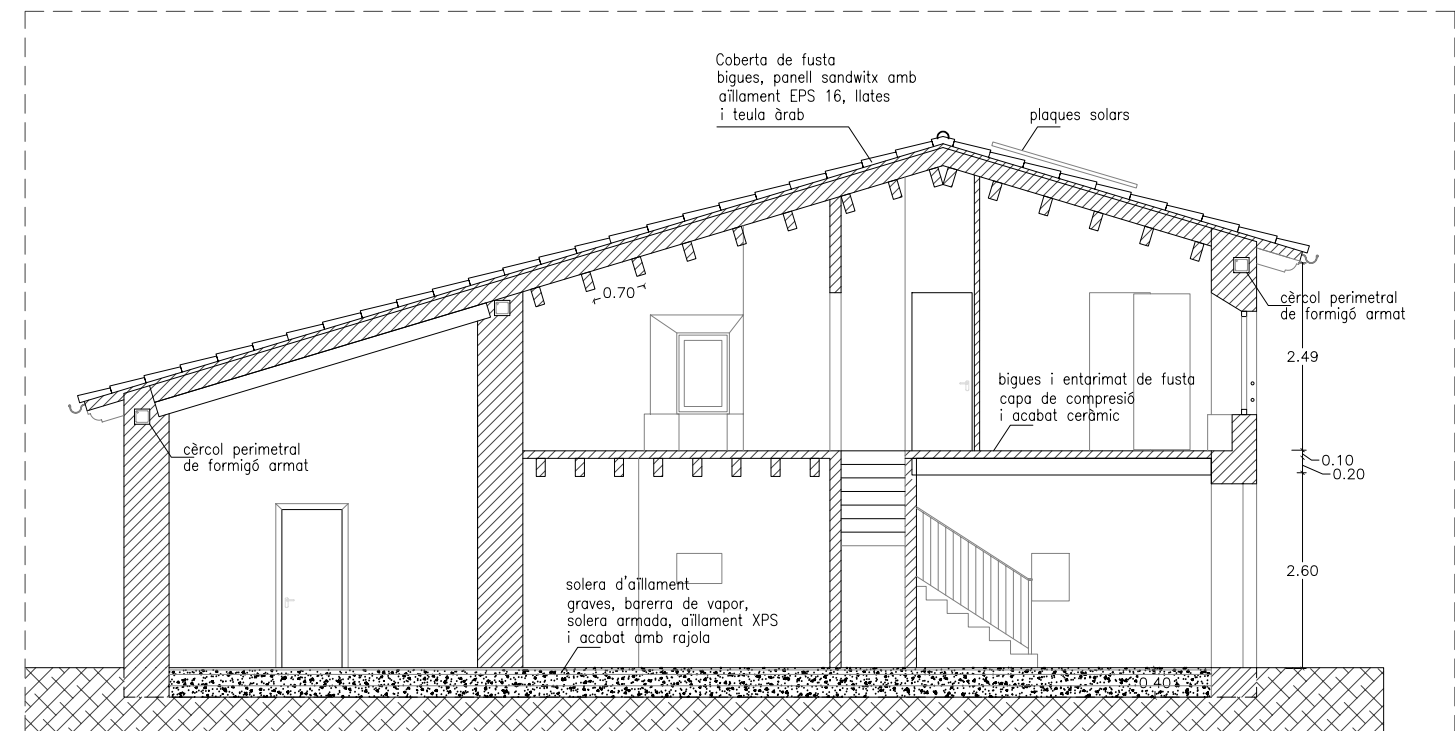
DETALL SOLERA D'AÏLLAMENT



DETALL COBERTA



SECCIÓ TRANSVERSAL



SECCIÓ LONGITUDINAL

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA PER A LA REHABILITACIÓ DEL MAS "CASETA D'EN CASES" PER A TURISME RURAL

Caseta d'en Cases
08180 MOIÀ

SECCIONS

PROMOTOR
JAUME CASTANY PADRISA

ARQUITECTE

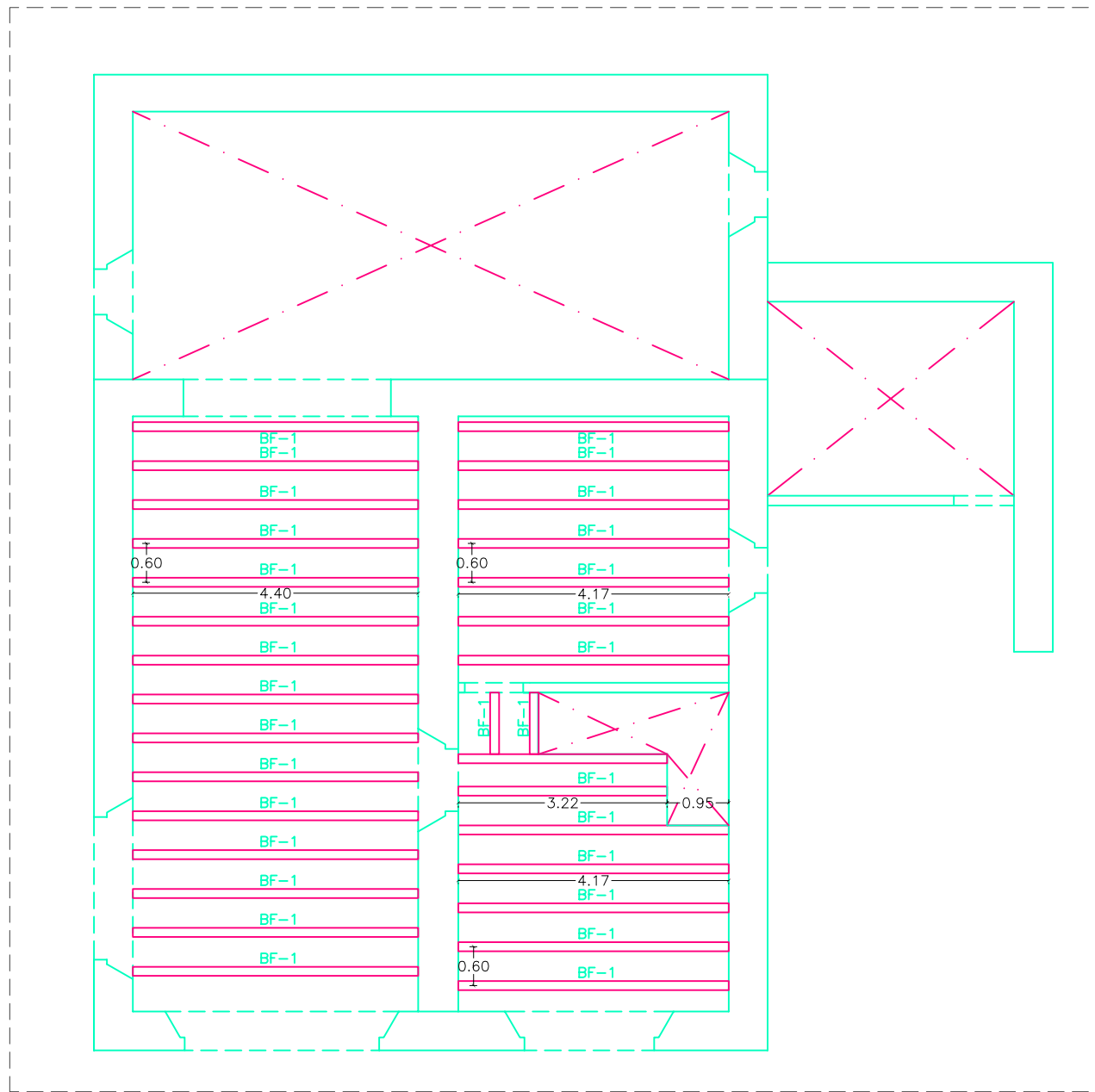
FRANCESC MORAL RAMIREZ
T. 93.830.14.48 - 607299692
Carrer del Remei, 42 - 08180 MOIÀ
estudifm@coac.net

data
FEBRER 2020

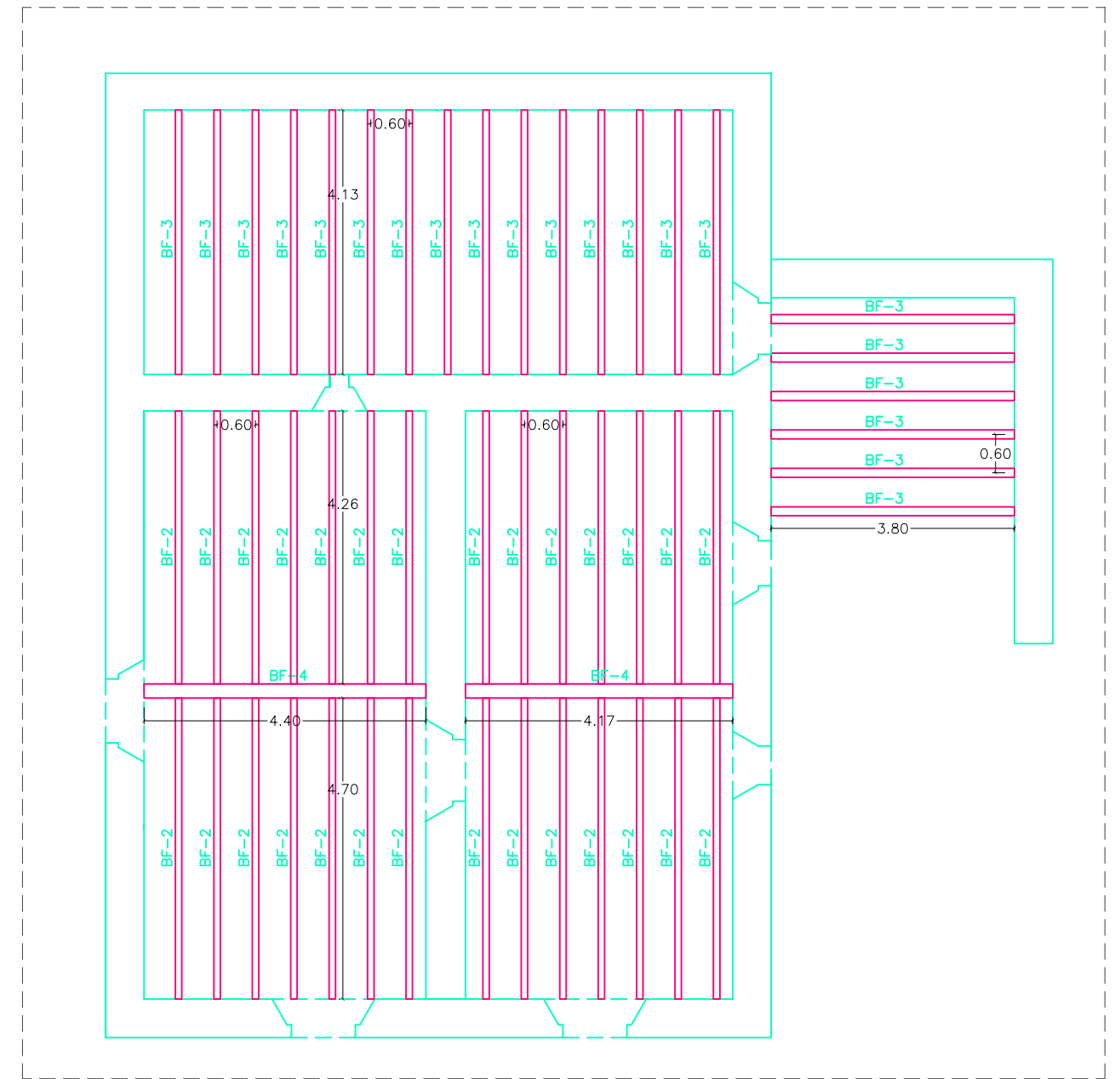
escala
1/100

n° plànol
06

tf. 659 14 26 02
Carrer st. Sebastià, 9
08180 - MOIÀ



FORJAT PLANTA PRIMERA



ESTRUCTURA COBERTA

TIPUS DE BIGUES DE FUSTA		
BF-1	14x26 cm INTEREIX 60cm	CARACTERÍSTIQUES FUSTA FUSTA LAMINADA ENCOLADA CLASSE RESISTENT GL24h RESISTENCIA A FLEXIÓ 24N/mm ² DENSITAT MITJA 380 Kg/m ³ AMBIENT 1 COMPROVACIÓ I QUOCIENTS DE SEURETAT SEGONS C.T.E.
BF-2	10x24 cm INTEREIX 60cm	FUSTA LAMINADA ENCOLADA CLASSE RESISTENT GL24h RESISTENCIA A FLEXIÓ 24N/mm ² DENSITAT MITJA 380 Kg/m ³ AMBIENT 1 COMPROVACIÓ I QUOCIENTS DE SEURETAT SEGONS C.T.E.
BF-3	10x22cm INTEREIX 60cm	FUSTA LAMINADA ENCOLADA CLASSE RESISTENT GL24h RESISTENCIA A FLEXIÓ 24N/mm ² DENSITAT MITJA 380 Kg/m ³ AMBIENT 1 COMPROVACIÓ I QUOCIENTS DE SEURETAT SEGONS C.T.E.
BF-4	22x36cm	FUSTA LAMINADA ENCOLADA CLASSE RESISTENT GL24h RESISTENCIA A FLEXIÓ 24N/mm ² DENSITAT MITJA 380 Kg/m ³ AMBIENT 1 COMPROVACIÓ I QUOCIENTS DE SEURETAT SEGONS C.T.E.

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA PER A LA REHABILITACIÓ DEL MAS "CASETA D'EN CASES" PER A TURISME RURAL

Caseta d'en Cases
08180 MOIÀ

PLANTES ESTRUCTURA

PROMOTOR
JAUME CASTANY PADRISA

ARQUITECTE

FRANCESC MORAL RAMIREZ
T. 93.830.14.48 - 607299692
Carrer del Remei, 42 - 08180 MOIÀ
estudifm@coac.net

data
FEBRER 2020

escala
1/100

n° plànol
07

tf. 659 14 26 02
Carrer st. Sebastià, 9
08180 - MOIÀ