

FRANCESC MORAL RAMÍREZ
ARQUITECTE

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

PROMOTOR: JAUME CASTANY PADRISA

ARQUITECTE: FRANCESC MORAL RAMÍREZ

DATA: 4 de Juliol de 2021

Projecte d'Actuació Específica per les obres de
REHABILITACIÓ DEL MAS "CASETA D'EN CASES" PER A TURISME RURAL
08180 MOIÀ

FRANCESC MORAL RAMÍREZ
ARQUITECTE

INDEX

Memòria

Annex Fotogràfic

Plànols

MEMORIA

M.O.DADES PRELIMINARS

M.O.1. OBJECTE DEL PROJECTE

El present projecte es redacta per tal de poder portar a terme les obres de rehabilitació, reforma i adequació del Mas existent, anomenat Caseta d'en Cases, per tal d'adequar-lo per desenvolupar l'activitat de turisme rural. Es tracta d'una edificació que constava de planta baixa i planta pis, i uns coberts i construccions annexes.

La situació de les edificacions és al Mas La Caseta d'en Cases al Terme Municipal de Moià a l'indret anomenat el solell del porc al nord-est de la Vila.

M.O.2. ANTECEDENTS

Tot aquest procés de rehabilitació del Mas Caseta d'en Cases s'ha iniciat amb el nou propietari, el Sr. Jaume Castany Padrís, que vol portar a terme una sèrie d'obres per tal d'habilitar i adequar l'edificació existent per tal de desenvolupar l'activitat de turisme rural, segurament com a masoveria. De manera que les intervencions que s'hauran de realitzar no comportaran cap modificació de la volumetria original de l'edifici i es limitaran a l'estricta reconstrucció de la masia original, a la reconstrucció del forjat-sostre de planta baixa, reconstrucció de la coberta amb la col·locació d'una estructura de fusta laminada i adequar la distribució a les noves necessitats funcionals com a turisme rural i adequar i fer noves obertures.

L'edifici de referència, Caseta d'en Cases, està ubicat en sòl no urbanitzable al terme municipal de Moià, concretament sòl d'interès agrícola i ramader. Les seves dades cadastrals són 08137A0130000420000IY.

El pla general d'ordenació urbanística 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 refòs 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 Refòs 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

FRANCESC MORAL RAMÍREZ
ARQUITECTE

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 el planejament urbanístic no poden afectar els valors arquitectònics i paisatgístics concurrents, i han d'estar justificades en la necessitats 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.

FRANCESC MORAL RAMÍREZ
ARQUITECTE

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 Moia. 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 Moia 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.

FRANCESC MORAL RAMÍREZ
ARQUITECTE

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.

M.O.3. PROMOTOR

El promotor del present projecte és en Jaume Castany Padrisa amb DNI núm. 77.736.402-J, amb domicili al Carrer de Sant Sebastià, 9 de Moià (08180).

M.O.4. ARQUITECTE

L'arquitecte contractat per a redactar el projecte i dirigir posteriorment les obres de reconstrucció i rehabilitació del Mas Caseta d'en Cases per a destinar a turisme rural, és en Francesc Moral Ramírez, pertanyent al COAC amb el nombre 24946/7 de la Demarcació de Barcelona, amb despatx professional al Carrer del Remei, 42 de Moià.

M.O.5. EMPLAÇAMENT

L'edifici objecte d'aquest projecte d'actuació específica es troba situat al Mas Caseta d'en Cases, al terme municipal de Moià, comarca del Moianès.

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.

La superfície construïda de l'edificació és de 264,16 M2 (199,85 M2 de sup. útil) juntament amb la sala d'instal·lacions a nivell de planta baixa de 16,50 M2 (11,40 m2 de sala d'instal·lacions de sup. Útil) repartits en 156,52 M2 (121,34 M2 de sup. útil) de planta baixa juntament amb el traster o sala de màquines esmentat i una planta pis de 107,64 M2 (78,51 M2 de sup. útil).

FRANCESC MORAL RAMÍREZ
ARQUITECTE

Aquesta parcel·la està qualificada com a sòl no urbanitzable, i per tant, les intervencions a realitzar no han de comportar cap modificació de la volumetria original de l'edifici i s'han de limitar a habilitar els espais existents d'acord amb l'actual normativa.



M.1.CONDICIONAMENT

M.1.1. TIPUS D'OBRA

Es tracta d'una edificació aïllada de Planta Baixa i planta pis, amb tipologia formal, adaptada al sector a que pertany i a l'entorn del terme municipal i la comarca a la que pertany, formant un sol cos edificatori.

L'estructura vertical és a base de parets de carrega de mamposteria de pedra. L'estructura horitzontal era de bigues de fusta i entarimat de fusta. La coberta era inclinada a dues aigües formada per bigues o entarimat de fusta i un acabat a base de teules ceràmiques. Les façanes estan formades per mamposteria de pedra.

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.

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.

FRANCESC MORAL RAMÍREZ
ARQUITECTE

M.1.2. SOLAR

La finca on està situat l'edifici on es pretenen executar les obres de rehabilitació, objecte d'estudi, té forma triangular irregular amb una superfície aproximada de 64.822,00 M2, dels quals 45.042 es destinen a cultius i usos agrícoles. L'accés a la parcel·la és a través d'un camí rural.

L'edifici inicial està en ruïnes i per tant, en desús i en males condicions, no disposa dels serveis mínims de subministrament d'aigua, electricitat, clavegueram, etc., i ara amb les obres que es volen dur a terme es pretén la connexió amb la xarxa d'aigua, realitzar tot el sanejament necessari fins a connectar amb una fosa sèptica biològica, i generar l'energia necessària mitjançant el subministre i col·locació de plaques fotovoltaïques per l'ACS i l'elèctricitat.

M.1.3. ORDENANCES APLICABLES I NORMATIVA D'OBLIGAT COMPLIMENT

El present projecte s'ajusta a tots els paràmetres de la Normativa i les Ordenances Municipals del Pla General d'Ordenació Urbana del Terme Municipal de Moià, segons els articles que fan referència a la seva qualificació de Sòl No Urbanitzable, i més concretament Sòl Rústec i Sòl d'Interès agrícola-ramader. Per l'edifici són d'obligat compliment les següents normatives: LOE, CTE amb els corresponents DB, EHE-08, REBT i totes aquelles que es mencionen al plec de condicions.

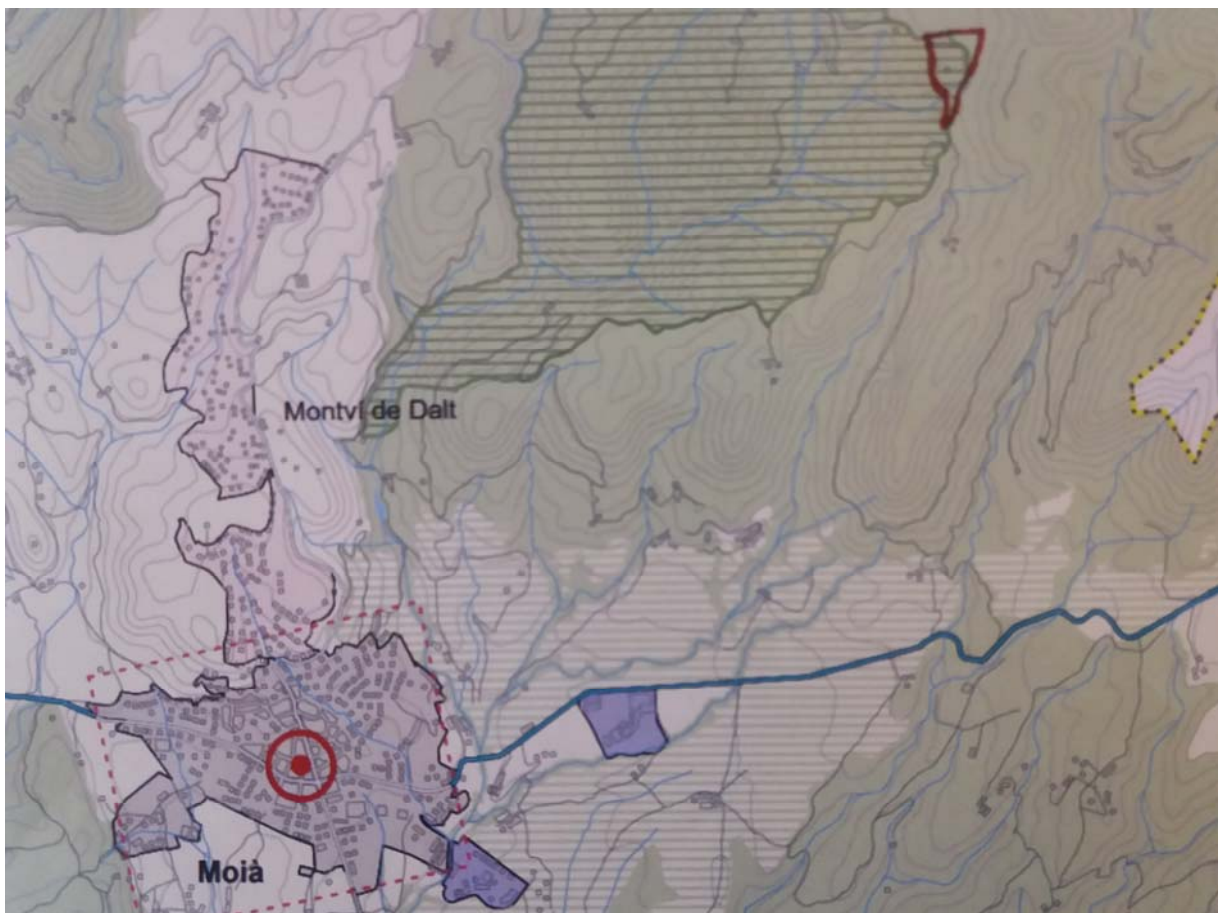
Les ordenances, per a la reconstrucció d'aquest edifici, són doncs, les aplicables a la finca segons determina el planejament vigent a l'actualitat a Moià, per tant, es tracta d'uns terrenys qualificats urbanísticament com a Sòl NO Urbanitzable, que segons la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana, aprovat Definitivament el 21 de novembre de 1.984 i publicat el 23 de gener de 1985, la finca és classificada de sòl no urbanitzable, segons plànol 403 ordenació classificació del sòl, i segons el plànol 501 ordenació zonificació sòl no urbanitzable, inclòs en la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana, aprovat Definitivament el 21 de novembre de 1.984 i publicat el 23 de gener de 1985, li assigna dues qualificacions: Sòl rústec i Sòl d'interès agrícola-ramader.



FRANCESC MORAL RAMÍREZ
ARQUITECTE

Per tant, són d'aplicació per aquest projecte, les ordenances generals incloses dins la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana, aprovat Definitivament el 21 de novembre de 1.984 i publicat el 23 de gener de 1985, i més concretament les de sòl no urbanitzable, s'adjunta com annex tot el seu articulat. També són d'aplicació la normativa autonòmica Llei 3/2012, decret legislatiu 1/2010 i decret 305/2006 respecte el sòl no urbanitzable.

Així mateix, segons la normativa del pla territorial de les comarques centrals en la seva aprovació definitiva setembre de 2008, en el plànol 0.6 espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures la categoria de sòl dins els sistemes d'espais oberts és sòl de protecció especial:



PLA TERRITORIAL DE LES COMARQUES CENTRALS

La normativa respecte a la finca en el pla territorial és la següent:

“Article 2.3 Tipus de sòl

1. Amb la finalitat de modular les normes de protecció en funció de les condicions de les diferents àrees de sòl i dels papers que han de representar en el territori, el Pla distingeix tres tipus bàsics de sòl en els espais oberts:

- a) Sòl de protecció especial
- b) Sòl de protecció territorial
- c) Sòl de protecció preventiva

2. Dins de cadascun d'aquests tipus de sòl, el Pla pot distingir subtipus en funció de la seva naturalesa específica i de les mesures de protecció que convingui establir en cada cas.

FRANCESC MORAL RAMÍREZ
ARQUITECTE

3. Les normes relatives al sistema d'espais oberts incloses al Pla són d'aplicació directa i executives a partir de l'entrada en vigor del Pla. Les normes prevalen sobre les del planejament territorial sectorial i urbanístic vigents en aquells aspectes en què siguin més restrictives en relació amb les possibles obres, edificacions i implantació d'activitats que poguessin afectar els valors del sòl que en motiven la protecció.

4. Els plans directores urbanístics i els plans d'ordenació urbanística municipal han de contenir un plànol a l'escala en què es determini l'ordenació del sòl no urbanitzable, on s'assenyalin els límits dels diferents tipus de sòl d'espais oberts determinats pel Pla en el terme municipal, sense perjudici dels ajustaments que el major detall del plànol aconselli

5. Els plans territorials sectorials, els plans directores o especials urbanístics i els plans d'ordenació urbanística municipal poden establir els subtipus d'espais no urbanitzables de protecció que considerin adequats en funció dels seus objectius i del seu àmbit d'actuació, sense contradir les determinacions del Pla, amb el benentès que no es consideren contradictòries les disposicions que pretenguin un major grau de protecció o una major restricció de les possibles transformacions.

Article 2.4 Precisió de límits

1. Els plànols del Pla assenyalen a escala 1/50.000 els límits dels diferents tipus de sòl que componen el sistema d'espais oberts. Aquests límits poden ser concretats pels instruments de planejament urbanístic que defineixin l'ordenació a escales més detallades, sempre que no hi hagi augments substancials de superfície de sòl de menor protecció en perjudici del de major protecció, sense perjudici de la possibilitat, prevista en el Pla, de classificar als POUM parts del sòl de protecció preventiva com a sòl urbanitzable. En tot cas, s'han de justificar les variacions de forma de la delimitació que hi calgui introduir.

2. La línia de delimitació entre el sòl de protecció especial o de protecció territorial i les àrees urbanes, en les quals el Pla defineix estratègies que permeten una extensió de l'ocupació urbana d'acord amb les determinacions del capítol 3, pot variar com a resultat del planejament urbanístic que determini l'abast de l'extensió i el traçat detallat d'aquesta línia. En tot cas, la línia no pot variar en aquelles parts on s'especifiqui en el plànol la condició de "límit específic del creixement urbà", d'acord amb el que preveu l'article 3.16. La determinació de les àrees d'extensió ha de justificar l'ocupació de sòl de protecció especial o territorial si hi ha possibilitat d'ocupar només sòl de protecció preventiva.

3. Quan la separació entre dos tipus de sòl d'espais oberts coincideixi amb un nou traçat d'infraestructures proposat pel Pla, i la definició final d'aquest en el projecte sectorial corresponent sigui, a l'empara del que estableix l'apartat a) de l'article 4.5 d'aquestes Normes d'ordenació territorial, diferent del que s'assenyala en els Plànols d'ordenació, es pot ajustar la línia de separació entre tipus de sòl a la que estableixi la nova infraestructura sempre que no comporti pèrdues significatives en configuració i quantitat de sòl de major grau de protecció. L'ajustament s'ha de formalitzar mitjançant el procediment de modificació o revisió del pla d'ordenació urbanística municipal amb informe preceptiu del Programa de Planejament Territorial.

Article 2.5 Edificacions, instal·lacions i infraestructures en els espais oberts

Amb la finalitat d'orientar l'autorització d'edificacions, instal·lacions i infraestructures en els diferents tipus d'espais oberts, i sense perjudici de les especificacions establertes per la legislació urbanística i la normativa sectorial, el Pla distingeix tres tipus d'intervencions en funció dels seus efectes i objecte:

A. Aporten qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic.

La seva presència està associada a la gestió i millora del territori rural, com és el cas de les edificacions i instal·lacions pròpies de l'agricultura a cel obert, la ramaderia i la silvicultura extensives, el turisme rural, les instal·lacions i edificacions per a la protecció i valorització del medi natural.

B No aporten qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic.

No contribueixen a la gestió i millora del territori no urbanitzat, natural o agrari, ja que aquest els proporciona únicament un espai d'ubicació i per tant les edificacions són sovint assimilables a les d'ús industrial, com és el cas de les edificacions per agricultura intensiva, les granges, i altres edificacions o instal·lacions d'interès privat i un ús intensiu del sòl com els càmpings. Es tracta d'activitats no prohibides per la legislació urbanística, però que no poden incloure's en el tipus A.

C Són d'interès públic.

Infraestructures i equipaments d'interès públic que han de situar-se en el medi rural, que comprenen: infraestructures lineals (C1) com carreteres, ferrocarrils, conduccions, etc; elements d'infraestructures (C2) com parcs solars parcs eòlics, depuradores, plantes de tractament de residus, etc; i elements d'equipament públic que la legislació urbanística no prohibeix en sòl no urbanitzable (C3) com cementeris, establiments penitenciaris i altres.

FRANCESC MORAL RAMÍREZ
ARQUITECTE

Els camps de golf i altres implantacions legalment admissibles en sòl no urbanitzable que comporten canvis de certa extensió en la cobertura vegetal del sòl, poden ser admesos en sòl de protecció especial o territorial si, per la localització i correcta inserció en el territori, no afecten substancialment els valors intrínsecs ni la funcionalitat del sòl que han motivat el règim de protecció establert pel Pla territorial.

Article 2.6 Sòl de protecció especial: definició

Comprèn aquell sòl que pels seus valors naturals o per la seva localització en el territori, el Pla considera que és el més adequat per a integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori amb els seus diferents caràcters i funcions.

El sòl de protecció especial incorpora aquells espais que han estat protegits per la normativa sectorial com el Pla d'Espais d'Interès Natural i la Xarxa Natura 2000.

Article 2.7 Sòl de protecció especial: regulació

1. El sòl de protecció especial ha de mantenir la condició d'espai no urbanitzat, sens perjudici de la precisió de límits que es regula en l'apartat 2 de l'article 2.4. Amb aquesta finalitat ha de ser classificat com a sòl no urbanitzable pels plans d'ordenació urbanística municipal llevat que, 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. En els sòls de protecció especial determinats pel Pla s'ha d'aplicar el règim que estableix aquest article.

2. Amb relació a les actuacions en sòl no urbanitzable que es poden autoritzar a l'empara dels apartats 4 i 6 de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i dels articles concordants del Reglament aprovat pel Decret 305/2006, s'entén que el sòl de protecció especial està sotmès a un règim especial de protecció al qual fa referència l'apartat 5 de l'article esmentat i que són incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació de sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció especial.

3. En el sòl de protecció especial, només es poden autoritzar les següents edificacions de nova planta o ampliació de les existents:

a) Les que tenen per finalitat el coneixement o la potenciació dels valors objecte de protecció o la millora de la gestió del sòl en el marc dels objectius de preservació que estableix el Pla. Aquestes edificacions corresponen al tipus A de l'article 2.5.

b) 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 (Decret legislatiu 1/2005), quan es compleixin les condicions i exigències que assenyalen els apartats 5, 6, 7 i 8 del present article per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl. Aquestes edificacions o instal·lacions corresponen als tipus B i C de l'article 2.5.

c) Quan les ampliacions d'edificis destinats a usos que poden ser admesos en sòl no urbanitzable no poguessin complir les condicions establertes a l'apartat anterior i fossin imprescindibles per a la continuïtat de l'activitat i aquesta fos d'interès per al municipi, es pot autoritzar una ampliació fins al 20% del sostre i del volum existent que no es subjecti total o parcialment a les condicions assenyalades.

4. En el sòl classificat com de protecció especial que estigui destinat a activitats agràries, s'entén com a edificacions motivades per la millora de la seva gestió les necessàries per a l'agricultura a cel obert i la ramaderia extensiva, tal com els coberts per emmagatzemar provisionalment les collites, per al bestiar o la maquinària agrícola i similars i, en general, aquelles que preveuen el punt 6 a) i b) de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) i els articles concordants del Reglament (Decret 305/2006).

5. Les edificacions motivades per formes intensives d'explotacions agrícoles o ramaderes, com també totes aquelles altres edificacions i activitats, autoritzables en determinades circumstàncies en el sòl no urbanitzable a l'empara de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) i dels articles concordants del Reglament (Decret 305/2006), requereixen, per a ser autoritzades, la incorporació a l'estudi d'impacte i integració paisatgística, que és preceptiu d'acord amb el que disposa l'article 6.4 per tractar-se d'edificacions aïllades, d'un capítol que analitzi els efectes de la inserció de l'edificació en l'entorn territorial i demostri la seva compatibilitat amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl, sense perjudici del que s'assenyala a l'apartat 8. En tot cas, no s'autoritzaran aquestes edificacions i activitats en sòl de protecció especial si hi ha alternatives raonables d'ubicació en sòls de protecció preventiva o territorial. Tampoc no s'autoritzaran noves edificacions en sòl de protecció especial si existeixen alternatives de reutilització d'edificacions existents en desús.

6. Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en sòl de protecció especial, com també la millora dels que hi ha en aquesta classe de sòl, han d'adoptar solucions que minimitzin els desmunts i

FRANCESC MORAL RAMÍREZ
ARQUITECTE

terraplens, i han d'evitar interferir els connectors ecològics, corredors hidrogràfics, i els elements singulars del patrimoni natural (hàbitats d'interès, zones humides i espais d'interès geològic). L'estudi d'impacte ambiental quan sigui requerit per la naturalesa de l'obra ha de tenir en compte la circumstància de la seva ubicació en sòl de protecció especial. Quan no es requereixi l'estudi d'impacte ambiental és preceptiva la realització, dins l'estudi d'impacte i integració paisatgística que disposa l'article 6.4, d'una valoració de la inserció de la infraestructura en l'entorn territorial que expressi el compliment de les condicions esmentades sense perjudici del que s'assenyala a l'apartat 8.

7. L'anàlisi i valoració de la inserció de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial ha de demostrar que les construccions i els usos que es proposen no afecten de forma substancial els valors de l'àrea de sòl de protecció especial on s'ubicarien. L'estudi ha de considerar les següents variables, amb especial atenció a les relacionades amb els valors a protegir:

- a) Vegetació i hàbitats de l'entorn
- b) Fauna de l'entorn
- c) Valor edafològic productiu
- d) Funcions de connector biològic
- e) Estabilitat del sòl
- f) Funcions hidrològiques
- g) Connectivitat territorial
- h) Gestió dels residus
- i) Accessibilitat i necessitat de serveis
- j) Increment de la freqüentació
- k) Patrimoni cultural i històric
- l) Patrimoni geològic
- m) Zones humides
- n) Paisatge
- o) Qualitat atmosfèrica
- p) Millora esperada de l'espai protegit

En tot cas, les dimensions de l'àrea de sòl –superfície, amplada,...-seran determinats en la valoració dels efectes de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial.

8. Mitjançant instruments de planejament urbanístic –plans directors urbanístics, plans d'ordenació urbanística o plans especials o directrius de paisatge que s'incorporin al pla territorial, es poden, en el marc de les regulacions d'ordre general que s'expressen en aquestes normes, desenvolupar de forma detallada les condicions per a l'autorització de les edificacions i activitats a què es refereix l'apartat 5, com també les condicions específiques per a la implantació de les infraestructures necessàries. Quan hi hagi aquestes regulacions, no és necessari analitzar i valorar la inserció en l'entorn territorial a què es fa referència, amb caràcter general, en aquest article, sense perjudici de:

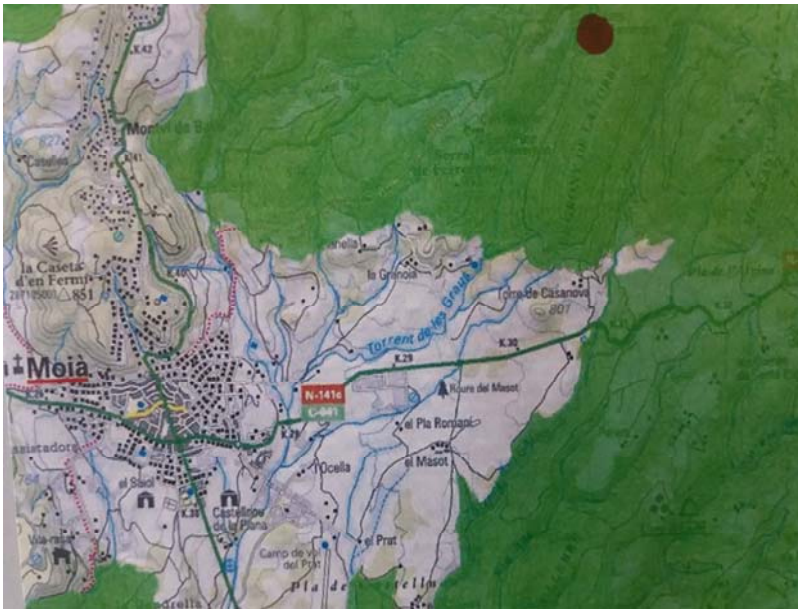
- a) Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la legislació vigent per a determinades actuacions en funció de la seva naturalesa i dimensió.
- b) Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la normativa ambiental de Catalunya per als espais compresos en el pla d'espais d'interès natural.
- c) Les condicions específiques de caràcter més restrictiu establertes per als sòls que formen part de la Xarxa Natura 2000.

9. En els marges i límits de parcel·la dels sòls de protecció especial destinats a la producció agrària, s'ha de mantenir o, en el seu cas, s'ha de reposar la vegetació natural espontània o la tradicional de la zona (rengles d'arbres o arbusts, bardisses,...) en tant que factors de biodiversitat i del paisatge. Els departaments competents han de definir projectes de restauració i programes de foment amb aquest objectiu.

10. Les activitats extractives que tinguin lloc en el sòl de protecció especial es regeixen per l'establert a l'article 2.18.

D'altre banda la finca també està inclosa dins el PEIN en el decret 166/2010, de 9 de novembre, pel qual es modifica el Pla d'espais d'interès natural (PEIN) aprovat pel Decret 328/1992, en relació amb l'espai del Moianès. Segons plànol adjunt:

FRANCESC MORAL RAMÍREZ
ARQUITECTE



LÍMIT DEL PEIN MOIANÈS I RIERA DE MUNTANYOLA

Els usos del PEIN queden regulats en el seu capítol 3 que literalment diu:

“Capítol 3

Regulació d'usos i activitats

Article 12

Usos públics

Els usos públics en els espais del Pla es desenvoluparan amb ple respecte als béns, els drets privats i les propietats existents. Els departaments d'Agricultura, Ramaderia i Pesca i de Medi Ambient establiran mesures amb aquesta finalitat en els seus respectius àmbits competencials.

Article 13

Règim urbanístic

13.1 Als espais delimitats pel Pla s'aplica d'una manera preventiva el règim del sòl fixat pels articles 127 i 128.1 del text refós de la legislació urbanística vigent a Catalunya (Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol).

Els espais inclosos en el Pla que el planejament urbanístic hagi qualificat com a sistemes d'espais lliures, zones verdes o similars, en cap cas no podran ser objecte d'usos o transformacions que no siguin congruents amb la seva naturalesa d'espai natural.

13.2 Els nous instruments de planejament urbanístic i la planificació específica per a les zones d'alta muntanya s'han d'adequar al contingut del Pla (article 18.2 de la Llei 12/1985). Els plans comarcals de muntanya programaran les actuacions oportunes per a la protecció i millora dels espais del Pla situats en les respectives comarques.

13.3 Així mateix, els plans territorials parcials assenyalaran com a espais d'interès natural aquells espais del Pla que es trobin en el seu àmbit, sens perjudici d'aquells altres als quals puguin atorgar aquesta qualificació, i establiran les accions territorials i les normes d'ordenació adequades per a la seva protecció i millora.

13.4 Els plans urbanístics l'àmbit d'ordenació dels quals afecti espais inclosos en el Pla hauran d'incorporar les seves determinacions i justificar degudament el compliment de les condicions a què fa referència aquest article, que s'estimen mínimes.

FRANCESC MORAL RAMÍREZ
ARQUITECTE

Article 14

Circulació amb mitjans motoritzats

14.1 No és permesa la circulació de vehicles motoritzats camps a través ni fora de carreteres o camins habilitats per al pas d'automòbils. Aquesta disposició no afecta les activitats agro-pecuàries, silvícoles i similars, ni les de prevenció i extinció d'incendis realitzades per les agrupacions de defensa forestal i altres organismes amb anàlogues finalitats, ni la circulació de vehicles quan sigui estrictament necessari pel desenvolupament a l'interior dels espais del Pla d'altres activitats degudament legalitzades.

14.2 D'acord amb el que disposa la legislació vigent, els circuits de les modalitats motociclistes i automobilístiques en ella indicades no podran transcórrer pels espais inclosos en el Pla.

Article 15

Activitats extractives

15.1 Les activitats extractives es duren a terme d'acord amb el que estableixen la Llei 12/1981, de 24 de desembre, la Llei 12/1985, la seva legislació complementària i la legislació en matèria d'avaluació d'impacte ambiental.

15.2 En qualsevol cas, són d'aplicació la normativa específica de cada espai natural de protecció especial i els plans urbanístics respectius en els aspectes que impliquen un grau de protecció més alt.

Article 16

Zones humides

D'acord amb el que estableix l'article 11 de la Llei 12/1985, en aquells espais o les seves parts que, d'acord amb el programa de desenvolupament del Pla, tenen la condició de zona humida, no podran realitzar-se activitats o usos susceptibles de provocar-ne la recessió o la degradació.

Article 17

Avaluacions d'impacte ambiental

17.1 D'acord amb el que disposa el Decret 114/1988, de 7 d'abril, d'avaluació l'impacte ambiental, tots els projectes d'obres i d'instal·lacions que puguin perjudicar notòriament els valors preservats en els espais del Pla la realització o autorització dels quals correspongui a la Generalitat de Catalunya se sotmetran al procediment establert per l'esmentat Decret.

17.2 En tot cas s'hauran de sotmetre al procediment d'avaluació d'impacte ambiental les obres, instal·lacions i activitats que figuren expressament al Decret 114/1988, i en altres disposicions de caràcter general; i també s'hi hauran de sotmetre aquelles altres determinades basant-se en el que estableix l'annex 2 de la Directriu 85/337/CEE, de 27 de juny, amb l'excepció de les explotacions de granges, que seguiran la tramitació habitual com a activitats classificades.

17.3 L'annex 2 d'aquestes Normes conté la llista d'obres, instal·lacions i activitats que, d'acord amb el que s'ha expressat en el paràgraf anterior, estaran sotmeses al procediment d'avaluació d'impacte ambiental, d'acord amb el procediment aplicable en cada cas.

17.4 Quan, com a conseqüència de l'aplicació de la normativa d'aquest Pla, s'hagin de sotmetre al procediment d'avaluació d'impacte ambiental projectes d'obres o d'instal·lacions promoguts per consells comarcals, ajuntaments o propietaris particulars, seran d'aplicació els ajuts previstos a l'article 10."

I en el seu annex 2:

“Annex 2

Obres, instal·lacions i activitats sotmeses a avaluació prèvia d'impacte ambiental en tot el territori de Catalunya

- 1 Refineries de petroli, amb exclusió de les empreses que produeixen únicament lubricants derivats del petroli, i també les instal·lacions de gasificació i de piròlisi d'esquistos bituminosos amb capacitat superior a 500 tones/dia.

FRANCESC MORAL RAMÍREZ
ARQUITECTE

- 2 Centrals tèrmiques i altres instal·lacions de combustió amb potència tèrmica superior a 300 MW, i també centrals nuclears i altres reactors nuclears, amb exclusió de les instal·lacions de recerca per a la producció i la transformació de matèries fissionables i fèrtils en què la potència màxima no superi 1 kW de durada permanent tèrmica.
 - 3 Instal·lacions destinades exclusivament a l'emmagatzemament permanent o a eliminar definitivament residus radioactius.
 - 4 Plantes siderúrgiques integrals.
 - 5 Instal·lacions destinades a l'extracció d'amiant i també al tractament i la transformació de l'amiant i dels productes que en contenen. Per a productes d'amiant-ciment, les instal·lacions amb una producció anual superior a 20.000 tones de producte acabat; per als materials de fricció, les instal·lacions amb una producció anual superior a 50 tones de productes acabats i per a altres usos d'amiant, les que impliquin una utilització superior a 200 tones/any.
 - 6 Instal·lacions químiques integrades.
 - 7 Construcció d'autopistes, autovies, línies de ferrocarril de llarg recorregut, aeroports amb pistes d'envol i d'aterratge d'una longitud igual o superior a 2.100 metres i aeroports d'ús particular.
 - 8 Ports comercials, pesquers i esportius. Dics i altres actuacions de defensa i regeneració del domini públic marítimo-terrestre, sempre que el pressupost d'execució per contracta excedeixi els 500 milions de pessetes.
 - 9 Instal·lacions de tractament de residus especials i les de tractament de residus urbans assimilables sempre que la planta faci un tractament superior a 300 tones/dia.
 - 10 Grans preses.
 - 11 Primeres repoblacions quan impliquin risc de transformacions ecològiques negatives greus.
 - 12 Transformacions d'ús del sòl que impliquin eliminació de la coberta vegetal, arbustiva o arbòria i suposin risc potencial per a les infraestructures d'interès general. En qualsevol cas quan les transformacions de l'ús del sòl afectin superfícies superiors a 100 ha (Llei 4/1989, de 27 de març).
 - 13 Projectes de nous traçats viaris de la xarxa estatal (Llei 25/1988, de 29 de juliol).
 - 14 Activitats mineres, d'acord amb el que disposa la legislació específica en matèria d'avaluació d'impacte ambiental i de protecció dels espais naturals afectats per activitats extractives.
- II Altres obres, instal·lacions o activitats sotmeses a avaluació prèvia d'impacte ambiental als espais del PEIN
- 1 Transformació de terres ermes en les zones àrides de caràcter estèpic, sempre que aquestes comportin risc de modificacions ecològiques greus (serres de Bellmunt, serra Llarga, els Bessons, tossals de Montmeneu, tossals d'Almatret, tossals de Torregrossa, mas de Melons, Alfés, Utxesa, erms d'Aitona, Montllober).
 - 2 Projectes d'hidràulica agrícola de superfície superior a 10 ha.
 - 3 Piscifactories.

FRANCESC MORAL RAMÍREZ
ARQUITECTE

- 4 Recuperació de territoris al mar.
- 5 Indústries extractives i derivades, energètiques, de treball de metalls, de fabricació de vidre, de productes alimentaris, escorxadors, tèxtils, del cuir, de fabricació de taulers de fibres, de partícules i de contraxapat, químiques, del paper, de la goma i de fibres minerals artificials. Fabricació, condicionament, càrrega o encartutxat de pólvora i explosius.
- 6 Plans generals d'ordenació i normes subsidiàries de planejament municipal quan estableixin nous sòls urbans o urbanitzables confinants amb espais naturals de protecció especial (capítol IV de la Llei 12/1985) o a distància inferior a 1.000 m d'altres espais inclosos en el Pla que tinguin la consideració de zones humides, quan se'n puguin derivar riscos d'afectacions hídriques o de modificacions de la dinàmica litoral.
- 7 Instal·lacions de remuntatge mecàniques i telefèriques. Funiculars o línies similars que serveixin per al transport de persones. Torres i altres infraestructures de telecomunicacions quan comportin impactes visuals rellevants.
- 8 Línies de conducció d'energia elèctrica de tensió nominal superior a 66 kV.
- 9 Camins i carreteres de més de 5 m d'amplada, i en tot cas sempre que el terreny sobrepassi el 40% de pendent transversal, amb l'exclusió dels camins de desembosc de caràcter temporal quan l'autorització per a la seva obertura comporti garanties per a la restauració de les àrees afectades una vegada hagi finalitzat la seva utilització.
- 10 Aeròdroms, quan no figurin a l'apartat I.
- 11 Obres de canalització i regularització de cursos d'aigua. Dics i altres instal·lacions destinades a retenir les aigües o a emmagatzemar-les de manera permanent, quan no estiguin incloses a l'apartat I, excepte quan es tracti d'instal·lacions d'ús domèstic agrícola-ramader, de prevenció d'incendis forestals o similars.
- 12 Instal·lacions d'oleoductes o gasoductes. Instal·lacions d'aqüeductes de llarga distància.
- 13 Complexos hotelers, recreatius i esportius (parcs, recreatius i aquàtics, golfs, càmpings, etc.), excloent-ne les activitats de turisme rural vinculades a l'economia familiar agrària.
- 14 Instal·lacions d'eliminació de residus, quan no estiguin incloses a l'apartat I, d'abast suprafamiliar i col·lectiu i de tractament o emmagatzemament de ferralles.
- 15 Estacions depuradores i dipòsits de fangs d'abast suprafamiliar i col·lectiu.
- 16 Activitats extractives situades en el domini públic hidràulic o en les seves zones de servitud i de policia.

Per tant, donat que la finca seleccionada es troba en sòl no urbanitzable, la reconstrucció de la masia 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 55 i 58 especifica el règim d'ús del sòl no urbanitzable. Concretament el punt 3 de l'article 55 preveu la possibilitat de 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 el planejament urbanístic no poden afectar els valors

FRANCESC MORAL RAMÍREZ
ARQUITECTE

arquitectònics i paisatgístics concurrents, i han d'estar justificades en la necessitat derivada del desenvolupament dels usos admesos.

L'impacte ambiental i paisatgístic s'intentarà que sigui mínim, no s'afectarà a la volumetria existent de l'edifici mantenint l'skyline actual, i fent servir els mateixos materials i acabats que els actuals per facilitar la minimització del nou edifici. Tot això, vindrà detallat per l' Estudi d'impacte i integració paisatgística, que es redactarà.

Així mateix durant la tramitació d'aquest expedient caldrà sol·licitar els informes corresponents a la Direcció General de Patrimoni Cultural, a la Direcció General del Desenvolupament Rural, a l'Agència Catalana d'Aigües, a l'Institut Geològic de Catalunya, a la Direcció General del Medi Natural, a la Direcció General d'Energia i Mines i al Departament d'Empresa i Coneixement.

M.1.4. 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.

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

FRANCESC MORAL RAMÍREZ
ARQUITECTE

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 inexistent 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 substituïran, 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 substituïran 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 cercol 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 inexistent, 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.

M.1.5. SUPERFÍCIES

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.

FRANCESC MORAL RAMÍREZ
ARQUITECTE

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 m²

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

M.1.6.- ACCESSIBILITAT

El projecte de l'edifici garanteix a les persones amb mobilitat reduïda o qualsevol altre limitació, la seva accessibilitat, amb el compliment de la normativa vigent.

Es compleixen amb els articles del Decret 135/1995 de desplegament de la Llei 20/1991, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.

M.2. JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

M.2.1. JUSTIFICACIÓ ARQUITECTONICA

Per a la redacció del projecte executiu, s'ha tingut en compte que la rehabilitació no afecti la volumetria de l'edificació, i es continua amb la tipologia de l'edifici actual de parets de càrrega i forjats unidireccionals de bigues i entarimats de fusta, i s'ha limitat a habilitar els espais existents d'acord amb l'actual normativa i les noves necessitats funcionals.

Per tant, l'edifici no variarà el seu volum, tot i que s'han de reconstruir l'estructura de forjat i coberta i l'escala de comunicació i 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..

Els tancaments exteriors de les façanes de gran gruix de mamposteria de pedra natural d'uns 50-60 cm. de gruix, es rehabilitaran i es rejuntaran amb morter de calç, interiorment es col·locarà aïllament, sis 'escau i tradossat de pladur o es rehabilitarà les paraments per deixar la pedra vista i rejuntada.

La fusteria exterior complirà amb la normativa vigent del Codi Tècnic d'aïllament i acústica, es substituirà per fusteria d'alumini amb rotura pont tèrmic de color antracita de la casa K.line sèrie Rk-80.

Pel que fa a la volumetria i els seus espais interiors s'han distribuït d'acord amb la necessitat funcional de la propietat. La formalització final, en quant a dimensions i ocupació, fa que l'edifici assoleixi l'acompliment de la normativa urbanística.

M.2.2. JUSTIFICACIÓ CONSTRUCTIVA

Els criteris de construcció i instal·lacions que s'han seguit, alhora de definir el projecte de rehabilitació del mas per destinar a turisme rural, han estat sistemes comprensibles i, es pot dir, tradicionals.

Aquesta elecció permet un ventall d'ofertes de constructors de la comarca i fora d'ella, amb unes disponibilitats tecnològiques normals.

Tot això quedarà més explicat a la memòria constructiva.

M.2.3. JUSTIFICACIÓ ECONOMICA

En coherència amb els punts anteriors no és difícil entendre que el projecte no té elements de singularització tècnica que el facin susceptible de preus, a excepció de la dificultat per accedir a l'obra, donada la seva ubicació, llunyana del poble.

Així mateix, cal remarcar que a la claredat projectual i funcional, s'hi afegeix la forma d'escollir els materials, i sobretot, el tractament dels revestiments i acabats de l'edifici.

Les solucions adoptades en el projecte tenen com objectiu que l'edifici disposi de les prestacions adequades per garantir els requisits bàsics de qualitat que estableix la Llei 38/99 d'Ordenació de l'Edificació.

FRANCESC MORAL RAMÍREZ
ARQUITECTE

En compliment de l'article 1 del Decret 462/71 del Ministerio de la Vivienda, "Normas sobre redacción de proyectos y dirección de obras de edificación", i també en compliment del apartat 1.3 de l'annex del Codi Tècnic de l'Edificació, es fa constar que en el projecte s'han observat les normes sobre la construcció vigents, i que aquestes estan relacionades a l'apartat de Normativa d'aquesta memòria.

S'estableixen les prestacions de l'edifici per requisits bàsics, en relació a les exigències bàsiques del CTE. S'indiquen específicament les acordades entre promotor i projectista que superin els límits establerts al CTE.

Els requisits bàsics de Seguretat i Habitabilitat es satisfan a través del compliment del Codi Tècnic d'Edificació, que conté les exigències bàsiques que han de complir els edificis i del compliment del Decret 21/2006 d'ecoeficiència en els edificis.

M.2.4.- PRESSUPOST

S'ha calculat el pressupost d'execució material de les obres de rehabilitació i adequació del Mas Caseta d'en Cases per a turisme rural en la quantitat de **DOS-CENTS TRENTA-UN MIL SET-CENTS CATORZE EUROS AMB QUARANTA-SIS CÈNTIMS (231.714,46 €)**

Moià, 4 de Juliol del 2021

L'Arquitecte,

Francesc Moral Ramírez

FRANCESC MORAL RAMÍREZ
ARQUITECTE

ANNEX FOTOGRÀFIC

Fotografies estat actual

Projecte d'Actuació Específica per les obres de
REHABILITACIÓ DEL MAS "CASETA D'EN CASES" PER A TURISME RURAL
08180 MOIÀ

FRANCESC MORAL RAMÍREZ
ARQUITECTE



Aspecte de la roureda que envolta el Mas Caseta d'en Cases, gairebé és inapreciable l'existència d'una masia al seu interior, tan a l'època de tardor-hivern que les fulles cauen, com a l'època d'estiu, i aquesta premissa continuarà amb la rehabilitació del mas per destinar-ho a turisme rural, ja que volumètricament no s'alterarà, i per tant, continuarà formant part del paisatge sense cap tipus d'estridència, i per tant, continuarà passant desapercebut.

FRANCESC MORAL RAMÍREZ
ARQUITECTE



F.1 i F.2.- Aspecte de les façanes del Mas Casetta d'en Cases, format per planta baixa i sotacoberta. On s'observa que la coberta i el forjat-sostre de planta baixa han caigut, i queden algunes bigues de fusta, i que ha crescut molta vegetació a l'interior de l'edifici.

FRANCESC MORAL RAMÍREZ
ARQUITECTE



F.3 i F.4.- Aspecte de la façana est i dels murs que configuraven uns coberts, segurament pel bestiar o els estris del camp i ara es volen reutilitzar com a sala d'instal.lacions

FRANCESC MORAL RAMÍREZ
ARQUITECTE



F.5 i F.6.- Detall de les obertures de la façana sud, amb l'emmarcat de l'arcada d'accés i de la finestra. Aspecte de la façana oest on s'observa una esquerra amb la unió amb la façana sud, que s'haurà de rehabilitar, i el tancament de l'ampliació que es deuria fer cap a la banda nord.

FRANCESC MORAL RAMÍREZ
ARQUITECTE



F.7 i F.8.- Aspecte d'una de les parets interiors que ha caigut en part, provocat per la caiguda de la coberta o per estar a l'intempèrie i donat els agents meteorològics ha anat descalçant les parets, com s'observa al detall d'un pany fet amb tapia i pedra.

FRANCESC MORAL RAMÍREZ
ARQUITECTE



F.9 i F.10.- Detall de la façana interior, on sembla ser que hi havia un punt d'aigua, aprofitant una pica de pedra i una porta interior amb emmarcat de pedra on s'observa també les bigues de fusta del forjat i alguna biga de fusta de la teulada.

FRANCESC MORAL RAMÍREZ
ARQUITECTE



F.-11 i F.12.- Aspecte de les finestres de planta primera de la façana sud amb els festejadors, també s'observen els restes de l'estructura de fusta de la coberta i el sostre. Amb les obres de rehabilitació es reconstruiran aquests elements amb estructura de fusta laminada, encadellat de fusta, aïllaments, capa de formigó i acabat amb rajoles o parquet i amb teules ceràmiques.

Projecte d'Actuació Específica per les obres de
REHABILITACIÓ DEL MAS "CASETA D'EN CASES" PER A TURISME RURAL
08180 MOIÀ

FRANCESC MORAL RAMÍREZ
ARQUITECTE



F.-13 i F.14.- Aspecte d'una porta de planta baixa situada a la façana oest amb el dintell de fusta, que es troba trencat, i caldrà substituir. Vista d'una altra obertura a la façana sud, actualment tapiada amb pedres, que amb la rehabilitació es trauran i es farà un tancament fixe amb vidre amb càmera i laminat, intentant adaptar-se al màxim amb la forma de l'arcada.

FRANCESC MORAL RAMÍREZ
ARQUITECTE



F.-15 i F.16.- Aspecte de la comunicació interior entre el que serà la zona de cuina i la sala d'estar amb una arcada de pedra que es mantindrà i que es desmuntarà la part que s'ha fet amb mamposteria. Detall d'on hi havia hagut un forn.

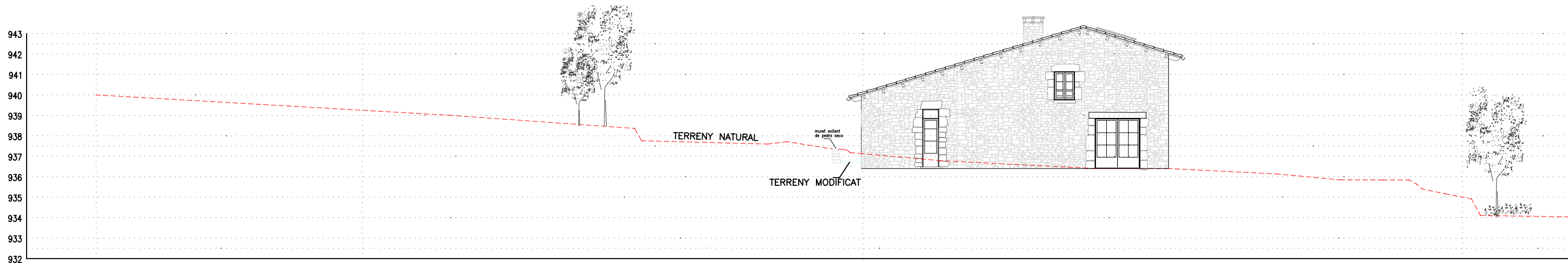
FRANCESC MORAL RAMÍREZ
ARQUITECTE

PLANOLS

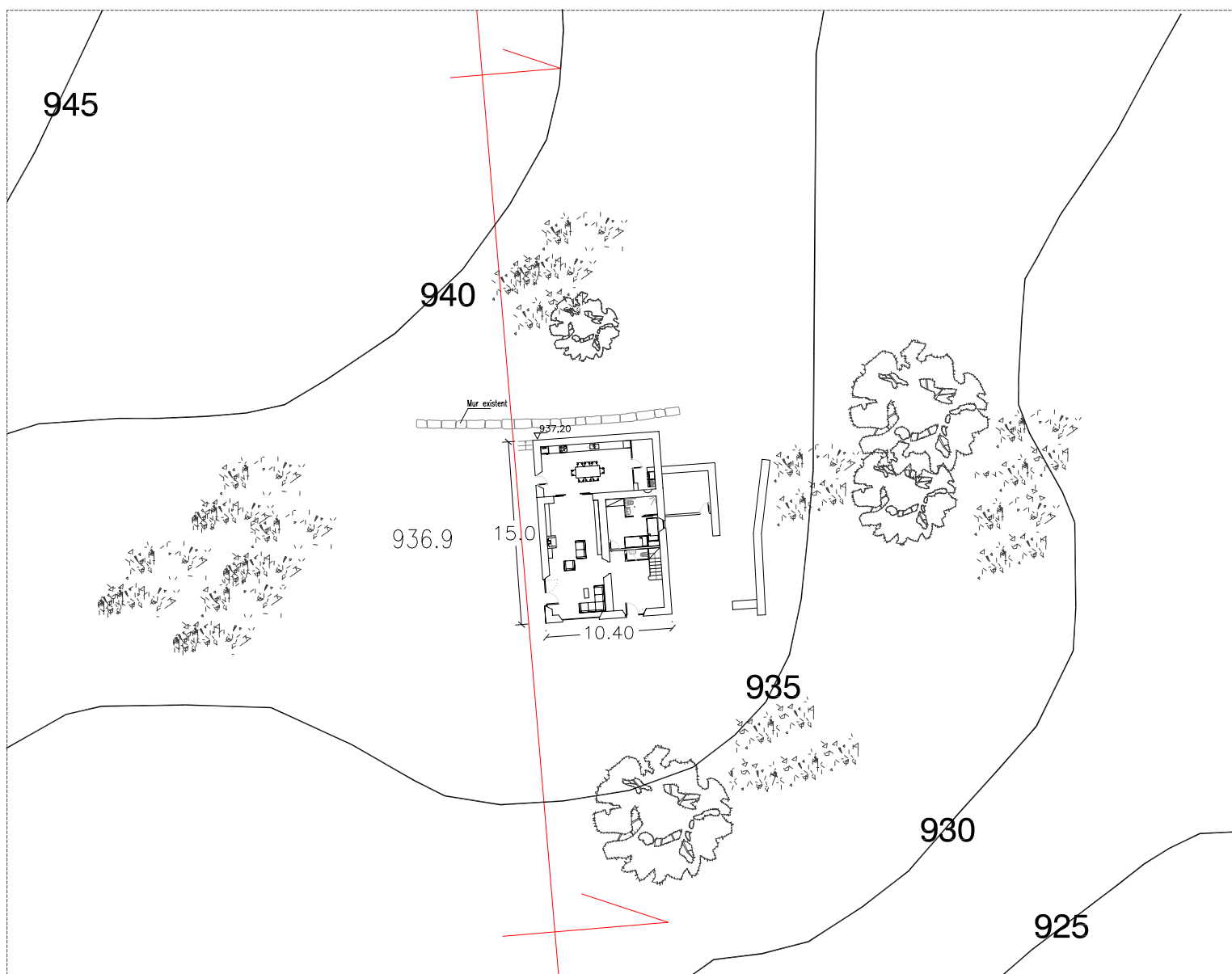
**PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA PER LA REHABILITACIÓ
DEL MAS "CASETA D'EN CASES" PER TURISME RURAL**

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

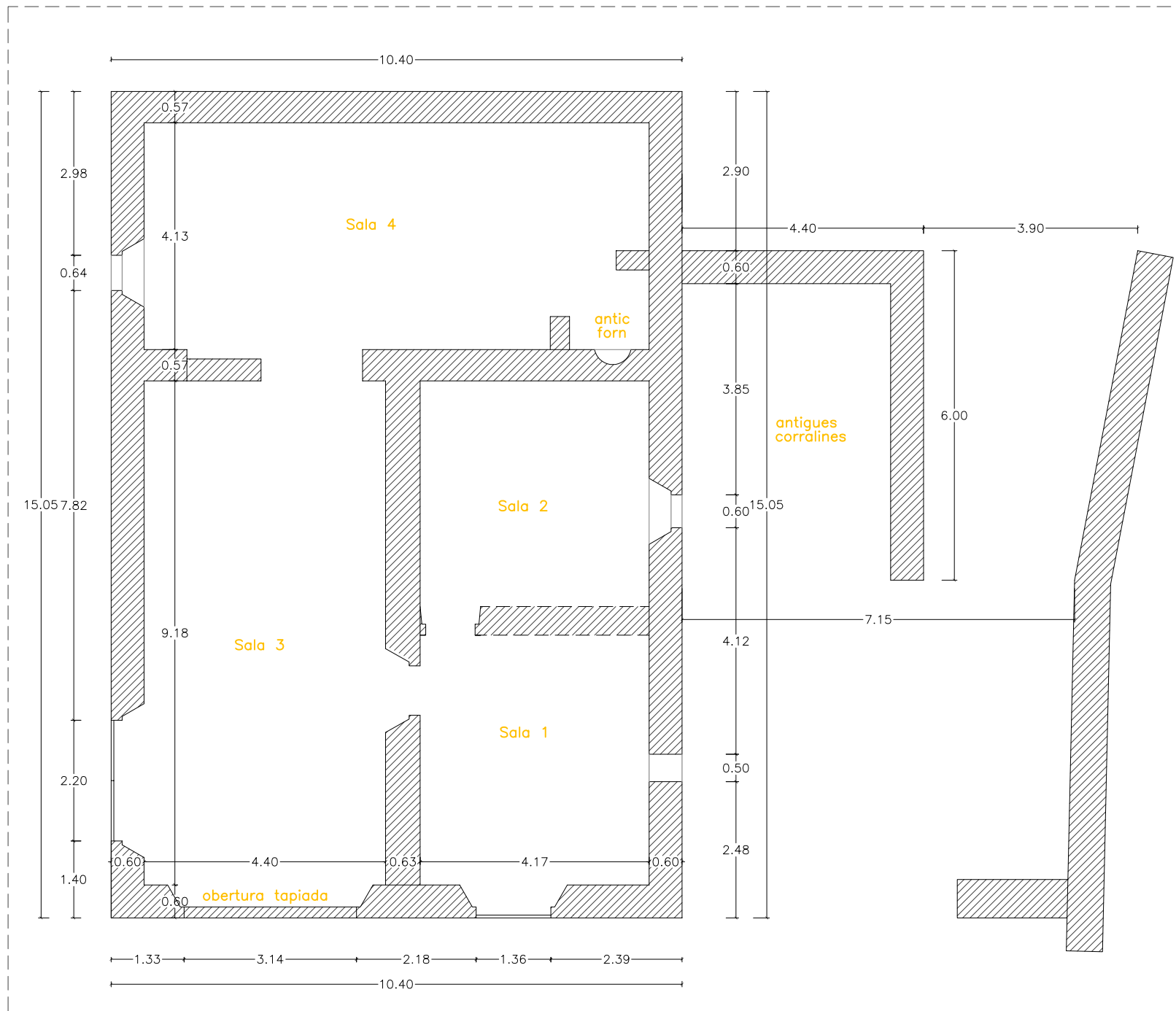
FRANCESC MORAL RAMIREZ
T. 93.830.14.48 - 607299692
Carrer del Remei, 42 - 08180 MOIÀ
estudifm@coac.net

data
FEBRER 2020

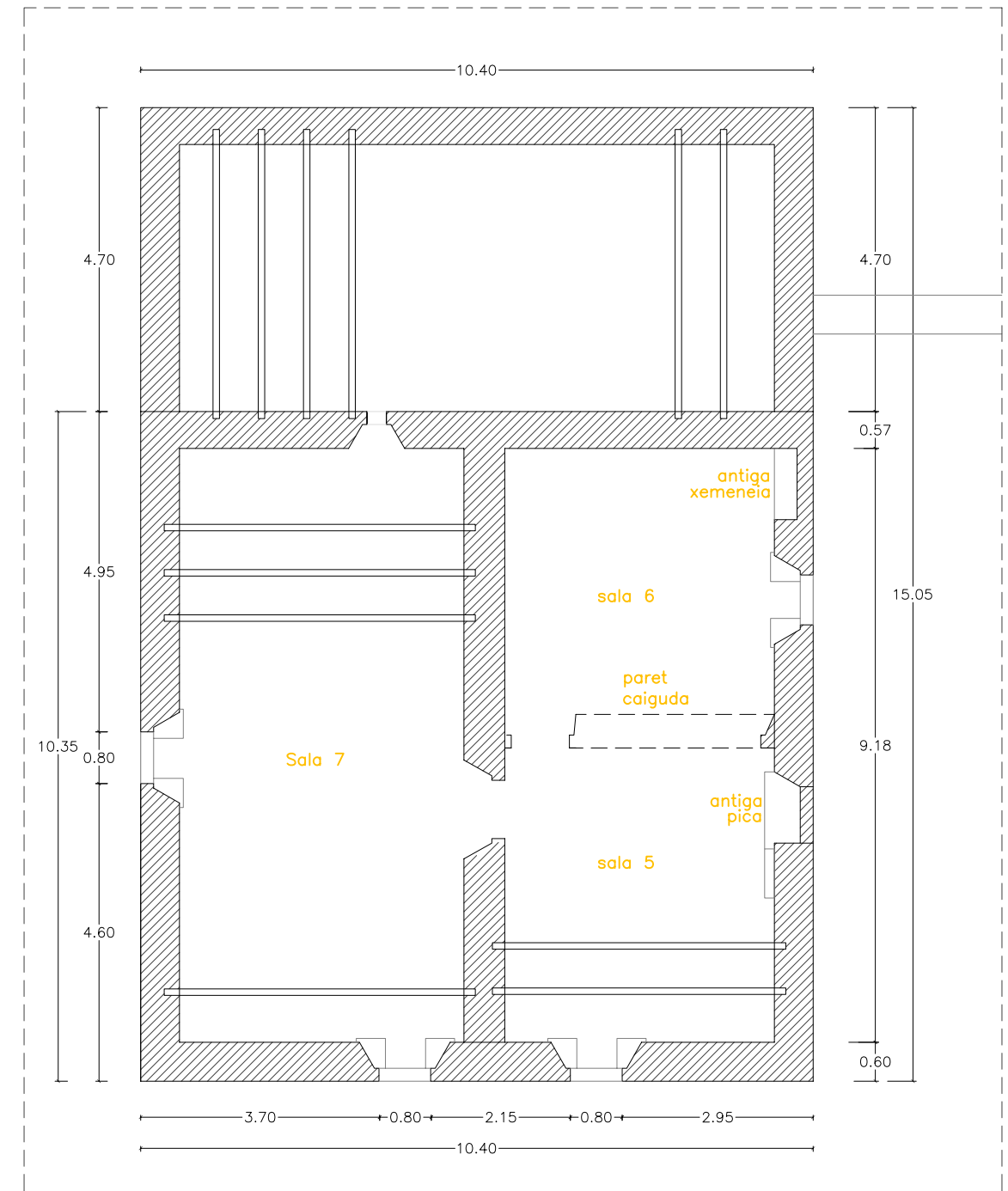
escala
1/500

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

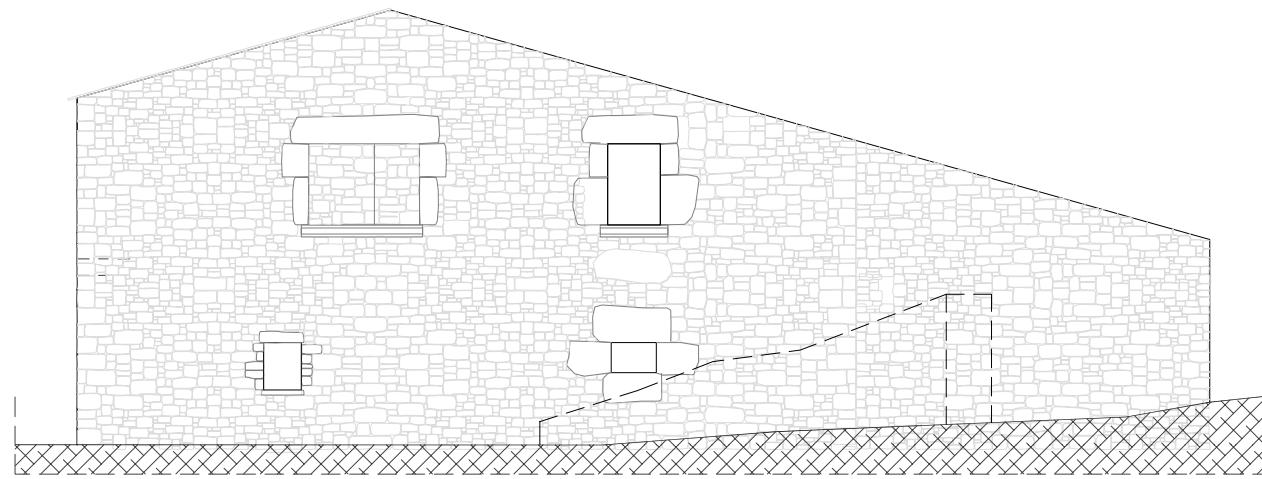
FRANCESC MORAL RAMIREZ
T. 93.830.14.48 - 607299692
Carrer del Remei, 42 - 08180 MOIÀ
estudifm@coac.net

data
FEBRER 2020

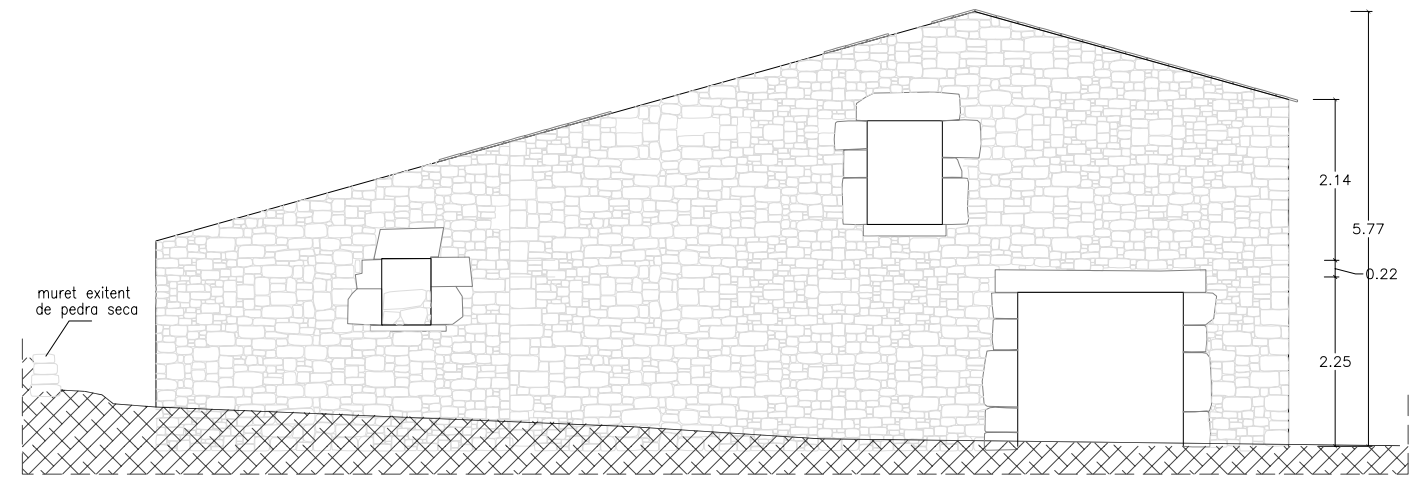
escala
1/100

n° plànol
02

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



FAÇANA EST



FAÇANA OEST



FAÇANA POSTERIOR



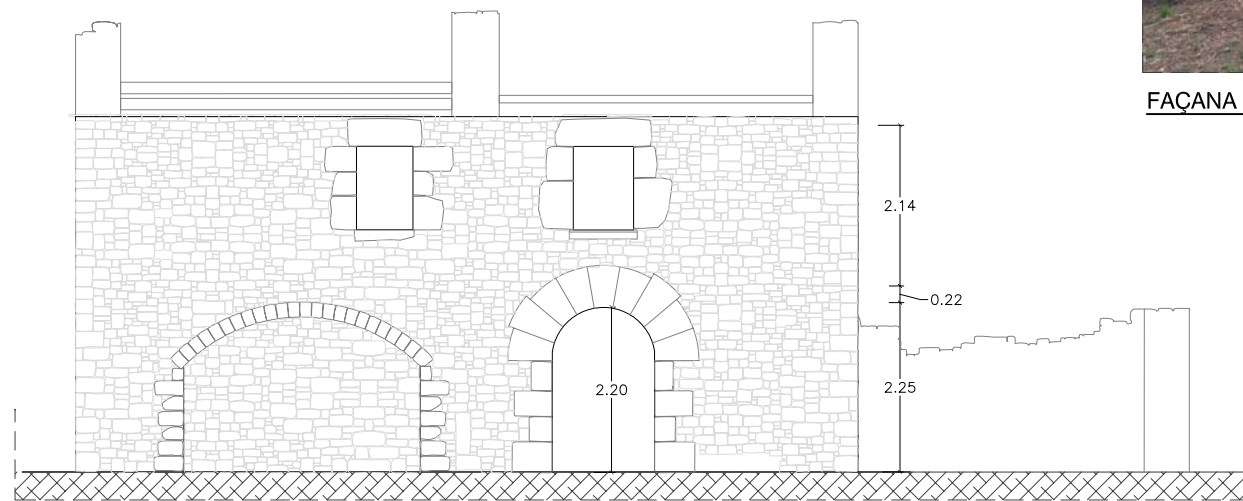
FAÇANA PRINCIPAL



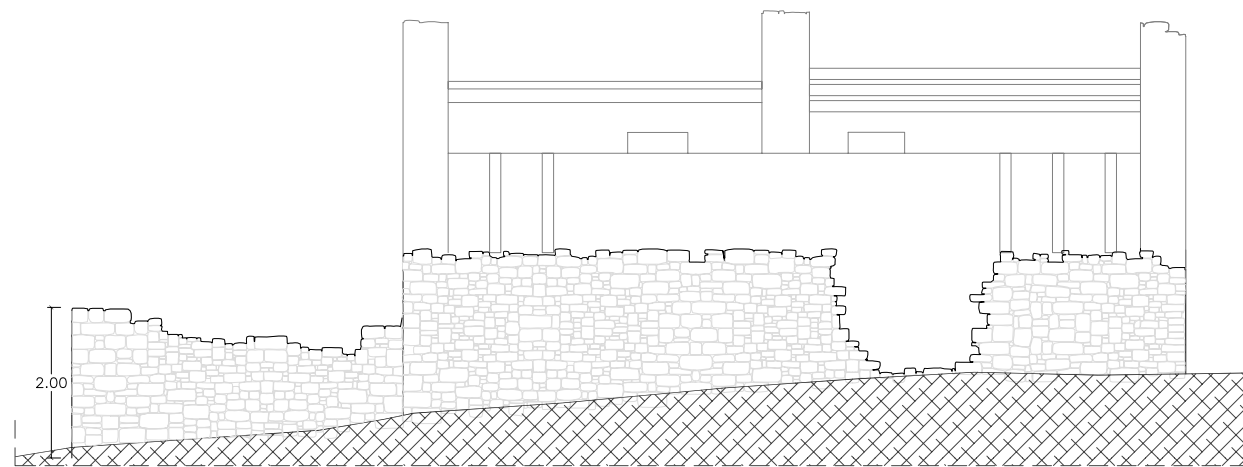
FAÇANA EST



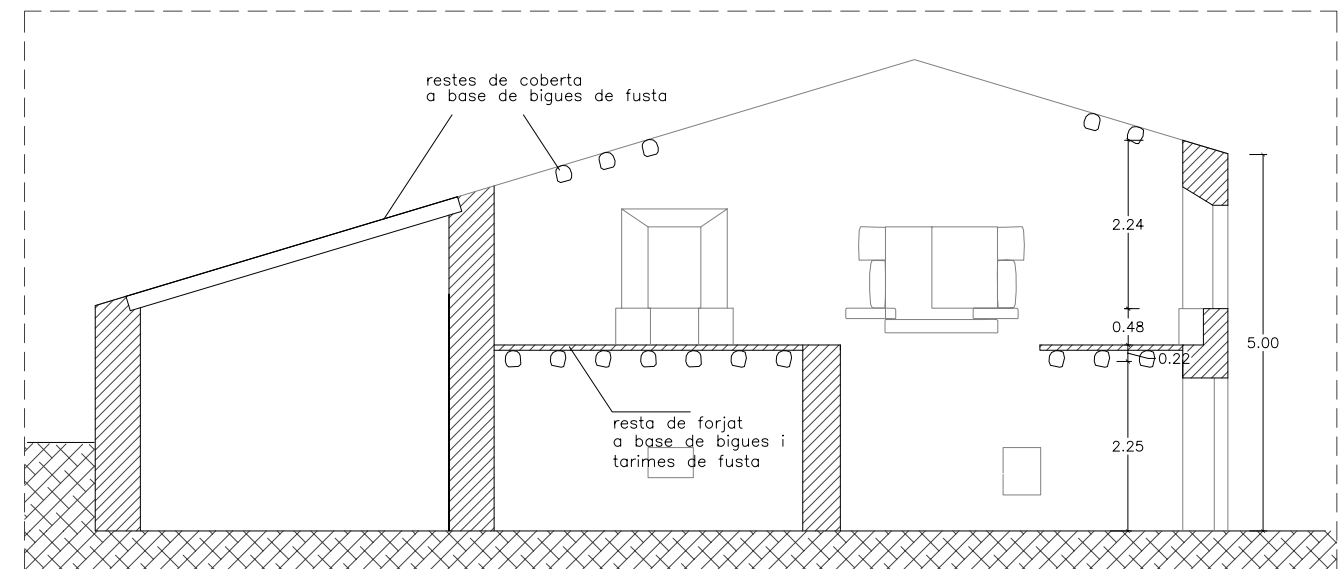
FAÇANA OEST



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

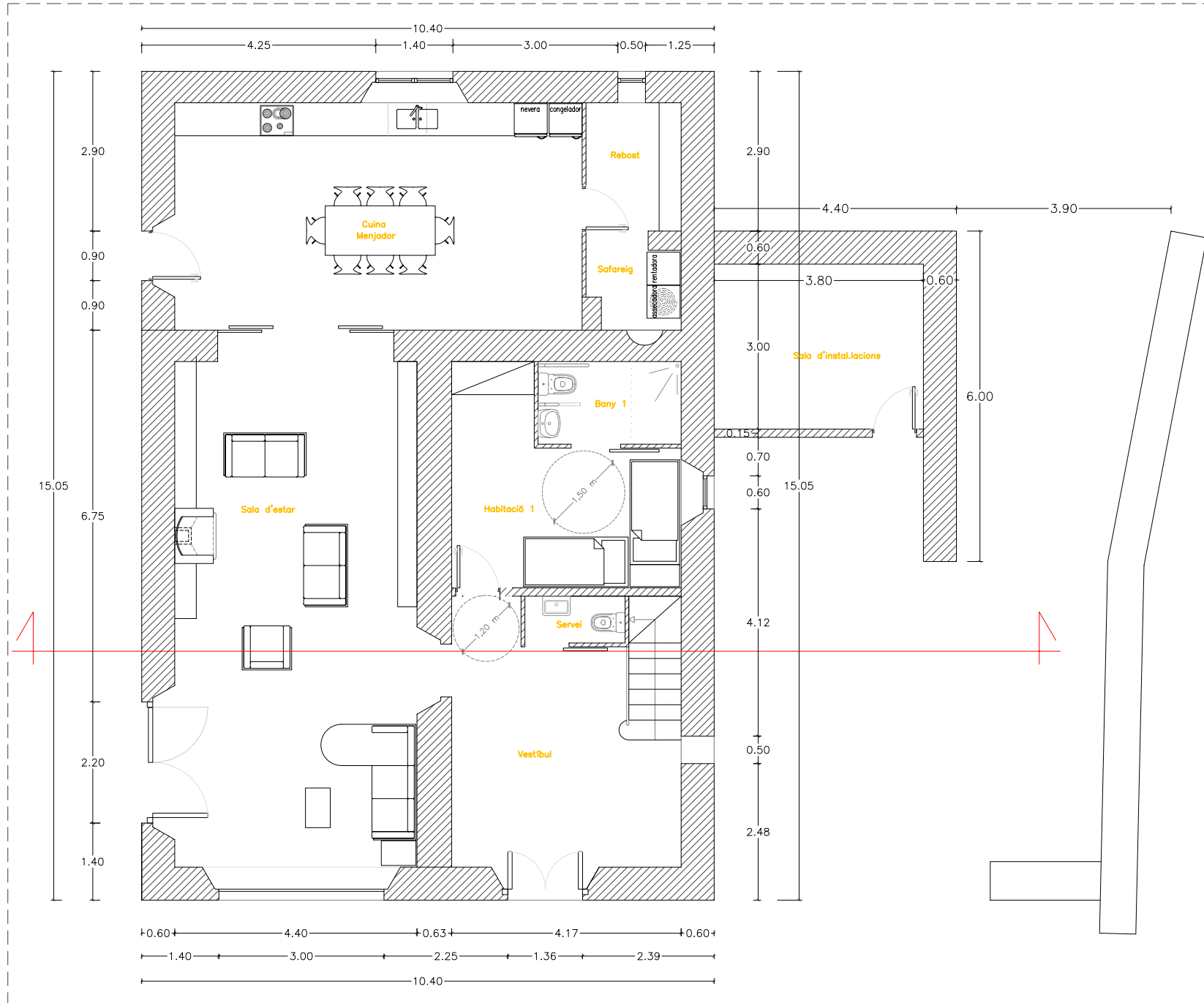
FRANCESC MORAL RAMIREZ
T. 93.830.14.48 - 607299692
Carrer del Remei, 42 - 08180 MOIÀ
estudifm@coac.net

data
FEBRER 2020

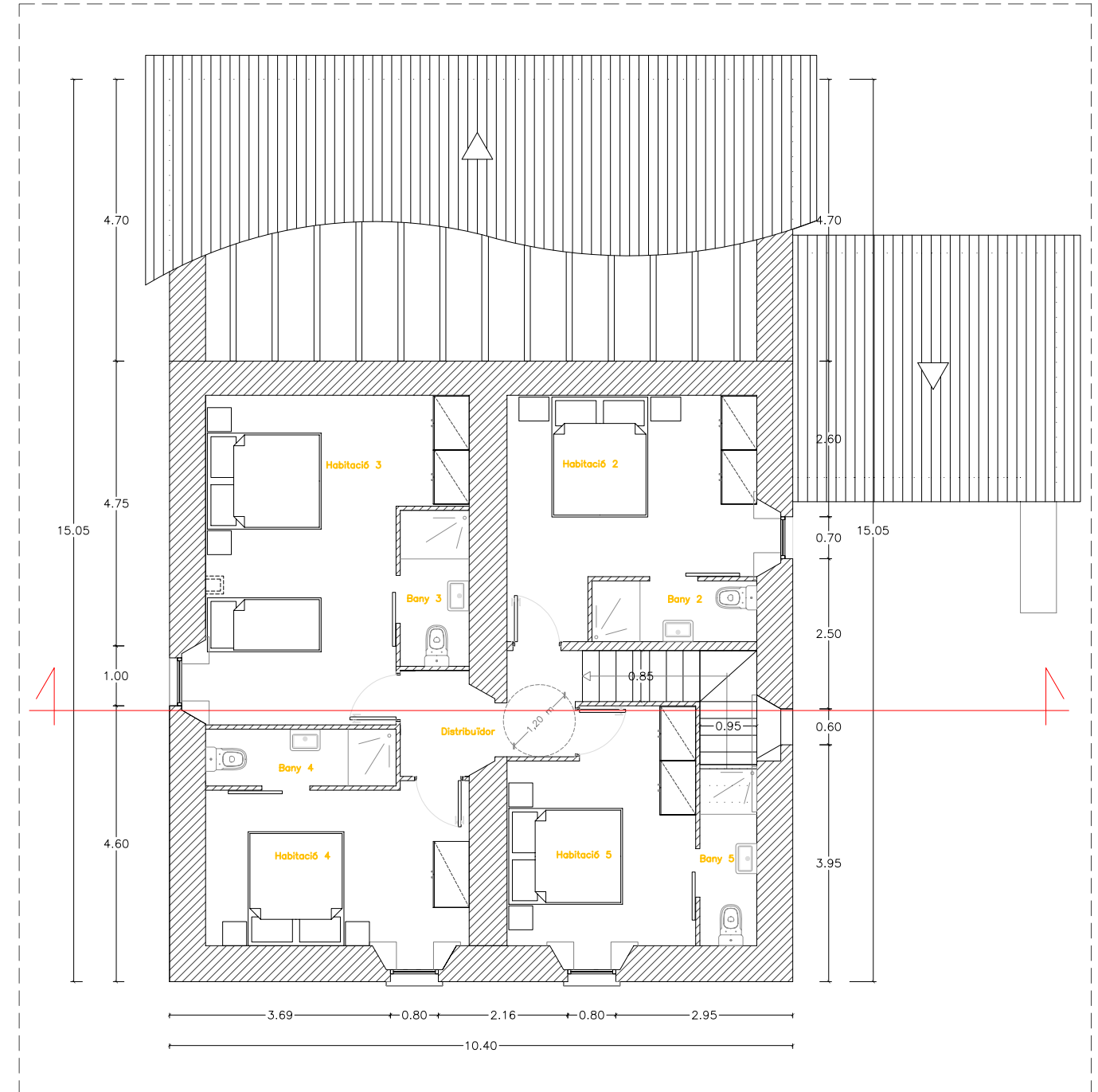
escala
1/100

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

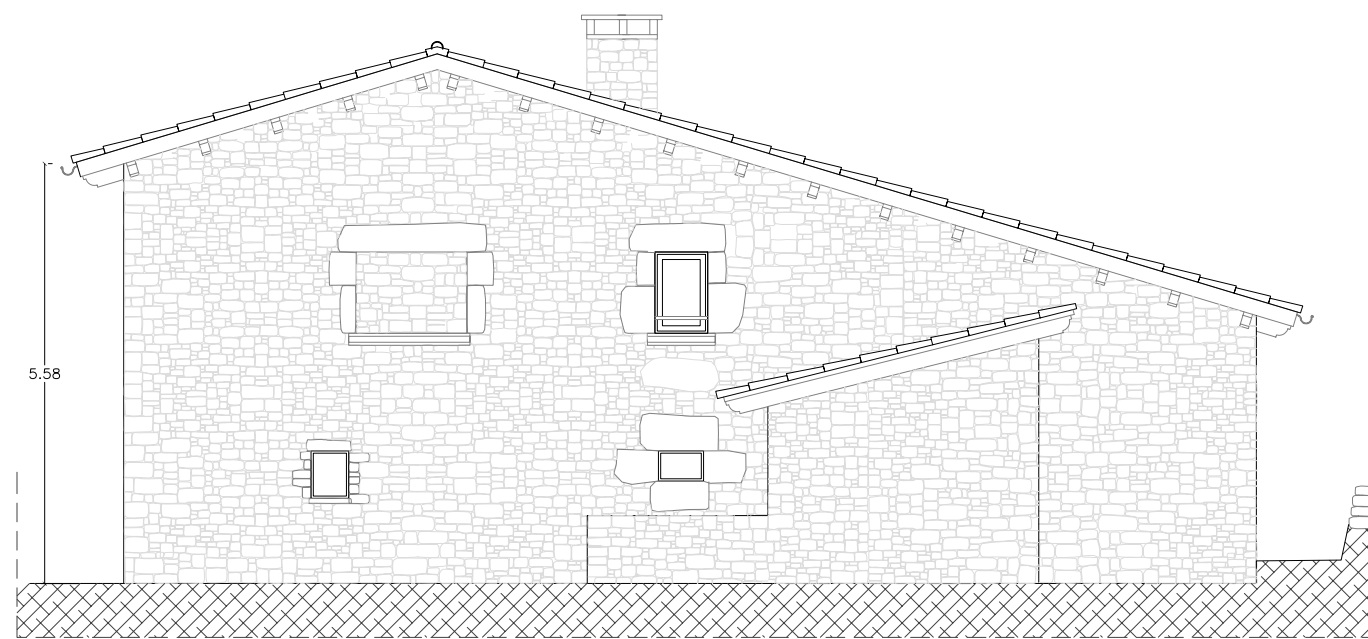
FRANCESC MORAL RAMIREZ
T. 93.830.14.48 - 607299692
Carrer del Remei, 42 - 08180 MOIÀ
estudifm@coac.net

data
FEBRER 2020

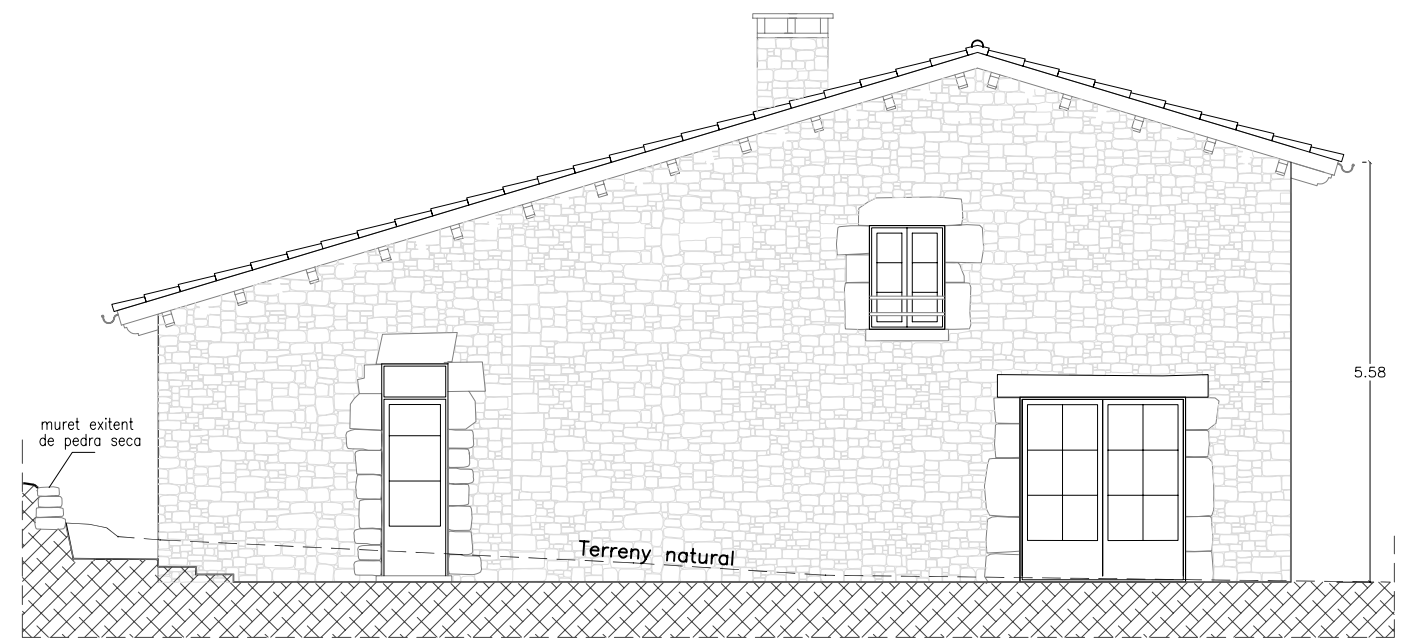
escala
1/100

n° plànol
04

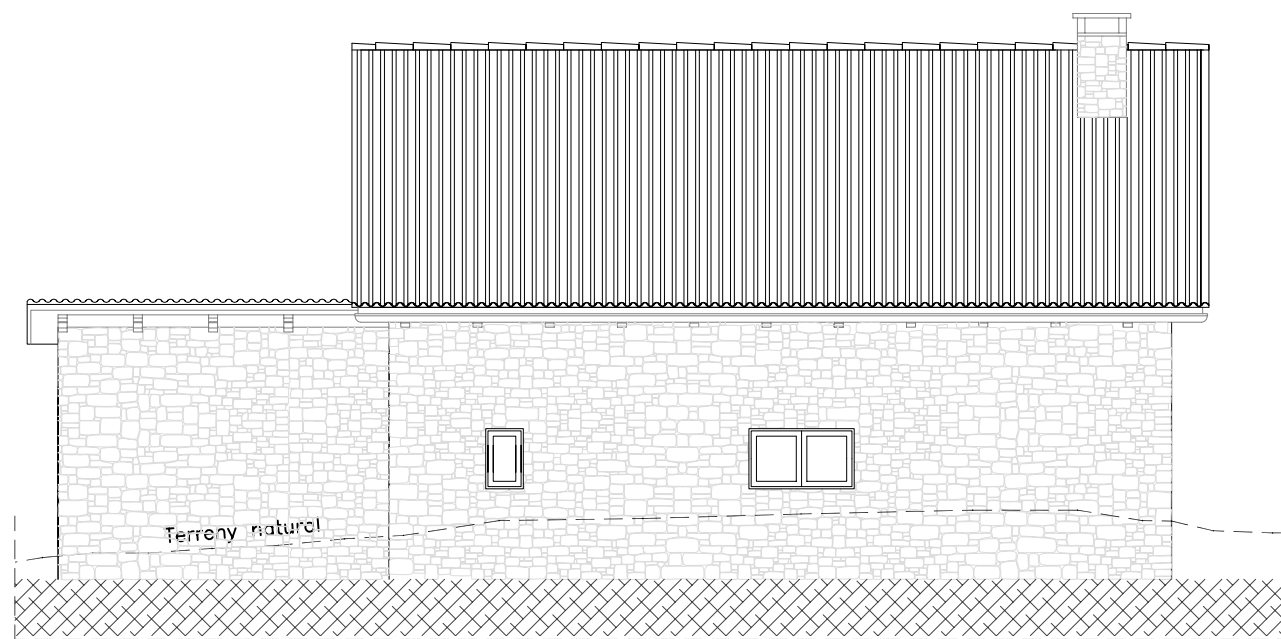
tf. 659 14 26 02
Carrer st. Sebastià, 9
08180 - MOIÀ



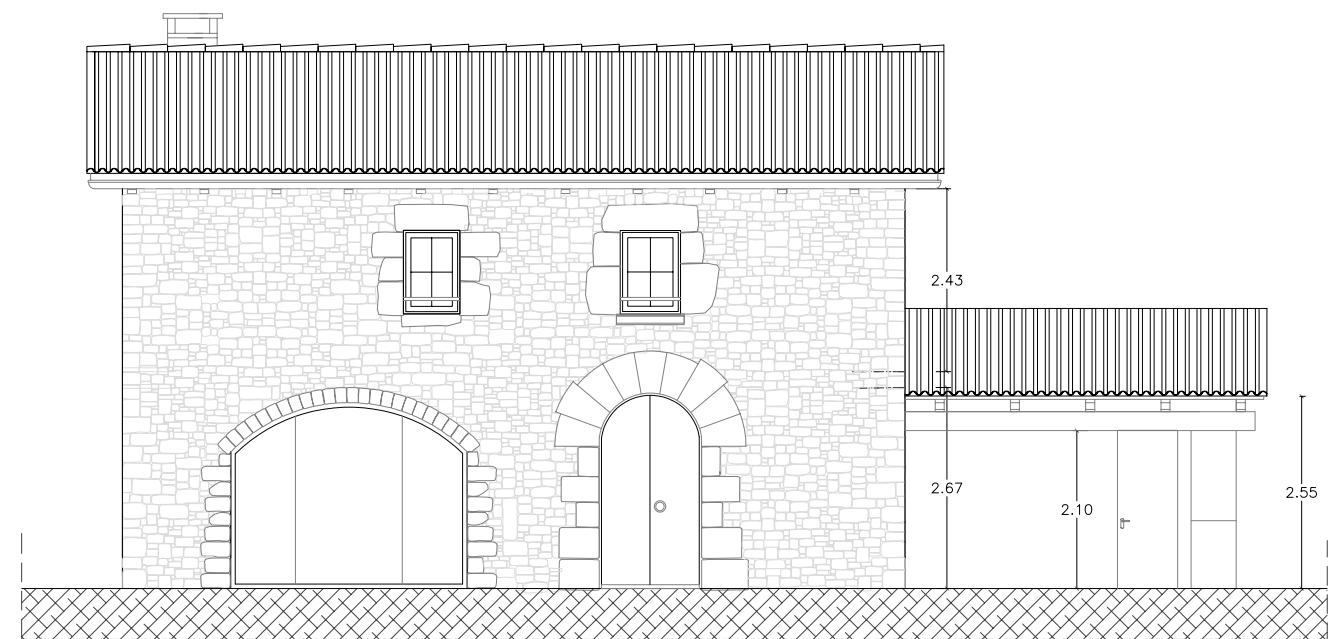
FAÇANA EST



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

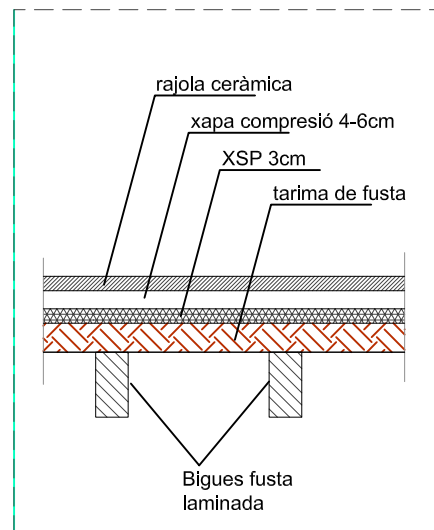
data
FEBRER 2020

escala
1/100

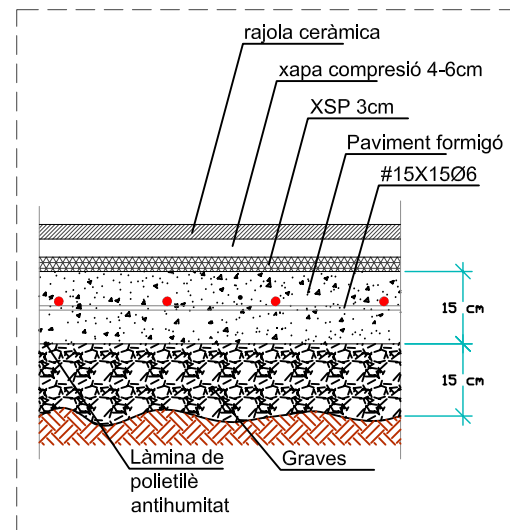
n° plànol
05

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

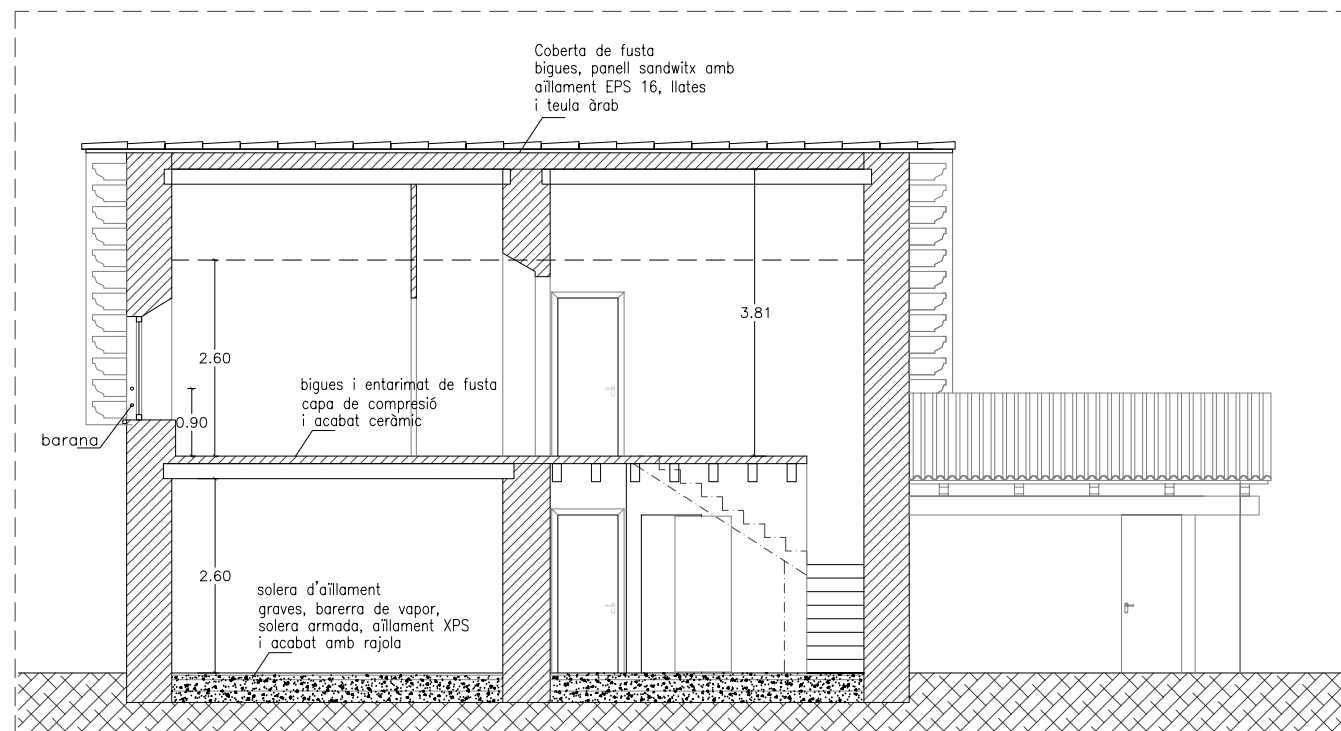
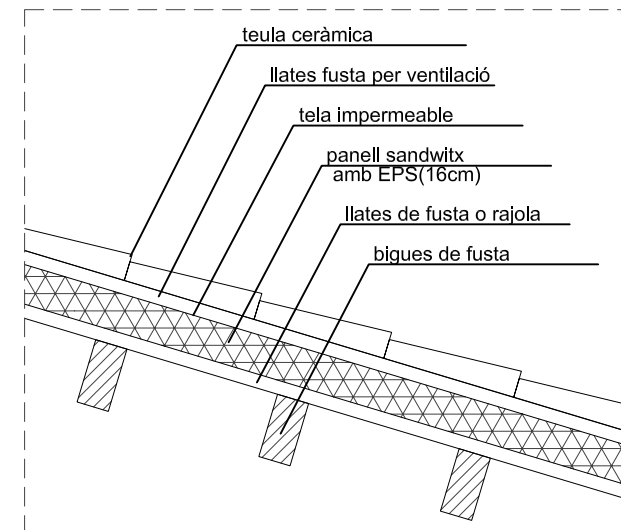
DETALL FORJAT FUSTA



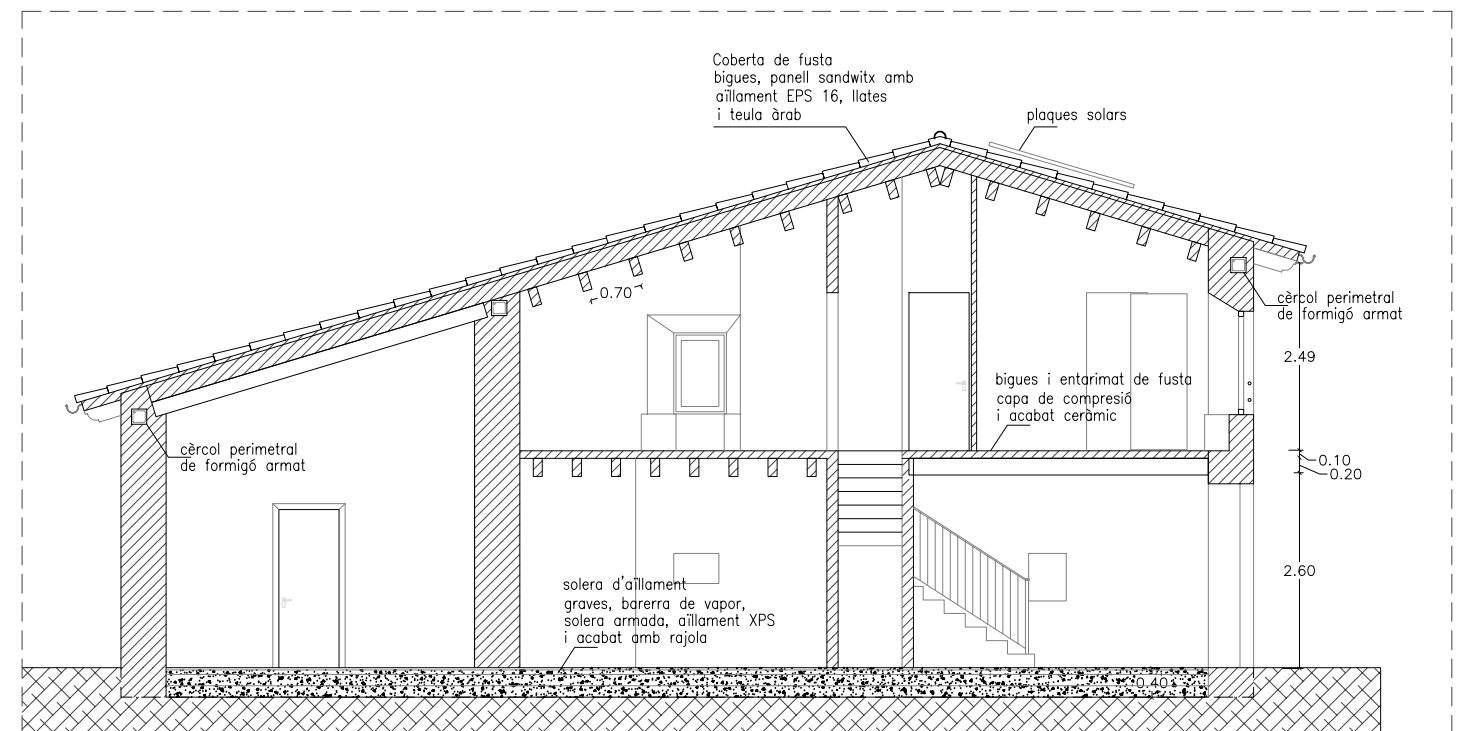
DETALL SOLERA D'AÏLLAMENT



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

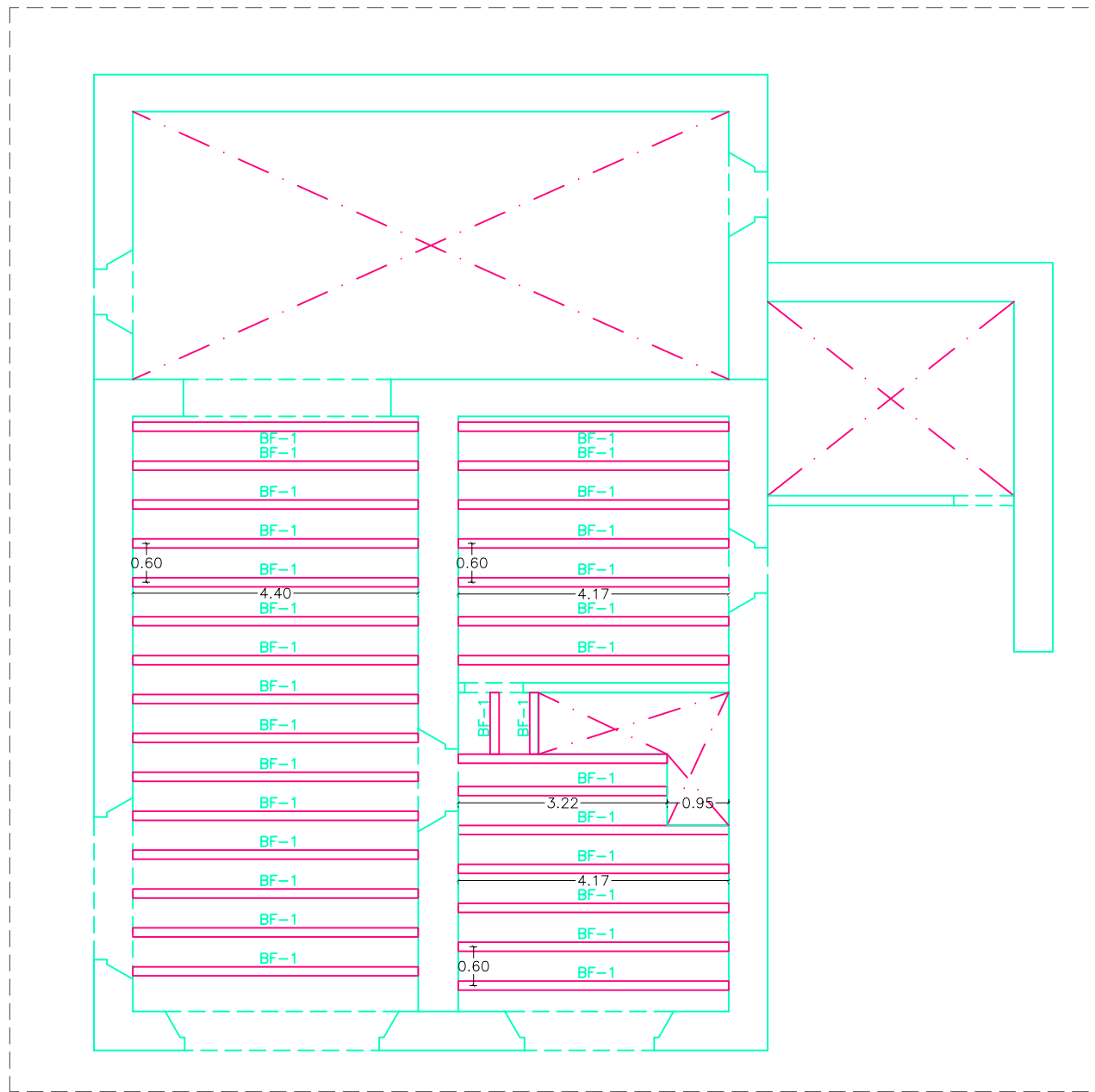
FRANCESC MORAL RAMIREZ
T. 93.830.14.48 - 607299692
Carrer del Remei, 42 - 08180 MOIÀ
estudifm@coac.net

data
FEBRER 2020

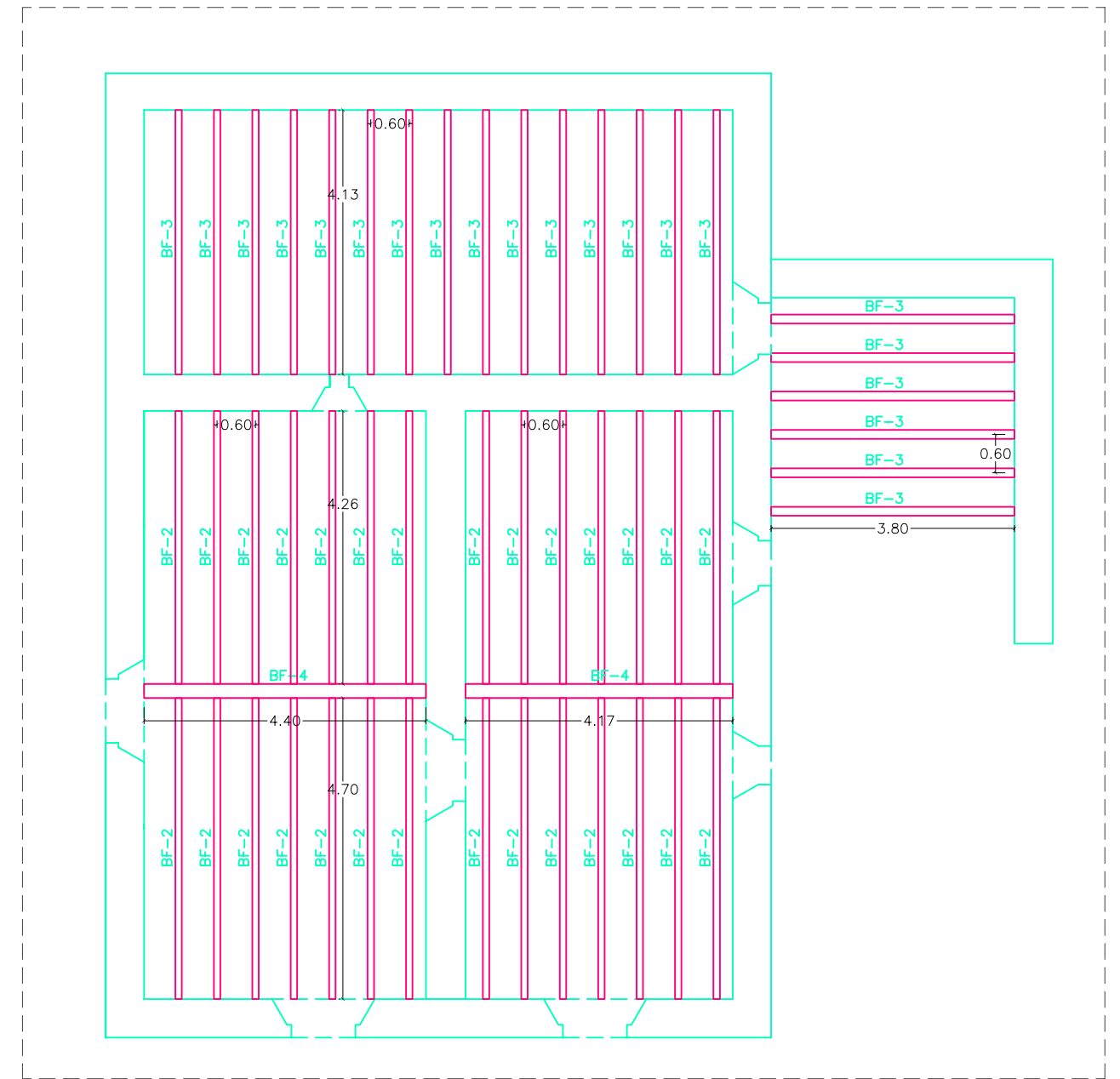
escala
1/100

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