

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA PER A LA REHABILITACIÓ DEL MAS DEL FAVAT

GUIÓ DE L'ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

1 JUSTIFICACIÓ.....	3
2. INTRODUCCIÓ.....	7
3. DESCRIPCIÓ DEL PAISATGE PREVI.....	8
4. FACTORS DE VISIBILITAT:	21
5. COMPONENTS I VALORS DEL PAISATGE	29
6. PROPOSTA	32
7 CRITERIS D'INTEGRACIÓ	39
8 IMPACTE PAISATGÍSTIC	41
9. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	43

1. JUSTIFICACIÓ

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 de Catalunya, **regula el contingut dels estudis i informes d'impacte i integració paisatgística**. Estableix que aquests documents són l'instrument que ha de garantir la consideració dels impactes en el paisatge de certes actuacions, projectes d'obres o altres activitats.

Per la seva banda, el **Decret 1/2005**, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, que desenvolupa la Llei d'urbanisme, i les normatives dels Plans directors urbanístics del sistema costaner i dels Plans territorials parcials, **estableixen el seguit de supòsits** en que determinades actuacions d'interès públic i d'iniciativa privada -que previsiblement poden comportar canvis en el paisatge- **incorporin en el seu procés de tramitació un Estudi d'impacte i integració paisatgística (EIIP)**.

El present estudi vol donar compliment a les determinacions de l'article 50 del Decret 64/2014 del Reglament de protecció de la legalitat urbanística (DOGC núm. 6623), en el seu punt e.

DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. Article 50: Documentació

50.1 Els projectes d'actuacions específiques es conformen amb els documents següents:

- a) Memòria justificativa de l'actuació, la seva finalitat i la seva adequació als requisits exigits per la Llei d'urbanisme i el Reglament que la desplega i a les determinacions del planejament territorial, sectorial i urbanístic aplicables, amb el grau de precisió necessari que permeti apreciar aquesta adequació.
- b) Plànols a escala adequada relatius a l'emplaçament i la situació precisos de la finca o finques on es projecta l'actuació, amb indicació de la seva referència registral i cadastral, la seva extensió i la superfície ocupada per l'activitat i les obres existents i previstes.
- c) Descripció i representació gràfica dels serveis urbanístics necessaris per dur a terme l'actuació, amb indicació dels existents i dels que calgui implantar, incloses les obres de connexió corresponents.
- d) Avantprojecte tècnic quan l'actuació comporti l'execució d'obres o, si es tracta d'obres que no requereixen projecte tècnic, descripció i representació gràfica d'aquestes obres.
- e) Estudi d'impacte i integració paisatgística, elaborat de conformitat amb la legislació sobre protecció, gestió i ordenació del paisatge.

Segons els punts descrits es justifica la realització d'aquest estudi, esmentant que **la finalitat dels Estudis d'impacte i Integració paisatgística és diagnosticar l'impacte potencial de les esmentades actuacions i exposar les mesures d'integració previstes en els corresponents projectes**.

1.1. Dades bàsiques

Estudi d'impacte i integració paisatgística del projecte d'actuacions específiques de rehabilitació del Mas del Favat. El projecte inclou la finca localitzada al polígon 12, parcel·la 3 amb referència cadastral 43003A012000030000AQ i 43003A012000030001SW i la finca anexa localitzada al polígon 1, parcel·la 32 amb referència cadastral 43003A001000320000AG, totes incloses al municipi de L'Albiol (Tarragona) i amb una superfície corresponent a 327.038 m² i 23.675 m² segons cadastre.

1.2 Síntesi de l'actuació

Rehabilitació de masia existent per habitatge.

1.3 Agents del projecte

Promotor:

Aurora Sáez Rodríguez

CIF: 48007825V

Adreça: Passeig de la Independència nº26
43005 Tarragona

Telèfon: 606 37 31 82

Francesc Xavier Vallverdú Poblet

CIF: 47769238D

Adreça: Carrer Roselló 5, 43151 Els Pallaresos (Tarragona)

Telèfon: 669 93 01 88

Arquitecte redactor:

Rubén Ruberte Casanova

ASSOCIACIÓ DE MANS A TERRA

Nº col·legiat: 82601-4

CIF: 73013728K

Adreça: Carrer Major 60 (Santa Eulalia de Puig Oriol) Lluçà,
08514 Barcelona

Telèfon: 605 89 89 08

1.4 Planejament vigent: Descripció i adequació

A continuació es presenta un resum de la normativa aplicable al projecte. Es pot consultar normativa detallada en el punt MJ7 de la memòria del Projecte d'Actuació Específica.

1.4.1. Planejaments territorials

1.4.1.1 Text refós de la Llei d'urbanisme

DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Data d'aprovació: 26 Juliol de 2005 **Actualització:** de 3 d'agost de 2010

Àmbit: L'objecte d'aquesta Llei és la regulació de l'urbanisme en el territori de Catalunya.

TÍTOL SEGON. Del règim urbanístic del sòl

CAPÍTOL I. Règim urbanístic i classificació del sòl

- *Article 47. Règim d'ús del sòl no urbanitzable*
- *Article 48. Procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no Urbanitzable*
- *Article 49. Procediment per a l'aprovació de determinats projectes de noves activitats i construccions en sòl no Urbanitzable*
- *Article 50. Reconstrucció o rehabilitació de determinades construccions en sòl no urbanitzable*
- *Article 51. Directrius per a les llicències d'edificació en sòl no urbanitzable*

1.4.1.2 Reglament de la Llei d'urbanisme

DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme

CAPÍTOL V. Règim del sòl no urbanitzable

Secció primera. Règim d'ús del sòl no urbanitzable

- *Article 46. Disposicions generals*
- *Article 47. Actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable*
- *Article 48. Construccions i instal·lacions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal*
- *Article 49. Activitats d'explotació de recursos naturals i construccions i instal·lacions vinculades*
- *Article 55. Reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals*
- *Article 56. Execució d'obres i implantació d'usos en construccions preexistents*

Secció segona. Procediments d'autorització d'usos i construccions en sòl no urbanitzable

- *Article 57. Aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic i de noves activitats i construccions en sòl no urbanitzable*
- *Article 58. Atorgament de llicència per a la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals i per altres actuacions en construccions existents*

Secció tercera. Condicions per a la implantació de les activitats i construccions

- *Article 59. Mesures correctores i condicions de caràcter urbanístic per a la implantació d'activitats i construccions en sòl no urbanitzable*
- *Article 60. Condicions d'edificació en sòl no urbanitzable*

1.4.1.3 Planejament municipal

Normes subsidiàries de planejament municipal de l'ajuntament de l'Albiol

Data d'aprovació: 27 de setembre de 1995. **Àmbit:** Terme municipal de l'Albiol

Qualificació urbanística, règim de protecció.

El sòl corresponent a tota la finca està classificat de sòl no urbanitzable (SNU).

Qualificació urbanística: Codi Ajuntament: 10 Rústic protegit. Codi MUC: N2 No urbanitzable, Protecció local.

TITOL SEGON.DISPOSICIONS COMUNS

TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS ORDENACIÓ ESPECIFICA

Art. 68. Alineacions de l'edificació

TITOL QUART. REGULACIÓ DEL SÒL URBA RESIDENCIAL

CAPITOL TERCER: CONSERVACIÓ DE L'ESTRUCTURA EDIFICATORIA

Art. 127. Condicions de la parcel·la

Art. 128. Condicions de l'edificació

TITOL VUITE. ORDENACIÓ DEL SOL NO URBANITZABLE.

CAPITOL PRIMER: DISPOSICIONS GENERALS

Art. 140. Definició

Art. 141. Elements de Regulació i Objectius

Art. 142. Desenvolupament de les Normes.

Art. 143. Vies urbanes

Art. 144. Parcel·lacions i Segregacions

Art. 147. Habitatges no agrícoles

Art. 148. Condicions generals de les construccions

Art. 149. Condicions de procediment

CAPITOL QUART: RUSTIC PROTEGIT (Clau 10)

Art. 155. Definició

Art. 156. Usos

Art. 157. Nucli de població

Art. 158. Habitatge agrícola

2. INTRODUCCIÓ

A continuació s'exposa l'Estudi d'impacte i Integració paisatgística (a partir d'ara EIIP) del projecte d'actuació específica per a la rehabilitació d'un Mas localitzat al municipi de l'Albiol, província de Tarragona.

L'EIIP és un document tècnic encaminat a preveure les conseqüències sobre el paisatge de l'execució de l'esmentat projecte constructiu, i a exposar els criteris adoptats per a la seva integració paisatgística.

El procés d'integració paisatgística de la proposta en el seu entorn ha estat inherent al procés d'elaboració de la mateixa proposta com s'observa en la memòria del projecte.

L'actuació es troba basada en principis bioclimàtics i bioconstructius, "La intenció del projecte és aconseguir una edificació que sigui respectuosa amb el seu entorn natural, buscant una integració paisatgística i topogràfica".

Els recursos tecnològics que s'utilitzaran seran, sensibles a minimitzar el transport de materials, les explotacions en canteres o mines, el consum energètic en el procés de fabricació, i optimitzar el consum energètic de la construcció.

Per tant, l'objectiu principal d'aquest l'EIIP no és establir mesures correctores sinó demostrar que els criteris i les mesures previstes són les més adequades i suficients per garantir la correcta integració de l'actuació en el paisatge.

Aquest EIIP té la voluntat de servir de base perquè l'administració pugui determinar la seva compatibilitat amb els requeriments que estableix la legislació vigent i avaluar la seva idoneïtat i la seva suficiència des del punt de vista d'integració paisatgística.

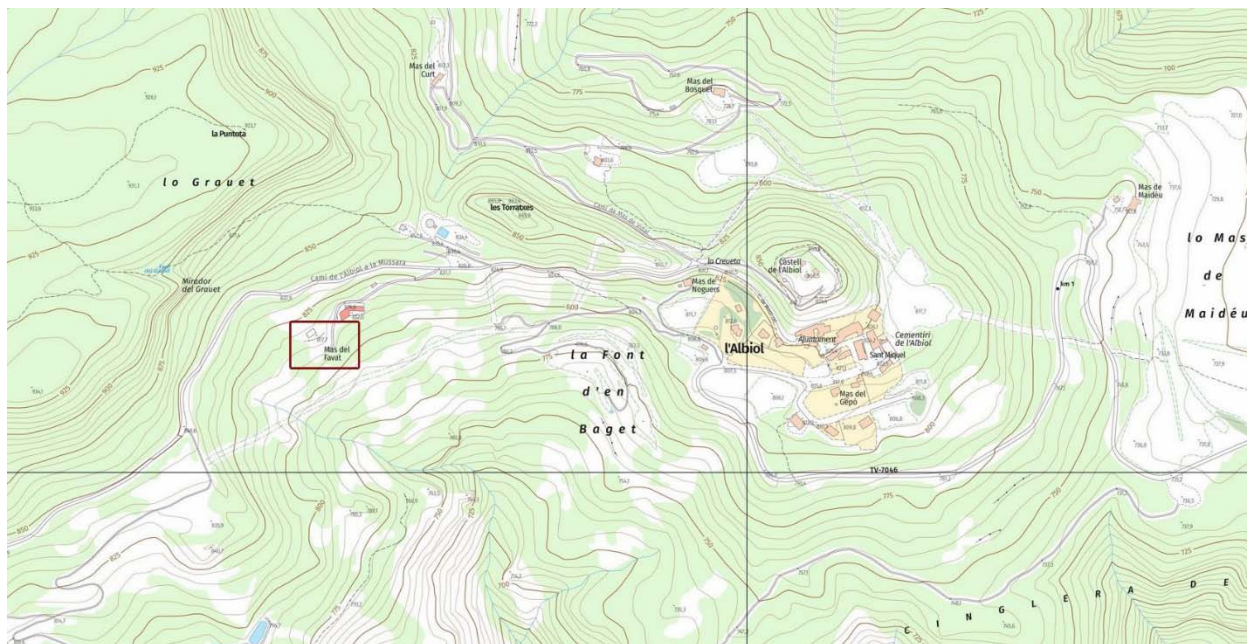
S'ha centrat en l'anàlisi dels efectes generats en el paisatge per cada actuació proposada, especialment per aquelles accions que poden alterar la seva fesomia, la seva dinàmica i els seus valors.

Recordar que no és necessari que els EIIP incloguin l'anàlisi d'aquelles variables de caràcter mediambiental sense incidència directa o indirecta sobre el paisatge, que ja són objecte de tractament específic en els estudis preceptius corresponents. A la vegada els EIIP s'han de poder adaptar raonablement a la naturalesa i a l'abast de cada proposta, és a dir, han de permetre en cada cas seleccionar les variables més significatives i adequar els tipus de documents a aportar, tot respectant el mètode i el rigor en l'anàlisi. L'extensió i la importància dels diversos apartats podran ser variables, en el sentit que es podran adaptar a la naturalesa de les actuacions, al seu abast territorial i a d'altres criteris objectivables que estableixin els equips redactors.

Creiem que el document resultant raona suficientment les opcions adoptades i aporta la informació textual i gràfica necessària per poder procedir a la seva valoració: mapes, plànols, fotografies, modelitzacions visuals, etc.

Aquest apartat té com a objectiu la descripció acurada de l'emplaçament on se situa la proposta, posant especial atenció a les variables que defineixen el seu paisatge. Es considera emplaçament aquell àmbit del territori que té una relació estreta amb la localització de la proposta, ja sigui visual o d'altra condició. També s'analitzarà la visibilitat, així com els components i el valor del paisatge de l'emplaçament.

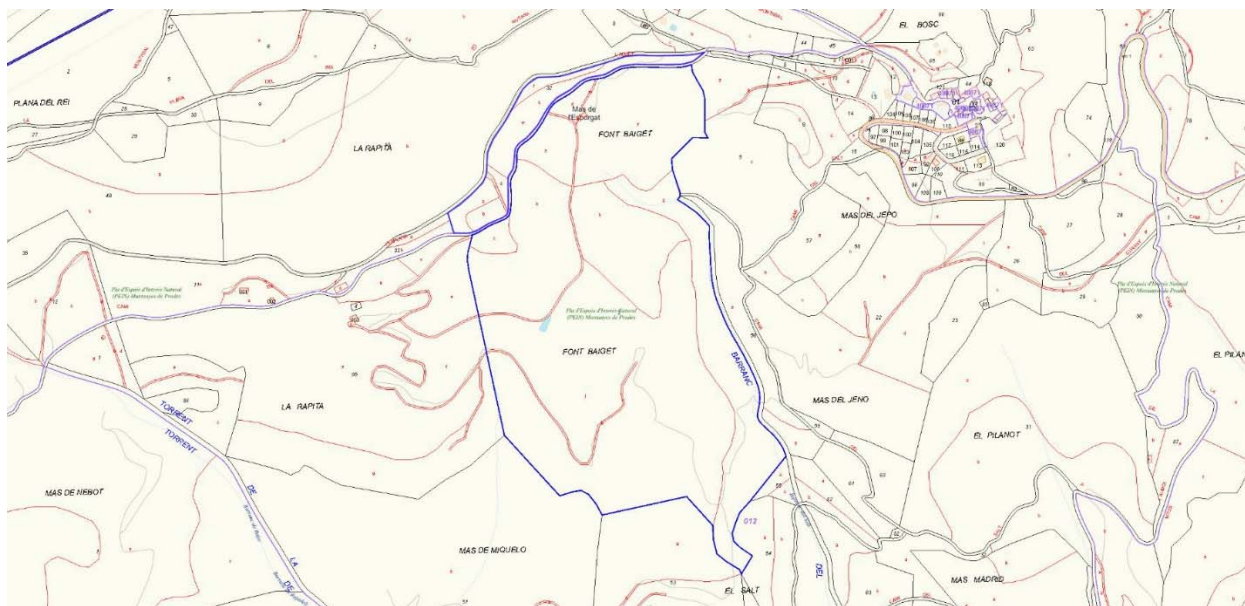
La finca objecte de l'actuació està situada a uns 500 metres a l'oest de la població de l'Albiol.



SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER: - ** el dia 09/01/2025 a les 12:18:24
 RUBERT CASANOVA RUBEN el dia 10/01/2025 a les 19:40:45 amb el número d'assentament E2025000033
 Registrat d'entrada al

Informació consultiva de la parcel·la principal del cadastre

Tota la finca està inclosa en tres referències cadastrals diferents: la 43003A012000030001SW de classe urbana que inclou l'ús d'habitatge i magatzem, la 43003A012000030000AQ i la 43003A001000320000AG que inclouen diversos usos: pineda fustera, baixa muntanya, improductiu, conreu o conreu de secà, pastura i matoll.



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
43003A012000030001SW

Localización
PD MAS NOU 26 Polígono 12 Parcela 3
MAS DEL FAVAT. 43479 L'ALBIOL (TARRAGONA)

Clase
Urbano

Uso principal
Residencial

Superficie construida(*)
152 m²

Año construcción
1932

PARCELA CATASTRAL



Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)

Localización
Polígono 12 Parcela 3
MAS DEL FAVAT. L'ALBIOL (TARRAGONA)

Superficie gráfica
327.038 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1	00	01	76
VIVIENDA	1	01	01	76

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
43003A012000030000AQ

Localización
Polígono 12 Parcela 3
MAS DEL FAVAT. L'ALBIOL (TARRAGONA)

Clase
Rústico

Uso principal
Agrario

PARCELA CATASTRAL



Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)

Localización
Polígono 12 Parcela 3
MAS DEL FAVAT. L'ALBIOL (TARRAGONA)

Superficie gráfica
327.038 m²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	MT Matorral	00	9.113
b	MB Monte bajo	00	38.014
c	E- Pastos	00	3.876
d	MT Matorral	00	2.935
e	I- Improductivo	00	52
f	E- Pastos	00	42.847
g	MM Pinar maderable	02	45.213
h	E- Pastos	00	29.850
j	MT Matorral	00	151.608
k	I- Improductivo	00	1.577
l	I- Improductivo	00	1.712
m	I- Improductivo	00	165

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

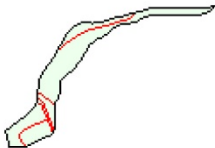
Referencia catastral
43003A001000320000AG

Localización
Polígono 1 Parcela 32
PLA DE MOLA MAS PIRO. L'ALBIOL (TARRAGONA)

Clase
Rústico

Uso principal
Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización
Polígono 1 Parcela 32
PLA DE MOLA MAS PIRO. L'ALBIOL (TARRAGONA)

Superficie gráfica
23.675 m²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	MB Monte bajo	00	3.807
b	C- Labor o Labradío secoano	03	2.585
c	I- Improductivo	00	412
d	MB Monte bajo	00	1.245
e	C- Labor o Labradío secoano	03	13.123
f	MM Pinar maderable	01	2.503

Imatges de la masia



Foto 00. Vista entrada oest



Foto 01. Vista interior de la masia.

Rubén Ruberte Casanova / **DE MANS A TERRA** / info@demansaterra.cat



Foto 02. Vista interior de la masia



Foto 03. Vista des de façana nord



Foto 04. Vista des de façana nord



Foto 05. Vista interior sector oest

Rubén Ruberte Casanova / **DE MANS A TERRA** / info@demansaterra.cat



Foto 06. Vista panoràmica des de façana nord



Foto 07. Vista interior panoràmica.

3.2 Topografia

La finca en la qual s'intervé era una explotació agrícola i ramadera, a partir del moment que va quedar deshabitada i amb el pas dels anys les terrasses de conreu van ser ocupades per massa forestal. Les construccions es troben molt deteriorades per l'abandonament en què es troba la masia, no queda cap teulada ni forjat, la major part dels murs no superen el metre d'alçada i el que queden de més alçada presenten desplomes i esquerdes importants.



3.3 Camins

L'arribada a la masia es fa a través d'un camí de terra (apte per a camions i vehicles de gran tonatge). Es tracta d'una pista secundària que trenca des de la carretera TV-7046 que connecta l'Albiol amb Vilaplana, a uns 600 metres a l'oest de l'Albiol.



Imatges de l'accés des de l'est.

3.4 Marges de pedra seca

Al voltant del mas el terreny presenta diferents terrasses on es trobaven les terres de conreu. Aquestes terrasses molt probablement quedaven delimitades per marges de pedra seca dels quals encara en queden alguns en peu.





3.5 Vegetació

A la finca de Mas Favat, predominen les formacions forestals de pinedes de pi blanc, alzinars i rouredes litorals. En general tota la finca presenta una elevada biodiversitat degut als diferents tipus formacions vegetals que s'hi poden trobar.

Predominen : *Pistacia lentiscus* (Lletiscle), *Rhamnus alaternus* (Aladern), *Rosmarinus officinalis* (Romaní), *Rubus ulmifolius* (Esbarzer), *Smilax aspera* (Aritjol), *Erica arborea* (Bruc), *Thymus vulgaris* (Farigola), *Asparagus acutifolius* (Esparreguera).



Rubén Ruberte Casanova / DE MANS A TERRA / info@demansaterra.cat

Segons cadastre les superfícies de les diferents subparcel·les serien les següents:

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	MT Matorral	00	9.113
b	MB Monte bajo	00	38.014
c	E- Pastos	00	3.876
d	MT Matorral	00	2.935
e	I- Improductivo	00	52
f	E- Pastos	00	42.847
g	MM Pinar maderable	02	45.213
h	E- Pastos	00	29.850
j	MT Matorral	00	151.608
k	I- Improductivo	00	1.577
l	I- Improductivo	00	1.712
m	I- Improductivo	00	165

ARBRES SINGULARS

ROURE MAS FAVAT: Roure martinenc de 100 cm de diàmetre i 25 m d'alçada.



- Espècie: Quercus humilis
- Diàmetre: 100 cm
- Alçada: 25 m
- Edat aproximada: 353 anys

4. FACTORS DE VISIBILITAT

Els factors de visibilitat són d'especial importància per poder caracteritzar el paisatge existent. Es representa gràficament la conca visual, entesa com l'àmbit del territori que és visible des de la implantació de la proposta en funció de la topografia, i la permeabilitat visual de la zona de projecte cap a l'entorn i viceversa. Així com des de l'òptica dels visitants, ja siguin permanents o ocasionals, tenint en compte els diferents punts de vista de la parcel·la d'estudi; on es preveu la reconstrucció del Mas.

L'escala de representació dels factors de visibilitat té un nivell de detall igual a 1:5.000.

Matisant aquesta introducció, cal tenir presents els diferents punts d'observació, com ara les zones habitades, les edificacions aïllades o els miradors naturals, com també els recorreguts visuals des de les carreteres i/o camins des d'on es pot observar la parcel·la.

Pel que fa a la conca visual, cal diferenciar entre la teòrica (marcada en funció de la topografia) i la real, on entren en consideració les zones d'ombra visual creades per elements com la vegetació o les edificacions. El projecte se situa a la part alta del barranc del salt, a la cara solana. Es troba dins de la reserva natural de les muntanyes de prades. El relleu de pendents forts amb una massa boscosa variable dificulta relativament la visibilitat del mas.

Per la banda sud-est gràcies als pendents favorables, tenim una visual més àmplia tot i que es veu afectada per la vegetació. Per contra, a la banda nord-oest, la visual es veu reduïda substancialment pel pendent i la vegetació.

4.1 Conca visual teòrica i conca visual real

La conca visual teòrica ve limitada bàsicament pel relleu de la zona on es troba el mas del Favat. Cal destacar que el projecte presenta una modificació volumètrica que s'enfoca cap a la reducció del volum total, i segueix uns criteris de rehabilitació cromàtics iguals que les preexistències, per la qual cosa l'afectació visual del mas disminueix respecte del seu estat original.

Per una banda, la parcel·la se situa a la part alta del barranc del salt, a la cara solana. Es troba dins de la reserva natural de les muntanyes de prades. El relleu de pendents forts amb una massa boscosa variable dificulta relativament la visibilitat del mas.

La finca està situada en una carena suau que es forma al vessant esquerre d'una de les branques superiors del barranc del Salt. Aquest fet fa que el terreny descendeixi des del mas en direcció sud-est, fent que el mas pugui ser vist des de punts alts situats a l'alineació nord-oest/ sud-est com el poble de l'Albiol, la Puntota, el mirador del Grauet i la part alta del cingle del salt, però que no pugui ser vista des dels punts més allunyats d'aquesta alineació.

Entenent la conca visual real, els principals obstacles visuals serien el mateix relleu i les masses de vegetació presents a tot el vessant i als voltants de la parcel·la i del mas. El factor delimitant clau en aquest cas, és el fet que la finca estudiada, es troba en mig d'una zona muntanyosa amb abundant massa boscosa.

Tenint en compte aquests paràmetres, les visuals es redueixen considerablement, afectant pròpiament els camins d'accés de la finca, els voltants d'aquesta, i a les zones d'alçada no afectades per la vegetació a punts més alts del vessant on es troba el mas, fent que la conca real sigui menys extensa que la teòrica.

A la vegada s'ha marcat sobre el planell una distància de 300 m. Sobre aquesta distància es diferencia entre les visions situades a menys de 300 m, que es consideren que són les que tenen una visió nítida de

la Masia i les situades a distàncies superiors, des de les quals es considera que la rellevància visual de la masia és menor.

Paral·lelament a l'anàlisi de la conca teòrica, mitjançant recursos cartogràfics i digitals, es fa un estudi de les vistes que es poden veure des de l'edifici, per tal determinar els possibles punts d'observació real.

- Visions en direcció SUD



Rubén Ruberte Casanova / DE MANS A TERRA / info@demansaterra.cat

- Visió en direcció NORD



- Visió en direcció EST



Rubén Ruberte Casanova / **DE MANS A TERRA** / info@demansaterra.cat

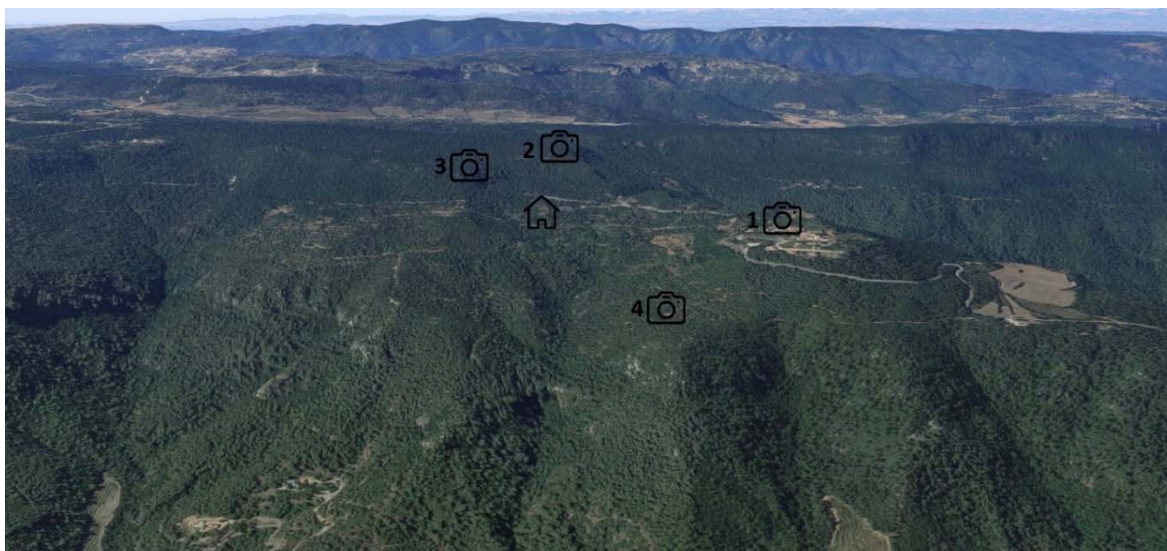
- Visió en direcció OEST



4.2 Principals punts d'observació

A través de fotografies i de les representacions tridimensionals generades pel software Google Earth, en base a cartografia de l'ICC (institut Cartogràfic de Catalunya), s'expliquen els principals punts d'observació del projecte. Aquests punts d'observació s'estipulen com a hipòtesis dels punts que segons la topografia hauria de visualitzar-se més la construcció. A tal efecte, després de la suposició dels punts, es justifica la realitat incloent els factors de vegetació, antròpics, etc.

Primerament adjuntem els punts d'observació teòrics:



Rubén Ruberte Casanova / DE MANS A TERRA / info@demansaterra.cat

- **Punt d'observació 1:** Visió de la cara sud-est de la finca des del municipi de l'Albiol.



- **Punt d'observació 2:** Visió de la cara nord de la finca des de la Puntota (923,7m)



- **Punt d'observació 3:** Visió de la cara nord-est de la finca des del mirador del Grauet.



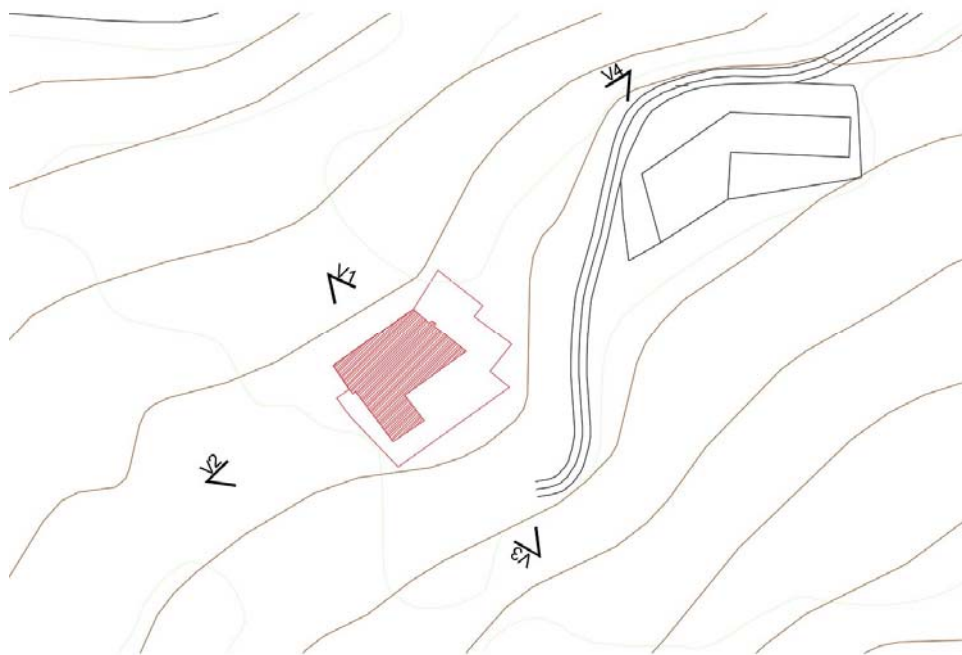
Rubén Ruberte Casanova / **DE MANS A TERRA** / info@demansaterra.cat

- **Punt d'observació 4:** Visió de la sud-est de la finca des de la part alta del cingle del salt (735,7m)



A continuació, detallem els punts d'observació situats dins la conca real, des d'on podem veure el conjunt del mas del Favat o part d'ell, malgrat els múltiples obstacles naturals, com ara la vegetació i la topografia. Aquests són els punts més extrems de la possible afectació visual i a partir dels quals perdem la visió del mas.

A partir d'aquest estudi determinem que **el mas del Favat té un impacte visual baix**, ja que les visions detectades són sempre de caràcter parcial i no gaire nítides a causa de la vegetació abundant que l'envolta. Aquestes visions parcials, són nítides degut a la seva proximitat. L'afectació visual, per tant, es redueix a les vistes des dels camins veïns molt poc transitats i als voltants de la masia.



Punt d'observació des del nord_V1:



Punt d'observació des del oest_V2:



Rubén Ruberte Casanova / **DE MANS A TERRA** / info@demansaterra.cat

Punt d'observació des del sud_ V3:



Punt d'observació des de l'est_ V4:



Rubén Ruberte Casanova / **DE MANS A TERRA** / info@demansaterra.cat

5. COMPONENTS I VALORS DEL PAISATGE

5.1 Descripció dels components del paisatge

La localització dels components del paisatge que identifica els principals elements que caracteritzen i estructuren el lloc (formes del relleu, cursos hídrics, masses de vegetació, trama agrícola, implantacions urbanes, infraestructures, etc.) estan descrites en el plànol annex al final d'aquest estudi.

A continuació, es descriuen els components del paisatge segons aspectes visuals:

- Formes dels components:

o Àrees. Grans taques i conjunts que conformen la imatge.

o Vores. Límits entre espais i àrees que es manifesten formalment com a línies, ruptures o marges (carreteres, camins, tallafocs, murs, penya-segats, etc).

o Línies. Elements continus presents en la imatge en forma de traços, franges, contorns o perfils (horitzó, silueta d'un nucli, trama parcel·lària, etc).

o Punts. Fites puntuals perceptibles i rellevants a curta o llarga distància (esglésies, torres, arbres monumentals o aïllats, etc).

- Cromatisme

- Textura

I es ponderen aquestes variables en funció de la seva relació entre els components.

- Relacions entre components:

o Unitat. Qualitat per la qual el tot és major que la suma de les parts.

o Varietat. Relacions de repetició, segregació, ordenació, etc, entre ells.

o Intensitat. similituds, contrastos, indiferències, etc, en la composició.

o Integritat. grau de naturalitat.

o Complexitat. quantitat d'informació visual que cal processar.

Aquesta anàlisi permet identificar els elements principals que configuren el paisatge.

Si realitzem una anàlisi dels components més directes del paisatge, aquests es resumeixen en:

ZONA FRONDOSA: la finca està rodejada de masses boscoses tant al seu interior com al seu voltant. Està situada en una carena suau que es forma al vessant esquerre d'una de les branques superiors del barranc del Salt, on predominen els boscos i algunes clarianes vinculades a masies o terres de conreu principalment.

LÍMITS DEL CAMÍ D'ACCÉS: es tracta d'un camí de terra que discorre entre la massa boscosa en direcció oest amb un pendent que permet que en alguns punts apareguin vistes a la banda sud.

ZONA DE CULTIU: dintre de la finca, lluny de la masia, existeix una zona de terrasses de secà rematades amb murs de contenció de pedra seca. Els voltants de la masia, tot i haver estat ocupats per massa boscosa en el procés de successió natural, encara conserven restes de les terrasses i marges de pedra seca que un dia van ser conreats.

CONSTRUCCIONS PROPERES: Les construccions més properes al mas del Favat es troben a una distància que mitjana d'uns 500m. Entre aquestes es troben el Mas del Curt, a uns 400m, Mas de Noguers, a 510m, o el mas de l'Esporgat, a 575m. Aquests es visualitzen com a fites perceptives a mitja distància de forma parcial, que es barregen amb la complexitat de l'entorn.

La població de l'Albiol, també a uns 550m de distància, constitueix en si mateixa una altra fita preceptiva pel seu caràcter més fàcilment perceptible dintre del seu entorn.

5.2 Valoració del paisatge existent

Estètic: El mas del Favat es presenta com una fita més de la zona de bosc del barranc del Salt al qual s'arriba pujant per camins de terra i carreteres entre masses boscoses. El paisatge que l'envolta és un paisatge natural format per masses boscoses, terrasses de conreu en secà i masies aïllades.

El valor estètic de la finca analitzada recau en el bosc, la masia històrica i les feixes amb el seu passat agrari situades a l'interior de la parcel·la.

Ecològic: Es determina que l'espai es troba lligat al voltant de valors de connexió del territori, fet que es visualitza en la proposta d'actuació, amb el fet que s'intenta generar el menor impacte possible fent servir materials naturals, sistemes de tancaments de cicles...

Productiu: La finca té capacitat productiva amb l'activitat ramadera que es desenvolupa actualment a la finca i l'activitat forestal vinculada a la gestió dels boscos de la finca.

Històric: El mas del Favat consta d'una importància històrica per la memòria del municipi de l'Albiol.

El mas del Favat, datat del S. XII-XIII, era una edificació formada per diferents volums que es van anar solapant segons va avançar la seva història.

L'arquitectura tradicional té molta importància com a caracteritzadora del territori, ja que el passat és una suma d'objectes múltiples. El passat sempre s'ha anat reformulant; el que avui en dia considerem com a passat, és la nostra mirada d'avui, i d'aquí sorgeix la reinvençió. Cada Masia ha estat la resposta a un moment històric, amb canvi d'usos, concepció, innovacions tècniques que conceben la vida domèstica de diferents maneres.

Socials: per la història del mas vinculada al municipi de l'Albiol.

Simbòlics i identitaris: La parcel·la pròpiament no representa cap valor mitològic ni simbòlic. Tot i que la consideració del mas i de les terres de cultiu van lligades a la tradició pròpia de la zona i al paisatge agrari articulat per masies típic d'aquestes terres. Però el mas, des d'una perspectiva antropològica, i sobretot identitari, no és només l'edifici, sinó el conjunt d'un patrimoni immaterial: Nom del mas, evolució històrica... Pel que es tracta d'un patrimoni transmès de generació en generació, com a testimoni d'una forma de vida.

5.3 Qualitat paisatgística

La qualitat visual (qualitat primària del paisatge) és el resultat de valorar, per una banda, els observadors potencials sobre l'àrea del projecte, i per l'altra, **els punts o observatoris** des d'on és percebut el mateix entorn on es podrien produir canvis a escala paisatgística al voltant del mas que es vol restaurar.

La presència d'observadors a la zona es considera moderada, ja que les zones residencials que trobem a prop és poc poblada.

Tal i com s'ha descrit en els factors de visibilitat, les visuals es redueixen considerablement, afectant pròpiament els camins d'accés a la masia dintre de la finca per la presència de forts desnivells i vegetació abundant. Cal posar de manifest que es tracta d'una construcció existent, i tradicional, i per això la mateixa construcció és una qualitat positiva del paisatge.

Pel que fa a la qualitat secundària, o qualitat del paisatge, es tracta d'un paisatge natural compost masses boscoses, terrasses de conreu de secà i masies aïllades.

La qualitat del paisatge es valora com a MITJANA perquè la masia està envoltada, al seu entorn més immediat, per un espai natural amb boscos d'escassa antiguitat.

Finalment, la qualitat terciària, que fa referència a la fragilitat del territori o capacitat d'absorbir canvis, podem valorar-la com a MITJANA, ja que l'entorn, tot i ser un espai natural, és un espai que durant l'últim segle ha sigut modificat intensament per l'ésser humà.

Podem analitzar de forma més concreta les unitats paisatgístiques dominants a la zona d'estudi:

- Espais oberts: està formada per les feixes agràries de secà actuals de la parcel·la que antigament es destinaven a conreus i actualment es troben repoblades per boscos joves. La valoració paisatgística global d'aquesta unitat és que té una sensibilitat MITJANA.

- Unitat construïda: El conjunt edificatori està format pel mas i una tanca de pedra que delimita el pati.

En resum, es considerarà la qualitat paisatgística MITJANA de l'entorn, on el valor ecològic i estètic, es concentra dins i fora dels límits de la propietat, fet que determina la proposta de l'actuació, volent ser el menys intervencionista possible.

6. PROPOSTA

En aquest apartat es procedirà a fer una descripció sintètica de la proposta, incloent-hi la informació normativa del planejament del lloc on s'insereix i una anàlisi dels efectes paisatgístics de l'actuació proposada, amb l'objectiu de preveure el paisatge resultant.

6.1 Descripció del la proposta

6.1.1 Naturalesa de l'encàrrec i característiques generals:

La finalitat de l'actuació té per objecte la realització de les obres necessàries per a la reconstrucció del mas, per la seva utilització com a habitatge a través on es preveu que visquin al voltant de dues persones.

Pel que fa a la rehabilitació, es tracta d'un projecte de rehabilitació sense canvi d'ús, recuperant menys de la volumetria original, amb espais col·lectius i espais privats.

Aquest projecte vol donar resposta a la necessitat dels futurs usuaris d'accedir a un habitatge, on poder viure connectats a l'entorn i possibilitant, per tant, la gestió i l'aprofitament dels recursos que aquest els hi ofereix. Apropant als futurs habitants a una forma de vida més sostenible.

A continuació, es recullen les solucions i estratègies emprades per tal de donar resposta a les necessitats específiques dels promotors, versus el manteniment del patrimoni. Aquests criteris primordials han pres forma en una sèrie de conceptes bàsics que han condicionat el disseny de la proposta arquitectònica de l'avantprojecte tècnic.

6.1.2 Descripció de les obres necessàries i acabats

L'actuació té lloc a tota l'edificació actual del mas del Favat. El projecte cerca la reconstrucció del mas, efectuant una operació de caràcter integral per aconseguir l'habitabilitat de l'edificació amb els paràmetres que marquen les condicions d'habitatge del decret actual per a un habitatge unifamiliar. En aquest sentit, es planteja una actuació d'estabilització de l'estructura actual, de murs de pedra, per generar un suport on començar la reconstrucció de la masia, amb una estructura més lleugera de fusta amb la possibilitat de parts reconstruïdes amb pedra i/o maons ceràmics.

Estabilització estructural:

Aquesta estabilització buscarà retirar aquelles parts de la construcció que per les seves condicions deteriorament no puguin ser restaurades. Aquesta intervenció de retirada tindrà una major implicació als murs que queden de les plantes alçades que s'hauran de retirar en quasi la seva totalitat salvo algunes possibles excepcions. El present projecte no altera la volumetria, ni l'edificabilitat. Durant el transcurs de l'obra s'examinaran els elements actuals per minimitzar l'impacte de la intervenció en l'estructura existent.

Coberta:

Les teulades, tant a dues aigües com a una, es troben enrunades en la seva totalitat. Serà, per tant, objectiu de reconstrucció seguint el mateix sistema constructiu original, ja que la fusta existent no es troba en condicions òptimes i no compleix amb la normativa actual. La intervenció no desvirtuarà en cap

moment la construcció original i es mantindrà el seu caire estètic i no es rebasarà l'alçada original que solament podrà ser superada en el cas de necessitar una cadena perimetral de formigó on es recolzi l'estructura i mai serà superior als 40 cm.

Les noves cobertes respectaran i mantindran el sistema constructiu original de fusta afegint-hi un aïllament i impermeabilització adequats a la normativa actual. En tots els volums es respectarà la alçada de coronació.

Atesa la volumetria, s'incorporarà una instal·lació de plaques solars en aquella vessant més exposada a sud. Sigui com sigui, la coberta restarà amb la mateixa tipologia de teula àrab.

Forjats:

Els nous forjats es realitzaran principalment amb bigues de fusta; en el posterior projecte executiu es triarà la solució concreta ja sigui forjat tradicional, massís, contralaminat, mixt o autoportant.

Estructura vertical:

L'estructura actual de suport vertical de la construcció és de murs de pedra d'uns 60 cm de gruix. Els murs que presentin l'estabilitat estructural suficient es consolidaran i els que no es veuran desmuntats. Es realitzarà un cercol perimetral de formigó a sobre els murs de façana per a lligar l'estructura vertical. D'aquesta manera es busca trobar una base estable on recolzar la nova estructura de fusta amb la possibilitat de parts reconstruïdes amb pedra i/o maons ceràmics, la solució concreta es definirà en el posterior projecte executiu d'obres.

Envans:

Les noves parets interiors es realitzaran d'obra ceràmica, entramat de fusta i/o cartró guix i es definiran en el posterior projecte executiu d'obres.

Revestiments:

Al revestiment dels murs de pedra, es conservarà una part vista i una altra part quedarà arrebossada amb morter de calç, terra o guix per tal de garantir la seva transpirabilitat.

Els nous tancaments per la part exterior quedaran arrebossats amb morter de calç mentre que a la part interior variaran entre el guix, el morter de calç, la terra o la fusta en funció de l'espai i els requisits dels futurs habitants.

Com a norma general les parets interiors de les zones humides s'enrajolaran, allà on es consideri al projecte executiu, mentre que a la resta del mur i la resta de parets s'arrebossaran i lliscaran amb guix o morter de calç/terra i es pintaran amb pintures a la calç, per tal de garantir la no existència de dissolvents tòxics i volàtils que afectin la salut dels ocupants.

Els paviments es definiran en el posterior projecte executiu d'obres.

Façanes:

En la composició de la façana de la masia principal es busca respectar els criteris estètics de la construcció original. La planta baixa tindrà obertures més grans, mentre que les obertures de les plantes alçades es reduiran buscant una proporció vertical o quadrada.

Tal com s'ha comentat, els murs de pedra preexistents quedaran consolidats i revestits amb morter de calç o amb la pedra vista. Mentre que les parts noves es construïran amb estructura de fusta i/o maons ceràmics i pedra. La solució concreta dels tancaments es definirà en el posterior projecte executiu d'obres.

Fusteries:

Per la fusteria exterior s'utilitzarà fusta de roure o castanyer sempre que sigui possible. S'utilitzaran juntes de neoprè o Foam per evitar l'ús d'escuma de poliuretà.

La fusteria exterior inclou una mà d'imprimació a base d'olis vegetals tipus Livos Adao 259 o equivalent i dues mans d'acabat amb Lasur per intempèries, permeable al vapor d'aigua, a base d'olis i resines vegetals amb secants exempts de plom tipus Livos Kadelet 281 o equivalent de color a escollir per la propietat.

En tots aquest tancaments s'empraran els galfons, corretges, frontisses, fallebes i baldes de tipus tradicional, però sense elements ornamentals.

Tota la fusteria interior es tractarà amb dues mans de vernís natural a base d'olis de llinassa i sals bòriques, tipus Kaldet.

En cas d'utilitzar perfils metàl·lics d'acer laminat es pintaran amb dues mans de imprimació antioxidant.

Interiors:

Es planteja mantenir els elements constructius singulars existents.

Instal·lació elèctrica:

Actualment, la xarxa pública de llum arriba a la finca tot i que el mas no té connexió a aquesta, es preveu però la connexió de la instal·lació del Mas a la Xarxa pública i la instal·lació d'un sistema de captadors solars elèctrics en coberta o sobre el terreny.

La instal·lació elèctrica es realitzarà seguint lo establert al projecte bàsic executiu. La instal·lació interior de l'edificació serà fent una canal vista registrable, fent regates verticals només en els casos imprescindibles, possibilitant la col·locació dels punts d'enllumenat, endolls i interruptors amb una caixa de comandaments definida al projecte executiu. Queden totalment prohibides les regates horitzontals en envans i parets de càrrega. La instal·lació elèctrica serà de grau mitjà havent-se d'estudiar la potència en obra conjuntament amb l'instal·lador escollit per la propietat.

Tot serà segons s'estableix en les Normes del Reglament de Baixa Tensió, amb una tensió de servei de 220 V entre fase i neutre.

Instal·lacions d'aigua:

La instal·lació es farà partint d'un pou, una font i un sistema de captació d'aigua de pluja que es farà a través de les cobertes.

Els diàmetres de les canalitzacions s'especifiquen al quadre inferior, tot i que serà recomanable fer-ho amb polietilè o polipropilè soldat per termofusió, tant pel bon manteniment, poques pèrdues tèrmiques, com pel fet de que es tracta d'un plàstic reciclable. A més a més es recomana la no utilització de PVC, essent substituït per polietilè o polipropilè.

Tota la instal·lació de lampisteria es realitzarà segons normativa vigent.

Tots els elements de la instal·lació es dimensionaran a partir del nombre de punts d'utilització i el cabal instal·lat segons la taula següent:

Cabals instantanis mínims:	Aigua Freda $q \geq 0,04\text{l/s} \rightarrow$ urinaris amb cisterna $q \geq 0,05\text{l/s} \rightarrow$ "pileta" de rentamans $q \geq 0,10\text{l/s} \rightarrow$ rentamans, bidet, inodor $q \geq 0,15\text{l/s} \rightarrow$ urinaris temporitzat, rentavaixelles, aixeta aïllada $q \geq 0,20\text{l/s} \rightarrow$ dutxa, banyera < 1,40m, aigüera i rentadora domèstica, safareig, aixeta garatge, abocador. $q \geq 0,25\text{l/s} \rightarrow$ rentavaixelles industrial (20 serveis) $q \geq 0,30\text{l/s} \rightarrow$ banyera $\geq 1,40\text{m}$, aigüera no domèstica $q \geq 0,60\text{l/s} \rightarrow$ rentadora industrial (8kg)	Aigua Calenta (ACS) $q \geq 0,03\text{l/s} \rightarrow$ "pileta de rentamans $q \geq 0,065\text{l/s} \rightarrow$ rentamans, bidet $q \geq 0,10\text{l/s} \rightarrow$ dutxa, aigüera i rentadora domèstica, safareig, aixeta aïllada $q \geq 0,15\text{l/s} \rightarrow$ banyera < 1,40m rentadora domèstica $q \geq 0,20\text{l/s} \rightarrow$ banyera $\geq 1,40\text{m}$, aigüera no domèstica, rentavaixelles industrial (20 serveis) $q \geq 0,40\text{l/s} \rightarrow$ rentadora industrial (8kg)
Pressió:	Pressió mínima: Aixetes, en general $\rightarrow P \geq 100\text{kPa}$ Escalfadors i fluxors $\rightarrow P \geq 150\text{kPa}$	Pressió màxima: Qualsevol punt de consum $\rightarrow P \leq 500\text{kPa}$

Cada local humit disposarà de la seva clau de pas d'aigua freda i/o calenta, situades a una alçada accessible i un lloc practicable per a persones amb mobilitat reduïda. En els banys es col·locarà preferentment al costat de la pica o en una zona no molt visible, però accessible, mentre que a la cuina comunitària es col·locarà a l'armari de sota l'aigüera.

Potabilització de l'aigua (ministeri de sanitat):

El tractament mínim obligatori de l'aigua abans de distribuir-la haurà de ser d'una filtració i desinfecció a través de sistemes homologats.

Qualsevol substància o preparat que s'afegeixi a l'aigua o es faci servir en la seva potabilització o millora de l'aigua de consum humà ha de complir el que estableix la legislació vigent.

Un cop les aigües han estat desinfectades, els subproductes derivats hauran de tenir els nivells més baixos possibles, sense comprometre en cap moment l'eficàcia de la desinfecció.

Els processos de tractament de potabilització no han de transmetre a l'aigua substàncies o propietats que contaminin o degradin la seva qualitat, i suposin l'allunyament dels criteris de qualitat de l'aigua i un risc per a la salut.

Instal·lacions de sanejament:

En un primer terme un dels primers paràmetres que es vol seguir en el projecte és la minimització de la producció d'aigües residuals. Per això, el sistema de recollida diferencia les negres, amb matèria orgànica fecal i grises, de les pluvials. Alhora s'establiran mecanismes correctors de cabals màxims mitjançant l'ús de difusors i aixetes amb temporitzadors. Una altra mesura de reducció de consums d'aigua passa per evitar plantar gespa i plantes foranes a les condicions climàtiques del territori, afavorint així, l'ús de plantes autòctones. Per regar zones enjardinades, l'hort o altres espais, s'utilitzaran sistemes de reg de baix consum d'aigua com el gota a gota i sempre que es pugui serà aigua reutilitzada.

Les instal·lacions de sanejament passaran totes per un espai d'obra tipus arqueta el qual serà registrable.

Els diàmetres dels tubs de polipropilè, s'especificaran en la fitxa corresponent, i en els plànols de projecte, encara que serà recomanable fer-ho amb polipropilè soldat per termofusió, tant pel bon manteniment, per minimitzar la presència de tòxics i metalls lixiviat, per evitar pèrdues tèrmiques, com pel fet que és un plàstic reciclable. Tanmateix, queda exclòs qualsevol mena de material de PVC, essent substituïts per polietilè o polipropilens.

L'aigua de pluja s'intentarà emmagatzemar, ja sigui en un dipòsit prefabricat soterrat, basses, o altres sistemes. Sempre que es pugui i en la mesura del possible s'utilitzaran criteris de reaprofitament d'aigua.

Alguns exemples s'exposen a continuació:

- el reaprofitament per reg de les aigües negres mitjançant arqueta de digestió i posterior pas al llacuatge al qual se sotmeten les aigües grises.
- depuració natural de les aigües grises mitjançant tractament amb graves i plantes.
- depuració d'aigües grises mitjançant depuradora amb filtres biològics de membrana.
- etc...

Instal·lació de producció d'ACS, calefacció i elèctrica:

La producció d'ACS i calefacció es farà mitjançant una suma de diversos sistemes caldera de fusta, estufa d'inèrcia, llars de foc, i producció elèctrica vinculada a les plaques fotovoltaïques.

La calefacció consistirà en radiadors i/o terra radiant i/o mur radiant amb instal·lació bitub ubicats segons projecte. S'instal·laran també diversos acumuladors d'aigua, i l'esquema de la instal·lació es farà complint amb totes les normatives vigents.

6.2.1 Descripció gràfica de la proposta:

Per a aquest efecte ens referim al Projecte d'Actuació Específica per a la Rehabilitació del Mas del Favat, presentat conjuntament amb aquest estudi per a visibilitzar les demandes gràfiques per entendre la intervenció.

Per reforçar l'enteniment de l'impacte al paisatge s'han generat els següents fotomuntatges:



Rubén Ruberte Casanova / DE MANS A TERRA / info@demansaterra.cat



6.1.4 Elements i accions més significatius:

L'element més significatiu és tot el projecte en sí de rehabilitació. Això es deu a que el projecte no preveu ni asfaltat de camins, ni grans moviments de terres... tan sols es centra en la rehabilitació de la Masia, mantenint al màxim els seus elements i volumetria, per a adaptar-la a les noves necessitats.

6.2 Estat del planejament:

Les ordenances urbanístiques venen donades per la Normativa urbanística vigent, aprovada per la Comissió d'Urbanisme:

- **Normes subsidiàries i d'ordenació de l'ajuntament de l'Albiol.**
- **Llei d'Urbanisme:** DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost
- **Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge:** DECRET343/2006, de 19 de setembre.

6.3 Fragilitat paisatgística:

La fragilitat paisatgística en relació a la proposta es considera **BAIXA**, ja que la susceptibilitat del paisatge per veure alterats els seus valors i el seu caràcter per l'efecte paisatgístic produït per l'actuació no es veu negativa, tot el contrari, ja que cerca la recuperació i revitalització del mas. Les solucions tradicionals i

ecològiques adoptades en el projecte ajuden a la seva perfecta integració. En aquest sentit la reforma del mas es valora positivament per a la regeneració de l'espai.

7 CRITERIS D'INTEGRACIÓ

Aquest apartat es farà a partir: de la definició dels efectes paisatgístics que resulten de la proposta, un anàlisi reflexiu dels criteris d'integració que s'han incorporat en el desenvolupament del projecte, així com preveure, si s'escau, un estudi d'alternatives i establir una valoració dels possibles impactes paisatgístics.

7.1 Criteris i mesures d'integració

La intervenció en l'edifici existent se centra bàsicament en la integració paisatgística de la recuperació de la volumetria original. Aquesta es projecta segons els criteris estètics bàsics de l'arquitectura tradicional, amb acabats en pedra vista o encalats, teulades ceràmiques i obertures de proporcions rectangulars i mantenint les simetries.

Es manté la integració en l'àmbit cromàtic i volumètric. El volum es disminueix i no es produeix cap mena d'ampliació.

Pel que fa a la proposta d'instal·lació de plaques solars en coberta es pren en consideració la ubicació del mas en zona rústica i s'estableix el seu poc impacte visual, que coincideix amb la millor orientació de les plaques.

Harmonització: El projecte busca l'harmonització del mas amb el paisatge, sobretot en la utilització d'arrebossats de terra i/o morter de calç que integraran el color propi de la zona. Amb aquesta mesura d'integració es pretén disminuir l'efecte del projecte en el paisatge i facilitar la seva integració.

Mimesi / camuflatge: S'entén que la intervenció és una actuació de mimesi amb el color, textura i materials existents.

- Preventives: mesures que s'han aplicat en la mateixa concepció del projecte i en la fase d'execució de les obres per tal d'evitar la generació d'impactes.

- o Utilització de tècniques constructives tradicionals i/o ecològiques en correlació amb les existents a la tipologia constructiva.

- o Tipologia de mantenir/reduir el volum existent per evitar l'impacte visual.

- o Utilització de textures i cromatisme similar al previ i a l'existent.

- Correctores: mesures que s'incorporen al projecte amb la finalitat d'aconseguir reduir l'abast i la intensitat dels impactes en el paisatge.

- o Solució constructiva tradicional per a la integració paisatgística.

- Compensatòries: mesures previstes per a aquells casos en què no és possible la correcció dels impactes i es contempla restituir els seus efectes.

- o No s'estipulen.

Les mesures correctores que s'han previst tant a escala arquitectònica com de protecció paisatgística, i que s'han establert com a requisits, per al desenvolupament del Pla, són:

- Preferentment s'optimitzarà el volum existent segons les necessitats dels usos per a evitar augments de volum.
- Els acabats superficials seran del color original o similars, pintades o arrebossades de color terrós, cercant els colors existents. S'evitaran sempre els colors vius que s'evidenciïn de lluny.
- S'evitaran o reduiran sempre que sigui possible l'ús de murs de formigó.
- L'ús de superfícies constituïdes de vidre hauran d'ésser justificades a través dels buits originals de la construcció o com a mesures de captació passiva solar directes (hivernacles, galeries, lluernes, finestres) o indirectes (captadors d'aire, xemeneies solars, murs trombe), o bé com a superfícies de captació per a l'ús d'energies renovables (solar-tèrmica o fotovoltaica), sempre estudiant la seva ubicació per tal que s'integrin al màxim amb el paisatge.
- No es podrà col·locar a les façanes cap element que trenqui amb l'harmonia com antenes, aparells d'aire condicionat o qualsevol altre element que pugui generar impacte visual. S'hauran de situar tan arrezerats com sigui possible, en cap cas a la façana principal, evitant el màxim possible impactes paisatgístics i de manera que quedin poc visibles.
- Es mantindrà els arbres de l'entorn, tenint en compte la tipologia de les plantes ornamentals, que s'adaptin a les característiques climatològiques de l'indret alhora que s'evitaran aquelles plantes que puguin tenir una important capacitat invasora.
- En el cas dels paviments, seran el més natural possible, de terra amb sauló compactat o pavimentat amb pedra o llambordes de color terri.
- No es preveuen moviments de terres considerables més enllà de les purament necessàries per a l'adaptació del camí d'accés.

7.2 Anàlisi d'alternatives

En funció de la complexitat del projecte podrà ser convenient que l'EIIP desenvolupi diverses alternatives per poder escollir l'opció més reeixida des del punt de vista de la integració en el paisatge. En aquest cas, es caracteritzaran els condicionants de cadascuna d'elles, es valoraran i compararan els seus avantatges i inconvenients i es justificarà l'opció adoptada entre les hipòtesis avaluades.

o Alternatives d'ubicació:

En tractar-se de la rehabilitació d'una edificació existent no s'han avaluat alternatives d'ubicació.

o Localització de les plaques solars:

La localització de les plaques solars en coberta determina negativament l'impacte de la reconstrucció. Entenent que la construcció es realitza en zona boscosa s'entén que la visual rasant a terra ja es trobarà afectada pel mateix treball de maquinaria o personal.

En aquest sentit, es creu més convenient la col·locació de les plaques dins la mateixa volumetria de la coberta, entenent que es troben localitzades en el millor punt possible, i sense generar volums supletoris a la coberta general.

o Cobriment dels elements vidriats de façana sud:

Es recomana la possibilitat d'estudi del cobriment amb porticons o elements opacs que cobreixin els elements vidriats de la façana sud i Oest.

8 IMPACTE PAISATGÍSTIC

Un cop caracteritzat el paisatge previ, descrita la proposta, sintetitzats els criteris i les mesures d'integració adoptats i comparat les alternatives sospesades (si s'escau), cal caracteritzar, definir i valorar els impactes paisatgístics potencials associats a les actuacions proposades. S'han d'identificar tots els elements que tenen efectes paisatgístics. No només els directament relacionats amb les actuacions de la proposta, sinó també els que es poden derivar dels nous usos: accessos, subministraments, freqüentació, etc.

Per caracteritzar els impactes paisatgístics caldrà considerar, per un costat, la valoració realitzada dels components del paisatge previ, per l'altre els elements / accions de la proposta amb efecte paisatgístic. El resultat és un llistat d'interaccions que es consideren d'impacte paisatgístic.

8.1 Llistat d'impactes

La definició dels impactes paisatgístics es basa en avaluar el resultat esperat de les accions amb incidència sobre el paisatge considerant l'efectivitat de les mesures d'integració proposades. La valoració dels impactes paisatgístics establirà la seva magnitud en funció de la seva afectació en el paisatge:

Caracterització	Impacte	Mesures correctores	Valoració de l'impacte
Rehabilitació del mas disminuint la volumetria i mantenint la tipologia original.	Reconstrucció de la masia	S'aprofitaran els murs existents en la mesura que sigui possible, desmuntant únicament aquells que no siguin vàlids per conformar una base sòlida sobre la que reconstruir la masia.	COMPATIBLE
		Es repararà la coberta d'acord els exemples que trobem a la zona.	COMPATIBLE
		Arrebossar els murs de l'edifici amb morter de calç i sorra del lloc o deixar la pedra vista.	COMPATIBLE
		La volumetria únicament no es veurà augmentada.	COMPATIBLE
Reforçar el caràcter rural de l'entorn.	Modificació de l'entorn proper.	Es reconstruiran les estructures de pedra seca dels voltants de la casa i se soterraran tots els serveis de subministrament.	COMPATIBLE
Afectació de la vegetació existent a l'entorn de les actuacions	No es proposa cap modificació.	En cap moment s'afectarà cap peu arbori d'interès, i si fos així se substituirà immediatament.	COMPATIBLE
Afectació dels camps de conreu.	No es proposa cap modificació.	L'actuació prevista queda inclosa en la construcció existent.	COMPATIBLE
Modificació del relleu/ moviments de terra per accés als diferents espais	Possibles alteracions sobre el sòl.	L'únic moviment de terra previst és la recuperació de la cota original de terreny exterior que actualment es troba coberta per diverses escombres fruit del deteriorament de les diferents construccions i les petites adaptacions pel camí d'accés.	COMPATIBLE

Afectació dels exteriors de la parcel·la.

Els exteriors no es veuran afectats, ja que les actuacions del projecte són zones molt concretes i les obres no suposaran una afectació important. Així i tot, si hi ha alguna intervenció serà sempre per millorar la imatge actual i mai per empitjorar-la.

COMPATIBLE

Modificació de l'accés: Impacte sobre l'actual camí d'accés a la parcel·la.

Es preveu renovar el camí d'accés actual per facilitar l'accés al mas.

En cas de nova pavimentació s'utilitzaran materials de colors terrossos. Es limitarà l'accés de vehicles a tot l'interior de la finca (a excepció de treballs agrícoles, ramaders i forestals)

COMPATIBLE

8.2 Síntesi

L'objectiu de l'actuació és rehabilitar el Mas del Favat com habitatge i mantenir la fisonomia forestal i rural de l'entorn. Els criteris seguits i les mesures exposades persegueixen integrar la recuperació del conjunt arquitectònic en el paisatge sense necessitat de mesures d'ocultació. Amb aquesta intenció s'han estudiat les estructures murals preexistents, els documents històrics i el sistema constructiu de la zona (revestiments, obertures, cobertes, xemeneies), així com els trets distintius i els valors del paisatge a escala territorial i de l'emplaçament.

D'acord amb l'entitat, la naturalesa, l'interès i el valor de les restes arquitectòniques i del paisatge del voltant, s'han satisfet les necessitats d'ús i el programa arquitectònic amb un projecte respectuós. La intervenció final refà una part de la volumetria original sense ampliar-ne la superfície ni la volumetria, i sense alterar les característiques tipològiques originals. Aquesta opció s'acompanya d'una adequació de l'entorn totalment harmònica amb el paisatge agrari del lloc, per la qual cosa proposa conservar i restaurar els murs de pedra seca, valorar i posar en actiu les feixes properes a l'habitatge i potenciar els valors naturals de la finca.

Davant de tot això, el conjunt d'actuacions d'impacte paisatgístic es valora com a COMPATIBLE.

En Lluça a 9 de gener de 2025
Rubén Ruberte Casanova



Arquitecte

Rubén Ruberte Casanova / **DE MANS A TERRA** / info@demansaterra.cat

9. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

9.1. Índex de la documentació gràfica

EIIIP ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA					
1		Context i emplaçament	Context històric		EIIP 01
2			Situació	A3:1/1500	EIIP 02
3		Factors de visibilitat	Factors de visibilitat	A3:1/1500	EIIP 03



Pintura de principis del segle XX



Fotografia de l'any 1927



Fotografia de l'any 1940 aproximadament



Volumetria en planta construïda històricament

CÓDI PROJECTE 22-085

CLIENT:

Francesc Xavier Vallverdú Poblet
Aurora Sáez Rodríguez

PROJECTE:

REHABILITACIÓ DE LA MASIA MAS FAVAT

DIRECCIÓ: MAS FAVAT

POBLACIÓ: L'ALBIOL

PROVINCIA: TARRAGONA

FASE: **ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA**

NOM DEL PLANOL:

Context històric

ESCALA GRÀFICA:



NÚMERO DE PLANOL:

DG.U.1.1

DATA:

GENER 2025

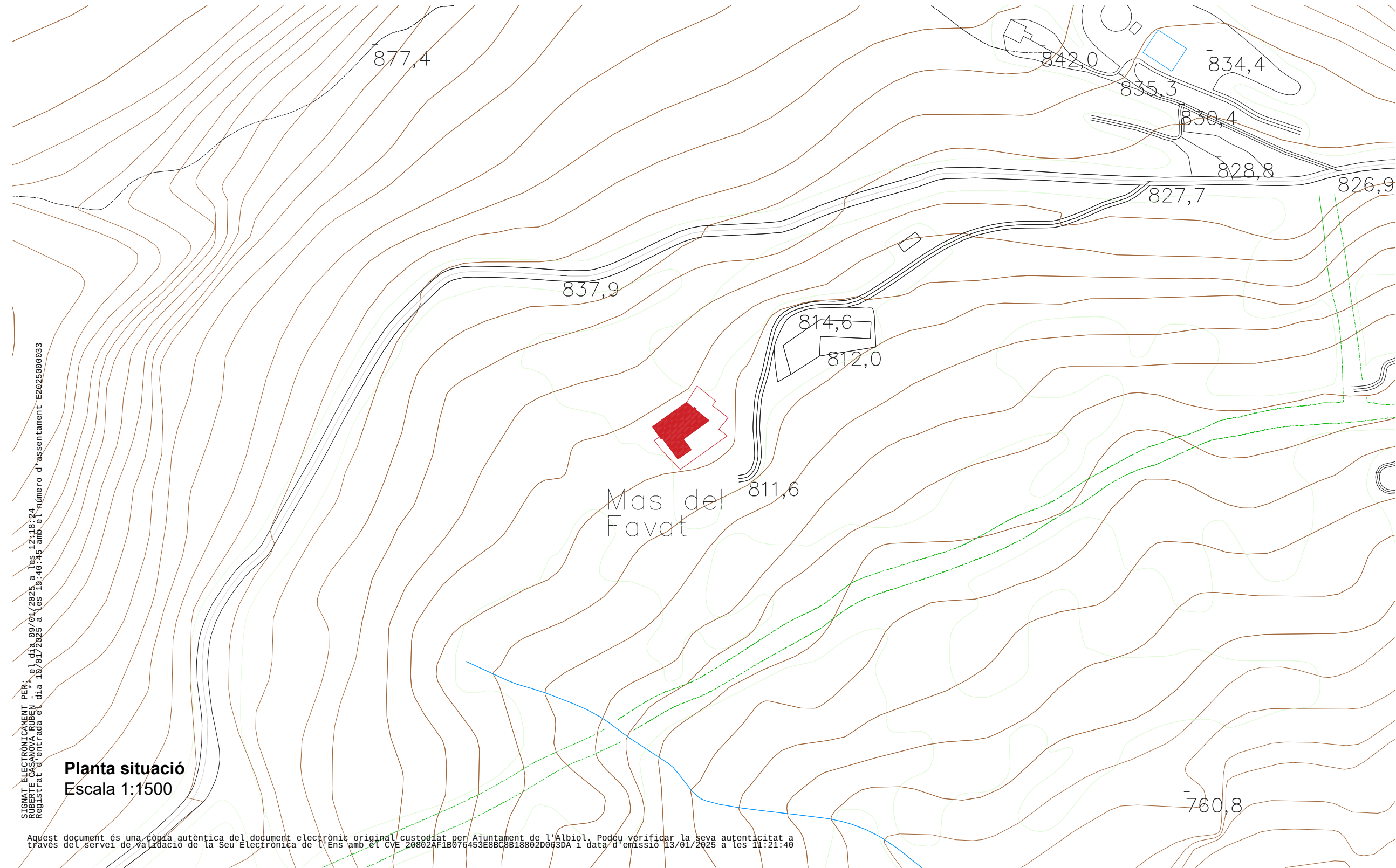
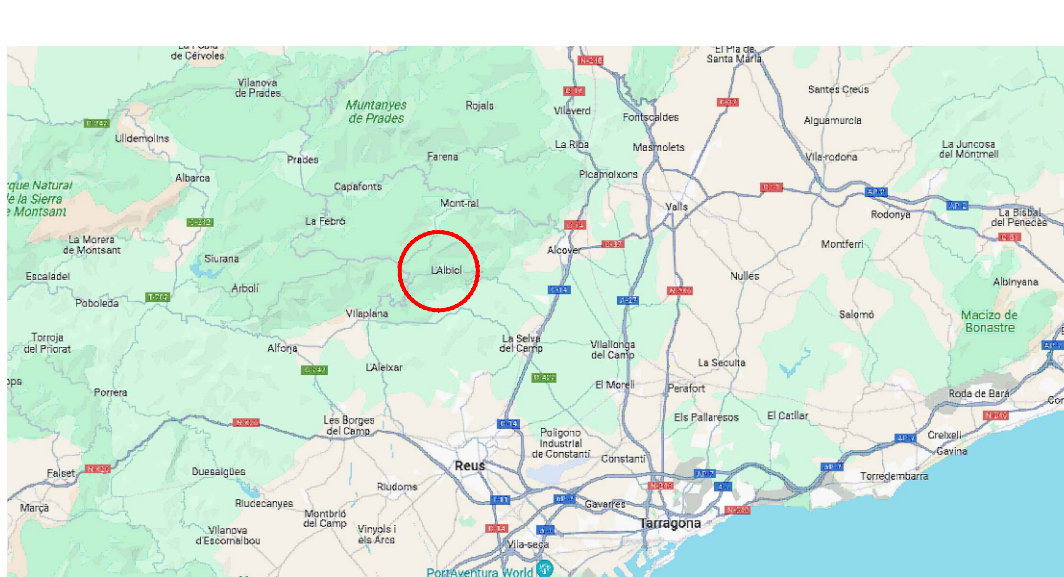


de mans a terra

info@demansaterra.cat

SIGNAT ELECTRONICAMENT PER: RUBERT CASANOVA RUBEN el dia 09/01/2025 a les 12:18:24 Registrat d'entrada el dia 10/01/2025 a les 19:40:45 amb el número d'assentament E2025000033

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per Ajuntament de L'Albiol. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de la Seu Electrònica de l'Ens amb el CVE 20802AF1B076453E8BC8B18802D063DA i data d'emissió 13/01/2025 a les 11:21:40



Planta situació
Escala 1:1500

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER: RUBERT CASANOVA RUBEN el dia 09/01/2025 a les 12:18:24 Registrat d'entrada el dia 10/01/2025 a les 19:40:45 amb el número d'assentament E2025000033

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per Ajuntament de l'Albiol. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de la Seu Electrònica de l'Ens amb el CVE 20802AF1B076453E8BCBB18802D063DA i data d'emissió 13/01/2025 a les 11:21:40

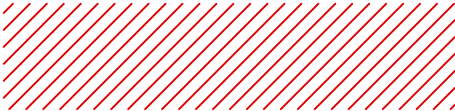
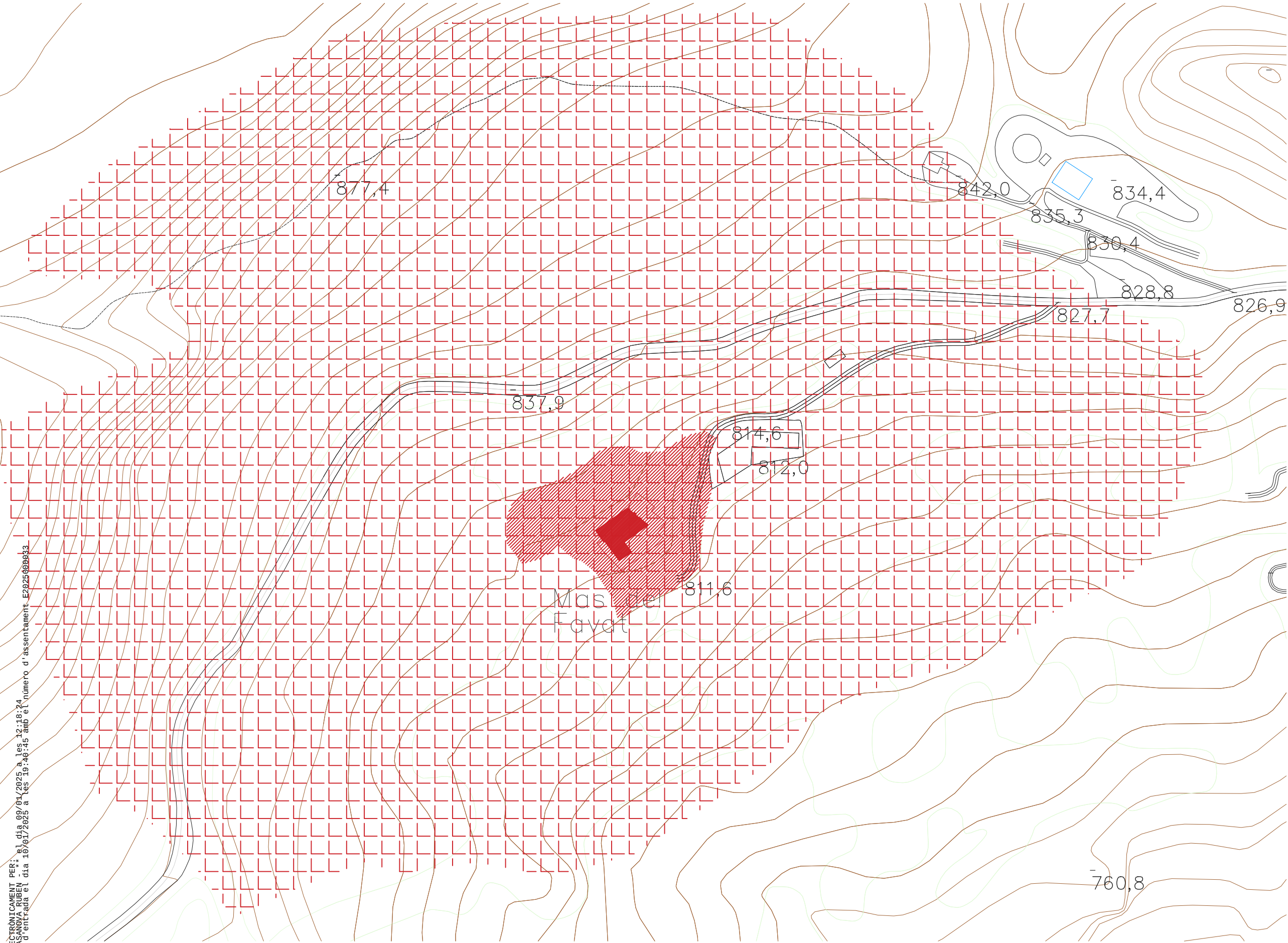
CÓDI PROJECTE	22-085
CLIENT:	

PROJECTE:	Francesc Xavier Vallverdú Poblet Aurora Sáez Rodríguez
-----------	---

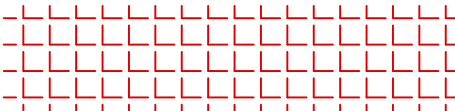
REHABILITACIÓ DE LA MASIA MAS FAVAT	
DIRECCIÓ:	MAS FAVAT
POBLACIÓ:	L'ALBIOL
PROVINCIA:	TARRAGONA
FASE:	ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA
NOM DEL PLANOL:	

Situació	
ESCALA GRÀFICA:	1:1500
NÚMERO DE PLANOL:	DG.U.1.2

DATA:	GENER 2025
-------	------------



Conca visual real



Conca visual teorica

CÓDI PROJECTE	22-085
CLIENT:	

	Francesc Xavier Vallerdú Poblet Aurora Sáez Rodríguez
PROJECTE:	

REHABILITACIÓ DE LA MASIA MAS FAVAT	
DIRECCIÓ:	MAS FAVAT
POBLACIÓ:	L'ALBIOL
PROVINCIA:	TARRAGONA
FASE:	ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA
NOM DEL PLANOL:	

Factors de visibilitat	
ESCALA GRÀFICA:	

	1:1500
--	--------

NÚMERO DE PLANOL:	DG.U.1.3
-------------------	----------

DATA:	GENER 2025
-------	------------

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER: el dia 09/01/2025 a les 12:18:24
RUBERT CASANOVA RUBEN
Registrat d'entrada el dia 10/01/2025 a les 19:40:45 amb el número d'assentament E2025000033

Planta factors de visibilitat
Escala 1:1500