



PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA

PER A LA REHABILITACIÓ DEL MAS DEL FAVAT

INDEX

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA	1
MG MEMORIA GENERAL	3
MG 1 Identificació i objecte del projecte	3
MG 2 Agents del projecte	3
MJ. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	3
MJ 1. Àmbit del Projecte d'actuacions específiques	4
MJ 2. Objectiu del Projecte d'actuacions específiques	5
MJ 3. Informació de la finca i la masia	7
MJ 4. Recerca històrica	16
MJ 5. Estat actual	22
MJ 6. Justificació jurídica	24
MJ 7. Planejament vigent: Descripció i adequació	26
MJ 8. Normativa sectorial d'aplicació. Descripció i adequació	42
MU. MEMORIA URBANÍSTICA: SERVEIS URBANS.....	54
MU1. Descripció dels serveis urbanístics.	54
AT. AVANTPROJECTE TÈCNIC.....	58
DG. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	69
DG1. Índex de la documentació gràfica	69

MG MEMORIA GENERAL

MG 1 Identificació i objecte del projecte

Projecte:	Projecte d'actuació específica ¹ per a la rehabilitació del Mas del Favat a L'Albiol, Tarragona
Objecte del encàrrec:	Projecte d'actuació específica ¹
Emplaçament:	Mas del Favat, Polígon 12, parcel·la 3
Municipi:	43479 L'Albiol, Tarragona
Referencia cadastral:	43003A012000030001SW, 43003A012000030000AQ i 43003A001000320000AG.

MG 2 Agents del projecte

Promotores:	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: c/ Major 60 Sta. Eulalia de Puig Oriol, 08514 Barcelona Telèfon: 605 89 89 08

¹ D'ara en endavant, PAE

MJ. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

MJ 1. Àmbit del Projecte d'actuacions específiques

L'àmbit d'aquest Projecte d'actuacions específiques és el que actualment cobreix la totalitat del mas del Favat i les finques annexes. 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.

La finalitat de l'actuació és la realització de les obres necessàries per a la reconstrucció del mas, per la seva posterior utilització com a habitatge unifamiliar.

Pel que fa a l'àmbit d'actuacions específiques, es tracta d'un projecte de rehabilitació sense canvi d'ús, sense arribar a reconstruir la volumetria original.

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

- **Patrimoni**

Es tracta d'un projecte de rehabilitació d'un patrimoni construït que tot i que no es recull en un catàleg de masies, es troba inventariat per l'ajuntament. En aquest sentit, el projecte pren com a premissa la recuperació de la volumetria original de la masia i els espais annexes per tal de poder garantir la vida de les persones residents i la gestió dels espais agrícoles i forestals. Un dels objectius és recuperar i preservar el patrimoni cultural, natural i agrícola del municipi i del seu entorn i si s'escau, la realització i la coordinació d'activitats per donar-los a conèixer.

L'actuació pretén respectar tots els elements singulars existents, mantenint l'estructura que es pugui aprofitar i utilitzant mètodes de construcció que s'equiparin als estils de l'edifici original; sempre tenint en compte la importància de l'aprofitament dels recursos de proximitat.

- **Habitatge connectat amb l'entorn**

Pel què fa al disseny i distribucions d'espais es pretén que siguin oberts i connectats amb l'entorn circumdant, ja sigui pel valor paisatgístic, com per dotar l'espai interior de qualitats ambientals com: corrents d'aire, llum, olors, etc. Per altra banda, dotar l'espai exterior d'ús social i col·lectiu i de qualitat arquitectònica com: higiene, escurament controlada, confort, etc.

Es prioritzarà, per tant, un disseny que promogui al màxim l'interacció entre les peces arquitectòniques i l'entorn; així com entre els usuaris, de manera que l'arquitectura sigui un espai que fomenti la comunicació, la interacció amb el medi i la creativitat.

- **Habitatge sostenible i saludable**

Es vol donar especial importància a l'aspecte ambiental, econòmicament assolible a través d'un habitatge de disseny passiu o de baix consum energètic; amb la generació local, descentralitzada i autogestionada d'energies renovables. I, en el mateix sentit, fomentar durant la vida de l'habitatge l'assoliment de cicles locals i tancats d'energia, aigua i residus. De la mateixa manera, els materials utilitzats provindran prioritàriament de fonts renovables i de proximitat, l'ús de la fusta, la pedra, la palla, la terra, el guix i la calç cobren molta importància en la materialitat del projecte.

El plantejament final definit en el projecte executiu, cercarà implementar les propostes constructives, d'instal·lacions i de disseny necessàries per a assolir els estàndard més alts possibles segons l'economia d'eficiència energètica i sostenibilitat; tenint com a objectiu les emissions "0" de CO2 (nZEB) i una certificació energètica A.

Entenent la sostenibilitat segons l'Informe Brundtland "com a mantenir la balança entre els recursos existents i els que deixarem", es seleccionarà l'ús de materials constructius de proximitat que tanquin el seu cicle de vida.

També s'implementaran instal·lacions i mesures d'eficiència energètica, per tal de donar serveis sense disminuir el confort ni la qualitat; optimitzant processos i màquines i reduint l'ús d'energia. Aquest apartat és summament important en les actuacions de patrimoni tradicional en que s'han de veure actualitzades a les necessitats socials i estàndards de confort actuals.

Per a assolir el mínim de despesa energètica pel condicionament dels espais, s'estudiaran estratègies de climatització i obtenció d'energia passives fent servir: el disseny, les instal·lacions, la forma de l'edifici, l'orientació, la relació de buits i plens, la captació d'energia solar, la captació d'aigua de pluja, l'ús de la inèrcia tèrmica o de la vegetació.

Entenent un hàbitat saludable com un espai de vida que aporta confort, propicia la relaxació, el descans, i ajuda a realitzar la reconexió i la regeneració diària del nostre cos, es prioritzarà el disseny que tingui en compte un hàbitat que no pateixi geopaties ni alteracions electromagnètiques, una qualitat de l'aire interior adequada, que estigui construït amb materials que no desprenguin tòxics a l'ambient interior, que estigui ben aïllat tèrmica i acústicament, d'il·luminació i que sigui harmònic en la seva composició i color.

El projecte, per ser una intervenció en un edifici en situació de ruïna amb una part d'enderroc i reconstrucció de bona part de l'estructura, es justifica en base a l'àmbit d'aplicació **Grup A edificació amb enderroc de l'edifici amb manteniment de façanes**. de les condicions mínimes d'habitabilitat definides en el Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

MJ 2. Objectiu del Projecte d'actuacions específiques

L'objectiu del Projecte d'actuacions específiques és definir les possibilitats de la finca del Mas del Favat deguda a la falta de Catàleg de Masies, per tal d'obtenir la legalització del projecte de rehabilitació del mas.

El projecte té per objecte donar compliment a les determinacions de l'article 50 del Decret 64/2014 del Reglament de protecció de la legalitat urbanística (DOGC núm. 6623).

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

Article 50: Documentació

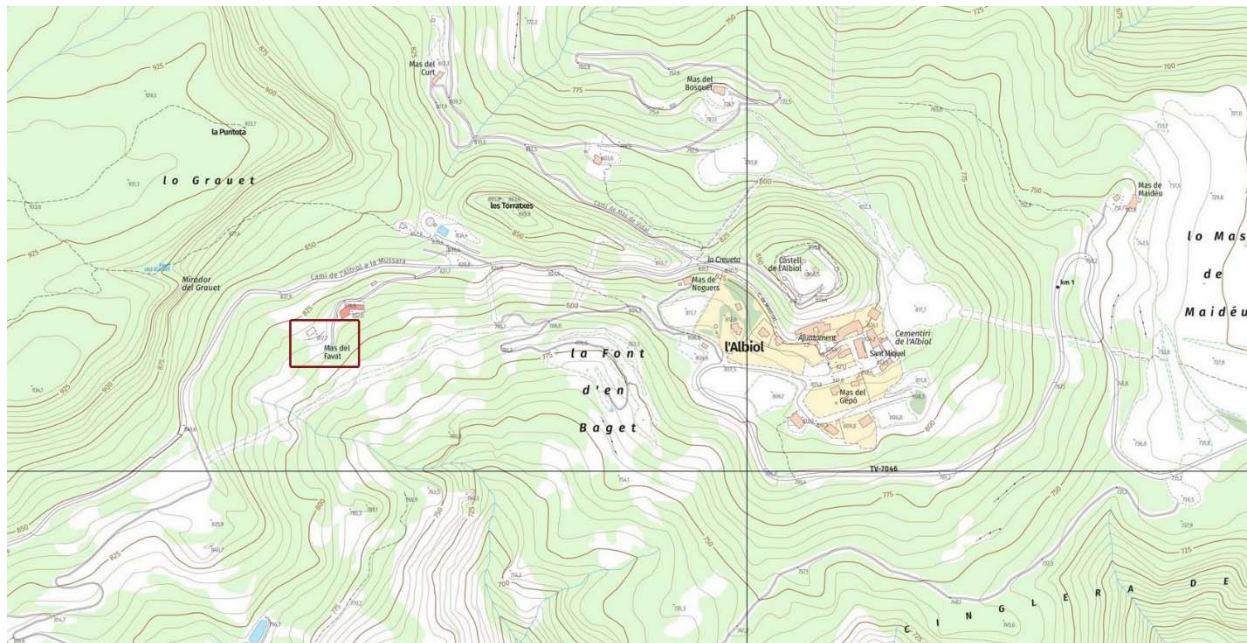
50.1 Els projectes d'actuacions específiques es conformen amb els documents següents:

- 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.

MJ 3. Informació de la finca i la masia

MJ 3.1. Situació

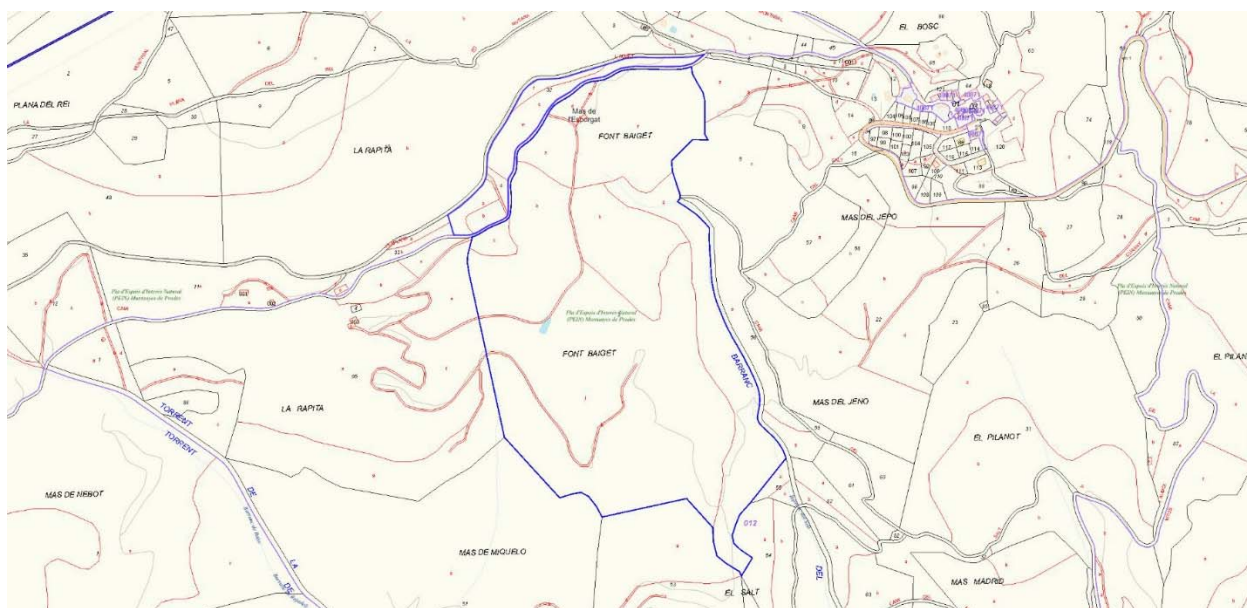
La finca objecte de l'actuació està situada a uns 500 metres a l'oest de la població de l'Albiol.





MJ 3.2. Informació consultiva de la parcel·la principal del cadastre

Tota la finca està inclosa en dues referències cadastrals diferents: la 43003A012000030001SW de classe urbana que inclou l'ús de habitatge i magatzem, i la 43003A012000030000AQ que inclou diversos usos: pineda fustera, baixa muntanya, improductiu, 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

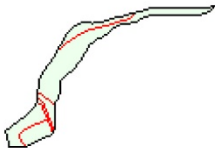
Referencia catastral
43003A001000320000AG

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 seco	03	2.585
c	I- Improductivo	00	412
d	MB Monte bajo	00	1.245
e	C- Labor o Labradío seco	03	13.123
f	MM Pinar maderable	01	2.503

MJ 3.3. 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



Foto 06. Vista panoràmica des de façana nord



Foto 07. Vista interior panoràmica.

MJ 4. Recerca històrica

(Segons memòria de l'intervenció arqueològica al mas del Favat de EOS arqueologia)

A nivell documental no es coneixen referències al Mas del Favat que siguin anteriors al segle XVIII (MANENT 2000, 24). El primer esment en el registre arxivístic que hem pogut localitzar data de l'any 1780. En aquell moment el mas era conegut com el Mas Nou i hi vivien els cònjuges Josep Masdéu i Rosa Pàmies Salvat. J. M. Pasqual, en el seu llibre sobre els masos de l'Albiol, recull una referència d'arxiu que podria fer esment al mas (PASQUAL 2023, 96). Segons ell, l'habitatge s'hauria pogut bastir abans de l'any 1728. En aquella data Josep Prats tenia una casa de pagès amb 20 jornals de terra situada a la partida del Grauet, a l'est de la hisenda del Pallejà, i que feia uns anys havia comprat a un Masdéu de la Selva (AHT, notari Bernat Punyet, la Selva, 27-9-1723). Segons l'autor, aquesta casa podria identificar-se amb el Mas Nou.

La família Masdéu es documenta vinculada a l'heretat del mas des de finals del segle XVIII fins ben entrat el segle XX (Figura 16). Els primers cònjuges esmentats com a habitants del Mas Nou són Rosa Pàmies i Josep Masdéu, dels quals coneixem dos fills, Pere (nascut el 1780) i Mariagna, nascuda dos anys més tard. Pere Masdéu Pàmies es casà l'any 1808 amb Teresa Roig Magrané, de casa Giment, un mas ubicat a la partida de la Vall de Joan Roig, al Samuntà. La parella tingué set fills: Maria, Pere (que morí infant), Teresa, Francisca (que degué morir jove), Francisca (que casà amb Josep Maydéu), Andreu i Antònia, casada al Mas de Mastaca, al Samuntà. L'hereu que es farà càrrec de les propietats de la família serà el fill Andreu, que serà emperò conegut i reconegut per la seva família com a Josep. En un amillament de 1863, aquest Josep Masdéu Roig declarà dues propietats a la partida del Salt i dues a Mas de Baget, conreades de vinya, olivera i avellaner. La principal finca però, era la del Mas Nou que constava de terres de regadiu, secà, bosc, garriga i diverses extensions de terra erma. A més hi figurava una casa i, dins la riquesa ramadera, es reconeixia un bou i una «cabaña mayor» sense especificar quin tipus d'animals l'integraven.

En aquest moment de mitjan segle XIX, és quan comença a aparèixer en la documentació el renom de Favat. El primer esment l'hem localitzat en la partida de bateig de Pau, el segon fill de Josep Masdéu Roig i Úrsula Garcia (Figura 15), datada de l'any 1852. En l'amillament de 1863, Josep Masdéu Roig hi figura acompanyat de l'àlies Favat, tot i que la finca és referida com a Masnou. Al llarg de la dècada dels 50 i els 60 del segle XIX la denominació Manou o Mas Nou és substituït per Mas del Favat. Ignorem quin en fou l'origen però sembla associat a la persona de Josep Masdéu Roig. Segons el Diccionari Alcover-Moll, el terme favat significa: «Tacat de clapes rodonesques, a manera de faves; cast. moteado. Es diu especialment de les aus i de les cabres» però també «Terreny on s'han fet faves alguns anys seguits». Ignorem el desllorigador de l'origen del renom però és clar que aquest es consolida i fixa en aquest moment.

D'aquests anys de la segona meitat del segle XIX tenim constància de mitgers o jornalers que habitaven al mas juntament amb la família. L'any 1866 moria de manera «casi repentina» al Mas de Favat, Maria Joanpere, natural de la Mussara, que juntament amb el seu espòs Francesc Rius, eren «vehints en lo Mas de Favat». Només cinc dies després moria Rosa Masdéu Garcia, filla de Josep i Úrsula, de tan sols cinc anys d'edat. L'any 1877 també es tenen referenciats dos mitgers més, Joan Gatell i Magdalena Prats (PASQUAL 2023, 96). Josep Masdéu Roig i la seva esposa Úrsula Garcia tingueren vuit fills: Pere,

conegut com a Josep, Pau, Miquel, Joan, Rosa (que no arribà a l'edat adulta), Antònia, Pere i Manel, conegut com a Francesc. El fill gran Pere/ Josep fou nomenat hereu universal en el testament dictat l'any 1899 pel seu pare Josep Masdéu Roig, «habitante en el manso del Favat».

Segons J. M. Pasqual, el 1877 hi convivia tres matrimonis d'una mateixa família al Mas del Favat: els avis, l'hereu i sa muller, a més d'uns mitgers o jornalers (Joan Gatell i Magdalena Prats) essent un mínim de dotze persones. Passades dues dècades, vers l'any 1891, tres generacions hi seguien habitant a diari. En aquesta dècada, tres cabalers Favats (Masdèu Garcia) es casaren amb tres filles de ca Miqueló (Prats Fuguet) passant a treballar allí tot adoptant l'antropònim familiar de les mullers (PASQUAL 2023, 96-97). El fill gran de Pere Masdèu Roig, Josep Masdèu Garcia esposà l'any 1874 la seva cosina, Rosa Maydèu Masdèu, després d'haver obtingut una dispensa papal per segon grau de consanguinitat. La parella tingué els següents fills: Josep, Carme, Antoni, Miquel, Mercè i Miquel. Els tres darrers no assoliren l'adulthood. Cap a l'any 1901 hi seguien habitant els avis de la casa, Josep Masdèu Roig i Úrsula Garcia, tot convivint amb unes altres nou o deu persones, inclosos alguns mossos. El mas seguiria en actiu pràcticament fins mitjan segle XX, vivint-hi els descendents dels propis titulars.

En la distribució de l'herència, la pubilla del mas Favat, Carme Masdèu Maydèu, aconseguí la masia paterna. En aquell moment es trobava mullerada amb Josep Foguet Masdèu, del veí Mas de l'Esporgat. Per altra banda, l'hereu, Josep Masdèu Maydèu, conegut com el Garriguet, i casat amb Marina Cavallé Cavallé, rebé una heretat aliena, la del Salt (PASQUAL 2023, 97).

Segons la memòria oral, l'edifici s'abandonà en els anys de la postguerra, a causa de les incursions de la colla dels Patacons i altres maquis. El grup de resistents dels Patacons prengueren aquest nom del Ramon Roig Recasens (el Patacó) originari del Mas Patacó, als afores de Mont-rà. La partida dels Patacons es formà a finals de l'any 1939 i els primers mesos de 1940 i, encara que en algun moment van arribar a ser 20 membres, el grup s'unia i es dissolia constantment degut a la persecució de la Guàrdia Civil i a la pressió dels informants locals. Durant l'any 1946 operava també per les Muntanyes de Prades l'anomenat «grup dels Teixidors», un grup de guerrillers comandats per Pep Pastor (Josep Oriol Tost, que fou alcalde de la CNT a Almorós i que havia format part del grup dels Patacons fins l'any 1941). L'encàrrec que tenien era el de recollir armament d'antics combatents republicans. A aquest grup se li atribueix l'assalt, el 9 de maig de 1946, al mas de Flassada de l'Albiol, on s'apoderaren de 25.000 pessetes (MARTÍNEZ GARCIA 2014, 23-24). Fos quin fos l'impacte real del maquis sobre el Mas del Favat i els seus habitants, el cert és que el fenomen del despoblament rural i l'èxode a nuclis de població més grans i amb més serveis degué ser el principal factor per explicar l'abandonament dels masos de l'Albiol i el seu decreixement demogràfic. El gruix de població emigrada es dirigí a les poblacions de la Selva i Alcover.

Pel que fa al final del Mas del Favat, sense una família que l'habités i el mantingués, començà el seu procés de degradació imparable. El 12 de juliol de 1956 es realitzà la venda de la finca per part de Carme Masdèu Maydèu a Josep Grau Barebrà i Josep Aubia Boira, veïns del Morell. La part venuda, però, fou una segregació de la finca original, ja que Carme Masdèu en retingué una part, amb d'una extensió de 7 hectàrees, a tocar del camí de l'Albiol a Vilaplana i amb la Font del Roquer a dintre.



Imatge antiga del mas del favat vist des del sudoest

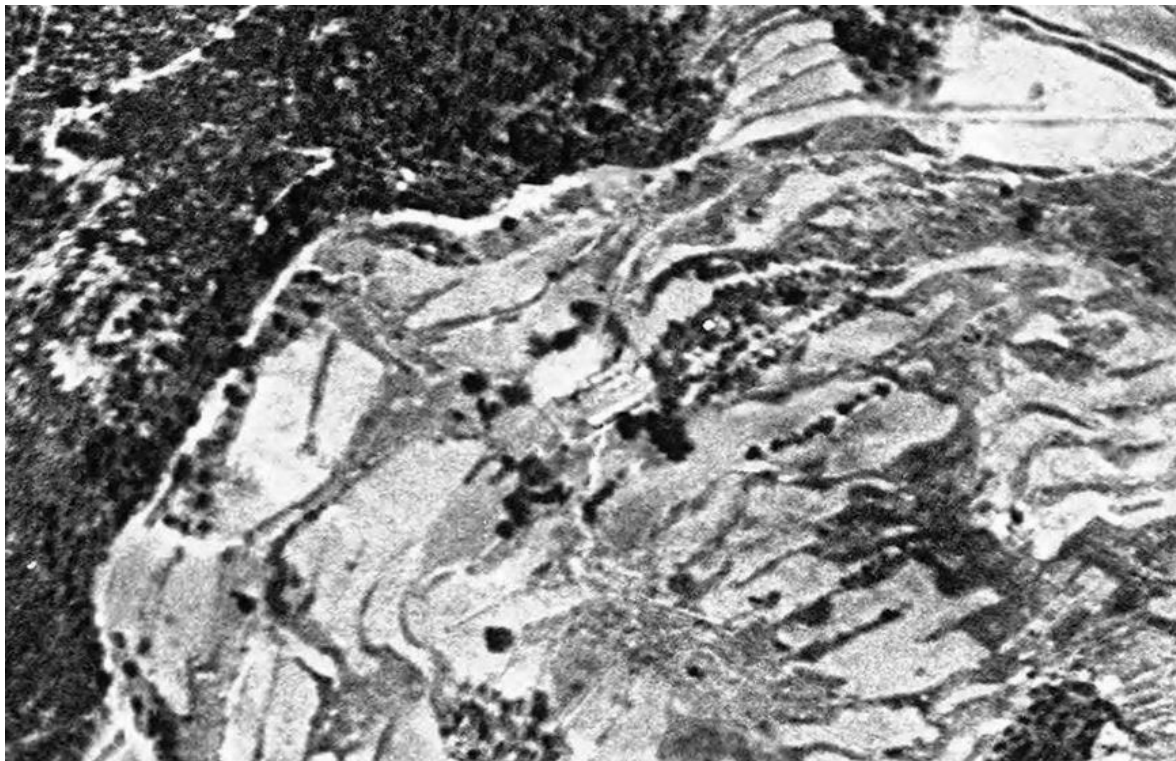


Imatge antiga (1927) del mas del favat vist des de l'oest

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

MJ 4.1 Evolució del mas del Favat:

1956:



1991:



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

2000:



2009:

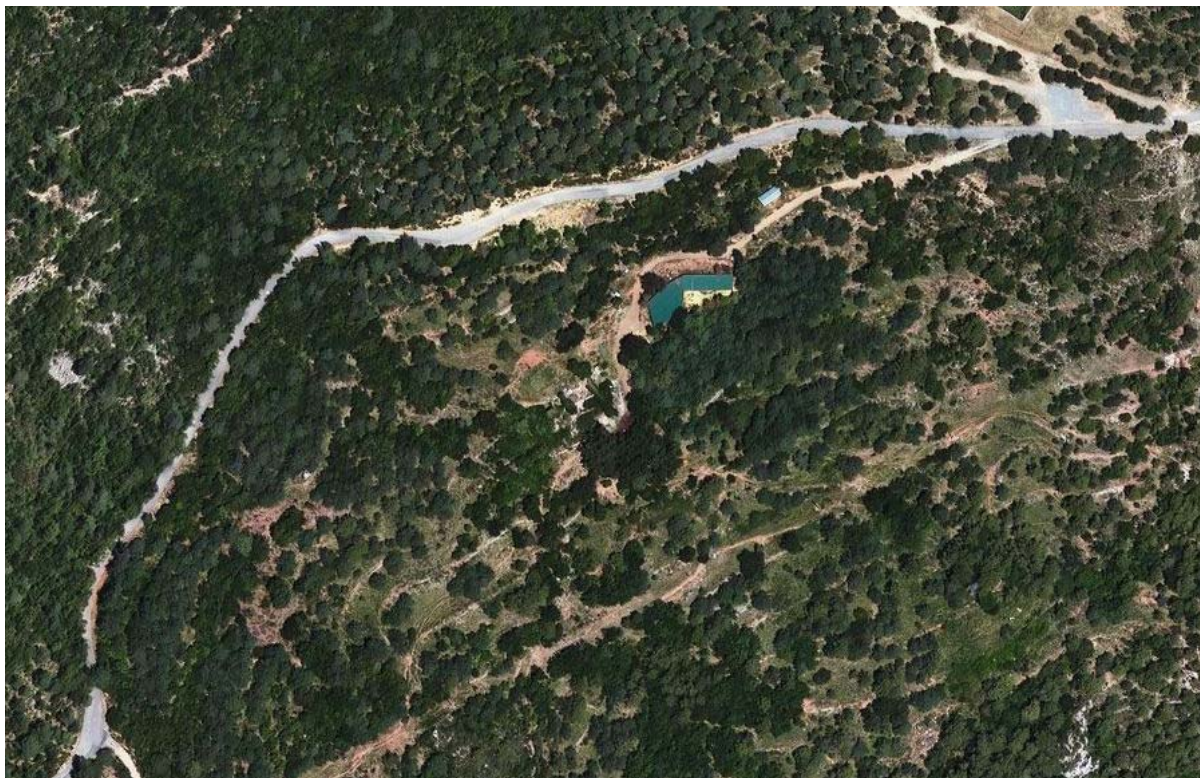


Rubén Ruberte Casanova / **DE MANS A TERRA** / info@demansaterra.cat

2014:



2020:



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

MJ 5. Estat actual

MJ 5.1 Descripció de la finca i el mas

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 el mas, 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.

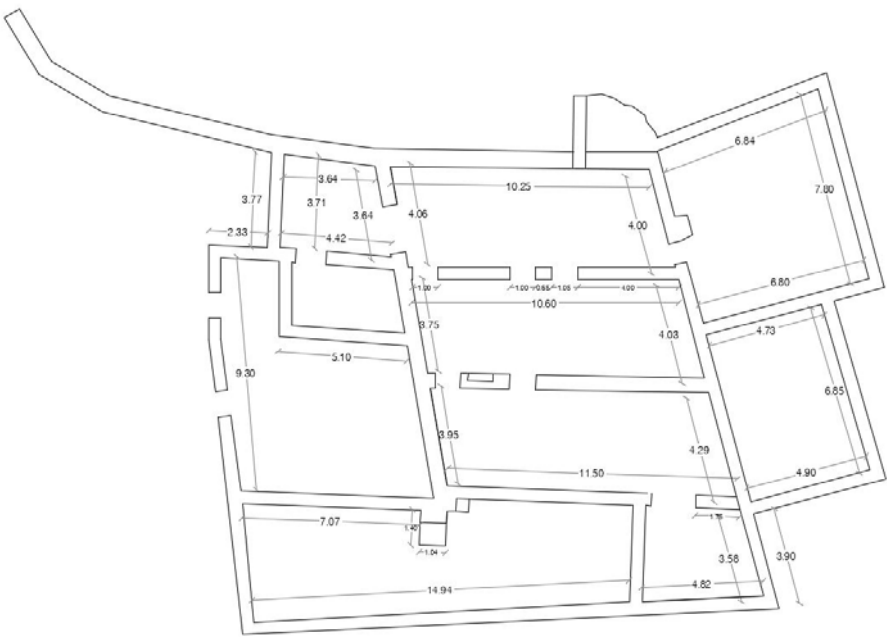


Plànol topogràfic

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

El Mas del Favat està format per un cos principal de diferents alçades que s'adapten al terreny en el seu descens cap al sud-est.

L'alçada màxima edificable és de 9,00 metres de cota 0 al punt més alt (el carener de la masia).



Planta estat actual. Planta baixa

En general, la parcel·la presenta un desnivell natural de baixada cap a la banda sud-est. Aquest desnivell encara conserva el testimoni de l'acció humana, les terrasses que un dia van ser terres de conreu i els murs de pedra seca que les delimiten. Arran de la masia trobem un mur que marca el perímetre del corral i una era situada a la mateixa cota que la planta 2 del projecte.

MJ 5.2 Superfícies i volums estat actual

Localitzada al polígon 12, parcel·la 3 amb referència cadastral 43003A012000030001SW del municipi de l'Albiol (Tarragona). Situat en una finca de 327.038 m², el conjunt arquitectònic té una superfície de ocupació de 371,64 m² segons l'aixecament in situ.

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES					
	Superfície		Alçada		Volum
PB	138,62	m ²	3	m	415,86 m ³
P1	186,3	m ²	3	m	558,90 m ³
P2	59,96	m ²	2,7	m	161,89 m ³
TOTAL	384,88	m ²			1136,65 m ³

MJ 6. Justificació jurídica

El present Projecte d'actuacions específiques s'empara en l'article 47.3 a) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme en relació a la disposició transitòria 15.1 del mateix TRLU que determina:

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA QUINZENA

Autorització de la rehabilitació o la reconstrucció de masies, cases rurals o altres edificacions situades en sòl no urbanitzable en absència de catàleg, i ampliació d'edificacions i activitats en sòl no urbanitzable

1. Als efectes del que estableixen els articles 47.3 i 50.2, mentre el planejament general o un pla especial d'iniciativa pública no contingui la catalogació de les construccions situades en sòl no urbanitzable del terme municipal, per a regular-ne la reconstrucció o la rehabilitació, es poden autoritzar aquestes actuacions per mitjà del procediment que estableix l'article 48, amb vista a destinar-les a algun dels usos admesos, inclòs l'hotel·ler. La documentació, en aquest cas, ha d'incloure una justificació específica de les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques o socials que determinen la preservació i la recuperació de l'edificació o, si s'escau, de l'impacte ambiental o de la necessitat d'integració en el paisatge.

El present projecte conté les determinacions que li són pròpies d'acord amb la seva naturalesa i la seva finalitat, justificant les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques o socials que determinen la preservació i la recuperació de l'edificació, tant en el propi PAE com en l'Estudi d'impacte i integració paisatgística associat, de conformitat amb l'article 48 del Decret Legislatiu 1/2010, i la documentació determinada en l'article 50 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Marc legal:

- Text refós de la Llei d'urbanisme², aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.
 - Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del TRLU (Llei 3/2012)
 - Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística
- Entrada en vigor: 4 de juny de 2014.
- Deroga pel que fa al SNU els articles 23.1.b) i c); 47.3, 47.4, 48.2, 49.3, 50.5, 52.3, 53, 54, 55.5, 56, 57, 58 i 62 del Decret 305/2006
 - S'aplica en els procediments iniciats a partir de la seva entrada en vigor.
 - Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova pel Reglament de la Llei d'urbanisme (els articles vigents)

L'actuació cas d'estudi es centra en el tipus d'actuació en Sòl No Urbanitzable³ descrita en l'article 47.3 Masies i altres edificacions rurals.

Rehabilitació i reconstrucció de masies i altres construccions

² D'ara en endavant, TRLU

³ D'ara en endavant, SNU

Article 47.3 TRLU

- a) Masies i cases rurals que calgui preservar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials
- b) Altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques
- c) Construccions en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu

Les masies, cases rurals i altres construccions en SNU es poden destinar als usos següents:

- Habitatge familiar (només en les masies i cases rurals)
- Establiment hotel·ler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament
- Establiment de turisme rural
- Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració
- Equipaments o serveis comunitaris

Marc legal de la tramitació del projecte d'actuació específica per a Masies, cases rurals i altres edificacions rurals sense catàleg de Masies. ART. 48 TRLU (art.47-56 Decret 64/2014)

Tramitació

- Sol·licitud a presentar davant l'ajuntament amb la documentació preceptiva (art.50 Decret 64/2014)
- Informació pública (art.51 Decret 64/2014) pel termini d'un mes: amb la publicació de l'anunci al BOP i a la seu electrònica.
- Informes organismes sectorials (art.52 Decret 64/2014)

o Dept. Cultura: si afecta restes arqueològiques d'interès declarat.

o Dept. competent en matèria d'agricultura i ramaderia: sobre els efectes i les repercussions de l'actuació sobre el funcionament de les activitats agràries existents o sobre la necessitat de l'actuació.

o Adm. Hidràulica

o Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya

o Altres exigits per la legislació sectorial (ex. Direcció General de Turisme, Direcció General de Carreteres).

o Dept. competent en matèria de medi ambient en els casos següents:

- Equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans (Art.47.4.b) TRLU)
- Instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics (art.47.4.d) TRLU)
- Estacions de servei (art.47.6.c) TRLU)
- Actuacions relatives a projectes sotmesos a Declaració d'Impacte Ambiental.

MJ 7. Planejament vigent: Descripció i adequació

A continuació es presenten els planejaments i normatives que afecten el projecte, i la justificació d'adequació del projecte a aquests. El sòl inclòs en l'àmbit del Projecte d'actuacions específiques està regulat pels planejaments següents:

MJ 7.1. Planejaments territorials

MJ 7.1.1 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.

TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME

TÍTOL SEGON. Del règim urbanístic del sòl

CAPÍTOL I. Règim urbanístic i classificació del sòl

Article 47. Règim d'ús del sòl no urbanitzable

1. Els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per aquesta Llei, per la legislació sectorial, pel planejament urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.

2. Es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable.

El projecte no presenta parcel·lacions

3. És permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50 i 51:

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

El present projecte s'empara en aquest apartat, entenent les raons arquitectòniques, històriques, ambientals i socials, tal com s'ha justificat en la introducció de l'aparat MJ6 justificació jurídica.

b) Reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.

c) Rehabilitar les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

3 bis. Les construccions a què fa referència l'apartat 3 han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg que estableix l'article 50.2, amb vista a destinar-les a habitatge familiar; a un establiment hotelier amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament; a un establiment de turisme rural; a activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració; a equipaments, o a serveis comunitaris. Tanmateix, per a poder-les destinar a establiment hotelier ha d'ésser previst expressament en el dit catàleg, el qual pot establir un límit en el nombre de places. Les construccions a què fa referència l'apartat 3.b i c en cap cas es poden reconstruir i rehabilitar amb vista a destinar-les a l'ús d'habitatge familiar. En tots els casos, els usos de les construccions a què fa referència aquest apartat han d'ésser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu.

El present projecte es realitza atès que no existeix catàleg de masies, però si inventari de patrimoni al municipi, en el que ja visualitza el caràcter d'habitatge familiar existent i d'ús agrari.

4. El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic:

- a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.
- b) Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
- c) Les infraestructures d'accessibilitat.
- d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

5. L'autorització de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'apartat 4 ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic. Així mateix, les actuacions que s'autoritzin no han de disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl ni han d'afectar de manera negativa la connectivitat territorial.

6. En sòl no urbanitzable, ultra les actuacions d'interès públic a què es refereix l'apartat 4, només es poden admetre com a noves construccions, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable:

- a) Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives, s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.
- b) Les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació a què fa referència la lletra a.
- c) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.

d) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.

e) Les construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tots els casos la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

f) Les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural.

g) Les construccions destinades a l'ampliació dels usos hotelers autoritzats en les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 3, que exigeixen la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

7. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en tots els casos la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades, i comporta per a la persona propietària els deures següents:

a) Costejar i executar les obres i els treballs necessaris per conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalment exigible o per restaurar aquest estat, en els termes previstos en la normativa que sigui aplicable.

b) Costejar i, si s'escau, executar les 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.

c) Costejar i, si s'escau, executar les obres o instal·lacions necessàries per donar compliment a la resta de condicions que exigeixi el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte, respecte a l'obtenció de subministraments, assoliment de nivells de sanejament adequats o altres serveis.

d) Costejar i, si s'escau, executar les mesures correctores que determini el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte per tal d'evitar la fragmentació d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries, minorar els efectes de les edificacions i llurs usos, accessos i serveis sobre la qualitat del paisatge, o per altres finalitats justificades.

8. L'autorització de les obres i els usos en els casos regulats pels articles 48, 49 i 50 està subjecta, prèviament a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment que estableixen els dits preceptes.

8 bis. L'habitatge d'ús turístic és compatible amb l'ús d'habitatge familiar legalment implantat.

9. El sòl no urbanitzable no pot ésser dedicat a usos que, atenent els valors que el pla d'ordenació urbanística municipal protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.

Article 48. Procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no Urbanitzable

1. Els projectes de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'article 47.4, si no estan incloses en un pla especial urbanístic, han d'ésser sotmesos a informació pública per l'ajuntament, per un termini d'un mes. Tant el projecte d'aquestes actuacions com, si s'escau, el pla especial urbanístic formulat per acomplir-les han d'incloure la documentació següent:

- a) Una justificació específica de la finalitat del projecte i de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament urbanístic i sectorial.
- b) Un estudi d'impacte paisatgístic.
- c) Un estudi arqueològic i un informe del Departament competent en matèria de cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.
- d) Un informe del Departament competent en matèria d'agricultura si no és comprès en un pla sectorial agrari.
- e) Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent, o masses d'aigua en mal estat o en risc d'estar-ho.
- f) Un informe de l'Institut Geològic de Catalunya, si l'actuació afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.
- g) Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial.

2. L'aprovació prèvia dels projectes a què es refereix l'apartat 1 correspon a l'ajuntament i l'aprovació definitiva correspon a la comissió territorial d'urbanisme que pertorqui, que l'ha d'adoptar en el termini de tres mesos des que se li presenta l'expedient complet. En tots els casos, la resolució ha de fixar les mesures correctores aplicables a fi d'evitar la degradació i la fragmentació d'espais agraris i de minorar els efectes de les edificacions, de llurs usos i accessos i dels serveis i les infraestructures associats sobre la qualitat del paisatge, i també les condicions de caràcter urbanístic que calgui, el compliment de les quals s'ha de garantir adequadament. El projecte es pot denegar, si escau, pels motius que estableixen els apartats 3 i 4 de l'article 87. L'avaluació d'impacte ambiental es tramita d'acord amb la legislació sectorial específica, quan és preceptiva.

3. L'aprovació definitiva dels projectes d'actuacions específiques d'interès públic no incloses en un pla especial urbanístic és un requisit per a poder tramitar les llicències o autoritzacions municipals relatives a l'actuació, que tanmateix poden ésser tramitades simultàniament, condicionades sempre a l'aprovació del projecte. Això no obstant, es poden establir per reglament els supòsits en què, atesa l'escassa entitat de les obres o de la superfície de sòl afectada per l'actuació, no és exigible l'aprovació del projecte. En aquests supòsits, per a atorgar les llicències o autoritzacions municipals corresponents es requereix l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme que pertorqui.

El present PAE, el qual inclou l'estudi d'impacte paisatgístic, i sol·licita a l'administració pertinent la demanda dels informes sectorials pertinents, justifica aquest apartat.

Article 49. Procediment per a l'aprovació de determinats projectes de noves activitats i construccions en sòl no Urbanitzable

1. Les determinacions de l'article 48 s'apliquen també a les actuacions següents en sòl no urbanitzable:

- a) Els projectes d'activitats i de construccions directament vinculades a l'explotació de recursos naturals.
- b) Els projectes de noves construccions a què fa referència l'article 47.6.b, destinades a habitatge familiar o a allotjament de treballadors temporers i als projectes a què fa referència l'apartat 2 en tots els casos en què incorporin aquests usos. En qualsevol cas, aquests usos han d'estar directament i justificadament associats a l'explotació rústica de què es tracti, i les construccions han de constituir un conjunt integrat, adequat al medi rural.
- c) L'obertura o la recuperació de vies d'accés, camins i dreceres, en el cas que la recuperació no estigui integrada en un projecte d'actuació admesa en aquesta classe de sòl, tramitat d'acord amb la legislació sectorial.
- d) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
- e) Les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural.
- f) Qualsevol altra actuació que afecti restes arqueològiques d'interès declarat, aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent, jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.

2. Els projectes de noves construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o, en general, rústica, si superen els l·lindars que estableixen el planejament territorial i l'urbanístic, llevat del supòsit de l'incís final de l'apartat 3, s'han de sotmetre a l'informe de la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui, que l'ha d'emetre en el termini de dos mesos a partir que disposi de l'expedient. Aquest informe s'ha de referir als aspectes de legalitat dels projectes i a l'estudi d'impacte i integració paisatgística de la nova construcció que el promotor del projecte ha de presentar. La llicència només es pot atorgar si el dit informe és favorable i, si escau, ha de fixar les mesures correctores i les condicions de caràcter urbanístic a què fa referència l'article 48.2.

3. En el cas de projectes que comportin l'establiment o l'ampliació d'activitats ramaderes, s'han de sotmetre a informació pública per un termini de vint dies i a l'informe del departament competent en matèria de ramaderia relatiu al compliment dels requisits de distàncies establerts per la normativa sobre ordenació ramadera. La llicència corresponent només es pot atorgar si aquest informe és favorable. En el cas que aquests projectes superin els l·lindars a què fa referència l'apartat 2, aquest informe i el projecte tramitat s'han d'aportar conjuntament amb la sol·licitud de l'informe corresponent de la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui. Tanmateix, els projectes relatius a activitats ramaderes preexistents que, sense incrementar la capacitat productiva de les instal·lacions, només comporten obres per a adaptar aquestes instal·lacions a les exigències derivades de la legislació aplicable en matèria de ramaderia no requereixen els informes esmentats, sinó que resten subjectes únicament a llicència municipal.

El present PAE no contempla l'ampliació de l'activitat ramadera existent, ni cap nou establiment ramader dintre de la finca.

Article 50. Reconstrucció o rehabilitació de determinades construccions en sòl no urbanitzable

1. En el procediment d'atorgament de llicències urbanístiques de projectes relatius a la reconstrucció i rehabilitació de les construccions que estableix l'article 47.3, els projectes, si són susceptibles de pertorbar el funcionament normal de les explotacions agràries de l'entorn immediat, han d'incorporar en llur memòria una anàlisi d'afeccions agràries que avaluï la incidència del projecte amb relació al funcionament de les explotacions agràries existents i sobre les eventuais mesures per a compatibilitzar-lo amb aquestes explotacions. L'ajuntament ha de sol·licitar un informe al departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia sobre les afeccions agràries. L'anàlisi sobre les afeccions agràries i l'informe del departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia no són preceptius en el cas que aquests projectes només comportin obres de conservació, d'adequació o de millorament i es mantingui l'ús existent admès per l'ordenament urbanístic.

2. El planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en un catàleg específic les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justificar les raons que en determinen la preservació o, si s'escau, la recuperació d'acord amb el que estableix l'article 47.3. Els criteris paisatgístics que determinen la inclusió de les masies i les cases rurals en el catàleg s'han d'adequar a les determinacions que, si escau, estableix el planejament urbanístic o sectorial per a la protecció i el millorament del paisatge.

3. La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió horitzontal, amb les limitacions que estableixi el planejament urbanístic i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat. En el supòsit de l'article 47.3.c, la rehabilitació de la construcció afectada pot comportar la reducció del volum preexistent si això és necessari per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

Entenent que no existeix catàleg de masies, es presenta l'actual PAE per a donar-li compliment.

Article 51. Directrius per a les llicències d'edificació en sòl no urbanitzable

1. Els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparents de les edificacions en sòl no urbanitzable han d'ésser els propis de l'àmbit territorial on siguin emplaçats. El planejament territorial i el planejament urbanístic han d'establir els criteris o les condicions necessaris per fer efectiva aquesta directriu.

2. Les llicències municipals per a l'edificació en sòl no urbanitzable han de fixar les condicions especials que s'han d'adoptar, a càrrec de les persones interessades, per a l'obtenció dels subministraments necessaris i l'assoliment dels nivells de sanejament adequats, amb les degudes garanties de seguretat, salubritat i no-contaminació que tinguin en compte els riscos geològics, naturals i tecnològics. En tot cas, s'aplica a aquestes condicions d'edificació el que estableix per a les edificacions en sòl urbà l'article 41.3.

MJ 7.1.2 Reglament de la Llei d'urbanisme

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

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**

46.1 Els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per la legislació sectorial i urbanística, pel planejament territorial i urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.

46.2 En sòl no urbanitzable, a més de la utilització d'acord amb la seva naturalesa rústica, només es poden admetre els usos, construccions i obres previstos en la Llei d'urbanisme, respectant en tot cas les incompatibilitats i determinacions de la legislació sectorial i del planejament territorial i urbanístic.

46.3 A més dels requisits específics exigits per la Llei d'urbanisme i per aquest Reglament per a cada un dels usos i construccions admesos per la Llei d'urbanisme, llur autorització requereix, en tots els casos:

- a) Que l'àmbit d'actuació no estigui sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic.*
- b) Que les actuacions no disminueixin de manera significativa la permeabilitat o l'estabilitat del sòl ni afectin de manera negativa la connectivitat territorial dels sistemes naturals o dels sistemes urbans.*
- c) Que no es tracti d'actuacions que, atenent els valors que el pla d'ordenació urbanística municipal protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.*
- d) Que es garanteixi la preservació del sòl no urbanitzable respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.*

46.4 Els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable per al qual s'autoritzi la implantació dels usos, construccions i obres admesos per la Llei d'urbanisme tenen el deure de costejar i d'executar les obres i actuacions necessàries per donar compliment a les mesures correctores que s'estableixin en el pla especial urbanístic o en l'aprovació del projecte, així com el deure de complir les condicions de caràcter urbanístic que estableixi la llicència municipal, d'acord amb el què disposa l'article 59 d'aquest Reglament.

El present Projecte d'Actuacions Específiques justifica el compliment d'aquest article.

Article 47. Actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable

47.1 Són actuacions específiques d'interès públic admissibles en sòl no urbanitzable, d'acord amb el que disposi el planejament territorial i urbanístic:

- a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.
- b) Els equipaments i serveis comunitaris que estiguin vinculats funcionalment al medi rural o que, per llurs dimensions o requeriments funcionals, no sigui adequat que s'integrin en la trama urbana.
- c) Les infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions.
- d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, la gestió de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

47.2 Les actuacions específiques d'interès públic s'han d'implantar sobre la superfície de sòl que requereixi la seva funcionalitat, la qual serà susceptible de segregació sempre que no doni lloc a una resta de finca matriu inferior a la unitat mínima de conreu o forestal.

47.3 Per a la implantació de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'apartat anterior cal que, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, o bé s'aprovi un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de les indicades actuacions, o bé s'aprovi el corresponent projecte d'acord amb el procediment previst en l'article 48 de la Llei d'urbanisme i en l'article 57 d'aquest Reglament. L'aprovació d'un pla especial urbanístic és preceptiva en els casos següents:

- a) Quan el planejament urbanístic general ho exigeixi.
- b) Quan es tracti de la implantació d'un sistema urbanístic general no previst pel planejament urbanístic general.
- c) Quan es tracti de la implantació d'una de les infraestructures previstes en l'article 67.1.e) de la Llei d'urbanisme, que afecti més d'un municipi o diverses classes de sòl, sens perjudici del què estableix la legislació sectorial.

47.4 En els casos en què no és preceptiva l'aprovació d'un pla especial urbanístic, correspon a la persona interessada l'opció entre promoure l'aprovació d'aquest pla o l'aprovació del projecte corresponent d'acord amb el procediment previst a l'article 48 de la Llei d'urbanisme.

El present Projecte d'Actuacions Específiques justifica el compliment d'aquest article.

Article 48. Construccions i instal·lacions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal

48.1 Als efectes del que estableix l'article 47.6.a) de la Llei d'urbanisme, es consideren construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal:

- a) Les construccions o instal·lacions destinades específicament a la cria d'animals o bé al conreu d'espècies vegetals.

b) Les construccions destinades a la guarda de la maquinària i demés estris al servei de les activitats forestals, de cria d'animals o de conreu d'espècies vegetals.

c) Les construccions destinades a l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasat i la transformació de productes, així com les destinades a la prestació de serveis, sempre que els esmentats productes i serveis s'hagin originat o tinguin com a destinació, respectivament i exclusivament, una unitat d'explotació agrícola o ramadera o un conjunt d'unitats d'explotació, integrades sota una direcció empresarial comuna i sempre que els terrenys objecte de la construcció formin part de l'esmentada unitat d'explotació o de l'esmentat conjunt.

d) Les construccions destinades a l'emmagatzematge, conservació i prestació de serveis propis dels centres de jardineria, sempre que en la finca es desenvolupin les activitats de conreu o viver d'espècies vegetals.

No es preveu cap construcció destinada a una activitat agrícola, ramadera o forestal, més enllà del cobert ramader ja existent.

Article 49. Activitats d'explotació de recursos naturals i construccions i instal·lacions vinculades

49.1 Als efectes del què estableix l'article 47.6.a) de la Llei d'urbanisme, es consideren activitats d'explotació dels recursos naturals les activitats extractives i aquelles altres activitats d'utilització del sòl, diferents de les agrícoles, forestals o ramaderes, que comportin canvis en la configuració natural dels terrenys.

49.2 Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives, s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.

El present Projecte no considera cap activitat extractiva.

Article 55. Reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals

55.1 En sòl no urbanitzable s'admet la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals, per destinar-les a habitatge familiar, a establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure i de restauració, sempre i quan aquestes masies o cases rurals hagin estat incloses per part del planejament urbanístic general o especial en el catàleg previst per la Llei d'urbanisme a aquests efectes. Les masies o cases rurals també es poden destinar a establiment hotel·ler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, si ho preveu expressament el catàleg, el qual pot establir un límit del nombre de places.

55.2 El planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en el catàleg a què es refereix l'apartat anterior les masies i cases rurals que són susceptibles de reconstrucció o rehabilitació per destinar-les als usos previstos en l'apartat anterior, i ha de justificar les raons arquitectòniques, paisatgístiques o socials que fonamenten llur preservació o recuperació. Aquests plans també poden preveure, si així ho justifiquen les característiques concurrents i sempre que es garanteixin les necessitats d'accessibilitat, que la superfície de sòl vinculada a la masia o casa rural susceptible de segregació sigui inferior a la unitat mínima

de conreu o forestal, sense que, en cap cas, aquesta segregació pugui donar lloc a una resta de finca matriu inferior a aquestes unitats mínimes.

55.3 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 necessitat derivades del desenvolupament dels usos admesos.

55.4 Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió horitzontal, amb les limitacions que estableixi el planejament urbanístic i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

El present PAE justifica el compliment d'aquest article. El projecte de reconstrucció no excedeix el volum original.

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

59.1 Els plans especials urbanístics i les resolucions per les quals s'aprovi la implantació d'actuacions en sòl no urbanitzable han de fixar les mesures correctores aplicables a fi d'evitar la degradació i la fragmentació d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries, i a fi de minorar els efectes de les edificacions, de llurs usos i accessos i dels serveis i les infraestructures associats sobre la qualitat del paisatge, i també han de fixar les condicions de caràcter urbanístic que calgui.

59.2 En les resolucions indicades en el punt anterior, així com, si s'escau, en les llicències municipals per a la implantació d'usos i construccions en sòl no urbanitzable s'han de fer constar les condicions especials que s'han d'adoptar, a càrrec de les persones interessades, per a l'obtenció dels subministraments necessaris i l'assoliment dels nivells de sanejament adequats, amb les degudes garanties de seguretat, salubritat i no contaminació que tinguin en compte els riscos geològics, naturals i tecnològics.

59.3 Les resolucions per les quals s'aprovi o autoritzi la implantació d'actuacions en sòl no urbanitzable poden subjectar el desenvolupament d'aquestes actuacions a un termini temporal, sempre que estigui justificat per les característiques de l'actuació, transcorregut el qual s'ha de produir, a càrrec de la persona interessada, el desmantellament de la instal·lació o construcció i la restitució del sòl al seu estat originari.

59.4 Quan l'actuació no és promoguda per una administració pública, per a garantir adequadament el compliment de les mesures correctores i de les condicions de caràcter urbanístic o temporal que s'imposin s'ha de prestar fiança per la quantia que s'estableixi en l'acord d'atorgament de la llicència. Aquesta garantia no pot excedir del pressupost estimat per a l'adopció de les mesures i condicions imposades.

La constitució de la garantia davant l'ajuntament i la presentació del projecte d'execució són condicions de compliment inexcusable per a l'inici de l'execució de les obres, cas de ser autoritzat el projecte i una vegada atorgada la llicència municipal.

59.5 Les condicions que estableixin les llicències d'acord amb els apartats 2 i 3 d'aquest article, o d'acord amb l'article 60 d'aquest Reglament, es poden fer constar en el Registre de la propietat d'acord amb la legislació hipotecària.

El present PAE vol donar compliment a aquest apartat.

Article 60. Condicions d'edificació en sòl no urbanitzable

Les llicències d'edificació en sòl no urbanitzable poden establir les condicions necessàries per garantir que els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparents de les edificacions en sòl no urbanitzable siguin coherents formalment amb el caràcter de l'àmbit territorial on siguin emplaçats, d'acord, si s'escau, amb els criteris establerts en aquest sentit pel planejament territorial i el planejament urbanístic.

El present PAE vol donar compliment a aquest apartat.

MJ 7.1.3 Planejament municipal

Segons planejament Municipal, i informe de qualificació urbanística:

Normativa d'aplicació

1. Normes subsidiàries de planejament municipal de l'ajuntament de l'Albiol, aprovació definitiva en data 27 de setembre de 1995. Verificat el Text Refós el dia 17 de Juny de 1996 i publicat el 24 de juliol de 1996.

Normes subsidiàries⁴ 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

⁴ D'ara en endavant, NNSS.

TITOL SEGON. DISPOSICIONS COMUNS**TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS ORDENACIÓ ESPECIFICA****Art. 68. Alineacions de l'edificació**

1. Són alineacions d'edificació les precisades al Pla, que determinen els límits de la planta baixa.
2. Corn a norma general, les edificacions s'ajustaran a les alineacions realment existents en el moment d'aprovar-se aquestes Normes.

TITOL QUART. REGULACIÓ DEL SÒL URBA RESIDENCIAL**CAPITOL TERCER: CONSERVACIÓ DE L'ESTRUCTURA EDIFICATORIA****Art. 127. Condicions de la parcel·la**

1. Les existents abans de l'aprovació d'aquestes Normes.

Art. 128. Condicions de l'edificació

1. En absència de planejament especial, les obres de reforma de les edificacions existents s'ajustaran als tipus d'ordenació, condicions de l'edificació i a l'estructura edificadora realment existent en cada unitat de zona.

TITOL VUIT. ORDENACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE.**CAPITOL PRIMER: DISPOSICIONS GENERALS****Art. 140. Definició**

1. Compren els sectors del territori delimitats per aquestes Normes com àrees en les quals no es permeten els processos d'urbanització de caràcter urbà amb la finalitat d'assegurar la continuïtat de les condicions naturals i d'ús actuals la preservació dels valors paisatgístics i l'acotació dels espais en els quals se situen els emplaçaments urbans.

Art. 141. Elements de Regulació i Objectius

Els objectius de la regulació del sòl no urbanitzable són les següents:

1. Protegir aquests sols mitjanant la limitació dels desenvolupaments urbans i de l'edificació.
2. Protegir els elements naturals més destacats o que defineixen l'aspecte global del territori preservant-ne els valors ecològics i paisatgístics.
3. Establir els diversos usos i activitats que es poden permetre en cada tipus de sol no urbanitzable.

Es diferencien els tipus de sol no urbanitzable següents:

- Sòl agrícola permanent (Clau 9)
- Sòl rústic protegit (Clau 10)

Art. 142. Desenvolupament de les Normes.

1. Les determinacions que contenen les Normes sens perjudici de la seva immediata aplicació, podran ser desenvolupades mitjanant Plans Especials que podran contemplar els objectius següents:

- La protecció de conreus
- La millora del medi rural
- La protecció del paisatge i dels béns naturals i culturals.
- La protecció i millora de la vialitat rural.

2. Els Plans Especial no podran alterar les determinacions contingudes en les Normes, llevat de quan sigui per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

Art. 143. Vies urbanes

1. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals, o qualsevol altre tipus de vialitat si no està expressament prevista en aquestes Normes o en els Plans Especials que en sol no urbanitzable poden desenvolupar-les o en els Plans o Programes de l'Administració d'Agricultura.

2. Tampoc podrà modificar-se el perfil longitudinal i transversal dels camins i vies rurals sense la corresponent llicència municipal. Tota modificació de perfils haurà de tenir especial cura de les condicions paisatgístiques.

Art. 144. Parcel·lacions i Segregacions

1. Queden prohibides les parcel·lacions, divisions o segregacions de terrenys que donin lloc a qualsevol de les situacions següents:

- a) Originar superfícies inferiors a les previstes en aquestes Normes i en els documents urbanístics que les desenvolupen, o a les establertes per a activitats agràries per la legislació agrària corresponent i especialment al Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre unitats mínimes de conreus.
- b) Que no tinguin accés directe a les carreteres, camins, vies rurals i demés vialitat de domini públic.

2. Als efectes d'aplicació del que disposa l'epígraf anterior, s'estableix el següent:

- a) Es tindran les determinacions sobre vialitat reflectides en els plànols d'ordenació i en els plànols del cadastre.
- b) És preceptiva la sol·licitud de llicència municipal.

El projecte no presenta parcel·lacions

Art. 147. Habitatges no agrícoles

Els habitatges que es realitzin en sol no urbanitzable, hauran de complir les condicions següents:

1. Autorització d'acord al previst a l'article 127 per remissió del 128 del T.R. i segons el procediment previst a l'article 68 del mateix T.R.
2. S'hauran de complir les determinacions sobre prevenció de la formació de nuclis de població i les condicions previstes per a cada tipus de sol no urbanitzable.

El present PAE vol donar compliment a aquest apartat.

Art. 148. Condicions generals de les construccions

1. A fi d'aconseguir una perfecta integració de les construccions a l'entorn en el paisatge, els materials d'acabats, cobertes, incloses els acabaments, tipus de xemeneies, volades, etc., hauran de respectar les característiques de la zona en qüestió i s'evitaran les cobertes en pendents superiors a un 30% i en aquestes, els acabaments de pissarra o de qualsevol altre tipus de material que no sigui teula ceràmica, sense cap mena d'acolorit o pintat.
2. A fi que l'adequació de la finca al nou ús al qual es destina no introdueixi elements aliens i contradictoris a l'entorn on se situa, s'estableixen les següents mesures:

a) Es prohibeixen els tancaments per tanques amb materials d'obra, d'alçada superior a 0,50 m., llevat dels llindars amb vies de circulació ràpida i amb les línies de ferrocarril. En tot cas es prohibeixen les tanques opaques. Les tanques se separaran com a mínim 2 m. de l'alineació del camí i 4 m. de l'eix dels vials.

b) A la zona on existeixi arbrat, les edificacions es realitzaran de manera que es protegeixi la major part possible d'aquest, per a la qual cosa, en els plànols i memòria del projecte s'especificarà la situació de l'arbrat i les mesures preses per a la seva protecció.

En la plantació d'arbrat es prohibeixen les espècies que no pertanyin a les comunitats arbòries existents a la zona.

c) Es prohibeix la pavimentació del sòl no edificat superior a 1/8 del total de la superfície construïda. A efectes d'aquesta norma, quedaran comptabilitzades com a zona pavimentada tot tipus de porxos i les piscines.

El present PAE vol donar compliment a aquest apartat.

Art. 149. Condicions de procediment

1. El Municipi instarà la inscripció com a indivisible de les finques afectes a l'edificació per a la qual es concedeix llicència o autorització, condicionant-se'n l'eficàcia a l'acreditació de l'esmentat assentament registral.
2. En el procediment d'atorgament de les autoritzacions es donarà audiència als propietaris col·lindants. A tals efectes els projectes hauran d'anar acompanyats d'una relació dels esmentats propietaris.

3. A la vegada, caldrà aportar certificacions registrals dels assentaments referents a la finca respecte de la qual es sol·licita l'autorització o llicència, així com, si és del cas, de la finca matriu.

4. En tot cas, l'atorgament de qualsevol llicència i autorització està supeditat al compliment de les normes generals i específiques sobre condicions higièniques, en especial, evacuació d'aigües residuals i tecnicoconstructives, dictades per les diverses administracions competents.

A aquest efecte, juntament amb la documentació del projecte tècnic exigida amb caràcter general per realitzar l'edificació i sol·licitar la llicència, caldrà aportar:

- a) Plànols i memòries explicatives de la captació i portada d'aigua, especificant: el punt de captació, canalització, detalls constructius i materials emprats a l'obra, amb referència específica d'aquells utilitzats per assegurar la impermeabilització i els drenatges necessaris. S'especificarà a més l'ús al qual es destina, aportant el certificat sanitari oficial corresponent acreditatiu de la seva potabilitat.
- b) Especificació del sistema elegit per a depuració, tractament i destinació de les aigües residuals, tenint en compte la previsió de construcció de pous negres, mines filtrants, etc. així com el desguàs d'aigües fecals sense depuració prèvia. Per a tal fi s'aportaran els plànols i memòries explicatives, amb especificació del punt de destí i canalització, així com els detalls constructius i materials emprats a l'obra, en especial els que han d'assegurar la impermeabilització i depuració dels abocaments.
- c) En el cas concret de vaqueries, granges porcines i agrícoles, així com de les activitats de cunicultura, subjectes al Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses de 30 de novembre de 1961, caldrà seguir en caràcter previ a l'obtenció de la corresponent llicència municipal d'edificació, la tramitació de l'expedient previst als articles 29 i següents de l'esmentat Reglament. S'especificarà concretament cadascuna de les solucions adoptades responant a cadascun dels articles als quals fa referència el Reglament i en especial la necessitat d'obrir un període d'informació pública, amb notificació als veïns immediats, durant el tràmit de sol·licitud de llicències.

Hauran d'especificar-se mitjanant plànol detallat, la situació del fossar de purines i dipòsit de cadàvers, la seva localització respecte a tots els restants edificis en una àrea de 100 m. de radi, amb l'especificació de l'ús de cadascun i la seva localització respecte a tots els canals, séquies, clamors i ramals de rec a una distància inferior de 150m., mancant això, el més proper.

Haurà d'especificar-se mitjanant plànol detallat, la solució constructiva per al dipòsit de purines i fossar de cadàvers per tal d'assegurar-ne la impermeabilització i a la vegada, el procés previst per a la transformació dels residus produïts, el temps de permanència de cadascun dels dipòsits, el tractament, si n'hi hagués, i el destí final.

El present PAE vol donar compliment a aquest apartat.

CAPITOL QUART: RUSTIC PROTEGIT (Clau 10)

Art. 155. Definició

S'inclouen en aquests tipus aquells terrenys que tenen una significació o valor natural.

Art. 156. Usos

En aquest sector de sol no urbanitzable s'admet l'ús següent:

Habitatge agrícola (Hb-Ag)

La resta d'usos, quan hagin de situar-se en sol no urbanitzable, es regularan d'acord al que determinen els Arts. 127 i 128 del Decret Legislatiu 1/ 1990 de Refosa dels Textos Legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

L'ús serà d'habitatge agrícola, vinculat a la rehabilitació d'edificacions tradicionals.

Art. 157. Nucli de població

1. Als efectes previstos a la lletra C) de l'article 93 del Reglament de Planejament, es considerarà que existeix nucli de població quan es pretengui edificar en una distància inferior a 500 m., a comptar entre qualsevol dels murs exteriors de l'edificació preexistent destinada a habitatge i el centre de gravetat de l'edificació projectada.

2. En qualsevol cas, es considerarà que s'origina la formació de nucli de població quan hi hagi més de dues edificacions en un cercle de 5 Hes. de superfície centrat en qualsevol de les edificacions preexistents.

Art. 158. Habitatge agrícola

Son aplicables les condicions establertes a l'Art. 147, sempre que la finca tingui almenys 7 Hes. de superfície.

Es podrà autoritzar la reutilització de les edificacions existents.

El present projecte s'empara en aquest apartat, ja que el que es vol és reutilitzar una edificació existent.

MJ 8. Normativa sectorial d'aplicació. Descripció i adequació

L'activitat objecte de la legalització d'aquest projecte es desenvolupa concretament per a la rehabilitació d'una edificació essent part d'aquesta habitatge familiar, i per tant li és d'aplicació el Codi Tècnic de l'Edificació ⁵i el Decret d'habitabilitat:

MJ 8.1 Justificació compliment CTE:

Si analitzem l'àmbit d'aplicació general del CTE podem llegir, segons la LOE article 2. Àmbit d'aplicació punt b):

b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

Segons el capítol 1. Disposicions generals, Article 2: Àmbit d'aplicació, punt 4, el CTE entén que les obres de rehabilitació son aquelles que tenen per objecte actuacions amb els següents objectius: a) La adequació estructural, considerant com a tal les obres que proporcionin a l'edifici condicions de seguretat constructiva, de forma que quedi garantida la seva estabilitat i resistència mecànica. (...)

Segons el capítol 1. Disposicions generals, Article 2: Àmbit d'aplicació, punt 6, el CTE estableix que en tot cas haurà de comprovar-se el compliment de les exigències bàsiques del CTE quan es pretengui canviar l'ús característic en edificis existents, encara que això no impliqui necessàriament la realització d'obres.

D'aquesta forma si mirem l'àmbit d'aplicació general del CTE entenem que és d'aplicació en el nostre cas, tot i així seguidament procedim a analitzar els diferents documents bàsics (DB) per comprovar si són d'aplicació en el present projecte.

CTE DB-SUA. SEGURETAT D'UTILITZACIÓ:

El projecte bàsic i executiu de rehabilitació de la Masia donarà compliment al document bàsic, amb la pertinent justificació.

CTE DB-SI. SEGURETAT EN CAS D'INCENDI:

El projecte bàsic i executiu de rehabilitació de la Masia donarà compliment al document bàsic, amb la pertinent justificació.

CTE DB-HE. ESTALVI D'ENERGIA:

HE0. LIMITACIÓ CONSUM ENERGÈTIC D'ENERGIA PRIMÀRIA

El projecte bàsic i executiu de rehabilitació de la Masia donarà compliment al document bàsic, amb la pertinent justificació.

HE1. LIMITACIÓ DE DEMANDA ENERGÈTICA

Si mirem l'apartat 1.1, en relació a l'àmbit d'aplicació del DB-HE1:

1.1. Àmbito de aplicación

1 Esta Sección es de aplicación en:

- a) edificios de nueva construcción;

⁵ D'ara en endavant, CTE

b) modificaciones, reformas o rehabilitaciones de edificios existentes con una superficie útil superior a 1000 m2 donde se renueve más del 25% del total de sus cerramientos.

2 Se excluyen del campo de aplicación:

- a) aquellas edificaciones que por sus características de utilización deban permanecer abiertas;
- b) edificios y monumentos protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, cuando el cumplimiento de tales exigencias pudiese alterar de manera inaceptable su carácter o aspecto;
- c) edificios utilizados como lugares de culto y para actividades religiosas;
- d) construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años;
- e) instalaciones industriales, talleres y edificios agrícolas no residenciales;
- f) edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m2.

El projecte bàsic i executiu de rehabilitació de la Masia donarà compliment al document bàsic, amb la pertinent justificació.

HE2. RENDIMENT DE LES INSTAL·LACIONS TÈRMiques

El projecte bàsic i executiu de rehabilitació de la Masia donarà compliment al document bàsic, amb la pertinent justificació.

HE3. EFICIÈNCIA ENERGÈTICA DE LES INSTAL·LACIONS D'IL·LUMINACIÓ

Si mirem l'apartat 1.1, en relació a l'àmbit d'aplicació del DB-HE3:

1.1 Àmbit de aplicació

1 Esta sección es de aplicación a las instalaciones de iluminación interior en:

- a) edificios de nueva construcción;
- b) rehabilitación de edificios existentes con una superficie útil superior a 1000 m2, donde se renueve más del 25% de la superficie iluminada.
- c) reformas de locales comerciales y de edificios de uso administrativo en los que se renueve la instalación de iluminación.

El projecte bàsic i executiu de rehabilitació de la Masia donarà compliment al document bàsic, amb la pertinent justificació.

HE4. CONTRIBUCIÓ SOLAR MINIMA D'AIGUA CALENTA SANITÀRIA

El projecte bàsic i executiu de rehabilitació de la Masia donarà compliment al document bàsic, amb la pertinent justificació.

HE5. CONTRIBUCIÓ FOTOVOLTAICA MÍNIMA D'ENERGIA ELÈCTRICA

Si mirem l'apartat 1.1, en relació a l'àmbit d'aplicació del DB-HE5:

1.1 Àmbit de aplicació

1 Los edificios de los usos indicados, a los efectos de esta sección, en la tabla 1.1 incorporarán sistemas de captación y transformación de energía solar por procedimientos fotovoltaicos cuando superen los límites de aplicación establecidos en dicha tabla.

Tabla 1.1 Ámbito de aplicación

Tipo de uso Límite de aplicación

Hipermercado 5.000 m2 construidos
Multitienda y centros de ocio 3.000 m2 construidos
Nave de almacenamiento 10.000 m2 construidos
Administrativos 4.000 m2 construidos
Hoteles y hostales 100 plazas
Hospitales y clínicas 100 camas
Pabellones de recintos feriales 10.000 m2 construidos

Segons l'àmbit d'aplicació no és d'obligat compliment.

CTE DB-HS. SALUBRITAT:

El projecte bàsic i executiu de rehabilitació de la Masia donarà compliment al document bàsic, amb la pertinent justificació.

CTE DB-SE. SEGURETAT ESTRUCTURAL:

El projecte bàsic i executiu de rehabilitació de la Masia donarà compliment al document bàsic, amb la pertinent justificació.

COMPLIMENT DEL DB-HR. PROTECCIÓ CONTRA EL SOROLL:

Si mirem la pg 10 del document CTE DB HR – MANUAL D'APLICACIÓ DE L'OPCIÓ SIMPLIFICADA DEL DB-HR podem veure en l'apartat àmbit d'aplicació:

A l'apartat II de la Introducció del DB-HR es fixa per a l'àmbit d'aplicació d'aquest document bàsic el què s'estableix, amb caràcter general, per al CTE a l'article 2 de la part I del CTE, exceptuant-ne els casos que a continuació es detallen:

- Els recintes sorollosos, que es regeixen per la seva reglamentació específica.
- Els recintes i edificis destinats a espectacles, com per exemple: auditoris, sales de música, teatres, cinemes, etc.
- Les aules i sales de conferències el volum de les quals sigui major de 350m3
- Les obres d'ampliació, modificació, reforma o rehabilitació en els edificis existents, llevat que es tracti de rehabilitació integral. Així mateix en queden excloses les obres de rehabilitació integral dels edificis protegits oficialment per raó de la seva catalogació, com són els bens d'interès cultural, quan el compliment de les exigències suposi alterar la configuració de la façana o la seva distribució o acabat interior, de forma incompatible amb la conservació dels edificis esmentats.

Segons l'àmbit d'aplicació no és d'obligat compliment.

MJ 8.2 Justificació compliment altres normatives:

CERTIFICACIÓ ENERGÈTICA:

El projecte bàsic i executiu de rehabilitació de la Masia donarà compliment a la normativa, amb la pertinent justificació.

COMPLIMENT DEL REGLAMENT ELECTROTÈCNIC DE BAIXA TENSÍO (REBT)

El projecte bàsic i executiu de rehabilitació de la Masia donarà compliment al reglament, amb la pertinent justificació.

COMPLIMENT DEL DECRET D'ECOFICIÈNCIA

Si mirem l'article 1.1, en relació a l'àmbit d'aplicació podem veure:

Àmbit d'aplicació (art. 1.1):

-Els edificis de nova construcció.

-Els edificis procedents de reconversió d'antiga edificació.

-Resultants d'obres de gran rehabilitació, enteses com a actuacions globals en tot l'edifici, és a dir quan afecta a tots els elements d'un edifici simultàniament (estructura, distribució, instal·lacions, acabats, etc.).

El projecte bàsic i executiu de rehabilitació del Mas donarà compliment al decret, amb la pertinent justificació.

MJ 8.3 Justificació compliment del Decret d'habitabilitat:

El projecte bàsic i executiu de rehabilitació de la Masia donarà compliment al decret, amb la pertinent justificació.

Al ser una intervenció en edifici existent, l'avantprojecte s'ha realitzat en base a l'àmbit d'aplicació Grup A "edificació amb enderroc de l'edifici amb manteniment de façanes" de les condicions mínimes d'habitabilitat definides en el Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

MJ 8.4 Enumeració de les normatives aplicables al projecte:

Enumeració de tota la normativa tècnica general d'edificació aplicable al projecte:

Nota:

Color negre: legislació d'àmbit estatal / Color granat: legislació d'àmbit autonòmic / Color blau: legislació d'àmbit municipal

Normativa tècnica general d'Edificació

ASPECTES GENERALS

Ley de Ordenación de la Edificación, LOE

Ley 38/1999 (BOE: 06/11/99) i les seves posteriors modificacions

Código Técnico de la Edificación, CTE

RD 314/2006, de 17 de març de 2006 (BOE 28/03/2006), modificat per RD 1371/2007 (BOE 23/10/2007) i per RD 1675/2008 (BOE 18/10/2008), i les seves correccions d'errades (BOE 20/12/2007 i 25/01/2008)

Orden VIV 984/2009 (BOE 23/4/2009), i la seva correcció d'errades (BOE 23/09/2009)

RD 173/2010 pel qual es modifica el Codi Tècnic de l'Edificació, en matèria d'accessibilitat i no discriminació a persones amb discapacitat (BOE 11/03/2010)

Ley 8/2013 (BOE 27/6/2013)

Orden FOM/ 1635/2013, d'actualització del DB HE (BOE 12/09/2013) amb correcció d'errades (BOE 08/11/2013)

Orden FOM/588/2017, pel la qual es modifica el DB HE i el DB HS (BOE 23/06/2017)

RD 732/2019, de 20 de desembre de 2019, pel qual es modifica el Codi Tècnic de l'Edificació (BOE 27/12/2019)

RD 450/2022, de 14 de juny de 2022, pel qual es modifica el Codi Tècnic de l'Edificació (BOE 15/06/2022)

Reglamento Europeo de Productos de Construcción (marcatge CE dels productes, equips i sistemes)

Reglamento (UE) 305/2011, i les seves posteriors modificacions

Normas para la redacción de proyectos y dirección de obras de edificación

D 462/1971 (BOE: 24/3/71) modificat pel RD 129/85 (BOE: 7/2/85)

Normas sobre el libro de Ordenes y asistencias en obras de edificación

O 9/6/1971 (BOE: 17/6/71) correcció d'errors (BOE: 6/7/71) modificada per l'O. 14/6/71(BOE: 24/7/91)

Libro de Ordenes y visitas

D 461/1997, de 11 de març

Certificado final de dirección de obras

D 462/1971 (BOE: 24/3/71) i la seva posterior modificació

ÚS DE L'EDIFICI

Habitatge

Llei de l'habitatge

Llei 18/2007 (DOGC: 9/1/2008) i correcció errades (DOGC 7/2/2008)

Condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat

D 141/2012 (DOGC 2/11/2012). Incorpora condicions d'accessibilitat per als edificis d'habitatge, tant elements comuns com a l'interior de l'habitatge.

Acreditació de determinats requisits prèviament a l'inici de la construcció dels habitatges

D 282/91 (DOGC:15/01/92) Requisits documentals per iniciar les obres.

RD 486/1997, de 14 d'abril (BOE: 24/04/97). Modifica i deroga alguns capítols de la "Ordenanza de Seguridad y Higiene en el trabajo". (O. 09/03/1971)

Altres usos

Segons reglamentacions específiques

ACCESSIBILITAT

Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones

RD 505/2007 (BOE 113 de l'11/5/2007). Desarrollo de la LIONDAU, Ley de Igualdad de oportunidades y no discriminación y acceso universal.

CTE Part I Exigències bàsiques de seguretat d'utilització i accessibilitat, SUA

CTE DB Document Bàsic SUA Seguretat d'utilització i accessibilitat

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions

Llei d'accessibilitat

Llei 13/2014 (DOGC 4/11/2014)

Codi d'accessibilitat de Catalunya, de desplegament de la Llei 20/91

D 135/95 (DOGC 24/3/95)

SEGURETAT ESTRUCTURAL

CTE Part I Exigències bàsiques de Seguretat Estructural, SE

CTE DB SE Document Bàsic Seguretat Estructural, Bases de càlcul

CTE DB SE AE Document Bàsic Accions a l'edificació

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions

SEGURETAT EN CAS D'INCENDI

CTE Part I Exigències bàsiques de seguretat en cas d'incendi, SI

CTE DB SI Document Bàsic Seguretat en cas d'Incendi

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions

CTE DB SI Document Bàsic Seguretat en cas d'Incendi

Reglamento de seguridad en caso de incendios en establecimientos industriales, RSCIEI

RD 2267/2004, (BOE: 17/12/2004)

Prevenió i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis.

Llei 3/2010 del 18 de febrer (DOGC: 10.03.10), entra en vigor 10.05.10.

Instruccions tècniques complementàries, SPs (DOGC 26/10/2012)

[Ordenança Municipal de protecció en cas d'incendi de Barcelona, OMCI 2008 \(només per projectes a Barcelona\)](#)

SEGURETAT D'UTILITZACIÓ I ACCESSIBILITAT

CTE Part I Exigències bàsiques de seguretat d'utilització i accessibilitat, SUA

CTE DB SUA Document Bàsic Seguretat d'Utilització i Accessibilitat

SUA-1 Seguretat enfront al risc de caigudes

SUA-2 Seguretat enfront al risc d'impacte o enganxades

SUA-3 Seguretat enfront al risc "d'aprisionament"

SUA-5 Seguretat enfront al risc causat per situacions d'alta ocupació

SUA-6 Seguretat enfront al risc d'ofegament

SUA-7 Seguretat enfront al risc causat per vehicles en moviment

SUA-8 Seguretat enfront al risc causat pel llamp

SUA-9 Accessibilitat

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions

SALUBRITAT**CTE Part I Exigències bàsiques d'Habitabilitat Salubritat, HS****CTE DB HS Document Bàsic Salubritat**

HS 1 Protecció enfront de la humitat

HS 2 Recollida i evacuació de residus

HS 3 Qualitat de l'aire interior

HS 4 Subministrament d'aigua

HS 5 Evacuació d'aigües

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions

Es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis

D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) i D 111/2009 (DOGC:16/7/2009)

PROTECCIÓ ENVERS EL SOROLL**CTE Part I Exigències bàsiques d'Habitabilitat Protecció davant del soroll, HR****CTE DB HR Document Bàsic Protecció davant del soroll**

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions

Ley del ruido

Ley 37/2003 (BOE 276, 18.11.2003)

Zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

RD 1367/2007 (BOE 23/10/2007)

Llei de protecció contra la contaminació acústica

Llei 16/2002 (DOGC 3675, 11.07.2002)

Reglament de la Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica

Decret 176/2009 (DOGC 5506, 16.11.2009)

Es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis

D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) i D 111/2009 (DOGC:16/7/2009)

Ordenances municipals**ESTALVI D'ENERGIA****CTE Part I Exigències bàsiques d'estalvi d'energia, HE****CTE DB HE Document Bàsic Estalvi d'Energia**

HE-0 Limitació del consum energètic

HE-1 Limitació de la demanda energètica

HE-2 Rendiment de les Instal·lacions Tèrmiques

HE-3 Eficiència energètica de les instal·lacions d'il·luminació

HE-4 Contribució solar mínima d'aigua calenta sanitària

HE-5 Contribució fotovoltaica mínima d'energia elèctrica

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions. Actualització DB HE: Orden FOM/ 1635/2013, (BOE 12/09/2013) amb correcció d'errades (BOE 08/11/2013)

Es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis

D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) i D 111/2009 (DOGC:16/7/2009)

Normativa dels sistemes constructius de l'edifici

SISTEMES ESTRUCTURALS

CTE DB SE Document Bàsic Seguretat Estructural, Bases de càlcul

CTE DB SE AE Document Bàsic Accions a l'edificació

CTE DB SE C Document Bàsic Fonaments

CTE DB SE A Document Bàsic Acer

CTE DB SE M Document Bàsic Fusta

CTE DB SE F Document Bàsic Fàbrica

CTE DB SI 6 Resistència al foc de l'estructura i Annexes C, D, E, F

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions.

NCSE-02 Norma de Construcción Sismorresistente. Parte general y edificación

RD 997/2002, de 27 de setembre (BOE: 11/10/02)

CE Codi Estructural

RD 470/2021, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Codi Estructural

EHE-08 Instrucción de hormigón estructural

RD 1247/2008, de 18 de juliol (BOE 22/08/2008)

Instrucción d'Acer Estructural EAE

RD 751/2011 (BOE 23/6/2011)

El RD especifica que el seu àmbit d'aplicació és per a totes les estructures i elements d'acer estructural, tant d'edificació com d'enginyeria civil i que en obres d'edificació es pot fer servir indistintament aquesta Instrucció i el DB SE-A Acer del Codi Tècnic de l'Edificació.

NRE-AEOR-93 Norma reglamentària d'edificació sobre accions en l'edificació en les obres de rehabilitació estructural dels sostres d'edificis d'habitatges

O 18/1/94 (DOGC: 28/1/94)

SISTEMES CONSTRUCTIUS

CTE DB HS 1 Protecció enfront de la humitat

CTE DB HR Protecció davant del soroll

CTE DB HE 1 Limitació de la demanda energètica

CTE DB SE AE Accions en l'edificació

CTE DB SE F Fàbrica i altres

CTE DB SI Seguretat en cas d'Incendi, SI 1 i SI 2, Annex F

CTE DB SUA Seguretat d'Utilització i Accessibilitat, SUA 1 i SUA 2

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions.

Codi d'accessibilitat de Catalunya, de desplegament de la Llei 20/91

D 135/95 (DOGC: 24/3/95)

Es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis

D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) i D 111/2009 (DOGC:16/7/2009)

Sistema de condicionaments, instal·lacions i serveis

Instal·lacions d'ascensors

CTE DB SUA 9 Seguretat d'utilització i accessibilitat (ascensor accessible)

RD 173/2010 (BOE 11.03.2010)

Codi d'Accessibilitat de Catalunya, de desplegament de la Llei 20/91 (ascensor adaptat i practicable)

D 135/95 (DOGC 24/3/95) i les seves posteriors modificacions

CTE DB SI 4 Seguretat en cas d'incendi. Instal·lacions de protecció en cas d'incendi (ascensor d'emergència)

RD 173/2010 (BOE 11.03.2010)

Requisitos esenciales de seguridad para la comercialización de ascensores y componentes de seguridad de ascensores

RD 203/2016 (BOE: 25/5/2016)

Reglamento de aparatos de elevación y su manutención. Instrucciones Técnicas Complementarias

RD 2291/85 (BOE: 11/12/85) i les seves posteriors modificacions

Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 "Ascensores" del Reglamento de aparatos de elevación y manutención,

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

RD 88/2013 (BOE 22/2/2013) i les seves posteriors modificacions

Prescripciones para el incremento de la seguridad del parque de ascensores existentes

RD 57/2005 (BOE: 4/2/2005) i la seva posterior modificació

Normes per a la comercialització i posada en servei de les màquines

RD 1644/08 de 10 d'octubre (BOE 11.10.08) i la seva posterior modificació

Se autoriza la instalación de ascensores sin cuarto de máquinas

Resolución 3/4/97 (BOE: 23/4/97) i la seva posterior modificació

Se autoriza la instalación de ascensores con máquinas en foso

Resolución 10/09/98 (BOE: 25/9/98)

S'aprova el procediment administratiu per a la posada en servei de noves instal·lacions d'ascensors en edificis existents sense espai lliure de seguretat o refugi en els extrems del recorregut

Instrucció 8/05 (DGEMSI 07/07/2005)

Aplicació a Catalunya del Reial Decret 88/2013, de 8 de febrer, pel qual s'aprova la Instrucció tècnica complementària AEM 1 "Ascensors" del Reglament d'aparells d'elevació i manteniment, aprovat pel RD 2291/1985, de 8 de novembre
Ordre EMO/254/2013 (DOGC 23/10/2013)

Instal·lacions de recollida i evacuació de residus

CTE DB HS 2 Recollida i evacuació de residus

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions

Ordenances municipals

Instal·lacions d'aigua

CTE DB HS 4 Subministrament d'aigua

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions.

CTE DB HE 4 Contribució solar mínima d'aigua calenta sanitària

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions.

Criterios sanitarios del agua de consumo humano

RD 140/2003 (BOE 21/02/2003)

Criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

RD 865/2003 (BOE 18/07/2003)

Reglamento d'equips a pressió. Instruccions tècniques complementàries

RD 2060/2008 (BOE 05/02/2009)

Es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis

D 21/2006 (DOGC 16/02/2006) i D111/2009 (DOGC:16/7/2009)

Condicions higienicosanitàries per a la prevenció i el control de la legionel·losi

D 352/2004 (DOGC 29/07/2004)

Mesures de foment per a l'estalvi d'aigua en determinats edificis i habitatges (d'aplicació obligatòria als edificis destinats a serveis públics de la Generalitat de Catalunya, així com en els habitatges finançats amb ajuts atorgats o gestionats per la Generalitat de Catalunya)

D 202/98 (DOGC 06/08/98)

Ordenances municipals

Instal·lacions d'aigua calenta sanitària

CTE DB HS 4 Subministrament d'aigua

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions

CTE DB HE 4 Contribució mínima d'energia renovable per cobrir la demanda d'ACS

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions

RITE Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios

RD 1027/2007 (BOE: 29/8/2007) i les seves posteriors modificacions

Criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis

RD 865/2003 (BOE 18/07/2003) i la seva posterior modificació

Es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis

D 21/2006 (DOGC 16/02/2006) i D111/2009 (DOGC:16/7/2009)

Instal·lacions d'evacuació**CTE DB HS 5 Evacuació d'aigües**

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions

Es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis

D 21/2006 (DOGC 16/02/2006) i D111/2009 (DOGC16/7/2009)

Ordenances municipals

Instal·lacions de protecció contra el radó**CTE DB HS 6 Protecció contra l'exposició al radó**

RD 732/2019, de 20 de desembre de 2019, pel qual es modifica el Codi Tècnic de l'Edificació (BOE 27/12/2019).

Instal·lacions tèrmiques**CTE DB HE 2 Rendiment de les Instal·lacions Tèrmiques (remet al RITE)**

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions. Actualització DB HE: Orden FOM/ 1635/2013, (BOE 12/09/2013) amb correcció d'errades (BOE 08/11/2013)

RITE Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios

RD 1027/2008 (BOE: 29/8/2007) i les seves posteriors correccions d'errades i modificacions

Requisits de disseny ecològic aplicables als productes que utilitzen energia

RD 1369/2007 (BOE 23.10.2007)

Criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis

RD 865/2003 (BOE 18/07/2003)

Reglamento d'equips a pressió. Instruccions tècniques complementàries

RD 2060/2008 (BOE: 05/02/2009)

Condicions higienicosanitàries per a la prevenció i el control de la legionel·losi

D 352/2004 (DOGC 29/07/2004)

Ordenances municipals

Instal·lacions de ventilació**CTE DB HS 3 Calidad del aire interior**

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions.

RITE Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios

RD 1027/2008 (BOE: 29/8/2007) i les seves correccions d'errades (BOE 28/2/2008)

CTE DB SI 3.7 Control de humos

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions.

Reglamento de seguridad en caso de incendios en establecimientos industriales, RSCIEI

RD 2267/2004, (BOE: 17/12/2004)

Ordenances municipals

Instal·lacions de combustibles**Gas natural i GLP**

Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias.

ITC-ICG 03 Instalaciones de almacenamiento de gases licuados del petróleo (GLP) en depósitos fijos

ITC-ICG 06 Instalaciones de almacenamiento de gases licuados del petróleo (GLP) para uso propio

ITC-ICG 07 Instalaciones receptoras de combustibles gaseosos

RD 919/2006 (BOE: 4/9/2006)

Reglamento general del servicio público de gases combustibles

D 2913/1973 (BOE: 21/11/73) modificació (BOE: 21/5/75; 20/2/84), derogat en tot allò que contradiguin o s'oposin al que es disposa al "Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias", aprovat pel RD 919/2006

Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos e instrucciones

O 18/11/74 (BOE: 6/12/74) modificació (BOE: 8/11/83; 23/7/84), derogat en tot allò que contradiguin o s'oposin al que es disposa al "Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias", aprovat pel RD 919/2006

Gas-oil

Instrucción Técnica Complementaria MI-IP-03 "Instalaciones Petrolíferas para uso propio"

RD 1523/1999 (BOE: 22/10/1999)

RD 1427/1997 (BOE: 23/10/1997) i les seves posteriors modificacions

Instal·lacions d'electricitat

REBT Reglamento electrotécnico para baja tensión. Instrucciones Técnicas Complementarias

RD 842/2002 (BOE 18/09/02)

Instrucción Técnica complementaria (ITC) BT 52 "Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos", del Reglamento electrotécnico de baja tensión, y se modifican otras instrucciones técnicas complementarias del mismo.

RD 1053/2014 (BOE 31/12/2014)

CTE DB HE-5 Contribució fotovoltaica mínima d'energia elèctrica

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions.

Actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica

RD 1955/2000 (BOE: 27/12/2000). Obligació de centre de transformació, distàncies línies elèctriques

Reglamento de condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias, ITC-LAT 01 a 09

RD 223/2008 (BOE: 19/3/2008). En vigor a partir del 19.03.2008.

Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación

RD 3275/1982 (BOE: 1/12/82) correcció d'errors (BOE: 18/1/83)

Normas sobre ventilación y acceso de ciertos centros de transformación

Resolució 19/6/1984 (BOE: 26/6/84)

Connexió d'instal·lacions fotovoltaïques a la xarxa de baixa tensió

RD 1663/2000, de 29 de setembre (BOE: 30.09.00)

Procediment administratiu aplicable a les instal·lacions solars fotovoltaïques connectades a la xarxa elèctrica

D 352/2001, de 18 de setembre (DOGC 02.01.02)

Normes Tècniques particulars de FECSA-ENDESA relatives a les instal·lacions de xarxa i a les instal·lacions d'enllaç

Resolució ECF/4548/2006 (DOGC 22/2/2007)

Especificacions particulars i projectes tipus d'Endesa Distribució Elèctrica, SLU.

Resolució de 5 de desembre de 2018 de la Direcció General d'Energia i Mines (BOE: 28/12/2018)

Procediment a seguir en les inspeccions a realitzar pels organismes de control que afecten a les instal·lacions en ús no inscrites al Registre

d'instal·lacions tècniques de seguretat industrial de Catalunya (RITSIC)

Instrucció 1/2015, de 12 de març de la Direcció General d'Energia i Mines

Certificat sobre compliment de les distàncies reglamentàries d'obres i construccions a línies elèctriques

Resolució 4/11/1988 (DOGC 30/11/1988)

Condicions i procediment a seguir per fer modificacions en instal·lacions d'enllaç elèctriques de baixa tensió

Instrucció 3/2014, de 20 de març, de la Direcció General d'Energia i Mines

Vehicle elèctric

HE-6 Dotacions mínimes per a la infraestructura de recàrrega de vehicles elèctrics

RD 450/2022 (BOE 15/06/2022)

Instrucción Técnica complementaria (ITC) BT 52 "Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos", del Reglamento electrotécnico de baja tensión, y se modifican otras instrucciones técnicas complementarias del mismo.

RD 1053/2014 (BOE 31/12/2014) i la seva posterior modificació

Instal·lacions fotovoltaïques

REBT Reglamento electrotécnico para baja tensión. Instrucciones Técnicas Complementarias

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

RD 842/2002 (BOE 18/09/02) i les seves posteriors modificacions

Condicions administratives, tècniques i econòmiques de l'autoconsum d'energia elèctrica

RD 244/2019 d'autoconsum (BOE 06/04/2019) i les seves posteriors modificacions

Ordenances municipals

Instal·lacions d'il·luminació

CTE DB HE-3 Eficiència energètica de las instalaciones de iluminación

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions. Actualització DB HE: Orden FOM/ 1635/2013, (BOE 12/09/2013) amb correcció d'errades (BOE 08/11/2013)

CTE DB SUA-4 Seguretat enfront al risc causat per il·luminació inadequada

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions.

REBT ITC-28 Instal·lacions en locals de pública concurrència

RD 842/2002 (BOE 18/09/02)

Llei d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn

Llei 6/2001 (DOGC 12/6/2001) i les seves modificacions.

Instal·lacions de telecomunicacions

Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación

RD Ley 1/98 de 27 de febrero (BOE: 28/02/98); modificació Ley 10/2005 (BOE 15/06/2005); modificació Ley 38/99 (BOE 6/11/99).

Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones

RD 346/2011 (BOE 1/04/2011)

Orden ITC/1644/2011, por la que se desarrolla el reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el RD 346/2011

ITC/1644/2011, de 10 de juny. (BOE 16/6/2011) i les seves posteriors modificacions

Procedimiento a seguir en las instalaciones colectivas de recepción de televisión en el proceso de su adecuación para la recepción de TDT y se modifican determinados aspectos administrativos y técnicos de las infraestructuras comunes de telecomunicación en el interior de los edificios

Ordre ITC/1077/2006 (BOE: 13/4/2006)

Instal·lacions de protecció contra incendis

RIPCI Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios

RD 1942/93 (BOE 14/12/93), modificacions per O. 16.04.98 (BOE 28.04.98)

Normas de procedimiento y desarrollo del RD 1942/93 y es revisa el Anejo y sus apéndices

O 16.04.98 (BOE: 20.04.98)

CTE DB SI 4 Instal·lacions de protecció en cas d'incendi

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions.

Reglamento de seguridad en caso de incendios en establecimientos industriales, RSCIEI

RD 2267/2004, (BOE: 17/12/2004)

Instal·lacions de protecció al llamp

CTE DB SUA-8 i Annex B Seguretat enfront al risc causat per l'acció del llamp

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions.

CERTIFICACIÓ ENERGÈTICA DELS EDIFICIS

Procedimiento Básico para la certificación energética de los edificios

Real Decreto 235/2013 (BOE 13/4/2013)

CONTROL DE QUALITAT

Marc general

Código Técnico de la Edificación, CTE

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions. Actualització DB HE: Orden FOM/ 1635/2013, (BOE 12/09/2013) amb correcció d'errades (BOE 08/11/2013)

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

CE Código Estructural. Capítulo 5. Bases generales para la gestión de la calidad de las estructuras

RD 470/2021, de 29 de juny (BOE 10/08/2021)

EHE-08 Instrucción de hormigón estructural. Capítulo 8. Control

RD 1247/2008, de 18 de julio (BOE 22/08/2008)

Control de qualitat en l'edificació d'habitatges

D 375/1988 (DOGC: 28/12/88) i les seves posteriors modificacions

Normatives de productes, equips i sistemes (no exhaustiu)**Disposiciones para la libre circulación de los productos de construcción**

RD 1630/1992, de 29 de diciembre, de transposición de la Directiva 89/106/CEE, modificat pel RD 1329/1995.

Clasificación de los productos de construcción y de los elementos constructivos en función de sus propiedades de reacción y de resistencia frente al fuego

RD 312/2005 (BOE: 2/04/2005) i modificació per RD 110/2008 (BOE: 12.02.2008)

Actualización de las fichas de autorización de uso de sistemas de forjados

R 30/1/1997 (BOE: 6/3/97). Sempre que no hagin de disposar de marcatge CE, segons estableix l'EHE-08.

RC-92 Instrucción para la recepción de cales en obras de rehabilitación de suelos

O 18/12/1992 (BOE: 26/12/92)

UC-85 recomendaciones sobre l'ús de cendres volants en el formigó

O 12/4/1985 (DOGC: 3/5/85)

RC-16 Instrucción para la recepción de cementos

RD 256/2016 (BOE: 25/6/2016)

Criteris d'utilització en l'obra pública de determinats productes utilitzats en l'edificació

R 22/6/1998 (DOGC 3/8/98)

GESTIÓ DE RESIDUS DE CONSTRUCCIÓ I ENDERROCS**Regulador de la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición**

RD 105/2008, d'1 de febrer (BOE 13/02/2008)

Programa de Prevención y Gestión de Residuos y Recursos de Catalunya (PRECAT 20)

RD 210/2018, del 6 d'abril (BOE 16/4/2018) i les seves posteriors modificacions

Residuos y suelos contaminados para una economía circular

Llei 7/2022, de 8 d'abril (BOE 09/04/2022)

Operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos

O MAM/304/2002, de 8 febrer (BOE 16/3/2002)

Text refós de la Llei reguladora dels residus

Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol (DOGC 28/7/2009)

Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya (PROGROC), es regula la producció i gestió de residus de la construcció i demolició, i el canó sobre la deposició controlada dels residus de la construcció.

D 89/2010, 26 juliol, (DOGC 6/07/2010)

LLIBRE DE L'EDIFICI**Ley de Ordenación de la Edificación, LOE**

Llei 38/1999 (BOE 06/11/99); Modificació: Llei 52/2002, (BOE 31/12/02); Modificació pels Pressupostos generals de l'estat per a l'any 2003. art. 105

Código Técnico de la Edificación, CTE

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves modificacions

Llibre de l'edifici per edificis d'habitatge

D 206/1992 (DOGC 7/10/92)

MU. MEMORIA URBANÍSTICA: SERVEIS URBANS

MU1. Descripció dels serveis urbanístics.

Donada la situació de l'àmbit d'aquest PAE alguns serveis urbans no arriben a la parcel·la, la qual cosa ha portat a l'aposta per l'autoabastiment d'aigua a través de la recollida d'aigua i, si és possible, d'una font i un pou d'aigua, mentre que la instal·lació elèctrica es connectarà a la Xarxa municipal i comptarà amb un sistema addicional de plaques solars per estalviar energia.

MU 1.1 Accés rodat:

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.

MU 1.2 Electricitat:

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. Aquests es veuran reforçats per diferents estratègies d'estalvi energètic com el disseny passiu, mesures d'eficiència energètica i sistemes alternatius de calefacció i refrigeració.

MU 1.3 Gas

La parcel·la no disposa de connexió a la xarxa de gas.

MU 1.4 Aigua:

MU 1.4.1 Domini públic hidràulic ⁶ i la zona de policia de lleres:

Els articles 2, 4 i 5 del Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'aigües ⁷, i els homònims del Reial decret 84911986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del domini públic hidràulic ⁸, defineixen els conceptes de DPH, llera i llera de domini privat. Alhora, l'article 6 d'aquests textos legals estableix una zona de servitud per a ús públic i una zona de policia associada als terrenys de DPH, que consisteixen respectivament en unes franges de 5 i 100 m d'amplada situades al llarg d'ambdós marges de la llera.

Amb caràcter general, no es pot realitzar dins la zona de servitud esmentada cap tipus de construcció, a excepció d'aquelles que resultin necessàries o convenients per a l'ús del DPH o per a la seva conservació i restauració, tal com recull l'article 7 de l'RDPH.

Així mateix, d'acord amb l'article 9 de l'RDPH els usos i activitats a implantar dins la zona de policia resten condicionats a l'autorització prèvia de l'organisme de conca, a la fi de preservar el DPH, prevenir el deteriorament de l'ecosistema aquàtic i protegir el règim de corrents, especialment en el que respecta a l'execució de qualsevol obra o treball relatiu a les activitats i usos del sòl següents:

- a.- Les alteracions substancials del relleu del terreny.
- b.-Les extraccions d'àrids.
- c.-Les construccions de qualsevol tipus, tinguin caràcter definitiu o provisional.
- d.-Qualsevol ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en règim d'avingudes o que pugui ser causa de degradació o deteriorament de l'estat de la massa d'aigua, de l'ecosistema aquàtic i en general del DPH, sempre que no hi sigui d'aplicació allò que determina l'article 78.1 de l'RDPH.

En qualsevol cas, les actuacions que afectin al DPH, així com l'aprofitament dels béns que en formen part, han de comptar amb la prèvia i preceptiva autorització de l'organisme de conca, d'acord amb el que determinen els articles 24.a i 77 del TRLA, i l'article 72.1 i 126 del RDPH.

En relació a la rehabilitació de la Masia, aquesta no es troba a prop de cap terreny de DPH, pel que no li és d'afectació.

MU 1.4.2 Abastament

La parcel·la no disposa de la possibilitat d'accés a serveis d'aigua potable a través de la xarxa pública. És per això que el projecte té intenció de l'aprofitament de l'aigua pluvial i de pou pel seu abastament.

En aquest sentit, pel què fa a l'abastament, és responsabilitat del promotor mantenir les instal·lacions en correctes condicions sanitàries i disposar dels elements necessaris per garantir la potabilització de l'aigua per a ús domèstic.

⁶ D'ara en endavant, DPH

⁷ D'ara en endavant, TRLA

⁸ D'ara en endavant, RDPH

El propietari d'una finca pot aprofitar les aigües pluvials que discorrin per ella i les que hi queden estancades per fer-ne un ús privatiu, sempre que no afecti tercers i l'ús de l'aigua recollida es produeixi dins de la finca, tal com preveu l'article 54.1 del TRLA i l'article 84.1 de l'RDPH. Així com aprofitar les aigües procedents d'aiguaneixos i pous situats en el seu interior sempre que el volum total anual no superi els 7.000 m³, tal com preveu l'article 54.2 del TRLA i l'article 84.2 de l'RDPH.

D'altra banda, quan es tracti d'un ús privatiu no inclòs a l'article 54 del TRLA, o bé un aprofitament d'aigües superficials, requerirà de la preceptiva concessió administrativa, tal com disposen els articles 59 del TRLA i 93 de l'RDPH. En qualsevol cas, el propietari de la finca resta obligat a comunicar a l'organisme de conca, les característiques de la utilització que es pretén realitzar per a la seva inscripció al Registre d'Aigües, d'acord amb els articles 85 i 118 de l'RDPH.

En relació amb la rehabilitació de la Masia es realitzarà un pou i un dipòsit d'aigües pluvials i el corresponent sistema de potabilització per al seu ús.

Ús per a abastament:

El subministrament d'aigua a través d'una cisterna o aljub no garanteix la potabilitat, si no és amb un tractament previ, ni la disponibilitat de recursos hídrics, en especial per al període estival quan la demanda és major.

Es recomana disposar d'un sistema de potabilització homologat que garanteixi que l'aigua procedent del dipòsit compleixi, abans del seu ús, les característiques de qualitat que estableix l'annex 1 "Paràmetres i valors paramètrics" del Reial decret 14012003, de 7 de febrer, pel que s'estableixen els criteris sanitaris de qualitat de l'aigua de consum humà. En aquest sentit, per omplir el dipòsit d'aigua es recomana vincular-lo al subministrament de xarxa de l'ens gestor d'un sistema d'abastament municipal.

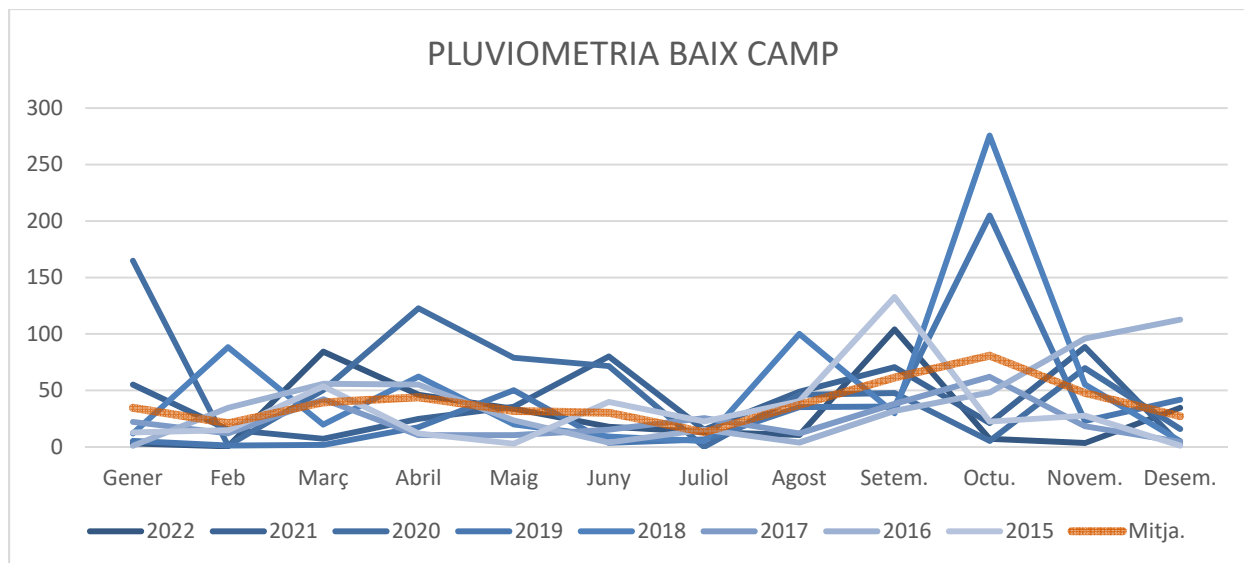
Estalvi hídric:

Es planteja la utilització d'aigua pluvial com sistema complementari d'abastiment d'aigua a més del pou i la font esmentades.

Valoració prèvia al projecte dels recursos hídrics necessaris per garantir el correcte desenvolupament de l'ús residencial:

Segons l'informació de l'Institut d'Estadística de Catalunya, referents als mm/m² de la comarca del baix camp podem veure com hi ha una gran variabilitat en la pluviometria de un més per l'altre i fins i tot d'un any per l'altre. Aquest fet, ens obligarà a sobredimensionar els dipòsits pluvials per tal de poder passar les temporades de sequera amb l'aigua de les epoques de més pluja. El càlcul pormenoritzat de aquests sistemes es realitzara durant el desenvolupament del projecte executiu.

	Gener	Feb	Març	Abril	Maig	Juny	Juliol	Agost	Setem.	Octu.	Novem.	Desem.	Total
2022	3	0,5	84,3	46,2	33,7	17,9	13	10,5	104	7,1	3,5	34,6	358,3
2021	55,2	15,4	7,2	24,8	35,6	80,1	15,2	48,9	70,6	21,1	88,5	2,1	464,7
2020	164,8	1,3	50,4	122,8	78,9	71,6	0,1	46,1	47,7	5,3	69,7	15,9	674,6
2019	5,3	1,1	1,8	17,5	50,2	3,6	6,5	35,2	35,8	204,8	23	41,9	426,7
2018	12	88,3	19,7	62,3	19,8	9,3	5,2	100,1	29,8	275,6	55,3	5,1	682,5
2017	22,2	12	42,3	10,4	10,4	15,2	25,5	11,9	38,2	62,1	18,3	4,6	273,1
2016	1	34,6	55,8	55,2	23,5	3,9	15,3	3,8	31,9	48,2	95,9	112,7	481,8
2015	12,8	14,7	53,6	12	2,9	39,9	22,6	40,4	132,7	22,4	27,7	1,1	382,8
Mitja.	34,54	20,99	39,39	43,90	31,88	30,19	12,93	37,11	61,34	80,83	47,74	27,25	468,06



MU 1.5 El sanejament

Està prohibit, amb caràcter general, l'abocament directe o indirecte d'aigües i de productes residuals susceptibles de contaminar les aigües continentals o qualsevol altre element del DPH, excepte si es disposa de la prèvia autorització administrativa, tal com recull l'article 100.1 del TRLA i l'article 245.2 de l'RDPH. Per tant, tota activitat que generi aigües residuals assimilables a domèstic i sanitàries ha de comptar amb un sistema de sanejament que disposi dels elements de depuració adients per garantir-ne el correcte retorn al medi receptor, el qual haurà de complir amb els criteris establerts a la "Instrucció Técnica Aplicable al Sanejament Autònom", aprovada el 20 de novembre de 2008 pel Consell d'Administració i disposar de la corresponent autorització d'abocament emesa per l'organisme de conca si aquest es produeix directa o indirectament a llera. Alhora, per abocar les aigües residuals a una estació depuradora d'aigües residuals (EDAR), mitjançant camió cisterna, el titular de l'activitat haurà de comptar amb la corresponent autorització emesa per l'ens gestor de l'EDAR receptora, d'acord amb allò que determina l'article 16 del Decret 13012003, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament dels serveis públics de sanejament.

AT. AVANTPROJECTE TÈCNIC

AT1. Finalitat

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.

AT2. Justificació per la qual es proposa preservar el Mas

Segons la llei d'urbanisme, les construccions susceptibles de ser rehabilitades, i per tant, de preservar l'edificació existent en sòl no urbanitzable, han de tenir raons històriques, paisatgístiques, arquitectòniques i/o socials.

Cal esmentar que des del punt de vista de preservació, encara que la llei es remeti únicament a l'element edificatori com a rehabilitació, el paisatge s'ha d'interpretar com a un global. Entenent a aquest que afecta la parcel·la en la qual es troba el Mas, i tot un entorn etimològic que denota els lligams històrics.

Per tal de remarcar aquest fet, ens remetem a les jornades Internacionals sobre la Intervenció en el Patrimoni Arquitectònic, que realitzen des de l'Agrupació d'Arquitectes per a la Defensa i la Intervenció en el Patrimoni Arquitectònic (AADIPA) del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC).

Concretament en la XXXVIIIa edició, l'objectiu va ser l'anàlisi en profunditat de la complexitat que porta la intervenció d'un patrimoni amb un caràcter tan destacat pel seu component identificador com és el patrimoni tradicional. Aquest patrimoni és una important referència de qualsevol societat. Tot i parlar d'arquitectura, aquest concepte comprèn també altres àmbits de coneixement atès que la construcció admet una interpretació cultural en diverses dimensions: productiva, social, gestió del territori..., tantes com la mateixa complexitat de cada grup humà.

En aquestes jornades, Xavier Roigé, antropòleg i museòleg, catedràtic d'antropologia social a la Universitat de Barcelona va dur a terme la conferència "De l'ahir a l'avui. Transformacions en l'arquitectura tradicional, la casa rural i el paisatge".

En ella, esmentava la importància de l'arquitectura tradicional com a caracteritzador del territori per tal de reivindicar el fet de reinventar l'arquitectura rural.

Comenta que el passat és una suma d'objectes múltiples, els quals es conserven o ja s'han perdut. Però que la casa des d'una perspectiva antropològica, no és només l'edifici, sinó el conjunt d'un patrimoni immaterial, destacant els següents factors:

- Factor Material: edifici pròpiament, terres, feixes ...
- Factor immaterial: Nom del mas, posició social...

Es tracta d'un patrimoni transmès de generació en generació, com a testimoni d'una forma de vida. La casa com un objecte evolutiu. Cada casa ha estat la resposta a un moment històric, amb canvi d'usos, concepció, innovacions tècniques que conceben la vida domèstica de formes distintes.

Entenent així que no es tracta tan sols de l'edifici en si, sinó tot el que hi ha més enllà del mateix:

- Adaptació al clima, relleu, integració al medi... Una casa és una resposta estructural en relació amb el clima, al relleu, al cultiu... això constitueix un paisatge. Paisatge adaptat en el temps per la configuració humana.
- Coneixements tècnics, processos constructius. Existència de models arquitectònics.
- Ús de l'espai domèstic. La casa és una traducció de la percepció de com es vivia l'espai domèstic. (en funció del gènere o cadascun dels membres), percepcions d'intimitat...
- La casa s'ha de contemplar com el producte d'un domini simbòlic i estètic. Cada casa en la societat rural tenia un nom que era un element essencial de la mateixa identitat que implica una continuïtat. Alhora, a través de l'estètica volien donar expressar una dimensió i prestigi social.

Pel que s'ha d'entendre la casa-paisatge com un objecte evolutiu. Cada casa ha estat la resposta a un moment històric, amb canvi d'usos, concepció, innovacions tècniques... Que conceben la vida domèstica de formes distintes.

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.

Entenent a través de les paraules de Xavier Roigé el concepte global de l'arquitectura tradicional rural, observem que en el Mas del Favat, entès en la seva globalitat, exemplifica molts dels valors històrics, paisatgístics, arquitectònics i socials per a ser rehabilitat. De manera que, essent extremadament reduccionistes, es podrien enumerar en:

- Històric: Pel manteniment de la tipologia constructiva de l'estructura de fusta i pedra.
- Paisatgístic: Per la seva implantació a l'entorn i el valor paisatgístic de la construcció tradicional. Pel manteniment dels boscos i terrenys de cultiu que l'envolten.
- Arquitectònic: Pel manteniment d'una tipologia edificatòria del mas, mantenint els elements més significatius.
- Immaterials: La història vinculada a la Masia és la història vinculada a l'Albiol.

Encara que si anem a cercar una justificació més detallada, podem anotar:

Valors naturals i ecològics

Mosaics agroforestals i agraris. Bona part d'aquests mosaics, sobretot els de secà, s'estructuren a partir d'una densa i històrica malla d'arquitectura rural de pedra seca (barraques, marges, camins...) amb tota una sèrie de valors associats entre els quals destaca el valor estètic.

Valors històrics

Patrimoni arquitectònic en l'espai rural

Les construccions d'arquitectura tradicional, configuren uns paisatges de gran valor històric i estètic i són testimonis d'una forma de conreu tradicional avui ja, en retrocés.

Valors simbòlics

Nom Mas del Favat

El nom de Mas del Favat es troba lligat íntimament a la història del municipi de l'Albiol.

Valors socials

Els valors socials es relacionen amb la utilització que fa un individu o un determinat col·lectiu d'un paisatge per a diverses activitats, sobretot relacionades amb el temps d'oci. La població freqüenta espais concrets per gaudir o interpretar el paisatge.

Valors productius

Els valors productius estan relacionats amb la capacitat d'un paisatge de proporcionar beneficis econòmics, i convertir els elements en recursos. Entenent les terres de bosc i de cultiu associades al Mas, es valoren positivament els valors productius del terreny.

Així doncs, entenem que tots aquests factors es mostren i s'identifiquen en el Mas, a través del Projecte d'actuació Específica i l'Estudi d'Impacte Paisatgístic associat, justificant així la preservació del Mas i la justificació del projecte presentat.

AT3. Superfície d'actuació

Superfícies construïdes

PAE					
	Superfície		Alçada		Volum
PB	138,62	m²	3	m	415,86 m³
P1	186,3	m²	3	m	558,90 m³
P2	59,96	m²	2,7	m	161,89 m³
TOTAL	384,88	m²			1136,65 m³

Superfícies útils:

PLANTA BAIXA			
	ESTAR MENJADOR	28.82	m²
	CUINA	12.05	m²
	DISTRIBUIDOR	7.99	m²
	BANY 1	10.54	m²
	DORMITORI 1	15.93	m²
	DORMITORI 2	14.79	m²
	DORMITORI 3	15.06	m²
TOTAL PB		105.18	m²

PLANTA PRIMERA			
	ACCÉS	15.68	m²
	MAGATZEM/INST.	20.58	m²
	LAVABO	2.67	m²
	REBREDOR	17.08	m²
	ESTUDI	12.26	m²
	ESPAI POLIVALENT	42.39	m²
TOTAL P1		110.66	m²

PLANTA SEGONA			
	DISTRIBUIDOR P2	9.33	m²
	LAVABO P2	4.17	m²
	DORMITORI 4	13.80	m²
	DORMITORI 5	12.60	m²
TOTAL P2		39.90	m²

AT4. 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.

AT 4.0 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.

AT 4.1 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 màxima.

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.

AT 4.2 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.

AT 4.3 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.

AT 4.4 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.

AT 4.5 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.

AT 4.6 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 mes grans, mentres 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.

AT 4.7 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.

AT 4.8 Interiors:

Es planteja mantenir els elements constructius singulars existents.

AT 4.9 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.

AT 4.10 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	Aigua Calenta (ACS)
	$q \geq 0,04\text{l/s} \rightarrow$ urinaris amb cisterna	$q \geq 0,03\text{l/s} \rightarrow$ "pileta de rentamans
	$q \geq 0,05\text{l/s} \rightarrow$ "pileta" de rentamans	$q \geq 0,065\text{l/s} \rightarrow$ rentamans, bidet
	$q \geq 0,10\text{l/s} \rightarrow$ rentamans, bidet, inodor	$q \geq 0,10\text{l/s} \rightarrow$ dutxa, aigüera i rentadora domèstica, safareig, aixeta aïllada
	$q \geq 0,15\text{l/s} \rightarrow$ urinaris temporitzat, rentavaixelles, aixeta aïllada	$q \geq 0,15\text{l/s} \rightarrow$ banyera < 1,40m rentadora domèstica
	$q \geq 0,20\text{l/s} \rightarrow$ dutxa, banyera < 1,40m, aigüera i rentadora domèstica, safareig, aixeta garatge, abocador.	$q \geq 0,20\text{l/s} \rightarrow$ banyera $\geq 1,40\text{m}$, aigüera no domèstica, rentavaixelles industrial (20 serveis)
	$q \geq 0,25\text{l/s} \rightarrow$ rentavaixelles industrial (20 serveis)	

	$q \geq 0,30\text{l/s} \rightarrow \text{banyera} \geq 1,40\text{m}$, aigüera no domèstica $q \geq 0,60\text{l/s} \rightarrow \text{rentadora industrial (8kg)}$	$q \geq 0,40\text{l/s} \rightarrow \text{rentadora industrial (8kg)}$
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.

AT 4.11 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 lixiviats, 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 llacunatge 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...

AT 4.11.1 Depuració i reciclatge d'aigües negres i grises: depuradora verda

A continuació, es defineix el reciclatge d'aigües negres i grises mitjançant una depuració natural per la seva reutilització per reg i per a fer funcionar les cisternes dels banys. Les aigües grises, aigües que només contenen sabons, passaran a la depuradora verda. Aquesta treballarà amb l'ajuda de llenties d'aigua, joncs i un sistema de decantació i separació de fangs. Per altra banda, s'hi introduiran carpes per tal d'evitar la proliferació de mosquits, sobretot en època estival i no haver de fer un manteniment auxiliar. Les aigües negres amb matèria fecal passaran prèviament per una fossa sèptica, una posterior digestió anaeròbica, per finalment, passar al sistema d'aigües grises que les incorporarà al sistema de llacunatge i per últim es podran utilitzar per a reg.

Sistema de digestió anaeròbica.

La primera fase de depuració consisteix en retenir les aigües negres durant una setmana, en condicions anaeròbiques, en una llacuna d'oxidació o fossa sèptica. La reducció de la Demanda Biològica d'Oxigen (DBO) és del 80%, i la capacitat adoptada d'un metre cúbic. Aquesta retenció pot ser també un element prefabricat.

AT 4 11.2 Fossa sèptica prefabricada (decantador - digestor)

Aquest sistema permet el tractament biològic anaerobi de les aigües assimilables a domèstiques. El rendiment del sistema s'estima en un 35% de reducció en DB05 i d'un 90% de reducció en M.E.S. Aquests equips estan especialment indicats per a tractar les aigües fecals d'instal·lacions en què no sigui necessària una gran qualitat d'abocament.

Format per dos compartiments en els quals té lloc la sedimentació i digestió de la matèria orgànica present en les aigües residuals. Els bacteris anaerobis, sense presència d'oxigen, s'encarreguen de metabolitzar la matèria orgànica, gasificant, hidrolitzant i mineralitzant.

AT 4 11.3 Llacunatge

En segona instància, es pot dur a terme el sistema de llacunatge, amb un possible camp de reg i sistema de llacunatge d'estabilització de permacultura amb vegetació absorbent composta per vímet, espadanyes, encanyissats, lliris d'aigua, joncs i un sistema per evitar l'evaporació amb nenúfars i llenties d'aigua.

Aquestes plantes tenen la capacitat d'extreure ràpidament els nutrients de l'aigua, a la vegada que expulsen àcids capaços de destruir els elements patògens que encara poguessin haver resistit al procés de digestió anterior. Alhora, els microtúbuls de les arrels d'aquestes plantes aquàtiques oxigenen l'aigua, fet que afavoreix l'acció de bacteris aeròbics en la superfície del llacunatge que transformen la matèria orgànica.

Els nenúfars, el lotus d'aigua dolça, i en general qualsevol planta flotant i vivaç depuren l'aigua en absorbir els nitrats i fosfats resultants de la digestió de les aigües negres, així mateix algunes caragolines d'aigua dolça filtren l'aigua assimilant la matèria fecal. Per tal que aquestes puguin començar a treballar és necessària una oxigenació de l'aigua.

El procés de depuració químic genera un gran intercanvi de gasos com l'àcid sulfhídric, el metà, i el diòxid de carboni. L'acció final dels raigs ultraviolats solars i de l'acció de cadenes tròfiques superiors, com peixos, crancs, mol·luscs, i insectes, acaben per restablir la potabilitat a l'aigua.

En tota la cadena de depuració s'eviten possibles infiltracions cap al terreny, fins que l'aigua no tingui un grau de puresa suficient.

Aquest sistema es troba adoptat per un 10% de les depuradores oficials dels municipis de Catalunya, encara que principalment s'opera amb llenties d'aigua. Evidentment, els sistemes convencionals adoptats a petita escala com fosses sèptiques o tancs biològics estan lluny d'aconseguir una qualitat com l'obtinguda amb el sistema de llacunatge, que al mateix temps afavoreix al medi natural que l'envolta.

AT 4.11.4 Depuradores d'aigües grises

Els sistemes patentats i homologats de reutilització d'aigües grises consisteixen en la recollida de les aigües procedents de dutxes, banyeres, lavabos o qualsevol aigua susceptible de ser utilitzada per alimentar les cisternes dels vàters, reg, etc...

AT 4.12 Instal·lació de producció d'aigua calenta sanitària⁹, 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/o producció elèctrica vinculada a les plaques fotovoltaiques.

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. El circuit d'aigua calenta anirà aïllat tèrmicament amb funda, per evitar un refredament dels passos i problemes de condensacions.

⁹ D'ara en endavant, ACS.

En Lluçà a 9 de gener de 2025
Rubén Ruberte Casanova



Arquitecte

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

DG. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

DG1. Índex de la documentació gràfica

DG U		DEFINICIÓ URBANÍSTICA DE L'EDIFICI			
1	1	Context i emplaçament	Context històric		DG.U.1.1
1	2		Situació	A3: 1/1500	DG.U.1.2
			Emplaçament	A3: 1/300	DG.U.1.3
DG A		DEFINICIÓ ARQUITECTÒNICA DE L'EDIFICI			
1	1	Estat actual	Planta baixa	A3: 1/150	DG.A.1.2
2	1	Proposta: Plantes distribució, ús, programa funcional.	Planta baixa	A3: 1/150	DG.A.2.1
2	2		Planta primera	A3: 1/150	DG.A.2.2
2	3		Planta segona	A3: 1/150	DG.A.2.3
3	1	Proposta: Seccions i alçats generals	Seccions	A3: 1/100	DG.A.3.1
3	2		Alçats	A3: 1/100	DG.A.3.2
3	3		Seccions i alçats	A3: 1/100	DG.A.3.3



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:	

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

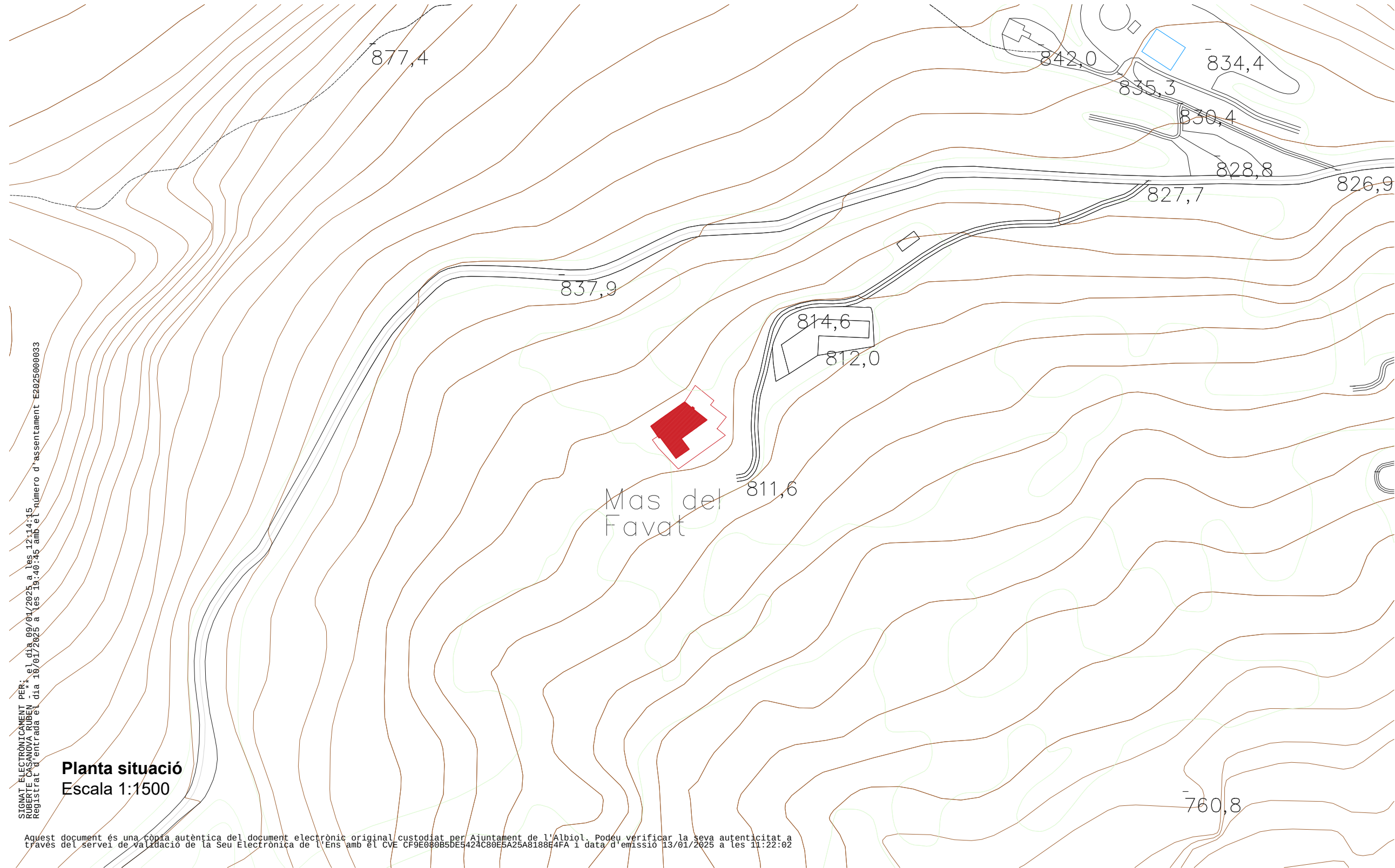
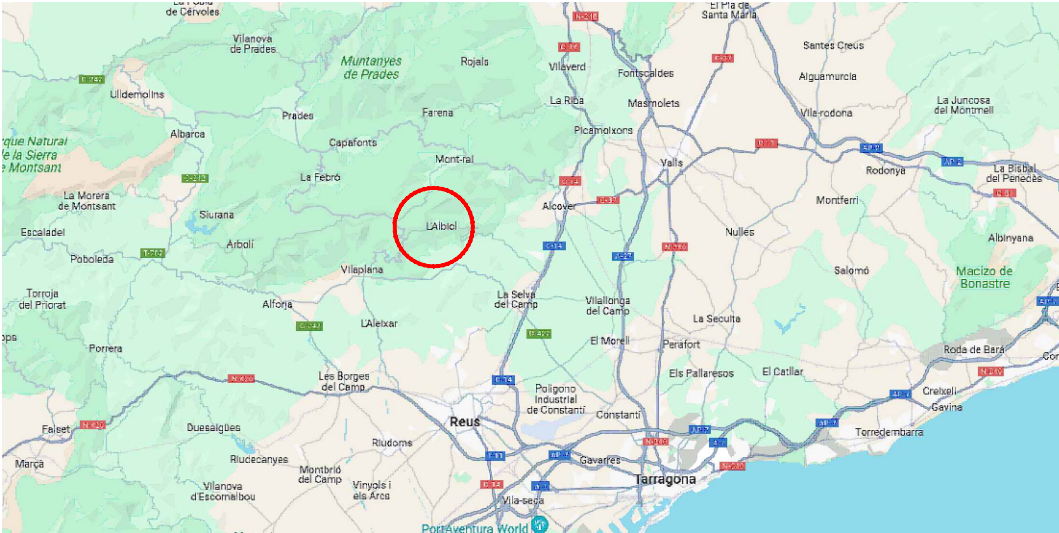
DIRECCIÓ:	MAS FAVAT
POBLACIÓ:	L'ALBIOL
PROVINCIA:	TARRAGONA

FASE:	PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA
NOM DEL PLANOL:	

ESCALA GRÀFICA:	Context històric
-----------------	------------------

NÚMERO DE PLANOL:	DG.U.1.1
-------------------	----------

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



Planta situació
Escala 1:1500

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:	PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA
NOM DEL PLANOL:	

Planta situació

ESCALA GRÀFICA:	1:1500
-----------------	--------

NÚMERO DE PLANOL: DG.U.1.2

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

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER: RUBERT CASANOVA RUBEN Registrat d'entrada el dia 18/01/2025 a les 12:14:15

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 CF9E080B5DE5424C80E5A25A8188E4FA i data d'emissió 13/01/2025 a les 11:22:02

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER: RUBERT CASANOVA RUBEN -** el dia 09/01/2025 a les 12:14:15 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 CF9E080B5DE5424C80E5A25A8188E4FA i data d'emissió 13/01/2025 a les 11:22:02



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: PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA

NOM DEL PLANOL:

Emplaçament

ESCALA GRÀFICA:

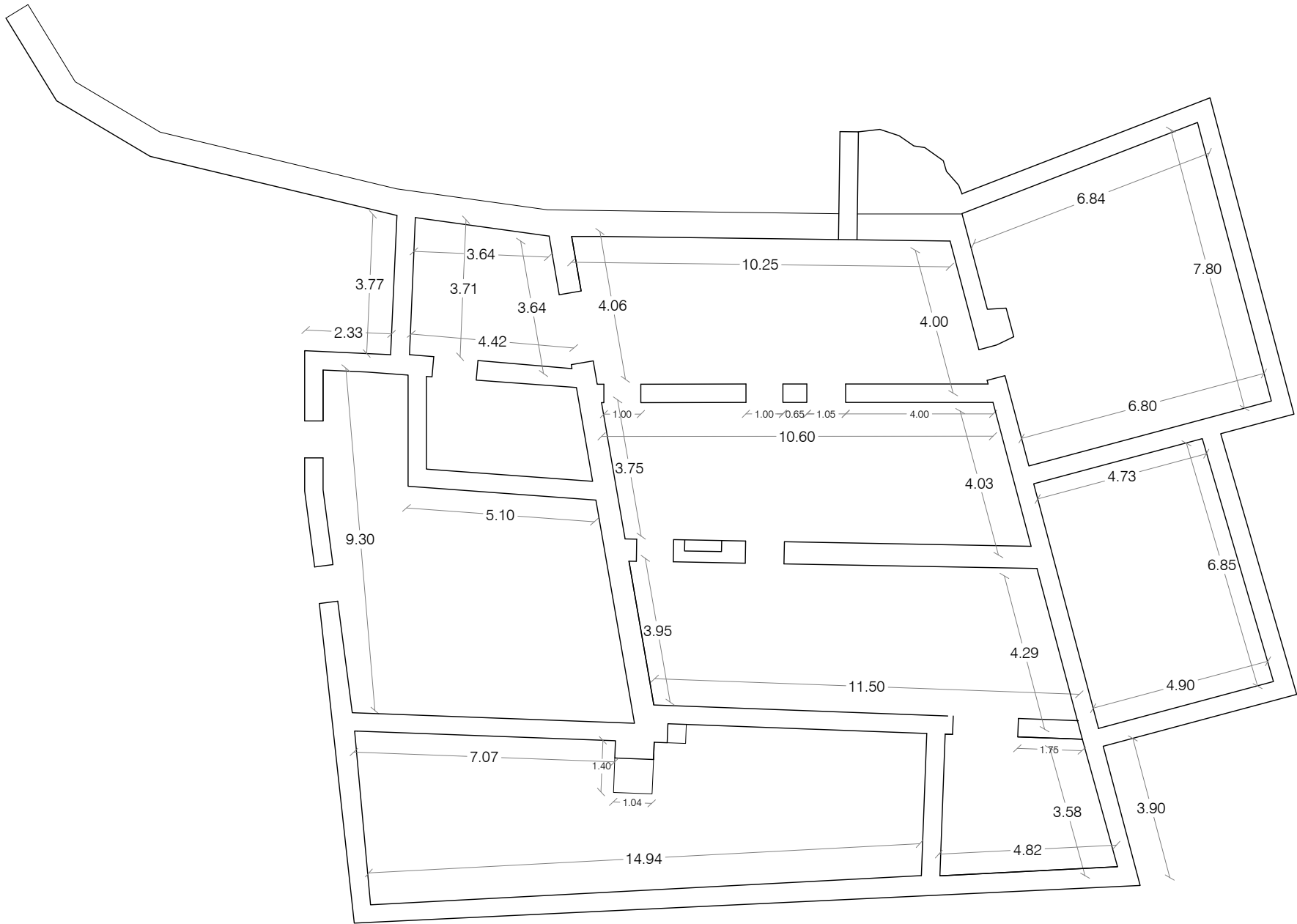


NÚMERO DE PLANOL: DG.U.1.3

DATA: GENER 2025



Fotografia des de la façana sud



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: PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA

NOM DEL PLANOL:

Estat actual: Planta Baixa

ESCALA GRÁFICA:



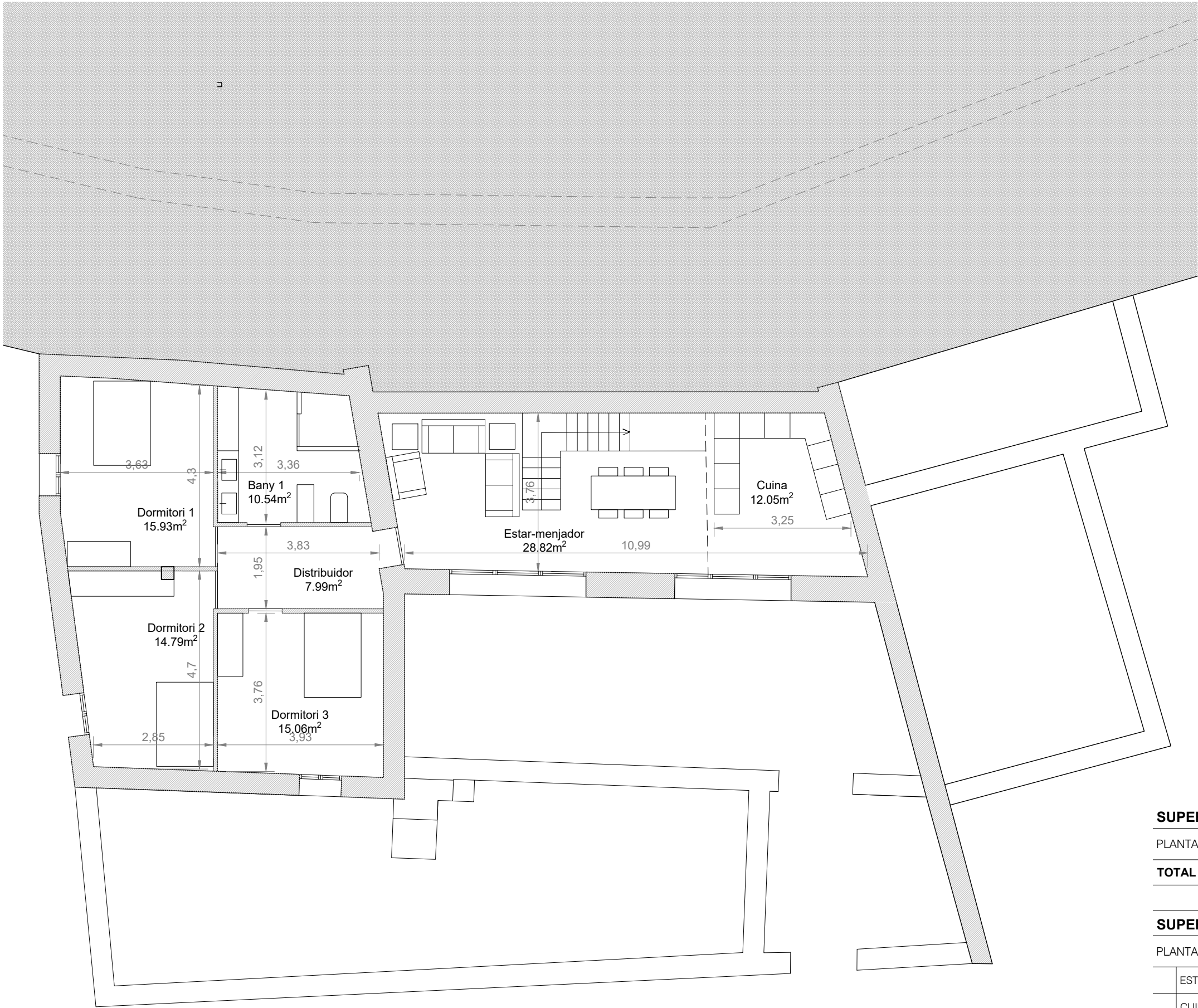
NÚMERO DE PLANOL: DG.A.1.1

DATA: GENER 2025

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER: RUBERT CASANOVA RUBEN -**
Registrat d'entrada el dia 10/01/2025 a les 19:40:45 amb el número d'assentament E2025000633

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER: RUBERT CASANOVA RUBEN -** el dia 09/01/2025 a les 12:14:15 Registrat d'entrada el dia 10/01/2025 a les 19:40:45 amb el número d'assentament E2025000633

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 CF9E080B5DE5424C80E5A25A8188E4FA i data d'emissió 13/01/2025 a les 11:22:02



SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES

PLANTA BAIXA	138.62	m²
TOTAL	138.62	m²

SUPERFÍCIES ÚTILS

PLANTA BAIXA		
ESTAR MENJADOR	28.82	m²
CUINA	12.05	m²
DISTRIBUIDOR	7.99	m²
BANY 1	10.54	m²
DORMITORI 1	15.93	m²
DORMITORI 2	14.79	m²
DORMITORI 3	15.06	m²
TOTAL PB	105.18	m²

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: PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA

NOM DEL PLANOL:

Estat reformat: Planta Baixa

ESCALA GRÀFICA:

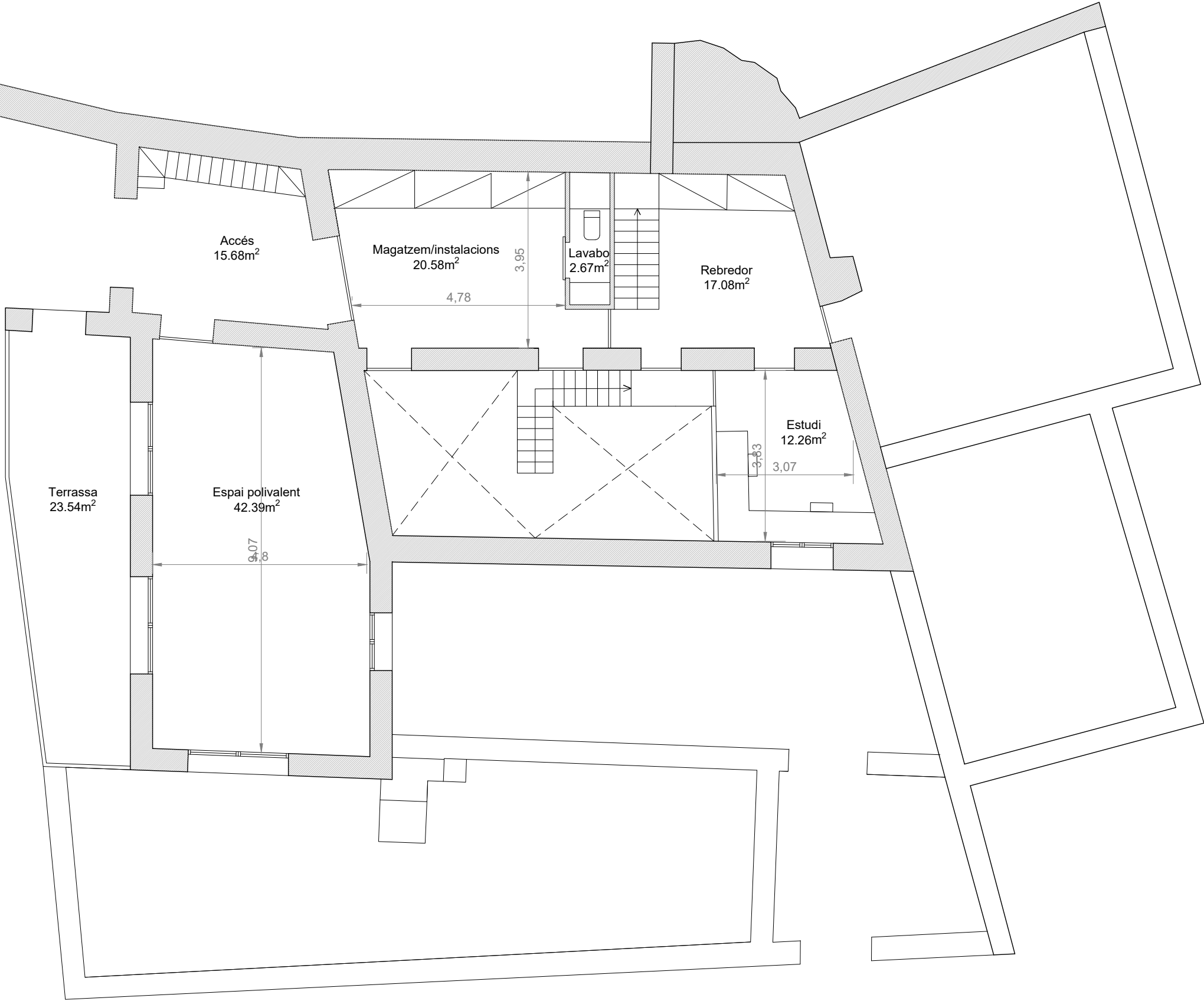
1:100

NÚMERO DE PLANOL: DG.A.2.1

DATA: GENER 2025

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER: RUBERT CASANOVA RUBEN -** el dia 09/01/2025 a les 12:14:15 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 CF9E080B5DE5424C80E5A25A8188E4FA i data d'emissió 13/01/2025 a les 11:22:02



SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES

PLANTA PRIMERA	186.30	m²
TOTAL	186.30	m²

SUPERFÍCIES ÚTILS

PLANTA PRIMERA		
ACCÉS	15.68	m²
MAGATZEM/INST.	20.58	m²
LAVABO	2.67	m²
REBREDOR	17.08	m²
ESTUDI	12.26	m²
ESPAI POLIVALENT	42.39	m²

TOTAL P1	110.66	m²
----------	--------	----

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: PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA

NOM DEL PLANOL:

Estat reformat: Planta Primera

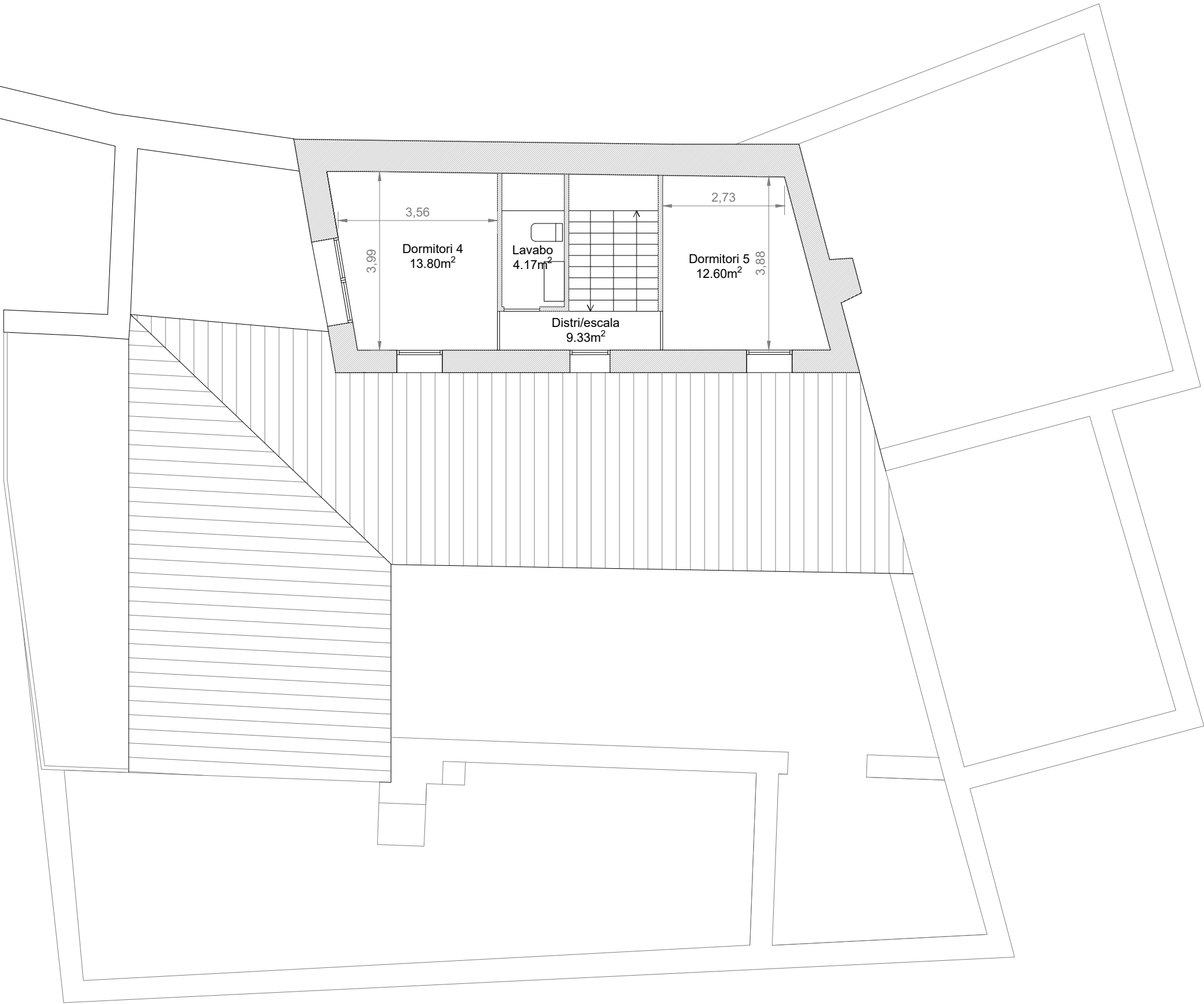
ESCALA GRÁFICA:	 1:100
-----------------	---

NÚMERO DE PLANOL: DG.A.2.2

DATA: GENER 2025

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER: RUBERT CASANOVA RUBEN -** el dia 09/01/2025 a les 12:14:15 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 CF9E080B5DE5424C80E5A25A8188E4FA i data d'emissió 13/01/2025 a les 11:22:02



SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES

PLANTA SEGONA	59.96	m²
TOTAL	59.96	m²

SUPERFÍCIES ÚTILS

PLANTA SEGONA		
DISTRIBUÏDOR P2	9.33	m²
LAVABO P2	4.17	m²
DORMITORI 4	13.80	m²
DORMITORI 5	12.60	m²
TOTAL P2	39.90	m²

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: PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA

NOM DEL PLANOL:

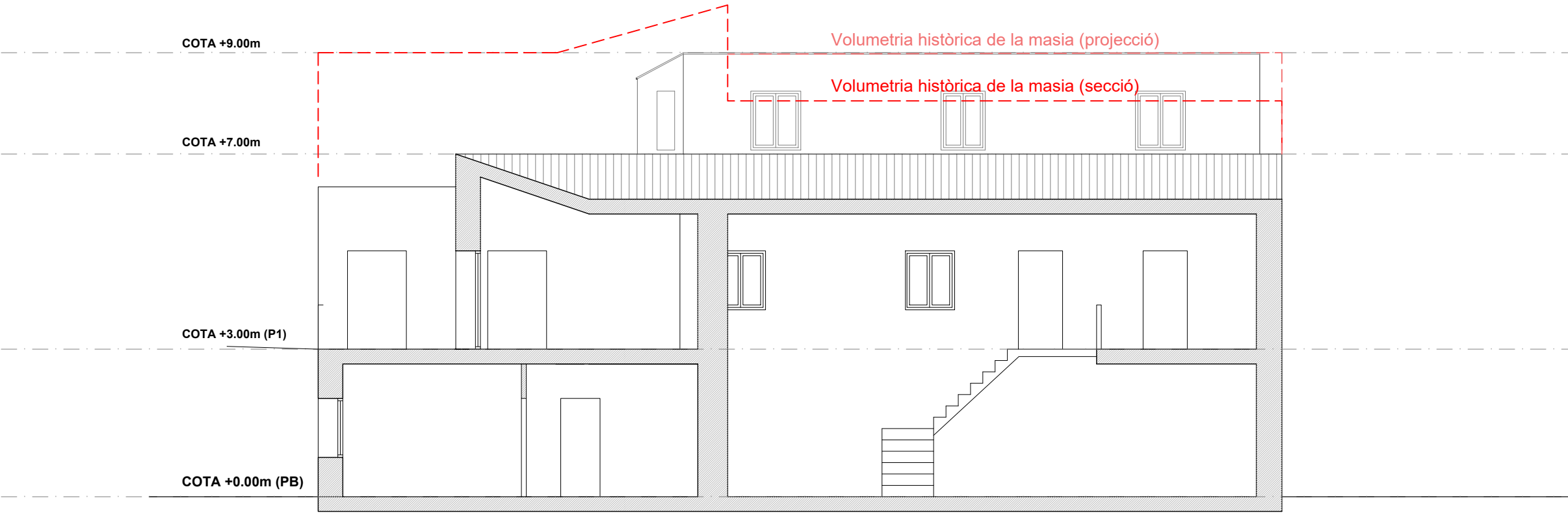
Estat reformat: Planta Segona

ESCALA GRÀFICA:

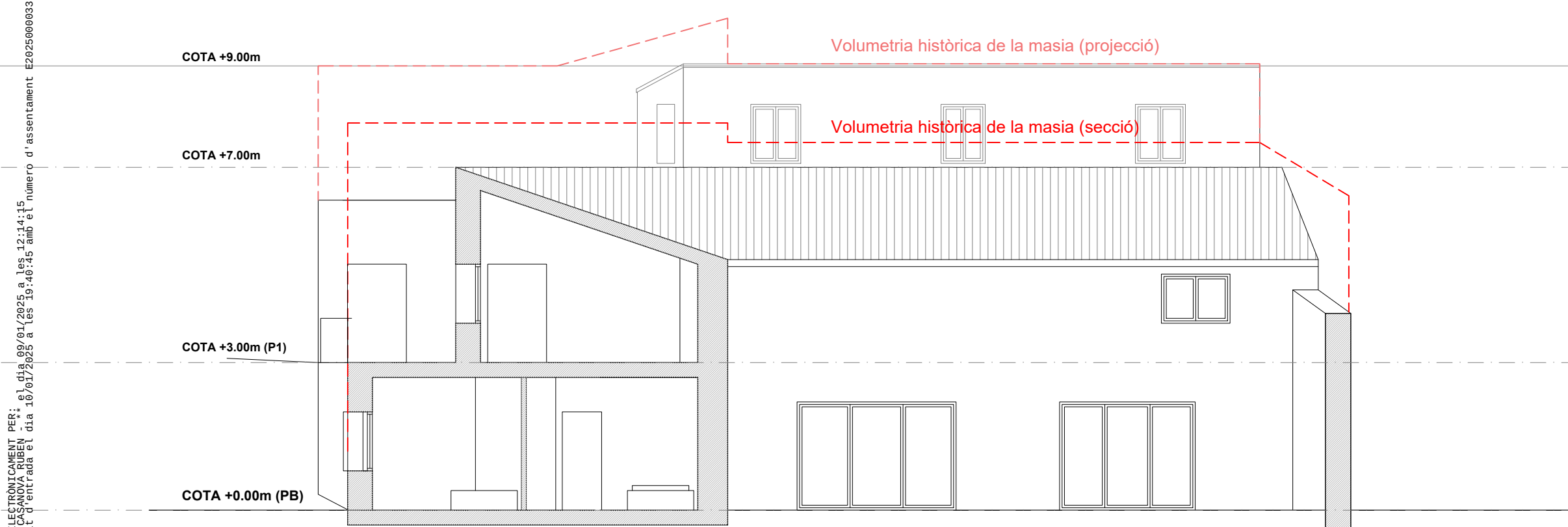
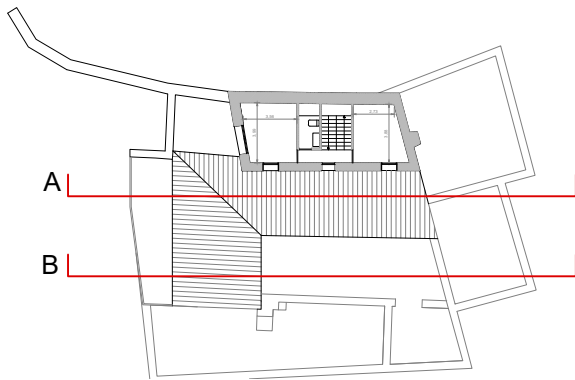


NÚMERO DE PLANOL: DG.A.2.3

DATA: GENER 2025



Secció A



Secció B

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: PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA

NOM DEL PLANOL:

Proposta: Seccions

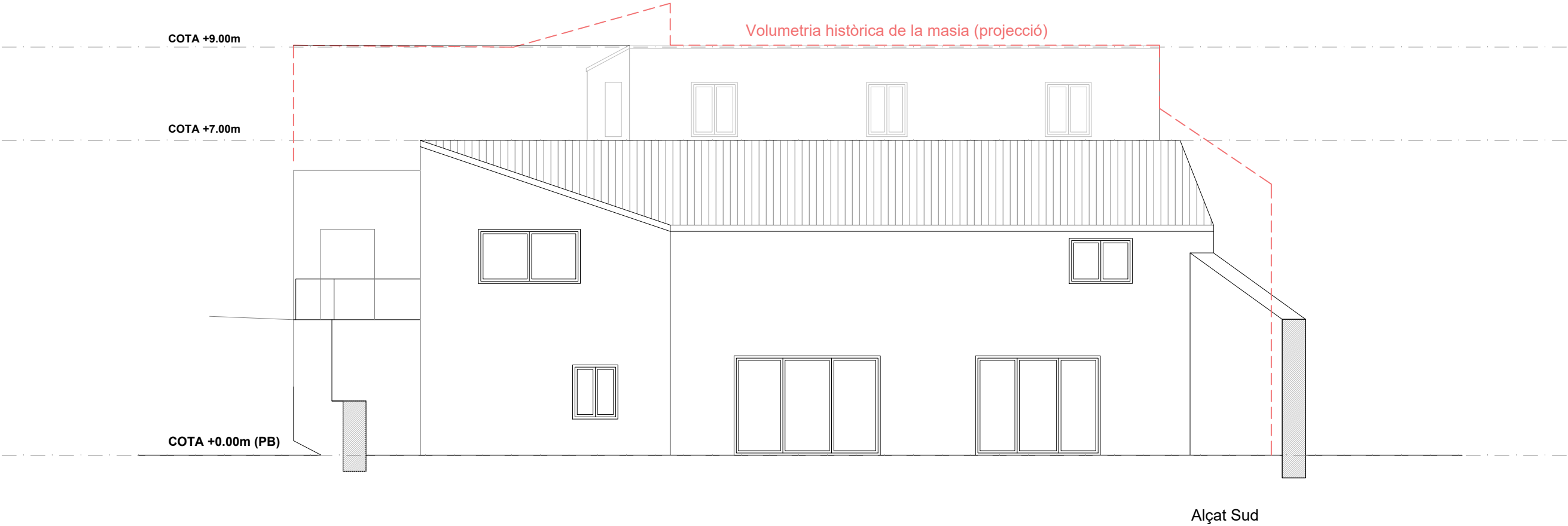
ESCALA GRÀFICA:

1:100

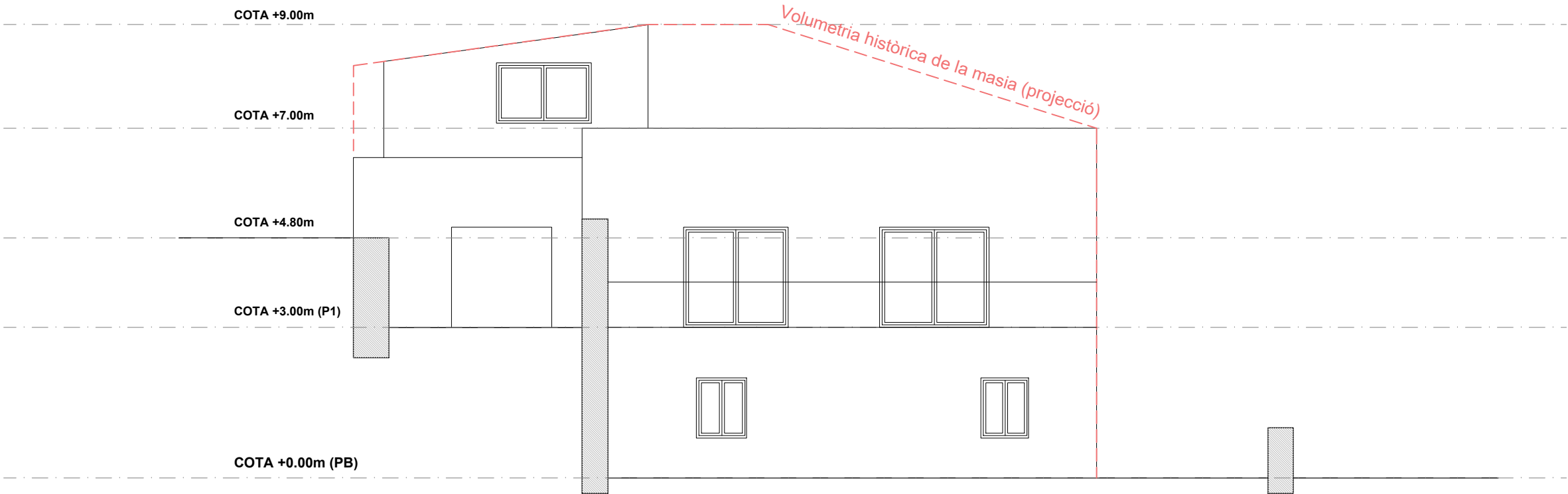
NÚMERO DE PLANOL: DG.A.3.1

DATA: GENER 2025

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER: RUBERT CASANOVA RUBEN -** el dia 09/01/2025 a les 12:14:15 Registrat d'entrada el dia 10/01/2025 a les 19:40:45 amb el número d'assentament E2025000633



Alçat Sud



Alçat Oest

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: **PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA**
NOM DEL PLANOL:

Proposta: Alçats

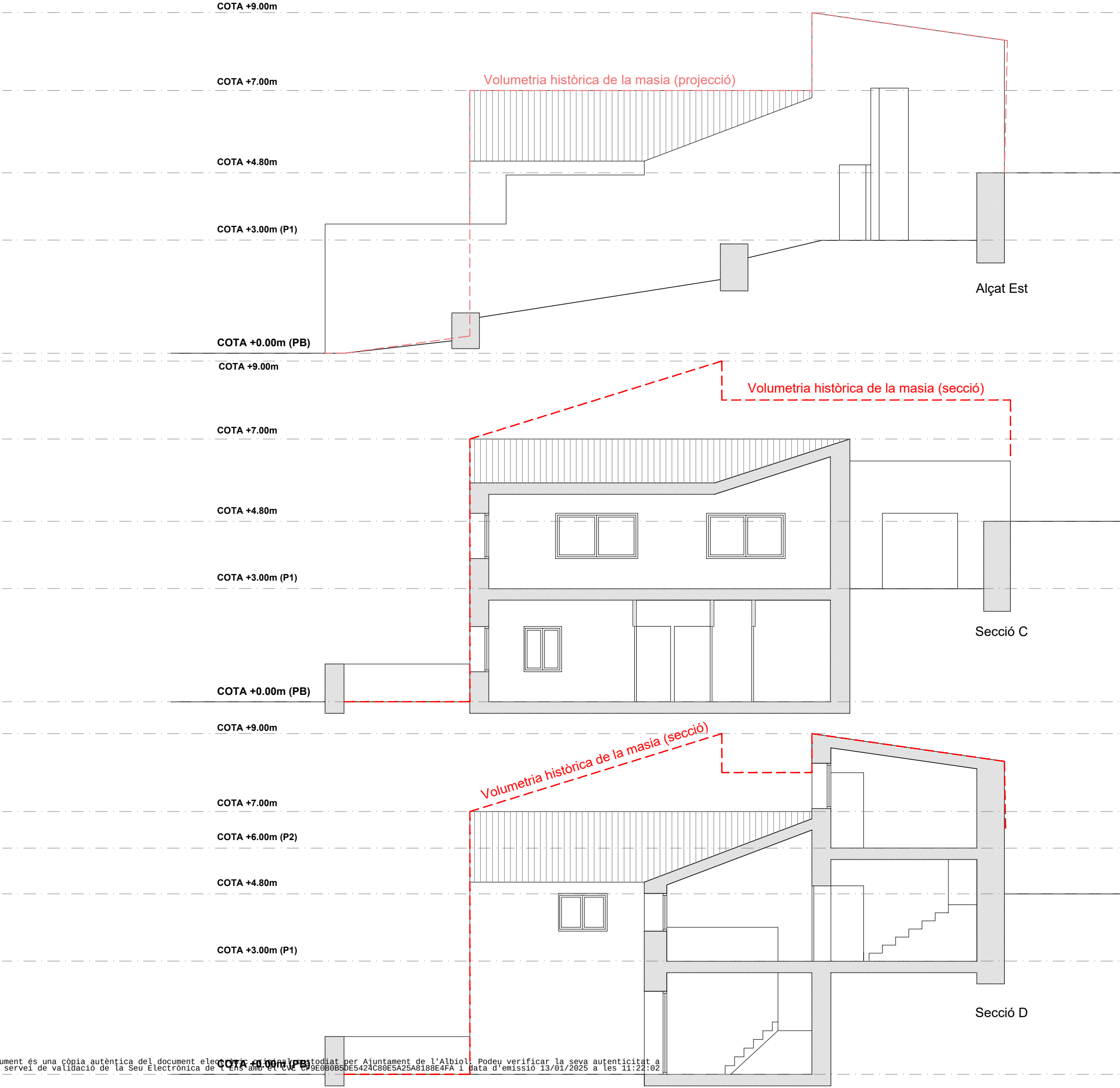
ESCALA GRÀFICA: 1:100

NÚMERO DE PLANOL: **DG.A.3.2**

DATA: GENER 2025

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER: RUBERT CASANOVA RUBEN -** el dia 09/01/2025 a les 12:14:15 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 signat i 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 09E0B0B5DE5424C80E5A25A8188E4FA i data d'emissió 13/01/2025 a les 11:22:02



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:	PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA
NOM DEL PLANOL:	Proposta: Seccions i Alçats
ESCALA GRÀFICA:	1:100
NÚMERO DE PLANOL:	DG.A.3.3
DATA:	GENER 2025
 de mans a terra	
info@demansaterra.cat	