

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA

Per a la rehabilitació de la Masia de Can Carner

PROMOTOR:

CAN CARNER COOP D'HABITATGE SCCL
F67277400

EMPLAÇAMENT:

Masia Can Carner, Carrer de Can Carner, s/n,
CP: 08211 Castellar del Vallès, Barcelona

ARQUITECTES:

Daniel Molina López
Arqte. col·legiat 61254/5 COAC
dmolina@somhabitat.cat
<http://www.somhabitat.cat>



Abril 2020

IN. ÍNDEX DE LA MEMÒRIA

Aquest projecte d'actuacions específiques consta dels documents següents:

IN. ÍNDEX DE LA MEMÒRIA.....	3
MJ. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	5
MJ1. ÀMBIT DEL PROJECTE D'ACTUACIONS ESPECÍFIQUES	5
MJ2. OBJECTIU DEL PROJECTE D'ACTUACIONS ESPECÍFIQUES	7
MJ3. SITUACIÓ	8
MJ4. IMATGES AÈRIES:	15
MJ5. AGENTS INTERVINENTS	18
1.5.1 INICIATIVA DEL PROJECTE D'ACTUACIONS ESPECÍFIQUES	18
1.5.2 EQUIP REDACTOR:	18
MJ6. RECERCA HISTÒRICA	19
MJ7. ESTAT ACTUAL	23
1.7.1 DESCRIPCIÓ DE LA FINCA I EL MAS	23
1.7.2 SUPERFÍCIES ESTAT ACTUAL	25
1.7.3 SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	25
1.7.4 SUPERFÍCIE ÚTIL:	26
MJ8. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA.	27
MJ9. PLANEJAMENT VIGENT: DESCRIPCIÓ I ADEQUACIÓ.	28
1.9.1 PLANEJAMENTS TERRITORIALS	28
1.9.2 TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME	32
1.9.3 REGLAMENT DE LA LLEI D'URBANISME	35
1.9.4 PLANEJAMENT MUNICIPAL	38
JUSTIFICACIÓ USOS:	44
1.9.4.1 FITXA INVENTARI MES FITXA DE BENS A PROTEGIR	46
MJ10. NORMATIVA SECTORIAL D'APLICACIÓ. DESCRIPCIÓ I ADEQUACIÓ.	54
1.10.1 JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT CTE:	54
1.10.2 JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT ALTRES NORMATIVES:	55
1.10.3 JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT DEL DECRET D'HABITABILITAT:	55
1.10.4 ENUMERACIÓ DE LES NORMATIVES APLICABLES AL PROJECTE:	56
MJ11. SUPERFÍCIE D'ACTUACIÓ.	62
1.11.1 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES EA-PAE:	62
1.11.2 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES FASE 1 REHABILITACIÓ MASIA PRINCIPAL:	62
1.11.3 SUPERFÍCIES ÚTILS FASE 1 REHABILITACIÓ MASIA PRINCIPAL:	62
1.11.4 DETALL SUPERFÍCIES ÚTILS FASE 1 REHABILITACIÓ MASIA PRINCIPAL:	62
1.11.5 DETALL SUPERFÍCIES ECONÒMIQUES ESPAIS PRIVATIUS:	64
MJ12. PRESSUPOST	67
1.12.1 PR - PRESSUPOST DE REFERÈNCIA	67
1.12.2 PEM - PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL	67
MJ1. REPORTATGE FOTOGRÀFIC:	68
SU. SERVEIS URBANS EXISTENTS:	70
SU1. DESCRIPCIÓ DELS SERVEIS URBANÍSTICS.	70
1.1.1 ACCÉS RODAT:	70
1.1.2 ELECTRICITAT:	70
1.1.3 GAS	71
1.1.1 AIGUA:	71

1.1.1.1	DOMINI PÚBLIC HIDRÀULIC (DPH) I LA ZONA DE POLICIA DE LLERES:	71
1.1.1.2	ABASTAMENT	72
1.1.1.3	EL SANEJAMENT	72
AT.	AVANTPROJECTE TÈCNIC	74
DG1.	FINALITAT	74
DG2.	JUSTIFICACIÓ PER LA QUAL ES PROPOSA PRESERVAR LA MASIA	75
DG3.	DESCRIPCIÓ DE LES OBRES NECESSÀRIES I ACABATS	77
1.3.1	COBERTA:	77
1.3.2	FORJATS:	77
1.3.3	ESTRUCTURA VERTICAL:	77
1.3.4	ENVANS:	77
1.3.5	REVESTIMENTS:	78
1.3.6	FAÇANES:	78
1.3.7	FUSTERIES:	78
1.3.8	INTERIORS:	79
1.3.9	INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA:	79
1.3.10	INSTAL·LACIONS D'AIGUA:	80
1.3.11	INSTAL·LACIONS DE SANEJAMENT:	81
1.3.11.1	DEPURACIÓ I RECICLATGE D'AIGÜES NEGRES I GRISES DEPURADORA VERDA	81
1.3.11.2	FOSA - SÈPTICA PREFABRICADA (DECANTADOR - DIGESTOR)	82
1.3.11.3	DEPURADORES D'AIGÜES GRISES	82
1.3.12	INSTAL·LACIÓ DE PRODUCCIÓ D'ACS, CALEFACCIÓ I ELÈCTRICA:	83
DG.	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	84
DG1.	ÍNDIX DE LA DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	84
DA.	DOCUMENTS ANNEXOS	86
DA1.	ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA:	86
DA2.	MEMÒRIA ECONÒMICA:	87

MJ. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

MJ1. Àmbit del Projecte d'actuacions específiques

L'àmbit d'aquest Projecte d'actuacions específiques és el què actualment cobreix la totalitat de la Masia de Can Carner, localitzada al Carrer de Can Carner, s/n, CP: 08211 Castellar del Vallès, Barcelona. La superfície del mateix correspon a la superfície de finca de **15.799,12 m2** segons aixecament topogràfic, repartits entre la feixa 1, feixa 2 i el recinte tancat.

La finalitat de l'actuació té per objecte la realització de les obres necessàries per a la rehabilitació de les construccions existents a la Masia, per la seva utilització com a habitatge a través d'una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús, i el manteniment de les activitats rústiques existents.

Els promotors de l'actuació varen adquirir la finca conjuntament amb els terrenys de Can Cargol amb la finalitat de cercar un model de vida que pugui potenciar l'activitat agrícola vinculada al cohabitatge.

A nivell de rehabilitació, es tracta d'un projecte de rehabilitació sense canvi d'ús, mantenint quasi tota la volumetria original, (tan sols s'enderroca no es crea nou volum) amb espais col·lectiu per a cooperativa i espais privatis per a les famílies.

Aquest projecte vol donar resposta al problema particular del habitatge assequible i tornar a models d'habitatge compartit amb serveis conjunts a través d'un model de tinença col·lectiva de l'immoble. Aquest nou model permet una vida més sostenible mitjançant el compartir i la participació en la governança democràtica de la promoció, des del disseny, fins a la gestió de la mateixa comunitat.

Cal tenir en consideració que el desenvolupament de projectes és a partir de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, i es troba en una fase molt incipient a Catalunya i que, en conseqüència, es troba immers en un procés de construcció col·lectiva, innovació permanent i de definició progressiva.

Per aquesta raó, normativament el model tampoc es troba del tot consolidat, pel que el present projecte es justifica com a habitatge familiar, sense divisió horitzontal (mantenint el numero de cuines existents (en l'estat actual 4)) i amb espais col·lectius com cuina, sales d'estar, serveis de bugaderia... Actualment l'immoble disposa de 3 cèdules d'habitabilitat.

A continuació es recull 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.

Patrimoni

Es tracta d'un projecte de rehabilitació d'un patrimoni construït que encara que no es disposa en un catàleg de Masies es troba inventariat per l'ajuntament. En aquest sentit el projecte pren com a premissa el manteniment de tota la volumetria construïda, realitzant una actuació de caire quirúrgic, per encabir els espais necessaris dels promotors, en la trama existent. L'actuació pretén respectar tots els elements singulars existents, mantenint l'estructura, i fent les actuacions noves assimilant els estils als del edifici original.

Habitat cooperatiu

El projecte prima l'espai col·lectiu, sens perjudici de que l'espai privatiu assoleix els estàndards de superfície, confort i qualitat mínims exigibles per un habitatge cooperatiu amb serveis comuns, així com les millors característiques en quant a orientació, ventilació, llum natural, i aïllament; també en quant a la garantia de privacitat d'aquests espais.

El criteri general és el d'ubicar totes aquelles instal·lacions, electrodomèstics o espais que siguin susceptibles de ser compartits en els espais col·lectius, de manera que puguin ser utilitzats de manera intensiva i puguin ser finançats i amortitzats de manera més econòmica i ràpida. Així mateix els espais privatis es veuran beneficiats de més espai disponible al seu interior i d'un ampli ventall de serveis i espais compartits, de millor qualitat que els que podrien disposar a l'interior de seu espai privatiu.

Es prioritzarà la polivalència dels espais col·lectius, així com la integració d'espais de circulació a dins d'aquests, per tal de fer-ne el millor i més intensiu ús.

Espais flexible

Es prioritzar un disseny flexible en la distribució i modificable en el temps. En els espais col·lectius es prioritzaran espais polivalents i modificables, entenent la dificultat de trama estructural existent, de manera que es puguin adequar a futurs canvis d'usuaris, de la evolució de les necessitats i les demandes dels usuaris (tendències socials), etc. Per això es prioritza un disseny que permet una major flexibilitat, els usos mixtes i una certa indeterminació que doni peu a sinèrgies, a que "succeeixin coses" en els espais, i entre les usuàries, i entre aquestes i el barri.

Habitat connectat amb l'entorn

Es prioritza un disseny i distribucions d'espais, la seva forma i tancament, de manera que siguin oberts i connectats amb l'entorn circumdant, ja sigui pel valor paisatgístic, com per dotar l'espai interior de qualitats ambientals exteriors (aire, llum, olors, vegetació, etc.), i també per dotar l'espai exterior d'ús social i col·lectiu, i de qualitat arquitectònica (higiene, escorrentia controlada, confort, etc.).

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

Habitat sostenible i saludable

La proposta final definida en el projecte executiu, cercarà implementar les propostes constructives, d'instal·lacions, i de disseny, necessàries per tal d'assolir el estàndards més alts possibles segon 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 prioritzarà per a la construcció l'ús de materials que tanquin el seu cicle de vida, i en el cas de l'energia, l'ús d'energies renovables.

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, reduint l'ús d'energia.

Aquest apartat es summament important en les actuacions de patrimoni tradicional en que s'han de veure actualitzades a les necessitats socials i estàndards de confort actuals.

Es prioritzaran les estratègies de climatització i obtenció d'energia passives fent servir el disseny i/o les instal·lacions utilitzant la forma del edifici, la orientació, la relació de buits i plens, la captació de energia solar i d'aigua de pluja per l'ús directe en l'edifici, l'ús de la inèrcia tèrmica o de la vegetació per a assolir el mínim de despesa energètica per el condicionament dels espais.

Entenent un habitat 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 habitat que no pateixi geopaties ni alteracions electromagnètiques, que tingui una higiene adequada i una qualitat de l'aire interior adequada, que estigui construït amb materials que no desprenduin tòxics a l'ambient interior, que estigui ben aïllat tèrmica, acústica, d'il·luminació, i que sigui harmònic en la seva composició i color.

Espais col·lectius

La primera fase del projecte es centra en la rehabilitació de la masia principal. En aquesta fase, i en el propi volum construït es busca l'equilibri entre espai comú i privatiu, per tal de mantenir el caràcter de cohabitatge, garantint un mínim de serveis i zones comunes que complementin i enriqueixin els espais privatis.

Les fases posteriors, se centren en habilitar els espais com a espai col·lectiu, per tal de donar sortida a les necessitats agràries i socials dels promotors.

Espais privatis

Els espais privatis es caracteritzen com separacions d'ús privat dins de l'habitatge familiar, en que cada unitat de convivència te un us singular de l'espai. Aquests es caracteritzen per un nombre d'habitacions entre dues i tres, un espai d'estar-office, i una cambra higiènica.

El projecte, al ser una intervenció en edifici existent, es justifica en base a l'àmbit d'aplicació **Grup J redistribució total de l'interior de l'habitatge sense modificació de la superfície** 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. Actualment l'immoble disposa de 3 cèdules d'habitabilitat. Tanmateix, encara que no sigui necessària normativament, els espais privatis s'han volgut dotar d'una major qualitat d'habitabilitat en aquelles situacions en que sigui possible.

MJ2. Objectiu del Projecte d'actuacions específiques

L'objectiu del Projecte d'actuacions específiques és definir les possibilitats de la finca de Can Carner deguda a la falta de Catàleg de Masies, per tal de la legalització del projecte de rehabilitació del Masia en la seva Fase 1, i tenir un marc normatiu per a les fases posteriors.

El fet de presentar el projecte en fases es degut a que els promotors del mateix no tenen l'economia suficient per a fer front a totes les actuacions de reforma en els terminis que exigeix un PAE (inici obres en 1 any)

El projecte te 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.

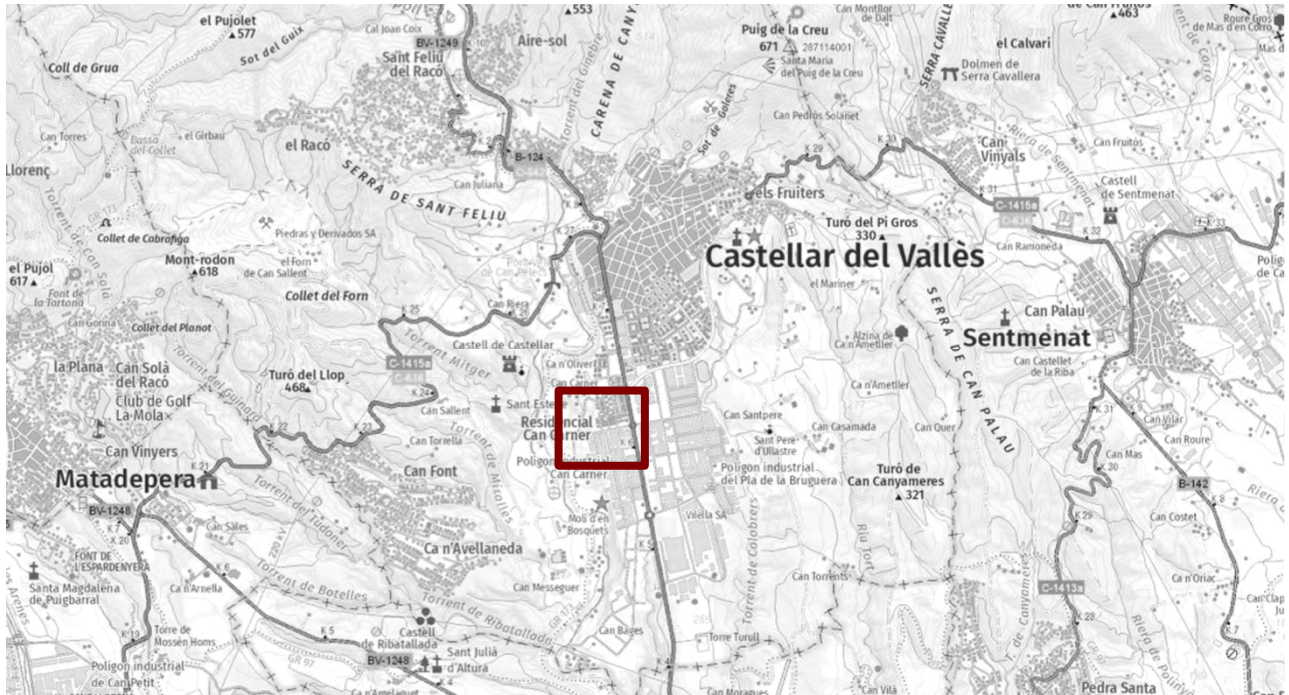
Article 50: Documentació

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.*

MJ3. Situació

La finca objecte de l'actuació està situada a uns 1,8 quilòmetres al sud del centre de la població de Castellar del Vallés, a la zona del polígon de Can Carner.



Topogràfic + Viari Font (ICGC)



Topogràfic actual + ortofoto - Font (ICGC)



Ortofoto general – Localització Mas - Font (Mapes Apple)



Ortofoto detall – Localització Mas - Font (Mapes Apple)

La geolocalització del Mas és la següent:

Coordenades Easting Northing UTM31N - ETRS89 423579.0 4606172.8 Geogràfica - ETRS89 *2.08291241.603607

Coordenades		
	Easting	Northing
UTM31N - ETRS89	423579.0	4606172.8
Geogràfica - ETRS89 *	2.082912	41.603607

* A efectes pràctics, els sistemes de referència ETRS89 i WGS84, es poden considerar equivalents.

** Cota ortomètrica



Topogràfic actual - Font (ICC)

Informació consultiva parcel·la principal cadastre:

La finca es compona en dues referències cadastrals. Una que inclou la part construïda de la masia i l'altre que inclou la part de parcel·la agrícola

- La masia:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	3665105DG2036N0001MI
Localización	CL CAN CARNER 08211 CASTELLAR DEL VALLES (BARCELONA)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial

PARCELA CATASTRAL

	Localización	CL CAN CARNER CASTELLAR DEL VALLES (BARCELONA)
	Superficie gràfica	847 m2

CONSTRUCCIÓN


Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	A	BJ	01	130	E Reforma media	1.995
VIVIENDA	A	01	01	130	E Reforma media	1.995
VIVIENDA	1	BJ	01	614	E Reforma media	1.995
VIVIENDA	1	01	01	392	E Reforma media	1.995

VIVIENDA	1	02	01	224	E Reforma media	1.995
ALMACEN	B	BJ	01	300	E Reforma media	1.995

- Parcel·la agrícola:**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Referencia catastral	08050A023000450000QM
Localización	CL CAN CARNER Polígono 23 Parcela 45 CARNE. 08211 CASTELLAR DEL VALLES (BARCELONA)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario

PARCELA CATASTRAL

	Localización	CL CAN CARNER Polígono 23 Parcela 45 CARNE. CASTELLAR DEL VALLES (BARCELONA)
	Superficie gráfica	14.952 m2

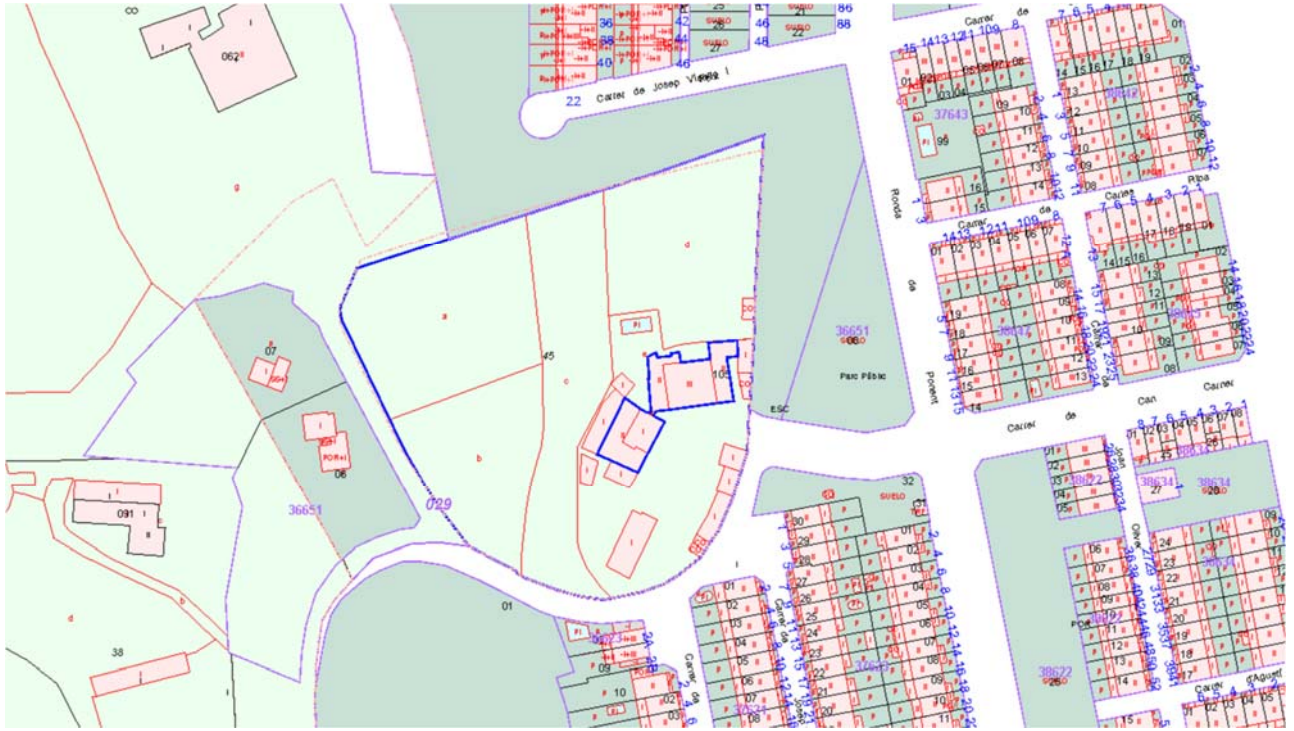
CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
AGRARIO		00	01	214		
AGRARIO		00	02	199		
AGRARIO		00	03	275		
APARCAMIENTO		00	04	90		
DEPORTIVO		00	02	50		

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	AM Almendro seco	02	3.278
b	C- Labor o Labradío seco	02	2.214
c	C- Labor o Labradío seco	02	2.893
d	HR Huerta regadío	00	3.018
e	I- Improductivo	00	2.661

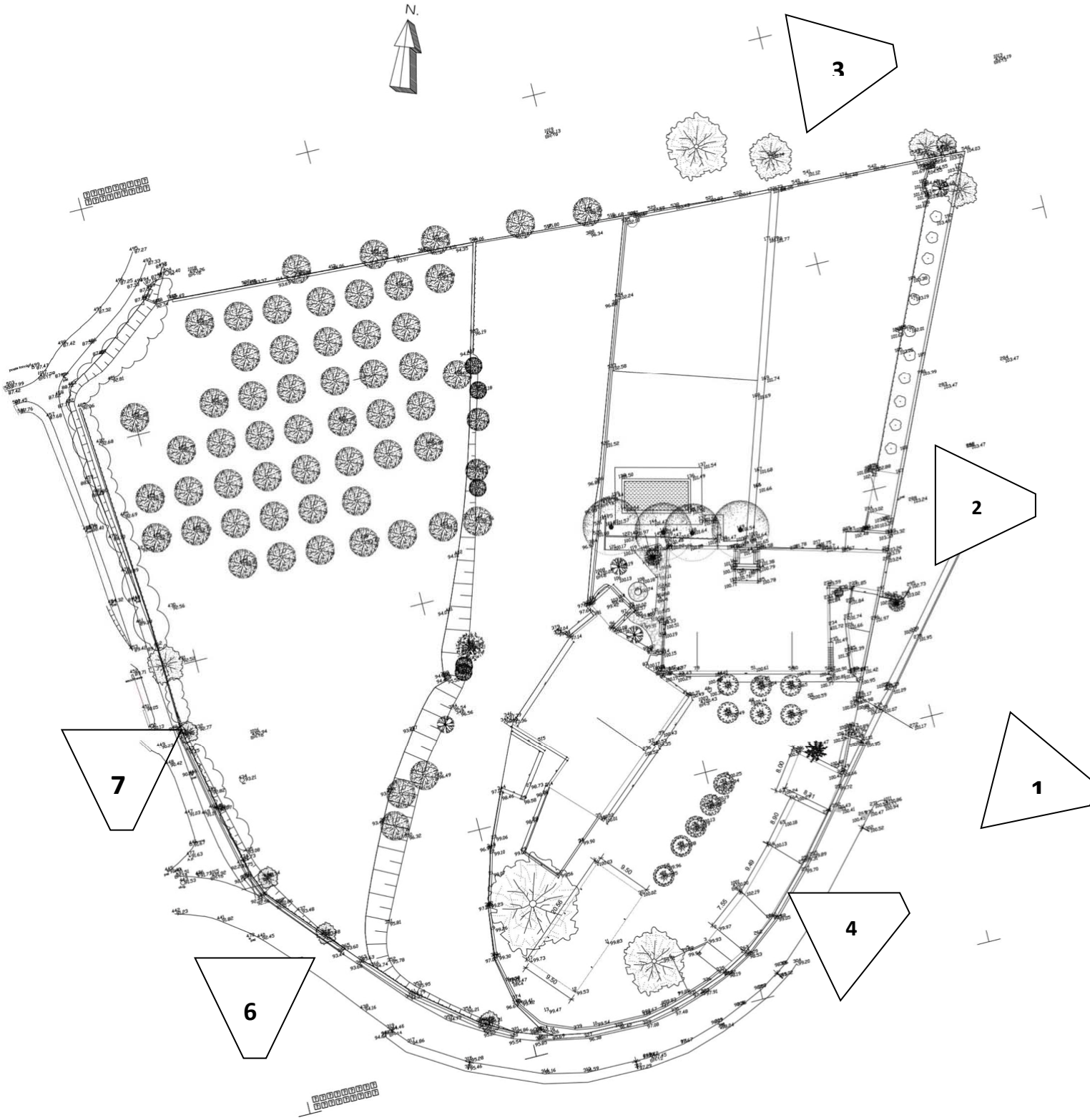
Informació cadastral consultiva - Font (web cadastre virtual)



Parcel·lari cadastre - Font (web cadastre virtual)



corbes de nivell - Font (ICGC)



Planta 1/1000 topogrãfic parcel-ia



1 Arribada des de Ronda de Ponent. Banda est de la Masia



2 Accés secundari asfaltat per la banda est de la masia



3 Límit Nord



4 Tram descens carrer Can Carner



5
Voral oest



6 Inici camí límit sud



7 Vista elevada límit sud de la parcel·la amb C/Can Carner

MJ4. Imatges aèries:







MJ5. Agents intervinents

1.5.1 Iniciativa del projecte d'actuacions específiques

El projecte i estudi ha estat encarregat per:

Raó social:	Can Carner COOP d'habitatge SCCL.	CIF: F67277400
Adreça:	C/Can Carner s/n, Masia de Can Carner	
Municipi:	Castellar del Vallès (Barcelona)	Codi Postal: 08211
Representant Legal:	Juan Benitez Olmo	CIF: 30160301X
Adreça:	C/Can Junqueras sn	
Municipi:	Sabadell (Barcelona)	Codi Postal: 08201

1.5.2 Equip redactor:

Aquest projecte d'actuacions específiques ha estat redactat per:

Arquitecte:	Daniel Molina López	N.I.F: 39712049-L	Núm. Col.: 61254/5
Adreça:	C/ de Corominas 65,		
Municipi:	Sabadell	Codi Postal: 08201	
Col·legi:	Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC)		

La documentació Annexa (DA1, Estudi d'impacte i integració paisatgística) ha estat redactat per:

Arquitecte:	Daniel Molina López	N.I.F: 39712049-L	Núm. Col.: 61254/5
Adreça:	C/ de Corominas 65,		
Municipi:	Sabadell	Codi Postal: 08201	
Col·legi:	Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC)		

Contacte tècnics redactors: **SOM HABITAT**
www.somhabitat.cat
info@somhabitat.cat

Tècnics col·laboradors

David Pradas Ruiz	Itziar Solanes Quesada
Arquitecte Tècnic	Arquitecta Superior

MJ6. Recerca històrica

Can Carner, datada del S.XIII és un bé catalogat, en finca rústica, i comprèn un ús d'habitatge, agrícola i ramader. Es tracta d'un conjunt edificatori format per la casa pairal, casa dels masovers i cossos annexes, anomenat en totalitat com a Masia de Can Carner.

(Segons Fitxa del catàleg d'edificació)

Al segle XIII la masia s'anomenava can Carner del Pla. Guillem de Carner, sacerdot de Castellar va viure a la masia el 1274. Per altra part, Jaume Carner fou batlle de Castellar el 1493 i Jaume Descarner, probablement el seu fill, ho fou també el 1530.

En acabar la Guerra Civil, més concretament l'any 1939, la família de Rosa Blancafort arriba de Tona a Castellar del Vallès; en aquell moment la Rosa té 13 anys. La família es dedicava a la pagesia i des de Tona van arribar directament a can Carner amb vaques, garrins, truges, una euga per a llaurar. La família va viure a la masoveria, construïda el 1842, que es troba just al costat de la casa de pagès, la casa gran com ells l'anomenaven. A la masia hi vivien els amos i ells mateixos portaven la masia amb una minyona.

La família Blancafort venien llet a la mateixa masoveria, bàsicament als treballadors del Molí d'en Busquets que passaven per davant la masia per anar a treballar a la fàbrica. Els masovers eren parciers d'algunes de les terres dels senyors però els propietaris de la masia, la família Armengol vivia del conreu de les terres properes a la casa i també de la vinya, les oliveres... La masia també tenia un hort i un espai amb arbres fruiters.

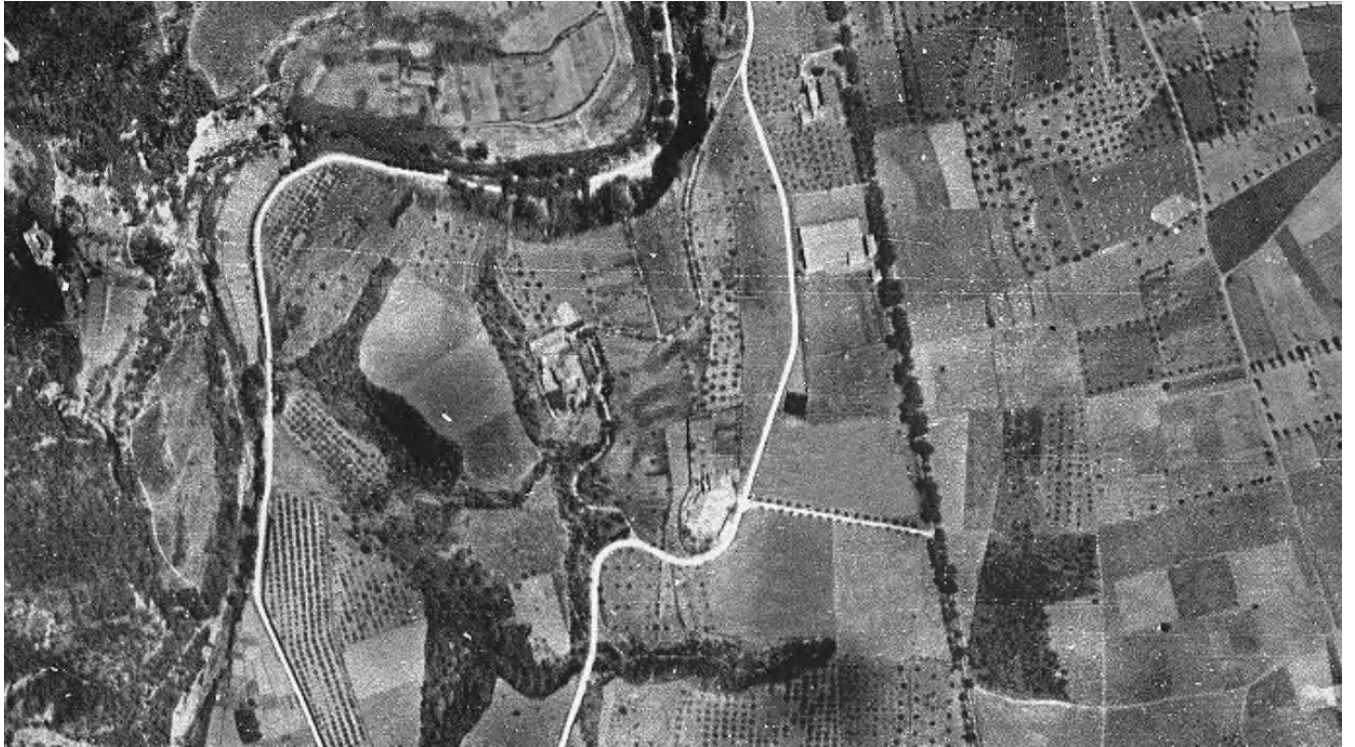
La família Blancafort va estar 17 anys a la masoveria de can Carner, fins al 1956, any en què abandonen la casa i s'instal·len al nucli urbà.

En l'actualitat encara podem veure una porta que uneix la masoveria i la casa de pagès; aquesta porta conduïa a les quadres dels cavalls i a una petita bodega on es guardaven les bótes del vi. Els masovers van obrir un pas per emmagatzemar el gra dels animals; d'aquí es passava a les quadres de les vaques. Al costat de les quadres de les vaques es trobava la cort dels porcs. A tocar de la masia hi havia la pallissa on es guardava la palla que es recollia al camp per donar aliment als animals.

Fins al desembre de 2002 encara es podia veure un rec d'un metre d'amplada, aproximadament, de 50 cm de fondo fet amb obra i pedra, que de can Carner seguint el límit de propietat amb ca n'Oliver passava per la part alta d'un camp alimentant una bassa grossa. Antigament, hi havia una altra bassa davant la masia de can Carner, on se celebrava el concurs de pesca de Festa Major.



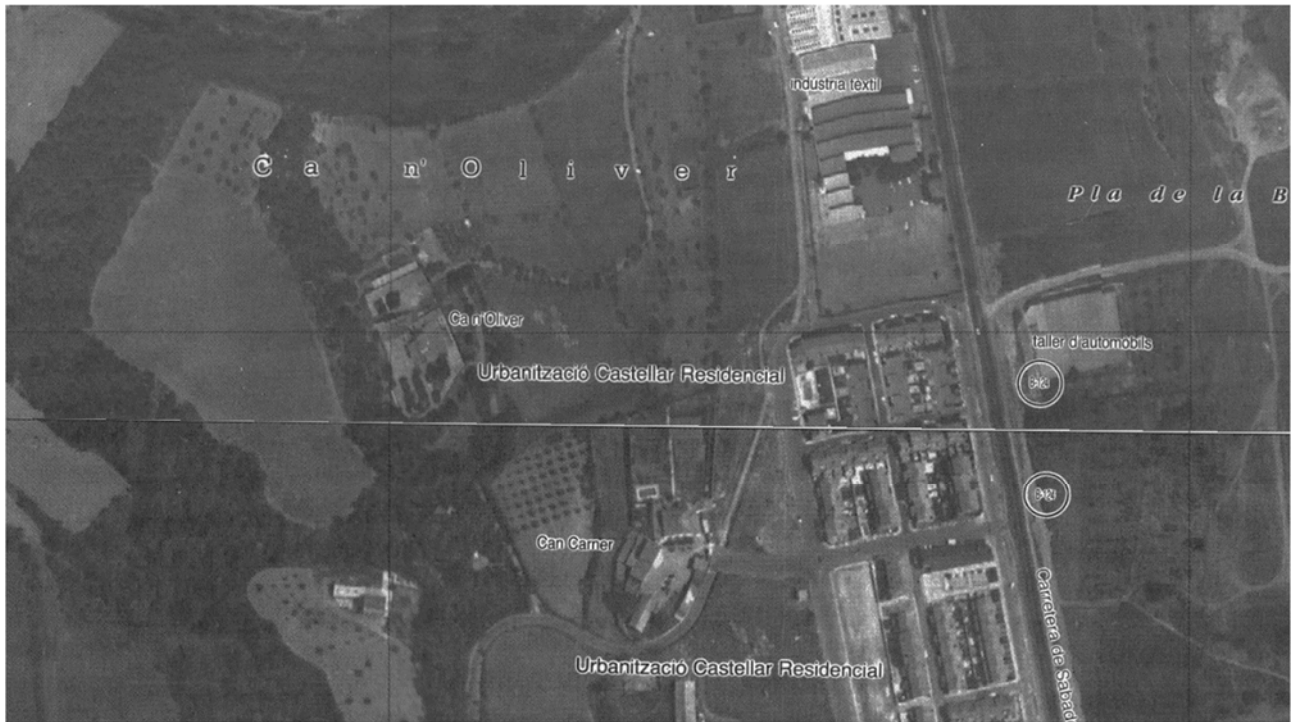
Recerca gràfica de la construcció a través de les Ortofotos de l'Institut Cartogràfic:
1946:



1956:



1984:



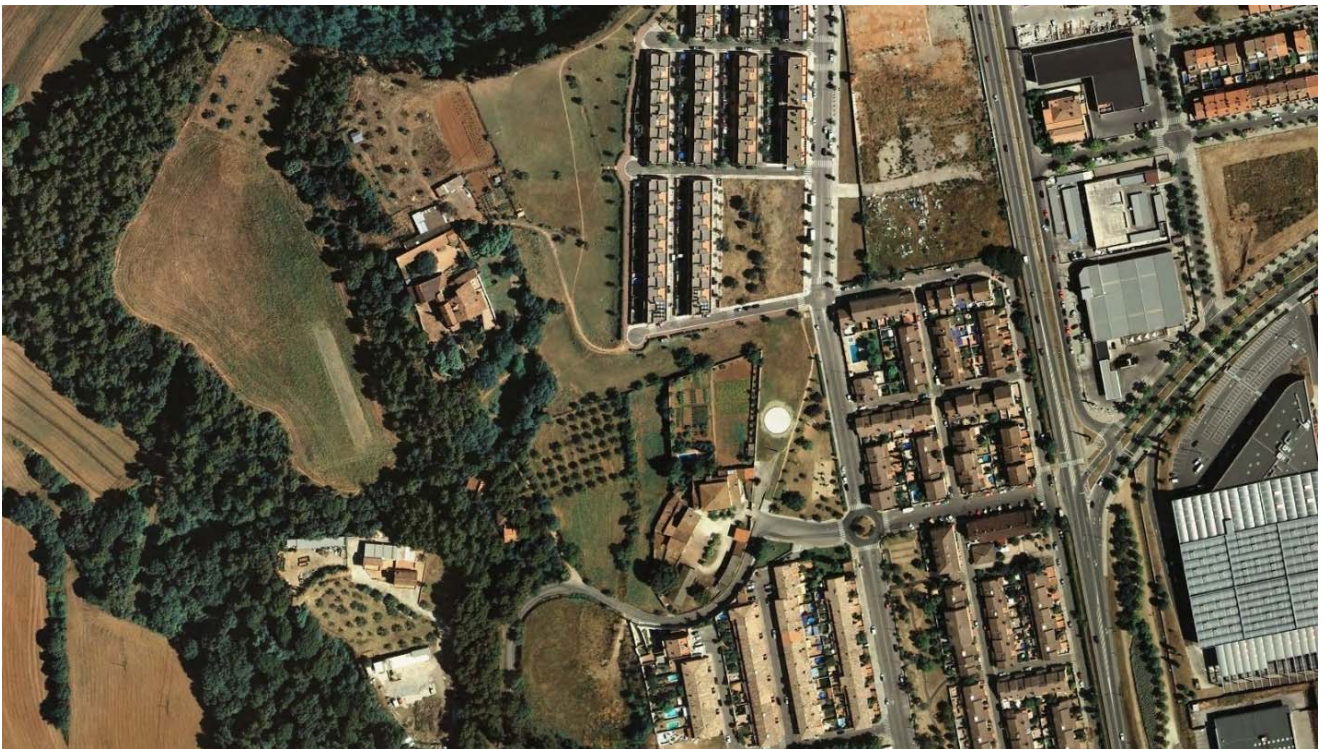
1994:



2000:



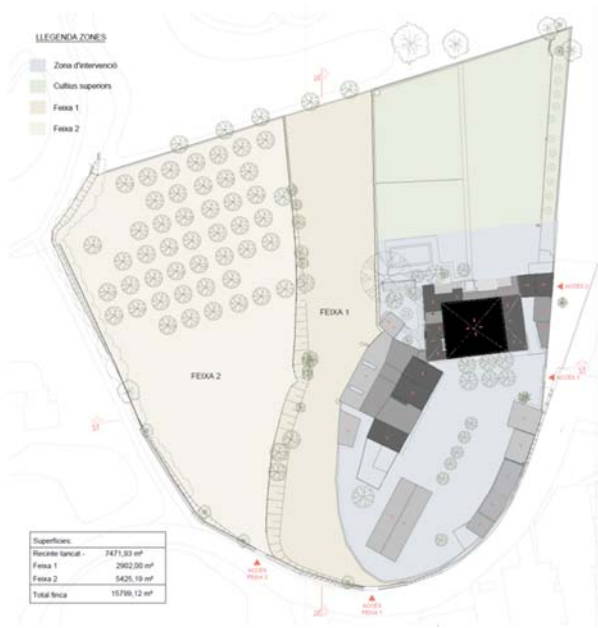
2010:



MJ7. Estat actual

1.7.1 Descripció de la finca i el Mas

La finca en que s'intervé és una explotació agrícola i ramadera (d'oliveres i ametlles (feixa i feixa 2) i massa forestal de matoll, en que si troba la construcció del conjunt edificatori en la feixa superior tancada.

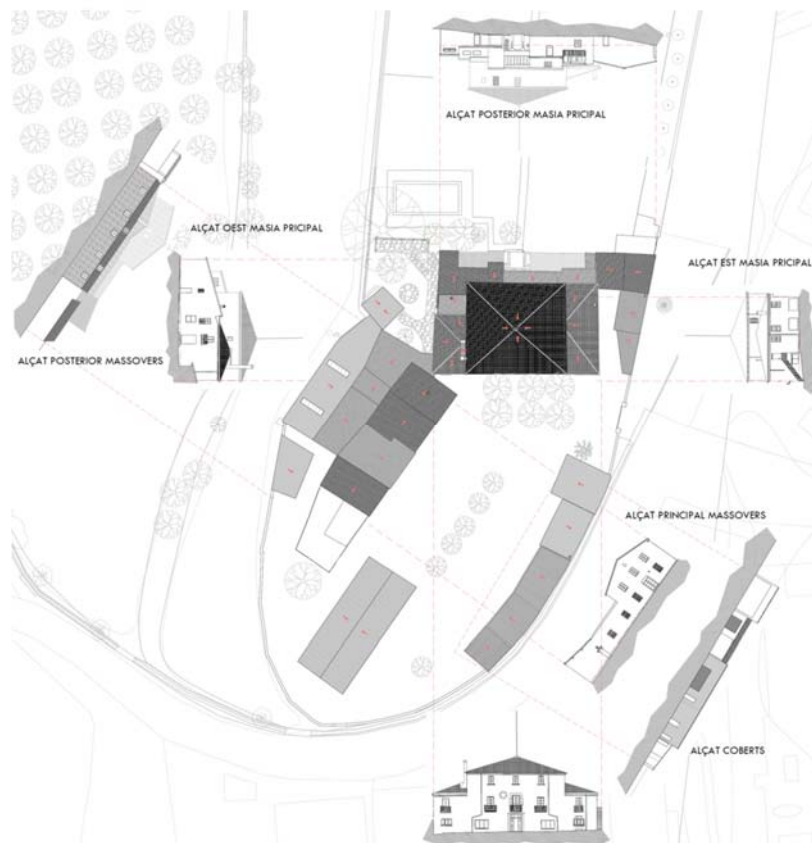


L'ordenació de les edificacions de la totalitat de la Masia de Can Carner és al voltant del pati central de l'antiga era, on la masia i la casa dels masovers estan unides per un cobert a sota el qual hi ha un pas, per on s'accedeix al pati posterior.

La casa principal és de planta quadrada, de planta baixa i dues plantes amb coberta de quatre vents de suau pendent i ràfecs d'escassa sortida. Té un cos adossat a llevant de dues plantes. A l'interior de la planta baixa, despatx, dormitori, menjador i cuina. A la planta primera gran sala central amb quatre dormitoris i cuina de servei. Existeix també un apartament amb accés independent a la planta primera resultant de la separació de la crugia exterior de la masia.

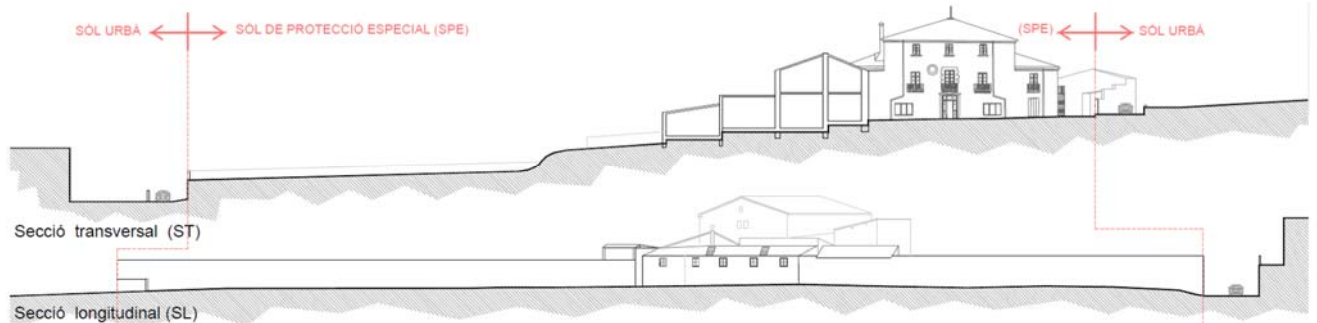
La segona casa era la casa dels masovers, de grans dimensions de planta baixa, pis, amb coberta a dos vessants i carener perpendicular a façana, d'ornamentació més senzilla, i més antiga.

Existeixen també cossos annexos d'una sola planta com a coberts i magatzems, i antics estables de vaques i cavalls.



Es caracteritza per una topografia amb pocs desnivells, exceptuant la feixa que limita els espais construïts de la finca i jardins amb la zona d'explotació agrícola.

En general la parcel·la presenta un desnivell natural de baixada cap a la banda oest. La part est de la finca, en contacte amb el nucli urbà presenta lleus desnivells, controlats per l'acció humana, que donen continuïtat al pla provinent de la ciutat. Es en aquesta zona on es situen les edificacions pròpies de la masia i els horts de caràcter més urbà. Arran de la masia dels masovers trobem un mur de contenció que marca un abrupte canvi de desnivell. A partir d'aquí la parcel·la va perdent alçada d'una forma més subtil i natural amb alguns aterrossaments de bancals, on localitzem la zona agrícola de secà.



La Masia es caracteritza per a ser un sòl rústic (sòl de protecció especial), ubicada completament envoltada de sòl urba.

L'arribada a la masia es fa a través de la ronda de Ponent una via ample d'accés rodat, asfaltada (apte per a camions i vehicles de gran tonatge) i amb els serveis propis d'una zona urbana. Es tracta d'una via d'important connectivitat dins la xarxa viària de la població. Aquesta connecta directament amb el carrer de Can Carner que arriba per l'est a la parcel·la i acabava rodejant tota la finca per la banda sud. El carrer, asfaltat i amb serveis, va modificant la seva secció a mesura que es va allunyant del nucli urbà. El carrer arriba frontalment fins a l'accés principal de la masia com una via asfaltada de dos carrils de circulació, amb aparcament a banda i banda. A partir d'aquí redueix la seva secció, transformant-se en una via de dos carrils. La vorera també acaba desapareixent tal com ens anem allunyant del poble, fins que el carrer acaba adoptant un caràcter més propi de carretera secundària, sense vorals, només apte per a vehicles o per passejos amb bici.

Per la banda oest, amb origen en el carrer de can Carner, trobem un petit camí, sense asfaltar que rodeja la nostra finca, per donar accés als habitatges situats en les parcel·les veïnes de l'oest.

1.7.2 Superfícies estat actual

Localitzada al Carrer de Can Carner, s/n, CP: 08211 Castellar del Vallès, Barcelona. La superfície del mateix correspon a la superfície de finca de **15.799,12 m²** segons aixecament topogràfic, repartits entre la feixa 1, feixa 2 i el recinte tancat. I **15799,0 m²** segons cadastre

RESUMS SUPERFÍCIES CADASTRALS FINCA CAN CARNER							
Superfícies cadastre finca can carner (Construïdes/parcel·la)							
	S. Hab masia principal	S. Hab masia masovers	S. magatzems habitatge	S. Coberts agricols	S. Cultiu	Sup construïda	sup parcel·la
pb	614,0 m ²	130,0 m ²	300,0 m ²	828,0 m ²	14064,0 m ²	1790,0 m ²	847,0 m ²
p1	392,0 m ²	130,0 m ²				828,0 m ²	14952,0 m ²
p2	224,0 m ²						
TOTAL	1230,0 m²	260,0 m²	300,0 m²	828,0 m²	14064,0 m²	2618,0 m²	15799,0 m²
	1490,0 m ²			828,0 m ²	14064,0 m ²		1,58 h
	SUPERFÍCIE HABITATGE FAMILIAR			SUP. AGRÍCOLA	SUP. CULTIU		

1.7.3 Superfície construïda

SEGONS AIXECAMENT TOPOGRÀFIC:

ESTAT ACTUAL	SUP CONST M2
1- MASIA PRINCIPAL	1454,72 m²
MP_AGRÀRI P1	29,22 m ²
MP_AGRÍCOLA	82,19 m ²
MP_HABITATGE P1	506,26 m ²
MP_HABITATGE P2	251,25 m ²
MP_HABITATGE PB	585,80 m ²
2- MASOVERS	764,74 m²
MM_AGRÀRI P1	68,04 m ²
MM_AGRÀRI PB	383,49 m ²
MM_HABITATGE P1	118,64 m ²
MM_HABITATGE PB	194,57 m ²
3- COBERTS	462,69 m²
CC_AGRÀRI	247,22 m ²
CT_AGRÀRI	215,47 m ²
Total	2682,15 m²

1.7.4 Superfície Útil:

SUPERFÍCIES PLANTA BAIXA		
ESTANCES	SUP. UTIL (m ²)	SUP. ÚTIL EE (m ²)
HALL ACCÉS	43,74	
ESTAR	23,87	
MENJADOR PRINCIPAL	38,53	
COSIDOR	8,62	
EC_WC	1,06	
PASSADÍS	9,08	
ESCALA	10,49	
REBOST 1	6,95	
ARXIU	3,30	
SOTAESCALA	43,74	
SAFAREIG	23,04	
FORN	2,68	
INSTAL·LACIONS	10,03	
MAGATZEM	15,48	
PORXO 1	10,71	10,71
DISTRIBUIDOR	1,64	
ESTUDI	12,83	
HABITACIÓ	10,65	
BANY 1	7,27	
DIPÓSITS	10,80	
PREMSA	51,15	
MENJADOR 2	36,78	
REBOST	7,44	
CELLER	85,36	
BODEGA	9,64	
HABITACIÓ	13,09	
PREMSA	51,15	
MOLI	26,47	
GALLINER 1	17,05	
TOTAL	497,95	10,71

SUPERFÍCIES PLANTA PRIMERA		
ESTANCES	SUP. UTIL (m ²)	SUP. ÚTIL EE (m ²)
ESTAR-MENJADOR	29,57	
PASSADÍS	2,77	
ESCALA	17,31	
HABITACIÓ	23,39	
BANY	7,45	
HABITACIÓ	23,72	
BANY 2	6,58	
HABITACIÓ	16,78	
TERRASSA	10,79	10,79
HABITACIÓ	13,16	
VESTIDOR	19,42	
SAFAREIG	3,17	
E+M+C	29,89	
PASSADÍS	7,72	
HABITACIÓ	13,10	
GALERIA	11,14	
REBEDOR	1,34	
BANY	4,76	
HABITACIÓ	11,36	
ESTAR	44,30	
HABITACIÓ	10,93	
PASSADÍS	10,27	
CUINA 2	9,73	
HABITACIÓ	21,01	
HABITACIÓ	16,65	
EP_E+M+C 206	13,78	
HABITACIÓ	7,98	
WC 2	2,17	
BANY	6,29	
HABITACIÓ	16,09	
PREMSA P1	23,36	
TOTAL	412,62	10,79

SUPERFÍCIES PLANTA 2		
ESTANCES	SUP. UTIL (m ²)	SUP. ÚTIL EE (m ²)
HABITACIÓ	19,09	
HABITACIÓ	67,77	
SALA JOCS	45,57	
HABITACIÓ	16,88	
HABITACIÓ	21,61	
HABITACIÓ	20,56	
TOTAL	191,49	0

SUPERFÍCIES PLANTA BAIXA MASOVERS		
ESTANCES	SUP. UTIL (m ²)	SUP. ÚTIL EE (m ²)
MAGATZEM	16,51	
CUINA 4	14,11	
ENTRADA	3,20	
MAGATZEM	49,90	
MAGATZEM	39,05	
SOTA ESCALA	1,76	
VAQUERIA	57,02	
MAGATZEM	26,73	
GALLINER 3	29,94	
PORQUERES	44,75	
SAFAREIG 1	6,22	
GALLINER 2	24,56	
BANY	6,12	
CONILLERA	74,35	
HABITACIÓ 1	22,79	
CABALLERISSA	53,44	
PORXO1	27,31	27,31
TOTAL	497,74	27,31

SUPERFÍCIES PLANTA PRIMERA MASOVERS		
ESTANCES	SUP. UTIL (m ²)	SUP. ÚTIL EE (m ²)
DISTRIBUIDOR	18,86	
HABITACIÓ 2	9,73	
SAFAREIG 2	6,10	
BANY 2	4,76	
HABITACIÓ 3	14,97	
HABITACIÓ 4	12,29	
HABITACIÓ 5	15,51	
DISTRIBUIDOR	1,62	
MENJADOR 2	13,06	
ESCALA	3,29	
COMOLER	54,98	
ESCALA	6,12	
TOTAL	161,28	0

SUPERFÍCIES COBERTS		
ESTANCES	SUP. UTIL (m ²)	SUP. ÚTIL EE (m ²)
MAGATZEM	14,64	
PORXO	12,38	12,38
MANIPULACIÓ AMETLLES	25,76	
ASECATGE AMETLLES	22,67	
MAGATZEM	12,52	
TALLER	23,84	
VESTIDOR	10,23	
MAGATZEM AMETLLES	37,38	
APARCAMENT	54,14	
COBERT	215,47	
TOTAL	213,54	12,38

MJ8. 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'hoteler. 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 el 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'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant TRLU).
- 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 Urbanitzable descrita en l'**article 47.3 Masies i altres edificacions rurals**.

Rehabilitació i reconstrucció de masies i altres construccions

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.

MJ9. Planejament vigent: Descripció i adequació.

A continuació es presenten els planejaments i normatives que afecten al projecte, i la justificació d'adequació del projecte a els mateixos

El sòl inclòs en l'àmbit del Projecte d'actuacions específiques està regulat pels planejaments següents:

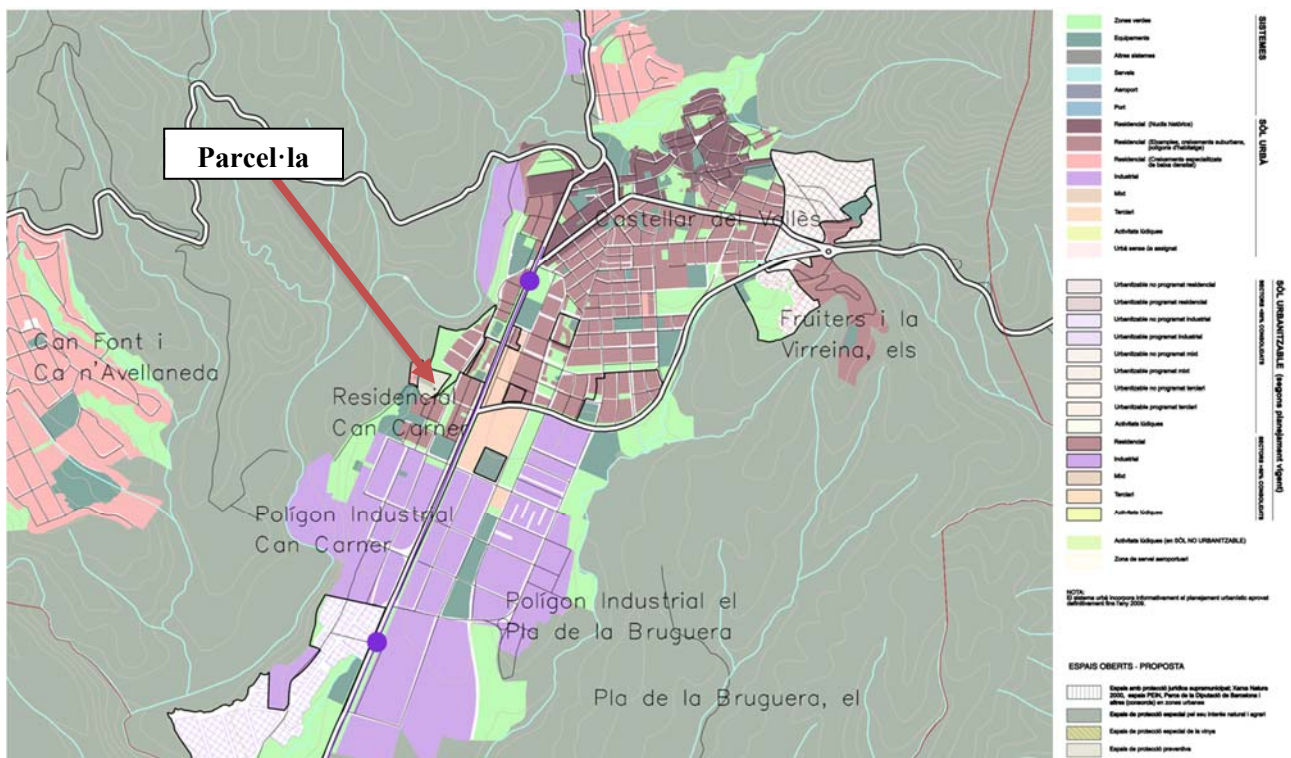
1.9.1 Planejaments territorials

- **Pla territorial metropolità de Barcelona**

Data d'aprovació: aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març, modificada per la Llei 24/2001, de 31 de desembre,

Àmbit: El Pla territorial parcial de l'àmbit metropolità de Barcelona o Pla territorial metropolità de Barcelona ordena el territori de les comarques de l'Alt Penedès, Baix Llobregat, Barcelonès, Garraf, Maresme, Vallès Occidental i Vallès Oriental

Segons el Pla Territorial la parcel·la es troba dins del sistema d'espais oberts del territori en Sòl de protecció preventiva:



Article 2.8 Espais de protecció preventiva: definició

S'inclouen en aquest tipus els espais classificats com a no urbanitzables en el planejament urbanístic que no hagin estat considerats de protecció especial, però als quals es reconeix, en conjunt, un valor ambiental o paisatgístic així com, sovint, la seva condició d'espai de transició entre els assentaments urbans i els espais oberts de protecció especial.

El Pla considera que cal protegir preventivament aquests espais, sense perjudici que mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal, i en el marc que les estratègies que el Pla estableix per a cada assentament, es puguin delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades, si s'escau.

Tanmateix, el Pla preveu la possibilitat que, més enllà de les estratègies establertes per a cada nucli, es puguin admetre en casos justificats implantacions d'activitats o instal·lacions de valor estratègic general i d'especial interès per al territori, a través del procediment que el Pla determina en l'article 1.14 per a garantir una avaluació suficient de la iniciativa.

Article 2.9 Espais de protecció preventiva: regulació

1. Els espais de protecció preventiva estan subjectes a les limitacions que la legislació urbanística estableix per al règim de sòl no urbanitzable.

2. Els plans d'ordenació urbanística municipal poden, si s'escau, classificar com a urbanitzables les peces d'espais de protecció preventiva que tinguin la localització i la proporció adequades en funció de les opcions d'extensió urbana que el Pla d'ordenació urbanística municipal adopti d'acord amb les estratègies de desenvolupament urbà que en cada cas estableix el Pla i tenint present els valors naturals, ambientals i/o agraris a conservar. En cas que calgui transformar espais de protecció preventiva serà necessari analitzar amb detall els valors que hi concorren i cercar la compatibilització màxima de les actuacions amb el manteniment dels elements i valors de major interès, de forma especial en els espais qualificats com d'elevat interès a l'annex 3 de l'Informe de Sostenibilitat Ambiental.

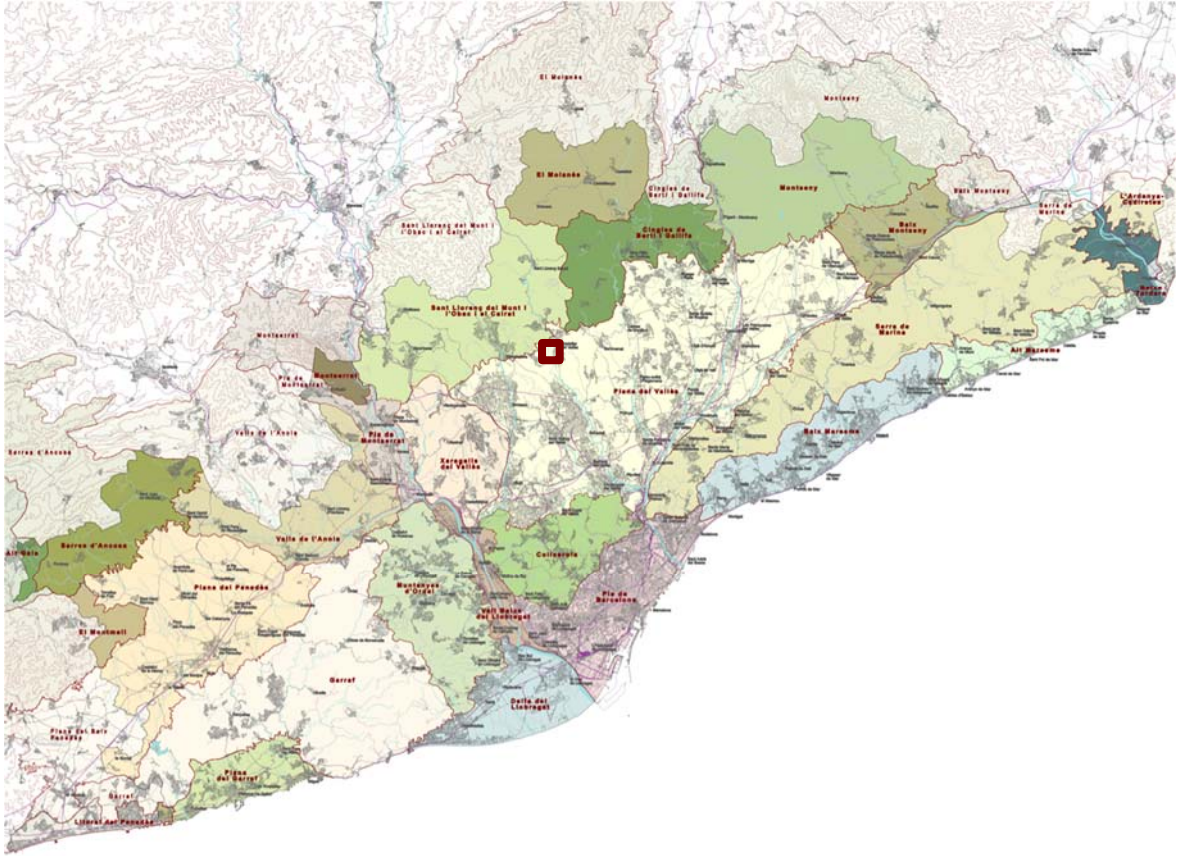
3. Els espais de protecció preventiva que mantinguin la classificació de sòl no urbanitzable han de continuar subjectes a les limitacions pròpies d'aquest règim de sòl, amb les especificacions que estableixi en cada cas el pla d'ordenació urbanística municipal i altres instruments de planejament urbanístic, si s'escau. Sense perjudici de les restriccions específiques per a determinades àrees establertes en el pla d'ordenació urbanística municipal o altres instruments urbanístics, cal considerar, en general, els espais de protecció preventiva com una opció preferent davant de la dels espais de protecció especial per a implantacions admeses en sòl no urbanitzable.

4. Els plans municipals han de posar una especial atenció en l'ordenació de l'àmbit del sòl de protecció preventiva, sense perjudici de la capacitat del pla d'ordenació urbanística municipal de precisar, d'acord amb el Pla territorial, l'ordenació de tot el sòl no urbanitzable del terme municipal. El Pla estableix, a l'article 2.13 d'aquestes normes, recomanacions per a una adequada ordenació del sòl no urbanitzable en el planejament urbanístic i, en el les seves Directrius del paisatge, així com en les disposicions transitòries, condicions d'integració paisatgística en els espais oberts.

El present projecte s'engloba dins d'espais de protecció preventiva segons POUM de Castellar del Vallés. Cal esmentar que encara que no sigui el cas d'aquest projecte, segons classificació de POUM, i la descripció d'aquest article, l'espai que ocupa la Masia i els terrenys de Can Carner serien susceptibles de ser classificats com a urbanitzables.

- Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona

Unitat de paisatge corresponent: **Unitat 17: Plana del Vallés**



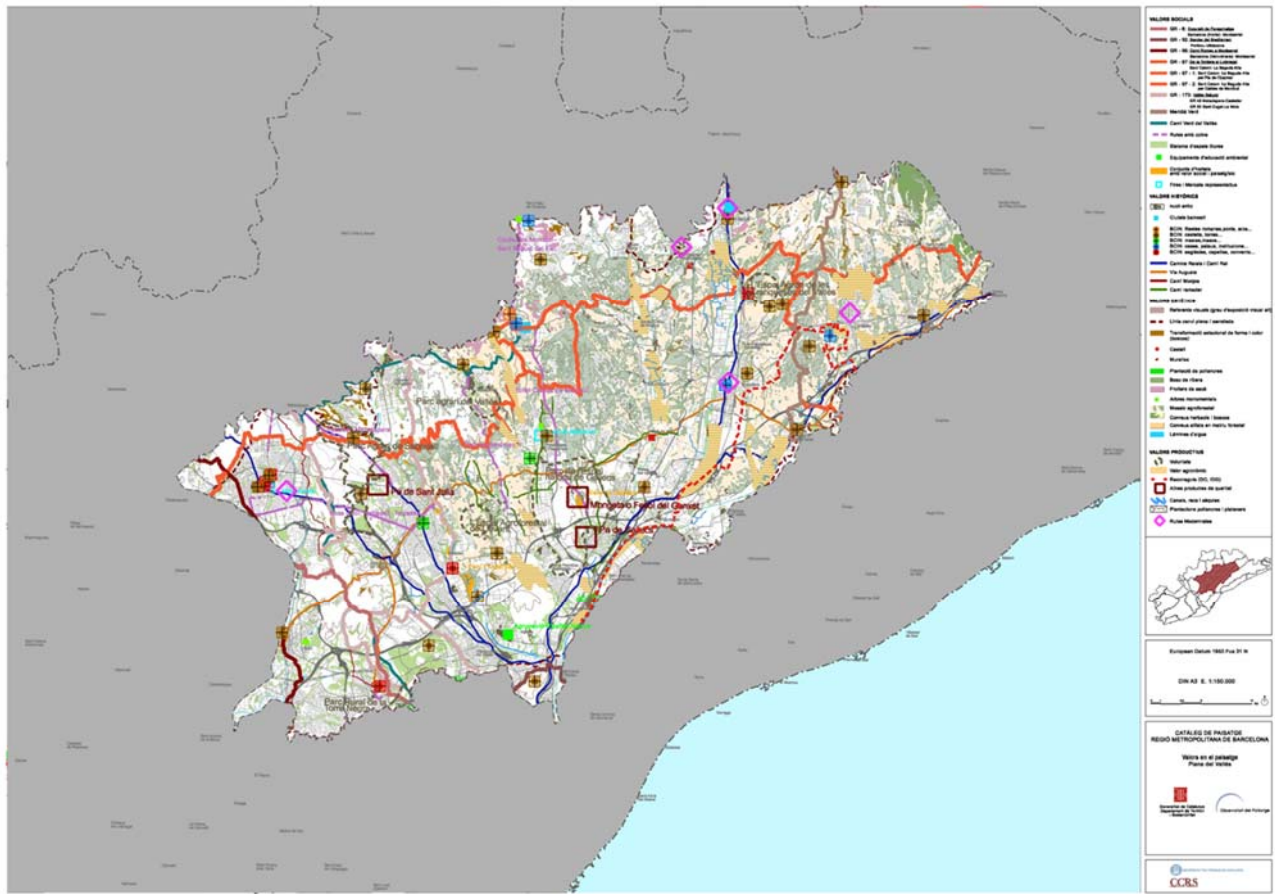
COMARCA: Vallès Occidental i Vallès Oriental.

SUPERFÍCIE: 52.933,25 ha

MUNICIPIS: Els municipis inclosos parcialment o total dins de la unitat són Castellbisbal, el Papiol, Rubí, Sant Cugat del Vallès, Viladecavalls, Terrassa, Sant Quirze del Vallès, Cerdanyola del Vallès, Castellar del Vallès, Sabadell, Badia del Vallès, Ripollet, Barberà del Vallès, Montcada i Reixac, Santa Coloma de Gramanet, Sentmenat, Polinyà, Palau-solità i Plegamans, Santa Perpètua de Mogoda, la Llagosta, Sant Fost de Campsentelles, Martorelles, Mollet del Vallès, Caldes de Montbui, Lliçà de Munt, Lliçà de Vall, Parets del Vallès, Montmeló, Montornès del Vallès, Sant Feliu de Codines, Bigues i Riells, Santa Eulàlia de Ronçana, l'Ametlla del Vallès, Canovelles, Granollers, Vilanova del Vallès, la Garriga, les Franqueses del Vallès, la Roca del Vallès, Cànoves i Samalús, Cardedeu, Llinars del Vallès, Sant Pere de Vilamajor, Sant Antoni de Vilamajor i Vilalba Sasserra.



PAISATGE D'ATENCIÓ ESPECIAL: Aquesta unitat comprèn part dels Paisatges d'Atenció Especial Mosaic agroforestal del Vallès i Congost de Montcada.



Trets distintius

- *Relleu globalment planer marcat per la successió ondulada de valls i suaus careners disposats de forma paral·lela. Per aquestes valls de la plana vallesana passen els principals cursos tributaris del Besòs: Ripoll, riera de Caldes, Tenes, etc.*
- *La coberta forestal, fonamentalment pinedes i alzinars, es troba arraconada a determinats careners o en àmbits territorials concrets com ara Colobres-riu Tort o l'entorn de Paludàries*
- *Els usos del sòl principals són els camps de conreu –fonamentalment de secà- i els espais urbanitzats (zones residencials, infraestructures, etc.), ambdós amb un recobriment superficial equiparable. Aquest «equilibri» es produeix mitjançant un patró característic: els camps i boscos han quedat confinats als espais careners, mentre que les zones urbanitzades es localitzen als fons de vall. D'aquesta distribució en resulta una disposició del paisatge en faixes paral·leles urbanitzades i no urbanitzades.*
- *Els creixements residencials i industrials de les darreres dècades, estan associats a un sistema d'infraestructures que pivota sobretot en la B-30-AP-7, vial que segueix el traçat de la Via Augusta romana, així com en els eixos perpendiculars establerts a les principals valls tributaries del Besòs.*

Principals valors en el paisatge

- *El relleu ondulat, la successió de franges de careners i valls.*
- *El mosaic agroforestal vallesà.*
- *Les conegudes com a «Vies Verdes del Vallès» (VVV), és a dir, les àrees majoritàriament de carena que presenten una aparença forestal o rural. L'espai agrari de Gallecs és un àmbit notable i popularment molt reivindicat dins d'aquestes VVV.*
- *El riu Besòs i els seus afluents, amb llurs boscos de ribera*
- *Les masies de la plana vallesana..*
- *El sistema de castells, torres i fortificacions.*
- *Les esglésies visigòtiques de Terrassa.*
- *Les primeres granges llieteres del Vallès: la torre Viader (Cardedeu) o la granja Soldevila (Santa Perpètua de Mogoda).*
- *Conjunts industrials de Sabadell i Terrassa i els seus nuclis antics, així com el de Granollers.*
- *Poblacions d'estiu, amb torres modernistes: Cardedeu, Llinars, la Garriga, etc.*

1.9.2 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

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'ampara en aquest apartat, entenent les raons arquitectòniques, històriques, ambientals i socials, tal com s'ha justificat en la introducció de l'aparat MJ8 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 donat 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'us agrari.

Tanmateix en el projecte, cap espai com els identificats al punt 3.b es destinen a habitatge familiar, sinó usos compatibles amb les activitats contemplades en la normativa.

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.

El present projecte utilitza els espais ja destinats prèviament a habitatge familiar.

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 aconseguir-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 pertoqui, 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 pertoqui.

El present projecte d'actuacions específiques, 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 drecceres, 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.

En relació a aquest, l'article 49 fa referència a noves activitats i construccions, pel que es podria considerar no aplicable degut a que la reforma contempla no fer noves construccions i la represa de les activitats existents. Tanmateix, entenent la voluntat de represa d'activitat després de la Fase 1, i entenent que no existeix catàleg de masies, es presenta l'actual Projecte d'Actuacions Específiques per a donar-li compliment.

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 Projecte d'Actuacions Específiques 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.

1.9.3 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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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 què disposi el planejament territorial i urbanístic:

- 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.
- Elsequipaments 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.
- Les infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions.
- 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:

- Quan el planejament urbanístic general ho exigeixi.
- Quan es tracti de la implantació d'un sistema urbanístic general no previst pel planejament urbanístic general.
- 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 què estableix l'article 47.6.a) de la Llei d'urbanisme, es consideren construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal:

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

El present Projecte d'Actuacions Específiques justifica que els usos compleixen amb els propis d'una activitat agrícola, ramadera o forestal, i que son els propis existents en el conjunt edificatori.

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 diferent de les agrícoles, forestals o ramaderes.

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 o 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 necessitats 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 Projecte d'Actuacions Específiques justifica el compliment d'aquest article. El projecte es basa en la rehabilitació de masies i cases rurals existents, destinant-les al seu us actual que es habitatge familiar. El conjunt edificatori està inclòs al inventari de patrimoni de Castellar del Vallés, i la reforma respecta el volum edificat preexistent sense noves construccions. Tanmateix no es realitza divisió horitzontal.

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 Projecte d'Actuacions Específiques 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 Projecte d'Actuacions Específiques vol donar compliment a aquest apartat

1.9.4 Planejament municipal

Segons planejament Municipal, i informe de qualificació urbanística:

Normativa d'aplicació

1. Pla d'ordenació urbanística municipal, de Castellar del Vallès, aprovació definitiva en data 24 de maig de 2016. Verificat el Text Refós el dia 4 d'octubre i publicat al DOGC de 30 de novembre.
2. Pla Especial de Béns a Protegir de Castellar del Vallès, aprovat definitivament en data 24 de maig de 2016, verificat el Text Refós el dia 4 d'octubre i publicat al DOGC de 20 de desembre de 2016.

- POUM Ajuntament de Castellar del Vallés

Data d'aprovació: 24 de maig de 2016

Àmbit: Terme municipal de Castellar del Vallés

Qualificació urbanística, règim de protecció.

El sòl corresponent a tota la finca està qualificat de sòl no urbanitzable. Qualificació urbanística: Sòl de protecció especial, Rústic, codi 13.



Qualificació			RIUS I RIERES	MASSES FORESTALS MADURES			ESPAIS DE TRANSICIÓ	AGRÍCOLES
Rústic	13	Protecció preventiva		-	-	-	Matollars, prats i herbassars	Secà herbacis i llenyosos
Components de qualificació			RIUS I RIERES	MASSES FORESTALS DE PROTECCIÓ	HIC	BOSCOS	MATOLLARS, PRATS I HERBASSARS	AGRÍCOLA

2. Objectius:

- a) Potenciar l'activitat agrícola, fonamentalment, com a millor activitat pel manteniment d'aquests espais al voltant de les zones urbanes.
- b) Evitar les noves ocupacions en el SNU.

3. Regulació general:

- a) Les actuacions en aquests espais estan regulades pel que fixa l'article 2.9 de les Normes del Pla territorial metropolità de Barcelona.
- b) A l'article 197 d'aquestes Normes urbanístiques es regula el grau de compatibilitat o incompatibilitat de les actuacions possibles dins els usos generals admesos.

4. Regulació particular:

En base als objectius establerts en l'apartat segon d'aquest article es defineix l'estat actual dels components de qualificació i l'objectiu al que s'haurà de tendir durant la vigència del Pla:

Components	actual	objectiu
Horta		
Agrícola de secà	94,93%	=
Bosc		
HIC		
Matollars i prats	5,07%	=
Pendents		
Xarxa hídrica		

Condicions d'ús

1. El règim d'ús del sòl no urbanitzable es regula a l'article 47 del TRLU i als articles 46 fins al 56 del RLU.
2. Els articles 2.6 i 2.9 de les Normes d'ordenació territorial del Pla territorial metropolità de Barcelona regulen les actuacions que es poden autoritzar en el sòl de protecció especial i de protecció preventiva.
3. El present POUM regula, per cada zona de sòl no urbanitzable que defineix, el grau de compatibilitat o incompatibilitat de les actuacions possibles dins dels usos generals admesos pel TRLU. Les sol·licituds d'autorització de les activitats que es consideren compatibles o condicionades hauran de seguir el procediment previst en els articles 46 fins al 70 del RPLU. En el cas dels usos condicionats, s'adjunta una relació de condicionaments al final de la taula que segueix a continuació:

a) Reconstrucció i rehabilitació de les construccions existents (article 47.3 TRLU):

Zona del SNU	Sòl de protecció preventiva	Sòl de protecció especial			
	codi 13	codi 14 i 14*	codi 15	codi 16	codi 17
Habitatge familiar	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)
Establiment hotel·ler, amb l'exclusió de la modalitat d'hotel apartament (d'acord amb l'article 55.1 RLU)	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)
Establiment de turisme rural	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)
Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)
Equipaments o serveis comunitaris	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)	condicionat (1)

b) Actuacions específiques d'interès públic (article 47.4 TRLU):

Zona del SNU	Sòl de protecció preventiva	Sòl de protecció especial			
	codi 13	codi 14 i 14*	codi 15	codi 16	codi 17
Activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo (d'acord amb l'article 47.1.a RLU)	compatible	condicionat (2)	condicionat (2)	condicionat (2)	condicionat (2)
Equipaments i serveis comunitaris que estiguin vinculats funcionalment al medi rural (d'acord amb l'article 47.1.b RLU)	compatible	condicionat (2)	condicionat (2)	condicionat (2)	condicionat (2)
Infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions (d'acord amb l'article 47.1.c RLU)	compatible	condicionat (2)	condicionat (2)	condicionat (2)	condicionat (2)
Instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics (d'acord amb l'article 47.1.d RLU)	compatible	condicionat (2)	condicionat (2)	condicionat (2)	condicionat (2)

c) Activitats agrícoles, ramaderes o forestals:

Zona del SNU	Sòl de protecció preventiva	Sòl de protecció especial			
	codi 13	codi 14 i 14*	codi 15	codi 16	codi 17
Represa d'activitats rústiques	compatible	compatible	compatible	compatible	compatible
Construccions -instal·lacions destinades a la cria d'animals (d'acord amb l'article 48.1.a RLU)	compatible	condicionat (3) (4)	compatible	compatible	condicionat (3) (4)
Construccions -instal·lacions destinades al conreu d'espècies vegetals (d'acord amb l'article 48.1.a RLU)	compatible	condicionat (3) (4)	compatible	compatible	condicionat (3) (4)
Construccions destinades a la guarda de maquinària o estris (d'acord amb l'article 48.1.b RLU)	compatible	condicionat (3) (4)	compatible	compatible	condicionat (3) (4)
Construccions destinades a l'emmagatzematge o elaboració de productes de/per a la pròpia explotació agroramadera (d'acord amb l'article 48.1.c RLU)	compatible	condicionat (3) (4)	compatible	compatible	condicionat (3) (4)
Construccions destinades a l'emmagatzematge o prestació de serveis propis dels centres de jardineria (d'acord amb l'art 48.1.d) RLU	compatible	incompatible	compatible	compatible	compatible
Allotjaments de temporers rurals (d'acord amb l'article 50.2.a RLU)	compatible	incompatible	compatible	compatible	incompatible
Habitatges familiars rurals (d'acord amb l'article 50.2.b RLU)	condicionat (3)	condicionat (3)	condicionat (3)	condicionat (3)	condicionat (3)

d) Activitats d'explotació de recursos naturals:

Zona del SNU	Sòl de protecció preventiva	Sòl de protecció especial			
	codi 13	codi 14 i 14*	codi 15	codi 16	codi 17
Activitats d'explotació de recursos naturals (d'acord amb l'article 49.1 RLU)	compatible	condicionat (4)	condicionat (4)	condicionat (4)	condicionat (4)
Primer tractament – selecció de recursos naturals (d'acord amb l'article 49.2 RLU)	compatible	condicionat (4)	condicionat (4)	condicionat (4)	condicionat (4)

e) Altres activitats:

Zona del SNU	Sòl de protecció preventiva	Sòl de protecció especial			
	codi 13	codi 14 i 14*	codi 15	codi 16	codi 17
Estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària (d'acord amb l'article 47.6.c TRLU)	compatible	condicionat (4)	condicionat (4)	condicionat (4)	incompatible
Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques (d'acord amb l'article 47.6.d TRLU)	compatible	condicionat (2)	condicionat (2)	condicionat (2)	incompatible
Construccions destinades a l'activitat de càmping i a	compatible	condicionat (4)	condicionat (4)	condicionat (4)	incompatible

<i>l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda(d'acord amb l'article 47.6.e LUC)</i>					
<i>Construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural (d'acord amb l'article 47.6.f LUC)</i>	condicionat (3)	<i>condicionat (3)</i>	<i>condicionat (3)</i>	<i>condicionat (3)</i>	<i>condicionat (3)</i>

Complementàriament del codi 14, es defineix una subzona 14* que haurà de complir, a part de la regulació dels usos del codi 14, les regulacions determinades en el Pla especial de protecció de Sant Llorenç del Munt i l'Obac, les regulacions del PEIN, de la XN2000 i de l'ENPE, s'aplicarà la regulació més restrictiva.

(1) Actuacions compatibles sempre i quan aquestes construccions existents hagin estat incloses en el Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable definit a l'article 208 d'aquestes Normes urbanístiques i aquest ús estigui previst expressament per a dites edificacions en les fitxes del Catàleg o Pla especial del Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable.

(2) La implantació d'equipaments i instal·lacions d'interès públic que han de situar-se en el medi rural o que la llei permeti que s'hi situïn, com ara: depuradores, plantes de tractament de residus, parcs solars, parcs eòlics i d'altres equipaments assimilables, restarà condicionada a la justificació de la inexistència d'alternatives raonables de localització fora del sòl de protecció especial. Hauran d'ajustar-se a la parcel·lació i la morfologia de l'espai on s'ubiquin i, en tot cas, sempre serà preferible la reutilització d'edificacions existents.

(3) És admissible la implantació d'actuacions que aporten valor al sòl no urbanitzable, pel fet d'estar associades a la gestió i millora del territori rural, com és el cas de les edificacions i instal·lacions pròpies de l'agricultura a cel obert, la ramaderia i la silvicultura extensives, el turisme rural, les instal·lacions i edificacions per a la protecció i valorització del medi natural i d'altres assimilables. Hauran d'ajustar-se a la parcel·lació i la morfologia de l'espai.

(4) La implantació d'actuacions que no aporten valor al sòl no urbanitzable, perquè no contribueixen a la gestió i millora del territori no urbanitzat, natural o agrari, ja que aquest els proporciona únicament recursos o un espai d'ubicació i, per tant, les edificacions són sovint assimilables a les d'ús industrial, com és el cas de les edificacions agràries d'explotació intensiva o altres, no és admissible en sòl de protecció especial si hi ha alternatives raonables d'ubicació en altres sòls no protegits. No s'autoritzaran noves edificacions en sòl de protecció especial si existeixen alternatives de reutilització d'edificacions existents en desús.

article 202. Actuacions específiques d'interès públic

1. Es podran autoritzar les actuacions específiques d'interès públic referenciades en els apartats a, b, c i d de l'article 47.4 de la TRLU, sempre que es compleixi les regulacions generals del sòl no urbanitzable i les específiques de cadascuna de les qualificacions on s'ubiquin establertes en aquestes Normes urbanístiques.

Segons l' Article 47 Règim d'ús del sòl no urbanitzable:

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:

- 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.
- Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
- Les infraestructures d'accessibilitat.
- Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

En relació a les actuacions específiques d'interès públic, el present projecte s'engloba dins l'apartat a, en que les activitats culturals, d'educació en el lleure i d'esbarjo es centren en la volumetria edificatòria existent a Can carner, pel que no es generen nous volums edificatoris.

2. Per poder atorgar llicències a aquestes actuacions específiques caldrà seguir el procediment previst en els articles 46 a 64 del RPLU.

El procediment previst segons els articles 46 a 64 del RPLU es justifica a través de l'aportació del present projecte d'actuació específica segons l'article 47 del RPLU, i vol seguir tot el procediment descrit des de l'article 46 al 64 fins a la seva resolució.

3. Juntament amb la documentació requerida en el procediment previst pel RPLU, caldrà que la memòria justificativa doni compliment a les determinacions següents:

a) Justificar l'interès públic de les actuacions que es proposin, la coherència de la sol·licitud amb l'àmbit on es situïn i amb les determinacions d'aquest POUM per la zona que es tracti, i raonar la impossibilitat de la seva implantació en el sòl urbà.

Aquesta apartat queda justificat en el punt DG2. Justificació per la qual es proposa preservar la masia de AT.
AVANTPROJECTE TÈCNIC

b) Acreditar, mitjançant un estudi econòmic - financer, les possibilitats reals d'execució i gestió de l'actuació proposada.

Les possibilitats reals d'execució es justifiquen a través de la memòria econòmica existent en els documents annexos DA2.
MEMÒRIA ECONÒMICA

c) Justificar, explícitament, la inexistència de riscos per a les zones confrontants pel que fa als valors agrícoles, forestals, ecològics i paisatgístics.

Com s'ha comentat, la finca objecte d'estudi es troba envoltada completament per sòl urbà, pel que no hi ha risc per a les zones confrontants als valors agrícoles, forestals, ecològics i paisatgístics. Mes aviat al contrari, ja que el projecte cerca revaloritzar l'espai per a poder mantenir el valor agrícola, ecològic i paisatgístics.

d) Respecte les condicions d'edificació següents:

- Únicament s'autoritzaran actuacions específiques d'interès públic sobre finques de superfície major a 15.000 m

La superfície de la finca es 15.799,12 m2 segons aixecament topogràfic, repartits entre la feixa 1, feixa 2 i el recinte tancat. I 15799,0 m2 segons cadastre.

- L'ocupació màxima de la finca serà del 5%. Aquesta ocupació màxima es ponderarà en funció del grau de pressió de la zona on està situada la finca sobre la que es pretengui construir.

El present projecte no pretén construir cap volum nou, pel contrari s'enderroquen petits volums per a donar uniformitat a les façanes. L'ocupació es basa en el manteniment de l'actual ja que no hi ha construcció nova. Esmentar en aquest sentit, que a falta d'un pla especial urbanística per part de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, que constitueix, a tots els efectes, el catàleg específic de les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació s'ha realitzat l'inventari de les construccions en sòl no urbanitzable (art.186,187 POMU) En aquest, la FITXA DE BENS A PROTEGIR Can Craner ARR-10/052, defineix:

Ús actual: Habitatge, agrícola i ramader.

ÀMBITS DE PROTECCIÓ I OBJECTE

Raons catalogació: Conjunt remarcable pel bon estat de conservació i per manteniment dels camps de conreu, en un entorn marcadament urbà.

Elements Es protegeix el bé en la seva totalitat tipològica, d'acord amb les criteris de preservació d'aquestes construccions agràries i les determinacions que estableixi del catàleg de Construccions en sòl no urbanitzable.

Entorn de protecció Es protegeix l'entorn immediat

- Les edificacions s'ubicaran en els llocs sense producció o en aquells que es consideri més adient per la gestió de l'explotació agrària, essent preferiblement els prats i matollars i els agrícoles improductius. Amb una justificació específica es podran admetre construccions en boscos (amb una limitació de 300 m2 d'ocupació), però mai es podran admetre sobre HIC ni boscos de protecció, excepte en casos que siguin sòls agrícoles en imatges aèries anteriors.

Les edificacions s'ubiquen on es troben les edificacions existents, no es realitzen construccions noves.

- Tota construcció se situarà, com a mínim, a 5,00 metres dels límits de la propietat i respectarà, en tot cas, la distància respecte als camins rurals establerta en l'article 183 d'aquestes Normes.

No es realitzen construcció nova, i les edificacions s'ubiquen on es troben les edificacions existents, sense augment de volums. Actualment aquest límits no es compleixen, però entenet l'antiguitat de les construccions, on la justificació fotogràfica del ICC, s'observen des de l'any 1946 i a la fotografia històrica, aquestes construccions ja existien.

- La composició arquitectònica i els materials de construcció emprats es correspondran amb el tipus tradicional del lloc. Els colors de façana seran ocres o terrosos.

El projecte respecta la composició arquitectònica tradicional i es planteja amb materials tradicionals com arrebossats de terra i/o calç. Els colors de les façanes mantindran els més similar possible als existents.

- En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres de longitud a no ser que en funció del tipus d'espècie vegetal a plantar requereixi una distància superior que, en tot cas, vindrà justificada tècnicament), a l'objecte de matisar l'impacte visual de l'actuació.

L'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció no s'estipula en aquest PAE, degut a que la voluntat es mantenir la volumetria existent. Tanmateix, no entra en contraposició amb la voluntat dels promotors d'aquest PAE, la plantació d'arbrat, pel que aquest aspecte s'inclourà en el conseqüent projecte bàsic executiu de reforma.

e) Ordenar i definir els accessos necessaris i instal·lacions complementàries que l'activitat proposada requereixi, així com les infraestructures i serveis necessaris per a la instal·lació i el seu desenvolupament.

A causa de la localització de la finca envoltada d'entorn urbà, aquesta ja disposa de serveis tal com s'explica en l'apartat SU. SERVEIS URBANS EXISTENTS, del present projecte. En aquest sentit no es necessari augmentar els serveis ni els accessos existents.

f) Caldrà contemplar, en cas que sigui necessari, les infraestructures necessàries per a extinció d'incendis i d'altres mesures preventives o correctores en relació a l'entorn, complint en qualsevol cas sempre la normativa vigent de prevenció d'incendis forestals respecte la reserva de franges de protecció.

En cas que sigui necessari, el conseqüent projecte bàsic executiu donarà compliment a aquest apartat

4. En aquells casos en que s'autoritzi edificacions i instal·lacions d'interès públic, l'ajuntament de Castellar del Vallès podrà exigir el compliment d'aquelles condicions necessàries per a garantir la restitució del sòl afectat per l'actuació, en el supòsit que l'activitat autoritzada finalitzi.

article 203. Règim dels usos en les edificacions existents

1. El règim dels usos en les edificacions existents en el sòl no urbanitzable es regularà segons el que estableix aquest article, l'article 2.15 de les Normes d'ordenació territorial del Pla territorial metropolità de Barcelona i la legislació urbanística vigent.

2. Les edificacions i instal·lacions legalment implantades que s'ajustin als supòsits d'usos permesos en sòl no urbanitzable poden mantenir-se i ampliar-se si es compleixen els requisits fixats per aquest POUM i les determinacions que estableixen el Pla territorial metropolità de Barcelona i la legislació urbanística.

3. Les edificacions i instal·lacions degudament autoritzades d'acord amb la legislació anterior a la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, que no s'ajustin als supòsits d'usos permesos per la legislació urbanística vigent i que, per tant, actualment no serien autoritzables, es podran mantenir, però només podran autoritzar-se'n les ampliacions previstes en la disposició transitòria quinzena del TRLU.

En el cas del sòl de protecció especial, les ampliacions possibles no poden superar el 50% de la superfície construïda i del volum edificat que hi havia en la data d'entrada en vigor de la Llei 2/2002. L'establiment d'aquest límit màxim no comporta cap nova opció d'ampliació en aquells casos en què aquesta ja s'hagi realitzat i hagi exhaurit les possibilitats assenyalades pel planejament urbanístic. En tot cas, caldrà que les obres d'ampliació siguin imprescindibles per al manteniment de l'activitat per a la qual es va construir l'edificació o es va implantar la instal·lació objecte d'ampliació i que aquesta es trobi en plena utilització.

4. No s'admeten les ampliacions de les edificacions o les instal·lacions existents implantades il·legalment ni la intensificació o substitució de les activitats llevat que, d'acord amb la legislació urbanística, fos possible la seva legalització i aquesta es duqués a terme.

Justificació usos:

Aquest punt es complementa amb la làmina DG02 de documentació gràfica.

Segons els usos permesos en el codi 13 de la normativa del POUM el present PAE estudia quins d'ells són aplicables per al projecte i la seva compatibilitat amb els espais existents de la Masia. Es remarca que aquest projecte serà dut per fases i que els usos plantejats es basen en la suposició de quines seran les necessitats futures de la comunitat, ja que econòmicament els promotors tan sols poden fer front a la Fase 1 (reforma Masia principal) amb els terminis legals d'obres que es determinen per a un PAE.

Així doncs a la documentació gràfica, es proposa el llistat d'usos plantejats juntament amb una proposta de distribució sensible a les característiques arquitectòniques del conjunt i als usos originals de la masia.

Com a resum introductori, es proposa tan sols els espais ja destinats actualment a habitatge (masia principal i masia masovers), com a lloc per a la ubicació dels espais destinats a l'habitatge; Tant per la seva morfologia com pel fet de recuperar el seu ús històric. Com a estratègia general també es proposa la recuperació de l'ús agrícola i ramader, així com totes les activitats relacionades amb el sector, dels antics coberts.

PROPOSTA CONDICIONS D'ÚS SEGONS PAE

A continuació es justifiquen els usos dels espais segons la classificació d'usos possibles determinats en l'article 197 del POUM. Aquest usos es justifiquen de l'article 46 al 70 del TRLU a través del propi projecte d'actuacions específiques.

(*1) Actuacions compatibles sempre i quan aquestes construccions existents hagin estat incloses en el Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable definit a l'article 208 d'aquestes Normes urbanístiques i aquest ús estigui previst expressament per a dites edificacions en les fitxes del Catàleg o Pla especial del Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable.

a) Reconstrucció i rehabilitació de les construccions existents

1- Habitatge familiar (*1) – ÚS CONDICIONAT

Segons com es pot observar a la documentació gràfica, aquest ús es centra en la Masia principal, allà on actualment ja s'està realitzant i segons la fitxa de l'inventari de patrimoni que permet l'ús d'habitatge. Entenent l'ús condicionat i la inexistència de catàleg de masies per part de l'ajuntament, aquest ús es justifica a través del present PAE per a la seva tramitació seguint les indicacions de l'article 48.

2- Establiment hotel·ler, amb l'exclusió de la modalitat d'hotel apartament (1) ÚS CONDICIONAT

No es planteja aquest ús en aquest PAE

3- Establiment de turisme rural (1) – ÚS CONDICIONAT

Segons com es pot observar a la documentació gràfica, aquest ús es centra en la Masia dels masovers, en aquells espais amb consideració d'habitatge i en l'espai que segons la fitxa de l'inventari de patrimoni que permet l'ús d'habitatge. Entenent l'ús condicionat i la inexistència de catàleg de masies per part de l'ajuntament, aquest ús es justifica a través del present PAE per a la seva tramitació seguint les indicacions de l'article 48.

4- Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració (1) – ÚS CONDICIONAT

Segons com es pot observar a la documentació gràfica, aquest ús es centra en la Masia dels masovers, en aquells espais amb consideració d'habitatge, en el cobert vinculat a la Masia principal i part dels coberts exteriors, incloses en la fitxa de l'inventari de patrimoni com a elements a conservar. Entenent l'ús condicionat i la inexistència de catàleg de masies per part de l'ajuntament, aquest ús es justifica a través del present PAE per a la seva tramitació seguint les indicacions de l'article 48.

b) Actuacions específiques d'interès públic

6- Activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo – ÚS COMPATIBLE

Segons com es pot observar a la documentació gràfica, aquest ús es centra en part dels coberts vinculats a la masia dels masovers i el cobert central de l'era. Aquest espai es preveuen com a centres socials de participació amb el barri a través d'una sala polivalent, i altre part per generar un petit espai "expositiu" amb les peces existents a la masia.

7- Equipaments i serveis comunitaris que estiguin vinculats funcionalment al medi rural – ÚS COMPATIBLE

Segons com es pot observar a la documentació gràfica, aquest ús es centra en el cobert central de l'era. Aquest espai es preveu com a centres socials de participació amb el barri, amb la intenció de realitzar una sala polivalent que donarà servei a totes les activitats que envolten la resta de espais del conjunt.

c) Activitats agrícoles, ramaderes o forestals:

10- Represa d'activitats rústiques – ÚS COMPATIBLE

Segons com es pot observar a la documentació gràfica aquest ús es centra en els coberts laterals a la masia dels masovers, on actualment ja existeix la infraestructura d'activitats rústiques.

11- Construccions -instal·lacions destinades a la cria d'animals – ÚS COMPATIBLE

Segons com es pot observar a la documentació gràfica aquest ús es centra en els espais ja habilitats actualment a la cria d'animals

12- Construccions -instal·lacions destinades al conreu d'espècies vegetals – ÚS COMPATIBLE

Segons com es pot observar a la documentació gràfica aquest ús es centra en el volum existent entrant al complexe a la dreta, on actualment hi ha un galliner i la voluntat es crear un petit hivernacle per a la germinació de planter.

13- Construccions destinades a la guarda de maquinària o estris – ÚS COMPATIBLE

Segons com es pot observar a la documentació gràfica aquest ús es centra en part dels actuals magatzems, donant continuïtat a l'ús existent.

14- Construccions destinades a l'emmagatzematge o elaboració de productes de/per a la pròpia explotació agrorramadera – ÚS COMPATIBLE

Segons com es pot observar a la documentació gràfica aquest ús es centra en part dels actuals magatzems, donant continuïtat a l'ús existent.

d) Activitats d'explotació de recursos naturals:

19- Primer tractament - selecció de recursos naturals – ÚS COMPATIBLE

Segons com es pot observar a la documentació gràfica aquest ús es centra en part dels actuals magatzems, donant continuïtat a l'ús existent, sobretot en relació a l'atmetlla.

e) Altres activitats:

20- Estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària

No es planteja aquest ús en aquest PAE

21- Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques

No es planteja aquest ús en aquest PAE

22- Construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda

No es planteja aquest ús en aquest PAE

23- Construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural (3)

No es planteja aquest ús en aquest PAE

1.9.4.1 Fitxa inventari mes Fitxa de Bens a protegir

També cal indicar que les edificacions de la finca estan incloses a l'**inventari de Construccions en Sòl no urbanitzable del POUM** de Castellar del Vallès com a element MHR-44: Can Carner. S'adjunta la fitxa corresponent que en descriu l'element.

Per altra banda, el **Pla especial del Catàleg de Béns a protegir de Castellar del Vallès**, inclou l'edificació com a:

Element d'arquitectura residencial rural AAR-10_052_ Can Carner.

S'adjunta la fitxa corresponent que regula la protecció i intervencions a realitzar en aquesta zona.

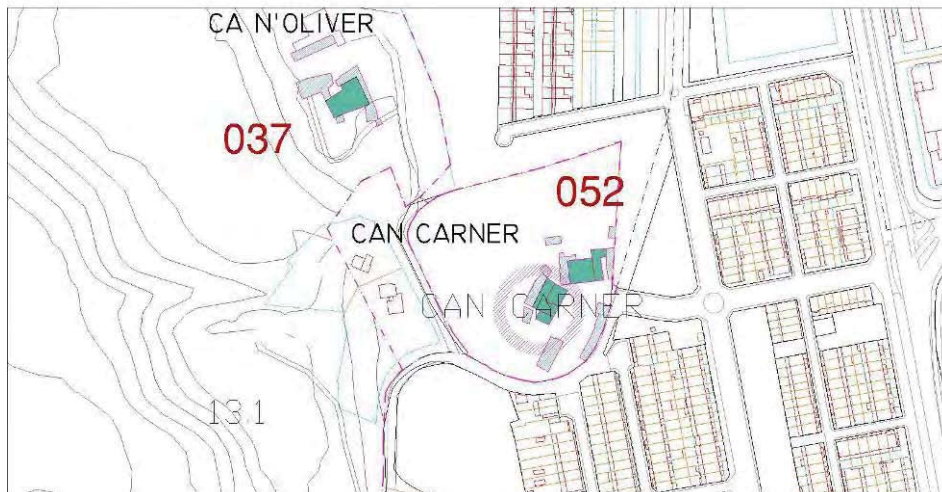
NÚM. REF.:	ARR-10 / 052
DENOMINACIÓ:	Can Carner
Altres denominacions:	Can Carner del Pla
SITUACIÓ:	Ronda Ponent, zona residencial de can Carner
DATA DE CONSTRUCCIÓ:	Segle XIII
AUTORS:	-
PROMOTOR:	-
TIPOLOGIA:	Arquitectura residencial rural
CONTEXT:	A sud oest del nucli urbà, al vessant de ponent de la carretera B-124, a tocar de la zona residencial i industrial que els dona nom.

RÈGIM URBANÍSTIC

Planejament Vigent:	PGO Castellar del Vallès 1999. Text refós 2005
Classificació:	Sòl No Urbanitzable
Qualificació:	No s'especifica
Protecció existent:	BPU. Inclòs al Catàleg del PGO, element núm. 37

RÈGIM JURÍDIC

Titularitat:	Privada
Condicions/servituds:	No es coneixen

PLÀNOL DE SITUACIÓ e. 1:5000

DESCRIPCIÓ:

Conjunt format per casa pairal, casa dels masovers i cossos annexes. Ordenació al voltant de pati central de l'antiga era, on la masia i la casa dels masovers estan unides per una edificació a sota la qual hi ha un pas, per on s'accedeix al pati. El conjunt resta clos per un mur de tapial que envolta la finca, amb la portal d'accés a llevant.

Volum principal de casa senyorial de planta quadrada, de planta baixa i dues plantes amb coberta de quatre vents de suau pendent. Destaca la composició ordenada i preferentment vertical de les obertures. Cos adossat a llevant de dues plantes. Bancs de pedra amb respall de rajoles esmaltades decorades a ambdues bandes de la façana principal.

A l'interior de la planta baixa, despatx, dormitori, menjador i cuina. A la planta primera gran sala central amb quatre dormitoris.

Volum de casa dels masovers de grans dimensions de planta baixa, pis i golfes, amb coberta a dues vessants i carener perpendicular a façana, d'ornamentació més senzilla, i més antiga.

Cossos annexes d'una sola planta com a coberts i magatzems, i posteriorment estables de vaques i cavalls.

Cal destacar la gran alzina entre el cobert i la casa dels masovers.

EVOLUCIÓ D'USOS

Original: Habitatge, agrícola i ramader.

Actual: Habitatge, agrícola i ramader.

ESTAT DE CONSERVACIÓ: Bo**VALORACIÓ:**

Conjunt remarcable pel bon estat de conservació i per manteniment dels camps de conreu, en un entorn marcadament urbà.

PROPOSTES:

Incloure en el catàleg

Mantenir la categoria de BPU.

Incorporació d'un àmbit de protecció que inclogui:

-els espais al voltant de la masia susceptibles de contenir restes arqueològiques.

-els arbres monumentals del llistat de l'annex III del PGO: núm. 16 (roure dels horts de Can Carner), el núm. 17 (roure del sot de Can Carner), el núm. 18 (pi pinyer gran del sot de can Carner) i sobretot el núm. 8 (alzina de Can Carner).

Nivell de protecció 2: Conservació

Nivell de protecció 4: Ambiental

Nivell de protecció 6: Àrea d'expectativa arqueològica (AEA).

Preservar tot l'àmbit de la proximitat de sol urbà. Conservació de la volumetria dels cossos principals.

DADES HISTÒRIQUES:

Al segle XIII la masia s'anomenava can Carner del Pla. Guillem de Carner, sacerdot de Castellar va viure a la masia el 1274. Per altra

part, Jaume Carner fou batlle de Castellar el 1493 i Jaume Descarner, probablement el seu fill, ho fou també el 1530.

En acabar la Guerra Civil, més concretament l'any 1939, la família de Rosa Blancafort arriba de Tona a Castellar del Vallès; en aquell moment la Rosa té 13 anys. La família es dedicada a la pagesia i des de Tona van arribar directament a can Carner amb vaques, garrins, truges, una euga per a llaurar. La família va viure a la masoveria, construïda el 1842, que es troba just al costat de la casa de pagès, la casa gran com ells l'anomenaven. A la masia hi vivien els amos i ells mateixos es portaven la masia amb una minyona.

La família Blancafort venien llet a la pròpia masoveria, bàsicament als treballadors del Molí d'en Busquets que passaven per davant la masia per anar a treballar a la fàbrica. Els masovers eren parcors d'algunes de les terres dels senyors però els propietaris de la masia, la família Armengol vivia del conreu de les terres properes a la casa i també de la vinya, les oliveres...La masia també tenia una hort i un espai amb arbres fruiters.

En l'actualitat encara podem veure una porta que uneix la masoveria i la casa de pagès; aquesta porta conduïa a les quadres dels cavalls i a una petita bodega on es guardaven les botes del vi. Els masovers van obrir un pas per emmagatzemar el gra dels animals; d'aquí es passava a les quadres de les vaques. Al costat de les quadres de les vaques es trobava la cort dels porcs. A tocar de la masia hi havia la pallissa on es guardava la palla que es recollia al camp per donar aliment als animals.

La família Blancafort va estar 17 anys a la masoveria de can Carner, fins el 1956, any en que abandonen la casa i s'instal·len al nucli urbà.

Fins el desembre de 2002 encara es podia veure un rec d'un metre d'amplada, aproximadament, per 50 cm. de fondo fet amb obra i pedra, que de can Carner seguint el límit de propietat amb ca n'Oliver passava per la part alta d'un camp alimentant una bassa grossa. Antigament, hi havia una altra bassa davant la masia de can Carner, on s'hi celebrava el concurs de pesca de Festa Major.

BIBLIOGRAFIA

Gràfica:

Escrita:

-

PLAÇA VELLA. 2005. *L'aigua a Castellar del Vallès. Una història a través de la hidràulica*. Castellar del Vallès. Barcelona. Núm. 50.

PLANAS, ESTER; PORTOLÉS, ÀLEX. 1995. *Castellar del Vallès, Recull històric*. Ajuntament de Castellar del Vallès. Castellar del Vallès.

PRAT PAZ, ESTEVE. 1992. *L'art castellarenc. Arts plàstiques i visuals. Del Neolític als temps presents*. Castellar del Vallès. 1992.

VERGÉS I MIRASSÓ, ANTONI MN. 1974. *Història de Castellar del Vallès*. Ed. Montblanch-Martín. Granollers.

Oral:

Rosa Blancafort Riera (Tona, 1926)

CAN CARNER**ARR - 10 / 052**

Altres denominacions Can Carner del Pla.

LOCALITZACIÓ

Indret Al sud-oest del Nucli Urbà, a límit amb el SNU i la urbanització residencial de Can Carner.

Adreça / es Ronda Ponent, zona residencial de Can Carner.

Coordenades UTM

x=423584

y=4606173

Identificació al plànol ARR - 10

Grafisme categoria ●

Delimitació bé

Entorn protecció

DADES CADASTRALS

Número

Superfície

Sostre

N.plantes

Titularitat

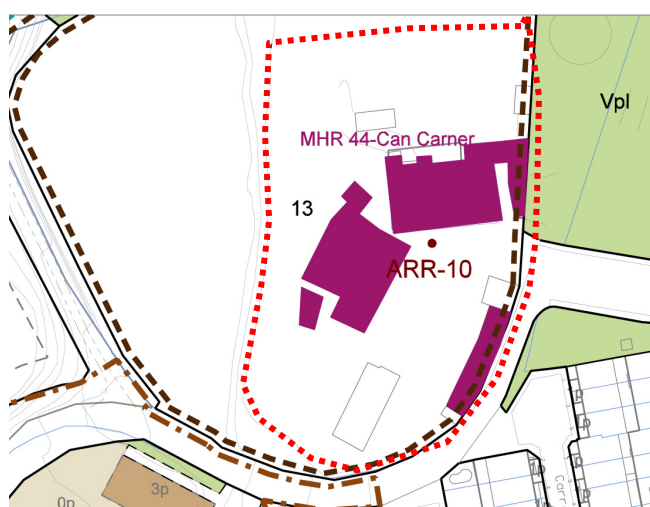
3665105DG2036N

17.339 m²

1.790 m²

1P / 2P+ PSotacoberta / 3P

Privada



Plànol de localització

e. 1:2000



Imatge del bé

DADES URBANÍSTIQUES

Pla vigent

POUM

Classificació

SNU (Sòl No Urbanitzable de Protecció Preventiva)

Qualificació

13 Zona de Rústic.

Exp. RPUC

Relació normativa

Articles 186, 187, 188, 189 de la Normativa Urbanística del POUM aplicables al bé.

CATALOGACIÓ

Tipus de bé

Arquitectura residencial rural

Classificació

Edificis

Categoria

BPU

Inclòs al Inventari del PGO de Castellar del Vallès 1999. Text refós 2005, element núm. 37.

Nº registre / catàleg

27343

Nivell protecció

Conservació, Ambiental, Àrea d'expectativa Arqueològica (AEA).

Altres proteccions

Incorporació d'un entorn de protecció:

- els espais al voltant de la masia susceptibles de mantenir restes arqueològiques.

- els arbres llistats al PE de béns a protegir, IP (Interès Paisatgístic) amb el núm. 16 (roure dels horts

de Can Carner), el núm. 17 (roure del sot de Can Carner), el núm. 18 (pi pinyer gran del sot de Can Carner) i núm. 8 (alzina de Can Carner).

DESCRIPCIÓ DEL BÉ

Estil i Època	Època moderna. Estil obra popular.
Cronologia	Segle XIII.
Autoria	-
Promotor	-
Parcel·la	Finca Rústica.
Context	A sud oest del nucli urbà, al vessant de ponent de la carretera B-124, a tocar de la zona residencial i industrial que els dona nom.
Elements	<p>Conjunt format per casa pairal, casa dels masovers i cossos annexes. Ordenació al voltant de pati central de l'antiga era, on la masia i la casa dels masovers estan unides per una edificació a sota la qual hi ha un pas, per on s'accedeix al pati. El conjunt resta clos per un mur de tapia que envolta la finca, amb la portal d'accés a llevant.</p> <p>Volum principal de casa senyorial de planta quadrada, de planta baixa i dues plantes amb coberta de quatre vents de suau pendent i ràfecs d'escassa sortida. Destaca la composició ordenada i preferentment vertical de les obertures. A tres finestres que hi ha sota el teulat li corresponen tres balcons de la segona planta, marcant una línia de continuïtat en els vasos. Cos adossat a llevant de dues plantes. Bancs de pedra amb respatller de rajoles esmaltades decorades a ambdues bandes de la façana principal.</p> <p>A l'interior de la planta baixa, despatx, dormitori, menjador i cuina. A la planta primera gran sala central amb quatre dormitoris.</p> <p>Volum de casa dels masovers de grans dimensions de planta baixa, pis i golfes, amb coberta a dues vessants i carener perpendicular a façana, d'ornamentació més senzilla, i més antiga.</p> <p>Cossos annexes d'una sola planta com a coberts i magatzems, i posteriorment estables de vaques i cavalls.</p> <p>Cal destacar la gran alzina entre el cobert i la casa dels masovers.</p>
Ús actual	Habitatge, agrícola i ramader.
Ús original / altres	Habitatge, agrícola i ramader.
Estat conservació	Bo
Façanes / Coberta	Bo
Entorn / Jardí	Bo
Estructura / Interior	Bo
Entorn de protecció	Espais al voltant de la masia i els arbres:Bo
Situació de risc	
Altres aspectes vinculants	

ÀMBITS DE PROTECCIÓ I OBJECTE

Raons catalogació	Conjunt remarcable pel bon estat de conservació i per manteniment dels camps de conreu, en un entorn marcadament urbà.
Elements	Es protegeix el bé en la seva totalitat tipològica, d'acord amb les criteris de preservació d'aquestes construccions agràries i les determinacions que estableixi del catàleg de Construccions en sòl no urbanitzable.
Entorn de protecció	Es protegeix l'entorn immediat

REGULACIÓ DE LES INTERVENCIIONS

Tipus d'intervenció	Obres de manteniment i conservació, consolidació, reforma , rehabilitació o gran rehabilitació, d'acord amb el POUM.
Regulació	Preservar tot l'àmbit de la proximitat de sol urbà.
Façanes / Coberta	Conservació de la volumetria dels cossos principals.
Entorn / Jardí	Es permet la modificació excepte les parts originals
Estructura / interior	No es permet la modificació d'elements originals.
Entorn de protecció	No es permet cap intervenció que desfiguri o malmeti la imatge del bé protegit.
Gestió	Donat que es desconeix l'interior de l'edifici, qualsevol intervenció de reforma haurà de suposar presentar un document previ amb un aixecament i documentació fotogràfica de l'estat actual per tal de valorar les possibles intervencions que es podran realitzar a l'interior.
Altres intervencions	L'adequació a les normatives sectorials relatives específicament en el camp de la seguretat (evacuació) i accessibilitat, es resoldran de la manera més compatible amb els valors acreditats del bé catalogat.
Usos permesos	Els que determina el POUM.
Usos prohibits	

INFORMACIÓ COMPLEMENTÀRIA

Informació històrica	<p>Al segle XIII la masia s'anomenava can Carner del Pla. Guillem de Carner, sacerdot de Castellar va viure a la masia el 1274. Per altra part, Jaume Carner fou batlle de Castellar el 1493 i Jaume Descarner, probablement el seu fill, ho fou també el 1530.</p> <p>En acabar la Guerra Civil, més concretament l'any 1939, la família de Rosa Blancafort arriba de Tona a Castellar del Vallès; en aquell moment la Rosa té 13 anys. La família es dedicada a la pagesia i des de Tona van arribar directament a can Carner amb vaques, garrins, truges, una euga per a llaurar. La família va viure a la masoveria, construïda el 1842, que es troba just al costat de la casa de pagès, la casa gran com ells l'anomenaven. A la masia hi vivien els amos i ells mateixos es portaven la masia amb una minyona.</p> <p>La família Blancafort venien llet a la pròpia masoveria, bàsicament als treballadors del Molí d'en Busquets que passaven per davant la masia per anar a treballar a la fàbrica. Els masovers eren parcera d'algunes de les terres dels senyors però els propietaris de la masia, la família Armengol vivia del conreu de les terres properes a la casa i també de la vinya, les oliveres...La masia també tenia una hort i un espai amb arbres fruiters.</p> <p>En l'actualitat encara podem veure una porta que uneix la masoveria i la casa de pagès; aquesta porta conduïa a les quadres dels cavalls i a una petita bodega on es guardaven les botes del vi. Els masovers van obrir un pas per emmagatzemar el gra dels animals; d'aquí es passava a les quadres de les vaques. Al costat de les quadres de les vaques es trobava la cort dels porcs. A tocar de la masia hi havia la pallissa on es guardava la palla que es recollia al camp per donar aliment als animals.</p> <p>La família Blancafort va estar 17 anys a la masoveria de can Carner, fins el 1956, any en que abandonen la casa i s'instal·len al nucli urbà.</p> <p>Fins el desembre de 2002 encara es podia veure un rec d'un metre d'amplada, aproximadament, per 50 cm. de fondo fet amb obra i pedra, que de can Carner seguint el límit de propietat amb ca n'Oliver passava per la part alta d'un camp alimentant una bassa grossa. Antigament, hi havia una altra bassa davant la masia de can Carner, on s'hi celebrava el concurs de pesca de Festa Major.</p>
Bibliografia	
Gràfica	<p>Plànols d'Ordenació del POUM.</p> <p>Ortofoto del ICC (Institut Cartogràfic de Catalunya).</p> <p>Fotografies aèries i fotografies elaboració pròpia.</p>

Escrita	<p>ARXIU D'HISTÒRIA CASTELLAR. "L'aigua a Castellar del Vallès. Una història a través de la hidràulica". <i>Revista Plaça Vella</i>. Castellar del Vallès, 2005. Núm. 50.</p> <p>PLANAS, Ester ; PORTOLÉS, Àlex. <i>Castellar del Vallès, Recull històric</i>. Castellar del Vallès: Ajuntament de Castellar del Vallès, 1995.</p> <p>PRAT PAZ, Esteve. <i>L'art castellarenc. Arts plàstiques i visuals. Del Neolític als temps presents</i>. Castellar del Vallès, 1992.</p> <p>VERGÉS I MIRASSÓ, Antoni Mn. <i>Història de Castellar del Vallès</i>. Granollers: Ed. Montblanch-Martín, 1974.</p>
Oral	<p>BLANCAFORT RIERA, Rosa (Tona, 1926)</p>
Actuacions finca	
Observacions	
Pla anterior	<p>PGO Castellar del Vallès 1999. Text refós 2005. Sòl No Urbanitzable.</p>
Protecció existent	<p>Inclòs al Inventari del PGO de Castellar del Vallès 1999. Text refós 2005, element Núm. 37.</p>

INFORMACIÓ GRÀFICA

FOTOGRAFIES



PLÀNOLS

MJ10. 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 i el Decret d'habitabilitat:

1.10.1 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 adecuación estructural, considerando com a tal las obras que proporcionen a l'edifici condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada la seva estabilidad i resistencia mecánica. (...)*

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 aplicació

1 Esta Sección es de aplicación en:

- a) edificios de nueva construcción;*
- 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.*

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

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'ILUMINACIÓ

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

1.1 Àmbito 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.*

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

HE4. CONTRIBUTIÓ SOLAR MÍNIMA D'AIGUA CALENTA SANITARIA

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

HE5. CONTRIBUTIÓ 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 Àmbit de aplicació

Tipo de uso Límite de aplicació

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.

1.10.2 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 TENSIÓ (REBT)

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

COMPLIMENT DEL DECRET D'ECOEFICIÈNCIA

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.

1.10.3 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 J redistribució total de l'interior de l'habitatge sense modificació de la superfície** 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. Actualment l'immoble disposa de 3 cèdules d'habitabilitat Tanmateix, encara que no sigui necessària

normativament, els espais privatis s'han volgut dotar d'una major qualitat d'habitabilitat en aquelles situacions en que sigui possible, fent complir al màxim del possible l'annex1.

1.10.4 Enumeració de les normatives aplicables al projecte:

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

Aspectes generals

Ley de Ordenación de la Edificación, LOE

Ley 38/1999 (BOE: 06/11/99),modificació: Ley 52/2002,(BOE 31/12/02). Modificada pels Pressupostos generals de l'estat per a l'any 2003. art. 105 i la Ley 8/2013 (BOE 27/6/2013)

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), Orden VIV 984/2009 (BOE 23/4/2009) i les seves correccions d'errades (BOE 20/12/2007 i 25/1/2008). RD 173/10 pel que es modifica el Codi tècnic de l'edificació, en matèria d'accessibilitat i no discriminació a persones con discapacitat. (BOE 11.03.10), la Ley 8/2013 (BOE 27/6/2013) i la Orden FOM/1635/2013, d'actualització del DB HE (BOE 12/09/2013) amb correcció d'errades (BOE 08/11/2013)

Desarrollo de la Directiva 89/106/CEE de productos de la construcción

RD 1630/1992 modificat pel RD 1328/1995. (marcatge CE dels productes, equips i sistemes)

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)

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.

Llocs de treball

Disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo

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

Previsió 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, OMCPi 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'eficiència en els edificis

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

Protecció enfront del 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'eficiència 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'eficiència en els edificis

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

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)

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**

Disposiciones de aplicación de la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo, 95/16/CE, sobre ascensores

RD 1314/97 (BOE: 30/9/97) (BOE 28/07/98)

Reglamento de aparatos elevadores

O 30/6/66 (BOE: 26/7/66) correcció d'errades (BOE: 20/9/66) modificacions (BOE: 28/11/73; 12/11/75; 10/8/76; 13/3/81; 21/4/81; 25/11/81)

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

RD 2291/85 (BOE: 11/12/85) regulació de l'aplicació (DOGC: 19/1/87) modificacions (DOGC: 7/2/90). Derogat pel RD 1314/1997, excepte els articles 10, 11, 12, 13, 14, 15, 19 i 23.

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

RD 88/2013 (BOE 22/2/2013)

Prescripciones Técnicas no previstas a la ITC-MIE-AEM-1 y aprobación de prescripciones técnicas

derogada pel RD 1314/1997

llevat dels articles que remetent als articles vigents del reglament anteriorment esmentats

Resolución 27/04/92 (BOE: 15/05/92)

Condiciones técnicas mínimas exigibles a los ascensores y normas para realizar las inspecciones periódicas

O. 31/03/81 (BOE: 20/04/81)

Se autoriza la instalación de ascensores sin cuarto de máquinas

Resolución 3/4/97 (BOE: 23/4/97) correcció d'errors (BOE: 23/5/97)

Se autoriza la instalación de ascensores con máquinas en foso

Resolución 10/09/98 (BOE: 25/9/98)

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

RD 57/2005 (BOE: 4/2/2005)

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

RD 1644/08 de 10 d'octubre (BOE 11.10.08)

Aplicació del RD 1314/1997, de disposicions d'aplicació de la Directiva del Parlament Europeu i del Consell 95/16/CE, sobre ascensors

O 31/06/99 (DOGC: 11/06/99), correcció d'errades (DOGC: 05/08/99)

Aplicació per entitats d'inspecció i control de condicions tècniques de seguretat i inspecció periòdica

Resolució 22/06/87 (DOGC 20/07/87)

Condicions tècniques de seguretat als ascensors

O. 9/4/84 (DOGC: 30/5/84) ampliació de terminis del DOGC: 4/2/87 i 7/2/90

Aclariments de diferents articles del "Reglamento de aparatos elevadores"

O 23/12/81 (DOGC: 03/02/82)

Plataformes elevadores verticals per a ús de persones amb mobilitat reduïda.

Instrucció 6/2006

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 manutenció, 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'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 (DOGC:16/7/2009)

[Ordenances municipals](#)

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)

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)

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)

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)

Condicions de seguretat en les instal·lacions elèctriques de baixa tensió d'habitatges

Instrucció 9/2004, de 10 de maig, Direcció General de Seguretat industrial

Es fixa un termini provisional per a la inscripció de les instal·lacions d'energia elèctrica de baixa extensió ja existents, sotmeses al règim d'inspecció periòdica.

Instrucció 10/2005, de 16 de desembre de la Direcció General d'Energia i Mines

Es prorroguen els terminis establerts a la Instrucció 10/2005, de 16 de desembre, relativa a la inscripció de les instal·lacions d'energia elèctrica de baixa extensió ja existents, sotmeses al règim d'inspecció periòdica

Instrucció 3/2010, de 16 de desembre 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)

Instal·lacions d'il·luminació**CTE DB HE-3 Eficiencia energética 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 modificació

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 CTE/1296/2003, 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 los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones, aprobado por el real decreto 401/2003.

Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo. (BOE 27.06.2003)

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)****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) correcció d'errades (DOGC: 24/2/89) desplegament (DOGC: 24/2/89, 11/10/89, 22/6/92 i 12/9/94)****Normatives de productes, equips i sistemes (no exhaustiu)****Disposiciones para la libre circulación de los productos de construcción**

RD 1630/1992, de 29 de desembre, de transposició 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 forjadosR 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 recomanacions sobre l'ús de cendres volants en el formigó

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

RC-08 Instrucción para la recepción de cementos

RD 956/2008 (BOE: 19/06/2008), correcció d'errades (BOE: 11/09/2008)

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**Text refós de la Llei reguladora dels residus**

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

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

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

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

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

Residuos y suelos contaminados

Llei 22/2011, de 28 de juliol (BOE 29/7/2011)

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)

MJ11. Superfície d'actuació.

1.11.1 Superfícies construïdes EA-PAE:

Superfícies construïdes relació entre ESTAT ACTUAL i el PROJECTE ACTUACIÓ ESPECÍFICA:

ESTAT ACTUAL	Suma de SUP CONST M2	PAE	Suma de SUP CONST M2
1- MASIA PRINCIPAL	1454,72 m ²	1- MASIA PRINCIPAL	1450,37 m ²
2- MASOVERS	764,74 m ²	2- MASOVERS	764,74 m ²
3- COBERTS	462,69 m ²	3- COBERTS	462,69 m ²
Total	2682,15 m²	Total	2677,80 m²

1.11.2 Superfícies construïdes FASE 1 rehabilitació Masia Principal:

	Suma de SUP CONST M2
HABITATGE	1338,96 m²
1- MASIA PRINCIPAL	1338,96 m²
MP_HABITATGE P1	501,91 m ²
MP_HABITATGE P2	251,25 m ²
MP_HABITATGE PB	585,80 m ²
Total	1338,96 m²

1.11.3 Superfícies útils FASE 1 rehabilitació Masia Principal:

	Suma de SUP UTIL M2
1- MASIA PRINCIPAL	988,42 m²
P1	371,18 m ²
P2	183,94 m ²
PB	433,30 m ²
Total	988,42 m²

1.11.4 Detall superfícies útils FASE 1 rehabilitació Masia Principal:

	UTIL M2	ÚTIL EI (m2/)	ÚTIL EE (m2/)	ÚTIL EC (m2/)	ÚTIL EP (m2/)
1- MASIA PRINCIPAL	988,42 m²	119,61 m²	42,98 m²	177,14 m²	719,42 m²
P1	371,18 m²	22,19 m²	32,27 m²	0,0 m²	381,26 m²
EE_TERRASSA 202		0,0 m ²	18,17 m ²	0,0 m ²	18,17 m ²
EE_TERRASSA 203		0,0 m ²	14,10 m ²	0,0 m ²	14,10 m ²
EI_DISTRIBUIDOR P1	20,07 m ²	20,07 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²

EI_DISTRIBUIDOR2 P1	2,12 m ²	2,12 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
EP_BANY 201	4,33 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	4,33 m ²
EP_BANY 202	5,15 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	5,15 m ²
EP_BANY 203	4,69 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	4,69 m ²
EP_BANY 204	4,05 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	4,05 m ²
EP_BANY 205	4,34 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	4,34 m ²
EP_BANY 206	4,57 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	4,57 m ²
EP_DISTRIBUIDOR	6,12 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	6,12 m ²
EP_DISTRIBUIDOR 204	2,54 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	2,54 m ²
EP_DISTRIBUIDOR 206	1,86 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	1,86 m ²
EP_E+M 201	26,97 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	26,97 m ²
EP_E+M 202	29,15 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	29,15 m ²
EP_E+M 203	30,85 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	30,85 m ²
EP_E+M 204	28,08 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	28,08 m ²
EP_E+M 205	32,63 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	32,63 m ²
EP_E+M 206	28,67 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	28,67 m ²
EP_HABITACIÓ 201	25,88 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	25,88 m ²
EP_HABITACIÓ 202	17,60 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	17,60 m ²
EP_HABITACIÓ 203	18,85 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	18,85 m ²
EP_HABITACIÓ 204	18,38 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	18,38 m ²
EP_HABITACIÓ 205	27,12 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	27,12 m ²
EP_HABITACIÓ 206	27,16 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	27,16 m ²
P2	183,94 m²	7,81 m²	0,0 m²	0,0 m²	176,13 m²
EI_DISTRIBUIDOR P2	7,81 m ²	7,81 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
EP_BANY 301	4,41 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	4,41 m ²
EP_BANY 302	4,43 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	4,43 m ²
EP_BANY 303	4,04 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	4,04 m ²
EP_DISTRIBUIDOR 302	3,02 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	3,02 m ²
EP_DISTRIBUIDOR 303	3,30 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	3,30 m ²
EP_E+M 301	24,57 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	24,57 m ²
EP_E+M 302	33,02 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	33,02 m ²
EP_E+M 303	25,99 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	25,99 m ²
EP_HABITACIÓ 1 303	13,18 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	13,18 m ²
EP_HABITACIÓ 2 302	7,88 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	7,88 m ²
EP_HABITACIÓ 2 303	6,79 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	6,79 m ²
EP_HABITACIÓ 3 303	8,37 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	8,37 m ²
EP_HABITACIÓ1 302	8,97 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	8,97 m ²
EP_HABITACIÓ1 301	13,59 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	13,59 m ²
EP_HABITACIÓ2 301	6,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	6,0 m ²
EP_HABITACIÓ3 302	6,37 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	6,37 m ²
EP_REBEDOR 303	2,20 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	2,20 m ²
PB	433,30 m²	89,61 m²	10,71 m²	177,14 m²	162,03 m²
EC_CUINA	22,56 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	22,56 m ²	0,0 m ²
EC_GRAN HALL	43,32 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	43,32 m ²	0,0 m ²
EC_LUDOTECA	16,30 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	16,30 m ²	0,0 m ²

EC_MENJADOR	38,53 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	38,53 m ²	0,0 m ²
EC_SAFAREIG	11,45 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	11,45 m ²	0,0 m ²
EC_WC	1,06 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	1,06 m ²	0,0 m ²
EC_WC CURES	4,83 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	4,83 m ²	0,0 m ²
EC_ZONA SILENCI	39,09 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	39,09 m ²	0,0 m ²
EE_PORXO		0,0 m ²	10,71 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
EI_DISTRIBUIDOR 2 PB	6,94 m ²	6,94 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
EI_ESCALA	10,49 m ²	10,49 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
EI_INSTAL·LACIONS	10,03 m ²	10,03 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
EI_PASSADÍS PB	2,31 m ²	2,31 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
EI_RAMPA PB	6,83 m ²	6,83 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
EI_REBOST 1	2,52 m ²	2,52 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
EI_REBOST 2	3,30 m ²	3,30 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
EI_REBOST 3	43,32 m ²	43,32 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
EI_WC PISCINA	3,87 m ²	3,87 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
EP_1 HABITACIÓ 103	9,37 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	9,37 m ²
EP_2 HABITACIÓ 103	6,01 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	6,01 m ²
EP_3 HABITACIÓ 103	7,35 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	7,35 m ²
EP_BANY 101	4,42 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	4,42 m ²
EP_BANY 102	4,82 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	4,82 m ²
EP_BANY 103	4,52 m ²				
EP_DISTRIBUIDOR	5,16 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	5,16 m ²
EP_E+M 101 (EM)	25,76 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	25,76 m ²
EP_E+M 102	30,92 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	30,92 m ²
EP_E+M 103	32,72 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	32,72 m ²
EP_HABITACIÓ 101	17,21 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	17,21 m ²
EP_HABITACIÓ 102	18,29 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	18,29 m ²
Total general	988,42 m²	119,61 m²	42,98 m²	177,14 m²	719,42 m²

1.11.5 Detall superfícies Econòmiques espais privatis:

Tenint en compte el concepte de cooperativa d'habitatge amb espais comunitaris, s'estipula una superfície econòmica (S.E) que correspon a cada unitat d'espai privatiu. La propietat determina que la superfície construïda representa un greuge comparatiu segons la zona de l'edifici, de l'espai a causa de la tipologia existent (parets masia molt amples). Pel que s'estipula aquesta SE que correspon a la superfície útil de l'espai privatiu sense tenir en compte els envans (perímetre interior espai privatiu)

ESPai PRIVATIU	SUP UTIL M2	SUP. ÚTIL EE (m2/)	SUP. ECONOMICA	SUP. CONSTRUÏDA
101	49,24 m²	0,0 m²	50,12 m²	62,16 m²
EP_BANY 101	4,42 m ²	0,0 m ²		
EP_DISTRIBUIDOR	1,85 m ²	0,0 m ²		
EP_E+M 101 (EM)	25,76 m ²	0,0 m ²	50,12 m ²	62,16 m ²
EP_HABITACIÓ 101	17,21 m ²	0,0 m ²		
102	54,03 m²	0,0 m²	55,05 m²	63,29 m²

EP_BANY 102	4,82 m ²	0,0 m ²		
EP_E+M 102	30,92 m ²	0,0 m ²	55,05 m ²	63,29 m ²
EP_HABITACIÓ 102	18,29 m ²	0,0 m ²		
103	63,28 m²	0,0 m²	64,71 m²	76,86 m²
EP_1 HABITACIÓ 103	9,37 m ²	0,0 m ²		
EP_2 HABITACIÓ 103	6,01 m ²	0,0 m ²		
EP_3 HABITACIÓ 103	7,35 m ²	0,0 m ²		
EP_BANY 103	4,52 m ²			
EP_DISTRIBUIDOR	3,31 m ²	0,0 m ²		
EP_E+M 103	32,72 m ²	0,0 m ²	64,71 m ²	76,86 m ²
201	61,67 m²	0,0 m²	63,53 m²	77,15 m²
EP_BANY 201	4,33 m ²	0,0 m ²		
EP_DISTRIBUIDOR	4,49 m ²	0,0 m ²		
EP_E+M 201	26,97 m ²	0,0 m ²	63,53 m ²	77,15 m ²
EP_HABITACIÓ 201	25,88 m ²	0,0 m ²		
202	51,90 m²	18,17 m²	71,33 m²	83,15 m²
EE_TERRASSA 202		18,17 m ²	18,17 m ²	
EP_BANY 202	5,15 m ²	0,0 m ²		
EP_E+M 202	29,15 m ²	0,0 m ²	53,16 m ²	83,15 m ²
EP_HABITACIÓ 202	17,60 m ²	0,0 m ²		
203	54,39 m²	14,10 m²	70,71 m²	78,56 m²
EE_TERRASSA 203		14,10 m ²	14,10 m ²	78,56 m ²
EP_BANY 203	4,69 m ²	0,0 m ²		
EP_E+M 203	30,85 m ²	0,0 m ²	56,61 m ²	
EP_HABITACIÓ 203	18,85 m ²	0,0 m ²		
204	53,05 m²	0,0 m²	55,11 m²	60,53 m²
EP_BANY 204	4,05 m ²	0,0 m ²		
EP_DISTRIBUIDOR 204	2,54 m ²	0,0 m ²		
EP_E+M 204	28,08 m ²	0,0 m ²	55,11 m ²	60,53 m ²
EP_HABITACIÓ 204	18,38 m ²	0,0 m ²		
205	65,72 m²	0,0 m²	68,43 m²	82,36 m²
EP_BANY 205	4,34 m ²	0,0 m ²		
EP_DISTRIBUIDOR	1,63 m ²	0,0 m ²		
EP_E+M 205	32,63 m ²	0,0 m ²	68,43 m ²	82,36 m ²
EP_HABITACIÓ 205	27,12 m ²	0,0 m ²		
206	62,26 m²	0,0 m²	64,22 m²	74,65 m²
EP_BANY 206	4,57 m ²	0,0 m ²		
EP_DISTRIBUIDOR 206	1,86 m ²	0,0 m ²		
EP_E+M 206	28,67 m ²	0,0 m ²	64,22 m ²	74,65 m ²
EP_HABITACIÓ 206	27,16 m ²	0,0 m ²		
301	48,57 m²	0,0 m²	49,0 m²	58,46 m²
EP_BANY 301	4,41 m ²	0,0 m ²		
EP_E+M 301	24,57 m ²	0,0 m ²	49,0 m ²	58,46 m ²
EP_HABITACIÓ1 301	13,59 m ²	0,0 m ²		
EP_HABITACIÓ2 301	6,0 m ²	0,0 m ²		

302	63,69 m²	0,0 m²	65,23 m²	82,16 m²
EP_BANY 302	4,43 m ²	0,0 m ²		
EP_DISTRIBUIDOR 302	3,02 m ²	0,0 m ²		
EP_E+M 302	33,02 m ²	0,0 m ²	65,23 m ²	82,16 m ²
EP_HABITACIÓ 2 302	7,88 m ²	0,0 m ²		
EP_HABITACIÓ1 302	8,97 m ²	0,0 m ²		
EP_HABITACIÓ3 302	6,37 m ²	0,0 m ²		
303	63,87 m²	0,0 m²	65,56 m²	79,28 m²
EP_BANY 303	4,04 m ²	0,0 m ²		
EP_DISTRIBUIDOR 303	3,30 m ²	0,0 m ²		
EP_E+M 303	25,99 m ²	0,0 m ²	65,56 m ²	79,28 m ²
EP_HABITACIÓ 1 303	13,18 m ²	0,0 m ²		
EP_HABITACIÓ 2 303	6,79 m ²	0,0 m ²		
EP_HABITACIÓ 3 303	8,37 m ²	0,0 m ²		
EP_REBEDOR 303	2,20 m ²	0,0 m ²		
	691,67 m²	32,27 m²	743,0 m²	878,61 m²

ESPAI PRIVATIU	SUP UTIL M2	SUP. ÚTIL EE (m2/)	SUP. ECONOMICA	SUP. CONSTRUIDA
----------------	-------------	-----------------------	----------------	-----------------

L'Arquitecte redactor del projecte.

Daniel Molina López
Arquitecte col·legiat 61254/5

MJ12. Pressupost

Seguidament es detallen els preus resultants dels distints càlculs de pressupost tenint en compte l'obtenció del Pressupost de Referència (PR) i Pressupost d'execució Material (PEM).

1.12.1 PR - Pressupost de referència

Segons ordenança fiscal núm. 5 - impost sobre construccions, instal·lacions i obres de l'Ajuntament de Castellar del Vallés, la fórmula que s'ha d'aplicar per a calcular el pressupost de referència, és la suma dels resultats parcials de multiplicar els mòduls de referència per la superfície afectada per cadascun d'aquests mòduls.

A aquests efectes, cada mòdul de referència concret es calcula de la manera següent:

$$Mr = Mb \times Ct \times Cu$$

Definicions:

Mr: Mòdul de referència, o mòdul esmentat

Mb: Mòdul bàsic, que a hores d'ara el COAC ha fixat en 504,00 EUR/m²

Ct: Coeficient corrector que pondera la tipologia de la construcció, instal·lació o obra

Cu: Coeficient corrector que pondera l'ús projectat

Pr: Pressupost de referència, que serà la suma de les valoracions parcials

Els coeficients aplicats al present projecte, essent aquesta una rehabilitació son:

MÒDUL BÀSIC (2020)	→513 (fent referència al mòdul base del COAC actualitzat a l'any 2020)
COEF.TIPOLOGIC = 0,70	→Reformes que afectin a elements estructurals
COEF.ÚS = 1,60	→Habitatges unifamiliar
COEF.ÚS = 0,60	→Magatzems

$$513 \times 0,70 \times 1,6 = 574,56$$

→ Mòdul de referència 1

$$513 \times 0,70 \times 0,6 = 215,66$$

→ Mòdul de referència 2

SUPERFICIE FASE 1

→1338,96 m² (HABITATGE)

SUPERFICIE FASES POSTERIORES

→764.74 m² (HABITATGE)

SUPERFICIE FASES POSTERIORES

→574,1 m² (MAGATZEMS)

(MR)X(Sup.)= PR (Pressupost de referència)

$$574,56 \times 1338,96 \text{m}^2 = 769.312,86 \text{ €} = \text{Pressupost de referència (PR) Fase 1}$$

$$574,56 \times 764.74 = 439.389,01 \text{ €} = \text{Pressupost de referència (PR) Fase posterior}$$

$$215.66 \times 574.10 = 123.810,41 \text{ €} = \text{Pressupost de referència (PR) Fase posterior}$$

PR= 1.332.512'28 € Pressupost de Referència

1.12.2 PEM - Pressupost d'Execució Material

Segons les fórmules del càlcul de pressupost del Col·legi d'arquitectes, el Pressupost d'execució material es calcula en base al PR, essent el PEM una reducció del 20% del PR.

$$PEM = PR \times 0,80$$

PEM= 1.066.009'82€= Pressupost d'Execució Material

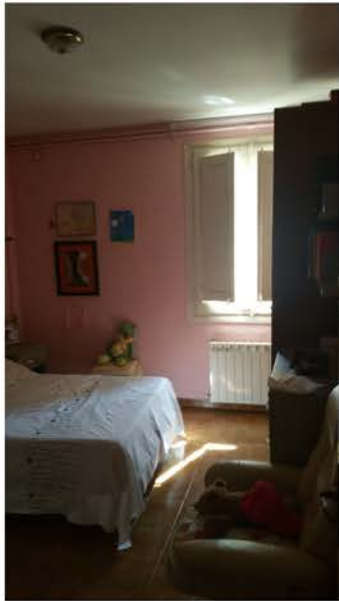
Daniel Molina López
Col·legiat 61254/5
L'Arquitecte redactor del projecte

MJ1. Reportatge fotogràfic:







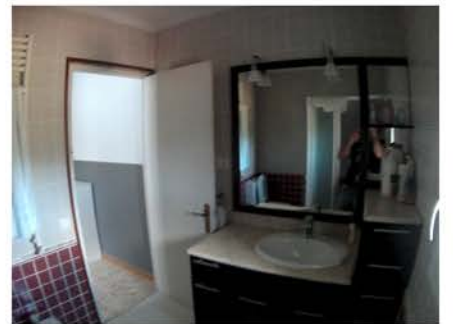
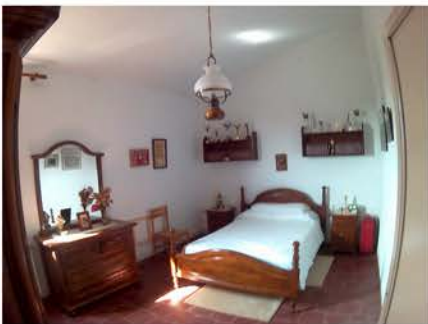












SU. SERVEIS URBANS EXISTENTS:

SU1. Descripció dels serveis urbanístics.

En l'àmbit d'aquest Projecte d'actuacions específiques existeixen tots els serveis urbans propis del sòl urbanitzable al estar la parcel·la envoltada completament de sòl urbanitzable.

1.1.1 Accés rodat:

La parcel·la disposa d'accés rodat en tot el seu perímetre menys en la besant sud-oest degut a que encara no es troba urbanitzada.



1.1.2 Electricitat:



La parcel·la disposa de connexió de xarxa elèctrica, i la finca disposa de 4 comptadors elèctrics.

1.1.3 Gas



La parcel·la disposa de connexió xarxa de gas, i la finca disposa de 3 comptadors.

1.1.1 Aigua:

1.1.1.1 Domini públic hidràulic (DPH) 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 (TRLA), i els homònims del Reial decret 84911986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del domini públic hidràulic (RDPH), 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, i

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 de l'RDPH.

En relació a la rehabilitació del Masia, aquesta es troba a una distància aproximada de 440m, pel que no li es d'afectació. Tanmateix, entraria en l'article 7 de l'RDPH, en la seva excepció de construccions per a la seva conservació i restauració.



1.1.1.2 Abastament

La parcel·la disposa d'accés a serveis d'aigua potable de la companyia SOREA. Existeixen a la fina dos comptadors d'aigua. Un per a consum i un altre per a regadiu.

Tanmateix el projecte te intenció de l'aprofitament de l'aigua pluvial per criteris mediambientals.

En aquest sentit, en quant 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.

El propietari d'una finca pot aprofitar les aigües pluvials que discorren 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 a la rehabilitació de la Masia, i donada la particularitat hídrica del clima mediterrani i el tipus d'activitat que es vol implantar, es molt probable que es realitzi un dipòsit d'aigües pluvials per al seu us.

Ús es 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 de l'ús amb 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.

Ús es per a regadiu:

La parcel·la ja disposa d'un dipòsit d'aigua vinculat al contracte de servei de regadir. Es proposa vincular aquest dipòsit a la recollides d'aigües pluvials. Tanmateix es proposa realitzar un nou dipòsit en el límit entre la feixa 2 i el recinte tancat per tal de poder donar servei a les feixes 1 i 2 a través d'aigua de pluja.

Ús estalvi hídric:

Es planteja la utilització d'aigua pluvial per a la realització d'una xarxa separativa per a utilitzar en inodors.

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

No s'ha de justificar aquest apartat degut a que el subministrament es troba garantit a l'estar connectada a xarxa.

1.1.1.3 El sanejament

Esta 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 deis 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 Tècnica Aplicable al Sanejament Autònom", aprovada el 20 de novembre de 2008 pel Consell d'Administració de i disposar de la corresponent autorització d'abocament emesa per l'organisme de conca si aquest es produeix directament o indirecta 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 determinen els articles 16 del Decret 13012003, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament deis serveis públics de sanejament.

Amb relació al sanejament, el promotor haurà de disposar de la corresponent autorització d'abocament a medi atorgada per l'organisme de conca competent o d'abocament mitjançant camió cisterna atorgada per l'ens gestor de l'EDAR receptora, segons s'escaigui en funció de la solució a adoptar en aquest sentit.



En relació a la rehabilitació del Masia, aquesta ja disposa de connexió a xarxa de clavegueram. Tanmateix en l'apartat de l'avantprojecte tècnic es descriuen les instal·lacions de sanejament complementaries per a aplicar conceptes de sostenibilitat mediambiental al projecte.

Els Arquitectes redactors del projecte.

Daniel Molina López
Arquitecte col·legiat 61254/5

AT. AVANTPROJECTE TÈCNIC

DG1. Finalitat

Com ja s'ha explicat a l'apartat de memòria justificativa, l'**encàrrec** consisteix en la rehabilitació del Masia com a Fase 1 d'un conjunt d'actuacions per a recuperar la finca de Can Carner per a us d'habitatge familiar i activitat agrícola als seus coberts. Les obres a realitzar són les de rehabilitació per a la seva conservació i adequació a l'esmentat fi i tindran lloc a través de la volumetria original Mas i el seus coberts.

La **finalitat** de l'actuació té per objecte la realització de les obres necessàries per a la rehabilitació de les construccions existents a la Masia, per la seva utilització com a habitatge a través d'una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús, i el manteniment de les activitats rústiques existents.

Els promotors de l'actuació varen adquirir la finca conjuntament amb els terrenys de Can Cargol amb la finalitat de cercar un model de vida que pugui potenciar l'activitat agrícola vinculada al cohabitatge.

A nivell de rehabilitació, es tracta d'un projecte de rehabilitació sense canvi d'ús, mantenint quasi tota la volumetria original, (tan sols s'enderroca no es crea nou volum) amb espais col·lectiu per a cooperativa i espais privatis per a les famílies.

Aquest projecte vol donar resposta al problema particular del habitatge assequible i tornar a models d'habitatge compartit amb serveis conjunts a través d'un model de tinença col·lectiva de l'immoble. Aquest nou model permet una vida més sostenible mitjançant el compartir i la participació en la governança democràtica de la promoció, des del disseny, fins a la gestió de la mateixa comunitat.

Cal tenir en consideració que el desenvolupament de projectes és a partir de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, i es troba en una fase molt incipient a Catalunya i que, en conseqüència, es troba immers en un procés de construcció col·lectiva, innovació permanent i de definició progressiva.

Per aquesta raó, normativament el model tampoc es troba del tot consolidat, pel que el present projecte es justifica com a habitatge familiar, sense divisió horitzontal (mantenint el número de cuines existents (en l'estat actual 4)) i amb espais col·lectius com cuina, sales d'estar, serveis de bugaderia...

La voluntat és mantenir tota la volumetria original de l'edificació, per tal de restaurar-la amb tècniques tradicionals i mantenint sempre el respecte cap el medi ambient, i la salut dels futurs inquilins.

L'encàrrec es demanda amb un màxim aprofitament dels recursos autòctons, i amb la intenció de causar un mínim impacte ambiental i consum energètic.

Per això es planteja una solució basada en utilitzar tecnologies tradicionals i mediambientals com els encalats, el bioterre, la tàpia, rehabilitació estructura de fusta i les fusteries de fusta. De la mateixa forma es minimitzarà l'ús d'elements metàl·lics, com mallazos, per evitar qualsevol tipus d'alteració del camp electromagnètic natural.

Els recursos tecnològics que s'utilitzaran seran exponent de les tecnologies mediterrànies autòctones, sensibles a minimitzar el transport de materials, les explotacions en canteres o mines, el consum energètic en el procés de fabricació, i optimitzar el consum energètic de l'habitatge, sempre buscant un desenvolupament de la humanitat sobre el planeta.

El projecte busca una edificació íntimament relacionada amb les formes tradicionals, la natura i amb la sostenibilitat. A aquest efecte el projecte cerca la integració harmònica amb el paisatge, i la tradició constructiva catalana com a fet identitari.

DG2. Justificació per la qual es proposa preservar la Masia

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

Esmentar que des del punt de vista de preservació, encara que la llei es remeti únicament a l'element edificatòri com ha rehabilitació, el paisatge s'ha d'interpretar com a un global, entenent a aquest afecta la parcel·la en la que es troba la Masia, 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 pròpia complexitat de cada grup humà.

En aquestes jornades, Xavier Roigé, antropòleg i museòleg. Catedràtic d'antropologia social a la Universitat de Barcelona va realitzar 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 posar en valor el reinventar de 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 es 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...

Pel que del que es tracta és 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 sí, sinó tot el que hi ha més enllà del mateix:

- Adaptació al clima, relleu.. integració al medi. Una casa es una resposta estructural en relació al clima, al relleu, al cultiu... això constitueix un paisatge. Paisatge adaptat en el temps per la configuració humana.
- Coneixements tècnics, processo constructius. Existència de models arquitectònics.
- Ús de l'espai domèstic. La casa es una traducció de la percepció de com es vivia l'espai domèstic. (en funció del gènere o cadascú 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 pròpia identitat. Que implica una continuïtat. A la vegada a través de l'estètica volien donar 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, es 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 el **la Masia de Can Carner**, entesa amb la seva globalitat, exemplifica molts dels exemples de valors històrics, paisatgístiques, arquitectòniques 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 la tàpia de paredot.
- Paisatgístic: El manteniment i us del terrenys de cultiu per a la seva productivitat i el valor paisatgístic de la construcció tradicional.

- Arquitectònic: Pel manteniment d'una tipologia edificatòria de masia i agrària, mantenint els elements més significatius.
- Immaterials: La història vinculada a la Masia es la història vinculada a Castellar del Vallès. Tan pels personatges que la protagonitzen, com el valor del nom que dona a una zona (residencial Can Carner, i el polígon industrial de Can Carner)

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

Valors naturals i ecològics

Espais agrícoles:

Aquestes àrees contenen valors naturals i ecològics, actuen com a reforç per assolir un funcionament correcte dels ecosistemes i actuen també com a espais connectors.

Valors estètics

Conreus: Els conreus són també un element de configuració del paisatge que ofereix diversos contrastos. *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 catalana, configuren uns paisatges de gran valor històric i estètic i són testimonis d'una forma de conreu tradicional avui ja en retrocés.

Valors simbòlics i identitaris

Nom Can Carner

El nom de Can Carner es troba lligat íntimament a la història del municipi de Castellar del Vallès.

Conreus simbòlics

Els espais agrícoles que formen els conreus esdevenen un referent simbòlic i identitari per la llarga història d'aquest conreu en aquestes terres.

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:

Els paisatges existents a la Masia i les feixes de cultiu de secà amb conreus d'olivera o ametller han esdevingut, al llarg dels anys, paisatges d'ús social familiar.

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 cultiu associades a la Masia, es valoren positivament els valors productius del terreny.

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

La justificació del projecte a través d'una cooperativa d'habitatges pren importància en el concepte propi d'adaptació a les necessitats actuals que pot oferir el patrimoni tradicional català. Oferint una sortida a gran patrimoni en desús, que si no fos per la unió d'unitats familiars, no podria fer front als costos de rehabilitació, i aquest quedaria en grau de degradació.

DG3. Descripció de les obres necessàries i acabats

L'actuació té lloc a tota la edificació actual de la Masia Principal de Can Carner.

El projecte cerca el sanejament de l'habitatge actual, realitzant les operacions mínimes per aconseguir la habitabilitat de l'edificació amb els paràmetres que marca les condicions d'habitatge usat del decret actual per a una cooperativa d'habitatge. En aquest sentit es planteja una actuació senzilla, a partir d'estintolaments per a obertures de passos, redistribució dels espais mantenint les crugies estructurals tradicionals, de consolidació estructural deguda a l'arquitectura tradicional, i l'adequació a l'accessibilitat i l'eficiència energètica de les actuals demandes socials.

El present projecte no altera la volumetria, edificabilitat ni l'estructura principal. Durant el transcurs d'obra s'examinaran els elements actuals i només es realitzaran operacions puntuals de millora de l'edifici (ja sigui reposició o reconstrucció d'elements malmesos) en els casos en què sigui estrictament necessari.

1.3.1 Coberta:

Les teulades, tant a quatre aigües com les d'una dels volums inferiors adherits a la masia, presenten degoters, i una puntual es troba semiernunada.

Es manté l'estructura original de la teulada del cos d'habitatge. En elements puntuals es poden realitzar lligats dels caps de les bigues, per generar encastament i reduir el moment flector i la fletxa d'aquestes.

Totes les bigues seran tractades per als corcs amb un tractament per vaporització a 80°C amb borat sòdic.

La inserció de l'ascensor no afecta a l'estructura de la coberta.

Donada la normativa de la finca, s'inclouen lluernaris per a poder dotar els espais de sotacoberta de les necessitats de confort pròpies de la nostra societat actual, i s'incorpora una instal·lació de plaques solars en aquella vesant més exposada a sud.

Així mateix les condicions tèrmiques i de protecció davant el foc de la teulada i de l'estructura de tancament exterior es milloraran, per un augment de l'aïllament mitjançant la col·locació de plaques de suro de 8cm per sota.

S'estima la possibilitat de la inserció d'una barrera impermeable tipus Tyvec, que permeti la transpirabilitat.

Sigui com sigui, la coberta restarà amb la mateixa tipologia de teula àrab.

Es reconstruiran els desperfectes en el ràfec de maó massís de la coberta, amb peces de les mateixes característiques.

1.3.2 Forjats:

S'actuarà a nivell de paviments per regularitzar i anivellar les superfícies existents. En obra es valorarà la opció de què aquesta actuació s'aprofiti per consolidar les parts del forjat que ho necessitin, realitzant petits reforços de les bigues existents, a través de la col·locació de negatius superiors per millorar la capacitat resistent d'aquestes.

En aquells punts en que s'ha de refer el forjat per a adaptar-lo a l'accessibilitat, es realitzarà amb bigues de fusta i l'entrebigat es constituirà per carcanyols i capa de morter de calç hidràulica

1.3.3 Estructura vertical:

L'estructura actual de suport vertical de la construcció és preveu de tàpia amb barreja d'obra o paredo d'uns 60cm, amb part de paredot alguns punts, col·locat amb morter de calç.

No es preveuen reforços verticals. Si fos el cas, aquests es realitzaran amb la tècnica pròpia del material que es localitzi, Si es terra crua, com la Tàpia o el paredot. S'utilitzarà la terra del lloc o similar amb possibilitat d'utilització del BTC (Bloc de terra comprimit). S'adjuntarà fitxa tècnica de referència del bloc de BTC, amb el compliment de la seva respectiva UNE en el respectiu projecte executiu. Les reformes i continuïtats a l'estructura vertical es faran amb un M-40b (1/1/6) de consistència grasa-sograsa, amb juntes matades entre 1/1.5cms, amb una resistència de càlcul de la fàbrica de 25 Kp/cm².

L'actuació pròpia de l'ascensor es realitzarà amb maó ceràmic, arrebossat de calç.

1.3.4 Envans:

La realització dels nous envans seran de BTC, maó ceràmic, cartró guix i/o la tècnica constructiva de la quincha en aquelles actuacions d'autoconstrucció.

1.3.5 Revestiments:

Com a criteri principal en el revestiment interior, es conservaran totes les parets vistes, tractades amb un acabat de pintura al silicat potàssic. En zones puntuals únicament es rejuntaran els punts que siguin necessàries i es realitzaran revestiments de calç i enrajolats a 1,20 m d'alçada en les zones humides delimitades al projecte.

En cas d'utilitzar murs de tapia i/o de pedra es deixaran vistos per la cara interior a l'habitatge, amb un acabat mitjançant pintura al silicat potàssic, sempre que la terra no tingui un excés d'alcalins, ja que si no apareixerien taques blanquinoses. També es contempla la possibilitat d'aplicar una pintura de dispersió de silicona transpirable e hidròfuga a les zones més exposades a l'aigua i al vent.

En cas d'utilitzar murs de BTC seran revestits amb morter de calç i ciment, i estucats amb pols de marbre + ciment blanc i calç en relació 1/1/1, o bé podent-se substituir per un monocapa IBERCAL o NATURCAL de calç hidràulica. Les parets interiors de BTC en zones humides s'aconsella tractar-les amb una pintura de silicats + olis per protegir-les de la humitat.

Com a norma general les parets interiors de cuines i banys s'allistaran amb rajola de valència o similar, previ redreçat, fins a 1,2 m, mentre que a la resta de l'altura del mur i la resta de parets s'arrebossaran i lliscaran amb pols de marbre i calç i es pintaran amb pintures al temple, a la calç, Livos, Biofa, Biodur i Keim, per tal de garantir la no existència de dissolvents tòxics i volàtils que afectin a la salut dels ocupants.

1.3.6 Façanes:

A les façanes es realitza una actuació de noves obertures. Aquestes es diferencien entre la façana posterior i les altres façanes.

La façana posterior, a Nord, actualment es troba molt pervertida a partir d'obertures de distintes mides volums irregulars... El plantejament en aquesta façana és el d'homogeneïtzar un alçat mes net donant major regularitat que l'existent. En aquest sentit és en aquest punt on es fa l'enderroc d'algun volum per a igualar les terrasses existents.

En les altres façanes es realitza una actuació d'obertura de finestres cercant la simetria i l'estructura d'eixos tradicionals de la masia catalana.

De les obertures actuals, es realitzarà la consolidació substituint les fusteries més malmeses, i recuperant les obertures existents mal tapiades.

L'acabat principal serà arrebossat de terra i calç a partir d'un sistema d'aïllament tipus Sate, en que es mantindran tots els elements existents (rellotge solar, llindes, clavellineres...).

En l'arrebossat si es possible s'utilitzarà la terra del lloc per a donar el color tradicional, respectant la imatge tradicional i permetre la reintegració cromàtica amb els paraments existents. Es donarà un acabat exterior mitjançant pintura al silicat potàssic, i la possibilitat de pintura de silicona; sense afectació cromàtica, transpirable e hidròfuga, a les zones més exposades a l'aigua i al vent. Sigui com sigui, s'utilitzaran els tons cromàtics existents per a mantenir l'herència visual existent de la masia.

En cas de ser necessari, es substituiran les llindes de fusta o pedra en mal estat de les obertures existents per altres de les mateixes característiques fetes amb pedra, fusta d'olivera, roure o castanyer, o altres d'equivalents.

Es restauraran brancals de portes que estiguin en mal estat. En les finestres que ho requereixin es regularitzarà el seu ample amb escopidor fet amb morter de calç o rasilla ceràmica.

1.3.7 Fusteries:

En 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. Actualment la masia ja disposa de certes fusteries d'alumini amb acabat imitació fusta.

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, el més semblant possible en les fusteries existents.

En tots aquest elements de 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 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 imprimació antioxidant.

1.3.8 Interiors:

Es planteja mantenir els d'elements constructius singulars existents.

El projecte planteja la comunicació interior entre el cos d'habitatge principal i el cos d'habitatge segregat d'accés des de planta primera, que antigament formaven part d'una mateixa unitat.

1.3.9 Instal·lació elèctrica:

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 segons plànols amb una caixa de comandaments definida al projecte. 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.

La caixa general de protecció s'ubicarà segons indica al plànol d'electricitat, a una alçària mínima de 1,5 del terra. Els circuits s'organitzen segons s'estableix als plànols. Els diàmetres dels tubs de protecció de polietilè flexible seran d'un mínim de 0.9 cm, . Per altra banda, es seguiran les indicacions del planells del projecte i d'obra per tal d'aconseguir que siguin el màxim de registrables. S'executarà arqueta de pressa de terra amb una resistivitat menor de 10 Ohms, posant-hi sals, humitat constant elevada i piquetes de coure per tal de mantenir la conductivitat.

Segons Normes del Reglament de Baixa Tensió.

Tensió de servei 220 V entre fase i neutre.

Caixa general de protecció a l'entrada, PIA independents en l'entrada superior par a cada circuit

Línia repartidora.

Quadre general de distribució.

Instal·lació interior.

Línia principal de terra.

Nivell d'electrificació:

Potència:

Línia repartidora sota tub

Derivacions individuals:	
Secció de fase	2,5 mm ²
Neutre	2,5 mm ²
Protecció	2,5 mm ²
Diàmetre de tub	0,9
Intensitat nominal del diferencial	
Intensitat nominal d'interruptors enllumenat	16A
Altres usos	25A
Instal·lació general: Fase, neutre i protecció	
Enllumenat	2,5 mm ²
Altres usos	2,5/6 mm ² repartidora 4 mm ² línees repartidores
Secció de fase; neutre i protecció	

No s'admetran regates horitzontals en envans, tots els ramals i caixes hauran de ser registrables.

El Volum de protecció de la/les dutxa/es i banyera/es (1m per 2,25 en alçada) no tindrà cap interruptor, ni cap presa de corrent, aparells d'enllumenat fixos amb doble aïllament sense interruptors ni preses excepte si aquestes últimes són del tipus seguretat. En cas d'utilitzar-se radiadors amb elements de caldeament seran protegits amb presa a terra i protecció exclusiva a base d'interruptor diferencial d'alta sensibilitat. Tots els elements metàl·lics de l'obra, enllumenat, tots els endolls, i elements metàl·lics del mobiliari portaran presa de terra. L'arqueta de presa de terra estarà ubicada a la intempèrie amb humitat constant i sol de gran conductivitat elèctrica per permetre resistències <40 Ohms, a mesurar per l'instal·lador.

Es planteja la instal·lació d'un sistema de captadors solars elèctrics a la coberta, amb una zona de bateries a la sala d'instal·lacions del Mas.

1.3.10 Instal·lacions d'aigua:

Les instal·lacions d'aigua passen totes per forats reservats d'obra. En els banys per sota dels armaris emportats als aparells, i en cuines comunes i en els oficis de les zones privades, per els sòcols dels armaris, d'aquesta manera tots els tubs son registrables i de fàcil manteniment. 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 per el bon manteniment, poques pèrdues tèrmiques, com per el fet de què és un plàstic reciclable. A més a més queda exclòs la utilització de PVC, sent substituïts per polietilè o polipropilè.

S'inclou la connexió a la xarxa de la companyia subministradora, l'armari de comptadors, la canalització fins la clau general de l'edifici, i les derivacions interiors fins als punts d'utilització previstos.

La instal·lació de fontaneria es farà partint de l'escomesa de connexió amb la xarxa de distribució existent. Al ser espais privatis vinculats a un únic immoble, es farà una escomesa per espai privatiu sense comptador.

Tota la instal·lació de fontaneria es realitzarà segons normativa vigent. I en particular, la connexió amb la companyia subministradora es farà seguint sempre les seves recomanacions.

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

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

Així doncs la instal·lació a realitzar d'acord amb les superfícies i amb el consum punta previst, es classifica en un subministra d'acord amb les ANIDA.

Dipòsit:

S'instal·larà un dipòsit d'aigües pluvials semi soterrat a la feixa 1. Els dipòsits han d'estar ben protegits, tapats i senyalitzats. Les estructures, elements de tancament, les vàlvules i canalitzacions s'han de mantenir en bones condicions.

Es recomana que tot dipòsit tingui almenys dos gots per facilitar la seva neteja.

S'ha de fer una neteja periòdica, amb desincrustació i desinfecció seguida d'aclarit amb aigua apta per al consum.

Els materials i el revestiment han de ser adequats i d'acord amb la legislació vigent.

Instal·lació interior particular:

La distribució interior, sempre que sigui possible es farà passant els tubs per l'interior del fals sostre si existeix, o per sòcols registrables en el terra aprofitant el gruix del terra radiant o de la solera si existeix. En els casos de mur radiant també es podran aprofitar els passos entre aquest. Com a última opció s'utilitzaran instal·lacions vistes.

Abans de tapar les canonades l'instal·lador farà la prova de pressió obligatòria d'acord amb el normes d'Instal·lacions Interiors d'Aigua.

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 possible, 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.

1.3.11 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.

Ahora s'establiran mecanismes correctors de cabdals màxims, l'ús de difusors i aixetes temporitzadores. I com altre mida de reducció de consums s'evitarà l'enjardinament amb gespa i plantes foranes a les condicions climàtiques del lloc, per la qual cosa s'afavorirà l'ús de plantes autòctones. Així mateix les flors, l'hort, o possibles camps per als animals, s'utilitzaran sistemes de reg de baix consum d'aigua com el gota a gota, alhora que l'aigua provindrà del reciclatge propi.

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

Els diàmetres de les 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, minimitzar la presència de tòxics i metalls lixiviat, evitar pèrdues tèrmiques, com pel fet de que és un plàstic reciclable. Tanmateix queda exclòs qualsevol tipus de material de PVC, essent substituïts per polietilè o polipropilens.

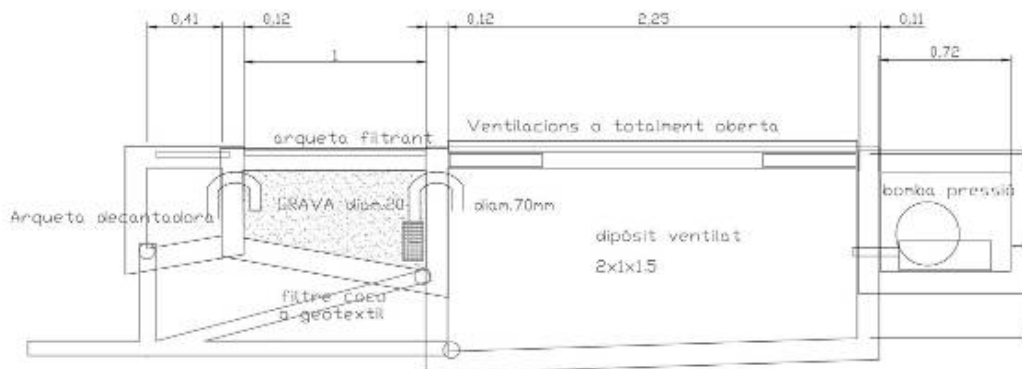
L'aigua de pluja s'intentarà emmagatzemar, ja sigui en un dipòsit prefabricat soterrat o mitjançant la bassa existent en la zona d'hort, o altres sistemes. Sempre que es pugui i en la mesura del possible s'utilitzaran criteris de reaprofitament d'aigua. Alguns exemples s'exposen a continuació:

- el reaprofitament per reg de les aigües negres mitjançant arqueta de digestió i posterior pas al llacunatge al qual es 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...

1.3.11.1 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 rec i per a fer funcionar les sisternes dels banys. Les aigües grises, aigües que sols contenen sabons, passaran a la depuradora verda la qual serà amb vegetació absorbent composta de lleties d'aigua, joncs i un sistema de decantació i separació de fangs, i carpes per tal d'evitar els mosquits, i no haver de tenir un manteniment auxiliar. Les aigües negres amb matèria fecal passaran prèviament a una fossa sèptica, i una posterior digestió anaeròbica, que passaran al sistema d'aigües grises per incorporar-se al sistema de llacunatge i camps de rec.

Sistema de Digestió anaeròbica.



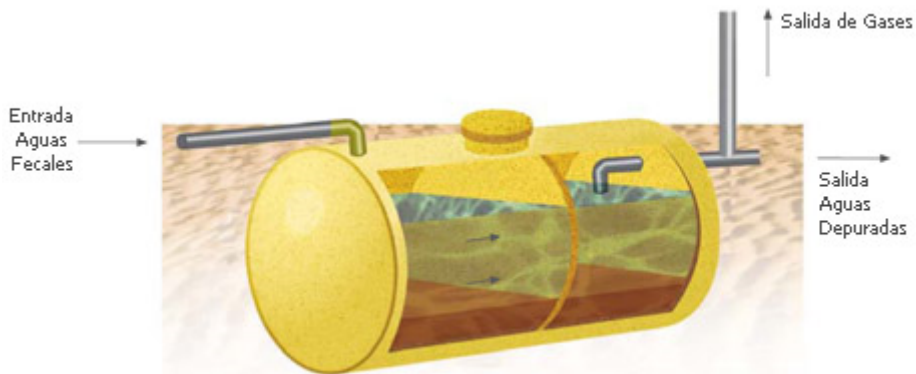
La primera fase de depuració consisteix en retenir les aigües negres durant una setmana, en condicions anaeròbiques, en una llacuna d'oxidació o fossa sèptica. La reducció del DBO es del 80%, i la capacitat adoptada d'un metre cúbic. Aquesta retenció pot ser també un element prefabricat.

1.3.11.2 Fosa - 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.



Llacunatge

En una segona instància es pot d'executar el sistema de llacunatge, amb un possible camp de reg i sistema de llacunatge d'estabilització de permacultura amb vegetació absorbent composta per vimets, espadanyas, encanyissats, lliris d'aigua, joncs i un sistema per evitar l'evaporació amb nenúfars i lleties 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 pugessin haver resistit al procés de digestió anterior. Al mateix temps els microtúbuls de les arrels d'aquestes plantes acuàtiques oxigenen l'aigua, lo que afavoreix l'acció de bacteris aeròbiques 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 al absorbir els nitrats i fosfats resultants de la digestió de les aigües negres, així mateix algunes caragoles d'aigua dolça filtren l'aigua assimilant la matèria fecal. Per a que les caragoles pugin començar a treballar es fa precisa una oxigenació.

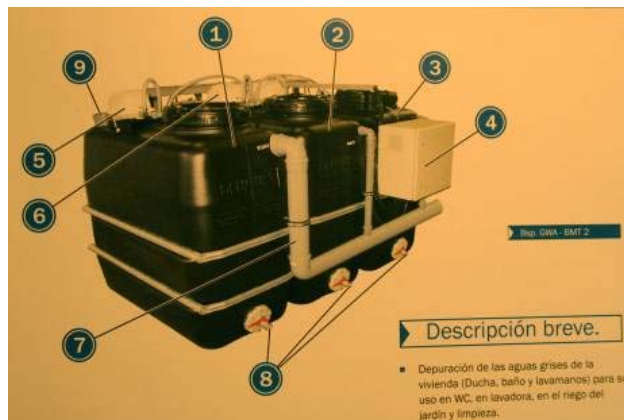
El procés de depuració químic genera un gran intercanvi de gasos com el sulfhídric, metà, i el diòxid de carboni. L'acció final dels raigs ultraviolats solars i de l'acció de cadenes tròfiques superiors, com peixos, crancs, mol·luscs, e insectes, acaben per restablir la potabilitat a l'aigua.

En tota la cadena de depuració s'eviten possibles infiltracions cap el 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 lleties d'aigua. Evidentment els sistemes convencionals adoptats a petita escala com fosses asèptiques o tancs biològics estan lluny d'aconseguir una qualitat com la obtinguda amb el sistema de llacunatge, que al mateix temps afavoreix al medi natural que l'envolta.

1.3.11.3 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... A la següent fotografia se'n pot observar una de la casa GEP.



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

La producció d'ACS i calefacció es farà mitjançant una suma d'aerotèrmia, la tècnica de compostatge jean pain i la possibilitat una caldera de pelets i astella, estufa d'inèrcia, llars de foc, i plaques solars d'ACS i producció elèctrica vinculada a l'aerotèrmia.

Les calderes de gas existents actualment s'utilitzaran com a reforç puntual.

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.

Els Arquitectes redactors del projecte.



Daniel Molina López
Arquitecte col·legiat 61254/5

DG. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

DG1. Índex de la documentació gràfica

SITUACIÓ EMPLAÇAMENT

DU 01	SITUACIÓ i EMPLAÇAMENT	E: varis
DU 01	USOS DEL SÒL PLANEJAMENT MUNICIPAL	-

ESTAT ACTUAL

EA 00	ESTAT ACTUAL FINCA DE CAN CARNER	E: 1/600
EA 01	ESTAT ACTUAL PLANTA COBERTA I ALÇATS	E: 1/300
EA 02	ESTAT ACTUAL RECULL PLANTES I USOS	E: 1/300
EA 03	ESTAT ACTUAL MASIA MASOVERS	E: 1/200
EA 04	ESTAT ACTUAL ZONA COBERTS	E: 1/200
EA 05	ESTAT ACTUAL MASIA PRINCIPAL RESUM PLANTES	E: 1/200
EA 06	ESTAT ACTUAL MASIA PRINCIPAL – PLANTA BAIXA	E: 1/100
EA 07	ESTAT ACTUAL MASIA PRINCIPAL – PLANTA PRIMERA	E: 1/100
EA 08	ESTAT ACTUAL MASIA PRINCIPAL – PLANTA SEGONA	E: 1/100
EA 09	ESTAT ACTUAL MASIA PRINCIPAL – SECCIÓ (SA)	E: 1/100
EA 10	ESTAT ACTUAL MASIA PRINCIPAL – SECCIÓ S1	E: 1/100
EA 11	ESTAT ACTUAL MASIA PRINCIPAL – SECCIÓ S2	E: 1/100
EA 12	ESTAT ACTUAL MASIA PRINCIPAL – SECCIÓ S3	E: 1/100
EA 13	ESTAT ACTUAL MASIA PRINCIPAL – ALÇAT PRINCIPAL	E: 1/100
EA 14	ESTAT ACTUAL MASIA PRINCIPAL – ALÇAT POSTERIOR	E: 1/100
EA 15	ESTAT ACTUAL MASIA PRINCIPAL – ALÇAT EST I OEST	E: 1/100

ENDERROC I OBRA NOVA

EN 01	ENDERROC OBRA NOVA MASIA PRINCIPAL – PLANTA BAIXA	E: 1/100
EN 02	ENDERROC OBRA NOVA MASIA PRINCIPAL – PLANTA PRIMERA	E: 1/100
EN 03	ENDERROC OBRA NOVA MASIA PRINCIPAL – PLANTA SEGONA	E: 1/100
EN 04	ENDERROC OBRA NOVA MASIA PRINCIPAL – PLANTA COBERTA	E: 1/100

PROPOSTA

DG 00	PROPOSTA FINCA CAN CARNER	E: 1/750
DG 01	PROPOSTA PLANTA COBERTA I ALÇATS	E: 1/750
DG 02	PROPOSTA RECULL PLANTES I USOS	E: 1/300
DG 03	PROPOSTA MASIA MASOVERS – PLANTA BAIXA	E: 1/100
DG 04	PROPOSTA MASIA MASOVERS – PLANTA PRIMERA	E: 1/100
DG 05	PROPOSTA MASIA MASOVERS – ALÇAT PRINCIPAL	E: 1/100
DG 06	PROPOSTA MASIA MASOVERS – ALÇAT POSTERIOR	E: 1/100
DG 07	PROPOSTA COBERTS – PLANTA	E: 1/100
DG 08	PROPOSTA COBERTS – ALÇAT I SECCIÓ	E: 1/100
DG 09	PROPOSTA MASIA PRINCIPAL – PLANTA BAIXA	E: 1/100
DG 09B	PROPOSTA MASIA PRINCIPAL – PLANTA BAIXA	E: 1/100
DG 10	PROPOSTA MASIA PRINCIPAL – PLANTA PRIMERA	E: 1/100
DG 10B	PROPOSTA MASIA PRINCIPAL – PLANTA PRIMERA	E: 1/100
DG 11	PROPOSTA MASIA PRINCIPAL – PLANTA SEGONA	E: 1/100
DG 11B	PROPOSTA MASIA PRINCIPAL – PLANTA SEGONA	E: 1/100
DG 12	PROPOSTA MASIA PRINCIPAL – PLANTA COBERTA	E: 1/100
DG 13	PROPOSTA MASIA PRINCIPAL – SECCIÓ SA	E: 1/100
DG 14	PROPOSTA MASIA PRINCIPAL – SECCIÓ S1	E: 1/100

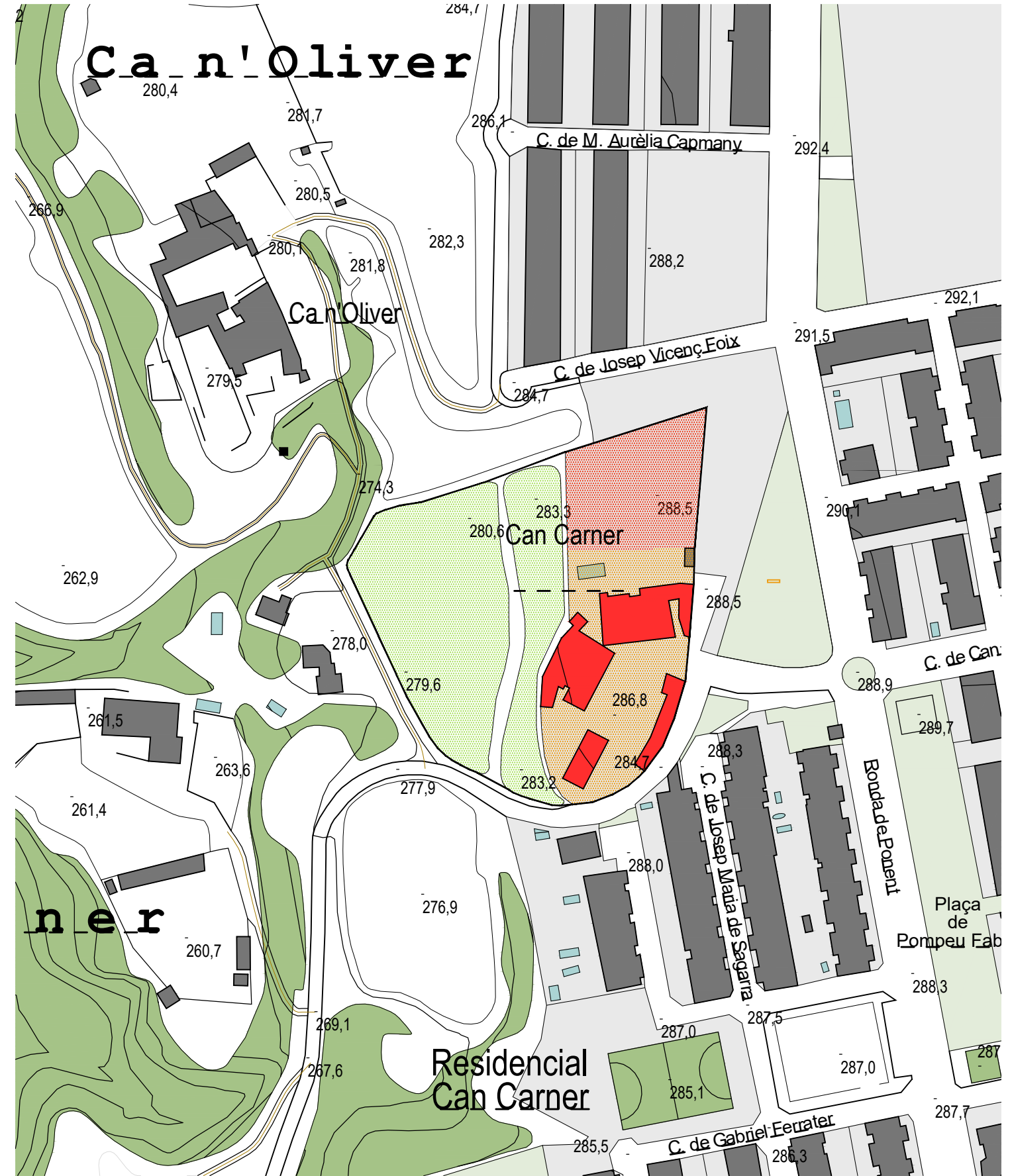
DG 15	PROPOSTA MASIA PRINCIPAL – SECCIÓ S2.....	E: 1/100
DG 16	PROPOSTA MASIA PRINCIPAL – SECCIÓ S3.....	E: 1/100
DG 17	PROPOSTA MASIA PRINCIPAL – ALÇAT PRINCIPAL	E: 1/100
DG 18	PROPOSTA MASIA PRINCIPAL – ALÇAT EST	E: 1/100
DG 19	PROPOSTA MASIA PRINCIPAL – ALÇAT POSTERIOR	E: 1/100
DG 20	PROPOSTA MASIA PRINCIPAL – ALÇAT OEST.....	E: 1/100
DG 21	PROPOSTA RESUM – MASIA MASOVERS.....	E: 1/200
DG 22	PROPOSTA RESUM – COBERTS	E: 1/200
DG 23	PROPOSTA RESUM – MASIA PRINCIPAL	E: 1/200
DG 24	PROPOSTA RESUM – ESPAIS PRIVATIUS	E: 1/200
DG 25	PROPOSTA RESUM – MASIA PRINCIPAL ALÇATS	E: 1/200
DG 26	PROPOSTA RESUM – CONCEPTES COOPERATIVA.....	E: 1/200




SITUACIÓ
E 1:5000

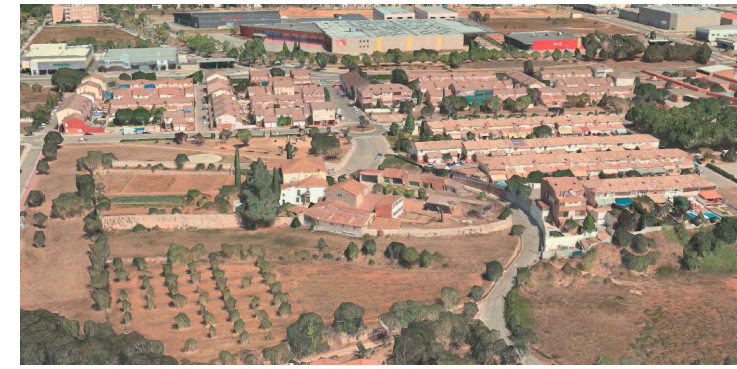
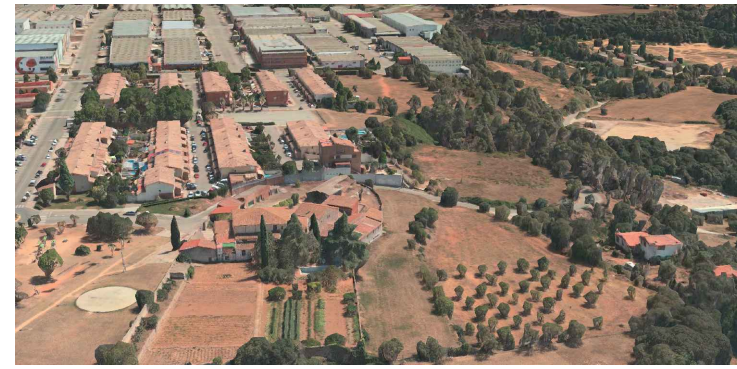


ORTOFOTO
E 1:5000

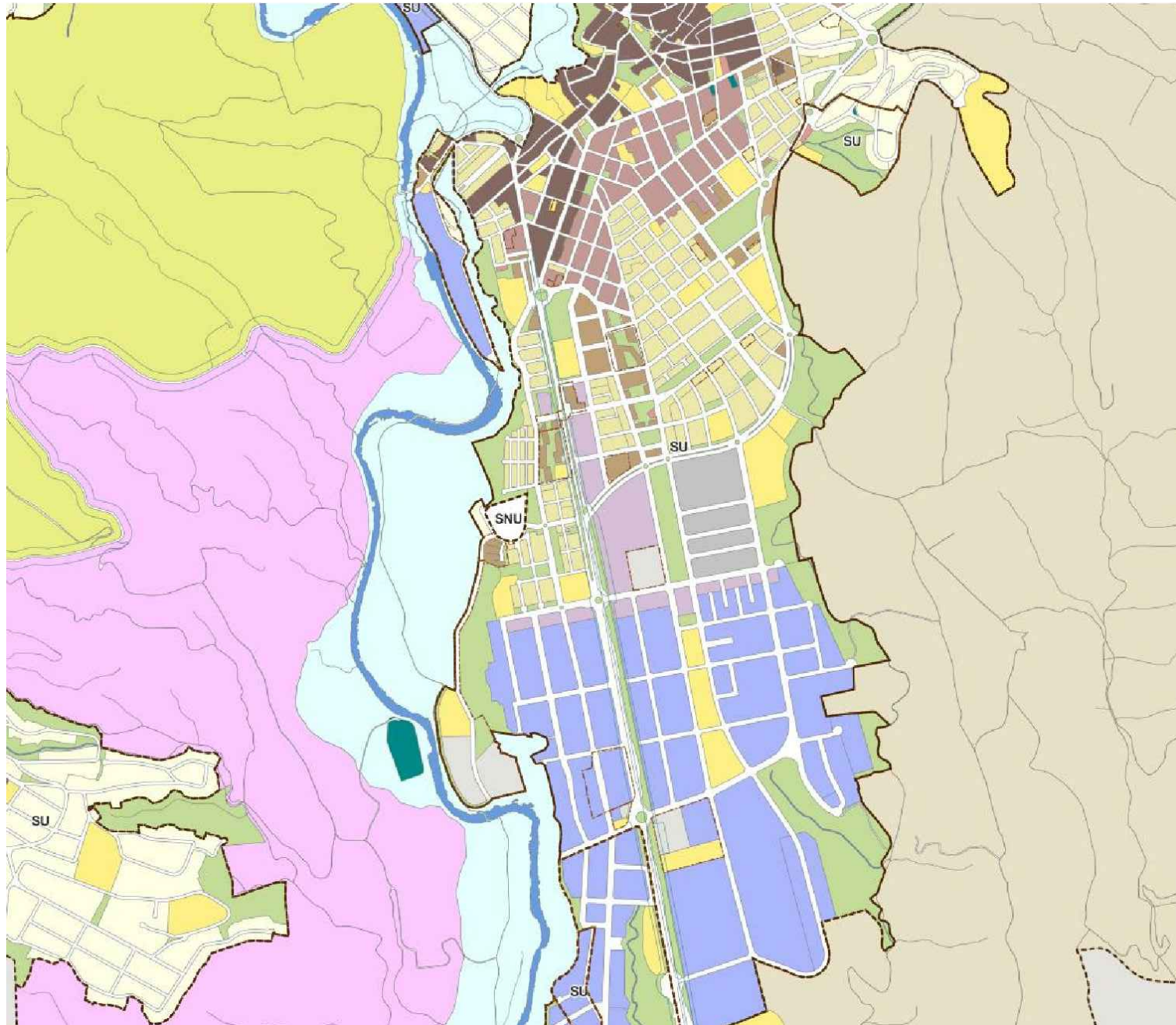


EMPLAÇAMENT
E 1:2000

Nº EXPEDIENT: 170525	REHABILITACIÓ MASIA DE CAN CARNER		Can Carner Coop D'habitatge SCCL F67277400	Daniel Molina López colg.61254/5
Maig 2020	SITUACIÓ EMPLAÇAMENT		DU01 Plànol	 El Promotor
Projecte Actuació Específica	E: 1/100 Escala		C/Can Carner s/n Poligono 23 parcela 45 cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)	



IMATGES PARCEL·LA
Font: Apple maps



USOS DEL SÒL



USOS DEL SÒL

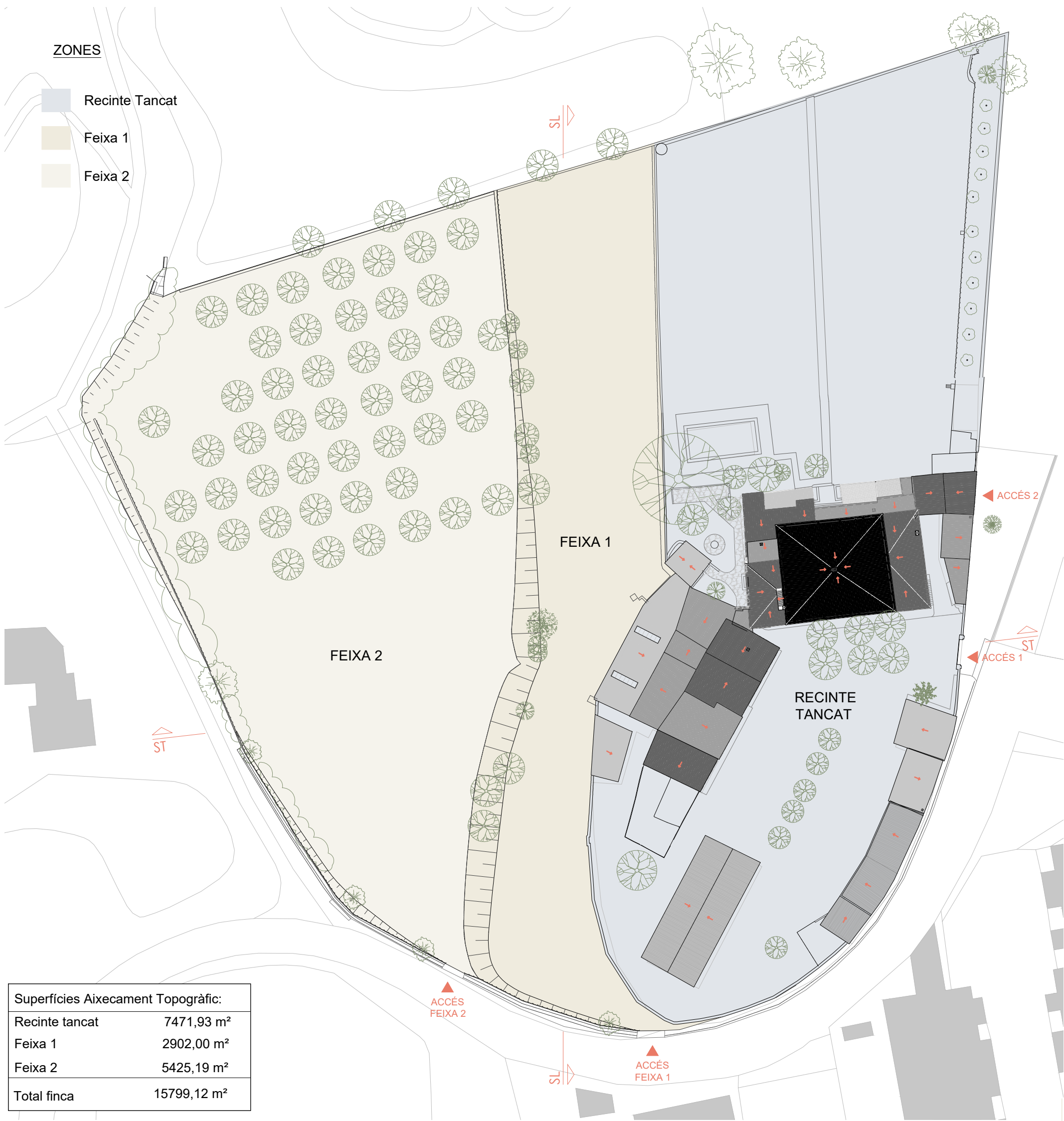
Qualificació			RIUS I RIERES	MASSES FORESTALS MADURES			ESPAIS DE TRANSICIÓ	AGRICOLES
Rústic	13	Protecció preventiva		-	-	-		
Components qualificació de			RIUS I RIERES	MASSES FORESTALS DE PROTECCIÓ	HIC	BOSCOS	MATOLLARS, PRATS I HERBASSARS	AGRÍCOLA



Nº EXPEDIENT: 170525	REHABILITACIÓ MASIA DE CAN CARNER	Can Carner Coop D'habitatge SCCL F67277400	Daniel Molina López colg.61254/5
Maig 2020	USOS DEL SÒL PLANEJAMENT MUNICIPAL	DU02 Plànol	
Projecte Actuació Específica	C/Can Carner s/n Poligono 23 parcela 45 cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)	Adreça	El Promotor
E: 1/100 Escala			L'Arquitecte

ZONES

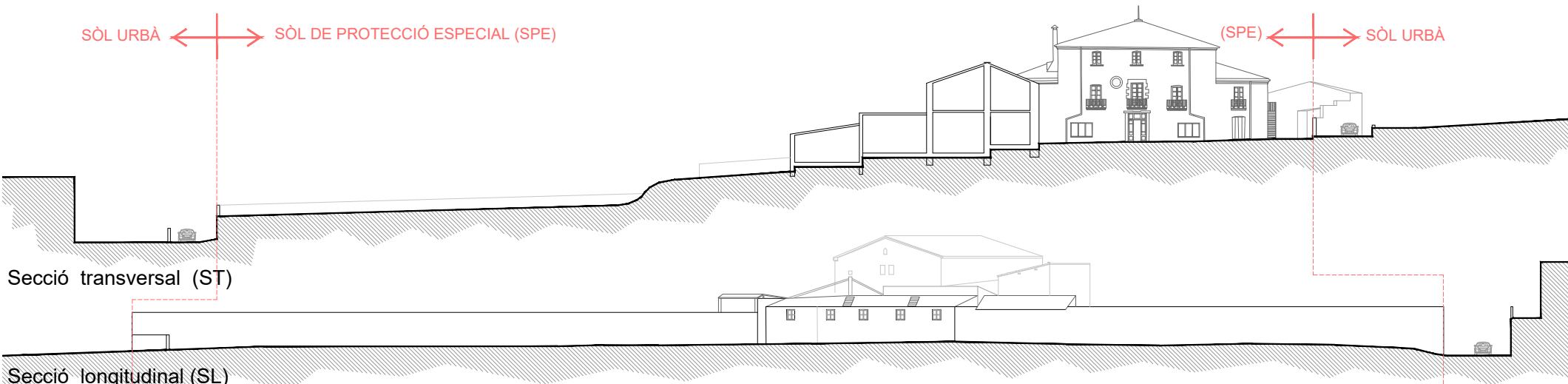
- Recinte Tancat
- Feixa 1
- Feixa 2






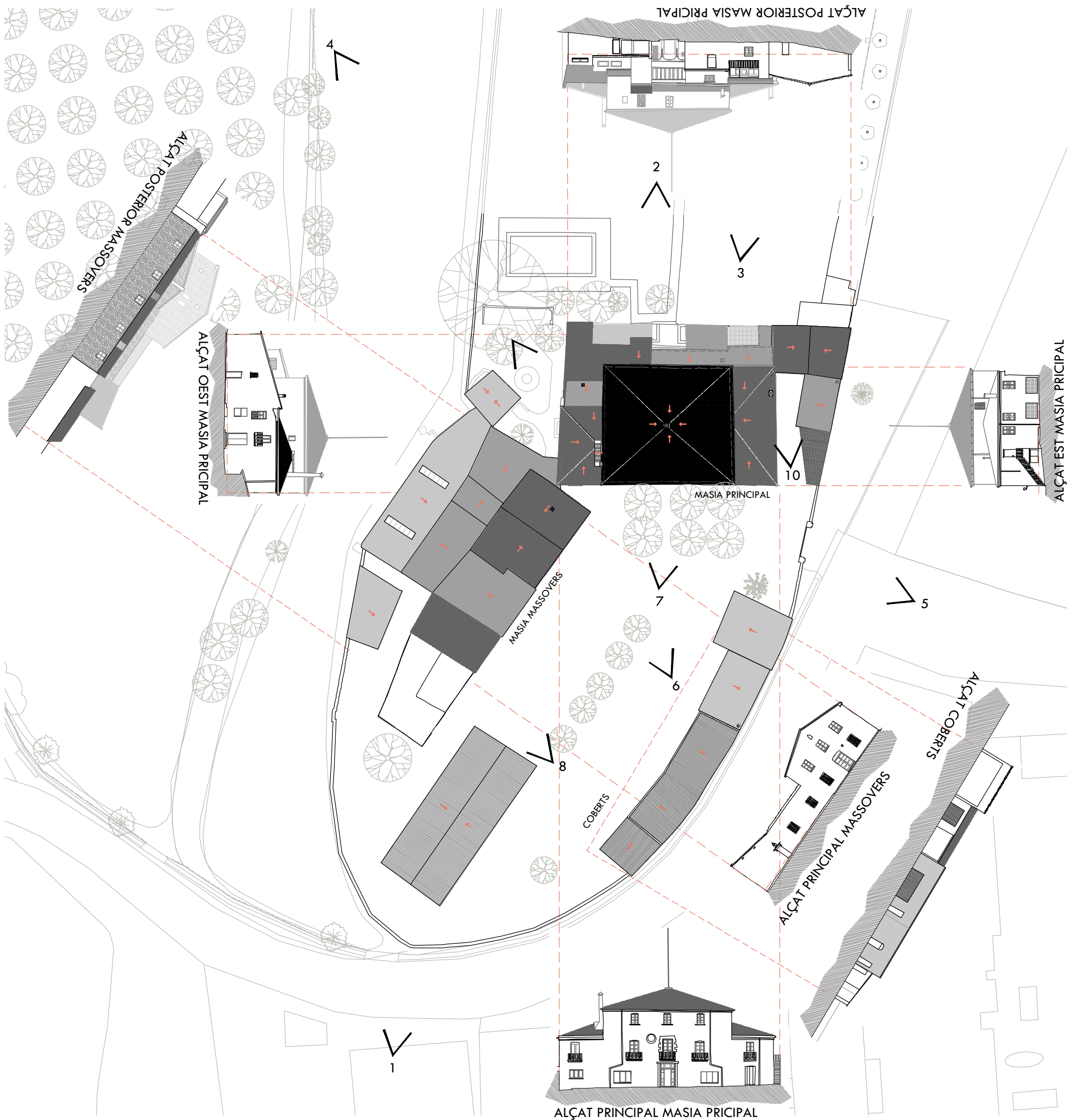
Superfícies Aixecament Topogràfic:	
Recinte tancat	7471,93 m ²
Feixa 1	2902,00 m ²
Feixa 2	5425,19 m ²
Total finca	15799,12 m²




SÒL URBÀ ← → SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL (SPE)

(SPE) ← → SÒL URBÀ



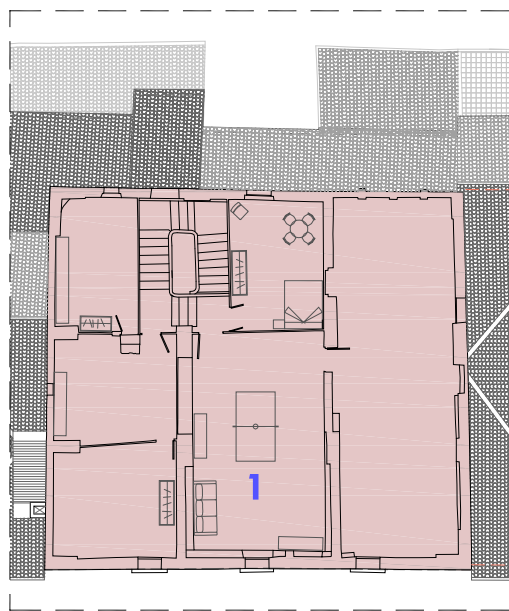
Nº EXPEDIENTE: 170525	REHABILITACIÓ MASIA DE CAN CARNER		 www.somhabitat.cat info@somhabitat.cat
Maig 2020	ESTAT ACTUAL FINCA CAN CARNER		
Projecte Actuació Específica	EA00 Plànol		 Daniel Molina López colg.61254/5
N 	E: 1/600 Escala	C/Can Carner s/n Polígon 23 parcel·la 45 cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)	



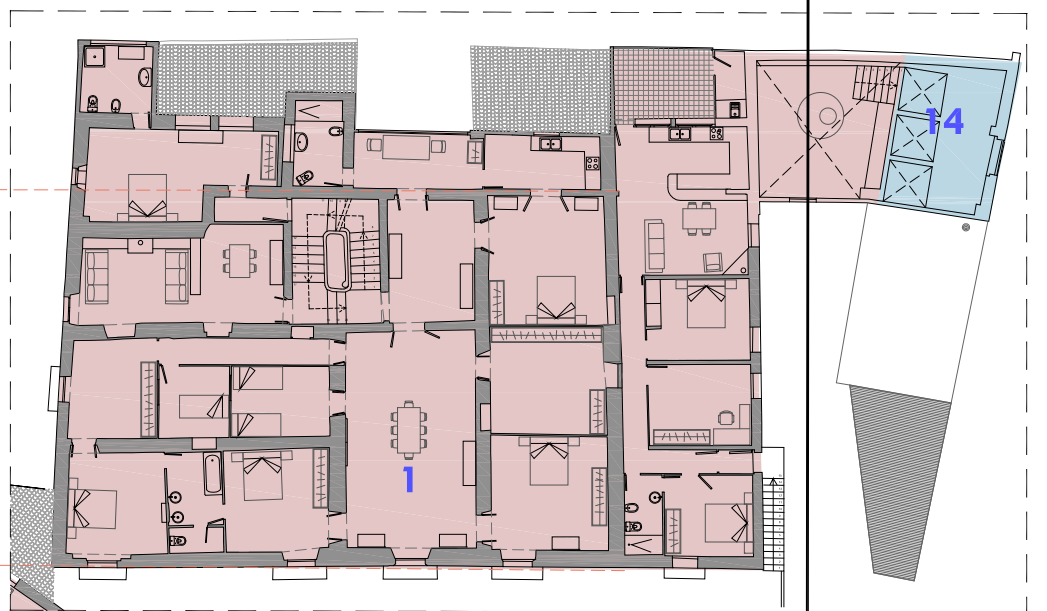
Nº EXPEDIENTE: 170525	REHABILITACIÓ MASIA DE CAN CARNER		 www.somhabitat.cat info@somahabitat.cat
Maig 2020	ESTAT ACTUAL PLANTA COBERTA I ALÇATS		
Projecte Actuació Específica	EA01 Plànol		 Daniel Molina López colg.61254/5
 E: 1/300 Escala	C/Can Carner s/n Polígon 23 parcel·la 45 cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)		
	Adreça		

PROPOSTA CONDICIONS D'ÚS SEGONS PGM

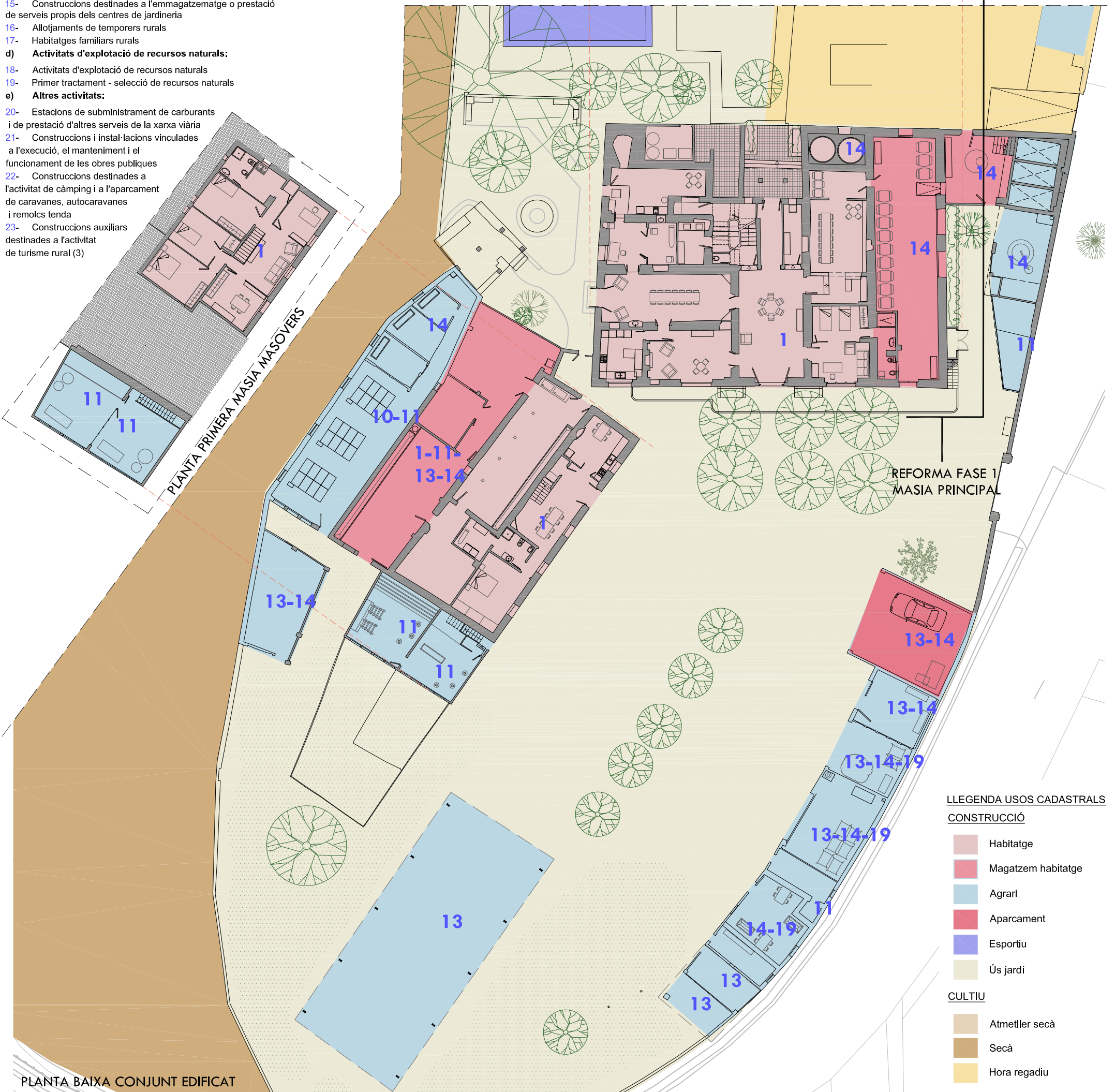
- a) Reconstrucció i rehabilitació de les construccions existents**
- 1- Habitatge familiar (1)
 - 2- Establiment hotel·ler, amb l'exclusió de la modalitat d'hotel apartament (1)
 - 3- Establiment de turisme rural (1)
 - 4- Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració (1)
 - 5- Equipaments o serveis comunitaris (1)
- b) Actuacions específiques d'interès públic**
- 6- Activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo
 - 7- Equipaments i serveis comunitaris que estiguin vinculats funcionalment al medi rural
 - 8- Infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions
 - 9- Instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics
- c) Activitats agrícoles, ramaderes o forestals:**
- 10- Represa d'activitats rústiques
 - 11- Construccions -instal·lacions destinades a la cria d'animals
 - 12- Construccions -instal·lacions destinades al conreu d'espècies vegetals
 - 13- Construccions destinades a la guarda de maquinària o estris
 - 14- Construccions destinades a l'emmagatzematge o elaboració de productes de/per a la pròpia explotació agroramadera
 - 15- Construccions destinades a l'emmagatzematge o prestació de serveis propis dels centres de jardineria
 - 16- Al·lotjaments de temporers rurals
 - 17- Habitatges familiars rurals
- d) Activitats d'explotació de recursos naturals:**
- 18- Activitats d'explotació de recursos naturals
 - 19- Primer tractament - selecció de recursos naturals
- e) Altres activitats:**
- 20- Estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària
 - 21- Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques
 - 22- Construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda
 - 23- Construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural (3)



PLANTA SEGONA MASIA PRINCIPAL



PLANTA PRIMERA MASIA PRINCIPAL



LLEGENDA USOS CADASTRALS CONSTRUCCIÓ

- Habitatge
 - Magatzem habitatge
 - Agrari
 - Aparcament
 - Esportiu
 - Ús jardí
- CULTIU**
- Atmetller secà
 - Secà
 - Hora regadiu

Nº EXPEDIENTE: 170525

Maig 2020

Projecte Actuació Específica

N E: 1/300 Escala

REHABILITACIÓ MASIA DE CAN CARNER

ESTAT ACTUAL
RECALL PLANTES I USOS

C/Can Carner s/n Polígon 23 parcel·la 45 cp:08211
Castellar del Vallès (Barcelona)

EA02
Plànol

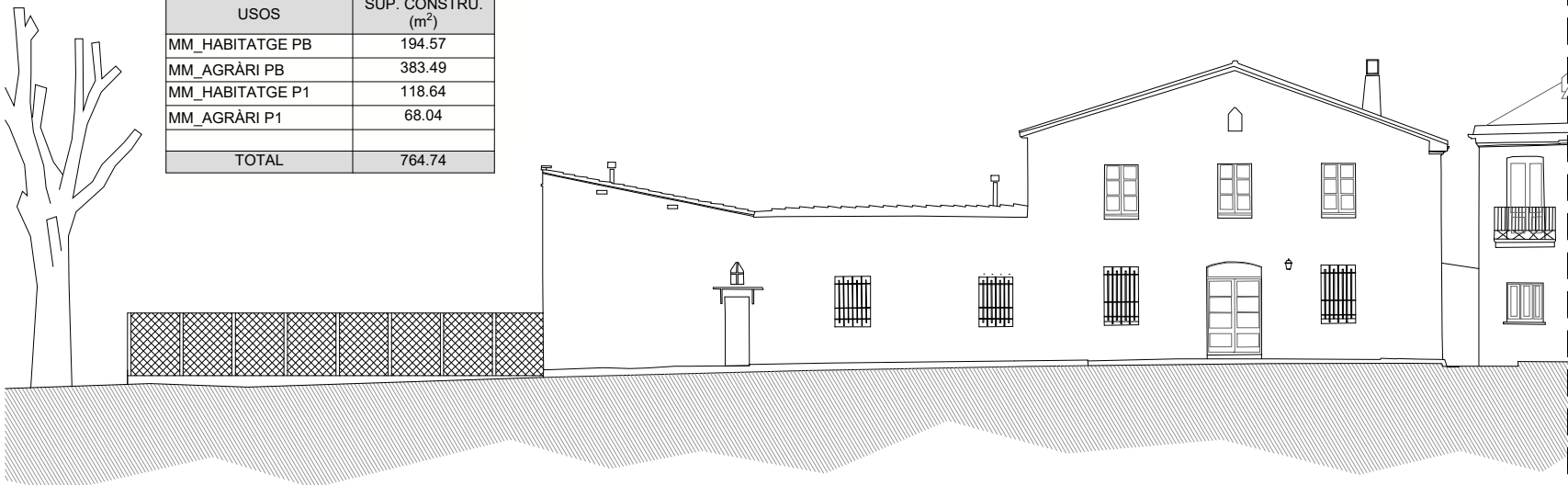
Adreça

som HABITAT
www.somhabitat.cat info@somhabitat.cat

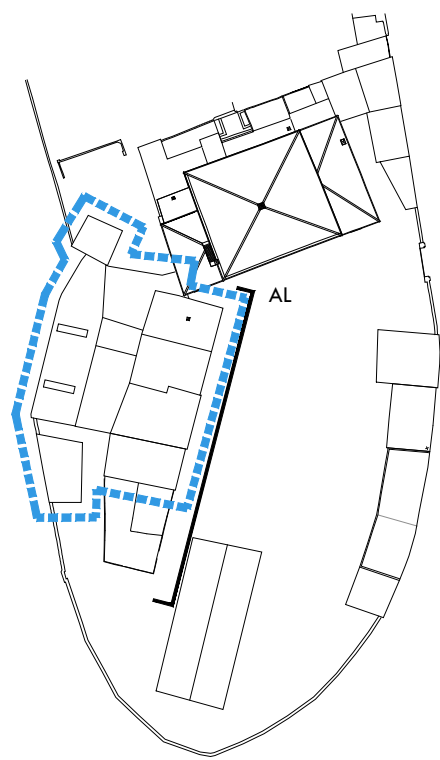
Daniel Molina López
Daniel Molina López
colg.61254/5

SUPERFÍCIES MASIA MASOVERS

USOS	SUP. CONSTRU. (m ²)
MM_HABITATGE PB	194.57
MM_AGRÀRI PB	383.49
MM_HABITATGE P1	118.64
MM_AGRÀRI P1	68.04
TOTAL	764.74



ALÇAT MASOVERS

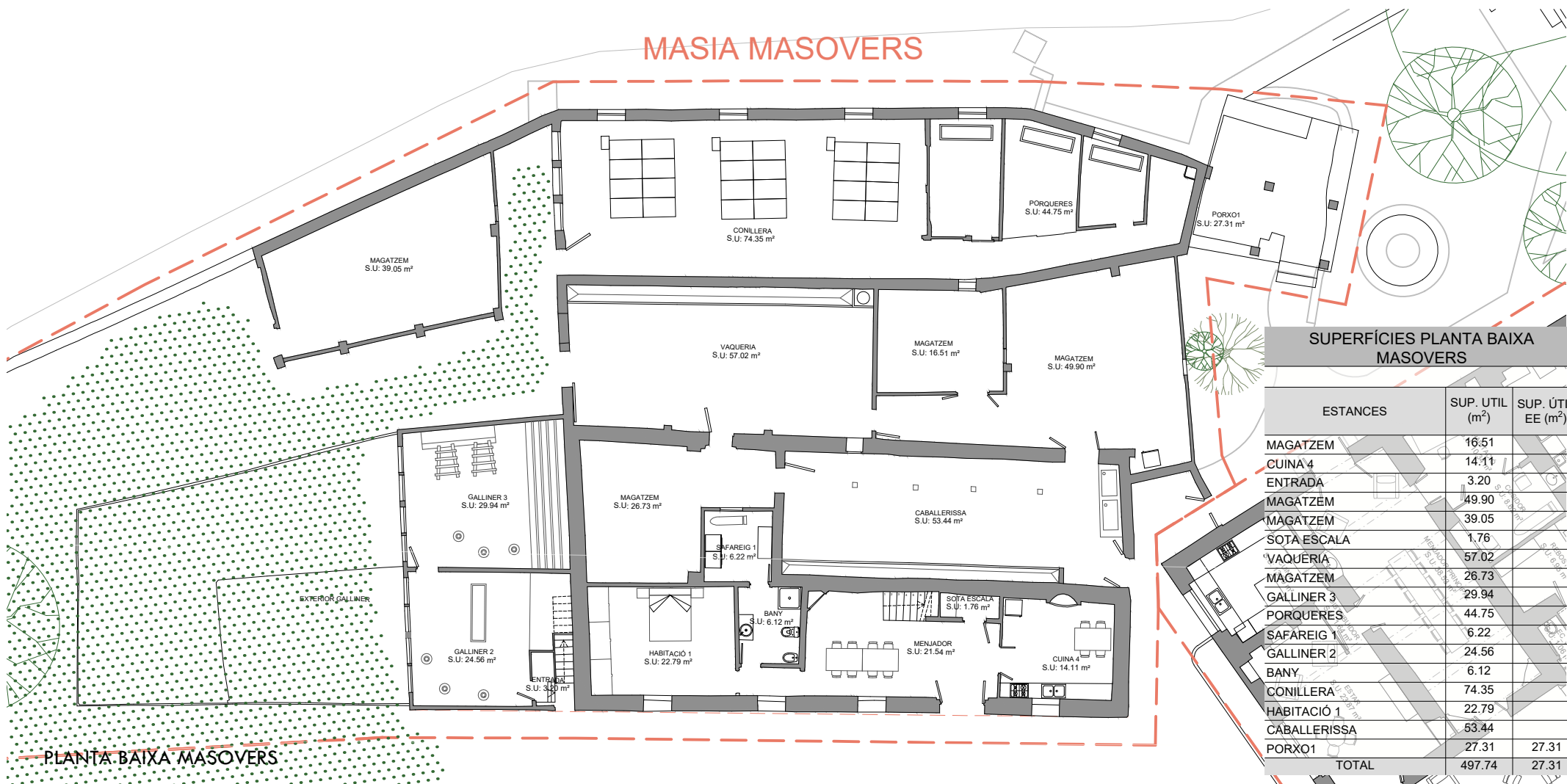


PLANTA PRIMERA MASOVERS

SUPERFÍCIES PLANTA PRIMERA MASOVERS

ESTANCES	SUP. UTIL (m ²)	SUP. ÚTIL EE (m ²)
DISTRIBUIDOR	18.86	
HABITACIÓ 2	9.73	
SAFAREIG 2	6.10	
BANY 2	4.76	
HABITACIÓ 3	14.97	
HABITACIÓ 4	12.29	
HABITACIÓ 5	15.51	
DISTRIBUIDOR	1.62	
MENJADOR 2	13.06	
ESCALA	3.29	
COMOLER	54.98	
ESCALA	6.12	
TOTAL	161.28	0

MASIA MASOVERS



PLANTA BAIXA MASOVERS

SUPERFÍCIES PLANTA BAIXA MASOVERS

ESTANCES	SUP. UTIL (m ²)	SUP. ÚTIL EE (m ²)
MAGATZEM	16.51	
CUINA 4	14.11	
ENTRADA	3.20	
MAGATZEM	49.90	
MAGATZEM	39.05	
SOTA ESCALA	1.76	
VAQUERIA	57.02	
MAGATZEM	26.73	
GALLINER 3	29.94	
PORQUERES	44.75	
SAFAREIG 1	6.22	
GALLINER 2	24.56	
BANY	6.12	
CONILLERA	74.35	
HABITACIÓ 1	22.79	
CABALLERISSA	53.44	
PORXO1	27.31	27.31
TOTAL	497.74	27.31

Nº EXPEDIENTE: 170525

Maig 2020

Projecte Actuació Específica

E: 1/200
Escala

REHABILITACIÓ MASIA DE CAN CARNER

ESTAT ACTUAL
MASIA MASOVERS

C/Can Carner s/n Polígon 23 parcel·la 45 cp:08211
Castellar del Vallès (Barcelona)

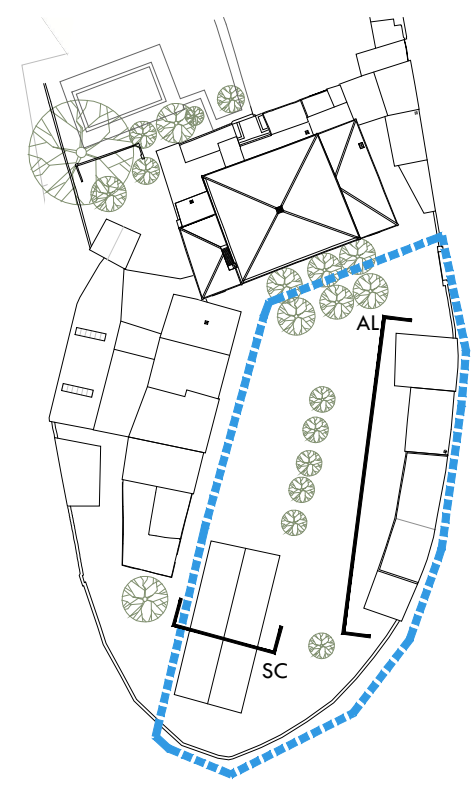
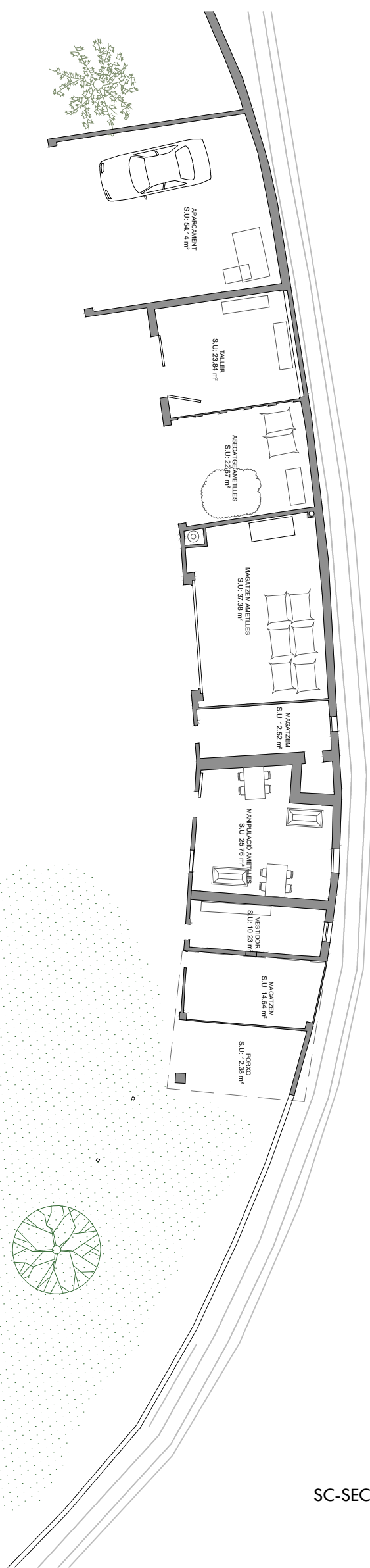
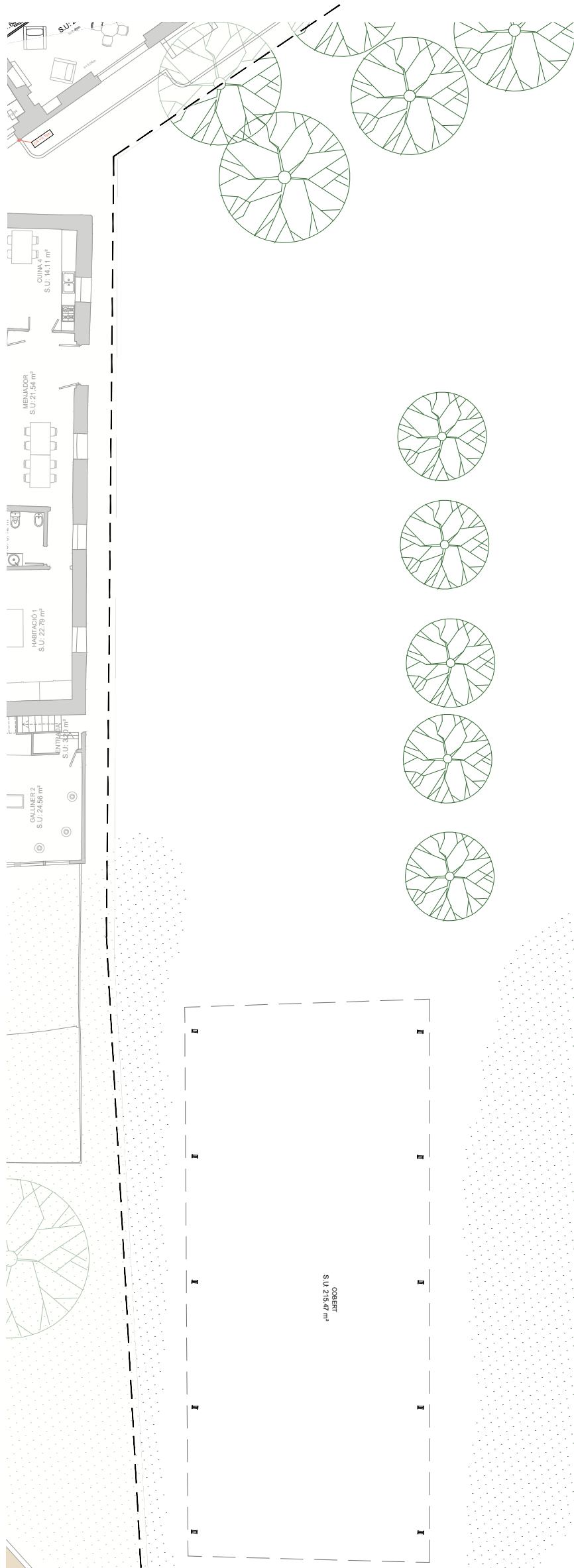


www.somhabitat.cat info@somhabitat.cat

EA03
Plànol

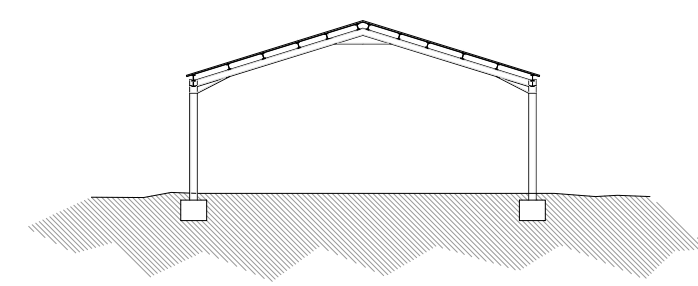
Adreça

[Signature]
Daniel Molina López
colg.61254/5



SUPERFÍCIES COBERTS		
ESTANCES	SUP. UTIL (m²)	SUP. ÚTIL EE (m²)
MAGATZEM	14.64	
PORXO	12.38	12.38
MANIPULACIÓ AMETLLES	25.76	
ASECATGE AMETLLES	22.67	
MAGATZEM	12.52	
TALLER	23.84	
VESTIDOR	10.23	
MAGATZEM AMETLLES	37.38	
APARCAMENT	54.14	
COBERT	215.47	
TOTAL	213.54	12.38

SUPERFÍCIES COBERTS	
USOS	SUP. CONSTRU. (m²)
CC_AGRÀRI	247.22
CT_AGRÀRI	215.47
TOTAL	462.69



SC-SECCIÓ COBERT

PLANTA ZONA COBERTS

AL-ALÇAT COBERTS

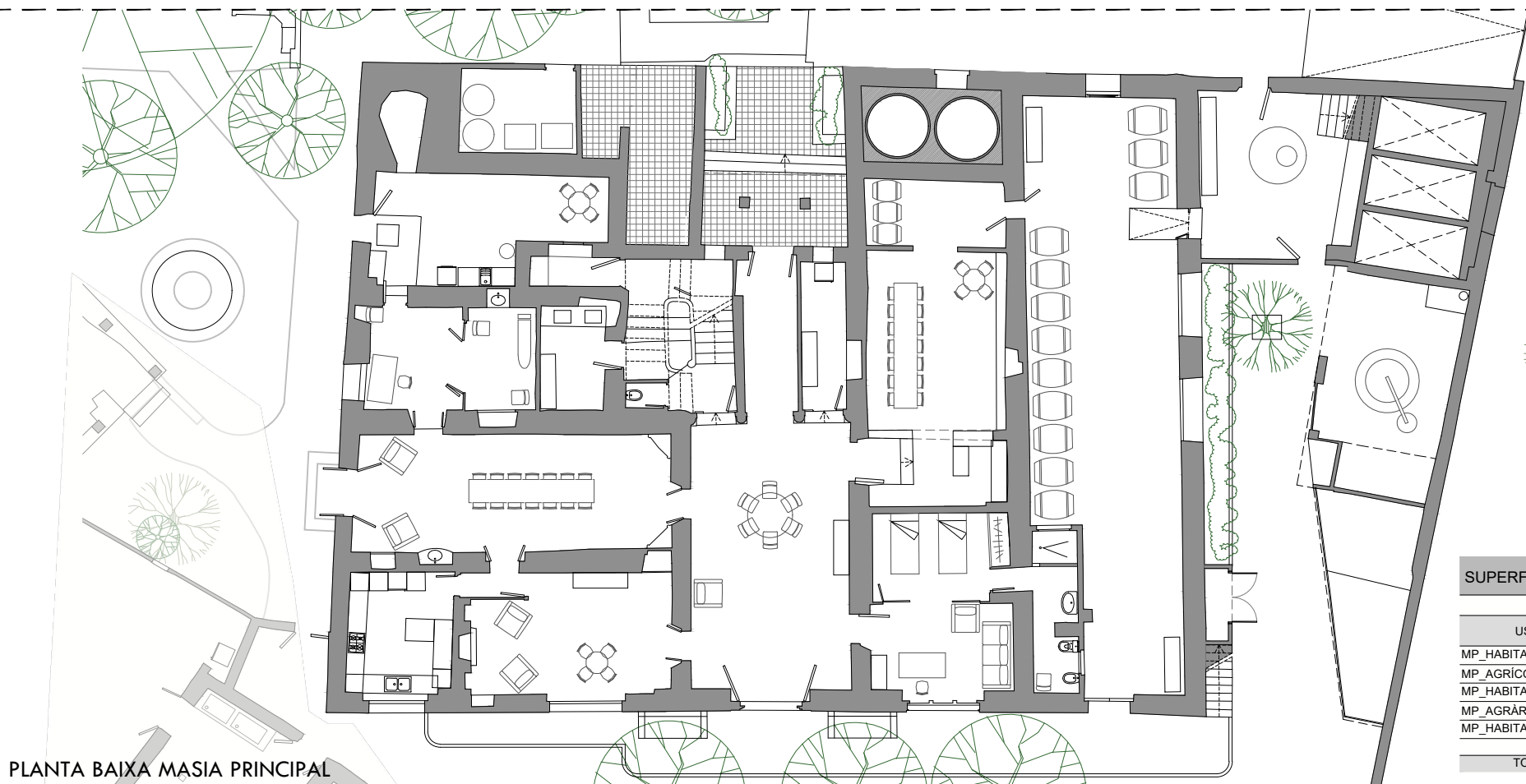
Nº EXPEDIENTE: 170525	REHABILITACIÓ MASIA DE CAN CARNER		 www.somhabitat.cat info@somhabitat.cat
Maig 2020	ESTAT ACTUAL	EA04	
Projecte Actuació Específica	ZONA COBERTS	Plànol	
 E: 1/200 Escala	C/Can Carner s/n Polígon 23 parcel·la 45 cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)		 Daniel Molina López colg.61254/5
	Adreça		



PLANTA SEGONA MASIA PRINCIPAL



PLANTA PRIMERA MASIA PRINCIPAL



PLANTA BAIXA MASIA PRINCIPAL

SUPERFÍCIES MASIA PRINCIPAL

USOS	SUP. CONSTRU. (m ²)
MP_HABITATGE PB	585.80
MP_AGRICOLA	82.19
MP_HABITATGE P1	506.26
MP_AGRARI P1	29.22
MP_HABITATGE P2	251.25
TOTAL	1454.72

Nº EXPEDIENTE: 170525

Maig 2020

Projecte Actuació Específica

E: 1/200
Escala

REHABILITACIÓ MASIA DE CAN CARNER

ESTAT ACTUAL
MASIA PRINCIPAL RESUM PLANTES

C/Can Carner s/n Polígon 23 parcel·la 45 cp:08211
Castellar del Vallès (Barcelona)

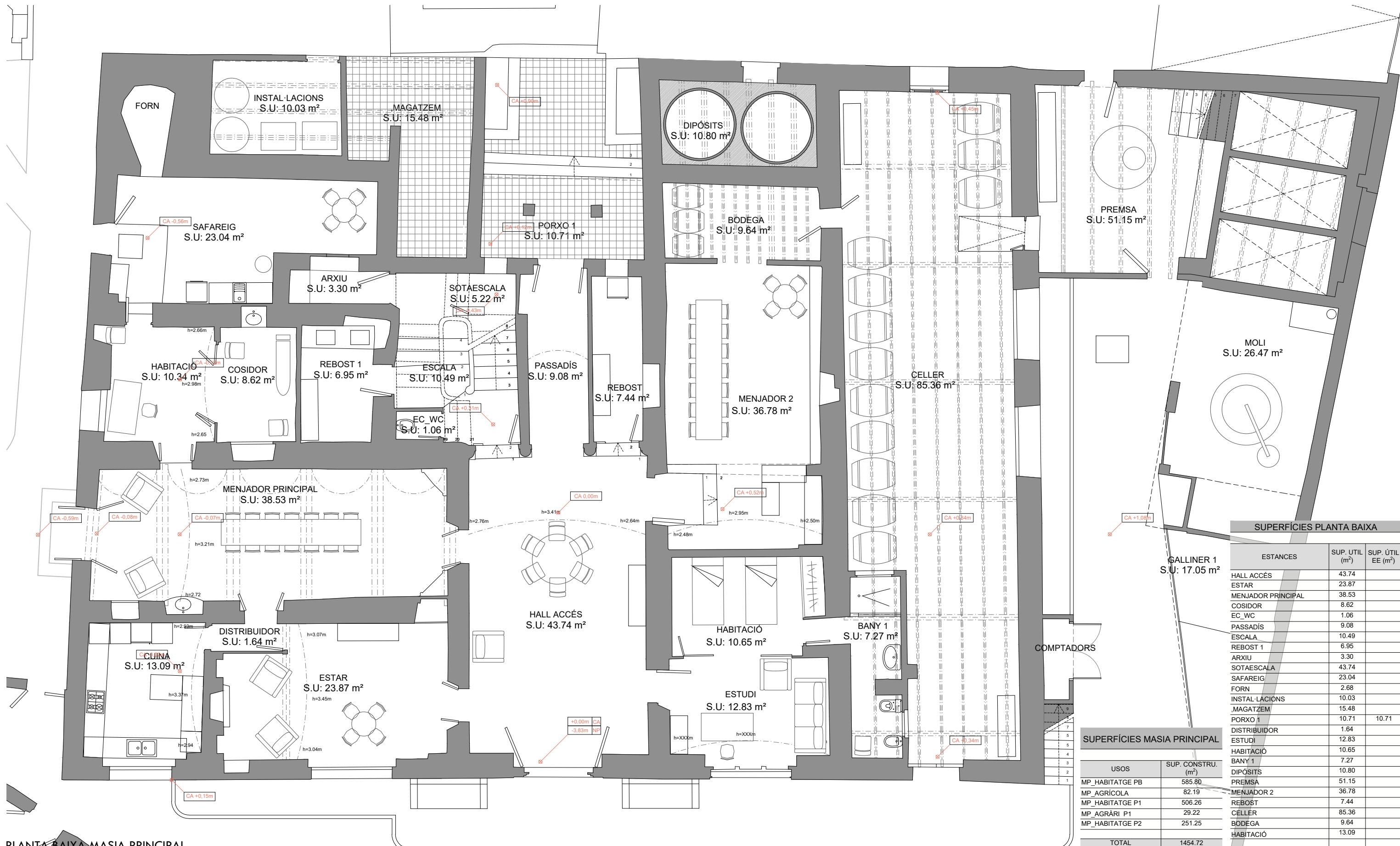
EA05
Plànol

Adreça

som
HABITAT

www.somhabitat.cat info@somhabitat.cat

Daniel Molina López
Daniel Molina López
colg.61254/5



PLANTA BAIXA MASIA PRINCIPAL

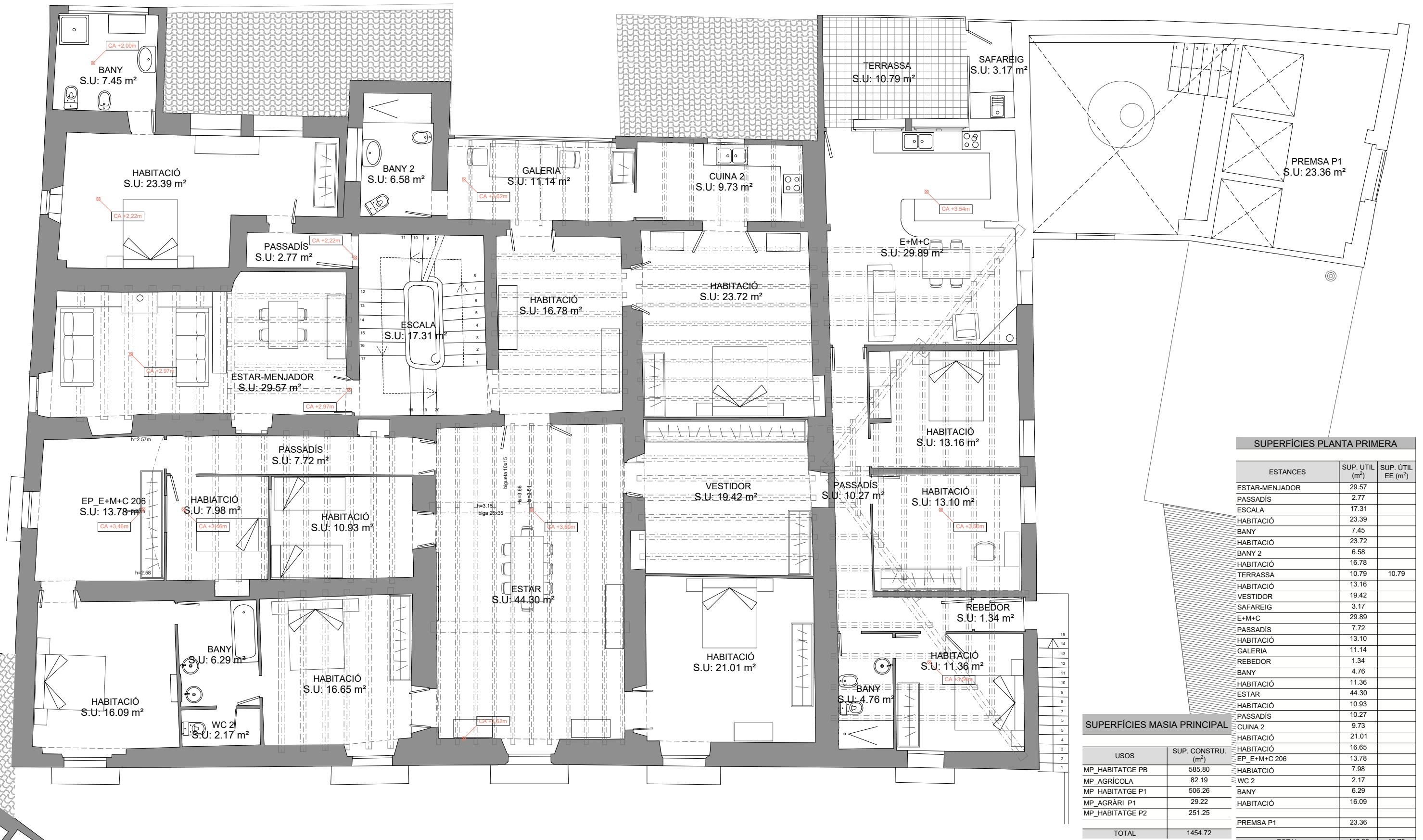
SUPERFÍCIES PLANTA BAIXA

ESTANCES	SUP. ÚTIL (m²)	SUP. ÚTIL EE (m²)
HALL ACCÉS	43.74	
ESTAR	23.87	
MENJADOR PRINCIPAL	38.53	
COSIDOR	8.62	
EC_WC	1.06	
PASSADÍS	9.08	
ESCALA	10.49	
REBOST 1	6.95	
ARXIU	3.30	
SOTAESCALA	43.74	
SAFAREIG	23.04	
FORN	2.68	
INSTAL·LACIONS	10.03	
MAGATZEM	15.48	
PORXO 1	10.71	10.71
DISTRIBUIDOR	1.64	
ESTUDI	12.83	
HABITACIÓ	10.65	
BANYI 1	7.27	
DIPÒSITS	10.80	
PREMSA	51.15	
MENJADOR 2	36.78	
REBOST 2	7.44	
CELLER	85.36	
BODEGA	9.64	
HABITACIÓ	13.09	
GALLINER 1	17.05	
MOLI	26.47	

SUPERFÍCIES MASIA PRINCIPAL

USOS	SUP. CONSTRU. (m²)
MP_HABITATGE PB	585.80
MP_AGRÍCOLA	82.19
MP_HABITATGE P1	506.26
MP_AGRÍARI P1	29.22
MP_HABITATGE P2	251.25
TOTAL	1454.72

Nº EXPEDIENT: 170525	REHABILITACIÓ MASIA CAN CARNER		Can Carner Coop D'habitatge SCCL F67277400	Daniel Molina López colg.61 254/5
Maig 2020	ESTAT ACTUAL MASIA PRINCIPAL - PLANTA BAIXA		EA06 Plànol	
Projecte Actuació Específica	C/Can Carner s/n Poligon 23 parcel·la 45 cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)		El Promotor	
E: 1/100 Escala	Adreça		L'Arquitecte	

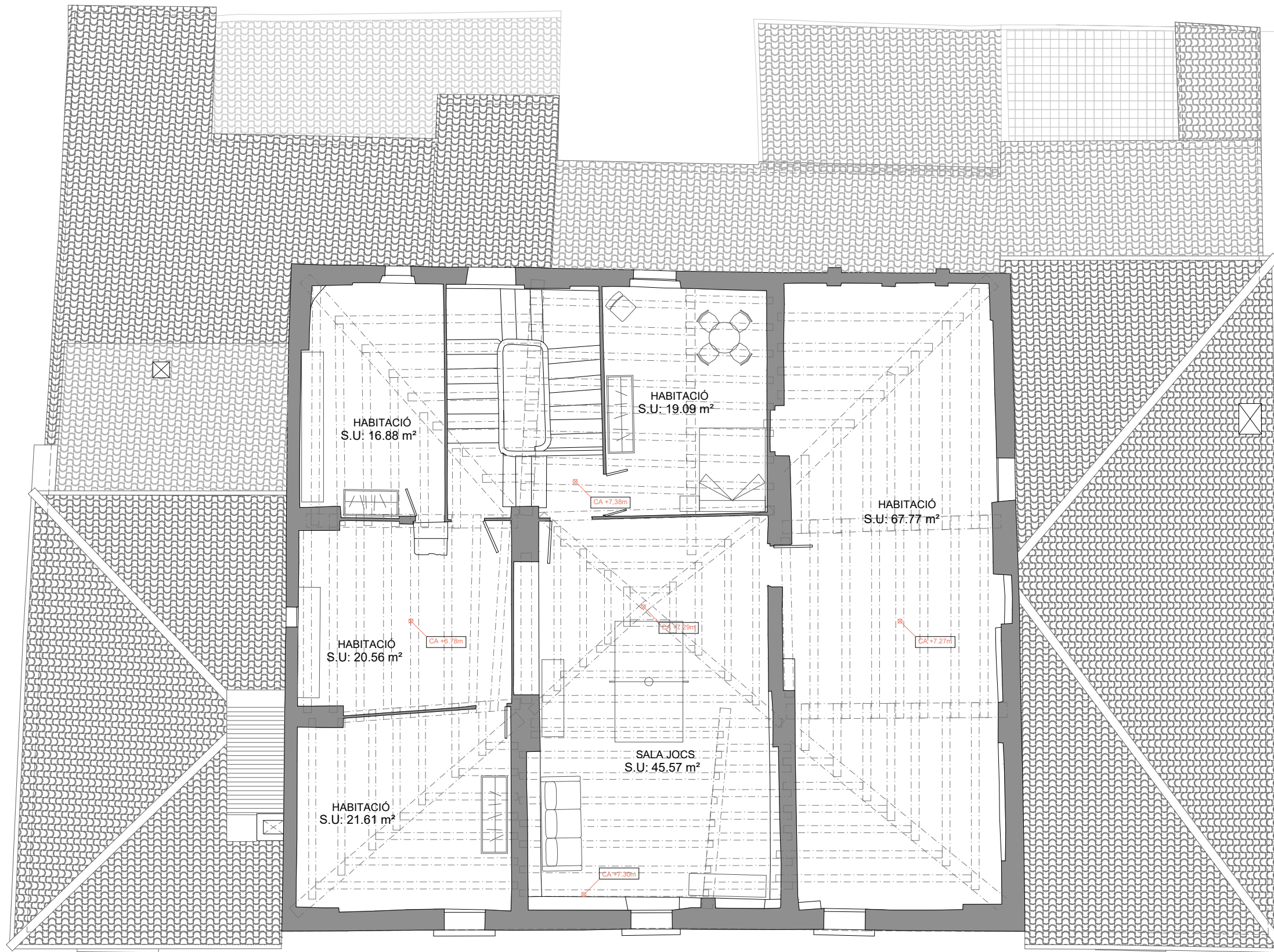


SUPERFÍCIES PLANTA PRIMERA		
ESTANCES	SUP. UTIL (m ²)	SUP. ÚTIL EE (m ²)
ESTAR-MENJADOR	29.57	
PASSADÍS	2.77	
ESCALA	17.31	
HABITACIÓ	23.39	
BANY	7.45	
HABITACIÓ	23.72	
BANY 2	6.58	
HABITACIÓ	16.78	
TERRASSA	10.79	10.79
HABITACIÓ	13.16	
VESTIDOR	19.42	
SAFAREIG	3.17	
E+M+C	29.89	
PASSADÍS	7.72	
HABITACIÓ	13.10	
GALERIA	11.14	
REBEDOR	1.34	
BANY	4.76	
HABITACIÓ	11.36	
ESTAR	44.30	
HABITACIÓ	10.93	
PASSADÍS	10.27	
CUINA 2	9.73	
HABITACIÓ	21.01	
HABITACIÓ	16.65	
EP_E+M+C 206	13.78	
HABITACIÓ	7.98	
WC 2	2.17	
BANY	6.29	
HABITACIÓ	16.09	
HABITACIÓ	11.36	
PREMSA P1	23.36	
TOTAL	419.62	10.79

SUPERFÍCIES MASIA PRINCIPAL		
USOS	SUP. CONSTRU. (m ²)	
MP_HABITATGE PB	585.80	
MP_AGRÍCOLA	82.19	
MP_HABITATGE P1	506.26	
MP_AGRÀRI P1	29.22	
MP_HABITATGE P2	251.25	
TOTAL	1454.72	



Nº EXPEDIENT: 170525	REHABILITACIÓ MASIA CAN CARNER	Can Carner Coop D'habitatge SCCL F67277400	Daniel Molina López colg.61254/5
Maig 2020	ESTAT ACTUAL MASIA PRINCIPAL - PLANTA PRIMERA	EA07 Plànol	
Projecte Actuació Específica	C/Can Carner s/n Poligon 23 parcel·la 45 cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)	Adreça	El Promotor
N E 1/100 Escala			L'Arquitecte



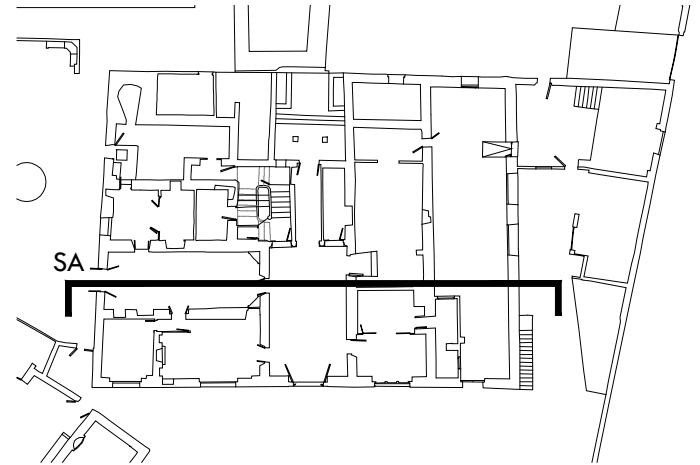
SUPERFÍCIES PLANTA 2		
ESTANCES	SUP. UTIL (m ²)	SUP. ÚTIL EE (m ²)
HABITACIÓ	19.09	
HABITACIÓ	67.77	
SALA JOCS	45.57	
HABITACIÓ	16.88	
HABITACIÓ	21.61	
HABITACIÓ	20.56	
TOTAL	191.49	0

SUPERFÍCIES MASIA PRINCIPAL	
USOS	SUP. CONSTRU. (m ²)
MP_HABITATGE PB	585.80
MP_AGRÍCOLA	82.19
MP_HABITATGE P1	506.26
MP_AGRARI P1	29.22
MP_HABITATGE P2	251.25
TOTAL	1454.72

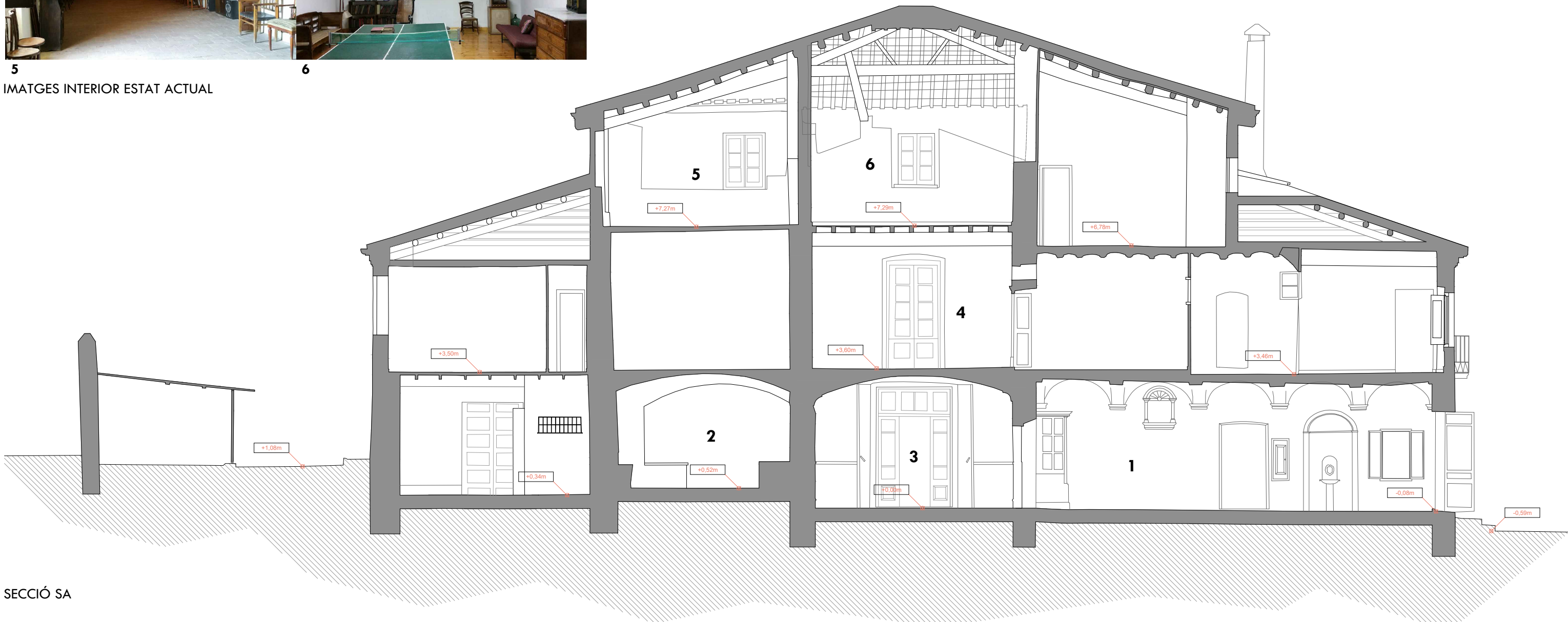
PLANTA SEGONA MASIA PRINCIPAL



Nº EXPEDIENT: 170525	REHABILITACIÓ MASIA CAN CARNER	Can Carner Coop D'habitatge SCCL F67277400	Daniel Molina López colg.61254/5
Maig 2020			
Projecte Actuació Específica	ESTAT ACTUAL MASIA PRINCIPAL - PLANTA SEGONA	EA08	
E: 1/100 Escala	C/Can Carner s/n Poligon 23 parcel·la 45 cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)	Plànol	
		Adreça	El Promotor
			L'Arquitecte




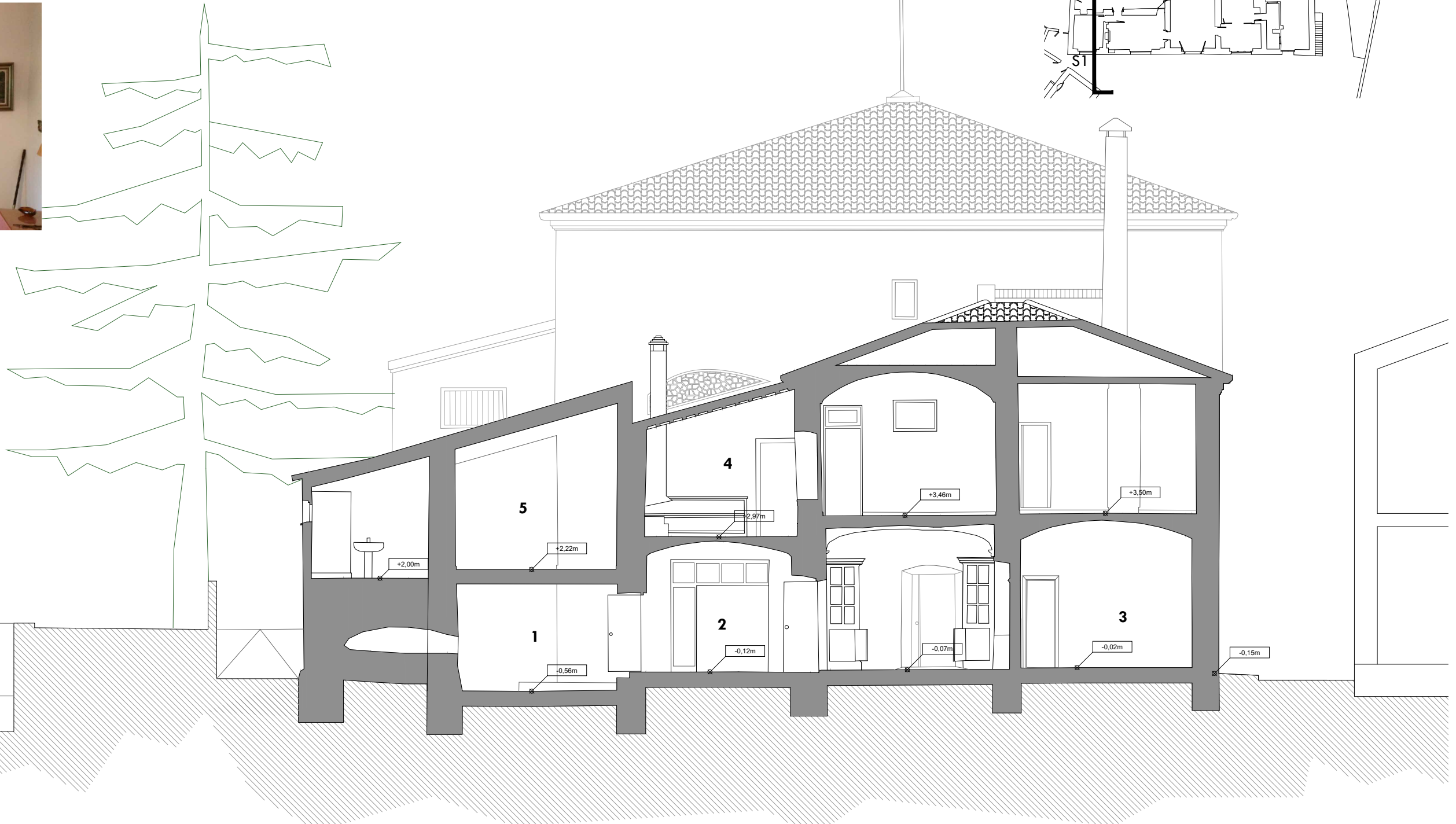
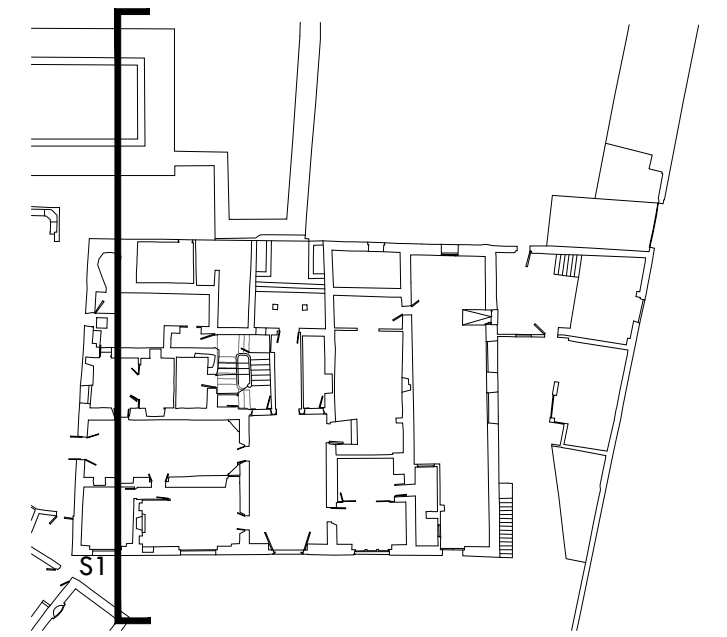
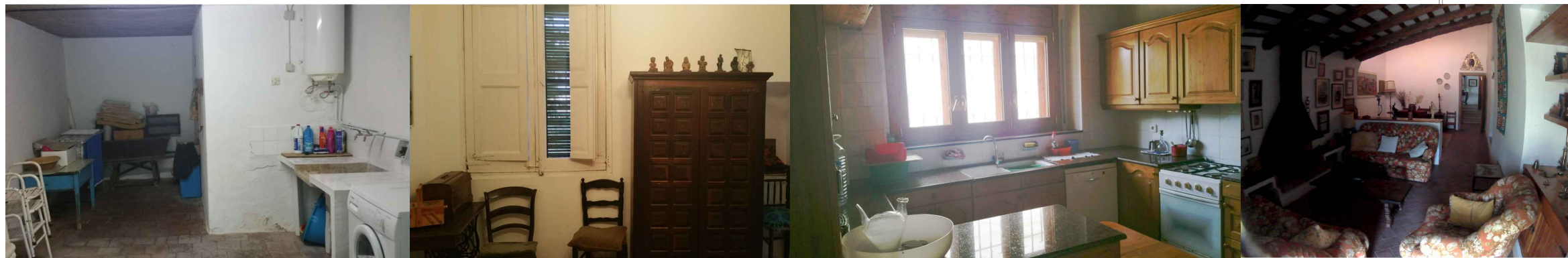
IMATGES INTERIOR ESTAT ACTUAL




SECCIÓ SA

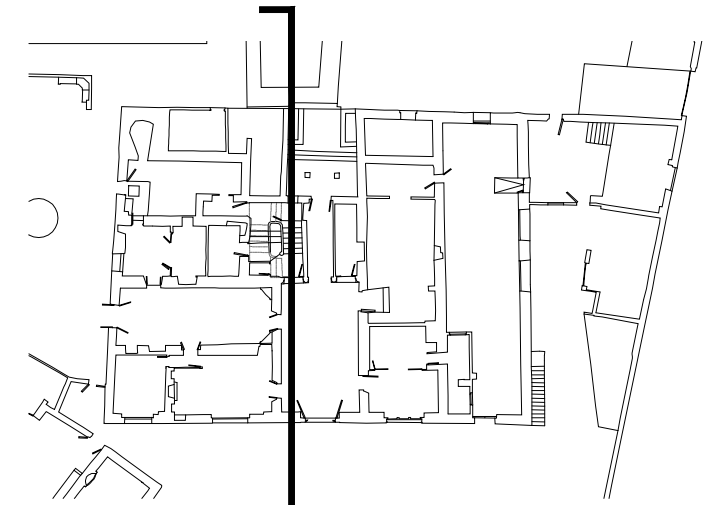
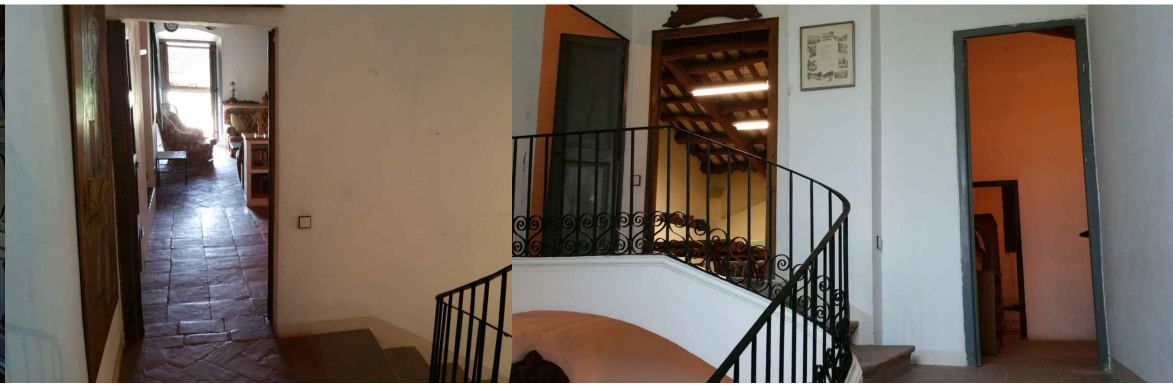
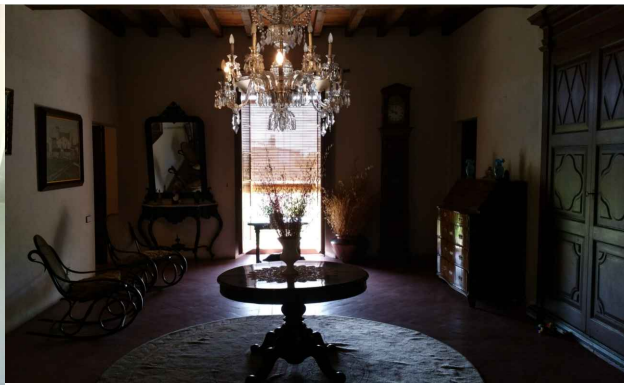


Nº EXPEDIENT: 170525	REHABILITACIÓ MASIA CAN CARNER		Can Carner Coop D'habitatge SCCL F67277400	Daniel Molina López colg.61 254/5
Maig 2020	ESTAT ACTUAL MASIA PRINCIPAL- SECCÓ (SA)		EA09 Plànol	 L'Arquitecte
Projecte Actuació Específica	C/Can Carner s/n Poligon 23 parcel·la 45 cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)		Adreça	
E: 1/100 Escala				



SECCIÓ S1

Nº EXPEDIENT: 170525	REHABILITACIÓ MASIA CAN CARNER		Can Carner Coop D'habitatge SCCL F67277400	Daniel Molina López colg.61254/5
Maig 2020	ESTAT ACTUAL MASIA PRINCIPAL - SECCIÓ S1		EA10 Plànol	
Projecte Actuació Específica	C/Can Carner s/n Poligon 23 parcel·la 45 cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)		El Promotor	
N E: 1/100 Escala	Adreça			

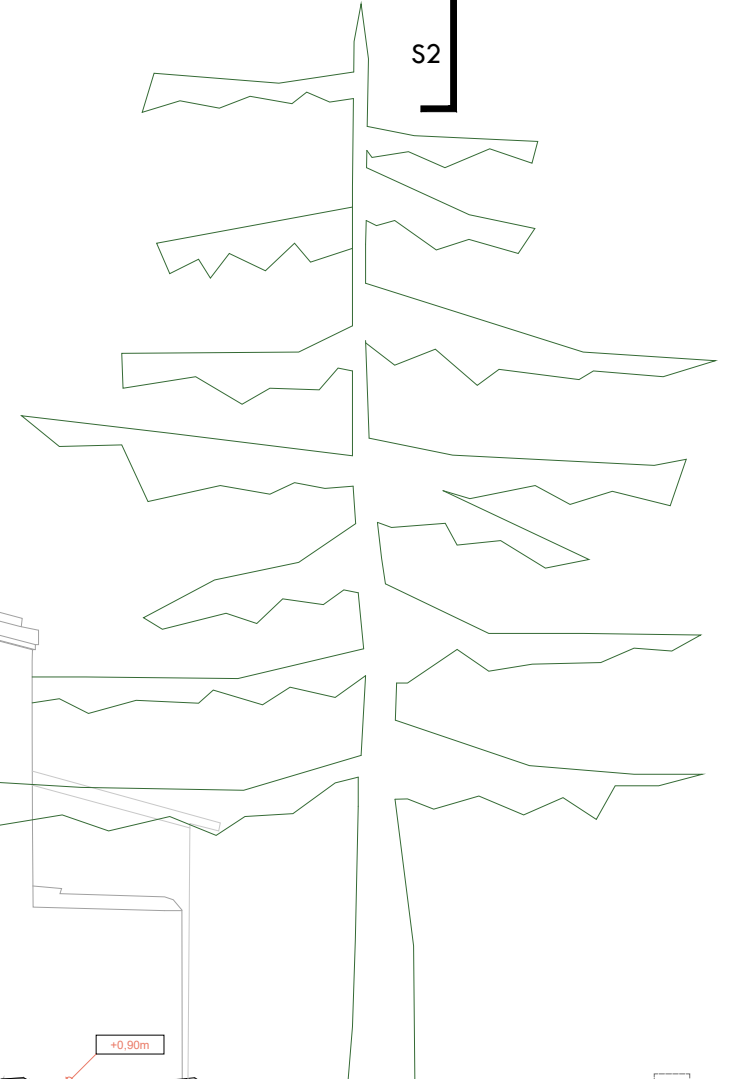
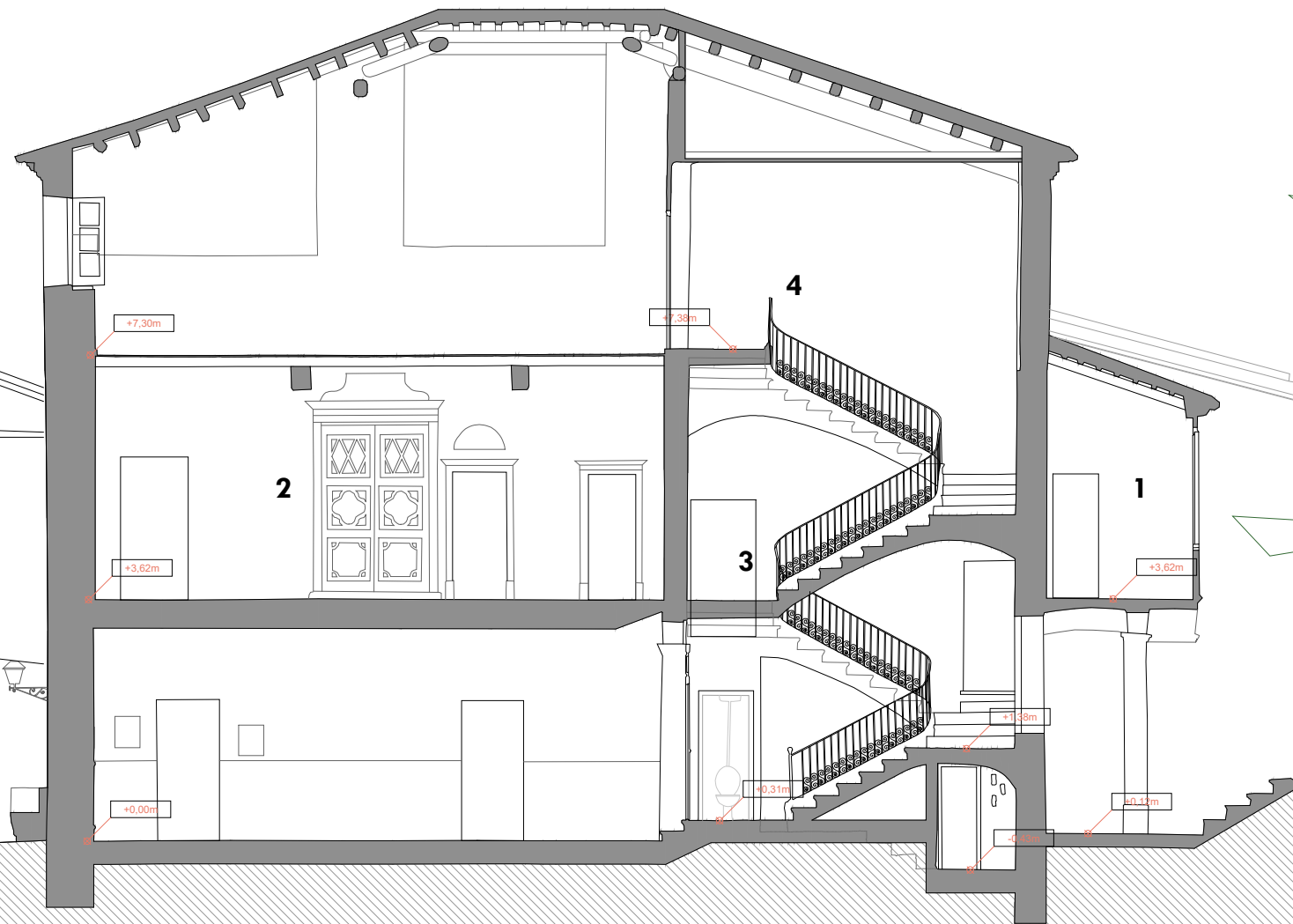


2

3

4

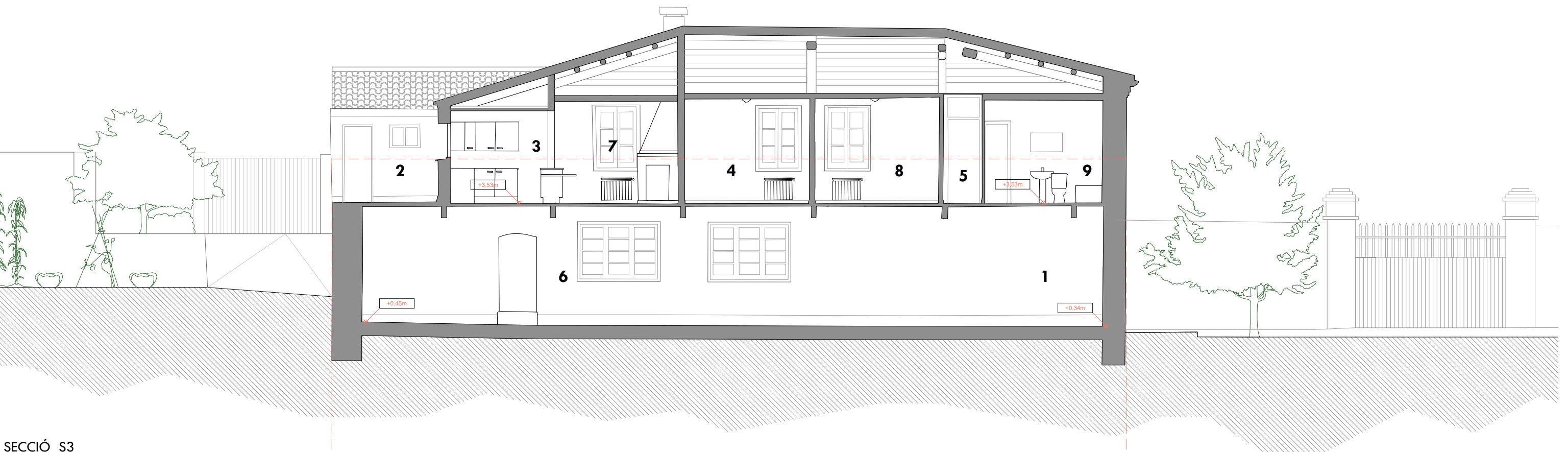
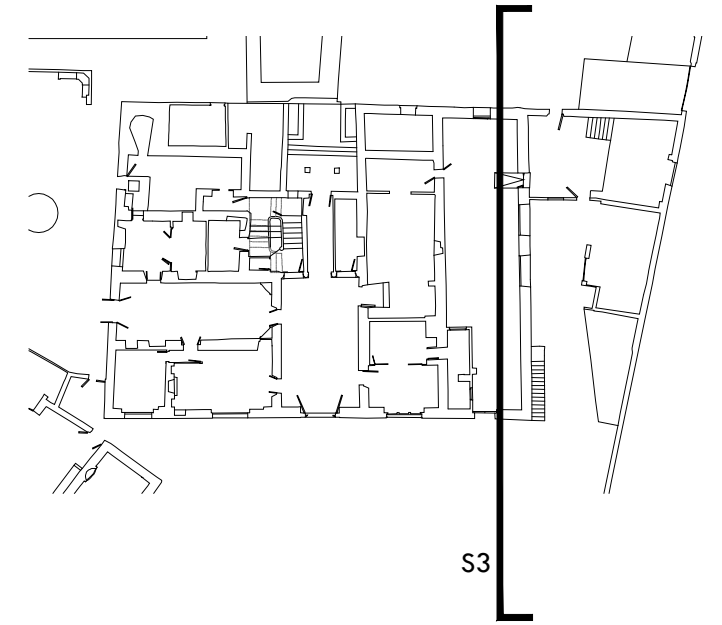
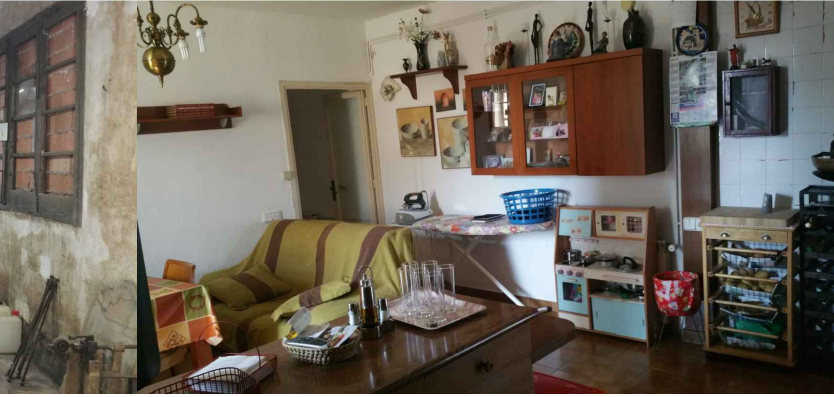
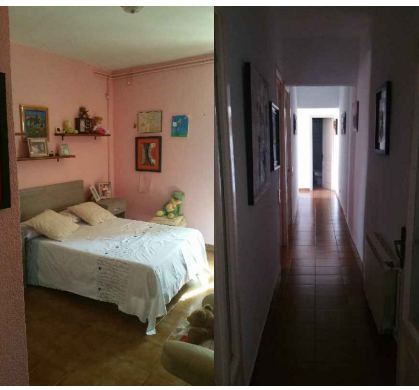
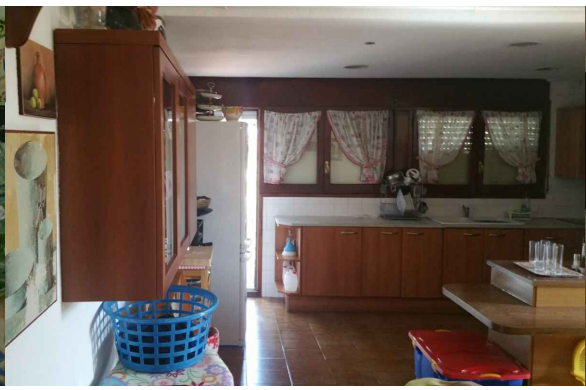
1 IMATGES INTERIOR ESTAT ACTUAL



S2

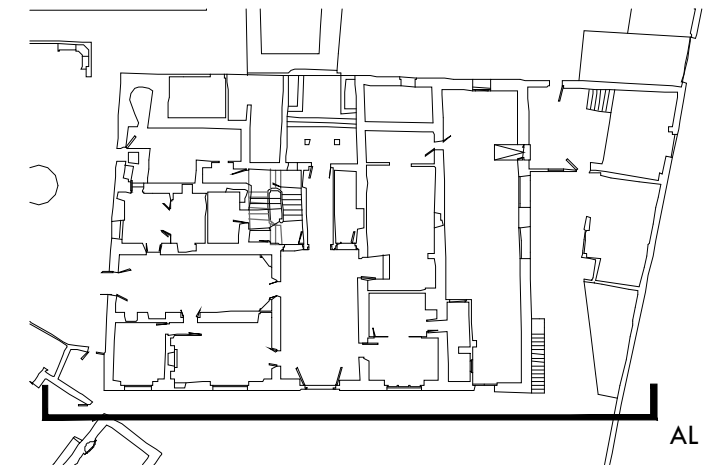
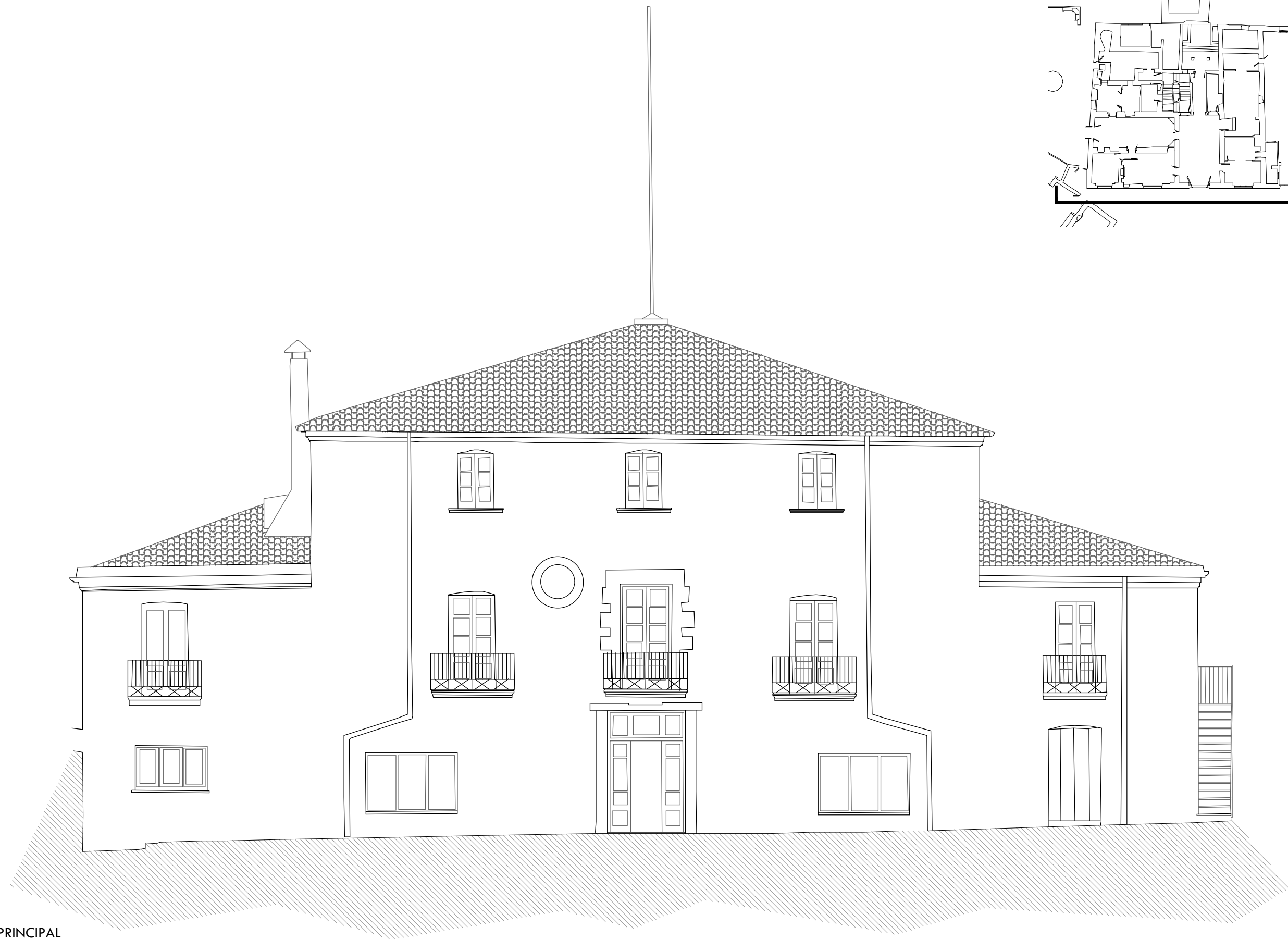
SECCIÓ S2

Nº EXPEDIENT: 170525	REHABILITACIÓ MASIA CAN CARNER		Can Carner Coop D'habitatge SCCL F67277400	Daniel Molina López colg.61254/5
Maig 2020	ESTAT ACTUAL MASIA PRINCIPAL - SECCIÓ S2		EA11 Plànol	
Projecte Actuació Específica	C/Can Carner s/n Poligon 23 parcel·la 45 cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)		Adreça	
N E: 1/100 Escala				L'Arquitecte





SECCIÓ S3

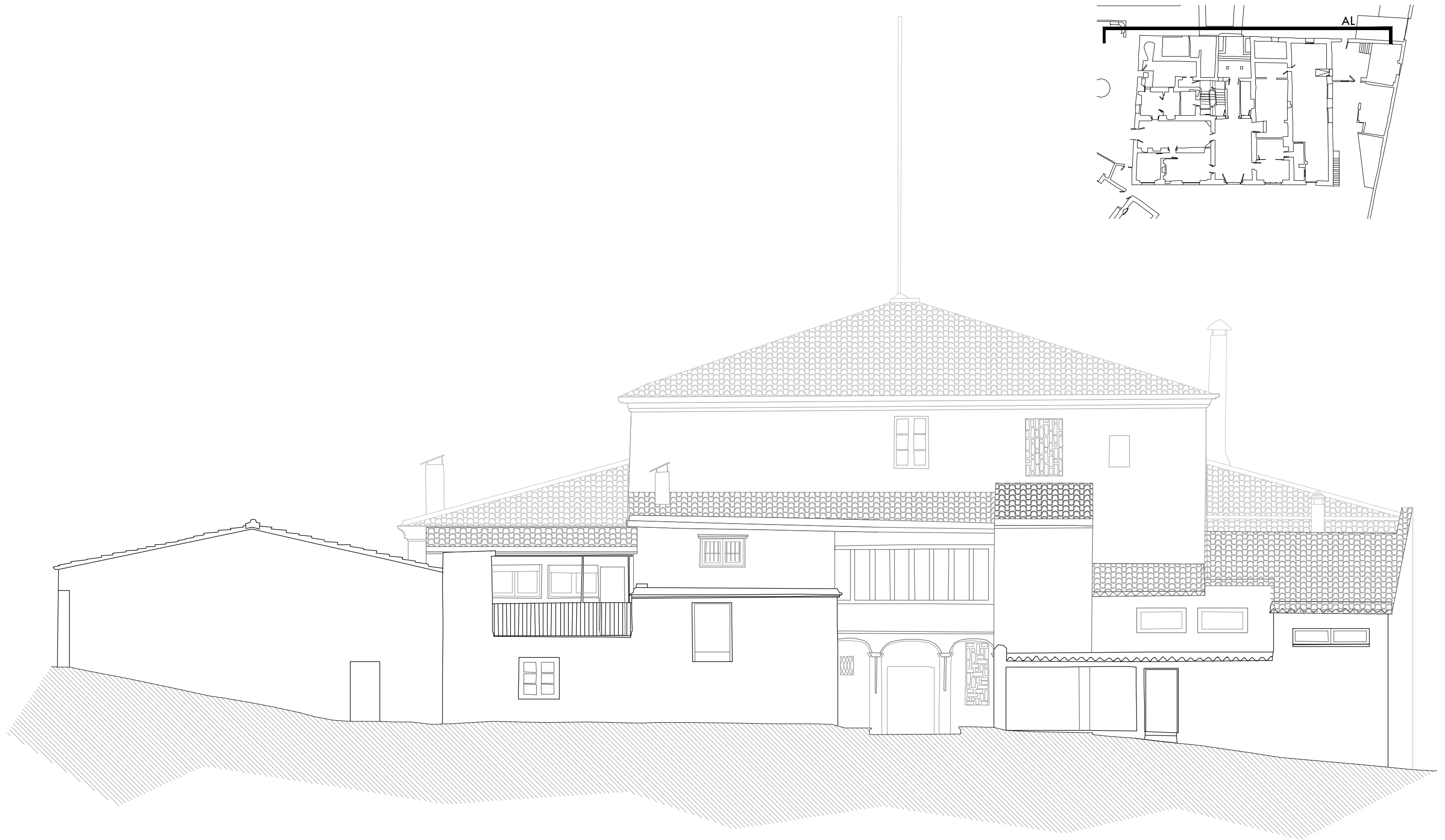
Nº EXPEDIENT: 170525	REHABILITACIÓ MASIA CAN CARNER		Can Carner Coop D'habitatge SCCL F67277400	Daniel Molina López colg.61254/5
Maig 2020	ESTAT ACTUAL MASIA PRINCIPAL - SECCIÓ S3		EA12 Plànol	
Projecte Actuació Específica	C/Can Carner s/n Poligon 23 parcel·la 45 cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)		Adreça	
N E: 1/100 Escala				L'Arquitecte



ALÇAT PRINCIPAL MASIA PRINCIPAL



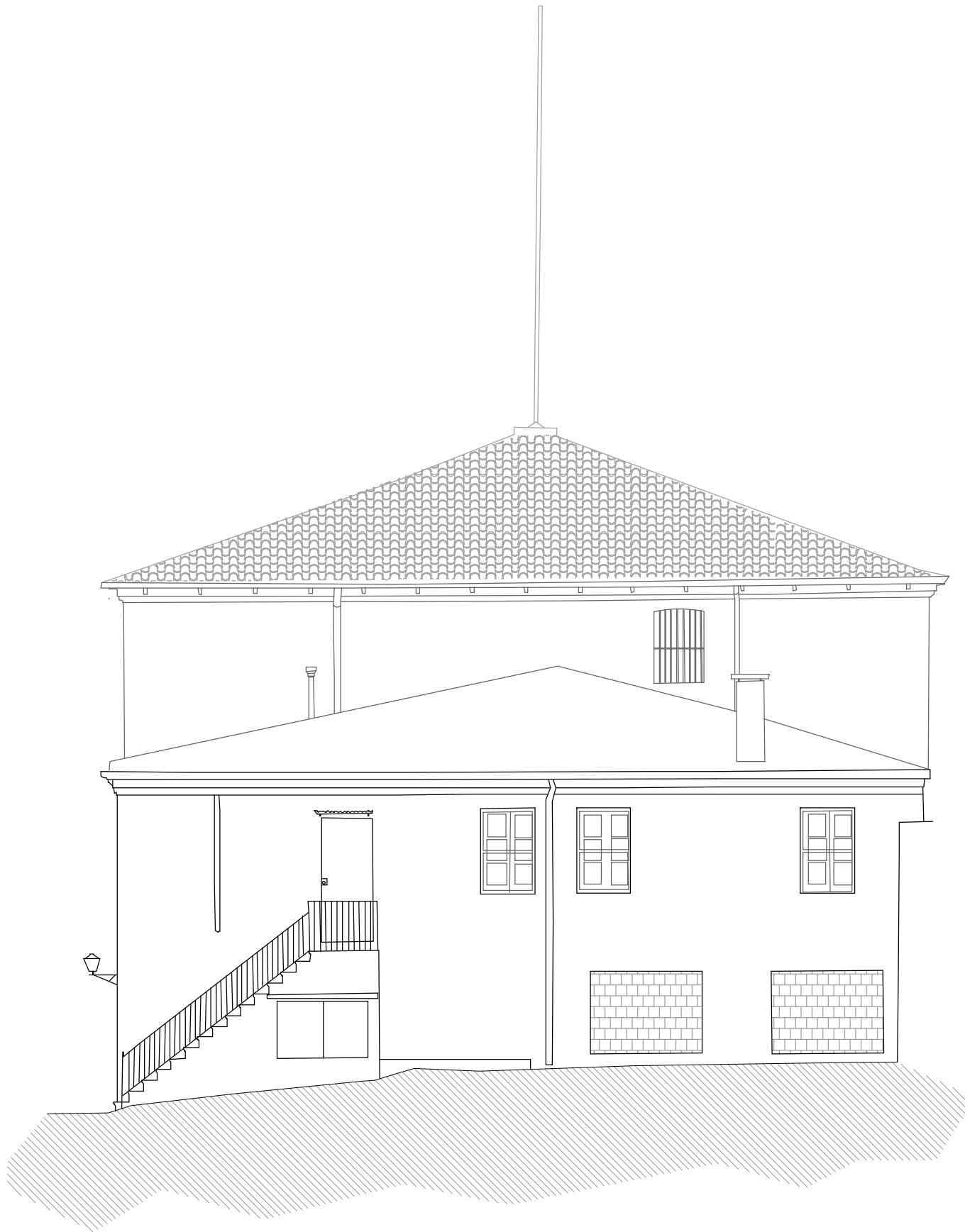
Nº EXPEDIENT: 170525	REHABILITACIÓ MASIA CAN CARNER		Can Carner Coop D'habitatge SCCL F67277400	Daniel Molina López colg.61254/5
Maig 2020	ESTAT ACTUAL MASIA PRINCIPAL - ALÇAT PRINCIPAL		EA13 Plànol	 El Promotor
Projecte Actuació Específica	C/Can Carner s/n Poligon 23 parcel·la 45 cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)		Adreça	
 E: 1/100 Escala				



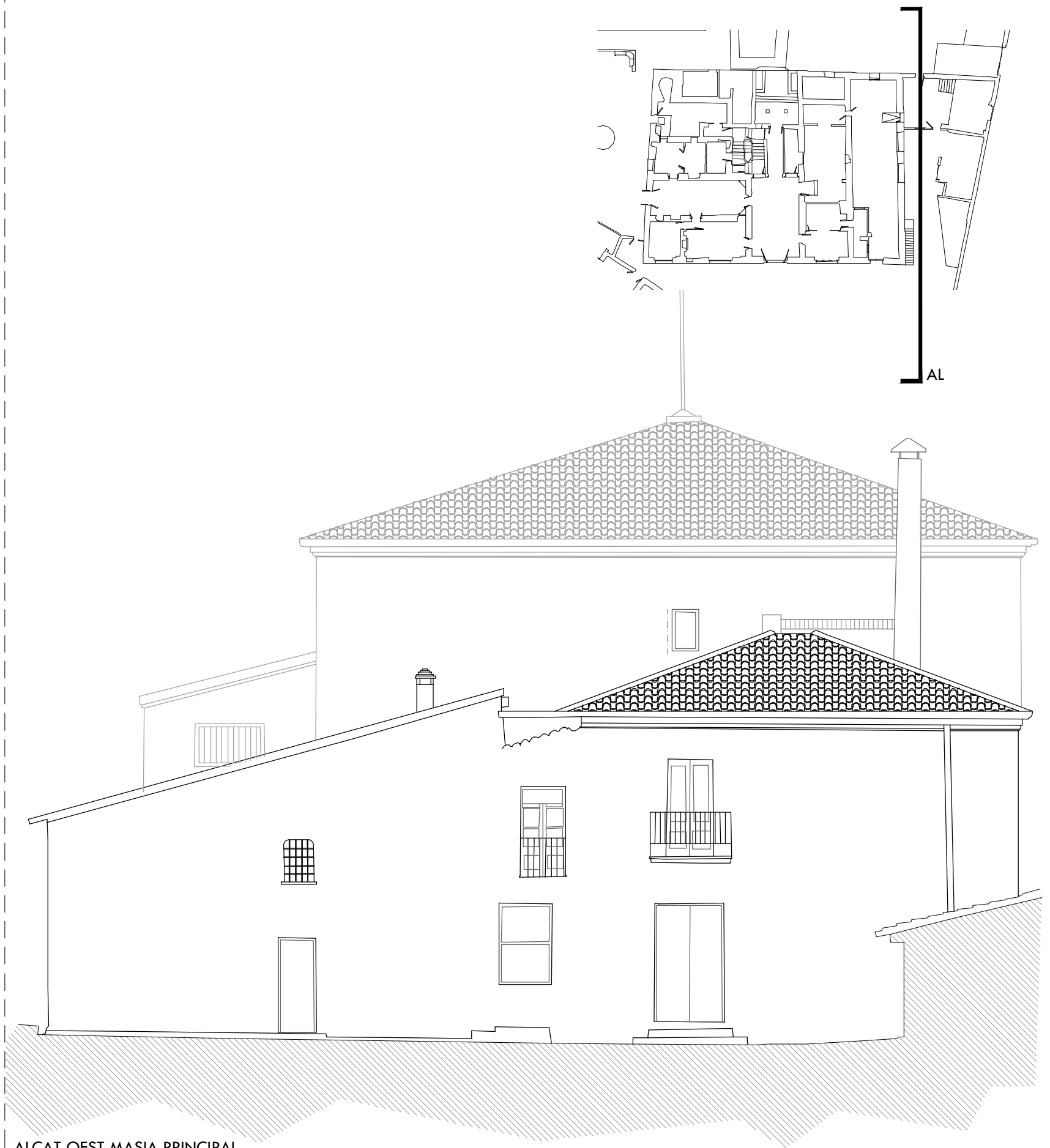
ALÇAT POSTERIOR MASIA PRINCIPAL





Nº EXPEDIENT: 170525	REHABILITACIÓ MASIA CAN CARNER		Can Carner Coop D'habitatge SCCL F67277400	Daniel Molina López colg.61254/5
Maig 2020	ESTAT ACTUAL MASIA PRINCIPAL - ALÇAT POSTERIOR		EA14 Plànol	
Projecte Actuació Específica	C/Can Carner s/n Poligon 23 parcel·la 45 cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)		Adreça	El Promotor
E: 1/100 Escala				L'Arquitecte



ALÇAT EST MASIA PRINCIPAL



ALÇAT OEST MASIA PRINCIPAL

Nº EXPEDIENT: 170525	REHABILITACIÓ MASIA CAN CARNER		Can Carner Coop D'habitatge SCCL F67277400	Daniel Molina López colg.61254/5
Maig 2020	ESTAT ACTUAL MASIA PRINCIPAL - ALÇAT EST I OEST		EA15 Plànol	 El Promotor
Projecte Actuació Específica	C/Can Carner s/n Poligon 23 parcel·la 45 cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)		Adreça	
 E: 1/100 Escala				





LLEGENDA


- Enderroc
- Obra nova

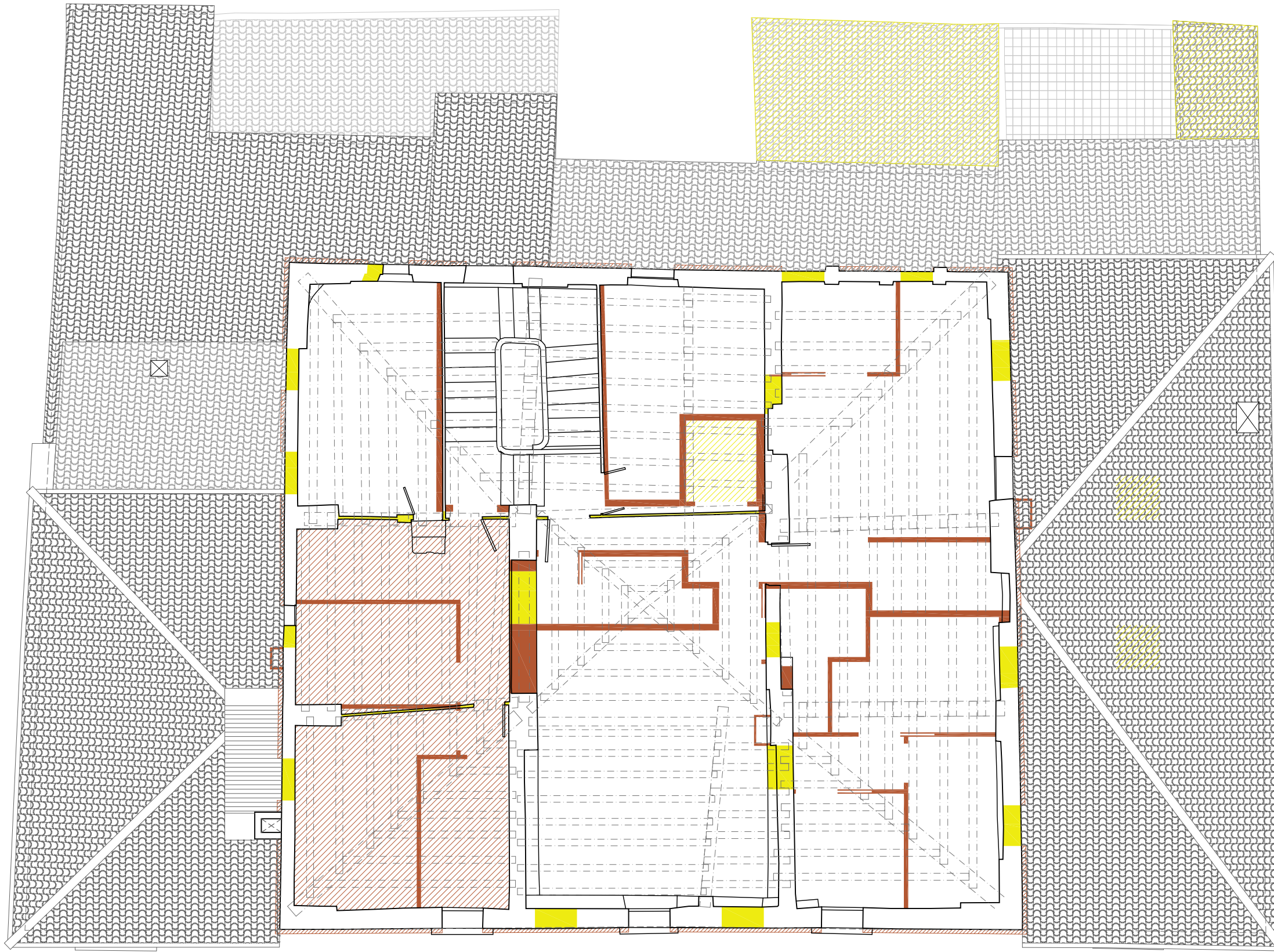
Nº EXPEDIENT: 170525	REHABILITACIÓ MASIA CAN CARNER		Can Carner Coop D'habitatge SCCL F67277400	Daniel Molina López colg.61254/5
Maig 2020	ENDERROC - OBRA NOVA MASIA PRINCIPAL - PLANTA BAIXA		EN01	
Projecte Actuació Específica			Plànol	L'Arquitecte
E: 1/100 Escala	C/Can Carner s/n Poligon 23 parcel·la 45 cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)		Adreça	El Promotor





LLEGENDA



-  Enderroc
-  Obra nova

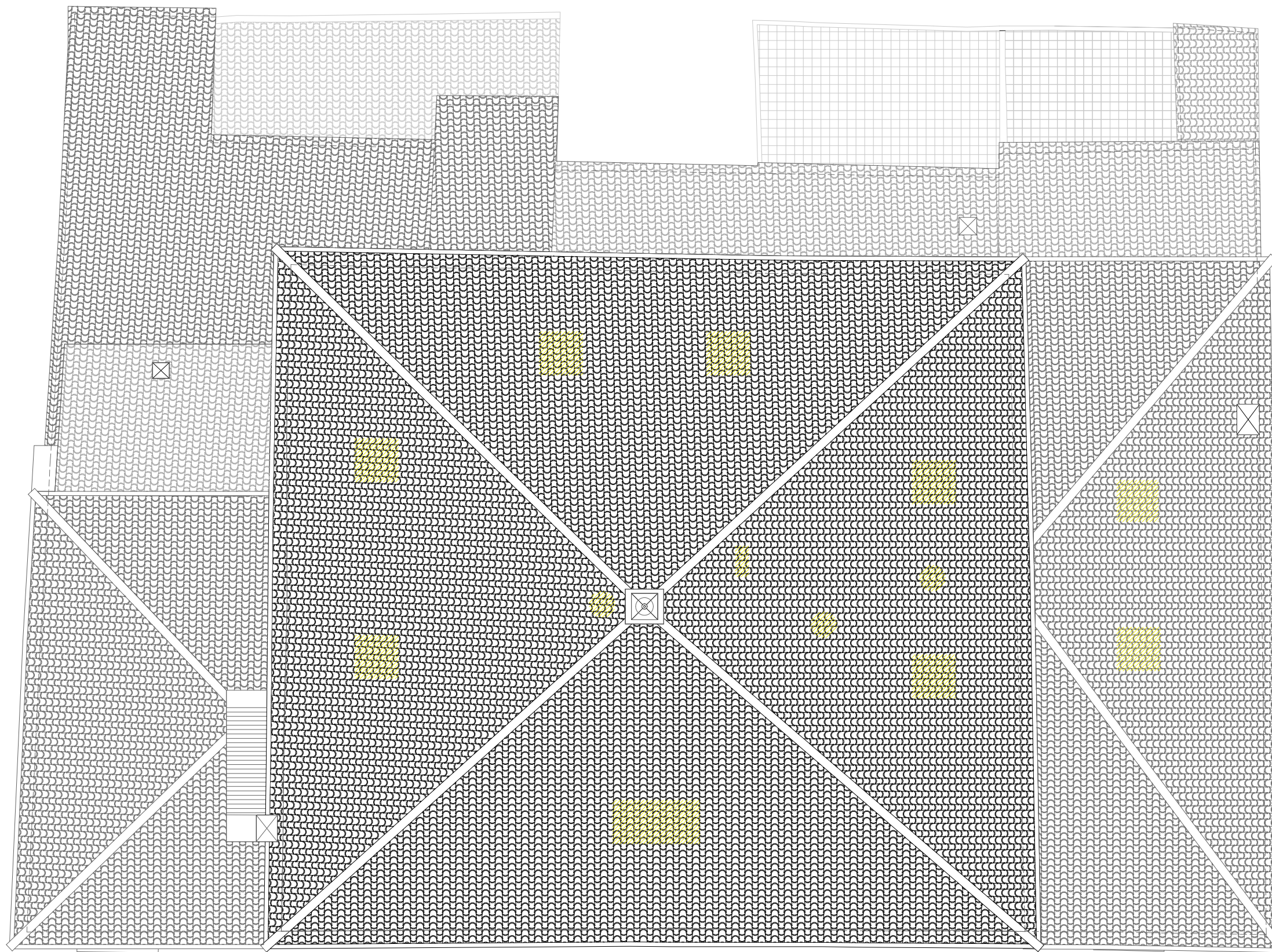
Nº EXPEDIENT: 170525	REHABILITACIÓ MASIA CAN CARNER		Can Carner Coop D'habitatge SCCL F67277400	Daniel Molina López colg.61254/5
Maig 2020	ENDERROC - OBRA NOVA MASIA PRINCIPAL - PLANTA PRIMERA		EN02 Plànol	
Projecte Actuació Específica	E: 1/100 Escala	C/Can Carner s/n Poligon 23 parcel·la 45 cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)	Adreça	El Promotor
				L'Arquitecte



LLEGENDA



-  Enderroc
-  Obra nova

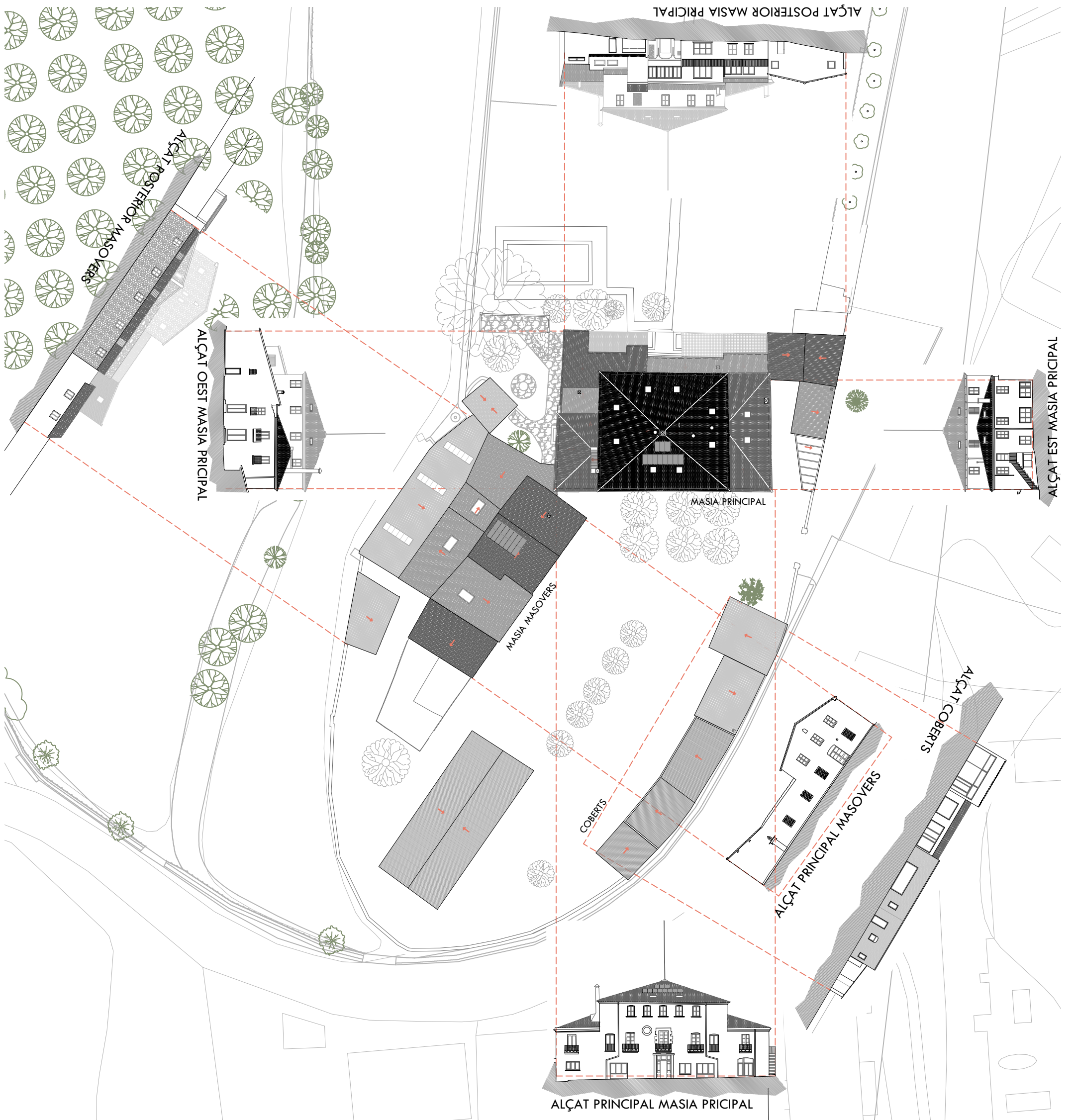
Nº EXPEDIENT: 170525	REHABILITACIÓ MASIA CAN CARNER		Can Carner Coop D'habitatge SCCL F67277400	Daniel Molina López catg.61254/5
Maig 2020				
Projecte Actuació Específica	ENDERROC - OBRA NOVA MASIA PRINCIPAL - PLANTA SEGONA	EN03 Plànol		
 E: 1/100 Escala	C/Can Carner s/n Poligon 23 parcel·la 45 cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)	Adreça	El Promotor	 L'Arquitecte



LLEGENDA

-  Enderroc
-  Obra nova

Nº EXPEDIENT: 170525	REHABILITACIÓ MASIA CAN CARNER		Can Carner Coop D'habitatge SCCL F67277400	Daniel Molina López colg.61254/5
Maig 2020	ENDERROC-OBRA NOVA MASIA PRINCIPAL - PLANTA COBERTA		DG04 Plànol	
Projecte Actuació Específica	C/Can Carner s/n Poligon 23 parcel·la 45 cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)		El Promotor	
 E: 1/100 Escala	Adreça			




SÒL URBÀ ← → SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL (SPE)

(SPE) ← → SÒL URBÀ

Secció transversal (ST)

Secció longitudinal (SL)

Nº EXPEDIENT: 170525	REHABILITACIÓ MASIA CAN CARNER		 www.somhabitat.cat info@somhabitat.cat
Maig 2020	PROPOSTA PLANTA COBERTA I ALÇATS		
Projecte Actuació Específica	DG01	Plànol	 Daniel Molina López colg.61254/5
N  E: 1/300 Escala	C/Can Carnèr s/n Poligon 23 parcel·la 45 cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona) Adreça		

PROPOSTA CONDICIONS D'ÚS SEGONS PGM

a) Reconstrucció i rehabilitació de les construccions existents

- 1- Habitatge familiar (1)
- 2- Establiment hotelier, amb l'exclusió de la modalitat d'hotel apartament (1)
- 3- Establiment de turisme rural (1)
- 4- Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració (1)
- 5- Equipaments o serveis comunitaris (1)

b) Actuacions específiques d'interès públic

- 6- Activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo
- 7- Equipaments i serveis comunitaris que estiguin vinculats funcionalment al medi rural
- 8- Infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions
- 9- Instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics

c) Activitats agrícoles, ramaderes o forestals:

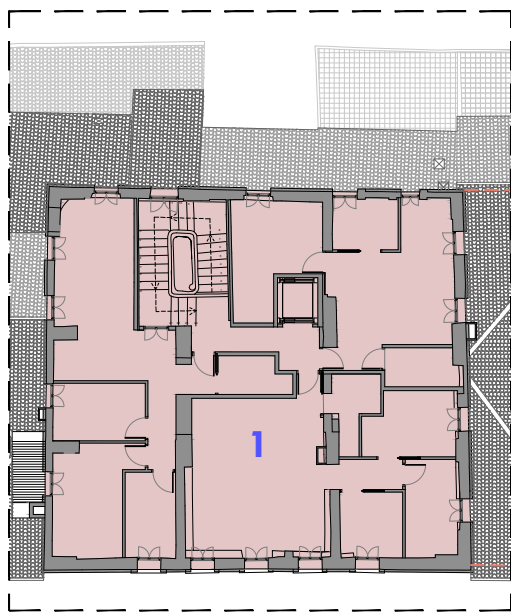
- 10- Represa d'activitats rústiques
- 11- Construccions -instal·lacions destinades a la cria d'animals
- 12- Construccions -instal·lacions destinades al conreu d'espècies vegetals
- 13- Construccions destinades a la guarda de maquinària o estris
- 14- Construccions destinades a l'emmagatzematge o elaboració de productes de/per a la pròpia explotació agroramadera
- 15- Construccions destinades a l'emmagatzematge o prestació de serveis propis dels centres de jardineria
- 16- allotjaments de temporers rurals
- 17- Habitatges familiars rurals

d) Activitats d'explotació de recursos naturals:

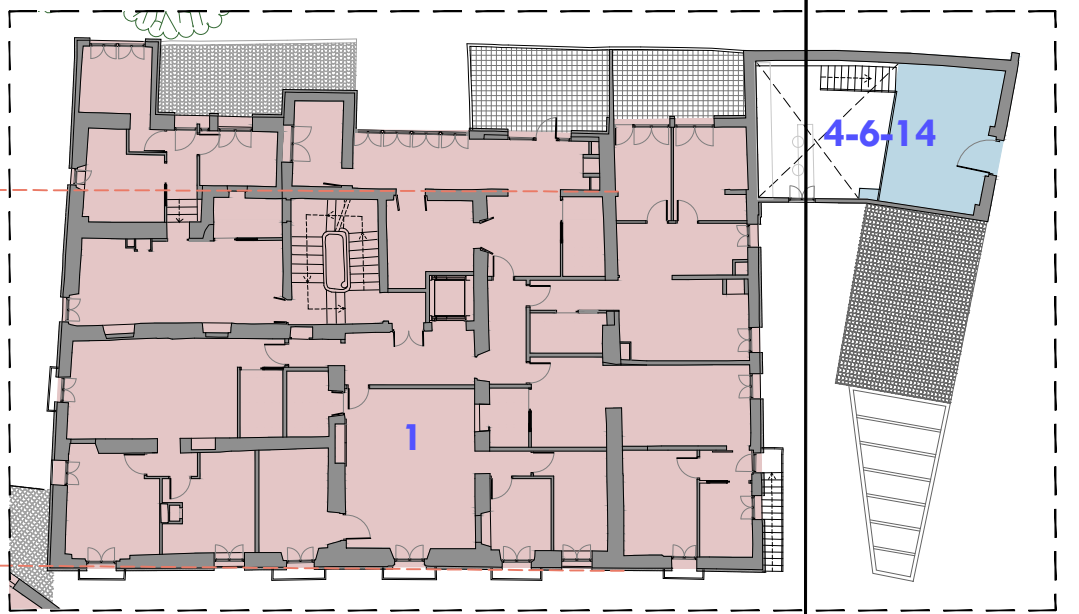
- 18- Activitats d'explotació de recursos naturals
- 19- Primer tractament - selecció de recursos naturals

e) Altres activitats:

- 20- Estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària
- 21- Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques
- 22- Construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda
- 23- Construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural (3)



PLANTA SEGONA MASIA PRINCIPAL



PLANTA PRIMERA MASIA PRINCIPAL



LLEGENDA USOS CADASTRALS CONSTRUCCIÓ

- Habitatge
 - Magatzem habitatge
 - Agrari
 - Aparcament
 - Esportiu
 - Ús jardí
- CULTIU**
- Atmetller seca
 - Secà
 - Hora regadiu

Nº EXPEDIENT: 170525	REHABILITACIÓ MASIA CAN CARNER		 www.somhabitat.cat info@somhabitat.cat
Maig 2020	PROPOSTA RECALL PLANTES I USOS		
Projecte Actuació Específica	DG02	Plànol	
E: 1/300 Escala	C/Can Carner s/n Poligon 23 parcel·la 45 cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)		Adreça

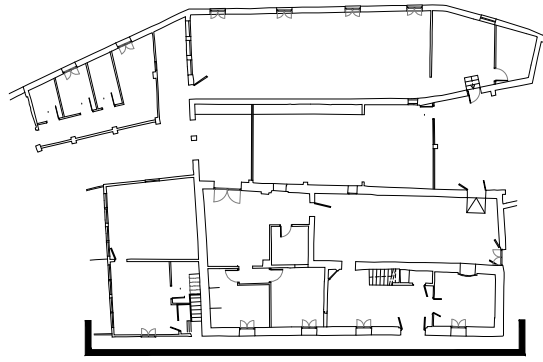
Daniel Molina López
 colg.61254/5




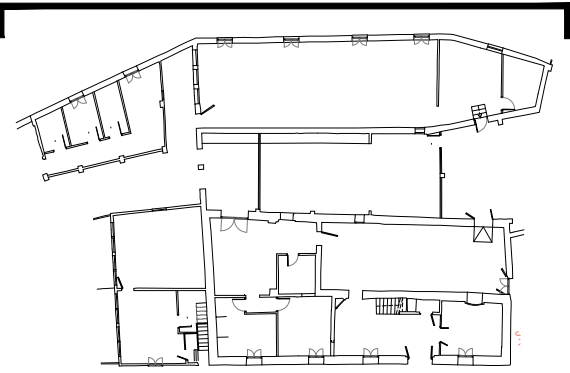
SUPERFÍCIES PLANTA BAIXA MASOVERS		
ESTANCES	SUP. ÚTIL (m ²)	SUP. ÚTIL EE (m ²)
EC_BANY	8.09	
EC_CUINA COMUNA	14.11	
EI_ENTRADA	2.05	
EE_PORXO 1		26.86
EE_PORXO 2		27.73
EE_PORXO 3		17.54
EC_MAGATZEM	37.78	
EI_MAGATZEM	1.76	
EC_TALLER AGRARI	63.66	
EC_SALA DE CURES	26.73	
EC_GALLINER	29.94	
EC_BANY	4.69	
EC_BANY	6.22	
EC_OFICINA AGRÍCOLA	19.53	
EC_HABITACIÓ CURES 2	13.83	
EP_CONILLERA	89.73	
EC_HABITACIÓ CURES 1	13.19	
EC_ZONA ESTAR	53.44	
TOTAL	384.74	72.13





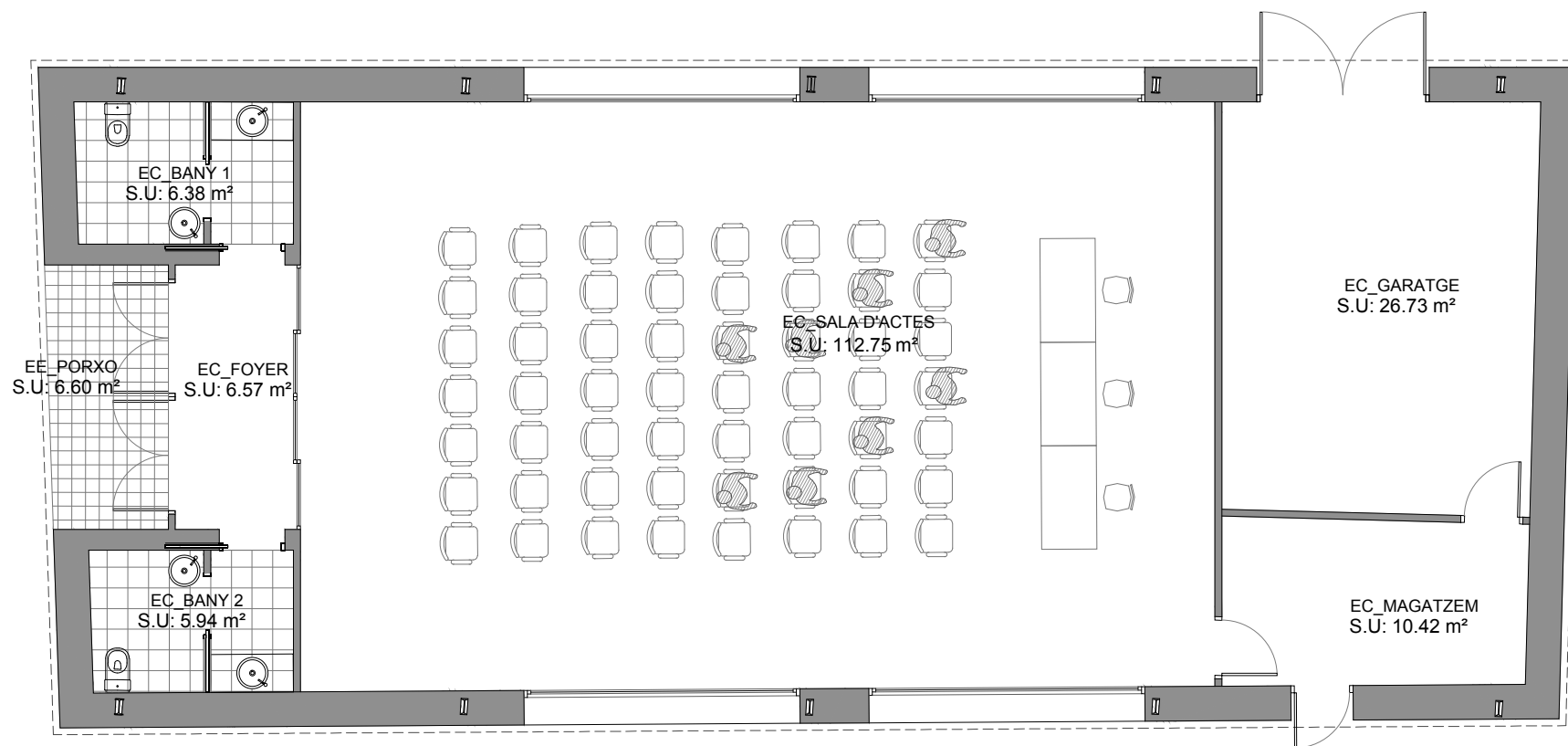
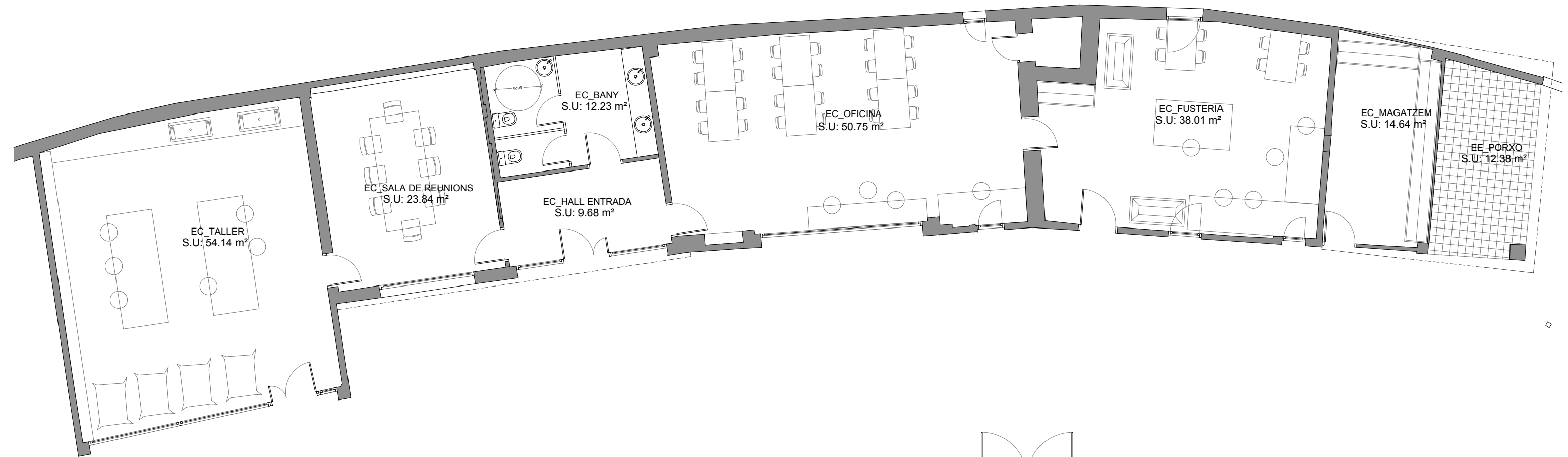
SUPERFÍCIES PLANTA PRIMERA MASOVERS		
ESTANCES	SUP. ÚTIL (m ²)	SUP. ÚTIL EE (m ²)
EC_GALLINER	54.98	
EC_E+M	21.01	
EC_HABITACIÓ	10.76	
EC_HABITACIÓ	12.15	
EP_BANY 402	4.37	
EC_DISTRIBUIDOR	12.54	
EC_E+M	23.65	
EC_HABITACIÓ	9.34	
ESCALA	2.78	
TOTAL	151.57	0.00



Nº EXPEDIENT: 170525	REFORMA MASIA CAN CARNER		Can Carner Coop D'habitatge SCCL F67277400	Daniel Molina López colg.61254/5
ABRIL 2020	PROPOSTA MASIA MASOVERS - ALÇAT PRINCIPAL		DG05 Planol	 El Arquitecto
Projecte Actuació Específica	E: 1/100 Escala	C/Can Carner S/N (Masia de Can Carner) cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)	Adreça	

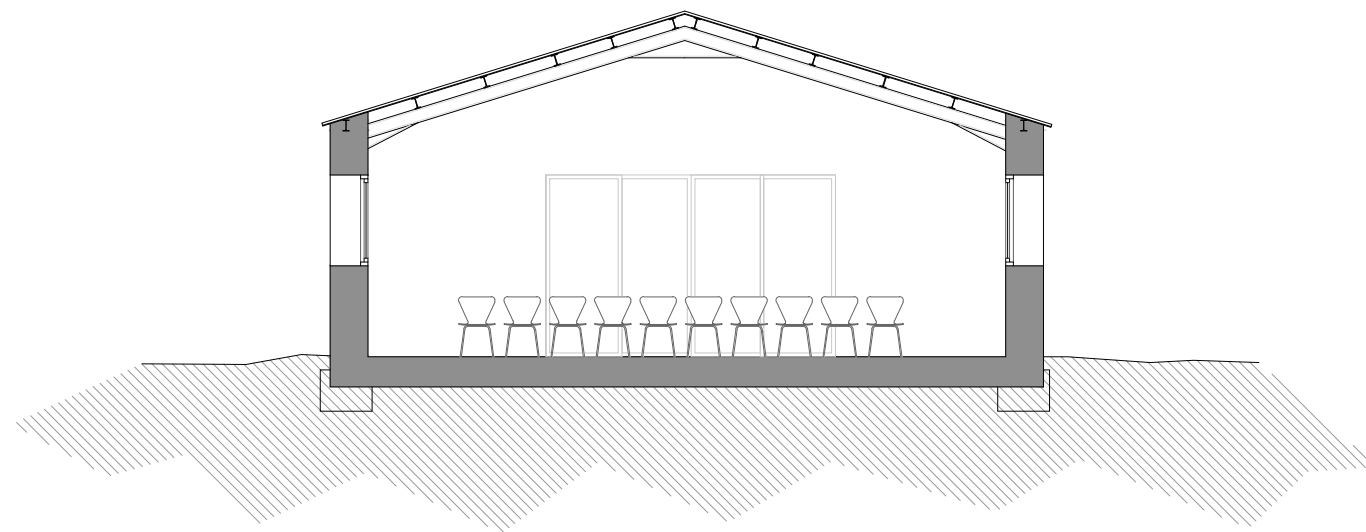


Nº EXPEDIENT: 170525	REFORMA MASIA CAN CARNER		Can Carner Coop D'habitatge SCCL F67277400	Daniel Molina López colg.61254/5
ABRIL 2020	PROPOSTA MASIA MASOVERS- ALÇAT POSTERIOR		DG06 Plano	 El Arquitecto
Projecte Actuació Específica	C/Can Carner S/N (Masia de Can Carner) cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)		Adreça	
 E: 1/100 Escala				

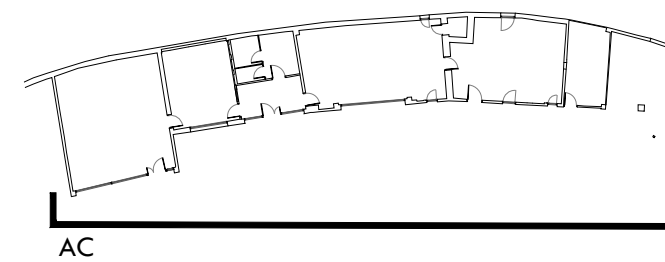


SUPERFÍCIES COBERTS		
ESTANCES	SUP. ÚTIL (m²)	SUP. ÚTIL EE (m²)
EC_MAGATZEM	14.64	
EE_PORXO	12.38	12.38
EC_FUSTERIA	38.01	
EC_BANY	12.23	
EC_HALL ENTRADA	9.68	
EC_OFICINA	50.75	
EC_SALA DE REUNIONS	23.84	
EC_TALLER	54.14	
TOTAL	215.66	12.38

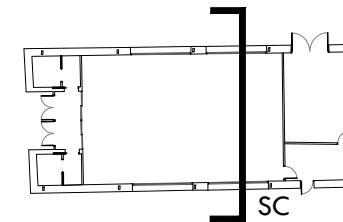
SUPERFÍCIES POLIVALENT		
ESTANCES	SUP. ÚTIL (m²)	SUP. ÚTIL EE (m²)
EC_GARATGE	26.73	
EC_MAGATZEM	10.42	
EC_SALA D'ACTES	112.75	
EC_BANY 2	5.94	
EC_BANY 1	6.38	
EE_PORXO	6.60	6.60
EC_FOYER	6.57	
TOTAL	175.39	6.60



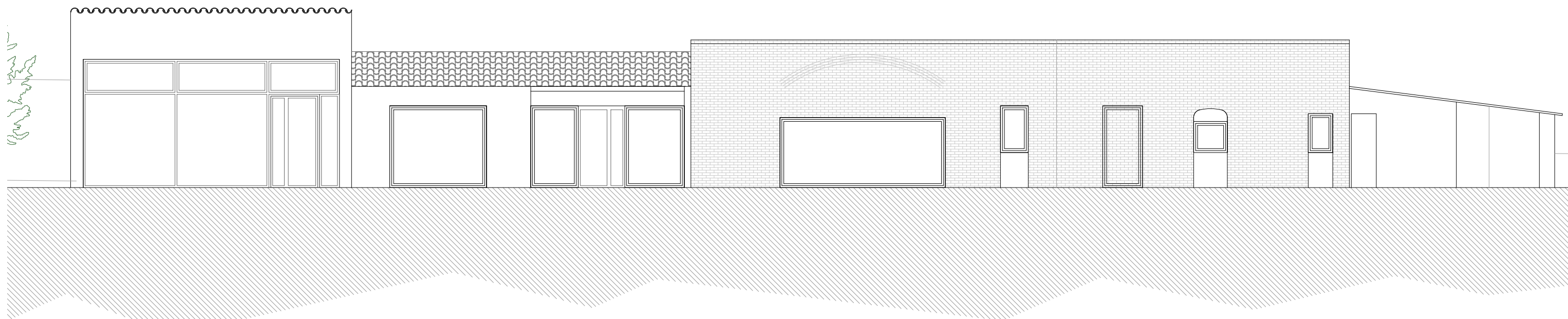
SECCIÓ COBERT TRACTOR



AC





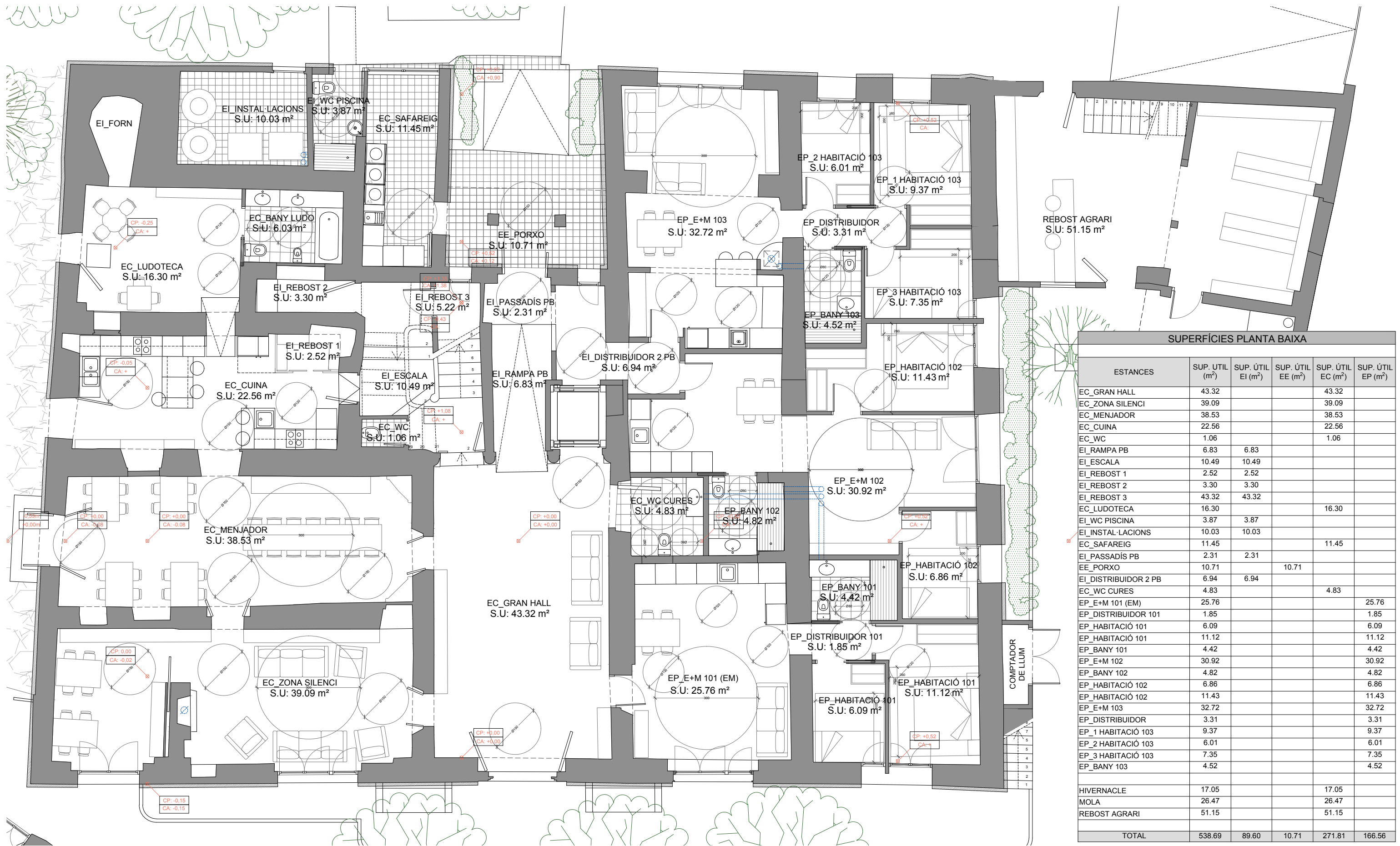
SC



ALÇAT COBERTS




Nº EXPEDIENT: 170525	REFORMA MASIA CAN CARNER		Can Carner Coop D'habitatge SCCL F67277400	Daniel Molina López colg.61254/5
ABRIL 2020	PROPOSTA COBERTS - ALÇAT I SECCIÓ		DG08 Planol	 El Arquitecto
Projecte Actuació Específica	C/Can Carner S/N (Masia de Can Carner) cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)		Adreça	
 E: 1/100 Escala				




SUPERFÍCIES PLANTA BAIXA

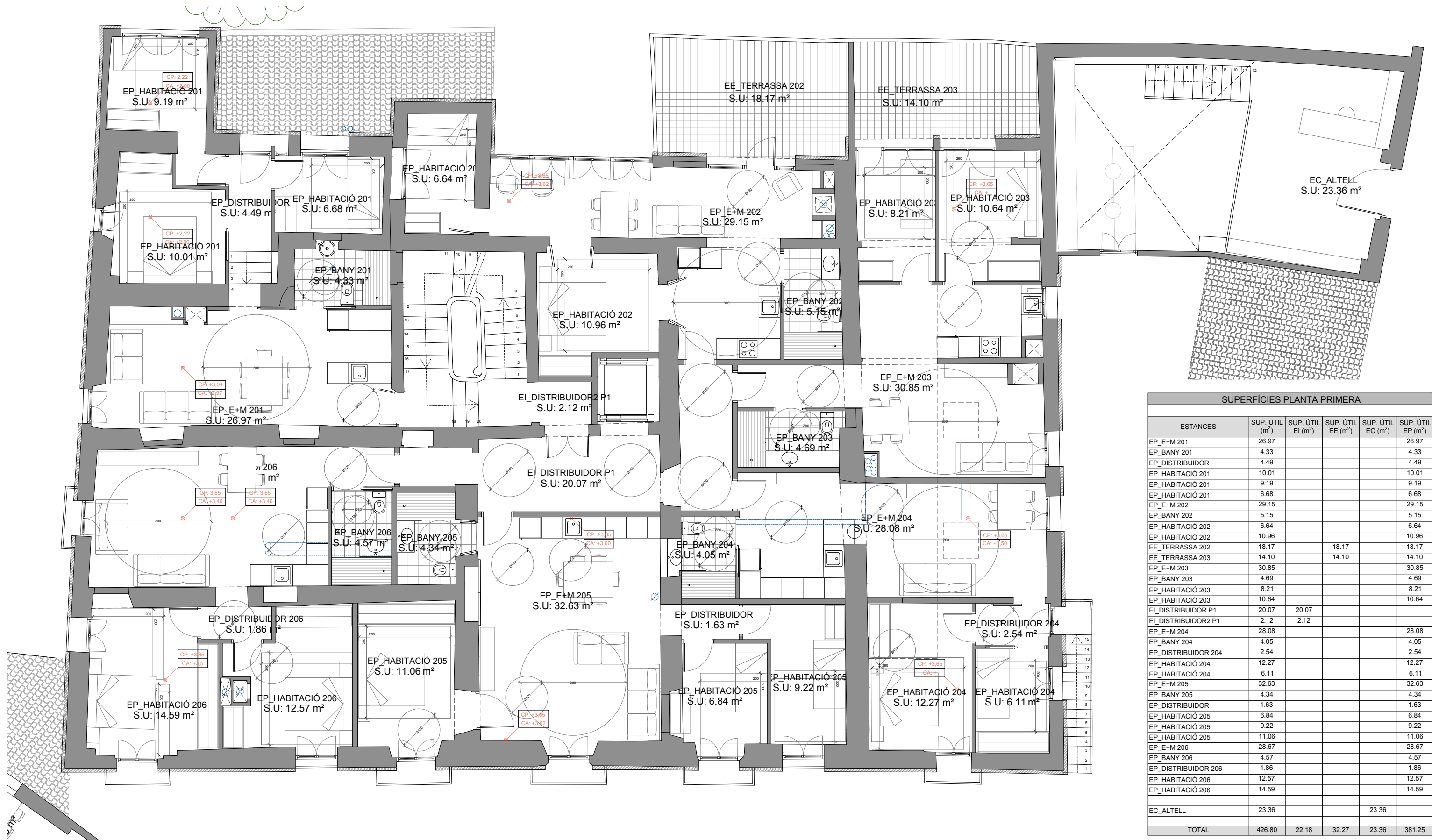
ESTANCES	SUP. ÚTIL (m²)	SUP. ÚTIL EI (m²)	SUP. ÚTIL EE (m²)	SUP. ÚTIL EC (m²)	SUP. ÚTIL EP (m²)
EC_GRAN HALL	43.32			43.32	
EC_ZONA SILENCI	39.09			39.09	
EC_MENJADOR	38.53			38.53	
EC_CUINA	22.56			22.56	
EC_WC	1.06			1.06	
EI_RAMPA PB	6.83	6.83			
EI_ESCALA	10.49	10.49			
EI_REBOST 1	2.52	2.52			
EI_REBOST 2	3.30	3.30			
EI_REBOST 3	43.32	43.32			
EC_LUDOTECA	16.30			16.30	
EI_WC PISCINA	3.87	3.87			
EI_INSTAL·LACIONS	10.03	10.03			
EC_SAFAREIG	11.45			11.45	
EI_PASSADÍS PB	2.31	2.31			
EE_PORXO	10.71		10.71		
EI_DISTRIBUIDOR 2 PB	6.94	6.94			
EC_WC CURES	4.83			4.83	
EP_E+M 101 (EM)	25.76				25.76
EP_DISTRIBUIDOR 101	1.85				1.85
EP_HABITACIÓ 101	6.09				6.09
EP_HABITACIÓ 101	11.12				11.12
EP_BANY 101	4.42				4.42
EP_E+M 102	30.92				30.92
EP_BANY 102	4.82				4.82
EP_HABITACIÓ 102	6.86				6.86
EP_HABITACIÓ 102	11.43				11.43
EP_E+M 103	32.72				32.72
EP_DISTRIBUIDOR	3.31				3.31
EP_1 HABITACIÓ 103	9.37				9.37
EP_2 HABITACIÓ 103	6.01				6.01
EP_3 HABITACIÓ 103	7.35				7.35
EP_BANY 103	4.52				4.52
HIVERNACLE	17.05			17.05	
MOLA	26.47			26.47	
REBOST AGRARI	51.15			51.15	
TOTAL	538.69	89.60	10.71	271.81	166.56



Nº EXPEDIENT: 170525	REFORMA MASIA CAN CARNER		Can Carner Coop D'habitatge SCCL F67277400	Daniel Molina López colg.61254/5
ABRIL 2020	PROPOSTA MASIA PRINCIPAL - PLANTA BAIXA		DG09 Planol	 El Promotor El Arquitecto
Projecte Actuació Específica	C/Can Carner S/N (Masia de Can Carner) cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)		Adreça	
E: 1/100 Escala				



Nº EXPEDIENT: 170525	REFORMA MASIA CAN CARNER		Can Carner Coop D'habitatge SCCL F67277400	Daniel Molina López colg.61254/5
ABRIL 2020	PROPOSTA MASIA PRINCIPAL - PLANTA BAIXA		DG09B Planol	 El Arquitecto
Projecte Actuació Específica	E: 1/100 Escala		C/Can Carner S/N (Masia de Can Carner) cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)	





SUPERFÍCIES PLANTA PRIMERA					
ESTANCES	SUP. ÚTIL (m ²)	SUP. ÚTIL EI (m ²)	SUP. ÚTIL EE (m ²)	SUP. ÚTIL EC (m ²)	SUP. ÚTIL EP (m ²)
EP_E+M 201	26.97				26.97
EP_BANY 201	4.33				4.33
EP_DISTRIBUIDOR	4.49				4.49
EP_HABITACIÓ 201	10.01				10.01
EP_HABITACIÓ 201	9.19				9.19
EP_HABITACIÓ 201	6.68				6.68
EP_E+M 202	29.15				29.15
EP_BANY 202	5.15				5.15
EP_HABITACIÓ 202	6.64				6.64
EP_HABITACIÓ 202	10.96				10.96
EE_TERRASSA 202	18.17		18.17		18.17
EE_TERRASSA 203	14.10		14.10		14.10
EP_E+M 203	30.85				30.85
EP_BANY 203	4.69				4.69
EP_HABITACIÓ 203	8.21				8.21
EP_HABITACIÓ 203	10.64				10.64
EI_DISTRIBUIDOR P1	20.07	20.07			
EI_DISTRIBUIDOR2 P1	2.12	2.12			
EP_E+M 204	28.08				28.08
EP_BANY 204	4.05				4.05
EP_DISTRIBUIDOR 204	2.54				2.54
EP_HABITACIÓ 204	12.27				12.27
EP_HABITACIÓ 204	6.11				6.11
EP_E+M 205	32.63				32.63
EP_BANY 205	4.34				4.34
EP_DISTRIBUIDOR	1.63				1.63
EP_HABITACIÓ 205	6.84				6.84
EP_HABITACIÓ 205	9.22				9.22
EP_HABITACIÓ 204	12.27				12.27
EP_HABITACIÓ 204	6.11				6.11
EP_DISTRIBUIDOR 206	1.86				1.86
EP_HABITACIÓ 206	12.57				12.57
EP_HABITACIÓ 206	14.59				14.59
EC_ALTELL	23.36			23.36	
TOTAL	426.80	22.18	32.27	23.36	381.25



Nº EXPEDIENT: 170525	ABRIL 2020	REFORMA MASIA CAN CARNER		Can Carner Coop D'habitatge SCCL F67277400	Daniel Molina López colg.61254/5
Projecte Actuació Específica	E: 1/100	PROPOSTA MASIA PRINCIPAL- PLANTA PRIMERA	DG10 Planol		
Escala		C/Can Carner S/N (Masia de Can Carner) cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)	Adreça	El Promotor	El Arquitecto



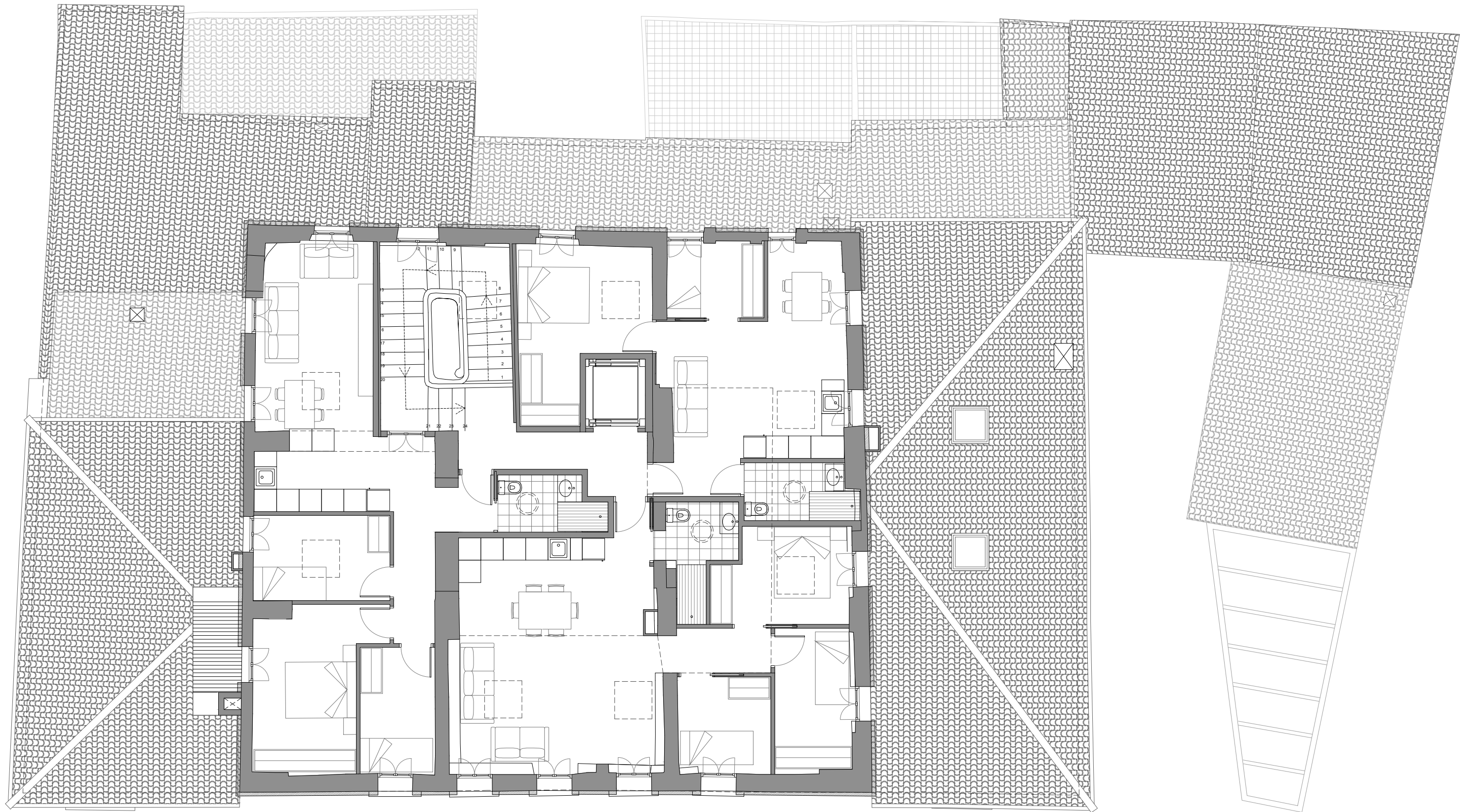
Nº EXPEDIENT: 170525	REFORMA MASIA CAN CARNER		Can Carner Coop D'habitatge SCCL F67277400	Daniel Molina López colg.61254/5
ABRIL 2020	PROPOSTA MASIA PRINCIPAL- PLANTA PRIMERA		DG10B Planol	 El Arquitecto
Projecte Actuació Específica	C/Can Carner S/N (Masia de Can Carner) cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)		Adreça	
 E: 1/100 Escala	El Promotor			





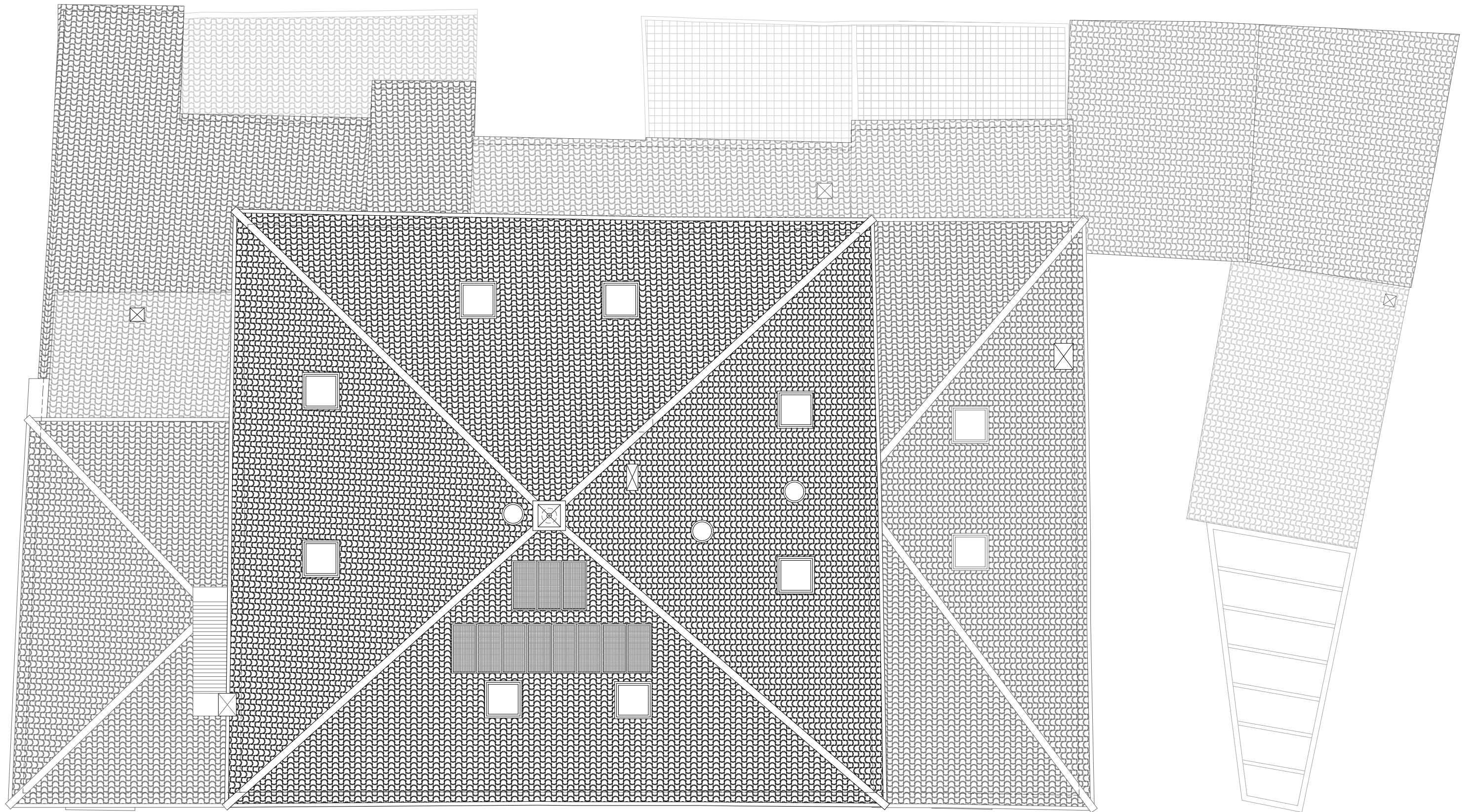
SUPERFÍCIES PLANTA 2					
ESTANCES	SUP. ÚTIL (m²)	SUP. ÚTIL EI (m²)	SUP. ÚTIL EE (m²)	SUP. ÚTIL EC (m²)	SUP. ÚTIL EP (m²)
EI_DISTRIBUIDOR P2	7.81	7.81			
EP_E+M 301	24.57				24.57
EP_BANY 301	4.41				4.41
EP_HABITACIÓ 1 301	13.59				13.59
EP_HABITACIÓ 2 301	6.00				6.00
EP_E+M 302	33.02				33.02
EP_DISTRIBUIDOR 302	3.02				3.02
EP_BANY 302	4.43				4.43
EP_HABITACIÓ 1 302	8.97				8.97
EP_HABITACIÓ 2 302	7.88				7.88
EP_HABITACIÓ 3 302	6.37				6.37
EP_E+M 303	25.99				25.99
EP_BANY 303	4.04				4.04
EP_REBEDOR 303	2.20				2.20
EP_DISTRIBUIDOR 303	3.30				3.30
EP_HABITACIÓ 1 303	13.18				13.18
EP_HABITACIÓ 2 303	6.79				6.79
EP_HABITACIÓ 3 303	8.37				8.37
TOTAL	183.91	7.81	0	0	176.11





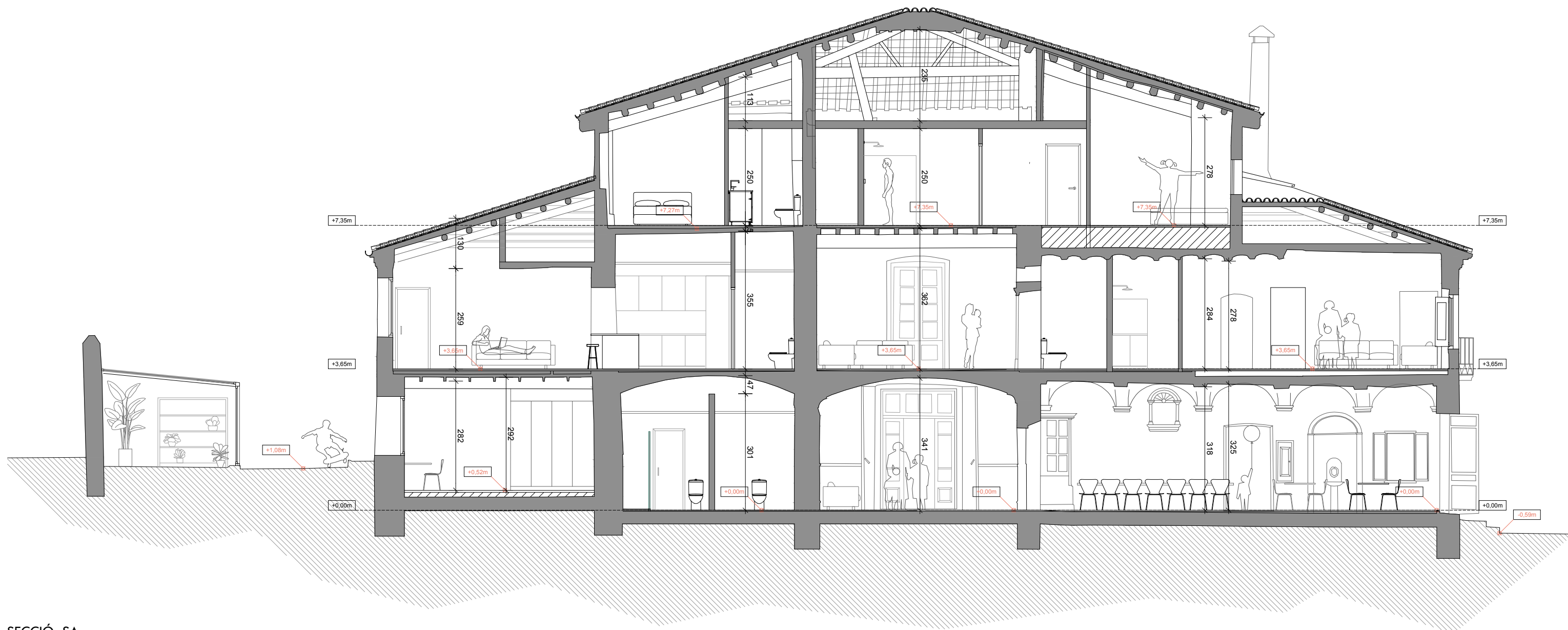
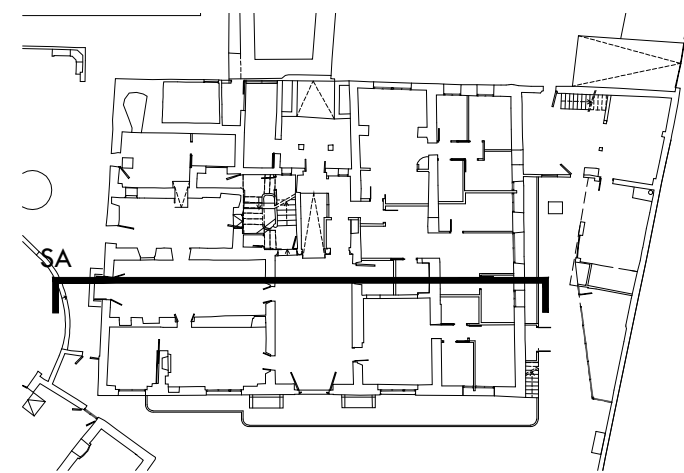
Nº EXPEDIENT: 170525	REFORMA MASIA CAN CARNER		Can Carner Coop D'habitatge SCCL F67277400	Daniel Molina López colg.61254/5
ABRIL 2020	PROPOSTA MASIA PRINCIPAL - PLANTA SEGONA			
Projecte Actuació Específica	DG11			
E: 1/100	C/Can Carner S/N (Masia de Can Carner) cp:08211			
Escala	Castellar del Vallès (Barcelona)		El Promotor	El Arquitecto



Nº EXPEDIENT: 170525	REFORMA MASIA CAN CARNER		Can Carner Coop D'habitatge SCCL F67277400	Daniel Molina López colg.61254/5
ABRIL 2020	PROPOSTA MASIA PRINCIPAL - PLANTA SEGONA		DG11B Planol	 El Arquitecto
Projecte Actuació Específica	C/Can Carner S/N (Masia de Can Carner) cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)		Adreça	
 E: 1/100 Escala				




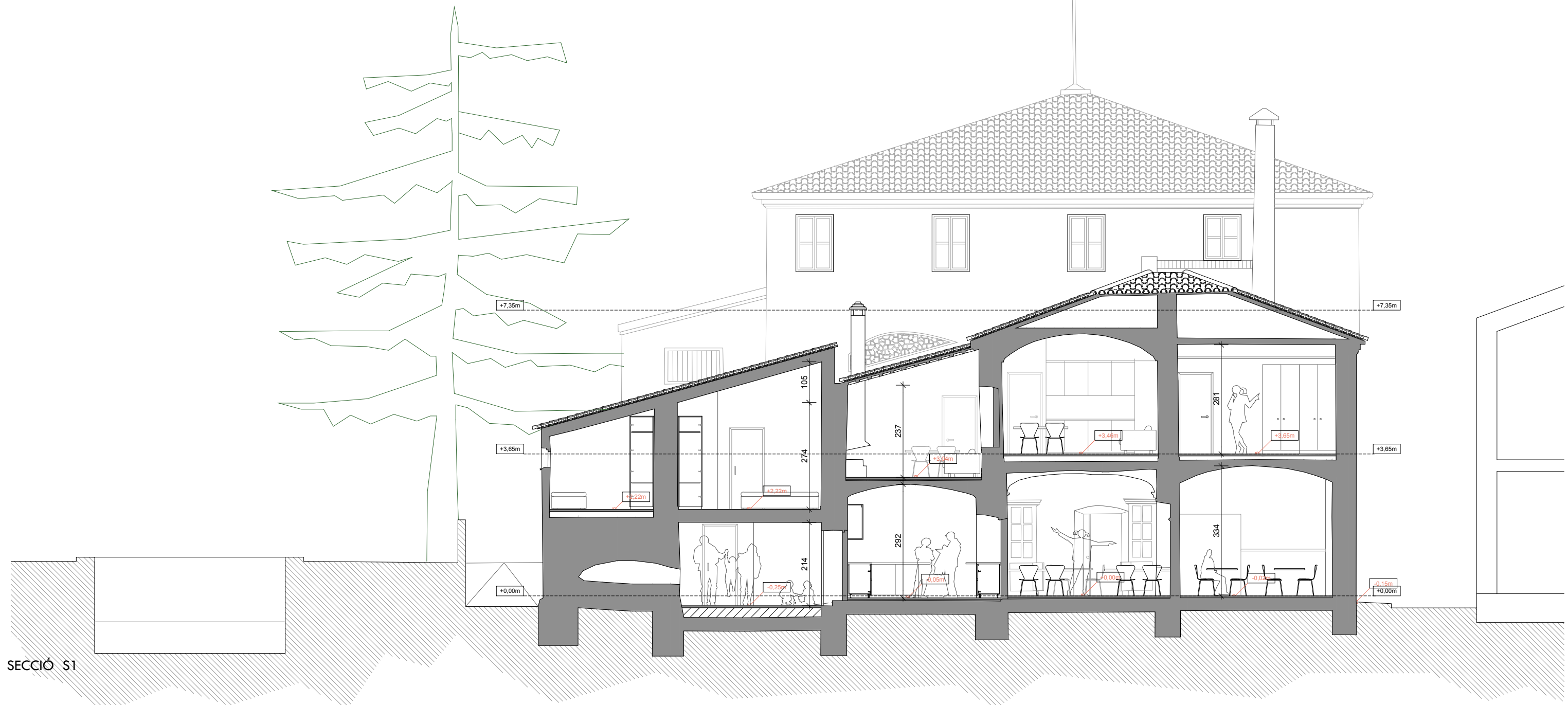
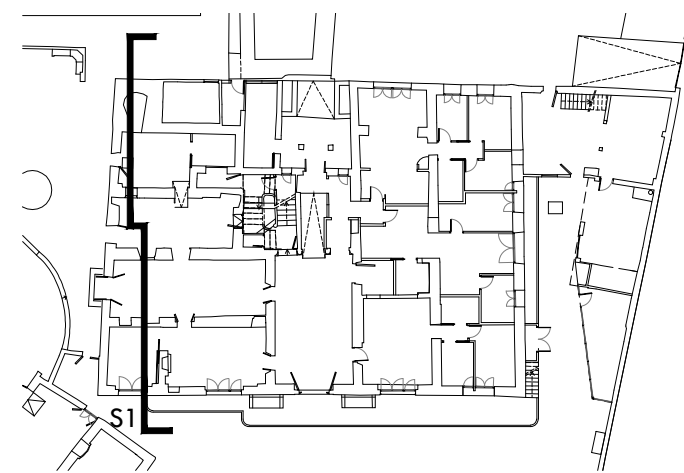
Nº EXPEDIENT: 170525	REFORMA MASIA CAN CARNER		Can Carner Coop D'habitatge SCCL F67277400	Daniel Molina López colg.61254/5
ABRIL 2020	PROPOSTA MASIA PRINCIPAL - PLANTA COBERTA		DG12 Planal	 El Arquitecto
Projecte Actuació Específica	C/Can Carner S/N (Masia de Can Carner) cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)		Adreça	
 E: 1/100 Escala				



SECCIÓ SA





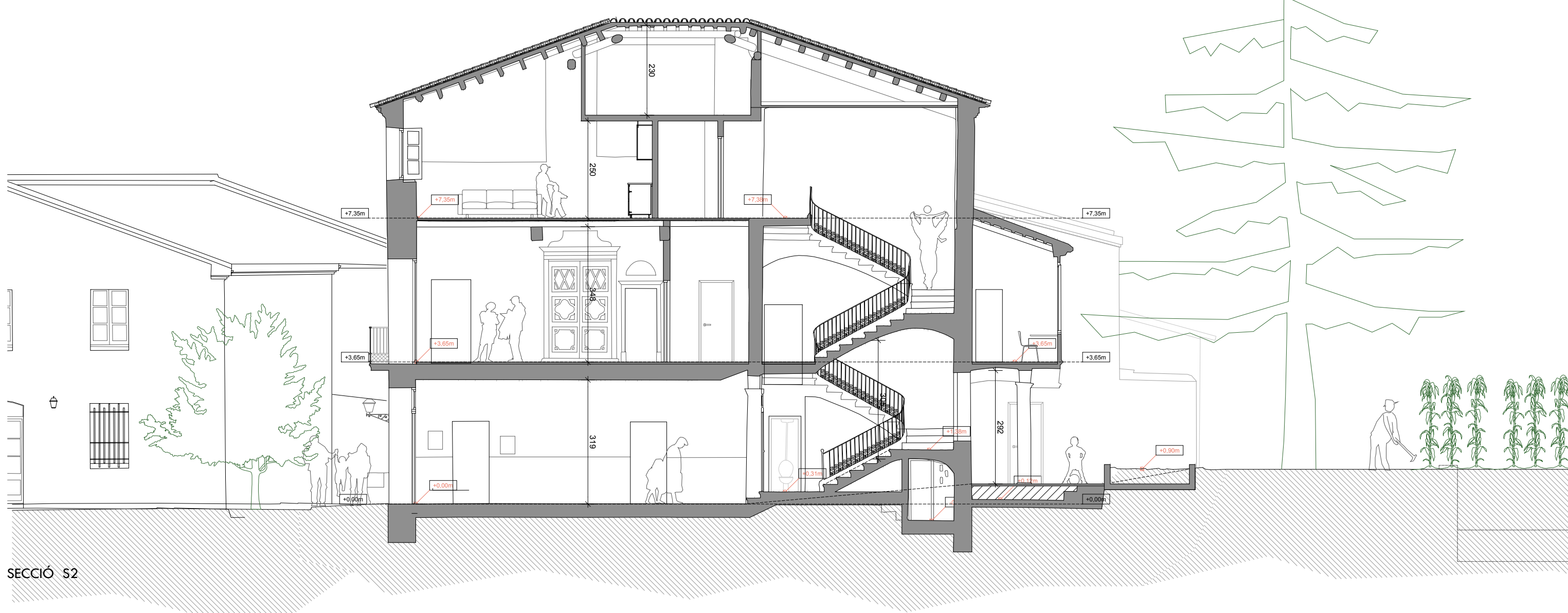
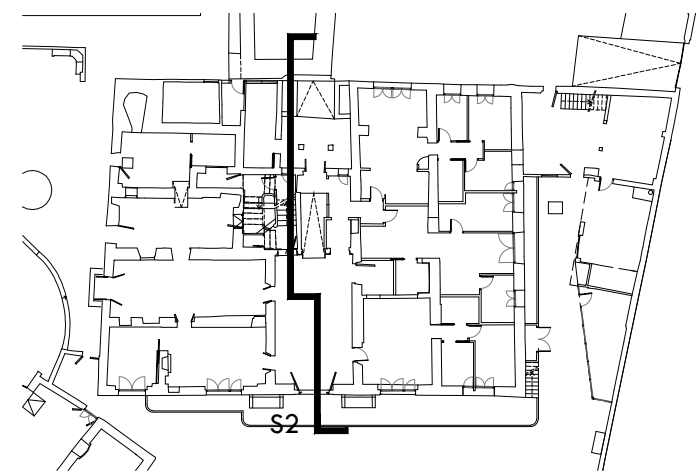
Nº EXPEDIENT: 170525	REFORMA MASIA CAN CARNER		Can Carner Coop D'habitatge SCCL F67277400	Daniel Molina López colg.61 254/5
ABRIL 2020	PROPOSTA MASIA PRINCIPAL - SECCIÓ SA		DG13 Plano	 El Promotor
Projecte Actuació Específica	C/Can Carner S/N (Masia de Can Carner) cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)		Adreça	
N	E: 1/100 Escala			



SECCIÓ S1




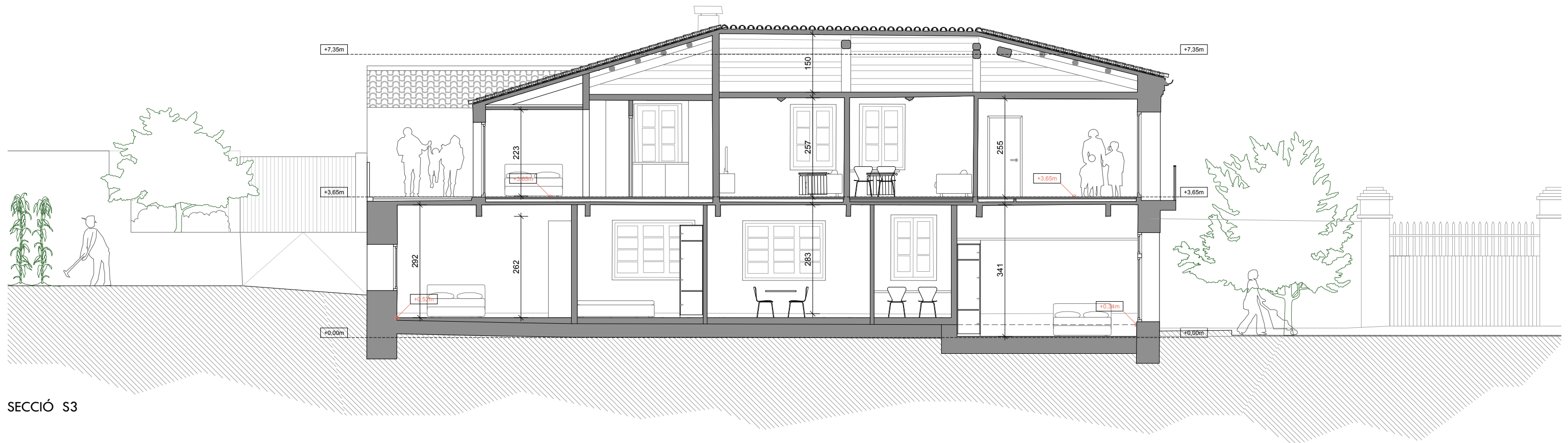
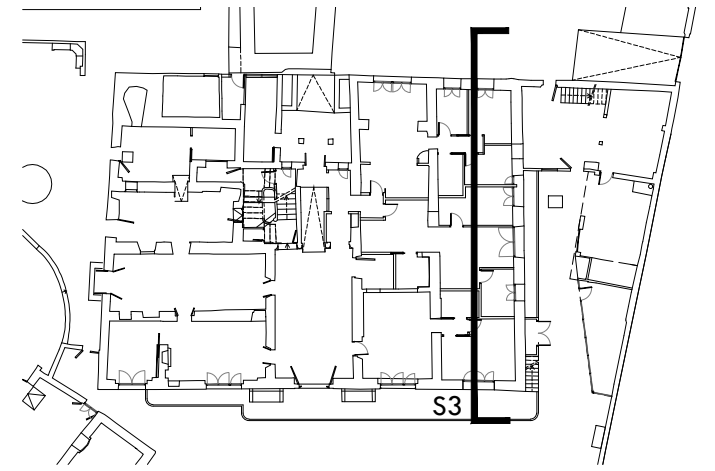
Nº EXPEDIENT: 170525	REFORMA MASIA CAN CARNER		Can Carner Coop D'habitatge SCCL F67277400	Daniel Molina López colg.61 254/5
ABRIL 2020	PROPOSTA MASIA PRINCIPAL - SECCIÓ S1		DG14 Planal	 El Arquitecto
Projecte Actuació Específica	C/Can Carner S/N (Masia de Can Carner) cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)		El Promotor	
 E: 1/100 Escala	Adreça			



SECCIÓ S2





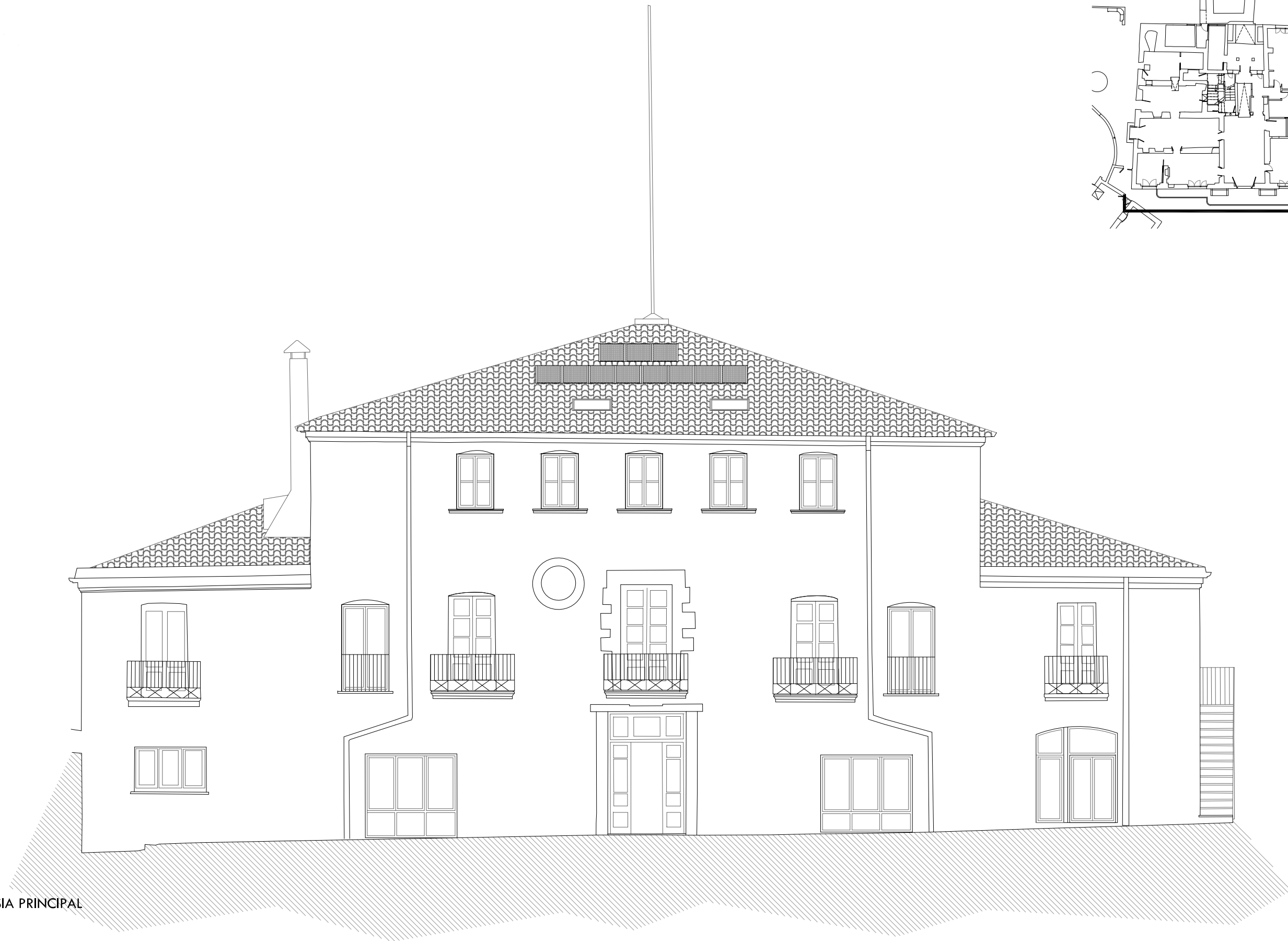
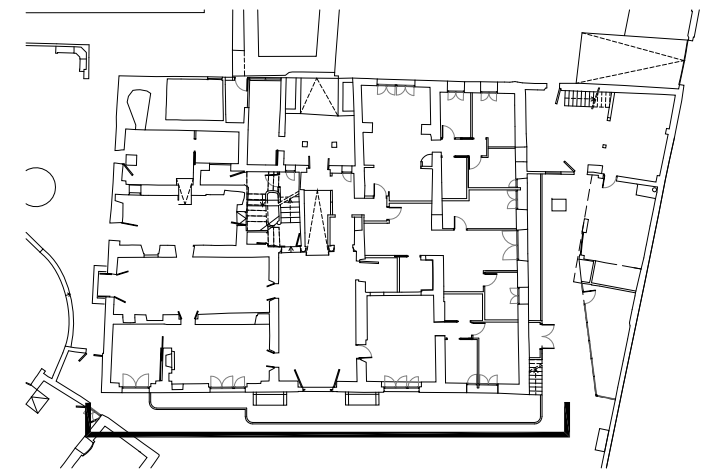
Nº EXPEDIENT: 170525	REFORMA MASIA CAN CARNER		Can Carner Coop D'habitatge SCCL F67277400	Daniel Molina López colg.61 254/5
ABRIL 2020	PROPOSTA MASIA PRINCIPAL - SECCIÓ S2		DG15 Planal	 El Arquitecto
Projecte Actuació Específica	C/Can Carner S/N (Masia de Can Carner) cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)		Adreça	
N E: 1/100 Escala				



SECCIÓ S3





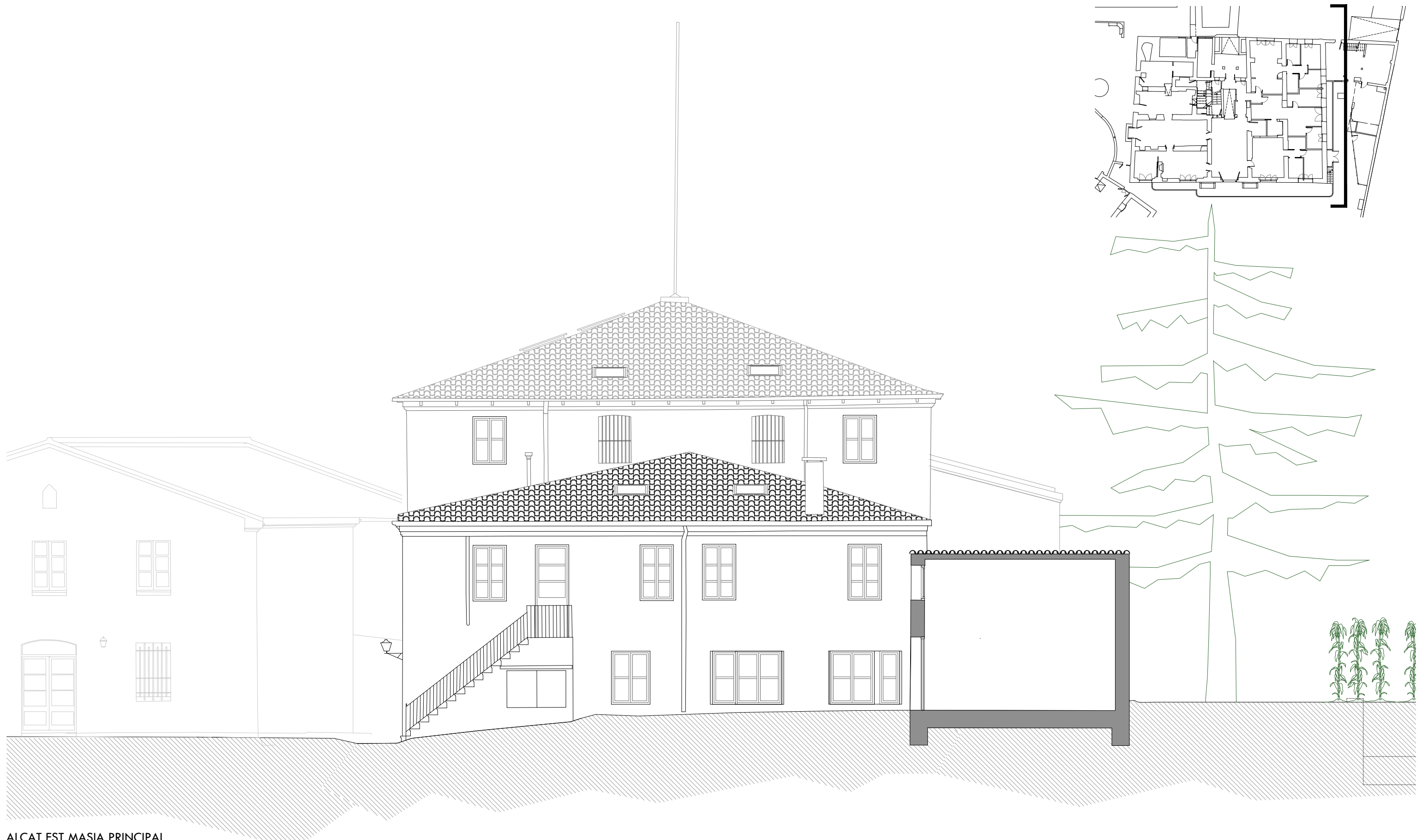
Nº EXPEDIENT: 170525	REFORMA MASIA CAN CARNER		Can Carner Coop D'habitatge SCCL F67277400	Daniel Molina López colg.61 254/5
ABRIL 2020	PROPOSTA MASIA PRINCIPAL - SECCIÓ S3		DG16 Planal	 El Arquitecto
Projecte Actuació Específica	C/Can Carner S/N (Masia de Can Carner) cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)		Adreça	
 E: 1/100 Escala				



ALÇAT PRINCIPAL MASIA PRINCIPAL





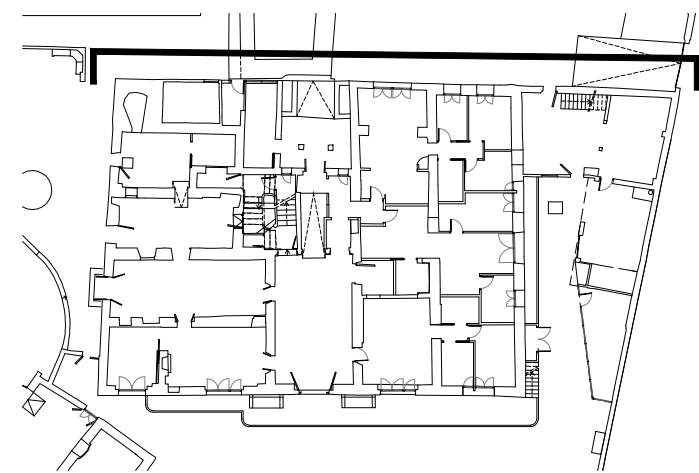
Nº EXPEDIENT: 170525	REFORMA MASIA CAN CARNER	Can Carner Coop D'habitatge SCCL F67277400	Daniel Molina López catg.61254/5
ABRIL 2020	PROPOSTA MASIA PRINCIPAL - ALÇAT PRINCIPAL	DG17 Planol	
Projecte Actuació Específica	E: 1/100 Escala	C/Can Carner S/N (Masia de Can Carner) cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)	El Promotor
		Adreça	El Arquitecto



ALÇAT EST MASIA PRINCIPAL





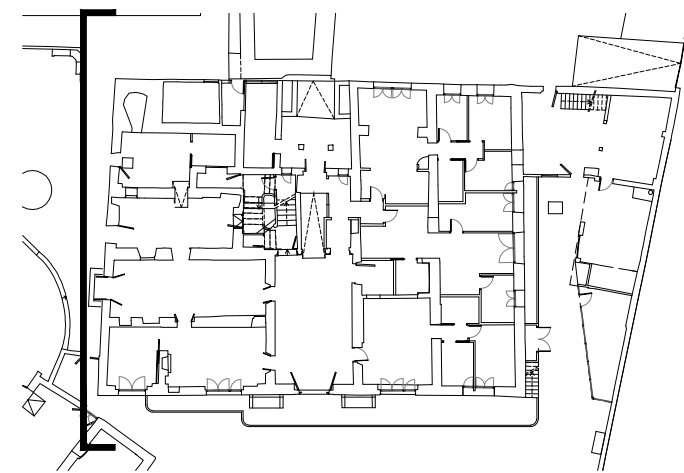
Nº EXPEDIENT: 170525	REFORMA MASIA CAN CARNER		Can Carner Coop D'habitatge SCCL F67277400	Daniel Molina López colg.61254/5
ABRIL 2020	PROPOSTA MASIA PRINCIPAL - ALÇAT EST		DG18 Plano	 El Arquitecto
Projecte Actuació Específica	C/Can Carner S/N (Masia de Can Carner) cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)		Adreça	
 E: 1/100 Escala				



ALÇAT POSTERIOR MASIA PRINCIPAL





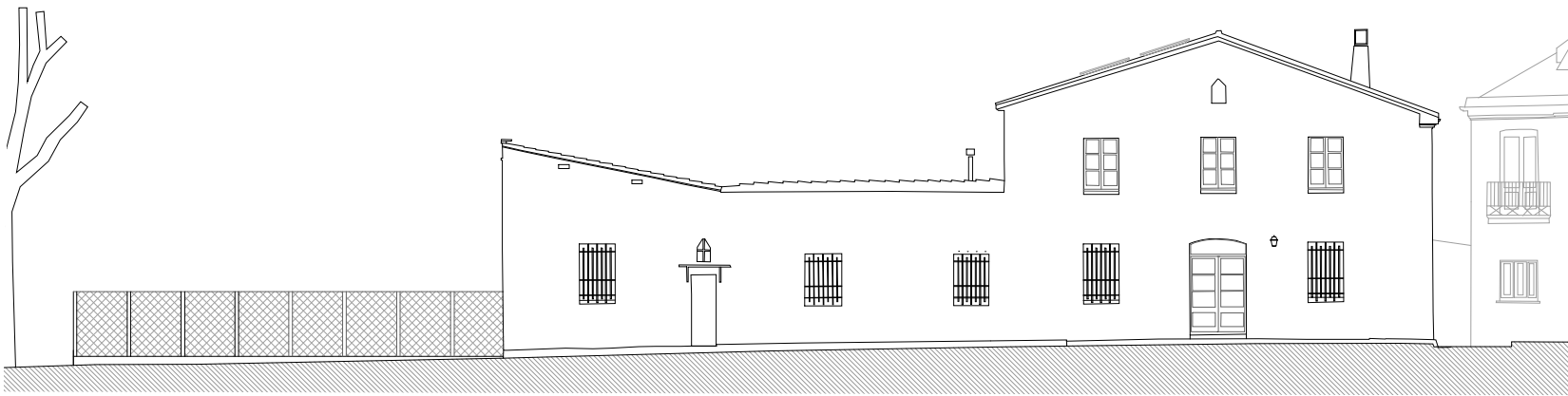
Nº EXPEDIENT: 170525	REFORMA MASIA CAN CARNER		Can Carner Coop D'habitatge SCCL F67277400	Daniel Molina López colg.61254/5
ABRIL 2020	PROPOSTA MASIA PRINCIPAL - ALÇAT POSTERIOR		DG19 Plano	 El Arquitecto
Projecte Actuació Específica	C/Can Carner S/N (Masia de Can Carner) cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)		Adreça	
 E: 1/100 Escala				



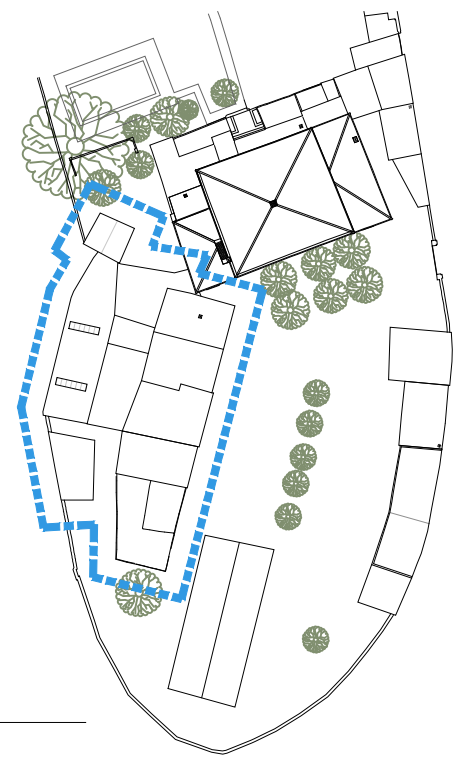
ALÇAT OEST MASIA PRINCIPAL



Nº EXPEDIENT: 170525	REFORMA MASIA CAN CARNER		Can Carner Coop D'habitatge SCCL F67277400	Daniel Molina López colg.61254/5
ABRIL 2020	PROPOSTA MASIA PRINCIPAL - ALÇAT OEST		DG20 Planol	 El Arquitecto
Projecte Actuació Específica	C/Can Carner S/N (Masia de Can Carner) cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)		Adreça	
 E: 1/100 Escala				

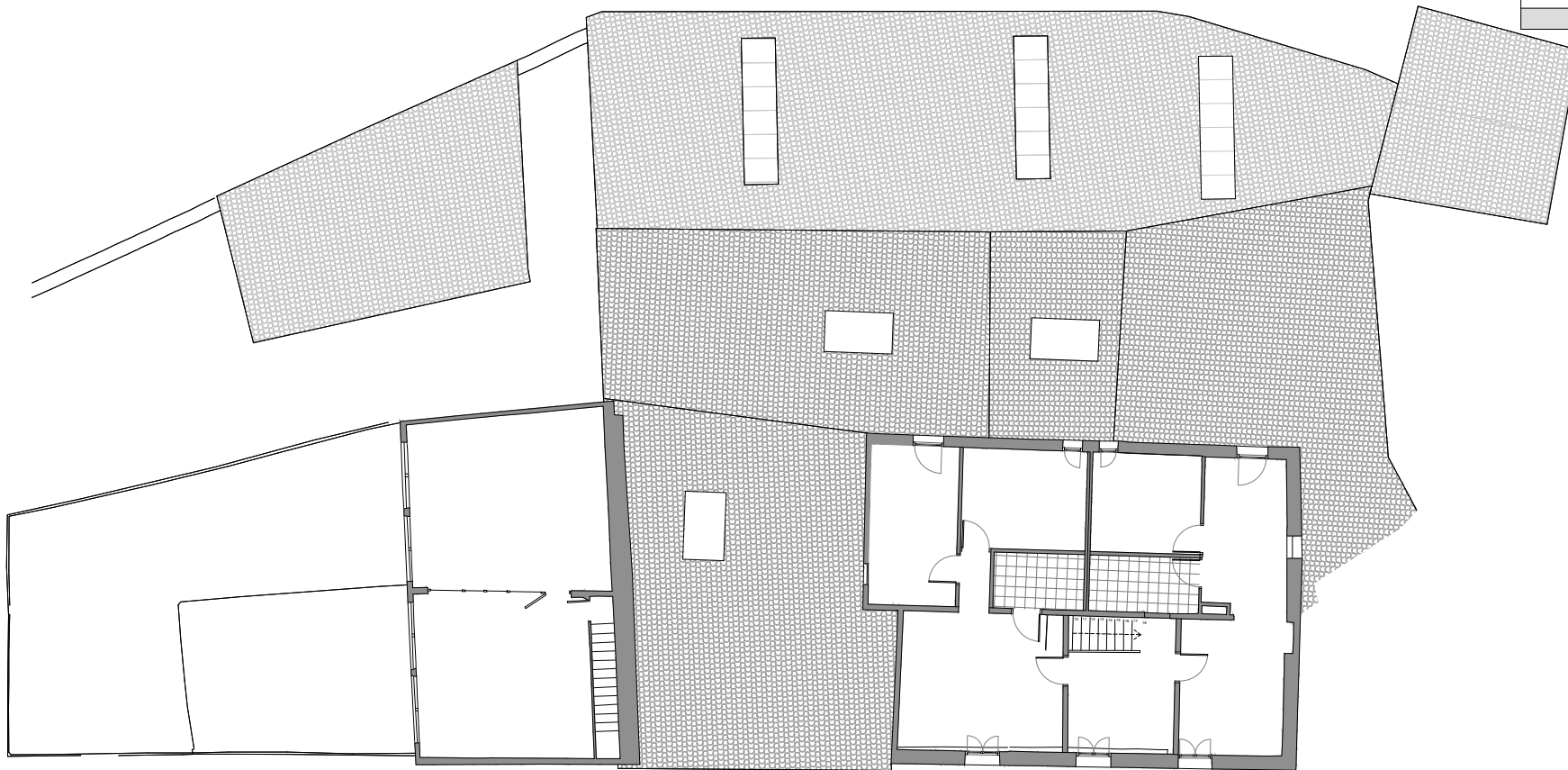


ALÇAT PRINCIPAL MASOVERS



ALÇAT POSTERIOR MASOVERS

SUPERFÍCIES MASIA MASOVERS	
USOS	SUP. CONSTRU. (m ²)
MM_HABITATGE PB	194.57
MM_AGRÀRI PB	383.49
MM_HABITATGE P1	118.64
MM_AGRÀRI P1	68.04
TOTAL	764.74

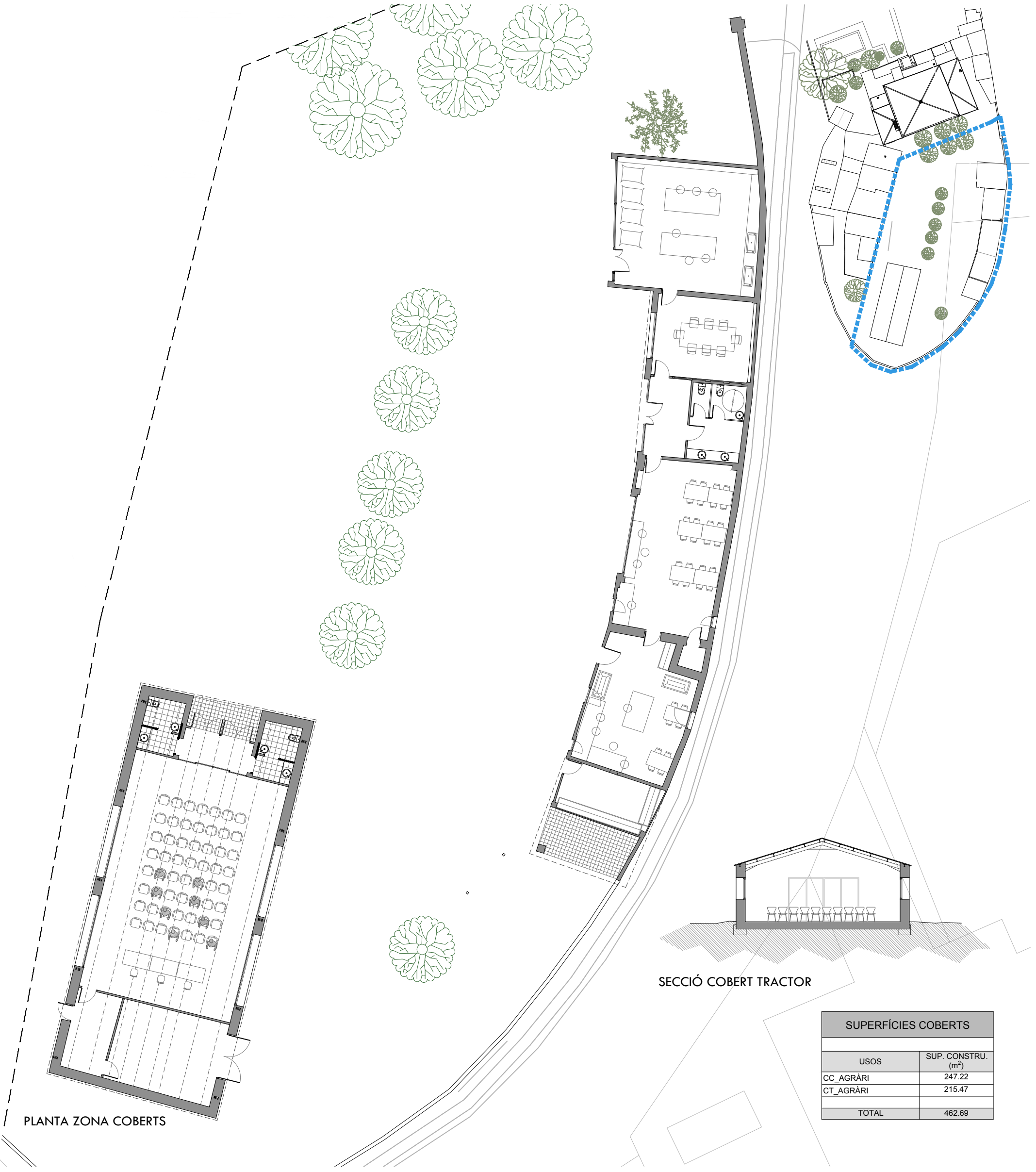


PLANTA PRIMERA MASOVERS



PLANTA BAIXA MASOVERS

Nº EXPEDIENT: 170525	REHABILITACIÓ MASIA CAN CARNER		 www.somhabitat.cat info@somhabitat.cat
Maig 2020	PROPOSTA RESUM MASIA MASOVERS		
Projecte Actuació Específica	DG21 Plànol		 Daniel Molina López colg.61254/5
E: 1/200 Escala	C/Can Carner s/n Poligon 23 parcel·la 45 cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)		



PLANTA ZONA COBERTS

SECCIÓ COBERT TRACTOR

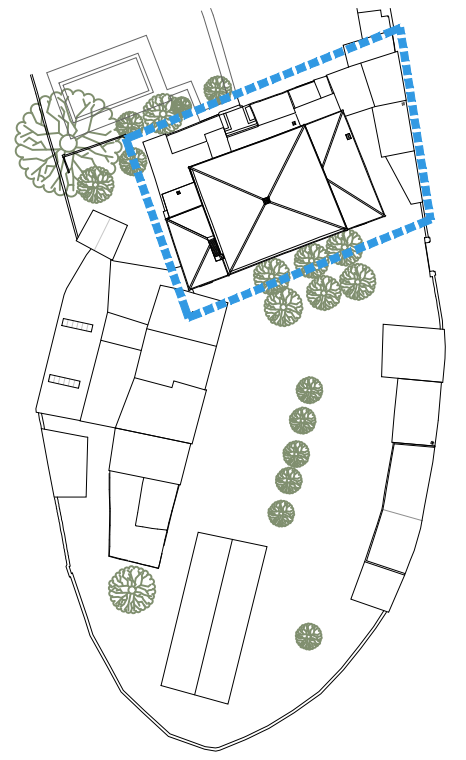
SUPERFÍCIES COBERTS	
USOS	SUP. CONSTRU. (m ²)
CC_AGRÀRI	247.22
CT_AGRÀRI	215.47
TOTAL	462.69

ALÇAT COBERTS

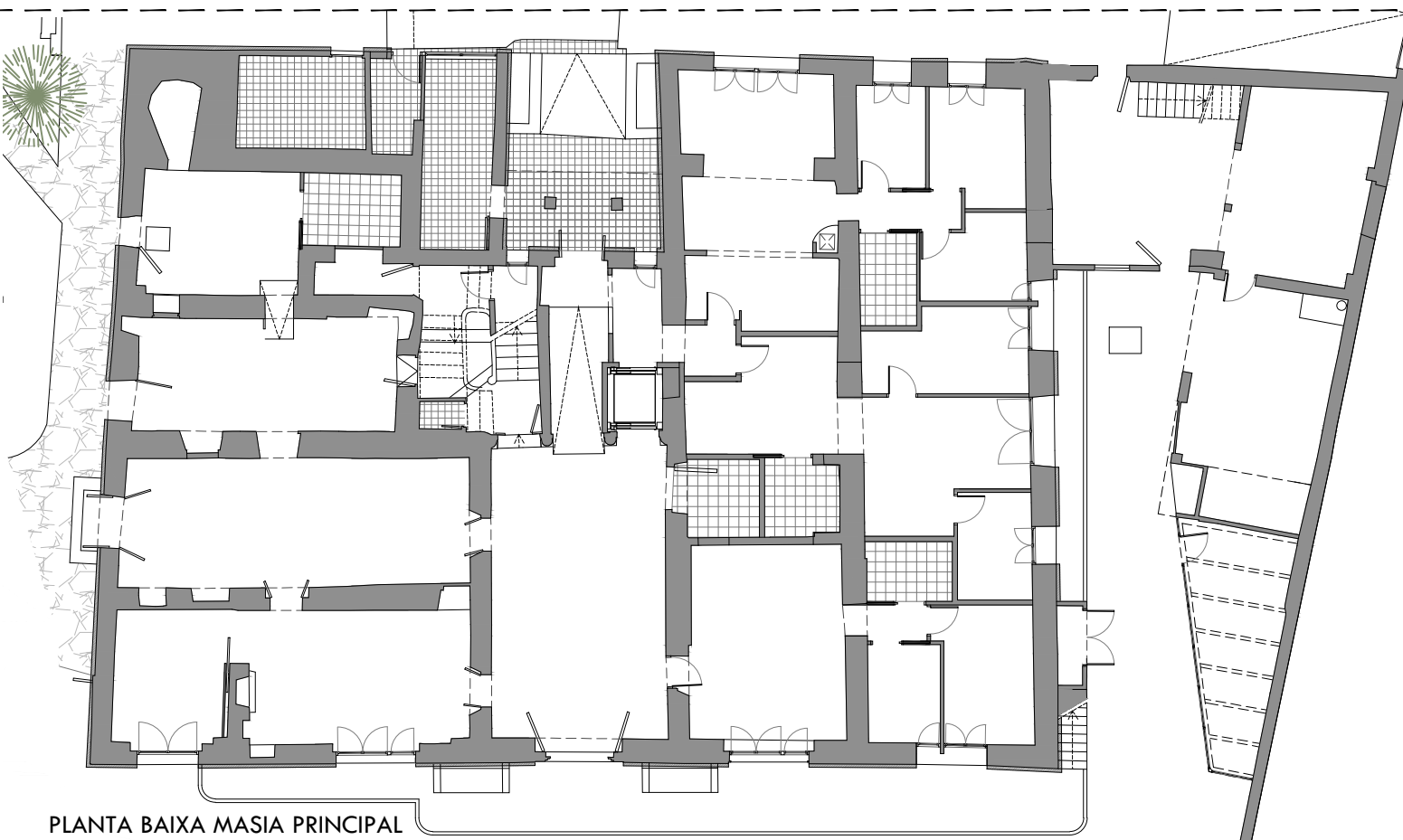
Nº EXPEDIENT: 170525	REHABILITACIÓ MASIA CAN CARNER		 www.somhabitat.cat info@somahabitat.cat
Maig 2020	PROPOSTA RESUM COBERTS DG22 Plànol		
Projecte Actuació Específica	C/Can Carner s/n Poligon 23 parcel·la 45 cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)		Daniel Molina López colg.61254/5
 E: 1/200 Escala	Adreça		



PLANTA SEGONA MASIA PRINCIPAL



PLANTA PRIMERA MASIA PRINCIPAL



PLANTA BAIXA MASIA PRINCIPAL

SUPERFÍCIES MASIA PRINCIPAL	
USOS	SUP. CONSTRU. (m ²)
MP_HABITATGE PB	585.80
MP_AGRÍCOLA	82.19
MP_HABITATGE P1	501.91
MP_AGRÀRI P1	29.22
MP_HABITATGE P2	251.25
TOTAL	1450.37

Nº EXPEDIENT: 170525

Maig 2020

Projecte Actuació Específica

E: 1/200
Escala

REHABILITACIÓ MASIA CAN CARNER

PROPOSTA RESUM MASIA PRINCIPAL

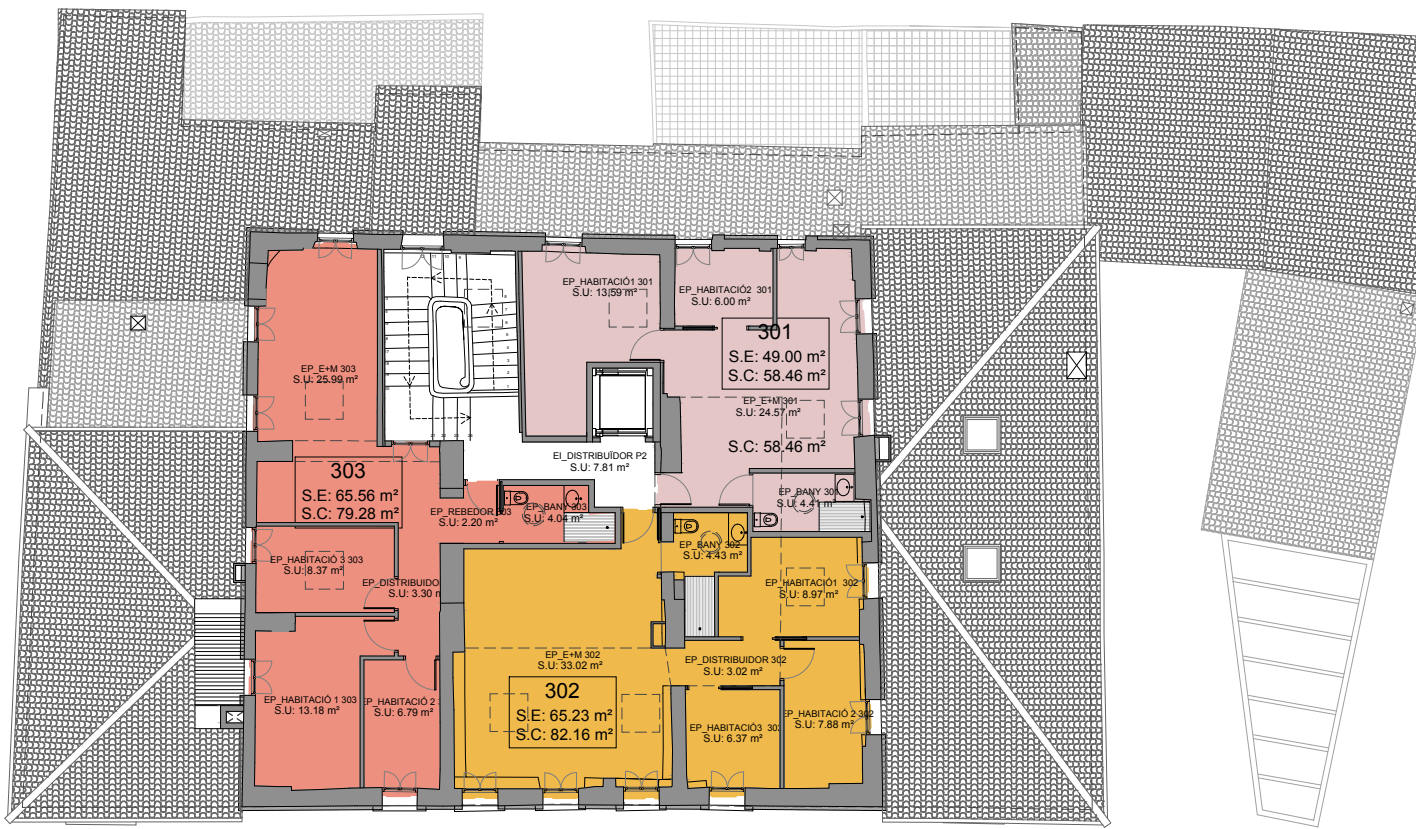
C/Can Carner s/n Poligon 23 parcel·la 45 cp:08211
Castellar del Vallès (Barcelona)

DG23
Plànol

Adreça

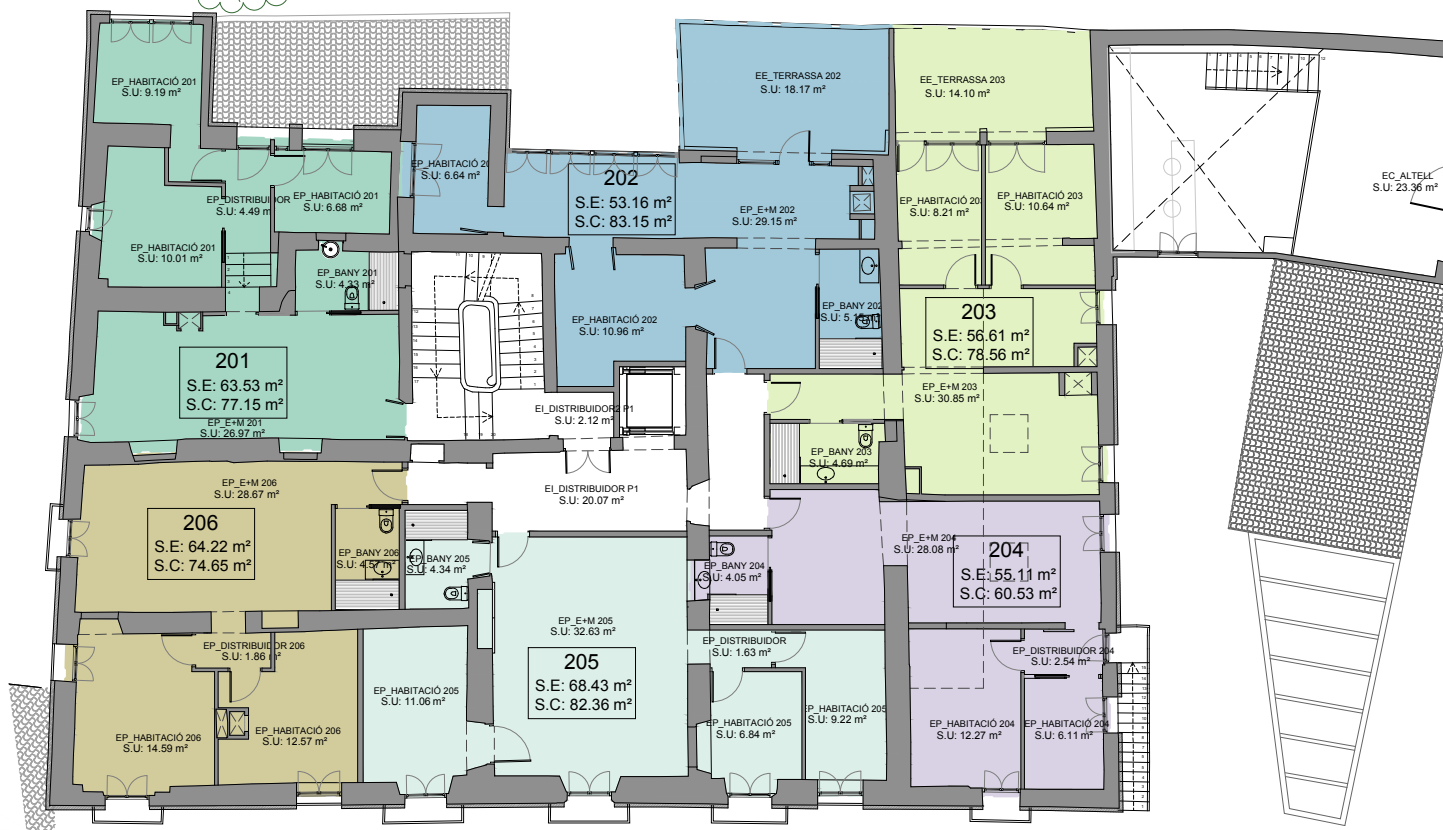
som HABITAT
www.somhabitat.cat info@somhabitat.cat

[Signature]
Daniel Molina López
colg.61254/5



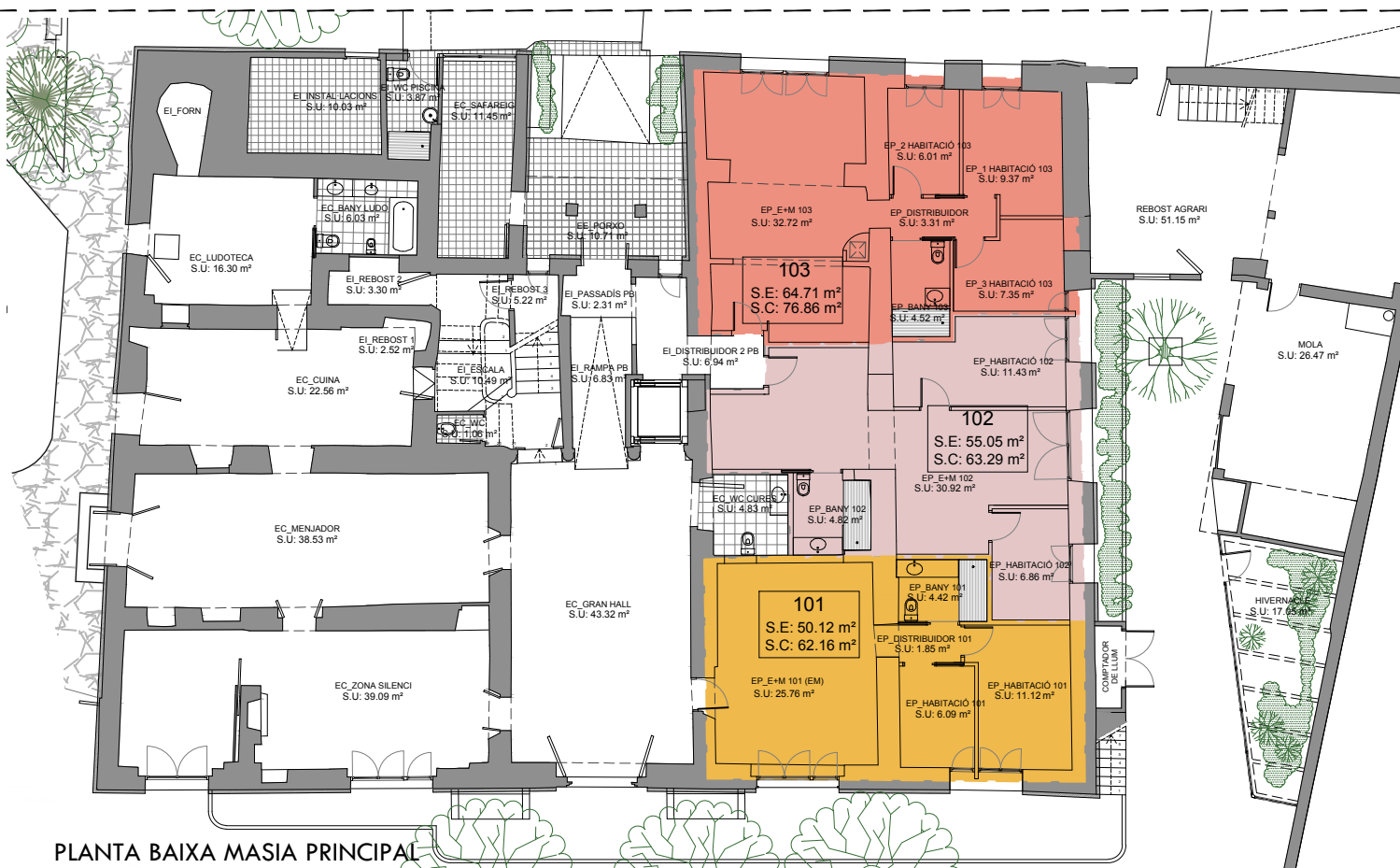
PLANTA SEGONA MASIA PRINCIPAL

SUPERFÍCIES ESPAIS PRIVATIUS PLANTA 2				
ESTANCES	SUP. ÚTIL (m ²)	ESPAI PRIVATIU	TOTAL ÚTIL PRIVATIU (m ²)	SUPERFÍCIE ECONÒMICA (m ²)
EP_E+M 301	24.57	301	48.56	49.00
EP_HABITACIÓ 2 301	6.00			
EP_HABITACIÓ 1 301	13.59			
EP_BANY 301	4.41			
EP_E+M 302	33.02	302	63.69	65.23
EP_DISTRIBUIDOR 302	3.02			
EP_HABITACIÓ 3 302	6.37			
EP_HABITACIÓ 2 302	7.88			
EP_HABITACIÓ 1 302	8.97			
EP_BANY 302	4.43	303	63.86	65.56
EP_E+M 303	25.99			
EP_REBEDOR 303	2.20			
EP_HABITACIÓ 1 303	13.18			
EP_HABITACIÓ 2 303	6.79			
EP_HABITACIÓ 3 303	8.37			
EP_DISTRIBUIDOR 303	3.30			
EP_BANY 303	4.04			
TOTAL	176.11		176.11	



PLANTA PRIMERA MASIA PRINCIPAL

SUPERFÍCIES ESPAIS PRIVATIUS PLANTA PRIMERA				
ESTANCES	SUP. ÚTIL (m ²)	ESPAI PRIVATIU	TOTAL ÚTIL PRIVATIU (m ²)	SUPERFÍCIE ECONÒMICA (m ²)
EP_E+M 201	26.97	201	61.67	63.53
EP_HABITACIÓ 201	10.01			
EP_HABITACIÓ 201	9.19			
EP_HABITACIÓ 201	6.68			
EP_DISTRIBUIDOR	4.49			
EP_BANY 201	4.33	202	70.07	53.16
EP_E+M 202	29.15			
EP_HABITACIÓ 202	10.96			
EP_HABITACIÓ 202	6.64			
EP_BANY 202	5.15	203	68.49	56.145
EE_TERRASSA 202	18.17			
EP_E+M 203	30.85			
EP_HABITACIÓ 203	10.64			
EP_HABITACIÓ 203	8.21			
EP_BANY 203	4.69	204	53.05	55.11
EE_TERRASSA 203	14.10			
EP_E+M 204	28.08			
EP_HABITACIÓ 204	6.11			
EP_HABITACIÓ 204	12.27	205	65.72	68.43
EP_DISTRIBUIDOR 204	2.54			
EP_BANY 204	4.05			
EP_E+M 205	32.63			
EP_HABITACIÓ 205	11.06			
EP_HABITACIÓ 205	6.84	206	62.26	64.22
EP_HABITACIÓ 205	9.22			
EP_DISTRIBUIDOR	1.63			
EP_BANY 205	4.34			
EP_E+M 206	28.67			
EP_HABITACIÓ 206	12.57			
EP_HABITACIÓ 206	14.59			
EP_DISTRIBUIDOR 206	1.86			
EP_BANY 206	4.57			
TOTAL	381.25		381.25	



PLANTA BAIXA MASIA PRINCIPAL

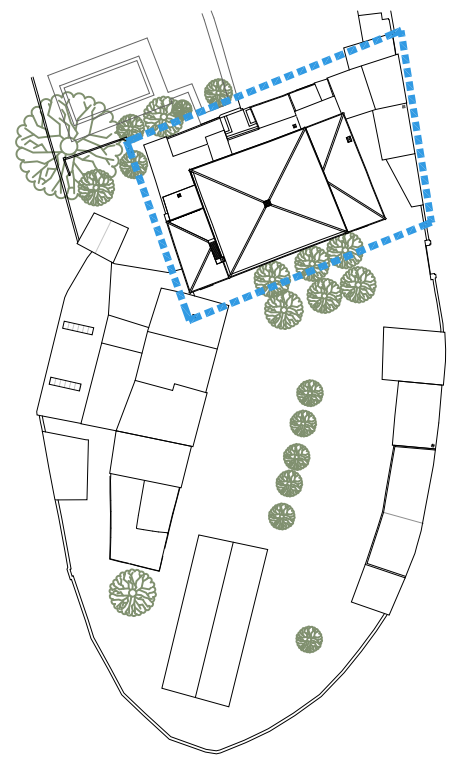
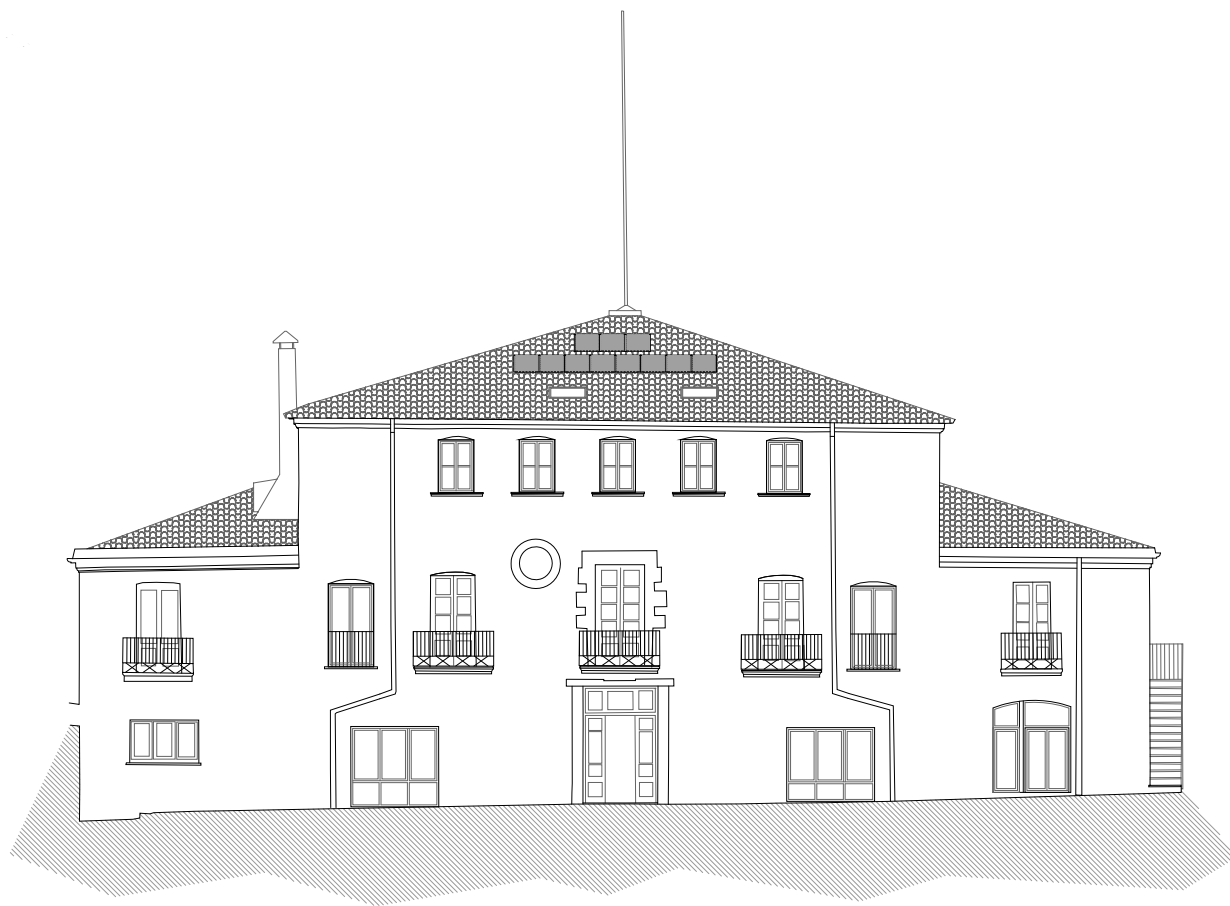
SUPERFÍCIES ESPAIS PRIVATIUS PLANTA BAIXA				
ESTANCES	SUP. ÚTIL (m ²)	ESPAI PRIVATIU	TOTAL ÚTIL PRIVATIU (m ²)	SUPERFÍCIE ECONÒMICA (m ²)
EP_E+M 101 (EM)	25.76	101	49.25	50.12
EP_HABITACIÓ 101	6.09			
EP_HABITACIÓ 101	11.12			
EP_DISTRIBUIDOR 101	1.85			
EP_BANY 101	4.42	102	54.03	55.05
EP_E+M 102	30.92			
EP_HABITACIÓ 102	6.86			
EP_HABITACIÓ 102	11.43			
EP_BANY 102	4.82	103	63.28	64.71
EP_E+M 103	32.72			
EP_2 HABITACIÓ 103	6.01			
EP_1 HABITACIÓ 103	9.37			
EP_3 HABITACIÓ 103	7.35			
EP_DISTRIBUIDOR	3.31			
EP_BANY 103	4.52			
TOTAL	166.56		166.56	

SUPERFÍCIES MASIA PRINCIPAL	
USOS	SUP. CONSTRU. (m ²)
MP_HABITATGE PB	585.80
MP_AGRÍCOLA	82.19
MP_HABITATGE P1	501.91
MP_AGRÀRI P1	29.22
MP_HABITATGE P2	251.25
TOTAL	1450.37

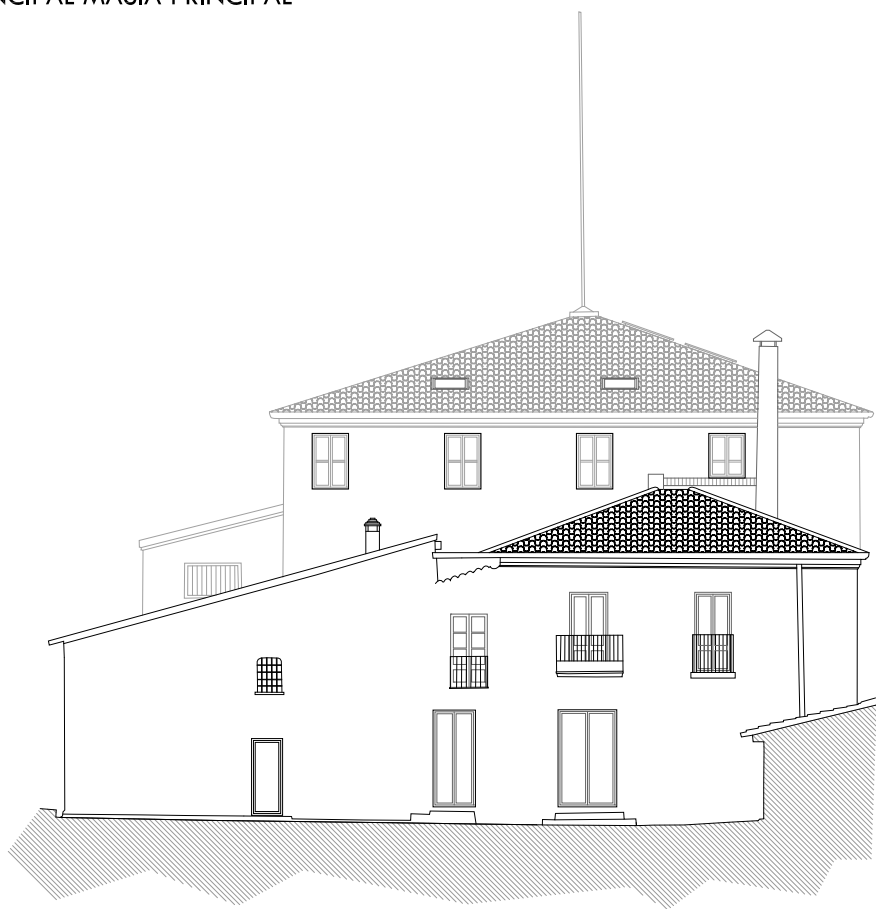
Nº EXPEDIENT: 170525
 Maig 2020
 Projecte Actuació Específica
 E: 1/200
 Escala

REHABILITACIÓ MASIA CAN CARNER
 PROPOSTA RESUM ESPAIS PRIVATIUS
 DG24 Plànol
 C/Can Carner s/n Poligon 23 parcel·la 45 cp:08211
 Castellar del Vallès (Barcelona)
 Adreça

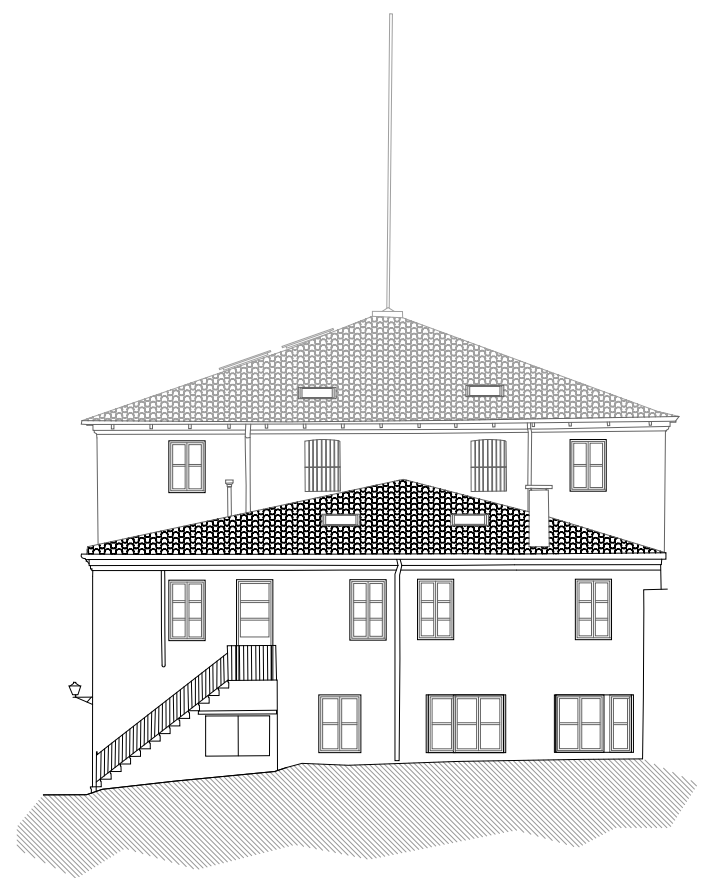
som HABITAT
 www.somhabitat.cat info@somhabitat.cat
 Daniel Molina López
 colg.61254/5



ALÇAT PRINCIPAL MASIA PRINCIPAL




ALÇAT OEST MASIA PRINCIPAL



ALÇAT EST MASIA PRINCIPAL



ALÇAT POSTERIOR MASIA PRINCIPAL

Nº EXPEDIENT: 170525	REHABILITACIÓ MASIA CAN CARNER		 www.somhabitat.cat Info@somhabitat.cat
Maig 2020	PROPOSTA RESUM MASIA PRINCIPAL ALÇATS		
Projecte Actuació Específica	C/Can Carner s/n Poligon 23 parcel·la 45 cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)		DG25 Plànol  Daniel Molina López colg.61254/5
E: 1/200 Escala	Adreça		

RECUPERACIÓ PATRIMONI
BIOARQUITECTURA
AUTOSUFICIÈNCIA ENRÈGICA



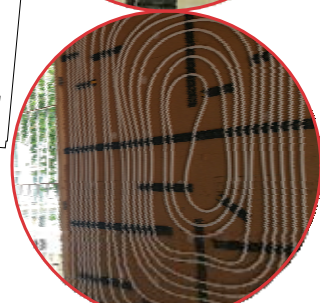
ESTAR COMUNITARI



MENJADOR COMUNITARI



PLANTES SUPERIORS
Ús habitacional



ESPais SOCIALS



ESPais SOCIALS



ACCESSIBILITAT



CUINA COMUNITARIA



AUTO CONSUM



LUDOTECA
CRIANÇA COMPARTIDA



REACTIVACIÓ
ACTIVITATS AGRÍCOLES



TALLERS



ESPAI COMPARTIT DE TREBALL

EXPOSICIÓ HISTÒRIA
CAN CARNER



Nº EXPEDIENTE: 170525	REHABILITACIÓ MASIA DE CAN CARNER		
Maig 2020	PROPOSTA CONCEPTES COOPERATIVA		
Projecte Actuació Específica	E: 1/200	C/Can Carner s/n Poligono 23 parcela 45 cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)	DG26 Plano www.somhabitat.cat info@somhabitat.cat Daniel Molina López colg.61254/5
N	Escala	Adreça	

DA. DOCUMENTS ANNEXOS

DA1. Estudi d'impacte i integració paisatgística:

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

Projecte d'actuació específica

Rehabilitació Masia de Can Carner

PROMOTOR:

CAN CARNER COOP D'HABITATGE SCCL
F67277400

EMPLAÇAMENT:

Masia Can Carner, Carrer de Can Carner, s/n,
CP: 08211 Castellar del Vallès, Barcelona

ARQUITECTES:

Daniel Molina López

Arqte. col·legiat 61254/5 COAC

Tel.: 649831319

E-mail: dmolina@somhabitat.cat

Web: <http://www.somhabitat.cat>



Abril 2020

1 GUIÓ DE L'ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA.

1	GUIÓ DE L'ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA.....	2
2	JUSTIFICACIÓ	3
2.1	DADES BÀSIQUES	3
2.2	SÍNTESE DE L'ACTUACIÓ:	3
2.3	PROJECTISTA	4
2.4	PROMOTORS	4
2.5	PLANEJAMENT I INSTRUMENTS DE PAISATGE	4
2.5.1	PLANEJAMENT TERRITORIAL.....	4
2.5.2	TEXT REFÓS I REGLAMENT DE LA LLEI D'URBANISME	7
2.5.3	PLANEJAMENT MUNICIPAL.....	8
3	INTRODUCCIÓ.....	11
4	DESCRIPCIÓ DEL PAISATGE PREVI.....	12
4.1	DESCRIPCIÓ DEL LLOC	12
4.1.1	EMPLAÇAMENT (PUNT VINCULAT AL PLÀNOL 01 D'AQUEST ESTUDI)	12
4.1.2	TOPOGRAFIA	17
4.1.3	CAMINS.....	20
4.1.4	MARGES DE PEDRA SECA	23
4.1.5	VEGETACIÓ	23
5	FACTORS DE VISIBILITAT:	25
	(PUNT VINCULAT AL PLÀNOL 02 D'AQUEST ESTUDI)	25
5.1.1	CONCA VISUAL TEÒRICA I CONCA VISUAL REAL	25
5.1.2	PRINCIPALS PUNTS D'OBSERVACIÓ.....	26
	COMPONENTS I VALORS DEL PAISATGE:.....	32
	(PUNT VINCULAT AL PLÀNOL 03 D'AQUEST ESTUDI)	32
5.1.3	DESCRIPCIÓ DELS COMPONENTS DEL PAISATGE:	32
5.1.4	VALORACIÓ DEL PAISATGE EXISTENT.....	33
5.1.5	QUALITAT PAISATGÍSTICA:	34
6	PROPOSTA:	35
6.1	DESCRIPCIÓ DEL LA PROPOSTA:	35
6.1.1	NATURALESA DE L'ENCÀRREC I CARACTERÍSTIQUES GENERALS:	35
6.1.2	ACTUACIONS A REALITZAR:	35
6.1.3	DESCRIPCIÓ GRÀFICA DE LA PROPOSTA:.....	38
6.1.4	ELEMENTS I ACCIONS MÉS SIGNIFICATIUS:	38
6.2	ESTAT DEL PLANEJAMENT:	39
6.3	FRAGILITAT PAISATGÍSTICA:	39
7	CRITERIS D'INTEGRACIÓ	40
7.1	CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ:	40
7.2	ANALISI D'ALTERNATIVES:	41
8	IMPACTE PAISATGÍSTIC	42
8.1	LLISTAT D'IMPACTES	42
8.2	SÍNTESE	43
	LLISTAT DE PLÀNOLS.....	44

2 JUSTIFICACIÓ

El **Decret 343/2006**, de 19 de setembre, que desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge de Catalunya, **regula el contingut dels estudis i informes d'impacte i integració paisatgística**. Estableix que aquests documents són l'instrument que ha de garantir la consideració dels l'impactes en el paisatge de certes actuacions, projectes d'obres o activitats.

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

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

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

Article 50: Documentació

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

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

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

2.1 Dades bàsiques

Estudi d'impacte i integració paisatgística del projecte d'actuacions específiques de rehabilitació de la Masia de Can Carner, situada a Carrer de Can Carner, s/n, al terme municipal de Castellar del Vallés (Barcelona).

2.2 Síntesi de l'actuació:

Rehabilitació de masia existent per a cooperativa d'habitatge

2.3 Projectista

El projecte d'actuacions específiques ha estat redactat per:

Arquitecte: Daniel Molina López N.I.F: 39712049-L Núm. Col.: 61254/5
Adreça: C/ de Corominas 65,
Municipi: Sabadell Codi Postal: 08201
Col·legi: Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC)

La documentació Annexa (DA1, Estudi d'impacte i integració paisatgística) ha estat redactat per:

Arquitecte: Daniel Molina López N.I.F: 39712049-L Núm. Col.: 61254/5
Adreça: C/ de Corominas 65,
Municipi: Sabadell Codi Postal: 08201
Col·legi: Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC)

Contacte tècnics redactors: **SOM HABITAT**
www.somhabitat.cat
info@somhabitat.cat

Tècnics col·laboradors

Itziar Solanes Quesada

Arquitecta Superior

2.4 Promotors

El projecte i estudi ha estat encarregat per:

Raó social: Can Carner COOP d'habitatge SCCL. CIF: F67277400
Adreça: C/Can Carner s/n, Masia de Can Carner
Municipi: Castellar del Vallès (Barcelona) Codi Postal: 08211

Representant Legal: Juan Benitez Olmo CIF: 30160301X
Adreça: C/Can Junqueras sn
Municipi: Sabadell (Barcelona) Codi Postal: 08201

2.5 Planejament i instruments de paisatge

A continuació es presenta un resum de la normativa aplicable al projecte. Es pot consultar normativa detallada en el punt MJ9 de la memòria del Projecte d'Actuació Específica.

2.5.1 Planejament territorial

- Pla territorial metropolità de Barcelona

Data d'aprovació

aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març, modificada per la Llei 24/2001, de 31 de desembre,

Àmbit

El Pla territorial parcial de l'àmbit metropolità de Barcelona o Pla territorial metropolità de Barcelona ordena el territori de les comarques de l'Alt Penedès, Baix Llobregat, Barcelonès, Garraf, Maresme, Vallès Occidental i Vallès Oriental

Segons el Pla Territorial la parcel·la es troba dins del sistema d'espais oberts del territori en Sòl de protecció preventiva:

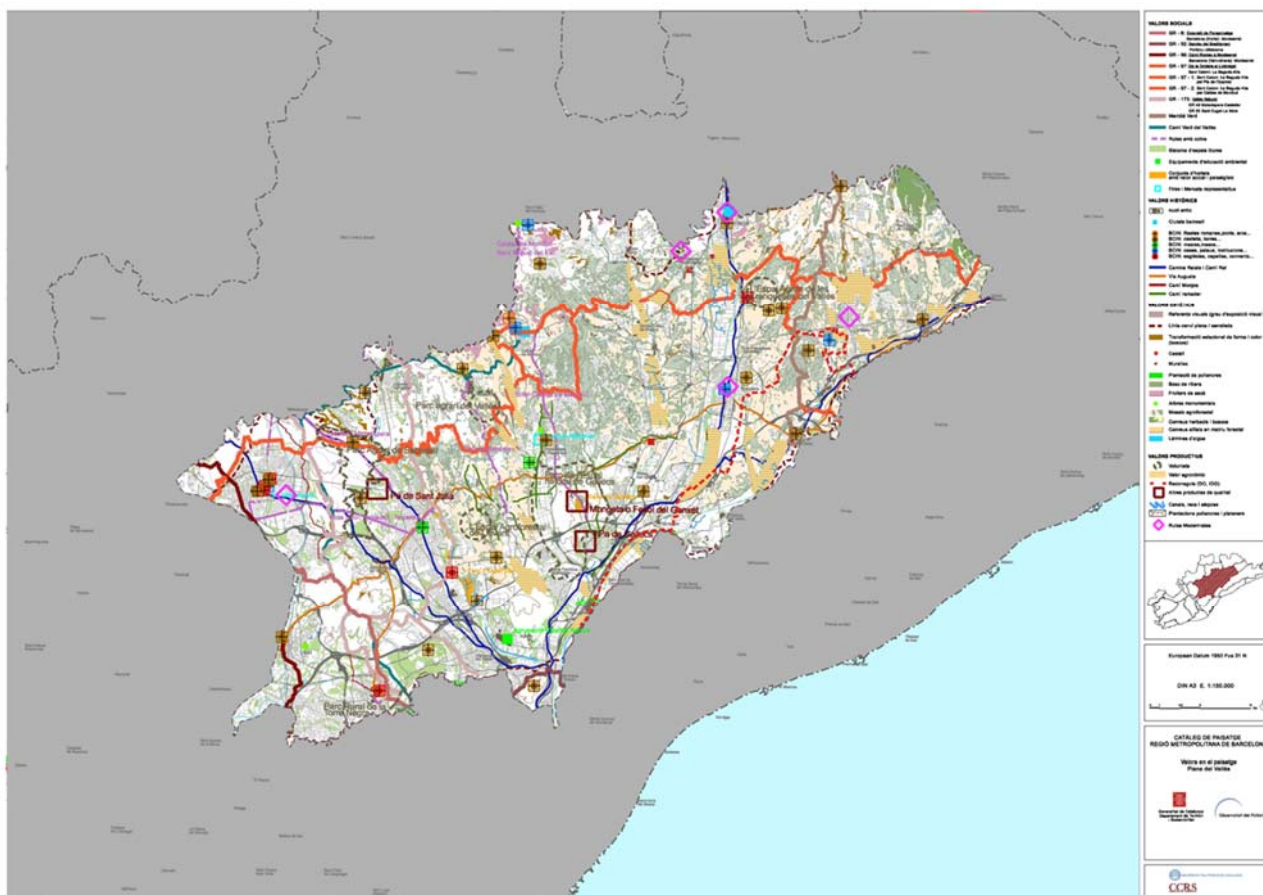
COMARCA: Vallès Occidental i Vallès Oriental.

SUPERFÍCIE: 52.933,25 ha

MUNICIPIS: Els municipis inclosos parcialment o total dins de la unitat són Castellbisbal, el Papiol, Rubí, Sant Cugat del Vallès, Viladecavalls, Terrassa, Sant Quirze del Vallès, Cerdanyola del Vallès, Castellar del Vallès, Sabadell, Badia del Vallès, Ripollet, Barberà del Vallès, Montcada i Reixac, Santa Coloma de Gramanet, Sentmenat, Polinyà, Palau-solità i Plegamans, Santa Perpètua de Mogoda, la Llagosta, Sant Fost de Campsentelles, Martorelles, Mollet del Vallès, Caldes de Montbui, Lliçà de Munt, Lliçà de Vall, Parets del Vallès, Montmeló, Montornès del Vallès, Sant Feliu de Codines, Bigues i Riells, San- ta Eulàlia de Ronçana, l’Ametlla del Vallès, Canovelles, Granollers, Vilanova del Vallès, la Garriga, les Franqueses del Vallès, la Roca del Vallès, Cànoves i Samalús, Cardedeu, Llinars del Vallès, Sant Pere de Vilamajor, Sant Antoni de Vilamajor i Vilalba Sasserra.



PAISATGE D’ATENCIÓ ESPECIAL: Aquesta unitat comprèn part dels Paisatges d’Atenció Especial Mosaic agroforestal del Vallès i Congost de Montcada.



Trets distintius

- *Relleu globalment planer marcat per la successió ondulada de valls i suaus careners disposats de forma paral·lela. Per aquestes valls de la plana vallesana passen els principals cursos tributaris del Besòs: Ripoll, riera de Caldes, Tenes, etc.*

- La coberta forestal, fonamentalment pinedes i alzinars, es troba arraconada a determinats careners o en àmbits territorials concrets com ara Colobres-riu Tort o l'entorn de Paludàries
- Els usos del sòl principals són els camps de conreu –fonamentalment de secà- i els espais urbanitzats (zones residencials, infraestructures, etc.), ambdós amb un recobriment superficial equiparable. Aquest «equilibri» es produeix mitjançant un patró característic: els camps i boscos han quedat confinats als espais careners, mentre que les zones urbanitzades es localitzen als fons de vall. D'aquesta distribució en resulta una disposició del paisatge en faixes paral·leles urbanitzades i no urbanitzades.
- Els creixements residencials i industrials de les darreres dècades, estan associats a un sistema d'infraestructures que pivota sobretot en la B-30-AP-7, vial que segueix el traçat de la Via Augusta romana, així com en els eixos perpendiculars establerts a les principals valls tributaries del Besòs.

Principals valors en el paisatge

- El relleu ondulat, la successió de franges de careners i valls.
- El mosaic agroforestal vallesà.
- Les conegudes com a «Vies Verdes del Vallès» (VVV), és a dir, les àrees majoritàriament de carena que presenten una aparença forestal o rural. L'espai agrari de Gallecs és un àmbit notable i popularment molt reivindicat dins d'aquestes VVV.
- El riu Besòs i els seus afluents, amb llurs boscos de ribera
- Les masies de la plana vallesana..
- El sistema de castells, torres i fortificacions.
- Les esglésies visigòtiques de Terrassa.
- Les primeres granges lleteres del Vallès: la torre Viader (Cardedeu) o la granja Soldevila (Santa Perpètua de Mogoda).
- Conjunts industrials de Sabadell i Terrassa i els seus nuclis antics, així com el de Granollers.
- Poblacions d'estiueig, amb torres modernistes: Cardedeu, Llinars, la Garriga, etc.

2.5.2 Text refós i Reglament de la Llei d'urbanisme

Data d'aprovació

26 Juliol de 2005, Actualització 2010.

Àmbit

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

Articles aplicables:

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
- Article 48. Procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable
- Article 49. Procediment per a l'aprovació de determinats projectes de noves activitats i construccions en sòl no urbanitzable
- Article 50. Procediment per a l'aprovació de projectes ^{de} reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable
- Article 51. Directrius per a les llicències d'edificació en sòl no urbanitzable

REGLAMENT DE LA LLEI D'URBANISME

CAPÍTOL V. Règim del sòl no urbanitzable

Secció primera. Règim d'ús del sòl no urbanitzable

- Article 46. Disposicions generals
- Article 47. Actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable
- Article 48. Construccions i instal·lacions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal
- Article 49. Activitats d'explotació de recursos naturals i construccions i instal·lacions vinculades

2. Objectius:

- Potenciar l'activitat agrícola, fonamentalment, com a millor activitat pel manteniment d'aquests espais al voltant de les zones urbanes.
- Evitar les noves ocupacions en el SNU.

3. Regulació general:

- Les actuacions en aquests espais estan regulades pel que fixa l'article 2.9 de les Normes del Pla territorial metropolità de Barcelona.
- A l'article 197 d'aquestes Normes urbanístiques es regula el grau de compatibilitat o incompatibilitat de les actuacions possibles dins els usos generals admesos.

4. Regulació particular:

En base als objectius establerts en l'apartat segon d'aquest article es defineix l'estat actual dels components de qualificació i l'objectiu al que s'haurà de tendir durant la vigència del Pla:

Components	actual	objectiu
Horta		
Agrícola de secà	94,93%	=
Bosc		
HIC		
Matollars i prats	5,07%	=
Pendents		
Xarxa hídrica		

- Fitxa inventari

També cal indicar que les edificacions principals de la finca estan incloses a l'inventari de Construccions en Sòl no urbanitzable del POUM de Castellar del Vallès com a element MHR-44: Can Carner. S'adjunta la fitxa corresponent que en descriu l'element.

INVENTARI DE LES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE DEL MUNICIPI DE CASTELLAR DEL VALLÈS

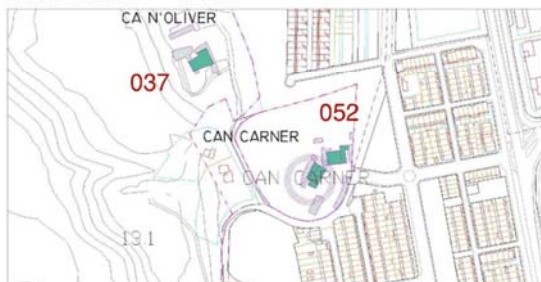
MHR-44 -1-

NÚM. REF.: MHR-44
 DENOMINACIÓ: Can Carner
 Altres denominacions: Can Carner del Pla
 SITUACIÓ: Ronda Ponent, zona residencial de can Carner
 DATA DE CONSTRUCCIÓ: Segle XIII
 AUTORS: -
 PROMOTOR: -
 TIPOLOGIA: Arquitectura residencial rural
 CONTEXTE: A sud oest del nucli urbà, al vessant de ponent de la carretera B-124, a tocar de la zona residencial i industrial que els dona nom.
 RÈGIM URBANÍSTIC
 Planejament Vigent: PGO Castellar del Vallès 1999. Text refetós 2005
 Classificació: Sòl No Urbanitzable
 Qualificació: No s'especifica
 Protecció existent: BPU. Inclòs al Catàleg del PGO, element núm. 37



RÈGIM JURÍDIC
 Titularitat: Privada
 Condicions/servituds: No es coneixen

PLÀNOL DE SITUACIÓ e. 1:5000



SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS DE L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS

Juny 2015

Per altra banda, el Pla especial del Catàleg de Béns a protegir de Castellar del Vallès, inclou l'edificació com a :

- Element d'arquitectura residencial rural AAR-10_052_ Can Carner. S'adjunta la fitxa corresponent que regula la protecció i intervencions a realitzar en aquesta zona.

FITXES DELS BÉNS A PROTEGIR

TIPOLOGIA 1- ARQUITECTÒNIC (ARQUITECTURA RESIDENCIAL RURAL)

CAN CARNER**ARR - 10 / 052**

Altres denominacions Can Carner del Pla.

LOCALITZACIÓ

Indret Al sud-oest del Nucli Urbà, a límit amb el SNU i la urbanització residencial de Can Carner.

Adreça / es Ronda Ponent, zona residencial de Can Carner.

Coordenades UTM x=423584

Identificació al plànol ARR - 10

Delimitació bé

y=4606173

Grafisme categoria ●

Entorn protecció

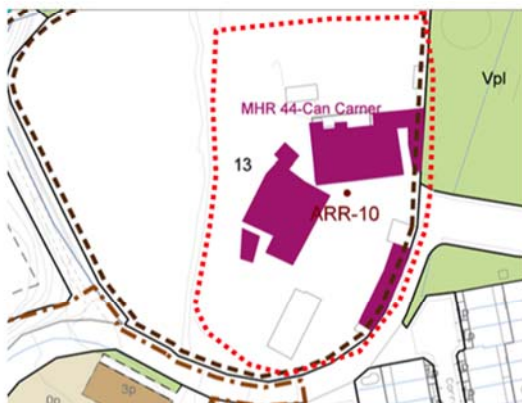
DADES CADASTRALS**Número****Superfície****Sostre****N.plantes****Titularitat**

3665105DG2036N

17.339 m²1.790 m²

1P / 2P+ PSotacoberta / 3P

Privada



Plànol de localització

e. 1:2000



Imatge del bé

DADES URBANÍSTIQUES**Pla vigent**

POUM

Classificació

SNU (Sòl No Urbanitzable de Protecció Preventiva)

Qualificació

13 Zona de Rústic.

Exp. RPUC**Relació normativa**

Articles 186, 187, 188, 189 de la Normativa Urbanística del POUM aplicables al bé.

CATALOGACIÓ**Tipus de bé**

Arquitectura residencial rural

Classificació

Edificis

Categoria

BPU

Inclòs al Inventari del PGO de Castellar del Vallès 1999. Text refós 2005, element núm. 37.

Nº registre / catàleg

27343

Nivell protecció

Conservació, Ambiental, Àrea d'expectativa Arqueològica (AEA).

Altres proteccions

Incorporació d'un entorn de protecció:

- els espais al voltant de la masia susceptibles de mantenir restes arqueològiques.

- els arbres llistats al PE de béns a protegir, IP (Interès Paisatgístic) amb el núm. 16 (roure dels horts

3 INTRODUCCIÓ

A continuació s'exposa l'Estudi d'impacte i Integració paisatgística (a partir d'ara EIIP) del **projecte d'actuació específica per a la rehabilitació d'una Masia** localitzada al municipi Castellar del Vallés, província de Barcelona.

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

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

L'actuació es troba basada en principis bioclimàtics i bioconstructius, en un camí de l'extensió de la tècnica de construcció amb terra i calç, per la seva idoneïtat per l'auto-construcció, el seu poc impacte ambiental, el seu escàs cost econòmic i les molt bones condicions d'aïllament que comporta. “La intenció del projecte és aconseguir una edificació que sigui respectuosa amb el seu entorn natural, buscant una integració paisatgística i topogràfica”.

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

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

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

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

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

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

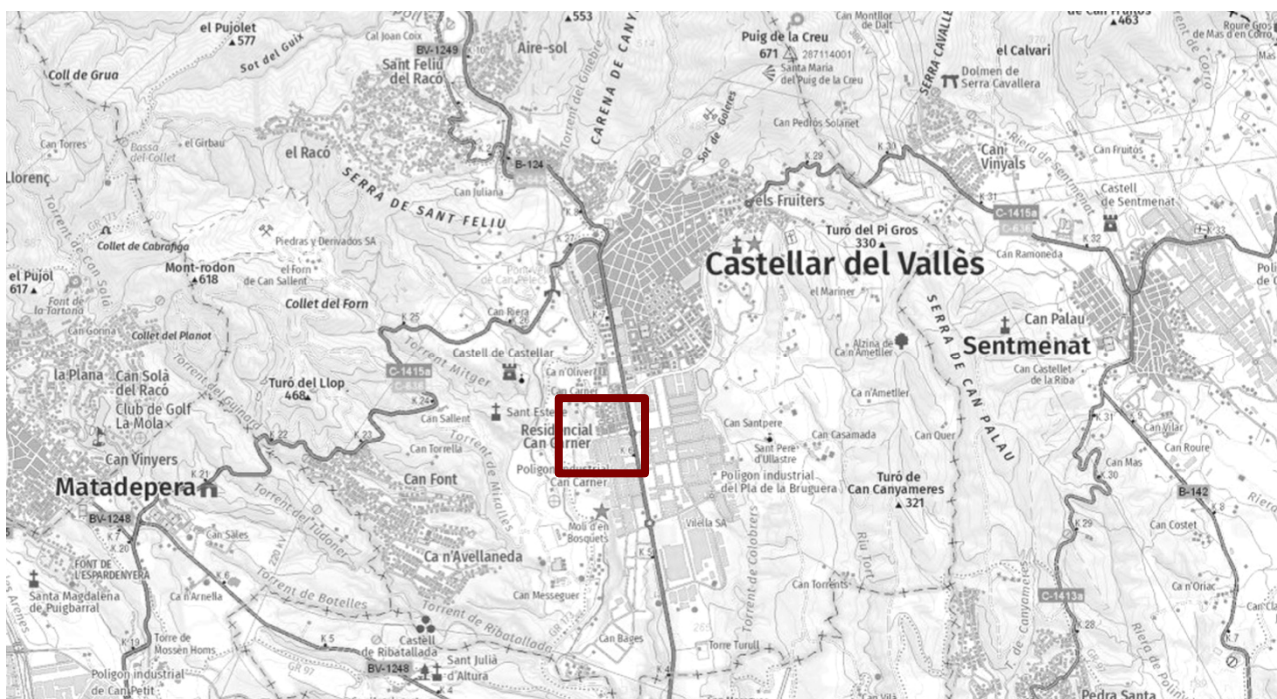
4 DESCRIPCIÓ DEL PAISATGE PREVI

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

4.1 DESCRIPCIÓ DEL LLOC

4.1.1 Emplaçament (punt vinculat al plànol 01 d'aquest estudi)

La finca objecte de l'actuació està situada a uns 1,8 quilòmetres al sud del centre de la població de Castellar del Vallès, a la zona del polígon de Can Carner.

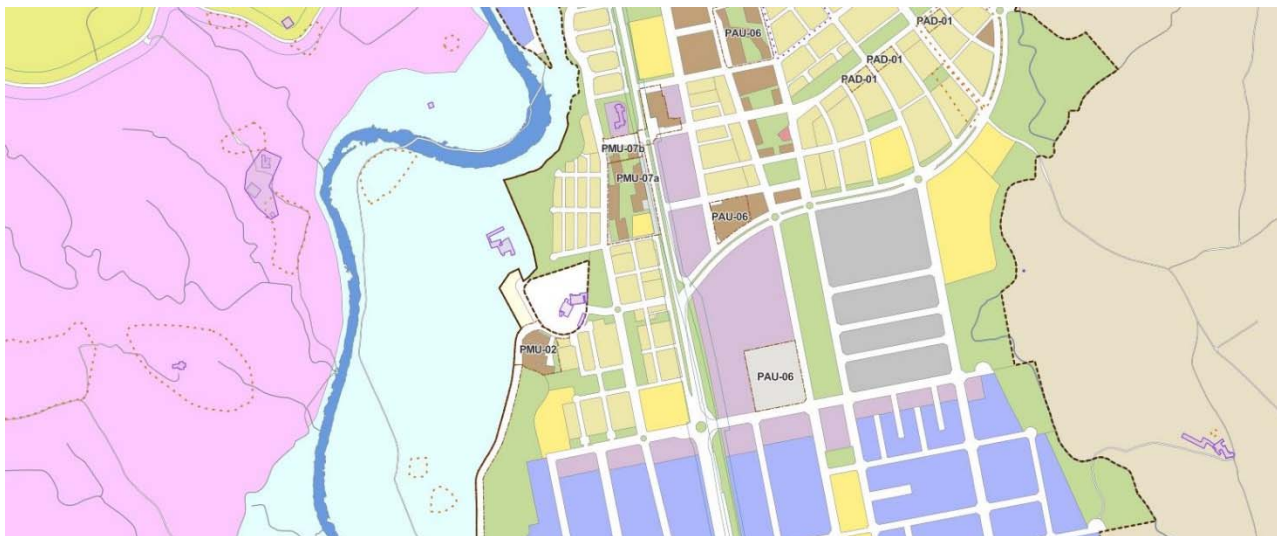


Topogràfic + Viari Font (ICGC)



Topogràfic actual + ortofoto - Font (ICGC)

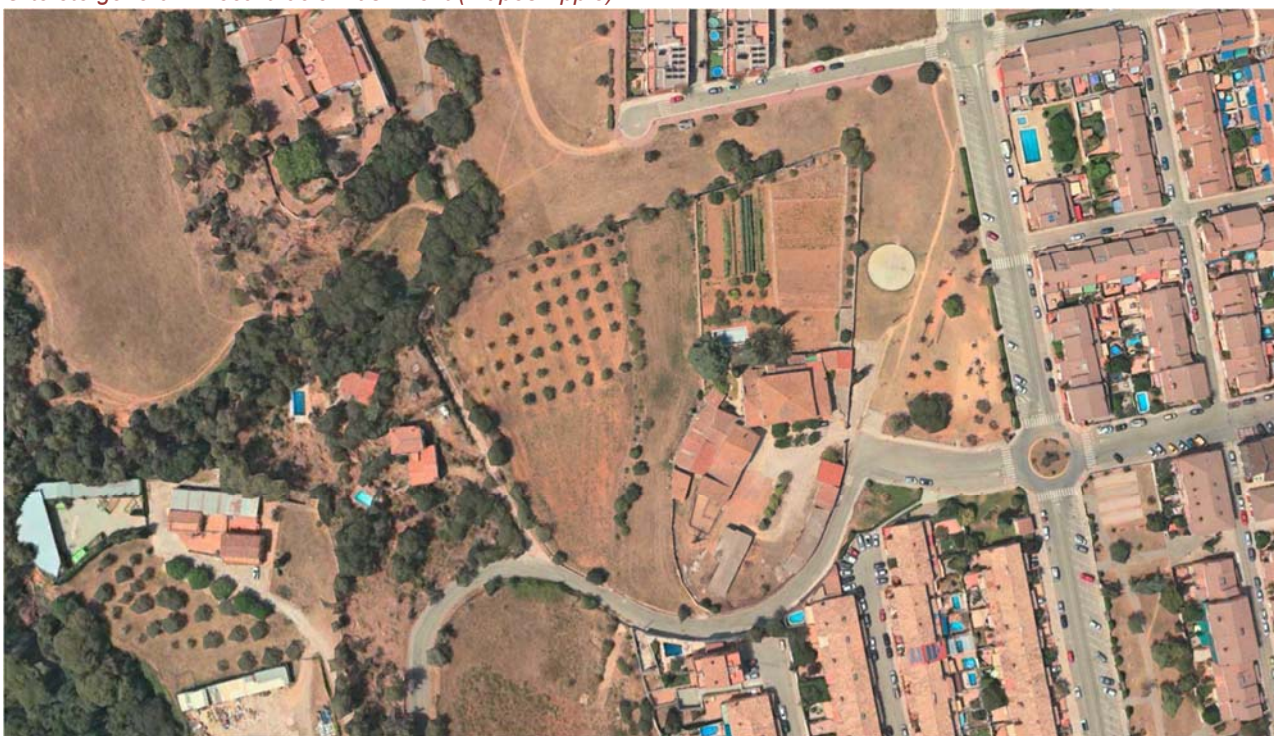
La Masia es caracteritza per a ser un sòl sòl no urbanitzable (Qualificació urbanística: Sòl de protecció especial, Rústic, codi 13), ubicada completament envoltada de sòl urbà.



Qualificació			RIUS I RIERES	MASSES MADURES	FORESTALS	ESPAIS TRANSICIÓ	DE	AGRÍCOLES
Rústic	13	Protecció preventiva	S	-	-	-		Matollars, prats i herbassars
Components de qualificació			RIUS I RIERES	MASSES FORESTALS DE PROTECCIÓ	HIC	BOSCOS		MATOLLARS, PRATS I HERBASSARS
								AGRÍCOLA



Ortofoto general – Localització Mas - Font (Mapes Apple)



Ortofoto detall – Localització Mas - Font (Mapes Apple)

La geolocalització de la Masia és la següent:

Coordenades Easting Northing UTM31N - ETRS89 423579.0 4606172.8 Geogràfica - ETRS89 * 2.082912 41.603607

Coordenades		
	Easting	Northing
UTM31N - ETRS89	423579.0	4606172.8
Geogràfica - ETRS89 *	2.082912	41.603607

* A efectes pràctics, els sistemes de referència ETRS89 i WGS84, es poden considerar equivalents.

** Cota ortomètrica



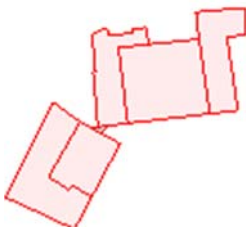
Topogràfic actual - Font (ICC)

Informació consultiva parcel·la cadastre:

La finca es compona en dues referències cadastrals. Una que inclou la part construïda habitacional de la masia i l'altre que inclou la part de parcel·la agrícola

- La masia:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE



Referencia catastral	3665105DG2036N0001MI
Localización	CL CAN CARNER 08211 CASTELLAR DEL VALLES (BARCELONA)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie gráfica	847 m2

- Parcel·la agrícola:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE



Referencia catastral	08050A023000450000QM
Localización	CL CAN CARNER Polígono 23 Parcela 45 CARNE. 08211 CASTELLAR DEL VALLES (BARCELONA)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario
Superficie gráfica	14.952 m2

Informació cadastral consultiva - Font (web cadastre virtual)

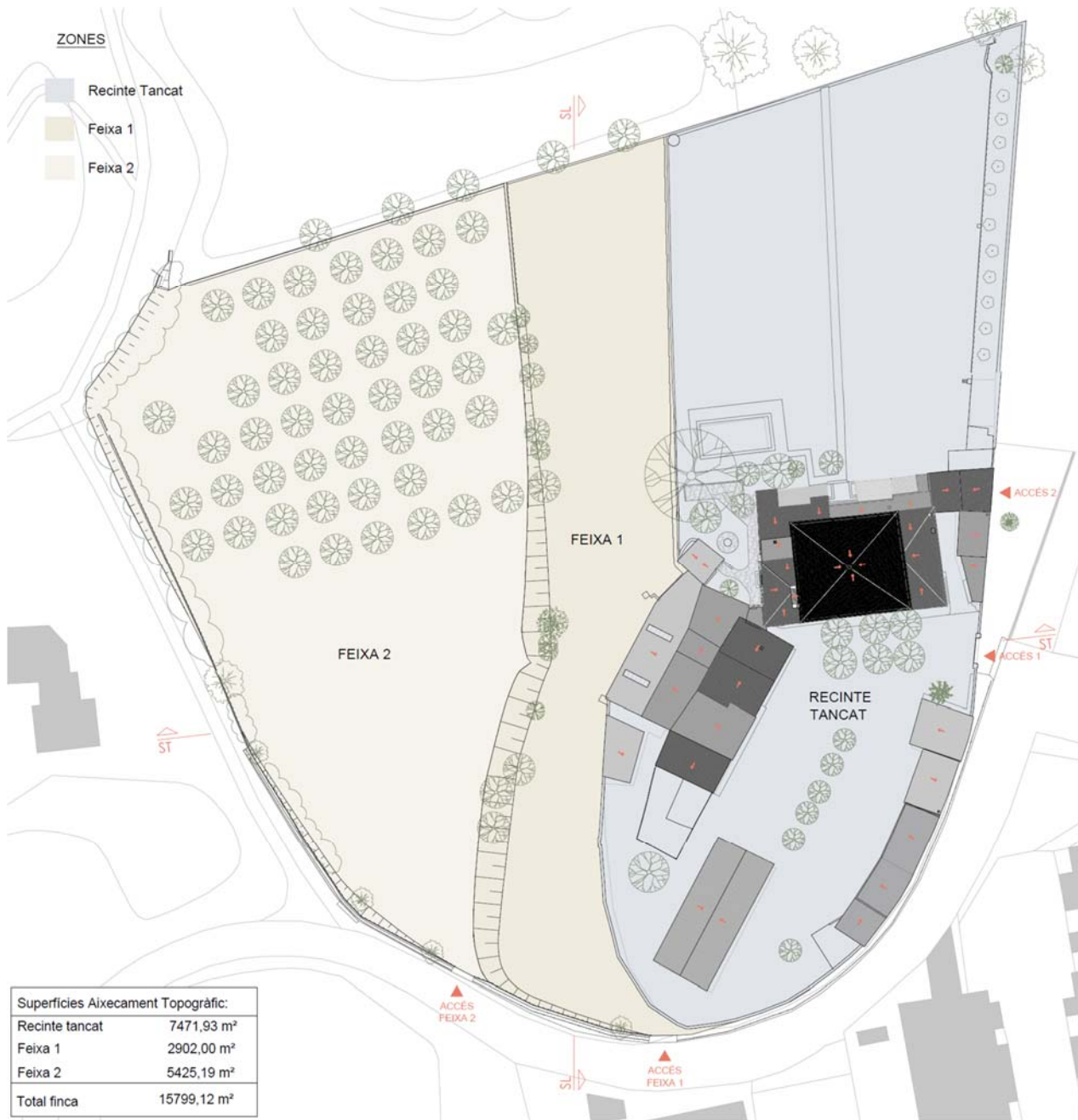


Parcel·lari cadastre - Font (web cadastre virtual)

4.1.2 Topografia

La finca en que s'intervé és una explotació agrícola de secà principalment amb zona d'horta, en que es troba El conjunt edificatori de la masia de Can Carner.

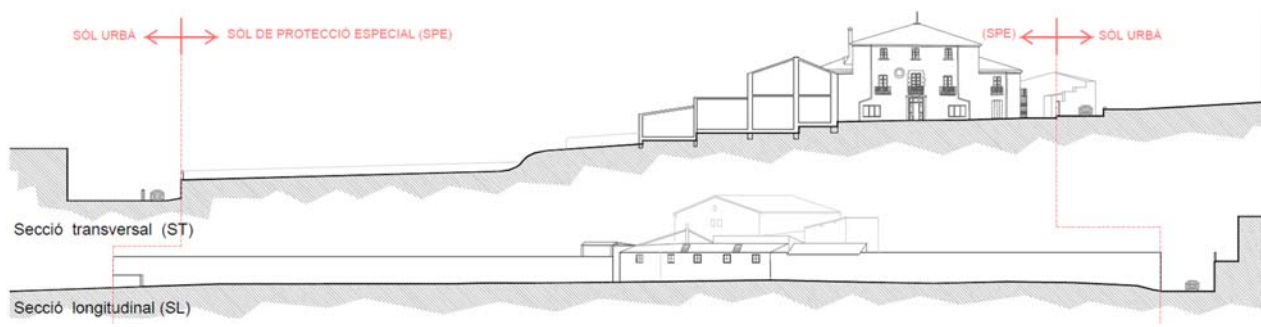
Es caracteritza per una topografia amb pocs desnivells dins les pròpies feixes, però exceptuant la feixa que limita els espais construïts de la finca i jardins amb la zona d'explotació agrícola. **L'actuació se centrarà en la feixa superior, envoltada per la tanca i localitzada a la banda est de la parcel·la.**

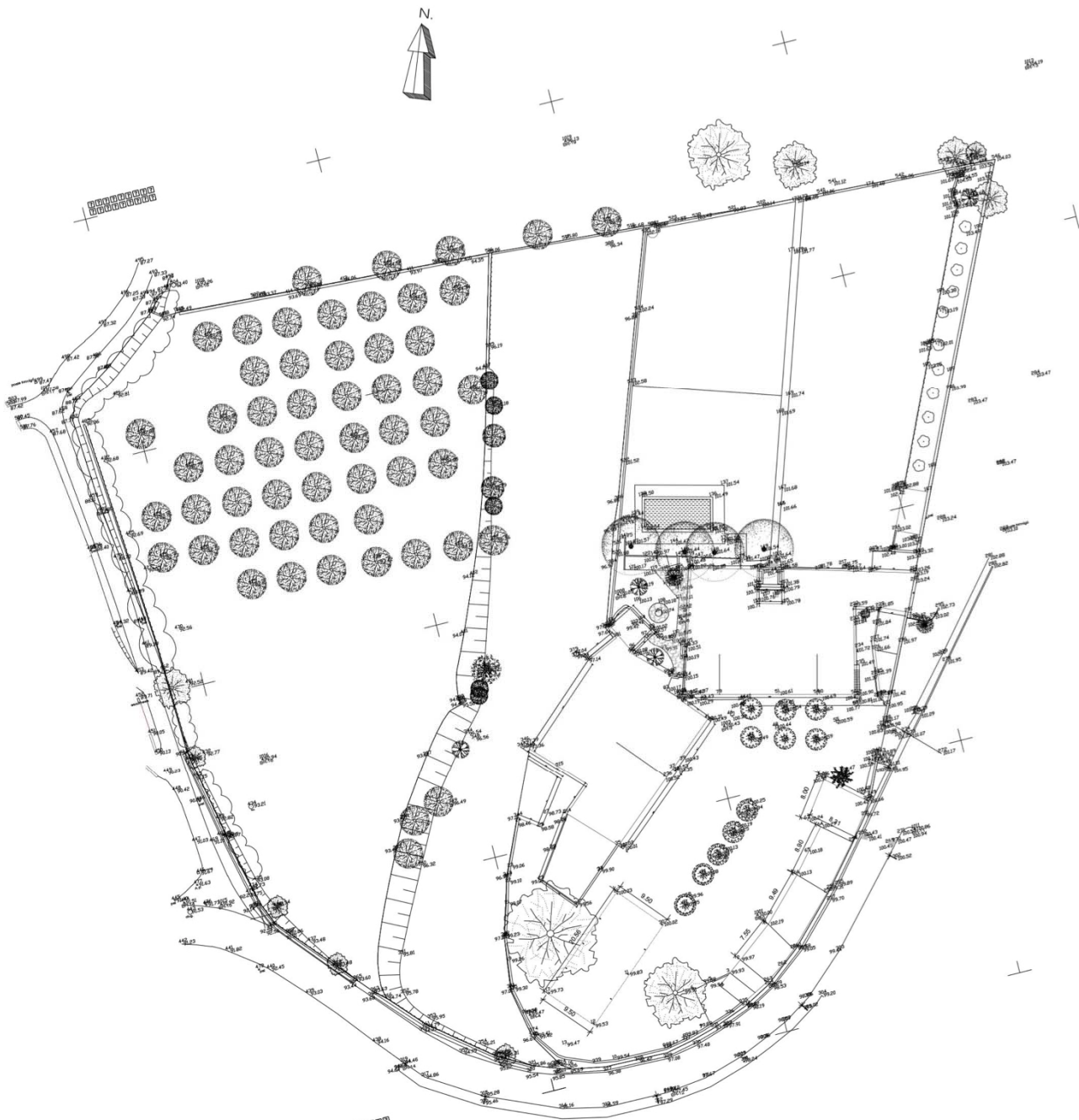


En general la parcel·la presenta un desnivell natural de baixada cap a la banda oest. La part est de la finca, en contacte amb el nucli urbà presenta lleus desnivells, controlats per l'acció humana, que donen continuïtat al pla provinent de la ciutat. És en aquesta zona on es situen les edificacions pròpies de la masia i els horts de caràcter més urbà. Arran de la masia dels masovers trobem un mur de contenció que marca un abrupte canvi de desnivell. A partir d'aquí la parcel·la va perdent alçada d'una forma més subtil i natural amb alguns aterrossaments de bancals, on localitzem la zona agrícola de secà.



Planta 1/5000 corbes de nivell - Font (ICGC)

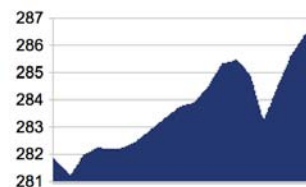




Planta 1/1000 topogràfic parcel·la



Distancia:	0,174 km
Altura inicial:	275,63 m
Altura final:	288,99 m
Cota màxima:	288,99 m
Cota mínima:	275,63 m



Distancia:	0,186 km
Altura inicial:	281,87 m
Altura final:	286,57 m
Cota máxima:	286,57 m
Cota mínima:	281,23 m

Desnivells generals de la parcel·la (Font <https://es.goolzoom.com/>)

4.1.3 Camins

El nostre element d'estudi tracta d'una parcel·la rústica ubicada en mig d'una zona urbana a la població de Castellar del Vallès.

L'arribada a la masia es fa a través de la ronda de Ponent una via ample d'accés rodat, asfaltada (apte per a camions i vehicles de gran tonatge) i amb els serveis propis d'una zona urbana. Es tracta d'una via d'important connectivitat dins la xarxa viària de la població i que uneix la zona anomenada com a Residencial Can Carner. Aquesta connecta directament amb el carrer de Can Carner que arriba per l'est a la parcel·la i acabava rodejant tota la finca per la banda sud. El carrer, asfaltat i amb serveis, va modificant la seva secció a mesura que es va allunyant del nucli urbà. El carrer arriba frontalment fins a l'accés principal de la masia com una via asfaltada de dos carrils de circulació, amb aparcament a cada costat. A partir d'aquí redueix la seva secció, transformant-se en una via de tan sols dos carrils. La vorera també acaba desapareixent tal com ens anem allunyant del poble, fins que el carrer acaba adoptant un caràcter més propi de carretera secundària, sense vorals, només apte per a vehicles o per passejos amb bici.

Per la banda oest, amb origen en el carrer de can Carner, trobem el Camí de Can Oliver, petit camí rural, sense asfaltar però amb serveis, que dona accés als habitatges situats en les parcel·les veïnes de l'oest i que rodeja la finca d'estudi, passant per la finca de Can Oliver, i desenvocant al carrer de Josep Vicenç Foix. Aquest acaba de completar la volta fins a desembocar altra vegada a la ronda de Ponent. Destaca però que entre el la ronda Ponent i la propietat de can carner es genera un espai intersticial amb caràcter de parc urbà amb una àrea de Parc Infantil.



Arribada des de nucli urbà.



Arribada des de nucli urbà. Banda est de la Masia



Límit est parcel·la, contacte amb parc urbà pista patinatge



Final carrer Josep Vicenç Foix



Camí de Can Oliver



Límit talús feixa 2

Rotonda Ronda Ponent



Accés secundari asfaltat per la banda nord de la masia



Carrer Vicenç Foix



Inici Camí de Can Oliver



Límit nord parcel·la



Tram entremig Camí de Can Oliver



Final Camí de Can Oliver



Arribada a la Ronda Ponent



Final camí de terra banda oest



Voral carrer fora de nucli urbà



Tram entremig carrer Can Carner



Arribada al accés principal de la Masia



Parc Infantil

4.1.4 Marges de pedra seca

Al costat oest, un cop acaba la zona atalussada i tocant el camí de can oliver, la finca es delimita mitjançant un mur de pedra seca que fa de mur de contenció, típic de la construcció tradicional catalana



4.1.5 Vegetació

La finca disposa de tres feixes ben diferenciades, dues de caràcter completament agrícola, i una altra de més construïda, on se situa la pròpia masia.

Segons cadastre, les porcions cultivables de les dues feixes son les següents:

	can carner	total m2	total h
almendro secano	3278,0 m ²	3278,0 m ²	0,33 h
labor secano	2214,0 m ²	5107,0 m ²	0,51 h
labor secano	2893,0 m ²		
huerta regadio	3018,0 m ²	3018,0 m ²	0,30 h
improductivo	2661,0 m ²	2661,0 m ²	0,27 h
		14064,0 m²	1,41 h

L'àmbit de rehabilitació de la Fase 1 estipulada en el projecte d'actuació específica se centra en la feixa superior tancada.

La zona no presenta zones boscoses ni vegetacions elevades. Trobem un àmbit de cultiu de secà cobert per diversos tipus de conreus. La majoria d'elements arboris detectats es corresponen a fruiterars de secà, sobretot ametllers (*Prunus dulcis*) i algunes oliveres (*Olea europaea*). També trobem una zona més típica de jardí privat, amb la presència de xiprers (*Cupressus sempervirens*), moreres i arbusts com ara el romaní (*Rosmarinus officinalis*) i altres espècies d'ús culinari que acompanyen una zona d'horts.

Cal destacar la presència d'un arbre catalogat dins la finca. Aquest va morir fa poc, segons converses amb els antic propietaris, degut a l'impacte d'un llamp.



Pati central d'accés a la masia



Jardí banda oest



Zona piscina pati nord



Pati nord



Horts pati nord



Arbre protegit, actualment mort

5 FACTORS DE VISIBILITAT:

(punt vinculat al plànol 02 d'aquest estudi)

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

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

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

Pel que fa a la conca visual, cal diferenciar entre la teòrica (marcada en funció de la topografia) i la real, on entren en consideració les zones d'ombra visual creades per elements com la vegetació o les edificacions. El projecte se situa a la frontera entre un entorn natural agrícola, bastant antropitzat, i una zona urbana d'edificacions de poca alçada. Per la banda oest gràcies a les pendents favorables i la manca de vegetació arbòria de gran alçada dins la parcel·la, tenim una visual més ampla. Per contra a la banda oest, tot i la separació amb les edificacions veïnes i la poca alçada d'aquestes, la visual es veu reduïda substancialment.

5.1.1 Conca visual teòrica i conca visual real

La conca visual teòrica ve limitada bàsicament pel relleu de la zona on es troba Can Carner.

Cal destacar que el projecte no presenta cap augment de volumetria, i segueix uns criteris de rehabilitació cromàtics iguals que les preexistències, pel que l'afectació visual del mateix no es modifica.

Per una banda trobem com la parcel·la se situa al final de la plana on es troba la població de Castellar. Un relleu de pendents suaus i completament controlat per l'home, que permetria un ampla visual de la masia.

Pel que fa a la banda esquerra de la finca el terreny va recuperant el seu caràcter més natural. La finca se situa en l'inici de la conca del riu, encara que te sol urbà i habitatges en la seva besant oest. Aquest fet fa que el relleu vagi baixant fins la llera que es troba a uns 400m. Un cop passat el riu el terreny va recuperant alçada fins a convertir-se en muntanyes. El fet de que la masia es trobi un pla mes elevat respecte la zona del enclotada del riu, fa que la conca visual es redueixi considerablement, per aquest cantó, només recuperant la seva visibilitat en alguns punts de la zona muntanyosa.

Entenent la conca visual real, els principals obstacles visuals serien el propi relleu i les masses de vegetació presents als voltants de la parcel·la i les construccions. El factor delimitant clau en aquest cas, es el fet de que la finca estudiada, tot i la seva consideració de parcel·la agrària, es troba al límit d'una zona residencial. La parcel·la es troba en contacte directe, pel nord, el sud i l'est, amb el nucli residencial urbà, on predominen els habitatges unifamiliars entre mitgeres. A la banda més rural les edificacions més properes són majoritàriament habitatges unifamiliars aïllats, i la masia de can Oliver.

Tenint en compte aquests paràmetres, les visuals es redueixen considerablement, afectant pròpiament als camins d'accés de la finca, la zona de conreu d'aquesta, i a les zones d'alçada no afectades per la vegetació a la besant contrària del riu, fent que la conca real sigui menys extensa que la teòrica.

A la vegada s'ha marcat sobre el planell una distància de 300m. Sobre aquesta distància es diferencia entre les visions situades a menys de 300 m, que es consideren que són les que tenen una visió nítida de la Masia i les situades a distàncies superiors, des de les quals es considera que la rellevància visual de la masia és menor.

Fent l'exercici invers, de les visions que te el Mas des del seu pis superior, cap a els distints vessants, es pot observar les conques visuals teòriques, ja que no entren en consideració les zones d'ombra visual des del terra.

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

- **Visió en direcció SUD**



- **Visió en direcció NORD**



- **Visió en direcció EST**



- **Visió en direcció OEST**



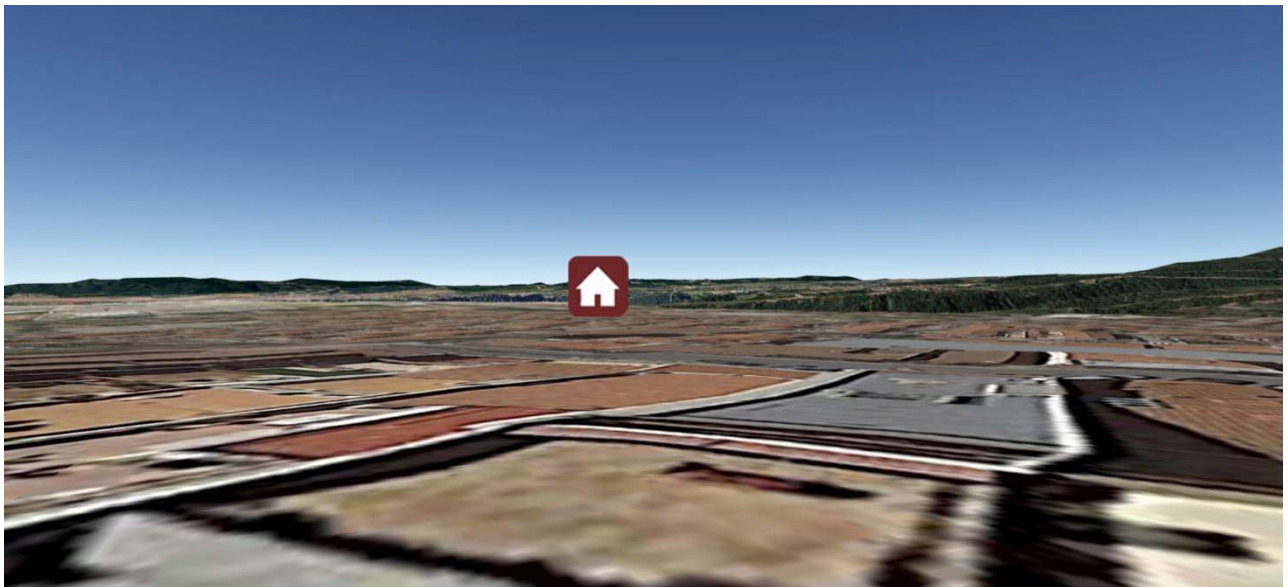
5.1.2 Principals punts d'observació

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

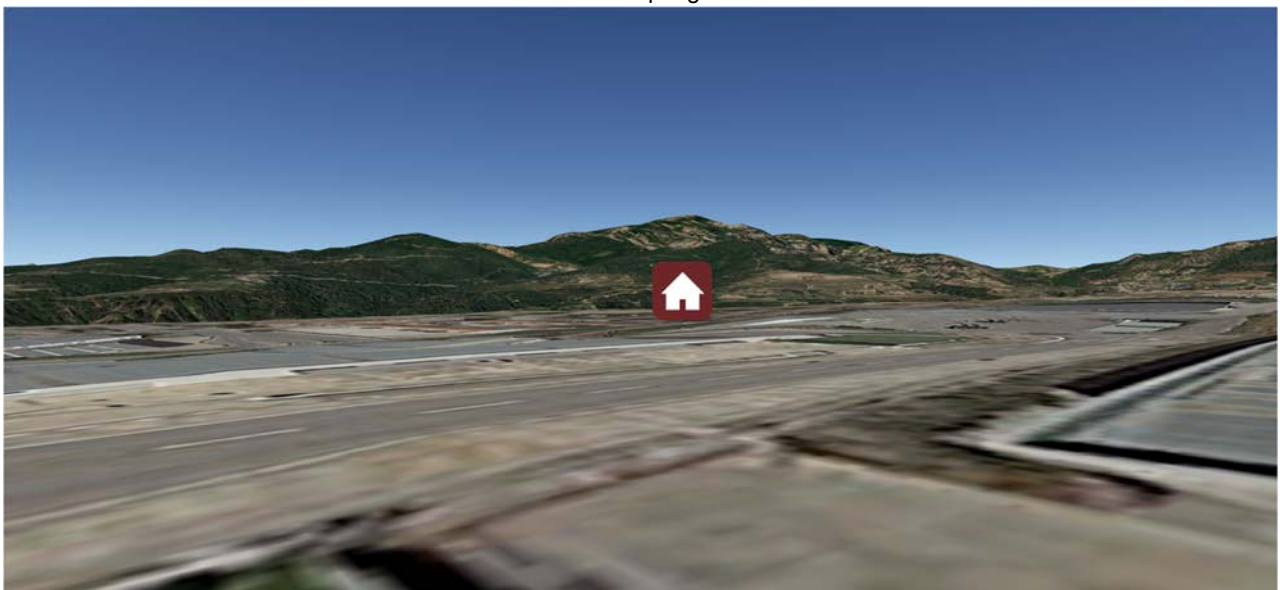
Primerament adjuntem els punts d'observació teòrics:



- **Punt d'observació 1:** Visió de la cara nord-est de la finca des del centre de Castellà



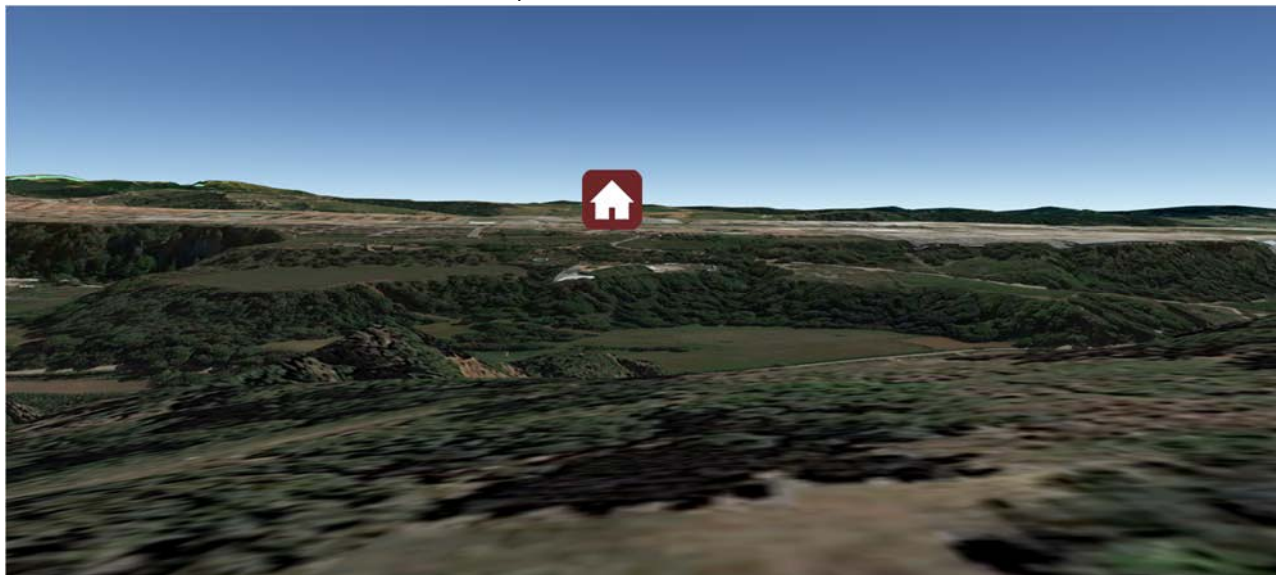
- **Punt d'observació 2:** Visió des de la zona des del polígon industrial



- **Punt d'observació 3:** La visió nord est des del punt inferior la zona dels Saulons



- **Punt d'observació 4:** La visió des del punt més elevat, Castellar Vell.



A continuació, detallem els punts de d'observació situats dins la conca real, des d'on podem divisar el conjunt de Can Carner o part d'ell, malgrat els múltiples obstacles naturals, com ara la vegetació, la topografia i les construccions humanes. Aquests són els punts més extrems de la possible afectació visual i a partir dels quals perdem la visió del mas. A partir d'aquest estudi determinem que el Can Carner té un impacte visual mitg, ja que les visions detectades són sempre de caràcter parcial i no gaire nítides degut a la distància, però pel contrari al estar en una illa dins la trama urbana, aquest fet augmenta la seva atenció cap a ella. Tot això, excloent els punts d'observació que se situen dins de la pròpia parcel·la, els quals tot i ser quasi tots parcials degut a la topografia, són ben nítids en conseqüència de la seva evident proximitat, alhora que l'afectació visual es redueixen a les vistes des dels edificis i carrers veïns, degut a la seva localització dins de la trama urbana.



- Punt d'observació 5:



- Punt d'observació 6:



- **Punt d'observació 7:**



- **Punt d'observació 8:**



- **Punt d'observació 9:**



- **Punt d'observació 10:**



- **Punt d'observació 11:**



COMPONENTS I VALORS DEL PAISATGE:

(punt vinculat al plànol 03 d'aquest estudi)

5.1.3 Descripció dels components del paisatge:

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

Seguidament es descriuen aquest punt atenent a aspectes visuals:

- Formes dels components:
 - o Àrees. Grans taques i conjunts que conformen la imatge.
 - o Vores. Límits entre espais i àrees que es manifesten formalment com a línies, ruptures o marges (carreteres, camins, tallafocs, murs, penya-segats, etc).
 - o Línies. Elements continus presents en la imatge en forma de traços, franges, contorns o perfils (horitzó, silueta d'un nucli, trama parcel·lària, etc).
 - o Punts. fites puntuals perceptibles i rellevants a curta o llarga distància (esglésies, torres, arbres monumentals o aïllats, etc).
- Cromatisme
- Textura

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

- Relacions entre components:
 - o Unitat. Qualitat per la qual el tot és major que la suma de les parts.
 - o Varietat. Relacions de repetició, segregació, ordenació, etc, entre ells.
 - o Intensitat. similituds, contrastos, indiferències, etc, en la composició.
 - o Integritat. grau de naturalitat.
 - o Complexitat. quantitat d'informació visual que cal processar.

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



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

ZONA FRONDOSA: no n'hi ha masses boscoses en les proximitats de la finca. Els boscos més propers es troben als turons i muntanyes a l'altra banda del riu Ripoll.

LÍMITS DEL CAMÍ D'ACCÉS: camí d'accés tracta d'un carrer, urbanitzat que entra dins la trama viària del municipi i, que un cop passat la finca analitzada, es dirigeix cap a zones residencials de caràcter més dispers i a parcel·les agràries. A banda i banda del carrer trobem edificacions que van disminuint en la seva densitat fins a arribar a la zona de cultius. El carrer està asfaltat i disposa de clavegueram i altres serveis urbans necessaris.

ZONA DE CULTIU: la parcel·la es conforma a partir de dues feixes de consideració agrària. Es distingeixen clarament pel mur de contenció. Entre cada nivell trobem l'existència de matolls, arbres i murs de pedra seca que salven els diferents desnivells. La feixa inferior trobem una zona de cultiu actualment en desús. A la feixa superior, on se situa la intervenció, es troba una zona d'hort privativa per al consum propi de la masia. Aquesta zona està cercada en la seva totalitat per una sèrie de murs de pedra, que delimiten la propietat i contenen els desnivells de terra.

CONSTRUCCIONS PROPERES: La finca de Can Carner, tot i la seva consideració de parcel·la agrària, es troba en una zona residencial, envoltada d'habitatges de diferents tipologies. A la seva dreta, trobem una **trama urbana** més densa, constituïda majoritàriament per habitatges unifamiliars adossats. Entre la primera línia d'habitatges i el mas trobem un parc amb zones recreatives per a nens. Més enllà dels adossats es troba la **zona està envoltada pel polígon** industrial de can Carner.

Al costat oest s'observen distintes construccions i habitatges unifamiliars existents en les parcel·les veïnes. Aquests es visualitzen com a **fites** perceptives a mitja distància de forma parcial, que es barregen amb **complexitat** amb l'entorn.



5.1.4 Valoració del paisatge existent

Estètic: Can Carner es presenta com un reducte agrari dins d'una zona urbanitzada de caràcter residencial, a la qual s'arriba tot travessant un polígon industrial i zona residencial d'habitatges unifamiliars aparellats sense cap mena de valor estètic. El paisatge que l'envolta es un paisatge urbà compost per cases i un petit parc amb zones d'esbarjo per a nens.

El valor estètic de la finca analitzada es redueix a la valor construït de la masia històrica, del jardí privat i de les feixes de cultiu agrari situades al interior de la parcel·la.

Ecològic: Es determina que l'espai, encara que sent de consideració agrari i trobar-se en un entorn urbà, es troba lligat a l'evolvent de valors de connexió del territori, fet que es visibilita en la proposta d'actuació, amb el fet que s'intenta ser el menys intervencionista possible en la feixa inferior de cultiu.

Productiu: La finca té una capacitat productiva important amb l'activitat agrària de la feixa inferior i els horts situats a la feixa superior. La voluntat de la propietat es estipula a la llarga una cooperativa agrícola per a donar sortida agrària a la finca de Can Carner i a la de Can Cargol, que també en són propietaris. A la feixa superior també es localitzen diversos coberts i graners, per a l'emmagatzement i producció agrària, com cria d'animals.

Històric: Can Carner consta d'una gran importància històrica, tant per la memòria del municipi de Castellar del Vallès (dona nom al barri) com pel seu valor arquitectònic.

Can Carner, datada del S.XIII és un bé catalogat, en finca rústica, i comprèn un ús d'habitatge, agrícola i ramader. Es tracta d'un conjunt edificatori format per la casa pairal, casa dels masovers i cossos annexes, anomenat en totalitat com a Masia de Can Carner.

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

Socials: Per la pròpia consideració de parcel·la agrària, la potenciació de les activitats econòmiques contribueixen a impulsar un model territorial basat en el camp, entenent l'activitat humana com un instrument de protecció activa dels valors naturals.

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

5.1.5 Qualitat paisatgística:

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

La presència d'observadors a la zona és considera alta, doncs a les proximitats de la parcel·la trobem una zona residencial, i un parc just a tocar.

Com s'ha descrit en els factors de visibilitat, les visuals es redueixen considerablement, afectant pròpiament als camins d'accés de la finca i les parcel·les veïnes encara que a mode puntual es pot observar des de punts més distants que no presenten vegetació.

A la vegada s'ha d'esmentar que es tracta d'una construcció existent, i tradicional, pel que la pròpia construcció es la qualitat positiva principal del paisatge.

Pel que fa a la qualitat secundària, o qualitat del paisatge, es tracta d'un paisatge urbà fronterer amb petites inclusions de zones agràries que ens recorden l'actualitat productiva de la zona. El predomini dels cultius de seca són els elements naturals més destacables, que marquen la unitat del paisatge. Els espais oberts s'identifiquen com a zones de cultiu, actualment cobertes de rostolls i sotabosc poc dens i els arbres no treballats.

La qualitat del paisatge es valora com a BAIXA doncs en la masia es veu rodejada en el seu entorn més immediat per teixit residencial i industrial, tot i la seva clara proximitat a un entorn més agrari per l'oest de la finca .

Finalment, la qualitat terciària, que fa referència a la fragilitat del territori o capacitat d'absorbir canvis en el mateix, podem valorar-la com a MITJANA, doncs l'entorn, ja es troba pràcticament urbanitzat i controlat de forma antròpica.

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

- Espais oberts: està formada per les feixes agràries actuals de la parcel·la que antigament es destinaven a conreus i que actualment es troben en desús, en previsió de reaprofitament La valoració paisatgística global d'aquesta unitat és que té una sensibilitat MITJANA

- Unitat construïda: construcció tancada en si mateixa, mitjançant un mur, perimetral que delimita la propietat. El conjunt edificatori està format per la casa pairal, casa dels masovers i diversos cossos annexes.

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

6 PROPOSTA:

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

6.1 DESCRIPCIÓ DEL LA PROPOSTA:

6.1.1 Naturalesa de l'encàrrec i característiques generals:

L'encàrrec consisteix en la rehabilitació del Masia com a Fase 1 d'un conjunt d'actuacions per a recuperar la finca de Can Carner per a us d'habitatge familiar i activitat agrícola als seus coberts. Les obres a realitzar són les de rehabilitació per a la seva conservació i adequació a l'esmentat fi i tindran lloc a través de la volumetria original Mas i el seus coberts.

La finalitat de l'actuació té per objecte la realització de les obres necessàries per a la rehabilitació de les construccions existents a la Masia, per la seva utilització com a habitatge a través d'una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús, i el manteniment de les activitats rústiques existents.

Els promotors de l'actuació varen adquirir la finca conjuntament amb els terrenys de Can Cargol amb la finalitat de cercar un model de vida que pugui potenciar l'activitat agrícola vinculada al cohabitatge.

A nivell de rehabilitació, es tracta d'un projecte de rehabilitació sense canvi d'ús, mantenint quasi tota la volumetria original, (tan sols s'enderroca no es crea nou volum) amb espais col·lectiu per a cooperativa i espais privatis per a les famílies.

La voluntat és mantenir tota la volumetria original de l'edificació, per tal de restaurar-la amb tècniques tradicionals i mantenint sempre el respecte cap el medi ambient, i la salut dels futurs inquilins.

L'encàrrec es demanda amb un màxim aprofitament dels recursos autòctons, i amb la intenció de causar un mínim impacte ambiental i consum energètic.

Per això es planteja una solució basada en utilitzar tecnologies tradicionals i mediambientals com els encalats, el bioterre, la tàpia, rehabilitació estructura de fusta i les fusteries de fusta. De la mateixa forma es minimitzarà l'ús d'elements metàl·lics, com mallazos, per evitar qualsevol tipus d'alteració del camp electromagnètic natural.

Els recursos tecnològics que s'utilitzaran seran exponent de les tecnologies mediterrànies autòctones, sensibles a minimitzar el transport de materials, les explotacions en canteres o mines, el consum energètic en el procés de fabricació, i optimitzar el consum energètic de l'habitatge, sempre buscant un desenvolupament de la humanitat sobre el planeta.

El projecte busca una edificació íntimament relacionada amb les formes tradicionals, la natura i amb la sostenibilitat. A aquest efecte el projecte cerca la integració harmònica amb el paisatge, i la tradició constructiva catalana com a fet identitari.

6.1.2 Actuacions a realitzar:

L'actuació té lloc a tota la edificació actual de la Masia Principal de Can Carner.

El projecte cerca el sanejament de l'habitatge actual, realitzant les operacions mínimes per aconseguir la habitabilitat de l'edificació amb els paràmetres que marca les condicions d'habitatge usat del decret actual per a una cooperativa d'habitatge. En aquest sentit es planteja una actuació senzilla, a partir d'estintolaments per a obertures de passos, redistribució dels espais mantenint les crugies estructurals tradicionals, de consolidació estructural deguda a l'arquitectura tradicional, i l'adequació a l'accessibilitat i l'eficiència energètica de les actuals demandes socials.

El present projecte no altera la volumetria, edificabilitat ni l'estructura principal. Durant el transcurs d'obra s'examinaran els elements actuals i només es realitzaran operacions puntuals de millora de l'edifici (ja sigui reposició o reconstrucció d'elements malmesos) en els casos en què sigui estrictament necessari.

- **Coberta:**

Les teulades, tant a quatre aigües com les d'una dels volums inferiors adherits a la masia, presenten degoters, i una puntual es troba semienrunada.

Es manté l'estructura original de la teulada del cos d'habitatge. En elements puntuals es poden realitzar lligats dels caps de les bigues, per generar encastament i reduir el moment flector i la fletxa d'aquestes.

Totes les bigues seran tractades per als corcs amb un tractament per vaporització a 80°C amb borat sòdic.

La inserció de l'ascensor no afecta a l'estructura de la coberta.

Donada la normativa de la finca, s'inclouen lluernaris per a poder dotar els espais de sotacoberta de les necessitats de confort pròpies de la nostra societat actual, i s'incorpora una instal·lació de plaques solars en aquella vesant més exposada a sud.

Així mateix les condicions tèrmiques i de protecció davant el foc de la teulada i de l'estructura de tancament exterior es milloraran, per un augment de l'aïllament mitjançant la col·locació de plaques de suro de 8cm per sota.

S'estima la possibilitat de la inserció d'una barrera impermeable tipus Tyvec, que permeti la transpirabilitat.

Sigui com sigui, la coberta restarà amb la mateixa tipologia de teula àrab.

Es reconstruiran els desperfectes en el ràfec de maó massís de la coberta, amb peces de les mateixes característiques.

- **Forjats:**

S'actuarà a nivell de paviments per regularitzar i anivellar les superfícies existents. En obra es valorarà la opció de què aquesta actuació s'aprofiti per consolidar les parts del forjat que ho necessitin, realitzant petits reforços de les bigues existents, a través de la col·locació de negatius superiors per millorar la capacitat resistent d'aquestes.

En aquells punts en que s'ha de refer el forjat per a adaptar-lo a l'accessibilitat, es realitzarà amb bigues de fusta i l'entrebigat es constituirà per carcanyols i capa de morter de calç hidràulica

- **Estructura vertical:**

L'estructura actual de suport vertical de la construcció és preveu de tàpia amb barreja d'obra o paredo d'uns 60cm, amb part de paredot alguns punts, col·locat amb morter de calç.

No es preveuen reforços verticals. Si fos el cas, aquests es realitzaran amb la tècnica pròpia del material que es localitzi, Si es terra crua, com la Tàpia o el paredot. S'utilitzarà la terra del lloc o similar amb possibilitat d'utilització del BTC (Bloc de terra comprimit). S'adjuntarà fitxa tècnica de referència del bloc de BTC, amb el compliment de la seva respectiva UNE en el respectiu projecte executiu. Les reformes i continuïtats a l'estructura vertical es faran amb un M-40b (1/1/6) de consistència grasa-sograsa, amb juntes matades entre 1/1.5cms, amb una resistència de càlcul de la fàbrica de 25 Kp/cm².

L'actuació pròpia de l'ascensor es realitzarà amb maó ceràmic, arrebossat de calç.

- **Envans:**

La realització dels nous envans seran de BTC, maó ceràmic, cartró guix i/o la tècnica constructiva de la quincha en aquelles actuacions d'autoconstrucció.

- **Revestiments:**

Com a criteri principal en el revestiment interior, es conservaran totes les parets vistes, tractades amb un acabat de pintura al silicat potàssic. En zones puntuals únicament es rejuntaran els punts que siguin necessàries i es realitzaran revestiments de calç i enrajolats a 1,20 m d'alçada en les zones humides delimitades al projecte.

En cas d'utilitzar murs de tapia i/o de pedra es deixaran vistes per la cara interior a l'habitatge, amb un acabat mitjançant pintura al silicat potàssic, sempre que la terra no tingui un excés d'alcalins, ja que si no apareixerien taques blanquinoses. També es contempla la possibilitat d'aplicar una pintura de dispersió de silicona transpirable e hidròfuga a les zones més exposades a l'aigua i al vent.

En cas d'utilitzar murs de BTC seran revestits amb morter de calç i ciment, i estucats amb pols de marbre + ciment blanc i calç en relació 1/1/1, o bé podent-se substituir per un monocapa IBERCAL o NATURCAL de calç hidràulica. Les parets interiors de BTC en zones humides s'aconsella tractar-les amb una pintura de silicats + olis per protegir-les de la humitat.

Com a norma general les parets interiors de cuines i banys s'allistaran amb rajola de valència o similar, previ redreçat, fins a 1,2 m, mentre que a la resta de l'altura del mur i la resta de parets s'arrebossaran i lliscaran amb pols de marbre i calç i es pintaran amb pintures al temple, a la calç, Livos, Biofa, Biodur i Keim, per tal de garantir la no existència de dissolvents tòxics i volàtils que afectin a la salut dels ocupants.

- **Façanes:**

A les façanes es realitza una actuació de noves obertures. Aquestes es diferencien entre la façana posterior i les altres façanes.

La façana posterior, a Nord, actualment es troba molt pervertida a partir d'obertures de distintes mides volums irregulars... El plantejament en aquesta façana és el d'homogeneïtzar un alçat més net donant major regularitat que l'existent. En aquest sentit és en aquest punt on es fa l'enderroc d'algun volum per a igualar les terrasses existents.

En les altres façanes es realitza una actuació d'obertura de finestres cercant la simetria i l'estructura d'eixos tradicionals de la masia catalana.

De les obertures actuals, es realitzarà la consolidació substituint les fusteries més malmeses, i recuperant les obertures existents mal tapiades.

L'acabat principal serà arrebossat de terra i calç a partir d'un sistema d'aïllament tipus Sate, en que es mantindran tots els elements existents (rellotge solar, llindes, clavellineres...).

En l'arrebossat si es possible s'utilitzarà la terra del lloc per a donar el color tradicional, respectant la imatge tradicional i permetre la reintegració cromàtica amb els paraments existents. Es donarà un acabat exterior mitjançant pintura al silicat potàssic, i la possibilitat de pintura de silicona; sense afectació cromàtica, transpirable e hidròfuga, a les zones més exposades a l'aigua i al vent. Sigui com sigui, s'utilitzaran els tons cromàtics existents per a mantenir l'herència visual existent de la masia.

En cas de ser necessari, es substituiran les llindes de fusta o pedra en mal estat de les obertures existents per altres de les mateixes característiques fetes amb pedra, fusta d'olivera, roure o castanyer, o altres d'equivalents.

Es restauraran brancals de portes que estiguin en mal estat. En les finestres que ho requereixin es regularitzarà el seu amplit amb escopidor fet amb morter de calç o rasilla ceràmica.

- **Fusteries:**

En 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. Actualment la masia ja disposa de certes fusteries d'alumini amb acabat imitació fusta.

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, el més semblant possible en les fusteries existents.

En tots aquest elements de 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 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 imprimació antioxidant.

- **Interiors:**

Es planteja mantenir els d'elements constructius singulars existents.

El projecte planteja la comunicació interior entre el cos d'habitatge principal i el cos d'habitatge segregat d'accés des de planta primera, que antigament formaven part d'una mateixa unitat.

- **Instal·lació elèctrica:**

Es planteja la instal·lació d'un sistema de captadors solars elèctrics a la coberta, tant a la zona de masia principal com la dels masovers, en la zona amb més incidència solar, que a la vegada es la de menor incidència visual des de la conca visual de l'oest.

- **Instal·lacions d'aigua:**

Es planteja instal·lar un dipòsit d'aigües pluvials soterrat.

- **Instal·lacions de sanejament:**

Es plantejen sistemes de depuració soterrats a través de depuradors d'aigües grises i negres, i la possibilitat de fitodepuració superficial.

El projecte entreveu la possibilitat d'una zona de llacunatge., amb un possible camp de reg i sistema de llacunatge d'estabilització de permacultura amb vegetació absorbent composta per vimets, espadanyas, encanyissats, lliris d'aigua, joncs i un sistema per evitar l'evaporació amb nenúfars i llenties d'aigua.

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

La producció d'ACS i calefacció es farà mitjançant una suma d'aerotèrmia, la tècnica de compostatge jean pain i la possibilitat una caldera de pelets i astella, estufa d'inèrcia, llars de foc, i plaques solars d'ACS i producció elèctrica vinculada a l'aerotèrmia.

Les calderes de gas existents actualment s'utilitzaran com a reforç puntual.

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

6.1.3 Descripció Gràfica de la proposta:

Per a aquest efecte ens referim al Projecte d'Actuació Específica per a la Rehabilitació de la Masia de Can Carner, presentat conjuntament amb aquest estudi per a visibilitzar les demandes gràfiques per entendre la intervenció.

6.1.4 Elements i accions més significatius:

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

6.2 ESTAT DEL PLANEJAMENT:

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

- **Pla territorial metropolitana de Barcelona**
- **Pla d'ordenació urbanística municipal, al terme municipal de Castellar del Vallés**
- **Llei d'Urbanisme: DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost**
- **Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge: DECRET343/2006, de 19 de setembre.**

6.3 FRAGILITAT PAISATGÍSTICA:

La fragilitat paisatgística en relació a la proposta es considera **baixa**, ja que la susceptibilitat del paisatge a veure alterat els seus valors i el seu caràcter per l'efecte paisatgístic produït per l'actuació no es veu negativa, tot el contrari, ja que cerca la recuperació i revitalització dels volums existent. Les solucions tradicionals i ecològiques adoptades en el projecte ajuden a la seva perfecta integració. Amb aquest sentit la reforma de la Masia s'observa positiva per a la reactivació de la zona agrària i regeneració de l'espai.

A nivell normatiu, Can Carner se situa en sòl rústic especialment protegit. Per estipulació normativa, aquest tipus de sòl podria arribar a la transformació en espai urbà, pel que es dedueix que la seva fragilitat és força relativa també a nivell normatiu.

7 CRITERIS D'INTEGRACIÓ

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

7.1 CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ:

La intervenció en l'edifici existent es centra bàsicament en la integració paisatgística de les noves obertures que es proposen. Aquestes es projecten segons els criteris bàsics de l'arquitectura tradicional, sempre de proporcions rectangulars i mantenint les simetries.

Es manté la integració a nivell cromàtic i volumètric. El volum es respecta en la seva totalitat i no es produeix cap mena d'ampliació.

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

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

Mimesi / camuflatge: S'entén que l'actuació és una actuació de mimesis amb els color, textura i materials existents.

- **Preventives:** mesures que s'han aplicat **en la mateixa concepció del projecte** i en la fase d'execució de les obres per tal d'**evitar la generació d'impactes**.
 - o **Utilització de tècniques constructives tradicionals i o ecològiques en correlació amb les existents a la tipologia constructiva.**
 - o **Tipologia de manteniment del volum existent per evitar l'impacte visual.**
 - o **Utilització de textures i cromatisme similar a l'existent.**
- **Correctores:** mesures que s'incorporen al projecte amb la finalitat d'aconseguir **reduir l'abast i la intensitat dels impactes en el paisatge**.
 - o **Solució constructiva tradicional per a la integració paisatgística.**
- **Compensatòries:** mesures previstes per a aquells casos en que no és possible la correcció dels impactes i es contempla **rescabalar els seus efectes**.
 - o **No s'estipulen.**

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

- ▶ Preferentment s'optimitzarà el volum existent segons les necessitats dels usos per a evitar augments de volum.
- ▶ Els acabats superficials seran del color de l'entorn, pintades o arrebossades de color terrós, cercant els colors existents. S'evitaran sempre els colors vius que s'evidencien de lluny.
- ▶ S'evitaran o reduiran sempre que sigui possible l'ús de murs de formigó.
- ▶ L'ús de superfícies constituïdes de vidre hauran d'ésser justificades a través dels buits originals de la construcció o com a mesures de captació passiva solar directes (hivernacles, galeries, lluerns, finestres) o indirectes (captadors d'aire, xemeneies solars, murs trombe), o bé com a superfícies de captació per a l'ús d'energies renovables (solar-tèrmica o fotovoltaica), sempre estudiant la seva ubicació per tal de que s'integrin al màxim amb les edificacions i el paisatge.
- ▶ No es podran col·locar a les façanes cap element que trenqui amb l'harmonia com antenes, aparells d'aire condicionat o qualsevol altre element que pugui generar impacte visual. S'hauran de situar el més arrecerats possibles, en cap cas a la façana principal, evitant al màxim possible impactes paisatgístics i de manera que quedin poc visibles.
- ▶ Es mantindrà els arbres de l'entorn, especialment en l'entorn la parcel·la agrícola, prenent en consideració la tipologia de les plantes ornamentals, que s'adaptin a les característiques climatològiques de l'indret alhora que s'evitaran aquelles plantes que puguin tenir una important capacitat invasora.
- ▶ En el cas dels paviments, el projecte no contempla actuacions. En el cas de realitzar-se, seran el més natural possibles, de terra amb sauló compactat o pavimentat amb pedra o llambordes de color terri.
- ▶ La finca, ja es troba tancada per una tanca.
- ▶ No es consideren moviments de terres considerables.

7.2 ANALISI D'ALTERNATIVES:

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

- **Alternatives d'ubicació:**

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

- **Localització de les plaques solars:**

A la vegada la localització de les plaques solars en coberta determina negativament l'impacte de la reconstrucció. Entenent que la construcció es realitza en zona agrària, però a tocar de la zona urbana s'entén que la visual rasant al terra ja es trobarà afectada pel propi treball amb maquinària o personal.

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

- **Cobriments dels elements vidriats de façana sud:**

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

8 IMPACTE PAISATGÍSTIC

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

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

8.1 LLISTAT D'IMPACTES

La **definició dels impactes paisatgístics** es basa en avaluar el resultat esperat de les accions amb incidència sobre el paisatge considerant l'efectivitat de les mesures d'integració proposades.

La **valoració dels impactes paisatgístics** establirà la seva magnitud en funció de la seva afectació en el paisatge:

Caracterització	Definició de l'impacte	Mesures correctores	Valoració de l'impacte
Afectació de la Masia i altres construccions ja existents	Rehabilitació de l'estructura actual i coberts existents	En cap moment es veurà augmentada la volumetria. S'enderrocarà el volum afegit del safareig de cara nord per donar regularitat a la façana posterior.	COMPATIBLE
Afectació de la vegetació existent a l'entorn de les actuacions	No es proposa cap modificació.	En cap moment s'afectarà cap peu arbori d'interès, i si fos així se substituirà immediatament.	COMPATIBLE
Afectació dels camps de conreu	No es proposa cap modificació.	L'actuació prevista queda inclosa en la construcció existent	COMPATIBLE
Modificació del relleu/ moviments de terra per accés des del cobert	Possibles alteracions sobre el sòl per les diverses actuacions a portar a terme	L'únic moviment de terra previst es la reducció de la cota de terreny exterior en la zona enjardinada que es troba entre el mas principal i el mas dels masovers. Aquest s'observa de poca entitat, reduint la cota en 30cm.	COMPATIBLE/ MODERAT
Afectació dels exteriors de la parcel·la	No es proposa cap modificació.	Els exteriors no es veuran afectats, ja que les actuacions del projecte són zones molt concretes i les obres no suposaran una afectació important. Tot i així si hi ha alguna intervenció serà sempre per millorar la imatge actual i mai per empitjorar-la	COMPATIBLE
Modificació de l'accés	Impacte sobre l'actual camí d'accés a la parcel·la	El camí d'accés actual no es preveu modificar. En cas de nova pavimentació s'utilitzaran toves antigues o llambordes de color terrós. Es limitarà l'accés de vehicles a tot l'interior de la finca (a excepció de treballs agrícoles)	COMPATIBLE

8.2 SÍNTESI

El nostre element d'estudi tracta d'una parcel·la rústica ubicada en mig d'una zona urbana a la població de Castellar del Vallès.

Can Carner, datada del S.XIII és un bé catalogat, en finca rústica, i comprèn un ús d'habitatge, agrícola i ramader. Es tracta d'un conjunt edificatori format per la casa pairal, casa dels masovers i cossos annexes, anomenat en totalitat com a Masia de Can Carner.

Es caracteritza per una topografia amb pocs desnivells, exceptuant la feixa que limita els espais construïts de la finca i jardins amb la zona d'explotació agrícola. L'actuació se centrarà en la feixa superior, envoltada per la tanca i localitzada a la banda est de la parcel·la.

El projecte cerca una edificació íntimament relacionada la natura i amb la sostenibilitat, plantejant la restauració del mas amb tècniques tradicionals i de bioconstrucció.

No es preveu executar obres en els accessos, ja que es considera suficient per atendre les necessitats dels usuaris. Mantindran el caràcter rústic. Els accessos a la finca són els camins existents que no es modifiquen, ni en el seu traçat, ni en les seves rasants.

A nivell d'instal·lacions s'incorporen al projecte en la mesura del possible la producció d'aigua calenta sanitària mitjançant plaques solars, emmagatzematge de les aigües pluvials dipòsit soterrat i depuració mitjançant sistema natural de graves i vegetació.

A nivell constructiu les solucions s'han adaptat en funció de diversos factors ambientals, per apropar-se a un disseny respectuós amb el paisatge, climatologia i a un estalvi energètic entre aïllament i acumulació passiva solar.

Tant pel tipus d'actuació prevista com per les mesures correctores que es preveu portar a terme, es considera que l'actuació projectada a l'entorn de la parcel·la no ha de generar un impacte paisatgístic destacable, sinó que en alguns aspectes millorarà respecte la situació actual al restaurar de la Masia i sobretot tornar a utilitzar la finca per evitar el deteriorament del patrimoni tradicional.

A més per pròpia filosofia dels propietaris les accions a portar a terme tindran un caràcter integrador, social i de sostenibilitat, amb aprofitament d'aigua, utilització d'energies renovables i buscar una millor integració de les estructures modernes energètiques dins l'entorn natural en que es troba la parcel·la.

Pel tipus de projecte previst, l'actuació proposada pel projecte rehabilitació de la Masia de Can Carner, al terme municipal de Castellar del Vallès, generarà un impacte paisatgístic BAIX i s'observa que s'han aplicat elements d'integració paisatgística.

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

Arquitecte redactor de l'estudi:



Daniel Molina López
Arquitecte col·legiat 61254/5
Sabadell, Gener de 2020

LLISTAT DE PLÀNOLS.

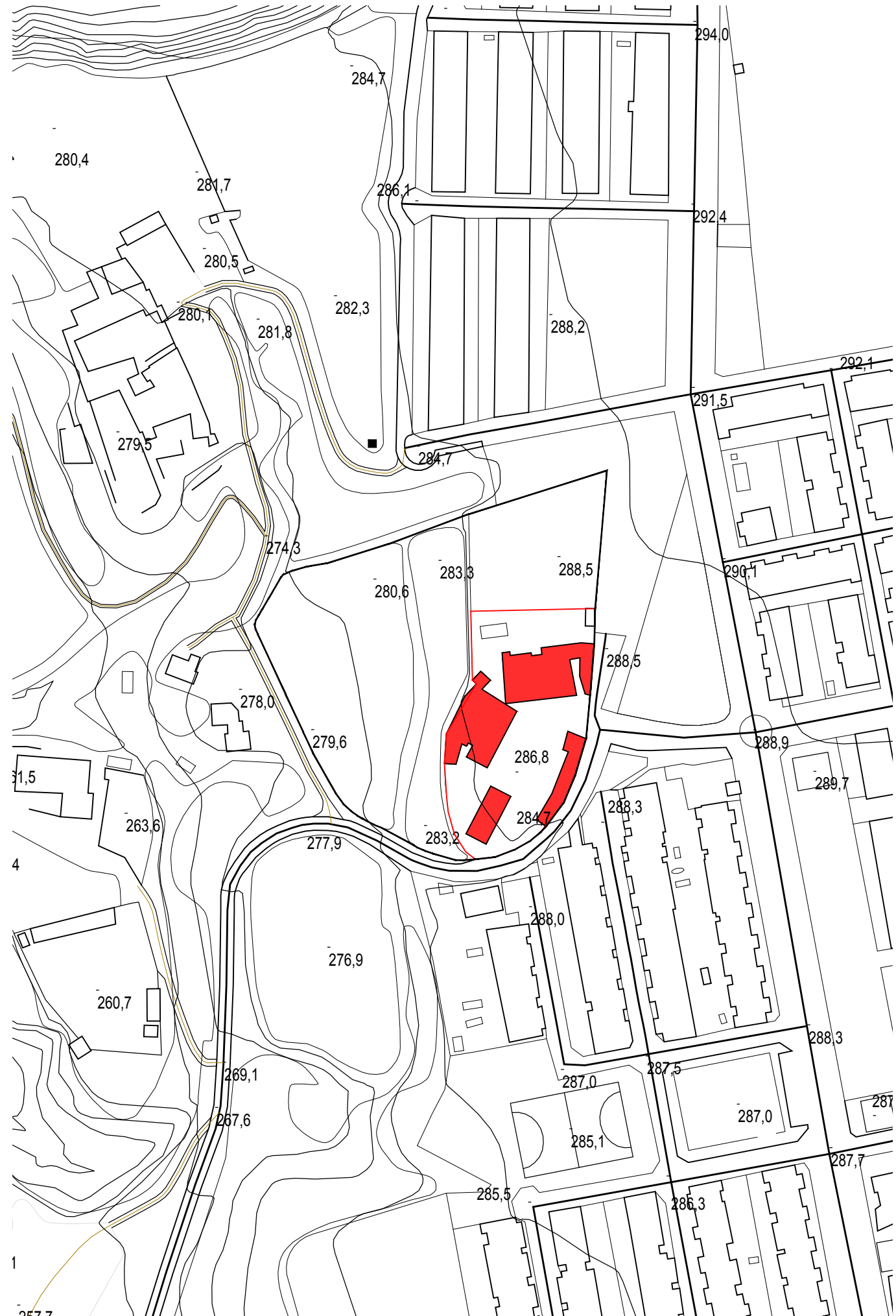
01. SITUACIÓ-EMPLAÇAMENT	E: variis
02. FACTORS DE VISIBILITAT	E: 1/3.000
03. COMPONENTS DEL PAISATGE.....	E: 1/1.500




SITUACIÓ
E: 1/5000



ORTOFOTO
E: 1/5000




EMPLAÇAMENT
E: 1/2000




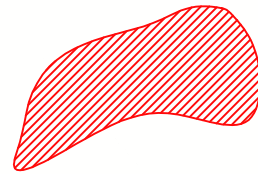
HABITAT
www.somhabitat.cat info@somhabitat.cat

Daniel Molina López
colg.41254/5



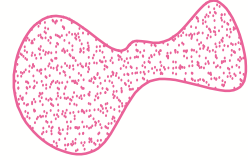
Nº EXPEDIENT: 170525 Maig 2020	REHABILITACIÓ MASIA CAN CARNER	SITUACIÓ EMPLAÇAMENT	EIP01 Plànol
Estudi d'impacte i integració paisatgística	C/Can Carner s/n Poligon 23 parcel·la 45 cp:08211 Castellar del Vallès (Barcelona)		
E: Varis Escala	Adreça		





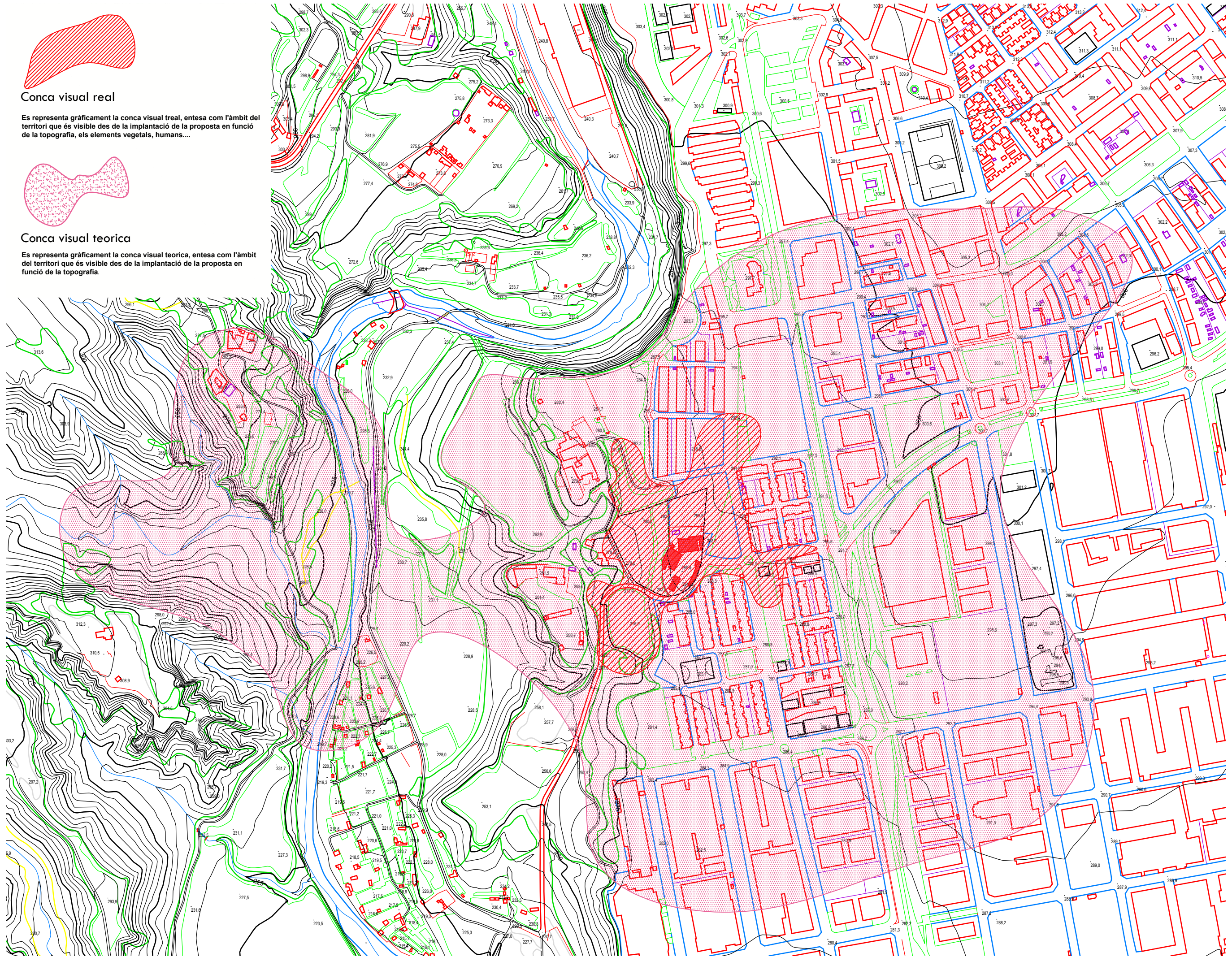
Conca visual real

Es representa gràficament la conca visual real, entesa com l'àmbit del territori que és visible des de la implantació de la proposta en funció de la topografia, els elements vegetals, humans....



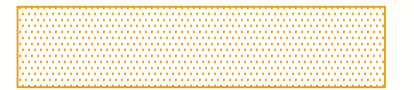






Conca visual teòrica

Es representa gràficament la conca visual teòrica, entesa com l'àmbit del territori que és visible des de la implantació de la proposta en funció de la topografia.






-  Camins d'accés principal
-  Senders
-  Jardí
-  Camp de conreu
-  Horts
-  Localització masia



www.somhabitar.cat info@somhabitar.cat



Daniel Molina López
colg.41254/5

Nº EXPEDIENT: 170525
Maig 2020

REHABILITACIÓ MASIA CAN CARNER

Plànol
EIIP03

Estudi d'impacte i integració paisatgística


COMPONENTS DEL PAISATGE

Adreça

E: 1/2000

C/Can Carnèr s/n Polígon 23 parcel·la 45 cp:08211
Castellar del Vallès (Barcelona)

Escala



50

DA2. MEMÒRIA ECONÒMICA:



MEMÒRIA ECONÒMICA

Can Carner Cooperativa d'Habitatge, S.C.C.L

MEMÒRIA ECONÒMICA

Can Carner Cooperativa d'Habitatge, SCCL

Índex

1. Introducció	3
2. El projecte econòmic	5
3. Fonts de finançament	6
3.1. Fons propis	
3.2. Altres fonts de finançament alternatiu	
3.3. Finançament hipotecari	
4. Despeses del projecte. Principals consideracions.	13
4.1. La compra de la finca (immoble i terreny)	
4.2. Cost de reforma	
4.3. L'impost de Transmissions Patrimonials (ITP)	
4.4. Les despeses ordinàries	
5. Ingressos del projecte. Principals consideracions.	20
5.1. Quotes de les sòcies de la cooperativa	
5.2. Quota del lloguer de les parcel·les de Can Cargol	
5.3. Projectes productius	
6. Una economia basada en el bé comú	23
6.1. Quota d'ús: criteris pel repartiment de les despeses	
6.2. Mecanismes de solidaritat interna	
7. Viabilitat present i futura	26
8. Llistat d'annexes	27

1 Introducció

Can Carner Cooperativa d'Habitatge és un dels projectes de cohabitatge de cessió d'ús amb més projecció i potencial de Catalunya.

Projecció i potencial, perquè donades les característiques particulars del propi, li atorguen una singularitat única, que el converteixen en pioner, en model i exemple per a molts d'altres.

Situada en una finca rústica al municipi de Castellar del Vallès, amb una superfície aproximada total de 10 hectàrees de terreny, confereixen una oportunitat pel desenvolupament social i comunitari àmplia, a través de la promoció de nombroses iniciatives que fomenten l'Economia Social i Solidària i el desenvolupament de projectes agroecològics, al mateix temps que proporciona, per les sòcies de la Cooperativa, un entorn privilegiat per viure, convida, compartir i desenvolupar-se, ja sigui individual o col·lectivament.

I tot plegat, a la Masia de Can Carner, patrimoni i símbol del territori i un bé catalogat, que amb la casa pairal, la Masoveria i els cossos annexes, conformen un conjunt edificatori singular datat el segle XIII de 2.677,80 metres quadrats de superfície construïda.

Aquest emplaçament es pretén rehabilitar de manera acurada, conservant la tradició i els elements passius de l'immoble que procuren ja de per sí una eficiència energètica basada amb criteris de bioconstrucció, que es combinaran amb les actuals alternatives que ofereix el mercat per tal de maximitzar l'eficiència energètica.

El conjunt edificatori es complementa amb un extens espai exterior, en el qual s'ubica una piscina i un hort per l'autoconsum amb l'objectiu de procurar la sobirania alimentària i l'autosuficiència de les persones sòcies d'ús, amb possibilitats reals d'excedent sobrant per oferir productes de cultiu ecològic a l'entorn.

En definitiva, una oportunitat de reconèixer la història i la tradició a través de la transformació de la finca en un projecte comú i col·lectiu basat en un nova i necessària manera alternativa de viure: el cohabitatge.

Can Carner és una Cooperativa d'Habitatge amb un ampli teixit social i amb molta potencialitat i ganes d'expansió en aquest àmbit, que neix tan sols de la voluntat i determinació d'un grup de famílies que es plantegen el cohabitatge com una alternativa real de vida.

Aquest projecte està dissenyat per la disposició de 12 espais d'ús privatiu i per tant, la cabuda de 12 famílies, que és el nombre de famílies que asseguren econòmicament la viabilitat d'aquest projecte.

Avui en dia, la cooperativa la conformen 12 Unitats de Convivència (UEC), d'edats i tipologies de famílies diverses, donant resposta a dos dels principis de la Cooperativa: la intergeneracionalitat i la diversitat.

En total, 27 persones: 20 persones adultes, de les quals 12 dones i 8 homes, amb edats compreses dels 28 als 78 anys d'edat i 7 criatures, 3 nenes i 4 nens, amb edats compreses dels 2 als 16 anys.

Persones soles (2 UC), famílies monomarentals amb un infant (2 UEC), parelles sense criatures (3 UEC), parelles amb criatures (3 UEC) i parelles que les criatures són tan grans que ja no viuen a casa (1 UEC).

En l'àmbit legal, les 20 persones adultes existents actualment -12 sòcies d'ús¹ i 8 figures cotitulars²- són les que responen de manera mancomunada al projecte que es presenta en aquest informe.

Aquest document presenta el compendi dels darrers 3 anys de treball de la cooperativa pel que fa a l'arquitectura econòmica del projecte. Decisions encadenades, preses una rere l'altra i de manera col·lectiva, que conformen els fonaments econòmics del que avui esdevé la Cooperativa de Can Carner, transformades en el Pla de Viabilitat que avui es presenta, que garanteix la sostenibilitat i perdurabilitat del projecte a llarg termini.

¹Annex 1: Acta fundacional sòcies d'ús +Ratificacions Consell Rector de les persones sòcies d'ús.

²Annex 2: Acta del Consell Rector: Ratificació de les persones cotitulars.

2 El projecte econòmic

El projecte de Can Carner té una inversió total de 2.789.056 €, IVA inclòs, que comprèn les principals partides següents:

Cost total del projecte	import
Preu de compra (immoble i terreny) amb IVA	900.000 €
Cost reforma amb IVA	1.799.056 €
ITP (10%)	90.000 €
Total projecte (amb IVA)	2.789.056 €

El present projecte té una inversió total de 2.789.056 €, IVA inclòs.

Aquest projecte consisteix en l'adquisició de dues finques, situades al municipi de Castellar del Vallès, i en la rehabilitació de la Masia Principal, enclavament en el que es construiran 12 espais d'ús privatiu i la disposició de 1.623,47 metres quadrats d'espai comunitari disposats entre la pròpia casa pairal – on s'ubicaran els 12 espais privatis-, la Masoveria i els coberts.

Per les seves característiques i les disposicions normatives existents, cadascun d'aquests espais d'ús privatiu té una superfície diferent. Aquesta consideració s'ha treballat de manera acurada tant per l'assignació d'uns criteris de repartiment econòmic, detallats en l'apartat corresponent, com per l'assignació de cadascun d'aquests³, d'acord a criteris marc definits a tal efecte.

A banda d'aquesta inversió, la sostenibilitat del projecte passa per tenir en compte un paquet de despeses de caràcter continuat en el temps que internament anomenem despeses ordinàries.

El cost de la reforma contempla la rehabilitació de la masia pairal. La resta d'edificacions de la finca preveuen ser rehabilitades de manera progressiva mitjançant, entre d'altres, l'autoconstrucció.

La inversió del projecte es cobreix principalment a partir d'una Aportació Inicial que realitza cadascuna de les 12 UC sòcies d'ús i de les persones cotitulars⁴ en el moment de fer-se efectiva la seva entrada com a Sòcia d'ús al projecte i una Quota mensual d'habitatge que pagaran mensualment, de manera permanent, mentre convisquin a la Cooperativa.

Les característiques d'una tipologia de projecte com aquest requereix de la cerca de fonts de finançament a llarg termini, que permetin assegurar la viabilitat del propi, raó per la qual és fa necessària la sol·licitud d'un préstec hipotecari que ofereixi les garanties suficients per tal de poder assegurar la sostenibilitat del propi a llarg termini.

³Annex 3: Acta del Consell Rector assignació apartaments.

⁴ Annex 4: Reglament de Règim Intern: Figura de la persona cotitular:drets i obligacions.

3 Fonts de finançament

Tal com emana de la Llei de Cooperatives, Can Carner ha creat l'estructura econòmica següent:

3.1. Fons propis

Els fons propis son tots els recursos que provenen de les persones sòcies que conformen la cooperativa. Aquests es subdivideixen de la manera següent:

Estructura dels fons propis	import
Capital obligatori (sòcies d'ús)	515.395,02 €
Capital voluntari (sòcies d'ús)	47.015 €
Capital sòcies col·laboradores	3.400 €
Capital sòcies expectants	3.436 €
Total fons propis	569.246,02 €

3.1.1. Capital obligatori

Malgrat els Estatuts de la Cooperativa indiquen que la quantitat mínima obligatòria per a ser sòcia d'ús és de 800€ per persona, la Cooperativa ha fixat en el seu Reglament de Règim Intern que la quantitat de capital obligatori per a cada alta com a sòcia d'ús és la considerada com a aportació inicial, que es calcula en funció de l'apartament que ocupa cada UC a partir d'un índex de repartiment de despeses generat internament amb l'objectiu de cercar la major equitat econòmica entre les diverses UC que conformen el projecte.

El Capital obligatori de la Cooperativa es conforma a partir de la suma d'aportacions inicials realitzades per les diverses sòcies d'ús, retornables en cas de baixa.

Aquestes aportacions inicials són diferents en cada cas en funció de l'apartament que s'ocupa.

Es calculen a partir d'un índex de repartiment de despeses intern.

Aquest índex de repartiment de despeses desglossa el càlcul de l'aportació inicial en dues parts: la part comunitària i la part privativa.

La part comunitària és igual per a totes les sòcies d'ús de la Cooperativa i correspon al 60% del total de l'aportació inicial. La Cooperativa dona valor d'aquesta manera al fet de formar part del projecte. Tothom té el mateix dret a l'ús dels espais comunitaris i als serveis de la Cooperativa.

La part privativa, que correspon al 40% del total de l'aportació inicial, és proporcional a la superfície dels espais privatius. D'aquesta manera es valora també que les sòcies d'ús que disposin d'un espai

privatiu més gran hagin d'aportar més a l'aportació inicial. Les terrasses computen al total el 50% dels metres quadrats que tenen.

Aportació obligatòria per UC	Comunitària (60%)	Privativa (40%)	Aportació obligatòria total
Apartament 101	25.769,75 €	15.623,68 €	41.393,43 €
Apartament 102	25.769,75 €	14.219,85 €	39.989,60 €
Apartament 103	25.769,75 €	18.351,94 €	44.121,69 €
Apartament 201	25.769,75 €	18.017,29 €	43.787,04 €
Apartament 202	25.769,75 €	17.652,86 €	43.422,61 €
Apartament 203	25.769,75 €	18.054,16 €	43.823,91 €
Apartament 204	25.769,75 €	15.629,35 €	41.399,10 €
Apartament 205	25.769,75 €	19.406,94 €	45.176,69 €
Apartament 206	25.769,75 €	18.212,98 €	43.982,73 €
Apartament 301	25.769,75 €	13.896,54 €	39.666,29 €
Apartament 302	25.769,75 €	18.499,41 €	44.269,17 €
Apartament 303	25.769,75 €	18.593,00 €	44.362,75 €
Total capital obligatori	309.237,01 €	206.158,01 €	515.395,02 €

3.1.2. Capital voluntari (sòcies d'ús)

El capital voluntari es va definir i fer efectiu a l'estructura econòmica del projecte davant de la necessitat de poder disposar del capital suficient per adquirir la finca l'octubre del 2019, gràcies a la voluntat per part d'algunes de les sòcies d'ús de la cooperativa. En aquell moment es va desemborsar un import de 197.000 € en aquest concepte.

Pel que fa al Capital voluntari (sòcies d'ús) s'aprova un Acord d'Assemblea que aquest import estarà disponible per ser retornat en el moment que s'aprovi una operació de finançament hipotecari per qui en aquell moment, el requereixi. En el Pla de Viabilitat s'ha previst un retorn de 156.985 € per aquesta partida.

L'import restant, 47.015 € quedarà com a romanent dins del Capital Social, per cobrir el percentatge de Fons Propis estipulat en el present Pla de Viabilitat, amb la voluntat que sigui la Cooperativa la que acabi valorant en els propers mesos l'estratègia més adequada per substituir a mig-llarg termini aquesta partida per d'altres que puguin capitalitzar la Cooperativa (sòcies col·laboradores, percentatge sobre els ingressos provinents de l'activitat econòmica, etc).

3.1.3. Capital sòcies col·laboradores

El capital provinent de les sòcies col·laboradores ascendeix un total de 3.400 €.

Les sòcies col·laboradores són aquelles persones que participen en el desenvolupament de l'objecte social del projecte de Can Carner. Per ser-ho, han d'adquirir com a mínim un títol nominatiu per valor

de 100 euros que es retorna en cas de ser baixa. Actualment la cooperativa disposa de 14 sòcies col·laboradores. Aquest compromís no genera ingressos addicionals a la cooperativa.⁵

Aquesta figura es va activar l'estiu del 2019.

La voluntat de la Cooperativa és ampliar el rang de persones i entitats que vulguin comprometre's amb Can Carner a llarg termini a través d'aquesta figura sòcia. Es preveu que un cop finalitzat el període de retorn dels títols participatius (agost 2022), hi haurà un cert gruix de persones que voldran romandre vinculades al projecte com a sòcies col·laboradores.

3.1.4. Capital sòcies expectants

La figura de la persona sòcia expectant és plasmada als Estatuts de la Cooperativa com un mecanisme per vetllar per la sostenibilitat i la permanència del projecte, consistent en una llista d'espera de sòcies, per ordre d'arribada, per tal que en el moment que algunes de les actuals UC causin baixa com a sòcies d'ús, aquesta UC puguin reemplaçar-se per alguna de les sòcies expectants que així ho vulguin fer efectiu en aquell moment, sempre i quan s'acompleixin els requisits pel que fa a la tipologia de UEC expectant (per mantenir l'equilibri d'intergeneracionalitat), els ingressos econòmics i la tipologia d'apartament disponible. L'entrada d'una nova persona sòcia d'ús es realitza mitjançant un procés d'integració i coneixença mútua.

El fet de fer-se sòcia expectant implica un únic pagament de 100€, retornables en cas de baixa i 36€ (no retornables) com a quota anual per mantenir-se de manera activa a la llista.

A l'actualitat, la Cooperativa disposa de 23 sòcies expectants⁶.

A dia d'avui, la partida de capital provinent de les persones sòcies expectants és de 3.436 €

La voluntat de la Cooperativa és capitalitzar de manera progressiva els Fons Propis, a través d'incentivar les aportacions de persones i entitats sòcies col·laboradores en concordança amb la voluntat d'ampliar el grau de suport territorial i social, l'enxarxament amb entitats i el teixit social del territori i amb la creació de vincles estables amb projectes cooperatius de l'economia social i solidària vinculats al foment del cohabitatge i el desenvolupament de projectes agroecològics.

⁵ Annex 5: Llistat persones sòcies col·laboradores

⁶ Annex 6: Llistat persones sòcies expectants.

3.2. Altres fonts de finançament alternatiu

A banda dels Fons Propis, la Cooperativa Can Carner ha desenvolupat un conjunt de fonts de finançament alternatiu que han servit principalment per fer front a l'adquisició de la Finca i les despeses de gestió associades.

Altres fonts de finançament alternatiu	import
Títols participatius	288.400 €
Préstec particular	20.000 €
Donacions	1.100 €
Total finançament alternatiu	309.500 €

3.2.1. Campanya d'emissió de títols participatius "Arrelem Can Carner"

La campanya d'emissió de títols participatius (a 3 anys, a un 2% d'interès) va representar una de les apostes més valentes per l'autofinançament de la Cooperativa que s'ha realitzat fins a l'actualitat. Va ser impulsada l'estiu del 2019.

En total, es van emetre un total de 2.884 títols de valor 100€ cadascun d'ells. I per tant, es van recaptar 288.400 €, que van servir per l'adquisició de la Masia.

Hi van participar un total de 248 persones físiques i 2 entitats jurídiques.

Aquesta campanya genera el retorn d'uns interessos anuals de 5.768€ per a les persones que han participat, que es desemborsen anualment, el mes d'agost. El retorn del capital està previst per l'agost de l'any 2022.

3.2.2. Préstec particular

La Cooperativa disposa d'un sol préstec particular de 20.000€, sense interessos, provinent d'una de les actuals sòcies d'ús, quan encara no ho era, per contribuir en el pagament de les arres per la compra de la finca. Quan s'ha fet efectiva la seva entrada formal en el projecte, aquest import s'ha transformat en part de la seva aportació inicial.

3.2.3. Donacions

La Cooperativa disposa a l'actualitat de dues donacions, a fons perdut, d'importos de 100€ i 1.000€, respectivament, reemborsades l'any 2019.

Pràcticament tot el gruix de fonts de finançament alternatiu tenen un caràcter a mig termini (màxim 3 anys) pel que es preveu que l'operació de finançament hipotecari pugui refinançar, a llarg termini, l'esforç d'autofinançament realitzat per la Cooperativa per adquirir la finca.

3.3. Finançament hipotecari

Per la naturalesa econòmica d'un projecte d'aquestes característiques, en què la inversió s'ha de realitzar en els primers anys, el finançament hipotecari és l'únic dels instruments financers existents a l'actualitat capaç de generar la viabilitat econòmica que el projecte requereix.

Pel seu càlcul, s'han emprat les condicions bancàries de Banca Populare Etica SCPA que per ara és l'única de les alternatives de finançament hipotecari existents al mercat que s'adapten a les necessitats i la naturalesa del present projecte.⁷

El projecte té un cost global de 2.789.056 € (IVA inclòs).

Finançament hipotecari (estimacions)		import
Finançament hipotecari	(80,00%)	2.231.244,54 €
Aportació inicial requerida (fons propis)	(20,00%)	557.811,14 €
Total cost global del projecte		2.789.056 €

Aportació inicial real aportada (fons propis)	(20,41%)	569.246,02 €
---	----------	--------------

L'aportació realitzada de cofinançament efectivament aportada per la Cooperativa en concepte de Fons Propis és del 20,41%.

3.3.1. Necessitats de disposició del finançament hipotecari

La previsió de la disposició del finançament hipotecari s'ha calculat tenint en compte d'una banda, la temporalització de les obres i de l'altra, les derrames avançades per la Cooperativa, de la manera següent:

	Immoble	ITP	Obra	TOTAL	Distribució anual del préstec (%)	Distribució anual del préstec (€)
2019	900.000 €	60.100,00 €	2.495,63 €	962.595,63 €		
2020		20.437,08 €	130.408,77 €	150.845,85 €	39,9%	890.416,78 €
2021		10.516,66 €	1.094.364,45 €	1.104.881,11 €	39,6%	883.571,07 €
2022			571.786,82 €	571.786,82 €	20,5%	457.256,70 €

⁷ Annex 7: Acta Consell Rector sol·licitud finançament hipotecari
Can Carner Cooperativa d'Habitatge, S.C.C.L.

3.3.2. Càlcul del préstec hipotecari. Principals consideracions.

Pel càlcul del préstec hipotecari, s'han tingut en compte les condicions següents, aportades per la mateixa entitat bancària:

Condicions del préstec hipotecari	
Nominal	2.231.244,54 €
Tipus d'interès (variable)	EURIBOR + 2,25 durant la fase de construcció (carència d'amortització) i EURIBOR + 1,16 durant la fase d'amortització
Anualitats (anys)	30
Carència (anys)	2
Comissió apertura (%)	0.75%
Comissió apertura (€)	16.734,33 €

Quadre amortització préstec hipotecari					
Any	Període	Interessos	Principal	Quota	Saldo
2020	1	18.516 €	0 €	42.273 €	890.416,8 €
2021	2	36.890 €	0 €	84.220 €	1.773.987,85 €
2022	3	46.399 €	59.530 €	105.928 €	2.171.714,9 €
2023	4	68.899 €	50.724 €	119.622 €	2.163.585,9 €
2024	5	67.320 €	52.302 €	119.622 €	2.111.283,9 €
2025	6	65.693 €	53.929 €	119.622 €	2.057.354,5 €
2026	7	64.015 €	55.607 €	119.622 €	2.001.747,1 €
2027	8	62.285 €	57.338 €	119.622 €	1.944.409,5 €
2028	9	60.501 €	59.122 €	119.622 €	1.885.287,7 €
2029	10	58.661 €	60.961 €	119.622 €	1.824.326,4 €
2030	11	56.764 €	62.858 €	119.622 €	1.761.468,3 €
2031	12	54.809 €	64.814 €	119.622 €	1.696.654,3 €
2032	13	52.792 €	66.831 €	119.622 €	1.629.823,6 €
2033	14	50.712 €	68.910 €	119.622 €	1.560.913,4 €
2034	15	48.568 €	71.054 €	119.622 €	1.489.859,1 €
2035	16	46.357 €	73.265 €	119.622 €	1.416.594,0 €
2036	17	44.078 €	75.545 €	119.622 €	1.341.049,1 €
2037	18	41.727 €	77.895 €	119.622 €	1.263.153,7 €
2038	19	39.303 €	80.319 €	119.622 €	1.182.834,5 €
2039	20	36.804 €	82.818 €	119.622 €	1.100.016,2 €
2040	21	34.227 €	85.395 €	119.622 €	1.014.621,0 €
2041	22	31.570 €	88.052 €	119.622 €	926.568,7 €
2042	23	28.830 €	90.792 €	119.622 €	835.776,6 €
2043	24	26.005 €	93.617 €	119.622 €	742.159,5 €
2044	25	23.092 €	96.530 €	119.622 €	645.629,5 €
2045	26	20.089 €	99.534 €	119.622 €	546.095,9 €
2046	27	16.992 €	102.631 €	119.622 €	443.465,3 €
2047	28	13.799 €	105.824 €	119.622 €	337.641,3 €
2048	29	10.506 €	109.117 €	119.622 €	228.524,6 €
2049	30	7.111 €	112.512 €	119.622 €	116.012,7 €
2050	31	3.610 €	116.013 €	119.622 €	0,0 €

4 Despeses del projecte. Principals consideracions.

El projecte té una inversió total de 2.789.056 €, IVA inclòs, que comprèn les principals partides següents:

Cost total adquisició (amb IVA)	import
Preu de compra (immoble i terreny) amb IVA	900.000 €
Cost reforma amb IVA	1.799.056 €
ITP (10%)	90.000 €
Total cost projecte (amb IVA)	2.789.056 €

4.1. La compra de la finca (immoble i terreny)

L'adquisició del bé comprèn dues finques: la finca de Can Carner (864.000 €) i la finca de Can Cargol (36.000 €).

En la primera de les quals, la finca de Can Carner, s'hi ubica la Masia de Can Carner, la Masia del Masover i els coberts, així com l'hort d'ús exclusiu a les persones membres de la comunitat i la segona, no contigua, la Finca de Can Cargol, és una finca rústica agrícola i forestal, una part de la qual està fragmentada en 60 parcel·les que estan llogades per a un ús d'horta d'autoconsum.

La Cooperativa va comprar ambdues finques l'octubre del 2019 a una propietat particular, fruit de les negociacions que es van realitzar al llarg del 2019, a través del pagament d'unes arres efectuades el gener de 2019 i un compromís per part de la Cooperativa d'adquirir-la dins del termini pactat amb l'antiga propietat, gràcies a l'important esforç d'autofinançament impulsat per les persones membres de la Cooperativa, a través de diverses fonts de finançament, que es detallen a l'apartat corresponent.

4.2. Cost de reforma

Les partides pressupostàries corresponents al cost de la reforma es desglossen a través de les principals partides següents :

Cost de la reforma	Import (IVA inc.)
Honoraris tècnics: Arquitectura superior i tècnica, enginyeria	149.314 €
Honoraris tècnics: Project Manager	29.040 €
Costos tècnics previs: Aixecament topogràfic i estudi geotècnic	6.171,01 €
Altres despeses associades a les tasques d'honoraris tècnics: Despeses, Assegurances i Visats	7.187,89 €
Costos de fiances i assegurances de l'obra	53.042,78 €
Cost de l'obra (PEM)	1.554.300 €
Total cost de la reforma	1.799.055,68 €

4.2.1. Costos tècnics

Els costos tècnics inclouen tots els honoraris d'aquelles persones professionals tècniques que intervenen per a la realització del projecte de reforma, així com els treballs previs d'aixecament topogràfic de l'entorn i l'edifici i l'estudi geotècnic per al càlcul estructural.

Honoraris tècnics

Pel que fa als honoraris tècnics, aquests corresponen a:

- **Realització de treballs tècnics d'arquitectura i urbanisme:** propis dels i de les arquitectes superiors (Pla de millora Urbana, projecte bàsic-Executiu, direcció d'obra, etc).
- **Realització de treballs tècnics d'arquitectura tècnica:** comprèn la direcció d'execució material, la coordinació de seguretat i salut, etc.
- **Realització de treballs tècnics d'enginyeria:** Inclou el càlcul instal·lacions, la direcció obra instal·lacions, etc.
- **Realització de treballs tècnics de Project Manager:** és la persona professional que vetlla per la coordinació de totes les fases del procés de rehabilitació de l'obra.

Honoraris tècnics	Import	IVA	Total amb IVA
Arquitectura i urbanisme	78.000 €	16.380 €	94.380 €
Arquitectura tècnica	22.000 €	4620 €	26.620 €
Enginyeria	23.400 €	4914 €	28.314 €
Subtotal	123.400 €	25.914 €	149.314 €

En el Pla de Viabilitat els costos de Project Manager s'han detallat a banda:

Project Manager	24.000 €	5040 €	29.040 €
-----------------	----------	--------	----------

Costos tècnics previs

Costos tècnics previs	Import	IVA	Total amb IVA
Aixecament topogràfic	3.900 €	819,01 €	4719,01 €
Estudi geotècnic	1.200 €	252 €	1.452 €
Subtotal	5.000 €	1.071,01 €	6.171,01 €

4.2.2. Altres despeses associades a les tasques d'honoraris tècnics:

Despeses, Assegurances i Visats

Inclou aquelles despeses derivades d'assegurances dels professionals tècnics vinculades al projecte de reforma. Són les següents:

Despeses assegurances tècniques i visats	Import	IVA	Total amb IVA
Despeses del Col·legi Arquitectes (VISAT)	1642,88 €	345,01 €	1.987,89 €
Assegurança de responsabilitat civil del projecte (ASEMAS)	3900 €	0 €	3.900 €
Assegurances i Visats AR.TECNIC (MUSAD)	1300 €	0 €	1.300 €
Subtotal	6.842,88 €	345,01 €	7.187,89 €

4.2.3. Costos de fiances i assegurances de l'obra

Aquesta partida resulta de les estimacions dels costos relacionats amb les assegurances d'obra, llicències i costos de companyies vinculades a la realització de les obres.

Inclou, d'una banda, amb el cost dels impostos que deriven de l'obtenció de les llicències d'obres i de l'altra, les taxes de l'ajuntament en relació a la disposició de tanques, gual, primera ocupació, ocupació de via, certificat urbanístic, clavegueram, residus, etc.

Honoraris assegurances tècniques	import
Impost projecte actuació específica Urbanisme	3.150,00 €
Impost projecte: Llicència d'obres	28.312,31 €
Taxes Ajuntament	7.842,74 €
Fiança de Residus	2.079,60 €
Contractació Llum/Electricitat	1.815,00 €
Modificació Escomesa Aigua	1.815,00 €
Modificació escomesa Gas	1.815,00 €
Assegurança Construcció	3.883,21 €
Assegurança DECENAL	2.329,92 €
Subtotal	53.042,78 €

4.2.4. Cost de l'obra (PEM)

Per a la realització del pressupost d'obra s'han definit diverses zones d'actuació de la reforma assignant un preu/metre quadrat en funció de l'afectació de cadascuna d'elles, i en relació al total de metres quadrats de l'actuació global. Els preus s'han validat amb una constructora de referència i s'han aplicat els seus costos de benefici industrial.

Tanmateix, tenint en compte la tipologia constructiva del projecte, s'ha incorporat al cost un 10% per a imprevistos d'obra de vicis ocults.

El resultat es resumeix en la següent taula, per capítols:

Referència	Capítol	Cost
1	Implantació	14.120,75 €
2	Enderroc	70.603,75 €
3	Moviment de terres	14.120,75 €
4	Fonamentació	14.120,75 €
5	Estructura	56.483,00 €
6	Sanejament	42.362,25 €
7	Cobertes i aïllament	28.241,50 €
8	Paleta	162.388,62 €
9	Paviments i revestiments	169.448,99 €
10	Fusteria interior	84.724,50 €
11	Fusteria exterior	70.603,75 €
12	Manyeria	42.362,25 €
13	Calefacció i ventilació	169.448,99 €
14	Instal·lació elèctrica	70.603,75 €
15	Fontaneria	70.603,75 €
16	Contra incendis	14.120,75 €
17	Telecomunicacions	21.181,12 €
18	Sanitaris i aixeteria	42.362,25 €
19	Equipament de cuina	56.483,00 €
20	Pintura	42.362,25 €
21	Bústies i senyalització	3.530,19 €
22	Ascensor	49.422,62 €
23	Costos indirectes d'obra	42.362,25 €
24	Façana	60.013,19 €
Subtotal pressupost per capítols		1.412.074,95 €

Total pressupost temporalitzat (Pla de Viabilitat)	1.413.000 €
IVA (10%)	141.130 €
Total pressupost amb IVA	1.554.300 €

1. **Implantació:** Fa referència a les escomeses se serveis prèvies, provisionals de llum, proteccions de carrer, etc.,etc.
2. **Enderroc:** Contempla a mode de partides a l'alça els enderrocs previs necessaris com fals sostres, o paletaria per a obertures de portes, finestres, redistribucions, etc.
3. **Moviment de terres:** Fa referència a l'excavació del fossat de l'ascensor i petits moviments de terra a realitzar.
4. **Fonamentació:** Contempla els reforços puntuals a realitzar en la fonamentació de l'edifici.
5. **Estructura:** Fa referència als costos associats d'obertura de passos en parets de càrrega, i nous estintolaments o reforços puntuals causats per la nova distribució.
6. **Sanejament:** Al generar nous nuclis humits aquest capítol inclou les necessitats de creació de nous serveis.
7. **Cobertes i aïllaments:** Contempla les actuacions a cobertes a causa de sortides de ventilacions, lluernaris, etc. Tanmateix, es contempla una partida a l'alça per millorar l'eficiència energètica a través de l'aïllament interior.
8. **Obra de paleta:** Fa referència a tots els nous envans a realitzar, tant per la zona d'ús privats com per la d'ús comú a nivell de tancaments.
9. **Paviments i revestiments:** Contempla les necessitats d'enguixats, arrebossats, encalats, enrajolats de banys paviments i sòcols dels espais privatius i comuns.
10. **Fusteria interior:** Es tracta de totes les noves portes tant d'entrada com interiors.
11. **Fusteria exterior:** Inclou el repàs de les fusteries existents. Les noves finestres estan comptabilitzades en la partida façanes.
12. **Manyeria:** Fa referència als costos associats a la serralleria en relació a baranes i actuacions puntuals.
13. **Instal·lacions de calefacció i ventilació:** S'estimen els nous sistemes de calefacció, ACS i ventilació.
14. **Instal·lacions d'electricitat:** S'estimen els nous sistemes i xarxes elèctriques necessàries per a fer complir la normativa. No inclou lluminàries d'espais d'ús privatiu.
15. **Fontaneria:** S'estimen els nous sistemes i xarxes d'aigua necessàries per a fer complir la normativa.
16. **Contra incendis:** Fa referència a les necessitats d'extinció d'incendis per a fer complir la normativa.

- 17. Telecomunicacions:** S'estima els nous sistemes i xarxes de telecomunicacions necessàries per a fer complir la normativa amb nou videoporter i antena de TV.
- 18. Sanitaris, aixeteria i electrodomèstics:** Contempla aquell equipament necessari per al compliment de normativa. En aquest cas és l'equipament de banys complets i de bugaderia.
- 19. Capítol equipament de cuina:** Contempla els mobles de cuina amb dues zones de foc, el taulell de treball a nivells de qualitat estàndard i no inclou la nevera.
- 20. Capítol pintura, envernissats i estucats:** Fa referència a la pintura interior.
- 21. Senyalització:** Contempla els elements necessaris per a la correcta senyalització.
- 22. Ascensor:** Partida de subministrament i instal·lació d'ascensor.
- 23. Costos indirectes d'obra:** Fa referència a tots aquells que no són imputables directament a unitats concretes sinó a el conjunt de l'obra, bastides, comunicacions, magatzems, tallers, pavellons temporals per a obrers, laboratoris, les de personal tècnic i els imprevistos.
- 24. Façana:** Partida d'aïllament exterior tipus SATE.

4.3. L'impost de Transmissions Patrimonials (ITP)

L'impost de Transmissions Patrimonials (ITP) correspon a un 10% del valor total de la compra-venda de l'operació. En total, 90.000€. L'ITP de la Finca de Can Cargol és de 3.600€ i el de la Finca de Can Carner, 86.400€. En el Pla de Viabilitat s'han tractat de manera conjunta en una mateixa partida (90.000 €).

L'ITP de la Finca de Can Cargol (3.600€) i un 66% del percentatge de la Finca de Can Carner (56.500€) van ser desemborsats el novembre de 2019, i la part restant, 29.900€ (complint els màxims legals permesos per Llei) van ser ajornats a 18 mesos, amb 6 pagaments trimestrals. (l'últim dels quals el maig del 2021).

4.4. Les despeses ordinàries

A banda de la inversió en el terreny i la rehabilitació de l'immoble, l'arquitectura econòmica del projecte passa pel fet, d'una banda, d'haver de crear i sostenir, una entitat jurídica com és la Cooperativa i per tant, haver de fer front a d'altres despeses com són la gestoria comptable i fiscal (despesa mensual), el *hosting* i el domini web i l'auditoria econòmica (anual) i serveis professionals de cures del grup.

I per l'altra, cal sufragar les despeses de manteniment del propi habitatge, que comprenen: els subministraments (llum, aigua, gas, Internet), l'assegurança de l'habitatge, els serveis d'alarma i els impostos associats: IBI i taxes d'escombraries.

Aquest conjunt de despeses que no són pròpies de l'adquisició i la rehabilitació de la finca, i que tenen caràcter continuat en el temps, les anomenem internament despeses ordinàries.

A efectes comptables, en el Pla de Viabilitat les despeses ordinàries es desglossen en 3 partides diferenciades:

- **Despeses de manteniment (o despeses corrents):** la gestoria comptable i fiscal (despesa mensual), el hosting i el domini web i l'auditoria econòmica (anual), serveis professionals per l'acompanyament del grup en relació a les cures, els subministraments (llum, aigua, gas, Internet), l'assegurança de l'habitatge i els serveis d'alarma.
- **Impostos ordinaris:** IBI i Taxa d'escombraries.
- **Auditoria econòmica.**

Despeses ordinàries	Despeses de manteniment	Impostos ordinaris	Auditoria econòmica	Subtotal despeses ordinàries
2019	5.960,50 €	0	2.200 €	8.160,50 €
2020	14.640 €	3.809,88 €	2.200 €	20.649,88 €
2021	9.104,17 €	3.809,88 €	2.200 €	15.114,05 €
2022	10.000 €	3.809,88 €	2.200 €	16.009,88 €

Pel que fa a les despeses de manteniment, en aquests primers anys de constitució l'import d'aquesta partida ha fluctuat a causa dels costos de constitució i formalització de la Cooperativa, així com per la contractació de serveis professionals necessaris per la definició de l'estructura i l'organització cooperativa. (elaboració del Pla de Viabilitat, elaboració del nou contracte d'arrendament de parcel·les per ús agrícola, etc).

Un cop finalitzades les obres, s'ha previst una partida de despeses anuals de manteniment de 10.000€ anuals.

S'aprova un Acord per Assemblea que durant el període de construcció les UEC sòcies d'ús es faran càrrec de manera parcial de les despeses ordinàries anuals, a través del pagament d'una derrama mensual de 50 € per adult (1000€ mensuals; 12.000€ anuals).

5 Ingressos del projecte. Principals consideracions.

Els ingressos del projecte es calculen a partir de l'anàlisi de totes les despeses associades que el projecte requereix fer front, amb l'objectiu d'assegurar la viabilitat i la sostenibilitat del propi a llarg termini.

Els ingressos de la Cooperativa provenen de tres àmbits diferents: les quotes de les sòcies de la Cooperativa, les quotes del lloguer de les parcel·les de Can Cargol i els ingressos dels projectes productius. Els projectes productius no estan encara definits, de manera que no s'inclou una estimació d'aquests en les taules resum del Pla de Viabilitat.

Origen de l'ingrés	Total mensual	Total anual	Total a 30 anys
Sòcies de la cooperativa	11.062,70 €	132.752,37 €	3.982.571,10 €
Lloguer de parcel·les de Can Cargol	600,00 €	7.200,00 €	216.000,00 €
Total	11.674,43 €	140.093,16 €	4.202.794,80 €

5.1. Quotes de les sòcies de la cooperativa

Les quotes de les persones sòcies són el principal ingrés de la cooperativa. Hi ha dues quotes diferents depenent de la tipologia de sòcia: la quota de les sòcies d'ús i la quota de manteniment de les sòcies expectants.

Quotes de les sòcies de la cooperativa	Total mensual	Total anual	Total a 30 anys
Quotes de les sòcies d'ús	10.993,70 €	131.924,37 €	3.957.731,10 €
Quota de les sòcies expectants	69 €	828,00 €	24.840,00 €
Total	11.062,70 €	132.752,37 €	3.982.571,10 €

5.1.1. Quota de les sòcies d'ús

La quota d'ús de l'habitatge correspon al rebut mensual que paguen les sòcies d'ús per sufragar les despeses relacionades amb el fet de viure a la cooperativa. Aquestes corresponen al retorn del crèdit, el manteniment de l'habitatge, el pagament dels impostos, les assegurances, els subministraments, l'auditoria econòmica i l'aportació al Fons de Solidaritat Econòmica.

Les quotes d'ús oscil·len entre 811,83 € i 983,86 € mensuals i sumen un total de 131.924,37 € anuals.

Aquesta quota es desglossa en tres conceptes diferenciats, en funció de la naturalesa de cada despesa: l'habitatge, les despeses ordinàries i el Fons de Solidaritat Econòmica.

Quota de les sòcies d'ús	Total mensual	Total anual	Total a 30 anys
% quota habitatge	9.659,54 €	115.914,49 €	3.477.434,70 €
% quota despeses ordinàries	1.334,16 €	16.009,88 €	480.296,40 €
Subtotal	10.993,70 €	131.924,37 €	3.957.731,10 €

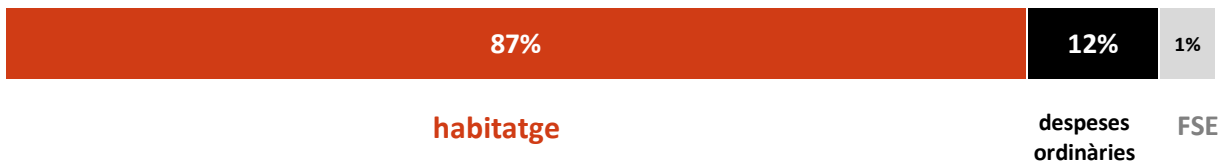
Fons de Solidaritat Econòmica	60,00 €	720,00 €	21.600,00 €
-------------------------------	---------	----------	-------------

La quota d'habitatge correspon a la part de la quota de les sòcies d'ús per fer front a les despeses associades al préstec hipotecari que inclou l'adquisició de la finca i la reforma de l'immoble.

La quota de despeses ordinàries correspon a la part de la quota de les sòcies d'ús que permet sufragar la suma que deriva de les despeses de manteniment, els impostos i l'auditoria econòmica.

El Fons de Solidaritat Econòmica (FSE) consisteix en un mecanisme de solidaritat interna creada en el sí del projecte que neix amb la voluntat de donar garanties a la Cooperativa, a totes les persones que hi formem part i al banc conforme el retorn del crèdit serà viable en tot moment. S'explica amb més detall a l'apartat "Una economia basada en el bé comú".

Distribució percentual mitjana de la quota d'ús per tipologia de despesa



A efectes de càlcul del risc pel retorn del crèdit hipotecari, el Pla de Viabilitat disposa d'una pestanya específica en la què es desglossa únicament l'import de les quotes de les sòcies d'ús corresponent a l'ús de l'habitatge.

5.1.2. Quotes de les sòcies expectants

Les 23 sòcies expectants que disposa actualment la cooperativa, paguen anualment una quota de 36€ cadascuna, no retornables, per mantenir-se de manera activa i poder optar a formar part com a sòcia d'ús en cas de baixa d'una de les sòcies actuals. Aquests ingressos suposen una entrada de 828 euros anuals.

Quota de les sòcies expectants	Total mensual	Total anual	Total a 30 anys
Total	69,00 €	828,00 €	24.840,00 €

5.2. Quota de lloguer de les parcel·les de Can Cargol

Can Carner té contractes d'arrendament de parcel·les per a ús agrícola amb una seixantena de persones, a raó de 50 euros anuals per contracte. Els contractes finalitzen el novembre d'enguany i la cooperativa té la intenció d'actualitzar-los i oferir-ne la renovació a raó de 120 euros anuals, fet que suposaria uns ingressos de 7.200 euros l'any.

La meitat d'aquests ingressos seran reinvertits en la millora de les instal·lacions relacionades amb l'activitat agrícola i productiva.

Quota de lloguer de parcel·les	Total mensual	Total anual	Total a 30 anys
Total	600,00 €	7.200,00 €	216.000,00 €

5.3. Projectes productius

A banda de les diferents quotes establertes, la cooperativa està explorant el potencial de diferents projectes productius que puguin ser una font continuada d'ingressos a través de l'explotació dels diferents espais de la finca, en forma de productes i serveis diversos, que s'aniran desenvolupant de manera progressiva en els propers anys.

5.3.1. Agricultura ecològica

Can Cargol té fins a 8 hectàrees de terreny conreable. Una part d'aquesta estarà oberta a col·laboracions amb projectes agroecològics que vagin en la línia dels valors de la cooperativa i que puguin revertir en el finançament d'aquesta.

5.3.2. Agrobotiga

L'excedent de producció de l'horta i la producció agroecològica pròpia tindrà sortida a través de la disposició d'una agrobotiga de Can Carner.

5.3.3. Espai de cotreball

La cooperativa disposarà d'un espai de cotreball que s'obrirà al públic com a servei per a aquelles professionals del municipi que el puguin necessitar.

5.3.4. Lloguer d'espais

La cooperativa disposa de diverses sales, coberts i espais, amb la voluntat de definir-hi projectes d'adequació específiques per donar resposta a les necessitats del barri, del teixit social del municipi i d'altres col·laboracions que puguin anar-se definint en un futur.

6 Una economia basada en el bé comú

Can Carner Cooperativa d'Habitatge és un projecte d'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús sense ànim de lucre que vol desenvolupar un model d'habitatge digne, adequat a les necessitats de les persones i integrat a l'entorn. Les persones que en formem part el construïm a través de l'autogestió i compartim espais, relacions, recursos i responsabilitats per garantir l'èxit del projecte.

El règim de cessió d'ús és un model d'accés a l'habitatge no especulatiu segons el qual la propietat, la cessió o els drets del sòl i dels immobles recauen en la cooperativa, mentre que les seves sòcies cooperativistes disposen del dret d'ús indefinit de cadascun dels espais privats i de les parts comunes. S'evita d'aquesta manera l'especulació individual al mateix temps que es té un major control de les quotes que les persones que hi viuen han de pagar, ja que passen a dependre de les despeses de la cooperativa en comptes de les fluctuacions del mercat. És doncs un model molt més accessible que l'adquisició individual d'un habitatge i més estable que un lloguer, capaç d'adequar-se a la diversitat d'unitats familiars o de convivència i a les necessitats canviants del grup.

La gestió econòmica de la cooperativa parteix dels principis de justícia, cooperació i equitat. A continuació presentem els criteris que s'han fet servir per definir les quotes d'ús i els mecanismes de solidaritat interna.

6.1. Quota d'ús: criteris pel repartiment de les despeses

Tota persona sòcia d'ús de la cooperativa ha de satisfer obligatòriament les quotes mensuals. La quota d'ús no és retornable⁸ i està dividida en tres parts: quota d'habitatge, quota de despeses ordinàries i quota pel Fons de Solidaritat Econòmica.

6.1.1. Quota d'habitatge

La quota d'habitatge està formada per dues parts: la part comunitària i la part privativa.

La part comunitària és igual per totes les sòcies d'ús de la cooperativa i correspon al 60% del total de la quota d'habitatge. La cooperativa dona valor d'aquesta manera al fet de formar part del projecte. Tothom té el mateix dret a l'ús dels espais comunitaris i als serveis de la cooperativa.

La part privativa, que correspon al 40% del total de la quota d'habitatge, és proporcional a la superfície dels espais privatius. D'aquesta manera es valora també que les sòcies d'ús que disposin d'un espai privatiu més gran hagin d'aportar més a la quota d'habitatge. Les terrasses computen al total el 50% dels metres quadrats que tenen.

⁸La Cooperativa estudiarà la viabilitat de poder retornar una part proporcional d' aquesta quota per millorar l'equitat en l'esforç inversor que realitzen les primeres UEC respecte aquelles que s'incorporen un cop el projecte ja ha desemborsat una part del retorn del finançament hipotecari.

Quota d'habitatge	Mínim mensual	Màxim mensual	Mitjana mensual
Part comunitària	482,98 €	482,98 €	482,98 €
Part privativa	260,45 €	363,73 €	321,99 €
Total	743,43 €	846,70 €	804,96 €

6.1.2. Quota de despeses ordinàries

La quota de despeses ordinàries depèn de la tipologia de família que visqui en cada espai privatiu, de manera que variarà al llarg del temps.

S'ha pres com a base el global de despeses ordinàries anuals per calcular aquest indicador: 16.009,88 € i les hem repartit proporcionalment al nombre de membres actuals de la cooperativa. Les menors d'edat computen al total com el 20% (factor 0.2) del cost d'un adult.

Tipologia de família	Factor	Nombre de famílies	Quota mensual de despeses ordinàries
1 adult	1.0	2	62,34 €
1 adult i 1 menor	1.2	2	74,81 €
2 adults	2.0	4	124,69 €
2 adults i 1 menor	2.2	3	137,16 €
2 adults i 2 menors	2.4	1	149,63 €
Total	21.4	12	1.334,17 €

A través d'aquestes quotes, mensualment, la Cooperativa percebrà una quantitat de 1.334,17 € (16.009,88€) per sufragar les despeses ordinàries del projecte.

6.1.3. Fons de Solidaritat Econòmica

Correspon a 5 euros mensuals per totes les sòcies d'ús. Les característiques del fons s'expliquen en la següent secció com un dels mecanismes de solidaritat interna.

6.2. Mecanismes de solidaritat interna

Les quotes mensuals derivades de l'ús de l'habitatge són obligatòries per totes les sòcies d'ús de la cooperativa. La falta de desemborsament de l'import d'una o més quotes per part d'una de les sòcies no n'ha de posar en perill l'economia. El model d'habitatge cooperatiu de la cooperativa facilita la gestió d'aquestes eventualitats en poder donar una resposta col·lectiva als problemes individuals que puguin sorgir en el si del grup. A continuació es formalitzen alguns dels mecanismes de solidaritat interna que la cooperativa ha desenvolupat fins al dia d'avui.

6.2.1. Suport mutu

La cooperativa ha flexibilitzat des del seu inici els terminis d'aportació del capital inicial a les sòcies. En el mateix sentit i com a mecanisme informal de solidaritat intern i suport mutu algunes sòcies han fet una aportació de capital més elevada per permetre que d'altres puguin tenir una major flexibilitat i facilitats en el reemborsament del capital social.

6.2.2. Fons de Solidaritat Econòmica

La cooperativa disposa d'un Fons de Solidaritat Econòmica (FSE) per donar suport a les UEC membres que en cas de dificultats econòmiques així el requereixin. El FSE resta exclusivament per a poder donar resposta a l'acompliment de les seves obligacions econòmiques com a sòcies d'ús de la cooperativa i neix amb la voluntat de donar garanties a la cooperativa, a totes les persones que hi formem part i al banc conforme el retorn del crèdit serà factible en tot moment.

El FSE es genera de manera progressiva i es nodreix mitjançant l'aportació de 5 € mensuals per sòcia d'ús, que s'inclouen dins de la quota mensual que s'ingressa a la cooperativa amb independència de la tipologia de UEC i ubicació del seu apartament. El FSE acumularà un total de 720 euros anuals.

La dotació del FSE s'activa a partir de l'ingrés de la primera quota mensual. La gestió i el funcionament del FSE es regula mitjançant el Protocol de Solidaritat Econòmica (PSE).

6.2.3. Altres mecanismes de solidaritat interna

A banda del Fons de Solidaritat Econòmica s'ha creat un grup de treball per donar resposta immediata a les necessitats de solidaritat grupal en cas d'urgència o impossibilitat de pagament que el FSE no pugui cobrir.

7 Viabilitat present i futura

El projecte de cohabitatge de Can Carner fonamenta la seva viabilitat econòmica en tres eixos: les quotes d'ús, un ampli suport social i la potencialitat dels projectes productius que s'hi poden desenvolupar.

Els ingressos de les sòcies d'ús són el pal de paller des d'on es construeix la cooperativa i la garantia primera de la seva viabilitat. Les quotes d'ús són, de mitjana, inferiors al 30% dels ingressos de les famílies i per sota dels preus de mercat de la zona. El fet que les quotes estiguin sota control de la cooperativa i restin fora de l'especulació del mercat fa que sigui més senzill per les famílies projectar un futur dins del projecte amb un habitatge digne i assequible.

Les sòcies expectants són un valor fonamental per garantir la continuïtat de la cooperativa davant les circumstàncies vitals canviants en el sí d'un projecte d'habitatge comunitari. El projecte té més d'una vintena de famílies disposades a venir-hi a viure quan en tinguin l'oportunitat.

La base social del projecte és àmplia, com demostra la bona acollida de la campanya de títols participatius que va tenir lloc l'estiu passat. Gairebé dues-centes persones van adquirir com a mínim un títol participatiu, a raó de cent euros el títol. L'èxit de la campanya i el fet que moltes persones que volien participar no haguessin estat a temps de fer-ho, va fer que s'ampliés més enllà dels 200.000 euros inicials fins arribar al tancament prop dels 300.000 euros.

Finalment, les finques de Can Carner i de Can Cargol tenen moltes potencialitats alhora d'engegar projectes productius, sobretot en l'àmbit de l'agroecologia. Aquests projectes han de permetre fer créixer el nombre de persones implicades en l'activitat de la cooperativa, fer xarxa dins l'Economia Social i Solidària i alhora generar unes reserves que serveixin per enfortir el model de cohabitatge.