



PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA:

**ADEQUACIÓ DE CONSTRUCCIÓ EXISTENT A SALA POLIVALENT
VEÏNAT DE REQUESENS. LA JONQUERA**

PROMOTOR: INVERSIONS FORESTALS I RAMADERES SL
Octubre de 2020

Índex:

I MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

- 1. Dades generals del projecte**
- 2. Descripció del projecte**
- 3. Planejament vigent**
- 4. Justificació de l'actuació**

II MEMORIA CONSTRUCTIVA

- 1. Sistema envolvent i tancament**
- 2. Sistema d'acabats**
- 3. Sistema de condicionament i instal·lacions**

III ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGISTICA

- 1. Síntesi de l'actuació**
- 2. Planificació paisatgística d'aplicació**
- 3. Paisatge del lloc**
- 4. Criteris i mesures d'integració**

IV PRESSUPOST

V PLANOLS

I MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

1 DADES GENERALS DEL PROJECTE

1.1 Projecte

Projecte d'actuació específica per l'adequació de construcció existent a sala polivalent, al veïnat de Requesens, municipi de La Jonquera, comarca de l'Alt Empordà.

1.2 Tipus d'intervenció

Distribució interior de construcció existent.

1.3 Emplaçament

Veïnat de Requesens al municipi de La Jonquera a la comarca de l'Alt Empordà.

Referència cadastral numero: 17093A003000050000IZ, corresponent a la parcel·la rústica numero 5 del polígon 3 de La Jonquera.

1.4 Promotor

Maria Concepció Esteba Bech de Careda (40433275B) en representació de la societat Inversions Forestals i Ramaderes SL (B-17447616) amb domicili al carrer Paris número 75, baixos, de Barcelona CP 08029, en qualitat de propietari.

1.5 Arquitecta

Mercè Cofan Esteba col·legiada número 69422/3 al Col·legi d'arquitectes de Catalunya, amb domicili al carrer París, número 75, baixos, de Barcelona CP 08029.



Façana de llevant de l'edifici

2 DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

2.1 Emplaçament

L'edifici objecte del present document es troba situat al veïnat de Requesens, en el Paratge Natural d'Interès Nacional de l'Albera, en el municipi de La Jonquera, comarca de l'Alt Empordà.

La declaració del Paratge del massís de l'Albera es va fer mitjançant la Llei 3/1986, de 10 de març.

L'edifici existent correspon a una antiga construcció ramadera, de finals del segle XIX, i de valor històric i arquitectònic, ubicada al veïnat de Requesens, al sud-est d'aquest conjunt rural.



Visió del conjunt del Veïnat de Requesens

2.2 El Veïnat de Requesens

El Veïnat de Requesens es un conjunt arquitectònic de notable valor i antiguitat ubicat al vell mig de la Finca de Requesens. Aquesta finca, amb més de 2.200 hectàrees de superfície es troba tota ella en el municipi de La Jonquera, limitant al nord amb França, a través del Puig Llobregat (926 m d'altitud), el Puig Pinyer (952 m), el Puig de Colladetes (981 m), el Roc dels tres Termes (1.129 m), el Puig Neulós (1.257,1 m) i el Puig Pregon (1.048 m), al est amb el municipi d'Espolla, amb el Puig Grosser ((807 m) el Puig del Mig (735 m), el Puig de la Roureda (731 m) i el Puig de Conillers (589 m), al sud amb el municipi de Sant Climent Sescebes, i a ponent amb el municipi de Cantallops.

La construcció més emblemàtica de la Finca es el Castell de Requesens. Es tracta d'un Castell medieval datat del segle IX, i que funcionà plenament com un recinte feudal fortificat entre els segles XIV i XV. El fet més característic d'aquesta gran construcció, declarada Be cultural d'interès nacional (BCIN), es que a finals del segle XIX es fa una

gran reforma de format historicista que manté una imatge unitària i romàntica del conjunt edificat.

El veïnat s'ubica a aproximadament a 500 m d'altitud, sobre el seu camí d'accés, a 550 metres al nord-oest del Castell i a mitja vessant de la muntanya. El conjunt, d'origen medieval, està format per diverses construccions agrupades de masies i d'altres destinades a usos ramaders i agrícoles, d'entre les que destaca l'anomenat edifici de l'Administració, que conté la capella de la Mare de Deu de Requesens. Les edificacions principals es concentren davant d'una gran era/plaça d'entrada, amb unes espectaculars vistes sobre la plana de l'Empordà. Les construccions existents, de manposteria de pedra, es troben en general en un bon estat de conservació.

L'accés rodat al veïnat es fa principalment per un camí existent des del nucli de Cantallops, de longitud aproximada de 6 quilometres, tot i que també comunica a través d'un altre camí amb el barri de Vilartolí dins el municipi de Sant Climent Sescebes.

2.3 Descripció de l'edificació existent objecte del projecte

L'edifici objecte del present projecte és una construcció de finals del segle XIX que tanca a migdia la plaça d'accés al veïnat de Requesens. Té una volumetria de planta rectangular i ortogonal, amb una longitud en conjunt aproximada de 42,65 metres per 10,20 metres d'amplada, que suposa una ocupació total de 435,03 m².



Façana sud de l'edifici existent

L'edifici, de composició unitària, d'una sola planta, i assentat en una feixa més baixa respecte la plaça, estava destinat antigament al suport de l'activitat ramadera que es ve realitzant des de fa molts anys a la finca de Requesens. La coberta original era inclinada a dues aigües de teula àrab vermella. Aquella volumetria privava no obstant de les excepcionals vistes cap a el paisatge de l'Alt Empordà des del nivell d'accés al veïnat. Degut a l'abandonament de l'ús inicial d'aquesta construcció i al mal estat de conservació que presentava la teulada, a principis del 2000 es sol·licita permís per substituir la coberta inclinada per una coberta plana a la catalana, a base de biguetes prefabricades de formigó armat i revoltons ceràmics, mantenint no obstant la resta de l'estructura original. Aquest nou forjat no obstant es va executar fins el tercer pilar central, deixant la resta de la superfície sense cobrir.

La gran sala presenta una distribució diàfana en el seu interior, amb un ritme ordenat de crugies, pilars i obertures verticals.

La posada en valor del conjunt edificat a finals del segle XIX, de notable valor, amb parets de pedra, pilars centrals de carreus de pedra ben tallats i jàsseres principals de ferro, permet desenvolupar l'activitat turística i cultural que complementa els ingressos de la finca de Requesens.

Cal indicar que aquesta construcció va obtenir una llicència d'obres menors municipal, l'octubre del 2016, per pavimentar-la interiorment amb una base de formigó armat i per col·locar les fusteries respectant les obertures existents. Aquesta menor intervenció manté estrictament el caràcter rural de l'edifici original, tant pel que fa als elements estructurals, com les obertures, així com a els acabats.

A llevant de la construcció descrita, adossat, hi ha un petit cos de planta baixa, cobert amb un pla inclinat a base de teules àrabs. Es tracta d'una antic cobert, obert a migdia i tancat per la resta de cares, sense ús específic. La construcció s'assenta en la mateixa feixa que el volum principal.

2.4 Objecte del projecte

El present projecte d'intervenció en la construcció existent, descrita en l'anterior apartat, té per objecte la seva adequació com a sala polivalent, per el desenvolupament de usos vinculats a les activitats culturals i turístiques, en el veïnat de Requesens. Això suposa complementar les activitats turístiques (lloguer d'habitatges existents de tipus rurals) i culturals (activitats de visites guiades de natura i patrimoni) que es venen desenvolupant a Requesens, en una de les edificacions existents del conjunt arquitectònic del Veïnat. Cal indicar, no obstant, que l'activitat principal de la Finca de Requesens es la ramadera (explotació extensiva de vaques) i la forestal (explotació dels boscos segons pla de gestió forestal aprovat), i per tant la turística i d'oci complementa els ingressos, que fan possible el manteniment d'aquest entorn i la seva subsistència.

En concret es proposa una distribució de la sala existent per a destinar-la concretament als usos d'àrea de lectura i projeccions, d'àrea de reunions-biblioteca i menjador, d'àrea d'atenció i servei al usuari, i d'àrea d'office i preparació de menjars.

En la construcció annexa, a llevant de la sala, s'ubiquen els lavabos al servei de les noves activitats.

L'accés al nous usos es fa des d'una gran rampa existent, a la banda de ponent, que descendeix des de la plaça del veïnat, fins a la cota de la feixa inferior, salvant un desnivell aproximat de més de dos metres. Un cop assolit el nivell, l'entrada es fa per

la part descoberta del mateix conjunt. Que funcionaria com un espai arrecerat del vent de tramuntada i vestíbul previ dels nous usos.



Façana de ponent

2.5 Descripció de la actuació

En aquest apartat es descriuen les obres a executar per a l'adequació de la construcció existent als nous usos. Així es plantegen quatre gran àrees relacionades entre elles i vinculades a les activitats de lleure, i culturals que s'hi volen desenvolupar: l'àrea de lectura i projeccions, l'àrea de reunions-biblioteca i menjador, l'àrea d'atenció i servei al usuari, i l'àrea d'office i preparació de menjars.

Bàsicament es contempla una menor distribució d'envans que tanca l'àrea d'office, en extrem nord-est de la sala, amb una alçada de 2,70 metres, que permet la visió general del espai. La resta d'àrees i funcions es delimiten amb el mateix mobiliari i amb certs elements puntuals com una llar de foc en el centre.

Tanmateix, i per evitar noves construccions es distribueix amb envans el cobert lateral existent per disposar els lavabos i vàters necessaris al servei de les noves activitats.

Les superfícies afectades i resultants de la present actuació es detallen en l'apartat següent.

Tanmateix l'actuació es completarà amb els serveis tècnics generals necessaris de sanejament (fossa sèptica) i de la xarxa de protecció contra incendis amb la ubicació d'una bassa d'aigua a manera d'hydrant o bé en la condicionament d'una bassa existent.

2.6 Serveis urbanístics

2.6.1 Serveis existents

Actualment el veïnat de Requesens disposa dels serveis urbanístics d'electricitat, mitjançant una línia elèctrica de la companyia Endesa fins el mateix veïnat, d'aigua potable, mitjançant captacions i tractament posterior de l'aigua. Les aigües residuals dels habitatges existents es depuren prèviament mitjançant fosses sèptiques.

2.6.2 Proposta de serveis nous

L'adequació de la construcció descrita al nous usos comportarà principalment la implantació d'una estació depuradora ecològica exclusiva per la sala. Tanmateix en

trobar-se en un nucli rural aïllat i en tractar-se d'una nova activitat es disposarà d'un hidrant d'incendis degudament homologat.



Pati d'entrada

2.7 Superfícies

Les superfícies de les àrees afectades pel present projecte de redistribució de l'antic volum de del veïnat són:

Superfícies edificacions existents:

- superfície construïda de la sala	268,77 m2
- superfície construïda cobert	27,60 m2
- superfície pati	149,10 m2

Superfícies resultants de la proposta:

Superfícies construïdes,

- superfície construïda àrea de lectura i projeccions	87,42 m2
- superfície construïda àrea de reunions-biblioteca i menjador	135,11 m2
- superfície construïda àrea d'atenció i servei	11,24 m2
- superfície construïda àrea d'office i preparació menjars	35,00 m2
- superfície construïda lavabos	27,60 m2
Superfície construïda total	296,37 m2
Superfície pati exterior	149,10 m2

Superfícies útils,

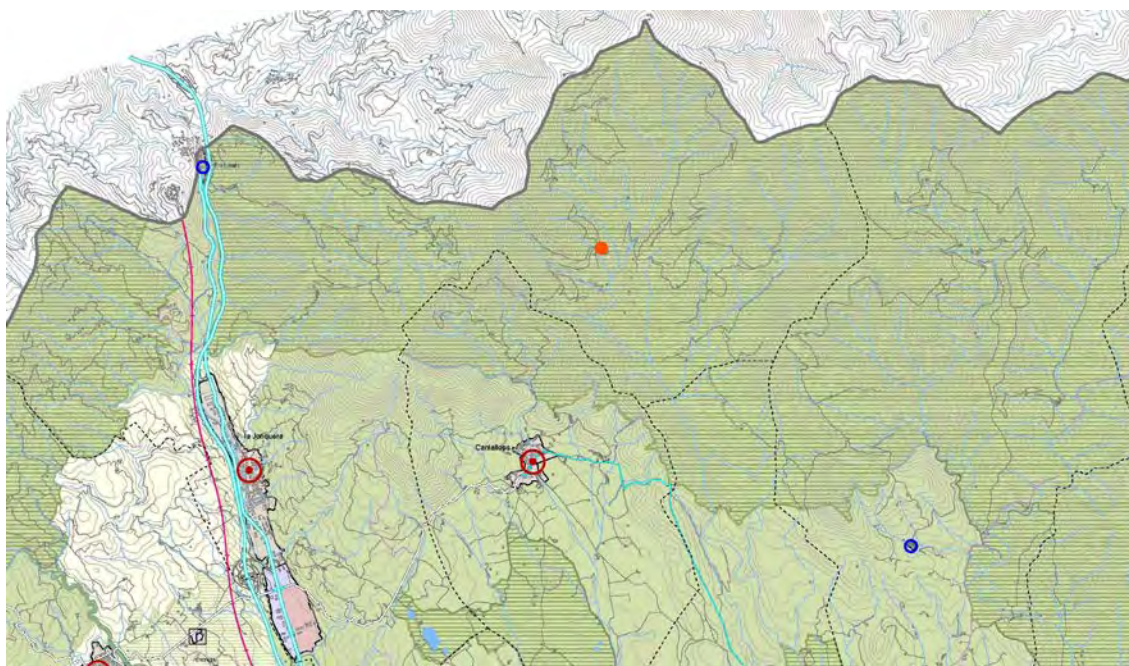
- superfície útil àrea de lectura i projeccions	73,69 m2
- superfície útil àrea de reunions i menjador	120,70 m2
- superfície útil àrea d'atenció i servei	9,86 m2
- superfície útil àrea d'office i preparació menjars	25,50 m2
- superfície útil lavabos	18,86 m2
Superfície útil total	244,61 m2

3 PLANEJAMENT VIGENT

3.1 Planejament territorial

A nivell de planificació territorial resulta d'aplicació el Pla territorial Parcial de Comarques Gironines, aprovat definitivament Govern de Catalunya el 14 de setembre de 2010 (DOGC 5735 de 15 d'octubre de 2010).

L'àmbit afectat pel present projecte es troba en un sòl de protecció especial, dins l'àrea de PEIN i Xarxa natura 2000, regulada pel que disposen les normes d'ordenació territorial allí contingudes.



Pla territorial parcial comarques Gironines

3.2 Planejament sectorial

A nivell de planificació sectorial, l'àrea afectada pel present projecte està inclosa dins el Paratge Natural d'Interès Nacional de l'Albera, que va ser creat per la Llei 3/1986, de 10 de març, del Parlament de Catalunya (DOGC 666, de 26.3.1986). Posteriorment, el Decret 101/1987, de 20 de febrer, sobre desplegament de la Llei 3/1986 (DOGC 825, de 6.4.1987), estableix la creació de dues reserves naturals parcials en el si del Paratge Natural que no afecten la contrada.

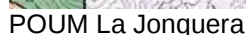
El Paratge Natural i les reserves naturals estan inclosos, des del 2006, en un espai d'interès natural més extens anomenat l'Albera, que forma part de la xarxa Natura 2000 en aplicació de la Directiva 92/43/CEE, que crea una xarxa ecològica europea d'espais protegits.

A data d'avui no s'ha iniciat la tramitació del Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge de l'Albera.

3.3 Planejament urbanístic

A nivell de planificació urbanística resulta d'aplicació el Pla d'ordenació urbanística municipal de La Jonquera, aprovat definitivament per la Comissió Territorial

Segons aquest planejament la construcció existent es troba situada en un sòl classificat com a no urbanitzable i qualificat com a zona del Pla especial de l'Albera, clau SNU-PEMA/N3. Aquesta zona del sòl no urbanitzable es troba regulada pel que disposen els articles 206 a 209 de la normativa urbanística referida. Segons la definició de la pròpia normativa es tracta d'un àmbit a regular mitjançant el Pla especial de protecció del Massís de l'Albera. Tanmateix, i a l'espera de l'aprovació del referit Pla especial, el POUM de La Jonquera contempla la protecció i conservació del medi i del paisatge en aquest sòls. S'hi admeten les obres de conservació i manteniment de les edificacions existents, i en quant els usos es consideren compatibles, més enllà de les activitats i els aprofitaments agropecuaris i forestals, els usos agroturístics i ecoturístics (art. 207.2.a), l'educació ambiental i el turisme cultural (art. 207.2.e).



4.1 Adequació a la legislació urbanística

El present projecte d'actuació específica s'empara en l'article 47.3 de la Llei d'urbanisme, que permet en el sòl no urbanitzable reconstruir i rehabilitar construccions que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques. Tanmateix l'article 47.2 del Reglament que la desplega disposa que per

l'atorgament de llicències en SNU per la rehabilitació de les edificacions a que fa referència el citat article 47.3 de la Llei d'urbanisme es requereix l'aprovació d'un projecte d'actuació específica, mentre el planejament urbanístic general o especial no contingui el catàleg específic que identifiqui les construccions a rehabilitar.

A data d'avui el municipi de La Jonquera no disposa del referit catàleg de masies i cases rurals aprovat.

Els valors arquitectònics i històrics de l'edifici existent descrit permet l'encaix en l'apartat b de l'article 47.3 del text refós de la Llei d'urbanisme, i per tant la seva rehabilitació amb vista a destinar-la a activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració, permeses pel planejament general aplicable.

4.2 Adequació al planejament territorial

D'acord amb el pla territorial parcial de comarques gironines el sòl afectat per la present proposta es troba en un sòl de protecció especial, dins l'àrea de PEIN i Xarxa natura 2000. L'article 2.7 de les normes d'ordenació territorial del referit pla n'estableix la seva regulació. Tanmateix l'article 2.5 considera com a factors favorables per a l'autorització d'edificacions en els espais oberts les que aporten qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic. A tal efecte el Pla considera un argument favorable per a l'autorització d'activitats en els espais oberts la reutilització i millora d'edificis existents de qualitat i localització adequades.

En aquest cas es proposa posar en ús una antiga edificació dins el veïnat de Requesens, i per tant s'adequa al regulat per a aquest planejament.



Visual de l'explanada d'entrada al Veïnat de Requesens

4.3 Adequació al planejament urbanístic

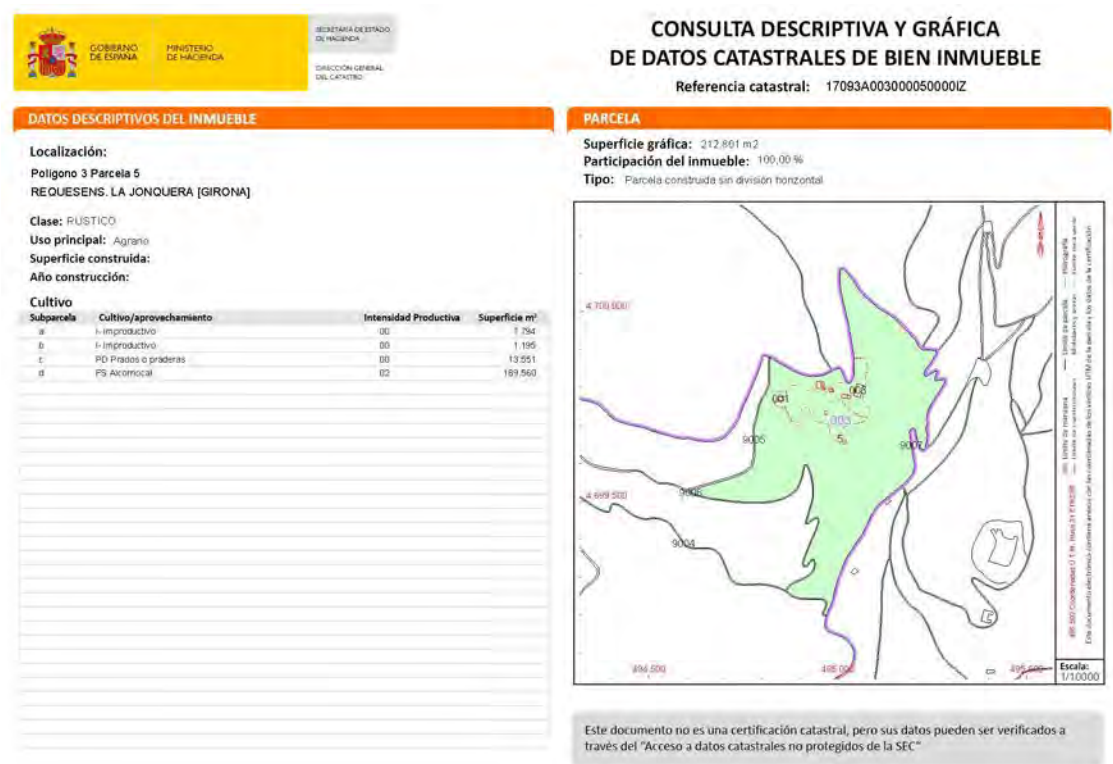
El Pla d'ordenació urbana de la Jonquera classifica el sòl afectat com a no urbanitzable i el qualifica com a zona del Pla especial de l'Albera, clau SNU-PEMA/N3. L'article 207 de les normes del pla que regula de manera transitòria fins l'aprovació del Pla especial de protecció del Massís de l'Albera, disposa que es consideren compatibles, més enllà

de les activitats i els aprofitaments agropecuaris i forestals, els usos agroturístics i ecoturístics (art. 207.2.a), l'educació ambiental i el turisme cultural (art. 207.2.e). l'article 208.2 que regula les condicions d'edificació d'aquesta zona, disposa que s'admeten les obres de conservació i manteniment de les edificacions existents. Les mínimes obres proposades en l'antiga de construcció, s'adeqüen al disposat en els referits articles de la normativa del POUM.

Com a resum dels apartats anteriors, en el present projecte les obres proposades, exclusivament de distribució interior d'un antic edifici existent de valor arquitectònic i històric en el veïnat de Requesens per a destinar-lo a usos turístics i culturals, s'adeqüen al que disposa el planejament territorial, urbanístic vigent i a la legislació urbanística aplicable.

4.4 Tramitació del projecte

El procediment d'aprovació del projecte d'actuació específica ve regulat en la Secció 7, subsecció segona del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. L'aprovació prèvia correspon a l'Ajuntament de La Jonquera i la definitiva, si s'escau, corresponent a la comissió territorial d'urbanisme de Girona, amb el tràmit d'informació pública durant el termini d'un mes, i la petició dels informes dels Departaments competents en matèria de cultura, agricultura, de l'administració hidràulica i de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya.



Fitxa cadastral: polígon 4, parcel·la 5 Requesens. La jonquera

II MEMÒRIA CONSTRUCTIVA

1 SISTEMA ENVOLVENT I TANCAMENTS.

1.1 Tancaments

Es mantenen els tancaments exteriors existents de l'edifici existent (sala), de pedra, i amb gruixos de 55 cm. En el cobert adjacent a llevant (lavabos), en la part oberta, es disposa una paret de tancament de totxana de 15 cm col·locada amb morter pòrtland, arrebossada i pintada amb colors ocres.

1.2 Sistema de compartimentació

En la sala es distribueixen les parets interiors de totxana, de 15 cm col·locades amb morter de pòrtland, segons disposició de plànols. En els lavabos es disposen els envans de tancament dels 4 vàters, de 7cm. de gruix de super-maó foradat, col·locat amb ciment de morter pòrtland.

2 SISTEMES D'ACABAT

2.1 Revestiments

Les divisòries de l'àrea d'office es revestiran amb remolinat de ciment pòrtland per a rebre l'enrajolat en la cara interior.

Les divisions dels lavabos es revestiran amb remolinat de ciment pòrtland i posterior pintat. Les parets de pedra existents al fons es mantindran amb el mateix aspecte actual, sense cap tractament.

2.2 Falsos sostres

En l'àrea d'office, a una alçada de 2,70 m, es col·locarà un fals sostre a base de panells aglomerats ignífugs (2800 x 2070 x 19 mm) sobre una estructura de perfils metàl·lics "T" i "L".

En els sostres dels lavabos es col·locarà, a una alçada de 2,20 m, un fals sostre a base de panells aglomerats d'OSB 3 (2500 x 1250 x 12 mm).

2.3 Paviments i enrajolats

Es mantindrà el paviment existent de formigó vist de la sala.

En les àrees d'atenció i d'office es col·locarà un paviment de gres de grans dimensions de color gris, similar al paviment de formigó.

En l'àrea dels lavabos primerament s'aixecarà el nivell del paviment fins assolir la cota de la sala, per a posteriorment recobrir-lo amb el mateix gres de l'office.

Els enrajolats de les parets de l'àrea d'office es realitzaran amb gres porcellànic, de color blanc, a tota l'alçada i en totes les parets interiors.

2.4 Fusteries exteriors

Porta exterior de fusta per envernissar en els lavabos, segons mides i disposició de plànols.

2.5 Fusteries interiors

Portes interiors de fusta per pintar en les àrees d'office i lavabos, segons mides i disposició de plànols.

3 SISTEMA DE CONDICIONAMENT I INSTAL·LACIONS

3.1 Sanejament

Xarxa de sanejament de l'office-cuina i dels lavabos amb tubs de PVC.

Instal·lació d'una estació depuradora ecològica d'oxidació total i un separador de grasses previ a la sortida de l'office-cuina.

3.2 Fontaneria i aparells sanitaris

Xarxa d'aigua freda i calenta sanitària en les àrees del office i dels lavabos.

Instal·lació de sanitaris de porcellana blanca, amb inodors de doble descarrega, i rentamans amb aixetes tipus monocomandament.

3.3 Climatització i aigua calenta

Es preveu que hi hagi una instal·lació de gas a l'establiment per donar servei a la zona office i preparació menjars, aigua calenta sanitària, i al igual que poder calefactar el local.

3.4 Instal·lació elèctrica

Xarxa elèctrica en les àrees de la sala polivalent i dels lavabos. Cablejat dins tub de PVC corrugat i encastat. En la sala es col·locaran mecanismes elèctrics de superfície de color gris i lluminàries tipus industrial, en les àrees del office i els lavabos es col·locaran mecanismes elèctrics encastats de color blanc i lluminàries tipus ull de bou encastades en falsos sostres, segons distribució dels plànols d'instal·lacions.

3.5 Instal·lacions de detecció, control i extinció d'incendi

Es preveu la instal·lació d'aparells autònoms d'enllumenat d'emergència i senyalització ubicats en els llocs assenyalats en els plànols que s'acompanyen.

S'instal·laran extintors mòbils, d'eficàcia 21A-113B, als llocs assenyalats als plànols de distribució general.

Degut a que la zona on es troba ubicat el veïnat no hi ha cap xarxa d'aigua municipal, s'haurà de realitzar la instal·lació d'un hidrant d'incendis a menys de 100 metres de l'establiment, a base d'un dipòsit per una capacitat de 120.000 litres.

Tanmateix al tractar-se d'un establiment ubicat en unes àrees forestals, es deixarà una franja de 25 metres d'amplada de separació de l'establiment de la zona forestal, lliure d'arbustos o vegetació que pugui propagar un incendi de l'àrea forestal, així com un camí perimetral de 5 metres, que podrà estar inclòs a la franja, d'acord amb el que disposa la normativa sectorial vigent.

III ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGISTICA

1 SÍNTESI DE L'ACTUACIÓ

1.1 Actuació proposada

Es proposa d'adequació d'una edificació existent dins l'antic Veïnat de Requesens, amb clars valors històrics i arquitectònics, per al desenvolupament d'activitats culturals i turístiques, segons detall i concreció dels apartats anteriors.

1.2 Programa i requisits del projecte

El programa proposat permetrà complementar les activitats turístiques de lloguer d'habitatges existents de tipus rural i les d'oci i cultura, consistents en activitats de visites guiades de natura i patrimoni, les quals es venen desenvolupant a Requesens. Cal indicar però que l'activitat principal de la Finca de Requesens es la ramadera i la forestal, i per tant la turística i d'oci complementa els ingressos, que fan possible el manteniment d'aquest entorn.

Com a requisit principal es vol evitar la construcció de noves edificacions, i per contra s'aposta de manera ferma per la rehabilitació i adequació de les antigues construccions agrícoles i ramaderes, tot respectant el caràcter rural i els valors arquitectònics existents en el conjunt. Es busca a grans trets no alterar les visuals del Veïnat de Requesens.



Ortofotomapa del Veïnat de Requesens

2 PLANIFICACIÓ PAISATGÍSTICA D'APLICACIÓ

2.1 Directrius del paisatge

Resulten d'aplicació les directrius del paisatge contingudes en el Pla territorial Parcial de Comarques Gironines aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 14 de setembre de 2010 (DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010).

L'article 4.1 d'aquestes directrius disposa de l'obligació d'incorporar en la documentació tècnica l'estudi d'impacte i integració paisatgística, per a considerar la conseqüència que té sobre el paisatge l'execució d'actuacions, projectes d'obres o activitats i a exposar els criteris adoptats per a la seva integració. L'article 4.2 estableix que les edificacions i instal·lacions agràries, quan no estan contingudes en un nucli urbà, ha de complir les condicions que resulten d'aquestes directrius.

Concretament en l'àrea d'afecció del present projecte hi destaca el Castell de Requesens dins el sistema de miradors (OQP16) i de fites del paisatge (OPQ17).

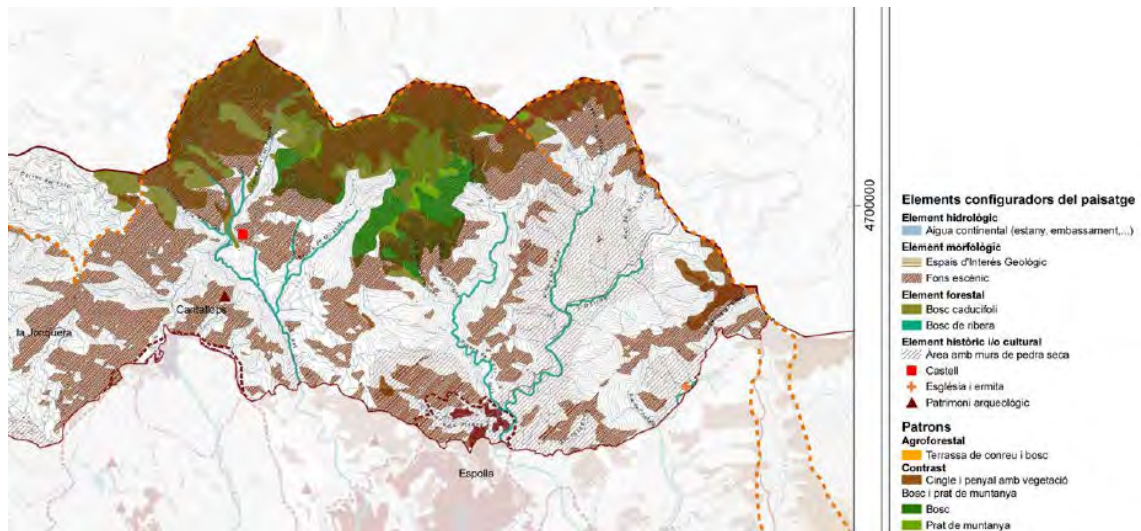


Visual de Castell de Requesens

2.2 Catàleg del paisatge

Resulta d'aplicació el Catàleg del paisatge de comarques Gironines, aprovat definitivament el 23 de novembre de 2010 pel Conseller de Política Territorial (DOGC núm. 5776 de 16 de desembre de 2010). Aquest instrument té com a finalitat la protecció la gestió i l'ordenació dels paisatges de Catalunya.

Aquest catàleg divideix el territori gironí en 26 unitats de paisatge. La numero 20 denominada Salines-l'Albera es correspon a l'àrea actuació del present projecte.



Catàleg del Paisatge Comarques Gironines. Unitat Salines-l'Albera: valors estètics

2.3 Unitat de paisatge

La unitat del paisatge Salines-l'Albera té com a trets distintius les Serres de les Salines i de l'Albera, com a fons escènics visibles des qualsevol lloc de la comarca de l'Alt Empordà, a més dels boscos d'alzina i d'alzina surera que dominen el paisatge d'aquestes serres.

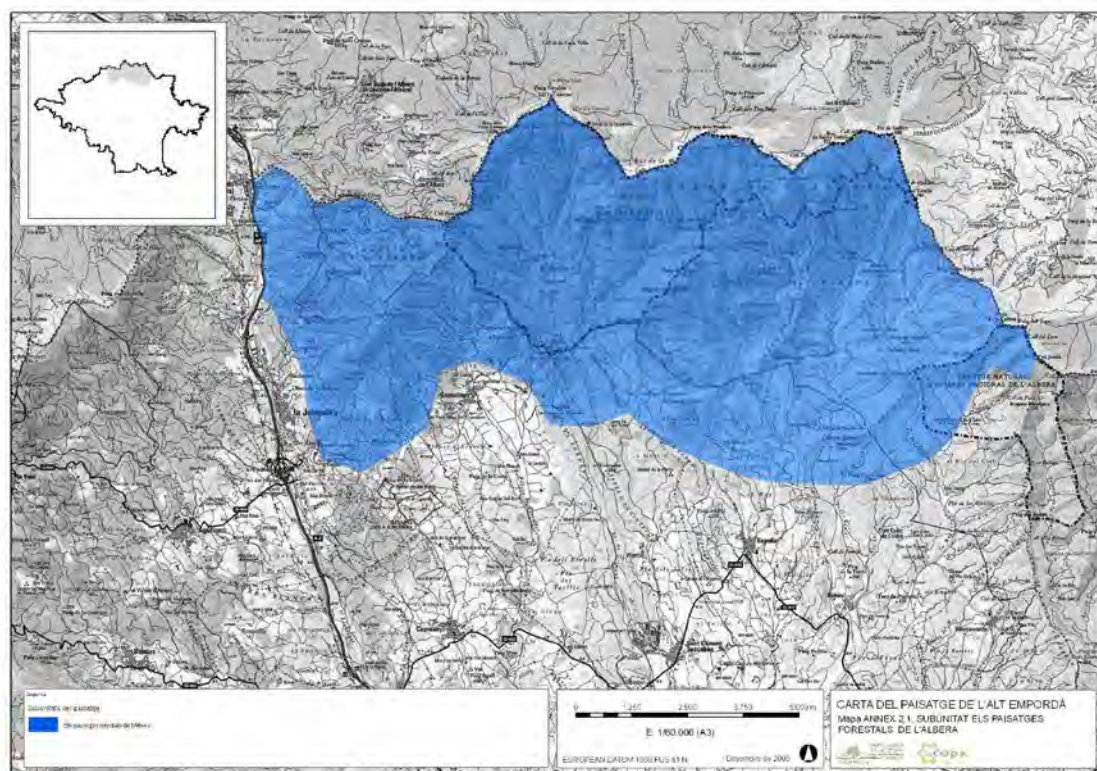
D'entre elements també definitoris d'aquest paisatge hi destaquen els antics conjunts habitats de valor històric i arquitectònic, com són en aquest cas el Castell de Requesens i el Veïnat de Requesens.

Els principals valors naturals i ecològics de les referides serres depenen de la bona conservació del seu paisatge i dels seus ecosistemes. Tanmateix els valors socials estan relacionats amb la practica de l'excursionisme; així la presència d'un ric patrimoni històric i dels valors naturals han convertit aquest entorn en un dels espais preferits per a les activitats relacionades amb el gaudi de la natura i del paisatge. Es en aquest punt que adquireix tota la coherència les obres proposades en aquest projecte.

Com a objectius de qualitat paisatgística (OQP) en aquesta unitat hi ha, d'entre d'altres, que els paisatges de qualitat compaginin l'activitat agropecuària i l'ús turístic de forma equilibrada.

Entre les propostes i accions dirigides prioritàriament a la gestió hi ha la d'impulsar iniciatives que promoguin les vinculacions dels elements patrimonials històrics i arqueològics amb els itineraris paisatgístics i pedagògics.

Com a complement al Catàleg del Paisatge de comarques Gironines el Consell Comarcal de l'Alt Empordà va redactar el 2009 la Carta del Paisatge de l'Alt Empordà. Aquesta divideix la unitat original de Salines-l'Albera en dues subunitats: els paisatges forestals de les salines i els de l'Albera, tot identificant els valors naturals, històrics i paisatgístics.



Carta del Paisatge de l'Alt Empordà. Subunitat: Paisatges forestals de l'Albera

3 PAISATGE DEL LLOC

3.1 Anàlisi de la visibilitat del lloc

El paratge de l'Albera, declarat Paratge Natural d'Interès Nacional per la Llei 3/1986, de 10 de març, del Parlament de Catalunya, constitueix l'extrem més oriental la serralada pirinenca. Aquest conforma el fons escènic i visible de l'Alt Empordà.

En l'estatge inferior hi predominen els boscos de suros i alzines. A partir dels 600 metres d'altitud hi predominen els boscos caducifolis i especialment les rouredes. En l'estatge superior, entre 800 i 1200 m, hi dominen les fagedes.

El pic més alt es el Puig Neulós amb 1.257 metres

Aquest paisatge es el que predomina en la finca de Requesens, que ocupa pràcticament tota la vessant nord-oest de l'Albera, tota ella dins el municipi de la Jonquera.

Els principals valors naturals i ecològics d'aquest entorn depenen de la bona conservació del paisatge i dels ecosistemes. Els valors històrics d'aquest paisatge rau en la conservació i posada en valor dels seus elements i de la seva arquitectura. Els valors socials estan relacionats en la practica del senderisme i les activitats relacionades.

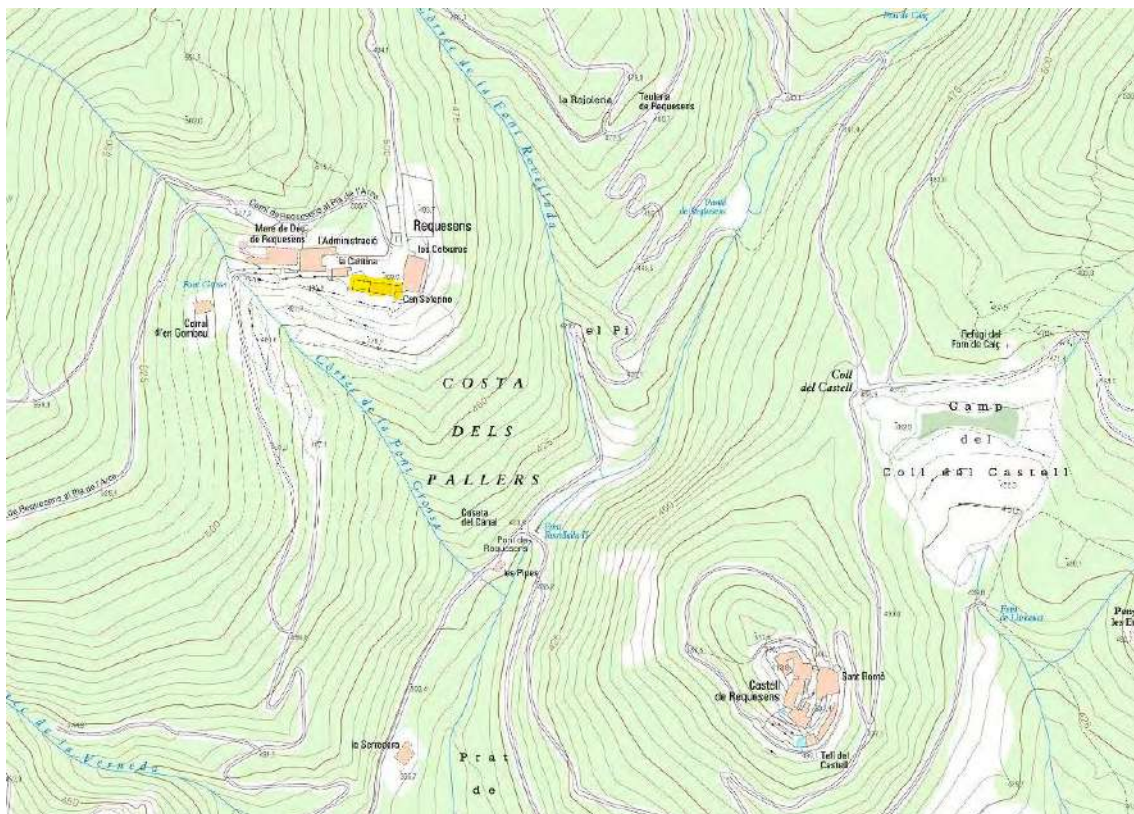
Es tracta d'un paisatge extremadament fràgil, en el qual les intervencions han d'anar lligades a la rehabilitació dels conjunts arquitectònics existents.

Tot i això, donada la forta topografia que caracteritza aquest entorn, i la gran densitat forestal, les visuals i perspectives són curtes, mes enllà dels punts dominants.



Visual Ilunyana del Veïnat des del Castell de Requesens

L'àmbit d'intervenció es troba en el si del mateix Veïnat de Requesens. La construcció on s'intervé es una antiga edificació ramadera de planta baixa assentada en una cota baixa respecte l'explanada d'accés al veïnat. L'accés al petit nucli habitat de Requesens es fa des de camins històrics, sense urbanització però que presenten un bon estat de conservació.



Topogràfic de l'entorn proper: Veïnat i Castell de Requesens

La finca on es situa el conjunt de Requesens, corresponent al polígon 3, parcel·la 5 forma part de la finca matriu, de més de 2.200 hectàrees.

El petit veïnat de Requesens, de forma allargassada, abasta una superfície aproximada 6.000 m². L'accés es fa des de l'extrem nord-est, i s'obre cap a una gran explanada al voltant de la qual giren les diferents construccions. D'entre elles destaca per volum i alçada la masia principal, anomenada l'Administració, habitada, que conté la capella de la Mare de Deu de Requesens. L'edifici objecte del present projecte es situa a banda de migdia, en una cota o feixa inferior. Es tracta d'una construcció històrica, mig soterrada, de parets de pedra i obertures de petit format, que antigament es destinava a l'ús ramader.

En el veïnat hi ha també altres construccions destintes a l'ús d'habitatge que mantenen el caràcter rural original del lloc. En general les construccions que conformen l'explanada presenten un bon estat de conservació.



Visual de les façanes de ponent i migdia

El veïnat disposa dels serveis urbanístics bàsics d'aigua potable, electricitat i xarxa wifi.

4 CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ

4.1 Criteris i mesures d'integració

Després de anàlisi del paisatge, de les visuals i del conjunt del Veïnat de Requesens es contemplen les següents mesures d'integració:

- Integració de les edificacions al lloc: Es mantindran els revestiments de les parets exteriors, de tonalitats ocres. La única nova paret corresponent al tancament del volum dels lavabos es fera amb arrebossats de morter, pintat de color ocre similar a les tonalitats de l'entorn. Els tancaments exteriors, de fusta per envernissar, mantenen les dimensions i característiques del seu entorn.
- Conservació i potenciació de la vegetació de l'entorn: En els entorns de l'activitat es mantindrà el caràcter rural del entorn. Els mantindran, així mateix, els arbres i la vegetació confrontant



Visual propera de l'explanada d'accés al Veïnat, amb l'edificació a mantenir

4.2 Impacte paisatgístic

Per caracteritzar l'impacte paisatgístic es considera la valoració realitzada dels components del paisatge previ. Així, la intervenció té en compte les diferents visuals, i la compatibilitat amb el seu entorn.

Donada la mínima intervenció projectada es pot afirmar que el projecte suposa un nul deteriorament dels elements naturals i culturals del paisatge. La reutilització de l'antiga construcció respectant volums, obertures, materials i colors , no suposa cap impacte sobre el paisatge i les visuals llunyanes.

L'impacte és per tant compatible, permeten una bona integració a l'entorn.



Visual propera del Veïnat, cara sud, amb l'edificació existent després de la intervenció

4.3 Conclusions

L'objectiu de l'actuació es posar en valor i ús una antiga construcció ramadera per a usos del lleure. Els criteris seguits i les mesures contemplades tenen com a objectiu integrar l'actuació dins l'entorn rural descrit.

La mínima intervenció proposada en el present projecte en la construcció de les antigues cors no suposen cap afectació ni impacte sobre el paisatge.

Per tant el projecte presentat no afecta els valors paisatgístics del entorn natural de l'Albera, ni els valors arquitectònics del conjunt històric del veïnat de Requesens.



Visual de la sala i fons del Castell

IV PRESSUPOST

El pressupost d'execució material del present projecte puja la quantitat de vint-i-vuit mil sis-cents cinquanta sis amb divuit euros, repartits en els següents capítols:

Capítol 1 Sistema envolvent i tancaments.	1.719,37 €
Capítol 2 Sistemes d'acabat.	8.023,73 €
Capítol 3 Sistema de condicionament i instal·lacions.	17.769,80 €
Capítol 4 Seguretat i salut	1.143,28 €
Total pressupost execució material	28. 656,18 €

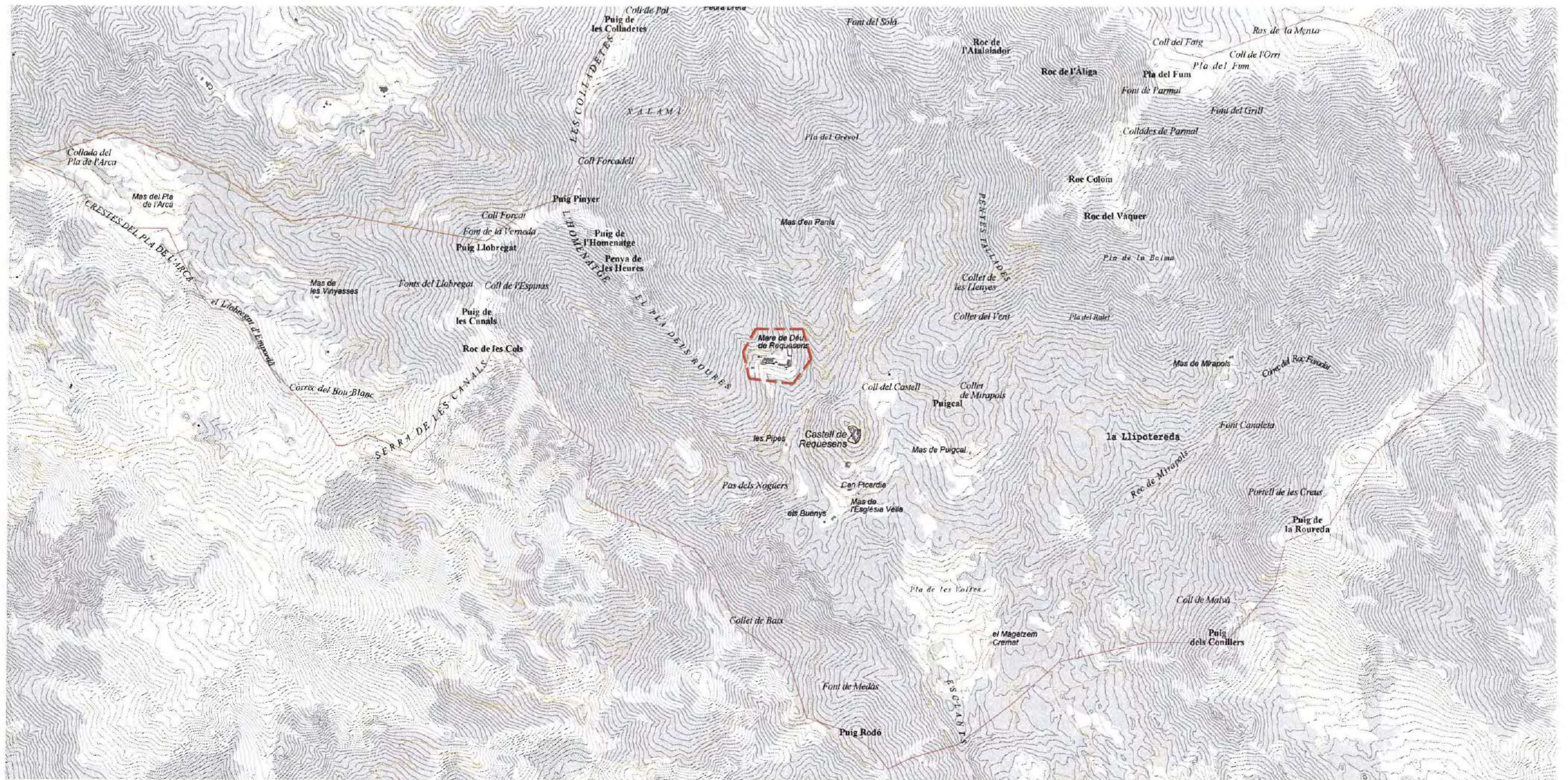
Requesens, setembre 2020

Mercè Cofan Esteba, arquitecta



V PLÀNOLS

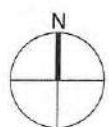
01. Situació i emplaçament. E: 1/25.000@A3
02. Planejament territorial i catàleg del paisatge. E/
03. Planejament urbanístic vigent. E: 1/25.000@A3
04. Topogràfic veïnat de Requesens. E: 1/500@A3
05. Estat actual: planta i seccions, cotes i superfícies. E: 1/200@A3
06. Estat actual: planta coberta i façanes. E: 1/200@A3
07. Proposta: planta i seccions, cotes i superfícies. E: 1/200@A3
08. Proposta: planta detall, cotes i superfícies. E: 1/50@A3
09. Instal·lacions elements externs. E: 1/500@A3
10. Estudi d'integració paisatgística 1: topografia i ortofoto entorn E: 1/5.000@A3
11. Estudi d'integració paisatgística 2: visuals properes. E: 1/500@A3



PLANTA SITUACIÓ
E:1/25.000



1. ORTOFOTO GENERAL
2. ORTOFOTO VEINAT
3. CONSTRUCCIÓ EXISTENT



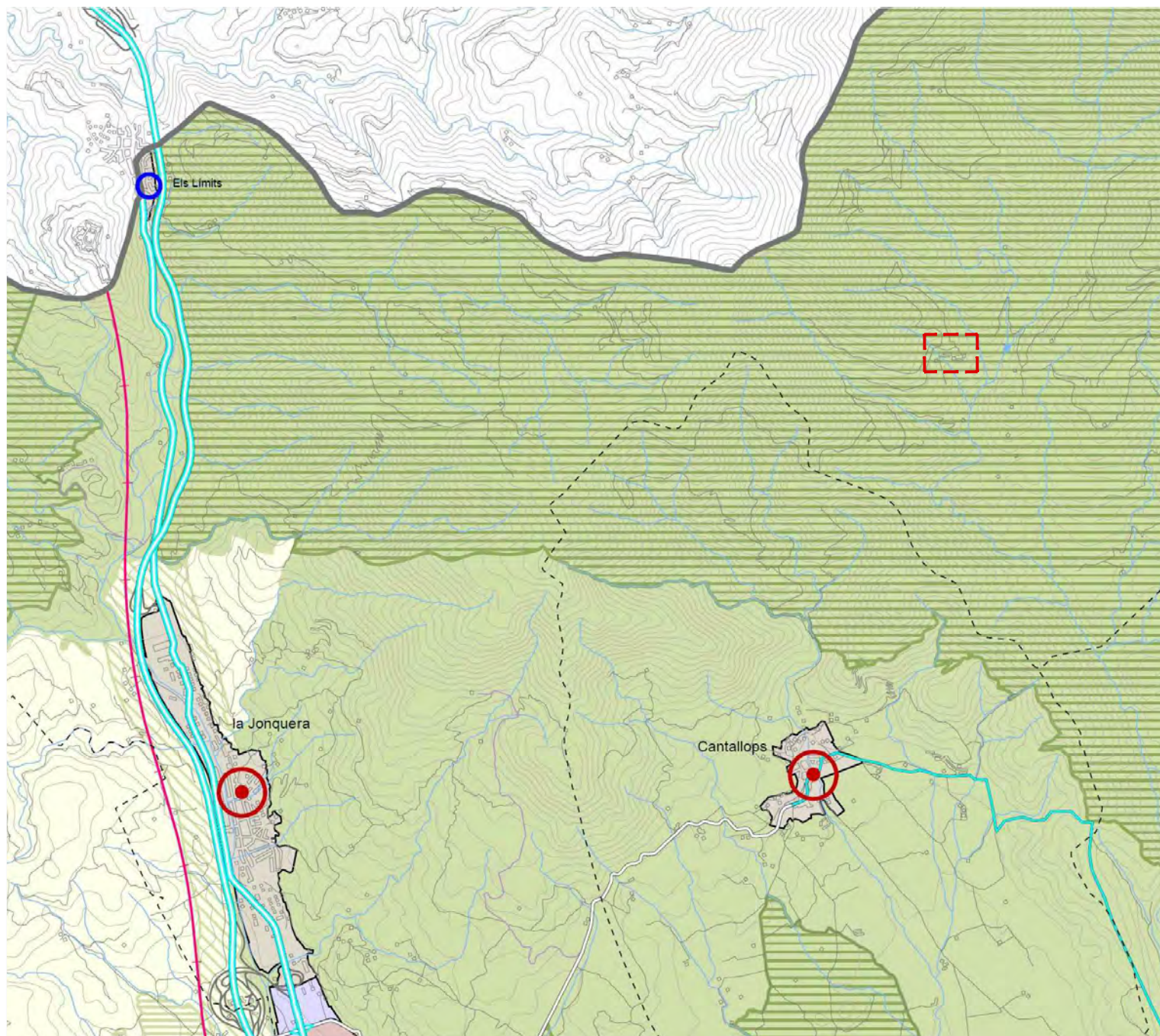
ARQUITECTA
MERCÈ COFAN ESTEBA
No COL·LEGIADA
69422-3

CLIENT
Inversions Forestals i Ramaderes S.A.
ADDRESS
VEINAT DE REQUESENS, LA JONQUERA

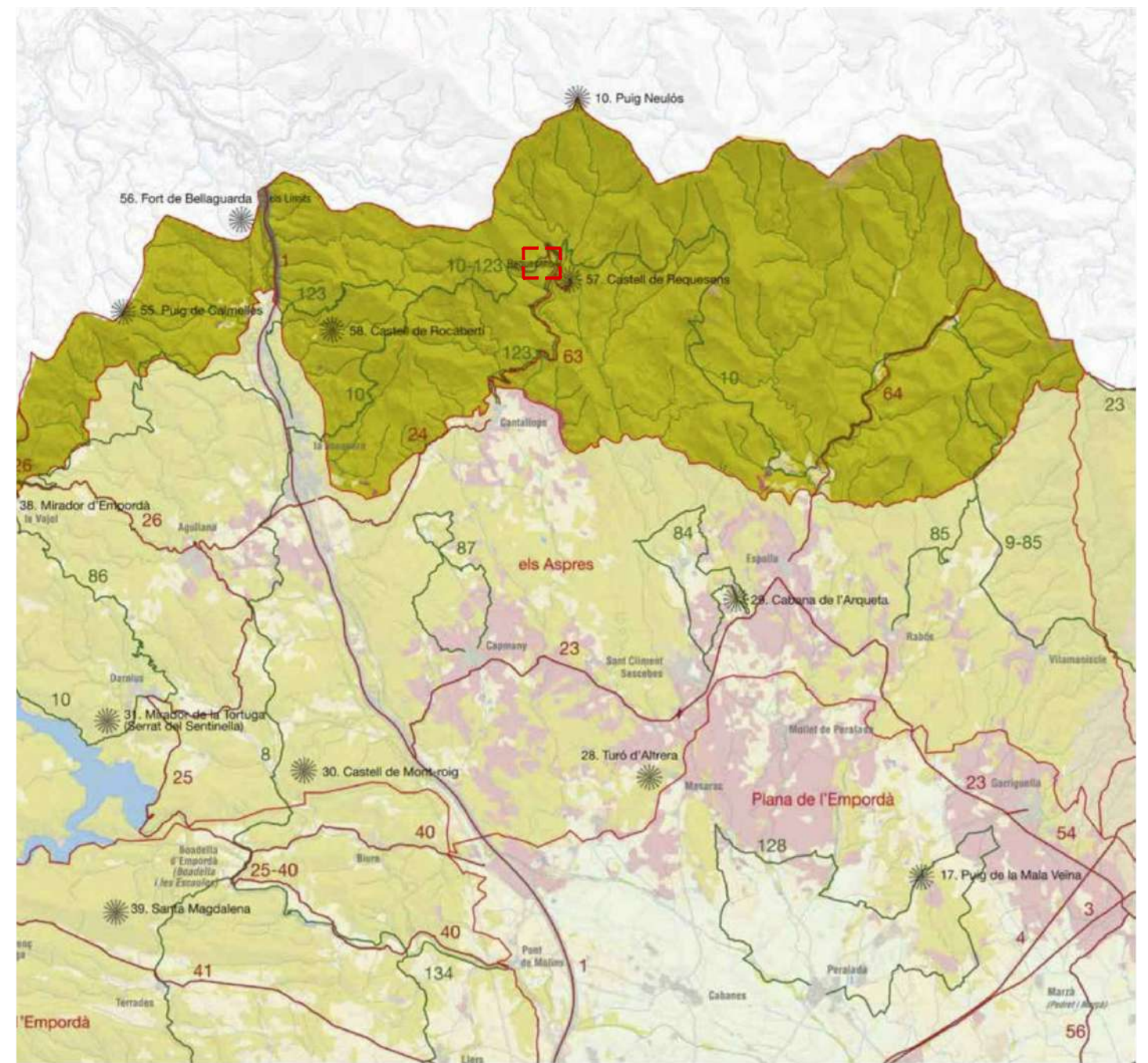
PROJECTE
PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'ADEQUACIÓ DE CONSTRUCCIÓ EXISTENT A SALA POLIVALENT
PLÀNOL
SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

ESCALA
1:25.000@A3
DATA
10/2020

01



PLÀ TERRITORIAL PARCIAL DE LES COMÀRQUES GIRONINES
Plànol 06: Espais oberts, estratègies d'assentament i actuacions d'infraestructures
ÀMBIT Alt Empordà



CATALOG DEL PAISATGE DE LES COMARQUES GIRONINES
Aprobat definitivament pel Conseller PTiOP 23/11/2010 (DOGC.16/12/2010)
Unitat del Paisatge 20: Salines - Albera



ARQUITECTA:
MERCÈ COFAN ESTEBA

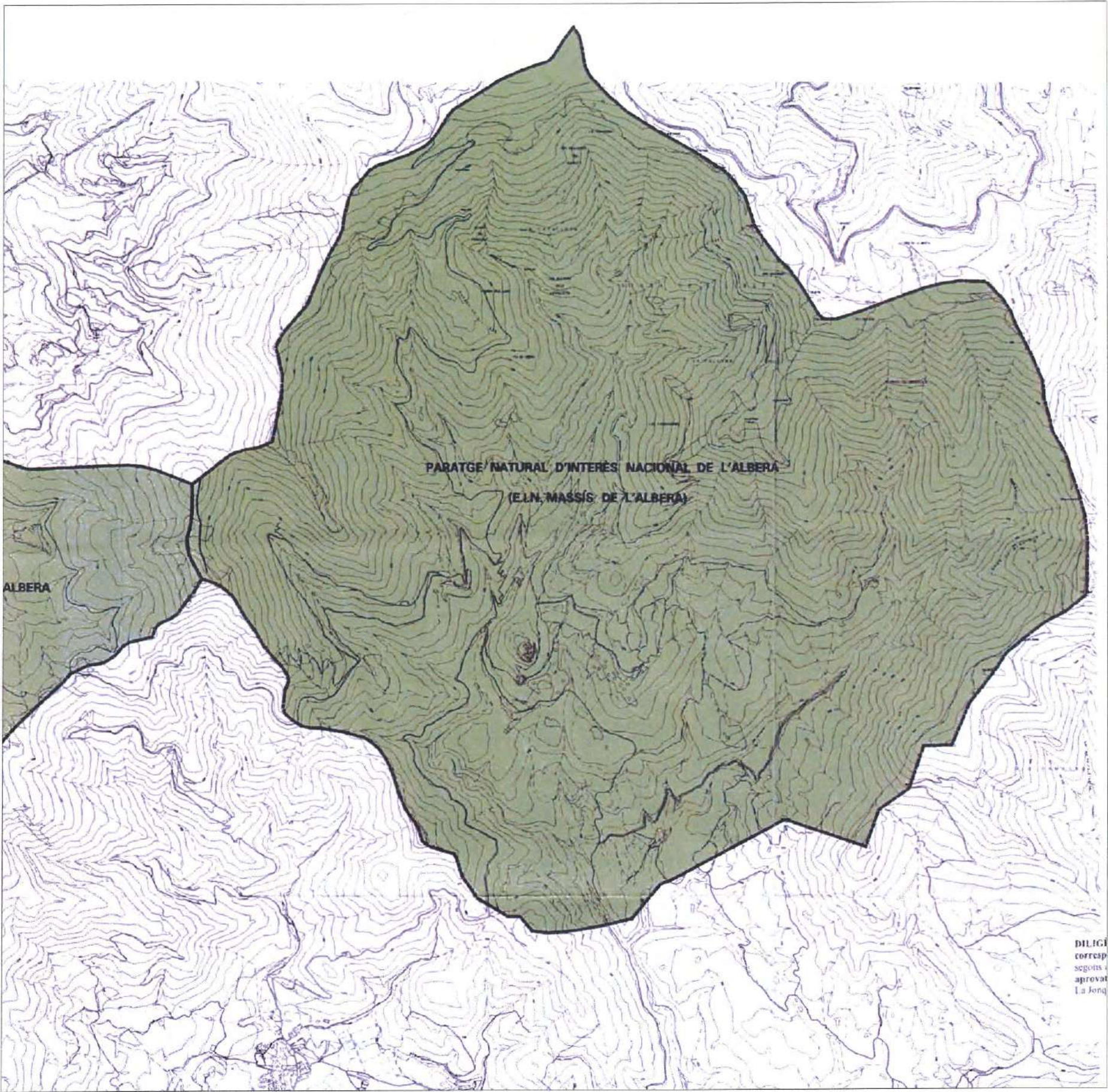
No COL·LEGIADA:
69422-3

CLIENT:
Inversions Forestals i Ramaderes S.A.
ADDRESS:
VEÏNAT DE REQUESENS, LA JONQUERA

PROJECTE:
PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'ADEQUACIÓ DE CONSTRUCCIÓ EXISTENT A SALA POLIVALENT
PLÀNOL:
PLANEJAMENT TERRITORIAL I CATALEG DE PAISATGE

ESCALA:
- @A3

DATA:
10/2020



LLEENDA

- LIMIT DE TERME MUNICIPAL
- LIMIT ESPAI NATURAL PROTEGIT (Delimitació definitiva oct.2001)
- - - - - LIMIT ESPAI NATURAL PROTEGIT (No definitiu) Decret 328/1992
- PARATGE NATURAL D'INTERÉS NACIONAL DE L'ALBERA (Des 3/1986)
- ESPAI D'INTERÉS NATURAL (Decret 328/1992)
- 11** ■ CONNECTOR ECOLÒGIC / Espai de lligam entre espais del E.I.N. (Des 1/1995)
- 12** ■ ESPAI FORESTAL (Des 6/1998)
- 13** ■ MOSAIC AGROFORESTAL D'INTERÉS PAISSATÍSTIC
- ZONA DE PROTECCIÓ HIDROGRÀFICA
- SÒL URBÀ I URBANITZABLE
- ÀMBIT PARC LOCAL (acord Ajuntament 25/10/2001)
- TRACÇA PROPOSTA T.A.V
- AUTOPISTA A-7

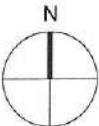
FITXA URBANÍSTICA: ADEQUACIÓ CONSTRUCCIÓ EXISTENT

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de la Jonquera: Aprobat definitivament per la CTU de Girona el 28 de juliol de 2004 (DOGC número 4364 de 15 d'abril de 2005)

Àmbit: Requesens

Classificació: Sòl no urbanitzable
Qualificació: zona del Pla Especial de l'Albera, SNU-PEMA/N3

PARÀMETRES	PLANEJAMENT	PROJECTE
Obres	Conservació i manteniment edificació existent	Adequació d'edificació existent
Número de plantes	PB + 1	PB (edificació existent)
Usos	Turístics i culturals	Turístics i culturals



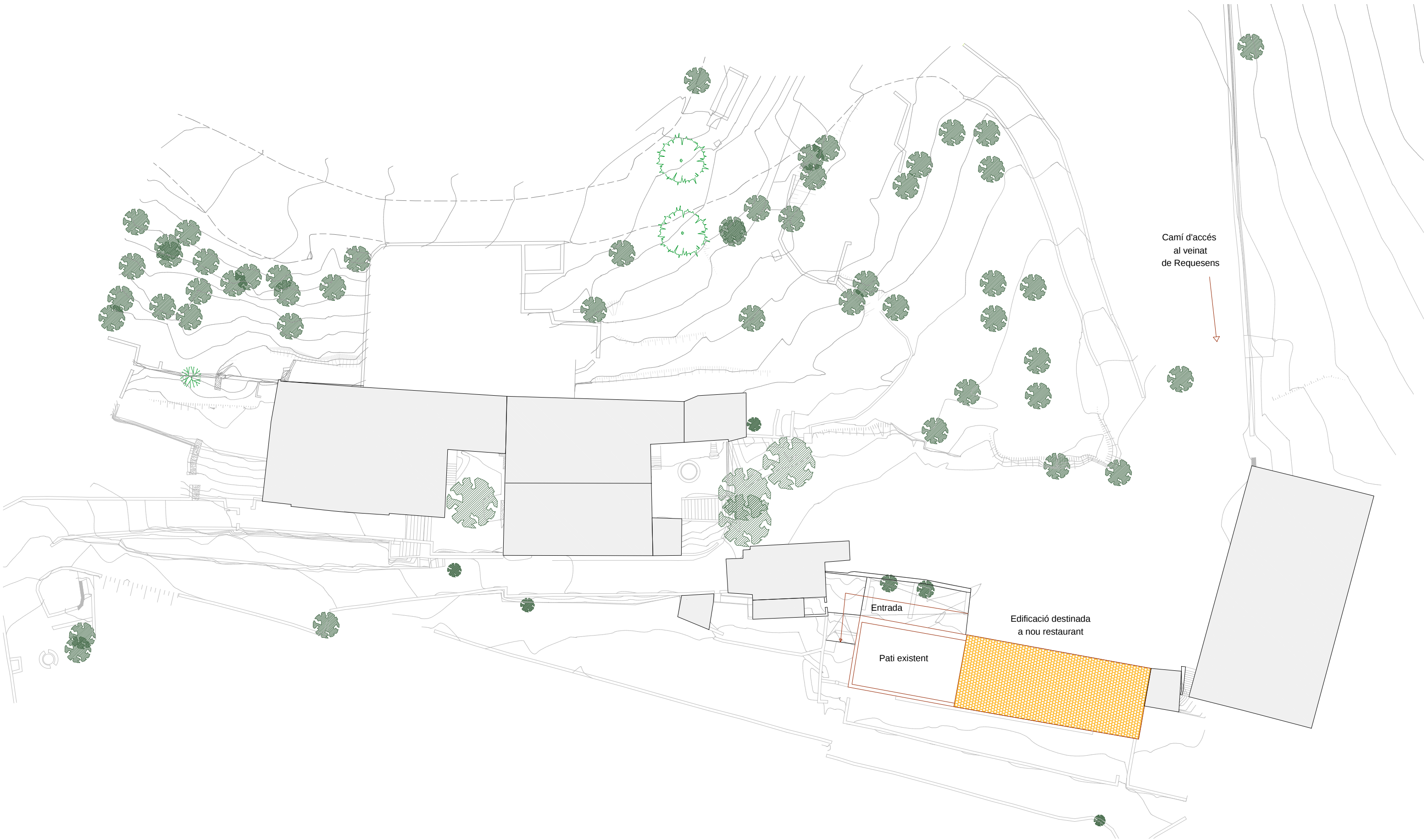
ARQUITECTA:
MERCÈ COFAN ESTEBA
No COL·LEGIADA:
69422-3.

CLIENT:
Inversions Forestals i Ramaderes S.A.
ADDRESS:
VEÏNAT DE REQUESENS, LA JONQUERA

PROJECTE:
PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'ADEQUACIÓ DE CONSTRUCCIÓ EXISTENT A SALA POLIVALENT
PLÀNOL:
PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

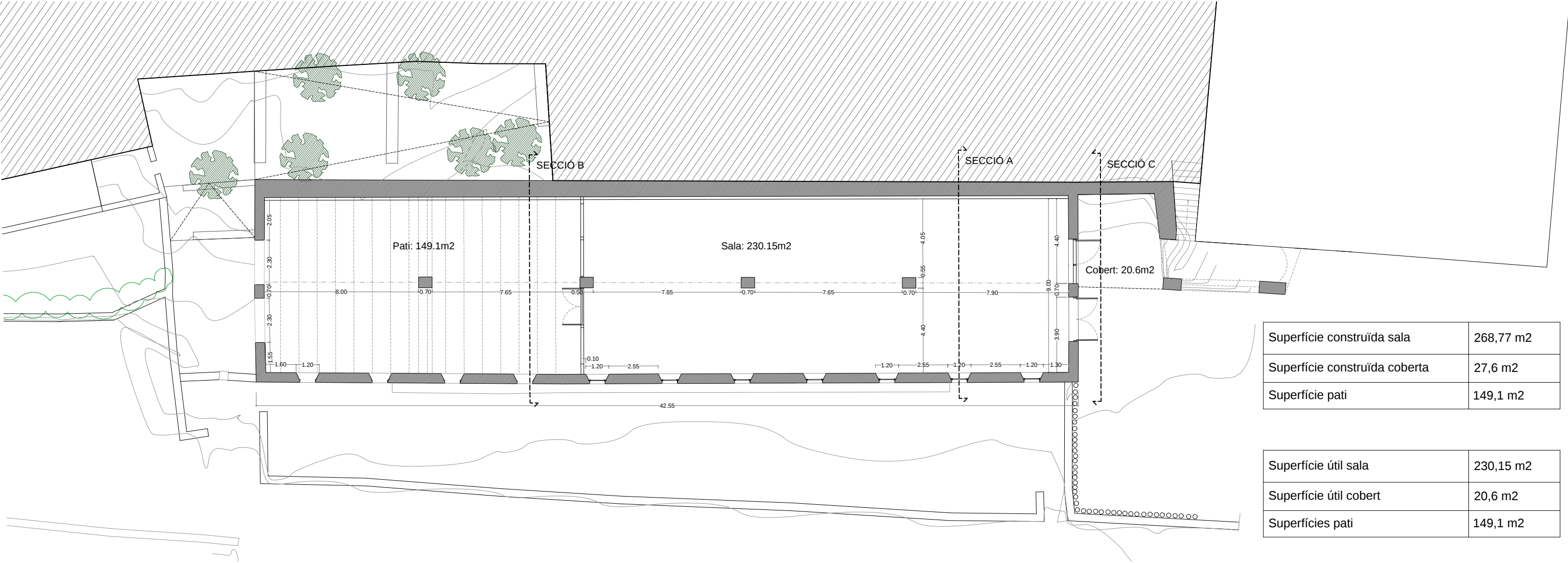
Lorem ipsum
PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'ADEQUACIÓ DE CONSTRUCCIÓ EXISTENT A SALA POLIVALENT

ESCALA:
- @A3
DATA:
10/2020

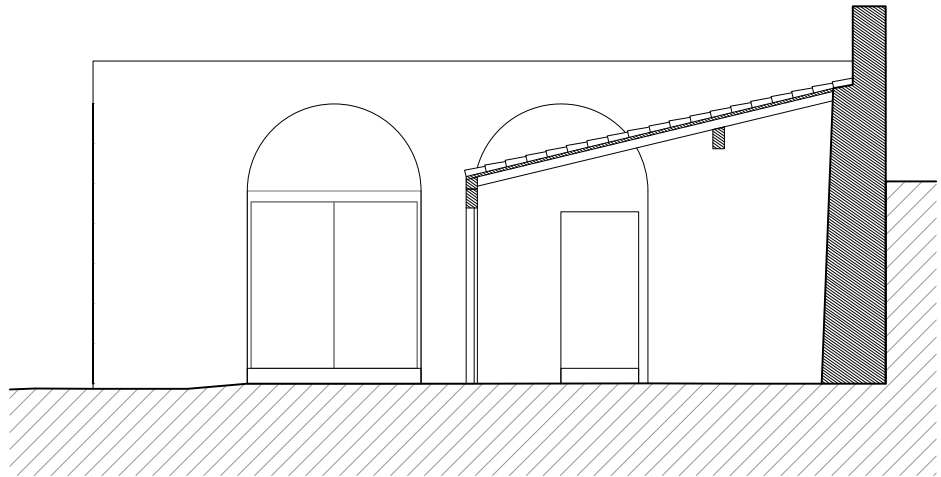
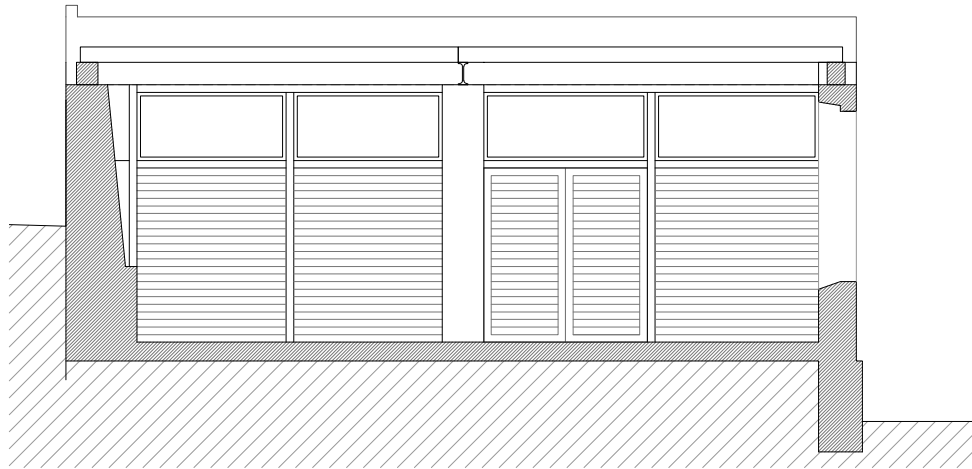
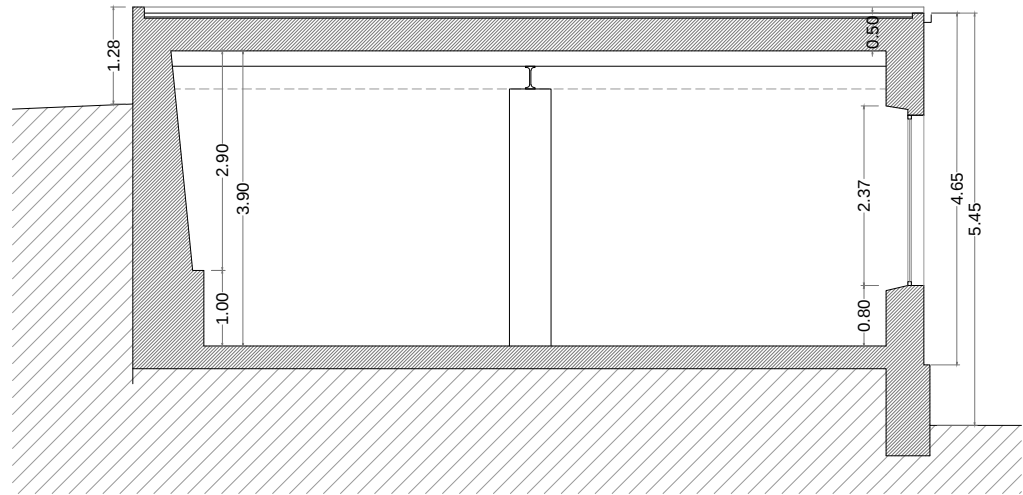


TOPOGRÀFIC ESTAT ACTUAL
E 1:500

Edificacions existents
Àrea d'intervenció



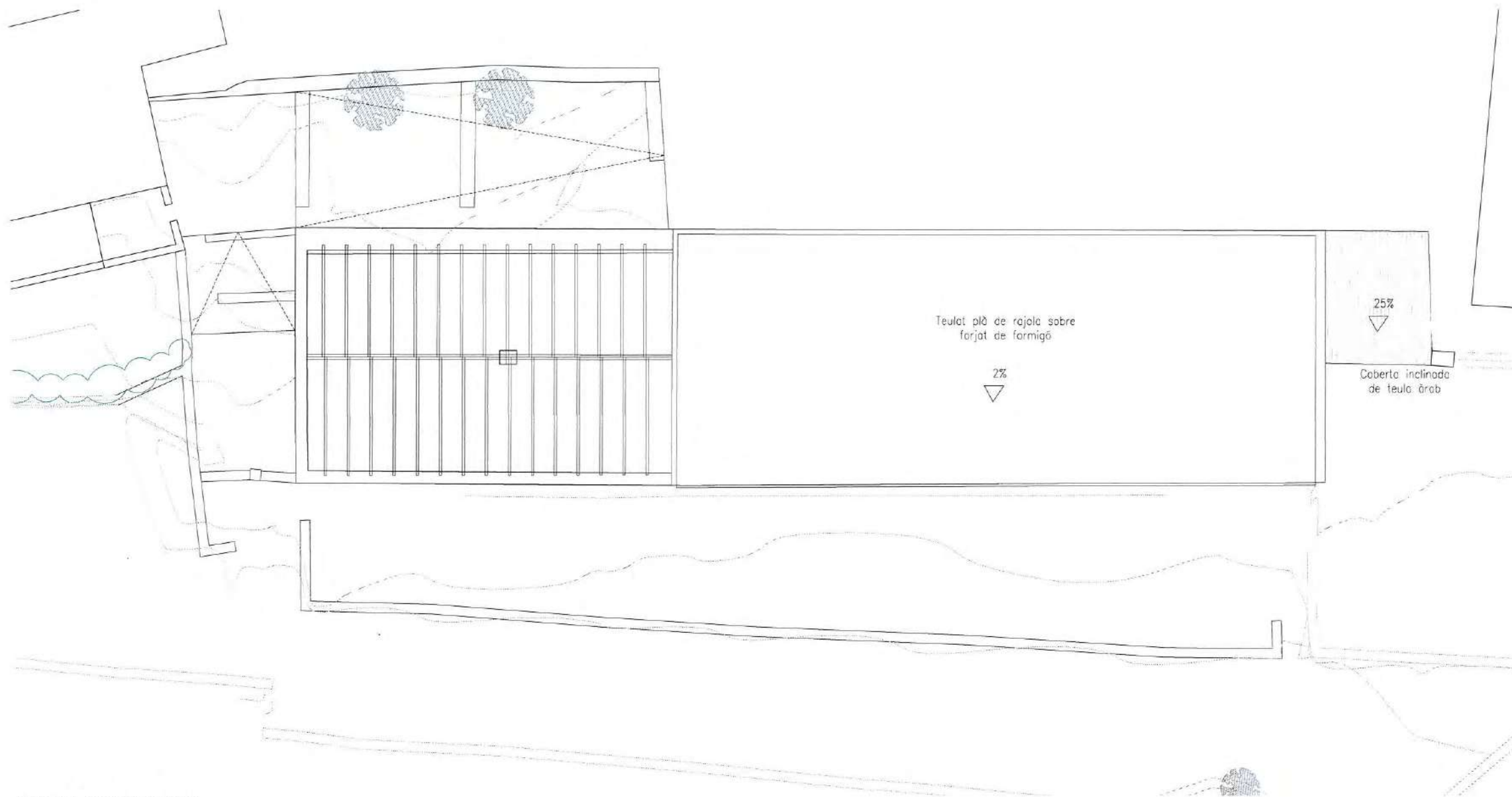
PLANTA. ESTAT ACTUAL
E 1:200



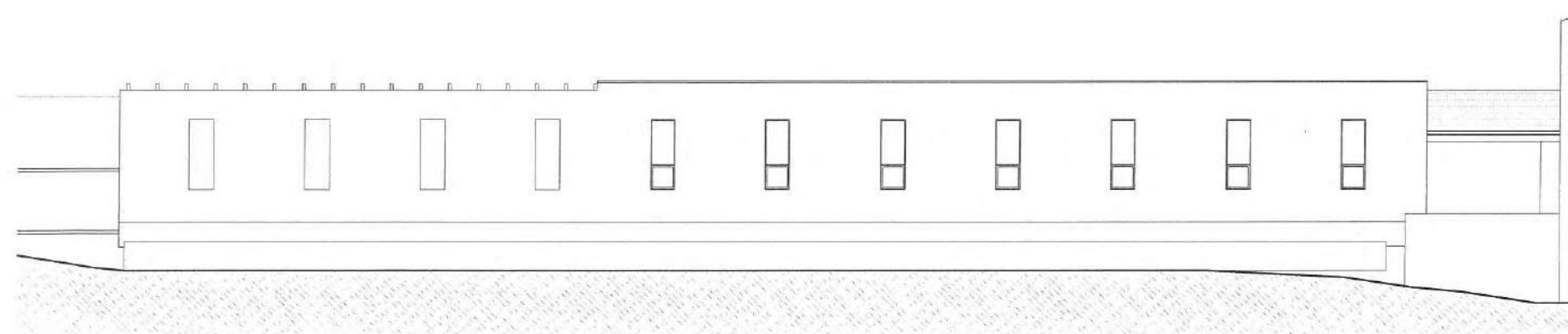
SECCIÓ A. ESTAT ACTUAL
E 1:100

SECCIÓ B. ESTAT ACTUAL
E 1:100

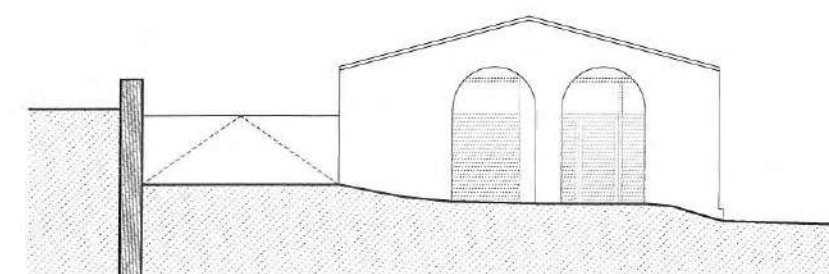
SECCIÓ C. ESTAT ACTUAL
E 1:100



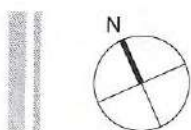
PLANTA. ESTAT ACTUAL
E 1:200



FAÇANA SUD
E 1:200



FAÇANA OEST
E 1:200



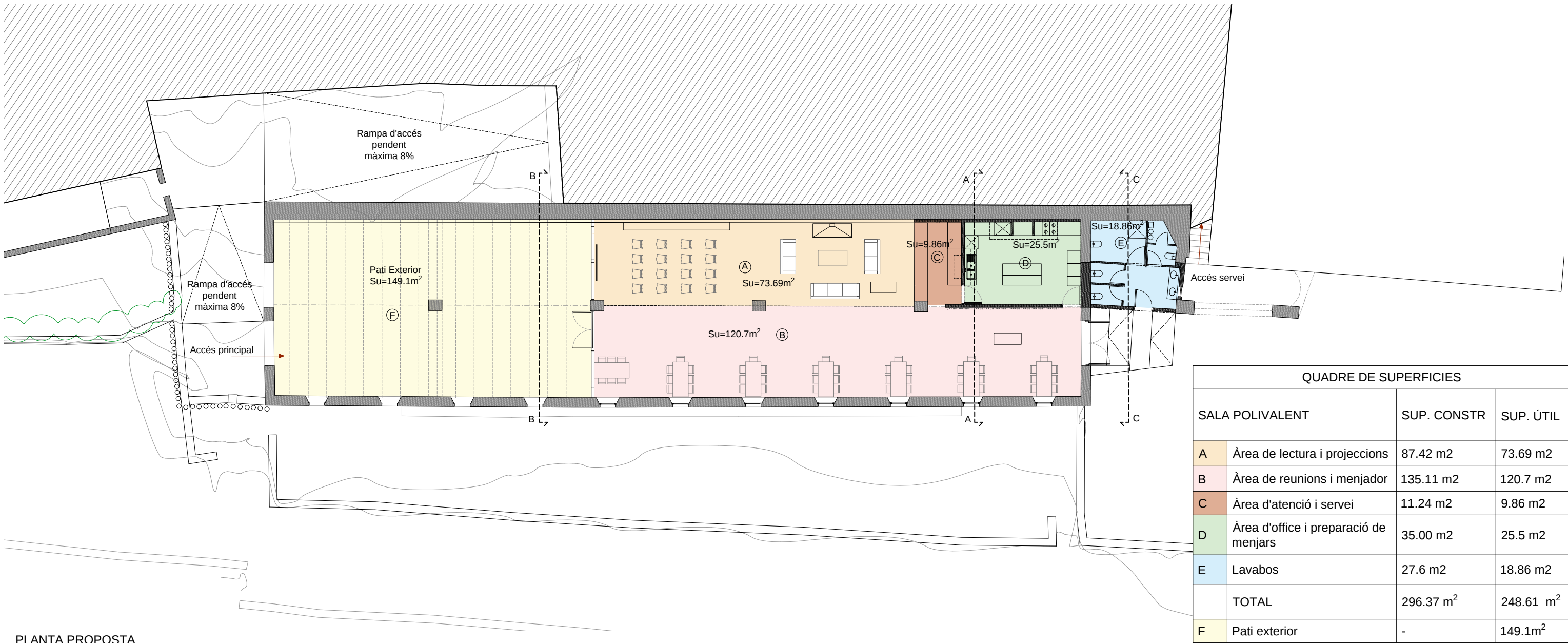
ARQUITECTA:
MERCÈ COFAN ESTEBA
Nº COL·LEGIADA:
69422-3

CLIENT:
Inversions Forestals i Ramaderes S.A.
ADDRESS:
VEÏNAT DE REQUESENS, LA JONQUERA

PROJECTE:
PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'ADEQUACIÓ DE CONSTRUCCIÓ EXISTENT A SALA POLIVALENT
PLÀNOL:
ESTAT ACTUAL. PLANTA COBERTA I FAÇANES

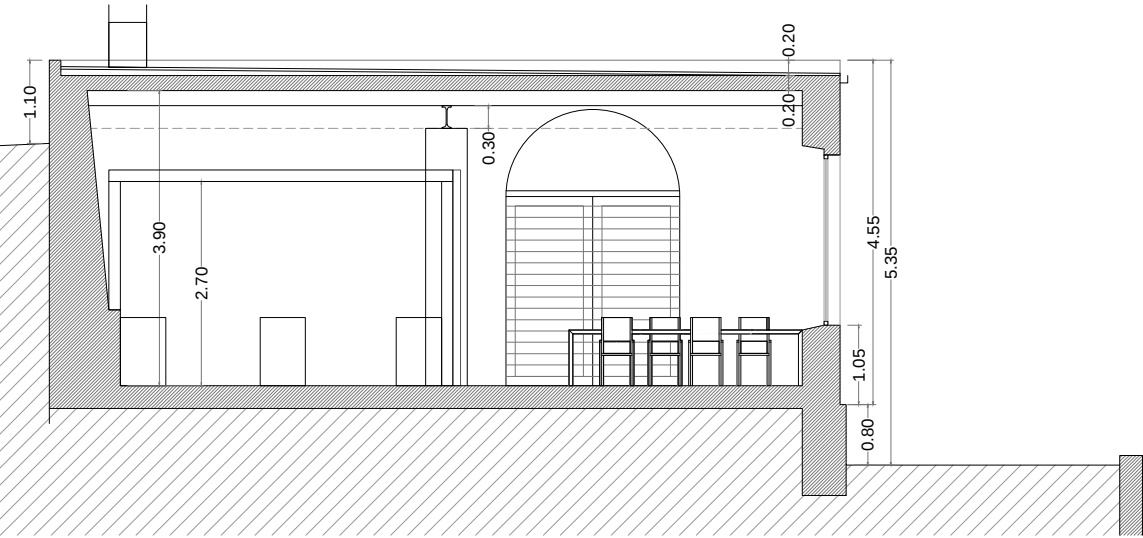
ESCALA:
1:200@A3
DATA:
10/2020

06

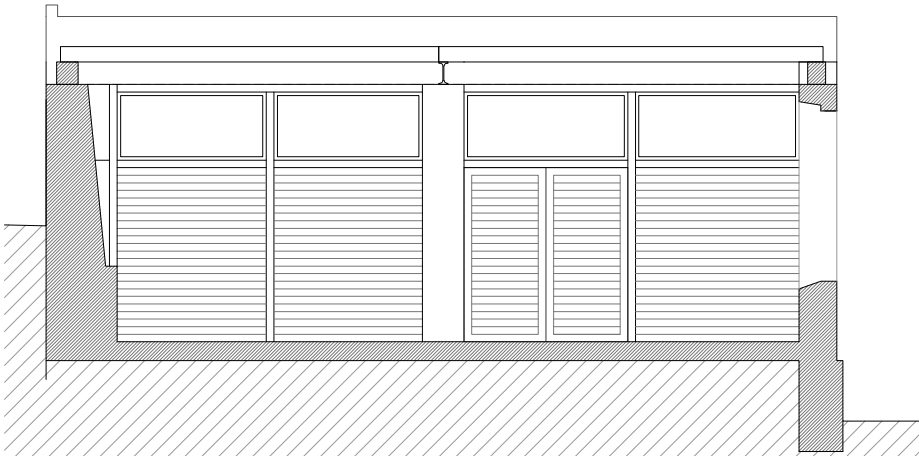


QUADRE DE SUPERFÍCIES			
SALA POLIVALENT		SUP. CONSTR	SUP. ÚTIL
A	Àrea de lectura i projeccions	87.42 m2	73.69 m2
B	Àrea de reunions i menjador	135.11 m2	120.7 m2
C	Àrea d'atenció i servei	11.24 m2	9.86 m2
D	Àrea d'office i preparació de menjars	35.00 m2	25.5 m2
E	Lavabos	27.6 m2	18.86 m2
TOTAL		296.37 m²	248.61 m²
F	Pati exterior	-	149.1m²

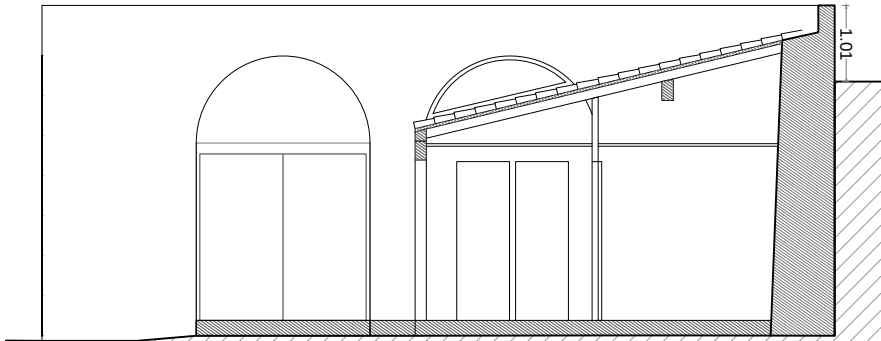
PLANTA PROPOSTA
E 1:200



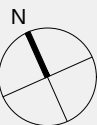
SECCIÓ A. PROPOSTA
E 1:100



SECCIÓ B. PROPOSTA
E 1:100



SECCIÓ C. PROPOSTA
E 1:100

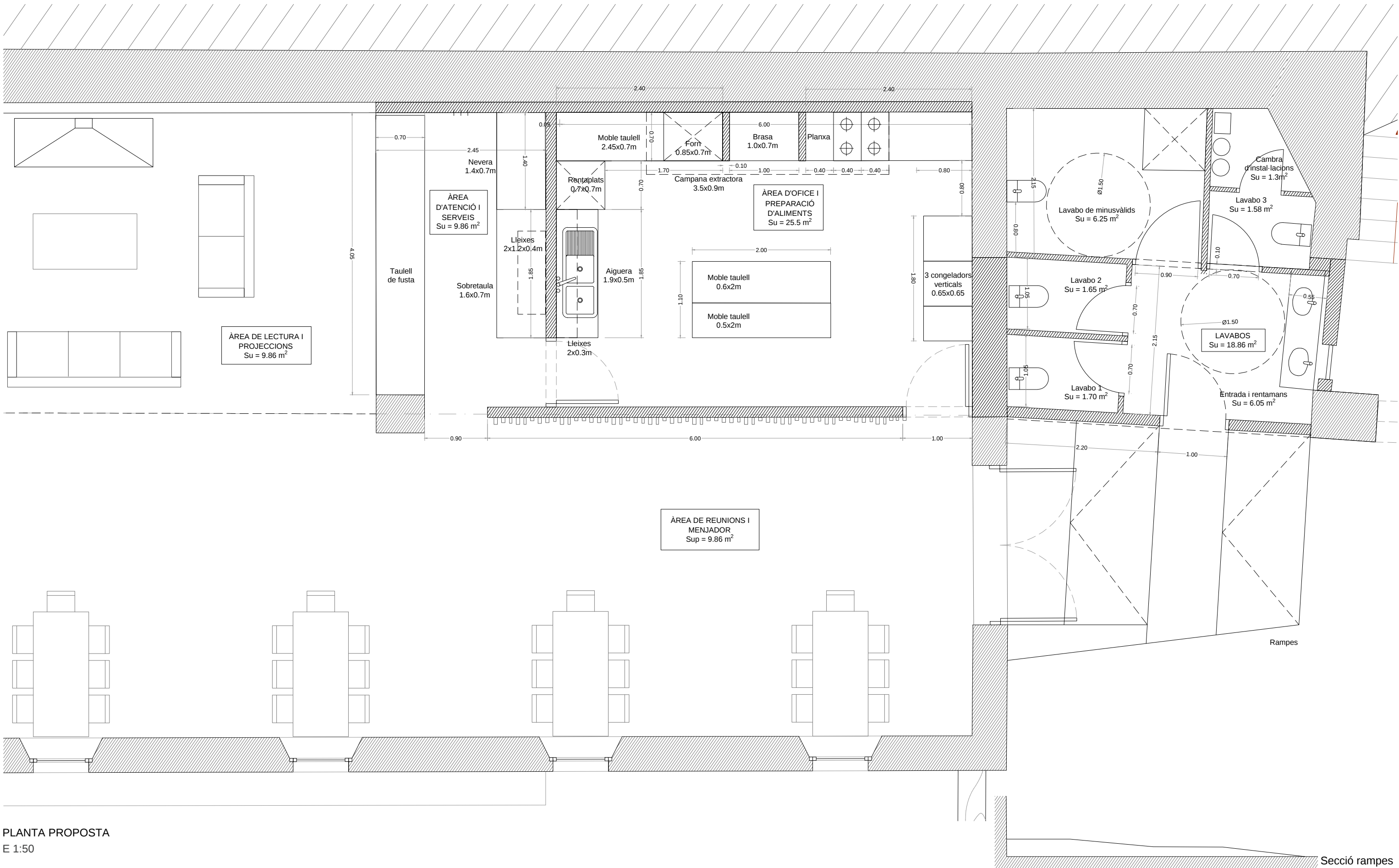


ARQUITECTA:
MERCÈ COFAN ESTEBA
No COL·LEGIADA:
69422-3

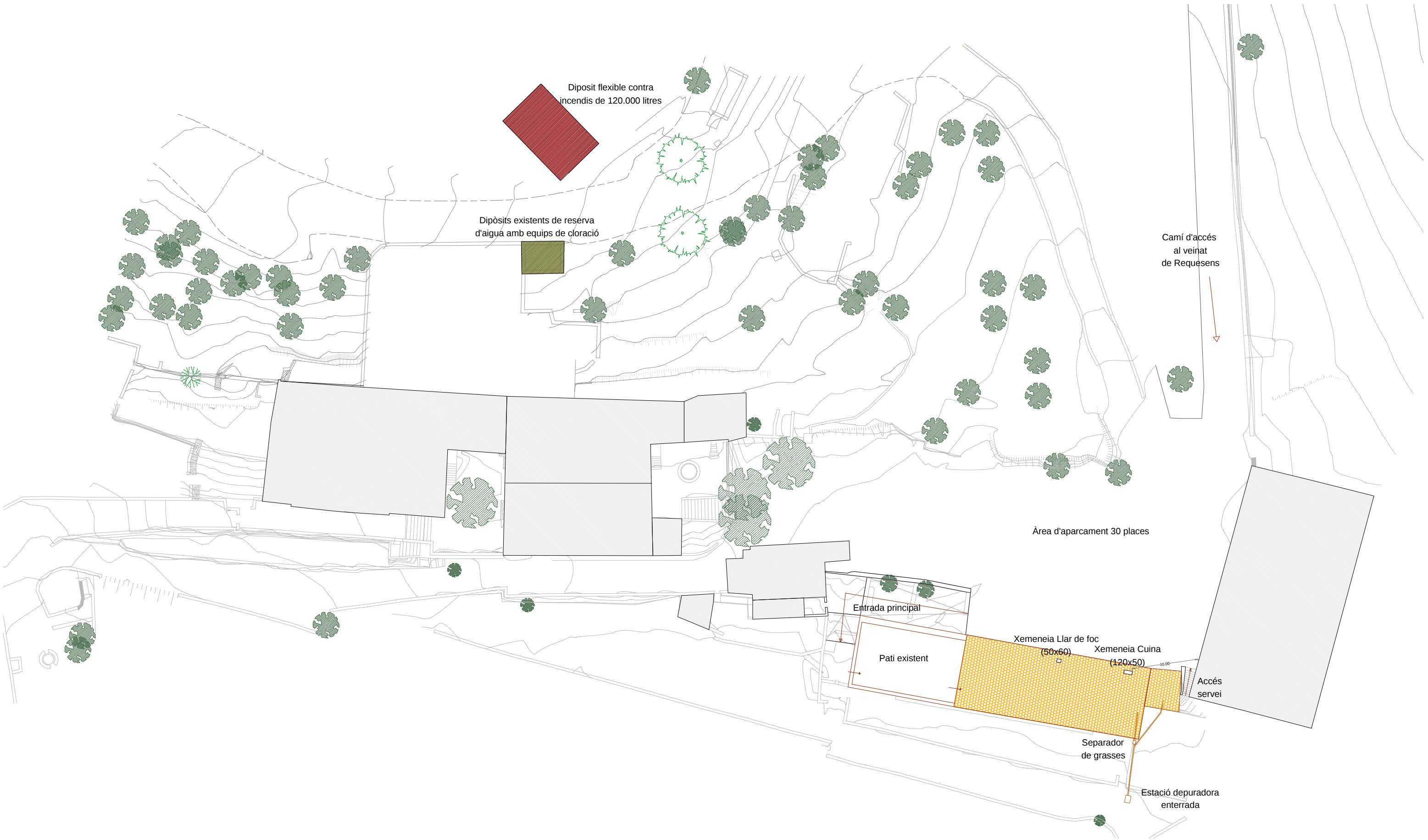
CLIENT:
Inversions Forestals i Ramaderes S.A.
ADDRESS:
VEÏNAT DE REQUESENS, LA JONQUERA

PROJECTE:
PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'ADEQUACIÓ DE CONSTRUCCIÓ EXISTENT A SALA POLIVALENT
PLÀNOL:
PROPOSTA. PLANTA I SECCIÓ

ESCALA:
1:200, 1:100@A3
DATA:
10/2020

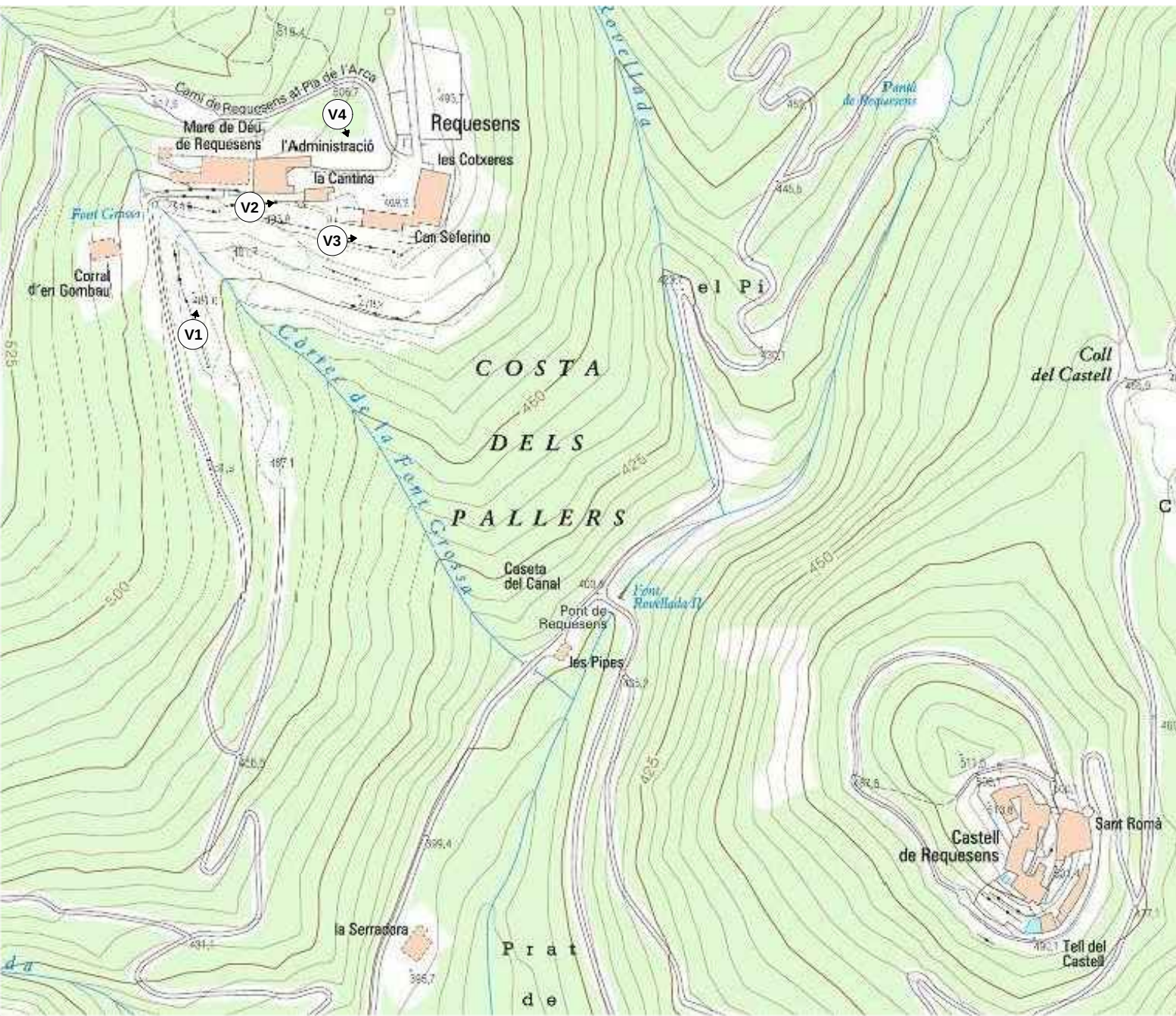


PLANTA PROPOSTA
E 1:50



TOPOGRÀFIC ESTAT ACTUAL
E 1:500

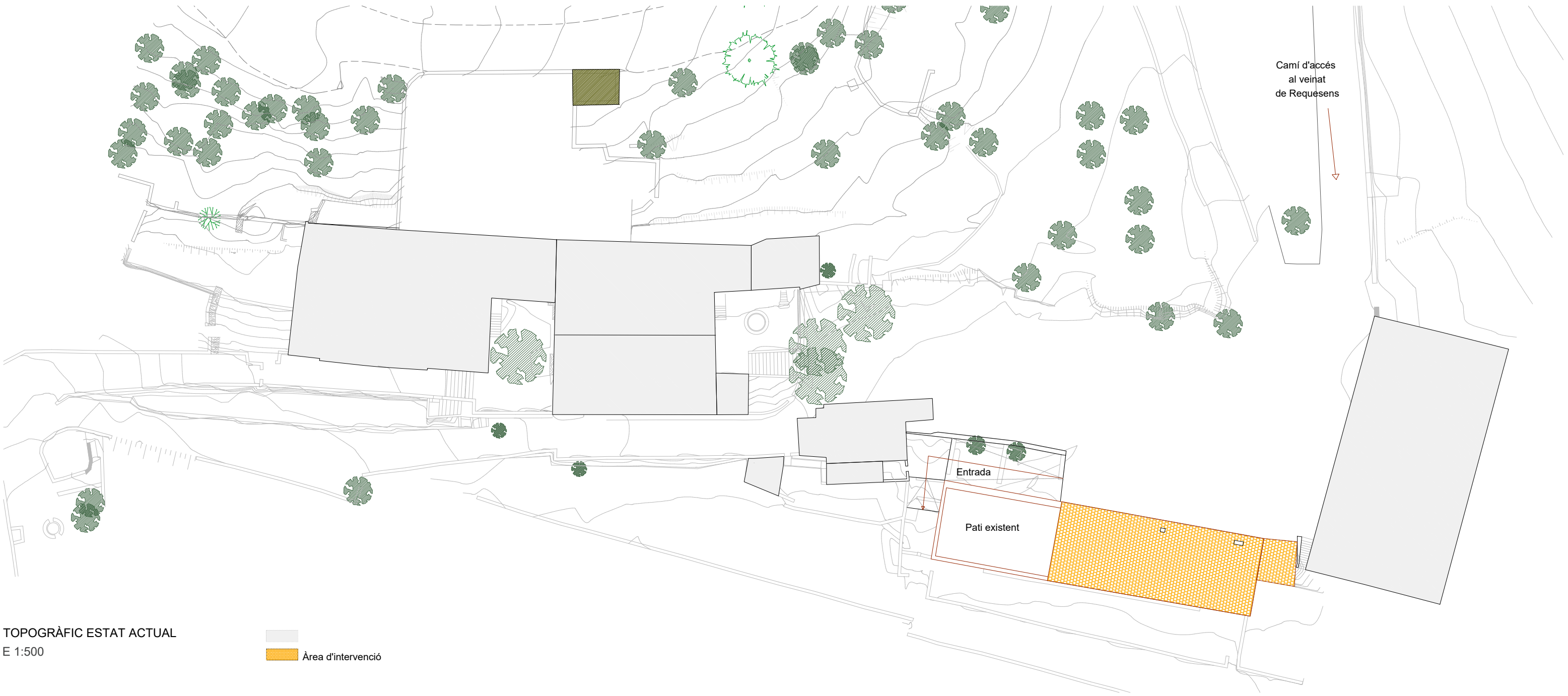
- Edificacions existents
- Àrea d'intervenció



TOPOGRAFIA ENTORN



ORTOFOTO ENTORN



TOPOGRÀFIC ESTAT ACTUAL
E 1:500

Àrea d'intervenció

VISUAL 1 (V1)



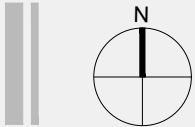
VISUAL 2 (V2)



VISUAL 3 (V3)



VISUAL 4 (V4)



ARQUITECTA:
MERCÈ COFAN ESTEBA
No COL·LEGIADA:
69422-3

CLIENT:
Inversions Forestals i Ramaderes S.A.
ADDRESS:
VEÏNAT DE REQUESENS, LA JONQUERA

PROJECTE:
PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'ADEQUACIÓ DE CONSTRUCCIÓ EXISTENT A SALA POLIVALENT
PLÀNOL:
ESTUDI D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA 2: VISUALS PROPERES

ESCALA:
1:500 @A3
DATA:
10/2020