



Volums

Estudi d'arquitectura

PLA D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA ESTABLIMENT DE TURISME RURAL TIPUS MASIA CAL ROBUSTO

SAT SUIS
CAL ROBUSTO - Baseia - Siurana

Ref. 3942

volums.cat

ÍNDEX

MEMÒRIA INFORMATIVA	3
1.1 OBJECTE PROJECTE ACTUACIO ESPECIFICA	3
1.2 PROMOTOR DEL PLA.....	3
1.3 REDACTOR DEL PLA.....	3
1.4 ÀMBIT DEL PROJECTE D'ACTUACIO ESPECÍFICA	3
1.5 PROPIETAT DE LA FINCA.....	3
1.6 SITUACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LA FINCA	4
1.7 CASA PAIRAL	6
1.8 QUADRE DE SUPERFÍCIES CONSTRUÏTS EXISTENTS	10
1.9 INFRAESTRUCTURES I SERVEIS.....	10
1.10 MARC LEGAL	10
1.11 PLANEJAMENT VIGENT	11
2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	14
2.1 OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS DE L'ACTUACIÓ	14
2.2 DESCRIPCIÓ DE L'ACTUACIO	14
2.3 JUSTIFICACIÓ DE L'ACTUACIO	15
2.4 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.....	16
2.5 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA DE L'ACTIVITAT	16
3. ESTUDI IMPACTE AMBIENTAL I PAISATGÍSTIC	19
3.1 DADES BÀSIQUES I OBJECTE DE L'ESTUDI.....	19
3.2 PLANEJAMENT VIGENT I INSTRUMENTS DE PAISATGE.....	23
3.3 CARACTERITZACIÓ DEL PAISATGE A ESCALA TERRITORIAL.....	26
3.4 DESCRIPCIÓ DEL PAISATGE DEL PROJECTE	27
3.5 PROGRAMA I REQUISITS DEL PROJECTE	31
3.6 LES ESTRATÈGIES, CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA ADOPTATS .	32
4. ANNEXES.....	34
4.1 FITXA CAL ROBUSTO – CATÀLEG BENS A PROTEGIR.....	34
4.2 FITXES CADASTRALS	34
4.3 CONTRACTE DE LLOGUER	34
4.4 LEGALITZACIO ACTIVITAT EQÜESTRE.....	34
5. DOCUMENTACIO GRÀFICA	36

MEMORIA INFORMATIVA

MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1 OBJECTE PROJECTE ACTUACIO ESPECIFICA

L'objectiu d'aquest Projecte d'Actuació Específica és definir la reforma del mas Cal Robusto per a destinar-lo a un establiment de turisme rural tipus masia.

Aquest establiment de turisme rural es vol vincular a l'activitat actual que els llogaters de Cal Robusto desenvolupen en una part de la finca, que és d'allotjament i cria de cavalls, juntament amb la realització de rutes eqüestres a cavall per descobrir la zona i l'entorn, així com, poder desenvolupar a l'aire lliure sessions i classes d'aprenentatge de muntar a cavall, tot en format reduït o individual.

D'aquesta manera les persones que els venen a visitar es podran quedar al mateix mas i gaudir d'una estada i experiència completa.

1.2 PROMOTOR DEL PLA

SAT SUIS NIF: **A-17075078**

Adreça: **Avgda Països Catalans, 191 1-1ª**

Municipi: **Banyoles Olot** Codi Postal: **17820**

Representada per

MARTIRIÀ RAMIÓ BUTINYÀ NIF: **40268622S**

Adreça: **c/ Baldiri Reixach, 121**

Municipi: **Banyoles Olot** Codi Postal: **17820**

1.3 REDACTOR DEL PLA

Arquitecte: **Montserrat Gou Juvinyà** Núm col·legiat: **32.774/3**

Adreça: **C/ Lorenzana, 24 - bx**

Municipi: **Olot** Codi Postal: **17800**

Telèfon: **653 972 359** E-mail: **montse@volums.cat**

1.4 ÀMBIT DEL PROJECTE D'ACTUACIO ESPECÍFICA

L'àmbit d'aquest Projecte d'Actuació Específica es limita a l'edifici principal del mas Cal Robusto, concretament la casa pairal.

1.5 PROPIETAT DE LA FINCA

La finca del mas Cal Robusto, part de la qual és objecte d'aquest Projecte d'Actuació Específica, és propietat de Sat Suis.

Actualment Sat Suis té la finca llogada a Laura Yanes Armas i Alfredo Daniel Fernandez Sosa, com a habitatge permanent, per a desenvolupar-hi l'activitat de turisme rural, així com, l'activitat professional de cria i allotjament de cavalls als espais annexes, segons contracte d'arrendament adjunt a l'annex d'aquesta documentació.

1.6 SITUACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LA FINCA

La finca està situada a Baseia, dins el terme municipal de Siurana d'Empordà.

Baseia és un petit agregat d'unes poques cases, situat a menys d'un quilòmetre de Siurana.

L'accés a l'interior de la finca es realitza des de la carretera GIV-6219 que connecta la carretera C-31 amb el poble de Siurana d'Empordà.

Segons dades cadastrals, la finca és la parcel·la 133 del polígon 3 del cadastre de rústica del terme municipal de Siurana, amb referència cadastral 17057A003001330001TD per la casa i 17057A003001330000RS, 17057A003000020000RJ pels camps del voltant.

Les coordenades UTM (ER) són: X-500493, Y-46730191

Dins la finca s'hi troben un conjunt d'edificacions, organitzades al voltant d'un pati central, composades per:

- 1.- Torre de defensa del S. XII-XII
- 2.- Casa Pairal. Edifici principal del conjunt edificat de tipologia aïllada de planta baixa i primera. A la planta baixa hi ha diverses sales sense ús específic. La planta primera està destinada a habitatge compartit.
- 3.- Espais destinats a l'activitat eqüestre
- 4.- Magatzems de planta baixa. Un adossat a la torre i l'altre aïllat.
- 5.- Coberts Adossats a la casa pairal on es desenvolupa part de l'activitat eqüestre.
- 6.- Paller i femer de l'activitat eqüestre.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

Aquesta activitat forma part de la vida professional dels llogaters. Els dos treballaven amb cavalls esportius a molt alt nivell; l'Alfredo com a veterinari especialista en cavalls d'alta performance de resistència i la Laura com entrenadora i genet professional.

Actualment, com que tenen fills l'Alfredo continua viatjant pel món exercint la professió de veterinari esportiu i la Laura es queda a la finca amb les seves filles desenvolupant l'activitat de criança, allotjament i passejades amb cavall a la finca, i en un futur gestionant l'establiment de turisme rural.

Interiorment s'adeqüen les antigues corts, mantenint la configuració interior que tenen així com les voltes i els arcs.

2.4 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

L'article 97.3 de les NNSS permet l'ús de turisme rural en els edificis existents.

2.5 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA DE L'ACTIVITAT

L'activitat s'ajusta a les condicions del Decret 75/2020, de turisme de Catalunya. Segons estableix el Decret, es tracta d'una activitat d'un establiment de turisme rural tipus masia.

L'establiment de turisme rural en la modalitat de masia situat a la casa pairal dona resposta a les condicions que determina el D. 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

L'establiment de turisme rural tipus masia compleix els següents requisits:

GENERAL

- Calefacció a totes les estances comunes i habitacions
- Cada habitació disposarà de bany en el seu interior
- L'alçada mínima de totes les estances excepte els banys és de 2,50m. L'alçada útil podrà ser inferior quan les característiques de l'edificació per caràcter històric o arquitectònic ho aconsellin.
- Menjador d'ús exclusiu per les persones usuàries
- La superfície útil de la sala d'estar, és de 40,76 m2 superior a als 32,0m2 necessaris per les 20 places. Aquesta compta amb seients confortables d'acord amb la capacitat de l'establiment.
- Telefonia.

HABITACIONS

- Amplada mínima dels llits dobles 1,35m
- Amplada dels llits individuals 0,90m.
- Punt de llum amb interruptor al costat del llit
- Tauleta de nit al costat del llit
- Una cadira
- Un armari

BANYS

- Format per banyera o dutxa, rentamans i inodor. Superfície útil mínima 2,50m2
- un endoll al costat del rentamans
- un petit armari i/o prestatge
- El terra totalment pavimentat
- Les parets estaran enrajolades fins a una alçada mínim de 2,10m., o bé, revestides amb materials que garanteixin la impermeabilitat
- Tots els elements sanitaris disposen d'aigua calenta i freda.

Quadre resum del programa funcional de l'establiment de turisme rural tipus masia, compliment del D. 75/2020

Superfície útil (m2)		387,03	20 Persones
Planta Baixa			
Sala d'estar	40,76 m²		
Habitació 1	36,67 m²	4	
Bany 1	6,47 m²		
Habitació 2	18,87 m²	4	
Bany 2	6,92 m²		
Sala de brífing	42,55 m²		
Menjador	32,39 m²		
Habitació 3	14,90 m²	4	
Bany 3	5,45 m²		
Habitació 4	14,68 m²	4	
Bany 4	4,06 m²		
Planta Primera			
Sala de Jocs	40,28 m²		
Habitació 5	22,80 m²	4	
Sala d'Estar - Menjador - Cuina	42,09 m²		
Rebost	3,06 m²		
Rentador	5,43 m²		
Distribuidor	3,40 m²		
Habitació 6			

ESTUDI IMPACTE AMBIENTAL PAISATGÍSTIC

<

Mesures:

- Recuperar l'arc adovellat de la façana interior
- Aprofitar els murs de mamposteria, les voltes i els forjats existents.
- Mantenir els materials de façana existents.
- Realitzar les mínimes obertures possibles. Aquestes tindran proporcions horitzontals i seguiran la tipologia existent.
- Potenciar els elements arquitectònics existents de l'edificació, com la torre, l'arc adovellat de l'entrada, els arcs i les voltes interiors.

Criteris:

3. Reforçar el caràcter rural de l'entorn fent-lo compatible amb les condicions agràries i tècniques actuals.

Mesures:

- Mantenir el pati interior que dona accés a les diverses construccions, a la zona eqüestre i a la plana agrícola.

6- CONCLUSIONS

L'objectiu de l'actuació és redistribuir i adequar la casa pairal de la finca Cal Robusta com a Establiment de Turisme Rural en règim de Masia, mantenint la fisonomia agrícola i rural de l'entorn.

Els criteris seguits i les mesures exposades persegueixen la recuperació de la planta baixa de l'edifici, mantenint tots els elements constructius que la caracteritzen.

D'acord amb l'entitat, la naturalesa, l'interès i el valor de les restes arquitectòniques i del paisatge del voltant, s'han satisfet les necessitats d'ús i el programa arquitectònic amb un projecte respectuós.

La intervenció final adequa la planta baixa de la casa pairal sense ampliar-ne la superfície ni la volumetria, i sense alterar les característiques tipològiques originals. Aquesta opció s'acompanya d'una adequació de l'entorn totalment harmònica amb el paisatge agrari del lloc potenciant els valors naturals de la finca.

4. ANNEXES**4.1 FITXA CAL ROBUSTO – CATÀLEG BENS A PROTEGIR**

4.2 FITXES CADASTRALS

4.3 CONTRACTE DE LLOGUER

4.4 LEGALITZACIO ACTIVITAT EQÜESTRE

- 4.

<

1. MEMÒRIA

L'empla

##

Descripció	Classificació (CER/CRC)	Quantitat diària generada [kg/dia]	Quantitat anual generada [kg/any]
Paper i cartró	20 01 01	0,5	130
Plàstics	20 01 03	0,5	130
Residus biodegradables	20 01 08	0,2	64
Teixits	20 01 11	0,005	1,60

Gestió externa

Pel que fa a la seva gestió externa i destinació prevista, aquests residus tindran el següent tractament:

Descripció	Tractament
Paper i cartró	S'abocaran les deixalles periòdicament als diferents contenidors de recollida selectiva disponibles.
Plàstics	
Residus biodegradables	

Gestió interna

Pel que fa a la gestió interna dels residus, la seva recollida es farà de la següent manera:

Manual: Els treballadors s'encarregaran de recollir els residus originats el procés de funcionament normal de l'activitat i s'encarregaran, també, de portar-los fins els llocs indicats.

Els residus originats amb consideració de residus domèstics seran recollits periòdicament, pels serveis de neteja de l'administració. Tots els altres residus seran guardats als recipients habilitats, per tal de que siguin recollits periòdicament per l'empresa/es que gestiona/en els residus.

GESTIÓ DE

S'estima una capac

No existe

