# PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA

REHABILITACIÓ INTEGRAL DE L'EDIFICI "CAL JERONI"
PER A ÚS D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT
AL NUCLI DE BASEIA, SIURANA (GIRONA)



PROMOTOR: **RAFAEL ALMEDA**

Juliol de 2026

**ARESTA**, ESTUDI D'ARQUITECTURA I URBANISME S.L.P

## ÍNDEX DE DOCUMENTS


**I. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA**

**1. DADES BÀSIQUES DE L'ACTUACIÓ**

**2. ESTAT ACTUAL I OBRES A REALITZAR**

2.1. Evolució històrica

2.2. Estat actual de conservació

2.3. Descripció de les obres

2.4. Quadre de superfícies

**3. DADES URBANÍSTIQUES**

**4. DESCRIPCIÓ DELS SERVEIS URBANÍSTICS**

**II. PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL**

**III. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA**

**IV. PLÀNOLS DE LA REFORMA**

# I. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

# 1. DADES BÀSIQUES DE L'ACTUACIÓ

**Objecte del projecte:**

El present document es realitza per a donar compliment al procediment urbanístic establert per a l'article 48 del TRLUC i el 50 i següents del RTLUC, previ a l'atorgament de la llicència urbanística municipal d'obres majors per la REHABILITACIÓ INTEGRAL DE L'EDIFICI "CAL JERONI" PER A UN ÚS D'HABITATGE UNIFAMILIAR, ja que el planejament municipal vigent no disposa de Pla Especial de Masies aprovat.

Es redacta d'acord al què disposa l'article 50 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, en el seu article 47.2 per Aprovació d'un projecte d'actuació específica.

A aquests efectes s'ha redactat, també, un Estudi d'impacte i Integració Paisatgística.

El conjunt arquitectònic s'emplaça al municipi de Siurana a l'emplaçament següent:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Adreça** | Cal Jeroni | | |
| **Zona / Barri** | Baseia | **Número** | 4 |
| **Població** | Baseia | **Codi Postal** | 17256 |
| **Municipi** | Siurana | **Comarca** | Baix Empordà |

**Promotor:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Rafael Almeda** | | **NIF** | 41553931S |
| **Adreça** | Carrer Gran | **Núm** | 60 |
| **Municipi** | Cervelló | **Codi Postal** | 08758 |

**Redactor:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Arquitecte** | Jordi Vidal i Mir (Aresta, Estudi d'Arquitectura i Urbanisme, SLP) | | |
| **Adreça** | Pujada de la Catedral | **núm.** | 10, 1er-3a |
| **Municipi** | Girona | **Codi Postal** | 17004 |
| **Col·legiat nº** | 30113/2 | **DNI** | 40325303R |

## Descripció del solar:

L'àrea inclosa dins el projecte a la finca de Cal Jeroni de Baseia es troba en sòl no urbanitzable de Siurana, a la comarca de l'Alt Empordà. S'emplaça a l'extrem sud del nucli de Baseia, que consisteix en un petit agregat d'unes poques cases, situat a menys d'un km de Siurana. Està documentat des de l'any 1067. Antigament es coneixia com (Basilia o Basella). Va tenir un castell, els senyors del qual (cognominats Basella) eren feudataris dels comtes d'Empúries. Les cases

s'han conservat mantenint l'estructura antiga i són visibles molts elements del segle XV al XVII, llindes gravades, finestres emmarcades amb pedra.
La parcel·la on es desenvolupa el projecte té la referència cadastral 17057A003001320000RE (parcel·la) i 001600500EG07C0001LS (casa) amb una superfície de 1468 m2.

El conjunt arquitectònic s'emplaça al centre de la finca. El terreny és força pla, amb una pendent descendent molt suau. Les cotes més altes s'assoleixen a la zona nord de la finca, amb una alçada màxima de 10,60 metres. La part més baixa la trobem a l'extrem sud, amb una alçada mínima de 10,10 metres. La finca no està totalment ballada. S'accedeix al mas directament des del camí del nucli de Baseia.

L'edificació principal presenta una estructura pròpia de les construccions tradicionals de la zona. Està formada per murs de càrrega de maçoneria vista, sense revestir, i cobertes resoltes generalment amb volta catalana o amb estructures de bigues i llates de fusta. Es troba envoltada de porxos continus, connectats entre si i en contacte directe amb el volum principal.

La referència cadastral i cotes UTM de l'emplaçament són les següents:

- Ref. Cadastral: 17057A003001320000RE (parcel·la)
  001600500EG07C0001LS (casa)
- Coordenades UTM: X= 500.520
  UTM: Y= 4.672.975

# 2. ESTAT ACTUAL I OBRES A REALITZAR

## 2.1 Evolució històrica

El mas, una construcció originària aproximadament del segle XV. Els orígens de Cal Jeroni no es poden determinar amb exactitud, tot i que la seva tipologia constructiva permet situar-lo dins l'arquitectura rural tradicional de la zona.
A la façana principal s'hi observen diverses obertures de dimensions reduïdes, algunes emmarcades amb pedra carejada, que evidencien intervencions constructives en diferents etapes.
Destaca l'heterogeneïtat dels murs, executats amb pedra de la zona lligades amb morter de calç, amb restes de revestiment parcial que en alguns punts s'ha perdut, deixant la fàbrica vista. La part inferior presenta un aparell més massís, mentre que els nivells superiors mostren una major degradació, amb fissures i pèrdua de material.
Les obertures són senzilles i funcionals, amb fusteries de fusta envellida. La coberta és de teula àrab, i el ràfec es resol amb una filada de teula que sobresurt lleugerament del pla de façana.
En conjunt, l'edificació presenta un estat de conservació precari, amb patologies visibles com esquerdes verticals, despreniments de revestiment i degradació dels materials, que reforcen el seu caràcter vernacle i l'adaptació als recursos constructius disponibles a l'entorn.

## 2.2 Estat actual de conservació

L'estat de conservació de Cal Jeroni és deficient, amb signes evidents de degradació generalitzada. Tot i que l'edificació es manté dempeus i no presenta col·lapses estructurals totals, s'observen nombroses patologies que afecten tant els murs com els elements constructius, indicant una manca de manteniment prolongada.
Els murs de càrrega, construïts amb pedra irregular de la zona i morter de calç, presenten importants fissures verticals i despreniments del revestiment, deixant la fàbrica vista en àmplies zones. La part inferior conserva un aparell més compacte, mentre que als nivells superiors la degradació és més acusada. Les obertures existents són escasses i de dimensions reduïdes, amb fusteries de fusta en estat precari.
La coberta de teula àrab es conserva parcialment, però mostra signes de deteriorament, amb possibles filtracions d'aigua i manca d'aïllament.
S'identifiquen afegits posteriors, com un volum annex lateral construït amb fàbrica ceràmica i coberta lleugera, que contrasta amb el sistema constructiu original del mas. Aquest volum annex impropi respon a necessitats funcionals més recents i no segueix els criteris constructius tradicionals.

## 2.3 Descripció de les obres
## Memòria justificativa de l'actuació, la seva finalitat i la seva adequació

### Raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials que justifiquen que calgui rehabilitar

Les raons principals que determinen la preservació i recuperació Cal Jeroni són les següents:

RAONS HISTORIQUES i ARQUITECTÒNIQUES:

Cal Jeroni és un exemple d'arquitectura tradicional en una finca agrícola d'entorn rural. El valor arquitectònic i històric del mas fan que sigui molt important la seva recuperació per assegurar-ne la preservació.

L'interès arquitectònic del mas rau tant en la seva volumetria com en els detalls singulars, propis de moltes construccions agrícoles similars i l'ús de tècniques constructives tradicionals, com ho són les parets de maçoneria vistes, els sostres de volta catalana i la coberta de bigues amb llates de fusta. També presenta obertures amb pedra carejada i llindes amb elements decoratius singulars. Un altre element secundari però significatiu són els contraforts, situats a les façanes nord i sud. Aquests elements sobresortints interrompen la continuïtat del volum compacte del mas, trencant la seva aparença massissa i uniforme.

RAONS PAISATGÍSTIQUES:

Com a part del conjunt de cases agregades de Baseia i per la seva proximitat al nucli de Siurana, la preservació i reutilització d'aquest immoble permet mantenir el valor del conjunt arquitectònic català dins del seu entorn natural. A més, permet mantenir el sotabosc net, especialment en un nucli rural habitat.

RAONS SOCIALS:

La implantació d'un habitatge unifamiliar aïllat contribueix al manteniment de l'activitat residencial en l'entorn rural, afavorint la conservació i la vitalitat del territori. La seva adequació permet preservar els valors paisatgístics i arquitectònics de l'entorn, així com garantir un ús responsable de l'espai rural, evitant l'abandonament i afavorint la continuïtat de l'ocupació del municipi.

## Finalitat específica de la proposta

La propietat pretén adequar l'edificació existent per destinar-la a habitatge unifamiliar aïllat. Atès que l'estat actual del mas requereix actuacions de rehabilitació i millora, es planteja la seva adaptació per garantir unes condicions adequades d'habitabilitat, confort i integració amb l'entorn. El projecte preveu les intervencions necessàries per a la recuperació i ús residencial de l'edificació, sense alterar els volums annexos existents de la finca.

## Justificativa de l'actuació

Amb aquesta intenció, es pretén recuperar el mas amb un gran respecte per les preexistències i el llenguatge tradicional existent.

Es proposa la reforma estructural i interior de Cal Jeroni, conservant els elements i volums existents de valor arquitectònic, aprofitant pràcticament totes les obertures i procurant un disseny coherent amb la tipologia arquitectònica tradicional. Alhora, es preveu l'eliminació de un volum impropi existent i la recuperació dels volums originals mitjançant la restitució de les cobertes que, tot i haver format part de la configuració inicial de l'edificació, s'han perdut o deteriorat per manca de manteniment i ús continuat. Aquestes actuacions tenen com a objectiu recuperar la lectura unitària del conjunt i millorar la seva integració amb l'entorn.

Es pretén deixar l'acabat de pedra existent en les façanes, conservar els volums originals i realitzar petites actuacions allà on sigui necessari per tal de millorar les condicions de salubritat i il·luminació, a més de consolidar la coberta.

A la façana sud de la masia es preveu l'ampliació de la superfície de les obertures amb l'objectiu de millorar les condicions d'il·luminació natural de l'habitatge, mantenint en tot moment la proporció i la verticalitat pròpia de les obertures tradicionals de la tipologia de masia.
D'altra banda, en els volums annexos que actualment presenten una coberta deteriorada o inexistent a causa de la manca de manteniment i d'ús durant un període prolongat, es preveu la restitució de les cobertes originals en la mateixa ubicació que ocupaven històricament, recuperant així la configuració volumètrica del conjunt i garantint una millor integració arquitectònica i paisatgística.

A la façana nord, la intervenció serà mínima, mantenint en gran part la seva configuració actual. Tot i això, es preveu modificar algunes obertures puntualment per tal de millorar les condicions d'il·luminació natural a l'interior. Algunes finestres s'ampliaran per permetre una major entrada de llum, mentre que d'altres es desplaçaran lleugerament per aconseguir una distribució interior més funcional. Aquests ajustos també permetran una composició més harmònica de la façana, garantint que les noves obertures s'integrin correctament amb l'estètica general de l'edifici.

A la façana est, es planteja la incorporació de noves obertures amb l'objectiu de millorar l'entrada de llum natural als espais interiors i afavorir unes condicions d'habitabilitat.. Aquestes noves obertures es disposaran de manera integrada amb la composició de la façana, buscant un equilibri entre les necessitats interiors i la imatge exterior de l'edifici.
En aquesta façana també es recupera la configuració original dels coberts, retornant-los a la seva tipologia tradicional amb coberta inclinada, tal com es trobaven antigament.

A la façana oest, es preveu l'eliminació del volum impropi existent, el qual també es troba present a la façana sud, amb l'objectiu de recuperar una lectura més coherent i equilibrada de l'edificació original.
A més, es planteja la creació de noves obertures per afavorir l'entrada de llum natural als espais interiors i millorar les condicions d'habitabilitat. També es recupera una obertura existent que actualment es troba tapiada, retornant-li la seva funció original i permetent una millor relació entre l'interior i l'exterior de l'edifici.

L'ús proposat de la masia de Cal Jeroni serà d'habitatge unifamiliar aïllat.

## La seva adequació

La major part de l'habitatge correspon a zones on es planteja una intervenció de reforma estructural, tant pel que fa a l'estructura vertical com a l'estructura horitzontal. Aquest tipus d'actuació és necessària tant per l'estat actual d'alguns elements constructius —com poden ser forjats inexistents o elements estructurals afectats— com per les necessitats derivades del nou projecte.
A més, la reforma estructural permet adaptar l'edificació a la nova distribució interior plantejada, incorporant modificacions com la creació de noves obertures i altres ajustos necessaris per garantir el correcte funcionament dels espais, la seguretat estructural i la millora de les condicions d'habitabilitat de l'habitatge.

Tots els forjats de nova construcció es resoldran mitjançant una estructura de bigues de fusta i llates, complementada amb una capa de compressió superior.

En els nous murs de l'edificació es preveu la incorporació d'un sistema d'aïllament tèrmic interior amb l'objectiu de millorar el confort interior i augmentar l'eficiència energètica de l'habitatge. Aquesta actuació permetrà reduir les pèrdues tèrmiques i garantir unes millors condicions d'habitabilitat durant tot l'any.
Aquesta mateixa estratègia s'aplicarà a la nova coberta, incorporant l'aïllament necessari per millorar el comportament tèrmic de l'edifici.

A nivell funcional, s'han distribuït tots els espais procurant el manteniment dels volums originals de la masia en la mesura del possible.

A la planta baixa, l'accés principal de l'habitatge es realitza a través d'un espai d'entrada que articula la connexió entre les diferents estances de la casa. Aquesta zona distribueix cap a la sala d'estar, la cuina, les escales per anar a la següent planta, un lavabo de cortesia i una habitació principal que disposa de bany propi i vestidor.
La zona de garatge queda vinculada amb l'habitatge mitjançant una connexió directa amb una petita zona de rentador, que alhora permet la comunicació amb l'espai interior de la casa. Els porxos se situen en relació directa tant amb el garatge com amb l'habitatge, funcionant com espais de transició entre l'interior i l'exterior.
A més, existeix una zona independent de l'habitatge amb un accés propi des de l'exterior. Aquesta entrada condueix a un conjunt d'espais complementaris formats per un traster, una sala de jocs i un lavabo, configurant una àrea més flexible i diferenciada respecte a la resta de la casa.

Per accedir a la planta pis, es disposa d'una escala situada a la zona de pas de l'entrada principal de l'habitatge, que permet una connexió directa entre les dues plantes. Un cop s'arriba a la planta superior, la distribució s'organitza mitjançant diferents espais de circulació que articulen les diverses estances.

La primera i principal zona de pas té una major dimensió i funciona com un espai polivalent, concebut com una mena d'estudi o zona de treball oberta. Aquest espai actua com a element distribuïdor i dona accés a una habitació amb bany i vestidor propis, una segona habitació i una tercera zona de pas més reduïda. Aquesta última connecta amb una altra habitació i un bany associat.
La segona zona de pas de la planta dona accés a dues habitacions més, que comparteixen un bany comú, permetent una distribució més independent i funcional dels espais de descans.

Pel que fa a les instal·lacions de sanejament, es preveu la implantació d'una nova fossa sèptica dins de la finca, adaptada a les necessitats actuals de l'habitatge i garantint el correcte tractament i evacuació de les aigües residuals.

Actualment, la masia disposa de subministrament elèctric mitjançant la xarxa existent al carrer i d'un sistema d'abastament d'aigua procedent d'un pou situat a l'interior de l'habitatge. Aquest pou interior quedarà fora d'ús i serà tapat per motius d'adequació i seguretat. Com a alternativa, es preveu la construcció d'un nou pou situat a l'exterior de la masia, que garantirà el subministrament d'aigua necessari per a l'edificació.
També es preveu la construcció d'una nova piscina exterior situada aproximadament a dos metres de la façana sud de l'habitatge. La piscina tindrà una geometria rectangular, amb unes dimensions de 7,50 x 3,50 metres, integrant-se en l'espai exterior de la finca i en relació directa amb la zona d'estada exterior.
La zona destinada a les instal·lacions generals de l'habitatge se situarà dins del garatge, aprofitant aquest espai per ubicar els equips necessaris i facilitar-ne el manteniment..

**Acabats de l'envolupant exterior:**

| **Coberta** | Material | Color |
|---|---|---|
| Coberta | Teula àrab | Tipus envellit |
| **Façana** | | |
| Revestiments | Arrebossat | Color terrós |
| Fusteria | Fusta | Gris antracita |
| Brancals i dintells | Pedra natural o ceràmics | Color terrós |

**Requisits mínims d'habitabilitat**

El projecte compleix els requisits mínims d'habitabilitat objectiva pel Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat pel qual es detalla la superfície útil de l' habitatge i el nombre de peces que conté:

| SITUACIÓ | NOMBRE DE PECES | | | | | | | | HABITATGE | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Escala, pis, porta | E-M | 5≥H<8 | 8≥H<12 | H ≥12 | C | CH | E-M-C | Altres peces | Superfície útil | Ocupació màxima |
| Cal Jeroni | 1 | --- | --- | 6 | --- | 6 | 1 | 11 | 335,70 m² | 18 |

E-M = sala o estar-menjador / H = habitacions / C= cuina / CH = cambres higièniques / E-M-C = estar-menjador-cuina
Altres peces (altres estances i espais interiors inclosos passadissos o distribuïdors)

El present habitatge reuneix les condicions d'habitabilitat segons l'annex IV del Decret 141/2012 pel seu Apartat 2 Grup J (redistribució total de l'interior de l'habitatge sense modificació de la superfície), d'acord amb la legislació vigent de la Generalitat de Catalunya i les disposicions concordants que li són d'aplicació.
Aquesta ocupació fa únicament referència als requisits del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

## 2.4 Quadres de Superfícies

**CAN JERONI - QUADRE DE SUPERFICIES CONSTRUÏDES**

| | Superfície construïda existent | Superfície construïda proposta | Reforma Estructural | Reforma Interior |
|---|---|---|---|---|
| Planta Baixa Cos Principal | 259,35 m² | 249,80 m² | 134,00 m² | 73,00 m² |
| Planta Primera Cos Principal | 216,00 m² | 214,30 m² | 214,30 m² | --- |
| Coberts | 149,40 m² | 140,70 m² | 136,25 m² | --- |
| Cobert (Volum impropi) | 37,95 m² | --- | --- | --- |
| **TOTAL SUP. CONSTRUÏDA** | **662,70 m²** | **604,80 m²** | **484,55 m²** | **73,00 m²** |

# 3. DADES URBANÍSTIQUES

- **Planejament territorial:**

Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, data d'aprovació 14 de Setembre de 2010

Catàleg de paisatge de les Comarques de Girona, aprovat definitivament en data de 30 de Novembre de 2010

- **Planejament general vigent:**

La finca queda afectada per les condicions d'edificació i ús previstes a les **Normes Subsidiàries tipus a i tipus b de Siurana**, aprovades el 10 de juny de 1998.

Classificació de sòl: Sòl No Urbanitzable

Clau: 7

Descripció: Protecció agrícola

Les disposicions que regulen les condicions de l'edificació en sòl no urbanitzable queden recollides a la secció 2 del Capítol IV de les NNSS. Concretament, dels articles 90 a 95.

La regulació específica de la clau 7 queda recollida a l'article 97 de les NNSS.

Article 97 – Zona 7: protecció agrícola

[...]

A les masies existents, a més de l'habitatge unifamiliar es permet l'ús recreatiu limitat a cases de colònies, turisme rural, escoles de natura, amb reutilització dels edificis existents, el sostre edificat dels quals podrà ampliar-se un 10% com a màxim, per una sola vegada al llarg del període de vigència d'aquestes N.S.

S'admeten les obres de consolidació i de millora de les construccions tradicionals existents. Aquestes obres s'hauran de justificar en funció del programa familiar dels residents i es realitzaran amb respecte a l'entorn i d'acord amb els paràmetres establerts a l'art. 91.

[...]

- **Reglament general:**

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

DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística en el seu article *47.2* referit a *Aprovació d'un projecte d'actuació específica.*

# 4. DESCRIPCIÓ DELS SERVEIS URBANÍSTICS

## 1. Subministrament elèctric i característiques de la xarxa de distribució.

Actualment la finca disposa de subministrament elèctric de baixa tensió mitjançant línia aèria, derivat des de l'extrem nord de la finca fins al mas. Es preveu que el tram que transcorre per l'interior de la finca es soterri, eliminant-ne l'impacte visual.

L'edifici disposarà de subministrament elèctric (amb una tensió d'alimentació de 230 volts en monofàsica i 230/400 volts en trifàsica) i s'adaptarà al que estableix el REBT "Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió" (RD 842/2002) i a les seves instruccions complementàries, garantint la seguretat de les persones i dels béns així com el normal funcionament d'altres instal·lacions i serveis.

En general, la xarxa de distribució elèctrica de l'edifici estarà formada per l'escomesa, i la instal·lació d'enllaç, la instal·lació interior de l'habitatge, la xarxa de posta a terra de la instal·lació i els elements metàl·lics necessaris.

Pels habitatges unifamiliars i les instal·lacions equiparables, la instal·lació d'enllaç estarà formada per la Caixa General de Protecció i Mesura, la Derivació Individual, l'Interruptor de Control de Potència i els Dispositius Generals de Comandament i Protecció.

La previsió d'espais per a la instal·lació elèctrica i les seves característiques així com l'equipament elèctric de l'interior de l'habitatge es realitzarà segons les prescripcions establertes en el REBT i les seves Instruccions Tècniques Complementaries (ITC).

## 2. Abastament d'aigua potable.

La finca disposarà de subministrament d'aigua potable mitjançant un pou ubicat a l'exterior del mas a dins la parcel·la.

## 3. Sistema de depuració de les aigües residuals.

S'actualitzarà el sistema de depuració de les aigües residuals mitjançant la instal·lació d'una nova fossa sèptica, que garantirà un tractament adequat de les aigües residuals generades per la masia. L'abocament es produirà previ pas per una arqueta de presa de mostres, l'aigua es filtrarà en el terreny a la zona prevista.

# II. PRESSUPOST ESTIMATIU D'EXECUCIÓ MATERIAL

## PRESSUPOST ESTIMATIU D'EXECUCIÓ MATERIAL

El pressupost estimatiu d'execució material del present projecte ascendeix a la quantitat aproximada de: **tres-cents nou mil euros i vuit-cents vint-i-vuit euros amb seixanta-sis cèntims d'euro.**

**# 309.828,66 #**

| | |
|---|---|
| ENDERROCS | 15.463,80 € |
| PALETERIA i ESTRUCTURA | 89.690,02 € |
| REVESTIMENTS I PAVIMENTS | 27.834,83 € |
| TANCAMENTS | 34.020,35 € |
| INSTAL.LACIONS | 55.669,66 € |
| PINTURA | 21.649,31 € |
| ACABATS | 52.576,91 € |
| SEGURETAT I SALUT | 9.896,83 € |
| GESTIÓ DE RESIDUS | 552,75 € |
| CONTROL DE QUALITAT | 2.474,21 € |
| **TOTAL** | **309.828,66 €** |

Girona, agost de 2026

ARESTA, ESTUDI D'ARQUITECTURA I URBANISME S.L.P
Arquitecte: JORDI VIDAL I MIR

# III. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

# ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

PER LA REHABILITACIÓ INTEGRAL DE L'EDIFICI "CAL JERONI"
PER A ÚS D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT
AL NUCLI DE BASEIA, SIURANA (GIRONA)



PROMOTOR: **RAFAEL ALMEDA**

AGOST DE 2026

**ARESTA**, ESTUDI D'ARQUITECTURA I URBANISME S.L.P

**ÍNDEX**


**I. INTRODUCCIÓ** **2**

**II. DESCRIPCIÓ DE L'ESTAT DEL PAISATGE** (Art. 21.1.1) **4**

**III. LES CARACTERÍSTIQUES DEL PROJECTE** (Art. 21.1.2) **7**

**IV. CRITÈRIS I MESURES D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA** (Art. 21.1.2) **12**

**V. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA ANEXE** (Art. 21. 2) **19**

# I. INTRODUCCIÓ

L'objecte del present estudi és redactar un informe mediambiental, segons Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística sobre el medi ambient que poden comportar el desenvolupament del projecte de rehabilitació integral de l'edifici "Cal Jeroni" per a ús d'habitatge unifamiliar aïllat al nucli de Baseia, al municipi de Siurana, comarca de l'Alt Empordà.

Aquest informe es redacta d'acord amb el Decret 305/2006, de 18 de juliol, que té per objecte aprovar el Reglament de la Llei d'urbanisme que correspon al Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. El text recull, regularitza i harmonitza en un únic document les lleis objecte de refosa, la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme (publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 3.600 de 21 de març de 2002), i la Llei 10/2004 de 24 de desembre, modificació de la llei anterior, que queden derogades en aprovar-se el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

En concret els articles 47 i 48, que fan referència a la tramitació urbanística, que diu:

*"Art.47.4. 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 com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic."*

*"Art. 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 inclosos en un pla especial urbanístic, han d'ésser sotmesos a informació pública per l'ajuntament, per un termini d'un mes. Tant el projecte d'aquestes actuacions com, si s'escau, el pla especial urbanístic formulat per acomplir-les han d'incloure la documentació següent:*
*a) Una justificació específica de la finalitat del projecte i de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament urbanístic i sectorial.*
*b) Un estudi d'impacte paisatgístic.*
*c) Un estudi arqueològic i un informe del Departament competent en matèria de cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.*
*d) Un informe del Departament competent en matèria d'agricultura si no és comprès en un pla sectorial agrari.*

*e) Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent.*
*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 requisit per poder tramitar les llicències o autoritzacions municipals relatives a l'actuació, que tanmateix poden ésser tramitades simultàniament, condicionades sempre a l'aprovació del projecte."*

Segons l'establert en aquesta llei del 10/2004, la documentació a d'incloure una avaluació ambiental correspon al contingut de l'article 5 i l'annex 1 de la Directiva 2001/42/CE, del Parlament Europeu i del Consell, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes sobre el medi ambient.

Aquest estudi d'impacte paisatgístic ha de garantir que la modificació plantejada es fa d'acord amb els principis del desenvolupament urbanístic sostenible que propugna la Llei i en coherència amb l'entorn ambiental en què es troba.

En aquest estudi d'impacte paisatgístic caldrà que s'identifiquin, descriguin i avaluïn els probables efectes significatius sobre el medi ambient que pot comportar el desenvolupament d'aquest projecte. En concret es farà una descripció de tots els paràmetres del medi físic que es preveu pugui afectar el desenvolupament del nou projecte. Un cop realitzat aquest estudi previ es portarà a terme una avaluació de l'impacte que tindrien les actuacions previstes del nou projecte sobre els vectors del medi físic estudiat. Finalment, es fa una valoració de les mesures d'integració paisatgística de les modificacions i impactes que podrien derivar del desenvolupament d'aquest projecte en una zona agrícola-forestal situada al municipi de Siurana.

## II. DESCRIPCIÓ DE L'ESTAT DEL PAISATGE (Art. 21.1.1)

L'àmbit objecte d'estudi se situa al nucli de Baseia, dins del terme municipal de Siurana, en el context paisatgístic de la Plana de l'Empordà. Es tracta d'un territori caracteritzat per un paisatge predominantment agrícola, de relleu planer o suaument ondulat, en el qual els espais oberts de conreu tenen un paper fonamental en la configuració visual i identitària del territori. El paisatge es construeix a partir de la interrelació entre els camps agrícoles, els petits nuclis de població, les masies i altres edificacions rurals, la vegetació associada als cursos d'aigua i als marges, i els relleus que delimiten visualment la plana.

La Plana de l'Empordà presenta una estructura territorial fortament vinculada a l'activitat agrícola. Els conreus ocupen una part molt important de les superfícies lliures d'edificació i configuren un mosaic de parcel·les que, segons l'època de l'any, presenta variacions cromàtiques i texturals. Aquest caràcter agrícola constitueix un dels principals elements definidors del paisatge de l'àmbit. Els camps oberts permeten, a més, establir àmplies perspectives visuals i reforcen la percepció d'un territori horitzontal, especialment en els espais més propers als nuclis i als camins rurals.

En aquest context, els petits nuclis rurals assumeixen un paper rellevant com a elements de referència dins del paisatge agrícola. Baseia es configura com un assentament de dimensions reduïdes, integrat en aquesta matriu rural i vinculat històricament a les activitats agrícoles del territori. L'estructura del nucli i les edificacions tradicionals contribueixen a mantenir la lectura d'un paisatge rural, on la presència construïda es concentra principalment en els assentaments existents i en les edificacions vinculades a l'activitat agrària.

La masia objecte de rehabilitació s'inscriu en aquesta estructura tradicional i forma part d'un paisatge on l'arquitectura rural constitueix un element patrimonial i paisatgístic de gran importància. Les construccions tradicionals de la plana acostumen a presentar una volumetria senzilla i compacta, amb cobertes inclinades i materials vinculats al caràcter local, principalment pedra, morters tradicionals, ceràmica i altres acabats de tonalitats terroses. Aquesta arquitectura manté una estreta relació amb el territori i contribueix a reforçar la identitat pròpia dels nuclis rurals i de les seves vores.

En l'estat actual, la percepció del paisatge de l'entorn immediat de la masia està determinada per la combinació entre l'edificació existent i els espais lliures que l'envolten. La relació entre les construccions i els espais agrícoles és especialment significativa, ja que permet entendre l'origen i la funció de l'edificació dins del sistema rural tradicional. Els espais oberts actuen com a àrees de transició entre el nucli edificat i la matriu agrícola, evitant, en bona part, una percepció excessivament compacta de l'assentament.

La vegetació existent contribueix també a estructurar la percepció de l'entorn. Al marge de les superfícies agrícoles, es poden trobar elements vegetals associats als marges de parcel·la, camins, recs i altres espais residuals. Aquests elements, encara que generalment

no constitueixin masses forestals extenses, tenen una funció important en la compartimentació visual del territori i en la creació d'una certa diversitat de textures i colors. En els entorns dels cursos d'aigua i zones més humides, la vegetació de ribera adquireix una especial rellevància ecològica i paisatgística.

Des del punt de vista visual, el paisatge de l'àmbit presenta una elevada obertura en aquells punts on predominen els camps de conreu. Aquesta condició permet establir relacions visuals amb els elements territorials situats a una distància considerable. Les edificacions dels petits nuclis rurals, les masies i els elements verticals o singulars del territori poden actuar com a fites visuals dins d'un paisatge generalment horitzontal. En funció de la posició concreta de l'observador, també es poden percebre els relleus que envolten la plana, que constitueixen el teló de fons del paisatge i contribueixen a delimitar-ne l'escala visual.

El paisatge actual, però, no és únicament resultat de les estructures tradicionals. Durant les darreres dècades, la transformació dels usos agrícoles, la modernització de les explotacions, l'aparició d'infraestructures i determinades formes de creixement edificatori han introduït elements nous en la matriu rural. Aquests elements poden generar contrastos puntuals amb el caràcter tradicional del territori, especialment quan presenten dimensions, materials, colors o volumetries poc relacionades amb les característiques constructives locals. Tot i això, en els petits nuclis rurals la permanència de l'estructura urbana i de les edificacions tradicionals permet conservar una part important de la identitat paisatgística original.

En aquest sentit, l'àmbit de la masia presenta un paisatge amb una clara identitat rural, en què els valors patrimonials, històrics i productius es troben estretament relacionats. La masia no s'ha d'entendre únicament com una construcció aïllada, sinó com una peça integrada en un sistema territorial més ampli format pel nucli de Baseia, la xarxa de camins, els espais agrícoles i les altres construccions rurals de l'entorn. La seva presència contribueix a mantenir la lectura històrica del territori i reforça el caràcter tradicional del conjunt.

Pel que fa a la qualitat paisatgística, l'àmbit es caracteritza principalment per la presència d'espais oberts, la continuïtat de la matriu agrícola, la baixa densitat edificatòria i la permanència d'elements propis del paisatge rural empordanès. Aquests factors contribueixen a generar una percepció d'un paisatge relativament tranquil, amb una estructura territorial fàcilment llegible i amb una relació clara entre els assentaments i el seu entorn agrícola.

La rehabilitació de la masia s'ha d'emmarcar, per tant, en un paisatge en què la conservació de les relacions existents entre edificació, nucli i espai obert resulta especialment important. L'estat actual del paisatge presenta uns valors que deriven tant de les característiques visuals del territori com de la seva dimensió històrica i cultural. En conseqüència, qualsevol intervenció sobre l'edificació haurà de considerar no només les seves característiques arquitectòniques, sinó també la seva incidència sobre les perspectives del nucli, la relació amb els espais agrícoles i la percepció global de Baseia dins del paisatge de la Plana de l'Empordà.

L'àrea inclosa dins el projecte a la finca de Cal Jeroni es troba en sòl no urbanitzable de Siurana, en el petit nucli anomenat Baseia, que consta de diverses construccions d'ús principalment residencial, fortament vinculat a l'explotació agrícola de la zona, encara que actualment moltes d'aquestes construccions estan desvinculades de l'activitat agrícola. Es tracta d'edificacions de caràcter tradicional, agrupades al voltant de dos vials: un camí que transcorre de forma més o menys paral·lela al Rec Madral i el corresponent a la carretera GIV-6219, que uneix el nucli urbà de Siurana amb la carretera C-31.

La parcel·la on es desenvolupa el projecte té les referències cadastrals 001600500EG07C0001LS per l'edificació i 17057A003001320000RE corresponent al terreny no edificat, i té una superfície de 1.408 $m^2$. La superfície de la parcel·la incloent l'edificació, és de 1748 $m^2$.

El conjunt arquitectònic s'emplaça al centre de la finca. El terreny és força pla, amb una pendent descendent molt suau. Les cotes més altes s'assoleixen a la zona nord de la finca, amb una alçada màxima de 10,60 metres. La part més baixa la trobem a l'extrem sud, amb una alçada mínima de 10,10 metres. La finca no està totalment tancada. S'accedeix directament des del camí del nucli de Baseia.

L'edificació principal presenta una estructura pròpia de les construccions tradicionals de la zona. Està formada per murs de càrrega de maçoneria vista, sense revestir, i sostres resolts generalment amb volta catalana o amb estructures de bigues i llates de fusta. Es troba envoltada de porxos continus, connectats entre sí i en contacte directe amb el volum principal.

Actualment, la finca es troba deshabitada. La masia disposa d'un pou existent al seu interior i compta amb subministrament elèctric, que entra a l'edificació mitjançant un cable aeri per la façana.

A nivell urbanístic, el present projecte dona compliment a les següents eines de planejament:

- **Planejament territorial:**

Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, data d'aprovació 14 de Setembre de 2010
Catàleg de paisatge de les Comarques de Girona, aprovat definitivament en data de 30 de Novembre de 2010.

- **Planejament general vigent:**

La finca queda afectada per les condicions d'edificació i ús previstes a les **Normes Subsidiàries tipus a i tipus b de Siurana**, aprovades el 10 de juny de 1998.
Classificació de sòl: Sòl No Urbanitzable
Clau: 7
Descripció: Protecció agrícola
Les disposicions que regulen les condicions de l'edificació en sòl no urbanitzable queden recollides a la secció 2 del Capítol IV de les NNSS. Concretament, dels articles 90 a 95.

La regulació específica de la clau 7 queda recollida a l'article 97 de les NNSS.
Article 97 – Zona 7: protecció agrícola
[...]
A les masies existents, a més de l'habitatge unifamiliar es permet l'ús recreatiu limitat a cases de colònies, turisme rural, escoles de natura, amb reutilització dels edificis existents, el sostre edificat dels quals podrà ampliar-se un 10% com a màxim, per una sola vegada al llarg del període de vigència d'aquestes N.S.
S'admeten les obres de consolidació i de millora de les construccions tradicionals existents. Aquestes obres s'hauran de justificar en funció del programa familiar dels residents i es realitzaran amb respecte a l'entorn i d'acord amb els paràmetres establerts a l'art. 91.
[...]

- **Reglament general:**

DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística en el seu article *47.2* referit a *Aprovació d'un projecte d'actuació específica.*

# III. LES CARACTERÍSTIQUES DEL PROJECTE

Els principals objectius del present projecte són els següents.

## 1. Proposta de rehabilitació de la masia per a habitatge

La propietat pretén adequar l'edificació existent per destinar-la a habitatge unifamiliar aïllat. Atès que l'estat actual del mas requereix actuacions de rehabilitació i millora, es planteja la seva adaptació per garantir unes condicions adequades d'habitabilitat, confort i integració amb l'entorn. El projecte preveu les intervencions necessàries per a la recuperació i ús residencial de l'edificació, sense alterar els volums annexos existents de la finca.

Amb aquesta intenció, es pretén recuperar el mas amb un gran respecte per les preexistències i el llenguatge tradicional existent.

Es proposa la reforma estructural i interior de Cal Jeroni, conservant els elements i volums existents de valor arquitectònic, aprofitant pràcticament totes les obertures i procurant un disseny coherent amb la tipologia arquitectònica tradicional. Alhora, es preveu l'eliminació de un volum impropi existent i la recuperació dels volums originals mitjançant la restitució de les cobertes que, tot i haver format part de la configuració inicial de l'edificació, s'han perdut o deteriorat per manca de manteniment i ús continuat.

Es pretén deixar l'acabat de pedra existent en les façanes, conservar els volums originals i realitzar petites actuacions allà on sigui necessari per tal de millorar les condicions de salubritat i il·luminació.

A la façana sud de la masia es preveu l'ampliació de la superfície de les obertures amb l'objectiu de millorar les condicions d'il·luminació natural de l'habitatge, mantenint en tot moment la proporció i la verticalitat pròpia de les obertures tradicionals de la tipologia de masia.
D'altra banda, en els volums annexos que actualment presenten una coberta deteriorada o inexistent a causa de la manca de manteniment i d'ús durant un període prolongat, es preveu la restitució de les cobertes originals en la mateixa ubicació que ocupaven històricament.

A la façana nord, la intervenció serà mínima, mantenint en gran part la seva configuració actual. Algunes finestres s'ampliaran per permetre una major entrada de llum, mentre que d'altres es desplaçaran lleugerament per aconseguir una distribució interior més funcional. Aquests ajustos també permetran una composició més harmònica de la façana, garantint que les noves obertures s'integrin correctament amb l'estètica general de l'edifici.

A la façana est, es planteja la incorporació de noves obertures amb l'objectiu de millorar l'entrada de llum natural als espais interiors i afavorir unes condicions d'habitabilitat..
En aquesta façana també es recupera la configuració original dels coberts, retornant-los a la seva tipologia tradicional amb coberta inclinada, tal com es trobaven antigament.

A la façana oest, es preveu l'eliminació del volum impropi existent, el qual també es troba present a la façana sud, amb l'objectiu de recuperar una lectura més coherent i equilibrada de l'edificació original.

A més, es planteja la creació de noves obertures per afavorir l'entrada de llum natural als espais interiors i millorar les condicions d'habitabilitat. També es recupera una obertura existent que actualment es troba tapiada, retornant-li la seva funció original i permetent una millor relació entre l'interior i l'exterior de l'edifici.

**La seva adequació**

La major part de l'habitatge correspon a zones on es planteja una intervenció de reforma estructural, tant pel que fa a l'estructura vertical com a l'estructura horitzontal. Aquest tipus d'actuació és necessària tant per l'estat actual d'alguns elements constructius —com poden ser forjats inexistents o elements estructurals afectats— com per les necessitats derivades del nou projecte.
A més, la reforma estructural permet adaptar l'edificació a la nova distribució interior plantejada, incorporant modificacions com la creació de noves obertures i altres ajustos necessaris per garantir el correcte funcionament dels espais, la seguretat estructural i la millora de les condicions d'habitabilitat de l'habitatge.

Tots els forjats de nova construcció es resoldran mitjançant una estructura de bigues de fusta i llates, complementada amb una capa de compressió superior.

En els nous murs de l'edificació es preveu la incorporació d'un sistema d'aïllament tèrmic interior amb l'objectiu de millorar el confort interior i augmentar l'eficiència energètica de l'habitatge. Aquesta actuació permetrà reduir les pèrdues tèrmiques i garantir unes millors condicions d'habitabilitat durant tot l'any.
Aquesta mateixa estratègia s'aplicarà a la nova coberta, incorporant l'aïllament necessari per millorar el comportament tèrmic de l'edifici.

A nivell funcional, s'han distribuït tots els espais procurant el manteniment dels volums originals de la masia en la mesura del possible.

A la planta baixa, l'accés principal de l'habitatge es realitza a través d'un espai d'entrada que articula la connexió entre les diferents estances de la casa. Aquesta zona distribueix cap a la sala d'estar, la cuina, les escales per anar a la següent planta, un lavabo de cortesia i una habitació principal que disposa de bany propi i vestidor.
La zona de garatge queda vinculada amb l'habitatge mitjançant una connexió directa amb una petita zona de rentador, que alhora permet la comunicació amb l'espai interior de la casa. Els porxos se situen en relació directa tant amb el garatge com amb l'habitatge, funcionant com espais de transició entre l'interior i l'exterior.
A més, existeix una zona independent de l'habitatge amb un accés propi des de l'exterior. Aquesta entrada condueix a un conjunt d'espais complementaris formats per un traster, una sala de jocs i un lavabo, configurant una àrea més flexible i diferenciada respecte a la resta de la casa.

Per accedir a la planta pis, es disposa d'una escala situada a la zona de pas de l'entrada principal de l'habitatge, que permet una connexió directa entre les dues plantes. Un cop s'arriba a la planta superior, la distribució s'organitza mitjançant diferents espais de circulació que articulen les diverses estances.

La primera i principal zona de pas té una major dimensió i funciona com un espai polivalent, concebut com una mena d'estudi o zona de treball oberta. Aquest espai actua com a element distribuïdor i dona accés a una habitació amb bany i vestidor propis, una segona habitació i una

tercera zona de pas més reduïda. Aquesta última connecta amb una altra habitació i un bany associat.
La segona zona de pas de la planta dona accés a dues habitacions més, que comparteixen un bany comú, permetent una distribució més independent i funcional dels espais de descans.

Pel que fa a les instal·lacions de sanejament, es preveu la implantació d'una nova fossa sèptica dins de la finca, adaptada a les necessitats actuals de l'habitatge i garantint el correcte tractament i evacuació de les aigües residuals.

Actualment, la masia disposa de subministrament elèctric mitjançant la xarxa existent al carrer i d'un sistema d'abastament d'aigua procedent d'un pou situat a l'interior de l'habitatge. Aquest pou interior quedarà fora d'ús i serà tapat per motius d'adequació i seguretat. Com a alternativa, es preveu la construcció d'un nou pou situat a l'exterior de la masia, que garantirà el subministrament d'aigua necessari per a l'edificació.
També es preveu la construcció d'una nova piscina exterior situada aproximadament a dos metres de la façana sud de l'habitatge. La piscina tindrà una geometria rectangular, amb unes dimensions de 7,50 x 3,50 metres, integrant-se en l'espai exterior de la finca i en relació directa amb la zona d'estada exterior.
La zona destinada a les instal·lacions generals de l'habitatge se situarà dins del garatge, aprofitant aquest espai per ubicar els equips necessaris i facilitar-ne el manteniment..

## 2. Subministrament d'instal·lacions de la masia i l'entorn

Actualment la finca disposa de subministrament elèctric de baixa tensió mitjançant línia aèria, derivat des de l'extrem nord de la finca fins al mas. Es preveu que el tram que transcorre per l'interior de la finca es soterri, eliminant-ne l'impacte visual.

L'edifici disposarà de subministrament elèctric (amb una tensió d'alimentació de 230 volts en monofàsica i 230/400 volts en trifàsica) i s'adaptarà al que estableix el REBT "Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió" (RD 842/2002) i a les seves instruccions complementàries, garantint la seguretat de les persones i dels béns així com el normal funcionament d'altres instal·lacions i serveis. La previsió d'espais per a la instal·lació elèctrica i les seves característiques així com l'equipament elèctric de l'interior de l'habitatge es realitzarà segons les prescripcions establertes en el REBT i les seves Instruccions Tècniques Complementaries (ITC).

La finca disposarà de subministrament d'aigua potable mitjançant un pou nou ubicat a l'exterior del mas al sud de la parcel·la.

S'actualitzarà el sistema de depuració de les aigües residuals mitjançant la instal·lació d'una nova fossa sèptica, que garantirà un tractament adequat de les aigües residuals generades per la masia. L'abocament es produirà previ pas per una arqueta de presa de mostres, l'aigua es filtrarà en el terreny a la zona sud-est de la parcel·la.

## 3. Adequació dels exteriors de la finca

Amb aquesta intenció, es pretén posar en valor l'entorn proper del mas amb un gran respecte per la fauna i flora existents, els cursos d'aigua, les matrius del sòl i la relació amb les construccions presents a la finca.

Es proposa l'ordenació dels exteriors de la finca mitjançant la creació de nous elements que s'implantaran en diversos espais de la finca. En general, tots els elements seran de poca entitat i en cap cas seran elements edificats, ni superaran la rasant del nivell natural del terreny (llevat de pèrgoles/porxos). Es tracta doncs, d'elements que no tindran la consideració d'edifici i que es construiran amb cura d'evitar modificar l'entorn de manera substancial.

Porxo 5 i 6, zona d'aparcament i zona de relaxació

Es proposa la disposició de dues pèrgoles lleugeres vinculades als espais exteriors de l'habitatge unifamiliar. La primera pèrgola es destina a l'aparcament dels vehicles dels residents de l'habitatge, mentre que la segona es planteja com a zona d'estada i relaxació vinculada a l'espai de piscina.

La pèrgola destinada a l'aparcament se situarà a l'àmbit d'accés a la finca i tindrà com a funció principal delimitar i protegir l'espai destinat a l'estacionament dels vehicles. Es preveu que sigui construïda mitjançant perfils metàl·lics tubulars, amb acabat d'acer patinable (corten), i que aquests elements serveixin de suport per a la vegetació enfiladissa prevista, de manera que, amb el temps, l'estructura quedi parcialment integrada visualment en l'entorn. No es disposarà d'una coberta convencional, sinó que els perfils es mantindran vistos i incorporaran tensors metàl·lics disposats longitudinalment per facilitar el creixement i la subjecció de la vegetació.

La segona pèrgola se situarà en les proximitats de la piscina i tindrà una funció principalment relacionada amb l'estada, el descans i el lleure exterior dels residents de l'habitatge. Aquest espai permetrà disposar de mobiliari d'exterior, especialment gandules o cadires reclinables, proporcionant una zona d'ombra i confort per als usuaris de la piscina. De la mateixa manera que la pèrgola destinada a aparcament, es planteja com una estructura lleugera, oberta i sense una coberta convencional, formada per perfils metàl·lics que podran servir de suport a vegetació enfiladissa.

Noves àrees de sauló

Es preveu la creació de diverses àrees de sauló a l'entorn proper de l'habitatge unifamiliar, amb l'objectiu de delimitar i ordenar els diferents espais d'accés, circulació i ús exterior de la finca, així com garantir una adequada integració de les superfícies pavimentades amb l'entorn rural existent.

L'habitatge disposa de dues entrades diferenciades, que permeten l'accés a l'edificació i als diferents espais exteriors de la finca. Es preveu que les zones immediates a aquests accessos es resolguin mitjançant paviment de sauló compactat, de manera que es generi una superfície contínua i permeable que faciliti tant el pas de vehicles com el trànsit de vianants. L'ús del sauló permetrà mantenir un caràcter natural i poc artificialitzat en els espais exteriors de l'habitatge, alhora que contribuirà a una millor integració paisatgística de la intervenció.

Piscina

La construcció de la piscina es planteja com un element complementari a l'habitatge unifamiliar, destinat principalment a l'ús recreatiu i de lleure dels residents. La seva implantació permetrà generar un espai exterior associat a l'habitatge, vinculat a les zones d'estada, descans i lleure previstes a l'entorn de la finca.

Es tracta d'una instal·lació de caràcter privat i convencional, amb un ús estrictament vinculat a l'habitatge. Per tal de reduir la incidència visual de la piscina sobre l'entorn, es procurarà que la seva implantació s'adapti a la configuració existent de la finca i que mantingui una relació coherent amb l'habitatge i amb els espais lliures que l'envolten. La zona immediata es completarà amb espais d'estada i descans, entre els quals es preveu una pèrgola destinada a proporcionar ombra i permetre la col·locació de gandules, cadires reclinables i altre mobiliari exterior.

Així mateix, es procurarà que els acabats i materials associats a la piscina presentin tonalitats i característiques compatibles amb l'entorn rural, evitant solucions excessivament contrastades o elements que puguin adquirir un protagonisme visual superior al de la pròpia edificació. La vegetació existent i la vegetació prevista a l'entorn podran contribuir a limitar-ne la percepció des de determinats punts de vista i a establir una transició més gradual entre la zona d'ús privat i el paisatge exterior.

## JUSTIFICACIÓ ESPECIFICA DE LES CARACTERÍSTIQUES DEL PROJECTE

**Descripció ambiental i paisatgística de les àrees afectades:**

L'àrea afectada pel desenvolupament del projecte és el pròpiament ocupat per la masia i el seu entorn immediat on s'emplaçarà la piscina, així com les diverses instal·lacions ja descrites, amb emplaçament concret detallat a la memòria gràfica.

Per tant l'àrea a analitzar és el conjunt de la finca. Es tracta d'un sòl actualment enjardinat, amb superfícies de gespa a l'entorn més proper del mas, algunes superfícies de grava per a la zona d'aparcament. Tot el llindar de la finca presenta vegetació de caràcter forestal, de manera que el mas i el seu entorn proper queden aïllats visualment de l'entorn.

**Avaluació del aspectes ecològics i paisatgístics previsibles com a resultat de l'execució del projecte:**

L'impacte d'aquest projecte sobre el paisatge i els vectors ecològics no serà prou significatiu, en el sentit que les actuacions proposades han de generar una afectació mínima sobre el paisatge de la finca.

La rehabilitació d'edificis amb el criteri de recuperar la mateixa tipologia, forma i volum no haurà de generar un impacte negatiu sinó tot el contrari, ja que restaurar el patrimoni rural permet interpretar correctament l'entorn i preservar els valors que defineixen el paisatge

Les actuacions proposades pretenen ordenar correctament els diferents usos previstos a la finca vinculats a l'habitatge unifamiliar. La implantació i adequació dels diferents espais exteriors, zones d'accés, aparcament, estada i lleure es plantegen de manera integrada amb l'edificació existent, de manera que no es generi un impacte paisatgístic negatiu. Al contrari, la correcta ordenació dels usos de la finca permetrà mantenir una lectura coherent de l'entorn i preservar els valors que defineixen el paisatge rural existent.

Pel que fa a l'afectació ecològica, l'àmbit d'actuació és reduït i acotat, de manera que no es considera que les actuacions previstes representin un impacte significatiu sobre els vectors ambientals i ecològics de l'entorn. En aquest sentit, s'ha procurat agrupar les diferents actuacions i infraestructures en els espais més propers a l'habitatge, evitant una dispersió innecessària dins de la finca. Així mateix, s'han plantejat les noves instal·lacions i elements auxiliars en ubicacions que permetin minimitzar-ne la percepció visual i reduir la seva incidència sobre el paisatge.

Paisatgísticament s'integraran tots els elements de nova implantació. La piscina es realitzarà en una zona propera a la masia sense interferir en l'entorn immediat del mas. Les pèrgoles es cobriran amb vegetació. Les plaques s'ocultaran amb arbustiva i també hi haurà paviments de sauló.

Les instal·lacions que per seguretat o salubritat han d'estar separades de la masia, que és la fossa sèptica, es col·locarà també soterrada.

**Justificació de l'elecció proposada i mesures per minimitzar l'impacte ambiental:**

S'ha procurat que tots els elements de nova implantació sigui els mínims necessaris pel funcionament de l'habitatge i per garantir una ordenació dels usos exteriors previstos.
En aquest sentit, s'han avaluat totes les opcions, i s'ha determinat que la opció triada és la més integradora. És indubtable la necessitat de que la masia disposi de subministrament d'aigua i sanejament, així com electricitat i climatització.

## SUPERFICIES CONSTRUIDES PROPOSADES:

A continuació es mostren les dades de les superfícies construïdes:

| | Superfície construïda estat actual | Superfície construïda proposta |
|---|---|---|
| Planta Baixa | 259,35 m² | 249,80 m² |
| Planta Segona | 216,00 m² | 214,30 m² |
| Coberts | 149,40 m² | 140,70 m² |
| Cobert (Volum Impropi) | 37,95 m² | -- (a enderrocar) |
| **TOTAL SUP. CONSTRUÏDA** | **662,70 m²** | **604,80 m²** |

# IV. CRITÈRIS I MESURES D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

En aquest apartat s'analitzaran els diferents impactes que el desenvolupament d'aquest projecte tindrà, així com la seva afectació sobre l'entorn.

L'impacte d'aquest projecte sobre el paisatge no serà prou significatiu en el sentit que les actuacions proposades han d'afectar mínimament al paisatge de l'entorn.

D'altra banda, es considera que el fet d'ordenar els usos previstos a l'exterior és beneficiós per l'entorn, i per tant l'impacte generat és positiu. Si ens referim a la qualitat primària del paisatge, és a dir, l'impacte visual que pot comportar l'actuació prevista sobre la conca visual, l'actuació no ha de comportar cap canvi substancial en la percepció del paisatge, i fins i tot, l'enderroc del volum impropi pot arribar a millorar la percepció de l'edificació en l'entorn en què s'emplaça. Per tant, l'impacte en la qualitat primària del paisatge es valora com a **POSITIU**.

Referint-nos qualitat secundària del paisatge, o la qualitat pròpia del paisatge, no hi haurà una pèrdua de qualitat respecte la situació actual. En quan a la flora i la fauna es preveu incorporar espècies autòctones. Per tant, l'impacte en la qualitat secundària del paisatge es valora com a **COMPATIBLE**.

Pel que fa a la qualitat terciària del paisatge, que fa referència a la fragilitat paisatgística o la capacitat d'absorció visual de l'entorn, canvis que es proposen són compatibles encara que la propietat haurà de vetllar per la seva conservació. Per tant, l'impacte previst en la qualitat terciària del paisatge es valora com a **COMPATIBLE**.

Així doncs, tenint en compte tots aquests aspectes, la valoració global de l'impacte paisatgístic que generarà el desenvolupament del projecte proposat es valora com a **COMPATIBLE-POSITIU**.

**Geologia i sòls:**

Pel tipus d'actuació que es preveu portar a terme no es preveu cap afectació significativa sobre la geologia ja que només es realitzaran mínims canvis de la morfologia del terreny, adaptant la rehabilitació de l'edifici a la topografia original del terreny. Per això, no hi haurà moviments de terres destacables. No es té coneixement de l'existència de restes arqueològiques a l'àmbit del projecte de rehabilitació de Cal Jeroni, per tant no serà necessari el control arqueològic en les intervencions que afectin el subsol.

Tenint en compte tots aquests elements, l'impacte sobre la geologia i els sòls es valora com a **COMPATIBLE**.

**Hidrogeologia:**

Pel tipus d'actuació que es preveu portar a terme no afecta el nivell freàtic, ni cap canvi respecte a la hidrogeologia actual, de manera que el seu impacte es valora com a **COMPATIBLE**.

Pel tipus d'actuació que es preveu portar a terme, i la construcció de la piscina és prou superficial per no afectar el nivell freàtic, i en la fase d'explotació pel tipus d'activitat a desenvolupar no ha de comportar cap canvi respecte a la hidrogeologia actual fora d'un mínim increment del consum d'aigua que no ha d'afectar per res les aigües subterrànies..

**Hidrologia:**

A la zona del projecte no hi ha cap riu, riera ni torrent.
Per tant, no es preveu cap mena d'afectació sobre les aigües superficials com tampoc es preveu un canvi significatiu de les escorrenties, ja que no hi ha canvi en el relleu de la finca ni tampoc es preveu l'aparició de noves superfícies impermeables. Tot i així, en la zona que ens trobem, es valora que seria convenient plantejar un sistema d'aprofitament de les aigües pluvials que haurien de ser utilitzades pel reg o altres activitats.

En resum l'impacte que es pot generar sobre la hidrologia i les aigües superficials per l'actuació proposada es valora com a **COMPATIBLE**.

**Medi atmosfèric:**

En un principi no es preveu que cap de les actuacions que es preveu portar a terme en l'entorn d'aquest projecte, pugui generar cap mena d'impacte sobre les condicions de la qualitat de l'aire de l'entorn actual ni tampoc en les condicions atmosfèriques de la zona, que en aquest moment són de molt bona qualitat i es preveu que es mantinguin en el futur.

Únicament es pot preveure que puntualment per efecte de les obres i en concret per les excavacions o moviments de terres, es produeixi un mínim de pols que entenem que en cap cas comprometria la qualitat de l'aire ni a nivell local o si ho fa seria de manera molt puntual i localitzada. En tot cas es valora com una molèstia puntual i poc important.

Un cop acabades les obres, l'ús de la masia coma habitatge no es preveu que pugui generar un impacte destacable sobre la qualitat del medi atmosfèric i per això es valora el futur impacte sobre el medi atmosfèric i el clima com a **COMPATIBLE**.

**Explotació de recursos naturals:**

En aquest cas, pel tipus de projecte que es projecta portar a terme, comporta una baixa o mínima afectació dels recursos naturals, ja que no és preveu una afectació del medi atmosfèric, ni tampoc hi podrà haver una sobreexplotació dels recursos hídrics, malgrat que, en un futur, la presència dels habitants generi un major consum d'aigua del que hi ha actualment, però sense arribar a nivells significatius.

Finalment quant a l'explotació de recursos naturals del subsòl tampoc es preveu cap impacte destacable pel tipus d'actuació prevista, de manera que l'impacte previst ha de ser mínim. Així en resum podem dir que el possible impacte generat pel present projecte quant a l'afectació o explotació de recursos naturals es valora com a **COMPATIBLE**.

**Vegetació:**

Dels tipus de vegetació existents a la zona del projecte, i pel tipus d'actuació que es preveu portar a terme, la rehabilitació interior del mas, no es preveu cap tipus d'afectació sobre la vegetació llevat del desbrossament d'algunes zones, per la protecció contra incendis.

Per tant, en aquest cas el previsible impacte sobre la vegetació, malgrat no ser especialment significatiu es valora com a **COMPATIBLE**.

Cal tenir present que no es preveu l'afectació en cap moment de cap espècie vegetal que gaudeixi d'un grau de protecció específica. Per altra part no es donarà cap fragmentació d'hàbitats.

**Fauna i població animal:**

La diversitat faunística de la zona és prou interessant en quan a presència d'animals, diversitat d'espècies i interès de les espècies presents i en quan a nombre d'animals.

Però amb l'actuació prevista ens trobem per un costat que la presència de gent a la finca farà incrementar la pressió sobre determinades espècies animals en aquest entorn (no és fàcil de preveure), tanmateix no es preveu que la major presència humana sigui significativament major a la que hi ha hagut els darrers anys.

Dins la parcel·la d'estudi no s'ha localitzat ni identificat la presència d'espècies catalogades com a protegides en cap normativa o que calgui protegir per la seva raresa en el conjunt de Catalunya.

Per tant, l'impacte sobre la fauna es valora com a **COMPATIBLE**.

**Paisatge:**

L'impacte d'aquest projecte sobre el paisatge no serà prou significatiu, ja que les actuacions proposades, consistents principalment en la instal·lació de pèrgoles i una piscina de dimensions reduïdes, afectaran mínimament el paisatge de l'entorn. Les seves dimensions i característiques permeten una adequada integració amb l'espai existent.
Per altra part la rehabilitació dels edificis si es fa seguint el criteri de mantenir la mateixa tipologia, forma, volum i obertures existents no haurà de generar un impacte negatiu sinó tot el contrari, en restaurar un patrimoni que requereix una actualització per tal de ser ocupat.

A més l'ús del mas com a habitatge no ha de comportar canvis en l'entorn de manera que l'afectació sobre el paisatge té una part positiva en quan a restauració de les construccions i una de negativa referent ala col·locació d'elements auxiliars discordants que si s'integren correctament en el medi, el possible impacte sobre el paisatge no hi serà.

Així doncs, tenint en compte tots aquests aspectes, en el global del projecte l'impacte paisatgístic que generarà el desenvolupament del projecte es valora com a **COMPATIBLE-POSTITIU**.

**Agricultura i usos del sòl:**

Amb l'adequació de l'edificació existent com a habitatge unifamiliar no es produirà cap canvi significatiu en els usos del sòl, ja que l'ús forestal de l'entorn es mantindrà sense reduir-ne la superfície. La pèrdua de superfície forestal serà nul·la i no es preveu cap afectació sobre terrenys agrícoles, atès que a l'àmbit del projecte no hi ha camps de conreu.

Per tant, no hi haurà una afectació destacable sobre els usos del sòl ni sobre el sector agrari del municipi, de manera que l'impacte es valora com a **COMPATIBLE**.

**Impacte sonor:**

En aquest cas degut a que el nivell sonor és baix (38,9 dB) ja que no hi ha cap tipus emissor de soroll (granges, trànsit, etc.), l'ordenació dels entorns de la finca del Cal Jeroni no ha de comportar un increment del soroll ambiental de l'entorn.

Tot i així, en fase de construcció els treballs de la maquinaria a utilitzar en l'obra si que generaran un cert increment del nivell sonor actual i més en un indret prou tranquil com és aquest, de manera que serà necessari obligar-los a respectar un horari establert per les obres i la maquinaria a utilitzar haurà de complir amb la normativa vigent en quan a nivell sonor de les mateixes i haver passat les corresponents revisions de la ITV i homologacions corresponents, per no afectar els veïns més propers que realment són pocs.

Un cop acabades les obres, malgrat la major presència humana respecte l'estat previ, l'increment de nivell acústic que hi serà, no ha de ser significatiu i sempre sense ni acostar-se als límits permesos per la llei en les zones de sensibilitat baixa. Així podem considerar que l'impacte previst sobre el nivell de pressió sonora provocat tant en fase de construcció com d'explotació de l'activitat com a **COMPATIBLE**.

**Infraestructures i vies de comunicació:**

No es preveu cap afectació directa sobre les infraestructures i comunicacions municipals pel desenvolupament del projecte ni tampoc pràcticament molèsties als veïns mentre durin les obres, al tractar-se d'un entorn rural.

Davant de tots aquests elements analitzats, valorem l'impacte del projecte sobre les infraestructures i vies de comunicació com a **COMPATIBLE**.

**Medi socioeconòmic:**

La millora del mas de Cal Jeroni suposarà una millora per al medi socioeconòmic de la zona, ja que la millora de l'entorn potenciarà encara més els valors del paisatge, i mentre durin les obres s'afavorirà el sector serveis i altres ocupacions com paletes, lampistes, pintors,... ocupant possiblement gent de la zona.

Davant de tots aquests elements d'anàlisi s'ha valorat l'impacte sobre el medi socioeconòmic com a **COMPATIBLE - POSITIU**.

**Patrimoni arqueològic i arquitectònic:**

Pel que fa als impactes sobre el patrimoni arqueològic, no es preveu cap mena d'afectació degut a que tots els moviments de terres seran mínims i l'edifici, així com l'àmbit del projecte, no es troben en cap àmbit declarat d'interès arqueològic ni jaciments coneguts.

Referent al patrimoni arquitectònic s'ha tingut especial cura de tractar l'edifici i el seu entorn, proposant una rehabilitació amb un llenguatge tradicional respectant les preexistències.

Així doncs l'impacte sobre el patrimoni arquitectònic i arqueològic es considera **COMPATIBLE**.

**Residus:**

Caldrà diferenciar clarament en les dues fases d'actuació. Per un costat en la fase de construcció tots els residus generats per la pròpia obra, que no es preveu siguin especialment problemàtics, caldrà gestionar-los d'acord amb la normativa actual portant a terme una recollida selectiva dels mateixos i caldrà destinar contenidors específics per cada tipus de residu que caldrà siguin gestionats per un gestor autoritzat.

Caldrà posar especial atenció al tractament de residus especials (segelladors, esprais de topografia...) que el contractista estarà obligat a guardar-los en dipòsits especials separats del terra i a sopluig de les inclemències del temps. També hauran de ser transportats i retirats a través d'un gestor autoritzat. També caldrà controlar tots els residus generats per la maquinària que treballi amb l'obra com combustible, oli, bateries... que caldrà gestionar-los d'acord amb la normativa vigent i sempre evitant qualsevol abocament incontrolat al terra.

Un cop acabades les obres i s'utilitzi el mas com a habitatge, serà la propietat que es farà càrrec de la correcta gestió dels residus i de les deixalles pròpies, portant a terme un a recollida i gestió selectiva dels mateixos, amb una especial atenció amb la gestió dels residus orgànics.

Així tenim que el possible impacte de l'activitat, en les dues fases de construcció i explotació, referent als residus es valora com a **COMPATIBLE-MODERAT** especialment pel risc que comporta en la fase de construcció una possible mala gestió dels mateixos, pel que serà

bàsic i fonamental la bona disposició del contractista i de les empreses subcontractes en la gestió, tractament, emmagatzematge i transport dels mateixos que caldrà fer-ho d'acord amb la normativa vigent i amb el mínim risc possible per l'entorn.

**Coherència mediambiental del projecte:**

El projecte no ha de comportar canvis significatius en el paisatge de la zona d'afectació i, pel tipus d'actuació prevista, presentarà una mínima modificació de l'orografia i del relleu actuals.

Les actuacions d'ordenació i adequació dels espais exteriors del Cal Jeroni, vinculades a l'ús com a habitatge unifamiliar, no han de comportar cap incoherència respecte de l'entorn on s'emplaça. Les intervencions previstes, de caràcter puntual i de reduïda dimensió, permetran mantenir les característiques paisatgístiques de l'àmbit sense generar problemes ni canvis mediambientals significatius.

## RESUM DELS IMPACTES

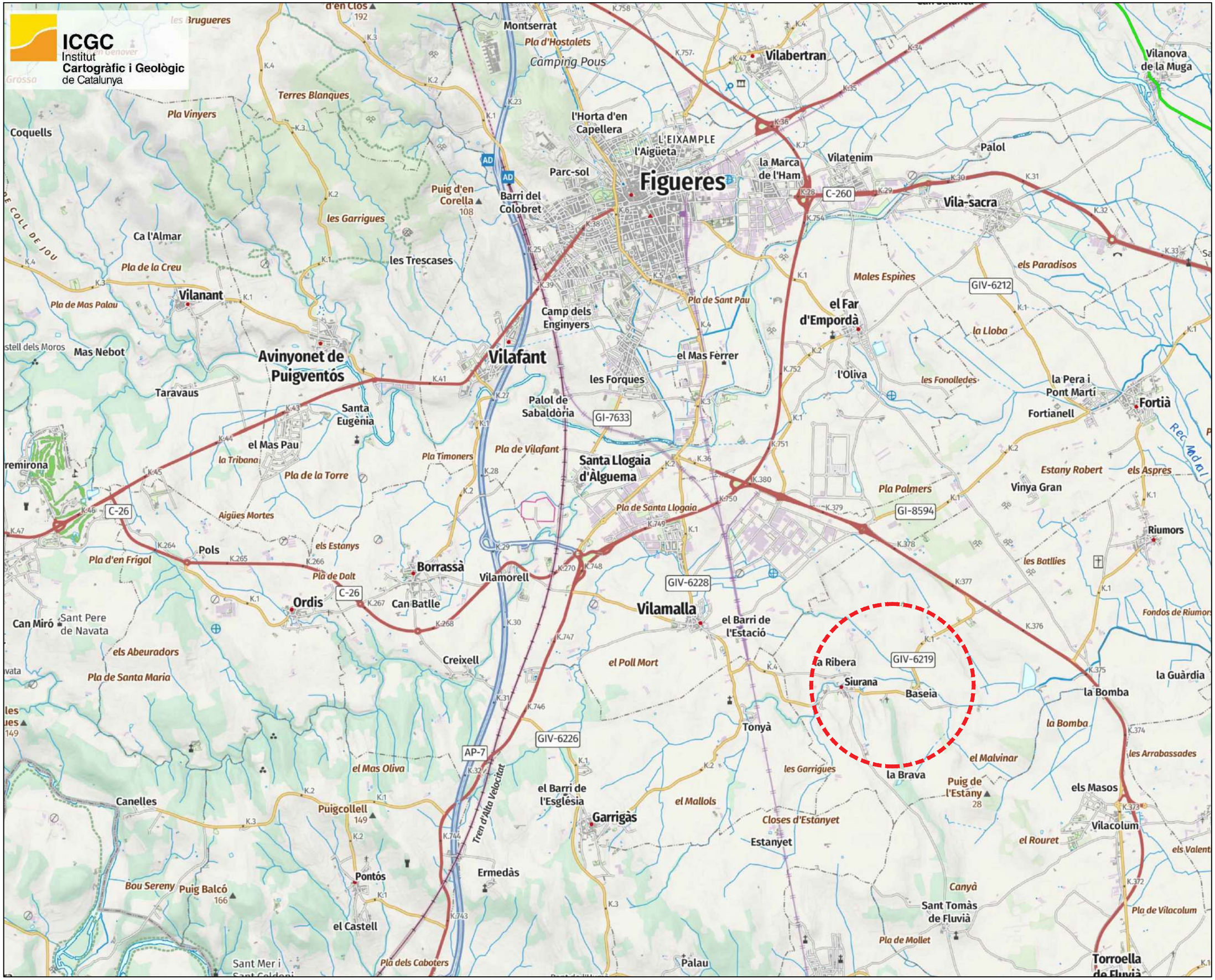
Tal i com es pot resumir, els impactes negatius que suposarà el projecte són poc significatius, tret de sobre la vegetació i la fauna, molt poc important donada l'entitat i l'àmbit d'actuació proposats.

La resta dels impactes es poden valorar com a **COMPATIBLES**, amb algun impacte **COMPATIBLE-POSITIU** referit a la qualitat primària del paisatge i l'impacte sobre el medi socioeconòmic.

## V. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA ANEXA

Documentació gràfica inclosa a l'apartat IV-Plànols del PAE.

# IV. PLÀNOLS




CAL JERONI

**RE-26-002**

PROJECTE DE REFORMA INTERIOR I FORMACIÓ D'OBERURES A FAÇANA

Polígon 3 Parcel·la 132
Baseia-Siurana (Girona) 17469

**Promotors:**
Rafael Almeida

**Arquitecte:**
Jordi Vidal Mir, col·legiat 30113-2

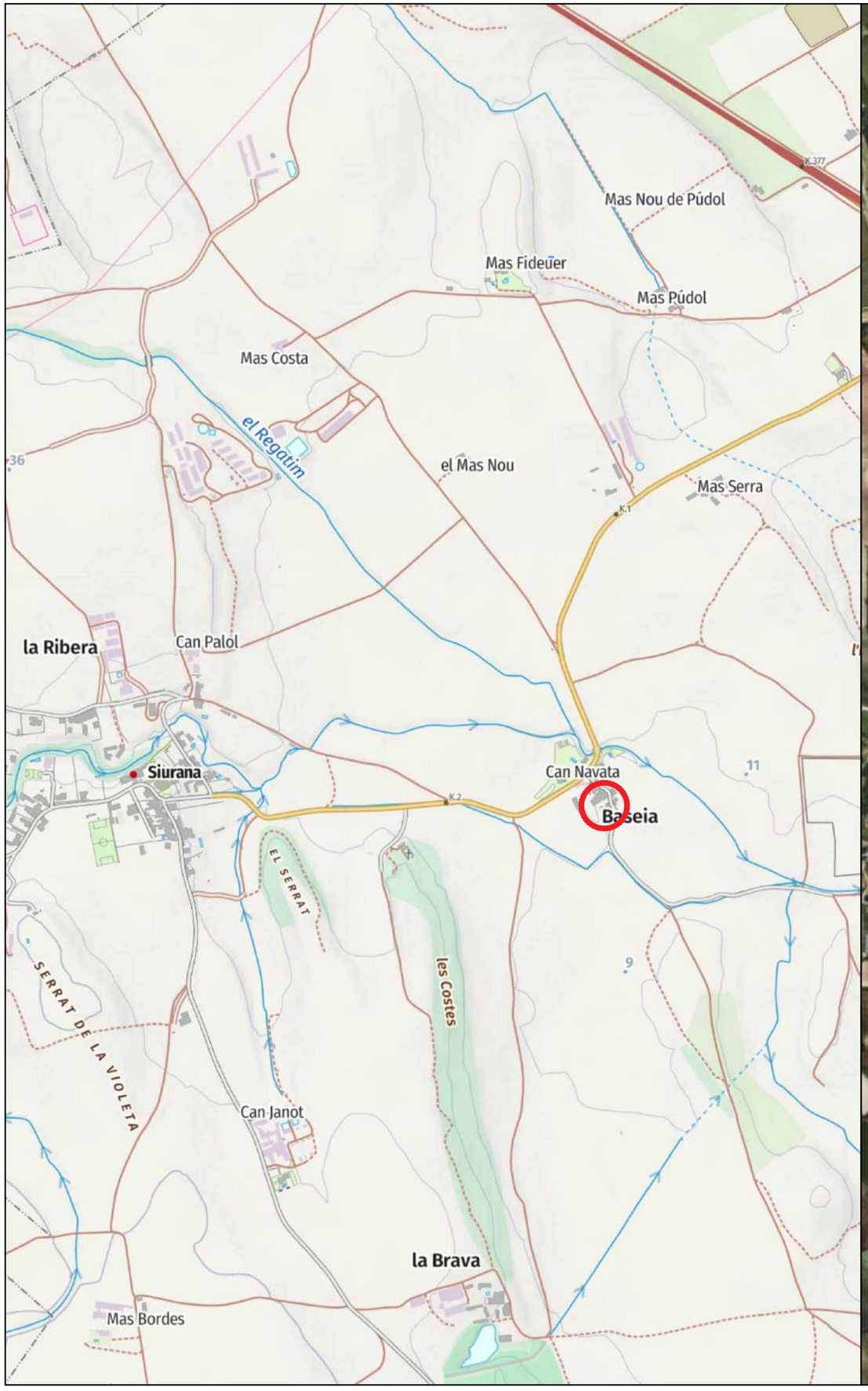
06/08/2026
A3 S.E.

N

SITUACIÓ

**1.1**

ARESTA
ESTUDI D'ARQUITECTURA I URBANSIME, S. L. P.
(034) 972 40 56 38
(034) 686 48 31 77
www.arestaarquitectura.com
Pujada Catedral, 10 1r 3a Girona






CAL JERONI

**RE-26-002**

PROJECTE DE REFORMA INTERIOR I FORMACIÓ D'OBERURES A FAÇANA

Polígon 3 Parcel·la 132
Baseia-Siurana (Girona) 17469

**Promotors:**
Rafael Almeida

**Arquitecte:**
Jordi Vidal Mir, col·legiat 30113-2

06/08/2026
A3 S.E.

N

EMPLAÇAMENT

# 1.2

ARESTA
ESTUDI D'ARQUITECTURA I URBANSIME, S. L. P.
(034) 972 40 56 38
(034) 686 48 31 77
www.arestaarquitectura.com
Pujada Catedral, 10 1r 3a Girona

17057A003001320000RE
(PARCEL·LA)
Polígon 3 Parcel·la 132
BASEIA-SIURANA (GIRONA)
Sup. Parcel·la: 1468 m2

CAL JERONI

**RE-26-002**

PROJECTE DE REFORMA
INTERIOR I FORMACIÓ
D'OBERURES A FAÇANA

Polígon 3 Parcel·la 132
Baseia-Siurana (Girona) 17469

**Promotors:**

Rafael Almeida

**Arquitecte:**

Jordi Vidal Mir, col·legiat 30113-2

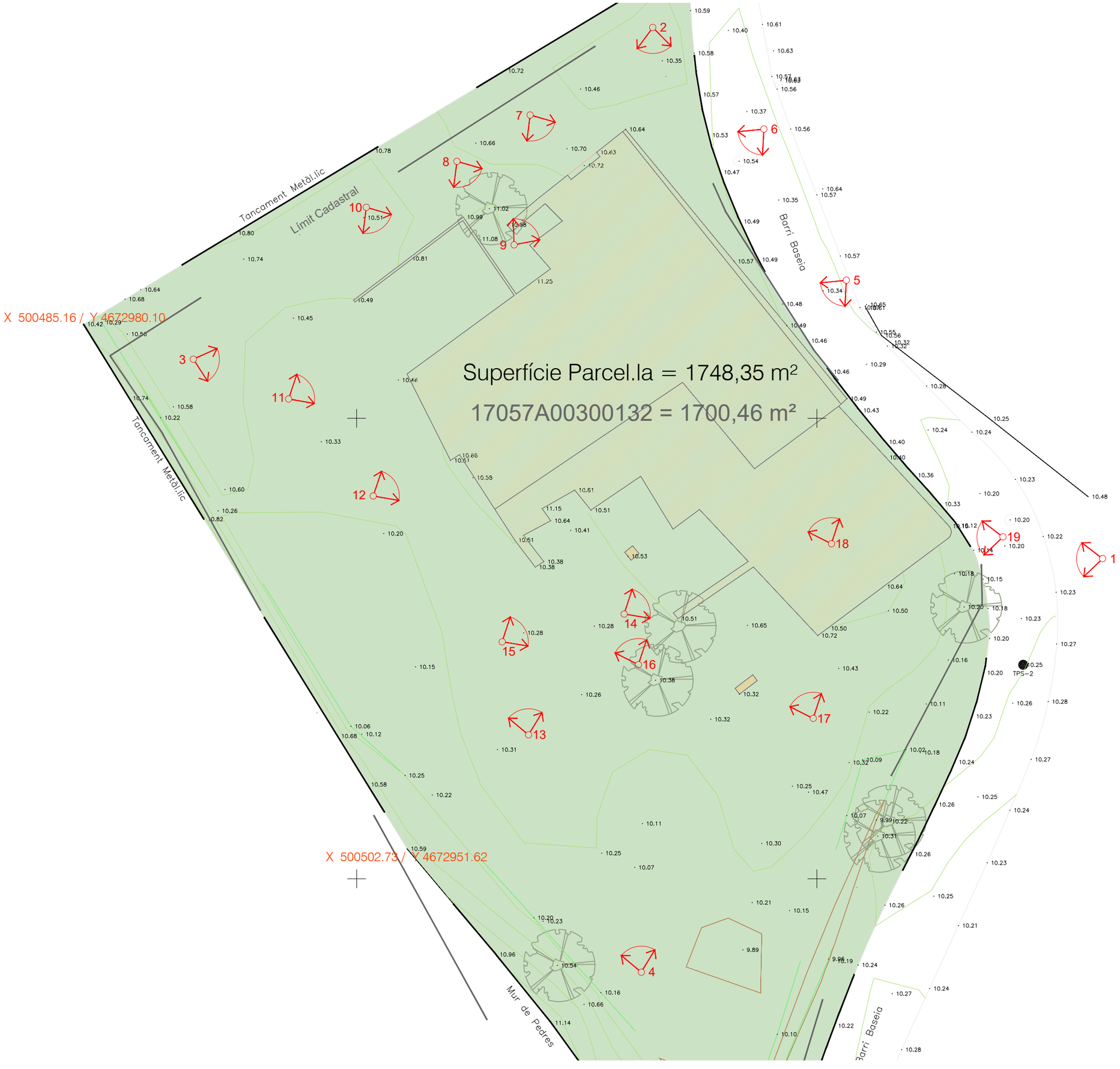
06/08/2026
A3 1/750

N

PARCEL·LA

# 1.3

ARESTA
ESTUDI D'ARQUITECTURA
I URBANISME, S. L. P.
(034) 972 40 56 38
(034) 686 48 31 77
www.arestaarquitectura.com
Pujada Catedral, 10 1r 3a Girona




CAL JERONI

**RE-26-002**

PROJECTE DE REFORMA
INTERIOR I FORMACIÓ
D'OBERURES A FAÇANA

Polígon 3 Parcel·la 132
Baseia-Siurana (Girona) 17469

**Promotors:**

Rafael Almeida

**Arquitecte:**

Jordi Vidal Mir, col·legiat 30113-2

06/08/2026
A3 1/750

N

TOPOGRÀFIC

# 1.4

ARESTA
ESTUDI D'ARQUITECTURA
I URBANSIME, S. L. P.
(034) 972 40 56 38
(034) 686 48 31 77
www.arestaarquitectura.com
Pujada Catedral, 10 1r 3a Girona



1_Vista general del mas a la zona nord-est



2_Vista general del mas a la zona nord-oest



3_Vista general del mas a la zona sud-oest



4_Vista general del mas a la zona sud-est



5_Façana nord (part 1)



6_Façana nord (part 2)



7_Façana oest (part 1)



8_Façana oest (part 2)



9_Façana oest (part 3)



10_Façana oest (part 4)

CAL JERONI

**RE-26-002**

PROJECTE DE REFORMA
INTERIOR I FORMACIÓ
D'OBERURES A FAÇANA

Polígon 3 Parcel·la 132
Baseia-Siurana (Girona) 17469

**Promotors:**
Rafael Almeida

**Arquitecte:**
Jordi Vidal Mir, col·legiat 30113-2

06/08/2026
A3 1/750

REP. FOTOGRÀFIC
EXTERIORS

**1.5**

ARESTA
ESTUDI D'ARQUITECTURA
I URBANISME, S. L. P.
(034) 972 40 56 38
(034) 686 48 31 77
www.arestaarquitectura.com
Pujada Catedral, 10 1r 3a Girona



11_Façana sud (part 1)



12_Façana sud (part 2)



13_Façana sud (part 3)



14_Façana sud (part 4)



15_Façana sud (part 5)



16_Façana est (part 1)



17_Façana est (part 2)



18_Façana est (part 3)



19_Façana est (part 4)

CAL JERONI

**RE-26-002**

PROJECTE DE REFORMA INTERIOR I FORMACIÓ D'OBERURES A FAÇANA

Polígon 3 Parcel·la 132
Baseia-Siurana (Girona) 17469

**Promotors:**
Rafael Almeida

**Arquitecte:**
Jordi Vidal Mir, col·legiat 30113-2

06/08/2026
A3 1/750

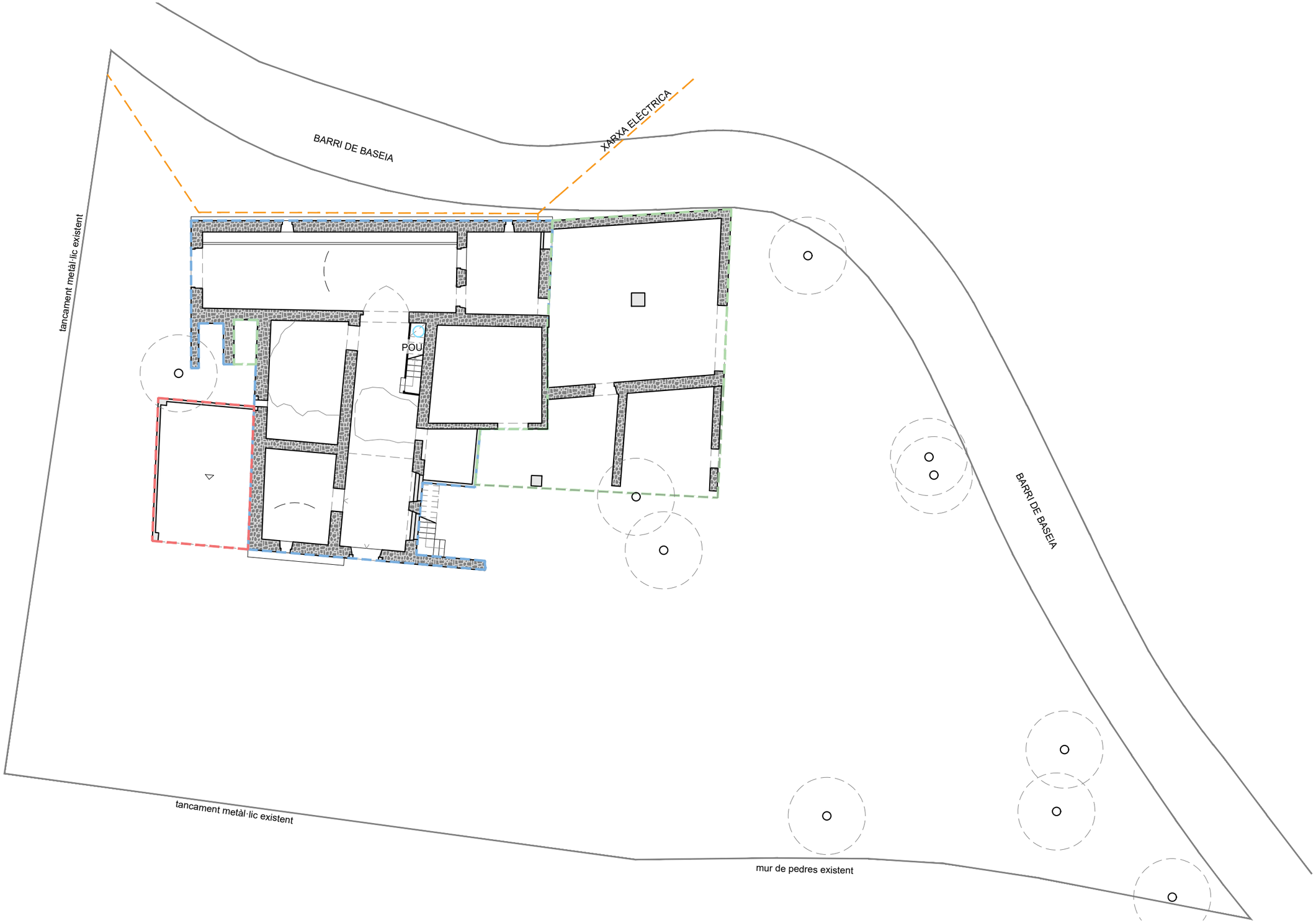
N

REP. FOTOGRÀFIC EXTERIORS

**1.6**

ARESTA
ESTUDI D'ARQUITECTURA I URBANSIME, S. L. P.
(034) 972 40 56 38
(034) 686 48 31 77
www.arestaarquitectura.com
Pujada Catedral, 10 1r 3a Girona

| BASEIA | SUP. CONSTRUÏDA ESTAT ACTUAL |
|---|---|
| P. Baixa Cos Principal | 259,35 $m^2$ |
| P. Primera Cos Principal | 216,00 $m^2$ |
| Coberts | 149,40 $m^2$ |
| Cobert (Volum Impropi) | 37,95 $m^2$ |
| **Total** | **662,70 $m^2$** |




CAL JERONI

**RE-26-002**

PROJECTE DE REFORMA
INTERIOR I FORMACIÓ
D'OBERURES A FAÇANA

Polígon 3 Parcel·la 132
Baseia-Siurana (Girona) 17469

**Promotors:**
Rafael Almeida

**Arquitecte:**
Jordi Vidal Mir, col·legiat 30113-2

06/08/2026
A3 1/200

EMPLAÇAMENT
ESTAT ACTUAL

**2.0**

ARESTA
ESTUDI D'ARQUITECTURA
I URBANISME, S. L. P.
(034) 972 40 56 38
(034) 686 48 31 77
www.arestaarquitectura.com
Pujada Catedral, 10 1r 3a Girona

| BASEIA | SUP. CONSTRUÏDA ESTAT ACTUAL |
|---|---|
| P. Baixa Cos Principal | 259,35 m² |
| P. Primera Cos Principal | 216,00 m² |
| Coberts | 149,40 m² |
| Cobert (Volum Impropi) | 37,95 m² |
| **Total** | **662,70 m²** |

Coberta existent enderrocada




CAL JERONI

**RE-26-002**

PROJECTE DE REFORMA
INTERIOR I FORMACIÓ
D'OBERURES A FAÇANA

Polígon 3 Parcel·la 132
Baseia-Siurana (Girona) 17469

**Promotors:**
Rafael Almeida

**Arquitecte:**
Jordi Vidal Mir, col·legiat 30113-2

06/08/2026
A3 1/100

PLANTA BAIXA
ESTAT ACTUAL

# 2.1


ARESTA
ESTUDI D'ARQUITECTURA
I URBANISME, S. L. P.
(034) 972 40 56 38
(034) 686 48 31 77
www.arestaarquitectura.com
Pujada Catedral, 10 1r 3a Girona

| BASEIA | SUP. CONSTRUÏDA ESTAT ACTUAL |
|---|---|
| P. Baixa Cos Principal | 259,35 m$^2$ |
| P. Primera Cos Principal | 216,00 m$^2$ |
| Coberts | 149,40 m$^2$ |
| Cobert (Volum Impropi) | 37,95 m$^2$ |
| **Total** | **662,70 m$^2$** |

Coberta existent enderrocada




CAL JERONI

**RE-26-002**

PROJECTE DE REFORMA
INTERIOR I FORMACIÓ
D'OBERURES A FAÇANA

Polígon 3 Parcel·la 132
Baseia-Siurana (Girona) 17469

**Promotors:**
Rafael Almeida

**Arquitecte:**
Jordi Vidal Mir, col·legiat 30113-2

06/08/2026
A3 1/100

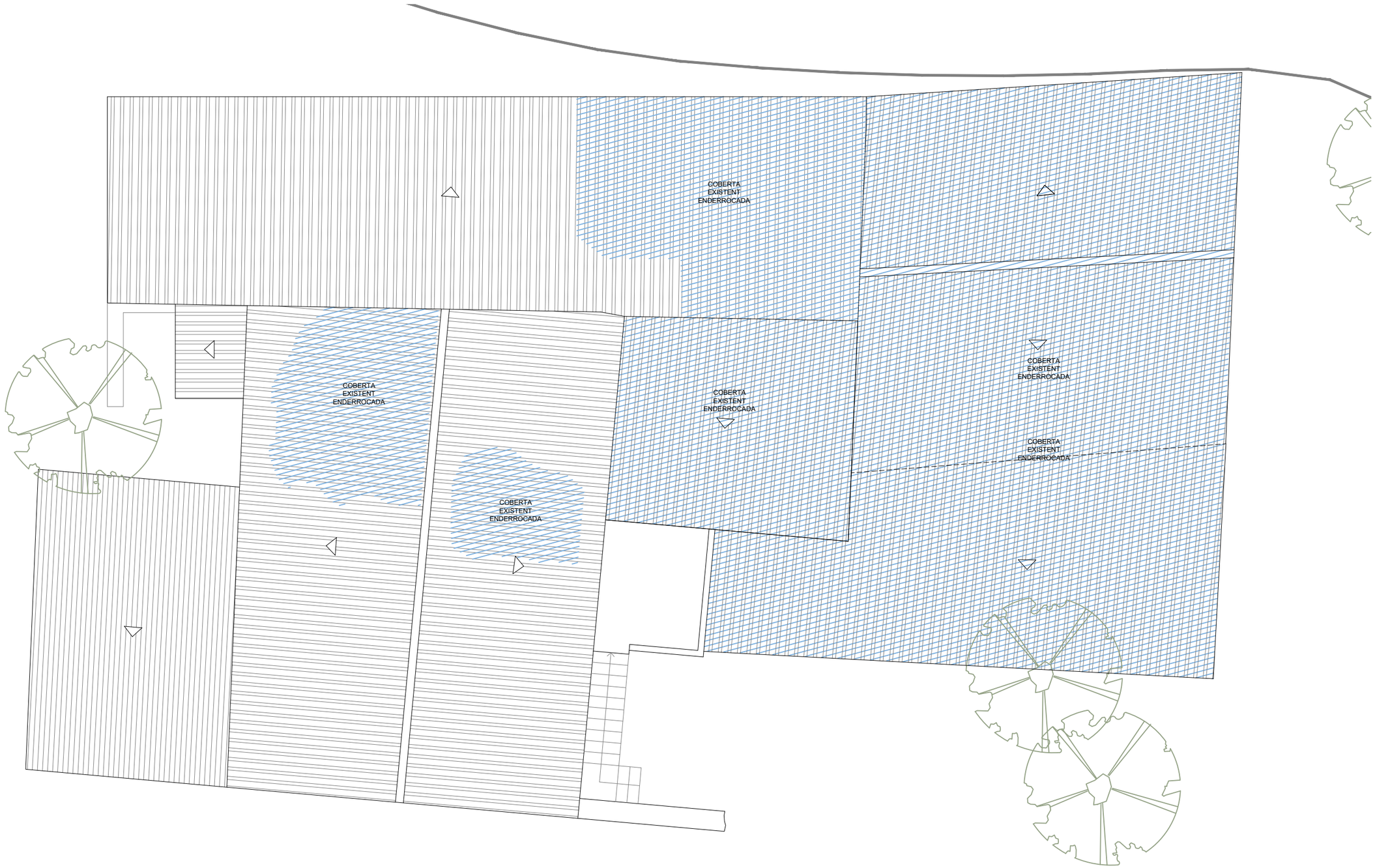
PRIMERA PLANTA
ESTAT ACTUAL

# 2.2


ARESTA
ESTUDI D'ARQUITECTURA
I URBANISME, S. L. P.
(034) 972 40 56 38
(034) 686 48 31 77
www.arestaarquitectura.com
Pujada Catedral, 10 1r 3a Girona

| BASEIA | SUP. CONSTRUÏDA ESTAT ACTUAL |
|---|---|
| P. Baixa Cos Principal | 259,35 $m^2$ |
| P. Primera Cos Principal | 216,00 $m^2$ |
| Coberts | 149,40 $m^2$ |
| Cobert (Volum Impropi) | 37,95 $m^2$ |
| **Total** | **662,70 $m^2$** |

Coberta existent enderrocada




CAL JERONI

**RE-26-002**

PROJECTE DE REFORMA INTERIOR I FORMACIÓ D'OBERURES A FAÇANA

Polígon 3 Parcel·la 132
Baseia-Siurana (Girona) 17469

**Promotors:**
Rafael Almeida

**Arquitecte:**
Jordi Vidal Mir, col·legiat 30113-2

06/08/2026
A3 1/100

PLANTA COBERTA
ESTAT ACTUAL

# 2.3

ARESTA
ESTUDI D'ARQUITECTURA I URBANISME, S. L. P.
(034) 972 40 56 38
(034) 686 48 31 77
www.arestaarquitectura.com
Pujada Catedral, 10 1r 3a Girona



1.1_Corral 5 (Imatge 1)



1.2_Corral 5 (Imatge 2)



1.3_Corral 4 (Imatge 1)



1.4_Corral 4 (Imatge 2)



1.5_Corral 1 (Imatge 1)



1.6_Corral 1 (Imatge 2)



1.7_Corral 2 (Imatge 1)



1.8_Corral 2 (Imatge 2)



1.9_Volum Impropi

CAL JERONI

**RE-26-002**

PROJECTE DE REFORMA
INTERIOR I FORMACIÓ
D'OBERURES A FAÇANA

Polígon 3 Parcel·la 132
Baseia-Siurana (Girona) 17469

**Promotors:**
Rafael Almeida

**Arquitecte:**
Jordi Vidal Mir, col·legiat 30113-2

06/08/2026
A3 1/750

N

REP. FOTOGRÀFIC
INTERIORS PL. BAIXA

**2.4**

ARESTA
ESTUDI D'ARQUITECTURA
I URBANSIME, S. L. P.
(034) 972 40 56 38
(034) 686 48 31 77
www.arestaarquitectura.com
Pujada Catedral, 10 1r 3a Girona



2.1_Escala



2.2_Sala-Escala (Imatge 1)



2.3_Sala (Imatge 2)



2.4_Sala (Imatge 3)



2.5_Habitació 1



2.6_Habitació 2



2.7_Habitació 3



2.8_Habitació 4 (Imatge 1)



2.9_Habitació 4 (Imatge 2)

CAL JERONI

**RE-26-002**

PROJECTE DE REFORMA
INTERIOR I FORMACIÓ
D'OBERURES A FAÇANA

Polígon 3 Parcel·la 132
Baseia-Siurana (Girona) 17469

**Promotors:**
Rafael Almeida

**Arquitecte:**
Jordi Vidal Mir, col·legiat 30113-2

06/08/2026
A3 1/750

N

REP. FOTOGRÀFIC
INTERIORS PL. PRIMERA

**2.5**

ARESTA
ESTUDI D'ARQUITECTURA
I URBANSIME, S. L. P.
(034) 972 40 56 38
(034) 686 48 31 77
www.arestaarquitectura.com
Pujada Catedral, 10 1r 3a Girona

| BASEIA | SUP. CONSTRUÏDA ESTAT ACTUAL | SUP. CONSTRUÏDA PROPOSTA | REFORMA ESTRUCTURAL | REFORMA INTERIOR |
|---|---|---|---|---|
| P. Baixa Cos Principal | 259,35 $m^2$ | 249,80 $m^2$ | 134,00 $m^2$ | 73,00 $m^2$ |
| P. Primera Cos Principal | 216,00 $m^2$ | 214,30 $m^2$ | 214,30 $m^2$ | --- |
| Coberts | 149,40 $m^2$ | 140,70 $m^2$ | 136,25 $m^2$ | --- |
| Cobert (Volum Impropi) | 37,95 $m^2$ | --- | --- | --- |
| **Total** | **662,70 $m^2$** | **604,80 $m^2$** | **484,55 $m^2$** | **73,00 $m^2$** |




CAL JERONI

**RE-26-002**

PROJECTE DE REFORMA INTERIOR I FORMACIÓ D'OBERURES A FAÇANA

Polígon 3 Parcel·la 132
Baseia-Siurana (Girona) 17469

**Promotors:**
Rafael Almeida

**Arquitecte:**
Jordi Vidal Mir, col·legiat 30113-2

06/08/2026
A3 1/200

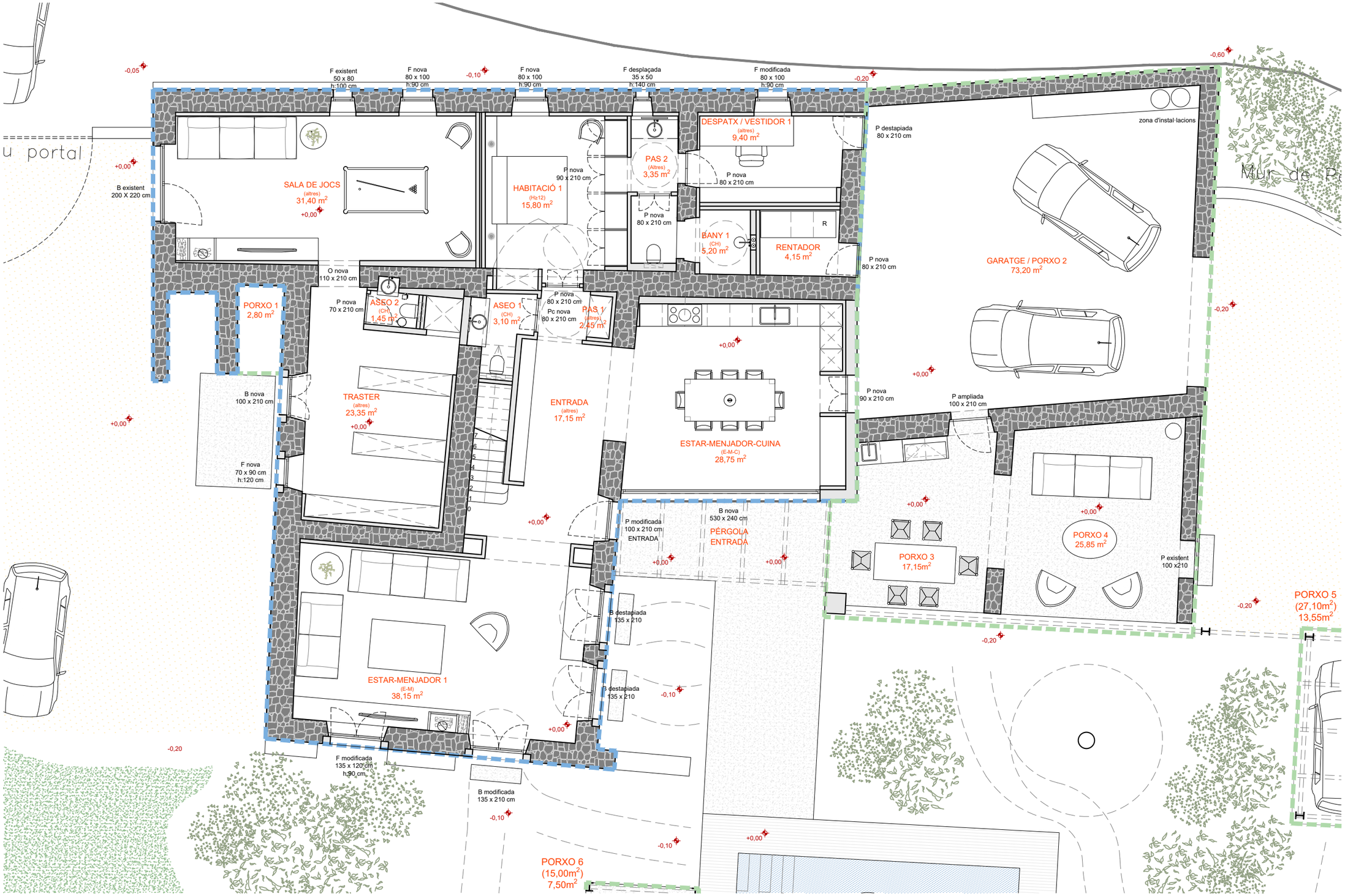
EMPLAÇAMENT-PB
ESTAT ACTUAL

# 3.1.0

ARESTA
ESTUDI D'ARQUITECTURA I URBANISME, S. L. P.
(034) 972 40 56 38
(034) 686 48 31 77
www.arestaarquitectura.com
Pujada Catedral, 10 1r 3a Girona

| BASEIA | SUP. CONSTRUÏDA ESTAT ACTUAL | SUP. CONSTRUÏDA PROPOSTA | REFORMA ESTRUCTURAL | REFORMA INTERIOR |
|---|---|---|---|---|
| P. Baixa Cos Principal | 259,35 m$^2$ | 249,80 m$^2$ | 134,00 m$^2$ | 73,00 m$^2$ |
| P. Primera Cos Principal | 216,00 m$^2$ | 214,30 m$^2$ | 214,30 m$^2$ | --- |
| Coberts | 149,40 m$^2$ | 140,70 m$^2$ | 136,25 m$^2$ | --- |
| Cobert (Volum Impropi) | 37,95 m$^2$ | --- | --- | --- |
| **Total** | **662,70 m$^2$** | **604,80 m$^2$** | **484,55 m$^2$** | **73,00 m$^2$** |

| | PB | PP | |
|---|---|---|---|
| **Superfície Útil** | 183,70 m$^2$ | 152,00 m$^2$ | **335,70 m$^2$** |




CAL JERONI

**RE-26-002**

PROJECTE DE REFORMA
INTERIOR I FORMACIÓ
D'OBERURES A FAÇANA

Polígon 3 Parcel·la 132
Baseia-Siurana (Girona) 17469

**Promotors:**
Rafael Almeida

**Arquitecte:**
Jordi Vidal Mir, col·legiat 30113-2

06/08/2026
A3 2/100

PLANTA BAIXA
PROPOSTA

# 3.1.1


ARESTA
ESTUDI D'ARQUITECTURA
I URBANSIME, S. L. P.
(034) 972 40 56 38
(034) 686 48 31 77
www.arestaarquitectura.com
Pujada Catedral, 10 1r 3a Girona

| BASEIA | SUP. CONSTRUÏDA ESTAT ACTUAL | SUP. CONSTRUÏDA PROPOSTA | REFORMA ESTRUCTURAL | REFORMA INTERIOR |
|---|---|---|---|---|
| P. Baixa Cos Principal | 259,35 m² | 249,80 m² | 134,00 m² | 73,00 m² |
| P. Primera Cos Principal | 216,00 m² | 214,30 m² | 214,30 m² | --- |
| Coberts | 149,40 m² | 140,70 m² | 136,25 m² | --- |
| Cobert (Volum Impropi) | 37,95 m² | --- | --- | --- |
| **Total** | **662,70 m²** | **604,80 m²** | **484,55 m²** | **73,00 m²** |

| | PB | PP | |
|---|---|---|---|
| **Superfície Útil** | 183,70 m² | 152,00 m² | **335,70 m²** |




CAL JERONI

**RE-26-002**

PROJECTE DE REFORMA INTERIOR I FORMACIÓ D'OBERURES A FAÇANA

Polígon 3 Parcel·la 132
Baseia-Siurana (Girona) 17469

**Promotors:**
Rafael Almeida

**Arquitecte:**
Jordi Vidal Mir, col·legiat 30113-2

06/08/2026
A3 1/100

PRIMERA PLANTA PROPOSTA

# 3.1.2


ARESTA
ESTUDI D'ARQUITECTURA I URBANISME, S. L. P.
(034) 972 40 56 38
(034) 686 48 31 77
www.arestaarquitectura.com
Pujada Catedral, 10 1r 3a Girona

| BASEIA | SUP. CONSTRUÏDA ESTAT ACTUAL | SUP. CONSTRUÏDA PROPOSTA | REFORMA ESTRUCTURAL | REFORMA INTERIOR |
|---|---|---|---|---|
| P. Baixa Cos Principal | 259,35 m$^2$ | 249,80 m$^2$ | 134,00 m$^2$ | 73,00 m$^2$ |
| P. Primera Cos Principal | 216,00 m$^2$ | 214,30 m$^2$ | 214,30 m$^2$ | --- |
| Coberts | 149,40 m$^2$ | 140,70 m$^2$ | 136,25 m$^2$ | --- |
| Cobert (Volum Impropi) | 37,95 m$^2$ | --- | --- | --- |
| **Total** | **662,70 m$^2$** | **604,80 m$^2$** | **484,55 m$^2$** | **73,00 m$^2$** |

| | PB | PP | |
|---|---|---|---|
| **Superfície Útil** | 183,70 m$^2$ | 152,00 m$^2$ | **335,70 m$^2$** |




CAL JERONI

**RE-26-002**

PROJECTE DE REFORMA INTERIOR I FORMACIÓ D'OBERURES A FAÇANA

Polígon 3 Parcel·la 132
Baseia-Siurana (Girona) 17469

**Promotors:**
Rafael Almeida

**Arquitecte:**
Jordi Vidal Mir, col·legiat 30113-2

06/08/2026
A3 1/100

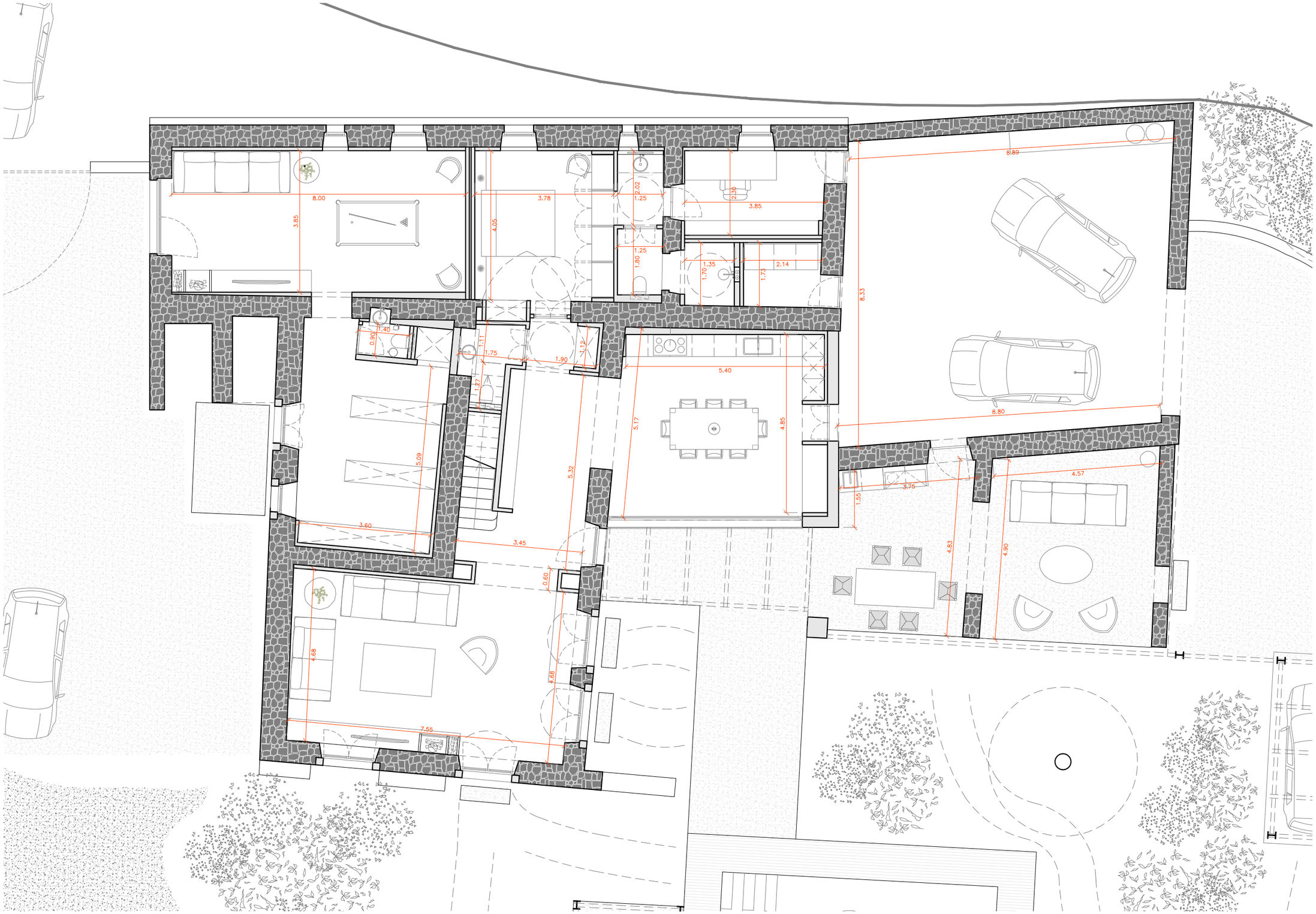
PLANTA COBERTA PROPOSTA

# 3.1.3

ARESTA
ESTUDI D'ARQUITECTURA I URBANISME, S. L. P.
(034) 972 40 56 38
(034) 686 48 31 77
www.arestaarquitectura.com
Pujada Catedral, 10 1r 3a Girona

| BASEIA | SUP. CONSTRUÏDA ESTAT ACTUAL | SUP. CONSTRUÏDA PROPOSTA | REFORMA ESTRUCTURAL | REFORMA INTERIOR |
|---|---|---|---|---|
| P. Baixa Cos Principal | 259,35 m$^2$ | 249,80 m$^2$ | 134,00 m$^2$ | 73,00 m$^2$ |
| P. Primera Cos Principal | 216,00 m$^2$ | 214,30 m$^2$ | 214,30 m$^2$ | --- |
| Coberts | 149,40 m$^2$ | 140,70 m$^2$ | 136,25 m$^2$ | --- |
| Cobert (Volum Impropi) | 37,95 m$^2$ | --- | --- | --- |
| **Total** | **662,70 m$^2$** | **604,80 m$^2$** | **484,55 m$^2$** | **73,00 m$^2$** |

| | PB | PP | |
|---|---|---|---|
| **Superfície Útil** | 183,70 m$^2$ | 152,00 m$^2$ | **335,70 m$^2$** |




CAL JERONI

**RE-26-002**

PROJECTE DE REFORMA INTERIOR I FORMACIÓ D'OBERURES A FAÇANA

Polígon 3 Parcel·la 132
Baseia-Siurana (Girona) 17469

**Promotors:**
Rafael Almeida

**Arquitecte:**
Jordi Vidal Mir, col·legiat 30113-2

06/08/2026
A3 2/100

PLANTA BAIXA
PROPOSTA COTES

# 3.2.1

ARESTA
ESTUDI D'ARQUITECTURA I URBANSIME, S. L. P.
(034) 972 40 56 38
(034) 686 48 31 77
www.arestaarquitectura.com
Pujada Catedral, 10 1r 3a Girona

| BASEIA | SUP. CONSTRUÏDA ESTAT ACTUAL | SUP. CONSTRUÏDA PROPOSTA | REFORMA ESTRUCTURAL | REFORMA INTERIOR |
|---|---|---|---|---|
| P. Baixa Cos Principal | 259,35 m² | 249,80 m² | 134,00 m² | 73,00 m² |
| P. Primera Cos Principal | 216,00 m² | 214,30 m² | 214,30 m² | --- |
| Coberts | 149,40 m² | 140,70 m² | 136,25 m² | --- |
| Cobert (Volum Impropi) | 37,95 m² | --- | --- | --- |
| **Total** | **662,70 m²** | **604,80 m²** | **484,55 m²** | **73,00 m²** |

| | PB | PP | |
|---|---|---|---|
| **Superfície Útil** | 183,70 m² | 152,00 m² | **335,70 m²** |




CAL JERONI

**RE-26-002**

PROJECTE DE REFORMA INTERIOR I FORMACIÓ D'OBERURES A FAÇANA

Polígon 3 Parcel·la 132
Baseia-Siurana (Girona) 17469

**Promotors:**
Rafael Almeida

**Arquitecte:**
Jordi Vidal Mir, col·legiat 30113-2

06/08/2026
A3 1/100

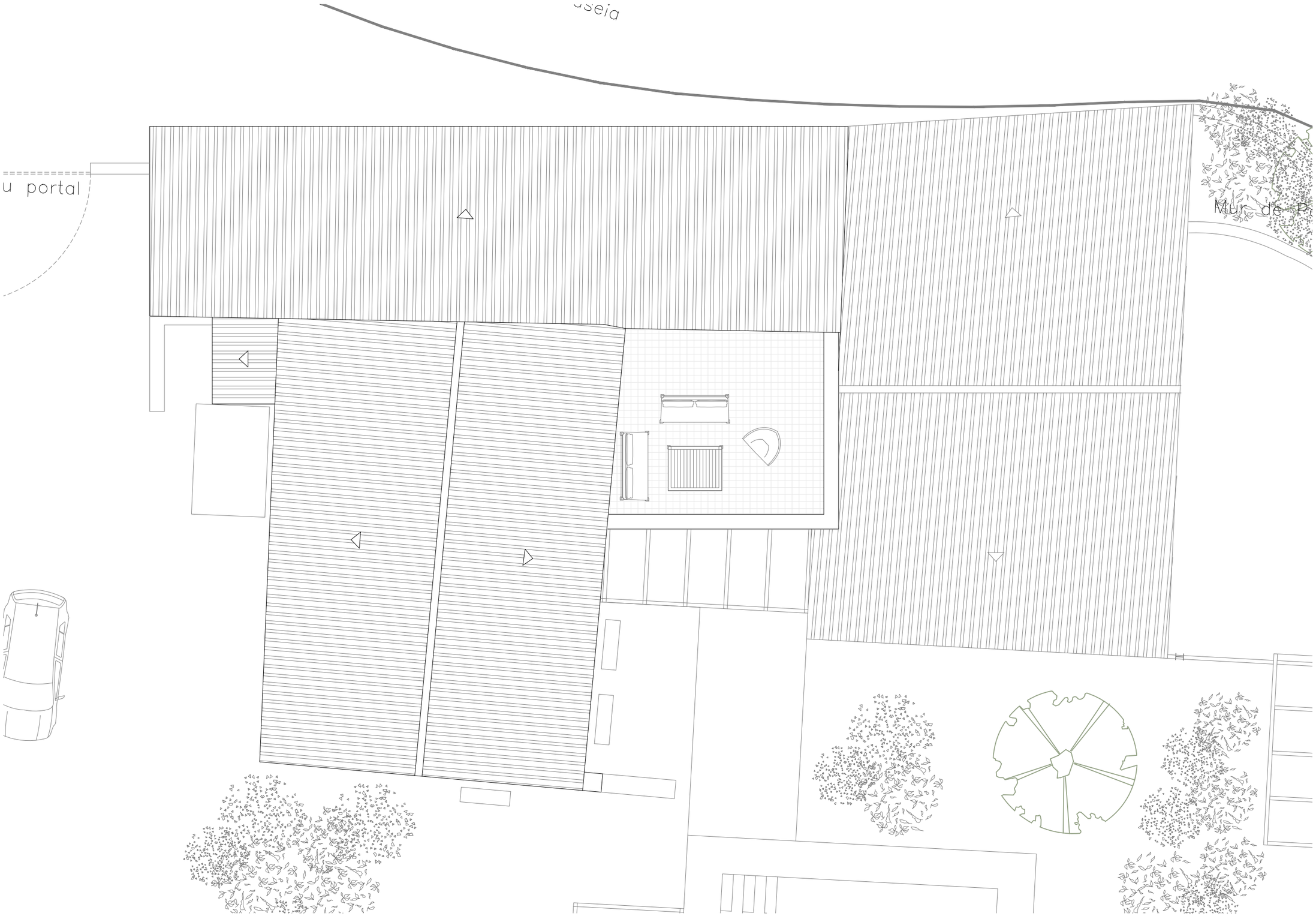
PRIMERA PLANTA
PROPOSTA COTES

# 3.2.2


ARESTA
ESTUDI D'ARQUITECTURA I URBANISME, S. L. P.
(034) 972 40 56 38
(034) 686 48 31 77
www.arestaarquitectura.com
Pujada Catedral, 10 1r 3a Girona

| BASEIA | SUP. CONSTRUÏDA ESTAT ACTUAL | SUP. CONSTRUÏDA PROPOSTA | REFORMA ESTRUCTURAL | REFORMA INTERIOR |
|---|---|---|---|---|
| P. Baixa Cos Principal | 259,35 m$^2$ | 249,80 m$^2$ | 134,00 m$^2$ | 73,00 m$^2$ |
| P. Primera Cos Principal | 216,00 m$^2$ | 214,30 m$^2$ | 214,30 m$^2$ | --- |
| Coberts | 149,40 m$^2$ | 140,70 m$^2$ | 136,25 m$^2$ | --- |
| Cobert (Volum Impropi) | 37,95 m$^2$ | --- | --- | --- |
| **Total** | **662,70 m$^2$** | **604,80 m$^2$** | **484,55 m$^2$** | **73,00 m$^2$** |

| | PB | PP | |
|---|---|---|---|
| **Superfície Útil** | 183,70 m$^2$ | 152,00 m$^2$ | **335,70 m$^2$** |




CAL JERONI

**RE-26-002**

PROJECTE DE REFORMA INTERIOR I FORMACIÓ D'OBERURES A FAÇANA

Polígon 3 Parcel·la 132
Baseia-Siurana (Girona) 17469

**Promotors:**
Rafael Almeida

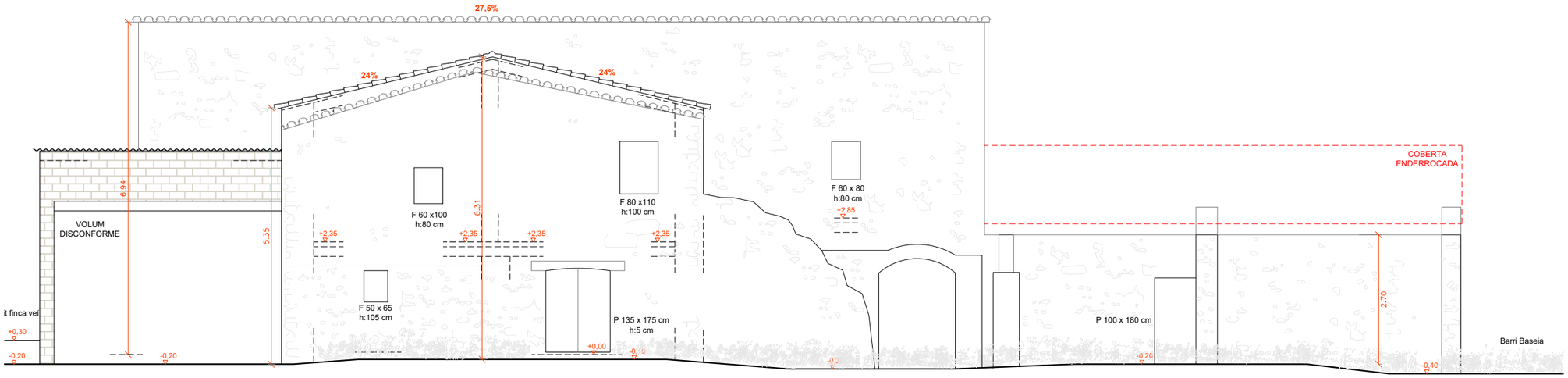
**Arquitecte:**
Jordi Vidal Mir, col·legiat 30113-2

06/08/2026
A3 1/100

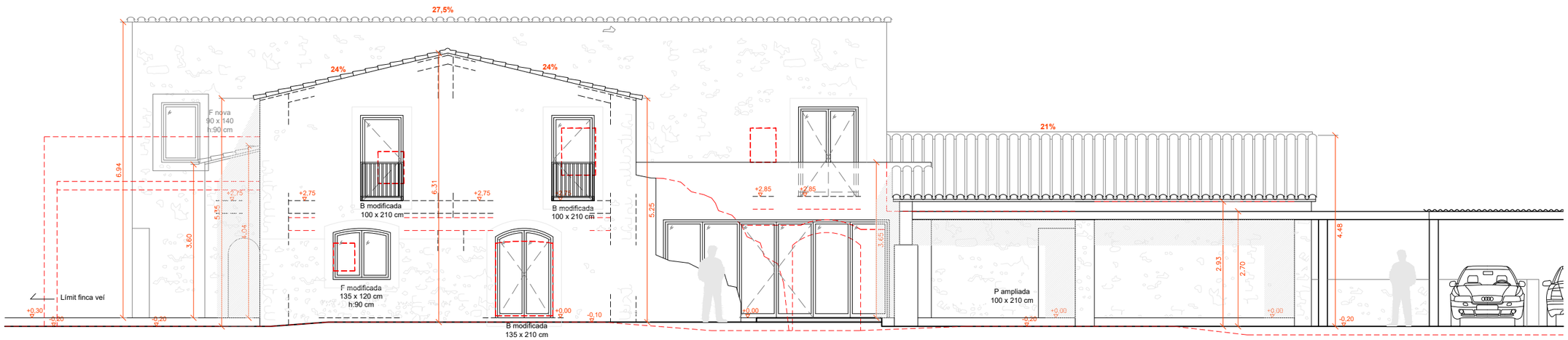
PLANTA COBERTA
PROPOSTA COTES

# 3.2.3

ARESTA
ESTUDI D'ARQUITECTURA I URBANSIME, S. L. P.
(034) 972 40 56 38
(034) 686 48 31 77
www.arestaarquitectura.com
Pujada Catedral, 10 1r 3a Girona




**Façana sud**
Estat actual




**Façana sud**
Proposta

# CAL JERONI
**RE-26-002**

PROJECTE DE REFORMA
INTERIOR I FORMACIÓ
D'OBERURES A FAÇANA

Polígon 3 Parcel·la 132
Baseia-Siurana (Girona) 17469

**Promotors:**
Rafael Almeida

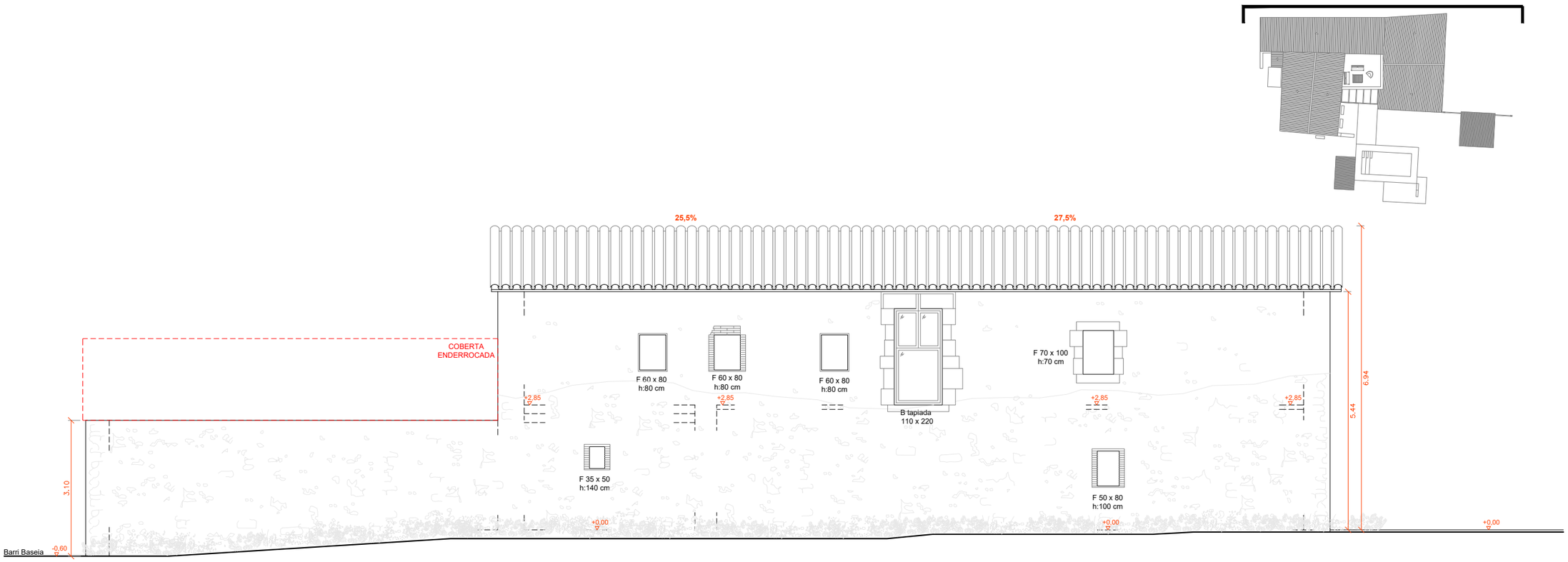
**Arquitecte:**
Jordi Vidal Mir, col·legiat 30113-2

06/08/2026
A3 1/100

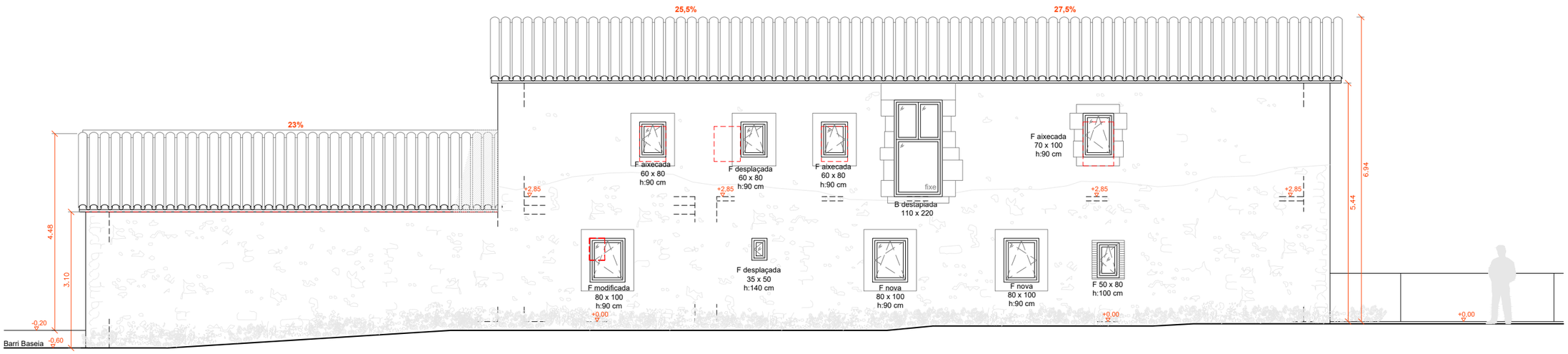
ALÇAT SUD
E. ACTUAL I PROPOSTA

**4.1**

ARESTA
ESTUDI D'ARQUITECTURA
I URBANSIME, S. L. P.
(034) 972 40 56 38
(034) 686 48 31 77
www.arestaarquitectura.com
Pujada Catedral, 10 1r 3a Girona




**Façana nord**
Estat actual




**Façana nord**
Proposta

CAL JERONI
**RE-26-002**

PROJECTE DE REFORMA
INTERIOR I FORMACIÓ
D'OBERURES A FAÇANA

Polígon 3 Parcel·la 132
Baseia-Siurana (Girona) 17469

**Promotors:**
Rafael Almeida

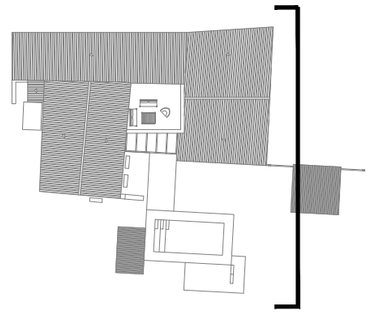
**Arquitecte:**
Jordi Vidal Mir, col·legiat 30113-2

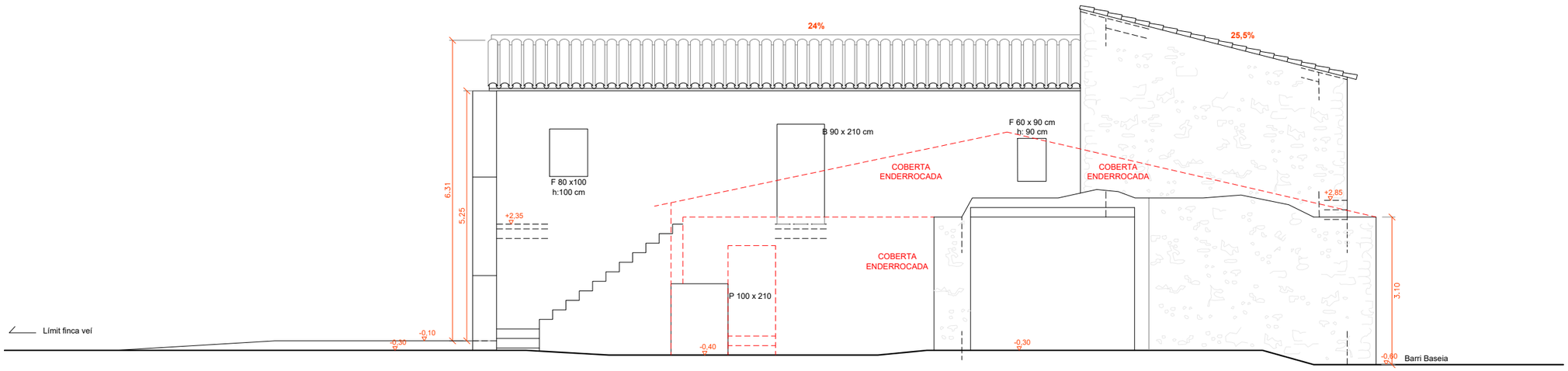
06/08/2026
A3 1/100

ALÇAT NORD
E. ACTUAL I PROPOSTA

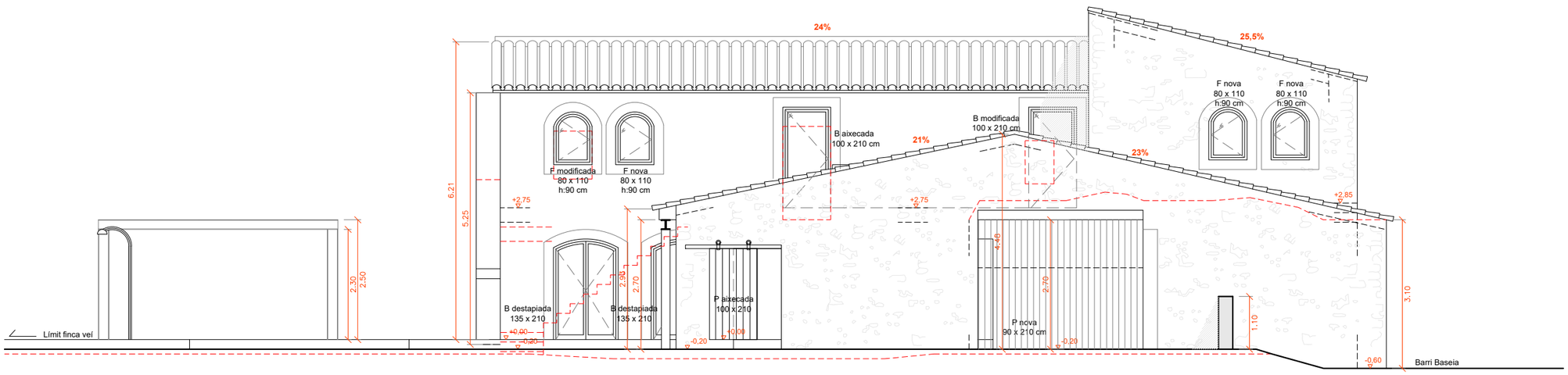
**4.2**

ARESTA
ESTUDI D'ARQUITECTURA
I URBANSIME, S. L. P.
(034) 972 40 56 38
(034) 686 48 31 77
www.arestaarquitectura.com
Pujada Catedral, 10 1r 3a Girona






**Façana est**
Estat actual




**Façana est**
Proposta

# CAL JERONI

**RE-26-002**

PROJECTE DE REFORMA
INTERIOR I FORMACIÓ
D'OBERURES A FAÇANA

Polígon 3 Parcel·la 132
Baseia-Siurana (Girona) 17469

**Promotors:**
Rafael Almeida

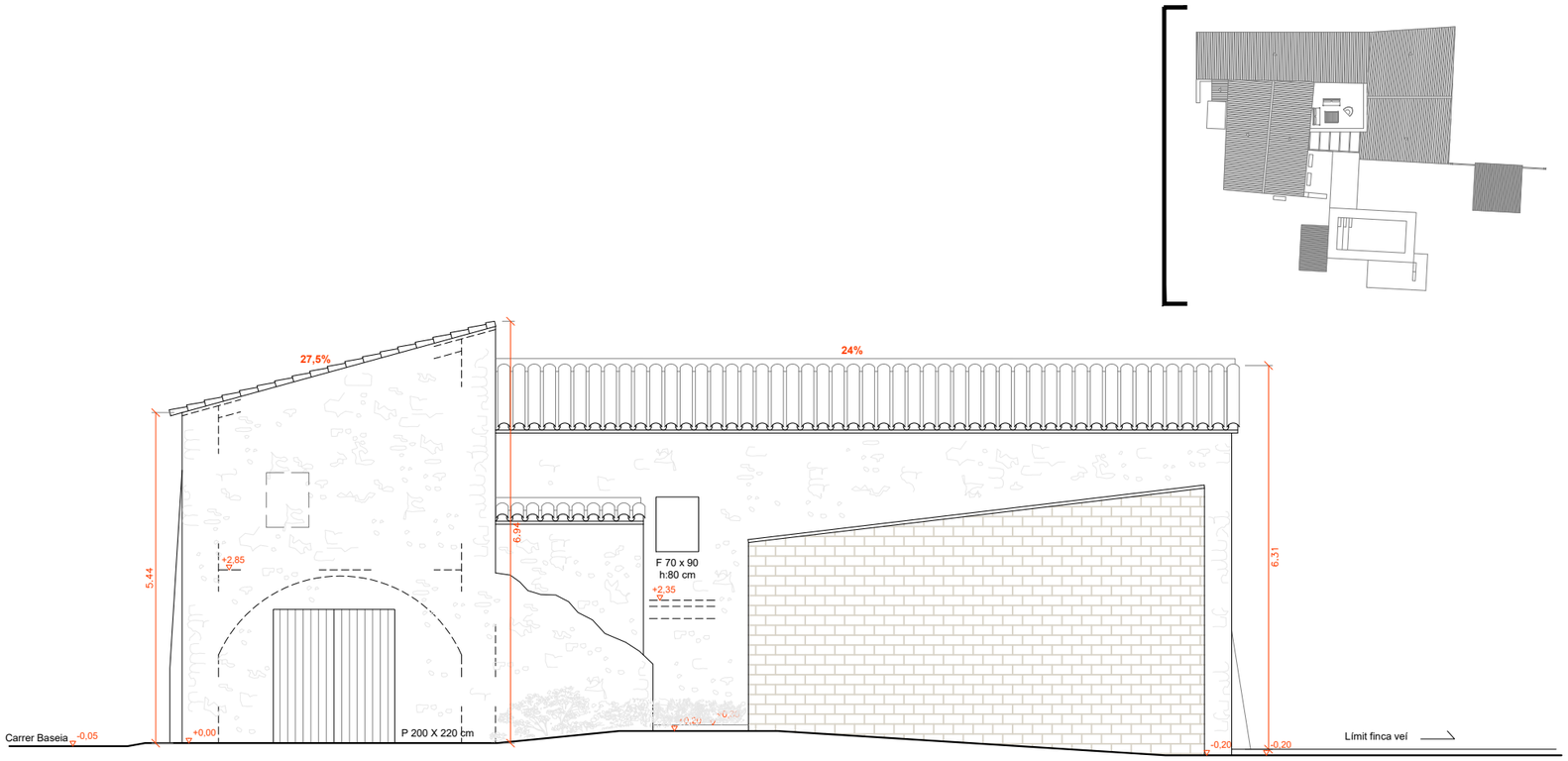
**Arquitecte:**
Jordi Vidal Mir, col·legiat 30113-2

06/08/2026
A3 1/100

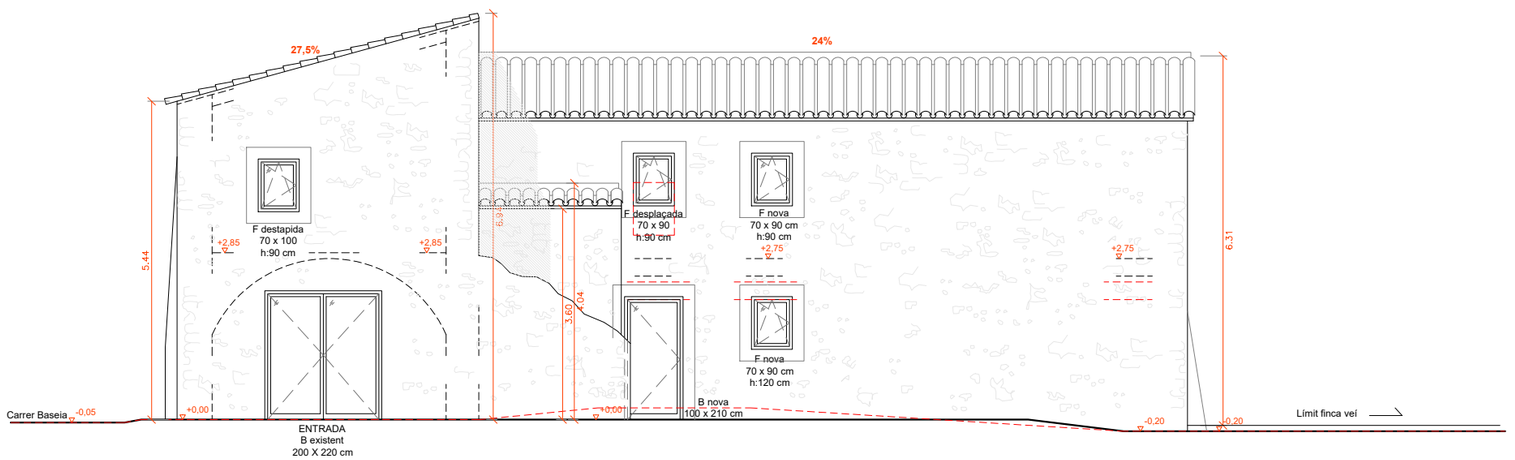
ALÇAT EST
E. ACTUAL I PROPOSTA

**4.3**


ARESTA
ESTUDI D'ARQUITECTURA
I URBANSIME, S. L. P.
(034) 972 40 56 38
(034) 686 48 31 77
www.arestaarquitectura.com
Pujada Catedral, 10 1r 3a Girona




**Façana oest**
Estat actual




**Façana oest**
Proposta

CAL JERONI

**RE-26-002**

PROJECTE DE REFORMA
INTERIOR I FORMACIÓ
D'OBERURES A FAÇANA

Polígon 3 Parcel·la 132
Baseia-Siurana (Girona) 17469

**Promotors:**
Rafael Almeida

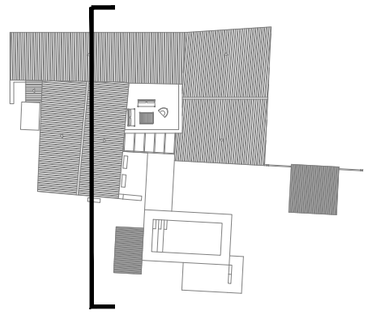
**Arquitecte:**
Jordi Vidal Mir, col·legiat 30113-2

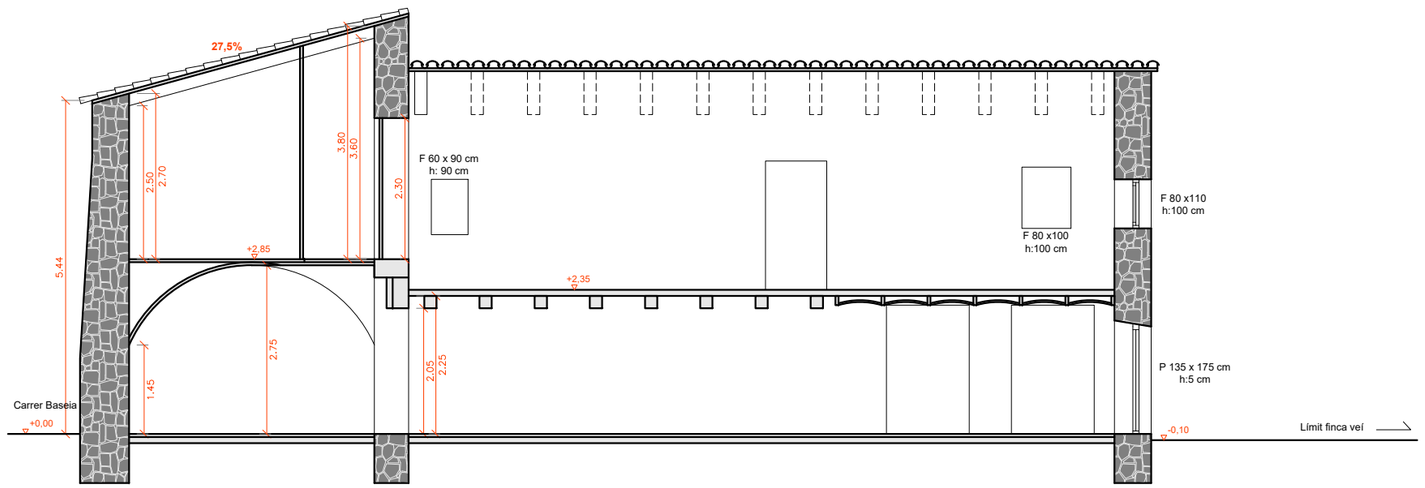
06/08/2026
A3 1/100

ALÇAT OEST
E. ACTUAL I PROPOSTA

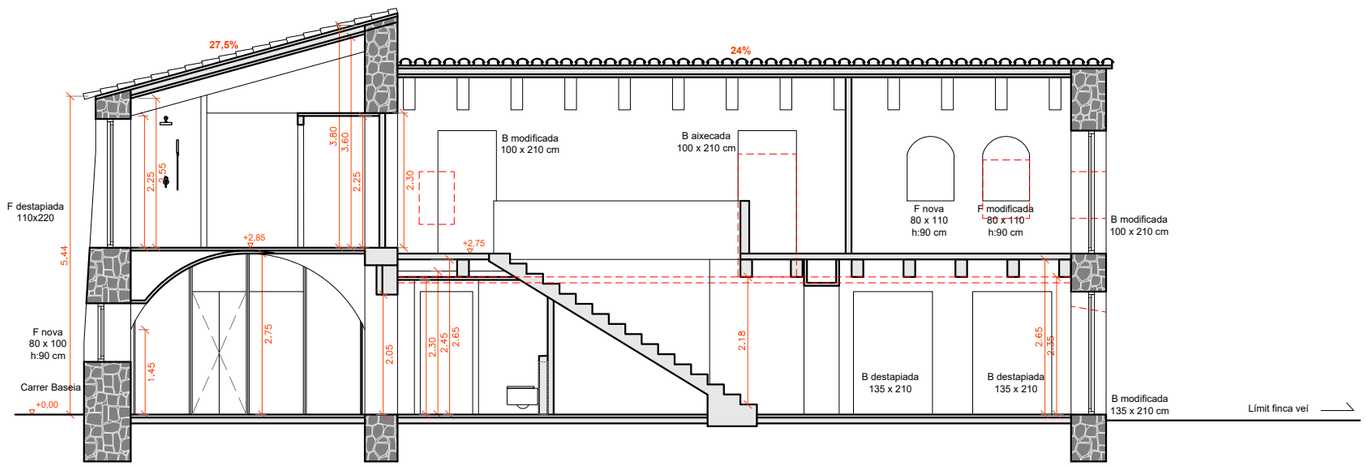
**4.4**

ARESTA
ESTUDI D'ARQUITECTURA
I URBANSIME, S. L. P.
(034) 972 40 56 38
(034) 686 48 31 77
www.arestaarquitectura.com
Pujada Catedral, 10 1r 3a Girona






**Secció 1**
Estat actual




**Secció 1**
Proposta

# CAL JERONI

**RE-26-002**

PROJECTE DE REFORMA
INTERIOR I FORMACIÓ
D'OBERURES A FAÇANA

Polígon 3 Parcel·la 132
Baseia-Siurana (Girona) 17469

**Promotors:**
Rafael Almeida

**Arquitecte:**
Jordi Vidal Mir, col·legiat 30113-2

06/08/2026
A3 1/100

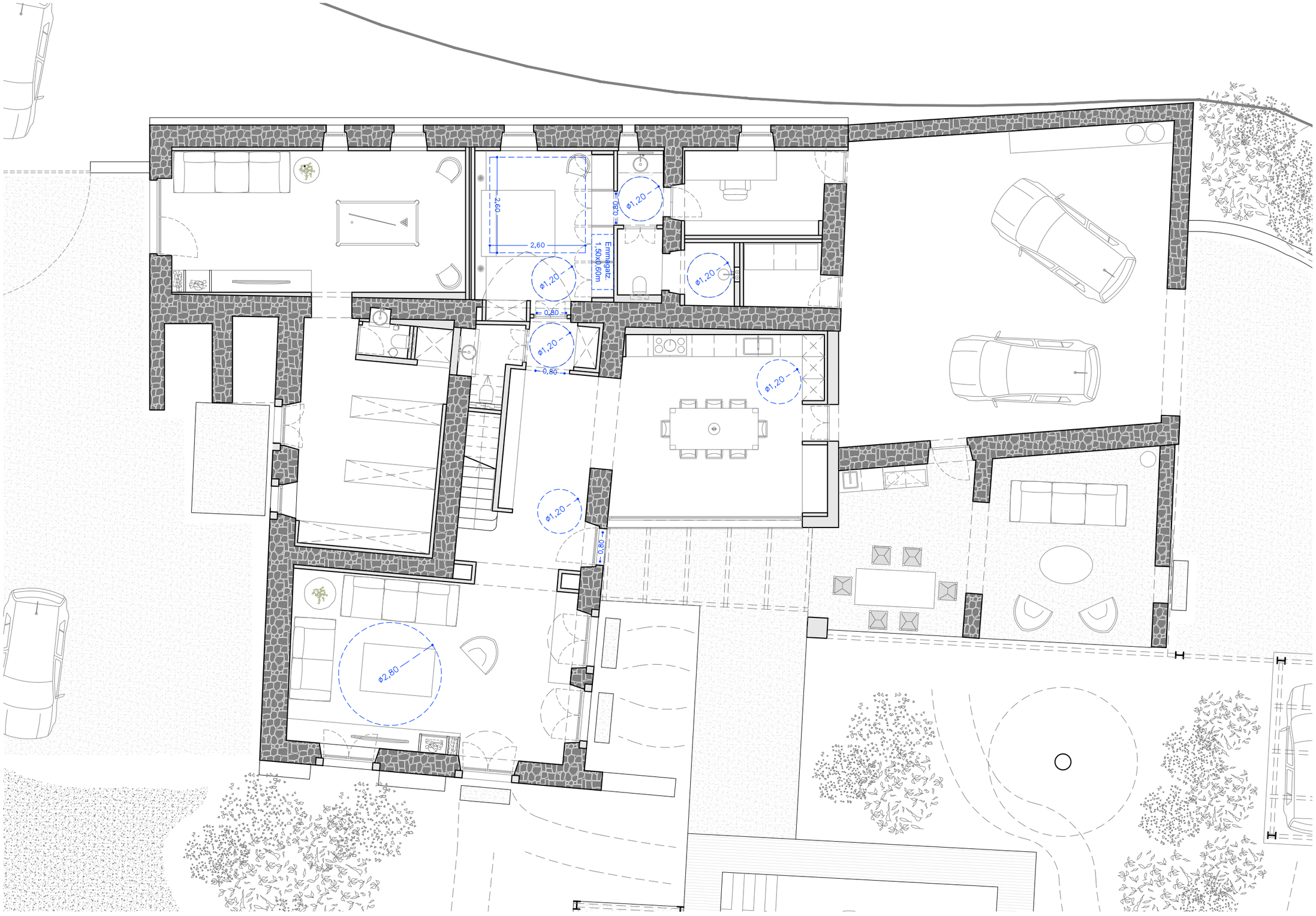
SECCIÓ 1
E. ACTUAL I PROPOSTA

**4.5**

ARESTA
ESTUDI D'ARQUITECTURA
I URBANSIME, S. L. P.
(034) 972 40 56 38
(034) 686 48 31 77
www.arestaarquitectura.com
Pujada Catedral, 10 1r 3a Girona

| BASEIA | SUP. CONSTRUÏDA ESTAT ACTUAL | SUP. CONSTRUÏDA PROPOSTA | REFORMA ESTRUCTURAL | REFORMA INTERIOR |
|---|---|---|---|---|
| P. Baixa Cos Principal | 259,35 m$^2$ | 249,80 m$^2$ | 134,00 m$^2$ | 73,00 m$^2$ |
| P. Primera Cos Principal | 216,00 m$^2$ | 214,30 m$^2$ | 214,30 m$^2$ | --- |
| Coberts | 149,40 m$^2$ | 140,70 m$^2$ | 136,25 m$^2$ | --- |
| Cobert (Volum Impropi) | 37,95 m$^2$ | --- | --- | --- |
| **Total** | **662,70 m$^2$** | **604,80 m$^2$** | **484,55 m$^2$** | **73,00 m$^2$** |

| | PB | PP | |
|---|---|---|---|
| **Superfície Útil** | 183,70 m$^2$ | 152,00 m$^2$ | **335,70 m$^2$** |




CAL JERONI

**RE-26-002**

PROJECTE DE REFORMA INTERIOR I FORMACIÓ D'OBERURES A FAÇANA

Polígon 3 Parcel·la 132
Baseia-Siurana (Girona) 17469

**Promotors:**
Rafael Almeida

**Arquitecte:**
Jordi Vidal Mir, col·legiat 30113-2

06/08/2026
A3 2/100

PLANTA BAIXA
HABITABILITAT

# 5.1

ARESTA
ESTUDI D'ARQUITECTURA I URBANISME, S. L. P.
(034) 972 40 56 38
(034) 686 48 31 77
www.arestaarquitectura.com
Pujada Catedral, 10 1r 3a Girona

| BASEIA | SUP. CONSTRUÏDA ESTAT ACTUAL | SUP. CONSTRUÏDA PROPOSTA | REFORMA ESTRUCTURAL | REFORMA INTERIOR |
|---|---|---|---|---|
| P. Baixa Cos Principal | 259,35 m² | 249,80 m² | 134,00 m² | 73,00 m² |
| P. Primera Cos Principal | 216,00 m² | 214,30 m² | 214,30 m² | --- |
| Coberts | 149,40 m² | 140,70 m² | 136,25 m² | --- |
| Cobert (Volum Impropi) | 37,95 m² | --- | --- | --- |
| **Total** | **662,70 m²** | **604,80 m²** | **484,55 m²** | **73,00 m²** |

| | PB | PP | |
|---|---|---|---|
| **Superfície Útil** | 183,70 m² | 152,00 m² | **335,70 m²** |




CAL JERONI

**RE-26-002**

PROJECTE DE REFORMA INTERIOR I FORMACIÓ D'OBERURES A FAÇANA

Polígon 3 Parcel·la 132
Baseia-Siurana (Girona) 17469

**Promotors:**
Rafael Almeida

**Arquitecte:**
Jordi Vidal Mir, col·legiat 30113-2

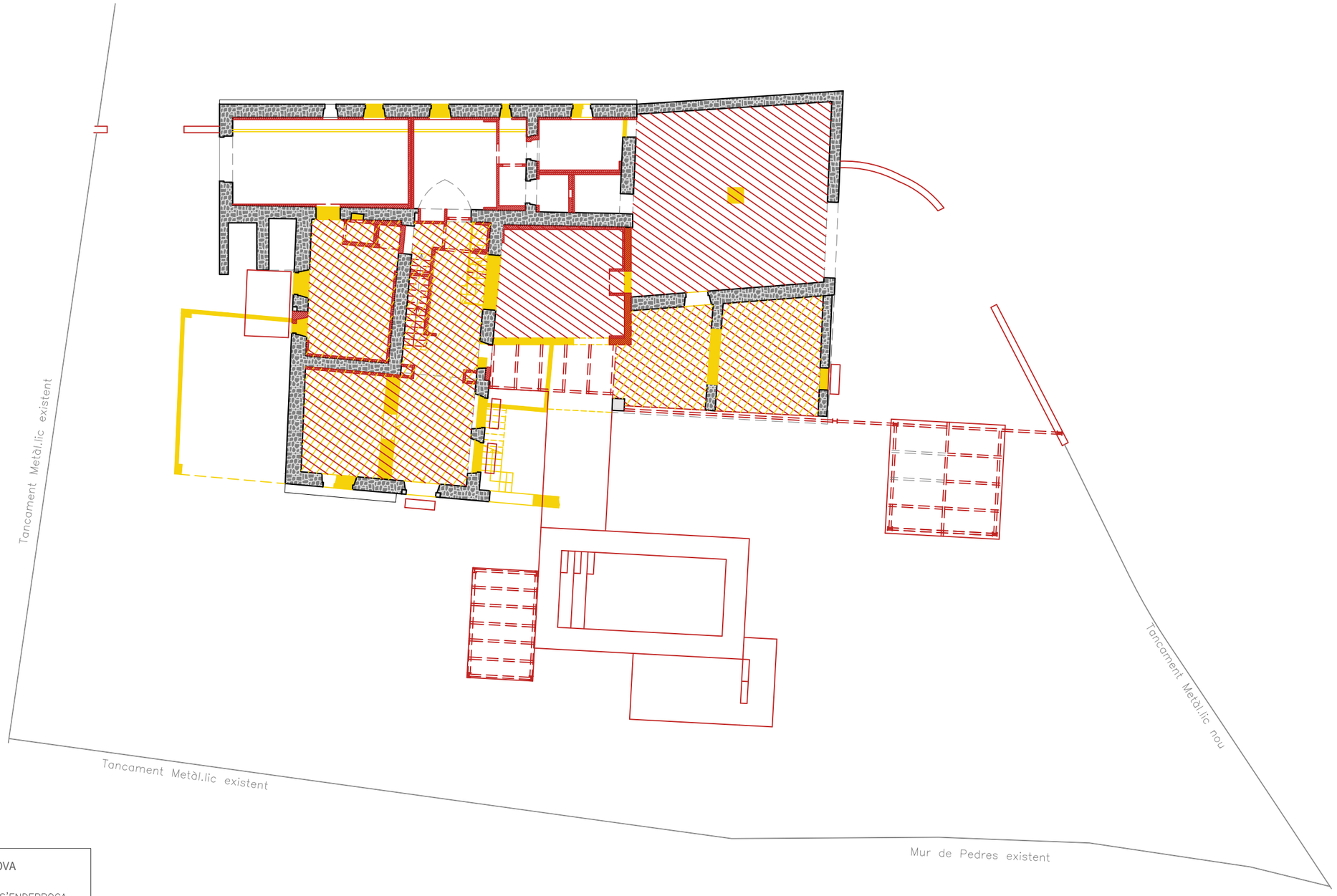
06/08/2026
A3 1/100

PRIMERA PLANTA
HABITABILITAT

# 5.2


ARESTA
ESTUDI D'ARQUITECTURA I URBANISME, S. L. P.
(034) 972 40 56 38
(034) 686 48 31 77
www.arestaarquitectura.com
Pujada Catedral, 10 1r 3a Girona

| BASEIA | SUP. CONSTRUÏDA ESTAT ACTUAL | SUP. CONSTRUÏDA PROPOSTA | REFORMA ESTRUCTURAL | REFORMA INTERIOR |
|---|---|---|---|---|
| P. Baixa Cos Principal | 259,35 $m^2$ | 249,80 $m^2$ | 134,00 $m^2$ | 73,00 $m^2$ |
| P. Primera Cos Principal | 216,00 $m^2$ | 214,30 $m^2$ | 214,30 $m^2$ | --- |
| Coberts | 149,40 $m^2$ | 140,70 $m^2$ | 136,25 $m^2$ | --- |
| Cobert (Volum Impropi) | 37,95 $m^2$ | --- | --- | --- |
| **Total** | **662,70 $m^2$** | **604,80 $m^2$** | **484,55 $m^2$** | **73,00 $m^2$** |




ENDERROC / OBRA NOVA

- PART QUE S'ENDERROCA
- PART D'OBRA NOVA
- PART MANTINGUDA

CAL JERONI

**RE-26-002**

PROJECTE DE REFORMA INTERIOR I FORMACIÓ D'OBERURES A FAÇANA

Polígon 3 Parcel·la 132
Baseia-Siurana (Girona) 17469

**Promotors:**
Rafael Almeida

**Arquitecte:**
Jordi Vidal Mir, col·legiat 30113-2

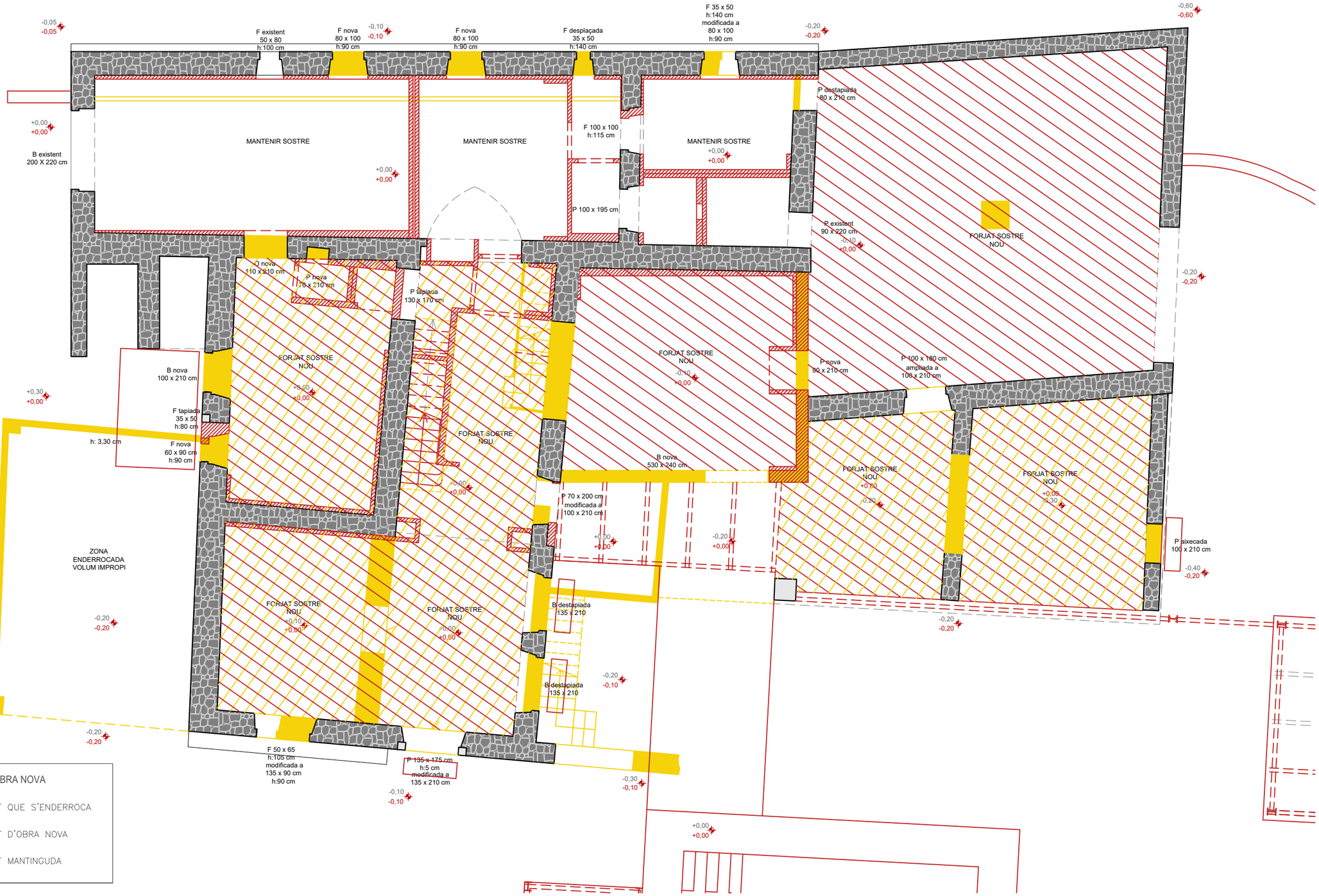
06/08/2026
A3 2/150

PARCEL.LA (PL. BAIXA)
END. I OBRA NOCA

**6.0**

ARESTA
ESTUDI D'ARQUITECTURA I URBANSIME, S. L. P.
(034) 972 40 56 38
(034) 686 48 31 77
www.arestaarquitectura.com
Pujada Catedral, 10 1r 3a Girona

| BASEIA | SUP. CONSTRUÏDA ESTAT ACTUAL | SUP. CONSTRUÏDA PROPOSTA | REFORMA ESTRUCTURAL | REFORMA INTERIOR |
|---|---|---|---|---|
| P. Baixa Cos Principal | 259,35 $m^2$ | 249,80 $m^2$ | 134,00 $m^2$ | 73,00 $m^2$ |
| P. Primera Cos Principal | 216,00 $m^2$ | 214,30 $m^2$ | 214,30 $m^2$ | --- |
| Coberts | 149,40 $m^2$ | 140,70 $m^2$ | 136,25 $m^2$ | --- |
| Cobert (Volum Impropi) | 37,95 $m^2$ | --- | --- | --- |
| **Total** | **662,70 $m^2$** | **604,80 $m^2$** | **484,55 $m^2$** | **73,00 $m^2$** |




CAL JERONI

**RE-26-002**

PROJECTE DE REFORMA INTERIOR I FORMACIÓ D'OBERURES A FAÇANA

Polígon 3 Parcel·la 132
Baseia-Siurana (Girona) 17469

**Promotors:**
Rafael Almeida

**Arquitecte:**
Jordi Vidal Mir, col·legiat 30113-2

06/08/2026
A3 2/100

PLANTA BAIXA
END. I OBRA NOVA

# 6.1


ARESTA
ESTUDI D'ARQUITECTURA I URBANISME, S. L. P.
(034) 972 40 56 38
(034) 686 48 31 77
www.arestaarquitectura.com
Pujada Catedral, 10 1r 3a Girona

| BASEIA | SUP. CONSTRUÏDA ESTAT ACTUAL | SUP. CONSTRUÏDA PROPOSTA | REFORMA ESTRUCTURAL | REFORMA INTERIOR |
|---|---|---|---|---|
| P. Baixa Cos Principal | 259,35 m$^2$ | 249,80 m$^2$ | 134,00 m$^2$ | 73,00 m$^2$ |
| P. Primera Cos Principal | 216,00 m$^2$ | 214,30 m$^2$ | 214,30 m$^2$ | --- |
| Coberts | 149,40 m$^2$ | 140,70 m$^2$ | 136,25 m$^2$ | --- |
| Cobert (Volum Impropi) | 37,95 m$^2$ | --- | --- | --- |
| **Total** | **662,70 m$^2$** | **604,80 m$^2$** | **484,55 m$^2$** | **73,00 m$^2$** |

| | PB | PP | |
|---|---|---|---|
| **Superfície Útil** | 183,70 m$^2$ | 152,00 m$^2$ | **335,70 m$^2$** |




ENDERROC / OBRA NOVA

- PART QUE S'ENDERROCA
- PART D'OBRA NOVA
- PART MANTINGUDA

CAL JERONI

**RE-26-002**

PROJECTE DE REFORMA INTERIOR I FORMACIÓ D'OBERURES A FAÇANA

Polígon 3 Parcel·la 132
Baseia-Siurana (Girona) 17469

**Promotors:**

Rafael Almeida

**Arquitecte:**

Jordi Vidal Mir, col·legiat 30113-2

06/08/2026
A3 1/100

PRIMERA PLANTA

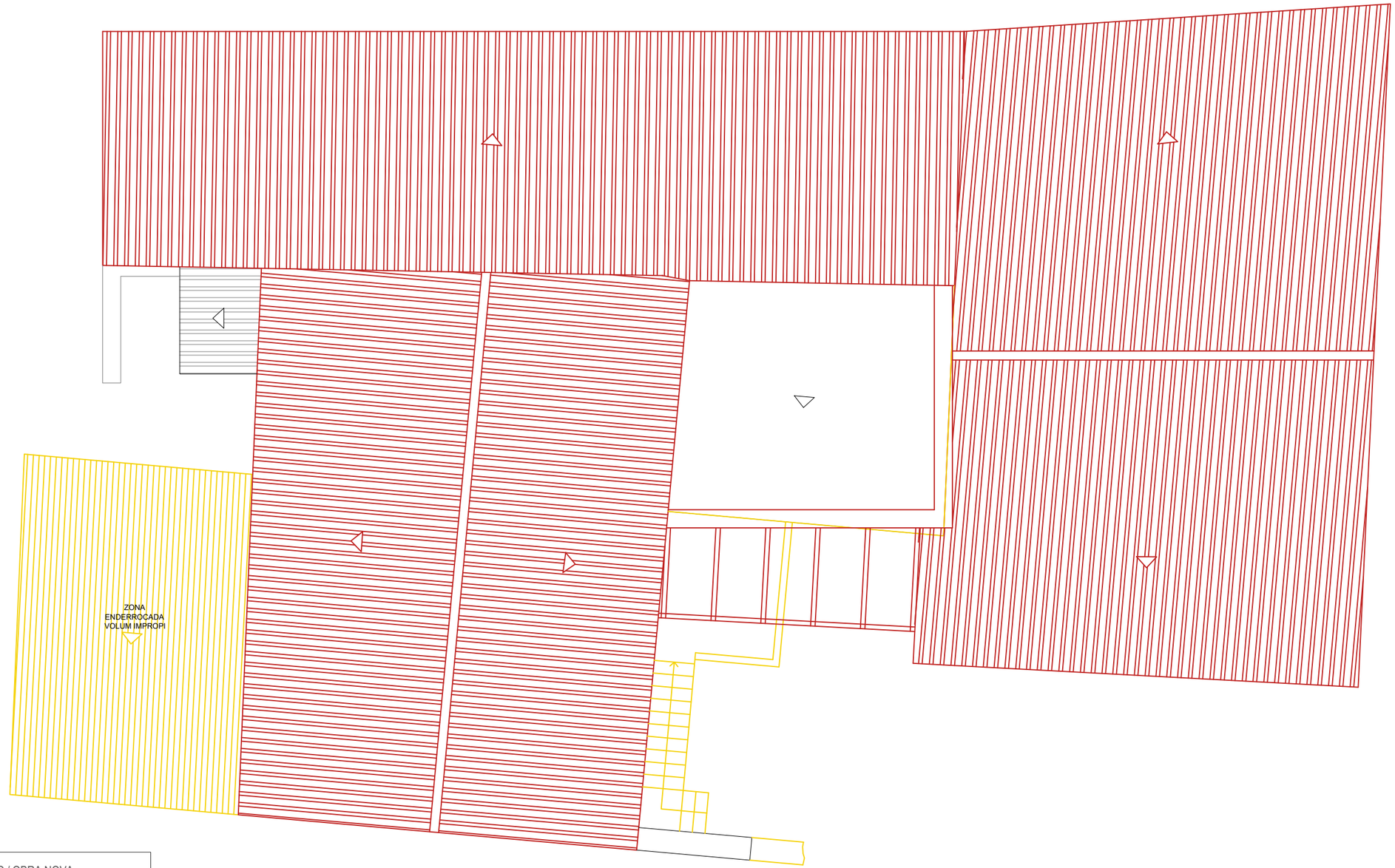
END. I OBRA NOVA

# 6.2


ARESTA
ESTUDI D'ARQUITECTURA I URBANSIME, S. L. P.
(034) 972 40 56 38
(034) 686 48 31 77
www.arestaarquitectura.com
Pujada Catedral, 10 1r 3a Girona

| BASEIA | SUP. CONSTRUÏDA ESTAT ACTUAL | SUP. CONSTRUÏDA PROPOSTA | REFORMA ESTRUCTURAL | REFORMA INTERIOR |
|---|---|---|---|---|
| P. Baixa Cos Principal | 259,35 m$^2$ | 249,80 m$^2$ | 134,00 m$^2$ | 73,00 m$^2$ |
| P. Primera Cos Principal | 216,00 m$^2$ | 214,30 m$^2$ | 214,30 m$^2$ | --- |
| Coberts | 149,40 m$^2$ | 140,70 m$^2$ | 136,25 m$^2$ | --- |
| Cobert (Volum Impropi) | 37,95 m$^2$ | --- | --- | --- |
| **Total** | **662,70 m$^2$** | **604,80 m$^2$** | **484,55 m$^2$** | **73,00 m$^2$** |

| | PB | PP | |
|---|---|---|---|
| **Superfície Útil** | 183,70 m$^2$ | 152,00 m$^2$ | **335,70 m$^2$** |




ENDERROC / OBRA NOVA

- PART QUE S'ENDERROCA
- PART D'OBRA NOVA
- PART MANTINGUDA

# CAL JERONI

**RE-26-002**

PROJECTE DE REFORMA INTERIOR I FORMACIÓ D'OBERURES A FAÇANA

Polígon 3 Parcel·la 132
Baseia-Siurana (Girona) 17469

**Promotors:**
Rafael Almeida

**Arquitecte:**
Jordi Vidal Mir, col·legiat 30113-2

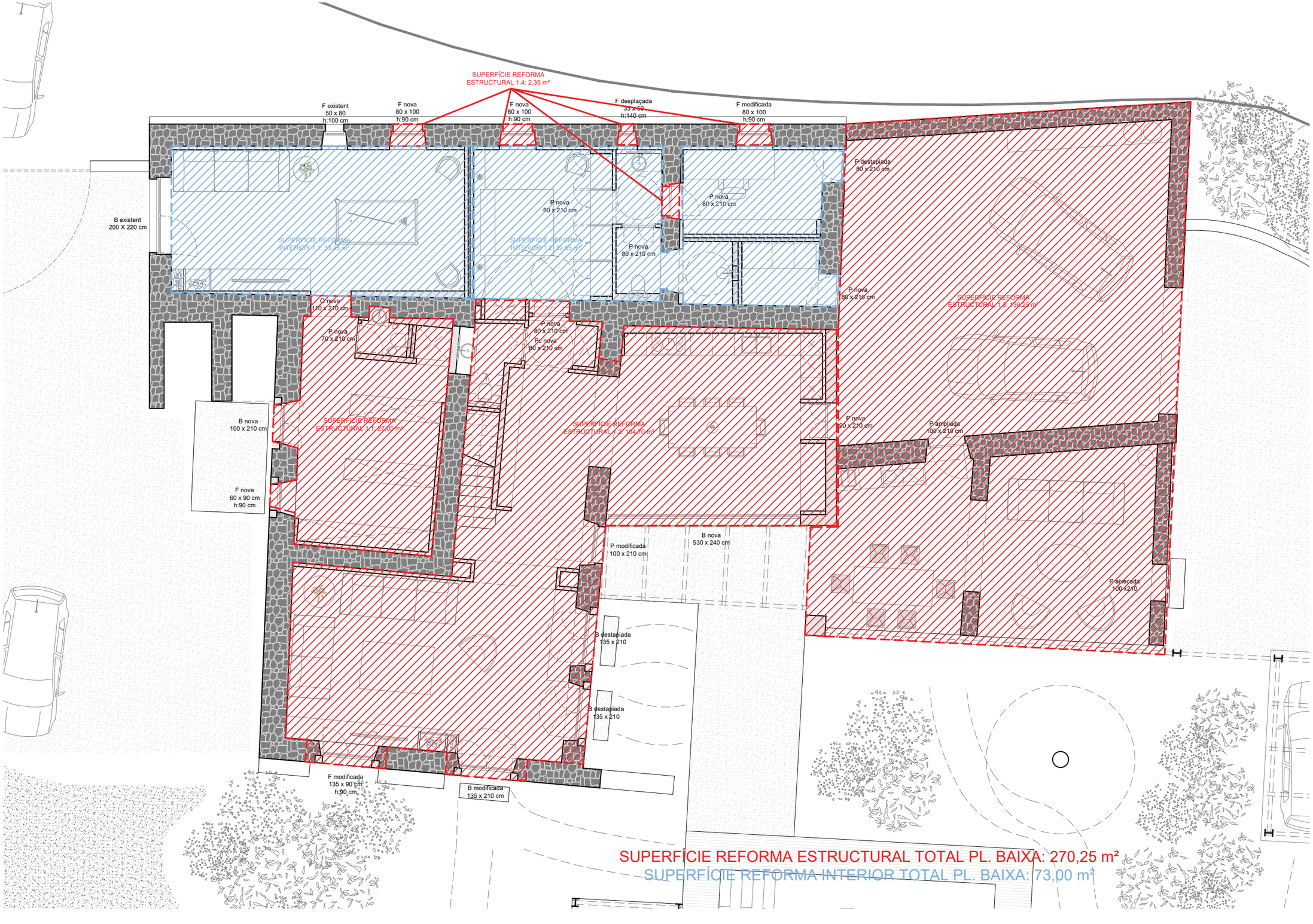
06/08/2026
A3 1/100

PLANTA COBERTA
END. I OBRA NOVA

**6.3**

ARESTA
ESTUDI D'ARQUITECTURA I URBANISME, S. L. P.
(034) 972 40 56 38
(034) 686 48 31 77
www.arestaarquitectura.com
Pujada Catedral, 10 1r 3a Girona

| BASEIA | SUP. CONSTRUÏDA ESTAT ACTUAL | SUP. CONSTRUÏDA PROPOSTA | REFORMA ESTRUCTURAL | REFORMA INTERIOR |
|---|---|---|---|---|
| P. Baixa Cos Principal | 259,35 m$^2$ | 249,80 m$^2$ | 134,00 m$^2$ | 73,00 m$^2$ |
| P. Primera Cos Principal | 216,00 m$^2$ | 214,30 m$^2$ | 214,30 m$^2$ | --- |
| Coberts | 149,40 m$^2$ | 140,70 m$^2$ | 136,25 m$^2$ | --- |
| Cobert (Volum Impropi) | 37,95 m$^2$ | --- | --- | --- |
| **Total** | **662,70 m$^2$** | **604,80 m$^2$** | **484,55 m$^2$** | **73,00 m$^2$** |




SUPERFÍCIE REFORMA ESTRUCTURAL TOTAL PL. BAIXA: 270,25 m²

SUPERFÍCIE REFORMA INTERIOR TOTAL PL. BAIXA: 73,00 m²

CAL JERONI

**RE-26-002**

PROJECTE DE REFORMA INTERIOR I FORMACIÓ D'OBERURES A FAÇANA

Polígon 3 Parcel·la 132
Baseia-Siurana (Girona) 17469

**Promotors:**
Rafael Almeida

**Arquitecte:**
Jordi Vidal Mir, col·legiat 30113-2

06/08/2026
A3 2/100

PLANTA BAIXA

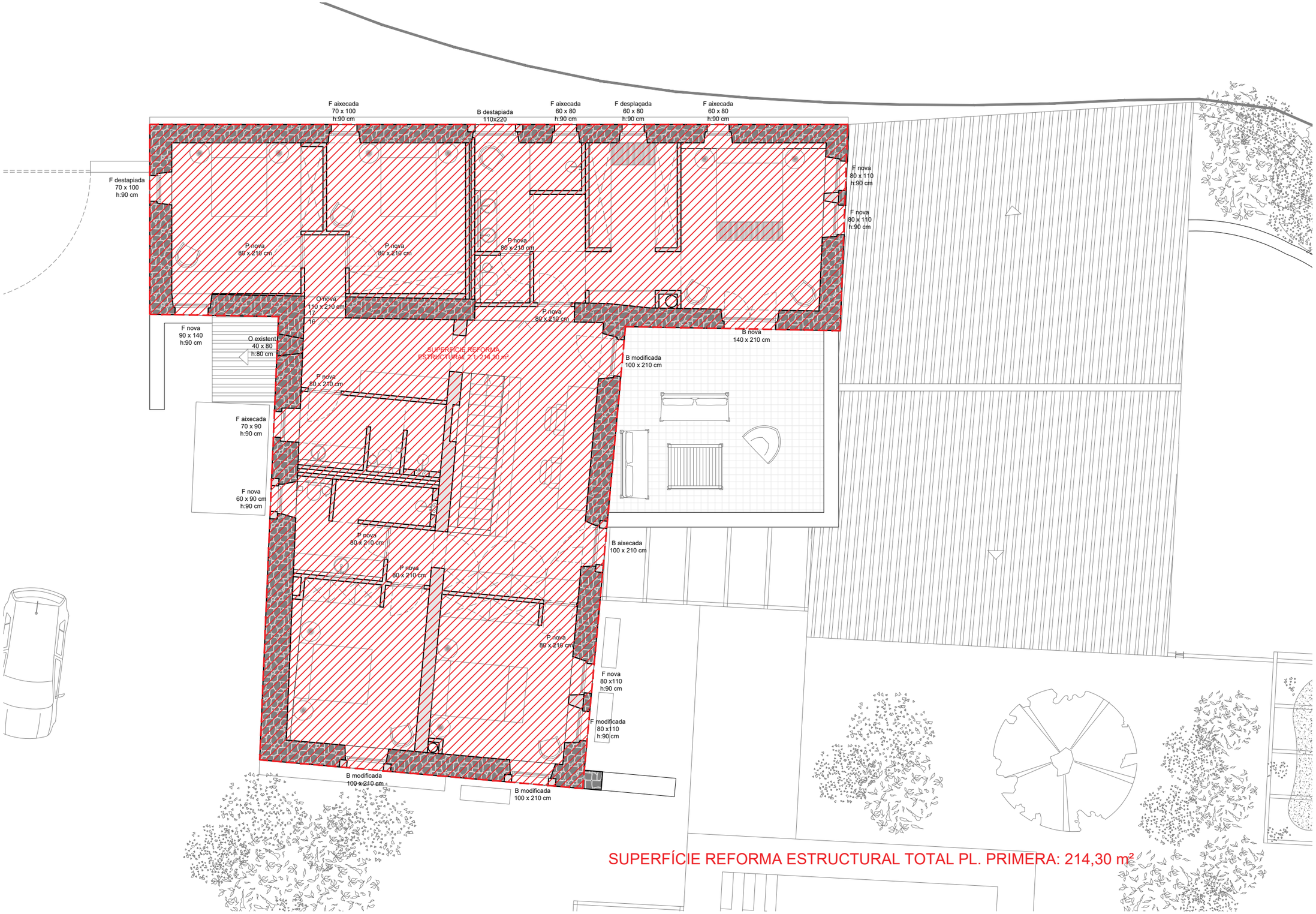
TIPUS D'INTERVENCIÓ

**7.1**


ARESTA
ESTUDI D'ARQUITECTURA I URBANISME, S. L. P.
(034) 972 40 56 38
(034) 686 48 31 77
www.arestaarquitectura.com
Pujada Catedral, 10 1r 3a Girona

| BASEIA | SUP. CONSTRUÏDA ESTAT ACTUAL | SUP. CONSTRUÏDA PROPOSTA | REFORMA ESTRUCTURAL | REFORMA INTERIOR |
|---|---|---|---|---|
| P. Baixa Cos Principal | 259,35 m$^2$ | 249,80 m$^2$ | 134,00 m$^2$ | 73,00 m$^2$ |
| P. Primera Cos Principal | 216,00 m$^2$ | 214,30 m$^2$ | 214,30 m$^2$ | --- |
| Coberts | 149,40 m$^2$ | 140,70 m$^2$ | 136,25 m$^2$ | --- |
| Cobert (Volum Impropi) | 37,95 m$^2$ | --- | --- | --- |
| **Total** | **662,70 m$^2$** | **604,80 m$^2$** | **484,55 m$^2$** | **73,00 m$^2$** |

| | PB | PP | |
|---|---|---|---|
| **Superfície Útil** | 183,70 m$^2$ | 152,00 m$^2$ | **335,70 m$^2$** |




SUPERFÍCIE REFORMA ESTRUCTURAL TOTAL PL. PRIMERA: 214,30 m²

CAL JERONI

**RE-26-002**

PROJECTE DE REFORMA INTERIOR I FORMACIÓ D'OBERURES A FAÇANA

Polígon 3 Parcel·la 132
Baseia-Siurana (Girona) 17469

**Promotors:**
Rafael Almeida

**Arquitecte:**
Jordi Vidal Mir, col·legiat 30113-2

06/08/2026
A3 1/100

PRIMERA PLANTA

TIPUS D'INTERVENCIÓ

**7.2**


ARESTA
ESTUDI D'ARQUITECTURA I URBANISME, S. L. P.
(034) 972 40 56 38
(034) 686 48 31 77
www.arestaarquitectura.com
Pujada Catedral, 10 1r 3a Girona