

**PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA EN EL MOLÍ DE LA COROMINA
PER A LA LEGALITZACIÓ DE CONSTRUCCIÓ AUXILIAR EXISTENT**

Titular:

**SILVIA HAASE CASANOVAS
ANDRE CORREA BARBOSA**

Situació:

Terme municipal de la Vall del Bac. Vall de Bianya

I MEMORIA

1. DADES GENERALS

- 1.1 Antecedents
- 1.2 Identificació i objecte del Projecte d'Actuació Específica (PAE)
- 1.3 Agents del projecte
- 1.4 Relació de documents complementaris

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 2.1 Informació prèvia: recerca històrica
- 2.2 Descripció de l'estat actual
- 2.3 Justificació jurídica del compliment de les diferents normatives
- 2.4 Relació de superfícies estat actual i proposta PAE
- 2.5 Pressupost
- 2.6 Fotografies de l'estat actual

3. SERVEIS URBANS EXISTENTS

- 3.1 Descripció dels serveis i xarxes actuals

4. AVANTPROJECTE

- 4.1 Informació prèvia: antecedents i condicionants de partida
- 4.2 Descripció general del projecte i dels espais exteriors adscrits
- 4.3 Descripció de l'edifici. Programa Funcional. Descripció general dels sistemes
- 4.4 Relació de superfícies útils i construïdes
- 4.5 Prestacions de l'edifici
- 4.6 Justificació del compliment normatiu
- 4.7 Millores

5. IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISAGÍSTICA

- 5.1 Descripció i emplaçament de l'edificació
- 5.2 Integració formal i constructiva
- 5.3 Integració paisatgística i visual
- 5.4 Consideracions hidrològiques, d'accés i de gestió de l'entorn
- 5.5 Conclusions

II DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

I MEMÒRIA

1. DADES GENERALS

1.1 Antecedents

Els actuals propietaris, Silvia Haase Casanovas i Andre Correa Barbosa van adquirir el Molí de la Coromina l'any 2023.

En el moment de la compra, hi havia dues edificacions existents: el Molí, que ara s'utilitza com a masia rural, i una construcció auxiliar situada a la part superior de l'accés, que serveix com a garatge i emmagatzematge d'eines. Aquesta construcció auxiliar ja existia quan es va comprar i formava part del conjunt de la propietat.

1.2 Identificació i objecte del Projecte d'Actuació Específica (PAE)

Projecte: Projecte d'Actuació Específica en el Molí de la Coromina per a la legalització de construcció auxiliar existent.

Emplaçament: El Molí de la Coromina S/N

Municipi: 17813 Vall del Bac. Vall de Bianya (La Garrotxa)

Ref. cadastral: 17221A001000220001DX

Coord. UTM: X=455.722,73 / Y=4.679.677,23

Aquest Projecte d'Actuació Específica (PAE) té per objecte la legalització de la construcció auxiliar existent dins la finca del Molí de la Coromina, situada a la Vall del Bac. Aquesta construcció auxiliar ja es trobava construïda amb anterioritat a l'adquisició de l'immoble per part de la propietat actual, formant part del conjunt edificat de la finca.

La construcció té un ús de garatge i emmagatzematge d'eines, vinculat a les tasques de manteniment i gestió de la finca, i no es destina a cap ús residencial. El seu volum, materials i implantació s'integren de manera coherent amb l'entorn i amb l'edificació principal existent.

Amb aquest projecte es pretén regularitzar la situació urbanística de l'edificació, adaptant-se a la normativa vigent aplicable al sòl no urbanitzable, mitjançant la tramitació d'un PAE davant l'administració competent.

1.3 Agents del projecte

Promotor: Nom: Silvia Haase Casanovas
DNI: 52364180B
Adreça: El Molí de la Coromina S/N
Mail: silvia.haasecasanovas@gmail.com

Nom: Andre Correa Barbosa
NIE: X7262284-B
Adreça: El Molí de la Coromina S/N
Mail: elmolimasia@gmail.com

Arquitecte: Nom: Gemma Haase Casanovas
DNI: 52366596N
Nº col·legiada: 32.636-4

1.4 Relació de documents complementaris

El present projecte té per objecte donar compliment a les determinacions de l'article 50 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística(DOGC.6623):

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

a) Memòria justificativa de l'actuació, la seva finalitat i la seva adequació als requisits exigits per la Llei d'urbanisme i el Reglament que la desplega i a les determinacions del planejament territorial, sectorial i urbanístic aplicables, amb el grau de precisió necessari que permeti apreciar aquesta adequació.

b) Plànols a escala adequada relatius a l'emplaçament i la situació precisos de la finca o finques on es projecta l'actuació, amb indicació de la seva referència registral i cadastral, la seva extensió i la superfície ocupada per l'activitat i les obres existents i previstes.

c) Descripció i representació gràfica dels serveis urbanístics necessaris per dur a terme l'actuació, amb indicació dels existents i dels que calgui implantar, incloses les obres de connexió corresponents.

d) Avantprojecte tècnic quan l'actuació comporti l'execució d'obres o, si es tracta d'obres que no requereixen projecte tècnic, descripció i representació gràfica d'aquestes obres.

e) Estudi d'impacte i integració paisatgística, elaborat de conformitat amb la legislació sobre protecció, gestió i ordenació del paisatge.

S'adjunten els següents documents :

- Memòria justificativa
- Serveis urbans existents
- Avantprojecte
- Impacte integració paisatgística
- Documentació gràfica

Barcelona, Novembre 2025

Arquitecte: Gemma Haase Casanovas
Nº col·legiada: 32.636-4

2.MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1 Informació prèvia: recerca històrica

El Molí de la Coromina es troba a la Vall del Bac, dins el municipi de la Vall de Bianya, a la Garrotxa, i està inclòs a l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic de Catalunya.

És una construcció hidràulica històrica vinculada a la masia de la Coromina, una de les més importants de la vall. El conjunt incloïa diverses cabanes, una gran pallissa i aquest molí, utilitzat per escairar el blat. El molí data del segle XIX, tot i que la masia és anterior, del segle XVIII. A la llinda de la porta principal, emmarcada per carreus tallats, hi havia la inscripció: "JUAN CORO = MI (roda) NA 1867"

L'edifici es compon de diversos cossos adossats, fruit d'ampliacions successives. Està construït amb maçoneria de pedra irregular i carreus treballats a les cantonades. A la part inferior de la façana es conserva el carcabà, el canal que conduïa l'aigua cap al molí, cobert amb una volta de lloses i desembocava a la riera de la Vall del Bac

També es conserven elements hidràulics importants com la resclosa, en forma de V i feta amb grans blocs de pedra, i el canal, que conduïa l'aigua cap al molí i l'horta. Aquest conjunt és un bon exemple de l'aprofitament tradicional de l'aigua en l'àmbit rural.

El Molí de la Coromina és un dels testimonis més ben conservats de l'activitat molinera a la vall, i el darrer en deixar de funcionar.



A nivell administratiu forma part de l'**Inventari del Patrimoni Arquitectònic de Catalunya**, està inclòs al **Catàleg de Masies i Cases Rurals** del municipi de la Vall de Bianya com a element VB-2 i es considera **Bé cultural d'interès local (BCIL)** amb número de registre 12019-I

2.2 Descripció de l'estat actual

L'any 1997, quan els antics propietaris van adquirir el Molí de la Coromina, aquest es trobava en un estat general ruïnós. L'any 2000 es va iniciar una rehabilitació integral del molí, que es va dur a terme de manera molt curosa i respectuosa amb l'estructura original.

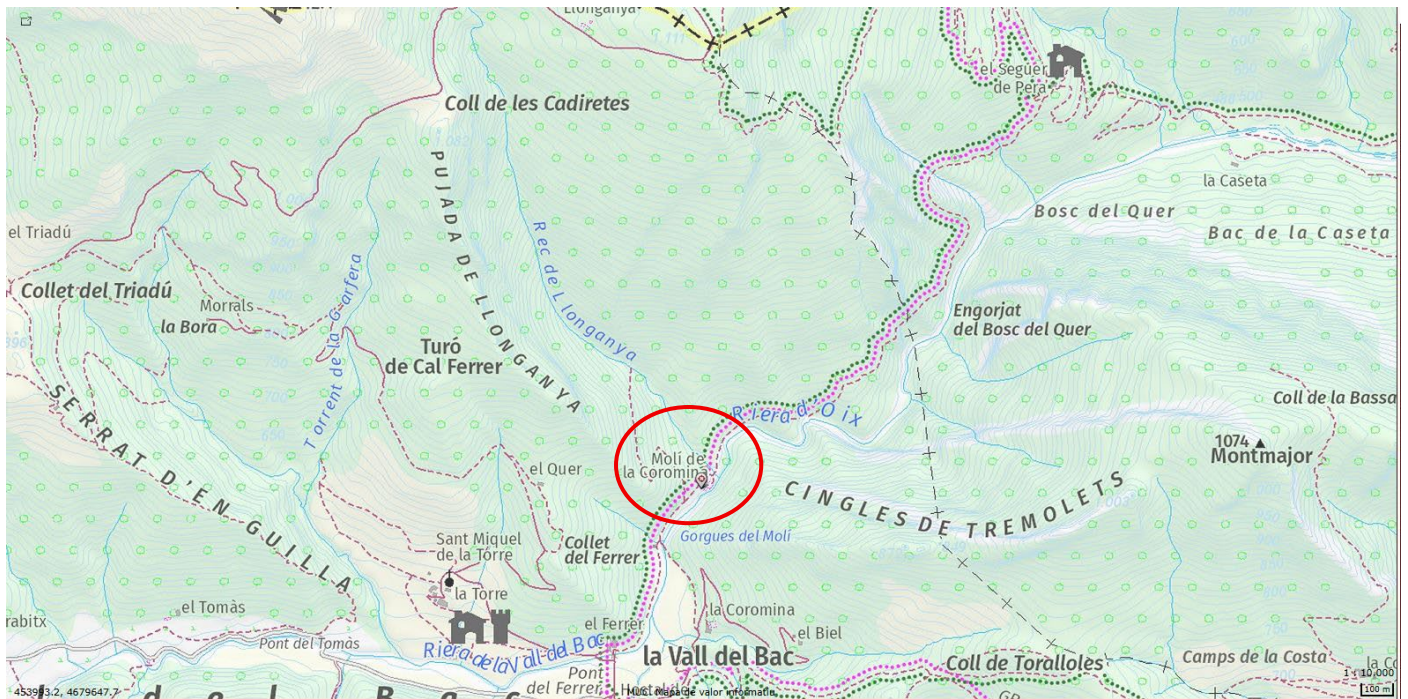
Durant la rehabilitació, es va mantenir l'estructura i el volum del molí original, conservant en els baixos, elements com el carcabà, la resclosa en forma de V, i el canal que conduïa l'aigua cap al molí i l'horta, i en el terrat, l'antiga era.

Actualment, el molí està format per dues edificacions: el propi Molí, que té ús de masia rural, i una construcció auxiliar situada a la part superior de l'accés, separada de la construcció principal uns 36.00 m, que s'utilitza com a garatge i emmagatzematge d'eines.

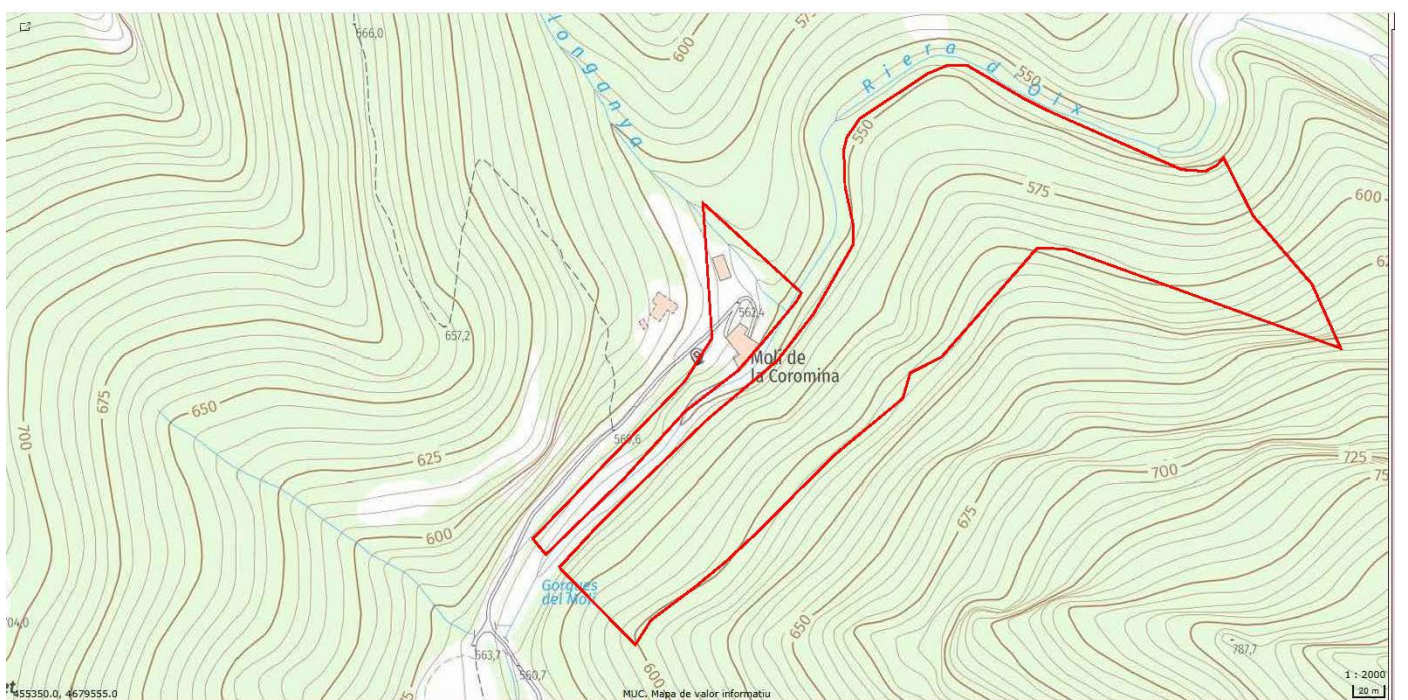


Situació i Emplaçament

Mapa Urbanístic de Catalunya (MUC) amb sobre posició del planejament



Mapa Urbanístic de Catalunya (MUC) amb sobre posició de les finques registrals



Relació de superfícies útils i construïdes

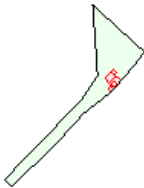
El Molí de la Coromina consta de 3 finques registrals:

<u>Classe</u>	<u>Referència cadastral</u>	<u>Superfície Construïda (m²)</u>
Urbana	17221A001000220001DX	585 m²
Rústica	17221A001000220000SZ	5.157 m²
Rústica	17221A002000080000SP	44.705 m²

A continuació es desenvolupa un resum de superfícies, segons cadastre de l'estat actual del Molí de la Coromina.

S'adjunten fitxes extretes de la “Sede Electrónica del Catastro”:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	17221A001000220001DX  
Localización	MS COROMINA-CLOT Polígono 1 Parcela 22 MAS MOLÍ DE LA COROMINA LA COROMINA VALL DEL BAC. 17858 LA VALL DE BIANYA (GIRONA)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida 	585 m²
Año construcción	1800

PARCELA CATASTRAL	
	Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)
	Localización MS COROMINA-CLOT Polígono 1 Parcela 22 MAS MOLÍ DE LA COROMINA LA COROMINA VALL DEL BAC. LA VALL DE BIANYA (GIRONA)
	Superficie gráfica 5.388 m²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	01	98	O Reforma total	2.000
VIVIENDA	1	00	02	112	R Rehabilitación integral	2.000
VIVIENDA	1	01	01	90	R Rehabilitación integral	2.000
VIVIENDA	1	01	02	120	O Reforma total	2.000
VIVIENDA	1	02	01	85	R Rehabilitación integral	2.000
VIVIENDA	1	-1	01	80	O Reforma total	2.000

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral 17221A001000220000SZ  

Localización MS COROMINA-CLOT Polígono 1 Parcela 22 MAS MOLI DE LA COROMINA
LA COROMINA VALL DEL BAC. 17858 LA VALL DE BIANYA (GIRONA)

Clase Rústico

Uso principal Agrario

PARCELA CATASTRAL



Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)

Localización MS COROMINA-CLOT Polígono 1 Parcela 22 MAS MOLI DE LA COROMINA
LA COROMINA VALL DEL BAC. LA VALL DE BIANYA (GIRONA)

Superficie gráfica 5.388 m²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	MB MONTE BAJO	02	5.157

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

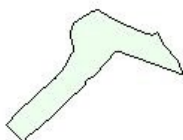
Referencia catastral 17221A002000080000SP  

Localización Polígono 2 Parcela 8
LA COROMINA VALL DEL BAC. LA VALL DE BIANYA (GIRONA)

Clase Rústico

Uso principal Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización Polígono 2 Parcela 8
LA COROMINA VALL DEL BAC. LA VALL DE BIANYA (GIRONA)

Superficie gráfica 44.705 m²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	MB ENCINA	01	44.705

2.3 Justificació jurídica del compliment de les diferents normatives

El present Projecte d' Actuacions Específiques (PAE) s'empara en l'article 47.4 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant, TRLUC), així com en l'art. 47.6.f) amb relació a la lletra a) de l'art. 47.3 ambdós del mateix text legal citat; en quant a la seva tramitació és d'aplicació el que disposen els arts 49 i 48 TRLUC i els arts 47.2 i 50 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

L'art 47.4 TRLUC estableix que el sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques i l'art 47.6.f) TRLUC preceptua que:

"en sòl no urbanitzable, ultra les actuacions d'interès públic a què es refereix l'apartat 4, només es poden admetre com a noves construccions, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable (entre altres) les construccions destinades a usos auxiliars als autoritzats en les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 3".

La lletra a) es refereix a habitatge, quan es tracti de masies o cases rural.

En el cas que ens ocupa es proposa és una construcció auxiliar a la masia catalogada Molí de la Coromina amb ús d'habitatge. El destí d'aquesta construcció auxiliar està exposat al llarg d'aquesta Memòria. Així mateix la Memòria inclou l'Estudi d'impacte i integració paisatgística, de conformitat amb l'article 48 del Decret Legislatiu 1/2010, i la documentació determinada en l'article 50 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Marc legal i normativa vigent

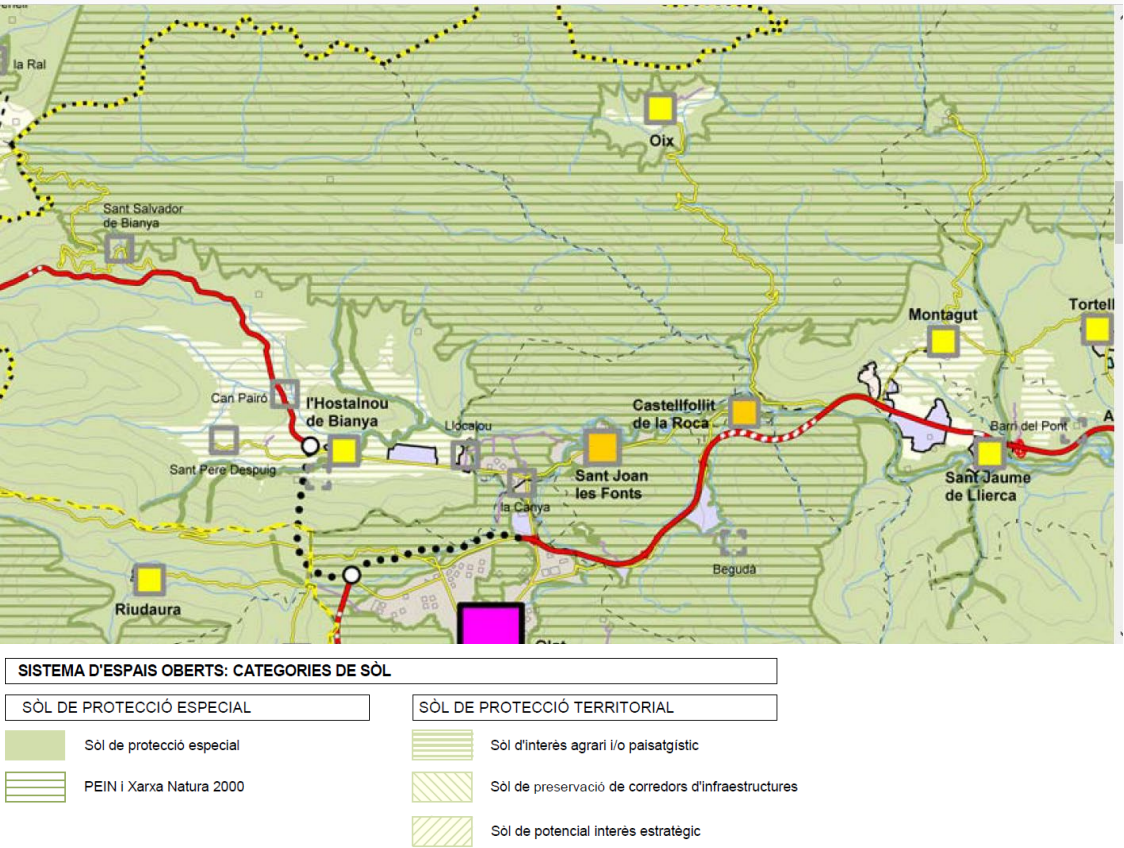
A continuació es presenten els planejaments i normatives que afecten al projecte, i la justificació d'adequació del projecte als mateixos.

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

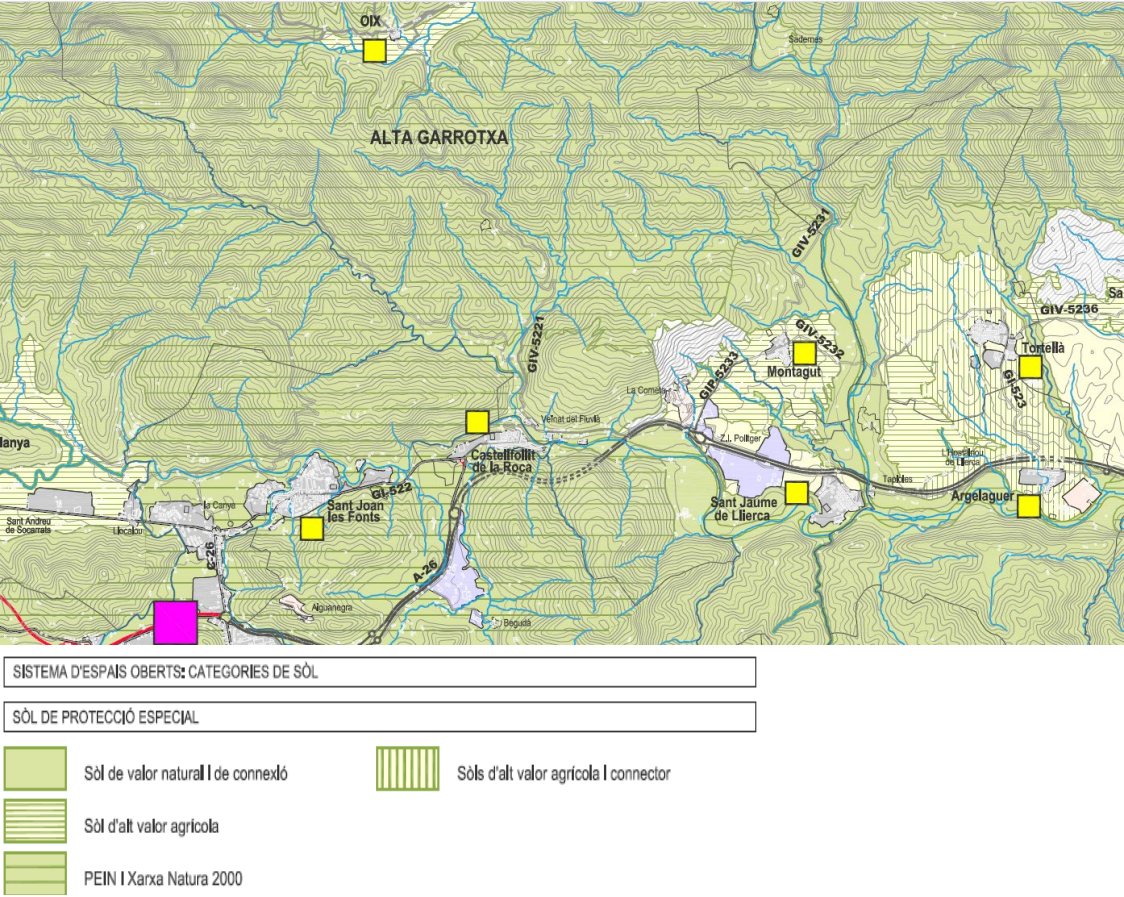
-Plans Territorials

Segons el PTP de les comarques gironines (plànol O.8) i el Pla Director Territorial de la Garrotxa esten davant de sòl de protecció especial i sòl de protecció territorial d'interès agrari i/o paisatgístic. Els arts. 2.6 i 2.7 Normes del PTP; l'art. 2.7.3.b) estableix que en aquest sòl s'admeten "Les edificacions i ampliacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005), quan es compleixin les condicions i exigències que assenyalen els apartats 5, 6, 7 i 8 del present article per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl. Aquestes edificacions o instal·lacions corresponen als tipus B i C del'article 2.5."

Pla Territorial de les Comarques Gironines, plànol O.2

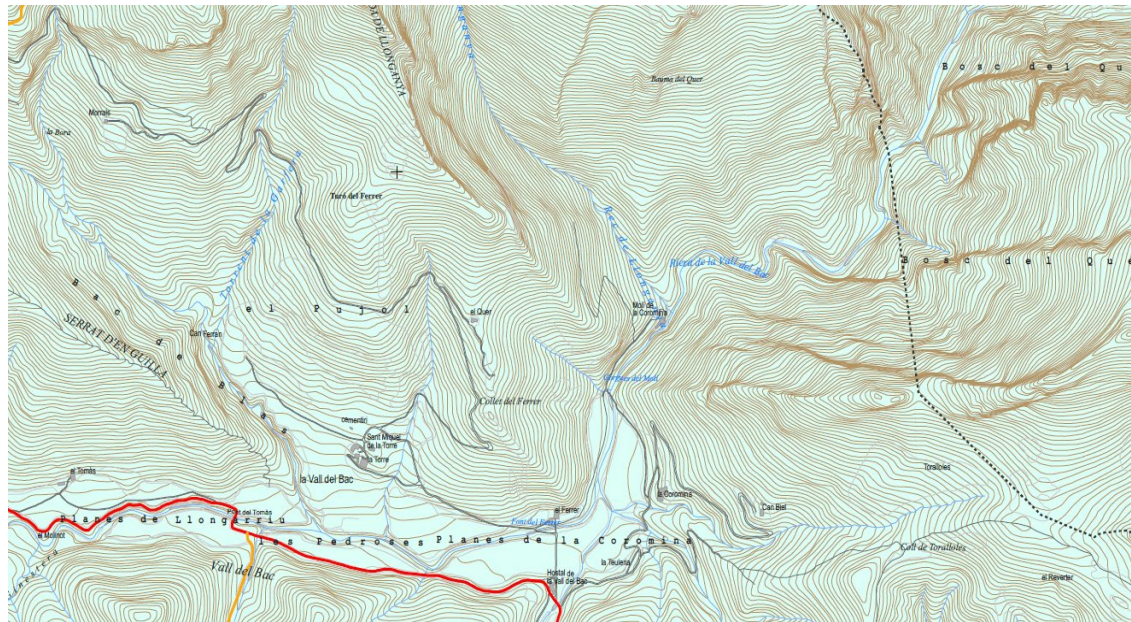


Pla director territorial de la Garrotxa aprovat, plànol O.1



Estem també davant d'un espai especialment protegit doncs forma part del PEIN, Pla de protecció del medi natural i del paisatge de l'Alta Garrotxa, a la zona de gestió sostenible (plànol O.2.2) on s'admeten els usos i obres conformes al règim legal urbanístic del sòl no urbanitzable (art. 78).

Pla de protecció del medi natural i del paisatge de l'Alta Garrotxa, plànol O.2.2



LLEENDA

— Limit de l'espai natural protegit

Zonificació

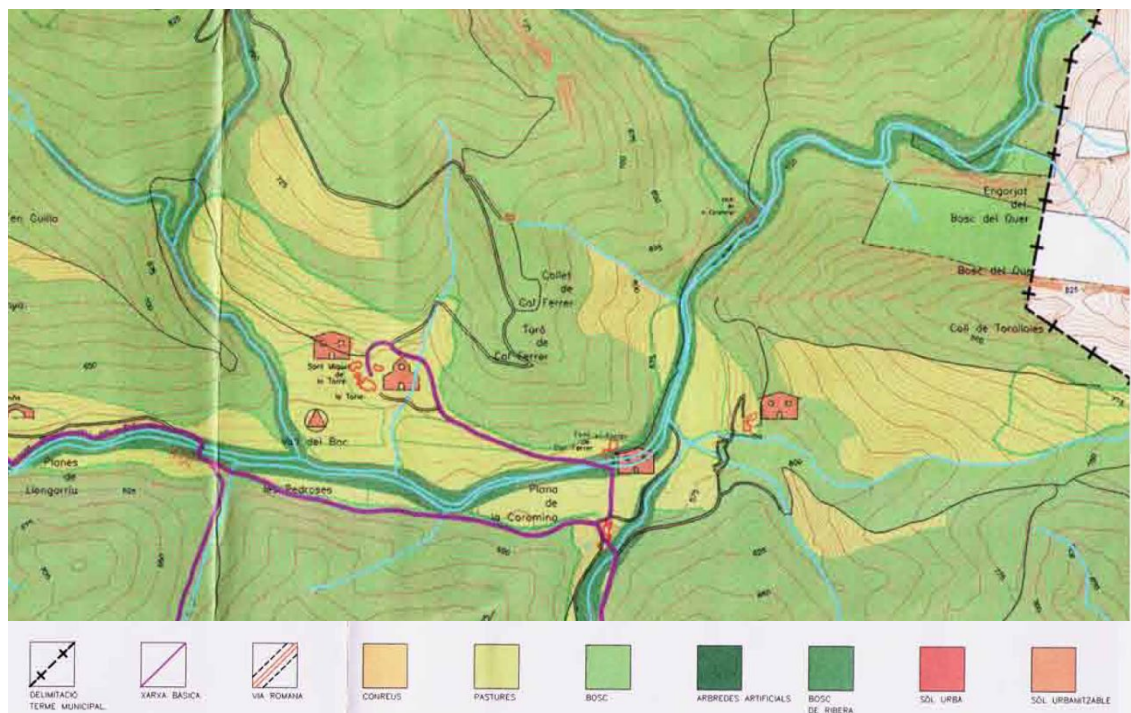
- Zona de foment de la dinàmica natural (Clau 1)
- Zona de gestió sostenible (Clau 2)

Xarxa viària

- Xarxa viària principal
- Xarxa viària secundària

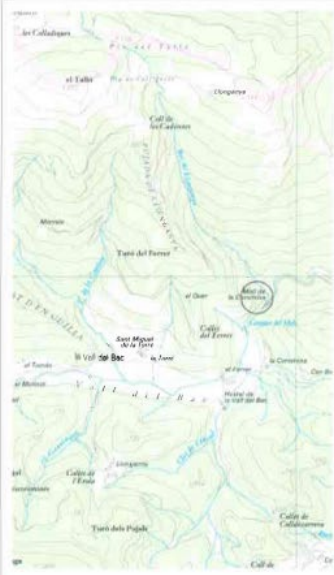
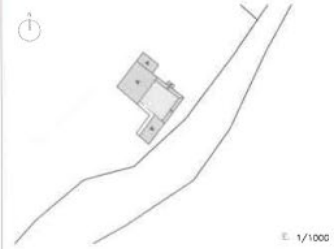
-Planejament municipal

El Pla d'ordenació urbanística municipal de la Vall de Bianya, inclou el sòl de la proposta en sòl no urbanitzable de bosc de pastures al llinar amb la de de bosc de ribera, segons el següent plànol d'ordenació:



-Catàleg de Masies i Cases Rurals de la Vall de Bianya

El Molí de la Coromina està inclòs al Catàleg de Masies i Cases Rural a la fitxa VB-2

 CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS EN SÒL NO URBANITZABLE AJUNTAMENT DE LA VALL DE BIANYA	NOM: MAS MOLÍ DE LA COROMINA REFERÈNCIA CADASTRAL: -	MUNICIPI: LA VALL DE BIANYA VEINAT: LA VALL DEL BAC COORD. UTM. X: 455814 Y: 4679832	REF: 344 V.B. 2	
	DESCRIPCIÓ GENERAL: És una construcció recentment rehabilitada, formada per dos cossos: al costat nord hi veiem un cos de planta i pis. En aquest darrer hi havia l'era, és a dir l'era estava en el terrat. L'altre cos està format per baixos (on hi ha les restes del molí), planta i pis, amb obertures rectangulars amb arquet de líbre. ÈPOCA: Segle XVIII. TIPOLOGIA: Casa de dos volums. COBERTA: Teula aràbiga.	CLASSIFICACIÓ: A ELEMENTS D'INTERÈS: La recent rehabilitació ha respectat l'original volumetria, amb l'era al terrat. EDIFICACIONS ANNEXES: No hi ha edificacions annexes. ACCÉS: Agafem el trencant de la dreta abans del pont de l'Hostal. Anem seguint el camí passant per sota La Coromina i direcció al riu. El travessem i anem seguint el camí fins arribar a la casa.		
	SUPERFÍCIE: FINCA: EDIFICI PRINCIPAL: 170 m² ALTRES:	ESTAT DE CONSERVACIÓ: RUINÓS ☐ INSUFICIENT ☐ BO ☒	HABITADA: SI ☐ NO ☐ OCASIONAL ☐	SERVEIS: AIGUA: - SANEJAMENT: Directe LLUM: SI TELÈFON: SI
				

L'art. 7 de les normes del Catàleg admet l'ampliació de les construccions catalogades en un màxim del 10% de la superfície construïda existent, i fins a un límit de 100 m². No és possible, però, l'ampliació de l'edifici catalogat (el Molí de la Coromina) per ubicar-hi unes dependències auxiliars perquè tot l'edifici es situa en el pendent molt pronunciat que davalla cap al rec. És per aquest motiu que la construcció auxiliar se situa exempta, complint amb la normativa aplicable als projectes d'actuació específica en sòl no urbanitzable.

-Bé cultural d'interès local (BCIL)

El Molí de la Coromina és BCIL 12019-I amb data d'aprovació 30/06/2004

Identificació		Descripció	Intervencions	Proteccions	Fonts i documentació	
Protecció	Núm. Registre / Catàleg	Disposició		Data Disposició	Publicació	Data publicació
BCIL	12019-I	Aprovació definitiva comissió urbanisme		30/06/2004		13/09/2004

Justificació dels usos

El Molí de la Coromina, situat a la Vall del Bac i inclòs al Catàleg de Masies i Cases Rurals del municipi de la Vall de Bianya (element VB-2), està catalogat com a edificació de tipus A, amb reconeixement de valor històric i/o arquitectònic.

El POUM de la Vall de Bianya, en coherència amb la legislació urbanística vigent, permet en aquestes edificacions els usos propis del medi rural, entre els quals s'inclouen:

- Habitatge familiar
- Usos turístics en les seves diverses modalitats
- Hostaleria rural
- Ús docent vinculat al medi rural

La construcció auxiliar que es proposa legalitzar, garatge i emmagatzematge d'eines, té un ús complementari i vinculat a l'habitatge familiar i al manteniment de la finca, motiu pel qual es considera compatible amb els usos admesos pel planejament i pel catàleg.

Cal destacar que l'accés al Molí només és possible amb vehicle privat. Donades les condicions climàtiques de la zona, amb temperatures extremes tant a l'hivern com a l'estiu, resulta necessari disposar d'un espai cobert que permeti protegir el vehicle i facilitar l'activitat habitual de manteniment de la finca.

Possibilitat d'ampliació del Molí

D'acord amb el Catàleg de masies i cases rurals en sol no urbanitzable, es permet l'ampliació d'aquestes edificacions en un màxim del 10% de la superfície construïda existent, i en tot cas fins a un màxim de 100 m², sempre que es mantinguin les característiques tipològiques i arquitectòniques de l'edificació principal.

Malgrat aquest marc normatiu, l'orografia del terreny i la presència d'elements patrimonials associats al Molí de la Coromina fan inviable qualsevol ampliació annexada al volum existent. L'edifici es troba encaixonat en un entorn de fort pendent situat al fons de la Vall d'en Bac i envoltat de vessants muntanyosos fet que limita severament la capacitat d'expansió per les següents raons:

- Existència de la llera del rec de la riera de la Vall del Bac, a tocar d'un dels laterals de l'edifici.
- Presència d'un dipòsit d'aigua històric que alimenta el carcabà del molí.
- Accés lateral amb fort pendent, que condiciona la mobilitat i impedeix construccions annexes.
- A la part posterior, el relleu ascendent i la presència d'un forn de calç antic, element patrimonial a conservar.

Per tot això, no és viable una ampliació contigua a l'edificació existent i es proposa una ampliació mitjançant volum separat

Tal com estableix l'article 47.6.f) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya amb relació a l'art. 47.3.a) del mateix text legal, es permeten les construccions auxiliars als usos admesos, en aquest cas auxiliar a l'ús d'habitatge del Molí.

En aquest context, es proposa la legalització del construcció auxiliar existent com a ampliació del Molí de la Coromina, en forma de volum separat, donades les condicions físiques i patrimonials que impedeixen l'addició d'un cos annex. L'ús d'aquesta construcció auxiliar està vinculat al manteniment i ús residencial de l'edifici principal, i s'emmarca dins els paràmetres legals i urbanístics establerts pel POUM.

2.4 Relació de superfícies estat actual i proposta PAE

A continuació es detallen les superfícies del present Projecte d'Actuacions Específiques (PAE) en relació amb les superfícies de l'estat actual del conjunt d'edificacions.

<u>Tipus d'edificació</u>	<u>Estat actual (m²)</u>	<u>Proposta PAE (m²)</u>
Masia	585,00 m²	585,00 m²
Construcció auxiliar	–	56,35 m²
Total	585,00 m²	641,35 m²

Segons el Catàleg de masies i cases rurals en sol no urbanitzable, es permet una ampliació màxima del 10% de la superfície construïda existent, amb un límit de 100 m². Amb una superfície existent de 585 m², el màxim permès és de 58,5 m². La construcció auxiliar proposada, de 56,35 m², s'hi ajusta i compleix la normativa.

56,35 m² (sup. construcció auxiliar) ≤ 58,5 m² (sup. d'ampliació màxima permesa)

2.5 Pressupost

Pressupost de referència (Pr)

D'acord amb els criteris establerts pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC) per a l'any 2025, el pressupost de referència (Pr) de l'edificació auxiliar es calcula segons el mòdul bàsic vigent i els coeficients aplicables a l'àmbit, tipologia, qualitat i ús de l'edificació.

Els valors utilitzats són els següents:

- Mb (Mòdul Bàsic): 646 €/m²
- Cg Coeficient geogràfic – província de Girona: 0,95
- Ct Coeficient de tipologia – construcció auxiliar / garatge: 0,10
- Cq Coeficient de qualitat – acabats bàsics: 0,85
- Cu Coeficient d'ús – ús auxiliar: 0,90
- S Superfície construïda: 56,35 m²

El càlcul del pressupost de referència (Pr) és el següent:

$$Pr = Mb \cdot Cg \cdot Ct \cdot Cq \cdot Cu \cdot S$$

$$Pr = 646 \times 0,95 \times 0,10 \times 0,85 \times 0,90 \times 56,35 = 2.645,52€$$

El pressupost de referència de l'edificació auxiliar és de 2.645,52€ (dos mil sis cents quaranta-cinc euros amb cinquanta-dos cèntims).

Pressupost d'Execució Material (PEM)

El pressupost d'execució material (PEM) és una estimació compresa entre:

$$0,8 \cdot Pr < PEM < 1,2 \cdot Pr$$

En aquest projecte, s'adopta el valor mínim de la forquilla, considerant les característiques senzilles i l'ús auxiliar de l'edificació.

$$0,8 \cdot Pr = 2.116,41 €$$

El Pressupost d'Execució Material (PEM) del projecte és de 2.116,41€ (dos mil cent setze amb quaranta-un cèntim).

2.6 Fotografies de l'estat actual

Fotografies de la construcció auxiliar (garatge i emmagatzematge d'eines)



3.SERVEIS URBANS EXISTENTS

3.1 Descripció dels serveis i xarxes actuals

En l'àmbit d'aquest Projecte d'actuacions específiques, al estar en un sol no urbanitzable, disposa dels següents serveis:

Accés rodat

L'accés al Molí de la Coromina es realitza mitjançant un camí de sorra que serpenteja a través del bosc, adaptant-se a l'orografia del terreny. Aquest camí parteix d'un vial rural superior i descendeix de forma progressiva fins a arribar a la zona on es troba el conjunt edificat.

En el recorregut, el camí passa primer per la construcció auxiliar, situada a un nivell lleugerament més elevat, i continua fins a desembocar a la plana on s'ubica el molí pròpiament dit. El traçat és suau, amb corbes amples, pensat per permetre-hi el pas de vehicles rurals i s'integra visualment dins de la massa forestal.

No hi ha indicis visibles d'asfalt ni d'elements urbanitzats (voreres, enllumenat, etc.)

Aquest accés, tot i ser de caràcter rural, permet una comunicació funcional i directa entre la finca i la xarxa viària existent, garantint-ne la funcionalitat sense alterar l'equilibri paisatgístic.

Subministrament elèctric i comunicacions

La finca no disposa d'enllumenat públic, atesa la seva ubicació en entorn rural i sòl no urbanitzable, lluny de nuclis urbans consolidats.

Malgrat això, l'edificació compta amb subministrament elèctric provinent de la xarxa general, mitjançant una línia de baixa tensió que arriba fins a la finca. Aquesta connexió garanteix el funcionament dels serveis bàsics, els sistemes de tractament d'aigua i l'enllumenat interior i exterior immediat de caràcter privat.

Pel que fa a les comunicacions digitals, la finca no disposa de cobertura de fibra òptica ni ADSL, però es connecta a internet a través d'un sistema per satèl·lit, que permet accedir a serveis bàsics de comunicació i dades. Aquesta solució s'adapta a la realitat de zones aïllades sense infraestructura convencional i assegura una mínima connectivitat sense afectar l'entorn.

Subministrament d'aigua

El subministrament d'aigua a la finca es realitza mitjançant camió cisterna, que transporta l'aigua fins a un dipòsit de reserva situat a la mateixa propietat. Aquest dipòsit actua com a sistema d'emmagatzematge per garantir l'autonomia hídrica de l'edificació i permet una gestió controlada del consum.

Per tal de fer aquesta aigua apta per a l'ús domèstic, s'ha instal·lat un sistema de cloració, que assegura la desinfecció de l'aigua i la seva qualitat sanitària segons els usos previstos. Aquest sistema permet una dosificació adequada del producte desinfectant i es manté operatiu de manera contínua per garantir la seguretat de l'aigua consumida.

Aquest sistema de subministrament, tot i no estar connectat a la xarxa pública, respon a criteris de funcionalitat, autosuficiència i seguretat sanitària, adaptant-se a les condicions del medi rural i al tipus d'ús previst per l'edificació.

Sistema de sanejament

Atesa la classificació del sòl com a no urbanitzable, la finca no disposa de connexió a cap xarxa pública de clavegueram ni sanejament. Per tal de gestionar les aigües residuals generades, l'edificació disposa d'un sistema individual de tractament mitjançant fossa sèptica.

Les aigües residuals domèstiques s'aboquen en una fossa de decantació i tractament primari on es realitza la separació de sòlids i la degradació biològica. Un cop tractades les aigües són evacuades de forma controlada a la llera de la riera propera d'acord amb les condicions tècniques fixades en l'autorització administrativa corresponent.

Cal indicar que el sistema disposa d'autorització d'abocament a la llera de les aigües residuals domèstiques emesa per l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) que regula tant el punt d'abocament com els paràmetres de qualitat i el règim de manteniment i control (Expedient FUE-2024-04122477).

Aquesta autorització s'ajusta a la normativa vigent en matèria d'aigües i medi ambient i garanteix la compatibilitat del sistema amb la protecció del medi receptor. Cal remarcar que aquest sistema s'utilitza habitualment en entorns rurals i zones aïllades, i compleix amb les normatives mediambientals vigents pel que fa a la qualitat de l'abocament i la protecció del medi receptor.

Sistemes tèrmics i ús d'energies renovables

La producció d'aigua calenta sanitària (ACS) i el sistema de calefacció de l'edificació es basen en l'ús de tecnologia d'aerotèrmia, una font d'energia renovable que aprofita la calor de l'aire exterior per generar energia tèrmica de manera eficient i sostenible.

Aquest sistema permet reduir el consum energètic d'origen fòssil i minimitzar les emissions de CO₂, contribuint així a una menor petjada ambiental de la finca. A més, l'aerotèrmia és una solució especialment adequada per a entorns aïllats, ja que no requereix combustible i presenta un bon rendiment energètic fins i tot en condicions climàtiques variables.

Amb aquest sistema s'alimenta tant la calefacció interior de l'edificació com la producció d'ACS, garantint el confort tèrmic amb una tecnologia eficient, silenciosa i d'impacte ambiental molt reduït.

4. AVANTPROJECTE

4.1 Informació prèvia: antecedents i condicionants de partida

El Molí de la Coromina es troba a la Vall del Bac, dins el municipi de la Vall de Bianya, a la Garrotxa.

En el moment en que els actuals propietaris van adquirir la propietat, hi havia dues construccions que formaven part del conjunt: el Molí, que ara s'utilitza com a masia rural i un construcció auxiliar situada a la part superior de l'accés, que serveix com a garatge i emmagatzematge d'eines.

4.2 Descripció general del projecte i dels espais exteriors adscrits

El projecte consisteix en la regularització i descripció de la construcció auxiliar existent destinada a garatge i emmagatzematge d'eines sense ús d'habitatge situada en sòl no urbanitzable i vinculada a una finca amb ús principal residencial.

L'edificació s'ubica en un entorn natural de fort pendent i elevada presència forestal adaptant-se a la topografia existent i integrant-se paisatgísticament en el medi. La implantació es troba entre la vessant muntanyosa i el rec de Llonganya, situat al lateral de la construcció auxiliar.

Cal indicar que el rec discorre aproximadament a 5 metres de distància horitzontal del volum construït. No obstant això, la diferència de cota entre la llera del rec i la plataforma on se situa l'edificació és d'uns 10 metres de desnivell la qual cosa garanteix la inexistència de risc d'inundació o afectació per avingudes, tot i que la finca es troba dins dels límits de la zona de protecció hidrogràfica.

Aquesta configuració topogràfica natural actua com a element de protecció evitant qualsevol afectació derivada de l'escorrentia superficial o del comportament hidrològic del rec, complint així els criteris de seguretat.

Els espais exteriors adscrits inclouen un accés rodat de terra fins a la porta del garatge, una zona de pas pavimentada amb pedra natural, i l'entorn immediat es manté com a jardí rústic i bosc natural.

4.3 Descripció de l'edifici. Programa funcional

La construcció presenta una configuració senzilla, pròpia d'una edificació auxiliar de suport a una finca amb ús principal residencial. Es destina exclusivament a l'ús com a garatge i espai d'emmagatzematge per a eines de manteniment forestal i de jardí. No es preveu cap tipus d'ús residencial.

L'accés principal se situa a la façana sud, al final del camí rodat de terra que dona accés a la propietat. La façana principal incorpora una gran porta de xapa de color marró que permet l'entrada al garatge. A la part posterior, una sortida comunica la construcció amb l'espai forestal adjacent.

L'edificació es desenvolupa en planta baixa, amb una planta rectangular de 4,60 m x 12,25 m resultant una superfície construïda de 56,35 m². L'alçària interior és variable, adaptant-se a la coberta inclinada d'una sola aigua: des de 3,38 m a la part més alta fins a 2,38 m a la més baixa.

L'espai interior és diàfan amb estructura de fusta i coberta inclinada. La construcció queda parcialment soterrada pel costat esquerra integrant-se amb la topografia natural del terreny. Les façanes lateral i posterior que donen al rec i al bosc, respectivament, presenten grans obertures que afavoreixen una ventilació creuada i una bona il·luminació natural.

4.4 Relació de superfícies útils i construïdes

Segons els plànols aportats, l'edificació presenta una planta rectangular amb una superfície construïda de 56,35 m². L'espai útil interior correspon pràcticament a la totalitat de la planta, donat el seu caràcter diàfan.

	<u>Superfície útil (m²)</u>	<u>Superfície construïda (m²)</u>
Edificació auxiliar (garatge i emmagatzematge eines)	46,40 m ²	56,35 m ²

4.5 Prestacions de l'edifici

Els requisits bàsics que es preveu que compleixi la construcció, d'acord amb el seu ús auxiliar, inclouen:

- **Estabilitat estructural:** murs armats de bloc de formigó aplacats de pedra natural i pilastres d'obra vista sobre sabates corregudes de fonamentació, recolzats amb una solera de formigó armat sobre capa de graves. La coberta, d'una sola aigua, es resol amb bigues de fusta transversals amb entarimat superior de fusta i acabat exterior amb membrana ecològica rugosa autoadhesiva.
- **Seguretat d'ús:** ús limitat a garatge i emmagatzematge d'eines. El paviment interior és antilliscant i l'accés és apte per a vehicles, garantint la seguretat en les maniobres d'entrada i sortida.
- **Salubritat i ventilació:** es disposa de grans obertures amb fusteria d'alumini en sistema batent i oscil·lobatent, afavorint la ventilació natural creuada i l'entrada de llum natural.
- **Estanquitat i protecció davant el clima:** coberta inclinada amb membrana ecològica rugosa autoadhesiva, paraments de pedra natural i vidres dobles que assegurin un mínim d'aïllament tèrmic i protecció contra la pluja i el vent.
- **Instal·lacions bàsiques:** presa d'aigua per a neteja i manteniment, instal·lació elèctrica interior i exterior amb punts d'endoll i il·luminació suficient per a l'ús previst.
- **Protecció contra el soroll:** la pròpia configuració massissa dels murs i la ubicació aïllada redueixen l'impacte acústic exterior.
- **Integració paisatgística:** ús de materials tradicionals de la zona, com la pedra i el maó vist, combinats amb solucions discretes com la coberta de membrana ecològica rugosa autoadhesiva, que afavoreixen la mimetització amb l'entorn forestal i natural.

Sistemes constructius

Estructura i acabats de façana

L'estructura de la construcció es resol amb murs armats de bloc de formigó i pilastres d'obra vista sobre sabates corregudes de fonamentació, que conforma la base de l'edificació. L'acabat interior es deixa vist, mostrant la textura rugosa del bloc, mentre que l'exterior es revesteix amb pedra natural de la zona, afavorint la integració paisatgística amb l'entorn natural.

La coberta, inclinada d'una sola aigua, s'executa amb bigues de fusta vistes transversals amb entarimat superior de fusta, capa de compressió i membrana ecològica rugosa autoadhesiva de color fosc, una solució tècnica de gran eficàcia per a garantir la impermeabilitat i resistència al desgast.

El maó s'utilitza per remarcar les cantonades, formar pilastres verticals entre les obertures i definir els brancals, llindes i ampits de les finestres. Aquesta combinació aporta un contrast rústic i equilibrat, reforçant la imatge tradicional i l'adaptació visual a l'entorn forestal.

Paviments exterior i interiors

El paviment interior es resol amb peces de gres ceràmic antilliscant de to rústic, adequades per a un ús funcional com a garatge i espai d'emmagatzematge. Aquest acabat combina resistència i facilitat de manteniment, mantenint una coherència estètica amb l'entorn rural.

A la façana principal, es disposa una petita àrea exterior pavimentada amb pedra natural, que crea una transició entre el camí de terra i l'interior de la construcció. Aquesta franja actua com a impàs funcional i visual, millorant la connexió entre l'exterior i l'interior.

Els paraments exteriors es deixen vistos, combinant el revestiment de pedra natural amb elements puntuals de maó vist.

Obertures de les façanes

L'accés principal s'organitza mitjançant una gran porta metàl·lica abatible de xapa llisa de color marró, amb sistema d'obertura automàtic.

A la façana lateral, orientada cap al rec, s'hi disposen quatre grans obertures verticals amb fusteria d'alumini en color marró. Cadascuna es divideix en dues parts: la superior amb finestres batents per a ventilació, i la inferior amb finestres oscil·lobatents per facilitar-ne la neteja des de l'interior.

A la façana posterior, una gran obertura envidrada que segueix la inclinació de la coberta permet l'accés a l'exterior i genera una connexió visual fluïda amb l'entorn natural.

Instal·lacions

L'edificació, concebuda com a construcció auxiliar de suport a una finca d'ús residencial, compta amb les instal·lacions bàsiques necessàries per al seu correcte funcionament.

Es preveu una instal·lació elèctrica senzilla, amb punts d'il·luminació interior i exterior que permeten una visibilitat adequada en tot moment, així com diverses preses de corrent distribuïdes per l'espai per permetre la connexió de petits electrodomèstics, eines elèctriques o altres aparells d'ús puntual.

A l'interior, també s'hi incorpora un punt d'aigua, pensat principalment per a tasques de neteja i manteniment de material, eines i vehicles. Aquesta dotació respon a les necessitats mínimes d'un espai destinat a garatge i emmagatzematge d'eines, mantenint la simplicitat pròpia d'una construcció auxiliar.

4.6 Justificació del compliment normatiu

D'acord amb la seva naturalesa i ús específic, aquesta edificació es considera una construcció auxiliar no destinada a habitatge vinculada funcionalment a una finca d'ús principal residencial. Per aquest motiu, les seves prestacions es limiten als requisits bàsics de seguretat, estabilitat, ventilació i funcionalitat ajustant-se al que preveu el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) per a edificacions d'aquest tipus.

No es preveuen usos relacionats amb l'estada prolongada de persones ni serveis propis d'un habitatge (instal·lació sanitària completa, climatització, cuina, etc.), per la qual cosa no s'apliquen les exigències del CTE relacionades amb el confort tèrmic, eficiència energètica, accessibilitat ni habitabilitat més enllà dels requeriments mínims derivats del seu ús com a garatge i espai d'emmagatzematge.

4.7 Millores

No es contemplen millores ni actuacions addicionals sobre la construcció existent. Els materials emprats en la seva execució són els tradicionals i propis de la zona i resulten plenament adequats per a aquest tipus d'edificació auxiliar.

La volumetria, els acabats i les tipologies constructives actuals garanteixen una correcta integració paisatgística i una adequada funcionalitat, motiu pel qual no es preveuen intervencions complementàries o de millora en l'edificació.

5.2 Integració formal i constructiva

Es tracta d'una construcció de dimensions reduïdes i volumetria senzilla, situada a aproximadament 36,00 metres de l'edificació principal, en una zona clarament delimitada per la vegetació existent i en una cota lleugerament superior a la del molí. Aquesta situació garanteix una ubicació discreta i una escassa percepció visual des dels punts externs a la finca.

Des del punt de vista formal, l'edificació presenta una volumetria simple, de planta rectangular i amb una coberta inclinada a un sol vessant, que acompanya la pendent natural del terreny. Aquesta tipologia de coberta redueix l'impacte visual i permet encaixar l'edificació dins la topografia existent.

Els materials emprats, pedra vista, fusta la membrana ecològica rugosa autoadhesiva de color neutre, responen a una estètica rústica i tradicional, establint un diàleg visual amb l'arquitectura del Molí de la Coromina i amb els elements naturals propers. Aquests materials, d'origen tradicional i amb un fort arrelament en l'arquitectura rural de la zona, contribueixen a la mimetització de la construcció amb l'entorn immediat, tant pel que fa a les textures com als colors predominants.

Els accessos a l'edificació i el tractament de l'entorn immediat s'ha resolt amb materials naturals i sense pavimentació artificial, fet que contribueix a mantenir la continuïtat amb el paisatge forestal.



5.3 Integració paisatgística i visual

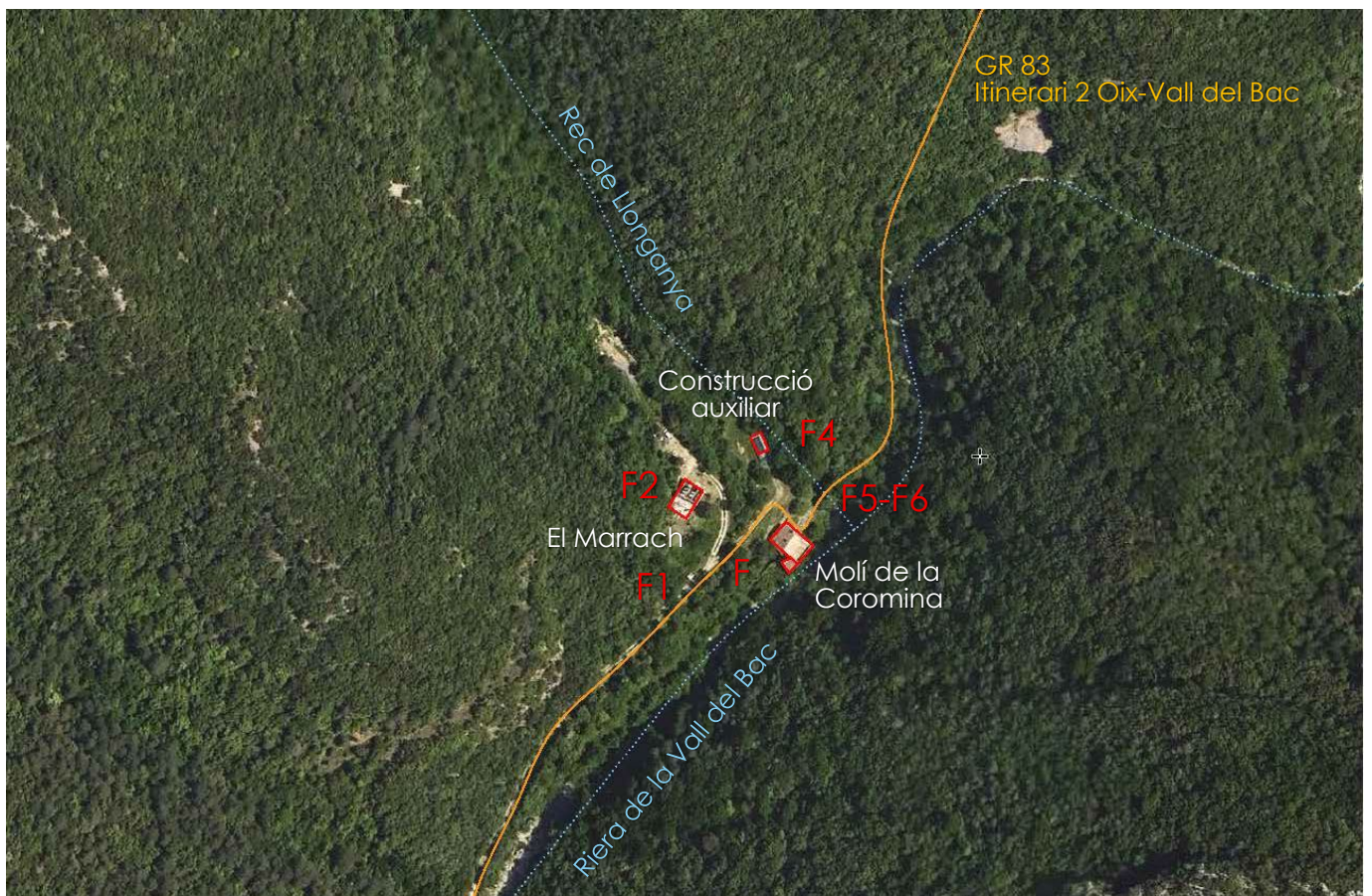
L'edificació auxiliar s'ubica en un entorn natural de notable valor ecològic, envoltada de vegetació autòctona que actua com a filtre natural i redueix el seu impacte visual. La seva baixa alçada, la coberta inclinada i la simplicitat formal permeten que el volum es mantingui discret i subordinat al paisatge, sense alterar la silueta natural del terreny.

L'orografia pronunciada i la posició semiencaixada dins el pendent afavoreixen la seva integració en el relleu i minimitzen la percepció des de punts llunyans. La vegetació existent: alzines, roures, pins roigs, boixos, romaní... conforma una pantalla visual contínua que reforça la integració amb el paisatge forestal de la vall.

L'edificació no és visible ni des dels punts de visualització predominants de la Vall, ni des dels camins públics que travessen la zona, el GR-83 i l'itinerari 2 del Consorci de l'Alta Garrotxa Oix-Vall del Bac, no es té cap visual directa de la construcció ja que aquests s'endinsen dins el bosc i no disposen de punts oberts cap al Molí. L'única masia propera, el Marrach, tampoc no té visibilitat sobre la construcció gràcies a la configuració topogràfica i la pantalla vegetal existent.

Només és parcialment visible des de punts concrets de la finca, com la terrassa del Molí de la Coromina o des de la llera del rec de Llonganya, zona de difícil accés i sense visibilitat pública. En conjunt, l'actuació respecta l'orografia, evita desbrossaments innecessaris i manté una plena coherència visual amb el paisatge natural i rural de la Vall del Bac.

Plànol d'identificació de construccions, rieres/recs i camins existents al voltant de la construcció auxiliar. Localització dels punts fotogràfics F1-F6.





F1 Camí d'accés
No es veu la construcció auxiliar



F2 El Marrach
No es veu la construcció auxiliar



F3 Terrassa del Moli
Es veu la construcció auxiliar al fons



F4 Rec de Llonganya
Es veu la construcció auxiliar a dalt del rec



F5 GR83/ Itinerari 2 Oix-Vall del Bac
Es veu el Moli de la Coromina

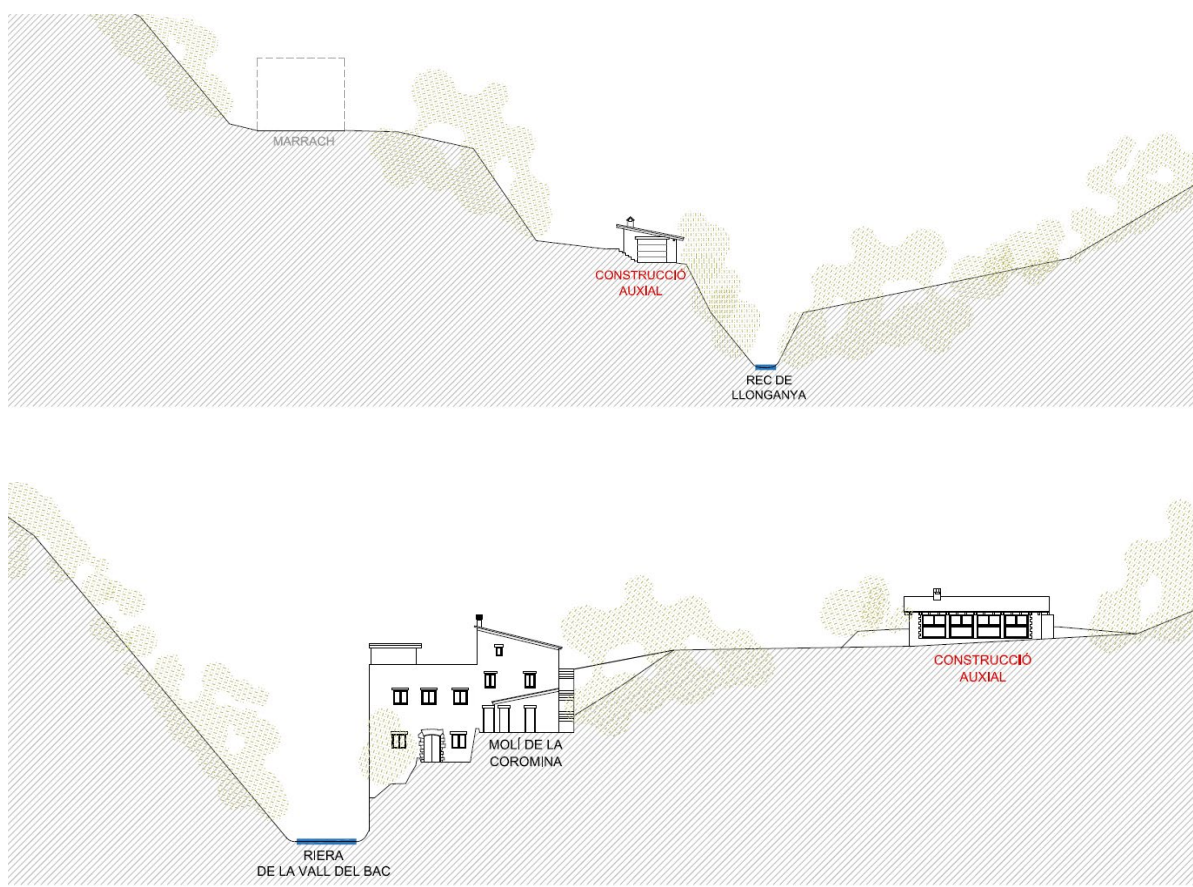


F6 GR83/ Itinerari 2 Oix-Vall del Bac
No es veu la construcció auxiliar

5.4 Consideracions hidrològiques, d'accés i de gestió de l'entorn

Tot i situar-se dins dels límits de la zona de protecció fluvial del rec existent, l'edificació es localitza en una plataforma natural situada aproximadament a 5 metres de la llera i a una cota superior d'uns 10 metres per sobre del curs d'aigua. Aquesta diferència de nivell i la forta pendent ascendent cap al punt on s'ubica la construcció garanteixen l'absència de risc d'inundació i asseguren la plena compatibilitat amb la dinàmica hidrològica de la vall.

L'actuació no introdueix nous vials, paviments ni elements urbanitzadors, preservant el caràcter rural i garantint la permeabilitat del sòl i l'escorrentia natural de les aigües. Així mateix, la vegetació existent es manté i es complementa amb una gestió selectiva orientada a la integració paisatgística.



5.5 Conclusions

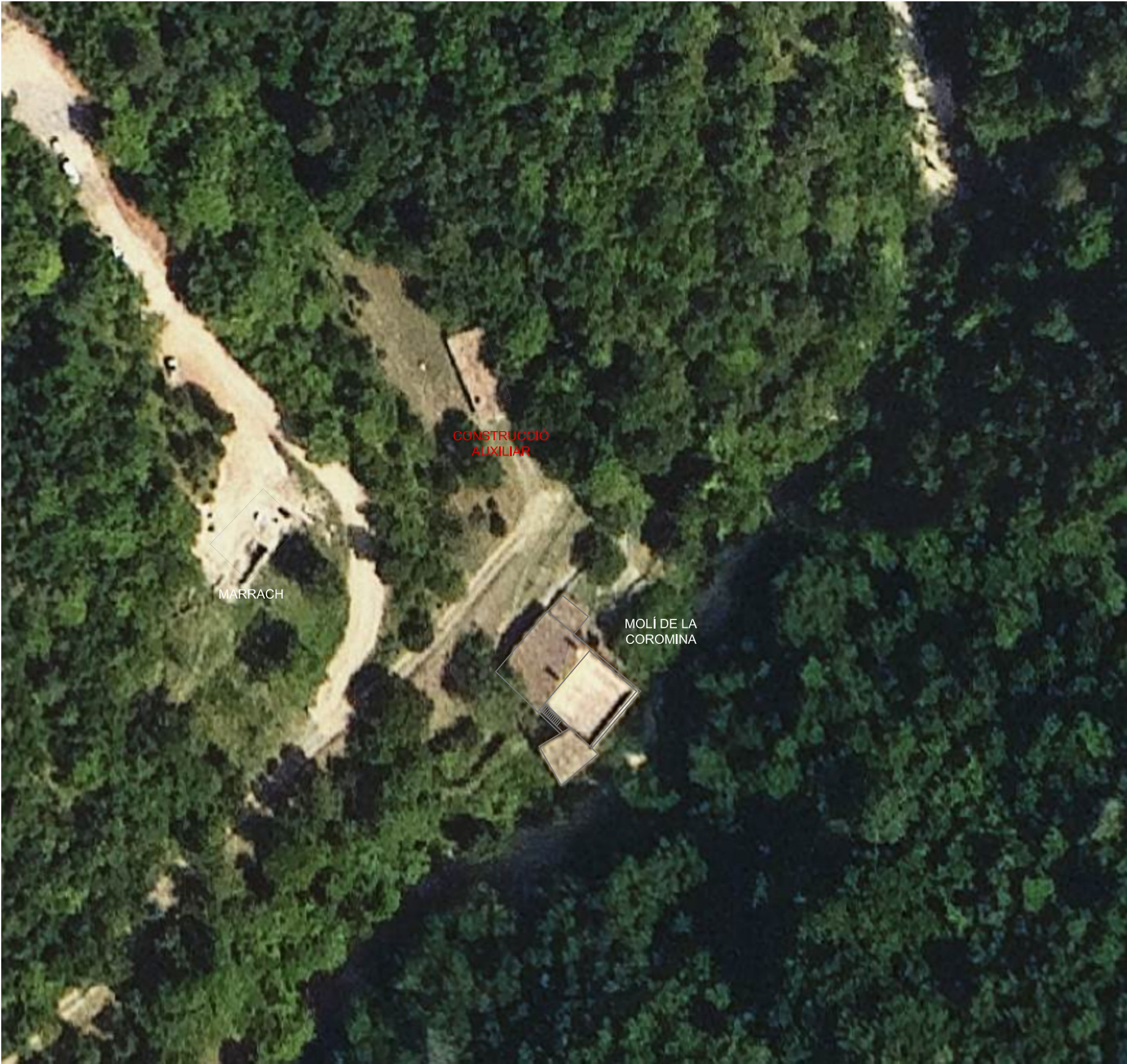
L'edificació auxiliar presenta un elevat nivell d'integració paisatgística i ambiental, tant per la seva implantació en el territori com per l'ús de materials naturals i la seva discreta volumetria. La construcció s'adapta a les condicions morfològiques, cromàtiques i ecològiques del lloc, mantenint la coherència amb el conjunt edificat del Molí i amb el paisatge forestal que l'envolta.

L'impacte visual i ambiental és mínim i plenament compatible amb els valors naturals i paisatgístics de la zona. La seva posició, protegida per la vegetació i amagada pel relleu, fa que només sigui parcialment visible des de punts interiors de la finca, sense afectació sobre el paisatge públic ni sobre masies properes.

Per tot plegat, l'actuació es considera plenament compatible amb la preservació dels valors paisatgístics, ecològics i patrimonials de l'àmbit de l'Alta Garrotxa.

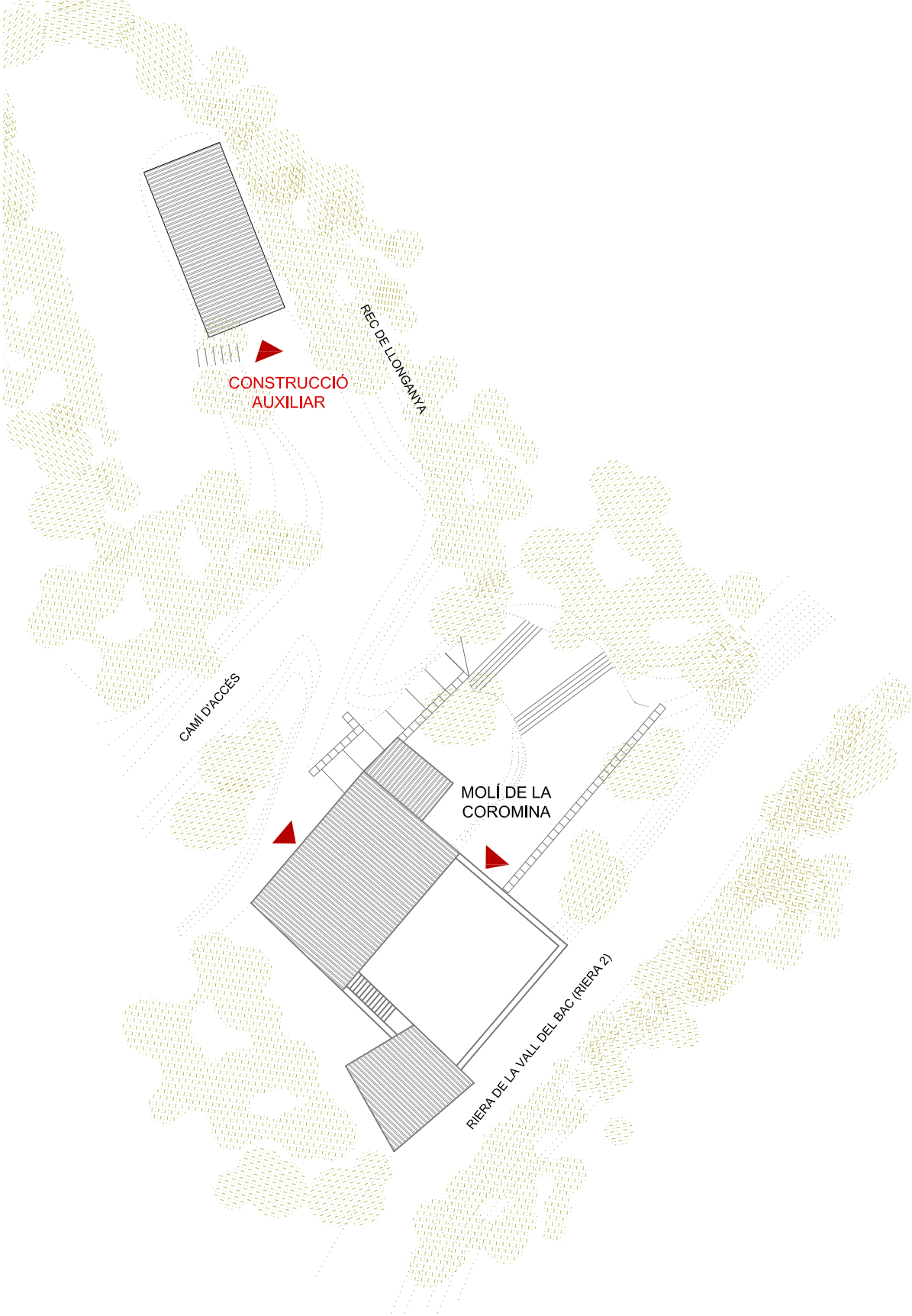
II DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- 01 Situació i emplaçament
- 02 Seccions generals
- 03 Planta i seccions
- 04 Alçats generals
- 05 Fotografies generals



SITUACIÓ E:1/700

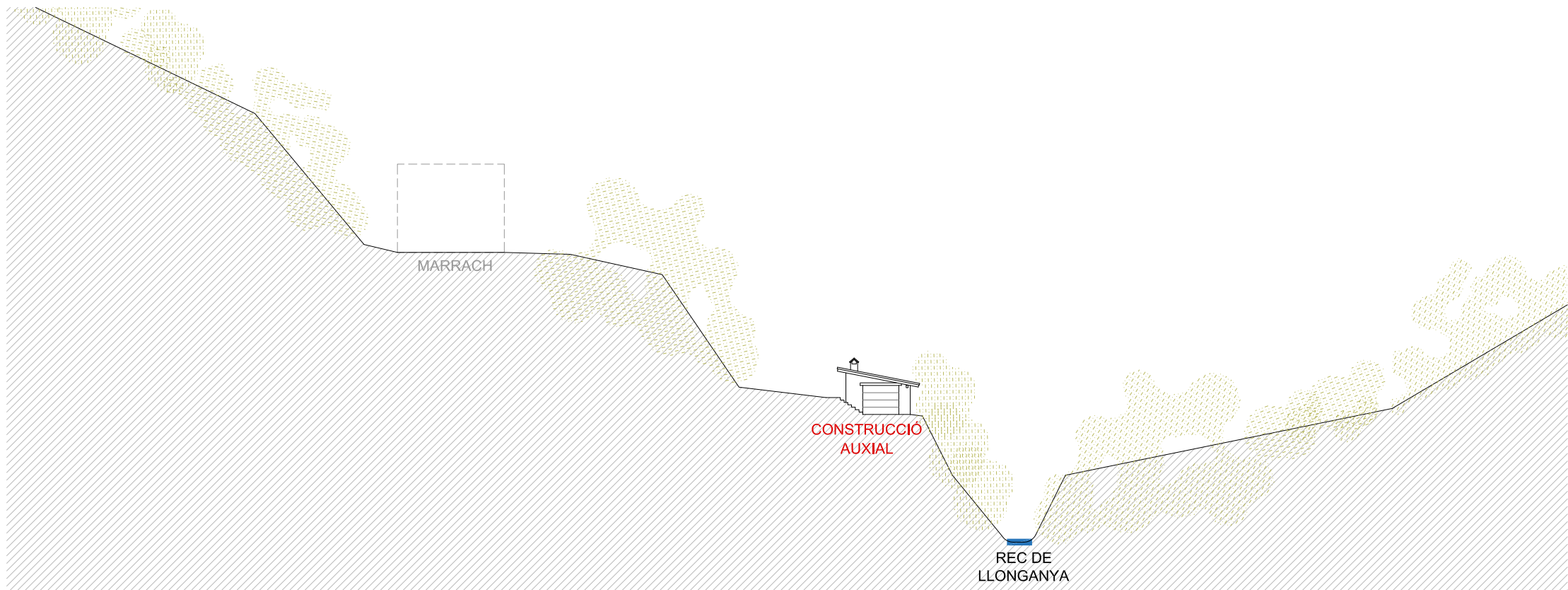
MOLÍ DE LA COROMINA
REFERÈNCIA CADASTRAL: 17221A001000220001DX
COORDENADES UTM: X=455.722,73 / Y=4.679.677,23



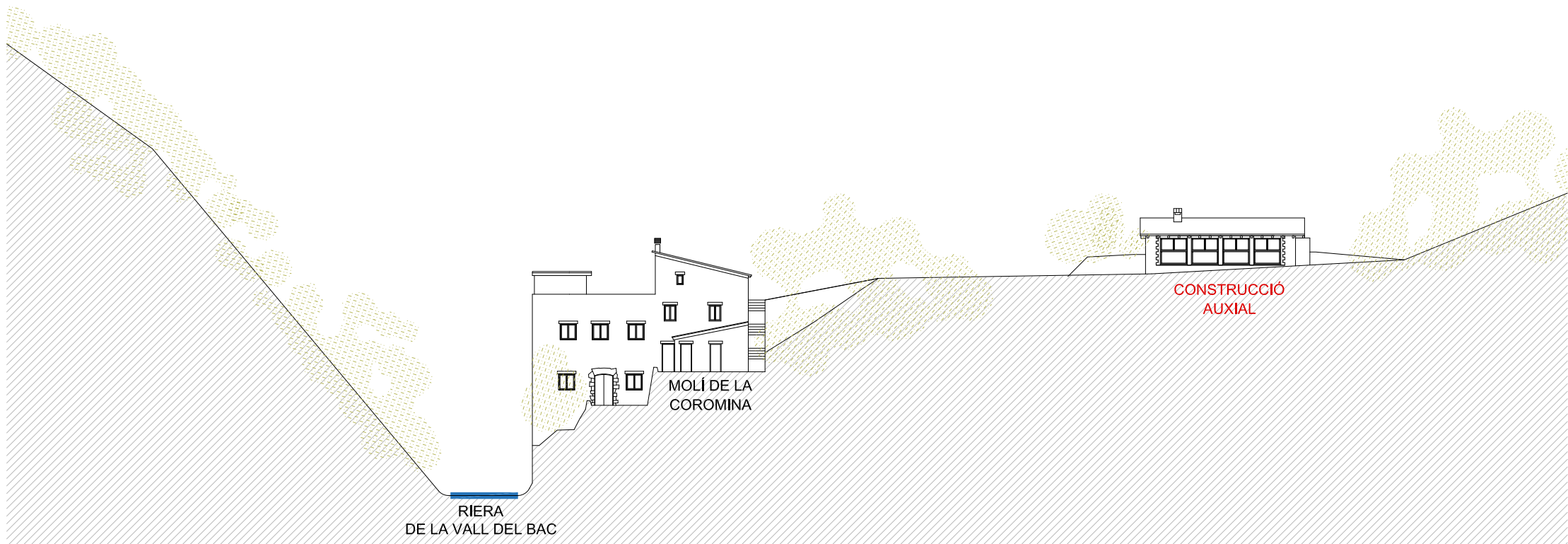
EMPLAÇAMENT E:1/400

0 1 5 10 15

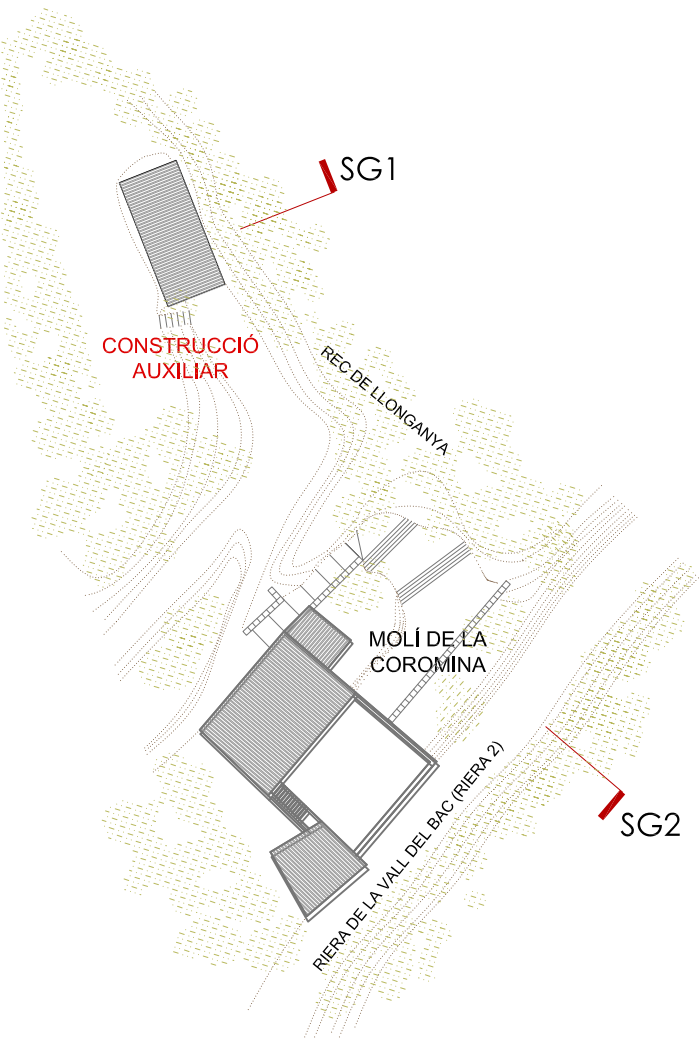
N

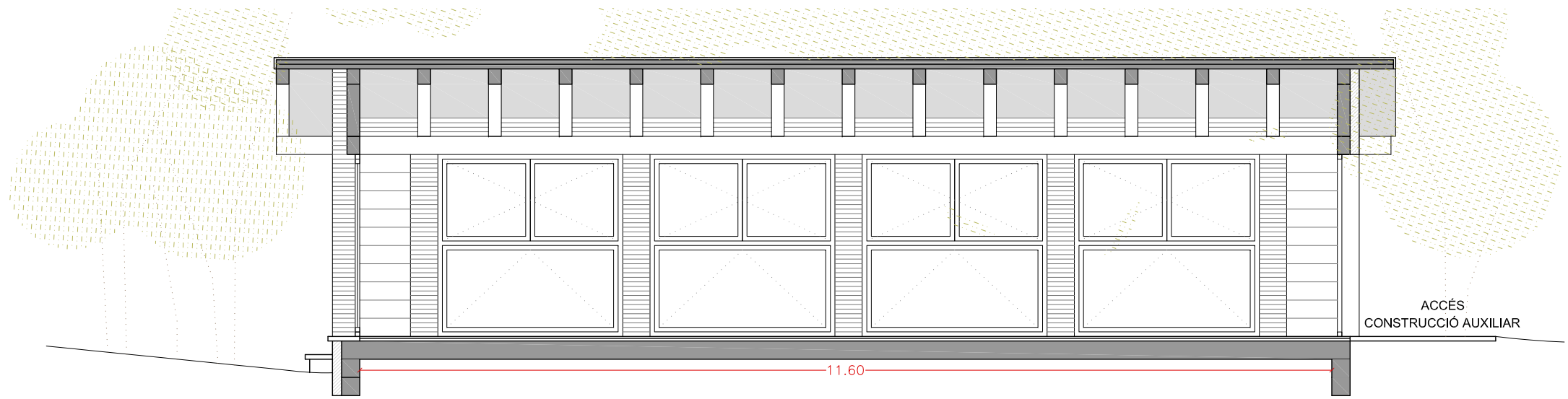


SECCIÓ GENERAL SG1 E:1/400



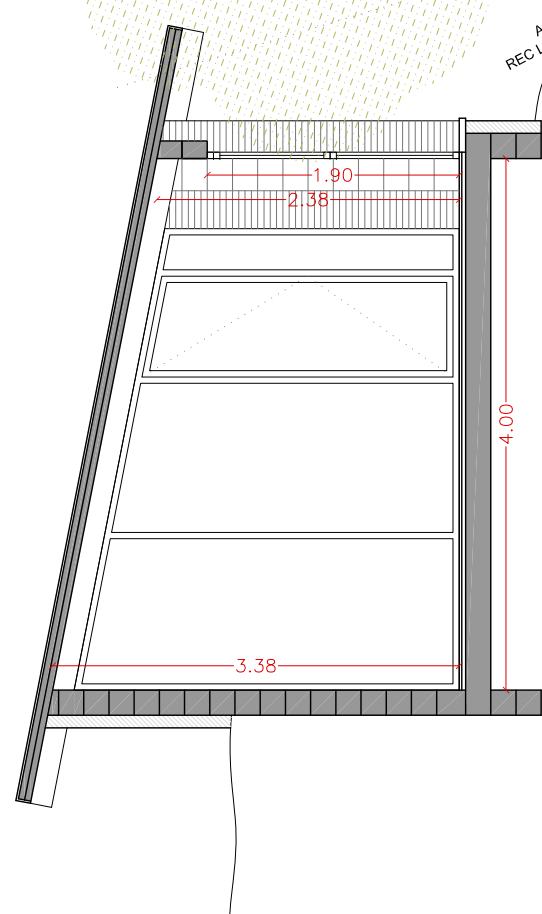
SECCIÓ GENERAL SG2 E:1/400



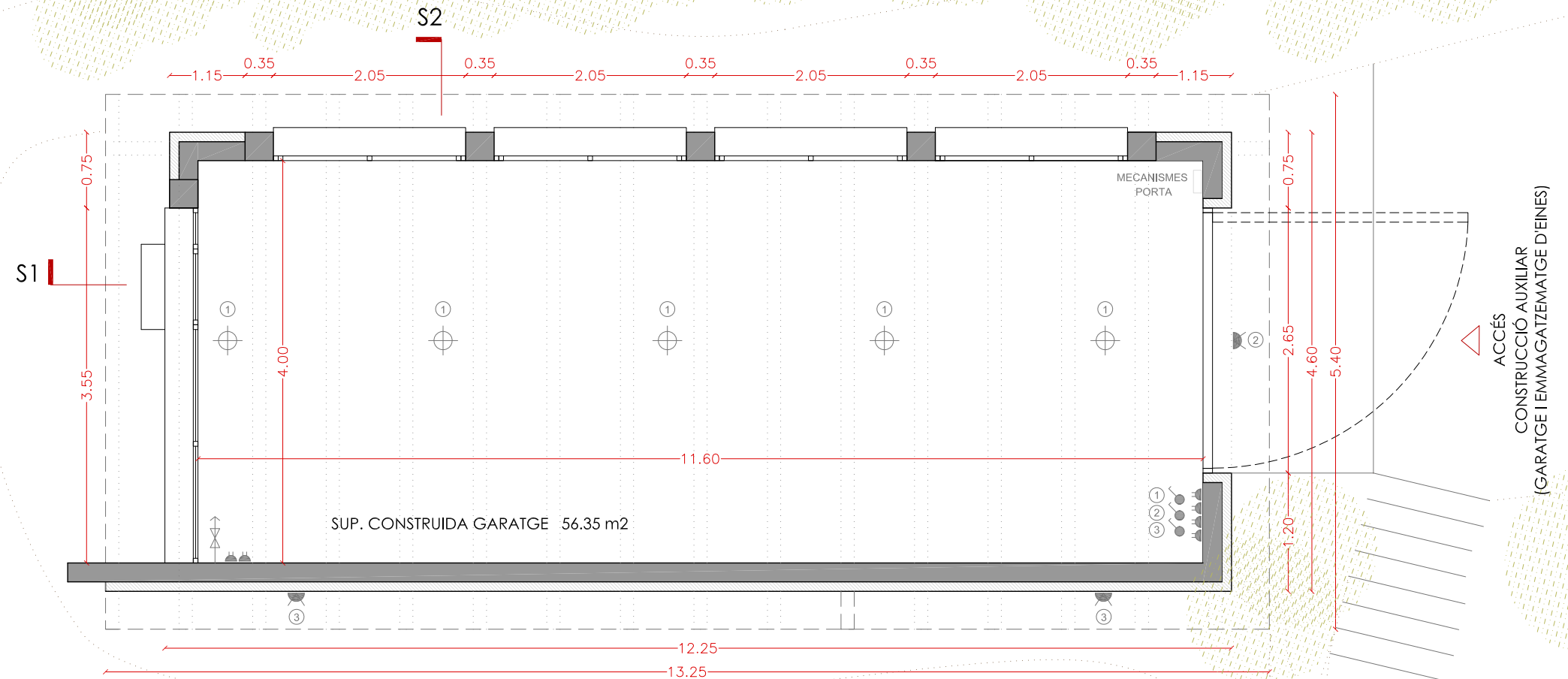


SECCIÓ LONGITUDINAL S1

REC DE LLONGANYA



SECCIÓ TRANSVERSAL S2



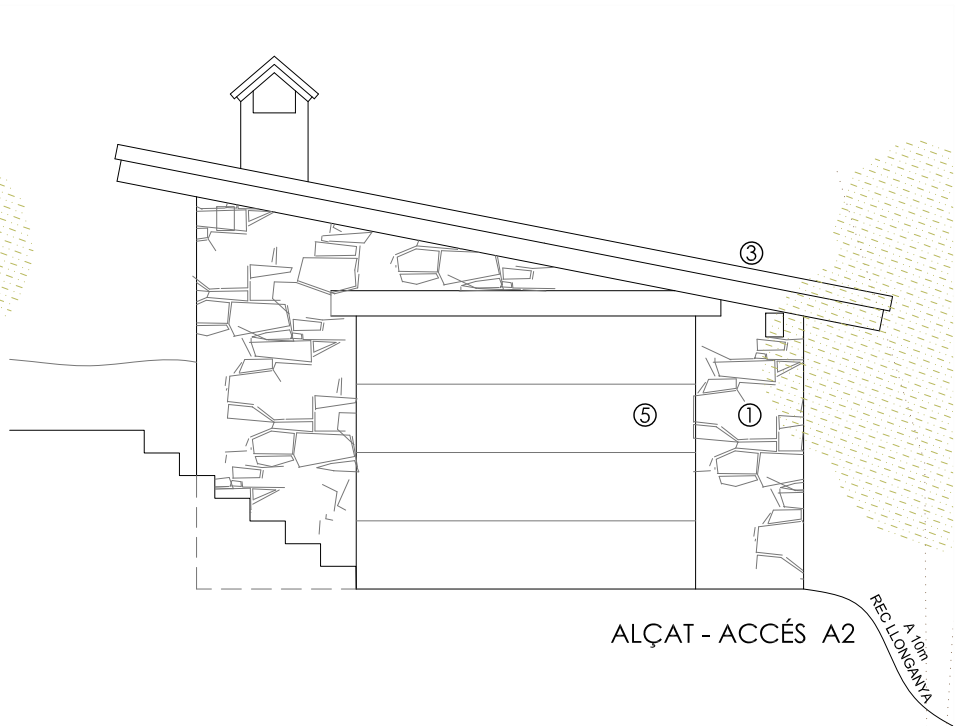
LLEENDA INSTAL.LACIONS

- QUADRE GENERAL
- PUNT DE LLUM A PARET
- PUNT DE LLUM AL SOSTRE
- INTERRUPTOR
- PUNT AIGUA

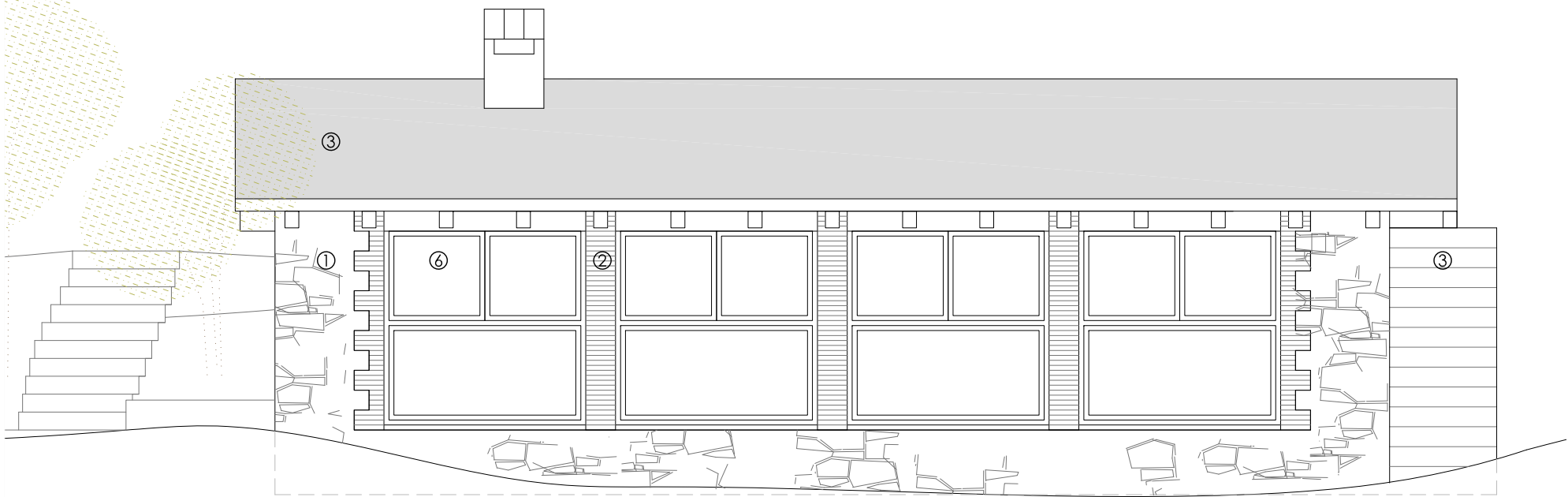




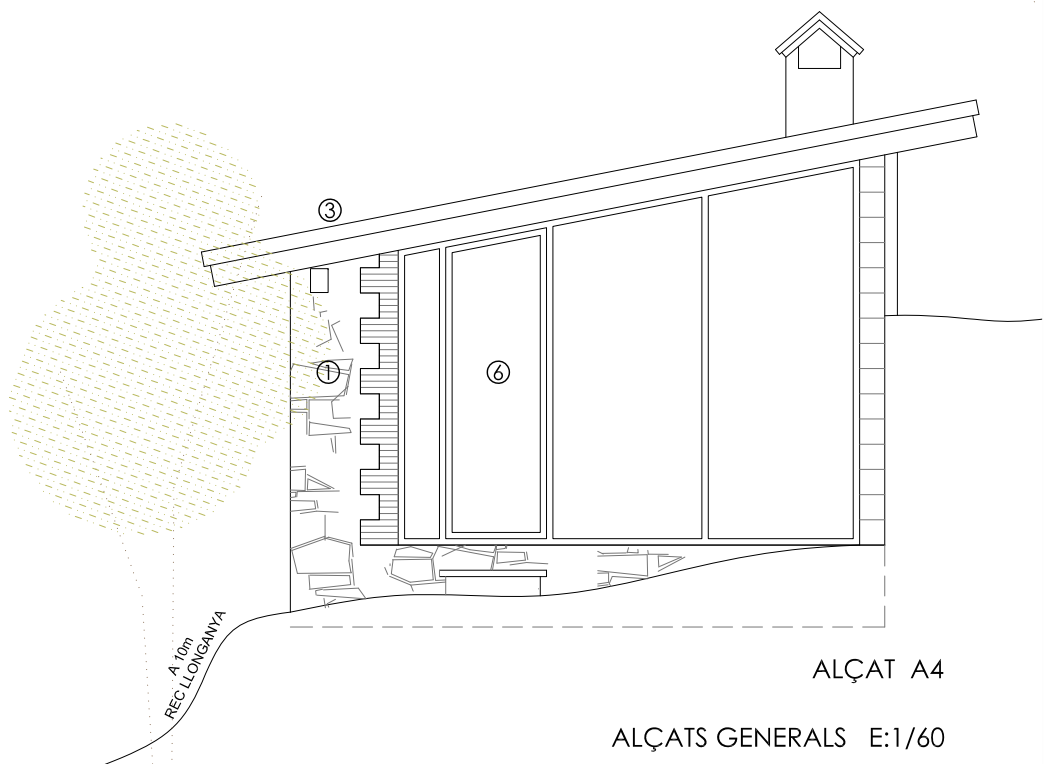
ALÇAT A1



ALÇAT - ACCÉS A2

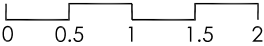


ALÇAT A3



ALÇAT A4

ALÇATS GENERALS E:1/60



LLEGENDA MATERIALS TANCAMENT

- 1 APLACAT DE PEDRA NATURAL DE LA ZONA
- 2 PILASTRES DE MAÓ VIST
- 3 BLOC DE FORMIGÒ ACABAT TEXTURA RUGOSA
- 4 COBERTA FORMADA PER BIGUES TRANSVERSALS I ENTARIMAT SUPERIOR DE FUSTA ACABADA AMB MEMBRANA RUGOSA AUTOADHESIVA
- 5 PORTA D'ACCÉS DE XAPA LLISA COLOR MARRÓ MOTORITZADA
- 6 FUSTERIES D'ALUMINI COLOR MARRÓ

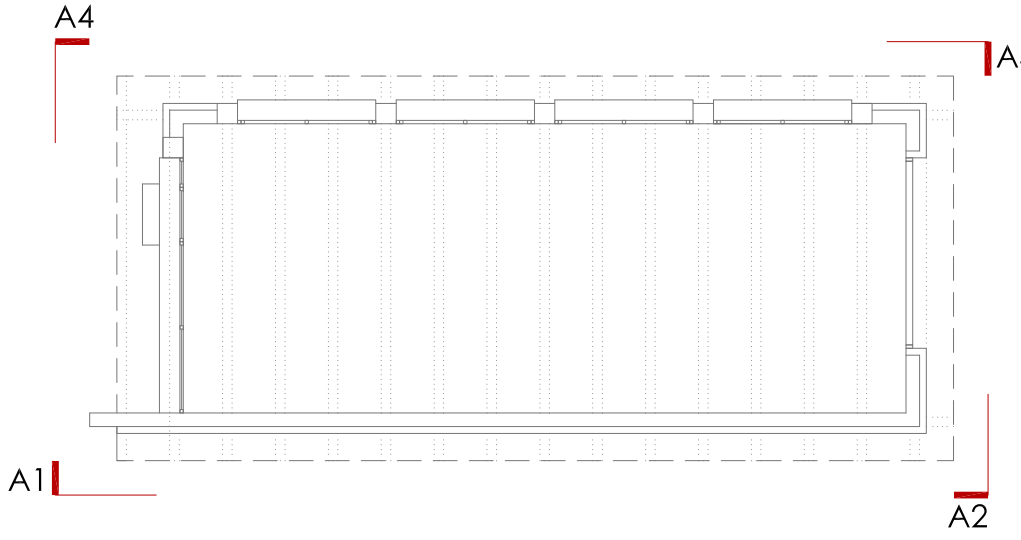




FOTO 1



FOTO 2



FOTO 5



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 6

F4

FOTOGRAFIES GENERALS

F3

F6

F5

F1

F2