

PAE ROQUIS

Projecte d'Actuació Específica de la Masia Planes del Roquis

data

Febrer 2023

emplaçament

Parcela 32 Polígon 3.

Masia Planes del Roquis. Riudoms (Tarragona)

promotor

Albert Martínez Vall

arquitectes

Amàlia Jansà Fenollosa

Manuel Prieto Muñoz

Versió modificada – Maig 2023

Requeriment. Serveis tècnics de l'Ajuntament de Riudoms

Exp: 4312990004-2023-0000835

Comentaris en relació als requeriments mitjançant notificació electrònica, en data 28 d'abril de 2023:

1. S'afegeix el PEM (pressupost d'execució material) estimat e les obres necessàries per a la rehabilitació de l'edificació en l'apartat **AT 3 Pressupost d'execució material (PEM) estimat**
2. La zona porxada i el rentador (làmina d'aigua) no són noves intervencions. Es tracta d'estructures preexistents i es detalla la zona exterior en l'apartat **AT 2.10**. S'indiquen les seves superfícies en el quadre de superfícies.
3. Es detalla en plànols i memòria (apartat **AT 2.10**) la zona exterior que es pavimenta.
4. Incloem la proposta de Fitxa de catalogació.
5. S'inclouen les dades registrals de la finca als plànols i s'adjunta com a l'apartat **VI. NOTA SIMPLE**.
6. Es detalla el sistema i funcionament de depuració de les aigües a l'apartat **AT 2.13**.
7. S'adjunten el documents que acrediten la regularització del pou (a l'apartat **V.**).
8. Es justifica el compliment de les mesures de prevenció d'incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, al Decret 123/2005, i l'article 179, de la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, que la modifica, en l'apartat **AT 2.15 Mesures de Prevenció d'Incendis Forestals**.
9. S'adjunta el document de representació i DNIs de promotor i representant .

ÍNDEX

I MEMÒRIA

In Índex de la memòria

I - MG DADES GENERALS

II - MJ MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

III - AT AVANTPROJECTE TÈCNIC

IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

V. DOCUMENTACIÓ REGULARITZACIÓ POU

VI. NOTA SIMPLE FINCA

I - MG DADES GENERALS

MG 1 Identificació

Projecte: PAE (Projecte d'Actuació Específica) per la rehabilitació de mas/masia existent i la seva catalogació.

Emplaçament: Polígon 3, Parcel·la 32.
Planes del Roquis.

Municipi: Riudoms, Tarragona.

Referència catastral: 43131A003000320000UX

MG 2 Agents del projecte

Promotor: **Nom:** Albert Martínez Vall
NIF: [REDACTED]
Adreça: [REDACTED]

Arquitectes: **Nom:** Amàlia Jansà Fenollosa
NIF: [REDACTED]
Adreça: [REDACTED]
Telèfon: [REDACTED]

Nom: Manuel Prieto Muñoz
NIF: [REDACTED]
Adreça: [REDACTED]
Telèfon: [REDACTED]

Tarragona, febrer 2023.

II - MJ MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

MJ 1 Objecte del projecte.

L'objecte del Projecte d'Actuació Específica (d'ara en endavant PAE) és la rehabilitació de Mas/Masia existent al polígon 3, parcel·la 32 de Riudoms (Tarragona) i la seva catalogació, per a ús d'habitatge.

Es preveu la recuperació de l'ús d'habitatge per tal de poder preservar i recuperar l'edificació.

MJ 2 Justificació

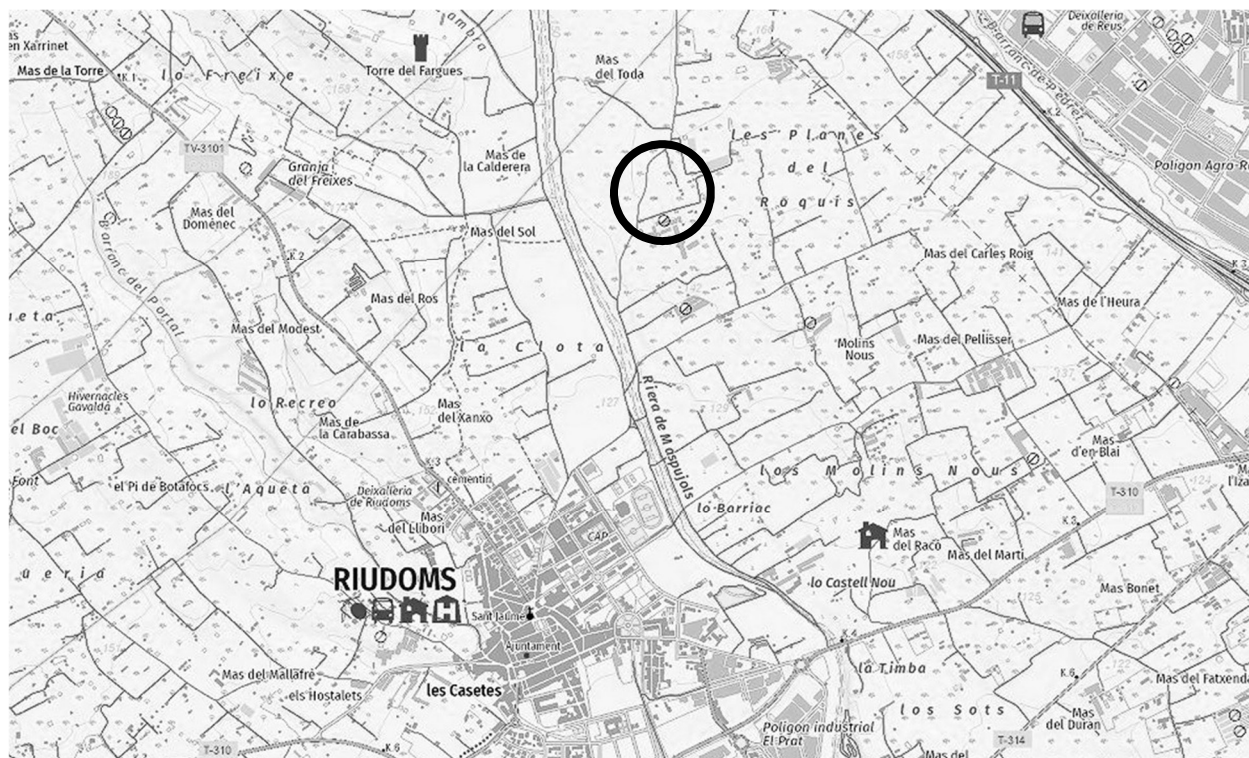
L'article 47.3.a) del Decret legislatiu 1/20210, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, determina que es permet en sòl no urbanitzable reconstruir i rehabilitar les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques i socials.

L'article 47.3.bis del citat decret legislatiu, estableix que per poder destinar aquestes construccions a habitatge familiar i/o a establiment de turisme rural, entre d'altres, aquestes han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg de masies i cases rurals del municipi.

El municipi de Riudoms no disposa de catàleg de masies i cases rurals i per tant, d'acord amb la disposició transitòria quinzena del Decret legislatiu 1/20210, i l'article 47.3 del Decret 64/2014 de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, per a l'atorgament de llicències urbanístiques per a la reconstrucció i la rehabilitació de cases rurals en sòl no urbanitzable, es requereix l'aprovació d'un projecte d'actuació específica (PAE).

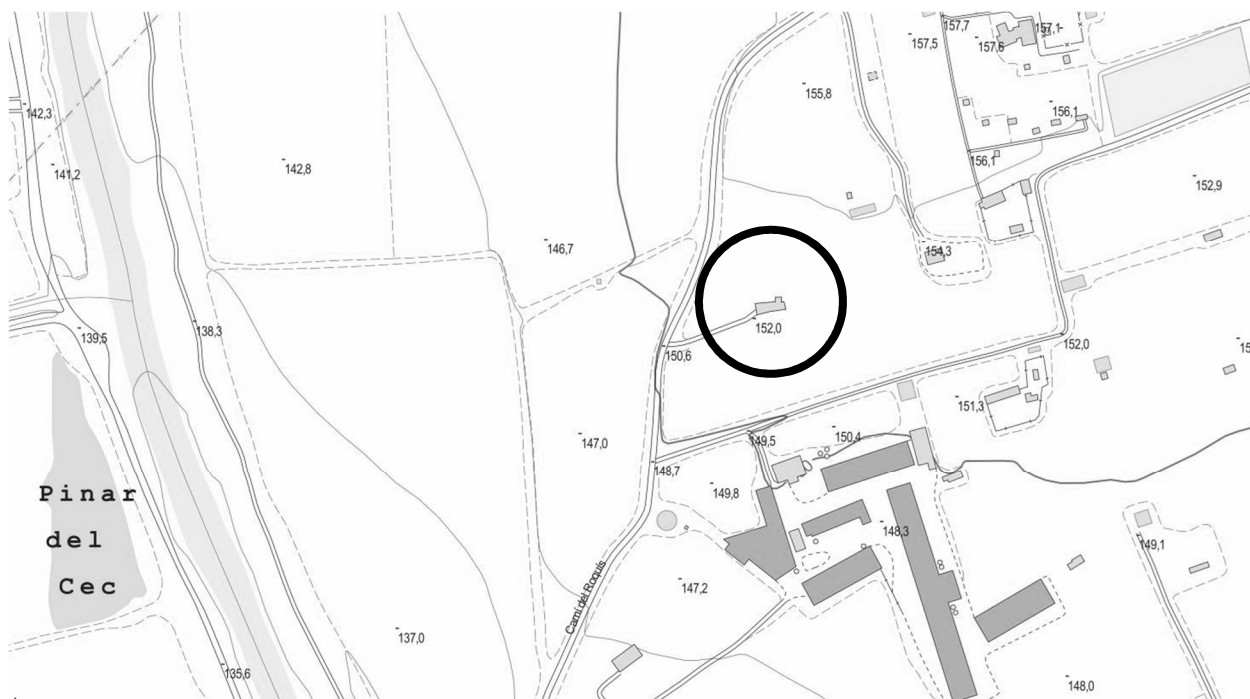
MJ 3 Situació

Edificació aïllada al nord-est del nucli de Riudoms, situada a uns 1,5km aproximadament. En el Polígon 3 – Parcel·la 32 al TM Riudoms (província de Tarragona). Amb referència cadastral 43131A003000320000UX.

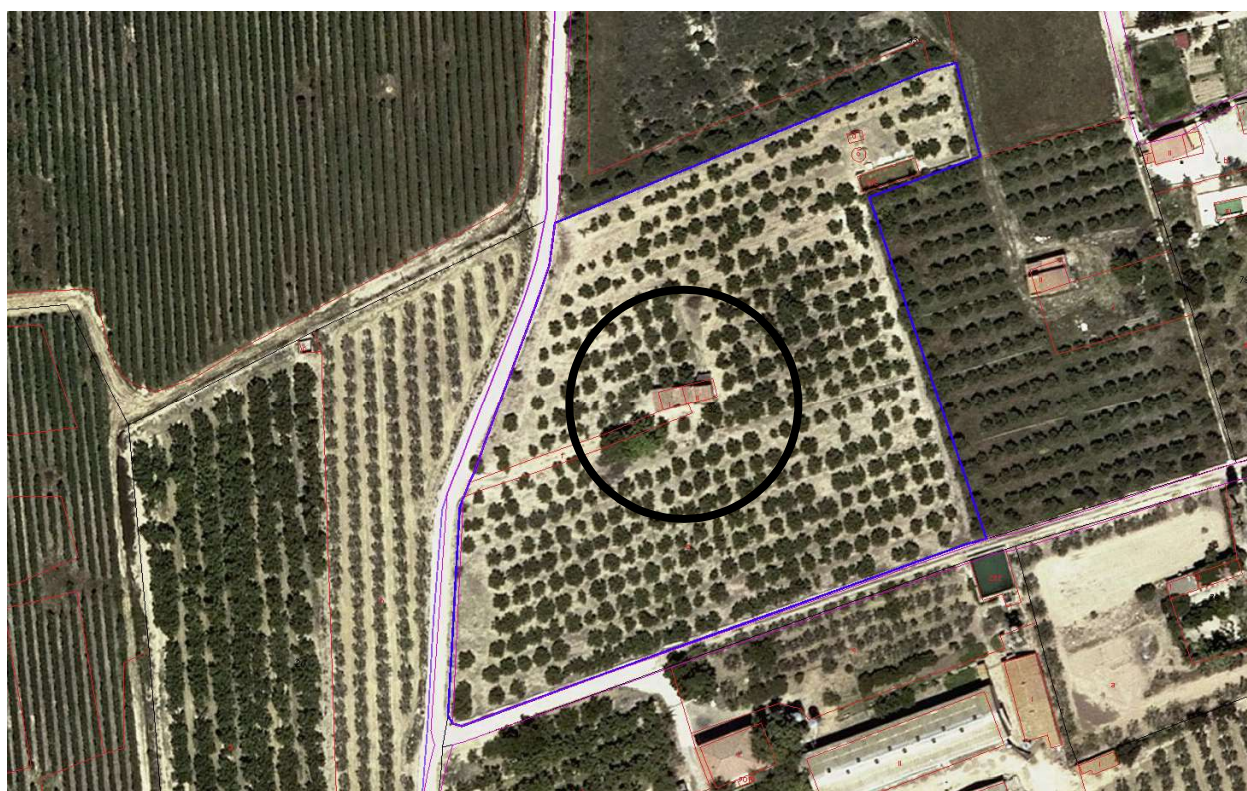


Font (ICGC)

L'accés es realitza des del Camí del Roquis.



Actual – Font (ICGC)



Ortofoto general – Font (ICGC)



Ortofoto detall

MJ 4 Referència catastral



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 43131A003000320000UX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 3 Parcela 32 PLANES DEL ROQUIS. RIUDOMS [TARRAGONA]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 187 m2

Año construcción: 1946

Valor catastral [2022]:

11.760,53 €

Valor catastral suelo:

168,12 €

Valor catastral construcción:

3.123,09 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social

NIF/NIE

Derecho

Domicilio fiscal

VALL PERELLO MARIA DOLORS

39951384C

100,00% de

propiedad

CL ALEXANDRE GALI 49

43950 CAMBRILS [TARRAGONA]

Construcción

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m²
1/00/01	AGRARIO	74	1/01/01	AGRARIO	42
2/00/01	AGRARIO	71			

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m²
a	AV Avellano regadío	01	14.545	c	I- Improductivo	00	11
d	I- Improductivo	00	10	f	I- Improductivo	00	209

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 14.920 m2

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE RIUDOMS [TARRAGONA]

Finalidad: CONSULTA

Fecha de emisión: 11/04/2022

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: RXQZ4H46F3MZQBRF (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 11/04/2022



MJ 5 Reportatge fotogràfic



Façana Sud



Façana Est



Façana Nord



Façana Oest





terrassa P1



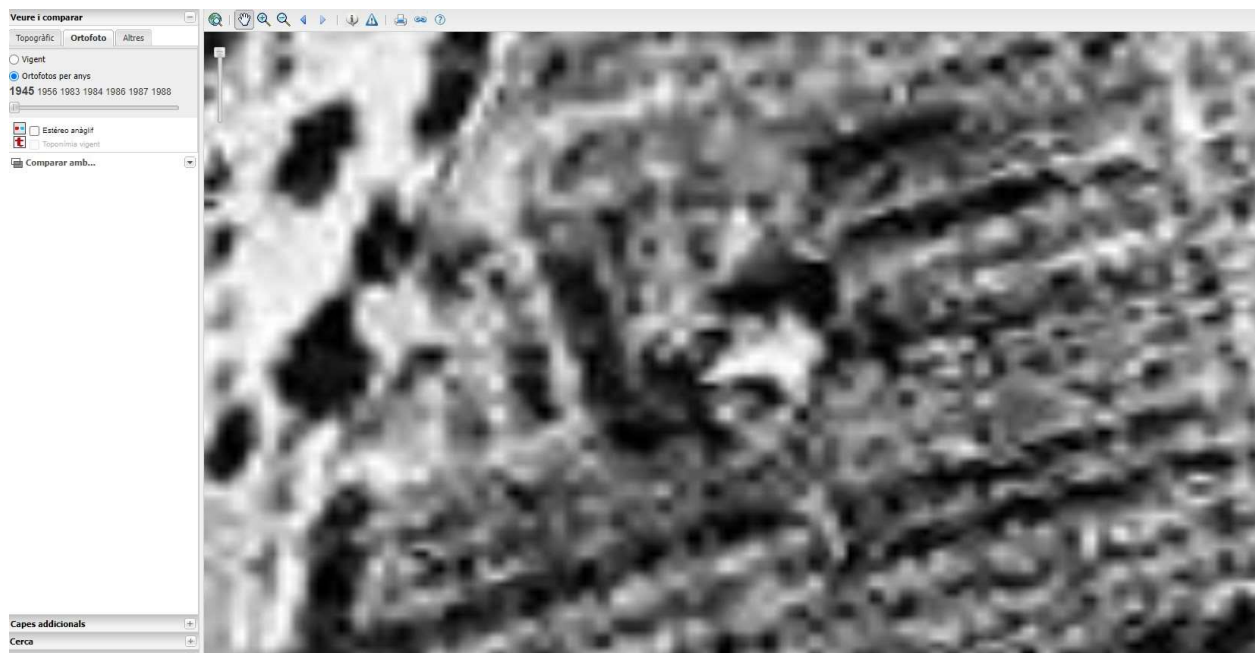
vista del rentador i l'umbracle



MJ 6 Recerca històrica



1945 – plànol cadastre



1945 – font (ICGC)

Segons imatges aères del ICGC, i plànols de cadastre de 1945, es veu que ja existia el mas.



Imatge de ICGC de l'any 1986.

27 -Septiembre- 97		CEDULA PARCELARIA			
PLANES DEL ROQUIS		0	3	32	1/1
SUBP.		CLASE CULTIVO	IN. PROD.	Ha.	A.
1A	AV, AVELLANO REGADIO	01	1	43	36
1B	EA, BASSA	00	0	00	64
1C	EA, POU	00	0	00	03
1D	EA, CASETA	00	0	00	05
1E	DI, CASA	00	0	00	82
1F	VT, CAMI	00	0	02	10
FECHA/VALOR:		SUP. PARCELA	1	47	00

EXCMO. AJUNTAMENT DE RIUDOMS		E50472-6-1	
ORTOFOTO:		COORDENADAS: 702-782	
ESCALA 1: 3000			

The map shows a cadastral layout with various land parcels. Some parcels are labeled with letters (a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m, n, o, p, q, r, s, t, u, v, w, x, y, z) and numbers (30, 32, 33, 55, 56, 57, 62, 63, 64, 75, 76, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100). Some parcels are labeled with 'Caseta', 'Cami', and 'Casa'.

DATOS DEL TITULAR			
DNI e CIF	PERSONA JURIDICA	NOMBRE	DIRECCION
077825242Z	F	VALL CARDONA DOLORES	CL GALANES 22
C. POSTAL	MUNICIPIO	PROVINCIA	FECHA ALTA FECHA BAJA
43330	RIUDOMS	TARRAGONA	

Document de cadastre de 1997, on apareix com a "Caseta" i "Casa".

MJ 7 Estat Actual

La finca on es troba la edificació té una superfície total de 14.920 m² (segons cadastre), i la edificació una superfície construïda de 131,94 m² (segons aixecament), implantada segons imatges aèries i plànols de cadastre abans de 1945.

La finca compta amb una superfície de 14.545 m² d'avellaners de regadiu (segons cadastre), i 230 m² de terreny improductiu.

El Mas és una edificació aïllada formada per diferents volums contigus, alguns de planta baixa i altres de planta baixa i primera. De forma quadrangular de construcció tradicional, amb paredats de maçoneria, forjats de cabirons de fusta i entrebigat ceràmic.

Actualment presenta un estat d'abandonament i de conservació irregular. Es troba atacat per humitats de la coberta, i algunes esquerdes provocades per alguns assentaments de les façanes.

El mas que es pretén recuperar és un exemple d'arquitectura popular rural, caracteritzat per la optimització de recursos en els materials, les tècniques i les solucions constructives emprades.

S'intueixen clarament els indicis de l'antic habitatge, i això ens permet intuir com s'usava en la darrera època que el mas va tenir funció de residència, i correspondria amb la distribució típica de les masies, on la planta baixa inclou els espais de treball i espais de vida diürns, i la planta primera inclou sala i dormitoris (encara que en aquest cas existeix una segona cuina).

En planta baixa, trobem l'entrada que dona cap a l'espai més ampli, on existeix una petita cuina i el foc a terra. D'aquí accedim a dues sales i trobem també les escales per accedir al pis superior. A la sala de l'esquerra, amb accés també des de la façana principal, trobem el que sembla un petit abeurador i la paret que tanca un pou amb accés des de l'exterior. En el pis superior, trobem una latrina, just a sobre de l'inici de les escales, un espai distribuïdor que connecta dos volums, dues habitacions i una altra cuina. L'espai distribuïdor acaba accedint a un terrat.

Les cobertes de l'edificació varien segons el volum. El primer volum a dues aigües, el segon, el quart i el volum al nord, a una aigua cap a la part posterior. I el tercer volum amb coberta plana que fa de terrat pel pis superior.

El Mas està rodejat pels camps d'avellaners i existeix una bassa allunyada de la edificació de forma rectangular.

MJ 7.1 Superfícies estat actual

Segons aixecament.

Superfícies Construïdes Estat Actual	Sup. Construïda
Planta Baixa	91.13 m ²
Planta primera	39.69 m ²
Sup. Construïda TOTAL	130.82 m²

Superfícies Útils Estat Actual	Sup. Útils
Corral	22.15
Magatzem	10.77
Estable	11.91
Sala d'estar-cuina	13.85
Sala	8.53
Pou	0.89
Escales	2.18
Sup. Útil planta Baixa	70.27 m²
Dormitori 1	4.77
Dormitori 2	5.20
Menjador-Cuina	9.98
Sala 2	8.00
Sup. útil planta Primera	27.95 m²
Sup. útil total interior	98.22 m²
Terrassa P1	12.86
Umbracle PB	18.36
Rentador PB	9.23

MJ 8 Justificació jurídica

Marc legal:

- Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant TRLU).
- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del TRLU (Llei 3/2012)
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística
Entrada en vigor: 4 de juny de 2014.
- Deroga pel que fa al SNU els articles 23.1.b) i c); 47.3, 47.4, 48.2, 49.3, 50.5, 52.3, 53, 54, 55.5, 56, 57, 58 i 62 del Decret 305/2006
- S'aplica en els procediments iniciats a partir de la seva entrada en vigor.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova pel Reglament de la Llei d'urbanisme (els articles vigents).

El present Projecte d'actuacions específiques s'empara en l'article 47.3 b) i c) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme en relació a la disposició transitòria 15.1 del mateix TRLU que determina:

3. És permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50 i 51:

b) Reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.

c) Rehabilitar les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

I s'especifica que per qualsevol tipologia d'habitatge o a alguns usos determinats, l'edificació haurà d'estar inclosa en el catàleg:

3 bis. Les construccions a què fa referència l'apartat 3 han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg que estableix l'article 50.2, amb vista a destinar-les a habitatge familiar; a un establiment hotelier amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament; a un establiment de turisme rural; a activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració; a equipaments, o a serveis comunitaris. Tanmateix, per a poder-les destinar a establiment hotelier ha d'ésser previst expressament en el dit catàleg, el qual pot establir un límit en el nombre de places. Les construccions a què fa referència l'apartat 3.b i c en cap cas es poden reconstruir i rehabilitar amb vista a destinar-les a l'ús d'habitatge familiar. En tots els casos, els usos de les construccions a què fa referència aquest apartat han d'ésser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu.

El present projecte conté les determinacions que li són pròpies d'acord amb la seva naturalesa i la seva finalitat, justificant les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques o socials que determinen la preservació i la recuperació de les edificacions, tant en el propi PAE com en el Estudi d'impacte i integració paisatgística associat, de conformitat amb l'article 48 del Decret Legislatiu 1/2010, i la documentació determinada en l'article 50 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

MJ 9 Planejament vigent

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

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

9.1 Text refós de la Llei d'urbanisme

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

Data d'aprovació : 26 Juliol de 2005 Actualització: de 3 d'agost de 2010

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

TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME

TÍTOL SEGON. Del règim urbanístic del sòl

CAPÍTOL I. Règim urbanístic i classificació del sòl

9.2 Reglament de la Llei d'urbanisme

DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme

REGLAMENT DE LA LLEI D'URBANISME

CAPÍTOL V. Règim del sòl no urbanitzable

Secció primera. Règim d'ús del sòl no urbanitzable

9.3 Planejament municipal

Segons planejament Municipal:

Normativa d'aplicació

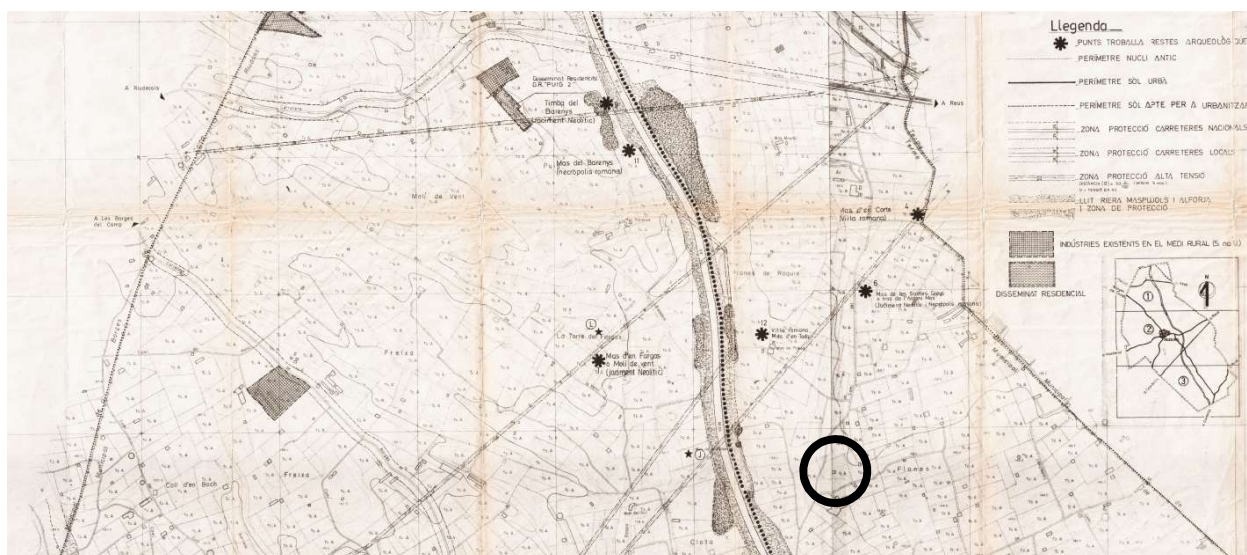
1. Normes Subsidiàries de Planejament del terme municipal de Riudoms.

Data d'aprovació Comissió d'Urbanisme de Tarragona: 16 de desembre de 1992

Àmbit: Terme municipal de Riudoms.

Qualificació urbanística, règim de protecció.

La finca on es troben les edificacions, ens trobem en zona de sòl no urbanitzable. Definit com a *Terres de Conreu i arbres*.



Plànol d'ordenació NNSS - Classificació del sòl i protecció

MJ 10 Normativa tècnica general d'Edificació.

El Decret 462/1971 del *Ministerio de la Vivienda* (BOE: 24/3/71): "*Normas sobre redacción de proyectos y dirección de obras de edificación*", estableix que en la memòria i en el plec de prescripcions tècniques particulars de qualsevol projecte d'edificació es faci constar expressament l'observança de les *normas de la presidencia del gobierno* i les del *ministerio de la vivienda* sobre la construcció vigents.

És per això convenient que en la memòria figuri un paràgraf que faci al·lusió a l'esmentat decret i especifiqui que en el projecte s'han observat les normes vigents aplicables sobre construcció.

Així mateix, en el plec de prescripcions tècniques particulars s'inclourà una relació de les normes vigents aplicables sobre construcció i es remarcarà que en l'execució de l'obra s'observaran les mateixes.

El marc normatiu actual de l'edificació es basa en la Llei d'Ordenació de l'Edificació, que es desplega amb el Codi tècnic de l'Edificació, CTE, i es complementa amb la resta de reglaments i disposicions d'àmbit estatal, autonòmic i local. També, cal tenir present que, en molts casos, el text legal remet a altres normes, com UNE-EN, UNE, CEI, CEN.

Paral·lelament, per garantir les exigències de qualitat de l'edificació, les característiques tècniques dels productes, equips i sistemes que s'incorporin amb caràcter permanent als edificis, hauran de dur el marcatge CE, de conformitat amb el Reglament (UE) 305/2011 pel qual s'estableixen condicions harmonitzades per a la comercialització de productes de construcció, i els Reglaments que el complementen.

En aquest document d'ajuda la normativa tècnica s'ha estructurat en relació als capítols del projecte per facilitar la seva aplicació. S'ordena en aspectes generals, requisits generals de l'edifici, sistemes constructius i, finalment, documentació complementària del projecte com la certificació energètica o el control de qualitat. S'identifica en color negre la normativa d'àmbit estatal, en color vermell la normativa de l'àmbit català i en color blau es preveuen les possibles ordenances i disposicions municipals.

Aquesta relació de normativa tècnica té caràcter genèric i caldrà adequar-la i completar-la en cada projecte en funció del seu abast i dels usos previstos.

Nota:

Color negre: legislació d'àmbit estatal

Color granate: legislació d'àmbit autonòmic

Color blau: legislació d'àmbit municipal

Normativa tècnica general d'Edificació

Aspectes generals

Ley de Ordenación de la Edificación, LOE

Ley 38/1999 (BOE: 06/11/99) i les seves posteriors modificacions

Código Técnico de la Edificación, CTE

RD 314/2006, de 17 de març de 2006 (BOE 28/03/2006), modificat per RD 1371/2007 (BOE 23/10/2007) i per RD 1675/2008 (BOE 18/10/2008), i les seves correccions d'errades (BOE 20/12/2007 i 25/01/2008)

Orden VIV 984/2009 (BOE 23/4/2009), i la seva correcció d'errades (BOE 23/09/2009)

RD 173/2010 pel qual es modifica el Codi Tècnic de l'Edificació, en matèria d'accessibilitat i no discriminació a persones amb discapacitat (BOE 11/03/2010)

Ley 8/2013 (BOE 27/6/2013)

Orden FOM/ 1635/2013, d'actualització del DB HE (BOE 12/09/2013) amb correcció d'errades (BOE 08/11/2013)

Orden FOM/588/2017, pel la qual es modifica el DB HE i el DB HS (BOE 23/06/2017)

RD 732/2019, de 20 de desembre de 2019, pel qual es modifica el Codi Tècnic de l'Edificació (BOE 27/12/2019)

RD 450/2022, de 14 de juny de 2022, pel qual es modifica el Codi Tècnic de l'Edificació (BOE 15/06/2022)

Reglamento Europeo de Productos de Construcción (marcatge CE dels productes, equips i sistemes)

Reglamento (UE) 305/2011, i les seves posteriors modificacions

Normas para la redacción de proyectos y dirección de obras de edificación

D 462/1971 (BOE: 24/3/71) i la seva posterior modificació

Normas sobre el libro de Ordenes y asistencias en obras de edificación

O 9/6/1971 (BOE: 17/6/71) i les seves posteriors modificacions

Certificado final de dirección de obras

D 462/1971 (BOE: 24/3/71) i la seva posterior modificació

REQUISITS BÀSICS DE QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ

Ús de l'edifici

Habitatge

Llei de l'habitatge

Llei 18/2007 (DOGC: 9/1/2008) i correcció errades (DOGC 7/2/2008) i les seves posteriors modificacions

Condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat

D 141/2012 (DOGC 2/11/2012) i la seva posterior modificació

Acreditació de determinats requisits prèviament a l'inici de la construcció dels habitatges

D 282/91 (DOGC:15/01/92)

Altres usos

Segons reglamentacions específiques

Accessibilitat

Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones

RD 505/2007 (BOE 113 de l'11/5/2007) i la seva posterior modificació

CTE Part I Exigències bàsiques de seguretat d'utilització i accessibilitat, SUA

CTE DB Document Bàsic SUA Seguretat d'utilització i accessibilitat

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions

Llei d'accessibilitat

Llei 13/2014 (DOGC 4/11/2014) i la seva posterior modificació

Codi d'accessibilitat de Catalunya, de desplaçament de la Llei 20/91

Seguretat estructural

CTE Part I Exigències bàsiques de Seguretat Estructural, SE

CTE DB SE Document Bàsic Seguretat Estructural, Bases de càlcul

CTE DB SE AE Document Bàsic Accions a l'edificació

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions

Seguretat en cas d'incendi

CTE Part I Exigències bàsiques de seguretat en cas d'incendi, SI

CTE DB SI Document Bàsic Seguretat en cas d'Incendi

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions

Reglamento de seguridad en caso de incendios en establecimientos industriales, RSCIEI

RD 2267/2004, (BOE: 17/12/2004) i les seves posteriors modificacions

Prevenió i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis.

Llei 3/2010 del 18 de febrer (DOGC: 10.03.10) i les seves posteriors modificacions

Instruccions tècniques complementàries, SPs (DOGC 25/10/2012)

Ordenança Municipal de protecció en cas d'incendi de Barcelona, OMCPI 2008 (només per projectes a Barcelona)

Seguretat d'utilització i accessibilitat

CTE Part I Exigències bàsiques de seguretat d'utilització i accessibilitat, SUA

CTE DB SUA Document Bàsic Seguretat d'Utilització i Accessibilitat

SUA-1 Seguretat enfront al risc de caigudes

SUA-2 Seguretat enfront al risc d'impacte o enganxades

SUA-3 Seguretat enfront al risc "d'aprisionament"

SUA-5 Seguretat enfront al risc causat per situacions d'alta ocupació

SUA-6 Seguretat enfront al risc d'ofegament

SUA-7 Seguretat enfront al risc causat per vehicles en moviment

SUA-8 Seguretat enfront al risc causat pel llamp

SUA-9 Accessibilitat

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions

Salubritat

CTE Part I Exigències bàsiques d'Habitabilitat Salubritat, HS

CTE DB HS Document Bàsic Salubritat

HS 1 Protecció enfront de la humitat

HS 2 Recollida i evacuació de residus

HS 3 Qualitat de l'aire interior

HS 4 Subministrament d'aigua

HS 5 Evacuació d'aigües

HS 6 Protecció contra l'exposició al radó

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions

Es regula l'adopció de criteris ambientals i d'eficiència en els edificis

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

Protecció enfront del soroll

CTE Part I Exigències bàsiques d'Habitabilitat Protecció davant del soroll, HR

CTE DB HR Document Bàsic Protecció davant del soroll

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions

Ley del ruido

Ley 37/2003 (BOE 276, 18.11.2003) i la seva posterior modificació

Zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

RD 1367/2007 (BOE 23/10/2007) i la seva posterior modificació

Llei de protecció contra la contaminació acústica

Llei 16/2002 (DOGC 3675, 11.07.2002) i la seva posterior modificació

Reglament de la Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica

Decret 176/2009 (DOGC 5506, 16.11.2009) i les seves posteriors modificacions

Es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis

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

Ordenances municipals

Estalvi d'energia

CTE Part I Exigències bàsiques d'estalvi d'energia, HE

CTE DB HE Document Bàsic Estalvi d'Energia

HE-0 Limitació del consum energètic

HE-1 Condicions per al control de la demanda energètica

HE-2 Condicions de les instal·lacions tèrmiques

HE-3 Condicions de les instal·lacions d'il·luminació

HE-4 Contribució mínima d'energia renovable per cobrir la demanda d'ACS

HE-5 Generació mínima d'energia elèctrica procedent de fonts renovables

HE-6 Dotacions mínimes per a la infraestructura de recàrrega de vehicles elèctrics

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions.

Es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis

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

NORMATIVA DELS SISTEMES CONSTRUCTIUS DE L'EDIFICI

Sistemes estructurals

CTE DB SE Document Bàsic Seguretat Estructural, Bases de càlcul

CTE DB SE AE Document Bàsic Accions a l'edificació

CTE DB SE C Document Bàsic Fonaments

CTE DB SE A Document Bàsic Acer

CTE DB SE M Document Bàsic Fusta

CTE DB SE F Document Bàsic Fàbrica

CTE DB SI 6 Resistència al foc de l'estructura i Annexes C, D, E, F

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions.

NCSE-02 Norma de Construcción Sismorresistente. Parte general y edificación

RD 997/2002, de 27 de setembre (BOE: 11/10/02)

CE Codi Estructural

RD 470/2021, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Codi Estructural

NRE-AEOR-93 Norma reglamentària d'edificació sobre accions en l'edificació en les obres de rehabilitació estructural dels sostres d'edificis d'habitatges

O 18/1/94 (DOGC: 28/1/94)

Sistemes constructius

CTE DB HS 1 Protecció enfront de la humitat

CTE DB HS 6 Protecció contra l'exposició al radó

CTE DB HR Protecció davant del soroll

CTE DB HE 1 Condicions per al control de la demanda energètica

CTE DB SE AE Accions en l'edificació

CTE DB SE F Fàbrica i altres

CTE DB SI Seguretat en cas d'Incendi, SI 1 i SI 2, Annex F

CTE DB SUA Seguretat d'Utilització i Accessibilitat, SUA 1 i SUA 2

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions.

Codi d'accessibilitat de Catalunya, de desplegament de la Llei 20/91

D 135/95 (DOGC: 24/3/95) i les seves posteriors modificacions.

Es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis

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

Instal·lacions d'ascensors

CTE DB SUA 9 Seguretat d'utilització i accessibilitat (*ascensor accessible*)

RD 173/2010 (BOE 11.03.2010)

Codi d'Accessibilitat de Catalunya, de desplegament de la Llei 20/91 (*ascensor adaptat i practicable*)

D 135/95 (DOGC 24/3/95) i les seves posteriors modificacions

CTE DB SI 4 Seguretat en cas d'incendi. Instal·lacions de protecció en cas d'incendi (*ascensor d'emergència*)

RD 173/2010 (BOE 11.03.2010)

Requisitos esenciales de seguridad para la comercialización de ascensores y componentes de seguridad de ascensores

RD 203/2016 (BOE: 25/5/2016)

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

RD 2291/85 (BOE: 11/12/85) i les seves posteriors modificacions

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

RD 88/2013 (BOE 22/2/2013) i les seves posteriors modificacions

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

RD 57/2005 (BOE: 4/2/2005) i la seva posterior modificació

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

RD 1644/08 de 10 d'octubre (BOE 11.10.08) i la seva posterior modificació

Se autoriza la instalación de ascensores sin cuarto de máquinas

Resolución 3/4/97 (BOE: 23/4/97) i la seva posterior modificació

Se autoriza la instalación de ascensores con máquinas en foso

Resolución 10/09/98 (BOE: 25/9/98)

S'aprova el procediment administratiu per a la posada en servei de noves instal·lacions d'ascensors en edificis existents sense espai lliure de seguretat o refugi en els extrems del recorregut

Instrucció 8/05 (DGEMSI 07/07/2005)

Aplicació a Catalunya del Reial Decret 88/2013, de 8 de febrer, pel qual s'aprova la Instrucció tècnica complementària AEM 1 "Ascensores" del Reglament d'aparells d'elevació i manutenzione, aprovat pel RD 2291/1985, de 8 de novembre

Ordre EMO/254/2013 (DOGC 23/10/2013)

Instal·lacions de recollida i evacuació de residus

CTE DB HS 2 Recollida i evacuació de residus

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions

[Ordenances municipals](#)

Instal·lacions d'aigua

CTE DB HS 4 Subministrament d'aigua

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions

Criterios sanitarios del agua de consumo humano

RD 140/2003 (BOE 21/02/2003) i les seves posteriors modificacions

Criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis

RD 865/2003 (BOE 18/07/2003) i la seva posterior modificació

Reglamento d'equips a pressió. Instruccions tècniques complementàries

RD 809/2021, de 21 de setembre (BOE 11/10/2021)

Es regula l'adopció de criteris ambientals i d'eficiència en els edificis

D 21/2006 (DOGC 16/02/2006) i D111/2009 (DOGC:16/7/2009)

Condicions higienicosanitàries per a la prevenció i el control de la legionel·losi

D 352/2004 (DOGC 29/07/2004)

Mesures de foment per a l'estalvi d'aigua en determinats edificis i habitatges (d'aplicació obligatòria als edificis destinats a serveis públics de la Generalitat de Catalunya, així com en els habitatges finançats amb ajuts atorgats o gestionats per la Generalitat de Catalunya)

D 202/98 (DOGC 06/08/98)

[Ordenances municipals](#)

Instal·lacions d'aigua calenta sanitària

CTE DB HS 4 Subministrament d'aigua

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions

CTE DB HE 4 Contribució mínima d'energia renovable per cobrir la demanda d'ACS

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions

RITE Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios

RD 1027/2007 (BOE: 29/8/2007) i les seves posteriors modificacions

Criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis

RD 865/2003 (BOE 18/07/2003) i la seva posterior modificació

Es regula l'adopció de criteris ambientals i d'eficiència en els edificis

D 21/2006 (DOGC 16/02/2006) i D111/2009 (DOGC:16/7/2009)

Instal·lacions d'evacuació

CTE DB HS 5 Evacuació d'aigües

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions

Es regula l'adopció de criteris ambientals i d'eficiència en els edificis

D 21/2006 (DOGC 16/02/2006) i D111/2009 (DOGC:16/7/2009)

[Ordenances municipals](#)

Instal·lacions de protecció contra el radó

CTE DB HS 6 Protecció contra l'exposició al radó

RD 732/2019, de 20 de desembre de 2019, pel qual es modifica el Codi Tècnic de l'Edificació (BOE 27/12/2019).

Instal·lacions tèrmiques

CTE DB HE 2 Condicions de les instal·lacions tèrmiques (remet al RITE)

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions.

RITE Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios

RD 1027/2007 (BOE: 29/8/2007) i les seves posteriors modificacions

Requisitos de diseño ecológico aplicables als productes relacionados con la energia

RD 187/2011 (BOE: 3/3/2011)

Criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis

RD 865/2003 (BOE 18/07/2003) i la seva posterior modificació

Reglamento de equipos a presión. Instrucciones técnicas complementarias

RD 809/2021, de 21 de setembre (BOE 11/10/2021)

Condicions higienicosanitàries per a la prevenció i el control de la legionel·losi

D 352/2004 (DOGC 29/07/2004)

Ordenances municipals

Instal·lacions de ventilació

CTE DB HS 3 Qualitat de l'aire interior

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions.

RITE Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios

RD 1027/2007 (BOE: 29/8/2007) i les seves posteriors modificacions

CTE DB SI 3.7 Control de fums

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions.

Reglamento de seguridad en caso de incendios en establecimientos industriales, RSCIEI

RD 2267/2004, (BOE: 17/12/2004) i les seves posteriors modificacions

Ordenances municipals

Instal·lacions de combustibles

Gas natural i GLP

Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias.

ITC-ICG 03 Instalaciones de almacenamiento de gases licuados del petróleo (GLP) en depósitos fijos

ITC-ICG 06 Instalaciones de almacenamiento de gases licuados del petróleo (GLP) para uso propio

ITC-ICG 07 Instalaciones receptoras de combustibles gaseosos

RD 919/2006 (BOE: 4/9/2006) i les seves posteriors modificacions

Reglamento general del servicio público de gases combustibles

D 2913/1973 (BOE: 21/11/73) i les seves posteriors modificacions, derogat en tot allò que contradiguin o s'oposin al que es disposa al "Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias", aprovat pel RD 919/2006

Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos e instrucciones

O 18/11/74 (BOE: 6/12/74) i les seves posteriors modificacions, derogat en tot allò que contradiguin o s'oposin al que es disposa al "Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias", aprovat pel RD 919/2006

Gas-oil

Instrucción Técnica Complementaria MI-IP-03 "Instalaciones Petrolíferas para uso propio"

RD 1523/1999 (BOE: 22/10/1999) i la seva posterior modificació

RD 1427/1997 (BOE: 23/10/1997) i les seves posteriors modificacions

Instal·lacions d'electricitat

REBT Reglamento electrotécnico para baja tensión. Instrucciones Técnicas Complementarias

RD 842/2002 (BOE 18/09/02) i les seves posteriors modificacions

Instrucción Técnica complementaria (ITC) BT 52 "Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos", del Reglamento electrotécnico de baja tensión, y se modifican otras instrucciones técnicas complementarias del mismo.

RD 1053/2014 (BOE 31/12/2014) i la seva posterior modificació

CTE DB HE-5 Generació mínima d'energia elèctrica

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions.

Actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica

RD 1955/2000 (BOE: 27/12/2000) i les seves posteriors modificacions. Obligació de centre de transformació, distàncies línies elèctriques

Reglamento de condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias, ITC-LAT 01 a 09

RD 223/2008 (BOE: 19/3/2008) i les seves posteriors modificacions

Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación

RD 337/2014 (BOE: 9/6/2014) i les seves posteriors modificacions

Normas sobre ventilación y acceso de ciertos centros de transformación

Resolució 19/6/1984 (BOE: 26/6/84)

Conexión a red de instalaciones de producción de energía eléctrica de pequeña potencia

RD 1699/2011 (BOE: 8/12/2011) i les seves posteriors modificacions

Procediment administratiu aplicable a les instal·lacions solars fotovoltaïques connectades a la xarxa elèctrica

D 352/2001, de 18 de setembre (DOGC 02.01.02)

Normes Tècniques particulars de FECSA-ENDESA relatives a les instal·lacions de xarxa i a les instal·lacions d'enllaç

Resolució ECF/4548/2006 (DOGC 22/2/2007)

Especificacions particulars i projectes tipus d'Endesa Distribució Elèctrica, SLU.

Resolució de 5 de desembre de 2018 de la Direcció General d'Energia i Mines (BOE: 28/12/2018)

Procediment a seguir en les inspeccions a realitzar pels organismes de control que afecten a les instal·lacions en ús no inscrites al Registre d'instal·lacions tècniques de seguretat industrial de Catalunya (RITSIC)

Instrucció 1/2015, de 12 de març de la Direcció General d'Energia i Mines

Certificat sobre compliment de les distàncies reglamentàries d'obres i construccions a línies elèctriques

Resolució 4/11/1988 (DOGC 30/11/1988)

Condicions i procediment a seguir per fer modificacions en instal·lacions d'enllaç elèctriques de baixa tensió

Instrucció 3/2014, de 20 de març, de la Direcció General d'Energia i Mines

Vehicle elèctric

HE-6 Dotacions mínimes per a la infraestructura de recàrrega de vehicles elèctrics

RD 450/2022 (BOE 15/06/2022)

Instrucción Técnica complementaria (ITC) BT 52 "Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos", del Reglamento electrotécnico de baja tensión, y se modifican otras instrucciones técnicas complementarias del mismo.

RD 1053/2014 (BOE 31/12/2014) i la seva posterior modificació

Instal·lacions fotovoltaïques

REBT Reglamento electrotécnico para baja tensión. Instrucciones Técnicas Complementarias

RD 842/2002 (BOE 18/09/02) i les seves posteriors modificacions

Condicions administratives, tècniques i econòmiques de l'autoconsum d'energia elèctrica

RD 244/2019 d'autoconsum (BOE 06/04/2019) i les seves posteriors modificacions

Ordenances municipals

Instal·lacions d'il·luminació

CTE DB HE-3 Condicions de les instal·lacions d'il·luminació

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions.

CTE DB SUA-4 Seguretat enfront al risc causat per il·luminació inadequada

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions.

REBT ITC-28 Instal·lacions en locals de pública concurrència

RD 842/2002 (BOE 18/09/02) i les seves posteriors modificacions

Llei d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn

Llei 6/2001 (DOGC 12/6/2001) i les seves posteriors modificacions

Instal·lacions de telecomunicacions

Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación

RD Ley 1/98 de 27 de febrero (BOE: 28/02/98) i les seves posteriors modificacions

Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones

RD 346/2011 (BOE 1/04/2011) i les seves posteriors modificacions

Orden ITC/1644/2011, por la que se desarrolla el reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el RD 346/2011

ITC/1644/2011, de 10 de juny. (BOE 16/6/2011) i les seves posteriors modificacions

Procedimiento a seguir en las instalaciones colectivas de recepción de televisión en el proceso de su adecuación para la recepción de TDT y se modifican determinados aspectos administrativos y técnicos de las infraestructuras comunes de telecomunicación en el interior de los edificios

Ordre ITC/1077/2006 (BOE: 13/4/2006)

Instal·lacions de protecció contra incendis

RIPCI Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios

RD 513/2017 (BOE 12/6/2017) i les seves posteriors modificacions

CTE DB SI 4 Instal·lacions de protecció en cas d'incendi

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions.

Reglamento de seguridad en caso de incendios en establecimientos industriales, RSCIEI

RD 2267/2004, (BOE: 17/12/2004) i les seves posteriors modificacions

Instal·lacions de protecció al llamp

CTE DB SUA-8 i Annex B Seguretat enfront al risc causat per l'acció del llamp

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions.

Certificació energètica dels edificis

Procedimiento Básico para la certificación energética de los edificios

Real Decreto 390/2021 (BOE 02/06/2021)

Control de qualitat

Marc general

Código Técnico de la Edificación, CTE

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions.

CE Código Estructural. Capítulo 5. Bases generales para la gestión de la calidad de las estructuras

RD 470/2021, de 29 de juny (BOE 10/08/2021)

Control de qualitat en l'edificació d'habitatges

D 375/1988 (DOGC: 28/12/88) i les seves posteriors modificacions

Normatives de productes, equips i sistemes (no exhaustiu)

Disposiciones para la libre circulación de los productos de construcción

Reglamento (UE) 305/2011 (DOUE: 04/04/2011) i les seves posteriors modificacions

Clasificación de los productos de construcción y de los elementos constructivos en función de sus propiedades de reacción y de resistencia frente al fuego

RD 842/2013 (BOE: 23/11/2013)

UC-85 recomanacions sobre l'ús de cendres volants en el formigó

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

RC-16 Instrucción para la recepción de cementos

RD 256/2016 (BOE: 25/6/2016)

Criteris d'utilització en l'obra pública de determinats productes utilitzats en l'edificació

R 22/6/1998 (DOGC 3/8/98)

Gestió de residus de construcció i enderrocs

Regulador de la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición

RD 105/2008, d'1 de febrer (BOE 13/02/2008)

Programa de Prevención y Gestión de Residuos y Recursos de Catalunya (PRECAT 20)

RD 210/2018, del 6 d'abril (BOE 16/4/2018) i les seves posteriors modificacions

Residuos y suelos contaminados para una economía circular

Llei 7/2022, de 8 d'abril (BOE 09/04/2022)

Normas generales de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquellas en las que se generaron

Orden APM/1007/2017, de 10 d'octubre (BOE 21/10/2017)

Text refós de la Llei reguladora dels residus

Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol (DOGC 28/7/2009) i les seves posteriors modificacions

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

D 89/2010, 26 juliol, (DOGC 6/07/2010) i les seves posteriors modificacions

Llibre de l'edifici

Ley de Ordenación de la Edificación, LOE

Llei 38/1999 (BOE 06/11/99) i les seves posteriors modificacions

Código Técnico de la Edificación, CTE

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions

Llibre de l'edifici per a edificis d'habitatge

D 67/2015 (DOGC 7/8/2015)

III - AT AVANTPROJECTE TÈCNIC

AT 1 Finalitat

Com s'ha comentat en l'apartat de Memòria Justificativa, es pretén recuperar el patrimoni rural existent en una finca situada en Sòl no-urbanitzable. Un mas implantat prèviament al 1945 i que ara mateix presenta un estat de solidesa i seguretat dolenta. Amb la futura actuació es pretén mantenir el volum existent, i tornar-li l'ús que fins ara havia tingut, que és d'habitatge. Són evidències les cuines, els dormitoris, la latrina al costat dels dormitoris,... i els testimonis del cadastre, on ja apareixia com habitatge.

Es pretén, primer tornar a l'ús d'habitatge de l'immoble, per tal que posteriorment amb tècniques tradicionals, restaurar l'edificació per tal de poder ser utilitzada i evitar el seu col·lapse.

L'encàrrec es demanda amb un màxim aprofitament dels recursos autòctons, i amb la intenció de causar un mínim impacte ambiental i consum energètic. Per això es planteja una solució basada en utilitzar tecnologies tradicionals i mediambientals, així com recursos de les tecnologies mediterrànies autòctones, sensibles a minimitzar el transport de materials, les explotacions en canteres o mines, el consum energètic en el procés de fabricació, i optimitzar el consum energètic de l'habitatge.

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

Així doncs, els propietaris des de fa generacions d'aquesta finca, encarreguen i presenten el present PAE que justifica les accions que volen dur a terme de recuperació del Mas, sense modificar les superfícies construïdes. Es farien les obres de consolidació estructural adients, es repararien les cobertes, i es renovarien els acabats interiors per poder adaptar-ho als requeriments actuals. D'aquesta manera el Mas que havia sigut habitatge pels treballadors del camp, i que ara té la consideració d'agrari, pugui tornar a ser utilitzat com a habitatge i es pugui recuperar el paisatge rural.

AT 2 Descripció de les obres necessàries i acabats

Les actuacions tenen lloc a l'edificació existent. Es mantenen les superfícies construïdes.

El projecte busca el sanejament de la construcció, així com la consolidació, la estanqueïtat, i la reutilització d'aquests volums. Hi trobem diferents nivells d'intervenció en funció de la part de l'edificació, però dins d'una mateixa de idea de no alterar la volumetria, ni la estructura principal, ni la materialitat tradicional.

El present projecte doncs, no altera la volumetria, ni l'estructura existent. Pretén treballar en una millora de les condicions de salubritat i seguretat de les construccions, i en una millora de l'impacte negatiu de les parts defectuoses seguint al màxim en la línia dels construccions tradicionals existents. Durant el transcurs d'obra s'examinaran els elements actuals, es mantindran al màxim i es realitzaran operacions puntuals de millora de l'edifici.

Es volen recuperar tots aquells elements tradicionals que han estat malmesos amb el temps i que contribuïen als valors del mas: el rentador, l'umbracle (que consistia en 4 pilars rodons que aguantaven una estructura lleugera on s'enredava la parra i generava l'ombra), el detall d'ornament ceràmic de coronament triangular del volum original.

AT 2.1 Superfícies

Superfícies Construïdes Estat Proposat	Sup. Construïda
Planta Baixa	92.25 m2
Planta Segona	39.69 m2
Sup. Construïda TOTAL	131.94 m2

Superfície construïda actual total: 131.94 m2

Superfície construïda proposada total: 131.94 m2

Superfícies Útils Estat Actual	Sup. Útils
Menjador	12.74
Cuina	8.77
Escales	2.62
Sala d'estar	12.98
Distribuïdor	6.19
Bany 1	5.78
Dormitori 1	8.37
Dormitori 2	11.19
Sup. Útil planta Baixa	68.64 m2
Dormitori 3	10.19
Dormitori 4	9.79
Bany 2	2.73
Distribuïdor	5.15
Sup. útil planta Primera	27.87 m2
Sup. útil total interior	96.51 m2
Terrassa P1	12.86
Umbracle PB	18.36
Rentador PB	9.23

AT 2.2 Coberta

Les teulades, tant a dues aigües com a una, presenten degoters, i diferents estats de conservació.

Es manté l'estructura original de la teulada, on sigui possible, reaprofitant les bigues possibles amb tractament per els corcs amb un tractament de vaporització a 80°C amb borat sòdic, i les parts que s'hagin de refer es mantindrà el sistema de bigues de fusta.

Sigui com sigui, la coberta restarà amb la mateixa tipologia de teula àrab, o de rajola ceràmica en les parts planes.

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

AT 2.3 Forjats

S'actuarà pel nivell superior dels forjats. Per la part inferior es sanejaran i es tractaran contra agents perjudicials. Per la part superior, s'intentaran mantenir els paviments en el màxim possible, quan no sigui possible es realitzarà un reforç de l'estructura amb "mallazo" i una nova capa de compressió que reparteixi les càrregues.

On s'hagi de reforçar l'estructura o el paviment existent estigui malmès, l'acabat serà formigó lliscat.

AT 2.4 Estructura vertical

Actualment els murs són d'obra de pedra o de maçoneria, d'uns 50-60 centímetres d'ample alguns, i d'altres de maó calat o massís. Es mantindran en el marge del possible i quan no sigui possible, es reconstruirà amb sistema constructiu tradicional de mur de càrrega ceràmic, i arrebossat amb morter de calç, de tonalitats igual o similar.

En les parts que els murs són de maó perforat ceràmic, s'aïllaran per l'interior i per l'exterior s'arrebossaran amb morter de calç de color igual o similar al terròs existent.

AT 2.5 Envans

La realització dels nous envans serà de maó calat de 7cm enguixats o de guix laminat.

AT 2.6 Revestiments

Com a criteri principal en el revestiment interior, es conservaran totes les parets visibles, tractades. En zones puntuals es rejuntaran els punts que sigui necessari, i es realitzaran revestiments de calç i enrajolats en les zones humides. On sigui necessari, es realitzarà trasdossat interior de cartró-guix o amb envanet ceràmic.

AT 2.7 Façanes

Les façanes mantindran la imatge actual però sanejades i consolidades per millorar l'impacte paisatgístic. Es rejuntaran els murs en els punts que sigui necessari, amb morter de calç de tonalitat igual a l'existent. Les parts de façanes que es recobreixin, tindran un acabat arrebossat amb morter de terra i calç amb tonalitats terrosses clares, iguals que les trobem preexistents.

De les obertures actuals, es realitzarà la consolidació substituint les fusteries més malmeses, i recuperant les obertures existents mal tapiades. Es realitzaran les mínimes obertures possibles en els murs existents, i les noves obertures seran de fusta, per una millor integració cromàtica i respecte de la imatge tradicional.

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

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

Es substituirà la sortida de fums actual (adjacent a la façana) per una de interior per a garantir la seva estanqueïtat i correcta sortida.

AT 2.8 Fusteries

En la fusteria exterior s'utilitzarà fusta de roure o castanyer sempre que sigui possible. S'utilitzaran juntes de neoprè o Foam per evitar l'ús d'escuma de poliuretà.

La fusteria exterior inclou una mà d'imprimació a base d'olis vegetals tipus Livos Adao 259 o equivalent i dues mans d'acabat amb Lasur per intempèries, permeable al vapor d'aigua, a base d'olis i resines vegetals amb secants exempts de plom tipus Livos Kadelet 281 o equivalent de color a escollir per la propietat, el més semblant possible en les fusteries existents.

En tots aquest elements de tancaments s'empraran els galfons, corretges, frontisses, fallebes i baldes de tipus tradicional, però sense elements ornamentals.

Tota la fusteria interior es tractarà amb dues mans vernís natural a base d'olis de llinassa i sals bòriques, tipus Kaldet. En cas d'utilitzar perfils metàl·lics d'acer laminat es pintaran amb dues mans imprimació antioxidant.

AT 2.9 Interior

Es planteja mantenir els elements constructius singulars existents.

Es plantegen ampliar les connexions interiors entre les diferents parts. Es mantindrà la materialitat en el màxim del possible.

AT 2.10 Espais exteriors

Es planteja recuperar el rentador i l'umbracle pavimentat amb tova que hi havia davant la porta principal (veure fotografies). Actualment es conserva la totalitat de l'estructura dels rentadors i de manera parcial l'umbracle que consistia en 3 murets de 50cm d'alçada que delimiten l'àrea i 4 pilars rodons (un a cada extrem) de 2,20m d'alçada que probablement aguantaven una subestructura lleugera on s'hi enredaven les plantes o es col·locava canyís per a assegurar l'ombra.

Es proposa homogeneïtzar la sortida a peu de la façana principal amb una superfície pavimentada d'1,5m d'ample al llarg del parament (de formigó polit, donant continuïtat al paviment interior).

AT 2.11 Instal·lació elèctrica

Actualment existeix connexió a la xarxa pública de llum.

La instal·lació elèctrica es realitzarà seguint lo establert al projecte bàsic executiu.

La instal·lació interior de l'edificació serà fent una canal vista registrable, fent regates verticals només en els casos imprescindibles, possibilitant la col·locació dels punts d'enllumenat, endolls i interruptors amb una caixa de comandaments definida al projecte executiu. Queden totalment prohibides les regates horitzontals en envans i parets de càrrega. La instal·lació elèctrica serà de grau mitjà havent-se d'estudiar la potència en obra conjuntament amb l'instal·lador escollit per la propietat.

Tot serà segons l'establert en les Normes del Reglament de Baixa Tensió, amb una tensió de servei de 220V entre fase i neutre.

Es planteja la instal·lació d'un sistema de captadors solars elèctrics en coberta o sobre el terreny, amb una zona de bateries per millorar el consum elèctric.

AT 2.12 Instal·lació d'aigua

La instal·lació es farà partint de la connexió amb el pou propi registrat existent en la mateixa finca. S'adjunta resolució d'autorització i l'inscripció de l'aprofitament al registre d'aigües amb les següents característiques i condicions:

- TIPUS D'APROFITAMENT: pou obert.

-CORRENT O AQUÍFER: Aquífer de Baix Camp-Mont-roig amb la qualificació legal de protegit Codi J.A.C. 309-A-1.

-TERME MUNICIPAL: Riudoms, Polígon 3, parcel·la 32, Paratge "Planas".

-DESTINACIÓ: Reg agrícola.

-SUPERFÍCIE REGADA: 1,4000 ha.

-CABAL INSTANTANI: 0,83 l/s.

-VOLUM MAXIM ANUAL: 5500 m³.

-POTÈNCIA DE LA MAQUINÀRIA: 1,5 CV.

-DESCRIPCIÓ DE L'APROFITAMENT: Pou obert de 30m de fondària i 1500mm de diàmetre. Bomba motor elèctric submergit amb l'aspiració situada a 30m.

Actualment es troba en tramitació de canvi de nom i en el moment en que l'aprofitament es destini a consum humà (sense ús de boca) es durà a terme la pertinent potabilització de l'aigua, segons les normes sanitàries.

Tota la instal·lació de fontaneria es realitzarà segons normativa vigent.

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

Cabals instantanis mínims	Aigua Freda
	q ≥ 0,04l/s → urinaris amb cisterna
	q ≥ 0,05l/s → "pileta" de rentamans
	q ≥ 0,10l/s → rentamans, bidet, inodor
	q ≥ 0,15l/s → urinaris temporitzat, rentavaixelles, aixeta aïllada

	$q \geq 0,20\text{l/s} \rightarrow$ dutxa, banyera $< 1,40\text{m}$, aigüera i rentadora domèstica, safareig, aixeta garatge, abocador $q \geq 0,25\text{l/s} \rightarrow$ rentavaixelles industrial (20 serveis) $q \geq 0,30\text{l/s} \rightarrow$ banyera $\geq 1,40\text{m}$, aigüera no domèstica $q \geq 0,60\text{l/s} \rightarrow$ rentadora industrial (8kg) Aigua Calenta (ACS) $q \geq 0,03\text{l/s} \rightarrow$ "pileta de rentamans $q \geq 0,065\text{l/s} \rightarrow$ rentamans, bidet $q \geq 0,10\text{l/s} \rightarrow$ dutxa, aigüera i rentadora domèstica, safareig, aixeta aïllada $q \geq 0,15\text{l/s} \rightarrow$ banyera $< 1,40\text{m}$ rentadora domèstica $q \geq 0,20\text{l/s} \rightarrow$ banyera $\geq 1,40\text{m}$, aigüera no domèstica, rentavaixelles industrial (20 serveis) $q \geq 0,40\text{l/s} \rightarrow$ rentadora industrial (8kg)
Pressió	Pressió mínima: Aixetes, en general $\rightarrow P \geq 100\text{kPa}$ Escalfadors i fluxors $\rightarrow P \geq 150\text{kPa}$ Pressió màxima: Qualsevol punt de consum $\rightarrow P \leq 500\text{kPa}$

Cada local humit disposarà de la seva clau de pas d'aigua freda i/o calenta situades a una alçada accessible i un lloc practicable per a persones amb mobilitat reduïda. En els banys es col·locarà preferentment al costat de la pica o en una zona no molt visible però accessible, mentre que a la cuina comunitària es col·locarà a l'armari de sota l'aigüera.

Potabilització de l'aigua (ministeri de sanitat):

El tractament mínim obligatori de l'aigua abans de distribuir-la haurà de ser d'una filtració i desinfecció a través de sistemes homologats.

Qualsevol substància o preparat que s'afegeixi a l'aigua o es faci servir en la seva potabilització o millora de l'aigua de consum humà ha de complir el que estableix la legislació vigent.

Un cop les aigües han estat desinfectades, els subproductes derivats hauran de tenir els nivells més baixos possible, sense comprometre en cap moment l'eficàcia de la desinfecció.

Els processos de tractament de potabilització no han de transmetre a l'aigua substàncies o propietats que contaminin o degradin la seva qualitat, i suposin l'allunyament dels criteris de qualitat de l'aigua i un risc per a la salut.

AT 2.13 Instal·lacions de sanejament

Les aigües pluvials es segreguen i no entren en contacte amb elements contaminants.

Un dels primers paràmetres que es vol seguir en el projecte és la minimització de la producció d'aigües residuals. Alhora s'establiran mecanismes correctors de cabdals màxims, l'ús de difusors i aixetes temporitzadores. I com altre mida de reducció de consums s'evitarà l'enjardinament amb gespa i plantes foranes a les condicions climàtiques del lloc, per la qual cosa s'afavorirà l'ús de plantes autòctones.

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

Els diàmetres dels tubs de polipropilè, s'especificaran en la fitxa corresponent, i en els plànols de projecte, encara que serà recomanable fer-ho amb polipropilè soldat per termofusió, tant pel bon manteniment, minimitzar la presència de tòxics i metalls lixiviats, evitar pèrdues tèrmiques, com pel fet de que és un plàstic reciclable. Tanmateix queda exclòs qualsevol tipus de material de PVC, essent substituïts per polietilè o polipropilens.

Les aigües grises i negres es recolliran en un dipòsit soterrat i el sistema de tractament escollit és mitjançant fossa sèptica. El dipòsit es situa a la part est de la casa (on s'ubica també la fossa sèptica existent). El dipòsit estarà apartat de l'edificació però proper al perímetre, per tal de facilitar la recollida i les connexions, de la manera més integrada i que generi menys afectació possible. D'aquí s'abocaran les aigües ja tractades i netejades, complint amb la normativa d'aplicació, al subsòl.

AT 2.14 Instal·lació de producció d'ACS, calefacció i elèctrica

La producció d'aigua calenta sanitària es realitzarà a partir de plaques solars tèrmiques d'ACS. S'instal·larà també una caldera d'aerotèrmia de reforç alimentada per les plaques solars fotovoltaïques.

La calefacció serà a partir del llar de foc i amb estufes de pelets.

S'instal·laran també diversos acumuladors d'aigua, i l'esquema de la instal·lació es farà complint amb totes les normatives vigents.

El circuit d'aigua calenta anirà aïllat tèrmicament amb funda, per evitar un refredament dels passos i problemes de condensacions.

AT 2.15 Mesures de Prevenció d'Incendis Forestals

L'edificació es troba situada a més de 500 metres de terrenys forestals, definits a l'article 2 de la Llei 6/1998, de 30 de març, Forestal de Catalunya i l'article 5 de la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de Montes. És objecte de compliment a les mesures en matèria de prevenció d'incendis forestals, derivades de la Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, al Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, que la desplega, i a l'article 179, de la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, que la modifica.

El terme municipal on s'ubica l'edificació no figura en la relació de municipis d'alt risc d'incendi forestal previstos a l'annex del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen les mesures de prevenció d'incendis forestals.

AT 3 Pressupost d'execució material (PEM) estimat

En fase d'avantprojecte el pressupost d'execució material estimat de les obres necessàries per a la rehabilitació del Mas Planes i el seu entorn immediat és de:

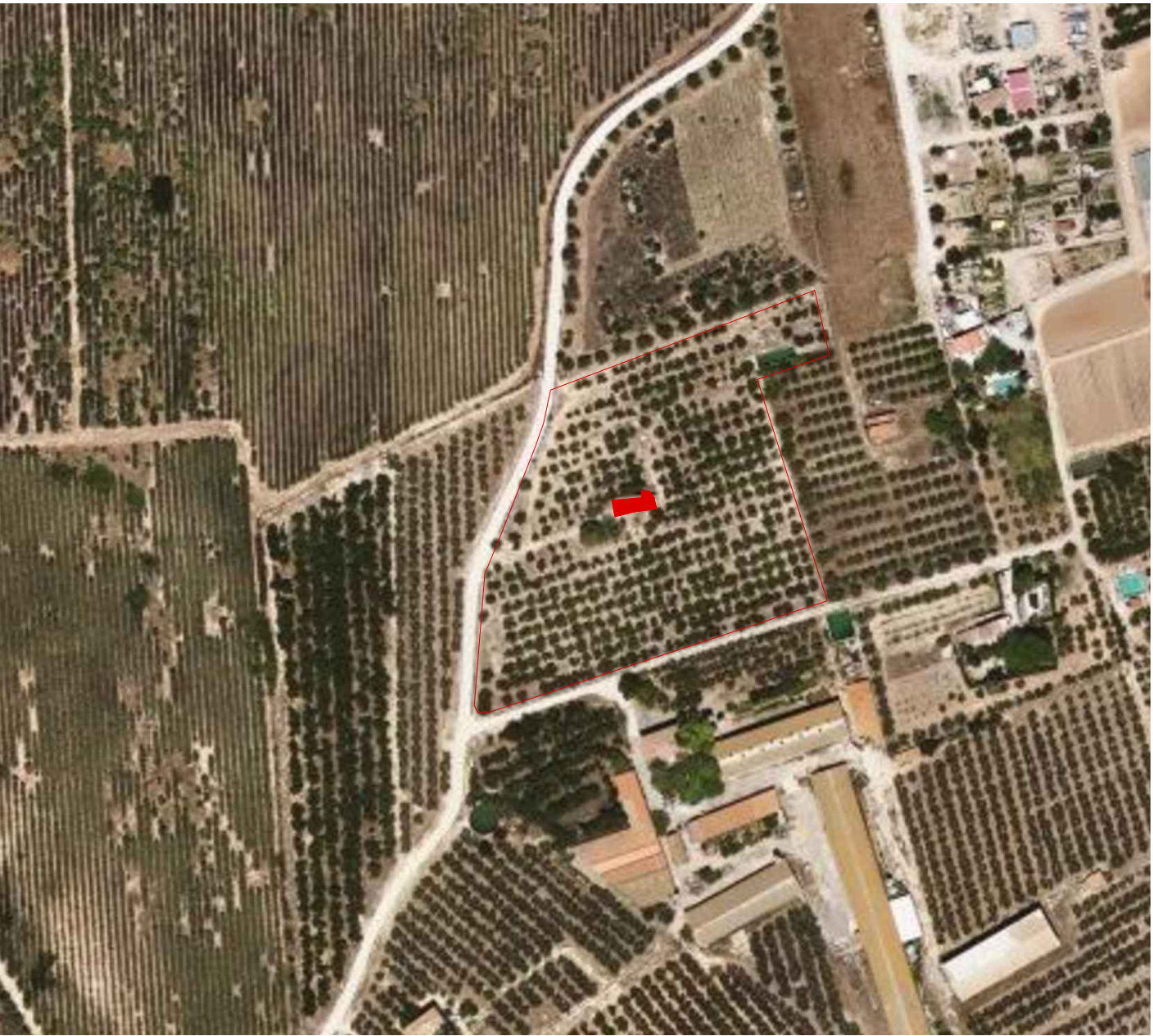
VUITANTA-TRES MIL QUATRE-CENTS TRENTA-NOU euros (83.439,00 €)

Febrer de 2023.
Els arquitectes,

Amàlia Jansà Fenollosa
Arquitecte col·legiat, 76100

Manuel Prieto Muñoz
Arquitecte col·legiat, 72724/5

IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



INFORMACIÓ REGISTRAL DE LA FINCA

ÚLTIMA INSCRIPCIÓN: Tomo: 2021 Libro: 245 Folio: 62 Inscripción: 18
TIPO FINCA: Pieza de Tierra
SITUACIÓN: PARTIDA PLANAS DEL ROQUIS

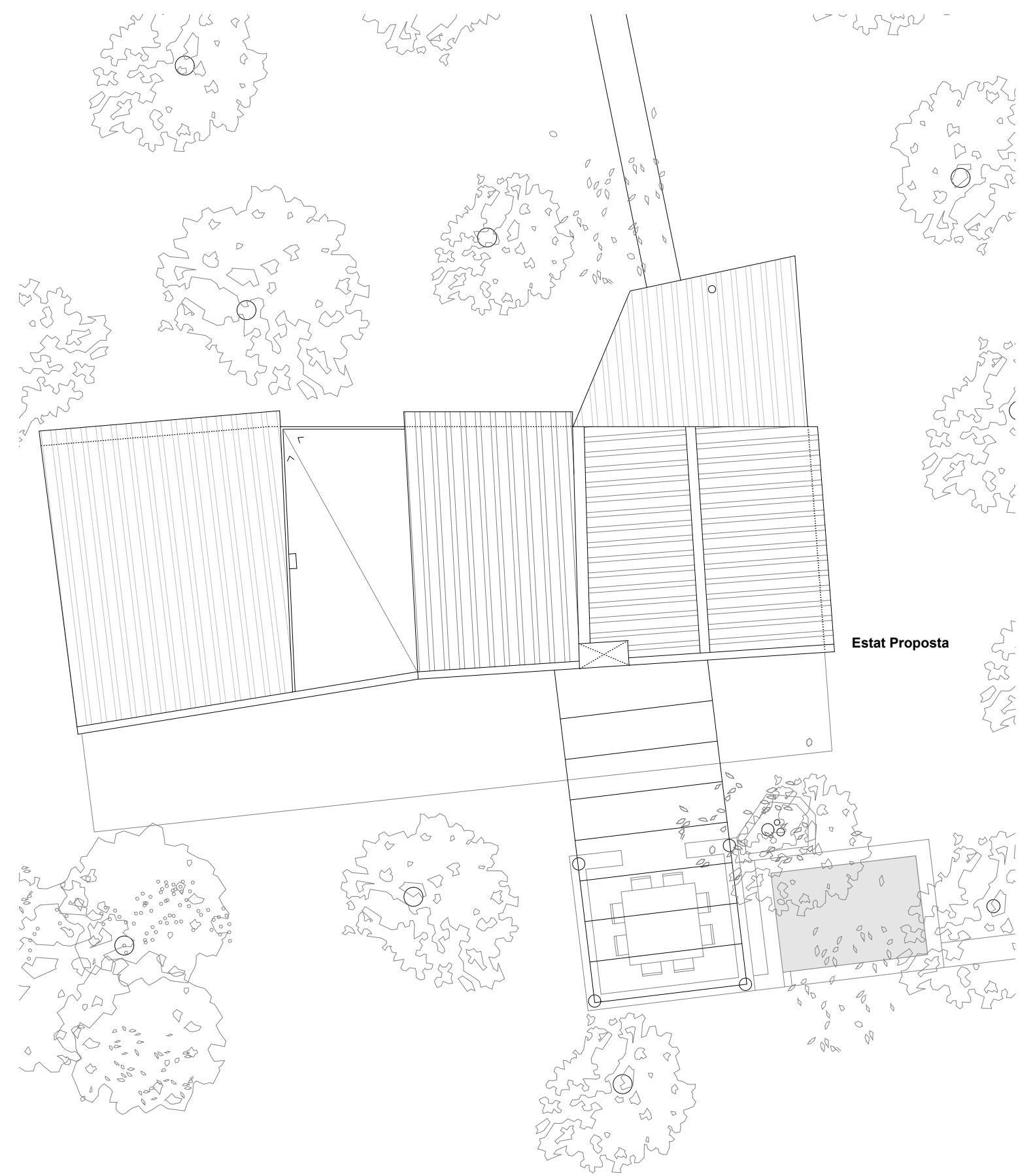
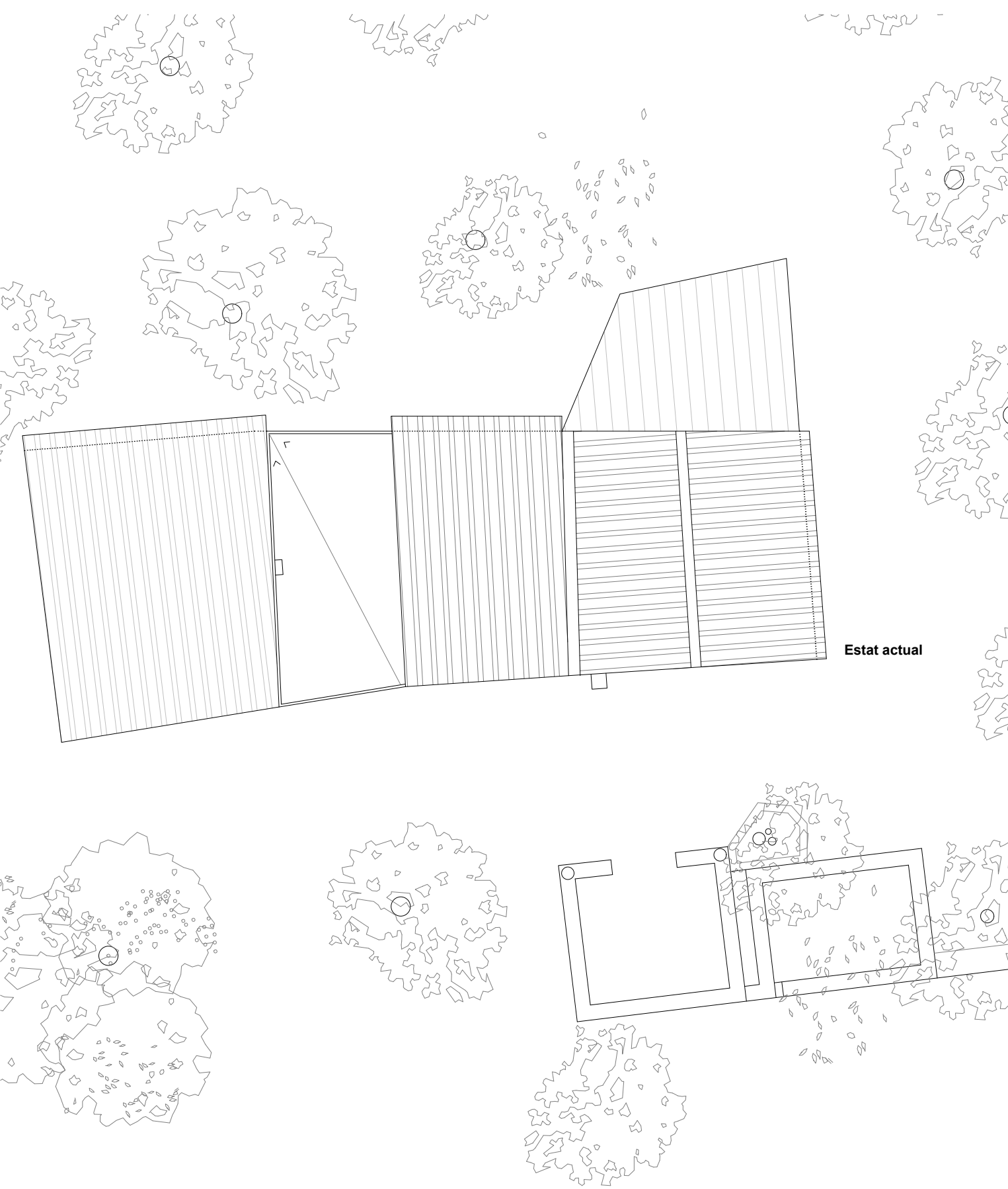
REFERENCIA/S CATASTRAL/ES: 43131A003000320000UX

DESCRIPCIÓN:

RÚSTICA: PIEZA DE TIERRA sita en término de Riudoms, partida Planas del Roquís. de cabida UNA HECTÁREA, CUARENTA Y NUEVE ÁREAS, NUEVE ENTIÁREAS. Catastrada al polígono 3, parcela 32. Plantada hoy principalmente de avellanos de regadío y una pequeña parte improductiva, con una noria y dos horas de agua semanales de la mina llamada Planas, utilizables desde las seis a las ocho de la mañana de los lunes un turno y otro desde la cuatro a las seis de los martes. Actualmente al Norte y al Este, con parcela 33, catastrada a nombre de Doña Isabel Ferré Amigó; al Oeste, camino parcela 9001; y al Sur, camino parcela 9002.

CARGAS:

No hay cargas registradas



*visat

Documentació Tècnica
Rehabilitació integral
Mas Planes del Roquís
Projecto

Amàlia Jansà Fenollosa
Manuel Prieto Muñoz
LLIGAMS estudi d'arquitectura
Arquitectes

Juliol 2022
Data

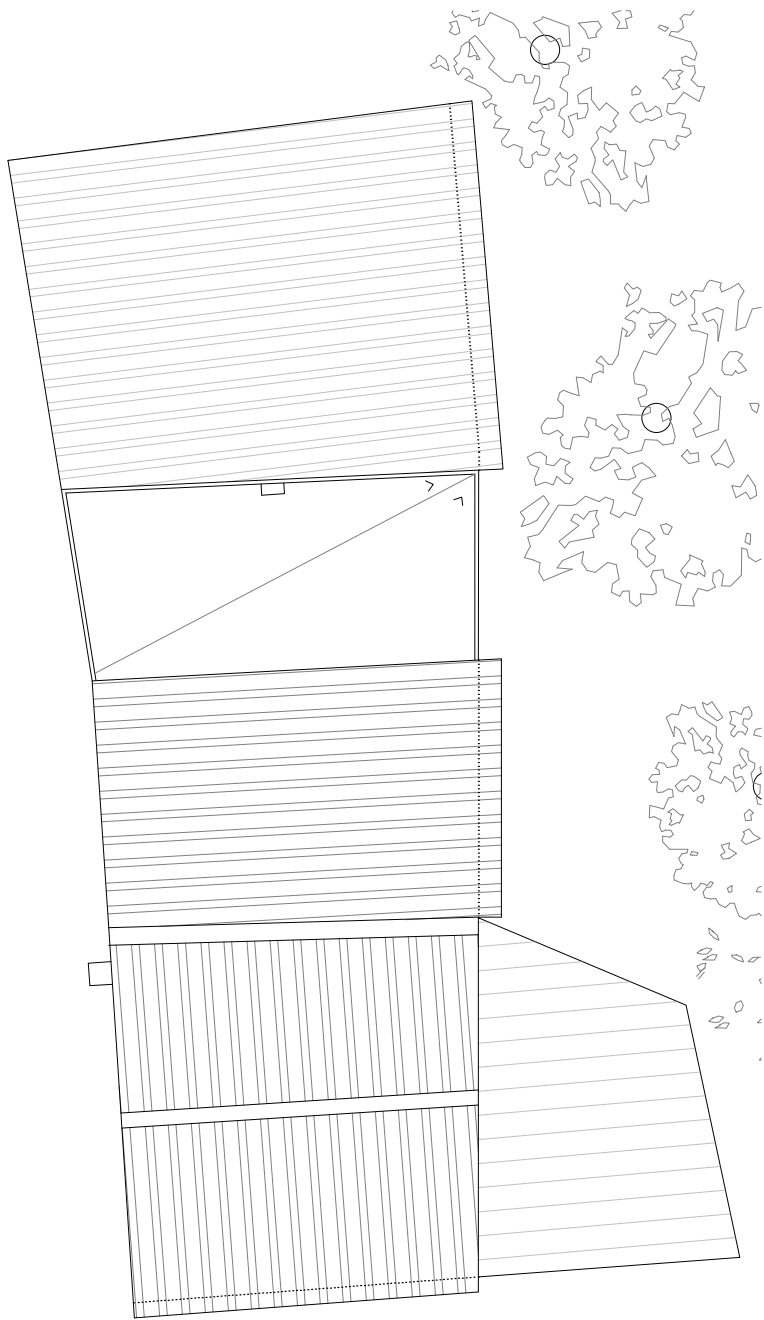
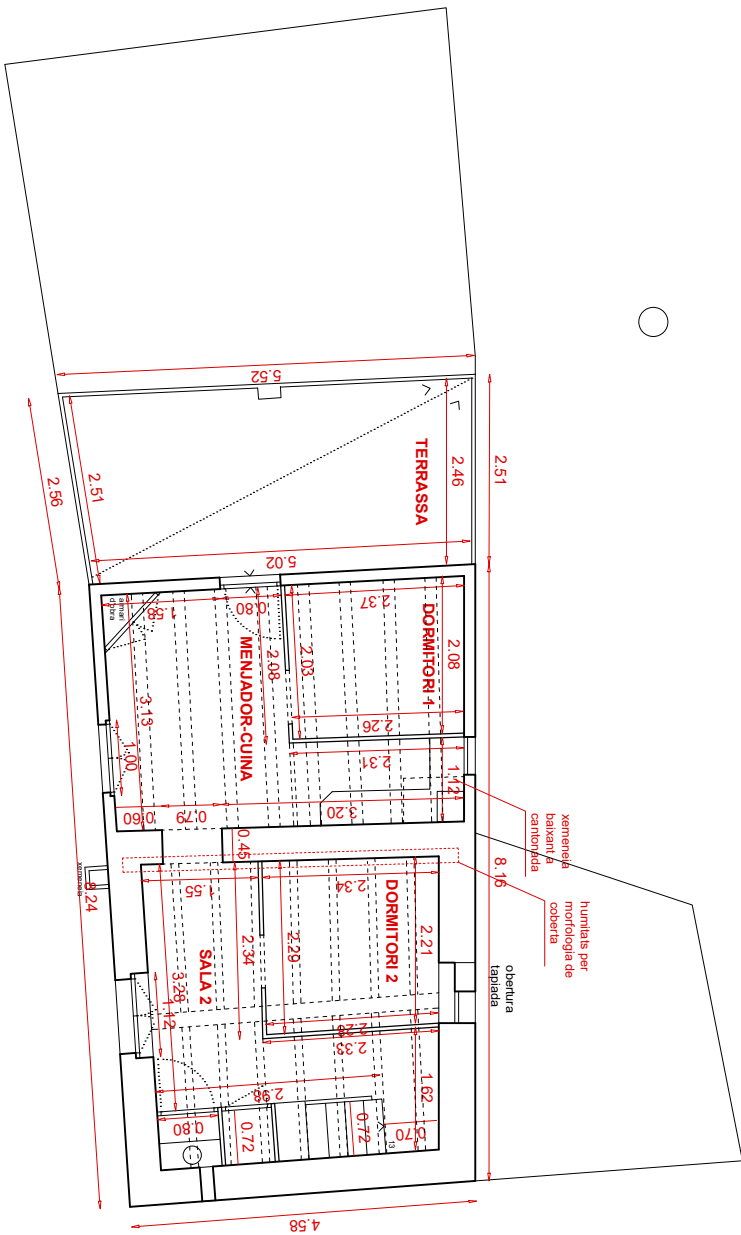
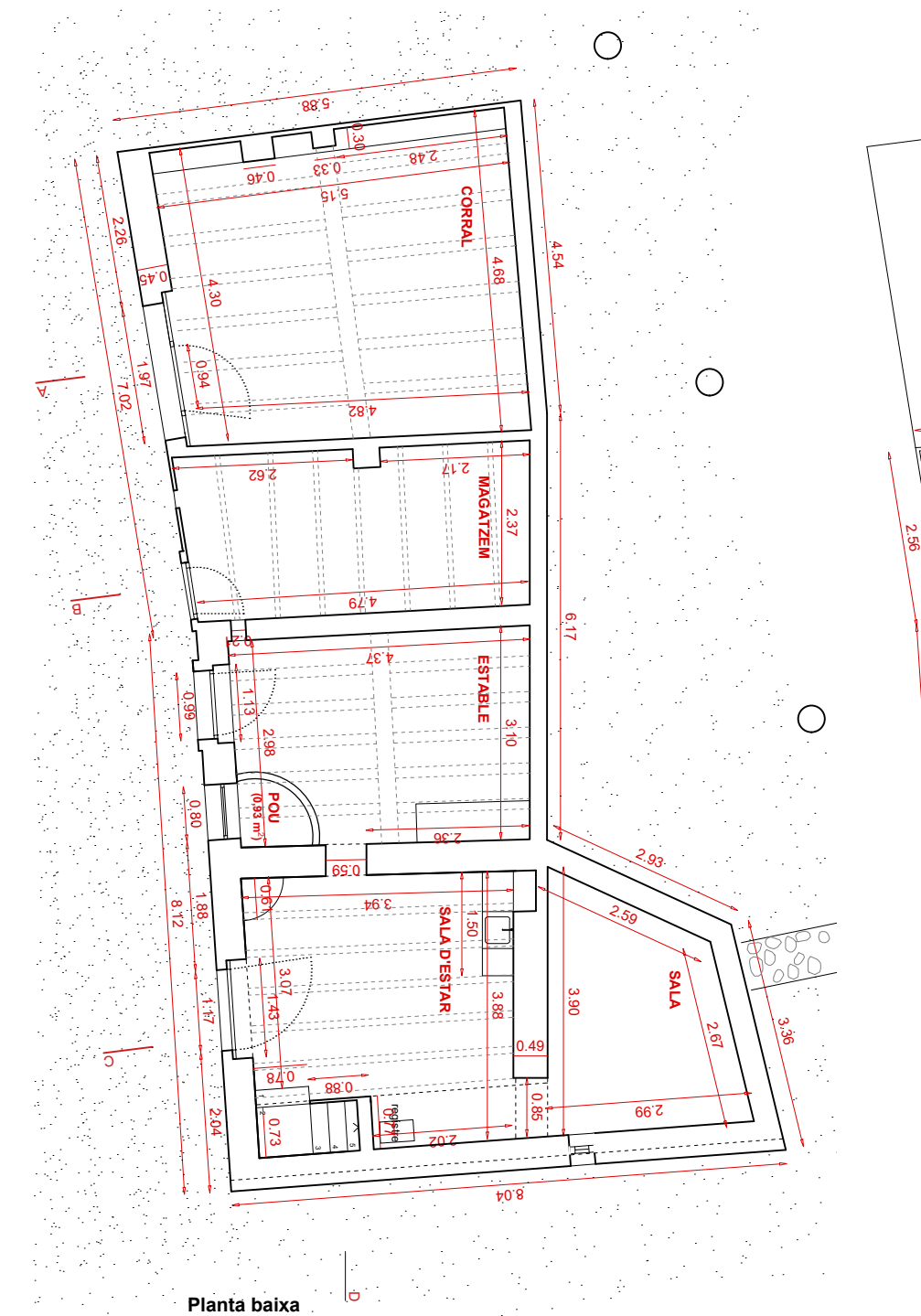
Albert Martínez Vall
Promotor

Polígon 3, parcel·la 32. Planes del Roquís.
Riudoms (Baix Camp)
Situació

A.02 / e
nº. Plano

Estat actual i proposta.
Emplaçament.
Plano

1/100 (A3)
Escala



Planta Baixa	sup. útil
Corral	22.15
Magatzem	10.77
Estable	11.91
Sala d'estar-cuina	13.85
Sala	8.53
Pou	0.89
Escales	2.18
Total. Sup. Útil PB	70,27
Planta Primera	sup. útil
Dormitori 1	4.77
Dormitori 2	5.20
Menjador-cuina	9.98
Sala 2	8.00
Terrassa	12.90
Total. Sup. Útil P1	27.95

TOTAL superficie útil vivienda	98.22
---------------------------------------	--------------

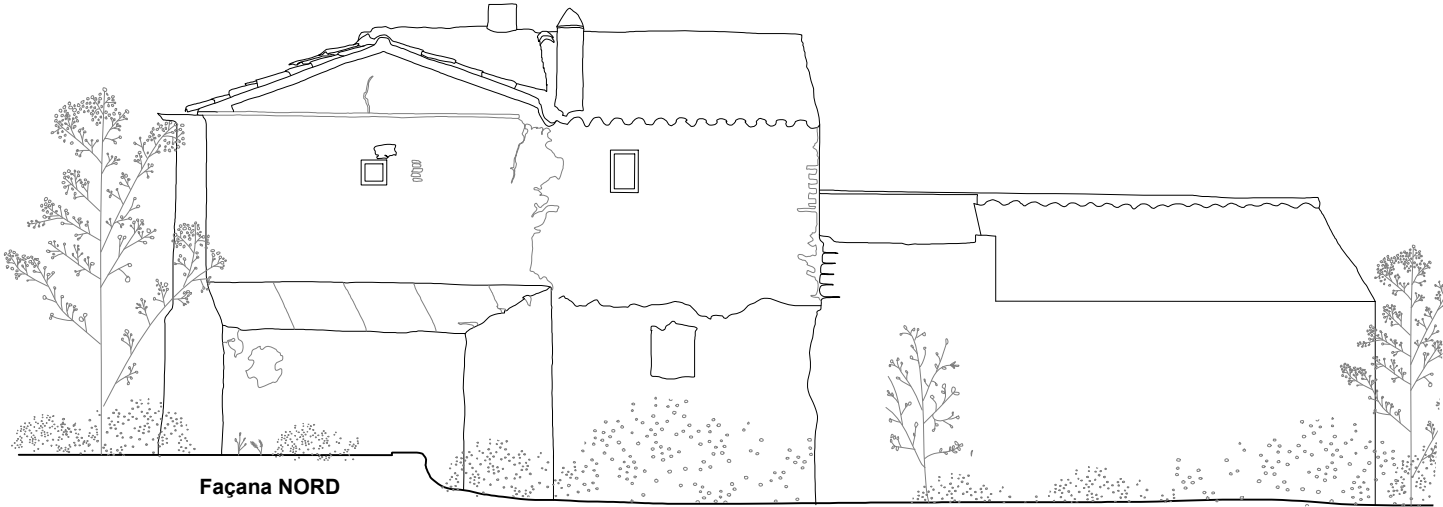
Superficies exteriors	
Umbracle	18.36
Rentador	9,2766

Superficies construïdes	habitatge
Planta Baixa	91.13
Planta Primera	39.69
TOTAL superficie construïda	130.82

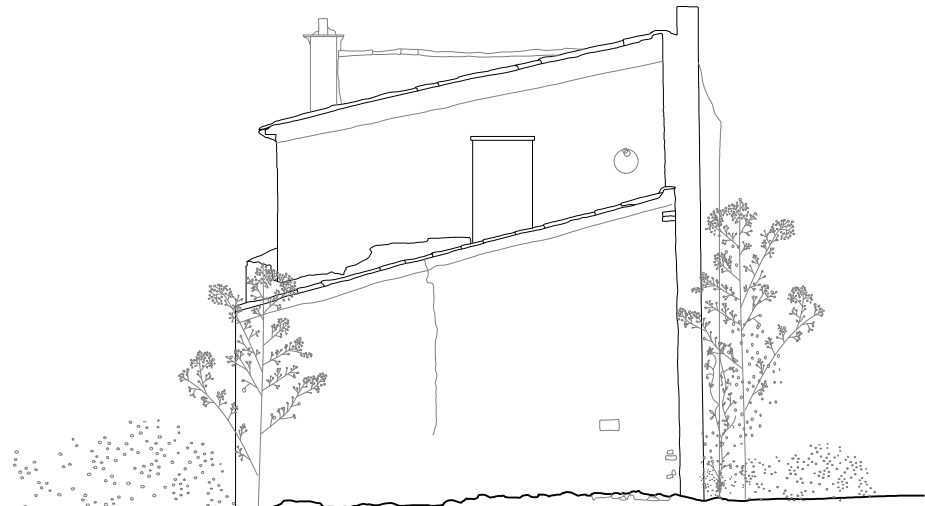




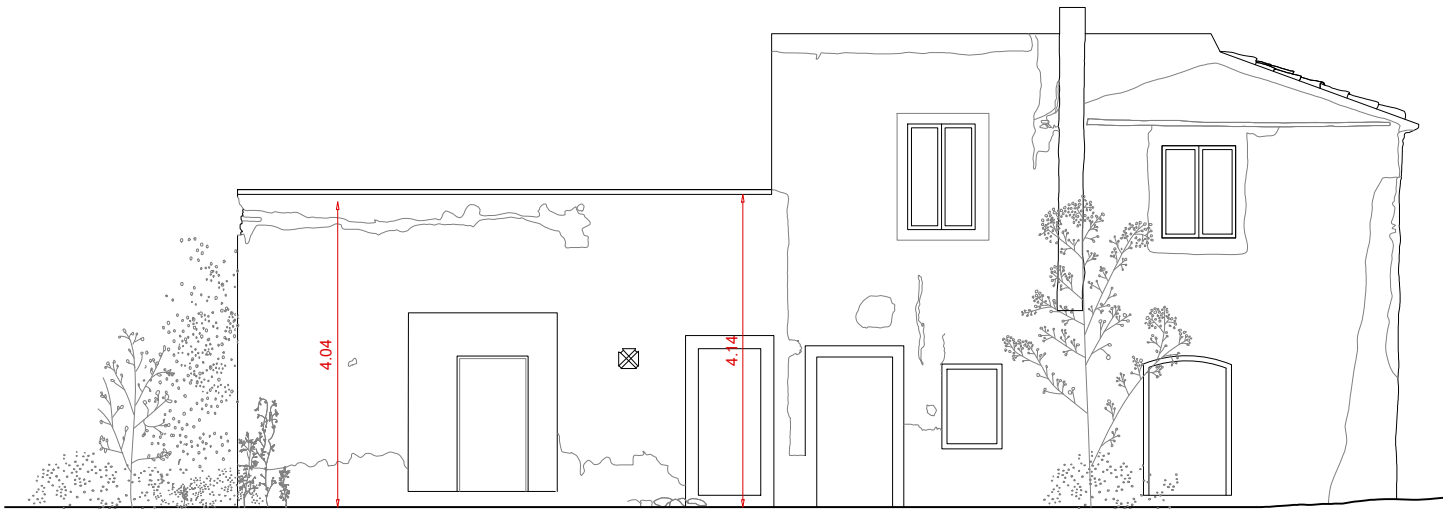
Façana EST



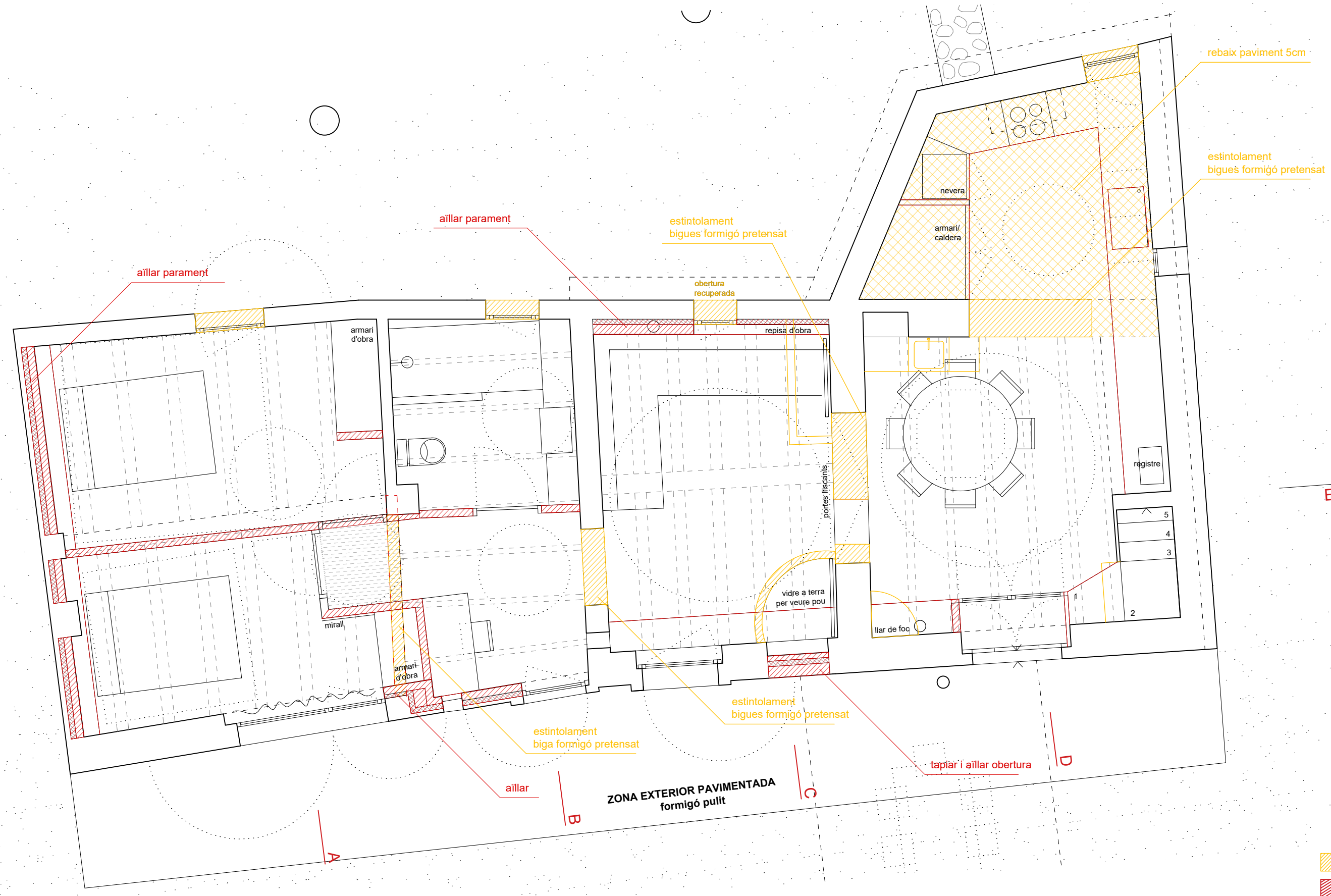
Façana NORD



Façana OEST



Façana SUD



Enderroc
Obra nova

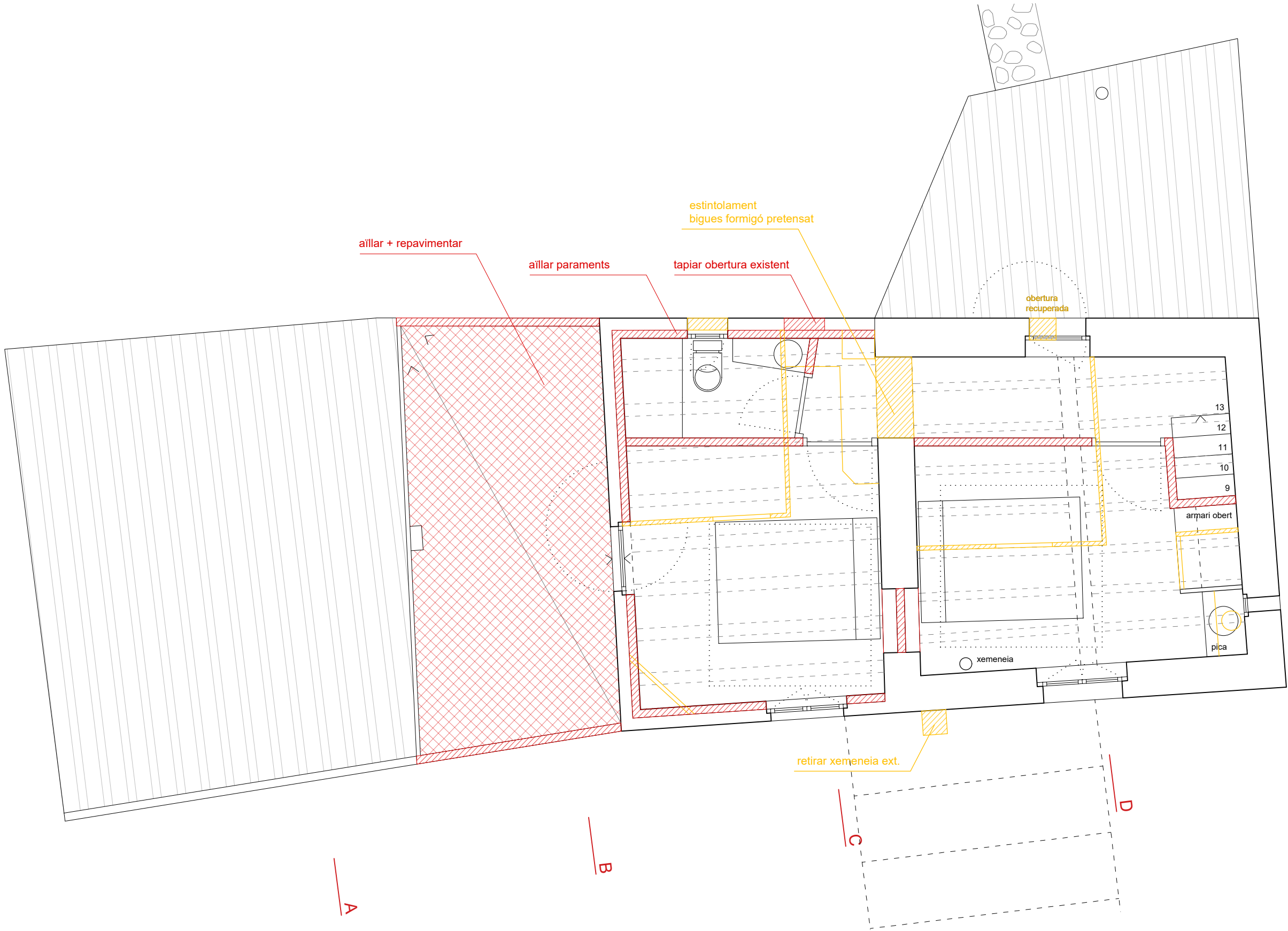
0 1 2.5

Documentació Tècnica
Rehabilitació integral
Mas Planes del Roquís
Projecte

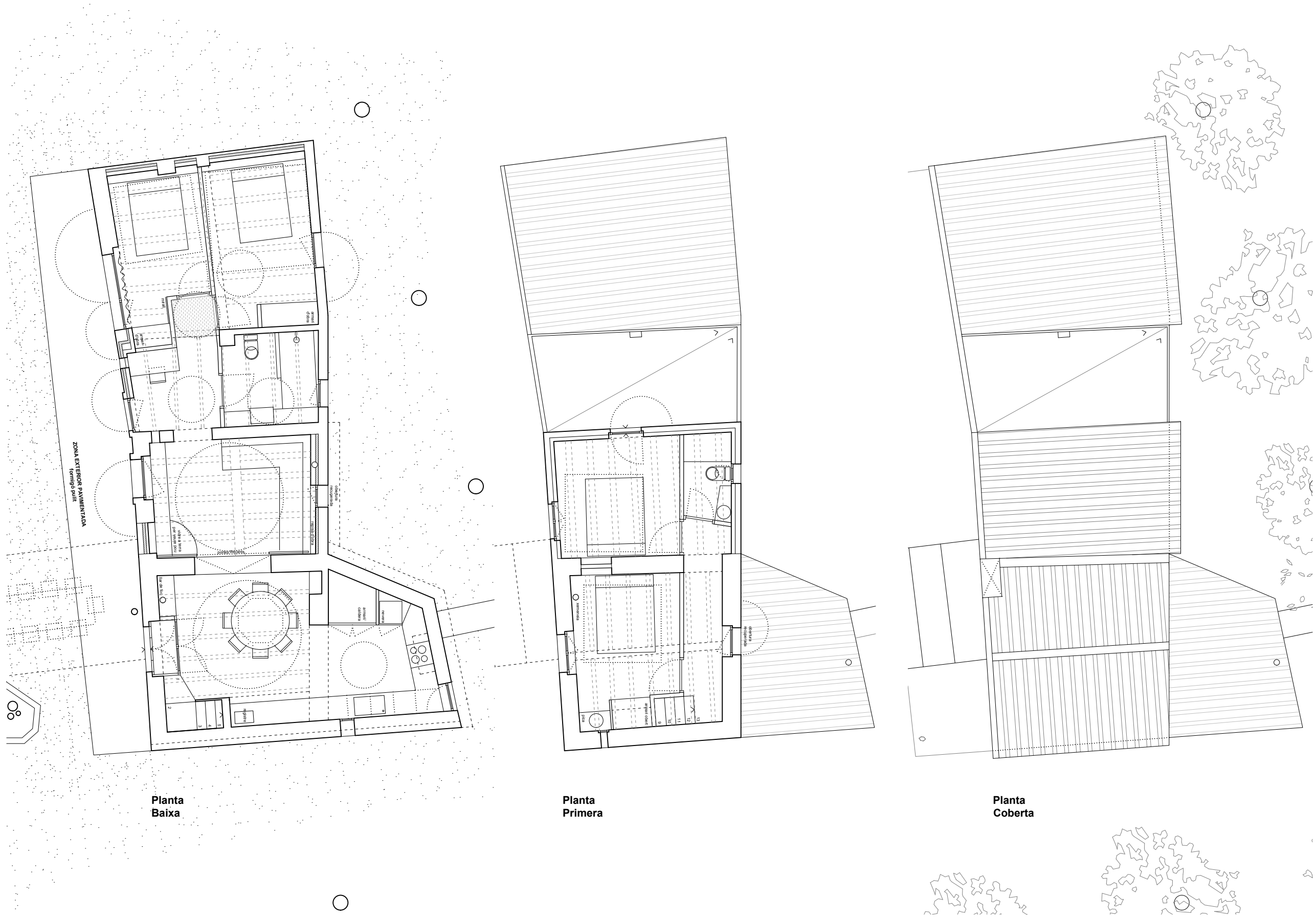
Amàlia Jansà Fenollosa
Manuel Prieto Muñoz
LLIGAMS estudi d'arquitectura
Arquitectes
Juliol 2022
Data

Albert Martínez Vall
Promotor
Polígon 3, parcel·la 32. Planes del Roquís.
Riudoms (Baix Camp)
Situació

A.05 / eon.p0
nº. Plano
Enderroc i obra nova.
Planta baixa
Plano
1/50 (A3)
Escala



- Enderroc
- Obra nova

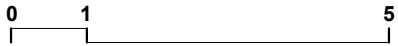
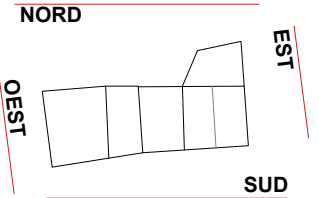
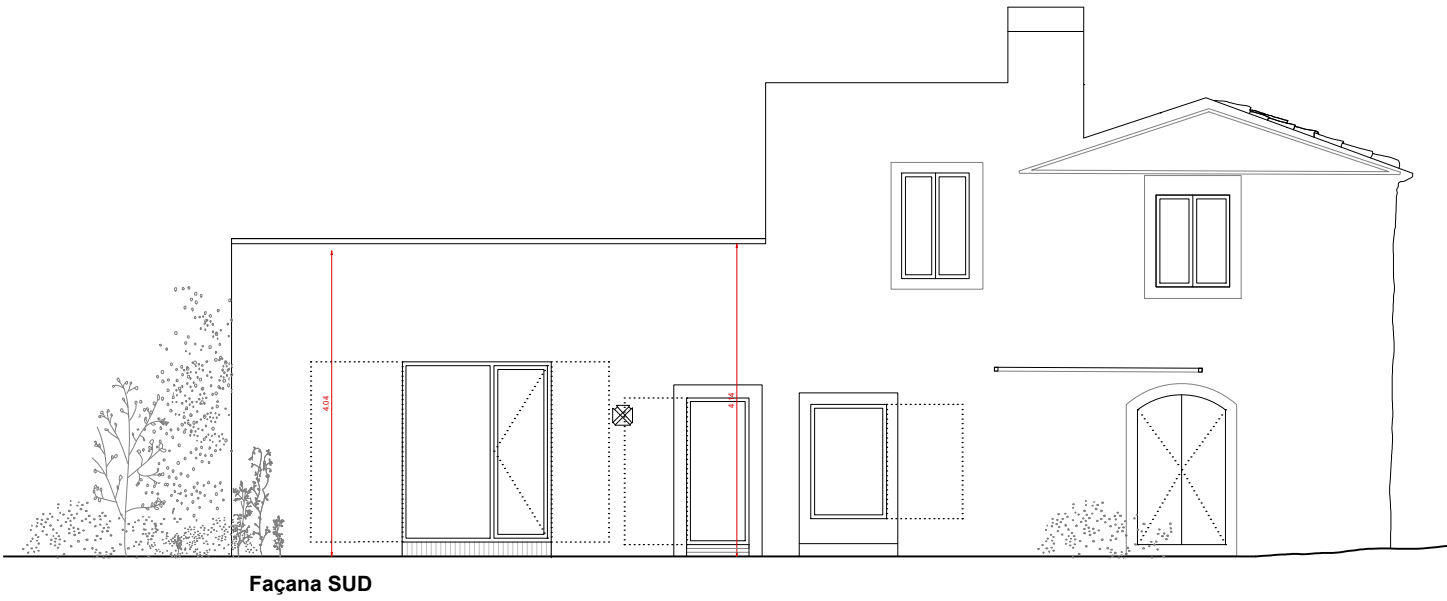
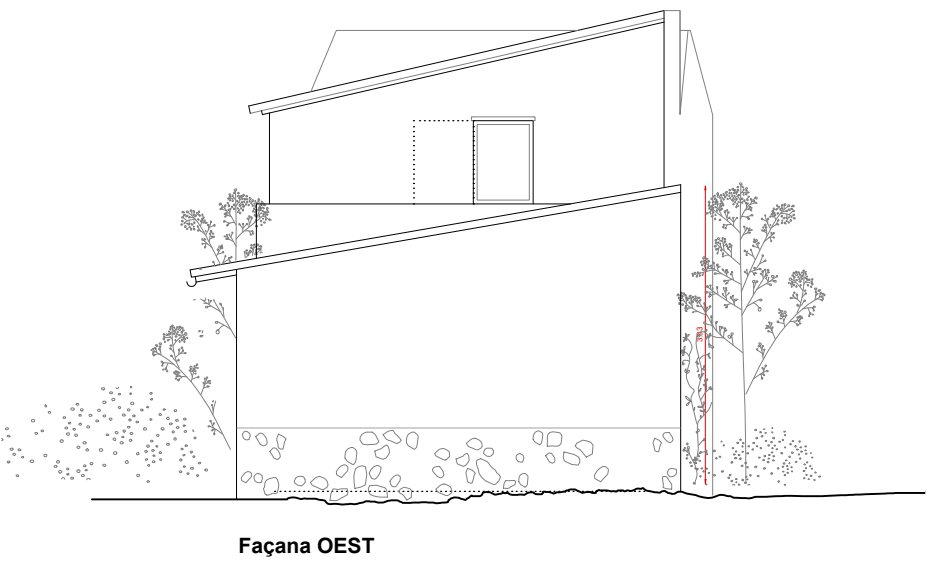
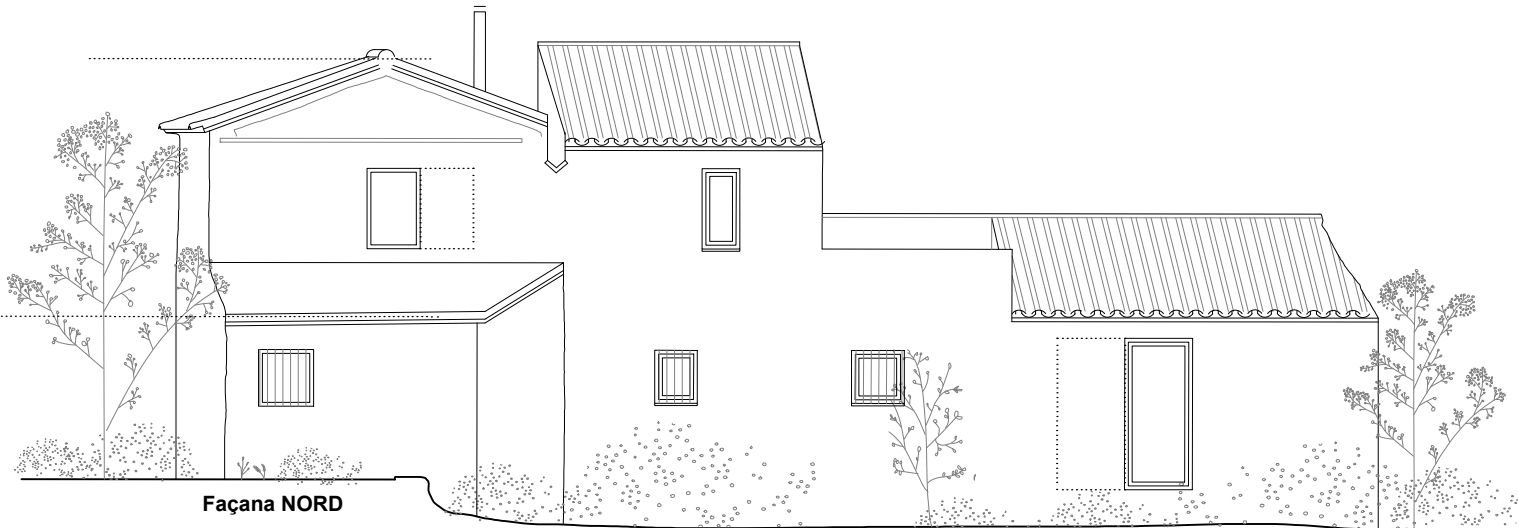
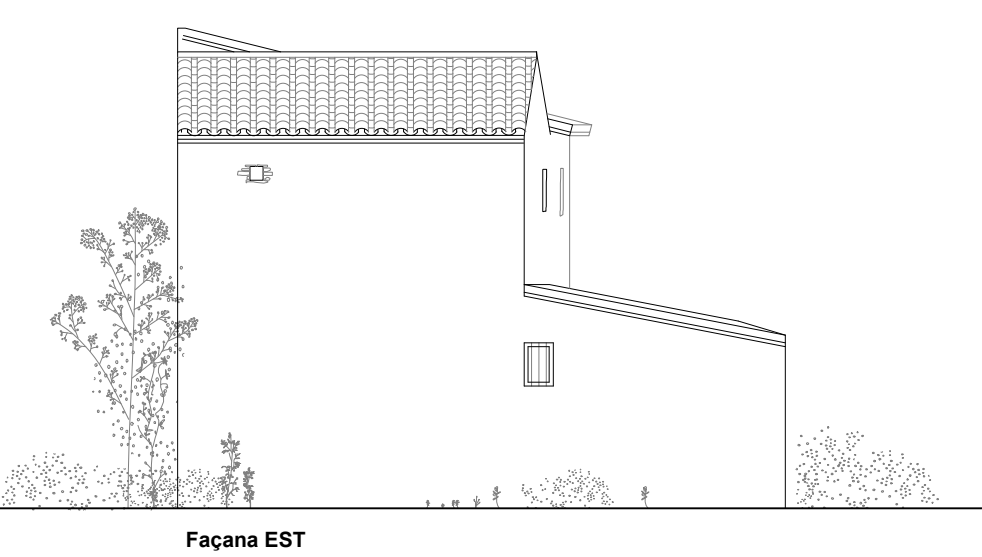


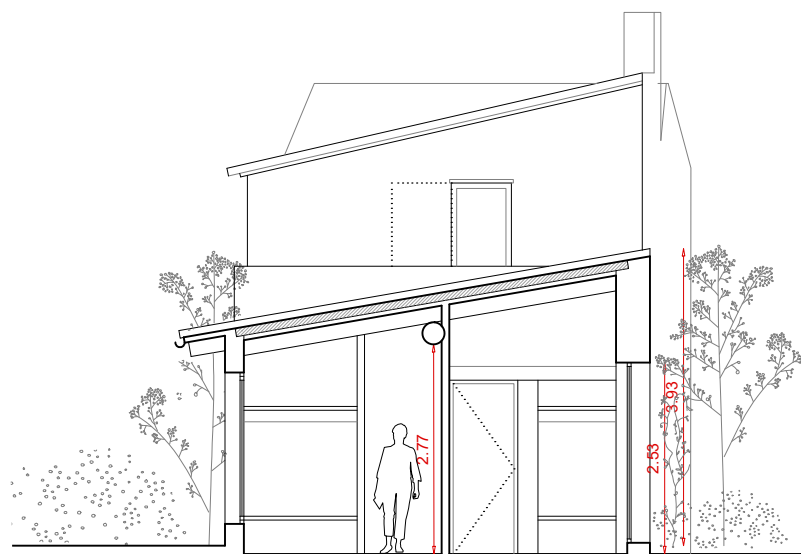
Planta Baixa	sup. útil
Menjador	12.74
Cuina	8.77
Escales	2.62
Sala d'estar	12.98
Distribuidor	6.19
Bany 1	5.78
Dormitori 1	8.37
Dormitori 2	11.19
Total. Sup. Útil PB	68.64
Planta Primera	sup. útil
Dormitori 3	10.19
Dormitori 4	9.79
Bany	2.73
Distribuidor	5.15
Terrassa	12.86
Total. Sup. Útil P1	27.87

TOTAL superfície útil habitatge	96.51
---------------------------------	-------

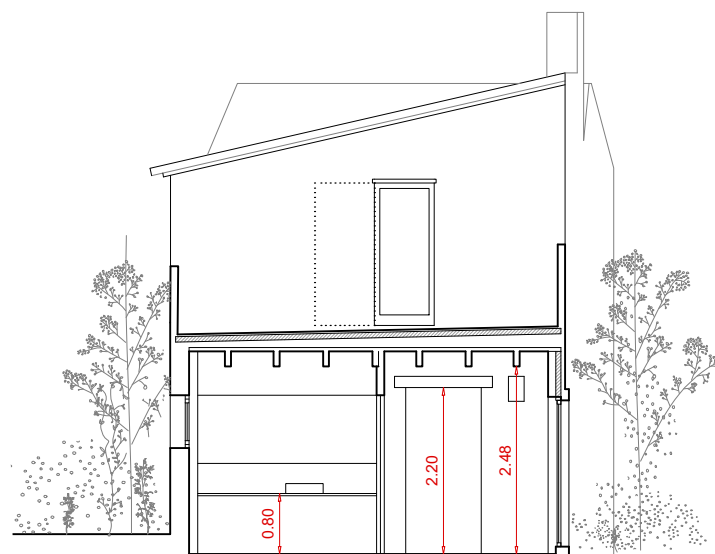
Superfícies exteriors	
Umbracle	18.36
Rentador	9.28

Superfícies construïdes	habitatge
Planta baixa	91.13

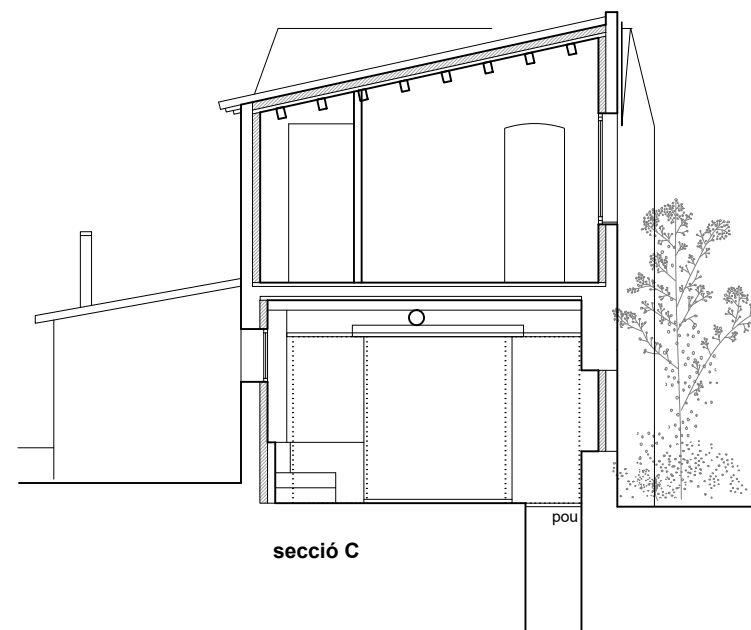




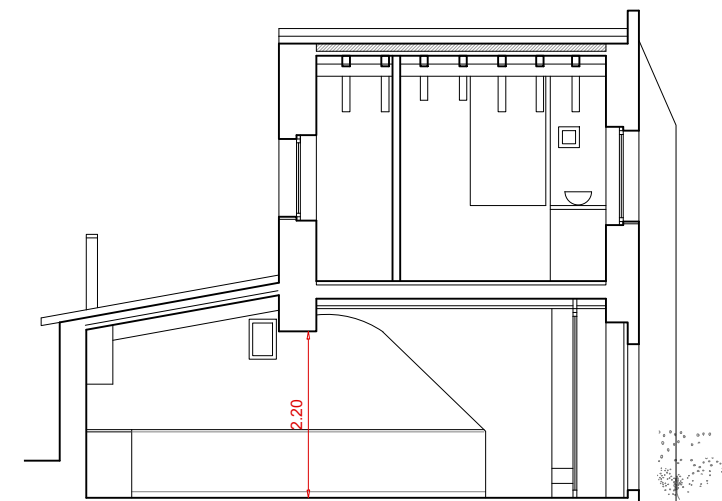
secció A



secció B



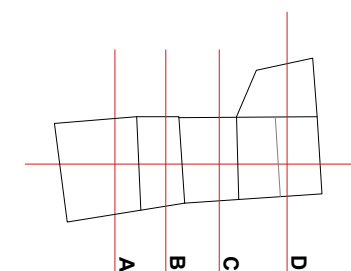
secció C



secció D



secció E



A.11 / ep.s

nº. Plano

Estat proposta.
Seccions.

Plano

1/100 (A3)
Escala

Documentació Tècnica
Rehabilitació integral
Mas Planes del Roquís

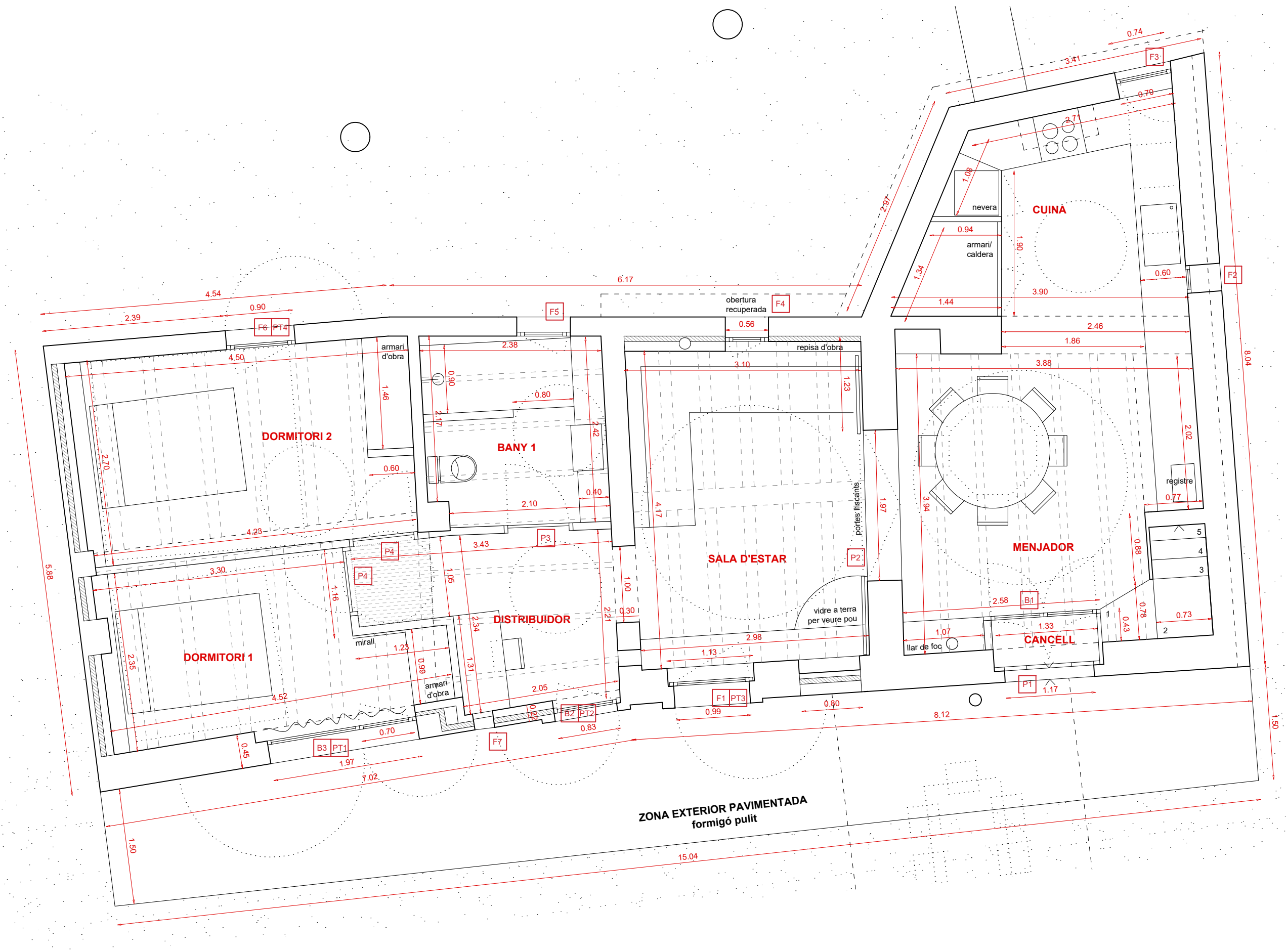
Projecte

Amàlia Jansà Fenollosa
Manuel Prieto Muñoz
LLIGAMS estudi d'arquitectura
Arquitectes

Juliol 2022
Data

Albert Martínez Vall
Promotor

Polígon 3, parcel·la 32. Planes del Roquís.
Riudoms (Baix Camp)
Situació

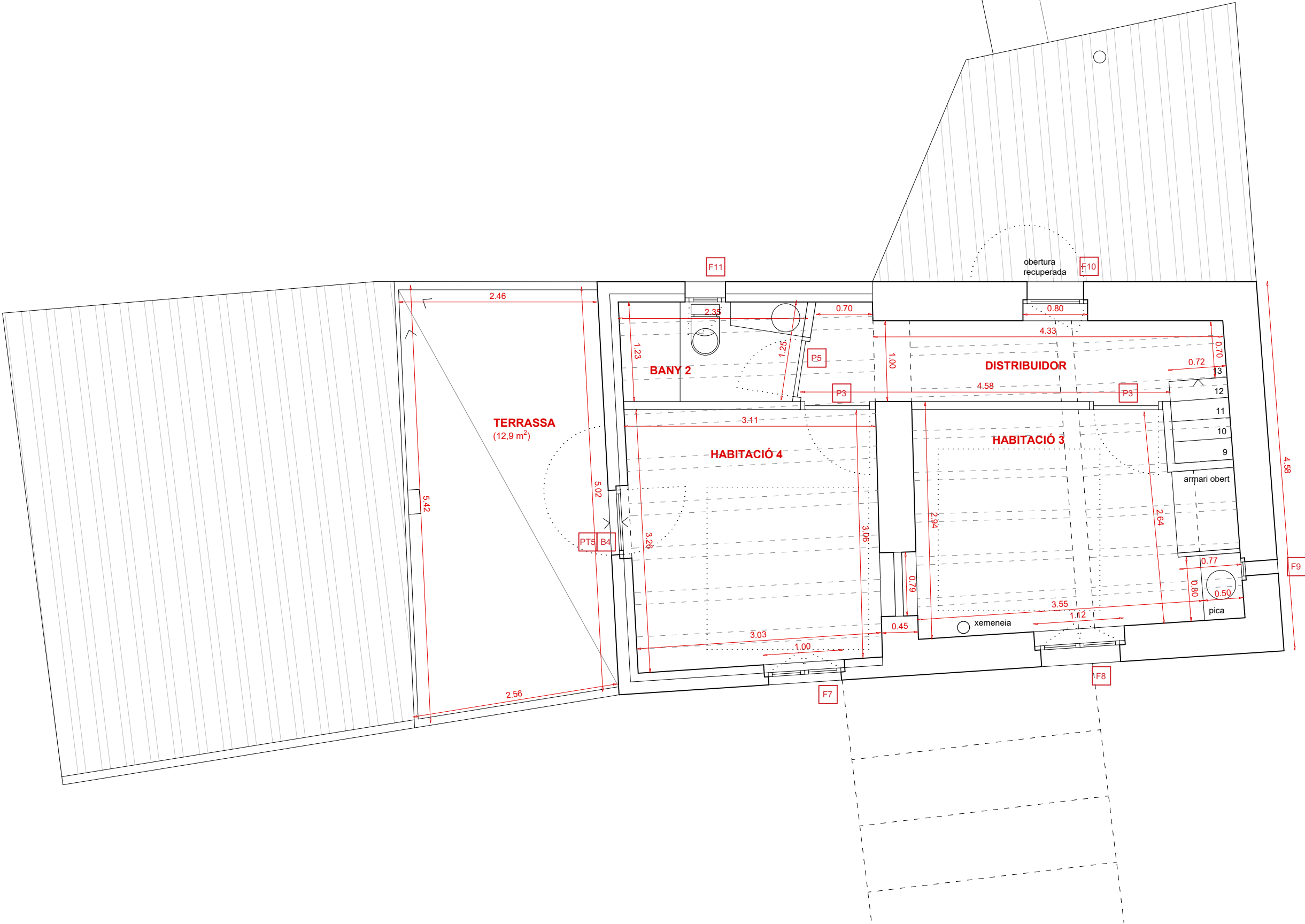


Planta Baixa	sup. útil
Menjador	12.74
Cuina	8.77
Escales	2.62
Sala d'estar	12.98
Distribuidor	6.19
Bany 1	5.78
Dormitori 1	8.37
Dormitori 2	11.19
Total. Sup. Útil PB	68.64
Planta Primera	sup. útil
Dormitori 3	10.19
Dormitori 4	9.79
Bany	2.73
Distribuidor	5.15
Terrassa	12.86
Total. Sup. Útil P1	27.87

TOTAL superfície útil habitatge	96.51
--	--------------

Superfícies exteriors	
Umbracle	18.36
Rentador	9.28

Superfícies construïdes	habitatge
Planta baixa	91.13
Planta primera	39.69
TOTAL superfície construïda	130.82

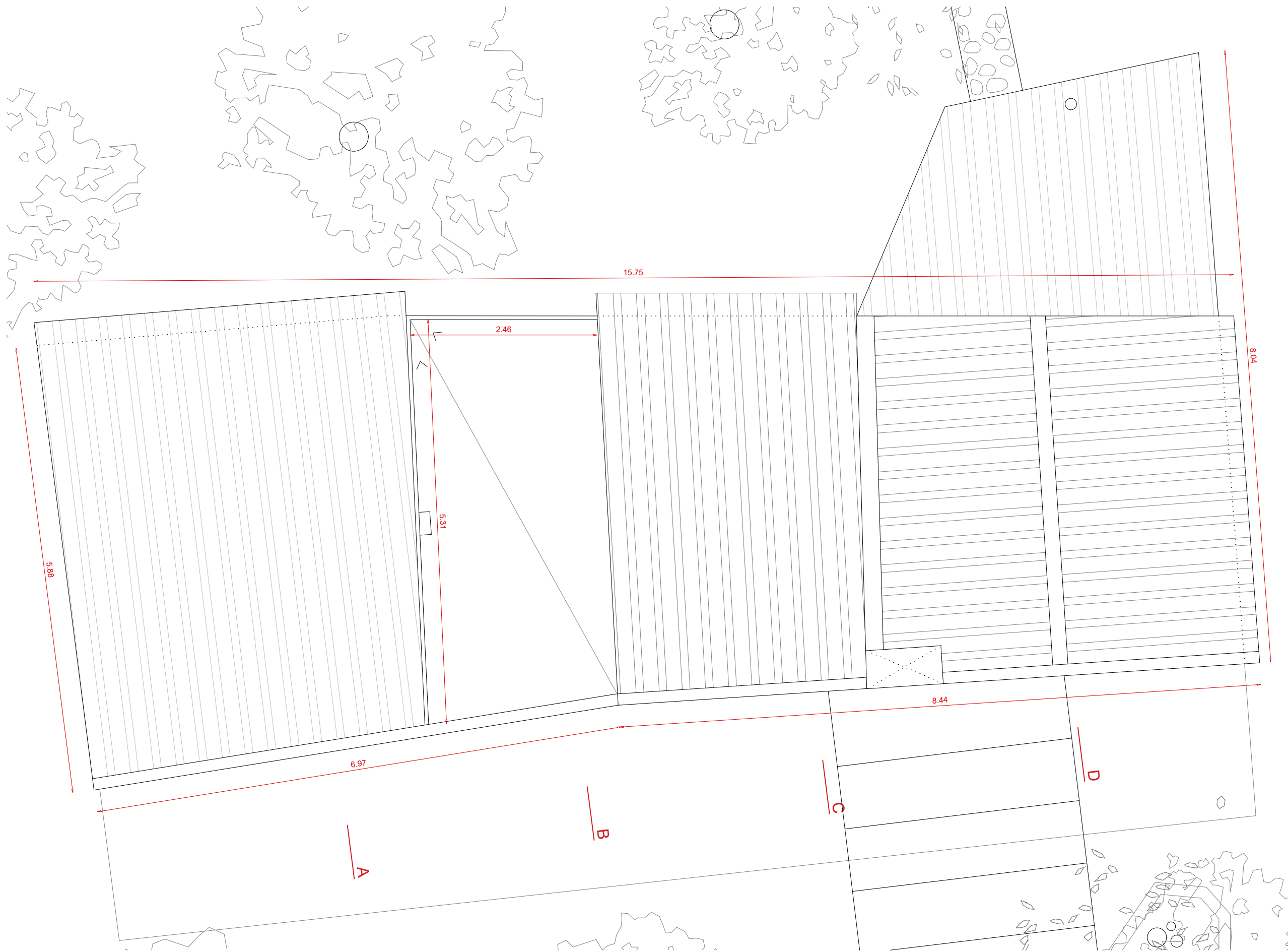


Planta Baixa	sup. útil
Menjador	12.74
Cuina	8.77
Escales	2.62
Sala d'estar	12.98
Distribuidor	6.19
Bany 1	5.78
Dormitori 1	8.37
Dormitori 2	11.19
Total. Sup. Útil PB	68.64
Planta Primera	sup. útil
Dormitori 3	10.19
Dormitori 4	9.79
Bany	2.73
Distribuidor	5.15
Terrassa	12.86
Total. Sup. Útil P1	27.87

TOTAL superfície útil habitatge	96.51
---------------------------------	-------

Superfícies exteriors	
Umbracle	18.36
Rentador	9.28

Superfícies construïdes	habitatge
Planta baixa	91.13
Planta primera	39.69
TOTAL superfície construïda	130.82

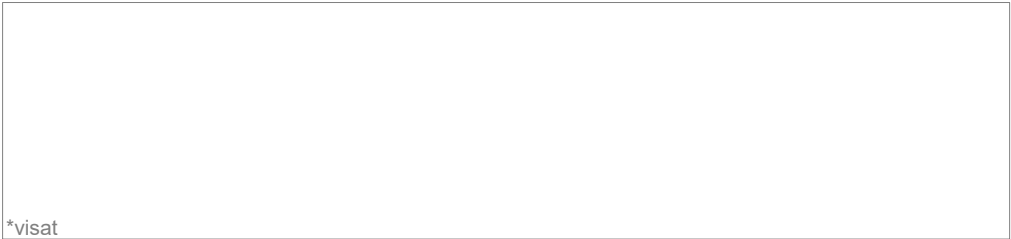


Planta Baixa	sup. útil
Menjador	12.74
Cuina	8.77
Escales	2.62
Sala d'estar	12.98
Distribuidor	6.19
Bany 1	5.78
Dormitori 1	8.37
Dormitori 2	11.19
Total. Sup. Útil PB	68.64
Planta Primera	sup. útil
Dormitori 3	10.19
Dormitori 4	9.79
Bany	2.73
Distribuidor	5.15
Terrassa	12.86
Total. Sup. Útil P1	27.87

TOTAL superfície útil habitatge	96.51
---------------------------------	-------

Superfícies exteriors	
Umbracle	18.36
Rentador	9.28

Superfícies construïdes	habitatge
Planta baixa	91.13
Planta primera	39.69
TOTAL superfície construïda	130.82



*visat

Documentació Tècnica
Rehabilitació integral
Mas Planes del Roquís
Projecto

Amàlia Jansà Fenollosa
Manuel Prieto Muñoz
LLIGAMS estudi d'arquitectura
Arquitectes

Juliol 2022
Data

Albert Martínez Vall
Promotor

Polígon 3, parcel·la 32. Planes del Roquís.
Riudoms (Baix Camp)
Situació

0 1 2.5

A.12 / c.03
nº. Plano

COTES.
Planta Coberta.
Plano

1/50 (A3)
Escala

PORTES

P1 (138/232)
1U
entrada

2F BATENTS
Marc latera a mida
Fusta de pi o similar envarnissada
Maneta i clau

P2 (197/220)
1U
sala - menjador

2F LLISCANTS
Sense marc. Guia tipus klein vista pintada.
Contraxapat de fusta de pi/avet envarnissada
Maneta ranura vertical + imàn

P3 (80/210)
1U
bany (P0), drmt. 3 (P1), drmt. 4 (P1)

1F BATENT
Marc 0.05
Fusta de pi allistonada en Z tipus graner
Maneta i condena

P4 (80/210)
1U
drmt. 1, drmt. 2,

1F BATENT
Marc 0.05
Fusta de pi allistonada en Z tipus graner
Maneta i condena

P4 (70/210)
1U
bany 2 (P1)

1F BATENT
Marc 0.05
Fusta de pi allistonada en Z tipus graner
Maneta i condena

NOTA IMPORTANT:

Es necessari replantejar totes les cotes en obra i previ a l'execució de cada una de les parts. Les cotes del projecte son un guió vàlid per la seva execució, pero sempre són aproximades i amb una tolerància dimensional que permet adaptar el projecte a la realitat executada.

FINESTRES

F1 (113/155)
1U
sala d'estar

1F BATENT
Marc 0.05
Fusta de pi per envarnissar
Vidre tipus climalit
Maneta

F2 (35/55)
1U
cuina

1F FIXA
Marc 0.05
Fusta de pi envarnissat
Vidre tipus climalit
Protecció fixa exterior reixa

F3 (70/70)
1U
cuina

1F BATENT
Marc 0.05
Fusta de pi per envarnissar
Vidre tipus climalit
Protecció fixa exterior reixa

F4 (56/70)
1U
sala d'estar

1F BATENT
Marc 0.05
Fusta de pi per envarnissar
Vidre tipus climalit
Protecció fixa exterior reixa

F5 (70/70)
1U
bany 1

1F BATENT
Marc 0.05
Fusta de pi per envarnissar
Vidre tipus climalit
Protecció fixa exterior reixa

F6 (90/200)
1U
dormitori 1

1F BATENT
Marc 0.05
Fusta de pi per envarnissar
Vidre tipus climalit
Maneta interior

F7 (100/147)
1U
dormitori 4

2F BATENT
Marc 0.05
Fusta de pi per envarnissar
Vidre tipus climalit
Maneta interior
Rodó exterior per persiana fusta

F8 (112/130)
1U
dormitori 3

2F BATENT
Marc 0.05
Fusta de pi per envarnissar
Vidre tipus climalit
Maneta interior
Rodó exterior per persiana fusta

F9 (40/40)
1U
dormitori 3

1F FIXA
Marc 0.05
Fusta de pi envarnissat
Vidre tipus climalit

F10 (80/113)
1U
distribuïdor P1

1F BATENT
Marc 0.05
Fusta de pi per envarnissar
Vidre tipus climalit
Maneta

F11 (50/113)
1U
bany 2

1F BATENT
Marc 0.05
Fusta de pi per envarnissar
Vidre tipus climalit
Maneta

BALCONERES

B1 (153/250)
1U
entrada cancell

2F BATENTS
Marc 0.05
Fusta de pi o similar per envarnissar
Vidre tipus climalit
Maneta i clau

B2 (88/194)
1U
distribuïdor P0

1F BATENTS
Marc 0.05
Fusta de pi o similar envarnissat
Vidre tipus climalit
Maneta interior

B3 (197/194)
1U
dormitori 2

1F FIXE i 1F BATENT
Marc 0.05
Fusta de pi o similar per envarnissar
Vidre tipus climalit
Maneta interior

B4 (90/190)
1U
dormitori 4

1F BATENT
Marc 0.05
Fusta de pi o similar envarnissat
Vidre tipus climalit
Maneta interior

PORTICONS

PT1 (197/194)
1U
dormitori 1

2F BATENTS
Sense marc
Fusta de pi enllistonat per envarnissar
Ferratge interior

PT2 (83/194)
1U
distribuïdor P0

1F BATENT
Sense marc
Fusta de pi llistons envarnissat
Ferratge interior

PT3 (99/155)
1U
sala d'estar

1F BATENT
Sense marc
Fusta de pi enllistonat envarnissat
Ferratge interior

PT4 (90/200)
1U
dormitori 2

1F BATENT
Sense marc
Fusta de pi llistons envarnissat
Ferratge interior

PT5 (80/185)
1U
dormitori 4

1F BATENT
Sense marc
Fusta de pi enllistonat
Ferratge interior

*visat

Documentació Tècnica

Rehabilitació integral

Mas Planes del Roquís

Projecte

Amàlia Jansà Fenollosa

Manuel Prieto Muñoz

LLIGAMS estudi d'arquitectura

Arquitectes

Juliol 2022

Data

Albert Martínez Vall

Promotor

Polígon 3, parcel·la 32. Planes del Roquís.

Riudoms (Baix Camp)

Situació

0 1 2.5

A.13 / t.01

nº. Plano

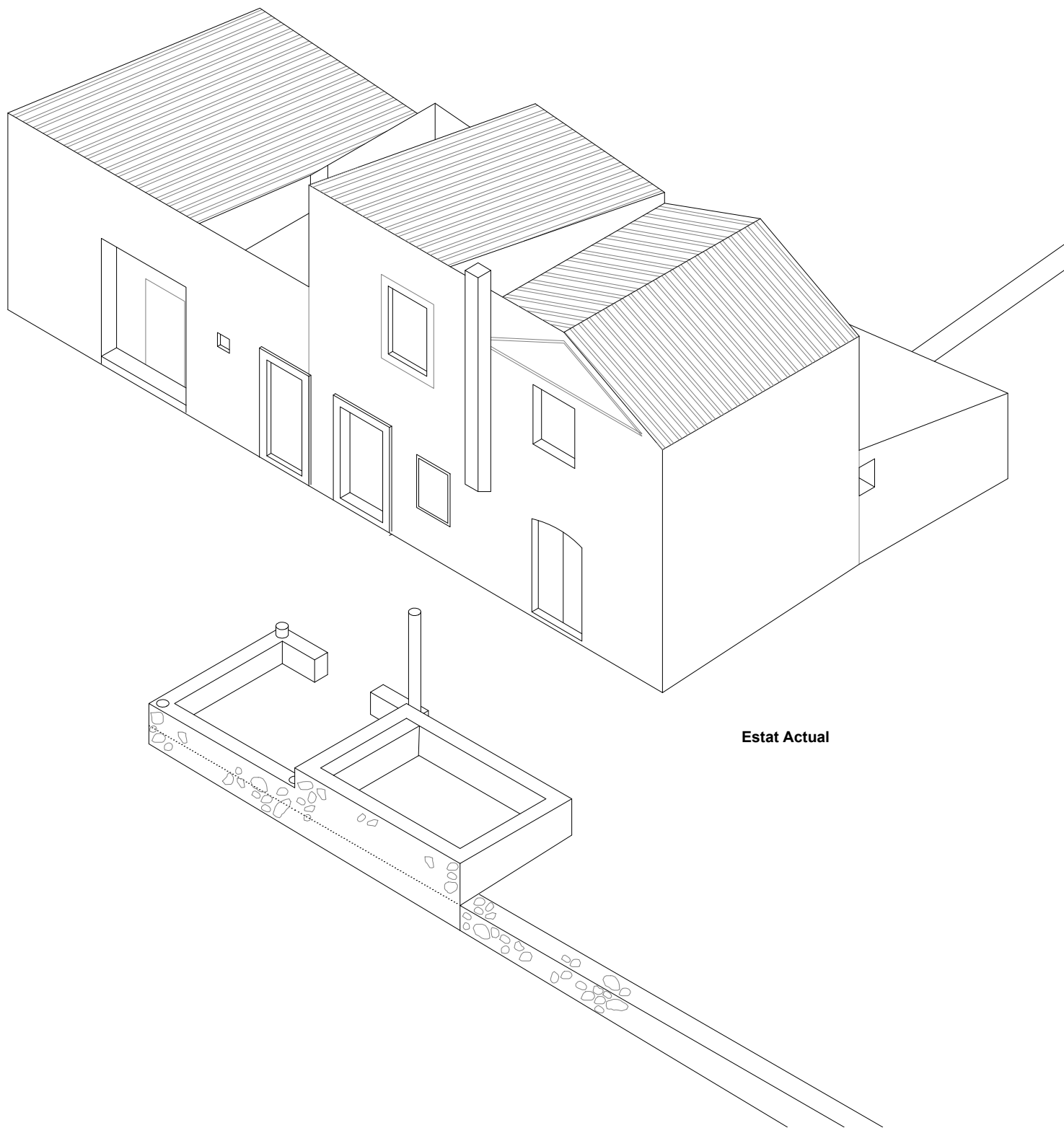
Tancaments.

Portes. Finestres. Balconeres. Porticons.

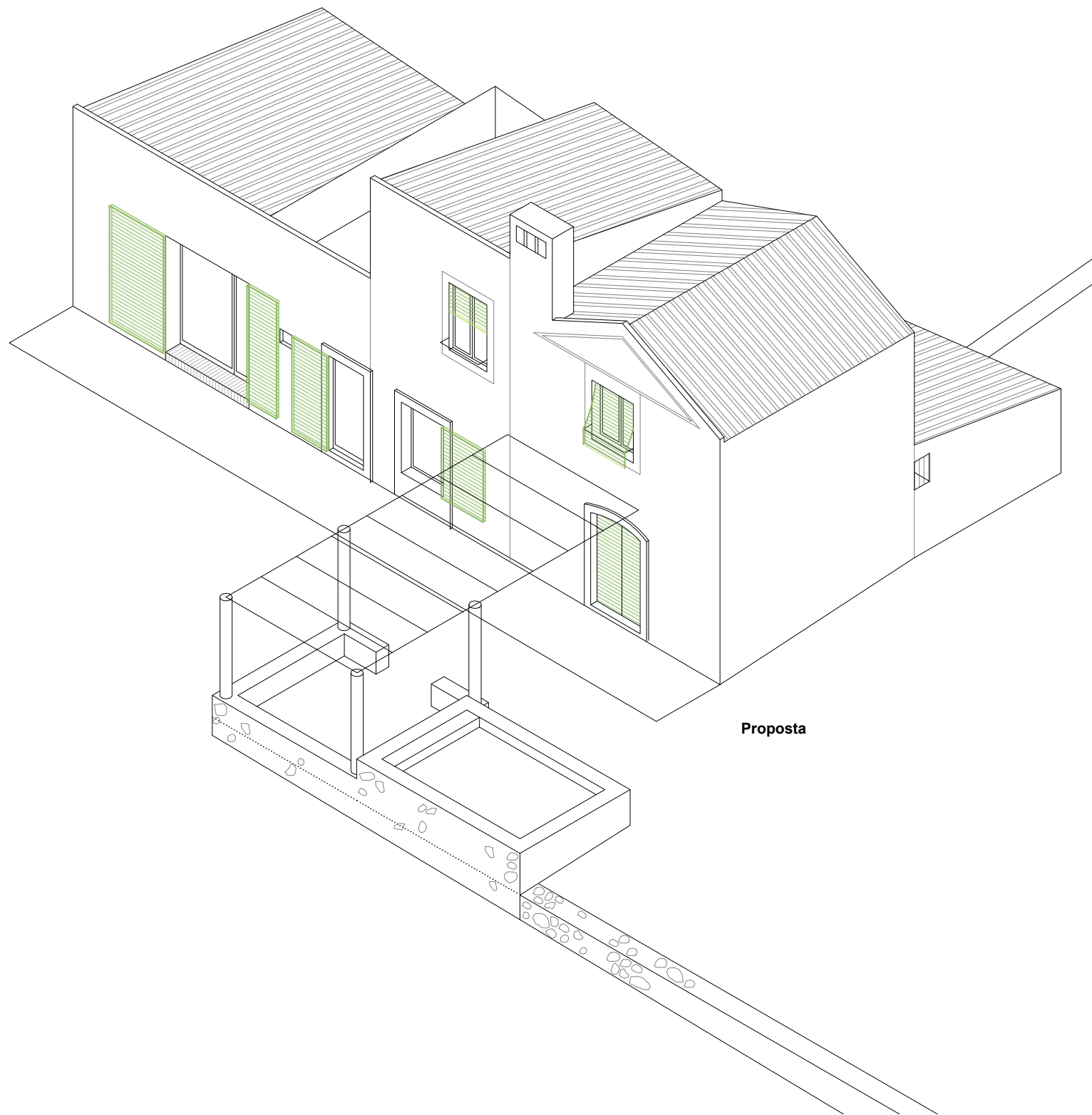
Plano

1/50 (A3)

Escala



Estat Actual



Proposta



A.14 / ax.01
nº. Plano

1/100 (A3)
Escala

Estat Proposta.
Axonometria
Plano

Documentació Tècnica
Rehabilitació integral
Mas Planes del Roquís
Projecte

Amàlia Jansà Fenollosa
Manuel Prieto Muñoz
LLIGAMS estudi d'arquitectura
Arquitectes

Juliol 2022
Data

Albert Martínez Vall
Promotor

Polígon 3, parcel·la 32. Planes del Roquís.
Riudoms (Baix Camp)
Situació



V. DOCUMENTACIÓ REGULARITZACIÓ POU

TS

7929

270

TS-270

7929

INVALL, S. A.



EXP. NUM.: 7929

RESOLUCIO

Examinat l'expedient de referència sobre inscripció d'un aprofitament d'aigües, a l'empara de la Disposició Transitòria 3a. de la Llei 29/1985, d'Aigües.

Aquesta JUNTA D'AIGÜES, en ús de les facultats atribuïdes per la Llei de l'Administració Hidràulica de Catalunya, text refós aprovat pel Decret Legislatiu 1/1988, de 28 de gener, ha resolt autoritzar i inscriure l'aprofitament al registre d'Aigües amb les següents característiques i condicions:

A) Característiques

- TITULAR : DOLORES VALL CARDONA (DNI. 77.828.242)
Galanes, 22 43330-RIUDOMS (BAIX CAMP)
- TIPUS D'APROFITAMENT : Pou obert.
- CORRENT O AQUIFER : Aquífer del Baix Camp- Mont-roig amb la qualificació legal de protegit Codi J.A.C. 309-A-11.
- TERME MUNICIPAL : RIUDOMS, Polígon 3, parcel·la 32, Paratge "Planas".
- DESTINACIO : Reg agrícola.
- SUPERFICIE REGADA : 1,4000 ha.
- CABAL INSTANTANI : 0,83 l/s.
- VOLUM MAXIM ANUAL : 5500 m³.
- POTENCIA DE LA MAQUINARIA : 1,5 CV.
- DESCRIPCIO DE L'APROFITAMENT : Pou obert de 30 m. de fondària i 1500 mm de diàmetre. Bomba motor elèctric submergit amb l'aspiració situada a 30 m.
- TITOL DEL DRET : Disposició Transitòria 3ra. de la Llei 29/1985 d'Aigües i resolució de la Junta d'Aigües d'aquesta data.
- OBSERVACIONS : -

B) CONDICIONS:

1ra.- Aquesta autorització s'otorga a l'empara de la Disposició Transitòria 3ra. de la Llei 29/1985, d'Aigües i, per tant, com a aprofitament temporal d'aigües privades per un termini de cinquanta anys, comptats des de l'1 de gener de 1.986. El cabal autoritzat és el que es fixa a l'apartat A) d'aquesta resolució.

2na.- L'increment del cabal autoritzat i la modificació de les condicions o règim de l'explotació o aprofitament requerirà l'oportuna concessió que empari la totalitat de l'explotació.

3ra.- Seran d'aplicació a aquest aprofitament, si és el cas, les normes que regulen la sobreexplotació d'aqüífers, els usos de l'aigua en casos de sequera greu o d'urgent necessitat i, en general les limitacions de l'ús del domini públic hidràulic i dels Decrets 328 i 329/1988, d'11 d'octubre.

4ta.- S'haurà de comunicar a aquesta Junta d'Aigües qualsevol canvi de titularitat de la finca que afecti la de l'aprofitament i la modificació de la resta de característiques.

5na.- L'autoritzat resta obligat a instal·lar un aparell de mesurament de l'aigua per tal de controlar-ne les extraccions o un mòdul, si es considerés necessari.

6na.- Si l'aprofitament es destina a l'abastament de poblacions o per a consum humà serà indispensable la prèvia potabilització de l'aigua, segons les normes sanitàries. Si es produeixen aigües residuals caldrà complir les normes de sanejament i d'abocament.

7na.- La inscripció de l'aprofitament al Registre d'Aigües serà mitjà de prova de l'existència i situació administratives de l'aprofitament. Només el titular inscrit podrà gaudir de la protecció administrativa de la presumpció de possessió, tenint en compte que per tractar-se d'un registre de caràcter administratiu no té eficàcia per si sol per a decidir qüestions de propietat sobre els aprofitaments inscrits.

8na.- Aquesta autorització s' otorga sense perjudici de tercer i salvat el dret de propietat i amb subordinació als plans hidrològics i d'ordenació d'extraccions i mai no empara l'abús del dret en la utilització de les aigües ni el seu desapropitament o malbaratament. El cabal autoritzat resta adscrit als usos assenyalats, els quals no es podran canviar o modificar sense la prèvia autorització.

9na.- Aquesta autorització i la seva inscripció al registre d'Aigües es podran revocar per l' incompliment de les condicions essencial establertes i en els casos previstos en les disposicions legals que siguin d'aplicació.

Barcelona, a de 16 MARÇ 1994 de 199

EL PRESIDENT

per autorització
de signatura
EL DIRECTOR


Robert Vergés i Fernández

VI. NOTA SIMPLE FINCA

Información Registral expedida por:

ANTONIO JOSE CASTILLO FOLCH

Registrador de la Propiedad de REUS Nº 1

Carrer General Moragues, nº 76-78
43203 - REUS (TARRAGONA)
Teléfono: 977326221
Fax: 977331998
Correo electrónico: reus1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

JUAN DE DIOS MARTINEZ AGEA

con DNI/CIF: 39655301N

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Otros: Documentacion solicitada tramitación PAE y EIIP.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F15QP14H

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE REUS NÚMERO UNO
Telf. 977 326 221 / FAX 977 317 714
Carrer General Moragues, 76-78. 43203 REUS
email: reus1@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE RIUDOMS N°: 271

Fecha de Expedición: 18/05/2023 12:14:10

N° IDUFIR: 43012000961309

ÚLTIMA INSCRIPCIÓN: Tomo: 2021 Libro: 245 Folio: 63 Inscripción: 18

TIPO FINCA: Pieza de Tierra

SITUACIÓN: PARTIDA PLANAS DEL ROQUIS, ,

REFERENCIA/S CATASTRAL/ES: 43131A003000320000UX

DESCRIPCIÓN:

RÚSTICA: PIEZA DE TIERRA sita en término de Riudoms, partida Planas del Roquís. de cabida UNA HECTÁREA, CUARENTA Y NUEVE ÁREAS, NUEVE CENTIÁREAS. Catastrada al polígono 3, parcela 32. Plantada hoy principalmente de avellanos de regadío y una pequeña parte improductiva, con una noria y dos horas de agua semanales de la mina llamada Planas, utilizables desde las seis a las ocho de la mañana de los lunes un turno y otro desde la cuatro a las seis de los martes. Actualmente linda: al Norte y al Este, con parcela 33, catastrada a nombre de Doña Isabel Ferré Amigó; al Oeste, camino parcela 9001; y al Sur, camino parcela 9002.

TITULARIDADES:

MARIA DOLORS VALL PERELLO, con N.I.F. 39.851.384-C, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de 100,000000% de esta finca, en virtud de la escritura, por título de Prelegado.

AUTORIZANTE: JOAQUÍN OCHOA DE OLZA VIDAL, REUS

N°PROTOCOLO: 2.361 **DE FECHA:** 17/10/2013

INSCRIPCION: 18ª **TOMO:** 2.021 **LIBRO:** 245 **FOLIO:** 63 **FECHA:** 22/11/2013

CARGAS:

NO hay cargas registradas

LIBRO DIARIO:

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS:

1.- Esta nota simple **tiene valor puramente informativo** -artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria-, **careciendo de garantía** -artículo 332 del Reglamento Hipotecario-. La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro -artículo 225 de la Ley Hipotecaria-.

2.- **Queda prohibida** la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).

3.- Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

4.- A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE REUS 1 a día dieciocho de mayo del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 24301228F9A90CB6

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).