

Pla especial urbanístic Casabella – Calot (La Coma i la Pedra)

Document Resum de l'abast de les determinacions del Pla Especial

Gener 2017

Promotor: Lluís Pellicer Canudas

Equip redactor:

Antoni Puig i Castells, arquitecte

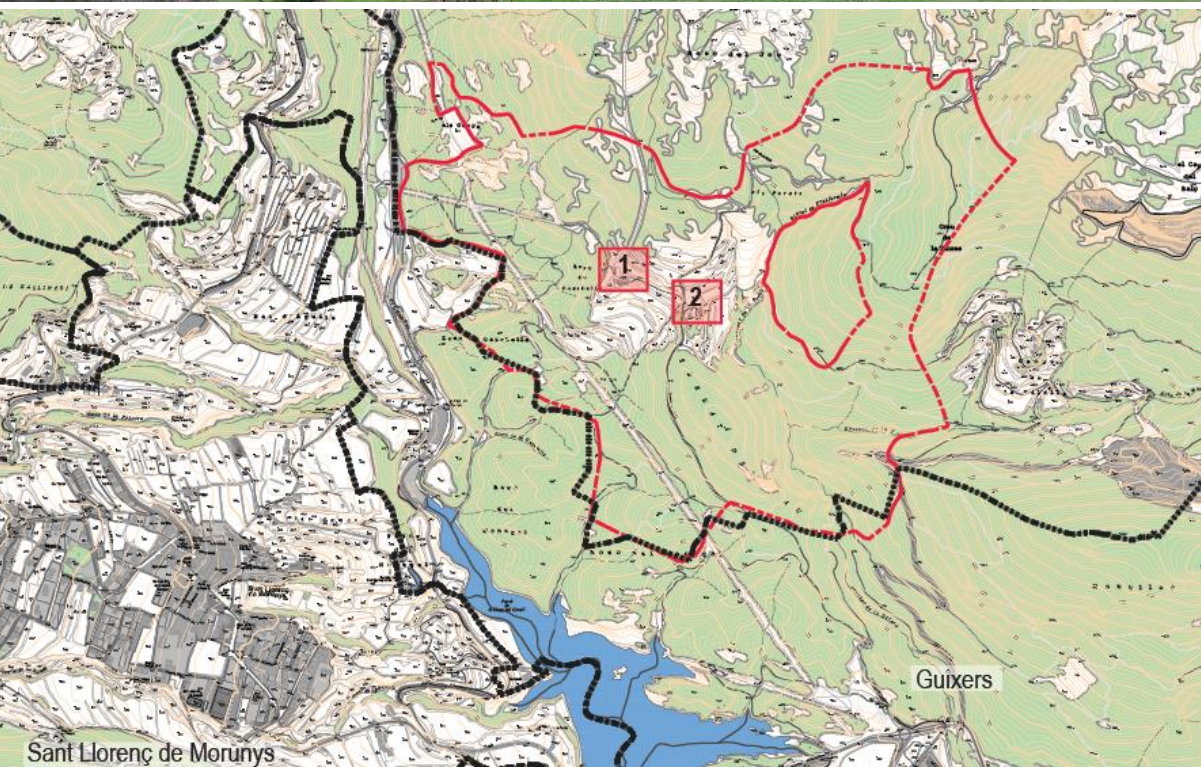
Montse Escorsell Folch, arquitecta i urbanista

En col·laboració amb:

Natàlia Pont Bancell, enginyera tècnica forestal

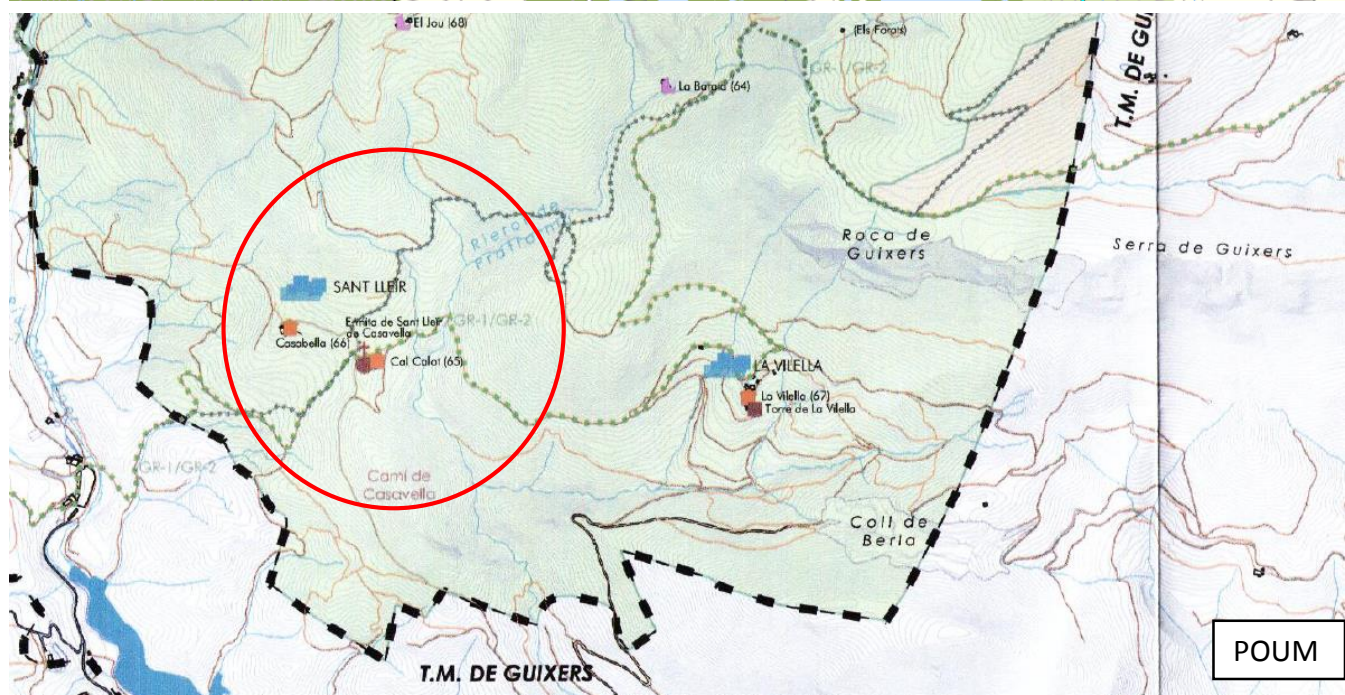
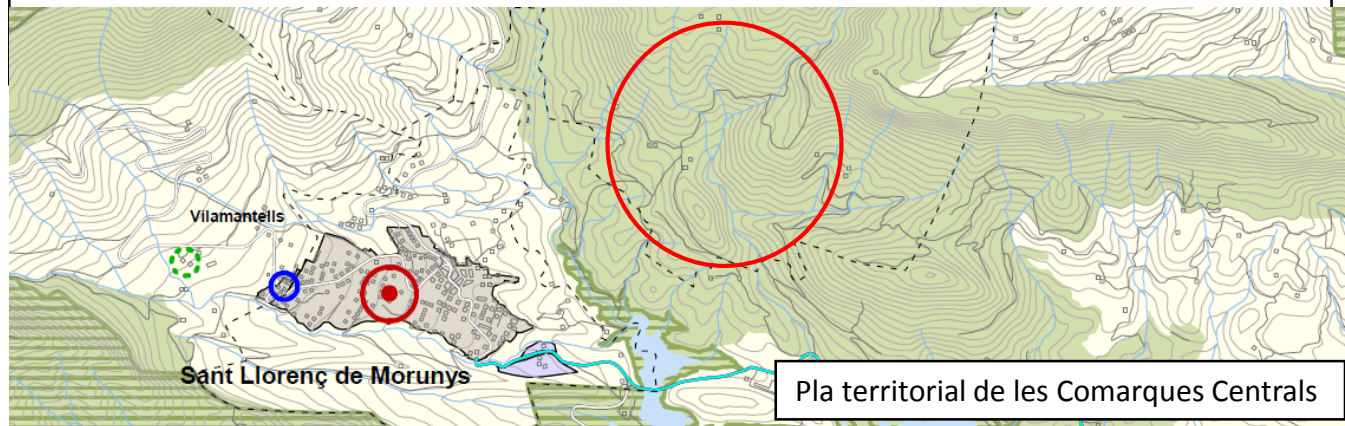
AGRO90 SL, enginyeria forestal i medi ambient

Pla especial urbanístic Casabella – Calot (La Coma i la Pedra)



Objecte. Completar les determinacions del planejament urbanístic vigent per a regular les condicions d'edificació i d'ús del conjunt edificat i del seu entorn per a :

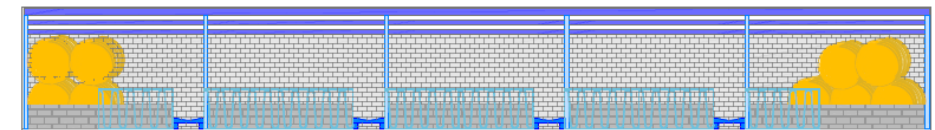
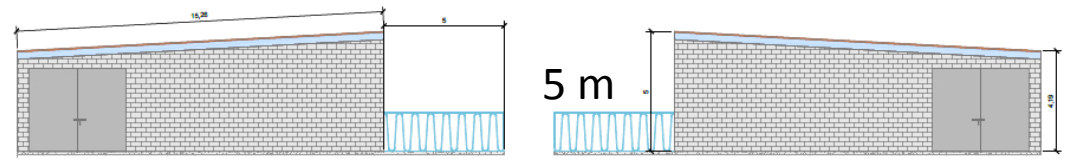
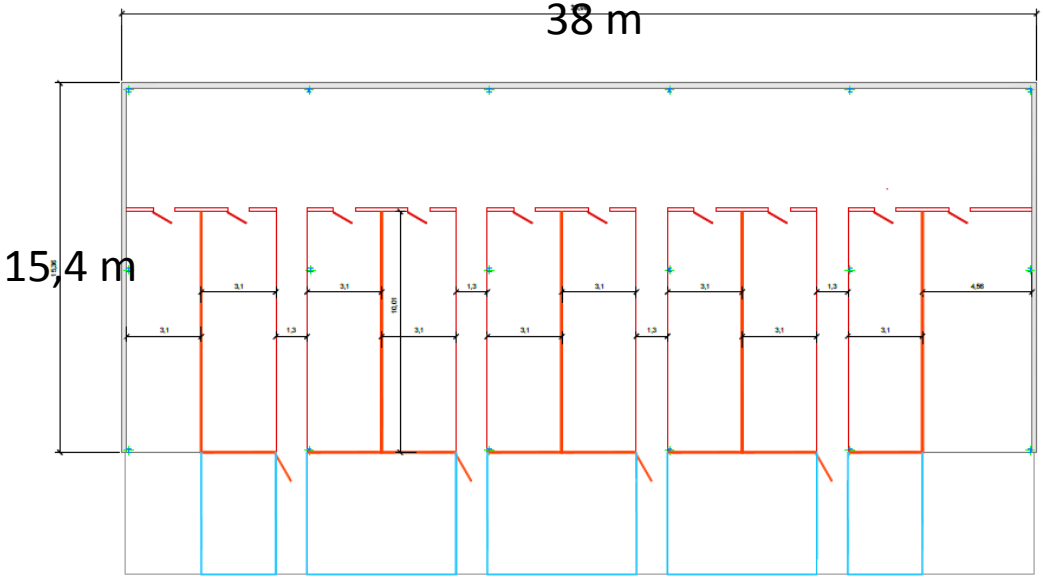
- Implantar granja d'ovelles (Àmbit 1 Casabella)
- Rehabilitar Cal Calot per a turisme rural (Àmbit 2 Cal Calot)
- Transformar sòl forestal en pastures (Àmbits 3 repartits per tota la finca)



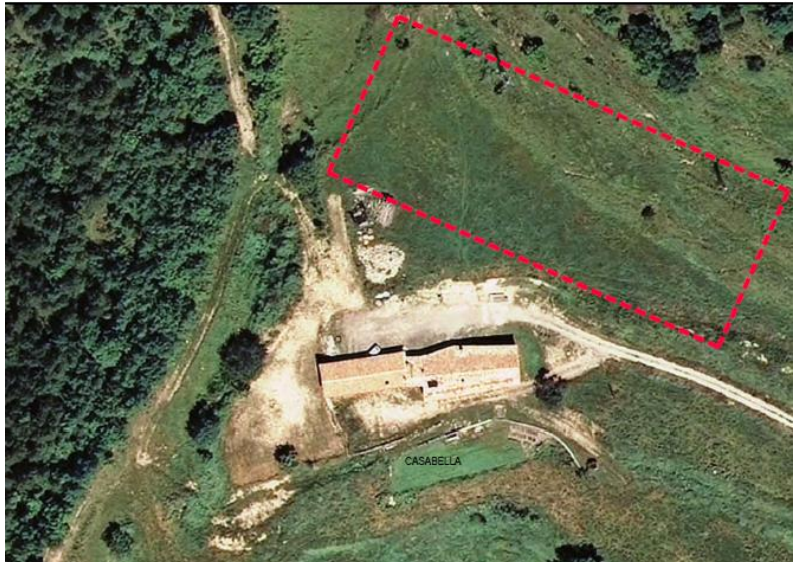
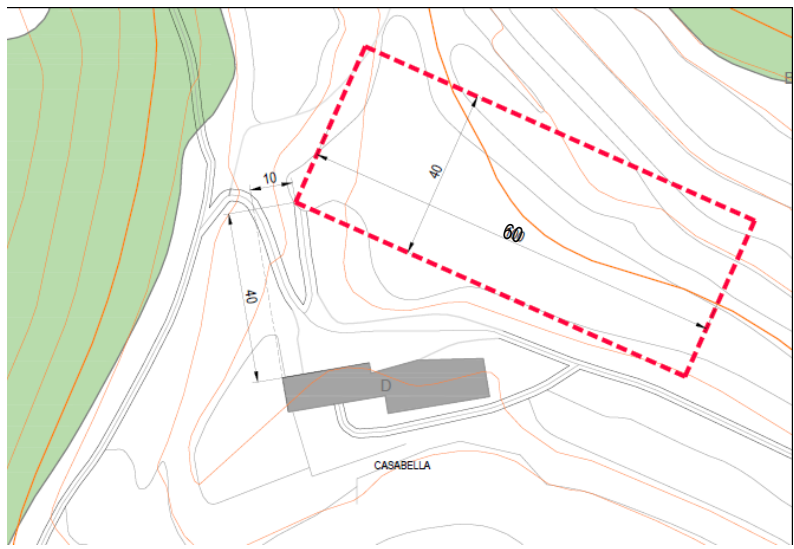
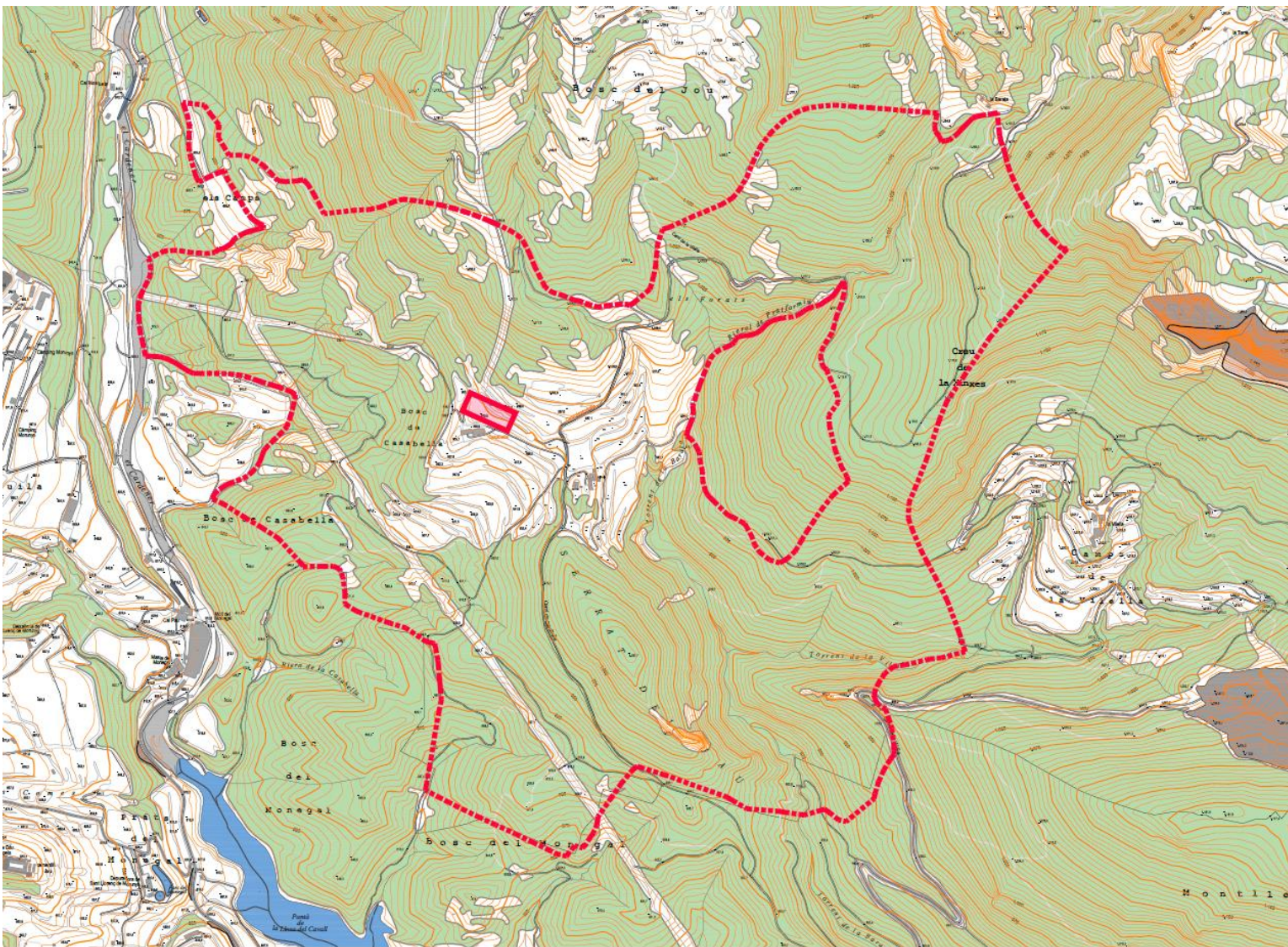


ÀMBIT 1: Granja d'ovelles a l'entorn de la casa de Casabella

Corral ovi: 585 m²
 Magatzem agrícola: 340 m²
 Patí ovi: 190 m²



Pla especial urbanístic Casabella – Calot (La Coma i la Pedra) Ordenació



LA ESPECIAL CASABELLA - LA COMA I LA PEDRA --- ÀMBIT PLA ESPECIAL (CLAU 24) SUP. 1.559.600 M2

■ ZONA IMPLANTACIÓ EXPLOTACIÓ RAMADERA SUP. 4.000 M2

LOCALITZACIÓ I IDENTIFICACIÓ

Localització UTM (X;Y): 385196; 4666949

Dades cadastrals Polígon: 4 Parcel·la: 2

Paratge o Sector: Sant Lleir

Qualificació del sòl: Valor natural de connexió (clau 24)



BREU DESCRIPCIÓ

Època de construcció : Documentada des del segle XVIII**Estat de conservació :** L'edificació corresponent a l'antiga masia es troba en bon estat de conservació ja que els propietaris lloguen l'habitatge per temporades. Per altra banda, la resta d'edificacions es mantenen en peu en un estat regular de conservació. Tanmateix, la masia presenta dos dipòsits d'aigua i un clot utilitzat per a guardar-hi els trumfus.**Nivell de protecció:** D'acord amb el Catàleg de Béns a Protegir de les Normes Urbanístiques del POUM de la Coma i la Pedra, l'immoble té grau de protecció tipus 3, 4 i 5.**Accessibilitat :** Camí sense asfaltar**Nº d'edificacions :** 4 edificacions. Una correspon a l'antiga masia i les altres a l'antiga pallissa i a coberts dels quals es desconeix l'ús.**Característiques:** Es tracta d'una construcció de gran volumetria en la que s'observen planta baixa, dues plantes més i sotelaçada. La coberta està construïda a dues aigües i presenta bon estat de conservació. Es troba habitada part de l'any. La masia presenta construccions annexes característiques de l'activitat agrícola d'antuvi. En aquest sentit, es poden observar dos pous en bon estat de conservació i també una construcció anomenada "clot dels trumfus" que servia per a guardar-hi la collita.**Coberts :** Externs a l'edificació principal es situen l'antiga pallissa i dos annexes d'ús desconegut. Un d'aquests annexes es troba adjacent a l'edificació principal.**Sostre total (m²):** 334

Masia:	149	Pallissa / Corral	90	Annexes	95
--------	-----	-------------------	----	---------	----

JUSTIFICACIÓ DE LA INCLUSIÓ AL CATÀLEG

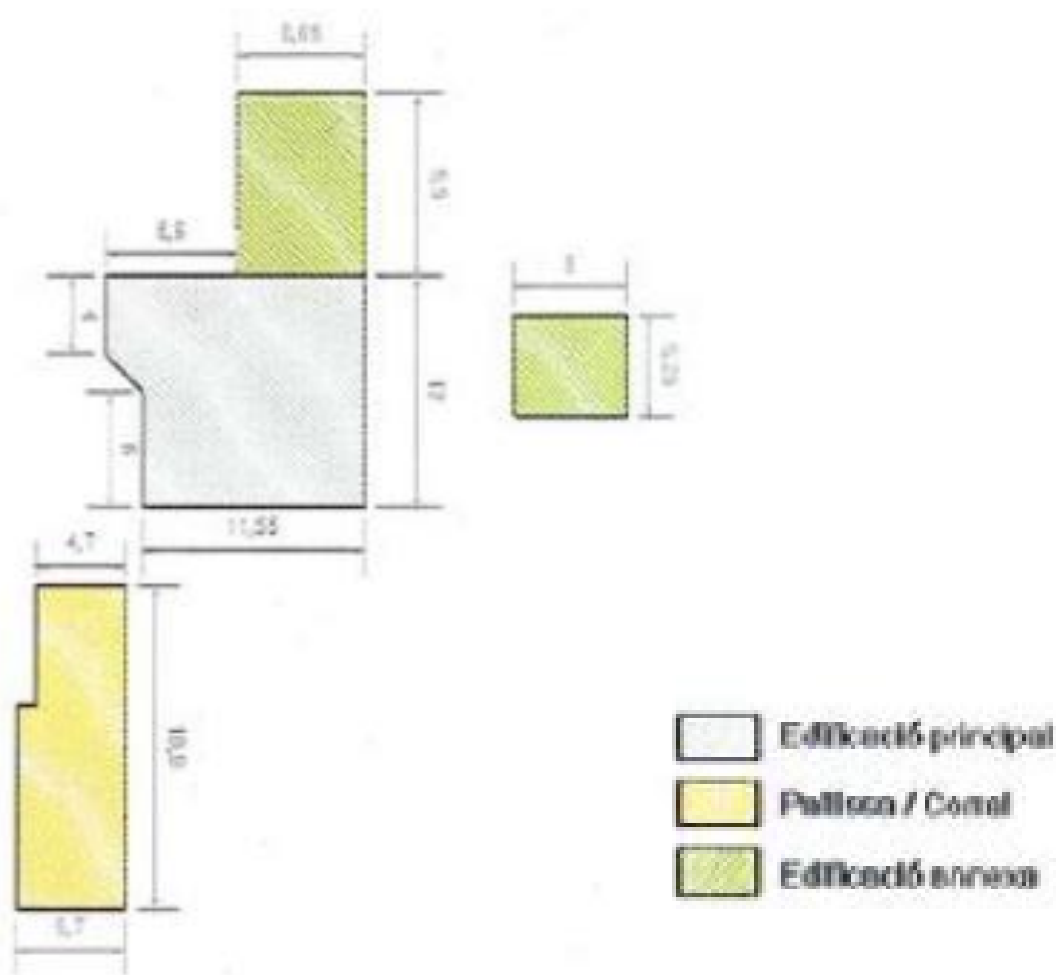
Localització i tipologia de l'edificació principal i de les seves edificacions annexes; Valors paisatgístics i naturals del seu entorn.

DETERMINACIONS I NORMATIVES

- Tractament volumètric original i condicions d'intervenció sobre el volum original:** Manteniment de la volumetria existent. No s'admeten ampliacions.
- Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'art. 47.3 LUC:** Es permetrà destinar als usos previstos per l'article 47.3 de la LUC el volum de l'edificació principal.
- Ús proposat:** Habitatge, explotació agrícola, establiment de turisme rural o activitat d'educació en el lleure
- Condicions d'ordenació, edificació, serveis i accés:** Es podrà refer l'interior sempre que es respectin les determinacions del Catàleg de béns a protegir o del Pla Especial que es pugui redactar. Qualsevol intervenció haurà de complir la normativa vigent en matèria d'estalvi energètic, integració paisatgística i protecció del medi.

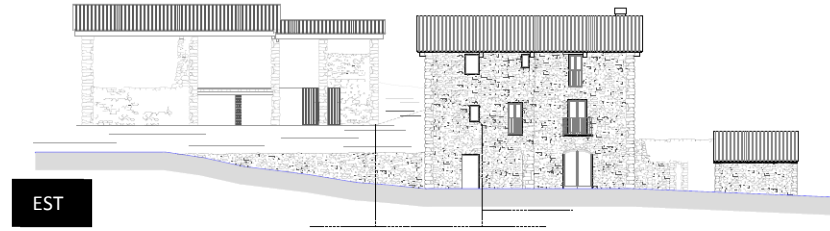
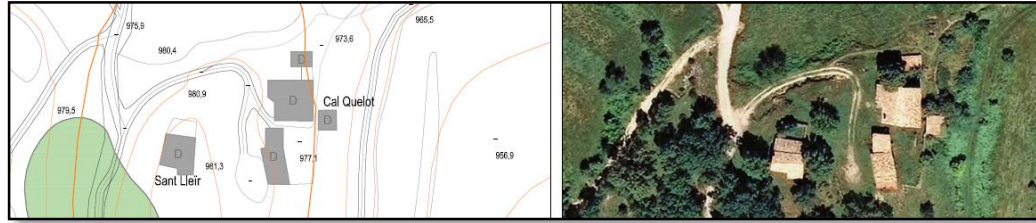
ÀMBIT 2: Rehabilitació Cal Calot per a turisme rural

Fitxa catàleg de masies

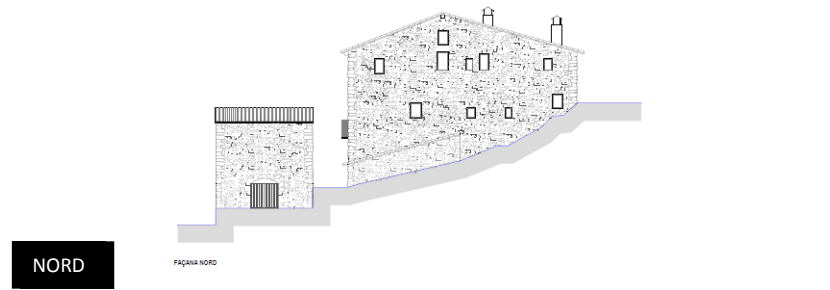


Projecte: Rehabilitació Cal Calot per a turisme rural

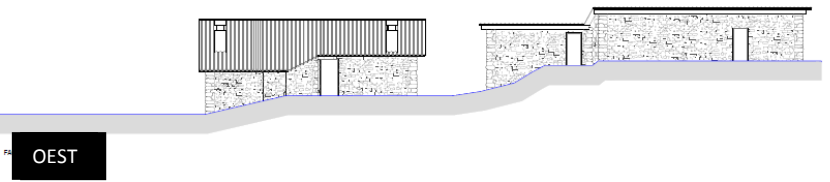
Estat actual Cal Calot



EST



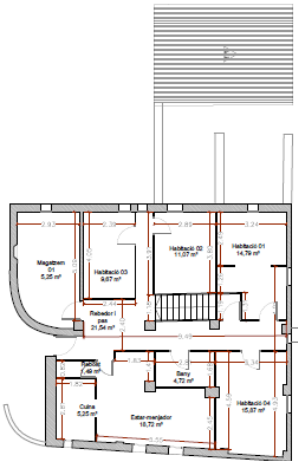
NORD



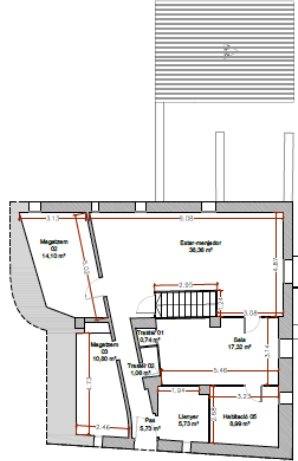
OEST



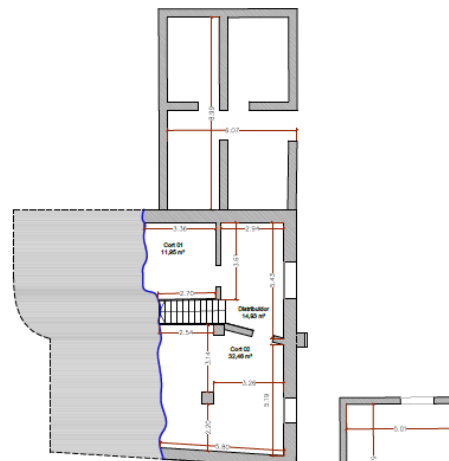
SUD



Planta baixa



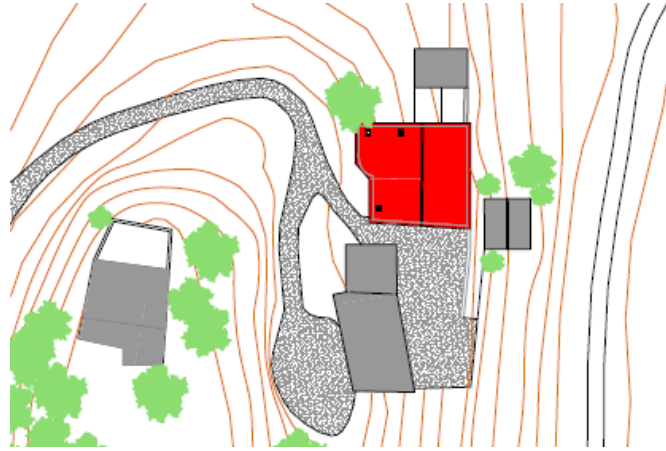
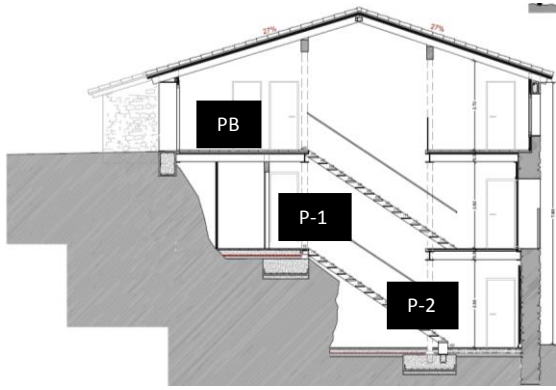
Planta -1



Planta -2

Projecte: Rehabilitació Cal Calot per a turisme rural

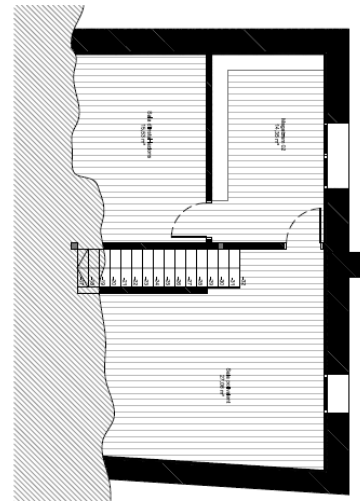
Proposta TURISME RURAL Cal Calot. Edifici principal



Planta baixa



Planta -1



Planta -2

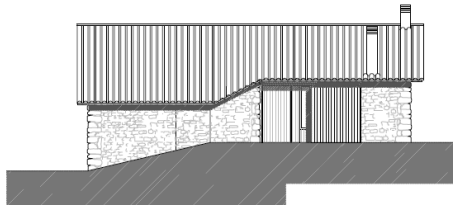
EST



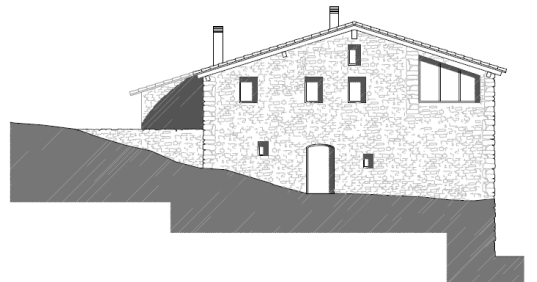
NORD



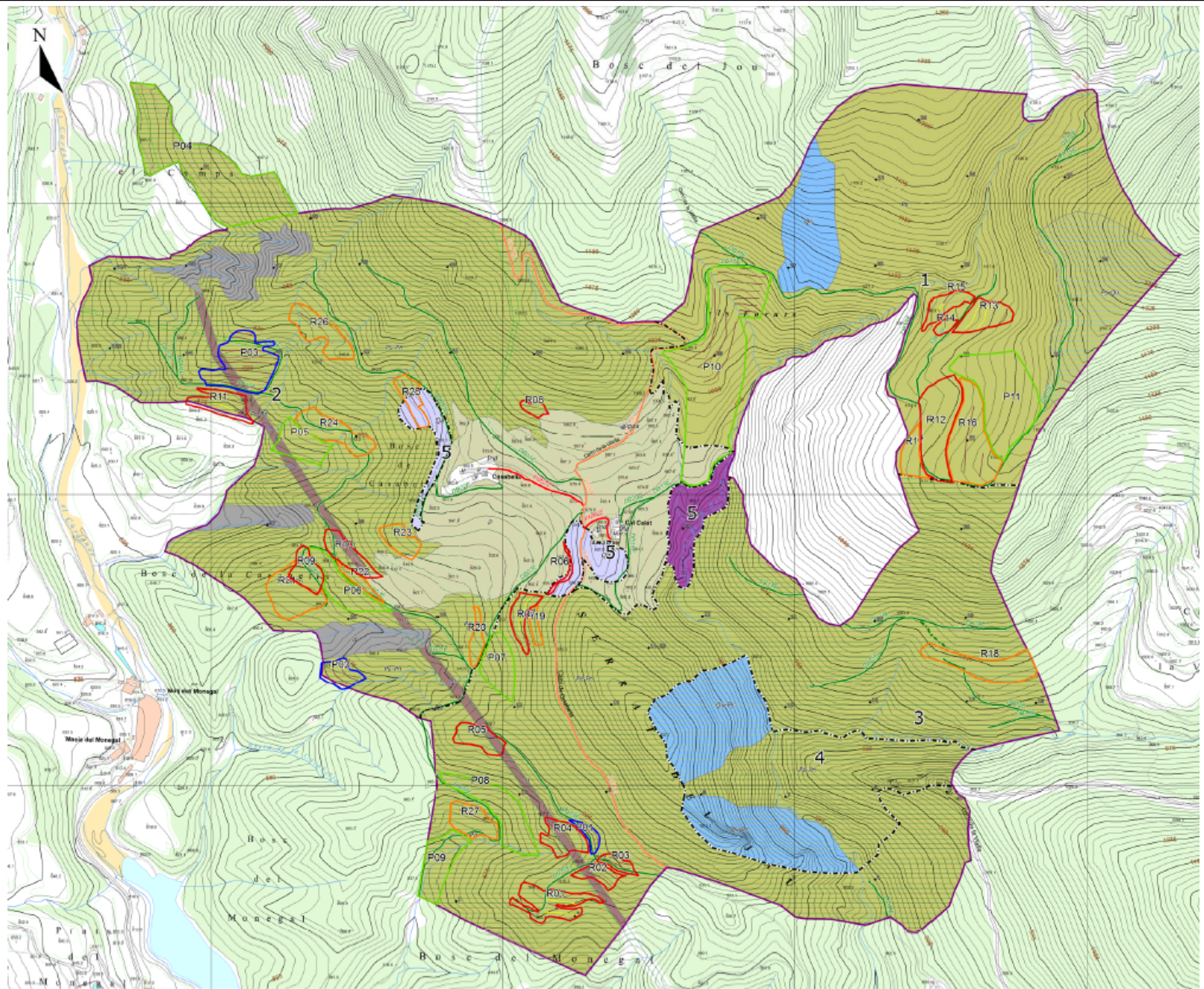
OEST



SUD



ÀMBITS 3: Transformació de sòl forestal



-  Límits rompudes 2013
-  Límits pastures 2013
-  Límit pastures 2017
-  Límit rompudes 2017
-  Accés nova rompuda
-  Marges a eliminar
-  Marges a mantenir
-  Desviació camí existent