



AJUNTAMENT DE RODA DE TER

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE RODA DE TER



APROVACIÓ INICIAL

CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

MARÇ 2010

Equip redactor:

URBANISME INTEGRAL I MEDIAMBIENT – DAU 9,
U.T.E llei 18/1982 de 26 de maig

Directors dels treballs Eduard Fenoy Palomas. *arquitecte*
Eduardo Hernández Ordax. *Arquitecte*

Coordinació Mireia Salvans Soley. *arquitecta.*

Planejament urbanístic Jàson Portell Garcia. *arquitecte.*
Joan Oliva Alsina. *arquitecte.*
Laia Llonch Serrano. *arquitecta.*
David Hidalgo Ariza. *aparellador.*
Jordi Jimènez Mora. *delineant.*
Raúl Hernández Martos. *delineant.*
Fernando Picón Torresani. *delineant.*

Participació ciutadana Marc Majós INDIC, *sociòleg.*

Diagnosi i avaluació ambiental Ponç Feliu. *biòleg.*

Anàlisi socioeconòmica Joan Angelet . *economista.*

Assessorament jurídic Jordi Panadès Dalmases. *advocat.*

Infraestructures Albert Hereu Marès. *ambientòleg.*

ÍNDEX

	Pàgina
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS EN SÒL NO URBANITZABLE.....	4
1. MASIES DEL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS.....	4
ANNEX. FITXES DEL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS.....	5

CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS EN SÒL NO URBANITZABLE

1. MASIES DEL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS.

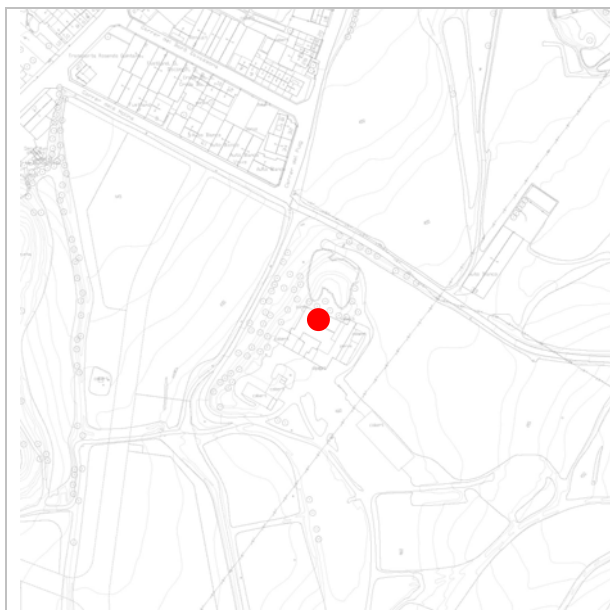
Llistat de masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació segons especifiquen els articles 47.3 i 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret legislatiu 1/2005 i disposicions concordants.

Núm. al plànol	Denominació
M1	El Puig Vell
M2	Casa Nova del Puig

ANNEX. FITXES DEL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

Nom de la masia: **EL PUIG**

Identificació al plànol: **M1**



↑ N

Localització:

● Element a preservar

Indret: Roda de Ter

Adreça postal: Disseminats polígon 2 parcel·la 2. El Puig. 08510 - Roda de Ter.

Dades cadastrals:

Rústica 08182 A 002000020000 DW

Coordenades UTM:

x: 442573 y: 4647327

Dades urbanístiques:

Qualificació del sòl: sòl no urbanitzable – agrícola de valor (clau 21)

Protecció Actual:

Inexistent

DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

Volumetria, entorn paisatgístic i època de construcció:

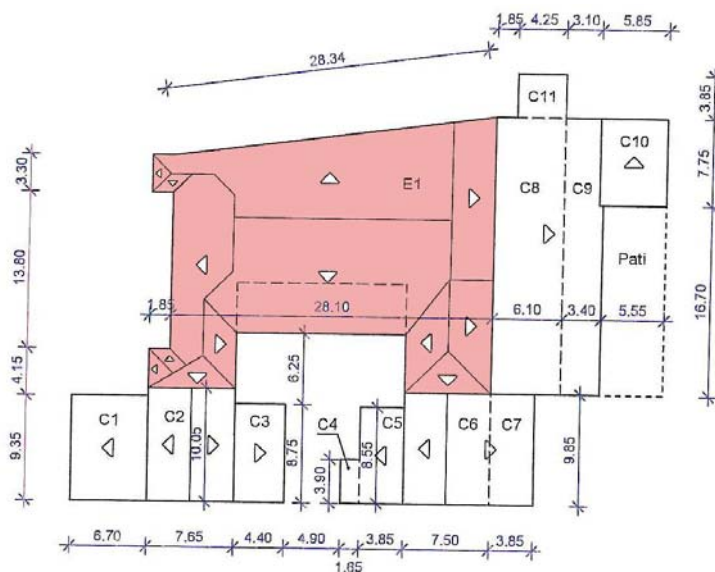
Masia (E1) formada per un cos principal compost de planta baixa i dues plantes pis, amb coberta a dues aigües i per tres cossos secundaris de planta baixa i planta pis, amb coberta a dues aigües i per tres cossos secundaris de planta baixa i planta pis amb coberta a tres aigües, annexats al cos principal a les façanes est i oest. La masia disposa a la façana sud d'un pati d'accés format pel cos principal i dos dels cossos secundaris annexats a est i oest.

La façana sud del cos principal disposa d'un porxo de planta baixa i planta pis amb pilars d'obra vista a la planta baixa i pilars i arcades d'obra vista a la planta primera, amb una cornisa de coronament d'obra vista que té la funció de remat de la façana i de ràfec. Als cossos secundaris annexats hi trobem diferents elements constructius d'interès, tals com balconeres amb barana de balustres, arcades amb pilars i arcs d'obra vista (en la major part estan tapiats) i també la cornisa de coronament d'obra vista que té la funció de ràfec i de remat de l'edifici. A la façana nord hi trobem una escala de pedra amb una barana de ferro per accedir al jardí posterior des de la planta primera. La resta de façanes del conjunt edificatori no tenen un ordre compositiu ni elements constructius d'interès i la façana est, en bona part està inacabada. En aquest conjunt edificatori, a les façanes est i sud s'hi han anat adossant en diferents èpoques i en funció de les necessitats de l'explotació agrícola, diversos coberts de planta baixa (C1 i C12) destinats a usos ramaders, agrícoles i de Servei de l'habitatge. La masia també disposa de dos conjunts de coberts aïllats (C13 a C16) i (C17) situats al seu entorn pròxim.

Pla d'ordenació urbanística municipal de Roda de Ter
- Aprovació inicial -

El seu entorn està format per camps agrícoles de secà a l'est i sud, per sòl urbà residencial al nord i per sòl urbà industrial a l'oest.

EDIFICI	Ús	Superfície
E1	Habitatge PB	505,05 m ²
	Porxo 50%	32,56 m ²
	P1	438,84 m ²
	Porxo 50%	39,48 m ²
	P2	312,48 m ²
TOTAL		1.328,41 m²



Ús actual i titularitat:

Titularitat privada.

Habitatge Residencial unifamiliar, ús agrícola i ramader.

Estat de conservació de l'immoble o conjunt, serveis i situació de risc:

L'edifici principal i els coberts annexes presenten un estat de degradació molt important que en fa molt difícil la seva rehabilitació, per la qual cosa per a futures intervencions, caldrà a partir de la redacció d'un projecte arquitectònic global, preveure realitzar-ne una reconstrucció, que haurà de respectar la volumetria i les característiques arquitectòniques de l'edifici principal i buscar una nova ubicació pels coberts annexes de planta baixa.

S'abasteix d'aigua, electricitat subministrada per companyia elèctrica i sanejament autònom.

Aparentment no presenta cap situació de risc, es troba inclosa en la delimitació de risc baix d'incendi i no propera a boscos.

Accessibilitat des dels camins públics:

L'accés es produeix des del camí públic camí Ral de Vic a Olot. El camí surt del carrer dels Molins i es troba sense asfaltar.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ

Al sòl rústic del municipi de Roda de Ter hi trobem únicament dues masies, ambdues situades a l'entrada sud del municipi, el Puig Vell sobre un petit turó i la Casa Nova del Puig a nivell dels camps de conreu que les envolten.

En aquest catàleg es proposa recuperar i preservar les dues masies, en part per la seva singularitat dins el municipi, també per l'interès de la composició volumètrica dels edificis principals i d'alguns elements constructius de les seves façanes. Cal catalogar les dues masies per què no es perdin dos edificis que són un record del passat i donen caràcter al municipi.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Tractament de la volumetria original:

Les condicions d'intervenció sobre el volum original venen definides en la normativa del POUM.

Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 LUC:

S'entén per volumetria a preservar aquella tramada amb vermell en el croquis.

Pla d'ordenació urbanística municipal de Roda de Ter
- Aprovació inicial -

Les condicions d'intervenció sobre els diversos volums venen definides en la normativa del POUM.

Usos proposats:

Habitatge familiar, establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure, restauració, hotel, equipament.

Les condicions per admetre la divisió horitzontal venen definides en la normativa del POUM.

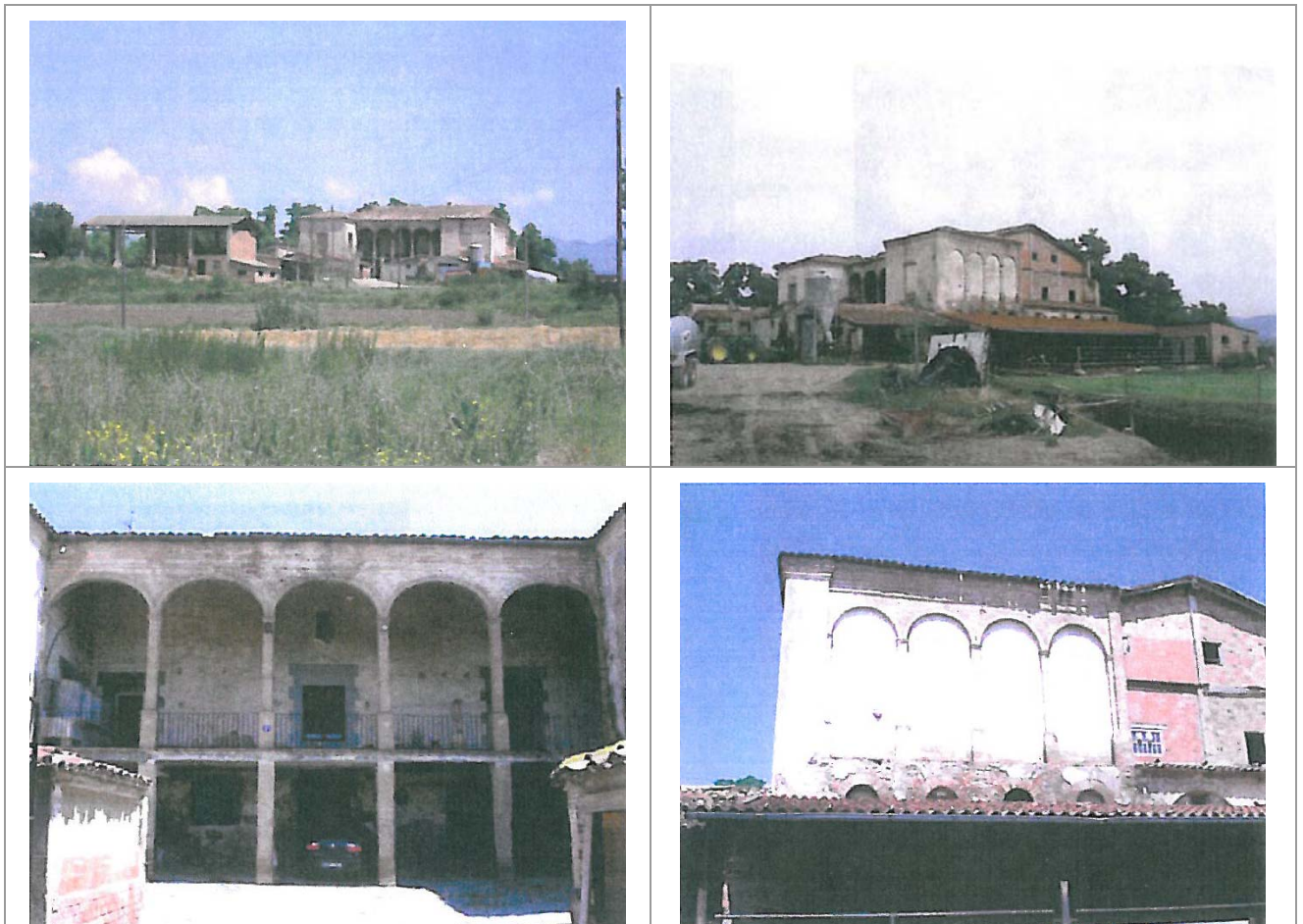
Volums no utilitzables pels usos previstos i altres limitacions:

Ve definit en la normativa del POUM.

Condicions d'ordenació, entorn, edificació, serveis i accés:

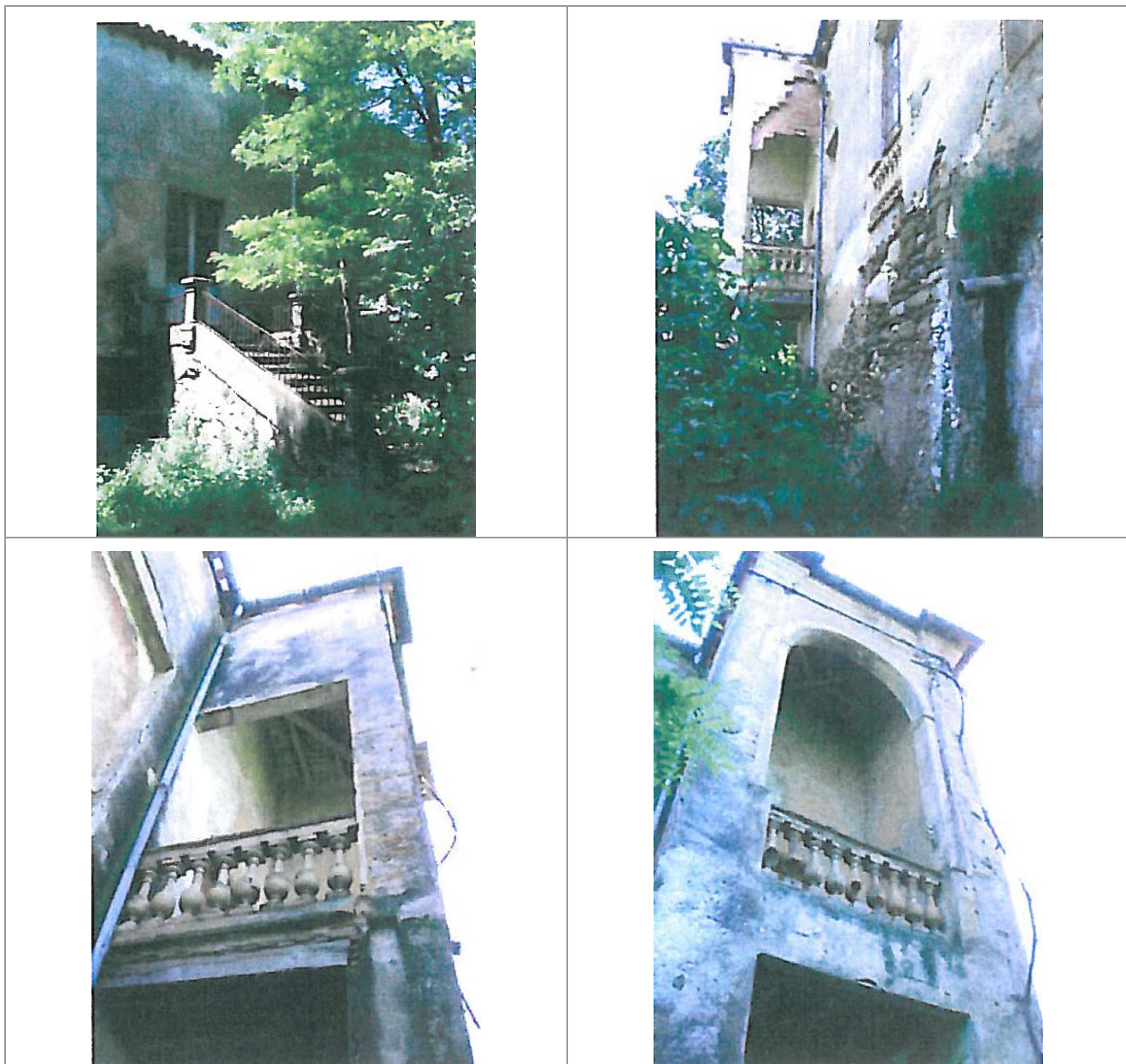
Venen fixades a la normativa del POUM.

IMATGES DE LA MASIA I L'ENTORN



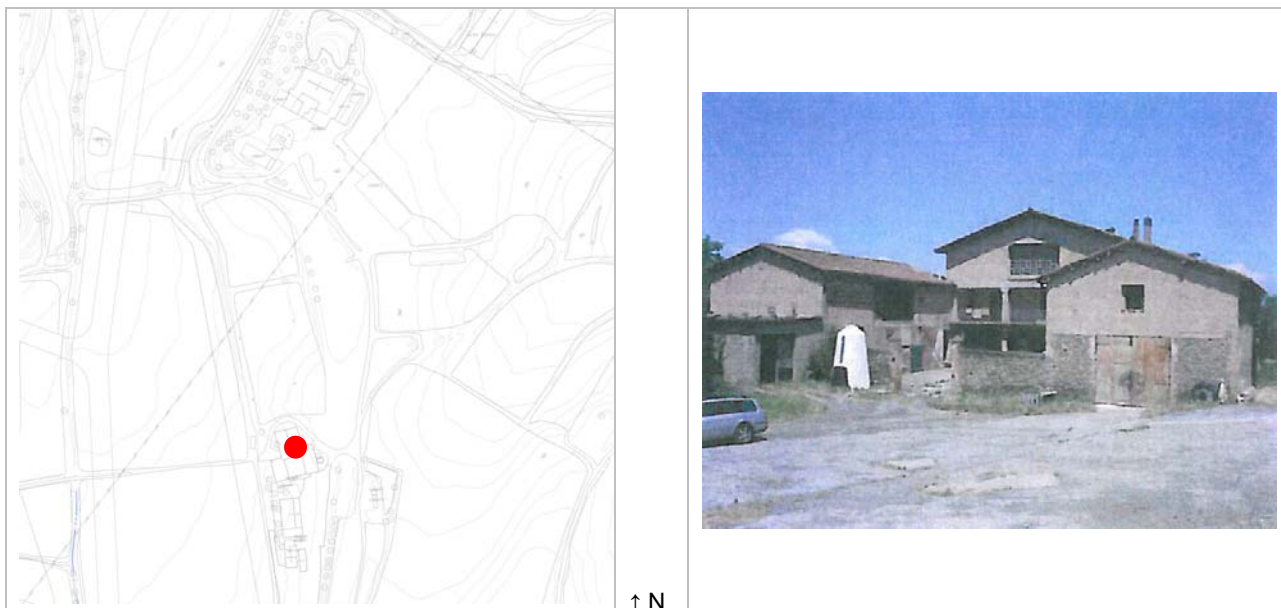
Pla d'ordenació urbanística municipal de Roda de Ter
- Aprovació inicial -





Nom de la masia: **CASA NOVA DEL PUIG**

Identificació al plànol: **M2**



Localització:

● Element a preservar

Indret: Roda de Ter

Adreça postal: Disseminats polígon 2 parcel·la 4. El Puig. 08510 - Roda de Ter.

Dades cadastrals:

Rústica 08182 A 002000040000 DB

Coordenades UTM:

x: 442553 y: 4647080

Dades urbanístiques:

Qualificació del sòl: sòl no urbanitzable – agrícola de valor (clau 21)

Protecció Actual:

Inexistent

DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

Volumetria, entorn paisatgístic i època de construcció:

Masia formada per un cos principal (E1) de planta rectangular, compostat de planta baixa i dues plantes pis, amb coberta a dues vessants. Adossats a l'edifici principal, a banda i banda de la façana sud, hi ha dues edificacions secundàries (E2 i E3) de planta rectangular, compostades de planta baixa i una planta pis, amb coberta dues vessants. Aquestes tres edificacions, junt amb el mur de pedra de la façana sud, conformen un pati que dona accés a la masia.

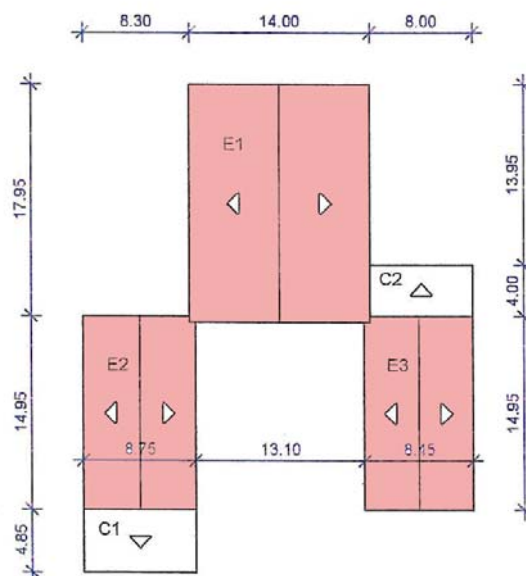
La façana sud de l'edifici principal (E1) disposa d'un porxo de planta baixa i planta pis amb pilars d'obra vista i arcs rebaixats format per jàsseres de Cantell de formigó armat. A la segona hi ha una única obertura de grans dimensions, tancada amb vidre emmarcat en peces de formigó armat. La façana és d'obra vista i el ràfec de coberta està realitzat amb colls de fusta, llates i cairons ceràmics.

Les façanes que donen al pati de la masia dels edificis secundaris (E2 i E3) no tenen cap element arquitectònic o constructiu d'interès, són d'obra vista i en cadascuna d'elles hi trobem una escala exterior per accedir a la planta primera. La resta de façanes dels edificis (E1 a E3) estan realitzades amb pedra irregular, tenen les cantonades i els brancals de finestra d'obra vista i les llindes són de formigó armat. La masia disposa també de diversos coberts, uns annexats a la masia (C1 i C2) de planta baixa i amb coberta a una vessant i altres aïllats i alineats en direcció nord-sud al pati exterior de pedra, un cobert (C3) de planta baixa i una planta pis i uns coberts (C4 a C7) de planta baixa amb coberta a una vessant.

Pla d'ordenació urbanística municipal de Roda de Ter
- Aprovació inicial -

El seu entorn està format per camps agrícoles de secà a l'est, nord i sud i per sòl urbà industrial a l'oest.

EDIFICI	Ús		Superfície m ²
E1	Habitatge	PB	216,99 m ²
		Porxo 50%	20,31 m ²
		P1	221,10 m ²
		Porxo 50%	18,25 m ²
		P2	257,60 m ²
E2	Pallisa	Psot	95,61
		PB	130,61
		P1	130,61
E3	Graner	PB	126,13
		P1	126,13
TOTAL			1.343,34 m²



Ús actual i titularitat:

Titularitat privada.

Habitatge Residencial unifamiliar, ús agrícola i ramader.

Estat de conservació de l'immoble o conjunt, serveis i situació de risc:

Les edificacions es troben en un estat normal de conservació.

S'abasteix d'aigua, electricitat subministrada per companyia elèctrica i sanejament autònom.

Aparentment no presenta cap situació de risc, es troba inclosa en la delimitació de risc baix d'incendi i no propera a boscos.

Accessibilitat des dels camins públics:

L'accés es produeix des del camí públic camí Ral de Vic a Olot. El camí surt del carrer dels Molins i es troba sense asfaltar.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ

Al sòl rústic del municipi de Roda de Ter hi trobem únicament dues masies, ambdues situades a l'entrada sud del municipi, el Puig Vell sobre un petit turó i la Casa Nova del Puig a nivell dels camps de conreu que les envolten.

En aquest catàleg es proposa recuperar i preservar les dues masies, en part per la seva singularitat dins el municipi, també per l'interès de la composició volumètrica dels edificis principals i d'alguns elements constructius de les seves façanes. Cal catalogar les dues masies per què no es perdin dos edificis que són un record del pasta i donen caràcter al municipi.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Tractament de la volumetria original:

Les condicions d'intervenció sobre el volum original venen definides en la normativa del POUM.

Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 LUC:

S'entén per volumetria a preservar aquella tramada amb vermell en el croquis.

Les condicions d'intervenció sobre els diversos volums venen definides en la normativa del POUM.

Usos proposats:

Habitatge familiar, establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure, restauració, hotel, equipament.

Les condicions per admetre la divisió horitzontal venen definides en la normativa del POUM.

Volums no utilitzables pels usos previstos i altres limitacions:

Ve definit en la normativa del POUM.

Condicions d'ordenació, entorn, edificació, serveis i accés:

Venen fixades a la normativa del POUM.

IMATGES DE LA MASIA I L'ENTORN



Pla d'ordenació urbanística municipal de Roda de Ter
- Aprovació inicial -

