

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

# Tarroja de Segarra

*TEXT APROVACIÓ INICIAL -- MARÇ 2010*



## **10.** CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



# 10. CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

**M1 – Casa Batllell**

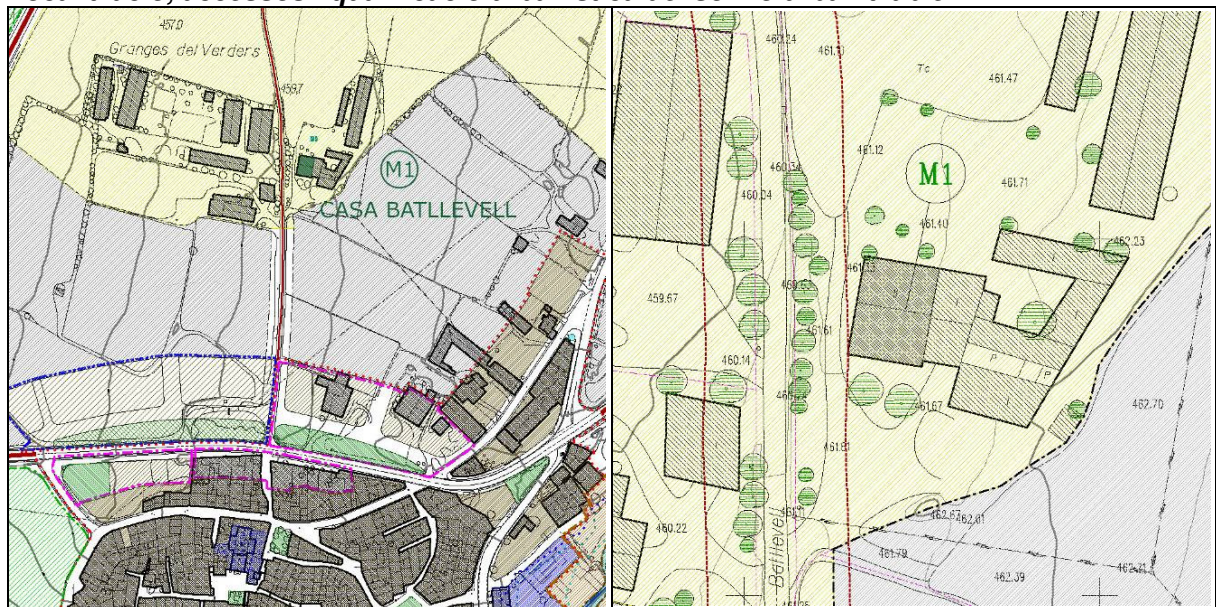


DATA FOTO	08/04/2005	Localització terme
-----------	------------	--------------------

REFERÈNCIA	<b>M1</b>	<b>CASA BATLLELL</b>
Propietari		
Referència Cadastral	Polígon 1	Parcel·la 28
Tipus Sòl No Urbanitzable	<b>NU-5 SNU de Protecció Preventiva</b>	
Localitat	<b>Tarroja de Segarra</b>	
Coordenades UTM		



**Localització, accessos i qualificació urbanística del sòl no urbanitzable**



**Parcel·la: Fotoplànol i plànol cadastral**



### Fitxa Identificativa M1



***Edificació: Tipologia, nombre de plantes, usos i estat actual dels elements constructius***

Conjunt de tres edificis, format per l'edificació principal destinada a habitatge, i els altres dos com a magatzem i naus agrícoles i ramaderes.

L'habitatge és format en dos nivells, de forma rectangular. Coberta a dos aigües de teula àrab.

**Edificació: Dimensions**

Edifici principal, habitatge: façanes nord i sud 10,60m, façanes est i oest 14,00 m.  
Annexe oest: façanes nord i sud 5,90m, façanes est i oest 13,15 m.

Magatzem: façanes nord i sud 11,45m, façanes est i oest 6,45 m.  
Annexes mides variables

Naus agrícoles ramaderes:

Nau est: façanes nord i sud 9,20m, façanes est i oest 50,10 m.

Nau oest: façanes nord i sud 4,30m, façanes est i oest 26,55 m.

**Edificació. Plànol cadastral i croquis detallat**



## **Fitxa avaluativa i condicions de rehabilitació - M1**

### **Justificació de la inclusió en el Catàleg de masies i cases rurals**

Segons l'article 47.3 de la Llei d'urbanisme 1/2005 "és permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50 i 51, de reconstruir i rehabilitar les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar **per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials**. Les masies i les cases rurals han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg a què es refereix 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 o a activitats d'educació en el lleure."

### **Valor arquitectònic**

Mitjà

### **Valor històric**

Baix, poc significatiu

### **Valor mediambiental**

Alt, potencia i controla el territori des de la seva utilització agrícola i ramadera

### **Valor paisatgístic**

Mitjà, domina i singularitza l'entorn des d'una visió allunyada

### **Valor social**

Alt, mantenia els usos residencials i agrícoles en el territori

### **Inclusió en el Catàleg de béns a protegir**

No està inclòs

### **Condicions de reconstrucció i rehabilitació**

Segons l'article 55.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme 305/2006 "la reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats, i les possible ampliacions o noves construccions de caràcter auxiliar que admeti el planejament urbanístic no poden afectar els valors arquitectònics i paisatgístics concurrents, i han d'estar justificades en les necessitats derivades dels usos admesos."

### **Volumetria**

Es mantindrà el volum de l'edificació principal.

### **Estructura**

Es mantindrà l'estructura de l'edificació principal.

### **Façana**

Es mantindrà la façana actual seguint la composició adient, i substituint els elements nous o transformacions produïdes.

### **Coberta**

Es rehabilitarà seguint la seva estructura actual en quan a la disposició de les pendents i acabats. Es mantindran els ràfecs existents.

### **Volúms auxiliars**

Les edificacions auxiliars, son susceptibles d'ésser substituïts, mantenint la seva volumetria, però millorant els seus acabats, per integrar-se degudament dins el conjunt.

### **Usos admesos**

Habitatge familiar, turisme rural o activitats d'educació en el lleure i equipaments d'interès públic, establiment hotelier amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, residència de la tercera edat i centres de rehabilitació i restauració.

### **Actuació permesa**

Es permet un increment de sostre equivalent al 15% del sostre actual, no permetent-se augmentar l'alçada de les edificacions actuals.

Es permeten noves construccions en substitució de les construccions auxiliars, corrals, granges, però caldrà realitzar un pla especial a on s'ordeni adequadament el conjunt, i sempre que la masia principal en surti revalorada dins el conjunt. Les noves construccions seran de materials propis de la masia i amb una alçada màxima de PB+1 planta (6,00 m.)