

**PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA PER
REHABILITAR EL MAS EXISTENT
I CATALOGAR-LO**

situació:
POLÍGON 7, PARCEL·LA 5
RIUDOMS

CONTINGUT

1- AGENTS

- 1.1- propietari que promou la proposta
- 1.2- redactor del projecte

2- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 2.1- motius i finalitat de la proposta
- 2.2- adequació a la legislació urbanística
- 2.3- identificació històrica de la finca
- 2.4- adequació als requeriments del planejament territorial

3- SITUACIÓ

- 3.1- dades cadastrals
- 3.2- dades registrals
- 3.3- geolocalització

4- ESTAT ACTUAL

- 4.1- aspecte exterior
- 4.2- la masia catalana tipus
- 4.3- construcció
- 4.4- plànols
 - 4.4.1 plànols d'emplaçament
 - 4.4.2 plànols de la masia
- 4.5- superfícies
- 4.6- serveis

5- AVANTPROJECTE

- 5.1- aspecte exterior
- 5.2- adequació a la normativa
- 5.3- plànols
- 5.4- superfícies
- 5.5- construcció
- 5.6- pressupost

1- AGENTS

1.1- propietari que promou la proposta

Oscar Vives Benito

1.2- redactor del projecte

Albert Roig Bargalló 39853897A
arquitecte col.legiat núm.18.530

2- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1- motius i finalitat de la proposta

El Sr. Oscar Vives ha adquirit aquesta finca amb la voluntat de continuar l'activitat de conreu domèstic i lleure que anava practicant l'antic propietari i que ha abandonat.

La finca proporciona gairebé tots els requisits necessaris per assolir l'objectiu que s'ha proposat el nou propietari: té instal·lat un sistema de reg per goteig amb captació pròpia d'aigua i emmagatzematge en una bassa, té subministrament elèctric, té garantit l'abastament d'aigua potable, té conducció i sistema d'evacuació d'aigües residuals i, té també, una masia que cal rehabilitar i que serà la finalitat d'aquesta proposta.

Així doncs, l'objectiu de la proposta és reconstruir i rehabilitar la masia per recuperar-ne l'ús d'habitatge familiar.

La construcció, tal i com està actualment, tot i que conté els elements bàsics, només pot oferir estades de cap de setmana o vacances però no reuneix els requisits mínims de confort i habitabilitat per considerar-ne habitatge permanent.

2.2- adequació a la legislació urbanística

La finca es troba al polígon 7, parcel·la 5 del terme municipal de Riudoms i resta classificada per les Normes Subsidiàries com a sòl no urbanitzable.

El planejament del terme de Riudoms no té catàleg de masies o cases rurals, per tant, els requisits els trobem a la Llei d'Urbanisme.

El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme preveu en la disposició transitòria quinzena:

Disposició Transitòria Quinzena

Autorització de la rehabilitació o la reconstrucció de masies, cases rurals o altres edificacions situades en sòl no urbanitzable en absència de catàleg, i ampliació d'edificacions i activitats en sòl no urbanitzable

1. Als efectes del que estableixen els articles 47.3 i 50.2, mentre el planejament general o un pla especial d'iniciativa pública no contingui la catalogació de les construccions situades en sòl no urbanitzable del terme municipal, per a regular-ne la reconstrucció o la rehabilitació, es poden autoritzar aquestes actuacions per mitjà del procediment que estableix l'article 48, amb vista a destinar-les a algun dels usos admesos, inclòs l'hoteler. La documentació, en aquest cas, ha d'incloure una justificació específica de les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques o socials que determinen la preservació i la recuperació de l'edificació o, si s'escau, de l'impacte ambiental o de la necessitat d'integració en el paisatge.

L'article 47.3 permet la reconstrucció i rehabilitació de les masies.

Article 47

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

- a) Reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.*
- 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.*

Així doncs, el projecte s'adequa a la legislació urbanística pel que fa a la reconstrucció i rehabilitació de la masia existent per assolir els objectius:

- La masia ja consta documentada l'any 1945 (veure apartat següent).
- Recuperar-ne l'ús com habitatge familiar permanent.
- Continuar l'activitat de conreu de la finca recuperant els valors ambientals i paisatgístics -
Reconstruir i rehabilitar la masia per corregir-ne l'impacte paisatgístic negatiu.

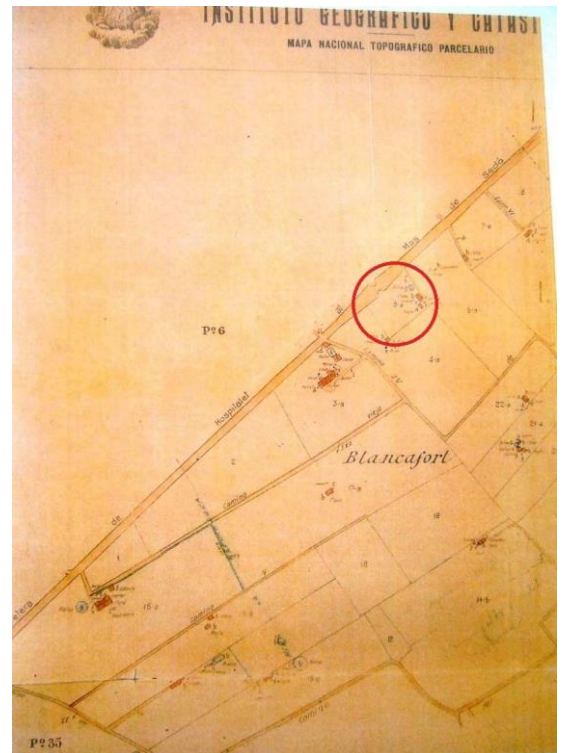
2.3- identificació històrica de la finca

A l'arxiu de l'Ajuntament de Riudoms hi ha un document datat el 30 d'agost de 1945, emès per el "Catastro Topográfico Parcelario de Tarragona" on certifica que el plànol adjunt corresponent al polígon 7 del terme de Riudoms és una còpia fidel.

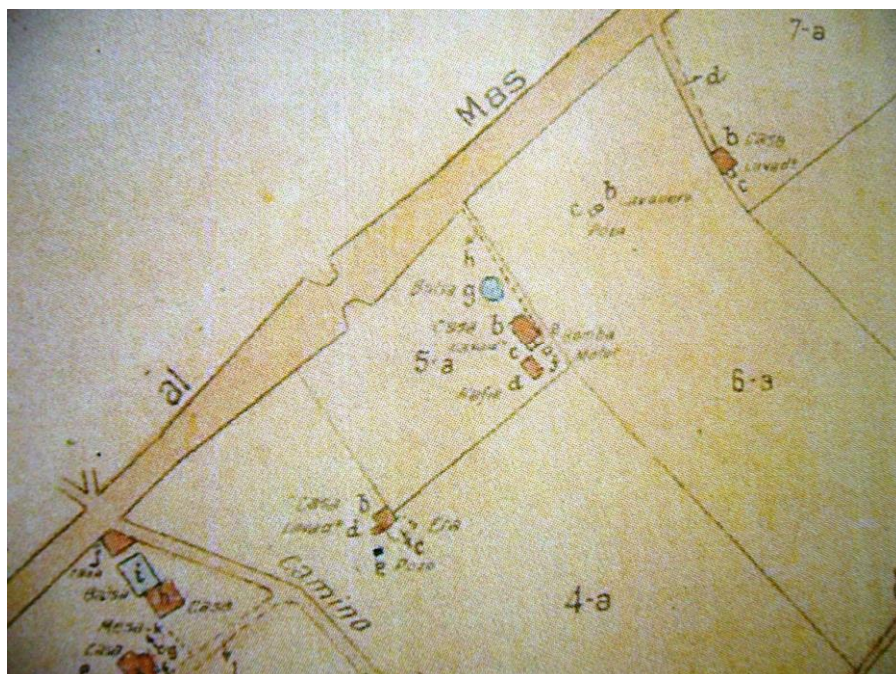
En aquest plànol del 1945 es veu la finca objecte d'aquest projecte (la parcel.la 5) on hi figuren la bassa i vàries construccions. Es pot llegir amb dificultat algunes definicions com: "balsa, casa, motor, bomba, rafal".



Certificat del 30 d'agost de 1945



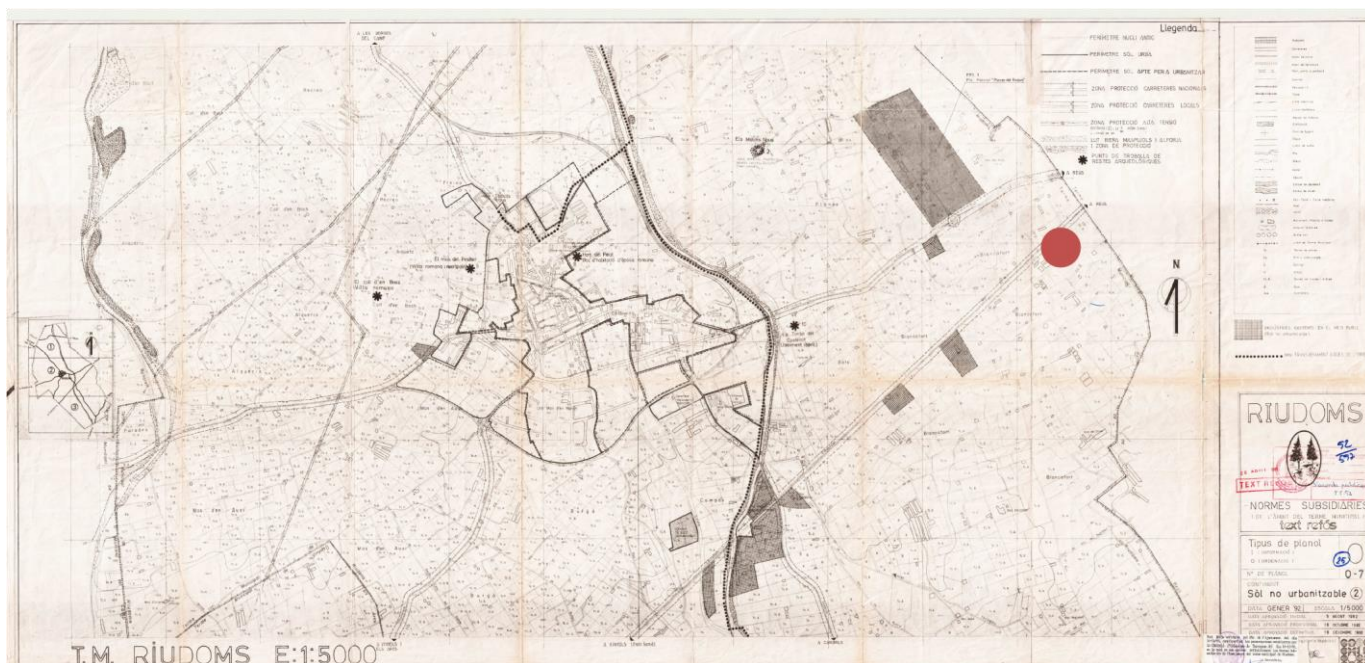
Plànol del polígon 7



Detall de la parcel·la 5 del polígon 7 (Riudoms)

2.4- adequació als requeriments del planejament territorial

Planejament urbanístic municipal. Normes Subsidiàries de Planejament. Situació de la finca en zona no urbanitzable:



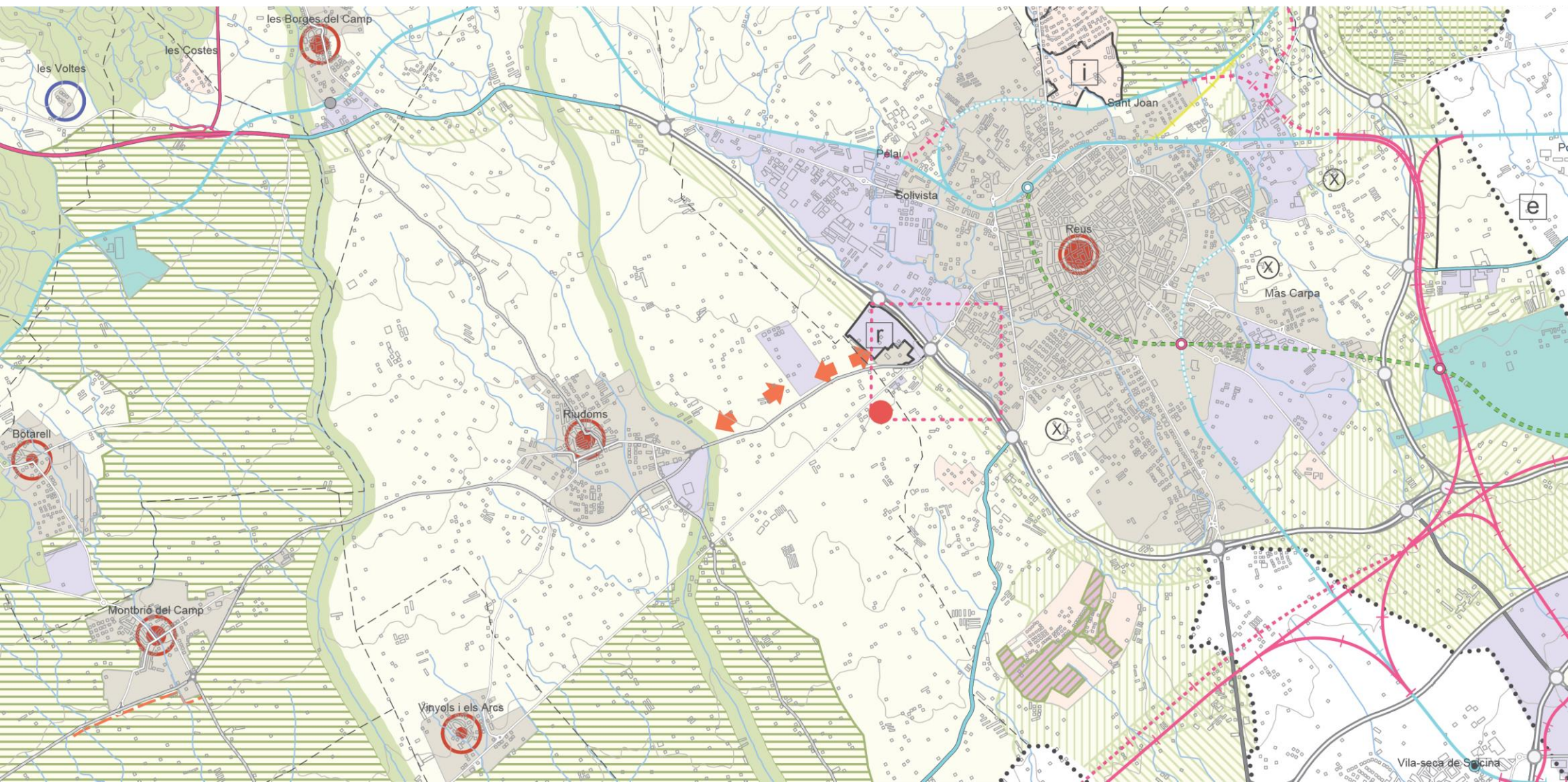
El que determinen les Normes Subsidiàries de Planejament pel que fa a les construccions existents en sòl no urbanitzable ens remet al text refós de la Llei d'urbanisme (veure 2.2).

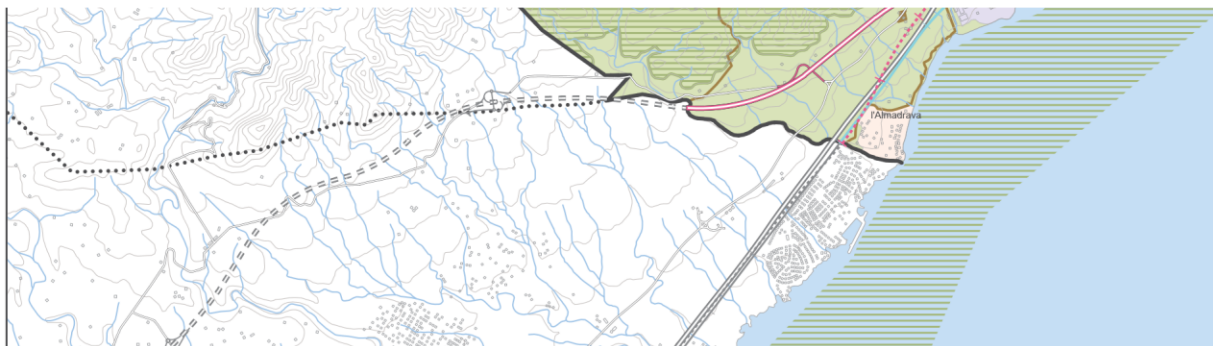
Títol VII, article 218, apartat "e" de les Normes Subsidiàries de Planejament:

"Pel que fa a les construccions existents i efectuades amb anterioritat a l'aprovació de les presents Normes Subsidiàries de Planejament, es tramitaran d'acord en quant es preveu a la Refosa dels textos legals vigents a Catalunya pel que fa al sòl no urbanitzable"

El Pla Territorial del Camp de Tarragona determina que la finca no està situada en cap zona de protecció de cap tipus, si bé es troba a prop del terme municipal de Reus on hi conflueixen varis eixos viaris, la finca, en terme de Riudoms, no es veu afectada.

A les pàgines següents hi ha la captura del Pla Territorial i la llegenda que en defineix les zones.





SISTEMA D'ESPAIS OBERTS: CATEGORIES DE SÒL

SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL

- Sòl de protecció especial
- PEIN i/o Xarxa Natura 2000 (terrestre)
- Sòl no urbanitzable costaner
- PEIN i/o Xarxa Natura 2000 (marítim)

SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL

- Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic
- Sòl de potencial interès estratègic
- Sòl de preservació de corredors d'infraestructures
- Sòl de riscos i afectacions

SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA

- Sòl de protecció preventiva

SISTEMA D'ASSENTAMENTS: TIPOLOGIES DE TEIXITS

NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS

- Nuclis històrics i les seves extensions
- Centre urbà (dins continus urbans)

ÀREES ESPECIALITZADES*

- Ús residencial
- Ús industrial i/o logístic
- Ús comercial, lúdic i altres terciaris
- Ús d'equipaments i sistemes
- Espais lliures interns
- Sectors no delimitats

SISTEMA D'ASSENTAMENTS: ESTRATÈGIES DE DESENVOLUPAMENT

NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS

- Creixement potencial o estratègic
- Creixement mitjà
- Creixement moderat
- Canvis d'ús i reforma interior
- Millora urbana i completió

ÀREES ESPECIALITZADES

- Intensificació urbana
- Extensió
- Reducció o extinció
- Estratègia específica
- Centralitat

ALTRES DETERMINACIONS

- Limit del creixement urbà
- Separadors urbans
- Condicions PDUSC
- Condicions zones verdes
- Àmbit preferent d'extensió

* Les àrees especialitzades que es recullen corresponen al planejament urbanístic vigent; són, per tant, merament descriptives i no una proposta del Pla.

SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE MOBILITAT I TRANSPORT

XARXA VIÀRIA: CLASSIFICACIÓ

- Autopista o autovia
- Via estructurant primària
- Via estructurant secundària
- Via estructurant suburbana
- Via integrada
- Pista o camí principal
- Tram en túnel
- Enllaç amb autopista o autovia

XARXA VIÀRIA: PROPOSTES

- Nou traçat indicatiu (proposta)
- Condicionament
- Nou traçat indicatiu (previsió)
- Traçats en estudi
- Nou enllaç viari
- Condicionament enllaç viari
- Reordenació viària

XARXA FERROVIÀRIA: CLASSIFICACIÓ

- Línia d'altres prestacions
- Línia convencional
- Línia tren tramvia
- Tram en túnel
- Estació
- Estació Intermodal

XARXA FERROVIÀRIA: PROPOSTES

- Nou traçat
- Condicionament
- Traçats en estudi
- Desafectació ferroviària
- Nova estació
- Condicionament estació

ALTRES DETERMINACIONS

- Corredor ferroviari en estudi

INFORMACIÓ CARTOGRÀFICA DE BASE

- Limit d'àmbit funcional
- Limit comarcal
- Limit municipal
- Curs fluvial
- Llac o embassament
- Corba de nivell
- Edificació existent

3- SITUACIÓ

La finca es troba al peu de la carretera T-314 de Vinyols i els Arcs a Reus (coneguda com a carretera del Parc Samà), al terme municipal de Riudoms, partida Blancafort, i a uns 150 metres del límit del terme municipal de Reus.



3.1- dades cadastrals

Veure certificació cadastral en la pàgina següent.

3.2- dades registrals

La finca consta inscrita al Registre de la Propietat de Reus núm. 1:

Volum 1804

Llibre 227 Foli

45

Finca núm. 4226.

CRU/IDUFIR: 43012000970

3.3- geolocalització

coordenada X: 339.105,32

coordenada Y: 4.556.280,88

Consulta i certificaci3n de Bien Inmueble

56 78(9(7:8

mQMkN

i^]

sHJN

lrf

<8=:>(<6> ;2?=2@:>(<6A(BCD61A6

ZQVQJQLMKN(MNSNGSJNO

qkmmmmfU

uHMNOKvNMkWL

RHOonHLH('RNJMQON(d(

xuXbhXm\Zyp(Z[Fc\zU({yXZZXY\bX|

hONGQ

Z)GSKMH

FGH(IJKLMKINO

XnJNJKH

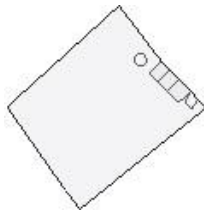
UTIQJVKKMQ(MHLGSJTKIN{~|

lrf -

XH(MHLGSJTMMkWL

lrf

?8; 6A8(8=8>=;8A



RNJMQON(MHLGSJTKIN(GKL(IKiGkWL(kHJKvHLSNO

uHMNOKvNMkWL

RHOonHLH('RNJMQON(d(

xuXbhXm\Zyp(Z[Fc\zU({yXZZXY\bX|

UTIQJVKKMQ(nJVKMN

lrf -

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
AGRARIO	1	0	2	27
VIVIENDA	1	1	1	50
VIVIENDA	1	0	1	63

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	FR Frutales regadío	01	2.423
b	I- Improductivo	00	15
c	I- Improductivo	00	15

4- ESTAT ACTUAL

Actualment les edificacions que constitueixen un espai tancat són la masia i un magatzem, les construccions obertes són la bassa i una barbacoa.

L'objectiu d'aquest projecte és la reconstrucció i rehabilitació de la masia, a la resta de construccions la intervenció seran tasques de conservació i manteniment fora de l'objecte d'aquest projecte.

4.1- aspecte exterior

La imatge de la masia és desconcertant, perquè tot i oferir traces de una tipologia típica de masia catalana, actualment s'han desdibuixat amb una sèrie d'actuacions que han alterat el volum i la composició típica, ha perdut la volumetria clara i la composició simètrica.



FAÇANA PRINCIPAL DE LA MASIA



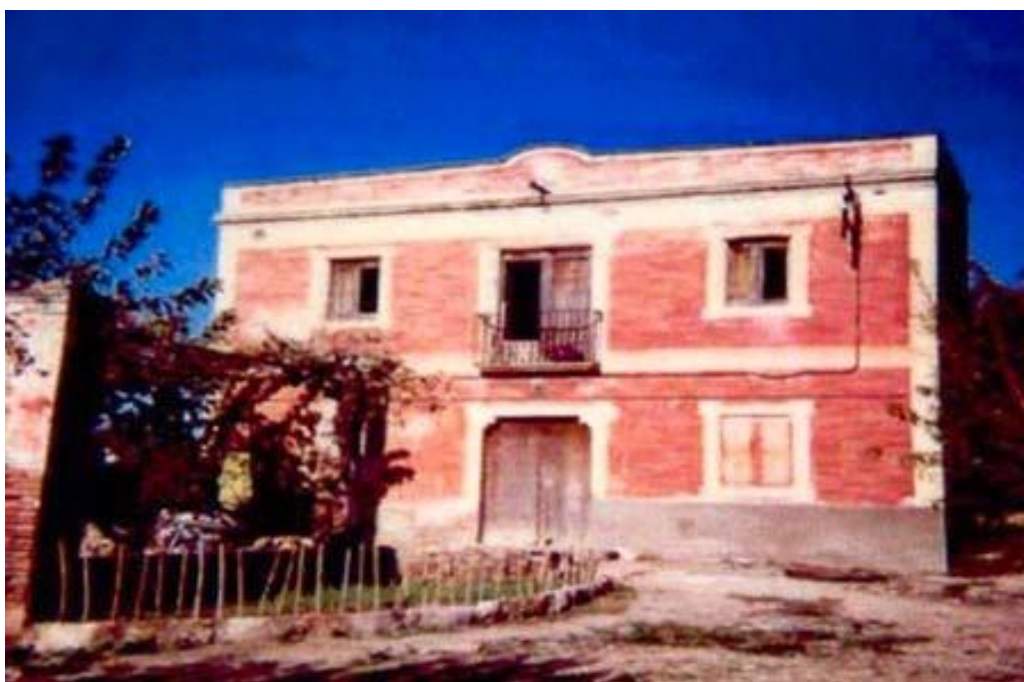
FAÇANA POSTERIOR

Es fa difícil esbrinar les causes d'aquesta alteració perquè hi ha traces de l'edifici original on també s'hi detecten intervencions que s'han fet posteriorment; no s'explica el raonament que ha provocat les intervencions que han fet perdre un tret bàsic com és la simetria; fins i tot es pot hipotitzar que hi hagi pogut haver algun col·lapse de part de la construcció i que la posterior reconstrucció no ha contemplat l'estat original. En qualsevol cas l'aspecte que ofereix avui és lamentable. Té un impacte paisatgístic negatiu.

4.2- la masia catalana tipus

Dels diferents tipus de masia catalana i les seves variants, la tipologia que s'ajusta a la construcció que observem és la masia bàsica amb coberta plana, molt senzilles i de composició clara i simètrica.

Aquesta tipologia la trobem sense alteracions en algunes masies de l'entorn. En destaquem les més significatives que formen part del Catàleg de Masos en sòl no urbanitzable del terme de Reus i estan situades a la mateixa partida Blancafort. I també una al terme de Riudoms.



Mas de Samora, Reus, catalogat núm. 34028 partida
Blancafort, pol. 34, parc. 28

La decoració de l'entorn de les obertures és pràcticament la mateixa que les del mas



Mas, Reus, catalogat núm. 35043 partida
Blancafort, pol. 35, parc. 43

Composició simètrica amb totes les finestres iguals i remat a façana

Mas al terme de Riudoms



Mas de la Calderera, Riudoms

En totes elles s'observa la construcció típica de volum ben definit i simetria en la composició.

4.3- construcció

Quasi tots els elements arquitectònics que conformen la masia necessiten ser substituïts o bé reconstruïts adaptant-los tècnicament als mínims exigibles que li siguin d'aplicació: sostre, coberta, tancaments, instal.lacions...



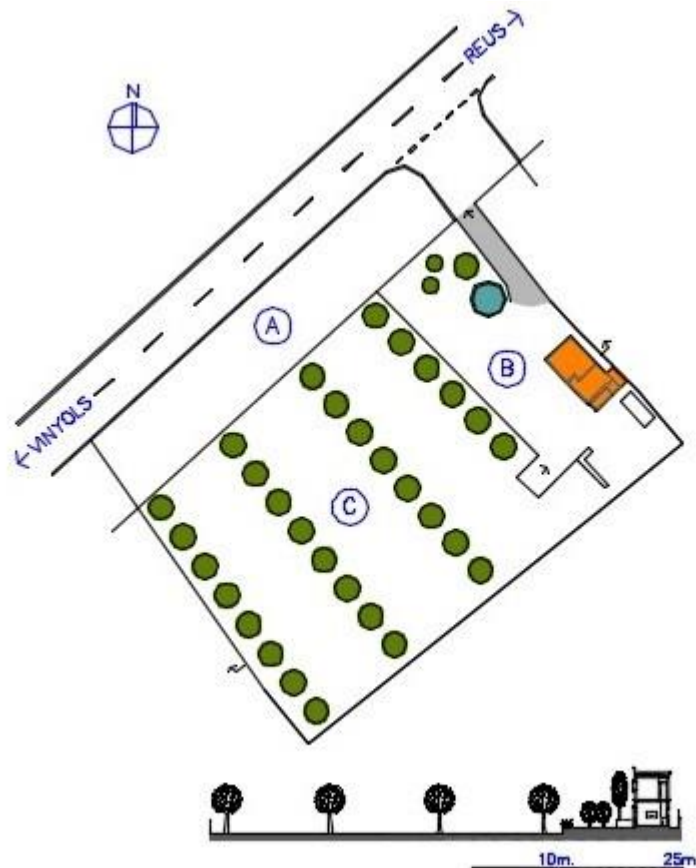
INTERIOR DE LA MASIA

En la imatge s'observa com els sostre de bigueta de fusta i entrebigat amb rajola s'ha tingut que reforçar amb perfils d'acer. En general presenta un estat d'abandonament.

4.4- plànols

4.4.1 PLÀNOLS D'EMPLAÇAMENT

- Emplaçament general, zones.

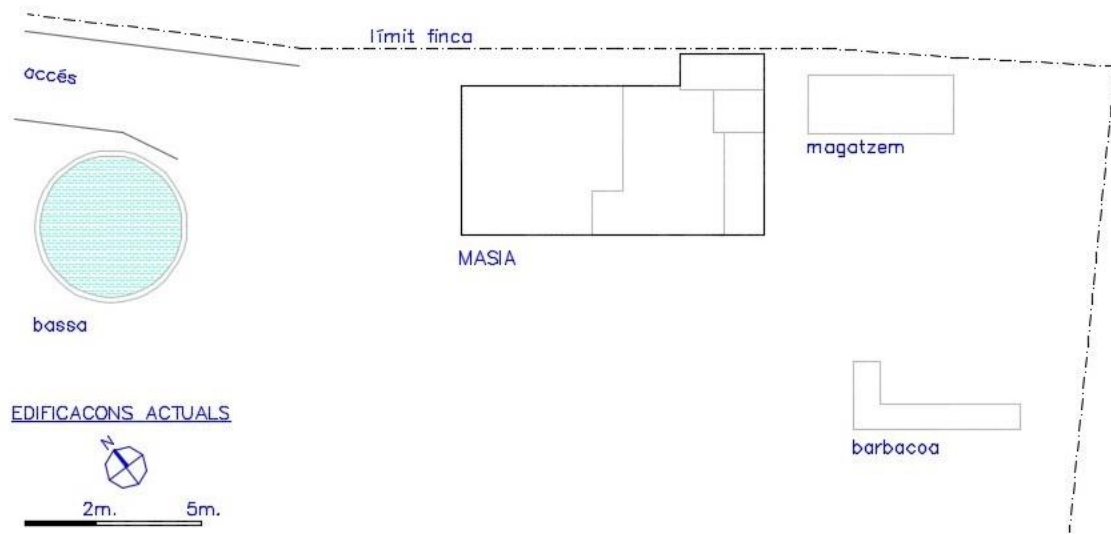


A: zona de protecció viària

B: zona domèstica, accés, esbarjo, jardí...

C: zona de conreu

- Emplaçament de les construccions:



Adjunto plànols cartogràfics de situació a escala 1:10.000 i 1:2.000



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

Provincia de TARRAGONA
Municipio de RIUDOMS
Coordenadas U.T.M. Huso: 31 ETRS89

ESCALA 1:10,000

200m 0 200 400m



[337,877 ; 4,556,962]

CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 43131A00700005

[340,277 ; 4,556,962]



[337,877 ; 4,556,662]

[340,277 ; 4,556,662]



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

Provincia de TARRAGONA
Municipio de RIUDOMS
Coordenadas U.T.M. Huso: 31 ETRS89

ESCALA 1:2,000

50m 0 50 100m



CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 43131A00700005

[338,866 ; 4,556,411]

[339,346 ; 4,556,411]

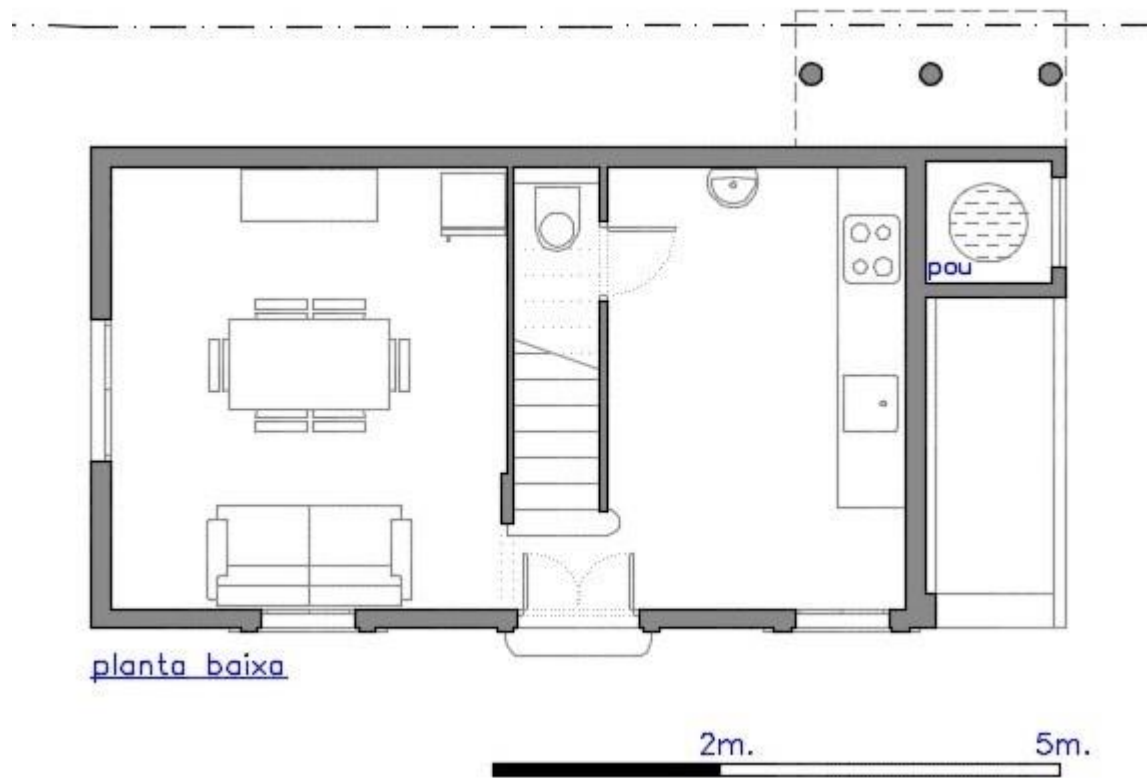


[338,866 ; 4,556,151]

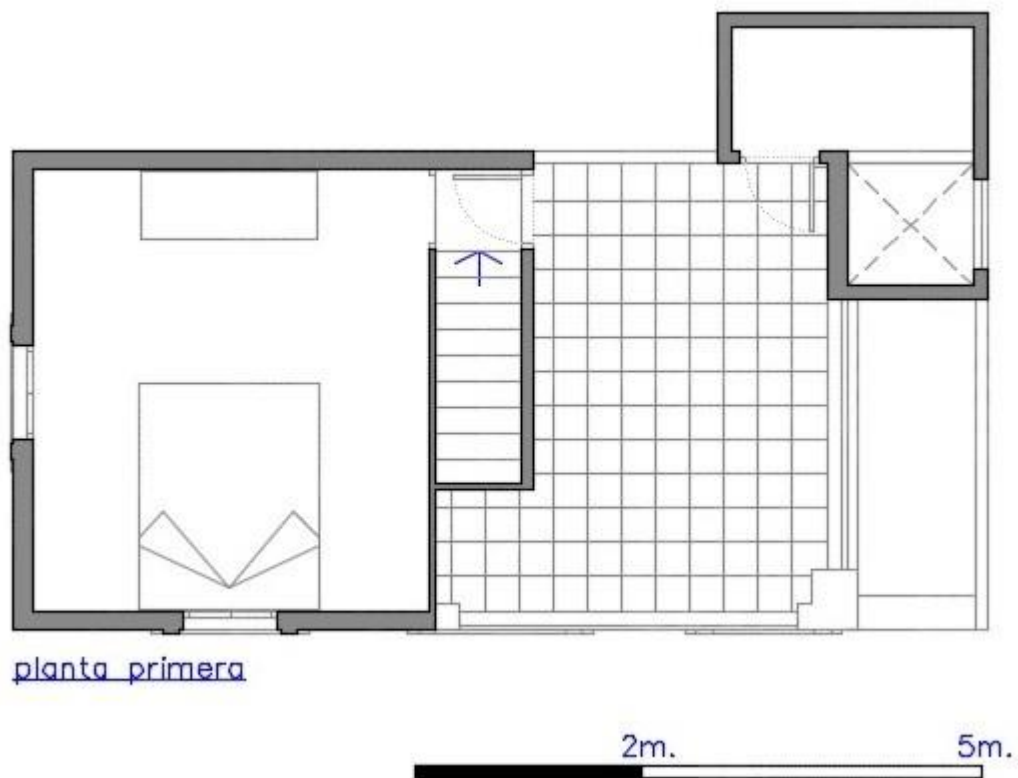
[339,346 ; 4,556,151]

4.4.2 PLÀNOLS DE LA MASIA

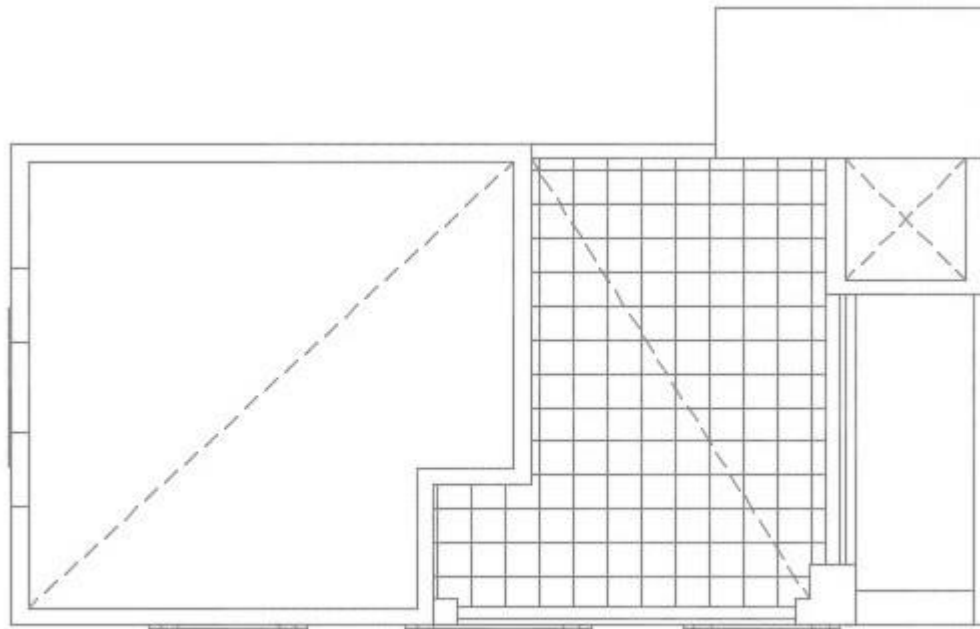
- Planta baixa



- Planta primera



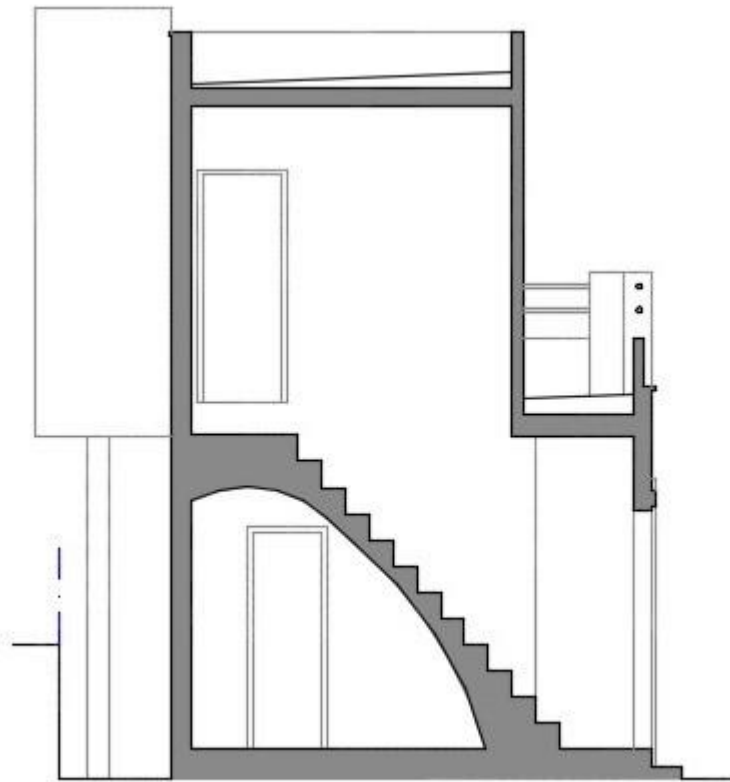
- Planta coberta



planta coberta

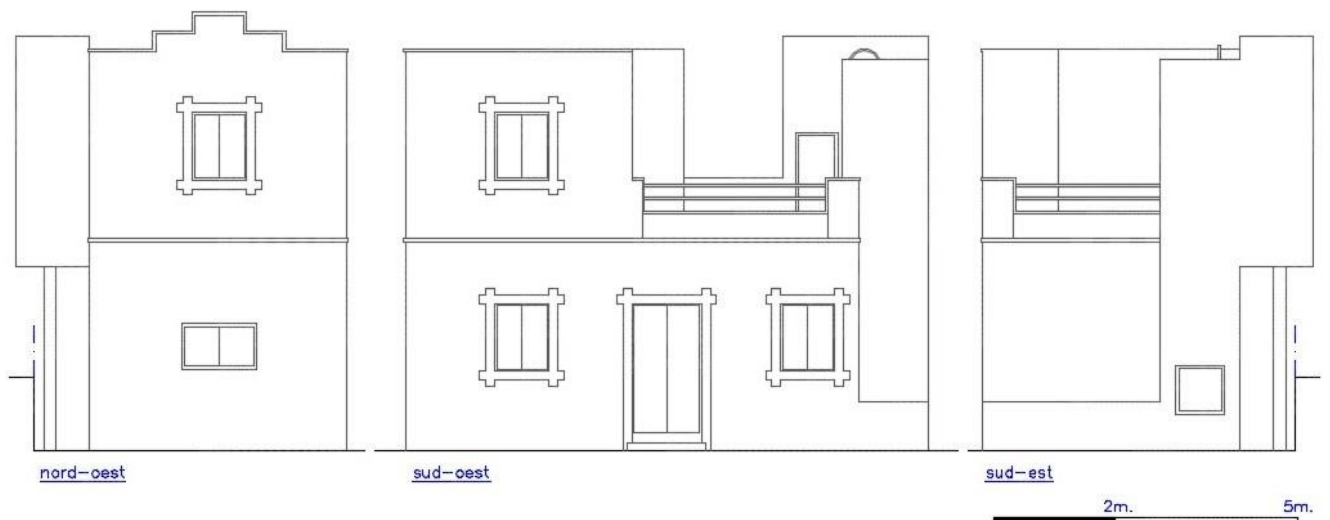


- Secció transversal



secció

- Façanes



4.5- superfícies

Superfície construïda planta baixa	34,53 m ²
<u>Superfície construïda planta primera</u>	<u>22,77 m²</u>
Superfície total construïda	57,30 m ²

Superfície construïda de l'habitatge	49,65 m ²
Superfície útil de l'habitatge	41,00 m ²
Superfície d'ocupació a la finca	39,35 m ²

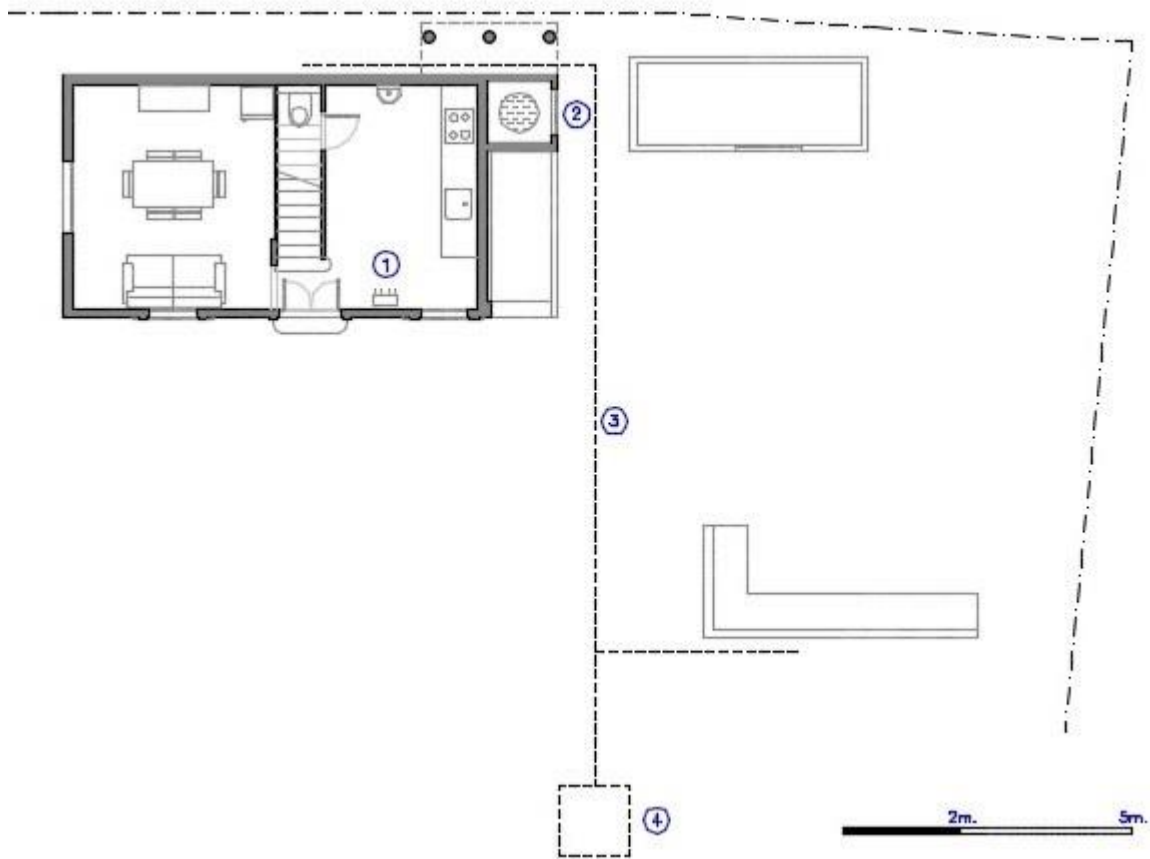
4.6- serveis

La finca té accés directament des de la carretera de Vinyols a Reus on ja s'ha delimitat i arranjat la zona de protecció corresponent.

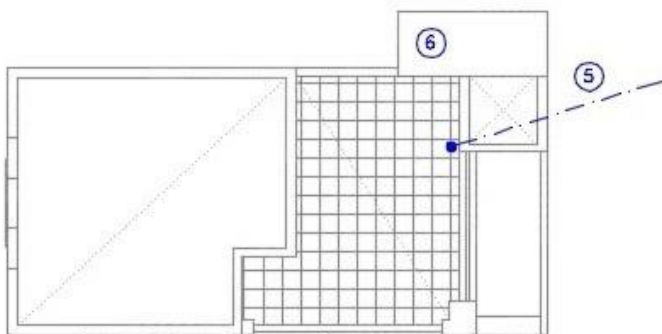
També disposa de les instal.lacions i serveis:

- 1- Instal.lació elèctrica: quadre de protecció i comptador
- 2- Pou: captació pròpia d'aigua potable, profunditat aproximada 25m.
- 3- Conducció de sanejament
- 4- Fossa sèptica que caldrà substituir per una fossa compacta amb filtre biològic
- 5- Instal.lació elèctrica: escomesa aèria d'electricitat
- 6- Dipòsit i equip de bombeig per l'abastament a l'habitatge i al regadiu

A planta baixa



A planta coberta



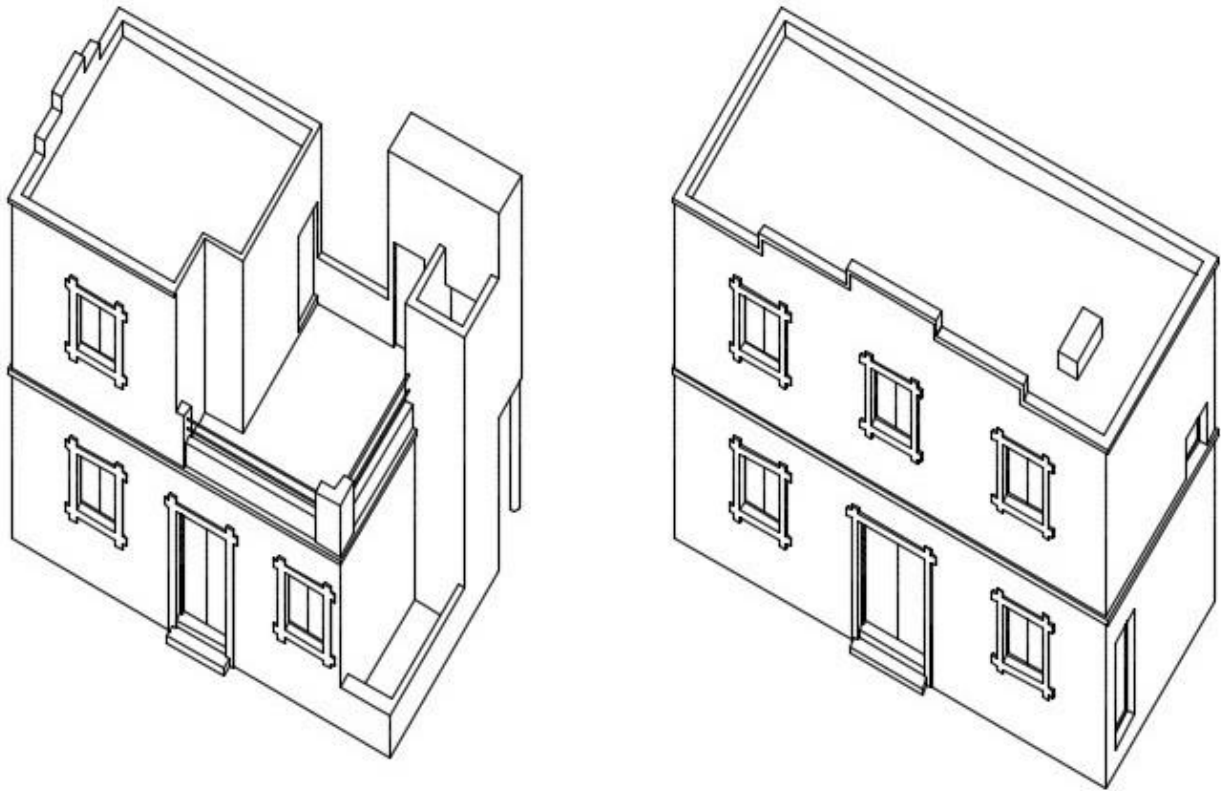
5- AVANTPROJECTE

5.1- aspecte exterior

En aquest cas crec que és fonamental recuperar la volumetria i la claredat del tipus de masia catalana que li correspon (veure 4.2).

És l'objectiu i la finalitat de tot el projecte. Reconstruir la masia perquè torni a ser un habitatge, ja que a la vegada, provocarà la recuperació paisatgística de la finca en tots els sentits.

L'estudi axonòmic de la proposta evidencia la necessitat i l'objectiu principal proposat.



5.2- adequació a la normativa

L'HABITABILITAT

La composició de l'habitatge s'ha d'ajustar al que estableix les condicions mínimes d'habitabilitat reflectides al Decret 141/2012, annex 4 (condicions d'habitabilitat dels habitatges resultants de les intervencions de rehabilitació o gran rehabilitació d'edifici existent), apartat 2, grup I (augment de superfície útil d'un habitatge existent amb afectació d'estructura).

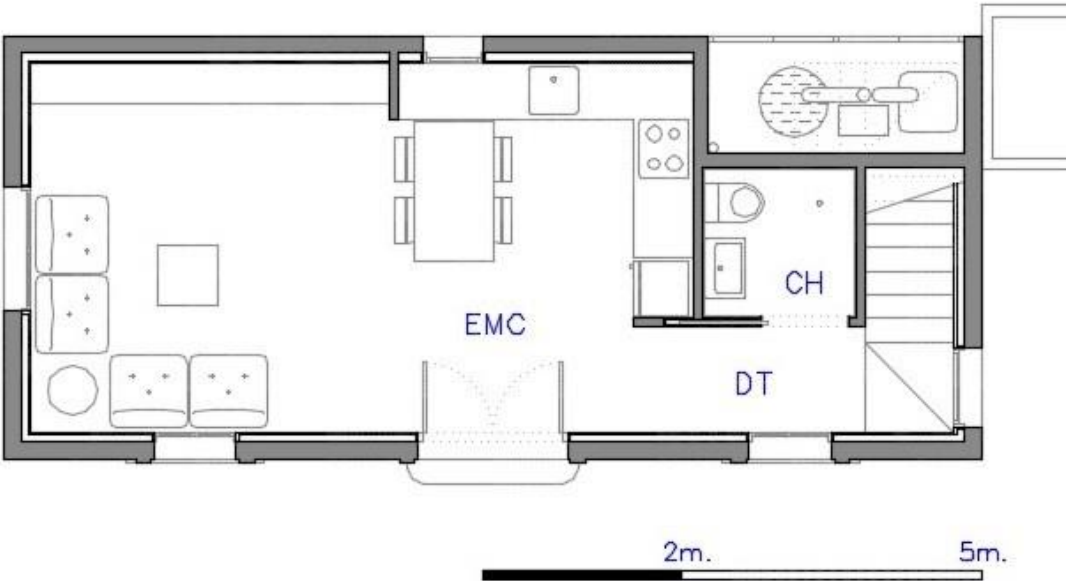
L'objectiu del projecte és aconseguir recuperar un habitatge. Podríem dir que és el primer factor en joc. El Decret no té res a veure amb la preservació del paisatge però sí en els mínims en el disseny dels espais per poder constituir una vivenda, diguem-li apartament, xalet o masia. Aquesta prioritat ha comportat que, a partir de l'existent i de manera lògica, seguint criteris de mínims, la rehabilitació i reconstrucció assoleixi el volum proposat.

EL CODI TÈCNIC D'EDIFICACIÓ

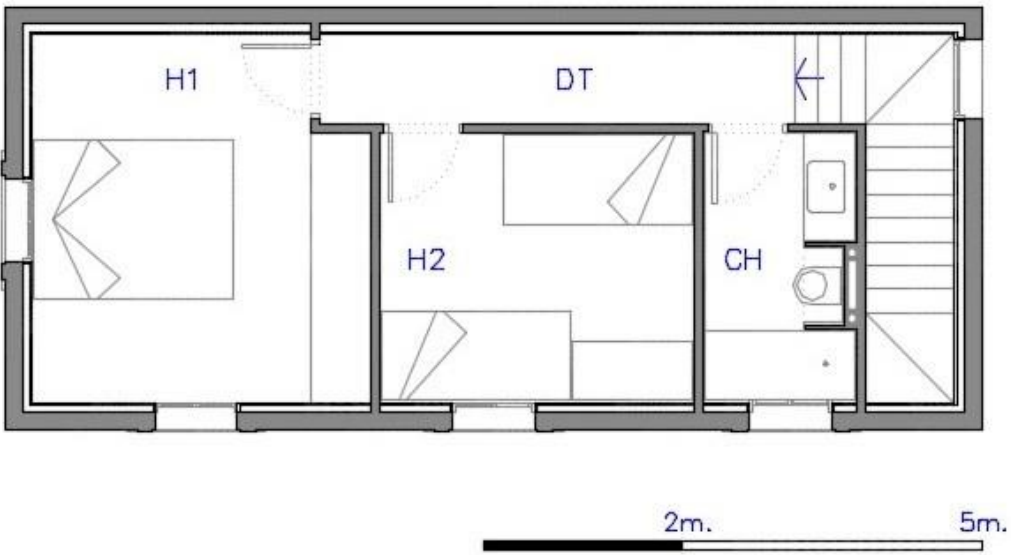
El corresponent projecte d'execució justificarà el compliment dels diferents Documents Bàsics del CTE que li siguin d'aplicació.

5.3- plànols

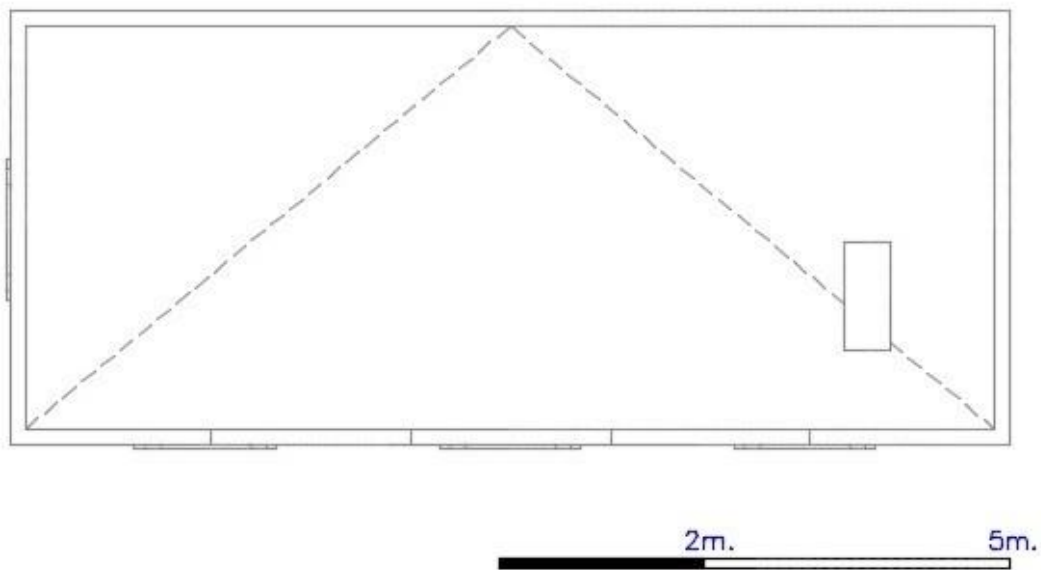
Planta baixa



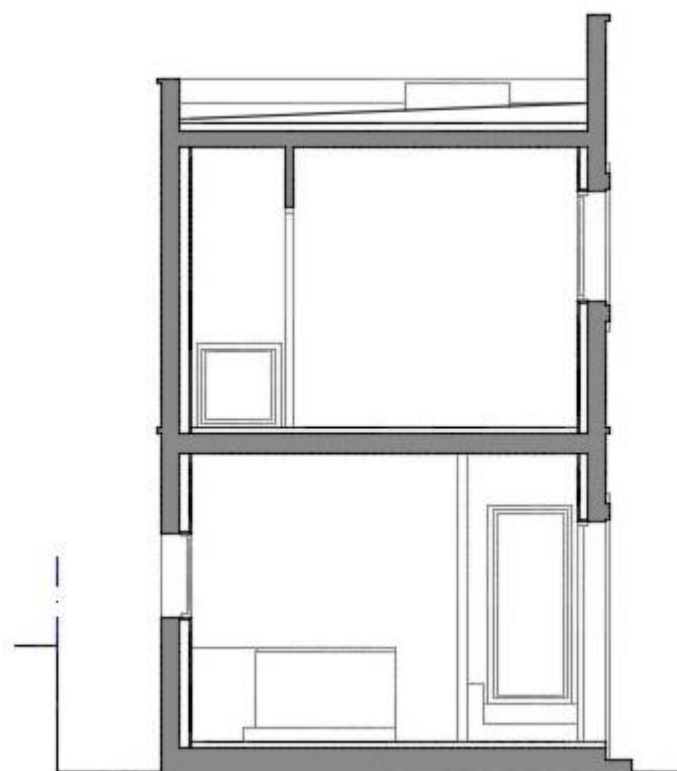
Planta primera



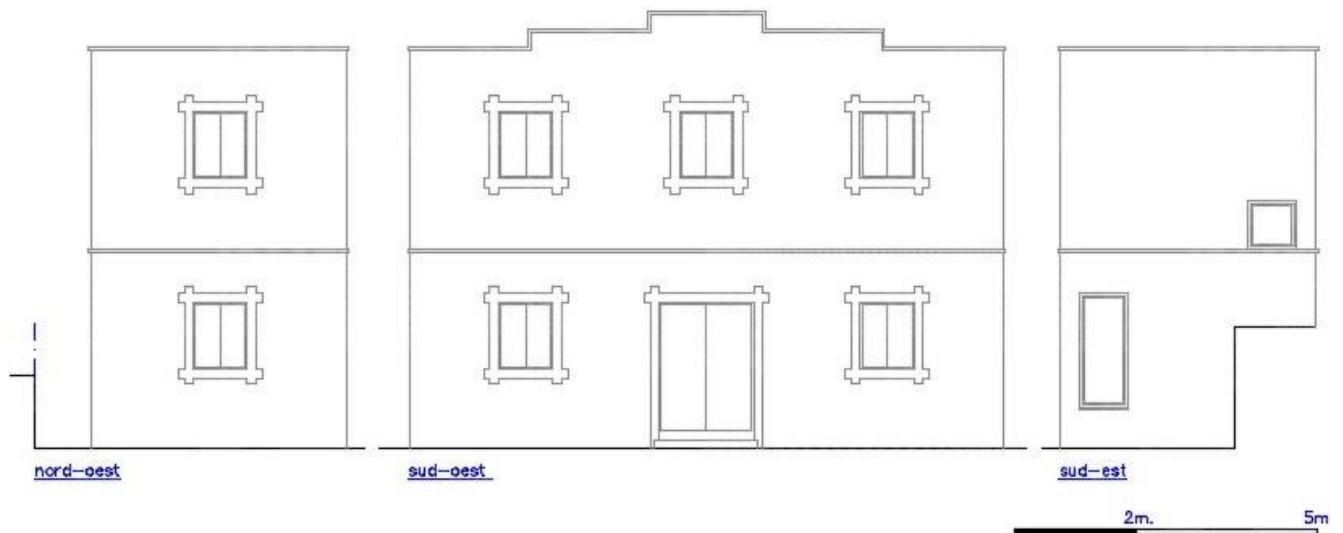
Planta coberta



Secció transversal



Façanes



5.4- superfícies

Superfície construïda planta baixa	41,55 m ²
<u>Superfície construïda planta primera</u>	<u>41,55 m²</u>
Superfície total construïda	83,10 m ²

Superfície construïda de l'habitatge	76,35 m ²
Superfície d'ocupació a la finca	41,55 m ²

Superfície útil de l'habitatge

planta baixa	
-EMC estar-menjador-cuina	23.85 m ²
-DT passadís	2.42 m ²
-CH cambra higiènica	2.23 m ²
- escala	3.33 m ²
planta primera	
-H1 habitació	11.98 m ²
-H2 habitació	8.53 m ²
-CH cambra higiènica	3.91 m ²
<u>-DT passadís</u>	<u>4.32 m²</u>
Total útil habitatge	60.57 m ²

5.5- construcció

A la vegada que es recupera la forma i la composició simple pròpia d'una masia catalana, l'avantprojecte també recupera aspectes constructius propis del tipus.

L'acabat exterior de les façanes serà arrebossat amb morter i pintat de color terrós. Es formaran els remats de les obertures i el capcer proposat a la façana principal.

Les obertures es resoldran amb fusteria abatible de fusta per a envernissar i protecció a base de persianes de corda.

Les instal·lacions per l'abastament (dipòsit i equip de pressió) s'ubicaran al sota escala junt amb el pou i amb accés des de la façana posterior.

L'escomesa elèctrica es tem que continuarà essent aèria, amb tot s'intentarà plantejar a l'empresa subministradora que aquesta es produeixi al límit de la finca i des d'allí conduir-la soterrada fins a quadre de comandament.

La xarxa de desguàs es renova fins a una nova fossa, aquesta serà una unitat compacta de fossa+filtre biològic per a 4 persones (1.400 l.), instal·lació previ pericó sifònic a la mateixa situació actual i manteniment periòdic.

Altres instal·lacions que hi puguin haver, i que es definiran en el projecte executiu en funció de les necessitats, es procuraran resoldre de forma que no provoquin impacte visual a la imatge que es proposa.

5.6- pressupost

Segons barems establerts el Pressupost d'Execució Material (PEM) de la reforma puja aproximadament setze mil nou-cents vuitanta euros (16.980,00 €).

Reus, 27 de gener de 2021

Nom: CASA OSCAR VIVES (no es coneix cap nom d'origen)	Codi contador
--	----------------------

Nucli , partida o indret: BLANCAFORT

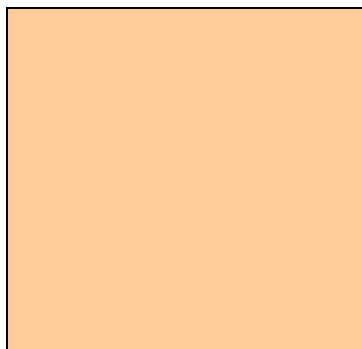
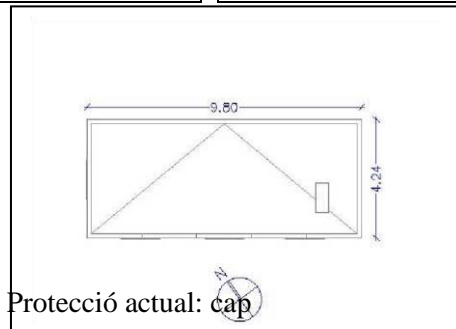
Adreça postal: Carretera del Parc Samà, s/n

 Identificació al plànol de la casa a preservar (...)

Coordenades UTM: X=339.105, Y=4.556.280

DADES CADASTRALS : Pol 7, Parcel.la 5

Qualificació del sòl: NO URBANITZABLE



1.DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL :

1.1.Descripció volumètrica i de l'entorn paisatgístic: (tipologia i entorn actual)

Volum de planta baixa i planta pis amb fàbrica de totxo massís. El sostre edificat actual es troba molt alterat i és de 57,30 m2. Altres edificacions: magatzem, bassa i barbacoa. Completa la finca arbres fruiters amb sistema de reg.

1.2. Ús actual i titularitat: Habitatge temporal vinculat a tasques agrícoles i oci. Titularitat privada familiar.

1.3Estat de conservació de l'immoble o conjunt, serveis i situació de risc:

L'edificació es troba en estat millorable amb necessitat de ser reconstruïda en la forma estable original.

La construcció és anterior al 1945, i fortament intervinguda en dates posteriors no determinades i en detriment de la tipologia. Disposa de abastament de captació pròpia i bombeig, electricitat de xarxa de distribució i sistema d'evacuació fins a fossa sèptica. No es troba en situació de perill d'incendi (proximitat al bosc) o inundació.

1.4.Accessibilitat des dels camins públics:

S'hi accedeix directament des de la carretera dl Parc Samà (T-314 de Vinyols i els Arcs a Reus)

2.JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS LEGALS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL:

L'estructura del medi rural del municipi es fonamenta en un sistema de masies gairebé equidistants que facilita l'explotació i control del medi. L'ocupació permanent de la masia facilitarà l'explotació agrícola i la preservació del medi. Estilísticament i per raons de "tipus" és del tot necessari recuperar la forma i estil original, també per raons paisatgístiques, l'estat actual és lamentable.

3.DETERMINACIONS NORMATIVES:

3.1.Volumetria original:

No es necessari mantenir la volumetria actual per no ser l'original.

Es admissible recuperar la volumetria original, ampliant l'actual superfície construïda. Cal respectar les restes originals i la lògica del tipus.

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

S'admet rehabilitar i recuperar per habitatge familiar.

3.3. Volums no utilitzables pels usos previstos a l'apartat anterior i altres limitacions: Si s'escau valorar l'aplicació de l'art 50.3 LUC establint les limitacions d'aquesta aplicació.

3.4. Condicions d'ordenació . edificació, serveis i accés:

Recuperació del volum original. Es pot refer l'interior. Susceptibilitat d'ampliació de l'edificació existent fins la recuperació de la volumetria tipus original. Només s'admet nova edificació en el cas del previ enderroc de l'antiga i sempre que reproduïxin les característiques tipològiques i cromàtiques de l'antiga. Qualsevol intervenció ha de tenir en compte la component paisatgística del conjunt conformat.

3.5. Elements especials a preservar i altres condicions específiques:

Es recomana d'ús d'energies alternatives i renovables. Qualsevol nova utilització garantirà l'existència de sanejament autònom amb el corresponent sistema de depuració.

CATALEG DE LES MASIES I CASES RURALS EN SÒL NO URBANITZABLE SUSCEPTIBLES DE RECUPERACIÓ O DE PRESERVACIÓ
- fitxes -