

ÍNDEX

MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS

2. JUSTIFICACIÓ

- a. Urgència de la redacció
- b. Justificació històrica, paisatgística, econòmica i social
- c. Justificació arquitectònica

3. NORMATIVA

- a. Classificació
- b. Condicions d'edificació
- c. Condicions estètiques i tipologia d'edificació
- d. Disposició transitòria

DOCUMENTACIÓ

4. FITXES

- Índex de fitxes

5. PLÀNOL D'EMPLAÇAMENT EN EL TERME MUNICIPAL

1. ANTECEDENTS

El municipi de Rupjà es troba situat al peu dels darrers contraforts nord-orientals del massís de les Gavarres, a l'inici de la plana d'inundació del Ter i del Daró. Els municipis amb els quals limita Rupjà són: Parlavà, Ultramort, Foixà, La Pera i Corçà.



El poble és a la dreta de la riera Nova, afluent del Daró. L'església parroquial de Sant Vicenç és esmentada ja el 1139. El castell de Rupjà és esmentat el 1268, quan fou adquirit pel bisbe de Girona Pere de Castellnou a Guillem de Rupjà. El 1314 li fou agregat el terme de Parlavà i el 1316 el d'Ultramort (al segle XVII era cap d'una batllia del bisbat amb aquestes dues localitats).

El seu reduït espai urbà, envoltat encara per testimonis ben apreciats de la muralla, s'organitza al voltant del castell- Palau i de l'església. El nucli de Rupjà fou emmurallat a la fi del segle XV, la casa palau del bisbe de Girona, gòtica, restaurada i modificada modernament, allotja actualment l'ajuntament. Encara avui, els únics accessos al nucli primitiu són els espais dels dos portals del recinte emmurallat medieval. Les restes de les muralles van ser declarades monument historicoartístic.

Una de les principals activitats econòmiques són els conreus de cereals, el blat de moro, el farratge i les hortalisses. La ramaderia, bovina i porcina, també té certa importància al municipi. La zona no conreada és ocupada per garriga i boscos de pins i alzines, típics de la terra baixa mediterrània.

El municipi comprèn a més del poble de Rupjà, els veïnats de Sobrevila, de l'Atalaia i de Candell i altres nuclis de població disseminada.

2. JUSTIFICACIÓ

El Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme en els seus articles 47 i 50 estableix la necessitat d'identificar en un catàleg específic de les masies i cases susceptibles de rehabilitació, així com l'objectiu d'establir una gestió eficaç del sòl no urbanitzable.

a. Raons de la redacció

A nivell de població, la paralització del sòl rústic pot accelerar la despoblació i l'abandonament de les masies existents, la qual cosa agreujaria innecessàriament la problemàtica actual general del sector primari.

Al mateix temps, hi ha la necessitat de regular les intervencions cada cop més freqüents en les edificacions existents en el sòl no urbanitzable:

les reformes dels masos, les possibles ampliacions i les eventuais divisions en propietat horitzontal que preveu la llei d'Urbanisme.

b. Justificació històrica, paisatgística, econòmica i social

Des del punt de vista històric ja s'ha comentat l'origen del municipi, on es fa palesa la fesomia tradicional dels pobles empordanesos, petits nuclis de població i masos dispersos.

Tot i que hi ha hagut un cert relleu generacional, cada cop és més difícil que les persones puguin dedicar-se a la pagesia de forma exclusiva, i encara menys el nucli familiar, de manera que s'haurà de donar una bona alternativa d'habitatge al municipi per tal que no s'abandonin les masies i els camps de conreu.

Amb el catàleg es vol potenciar la rehabilitació i reconstrucció dels volums existents. A més el catàleg exigeix l'"endreçada" general de les edificacions que es tenen en sòl no urbanitzable. En conclusió el catàleg tal i com s'ha plantejat suposa una garantia de preservació del paisatge i fins i tot una potenciació del seu valor.

Des del punt de vista econòmic i social el catàleg és del tot necessari. Cal donar sol.lució d'habitatge a aquelles persones que són del municipi i que en no dedicar-se a la pagesia-ramaderia, o no s'hi dediquen com a activitat principal, no poden sol·licitar la construcció de nous habitatges.

Així amb el catàleg s'aconsegueix conservar els volums existents i donar sortida a la necessitat d'habitatge habitual per a la població del municipi, la qual cosa comportarà també el manteniment de l'activitat econòmica del mateix. També és important destacar que aquesta mesura no suposa una càrrega econòmica per l'Ajuntament perquè els serveis per a les cases ja existeixen i en tot cas, caldrà una millora dels mateixos, sempre a càrrec dels promotors.

Si no es dona el relleu generacional, quan el pagès deixi de treballar, en aquell mas ja no hi haurà activitat i s'abandonarà.

Ara amb el nou Decret Legislatiu 1/2005, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, amb l'art. 50.3 s'ha donat cobertura jurídica a aquestes situacions, de manera que sense haver de fer segregacions, es pot fer la divisió en propietat horitzontal i que diferents membres d'una família puguin ser propietaris dels seus habitatges.

A la vegada que aquesta solució és bona per la gent d'un mateix nucli familiar deixa de ser-ho per la gent aliena, perquè cap propietari que visqui en una masia, per exemple, vendrà en règim de propietat horitzontal el paller com a habitatge d'un estrany, o serà un cas excepcional, de manera que es garanteix que no hi haurà especulació.

c. Justificació arquitectònica

Durant els segles XI i XII quan es va desenvolupar la producció agrícola-ramadera i es van formar la major part dels assentaments rurals formats per petits habitatges aïllats o agrupats en petits nuclis, la construcció era molt rudimentària, ja que les dissenyaven i construïen els mateixos pagesos utilitzant materials que tenien a l'abast.

És a partir del segle XVI que sorgeix la masia que ha arribat fins els nostres dies. Es tracta d'una construcció que des del punt de vista arquitectònic no tenia altra pretensió que la funcionalitat. Les masies principals estan formades per tres plantes: la planta baixa que es destinava a quadres, la planta pis a habitatge i les golfes destinades a graner.

Actualment l'edificació ha persistit però s'han modificat les utilitzacions d'aquestes. Pel que fa a la planta baixa, ha deixat de ser quadres, el nombre de bestiar per poder viure de la ramaderia ha augmentat i tots els pagesos han hagut de fer noves granges aïllades. Per altra part pel tema sanitari i per millorar la qualitat de vida s'ha tret el bestiar de la planta baixa. En la majoria de llocs ha passat a ser el garatge dels vehicles. La planta primera continua essent l'habitatge i la planta altell ha passat a ser un estudi, habitació o traster.

3. NORMATIVA PER A LES MASIES I CASES CONTINGUDES EN EL CATÀLEG

a. Classificació

- Nivell A

Inclou tots els masos amb un valor arquitectònic notable, per la seva antiguitat i per les característiques tipològiques, que en fan un element valuós com a mostra de l'arquitectura tradicional autòctona.

Es proposa doncs la seva preservació i en aquest sentit, s'admetran totes aquelles actuacions encaminades a la revitalització i a la revaloració de l'edifici.

- Nivell B

Inclou:

- els masos amb un valor arquitectònic considerable com a element històric i d'arquitectura tradicional autòctona, però amb un estat actual de degradació física i funcional que fa minvar bona part del seu interès.

Es proposa la seva conservació i millora sota determinades condicions d'arranjament per tal de tornar a posar en valor el potencial de l'edifici.

- els masos amb un valor arquitectònic considerable com a element històric i d'arquitectura tradicional autòctona, però amb algunes intervencions posteriors que han devaluat bona part del seu interès.

Es proposa la seva conservació i millora sota determinades condicions d'intervenció en la volumetria actual per tal de tornar a posar en valor el potencial de l'edifici.

b. Condicions d'edificació

Art. 1.- En aquelles masies on la proposta de la fitxa ho permeti s'admetrà la reconstrucció i rehabilitació, amb una ampliació de superfície construïda fins a 500 m².

Per les que tinguin una superfície originària superior a 350 m² construïts, no s'admet cap augment de volum. L'ampliació haurà de conservar i respectar l'estructura original de l'edificació i no suposar una distorsió d'aquesta.

Art. 2.- En aquelles masies on la proposta de la fitxa ho permeti s'autoritzarà la divisió en propietat horitzontal de les masies o cases rurals destinades a ús d'habitatge familiar habitual o a ús turístic rural, amb una superfície mínima de cada part indivisa de 150 m² amb un màxim de tres habitatges.

El ràtio establert per les esmentades divisions és d'una superfície mínima de 600 m² per la divisió en dues propietats, i una superfície mínima de 900m² per la divisió en tres propietats. Caldrà, previament, justificar mitjançant projecte tècnic o certificat de superfície el compliment d'aquests mínims.

Art. 3.- Per la reconstrucció de masies, cases rurals i altres edificacions serà obligatori disposar del subministre d'aigua potable, energia elèctrica o alternativa, accés rodat i depuració d'aigües residuals (depuradora biològica). En el cas de poder-se connectar a la xarxa municipal d'aigua i/o sanejament, el manteniment, conservació o substitució de la xarxa des de la connexió fins a l'habitatge, anirà a càrrec exclusiu del promotor.

Art. 4.- L'alçada màxima total en les ampliacions de masos (fins el carener) serà de 7 metres, equivalent a dues plantes.

Les edificacions que originàriament tinguin una alçada superior podran mantenir-la.

En les plantes sota - coberta s'admetran ampliacions de volum destinades a tenir una alçada de 2.10m en el punt més baix, sempre i quan no s'excedeixi l'alçada màxima de 7m en el carener.

Art. 5.- En les piscines i habitatges del catàleg es podrà construir piscines i petites obres d'arranjament exterior sempre i quan la seva superfície no excedeixi els 50 m².

c. Condicions estètiques i tipologia d'edificació

Art. 5.- La reconstrucció i rehabilitació, de masies, cases rurals i altres edificacions han de respectar la composició volumètrica original. En cap cas tindran les característiques de les edificacions pròpies de les zones urbanes i per tant caldrà:

- a) Una simplicitat de volums semblant a les edificacions existents en el sector.
- b) Una coberta i material com l'usual del sector, normalment a una o dues vessants amb teulada aràbiga.
- c) L'eliminació de tot allò que pugui representar una desvalorització de les característiques de les edificacions rurals existents.
- d) Els colors de les façanes han de ser semblants als existents en el sector, amb un predomini absolut d'un color o material sobre tots els altres.
- e) Queden prohibits tots els materials que suposin imitacions de maçoneria, fàbrica de totxos o altres.
- f) La tipologia de materials i colors de les edificacions respondran al principi d'integració i harmonització en el medi.

d. Disposició transitòria

Art. 6.- També són d'aplicació les normes establertes en el títol 2on (Règim urbanístic del Sòl) de l'article 67 (Edificacions en Sòl no Urbanitzable) del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Rupià, en tot allò en que no es contradigui amb aquesta normativa.

La redacció del Catàleg d'Edificacions en Sòl no Urbanitzable ha anat a càrrec de:

Josep Maria Fortià Rius, doctor arquitecte
Jordi Hereu Barceló, arquitecte tècnic en pràctiques
Anna Piferrer Mateu, auxiliar administrativa

Àrea d'Arquitectura i Urbanisme
Consell Comarcal del Baix Empordà

La Bisbal d'Empordà, febrer de 2006

CATÀLEG DE MASIES EN SÒL NO URBANITZABLE

1	Can Valls de la Bassa	B
2	Mas Nou	A
3	Mas Pagès	B
4	Can Brancós	B
5	Mas Llorà	B
6	Mas Llorà petit	B
7	Mas d'en Català	B
8	Ca l'Isern	B
9	Mas Banyeres	B
10	Mas Pernau	A
11	Can Mengol	A
12	Can Bach	B
13	Can Gusó	A
14	Cal Cerdà	B
15	Can Jega	A
16	Mas Carbó	A
17	Mas Font	B
18	Mas Guardis	B