

Modificació puntual de la fitxa M-04 (Cal Cordill)
del Pla Especial del Catàleg de Masies,
Cases Rurals i Altres Edificacions de Bassella



Ajuntament de Bassella
(Aprovació inicial desembre de 2021)

ÍNDEX GENERAL

1- Memòria informativa

Dades Bàsiques

Tramitació

Procediment

Planejament vigent

Fitxa “Cal Cordill M-04” del Pla Especial de Catàleg de Masies, Cases Rurals i Altres Edificacions de Bassella vigent

2- Memòria d'ordenació

Objecte de la modificació

Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació del catàleg.

Proposta de modificació

3- Normes urbanístiques de la modificació

Fitxa “Cal Cordill M-04” de la Modificació puntual del Pla Especial de Catàleg de Masies, Cases Rurals i Altres Edificacions de Bassella

1. Memòria informativa

Dades Bàsiques

Objecte de la modificació: Fitxa M-04 Cal Cordill del (PECMB)

Promotor: Ajuntament de Bassella

Adreça: Plaça de l'Ajuntament, 1, Ogern, Bassella

CIF: P2505300J

Autor de la modificació puntual: Joan Carol Gilibert (Arquitecte)

Adreça:

Ctra. de Sant Llorenç, 14 25280 Solsona

NIF: 78.148.011 Z

Àmbit de la modificació: Masia Cal Cordill

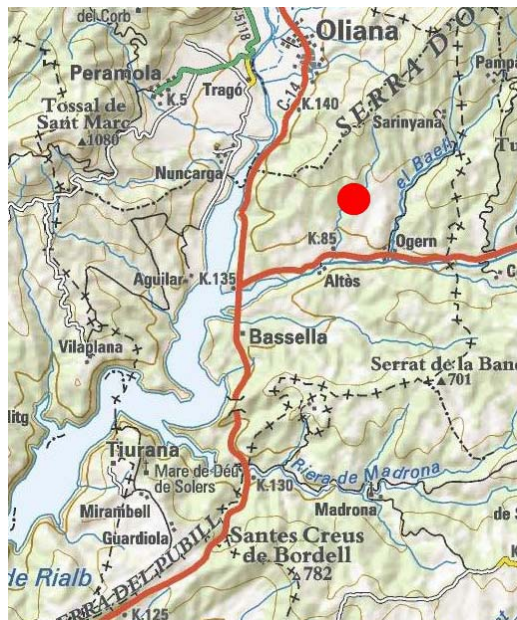
Situació: Polígon 9 Parcel·la 89 de Bassella

ETRS89 31N

UTM X 362156.8E

UTM Y 4655457.3N

Altitud 600m.



Masia Cal Cordill

Marc Normatiu

La modificació que ens ocupa es subjecte al següent marc normatiu:

Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i Llei 3/2012 del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme. Articles 78, 81 a 85, 87, 90 a 100.

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme: Articles 23, 101 a 104, 107, 111 a 113, 117 i 118.

Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.: Article 22.2.c) i 47.2 m)

La Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Tramitació

La Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, a l'article 85, de tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats diu que l'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats que afecten el territori d'un únic municipi pertocuen, sens perjudici del que estableix l'apartat 3, a l'ajuntament corresponent.

L'article 96 de Modificació de les figures del planejament urbanístic diu que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:

No hi ha increment del sostre edificable, ni de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, ja que en certa manera, es tracta d'admetre nous usos en edificacions secundàries que en el seu moment no es van incloure en la corresponent fitxa (segurament per error i/o falta de treball de camp que analitzés adequadament la seva qualitat arquitectònica i antiguitat).

L'article 117.3 del RLU preveu expressament que la tramitació de la modificació dels plans urbanístics es subjectarà al mateix procediment que per la seva formació.

Així mateix, de conformitat amb les previsions de l'article 7 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, queda exclòs de la tramitació de les presents modificacions, igualment, el tràmit d'avaluació ambiental, atès que la primera afecta a terrenys classificats únicament de sòl urbà i no es modifica el fet de propiciar la instal·lació de futures activitats sotmeses a avaluació ambiental i la segon afecta únicament al sòl no urbanitzable.

A la vista del fins aquí exposat, el procediment a seguir per a la modificació del planejament general és el següent:

Procediment

L'aprovació inicial de la modificació la farà el ple de l'Ajuntament, seguidament es sotmetrà a informació pública durant un mes i serà anunciada en el taulell d'edictes de l'Ajuntament, publicada al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i, almenys, en un dels diaris de major difusió en l'àmbit municipal de conformitat amb el previst en l'article 23 del RLU.

De forma simultània a la informació pública, es realitzaran els tràmits de sol·licitud d'informes que siguin preceptius conforme a la normativa sectorial i no siguin exigibles amb caràcter previ a l'aprovació inicial, i que han de ser emesos en el mateix termini que la informació pública, és a dir, mínim d'un mes. En el cas que ens ocupa, pel tipus de modificació, no es considera necessari demanar-ne cap.

En el cas que algun dels informes sectorials sigui discrepant, si són vinculants, s'haurà de modificar obligatòriament el projecte; si no ho són, la corporació s'hi pronunciarà. En aquest cas es considera preceptiu però no vinculant.

Rebut els corresponents informes, les consideracions i indicacions que continguin que siguin vinculants o aquells altres que es considerin convenients, s'incorporaran a les determinacions de la Modificació juntament amb les al·legacions, en cas d'haver-n'hi, que es considerin.

Seguidament el Ple acordarà l'aprovació provisional de la Modificació.

Una vegada diligenciada la modificació del pla en unió de tot l'expedient, s'eleva a la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu i Aran per a la seva aprovació definitiva.

L'acord d'aprovació definitiva i les corresponents normes urbanístiques es publicaran en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Planejament vigent

- Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran aprovat definitivament el 25 de juliol de 2006.
- Pla director urbanístic de l'embassament de Rialb publicat el 08/03/2021
- Normes de Planejament Urbanístic dels Municipis de l'Alt Pirineu i Aran (DOGC 21/04/2015) aprovades definitivament el 18 de febrer de 2015.
- Pla Especial de Catàleg de Masies, Cases Rurals i Altres Edificacions de Bassella (PECMB), aprovat definitivament el 20 de novembre de 2013.

La modificació que es planteja està inclosa dintre del Pla especial urbanístic del Catàleg de masies i cases rurals de Bassella amb la referència M-04 Cal Cordill i es troba situada en sòl no urbanitzable amb les següents qualificacions:

Qualificació urbanística PTP APiA 2006:

Sòl no urbanitzable, Sòls de valor natural i de connexió

Qualificació urbanística NNPU 2015:

Sòl no urbanitzable, Sòls de valor natural i de connexió, clau 25b

Unitat de paisatge:

Rodalia d'Oliana

Fitxa Cal Cordill M-04 del Pla Especial de Catàleg de Masies, Cases Rurals i Altres Edificacions de Bassella.

2. Modificació proposada

Objecte de la modificació

L'objecte de la modificació es aclarir quins són coberts remarcables que consten dintre la finca de Can Cordill, inclosa dintre el catàleg de masies del municipi de Bassella i la supressió del fet que el seu manteniment hagi d'anar lligat a la justificació de la necessitat com a complement de l'ús principal.



La fitxa del catàleg de masies presenta el conjunt que es mostra a la imatge del costat amb un edifici principal i un petit cobert situat més al nord.

A la descripció del conjunt de la masia es fa una ressenya històrica i arquitectònica exhaustiva de l'edificació principal i s'enumeren dos coberts remarcables dels quals després en la imatge gràfica només en surt un.

Així la descripció literal que es fa es la següent:

Coberts remarcables:

Cal destacar un cobert situat just davant de la façana de la casa. Es tracta d'un edifici de planta rectangular d'uns 50 m² i reformada també als anys 90. Consta

de planta baixa, està construït amb pedra i la teulada té una sola vessant i està coberta amb teula vella.

Hi ha també un altre cobert a l'oest de la casa. Es tracta d'un edifici a planta baixa de planta rectangular d'uns 130 m². Està construït amb pedra i reforçada amb totxo vell. La teulada té dues vessants i està coberta amb teula vella.

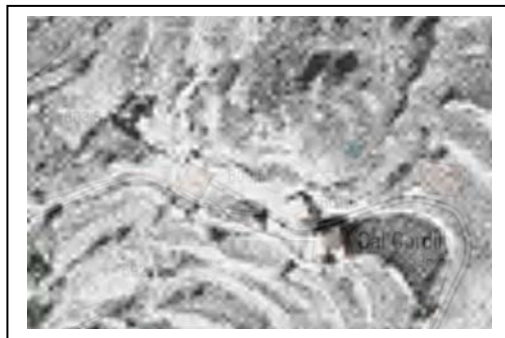
Acudint a la font de documentació que ens ofereix l'ICGC, a continuació podem veure unes ortofotos que ens mostren els volums dels quals estem parlant, presents ja a l'any 1946 i 1956:

ORTOFOTO DE L'ICGC

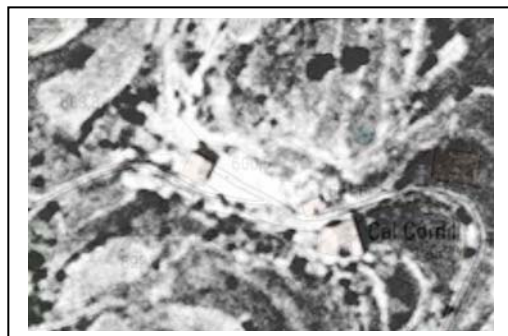
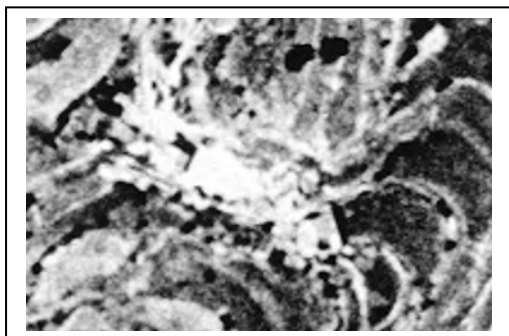


ANY 1946

ORTOFOTO SOBREPESAT A TOPOGRAFIC



ANY 1956



A les fotografies, sobretot a la de l'any 1956 podem apreciar els volums que ja hi havia. S'aprecia bé per les ombres dels volums i es reafirma amb la superposició plantejada al costat.

Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació

L'article 97 del TRLU, "Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic" obliga a raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

El Pla Especial de Catàleg de Masies, Cases Rurals i Altres Edificacions de Bassella estableix que cal preservar la masia Cal Cordill pel seu valor històric i representatiu dels elements que donen testimoni sobre la configuració dels assentaments rurals del territori de Bassella. La seva inclusió al Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions del municipi es fa per afavorir la seva rehabilitació mitjançant la possibilitat de desenvolupar-hi nous usos. En la fitxa del catàleg s'esmenten dos coberts remarcables.

Un, el del davant de la casa, al nord, es descriu, es grafia al plànol d'emplaçament i es documenta gràficament de manera correcta.

L'altre al que es situa a l'oest de la casa, es descriu de manera incorrecta, doncs no es grafia al plànol d'emplaçament, no hi cap imatge gràfica i a la fitxa es diu que es un cobert de planta baixa quan en realitat es de planta baixa i pis amb una situació, adossada a un marge, que permet la entrada a peu pla tan a nivell de planta baixa com de planta primera.

Es volentat de la propietat atesa la justificació que es fa en el Pla Especial del Catàleg portar a terme la rehabilitació del cobert situat a l'oest de la casa per tal de poder-hi desenvolupar l'activitat del turisme rural. Així doncs l'objecte de la present Modificació puntual del Pla Especial de Catàleg de Masies, Cases Rurals i Altres Edificacions de Bassella son:

Possibilitar la rehabilitació i reforma que el cobert amb antiguitat i interès del costat oest de la masia per tal que puguin desenvolupar l'activitat de turisme rural.

El Pla Especial de Catàleg de Masies, Cases Rurals i Altres Edificacions de Bassella vigent, desenvolupat a partir del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010, només permet l'ús de turisme rural a l'edificació principal i per a les altres edificacions s'estableix que cal destinar-les a usos complementaris de l'ús principal.

La aprovació de la Llei 3/2012 del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, en el seu article 47.3 i 47.3 bis possibilita que construccions diferents de la principal es puguin destinar als usos d'establiment de turisme rural; a activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració; a equipaments, o a serveis comunitaris quedant-ne exclòs només el destinar-les a habitatge unifamiliar.

La modificació puntual es justifica per que es compatible amb el planejament territorial i sectorial, per que es volentat de la propietat la preservació del conjunt de la masia pel seu valor històric com a configuradora del

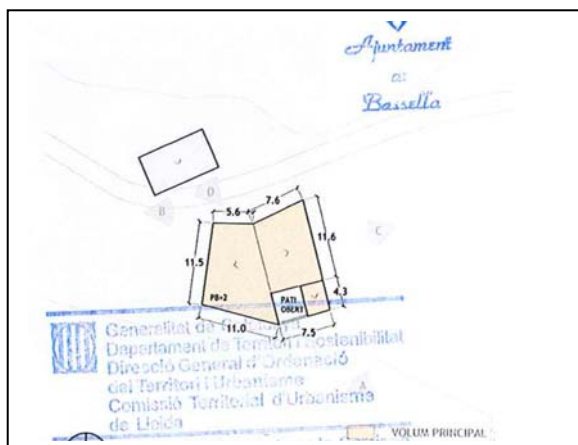
tipus d'assentament rural del municipi i pel seu valor social com a mecanisme fixador de població en el territori que ajudi a la gestió i control dels entorns rurals.

Proposta de modificació

Es proposen les modificacions següents en la fitxa del catàleg de masies:

- Plànol de l'emplaçament amb numeració del coberts

FITXA ACTUAL



MODIFICACIÓ PROPOSADA



- En la descripció de la fitxa s'aclareix qui es cada cobert tot afegint-hi la numeració amb la referència del plànol d'emplaçament.
- El redactat del text de les "Determinacions normatives", punt 4 de la fitxa M-04, Cal Cordill, que passarà de:

4a). Sobre el volum principal:

Caldrà mantenir l'estructura bàsica i funcional de l'edificació o volum principal identificat en aquesta fitxa amb les determinacions establertes en la Secció primera del Capítol III de la Normativa d'aquest Pla especial. No s'admet nova edificació, excepte en el cas de que es demostrï que estructuralment és inviable la seva recuperació. S'admeten tots els usos descrits a l'article 23 de la Normativa d'aquest Pla especial, tret de l'ús hotel·ler.

4b). Sobre la resta de volums:

El seu manteniment hauria d'anar lligat a la justificació de la necessitat com a complement de l'ús principal que ha d'ubicar-se en el volum original. Si no és així, caldria enderrocar-los. Cal donar compliment al condicionament dels volums auxiliars que es determina a l'article 28 de la Normativa d'aquest Pla especial.

4c). Condicions de serveis i accés:

La implantació de nous usos admesos (o rehabilitats) suposarà la immediata adequació de l'entorn, els accessos i els serveis, d'acord amb les determinacions establertes en la Secció tercera del Capítol III de la Normativa d'aquest Pla especial.

Aquesta masia va ser afectada pels incendis de l'any 2006.

a estar redactat de la manera següent:

VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS PER ALS USOS DE L'ARTICLE 47.3 LUC:

4a). Sobre el volum principal:

Caldrà mantenir l'estructura bàsica i funcional de l'edificació o volum principal identificat en aquesta fitxa amb les determinacions establertes en la Secció primera del Capítol III de la Normativa d'aquest Pla especial. No s'admet nova edificació, excepte en el cas de que es demostrï que estructuralment és inviable la seva recuperació. S'admeten tots els usos descrits a l'article 23 de la Normativa d'aquest Pla especial, tret de l'ús hotel·ler. (Usos admesos: Habitatge familiar; establiment de turisme rural; activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració; a equipaments, o a serveis comunitaris).

4b). Sobre la resta de volums:

El seu manteniment haurà d'anar lligat a la justificació de la necessitat per al ús que es vol implantar.

Si no és així, caldrà enderrocar-los. Cal donar compliment al condicionament dels volums auxiliars que es determina a l'article 28 de la Normativa d'aquest Pla especial.

Edifici (1): Establiment de turisme rural; activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració; a equipaments, o a serveis comunitaris.

Edifici (2): Establiment de turisme rural; activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració; a equipaments, o a serveis comunitaris.

VOLUMS NO UTILITZABLES PELS USOS PREVISTOS EN L'APARTAT ANTERIOR I ALTRES LIMITACIONS:

4c). Condicions de serveis i accés:

La implantació de nous usos admesos (o rehabilitats) suposarà la immediata adequació de l'entorn, els accessos i els serveis, d'acord amb les determinacions establertes en la Secció tercera del Capítol III de la Normativa d'aquest Pla especial.

Les noves actuacions s'han d'integrar a l'entorn, amb sanejament autònom i sistema de depuració; recomanant-se l'ús d'energies renovables. Ates que les edificacions es troben a menys de 500 metres de terreny forestal, s'hauran de complir les mesures de prevenció d'incendis forestals establertes al Decret 64/1995, de 7 de març, tant en les fases de construcció com de funcionament.

- S'ha tret una imatge fotogràfica poc representativa de la casa i s'ha afegit una imatge del cobert de l'oest de la casa.

Bassella, a la data de la signatura

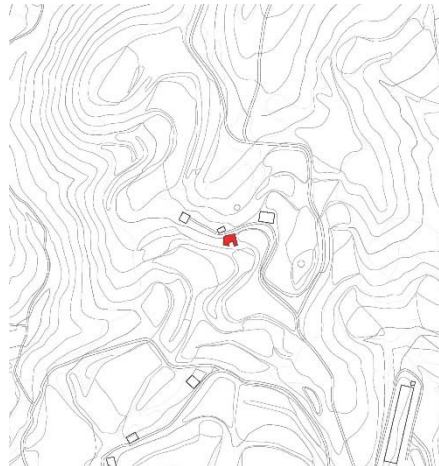
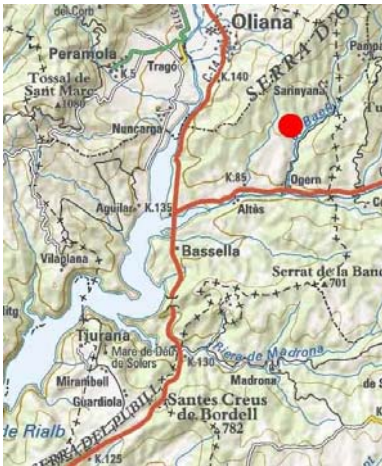
Joan Carol Gilibert –Arquitecte–

3. Normatives urbanístiques de la modificació

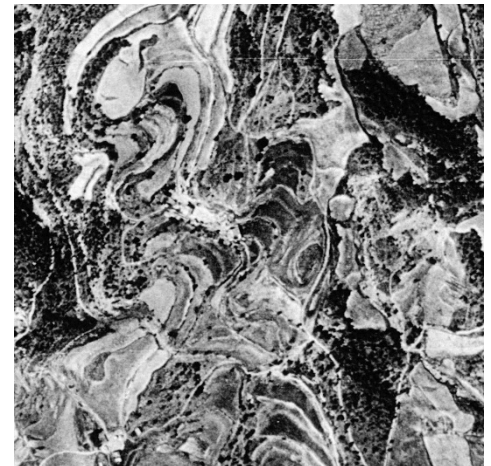
Tanmateix la fitxa **Cal Cordill M-04** en la modificació puntual quedarà com segueix:

Cal Cordill

M-04



E 1:10.000



ORTOFOTO HISTÒRICA 1956-57 E 1:10.000

1. LOCALITZACIÓ:

Parròquia:

Ogern

Coordenades UTM:

x-362215.2 y-4655429.4

Altitud:

598 m

Referència cadastral:

25053A009 09002

2. DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

Ocupació volum principal:

184 m²

Número de plantes:

PB+2

Ús original:

Habitatge

Ús actual:

Habitatge habitual

Activitat econòmica vinculada:

Explotació agrícola

Estat de conservació:

Bo

Observacions

Propietari:

Joan Torrent Codina

Inclòs a l'Inventari del Patrimoni:

☒ Sí ☐ No

Qualificació urbanística PTP APIA 2006:

Sòls de valor natural i de connexió

Qualificació urbanística NNPU 2015:

Sòls de valor natural i de connexió, clau 25b

Unitat de pisatge:

Rodalía d'Orlana

Risc d'incendis:

Baix

Risc d'inundabilitat:

☐ Sí ☒ No

Descripció històrica:

Masia que apareix ja al segle XV en un document del 1495 on apareix un tal Matheu Pros. Ja al segle XVI en un altre document (1573) apareix un tal Joan Mateu al·lies Pros i també al segle XVII (1680) apareix un tal Jaume Matheu al·lies Pros Així doncs fins a aquesta data la masia s'anomena Cal Pros. Al segle XVIII (1783) trobem a Agnès Matheu i Francesc Reig Matheu del Mas Matheu, trobem aquí un canvi de nom de la masia que adopta el cognom de la família. A partir del segle XX es perd el cognom i aquesta masia passa a anomenar-se Cal Cordill. A la masia es conserva una data inscrita en una llinda: 1806.

Descripció arquitectònica:

Masia de planta irregular que consta de planta baixa més dos pisos superiors. Aquesta masia està adossada a un marge de manera que l'accés principal es fa des de la façana nord i a peu pla del primer pis. Masia reformada als anys 90 mantenint l'estructura original. Materials de construcció: pedra totxo i ciment. La teulada té dues vessants i està coberta amb teula nova de color marró fosc. L'entrada principal és a la façana nord i es tracta d'una porta amb arc apuntat i emmarcat amb dovelles. A la planta baixa s'observa una antiga entrada reformada i feta amb arc apuntat i emmarcat amb pelites pedres en disposició vertical. Aquesta casa compta amb un baluard a la cantonada sud-est i a nivell de la planta baixa adossada al marge. Aquest baluard és tot tancat i emmarcat per coberts en molt bon estat. Arquitectònicament destaca una llinda amb tot de símbols gravats.

Entorn, accessos i serveis:

- Edificacions annexes: cap
- Edificacions immediates: 3 coberts (1) (2) (3) i un dipòsit d'aigua
- Entorn de bosc i conreu a menys de 50 m de la casa.
- Accés a través de pista forestal en bon estat.
- Hi ha aigua de la xarxa pública.
- Hi ha llum de la xarxa pública.
- Hi ha telèfon amb línia TRAC.

Coberts destacables (1) (2):

Cal destacar un cobert situat just davant de la façana de la casa (1). Es tracta d'un edifici de planta rectangular d'uns 50 m² i reformada també als anys 90. Consta de planta baixa, està construït amb pedra i la teulada té una sola vessant i està coberta amb teula vella.

Hi ha també un altre cobert a l'oest de la casa (2). Es tracta d'un edifici de planta baixa i pis, de planta rectangular d'uns 130 m². Està construït amb pedra i reforçada amb totxo vell. La teulada té dues vessants i està coberta amb teula vella.



Cal Cordill**M-04**

CROQUIS VOLUM PRINCIPAL I REMARCABLES

ORTOFOTO 2019

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

Cal preservar aquesta masia pel valor de la seva arquitectura, que l'ha fet mereixedora d'estar inclosa en l'Inventari del patrimoni arquitectònic de l'Alt Urgell. La seva inclusió al Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions del municipi pot afavorir la seva rehabilitació mitjançant la possibilitat de desenvolupar-hi nous usos.

4. DETERMINACIONS NORMATIVES**VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS PER ALS USOS DE L'ARTICLE 47.3 LUC:**

4a). Sobre el volum principal:

Caldrà mantenir l'estructura bàsica i funcional de l'edificació o volum principal identificat en aquesta fitxa amb les determinacions establertes en la Secció primera del Capítol III de la Normativa d'aquest Pla especial. No s'admet nova edificació, excepte en el cas de que es demostrï que estructuralment és inviable la seva recuperació. S'admeten tots els usos descrits a l'article 23 de la Normativa d'aquest Pla especial, tret de l'ús hotel·ler. (Usos admesos: [Habitatge familiar](#); [establiment de turisme rural](#); [activitats d'educació en el lleure](#), [artesanals](#), [artístiques](#) o de restauració; a equipaments, o a serveis comunitaris).

4b). Sobre la resta de volums:

[El seu manteniment haurà d'anar lligat a la justificació de la necessitat per al ús que es vol implantar.](#)

Si no és així, caldrà enderrocar-los. Cal donar compliment al condicionament dels volums auxiliars que es determina a l'article 28 de la Normativa d'aquest Pla especial.

[Edifici \(1\): Establiment de turisme rural; activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració; a equipaments, o a serveis comunitaris.](#)

[Edifici \(2\): Establiment de turisme rural; activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració; a equipaments, o a serveis comunitaris.](#)

VOLUMS NO UTILITZABLES PELS USOS PREVISTOS EN L'APARTAT ANTERIOR I ALTRES LIMITACIONS:

[Edifici \(3\): L'edificació està destinada a cobert agrícola.](#)

4c). Condicions de serveis i accés:

La implantació de nous usos admesos (o rehabilitats) suposarà la immediata adequació de l'entorn, els accessos i els serveis, d'acord amb les determinacions establertes en la Secció tercera del Capítol III de la Normativa d'aquest Pla especial.

Altres fotografies:



Volum principal



Cobert remarcable (2)



Cobert remarcable (1)

[Les noves actuacions s'han d'integrar a l'entorn, amb sanejament autònom i sistema de depuració; recomanant-se l'ús d'energies renovables. Ates que les edificacions es troben a menys de 500 metres de terreny forestal, s'hauran de complir les mesures de prevenció d'incendis forestals establertes al Decret 64/1995, de 7 de març, tant en les fases de construcció com de funcionament.](#)

Cal Cordill

M-04

