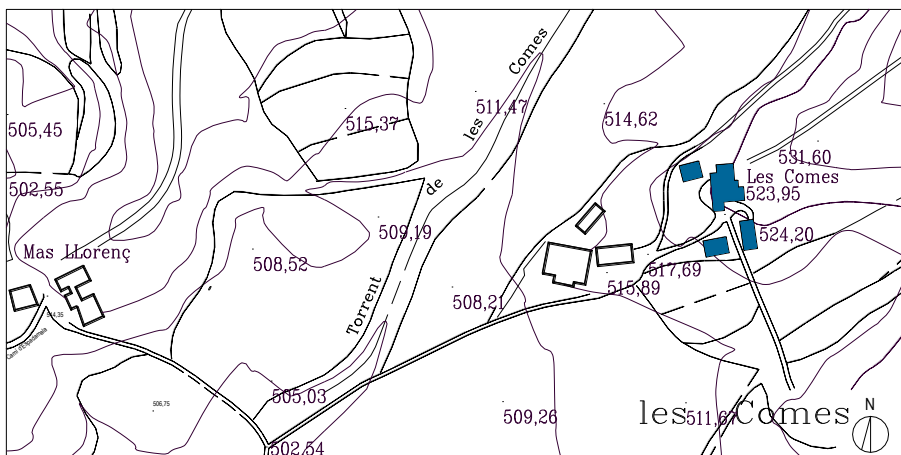


<b>DENOMINACIÓ :</b>	Mas les Comes (al 1917 es va construir una casa senyorial, fitxa 15/41)
<b>Altres denominacions:</b>	Les Comes de Saniàs (s. XIII), les Comes de Camporat (s. XVIII).
<b>DADES CADASTRALS:</b>	0828A002001110000FF
<b>UTM :</b>	X: 439666 Y:4653384
<b>SITUACIÓ :</b>	Camí de les Comes, desviació per Masllorç del camí d'Espadamala. Al sud-est del terme municipal. També accessible des d'un camí veïnal que es desvia de la carretera de Manlleu (BV 5224).
<b>DATA DE CONSTRUCCIÓ :</b>	Mas les Comes: segle XIII, arquitectura tradicional de caire rural.
<b>TIPOLOGIA :</b>	Arquitectura rural.
<b>CONTEXT :</b>	Rural, al sud-est del terme, resta a l'est del torrent de les Comes i al peu de la vessant nord del serrat de les Comes (elevació del terreny qualificada com a sòl de reserva vegetal i paisatgística).
<b>RÈGIM URBANÍSTIC :</b>	
<b>Planejament Vigent:</b>	Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Torelló. Desembre 1999.
<b>Classificació:</b>	Sòl No Urbanitzable
<b>Qualificació:</b>	Zona Rústica de Protecció situada dintre Sòl de Reserva Agrícola i Ramadera (Zona R1)
<b>RÈGIM JURÍDIC :</b>	
<b>Titularitat:</b>	Masia: Josep Rifà Campdelacreu.

**Condicions / servituds:**  
**PLÀNOL DE SITUACIÓ.**

Escala 1/5000



**DESCRIPCIÓ :**

Mas les Comes:

Finca actualment dividida en dues parts de diferent propietat. Composta pel mas les Comes original i la casa de les Comes. Emplaçades en una zona voltada de rouredes.

Masia de caràcter rural, composta per diversos cossos adossats a la part davantera (sud), i per un cos principal més antic, fet de tàpia. Aquesta part original, segueix l'estructura de mas de dimensions modestes, de planta rectangular, de planta baixa i planta pis sota coberta de teula àrab a dues aigües amb carener perpendicular a la façana principal. Constitueix la part habitada.

Aquesta part s'amplia amb diferents cossos adossats al davant, ocultant part de la façana principal i formant un barri estret i tancat mitjançant un mur de mamposteria, accessible a través d'una porta de fusta protegida amb una coberta de dues vessants amb barbacana de força volada. A l'oest tanca el pati una ala de planta baixa, de mamposteria, i un pis fet de maó, en el qual hi ha una porxada oberta en el seu extrem sud, que complementa l'habitatge. L'ala oposada és de planta baixa de mamposteria de còdol reforçada amb cantoneres de maó. Ambdós cossos estan coberts a una sola vessant, amb inclinació cap a l'exterior del pati.

A la façana oest hi ha altres afegitons complementaris de l'activitat ramadera i agrícola.

Al davant, i de manera aïllada, s'hi emplaça un graner de planta baixa i un pis, sustentat per pilars de maó i obert a nord i a est. La teulada és a dues aigües i sustentada per bigues de fusta de secció circular.

**EVOLUCIÓ D'USOS:****Original:**

Masia

**Actual:**

Masia unifamiliar.

**ESTAT DE CONSERVACIÓ:**

La masia es troba en un estat de conservació no gaire bo, per la manca d'un manteniment continuat. El revestiment presenta moltes deficiències i ha desaparegut en la majoria de les superfícies, cosa que accentua la degradació dels materials.

**VALORACIÓ:**

Exemple de mas tradicional de caràcter popular, amb barri i sense elements cultes. Representa part del patrimoni rural de Torelló.



**DADES HISTÒRIQUES:**

Aquesta masia, de dimensions mitjanes, 195 m<sup>2</sup> segons el registre, té el seu origen, probablement, en un mas anomenat Les Comes de Saniàs, del segle XIII. Al cens de 1492 torna a aparèixer amb el nom de Comes. Al cadastre de 1768, Bonaventura Camporat era el propietari del mas Comes de Camporat. Aquest darrer nom perdurà fins ben entrat el segle XX. Ja al segle XVII, Joan Camporat era negociant de la vila.

Al segle XIX, aquest mas era propietat dels Riera de Manlleu. Esteve Riera era el propietari del mas l'any 1880. Florenci Riera deixà el mas, l'any 1896, a la seva filla, Dolors Riera Brichs, en concepte d'herència legítima paterna.

L'any 1915, Dolors Riera féu donació del mas a favor de Josefa Camprodon Riera. Els Casacuberta, industrials de Manlleu, s'instal·laren al carrer Balmes de Torelló. Josep Casacuberta comprà la casa Gras del carrer de Jaume Balmes, 12.

Segons la història oral, els Rifà fa sis-cents anys que habiten el mas, com a masovers. Pere Rifà Font i el seu fill, Josep Rifà Campdelacreu, han estat els dos últims masovers. Josep Rifà va comprar el mas l'any 2001.

L'edifici del mas les Comes no ha sofert modificacions durant els darrers temps. No presenta llindes de pedra que ens puguin aportar informació. La pallissa exterior es va reconstruir totalment l'any 1935. La data i les inicials J. C. són de l'època en què el mas pertanyia als Casacuberta.

L'entorn natural de Les Comes és dels més interessants. Unes petites rouredes i diversos terrers margosos conformen el seu entorn. La masia manté la bassa tradicional voltada de roures ben configurats.

**BIBLIOGRAFIA:**


- Gràfica:** - AJUNTAMENT DE TORELLÓ, *Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana*. Ordenació del Sòl No Urbanitzable, E.1:5.000. Torelló 1999.
- Escrita:** - SOLÀ I MORETA, FORTIÀ, *Història de Torelló*. 2 vol. 1947-1948.  
- AMT, Cadastre, registre, padró, llicències.

**PROTECCIÓ :**

CAP.

És Tramitaran les llicències d'obres d'acord amb el que estableixen els articles 47-51 del TRULC

L'entorn està inclòs en el P.E.U. del catàleg de protecció del patrimoni històric, arquitectònic i paisatgístic de Torelló, com a HNFFS( Hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestre) així com també, com AEAP(Àrea d'expectativa arqueològica i paleontològica)

<b>AR</b> ARQUITECTURA RURAL							
Mas Les Comes							
1,-	Protecció:						
	Edificació:			BI 76/81			
	Entorn:	AEAP - HNFFS					
2,-	Estat de conservació:			SI	NO		
	Edificació:	Estructures portants	Parets de pedra, tàpia o ceràmica en bon estat			x	
		Forjats	Unidireccionals de fusta o formigó			x	
		Cobertes	Pendants i teules en bon estat			x	
		Façanes	Arrebossades i pintades en bon estat de manteniment			x	
		Interior	Adequat a l'ús residencial, habitatge ocupat			x	
		Altres					
	Entorn	de l'Edifici		En bones condicions			
				En mitjanes condicions			
				En dolentes condicions	x		
		Accessos		En bones condicions			
		En mitjanes condicions	x				
		En dolentes condicions					
3,-	Justificació de les raons arquitectòniques, històriques i paisatgístiques i socials que aconsellen la recuperació i preservació de la masia.						
	Arquitectòniques			x			
	Històriques			x			
	Paisatgístiques						
	Socials						
	En el cas que ens ocupa, cal mantenir la masia per les raons històriques i arquitectòniques.						

4,-	Proposta d'intervenció		
4.1,-	Usos permesos		
	Edificis principals	Ús residencial unifamiliar.	
	Edificis annexes	Agro-ramader, complementaria a l'habitatge.	
	Es pot modificar l'ús condicionat a allò que estableix l'art. 49 i 50 de la (TRLUC)		
	S'accepten usos alternatius, condicionats al que estableix l'art. 48 i 50 de la (TRLUC)		
4.2,-	Condicions d'Ordenació i tipus d'Actuació constructiva permesos		
	Volum	A rehabilitar, es pot augmentar el sostre, d'acord amb la normativa urbanística del PGOU.	
	Estructures portants	A rehabilitar.	
	Forjats	A rehabilitar.	
	Cobertes	A rehabilitar.	
	Divisions interiors	Adequar-la a l'ús residencial, d'acord amb les normatives actuals.	
	Altres	Els usos són els que fixa la normativa urbanística per aquesta zona.	
4.3,-	Accessos i serveis		
	Accessos	A pavimentar	
	Sanejament	És aconsellable una estació depuradora biològica pròpia.	
	B.T.	Connexió a la xarxa general.	

