



CONSELL COMARCAL DE LA GARROTXA

AJUNTAMENT DE LES PLANES D'HOSTOLES

MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC - CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

REF: 2490 / 11 - TEXT REFÓS II - (maig 2015)

Servei d'Urbanisme de Girona
1er exemplar

2013 / 51994
(tv) 113

159

equip redactor:

Ma TERESA ERCILLA SANS, arquitecta
ASSUMPCIÓ CODINACH ARREY, delineant
CARME TORRENT VILA, administrativa

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Arxivat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona en
data de 21 NOV 2013
i eschansa la seva publicació a l'portal
d'informació en data de 6 NOV 2015

La secretaria

Sònia Bofarull i Ferrer



DATA APROVACIÓ INICIAL :	DATA APROVACIÓ PROVISIONAL :	DATA APROVACIÓ TEXT REFOS I :	DATA APROVACIÓ TEXT REFOS II :
--------------------------	------------------------------	-------------------------------	--------------------------------

Aquest Pla Especial està integrat per els següents documents:

- I- Memòria
- II- Normativa
- III- Fixes de les masies i cases rurals
- IV- Annexes

Plànol d'emplaçament de les edificacions. Escala: 1/10000-1/2000

MEMÒRIA DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

1. ANTECEDENTS

En data 19 de febrer de 2007 el Ple de l'Ajuntament de Les Planes d'Hostoles va aprovar inicialment el Pla Especial del Catàleg Masies i Cases Rurals (PECMCR). El 3 d'abril de 2008 es va portar a terme l'aprovació provisional. La Comissió d'Urbanisme en data 1 d'octubre de 2008 va suspendre l'aprovació definitiva del (PECMCR) fins a la presentació d'un text refós on s'incorporessin una sèrie de prescripcions de la Ponència Tècnica. El Ple municipal del dia 21 de juliol de 2009, aprova el text refós de (PECMCR). El 30 de setembre de 2009 la Comissió d'Urbanisme aprova definitivament el (PECMCR) i supedita la seva publicació en el DOGC i conseqüent executivitat a la presentació d'un segon text refós que incorpori les prescripcions de la Ponència Tècnica. El Ple municipal del dia 9 de setembre de 2009 aprova el segons text refós del (PECMCR). La Comissió d'Urbanisme en data 16 de desembre de 2009 va aprovar el segons text refós, que es va publicar al DOGC núm.5572 de 22/02/2010.

En la publicació del text refós en varen excloure les fitxes 74 La Coima, 182 Can Sotera, 139 les Baumes.

Els propietaris d'aquestes finques varen presentar recurs d'alçada davant el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, contra les mateixes resolucions.

No havent-se dictat resolució dels respectius recursos d'alçada, l'acta administratiu d'aprovació definitiva del Pla Especial ha esdevingut ferm en via administrativa i resulta en data d'avui inatacable en via judicial.

En data 21 de novembre de 2013 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament la Modificació del Pla Especial del catàleg de masies i cases rurals, supeditant la publicació al DOGC i la conseqüent executivitat a la presentació d'un text refós, degudament verificat per el Ple municipal.

"1.1 108 Mas la Falgosa. Caldrà aportar documentació complementària en la qual s'inclougui la referència documental de la inscripció al Registre de la Propietat, i, respecte a la proposta de reconstrucció o rehabilitació demostrar que el nombre de plantes de l'edifici original corresponia a PB+1P."

En el annex d'aquest document s'adjunta: Nota Simple del Registre de la Propietat d'Olot. Documentació complementària, amb justificació tècnica signada per l'arquitecte tècnic Ernest Oliveras Aumallé que acredita la composició original de l'edifici, declaració jurada d'una veïna en aquest mateix sentit i declaració de compromís de mantenir una franja neta de 25 metres a l'entorn del mas.

"1.2 139 Les Baumes mitjanes/ruïnes del mas el Junquer. Caldrà aportar la justificació documental que la destinació de l'edificació original a ús habitatge. Una vegada feta aquesta constatació, s'haurà de fer constar a la fitxa que l'edificació és de PB."

En el annex d'aquest document s'adjunta: testimoniatge del Sr. Jorge Planellas Masdevall, rebut de llum de la finca les Baumes i rebut de l'aigua de la finca les Baumes, documentació tècnica sobre les cases de pages, declaració jurada del Sr. Timoteu Franch i Roca de compromís de mantenir una franja neta de 25 metres a l'entorn del mas.

"1.3 182 Can Sotera. S'haurà d'excloure del catàleg o bé mantenir-la sense l'ús d'habitatge."

Es manté en el catàleg sense l'ús d'habitatge. S'inclou un nou article a la normativa amb la inclusió de la fitxa 182 Can Sotera.

"1.4 Pel que fa a l'apartat de Normativa urbanística, ateses les característiques de la modificació, que només afecta determinades fitxes del Pla Especial, i que no afecta la normativa, s'haurà d'excloure aquest apartat del document."

Atés que es manté la fitxa 182 Can Sotera sense l'ús d'habitatge s'inclou en aquest document la normativa urbanística, per la inclusió d'un nou article, el núm.9.

"1.5 Per minimitzar el risc que representen els incendis forestals, totes les edificacions i instal·lacions situades en el límit o a l'interior de terrenys forestals, caldrà que disposin d'una franja exterior de protecció amb una amplada mínima de 25 metres, lliure de vegetació herbàcia i arbustiva i amb la massa arbòria podada i aclarida, de conformitat amb el Reial decret 314/20069, de 17 de març, pel que s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació. S'15-1.6"

S'adjunten les declaracions jurades de: Xavier Casas i Masjoan, Carme Hortalà Tarrús del Mas la Falgosa, Timoteu Franch i Roca del Mas les Baumes, Maria Carbonés Solera del Mas Can Soltera, Jose Soriano Ribera Mas Can Coma, Joan Juanola i Vila del Mas el Vilar.

El Ple de l'Ajuntament en sessió de 15 de setembre de 2014, va acordar aprovar la verificació del text refós de la Modificació del Pla especial del catàleg de masies i cases rurals.

En data 22 de gener de 2015, la Comissió territorial d'Urbanisme de Girona, va acordar no donar conformitat al text refós de la Modificació del Pla especial del catàleg de masies i cases rurals, fins que s'aporti nova documentació

2.- AMBIT I OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL

L'àmbit d'aquesta modificació del Pla són les masies del sòl no-urbanitzable del terme municipal de Les Planes d'Hostoles, que han estat objecte de recurs d'alçada davant del Conseller i que fins a la data d'avui no ha estat resolt. A més s'ha inclòs la Masia el Vilar per tal de corregir una errada referent al nombre d'habitatges existents.

En data 22 de gener de 2015, la Comissió territorial d'Urbanisme de Girona, va acordar no donar conformitat al text refós de la Modificació del Pla especial del catàleg de masies i cases rurals, fins que s'aporti la documentació següent:

1.1 S'haurà de fer constar a les fixes la determinació que la reconstrucció de la ruina catalogada haurà de respectar el valor catalogat i no pot implicar enderroc i obra nova.

En l'apartat 5 de les fixes " Observacions" s'ha afegit aquest redactat . Fixa 108 Mas la Falgosa. Fixa 130 Les Baumes Mitjanes, ruïnes del Mas el Junquer.

1.2 108 La Falgosa. S'haurà de fer constar en el croquis de la fitxa que el nombre de plantes és de PB

En el croquis consta planta baixa+1, en compliment de l'acord de Ple de l'Ajuntament de les Planes en el sentit que el Mas la Falgosa es de planta baixa i planta primera.

1.3. 139 Les Baumes mitjanes/ruïnes del mas El Junquer. S'haurà de mantenir sense ús d'habitatge a l'article 9 de la normativa del Pla especial. Així mateix, s'haurà d'excloure de l'apartat 3.1 de la fitxa l'ús actual d'habitatge desocupat i s'haurà de fer constar en el croquis de la mateixa que el nombre de plantes és de PB.

Es manté la fitxa 139 a l'article 8. En compliment de l'acord de Ple de l'Ajuntament de les Planes, el Mas Les Baumes té la consideració d'habitatge de planta baixa i planta primera.

1.4 182 Can Soltera. S'haurà d'excloure de l'apartat 3.1 de la fitxa l'ús actual d'habitatge desocupat i s'haurà de fer constar en el croquis de la mateixa que el nombre de plantes és de PB.

Es manté sense ús habitatge a l'article 9 de la normativa del Pla Especial.

1.5 S'haurà d'incorporar a la normativa del Pla especial l'obligatorietat que per minimitzar el risc que representen els incendis forestals. Totes les edificacions i instal·lacions situades en el límit o a l'interior de terrenys forestals caldrà que disposin d'una franja exterior de protecció amb una amplada mínima de 25 metres, lliure de vegetació herbàcia i arbustiva i amb la massa arbòria podada i aclarida, de conformitat amb el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel que s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació.

S'afegeix el punt 4.19 a la normativa per tal de donar compliment a l'apartat anterior.

Seguint indicacions del Departament de Sostenibilitat i Territori, s'afegeix un punt a l'article 5 Segregacions de finques. Punt 5.3. No es permetrà la segregació de finques amb ruïnes.

3.- JUSTIFICACIO DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL

Aquest document es tramita en consideració a l'encàrrec de l'Ajuntament de Les Planes d'Hostoles a l'àrea d'urbanisme i edificació del Consell Comarcal de la Garrotxa, per l'elaboració de la modificació catàleg de masies i cases rurals del municipi.

El present document adapta les seves determinacions al que estableixen el Text refós de la Llei d'Urbanisme, consolidat amb les modificacions introduïdes per 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, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres.

4.- JUSTIFICACIO DE LA TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA DE LA GARROTXA

De l'anàlisi tipològic de les masies de la comarca i de l'estudi de diferents autors que s'han portat a terme, es pot constatar que la tipologia de les masies, respon tant a unes condicions funcionals internes com a unes característiques lògiques externes. La funcionalitat de l'edifici està determinada per la distribució que es dona a les diferents plantes. Originalment, la planta baixa es destinava a les quadres per al bestiar, una primera planta per a habitatge i una planta golfes destinada a magatzem o assecadors de gra. Aquesta tipologia es la que s'ha de mantenir en la rehabilitació de les masies que son objecte de redacció d'aquest catàleg.


EQUIP REDACTOR:
M^a Teresa Ercilla Sans, arquitecta, cap de l'àrea d'urbanisme i edificació
Assumpció Condinach Arrey, delineant
Carne Torrent Vila, administrativa

Olot, la Garrotxa, maig de 2015

DILIGÈNCIA:
Aquest text refós ha estat verificat pel Ple de la
Corporació el dia 30 de juliol de 2015.
El Secretari.



NORMATIVA

Art.1 Tramitació de les llicències urbanístiques

Art. 1.1.- Per la tramitació de les llicències urbanístiques es seguirà el procediment establert en els art. 47, 48, 49, 50 i 51 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Art. 1.2.- Per les Masies o Cases rurals catalogades en aquest Pla Especial al projecte arquitectònic s'hauran d'incorporar en el projecte arquitectònic les següent documentació:

- .- descripció dels serveis de què disposa i dels serveis a implantar.
- .- descripció dels accessos actualment existents i dels previstos.
- .- concreció de les previsions sobre el tractament de la topografia i la vegetació, així com dels espais exteriors (tanques, sòl, etc...).
- .- justificació de la minimització de l'impacte ambiental.

Art. 1.3.- Per l'obtenció de les llicències urbanístiques caldrà complir la normativa relativa a la prevenció d'incendis forestals (Decret 64/1995, de 7 de març).

Art. 1.4.- A les edificacions i ruïnes situades en terrenys forestals que siguin objecte de reconstrucció o rehabilitació o rehabilitació són d'aplicació les mesures de prevenció d'incendis forestals contingudes a l'art.3 de la Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.

Art. 1.5.- Per l'obtenció de les llicències urbanístiques en les edificacions situades a l'interior de del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa és preceptiu l'informe de la Junta de Protecció de la Zona Volcànica sens perjudici de l'informe del departament competent en matèria de medi ambient i els altres informes que resultin exigibles. S'entén per edificació inclosa en l'àmbit del Parc, i per tant sotmesa a la normativa del Pla especial de la zona volcànica, aquells edificacions que ho estigui considerant els límits del Parc vigents en cada moment.

Art. 1.6.- Les rehabilitacions que comportin la adequació de la casa a alguna de les activitats turístiques reglamentades, serà necessari que abans d'atorgar-se la corresponent llicència s'obtingui informe favorable del Departament de Comerç, Consum i Turisme d'acord amb la normativa sectorial vigent.

Art. 1.7.- La construcció d'accessos a les edificacions que no en disposen s'ha de condicionar a l'autorització del Departament de Medi Ambient i Habitatge, d'acord amb l'art.12 del Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural.

Art. 1.8.- L'activitat de turisme rural s'ha de tramitar d'acord amb la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental i la seva normativa de desplegament.

Art. 2 – Actuacions admissibles

2.1.- S'admetrà la reconstrucció i rehabilitació i ampliació de les masies i les cases rurals determinades a l'art.6 d'aquest Pla Especial Urbanístic.

En les edificacions que estan afectades per la zona d'influència de la C-63 les actuacions admissibles restaran supeditades al que determini el Reglament General de Carreteres o la legislació aplicable en el moment de la sol·licitud corresponent llicència.

2.2.- Les edificacions amb ús habitatge implantades il·legalment i amb acció de reposició prescrita, romanaran en règim de fora d'ordenació i constaran relacionades a l'art. 8 d'aquest Pla Especial urbanístic.

No els seran d'aplicació les condicions d'ús i d'edificació que la normativa d'aquest Pla Especial determina per les masies i cases rurals relacionades a l'art.6.

2.3.- Les edificacions amb ús habitatge autoritzades abans de l'entrada en vigor de la Llei d'urbanisme a l'empara del planejament urbanístic general que no s'ajusten al règim d'ús del sòl no urbanitzable que estableix l'esmentada llei, romanaran en règim d'ús disconforme i constaran relacionades a l'art. 7 d'aquest Pla Especial urbanístic.

No els seran d'aplicació les condicions d'ús i d'edificació que la normativa d'aquest Pla Especial determina per les masies i cases rurals relacionades a l'art.6.

Art.3 – Condicions d'ús

3.1.-Els usos admesos a les masies i cases rurals determinades a l'art.6 d'aquest Pla Especial Urbanístic, seran els d'habitatge familiar, d'establiment hotelier amb l'exclusió de la modalitat d'hotel apartament, d'establiment de turisme rural o d'activitats d'educació en el lleure. L'autorització d'obres i usos haurà de garantir en qualsevol cas la preservació del sòl no-urbanitzable respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.

L'establiment d'usos i/o activitats en les edificacions incloses en el Parc Natural de la Zona Volcànica resta supeditada a la normativa del Pla Especial de la zona volcànica de la Garrotxa. Queden exclosos dels usos admesos a les masies i cases rurals, les edificacions amb ús habitatge existents i autoritzades que no s'ajusten al règim d'ús del sòl no urbanitzable relacionades a l'art. 7 d'aquest Pla Especial urbanístic i les edificacions amb ús habitatge implantades il·legalment i amb acció de reposició prescrita relacionades a l'art. 8 d'aquest Pla Especial urbanístic.

3.2.- Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, es pot admetre la divisió en propietat horitzontal de les masies i cases rurals determinades a l'art.6 d'aquest Pla Especial, d'acord amb les limitacions que estableixi el planejament urbanístic i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

En defecte de les limitacions del planejament urbanístic vigent, es permetrà una única divisió en propietat horitzontal per masia o casa rural catalogada, sempre i quan la superfície construïda de l'edificació principal sigui superior a 300m².

El nombre màxim d'habitatges permesos per cada masia o casa rural serà dos i aquests hauran de tenir una superfície construïda mínima de 100m²; per tant si el número d'habitatges existents i justificats és igual o superior a dos no es podrà realitzar la divisió de propietat horitzontal.

La divisió es tramitarà d'acord amb l'art. 50.3 del DL 172005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

3.3.- Les fitxes on no s'especifica el número d'habitatges s'entén que comprenen un únic habitatge.

Art.4 - Condicions d'edificació

4.1.- Es permet la reconstrucció i la rehabilitació de les masies i cases rurals relacionades a l'art.6 d'aquest Pla especial urbanístic. Aquesta haurà de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats, eliminant aquelles addicions i annexes que distorsionin la volumetria històrica.

Seràn susceptibles de rehabilitació totes les construccions dels conjunts edificatoris que consten a les fitxes d'aquest Pla Especial i no estan especificats en la pròpia fitxa com a fora d'ordenació.

4.2.- Les masies i cases rurals determinades a l'art.6 d'aquest Pla especial urbanístic es podran realitzar les reformes necessàries per mantenir l'ús actual i els permesos per Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Les reformes únicament es podran realitzar als elements que formen part d'aquest catàleg.

4.3.- A les masies i cases rurals determinades a l'art.6 d'aquest Pla Especial es podran realitzar ampliacions de l'edificació principal, es valorarà cada proposta en el procés de tramitació de la llicència d'obres. Aquestes ampliacions mai podran suposar la creació de nous habitatges.

Les possibles ampliacions hauran de restar justificades per les raons que hagin determinat la reconstrucció o la rehabilitació de l'edificació. Les ampliacions d'edificacions en què s'admeti l'ús d'habitatge es limitaran aquells supòsits expressament admesos pel catàleg. En cap cas no podran excedir-se les superfícies màximes derivades d'aquests instruments o del Pla especial de la zona volcànica de la Garrotxa.

No s'han d'admetre ampliacions en aquelles edificacions que haguessin fet ús dels percentatges d'ampliació admesos pel planejament vigent o anterior.

En cap cas els volums i/o superfícies obtinguts en aplicació dels percentatges d'ampliació admesos podran computar als efectes d'assolir les superfícies mínimes per constituir un habitatge o per dividir horitzontalment. El nombre d'habitatges o divisions horitzontals possibles en un conjunt edificat es determinarà en les condicions inicials establertes.

4.4.- No es permetrà, en cap cas, l'ampliació de les cabanyes.

4.5.- La reconstrucció de les ruïnes de masies i/o cases rurals relacionades a l'art. 6 d'aquest Pla Especial s'haurà de realitzar sobre les restes existents. No s'admetrà, en cap cas, l'enderroc i posterior reconstrucció de les ruïnes existents, qualsevol actuació haurà de contemplar incloure o incorporar les restes d'edificacions existents.

4.6.- Les construccions annexes amb unes característiques constructives que distorsionin la tipologia pròpia de la zona, es consideraran fora d'ordenació. La concessió de la llicència urbanística vindrà condicionada previ a la millora, adequació o enderroc d'aquestes; es valorarà cada proposta en el procés de tramitació de la llicència d'obres.

4.7.- Les edificacions incloses al catàleg que es trobin a l'interior del Parc Natural de la Zona Volcànica qualsevol obra o actuació, inclosa la divisió horitzontal, resta supeditada a la normativa del Pla especial de la zona volcànica i ha de ser objecte d'informe de la Junta de Protecció. També resta supeditada a la normativa del Pla especial i a l'informe de la Junta de Protecció qualsevol obra o actuació als espais exteriors vinculats a l'edificació i totes les obres o actuacions relatives als accessos i serveis (línies elèctriques, instal·lacions d'energia solar, èoliques o similars, aprofitaments d'aigües, conduccions, instal·lacions de tractament d'aigües residuals, etc...)

4.8.- No s'admetran, en cap cas, la compartimentació dels espais exteriors, ni la instal·lació a l'interior de la finca de tanques ni de cap altre element divisoris destinats a independitzar espais d'ús exclusiu.

4.9.- Condicions estètiques

a.- Tan per les obres de rehabilitació com per les d'ampliació s'utilitzaran els materials, els sistemes constructius i la tipologia pròpies de la zona. Els acabats i colors hauran de garantir una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

b.- S'admetrà la fusteria metàl·lica, amb perfilaria mate d'acord amb els colors els quals s'inclouen en l'annex 1.

c.- S'hauran d'ajustar a la normativa del Pla especial de la zona volcànica en les edificacions incloses al Parc Natural. No obstant això es considera, que cal descartar, d'entrada, la utilització dels colors bordeus i verd.

d.- La reconstrucció de les ruïnes tindran planta baixa, planta pis i golfes.

4.10.- Es recomana l'adopció d'energies renovables com a font energètica per als consums propis de l'habitatge, especialment en tots aquells àmbits que no disposin d'electricificació rural. Els sistemes fotovoltaics representen una alternativa viable, tant tècnicament com econòmica, no tant sols en els casos en que l'electricificació convencional presenta problemes importants derivats dels costos econòmics de construcció o manteniment de les instal·lacions, sinó també a fi d'evitar l'impacte ecològic i/o paisatgístic de línies elèctriques. La bona relació energia generada amb baix cost de manteniment, la fan una solució idònia per a la gran majoria de casos amb consums energètics baixos.

4.11.- Per les separacions de les edificacions catalogades en aquest Pla Especial a carreteres es complirà la legislació sectorial vigent. La separació mínima d'aquestes edificacions a camins es fixa en 6.00m. de l'eix del camí.

4.12.- La concessió de llicència d'obres vindrà condicionada per la millora de l'accessibilitat de l'edificació. La construcció d'accessos a les edificacions que no disposen accés per a vehicles restarà condicionada a l'autorització del Departament de Medi Ambient i Habitatge d'acord amb l'art. 12 del Decret 166/1998.

4.13.- Els projectes que es trobin dins l'espai del PEIN de la Zona Volcànica de la Garrotxa o en terrenys forestals hauran de justificar expressament la minimització de l'impacte ambiental de la reconstrucció de l'edificació així com de les obres d'infraestructura complementària previstes: línies elèctriques, pistes forestals, conduccions d'aigua i instal·lacions de tractament d'aigües residuals.

4.14.- Les actuacions arqueològiques prèvies a la zona del Camp Vell, d'acord amb el que estableix la normativa vigent sobre la protecció del patrimoni català, hauran de ser autoritzades per la Direcció General del Patrimoni Cultural i dirigides per un professional reconegut.

La resta de masies catalogades, si durant el transcurs de futures obres, es localitzen restes d'interès arqueològic, caldrà comunicar-ho a la Direcció General del Patrimoni Cultural i s'estarà a que estableix la normativa vigent sobre el patrimoni arqueològic.

4.15.- Totes les masies i cases rurals situades a la zona d'afectació de carreteres tenen l'obligació de la legislació sectorial corresponent, Llei i Reglament de Carreteres. Les servituds derivades de la carretera C-63 de Lloret a Sant Esteve d'en Bas, es troben fixades en la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres.

4.16.- Correspon a l'Agència Catalana de l'Aigua, d'acord amb els procediments administratius establerts al reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, i la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per l'ús de l'aigua i l'autorització o informe i la imposició del límits dels abocaments d'aigües residuals.

4.17.- D'acord amb els criteris tècnics aprovats pel Consell d'Administració de l'Aigua en sessió de 28 de juny de 2001 i modificats el 17 de juliol de 2003 i l'article 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol) es condicionaran les actuacions de transformació d'usos o remodelació i/o ampliació de les construccions actuals a l'adopció de les mesures de protecció passiva enfront als riscos d'inundació, en especial pel que fa a les masies identificades per les fitxes: 133 Can Martí, 136 Moli Paperer, 137 Moli del Pla i 144 Can Poeli, que estan situades en terrenys que, segons els resultats dels models hidrodinàmics de la "Planificació de l'espai fluvial de les conques del Baix Ter" es troben dins la zona inundable pel riu Brugent.

4.18.- Els documents urbanístics o projectuals que es redactin per l'ampliació o consolidació de les diferents edificacions incloses en el catàleg i per l'execució d'obres dins les franges de 100,00 m d'amplada confrontants amb els marges de les lleres, que constitueixen la zona de policia del domini públic hidràulic, d'acord amb l'article 6 del text refós de la Llei d'Aigües, aprovat per RDL 1/2001, de 20 de juliol, es sotmetran a informe o autorització, respectivament, de l'Agència Catalana de l'Aigua.

4.19.- Per tal de minimitzar el risc que representen els incendis forestals, totes les edificacions i instal·lacions situades en el límit o a l'interior de terrenys forestals, caldrà que disposin d'una franja exterior de protecció amb una amplada mínima de 25 metres, lliure de vegetació herbàcia i arbustiva i amb la massa arbòria podada i aclarida, de conformitat amb el Reial decret 314/20069, de 17 de març, pel que s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació. S15-1.6"

Art.5.- Segregacions de finques

5.1.- En cas de necessitat de segregació de finca rústica amb la finalitat de rehabilitar i reconstruir les masies i cases rurals incloses en aquest Pla Especial, aquesta, quedarà regulada d'acord amb allò que estableix el Decret 169/1983, de 12 d'abril sobre unitats mínimes de conreu, i pel Decret 35/1990, de 23 de gener, sobre unitats mínimes forestals.

5.2.- Als efectes de segregació de finques, d'acord amb l'art.22.1 de la Llei 6/1998, les finques forestals d'extensió igual o inferior a la unitat mínima forestal (25ha) tenen la consideració d'indivisibles. La divisió o segregació d'un terreny forestal només pot ésser vàlida si no dona a lloc a parcel·les d'extensió inferior a 25 ha.

5.3.- No es permetrà la segregació de finques amb ruïnes.



DOCUMENTACIÓ HISTÒRICA

Per tal d'anitzar els orígens de la tipologia edificatòria de les masies s'ha consultat diferent bibliografia que es resum en aquest document.

En primer lloc cal recordar una definició de Josep Pla: "*En els treballs del camp no hi ha res gratuït, res postís, res innecessari. Tots els moviments, fins els més arcaics, obeeixen un funcionalisme exigir per la matèria*". Aquesta definició entronca directament amb la definició de la masia.

Així en el llibre "La masia catalana. Evolució, arquitectura i restauració" editat pel centre de recerca d'Història Rural de la UdG i signat per Antoni González, Jeroni Moner i Ramon Ripoll defineix l'organització funcional d'aquestes edificacions, diferenciant el sistema constructiu horitzontal d'adició de cubículs o perllongació d'un conjunt allargat i el vertical. Aquest de planta baixa amb l'accés únic (o no) a l'habitatge, es destinava al bestiar, i el pis o pisos superiors, a la residència de la família i al rebost o magatzem, els pisos es comuniquen tots interiorment mitjançant una escala.

Quant l'edifici estava recolzat en un marge de tal manera que permetia l'accés al nivell del primer pis s'entrava directament a la cuina, i la planta baixa, amb el bestiar quedava incomunicada de la resta i amb el seu propi portal.

Entre la masia i el territori hi ha uns lligams paisatgístics. De fet, si mirem una casa de pagès des dels camps de conreu, que és el que feia el pagès mentre treballava, desxifrarem el seu alt nivell de relació amb el lloc. Des d'aquest punt de vista, veurem que la masia respon tant a unes condicions funcionals internes coma a unes característiques lògiques externes. El resultat és el sorgiment a cada mas d'un conjunt de construccions, (la casa, la pallissa, el pou, etc.) i d'uns elements annexos (les margenades, els camins d'accés, les plantacions d'arbres d'ombra etc.), units formant espais oberts com la zona més habitable de la finca.

En el llibre "Masies que cal conèixer" de diversos autors, en el capítol La Masia un Referent Arquitectònic, signat per en Joan Curós i Vilà, Doctor arquitecte i professor a l'ETSAB, descriu l'organització de la masia dient que estan constituïdes per tres plantes: una planta baixa destinada a les quadres per al bestiar, una primera planta per a habitatge i una planta golfes destinada a magatzem o assecadors de gra. Hi ha masies en que la planta baixa és habitatge, atès que l'explotació és únicament agrícola, o bé masies senyorials on el bestiar era en edificis separats.

En el llibre "Arquitectura Rural de la Garrotxa" el seu autor Joan Curós i Vilà, Doctor arquitecte i professor a l'ETSAB, descriu la masia de planta baixa, planta primera i golfes. La funcionalitat de l'edifici rural està determinada per la distribució que es dona a les diferents plantes que el componen. A la planta baixa hi ha l'entrada principal que a través del vestíbul comunica directament amb d'altres dependències (les corts del bestiar, el celler i en casos mes humils, la cuina i el menjador). A través d'una escala totalment oberta, sense caixa, situada en el mateix vestíbul, es pot accedir a la planta superior, on hi ha les diferents cambres familiars, generalment dormitoris. Disposa també d'una escala que comunica amb la planta de les golfes que normalment inclouen un graner i els dormitoris dels assalariats.

En el llibre "La Casa de Pagès al Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa", obra de l'estudi d'arquitectura Aranda-Pigem-Vilà, no hi ha cap exemple ni cap tipologia amb només una sola planta baixa. Referent a la volumètria diferencia la edificació principal de la secundària, tal com fant altres autors. L'edificació principal hi predomina la volumètria rectangular i quadrangular, compost de baixos i dos pisos, teulada a dos aiguavessos vers les façanes laterals. En aquest estudi es defineixen els conjunts en funció de la situació topogràfica. (S'adjunten fotocopies).

Conclusions

De l'anàlisi d'aquesta bibliografia podem deduir que la tipologia de les masies era de planta baixa i planta pis. En una planta baixa no era possible desenvolupar l'activitat diària. La masia era una unitat autosuficient on disposaven de bestiar, horta i animals per tragar carbo, llenya i els productes del camp. El sistema de vida es basava en una economia de subsistència. La seva situació topogràfica elevada respecta de les terres de conreu respon a una necessitat de controlar-los visualment. Segons el llibre "Masies que cal conèixer" en el capítol escrit per en Joan Curós i Vilà, fa referència al nom que adquireixen algunes masies en referència a la seva situació com el Pujol, la Codina, el Serrat, el Purg


M^a Teresa-Ercilia Sans.
Arquitecta

Les Planes d'Hostoles, juliol / 14.

DILIGÈNCIA:

Aquest text refós ha estat verificat pel Ple de la
Corporació el dia 30 de juliol de 2015.

El Secretari.

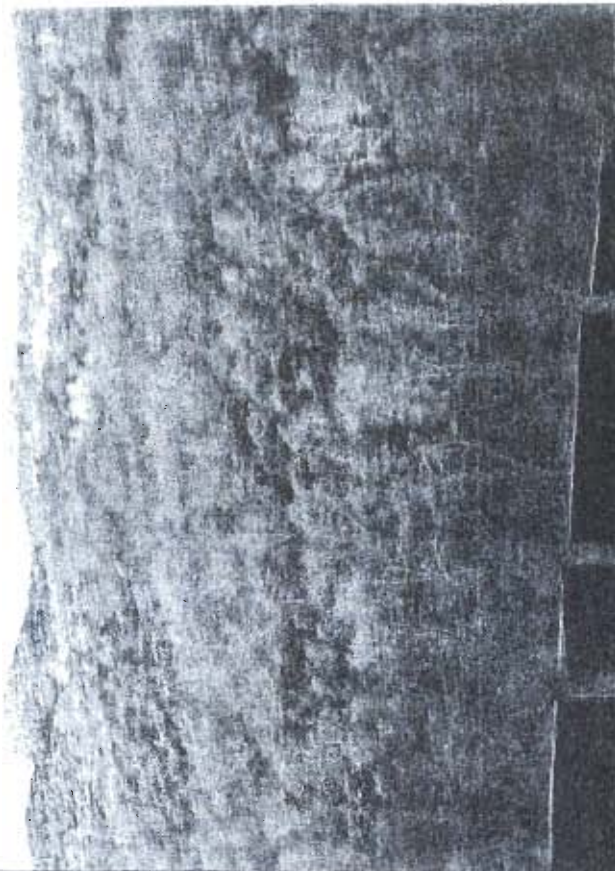


Consell de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
Urbanística
Servei d'Urbanisme

OK 170

LES CASES QUE NO BRIDEN

LA CASA DE PADRES AL PARC NATURAL DE LA ZONA VOLCÁNICA DE LA GARROTTA



Parc Natural
de la Zona Volcànica
de la Garrota

Generalitat de Catalunya
Departament d'Agricultura, Ramaderia,
Pesca, Alimentació i Medi Natural

LA CASA DE PADRES AL PARC NATURAL DE LA ZONA VOLCÁNICA DE LA GARROTTA. La casa de padres es la manifestació de l'arquitectura del món rural. Amb els canvis dels materials i el conjunt d'edificacions que configuren aquest assentament constitueixen l'element arquitectònic d'urbanització del paisatge rural.

A la zona volcànica de la Garrota, les característiques de forma, mida, textura i colors del material volcànic li confereixen un caràcter únic i diferent, tot i que segueix genèricament les mateixes premisses tipològiques de que s'ha descrit com a masia catalana.

Aquest patrimoni cultural arquitectònic, fruit del saber de la pagesia local, s'ha de salvaguardar cercant les eines adequades perquè la seva essència i identitat perduri en el procés d'adaptació al qual se van sotmetent per nous usos i necessitats.

L'estudi planteja un doble objectiu. D'una banda, vol conservar i continuar una manera de fer en l'arquitectura tradicional, basada en una lògica constructiva que dona resposta a problemes bàsicament funcionals. A partir de la reflexió sobre aquesta tipologia, pretén obtenir la possibilitat d'obrir nous camins dins una evolució natural d'aquesta tipologia cultural.

En aquest sentit, l'estudi vol definir les constants d'implantació, de composició i constructives més requerides, i per això mateix definidores, que es proposa conservar, nucliant-les al voltant dels usos als quals estaven assignades.

Aquestes solucions arquitectòniques comunes poden ser interpretades amb nous materials i formes de construir per utilitzar-les, tant com sigui possible, a l'hora de donar resposta a les noves necessitats.

La major part de les dades sobre les quals s'emporta el projecte al Parc Natural són d'època de reformes i edificacions destinades a habitatge, encaminades a millorar-ne l'habitabilitat segons programes que responen a noves necessitats i usos completament desvinculats de la terra.

El segon objectiu és posar a l'abast de l'equip de gestió dels diferents professionals un instrument objectiu que pugui complementar la normativa del Pla especial de la zona volcànica de la Garrota pel que fa a les normes generals d'edificació.

Aquest Pla va ser aprovat pel Decret 82/1994, en 27 de febrer i posteriorment revisat l'any 2010 (Acord de Govern 161/2010, de 14 de setembre). Des de la seva aprovació inicial per la Junta de Governació, el 15 de juliol de 1994, aquesta proposta de normativa va ser constantment utilitzada per l'equip de gestió del Parc Natural, com a criteri per a l'elaboració dels seus informes.

D'aquesta manera, podem dir que en aquests moments no disposem d'una experiència de més de vint anys en l'aplicació d'aquest Pla especial. En el decurs d'aquest temps de gestió, s'ha fet palès la necessitat de disposar de referències que complementin de manera objectiva i rigorosa, contrastada amb alguns serveis més genèrics pel que fa a normes generals d'edificació.

AMB D'ESTUDI. A l'hora de decidir les construccions vinculades a l'ús d'habitatge més significatives per a la zona volcànica, es va optar per les que escolen el Pla especial de 1994 en el seu llibre d'arquitectònic i descriptiu. El llibre ofereix un detall dels diferents tipus de construccions presents al Parc, amb un

LA SITUACIÓ EN EL PAISATGE

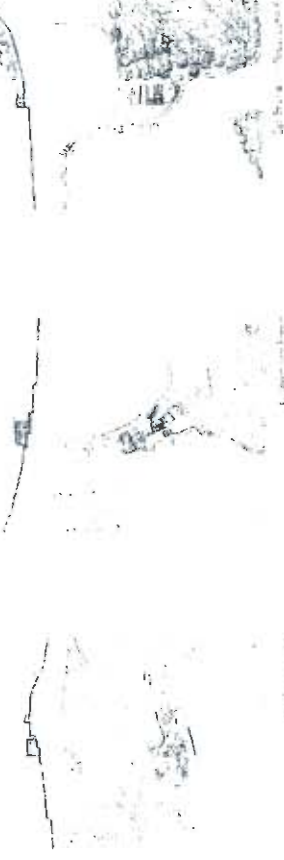
Le situació del conjunt edificatori en el paisatge es documenta i classifica per la TIPOLÒGIA, POSICIÓ I ORIENTACIÓ. El pla s'ha plantejat amb criteris d'equilibri de conjunt en el territori.

A. Conjunts situats en el pla, involucrats per zones i recorreguts en el camp.



B. Conjunts situats en el contacte entre el camp i el bosc. El punt d'impacte coincideix amb el vèrtex amb dues verticils.

B1. Conjunts situats en les primeres elevacions, en el límit del pla i l'inici del vessant.



B2. Conjunts situats enmig del vessant. En aquest cas, les primeres elevacions s'han destruït i el conjunt es situa abans de l'inici del vessant més pronunciat del bosc.



122

valor arquitectònic d'aquests. Com a resposta que complementa la normativa del Parc natural, es planteja tot el Catàleg dins el context d'escassa normativa. Per evitar de justificar l'omissió de l'estudi, cal fer èmfasi i en aspectes que valguin a l'honorable de banda. Per tant, no s'ha tingut en compte les edificacions que per les seves característiques constructives i per la seva proximitat als nuclis urbans són més assimilables a les construccions urbanes recents que no pas a les edificacions rurals tradicionals.

La manca d'una referència específica pel que fa al seu tractament és una limitació important, que presenta el Pla especial, que tracta genèricament com a rurals totes les edificacions presents en el seu àmbit, a més de no urbanitzable, sense distinció. La nova abstracció en aquest treball es justifica per voler evitar d'una major homogeneïtat l'estudi de l'espai rural que són les creïes de pagès, entant, les cases que tenen un caràcter més honorífic del paisatge, un cas objectiu de la Llei 2/1982, de protecció de la zona volcànica de la Garrotxa.

La discussió sobre l'impacte de les intervencions arxitectòniques edificatòries "quasi urbanes" dins la normativa vigent és més propera a la recerca d'unes de treball en el context de l'espai fronterer entre el nucli urbà i el no urbanitzable que a un estudi sobre tipologia constructiva. El tractament d'aquests espais és un aspecte que caldrà desenvolupar en treball posterior.

D'altra banda, s'ha omès tot referència al ús que serà determinar la funcionalitat dels edificis. És una qüestió que caldrà estudiar en l'ambit de les cases de pagès, és a dir, de les edificacions dedicades tradicionalment als usos vinculats a, més rural, no s'ha volgut tenir en compte la importància que aquests usos van tenir en l'ocupació d'unes o altres solucions arquitectòniques.

METODOLOGIA DEL TREBALL. El treball s'ha elaborat sobre l'anàlisi de 45 conjunts d'edificacions rurals que pertanyen a B delimitat el municipi que integren al Parc i s'ha desenvolupat en un mètode treball de camp.

Seguir l'ordre marcat per l'artícul de la normativa del Pla especial, s'han dissenyat dos blocs: les condicions d'implantació -situació en el paisatge i ocupació dels assentaments- i les condicions d'ordenació -accions, espai exterior i anàlisi de la volumetria i de la composició dels tancaments verticals-. En la seva descripció i anàlisi, a més del text, s'han utilitzat dos tipus de suport: el dibuix i la fotografia.

El dibuix, entès com un diagrama representatiu simplificat que ometi tota la informació no essencial per explicar el tema a què fa referència. L'abstracció que això permet contribuir a parlar d'espais i conjunts de diferents assentaments i identificar solucions generatives als temes arquitectònics que s'ha plantejat. La fotografia, igualment mencionada, serveix per veure com l'espai rural es desenvolupa a la realitat. S'ha usat l'exemple d'una interpretació possible del tema identificat en el dibuix.

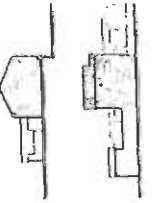
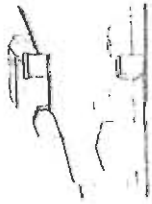
RICARD ARANDA P. I PAM YLLIATE ARQUITECTES. MEMÒRIA DE L'ESTUDI DE LES CASES DE PAGÈS AL PARC NATURAL DE LA GARROTXA. 1984

LA VOLUMETRIA

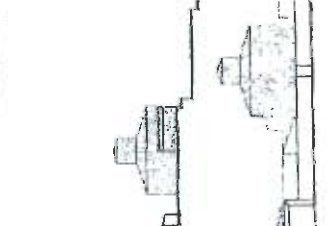
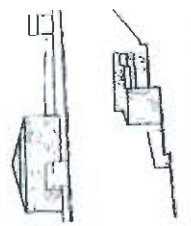
estudi de la volumetria es divideix en tres parts: volumetria de l'edificació principal, volumetria de l'edificació secundària i volumetria dels annexos.

A. Edificació principal. El mas

- Posar-se en context amb altres edificis.
- Volumetria rectangular i quadrangular.
- Similitud amb altres masos.
- Escala i materials que s'usen són molt importants.
- Treballar amb volumetria que es relacioni amb el context.

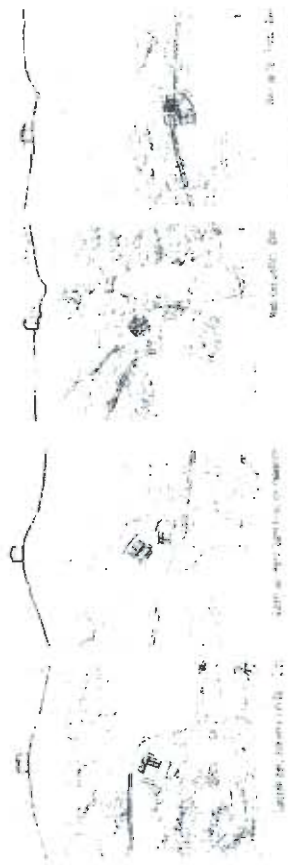


- Volumetria que s'adapti al context.
- Volumetria que s'adapti al context.
- Volumetria que s'adapti al context.
- Volumetria que s'adapti al context.
- Volumetria que s'adapti al context.



A3

C. Conjunts situats al cim del vessant, en el seu punt culminant, com a final del camí.



Suposant que l'edificació es realitza sobre un nivell que s'obliga al pla al punt de vessant —punt A, C— (Mas Sobiràs al Coll de Forç).
 Quan la edificació està situada en els vessants de la muntanya, cal considerar —grup B—, en relació amb les diferents cotes i en general perpendicularment a les cotes de nivell —(Can Jordà, el Coll de Castelló, Mas Tàngula)...— l'estructurament es realitza sempre sobre perpendiculars a les cotes de nivell (Mas Tàngula).



Per que hi ha "ORIENTACIÓ", la forma més representativa del conjunt està enfocada al sud, amb petites variances en direcció. Darrera volumetria dels edificis i de la que es pot apreciar més de l'horitzó des del punt d'apuntament al conjunt. Sovint, la forma d'edifici es una de les típiques, l'estructurament, hi ha algun edifici orientat cap al nord —(Mas Tàngula)— sempre quan el conjunt es situa al vessant sud de l'edifici del terreny.

En tots els casos, es pot apreciar com hi ha desenvolupament dels volums de les edificacions sobre el terreny i, aconseguint una presència important en el paisatge.

ELS TANCAMENTS VERTICALS

És el conjunt de tancaments verticals de l'edifici principal de la edificació residencial.

Edificació principal. EL MAS

La separació entre el pis i el sòcol en la COMPOSICIÓ DECS TANCAMENTS determina essencialment dos tipus de façanes:

A. Façanes amb domini del pis sobre el sòcol

A1. COMPOSICIÓ SIMÈTRICA, amb un eix central vertical. — Mas Jorick, Mas de Verdors, a embolcallat en les cases que se construïen amb el carrer, quan els propietaris venien vers les façanes laterals — Can Urdiales, Can Bernadet de Dalt. — En ambdós casos, la porta principal se situa i respon a l'eix central de simetria — Casal de Puigros, Can Dolina... — Invers, si el portal se situava entre grans finestres, les obertures es disposen en parelles respecte de l'eix.



Can Jorick, Mas de Verdors

Can Urdiales, Can Bernadet de Dalt

Can Dolina, Casal de Puigros

A2. COMPOSICIÓ ASIMÈTRICA. Les obertures se situen disposades en columnes distribuïdes irregularment. — Torre de San Lluís, Mas d'Arçaga... — En aquestes cases, les obertures de les habitacions principals — el Saló i els Sòls —



Torre de San Lluís

Mas d'Arçaga

Mas d'Arçaga

B. Façanes amb domini del sòcol sobre el pis. Les galeries

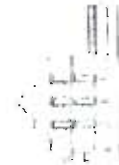
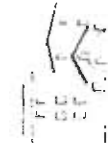
B1. REMARCANT UN EIX CENTRAL. — Mas Vistes, Can de les Tracs...
B2. ASIMÈTRICO. — El Torrelló, El Caser...
B3. CREANT UNA TRAMA HOMÒGENA, sense EIX CENTRAL. — El Caser...



El Torrelló

El Caser

El Caser



III- CATALLEG DE MASIES I CASES RURALS

Art. 6.- Relació de masies i cases rurals de les Planes d'Hostoles- rel. numérica

1 Barret, Can	44 Olivada, L'	87 Masdeu	134 Mas Joan, Can
2 Camps, El	45 Onol, L'	88 Massot, Can	135 Minguet, Can
3 Carbonés, El	46 Patafi, Can	89 Mestríc, Can	136 Moll Paperer
4 Cisteller, Cal	48 Planellas, Les	91 Moli del Pelègrí, El	137 Moll del Pla (Can Pistrinch) El
6 Costa, La	49 Plaça, Can	92 Nai, Can	139 Baumes Mitjanes, Mas Les
7 Bergant, Can	50 Puig, Can	93 Nofre, Can	140 Olivar, L'
8 Marquet, Can	51 Quel, Can	94 Nogueroi, El	141 Pla, El
9 Maserús	52 Rubió, Can	95 Oliver, L'	142 Plana, La
10 Masnou de Sacosta, El	53 Suvatgina, Can	96 Panosa, La	143 Pipa, Can
11 Quer, El	54 Sec, Can	98 Plá Buscás	144 Pomi/Moli d' En Simon, Can
12 Reixach, El	55 Solerich, El	99 La Pineda	145 Rossinyol, Can
13 Rovrota, La	56 Soler de Dalt, El	100 Portet, El	147 Sidoró, Can
14 Serra, La	57 Soler d' Avall, El	101 Pruença, La	149 Torre dels Til·lers, La
16 Xijet, Can	58 Sort, La	102 Reveja, La	150 Vermell, Can
17 Xunguera, La	59 Ciubés, El	103 Recoria, La	152 Vila, La
18 Arbosset, L'	60 Talledes, Les	104 Ribota, La	155 Vistalegre
19 Agnet Ca L'	61 Talledes del Roc, Les	106 Rigall, El	195 Torre Blanca, Can
20 Armanguer, L'	62 Torra, Can	107 Sijar, El	201 Pau Vell, Can
21 Arigany, ca L'	63 Torrent, El	108 Falgosa, Mas La	205 Arnau Canal, Angelina
22 Avellaneda, L'	64 Vilamala	109 Tupi, Can	207 Plana, Can
23 Bosch, El	65 Valls, El	110 Traller, El	209 Ruscada Martí, Jordi
24 Campderich, Can	67 Avellaneda, l'	111 Vila, La	210 Martí, Can
25 Campvell, El	68 Catedral, La	112 Vilar, El	211 Mijanes Can
26 Cánoves, Can	69 Canova d' En Martí, La	115 Buscaró, El	213 Sastre, Cal
27 Canovonica, La	70 Casa Nova Estanyol, La	116 Bosch de l' Angel, El	216 Casica, La
28 Casa Nova de la Creu, La	71 Ciota, La	117 Cabanya del Merge, La	217 Gabella, La
30 Casavella, La	73 Codina, La	118 Canals, Les	218 Tupi, Can
31 Angelats, Els	74 Coima, La	119 Canova del Simon, La	219 Puigmateu, Mas
32 Fàbrega, La	75 Comes de Cogolis, Les	120 Carreiró, El	220 Carreter, Cal
33 Fusada, La	77 Escloper, Ca l'	121 Casot, El	222 Serra, Can/Margarita Carrera
34 Gironella	78 Estanyol Damunt, L'	123 Cos, El	223 Collet Serrat, Francesc
35 Hostal del Fang, L'	79 Estanyol Davall, L'	124 Crous, Can	224 Serra Faja, Pere
36 Lliers, Can	80 Fàbrega, La	125 Cucut, Can	
38 Llistosella, Can	81 Ferríol-Pujol, Can	126 Dou, Can	
39 Lluís, Can	82 Font Plana	127 El Duran, Mas	
40 Moli de Vilamala, El	83 Fontanil 1, Moli d' en Sala	128 Famós, El	
41 Mundois, Can	84 Hosta, Ca l'	129 Farrés, Mas	
42 Nasi, Can	85 Julià, El	132 Llober, El	
43 Omera, L'	86 Llaureda, La	133 Martí, Can	

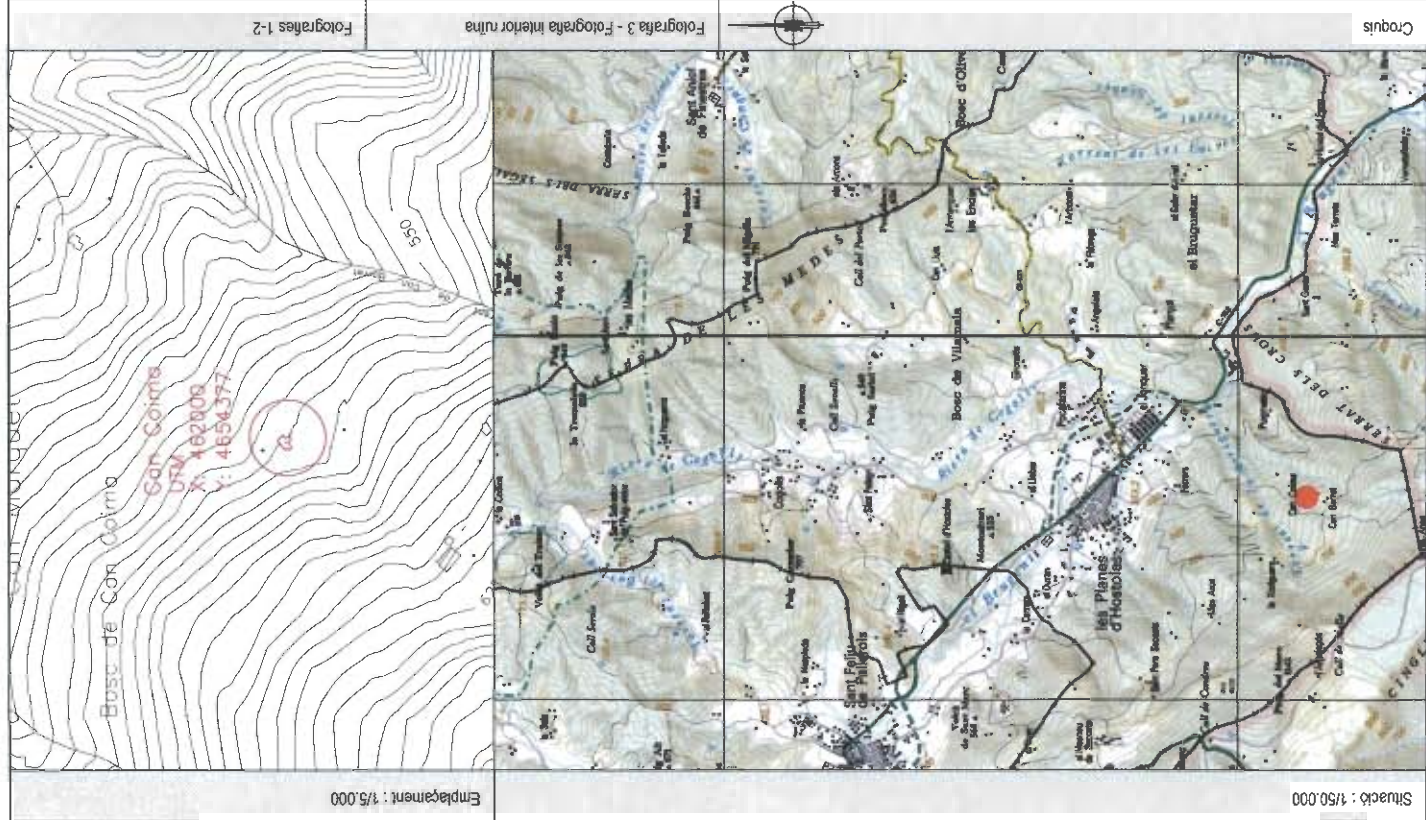


Art. 6.- Relació de masies i cases rurals de les Planes d'Hostoles -rel. Alfabètica

19 Agnet Ca L'	75 Comes de Cogollis, Les	211 Mijanes, Can	106 Rigall, El
31 Angelats, Els	123 Cos, El	135 Minguet, Can	145 Rossinyol, Can
18 Arbosset, L'	6 Costa, La	40 Moli de Vilamala, El	13 Rovira, La
21 Argany, de L'	124 Crous, Can	91 Moli del Pelegrí, El	52 Rubió, Can
20 Armanguer, L'	125 Cucut, Can	137 Moli del Pla (Can Pistinrch) E	209 Ruscada Martí, Jordi
205 Amapu Canal, Angelina	126 Dou, Can	136 Moli Paperer	213 Sastre, Cal
22 Avellaneda, L'	127 El Duran, Mas	41 Mundós, Can	54 Sec, Can
67 Avelaneda, l'	77 Escloper, Ca l'	92 Nai, Can	224 Serra Faja, Pere
139 Baumes Mitjanes, Mas Lc	78 Estanyol Damunt, L'	42 Nasi, Can	222 Serra, Can/Marganta Carrera
116 Bosch de l' Angel, El	79 Estanyol Davall, L'	93 Noire, Can	14 Serra, La
23 Bosch, El	80 Fàbrega, La	94 Noguerot, El	147 Sidró, Can
115 Buscaró, El	32 Fàbrega, La	140 Ollivar, L'	107 Sijar, El
117 Cabanya del Metge, La	108 Falgosa, Mas La	44 Olliveda, L'	57 Soler d' Avall, El
24 Campdench, Can	128 Famós, El	95 Oliver, L'	56 Soler de Dalt, El
2 Camps, El	129 Farrés, Mas	43 Omera, L'	55 Solerch, El
25 Campvell, El	81 Fernol-Pujol, Can	45 Ortol, L'	58 Sort, La
118 Canals, Les	82 Font Plana	96 Pancosa, La	53 Suvatgnria, Can
69 Canova d' En Martí, La	83 Fontanil 1	46 Patafi, Can	61 Talledes del Roc, Les
119 Canova del Simon, La	33 Fusada, La	201 Pau Vell, Can	60 Talledes, Les
26 Cánoves, Can	217 Gabella, La	99 Pineda, La	62 Torre, Can
27 Canovonica, La	34 Gironella	143 Pipa, Can	195 Torre Blanca, Can
3 Carbonés, El	84 Hosta, Ca l'	98 Pla Buscàs	149 Torre dels Tulliers, La
120 Carreiró, El	35 Hostal del Fang, L'	141 Pla, El	63 Torrent, El
220 Carreter, Cal	85 Julià, El	49 Plaça, Can	110 Traillet, El
28 Casa Nova de la Creu, La	86 Llaçada, La	207 Plana, Can	218 Tupí, Can
70 Casa Nova Estanyol, La	36 Llens, Can	142 Plana, La	109 Tupí, Can
30 Casavella, La	38 Llistosella, Can	48 Planellas, Les	65 Valls, El
216 Casica, La	132 Llobet, El	144 Poet/Moli d' En Simon, Can	150 Vermell, Can
121 Casol, El	39 Lulús, Can	100 Portet, El	111 Vila, La
68 Catedral, La	8 Marquet, Can	101 Pruença, La	152 Vila, La
4 Cisteller, Cal	210 Martí, Can	50 Puig, Can	64 Vilamala
59 Clubés, El	133 Martí, Can	219 Puigmateu, Mas	112 Vilar, El
71 Clota, La	134 Mas Joan, Can	51 Quer, Can	155 Visalegre
73 Codina, La	87 Masdeu	11 Quer, El	16 Xiulet, Can
223 Collell Serra, Francesc	9 Maserús	103 Rectoria, La	17 Xunguera, La
74 Colima, La	10 Masnou de Sacosta, El	12 Reixach, El	
	88 Massot, Can	102 Reveja, La	
	89 Mestric, Can	104 Ribola, La	



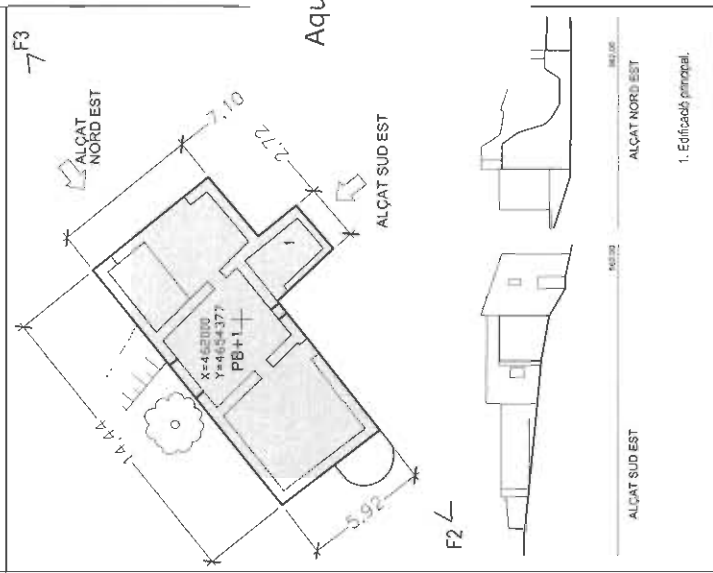
177



Fotografies 1-2



Fotografia 3 - Fotografia interior ruïna



MUNICIPI	Les Planes	NUCLI	St. Pere Sacosta
CASA	La Coima	Ref:	2490/11
REFERÈNCIA CADASTRAL: 000199900DG63C			
74			

1 Descripció de la masia o casa rural

1.1. Època de construcció. Anterior al segle XX

1.2. Estat de conservació de l'immoble. Ruïnós

1.3. Accessibilitat de la finca (des de la xarxa de camins):
A través del camí del Far (GA-395), parcel·lami asfàltic, a l'alçada de Xunguera camí fins a la pròpia casa -camí terra.

2. Justificació de les raons que aconsellen la recuperació i preservació de la masia o casa rural:

- Arquitectòniques: Recuperació de l'edificació existent
- Històriques: Ecat de l'edificació.
- Paisatgístiques: Millora d'integració i d'adequació a l'entorn més proper.

3. Usos

3.1. Ús actual

- Edificació principal: Habitatge desocupat
- Construccions annexes: ...

4. Arranjament o millora de les estructures d'accessibilitat i serveis, si escau

Les actuacions de rehabilitació i ampliació especificaran el tipus de serveis de subministrament (electricitat, aigua, telefonia...), equipament i accés rodal.

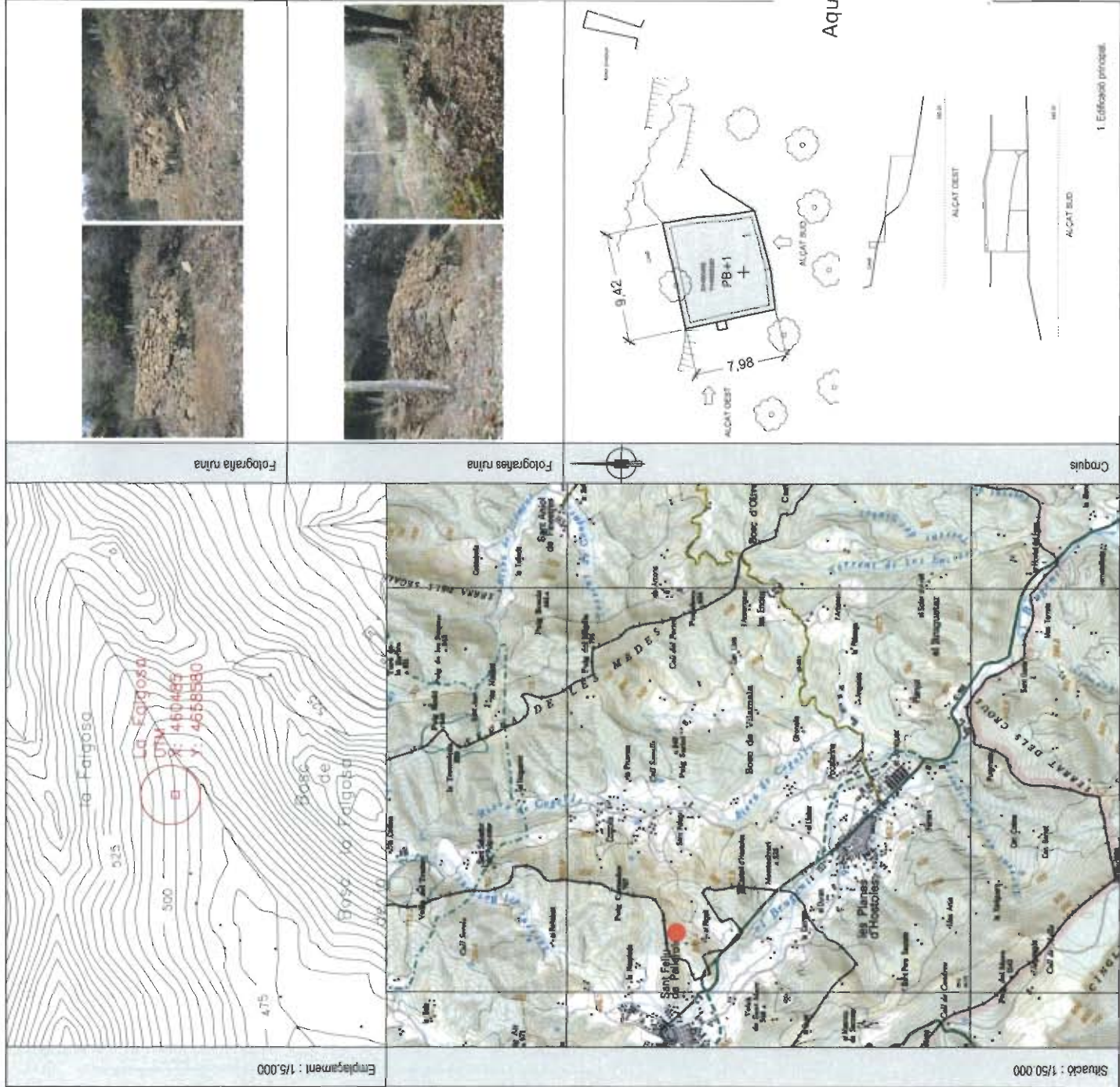
5. Observacions

- Es podran realitzar les reformes necessàries per mantenir l'ús actual de l'edificació principal i dels annexes
- Caldrà justificar la viabilitat ambiental prèviament a qualsevol actuació

DILIGÈNCIA:

Aquest text refós ha estat verificat pel Ple de la Corporació el dia 30 de juliol de 2015.
El Secretari.

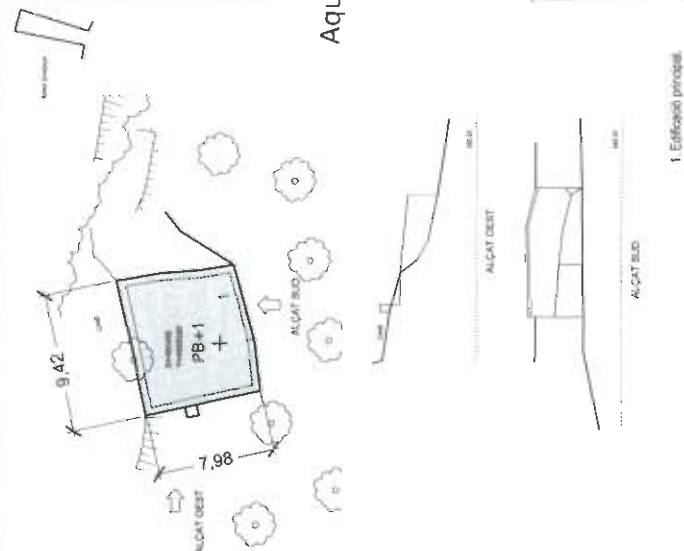




Fotografia ruina



Fotografes ruina



1 Edificació principal

MUNICIPI:	Les Planes	COGOLLS	108
CASA:	Mas La Falgosa	Rut#	2490/11
REFERENCIA CADASTRAL:	17142A002000200000FK		
<p>1. Descripció de la masia o casa rural</p> <p>1.1. Època de construcció: Anterior al segle XX 1.2. Estat de conservació de l'immoble: Ruïna 1.3. Accessibilitat de la finca (des de la xarxa de camins): Accés des del Camí Fort Plana (GA-410), carró de terra.</p> <p>2. Justificació de les raons que aconsellen la recuperació i preservació de la masia o casa rural.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Arquitectòniques: Recuperació de l'edificació existent - Històriques: Estat de ruïna. - Paisatgístiques: Millora d'integració i adequació a l'entorn més proper. <p>3. Usos</p> <p>3.1. Us actual.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Edificació principal: habitatge desocupat - Construccions annexes: ... <p>4. Amplejament o millora de les estructures d'accessibilitat i serveis, si escau:</p> <p>Les actuacions de rehabilitació i ampliació especificaran el tipus de serveis de subministrament (electricitat, aigua, telefonia...), envasat i accés rodal.</p> <p>5. Observacions:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es podran realitzar les reformes necessàries per millorar l'ús actual de l'edificació principal i dels annexos. - Caldrà justificar la viabilitat ambiental prèviament a qualsevol actuació. - La reconstrucció de la ruïna catalogada haurà de respectar el valor patrimonial i no pot implicar entorns i obra nova. 			

DILIGÈNCIA:
 Aquest text refós ha estat verificat pel Ple de la Corporació el dia 30 de juliol de 2015.
 El Secretari.

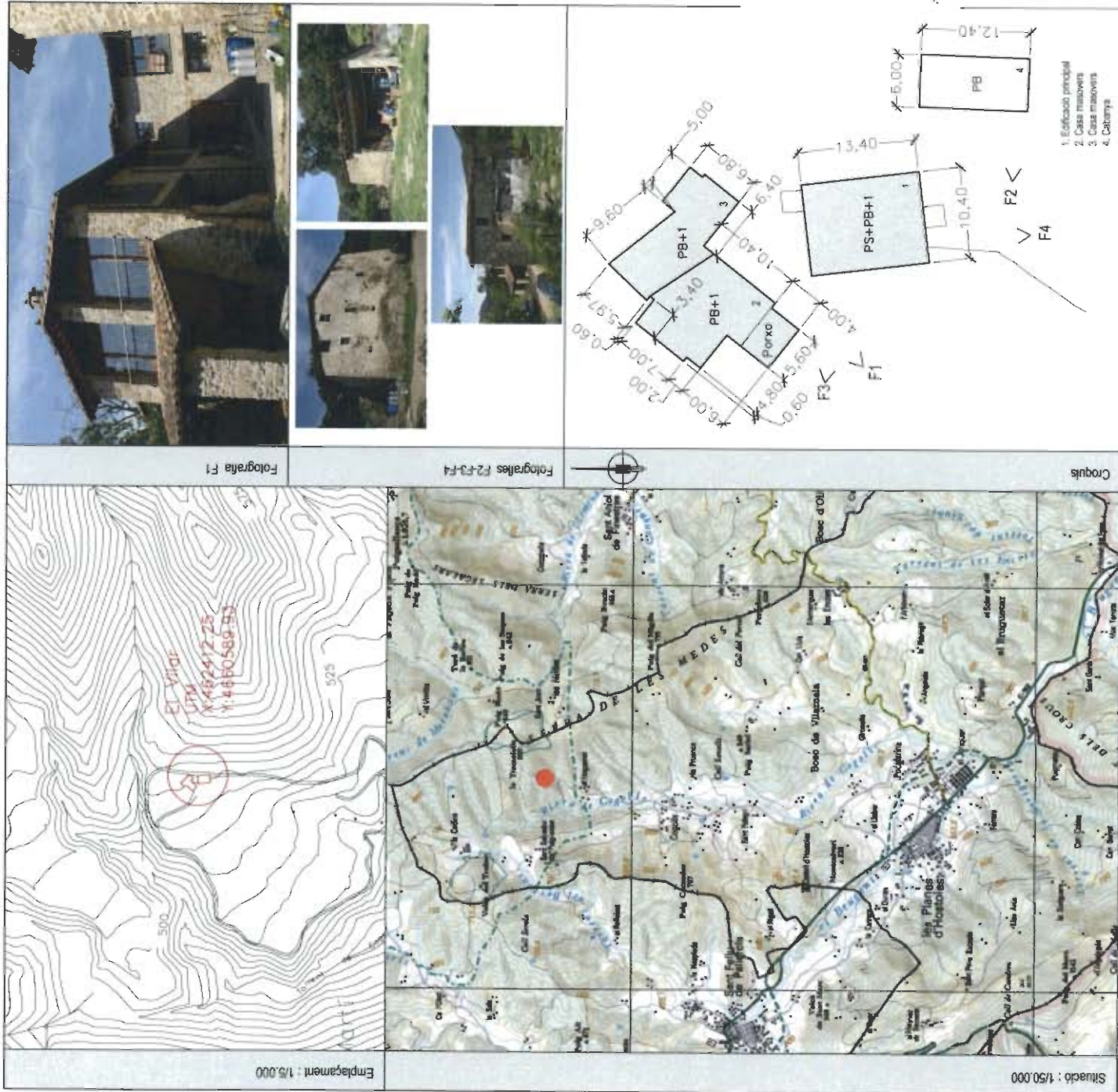


AJUNTAMENT DE LES PLANES



CONSELL COMARCAL DE LA GARROTXA

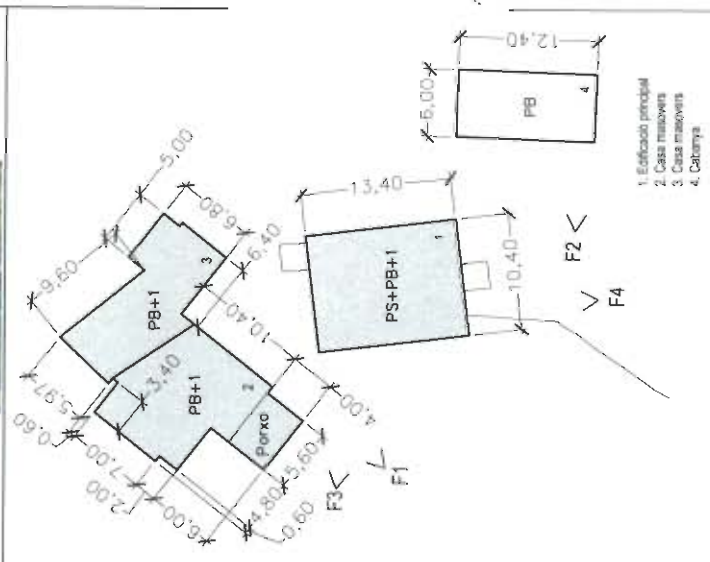
BR



Fotografia F1

Fotografies F2-F3-F4

Croquis



MUNICIPI: Les Planes
 NUCLE: Cogolls
 CASA: El Vilar
 Rat: 2490/11

112

REFERÈNCIA CADASTRAL:
 000199900DG66A

1. Descripció de la masia o casa rural.

1.1. Època de construcció: Anterior al 1900
 1.2. Estat de conservació de l'immoble: Bo
 1.3. Accessibilitat de la finca (des de la xarxa de carreteres):
 Accés des del Camí de Cogolls (0A-407); parcel·lisme parcel·lisme; terrenç fins a la propia casa.

2. Justificació de les raons que aconseguen la recuperació i preservació de la masia o casa rural:

- Aïllament: Manteniment i millora de l'edificació existent.
- Història: Edifici de l'edificació.
- Paisatgístiques: Millora d'integració i d'adequació a l'entorn més proper.

3. Usos:

3.1. Us actual:

- Edificació principal: edifici 1 (1 Habatge casa parcel)
- Construccions annexes: edificis 2,3 (2 Habatges casa masovers), edifici 4 (Agrícola).

4. Arranjament o millora de les estructures d'accesibilitat i serveis, si escau:

Les actuacions de rehabilitació i ampliació especificaran el tipus de serveis de subministrament (electricitat, aigua, telefonia...), evaquació i accés rodal.

5. Observacions:

- Es podrien realitzar les reformes necessàries per mantenir l'us actual de l'edificació principal i dels annexos.
- Està inclosa dins els límits del INICV3.

DILIGÈNCIA:

Aquest text refós ha estat verificat pel Ple de la Corporació el dia 30 de juliol de 2015.
 El Secretari.

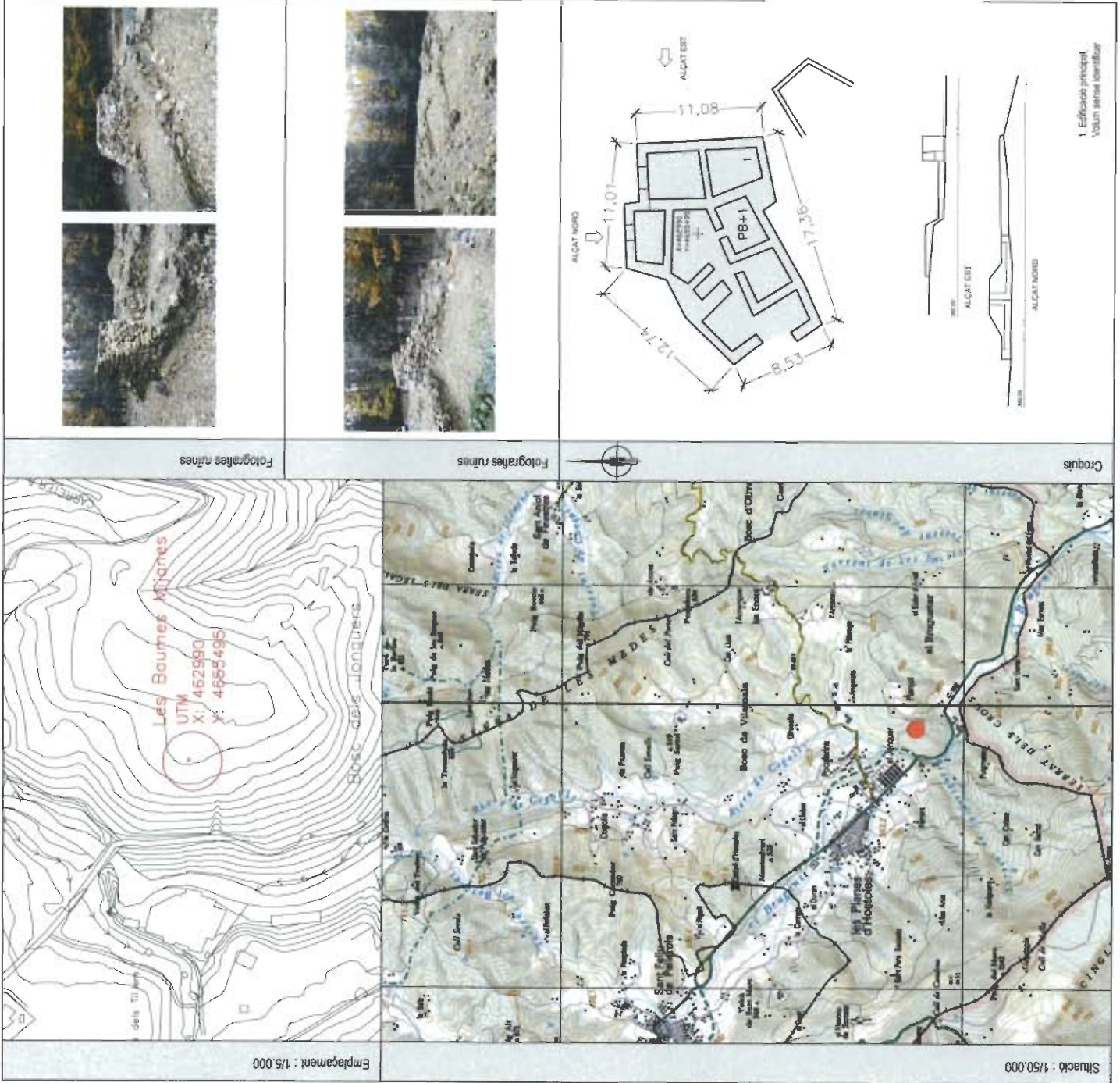


AJUNTAMENT DE LES PLANES



CONSELL COMARCAL DE LA GARROTXA

170



MUNICIPI: Les Planes
 NÚCL: Sant Cristófol Les Planes
 139

CASA: Les Baumes Mitjanes/Ruïnes del Mas el Jurquet
 REF: 2490/11
 REFERÈNCIA CADASTRAL: 17142000/001/2000528L
 (Jury de 1999)

1. Descripció de la masia o casa rural:

- 1.1. Època de construcció: Avui dia al segle XX
- 1.2. Estat de conservació de l'immoble: Ruïna
- 1.3. Accessibilitat de la finca (des de la zona de camins): Accés des de la carretera de Santa Coloma de Farnés a Der C-152, prencipal fins a la propera casa.

2. Justificació de les raons que aconsellen la recuperació i preservació de la masia o casa rural:

- Arquitectònic: Recuperació de l'edificació existent.
- Històric: Edifici de referència.
- Paisatgístic: Millora d'integració i d'adequació a l'entorn més proper.

3. Usos

- 3.1. Ús actual:
 - Edificació principal: Habitatge desocupat
 - Construccions annexes: ...

4. Anirament o millora de les estructures d'accessibilitat i serveis, si escau:

Les actuacions de rehabilitació i ampliació especificaran el tipus de serveis de subministrament (electricitat, aigua, telefonia...), evacuació i accés rodat.

5. Observacions:

- Es podria realitzar les reformes necessàries per mantenir l'ús actual de l'edificació principal i dels annexes.
- Caldrà justificar la viabilitat ambiental prèviament a qualsevol actuació.
- La recuperació de la ruïna catalogada haurà de respectar el valor patrimonial i no pot implicar enderrocs i obra nova.

DILIGÈNCIA:

Aquest text refós ha estat verificat pel Ple de la Corporació el dia 30 de juliol de 2015.
 El Secretari.



CONSELL COMARCAL DE LA GARROTXA

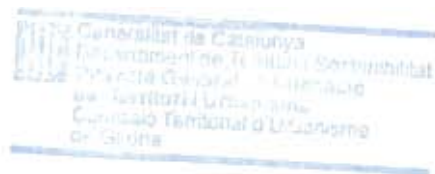
121

art. 7.-RELACIÓ D'EDIFICACIONS AMB ÚS D'HABITATGE EXISTENTS I AUTORIZADES QUE NO S'AJUSTEN AL RÈGIM D'ÚS

DEL SÒL NO URBANITZABLE rel. Alfabètica

Comprèn els elements que, per tractar-se de construccions de construcció més recent, reien en règim de volums descontinua

113 Albert Ca, L'	185 Quim de la Casica, Can
206 Arnau Amau, Magadalena	105 Ribota Nova, La
189 Arnau Josep Maria /Turon Lidia	190 Rubió Serra, Josep
114 Benet, Can	47 Ruscada, Mas
158 Boada, Miquel	188 Serra, Can
183 Bosc, Joan del	165 Serrallonga Bruguera, Pilar
225 Bosch (Casanova), Can	148 Teixidor, Can
72 Canvi, Can	197 Torra Nou, Can
164 Carol Tarrús, Joan	196 Torra, Can
29 Casa Nova del Campvell	200 Tosca, Can
66 Collell Feixas, Josep	168 Trcla Papell, Maria
160 Coma Cana!, Joan	171 Ventura Casadevall, Lluís
193 Comajuan Port. Angel/Hostal del Fang S C	169 Ventura Casadevall, Lluís
163 Comas Noguera, Lluís	176 Ventura Casadevall, Lluís
122 Contaller, Can	172 Ventura Casadevall, Lluís
76 Curenya, La	170 Ventura Casadevall, Lluís
203 Delós Dorca, Lluís	175 Ventura Casadevall, Lluís
202 Delós, Can	174 Ventura Casadevall, Lluís
186 Dorca, Can	178 Ventura Castaner, Joan
187 Ennc, Ca l'	181 Ventura Castañer, Joan
198 Femal, Can	180 Ventura Castañer, Joan
157 Garcia Gómez, Francisco	177 Ventura Castañer, Joan
130 Ginestes, Les	179 Ventura Castañer, Joan
204 Julià Roqueta, Joan	151 Vermell Nou, Can
212 Klingen, Can	154 Vilarot Vell, El
192 Llach Miquel/Fitè Assumpció	153 Vilarot, Can
37 Lien Nou, Can	156 Vistalegre Nou
191 Marta, Ca la	131 Xifre, Can
161 Matas Faja, Joan (La Raureda)	
184 Patafi, Can	
173 Pau, Can	
167 Planas/Florenç, Can	
162 Planella Soy, Josep	
214 Quer Nou, Can	
215 Quer, Can	



art. 7.- RELACIÓ D'EDIFICACIONS AMB ÚS D'HABITATGE EXISTENTS I AUTORIZADES QUE NO S'AJUSTEN AL RÈGIM D'ÚS

DEL SÒL NO URBANITZABLE rel. numèrica

Complren els elements que, per tractar-se de construccions de construcció més recent, resten en règim de volum discontinu:

29 Casa Nova del Campvell	179 Ventura Castañer, Joan
37 Llen Nou, Can	180 Ventura Castañer, Joan
47 Ruscada, Mas	181 Ventura Castañer, Joan
56 Collell Feixas, Josep	183 Bosc, Joan del
72 Canvi, Can	184 Palafr, Can
76 Curenys, La	185 Quim de la Casica, Can
105 Ribota Nova, La	186 Dorca, Can
113 Albert Ca. L'	187 Entrc. Ca l'
114 Benet, Can	188 Serra, Can
122 Contaller, Can	189 Arnau Josep Maria / Tuiron Lidia
130 Ginesies, Les	190 Rubió Serra, Josep
131 Xifre, Can	191 Maria, Ca Ja
148 Teixidor, Can	192 Llach Miquel/Fitè Assumpció
151 Vermell Nou, Can	193 Comajuan Port, Angel/Hostal del Fang S C
153 Vilariot, Can	194 Nadal Lluís/Llover Jullia
154 Vilariot Vell, El	196 Torra, Can
156 Vistalegre Nou	197 Torra Nou, Can
157 Garcia Gómez, Francisco	198 Fernel, Can
158 Boada, Miquel	200 Tosca, Can
160 Coma Canal, Joan	202 Delós, Can
161 Matas Faja, Joan (La Raureda)	203 Delós Dorca, Lluís
162 Planella Soy, Josep	204 Jullit Roqueta, Joan
163 Comas Noguera, Lluís	206 Arnau Arnau, Magdalena
164 Carol Tarrús, Joan	212 Klengen, Can
165 Serrallonga Bruguera, Pilar	214 Quer Nou, Can
167 Plana/Florenç, Can	215 Quer, Can
168 Trola Papell, Maria	225 Bosch (Casanova), Can
169 Ventura Casadevall, Lluís	
170 Ventura Casadevall, Lluís	
171 Ventura Casadevall, Lluís	
172 Ventura Casadevall, Lluís	
173 Pau, Can	
174 Ventura Casadevall, Lluís	
175 Ventura Casadevall, Lluís	
176 Ventura Casadevall, Lluís	
177 Ventura Castañer, Joan	
178 Ventura Castañer, Joan	





184

Art. 8.- EDIFICACIONS ÚS HABITATGE IMPLANTADES IL·LEGALMENT I AMB ACCIÓ DE REPOSICIÓ PRESCRITA- Rei. Alfabètica
Complén els elements que per tractar-se de construccions il·legalment implantades, resten en règim de fora d'ordenació.

90 Moll dels Murris, El

1. El 10 de Mayo de 1975
 2. El 10 de Mayo de 1975
 3. El 10 de Mayo de 1975
 4. El 10 de Mayo de 1975
 5. El 10 de Mayo de 1975
 6. El 10 de Mayo de 1975
 7. El 10 de Mayo de 1975
 8. El 10 de Mayo de 1975
 9. El 10 de Mayo de 1975
 10. El 10 de Mayo de 1975

Art. 8. - EDIFICACIONES ÚS HABITATGE IMPLANTADES ILLEGALMENT I AMB ACCIÓ DE REPOSICIÓ PRESCRITA- Rel. Numérica

Comprèn els elements que per tractar-se de construccions illegalment implantades, resten en règim de fora d'ordenació.

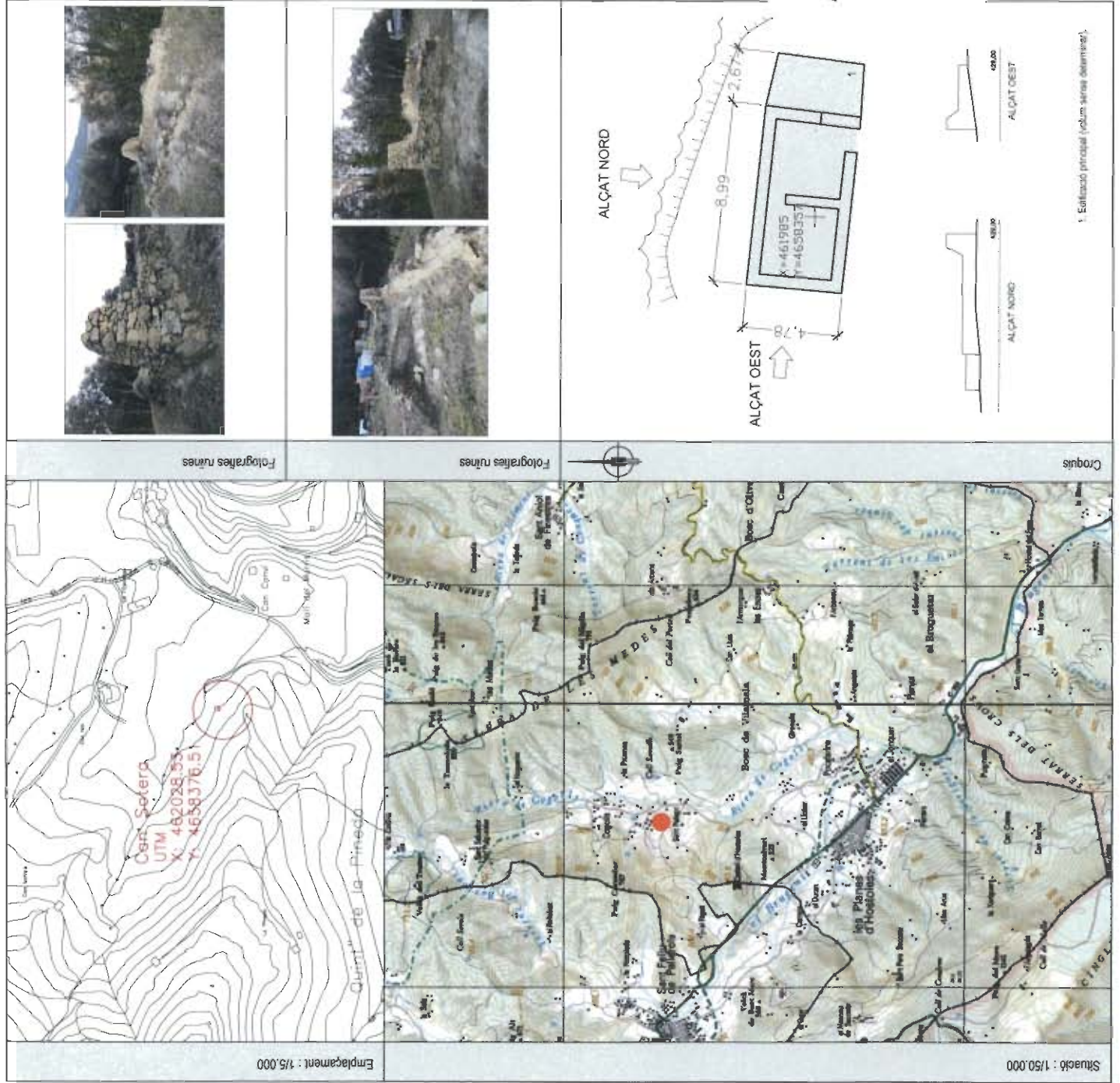
90 Moll dels Murrs, El

186



127

Generalitat de Catalunya
Departament de Habitatge i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
Servei d'Urbanisme i Urbanisme
C/ València, 162 - 08013 Barcelona
Tel: 93 556 11 00



Emplocament : 1/5.000

Statuèble : 1/50.000



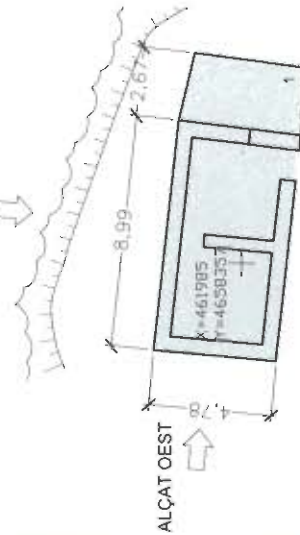
Fotografies ruïnes



Fotografies ruïnes



ALCAT NORD



1. Edificació principal (olum sense detalls) (*)

MUNICIPI: Les Planes	INCLL: Cogolls	182
CASA: Can Sotera	RMF: 2493/11	
REFERÈNCIA CADASTRAL:		
<p>1. Descripció de la massa o casa rural:</p> <p>1.1. Època de construcció: Anterior al segle XX</p> <p>1.2. Estat de conservació de l'immoble: Ruïnes</p> <p>1.3. Accessibilitat de la finca (des de la xarxa de camins): Accés des de Camí de Cogoll (34-407m), camí parcatament pavimentat, travessa fins a la porta casa.</p> <p>2. Justificació de les raons que aconsellen la recuperació i preservació de la massa o casa rural</p> <ul style="list-style-type: none"> - Arquitectòniques: Recuperació de l'edificació existent. - Històriques: Ejar de l'edificació. - Paisatgístiques: Millora d'integració i adequació a l'entorn més proper. <p>3. Usos</p> <p>3.1. Ús actual:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Edificació principal: Servei a - Construccions annexes: --- <p>4. Ampliament o millora de les estructures d'accessibilitat i serveis, si escau:</p> <p>Les actuacions de rehabilitació i ampliació especificaran el tipus de serveis de subministrament (elèctric, aigua, telefonia...), evapotació i accés mobilitat</p> <p>5. Observacions:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es podran realitzar les reformes necessàries per mantenir l'ús actual de l'edificació principal i dels annexes. - Caldrà justificar la viabilitat ambiental prèviament a qualsevol actuació. - La reconstrucció de la ruïna catalogada haurà de respectar el valor patrimonial i no pot implicar anàlisis i obra nova. 		

DILIGÈNCIA:

Aquest text refós ha estat verificat pel Ple de la Corporació el dia 30 de juliol de 2015.

El Secretari.



AJUNTAMENT DE LES PLANES



CONSELL COMARCAL DE LA GARROTXA

182