

**MODIFICACIÓ PUNTUAL  
DEL PLA ESPECIAL DEL  
CATÀLEG DE MASIES I  
CASES RURALS DE  
BESCANÓ.**

**Aprovació inicial**

**Gener 2023**



**PROMOTOR**

Ajuntament de Bescanó

**ARQUITECTES**

Georgina Vázquez Utzet  
Enric González Duran

Referència interna arquitectes 13519 | DATA 1/2023

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació	627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001
Url de validació	<a href="https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097">https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097</a>
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DEL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS DE BÉSCANÓ.

### INDEX

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA:.....	3
1.1. ANTECEDENTS .....	3
1.2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ .....	3
1.3. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓ .....	4
1.4. MARC LEGAL.....	4
1.5. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ .....	4
1.6. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ.	4
1.7. ANÀLISI DEL MARC URBANÍSTIC DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL .....	5
1.8 ABAST DE LA MODIFICACIÓ.....	6
1.9 ANALISI DE LES EDIFICACIONS AMB IMPACTE PAISATGÍSTIC NEGATIU.....	6
1.9.1. GRANJA VIDAL .....	7
1.9.2. GRANGES D'EN FORTIÀ .....	8
1.9.3. GRANJA MARIELCA.....	11
1.10 ANALISI D'ALTRES EDIFICACIONS SUSCEPTIBLES DE SER INCORPORADES AL CATÀLEG DE MASIES .....	29
1.10.1. HABITATGES GRANJA MARIELCA .....	29
1.10.2. CAL FERRER PAGES (fitxa 106) Bescanó. ....	39
1.10.3. HABITATGES PUIG D'EN CENDRA, D'ESTANYOL.....	47
1.10.4 FERRERIA DE COLLACARRERA.....	62
1.10.5 CAN CASALET.....	70
1.11 PROTECCIONS PATRIMONIALS. SANTANNA.....	78
1.12 ARTICLE 10.5 NORMATIVA PLA ESPECIAL .....	79
1.13. FINALITAT DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL .....	80
1.14. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL .....	80
1.14.1 GRANJA MARIELCA (fitxa 212) .....	80
1.14.2 HABITATGES GRANJA MARIELCA (fitxes 213, 214 i 215).....	85
1.14.3 CAL FERRER PAGÈS (fitxa 106).....	86
1.14.4 MAS SANTA ANNA.....	87
1.14.5 ARTICLE 10.5.....	87
1.15. ALTRES JUSTIFICACIONS .....	87
1.16. DOCUMENTACIÓ DEL PLA ESPECIAL AFECTADA PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL. ....	88



2. NORMATIVA URBANÍSTICA: .....	89
2.1. NORMATIVA VIGENT: .....	89
2.2. NORMATIVA MODIFICADA.....	91
3. FITXES .....	93

#### DOCUMENTACIÓ ANNEXA RELATIVA A LA GRANJA MARIELCA:

ANNEX 1. ESTUDI D'IMPACTE PAISATGÍSTIC DE LA GRANJA MARIELCA

ANNEX 2. ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA DE L'ÚS HOTELER A LA GRANJA MARIELCA

ANNEX 3. ESTUDI ORIENTATIU D'IMPLANTACIÓ DE L'ÚS HOTELER A LA GRANJA MARIELCA

Bescanó, gener 2023



Georgina Vázquez Utzet, arquitecta directora de l'equip  
PROJECTES URBANS, arquitectura i territori SLP

La signatura electrònica del conjunt del document es recull en aquesta pàgina.

Equip redactor:

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta directora de l'equip  
Enric González Duran, arquitecte

Col·laboradora:

Gemma Caballé, historiadora



## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DEL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS DE BÉSCANÓ.

### 1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA:

#### 1.1. ANTECEDENTS

El Pla especial de Catàleg de masies i cases rurals del municipi de Bescanó es va aprovar definitivament en data 06/04/2011. Aquest incorporava les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció i rehabilitació per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials. La CTUG en l'acord d'aprovació definitiva va incloure un annex amb un llistat de masies amb proteccions patrimonials.

El POUM de Bescanó es va aprovar definitivament en data 27/07/2011 (publicat al DOGC de 26/10/2011). Aquest introduïa un conjunt de modificacions en la normativa del Pla Especial del Catàleg de masies, així com una nova fitxa Can Mau.

L'any 2020 es van tramitar paral·lelament una modificació del POUM i una modificació del Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals de Bescanó que tenien per objecte principal excloure la regulació de les masies i cases rurals en sòl no urbanitzable del POUM i concentrar-la en el Pla especial del Catàleg de masies. També es va incorporar al PEM la masia de Can Balandran.

D'altra banda, la legislació urbanística vigent en el seu article 47.3 preveu que es poden incorporar al catàleg de masies edificacions anteriors al primer planejament amb valors arquitectònics o patrimonials, i construccions rurals en desús amb impacte ambiental o paisatgístic negatiu per tal de possibilitar actuacions per reduir el seu impacte.

Per tant, la legislació vigent permet dotar de nous usos les edificacions rurals en desús amb impacte paisatgístic negatiu sobre el territori. Aquest fet, s'ha vist pel consistori com una oportunitat de millorar el paisatge del municipi reduint l'impacte negatiu de certes construccions de grans dimensions que estan en desús. Es tracta principalment de granges en desús que el POUM ja reconeix el seu impacte i proposa algunes mesures per reduir-lo.

També s'han detectat diverses edificacions en sòl no urbanitzable que no es troben incloses en el Pla especial del Catàleg de masies i que es considera que haurien d'estar incloses en el mateix donat que es tracta d'edificacions amb valors arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.

D'altra, s'han detectat alguns errors en el llistat de masies amb proteccions patrimonials que es va incorporar d'ofici l'acord d'aprovació definitiva del PEM.

Finalment, es realitzen ajustos en el redactat de l'article 10.5 del PEM per tal d'aclarir la seva aplicació.

#### 1.2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

L'objectiu de la modificació és la incorporació al PE del Catàleg de masies i cases rurals de Bescanó de diverses edificacions de grans dimensions en desús per tal de reduir el seu impacte paisatgístic negatiu, així com la incorporació de diversos habitatges en sòl no urbanitzable i que actualment no estan inclosos al catàleg de masies. També es subsanarà l'error detectat en relació a les edificacions amb proteccions patrimonials.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



### 1.3. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓ

El promotor de la present modificació del Pla especial del Catàleg de masies és l'Ajuntament de Bescanó.

### 1.4. MARC LEGAL

El marc legal en el qual s'emmarca la modificació és el següent:

- Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost i modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer (TRLUC).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC).
- Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals aprovat definitivament en data 06/04/2011.
- POUM de Bescanó aprovat definitivament en data 27/07/2011.
- Modificació núm. 5 del POUM sobre les condicions de divisió horitzontal de les masies incloses al catàleg de masies aprovada definitivament el 22/07/2016.
- Modificació núm. 8 del POUM per tal d'excloure la regulació de les masies i cases rurals del POUM, concentrant la regulació en el Pla especial del Catàleg de masies, aprovada definitivament 05/10/2020.
- Modificació puntual del Pla especial del Catàleg de masies que tenia per objectiu principal la incorporació al PE de les modificacions previstes al POUM, aprovat definitivament 05/10/2020.

### 1.5. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit de la modificació és tot el sòl no urbanitzable de Bescanó.

### 1.6. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ.

#### Necessitat de la iniciativa:

La necessitat de la iniciativa ve motivada per la voluntat de disminuir els impacte paisatgístic negatiu de certes edificacions de grans dimensions en sòl no urbanitzable que es troben en desús, així com per incorporar al PEM diverses edificacions en SNU per tal de permetre la seva rehabilitació.

#### Oportunitat:

L'oportunitat bé donada pel fet que la legislació urbanística vigent permet incorporar al Catàleg de masies edificacions rurals en desús que tinguin impacte paisatgístic negatiu per tal de reduir el seu impacte.

#### Conveniència en relació amb els interessos públics:

La conveniència de la modificació en relació als interessos públics i privats està justificada per la voluntat d'afavorir la reducció del impacte paisatgístic de certes construccions mitjançant la possibilitat de la implantació de nous usos que facin viable la seva

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarsabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



transformació. Així com d'incorporar al PEM certes edificacions per possibilitar la seva rehabilitació o reconstrucció.

### 1.7. ANÀLISI DEL MARC URBANÍSTIC DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

La darrera modificació de la Llei d'Urbanisme (Llei 3/2012 de 22 de febrer) amplia les edificacions susceptibles de ser incorporades al catàleg de masies, així com els usos admissibles en aquestes edificacions:

L'article 47.3 determina les edificacions susceptibles de ser incorporades al catàleg:

*Art. 47.3. És permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50 i 51:*

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

*b) Reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.*

*c) Rehabilitar les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.*

L'article 47.3 bis determina els usos admesos en aquestes construccions:

*Art. 47.3 bis. Les construccions a què fa referència l'apartat 3 han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg que estableix l'article 50.2, amb vista a destinar-les a **habitatge familiar; a un establiment hotelier amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament; a un establiment de turisme rural; a activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració; a equipaments, o a serveis comunitaris.** Tanmateix, per a poder-les destinar a establiment hotelier ha d'ésser previst expressament en el dit catàleg, el qual pot establir un límit en el nombre de places. Les construccions a què fa referència l'apartat 3.b i c en cap cas es poden reconstruir i rehabilitar amb vista a destinar-les a l'ús d'habitatge familiar. En tots els casos, els usos de les construccions a què fa referència aquest apartat han d'ésser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu."*

Per tant, a més de les masies i cases rurals, el catàleg de masies també pot incorporar edificacions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

Aquestes edificacions es poden destinar als usos d'establiment hotelier amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament; a establiment de turisme rural; a activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració; a equipaments, o a serveis comunitaris.

L'actuació està condicionada a la disminució de l'impacte paisatgístic.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



## 1.8 ABAST DE LA MODIFICACIÓ

L'abast de la modificació inclou:

- Incorporació d'edificacions amb impacte paisatgístic negatiu, per tal de reduir el seu impacte.
- Incorporació de masies i cases rurals no incloses al PEM i amb valors per ser incorporades, per tal de permetre la seva rehabilitació o reconstrucció
- Rectificació d'error material en relació amb l'annex d'elements amb proteccions patrimonials.
- Realitzar un ajust en l'article 10.5 de la normativa del PEM per aclarir la seva aplicació.

## 1.9 ANALISI DE LES EDIFICACIONS AMB IMPACTE PAISATGÍSTIC NEGATIU

L'article 47.3 del TRLUC preveu que es poden incorporar al catàleg aquelles edificacions rurals en desús que tenen impacte paisatgístic negatiu per tal de disminuir el seu impacte negatiu.

El POUM de Bescanó reconeix diverses edificacions de grans dimensions en sòl no urbanitzable i preveu actuacions per reduir el sostre existent. Es tracta de l'antiga Granja d'en Vidal situada al Nord de la carretera N-141, les Granges d'en Fortià i la Granja Marielca.

Pel que fa la Granja d'en Vidal i les Granges d'en Fortià, l'article 166 de les Normes urbanístiques del POUM en els apartats 4 i 5 determina en relació a aquestes dues granges:

- a) *Es podrà redactar un PE per transformar els usos existents dins dels admesos per la llei en Sòl No Urbanitzable i reordenar l'edificació, reduint el sostre existent al 50%.*
- b) *El PE haurà de justificar la idoneïtat dels nous usos i la seva implantació.*

Pel que fa a la Granja Marielca, l'article 170 de les Normes urbanístiques del POUM delimiten un Pla especial que té per objecte regular la transformació dels usos determinant els volums a mantenir, els volums a enderrocar i les condicions urbanístiques d'edificació, urbanització, parcel·lació, ... amb les següents condicions d'ordenació:

*Prèviament a la construcció, s'haurà de tramitar un PEU que fixi les condicions de protecció del paisatge, d'ordenació, edificació, ocupació, ús i serveis.*

*Els terrenys i edificacions situats a l'oest de la carretera de Salitja hauran de quedar vinculats al PEIN del Volcà de la Crosa.*

*El PE haurà de definir els accessos als dos subambits exclusivament a través de la carretera GI-534, d'acord amb els requeriments de visibilitat i seguretat pertinents.*

Per tant, el present document analitza aquestes 3 edificacions per tal de determinar si compleixen els requisits establerts a la Llei d'urbanisme per tal de permetre incorporar-los al catàleg de masies per tal de reduir-ne el seu impacte.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

**Codi Segur de Validació** 627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001

**Uri de validació** <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

**Metadades** Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



### 1.9.1. GRANJA VIDAL

La Granja Vidal està ubicada a la carretera N-141e a l'encreuament amb la carretera de GI-540.

Es tracta d'una granja formada per diverses edificacions de grans dimensions ubicades a tocar de la carretera i amb accés directe des de la carretera.

D'acord amb la informació facilitada per l'Ajuntament aquesta explotació no s'ha donat de baixa i per tant, no està en desús.



Font: Google maps



Font: ICGC

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



**Valoració:**

Tot i el seu possible impacte paisatgístic negatiu donades les seves dimensions i la proximitat a la carretera, donat que la instal·lació no es troba en desús no és susceptible de poder ser incorporada en el catàleg de masies d'acord amb l'article 47.3 del TRLUC.

En el cas que la instal·lació esdevingués en desús en el futur, es podria valorar la seva inclusió en la catàleg de masies donat el impacte paisatgístic negatiu de la instal·lació.

**1.9.2. GRANGES D'EN FORTIÀ**

Les granges d'en Fortià estan vinculades a la masia de Can Fortià que està inclosa al Catàleg de masies (fitxa 21) al veïnat d'Estanyol.

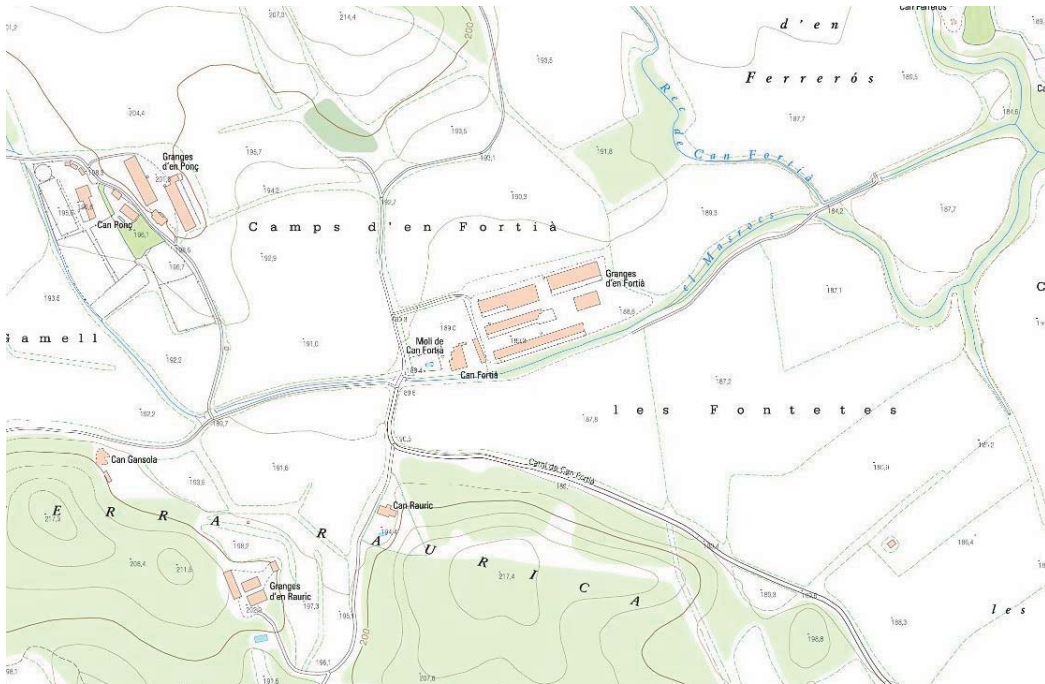


La finca es troba al mig d'una plana del veïnat d'Estanyol i està envoltada de camps. S'hi accedeix per un camí públic asfaltat que surt de la GI-533.

Es tracta d'una antiga explotació ramadera que actualment està en desús.

L'explotació estava formada per una conjunt de naus de dimensions molt allargades ubicades a la part posterior de Mas Fortià.





Font: ICGC



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Font: Google maps

### Anàlisi de l'impacte paisatgístic de les Granges Fortià

Com ja s'ha esmentat es tracta d'un conjunt de naus de grans dimensions sobretot pel que fa a la seva llargada.

L'explotació es troba ubicada al mig d'una plana envoltada de camps amb accés per un camí secundari (Camí de Can Fortià) que surt de la GI-533 i que passa pel costat sud de la finca i continua fins d'altres explotacions ramaderes ubicades a l'oest.

Tot i les dimensions de les edificacions, la seva ubicació allunyada de vials principals i les masses arbres existents al costat sud de l'explotació fan que aquesta quedi ben integrada en el paisatge donat que queda amagada per aquestes masses d'arbres.



En aquesta imatge del costat sud de la finca presa des del camí secundari de Can Fortià, s'observa que les naus queden filtrades per la massa d'arbres del flux d'aigua del Masrocs.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Pel costat nord de la finca únicament hi ha camins sense asfaltar per accedir als camps. En aquest costat, tot i que no hi ha masses d'arbres tampoc s'observa un impacte paisatgístic especial.



**Valoració:**

Tot i les dimensions de les edificacions, la seva ubicació allunyada de vials principals i les masses arbres existents al costat sud de l'explotació fan que aquesta no tingui un impacte excessiu en el paisatge donat que queda amagada per aquestes masses arbres. Per tant, es considera que no té un impacte paisatgístic suficient per a poder ser incorporada al catàleg de masies d'acord amb l'article 47.3.

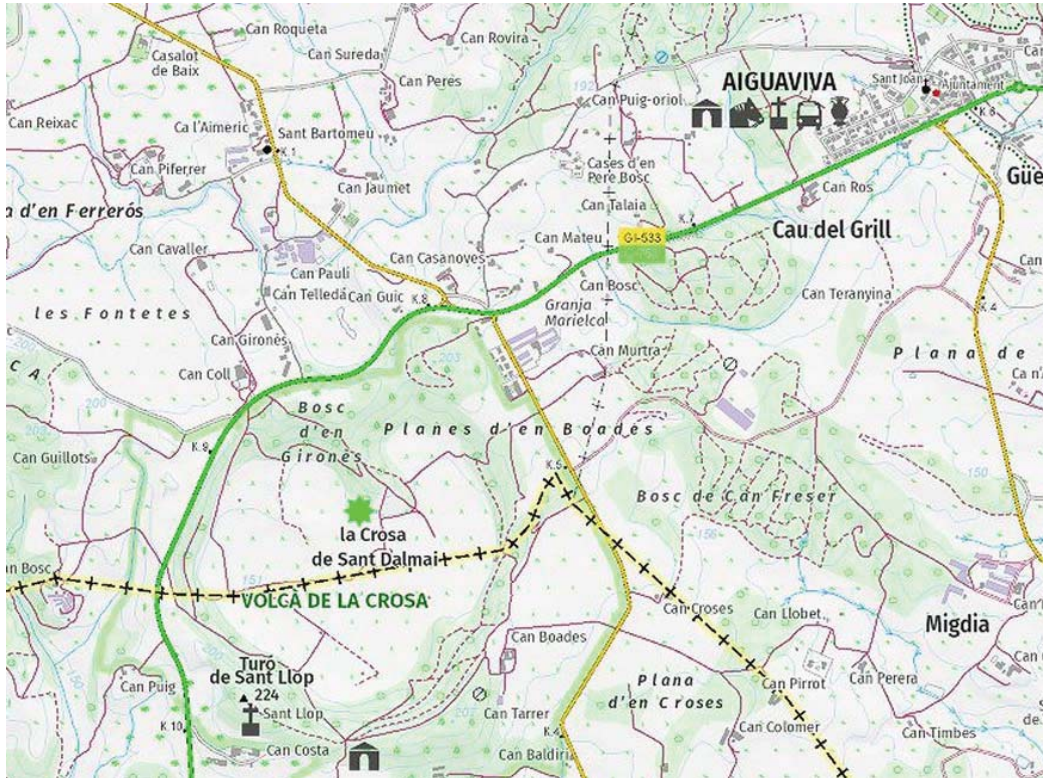
**1.9.3. GRANJA MARIELCA**

La Granja Marielca és una antiga explotació de pollastres ubicada a l'encreuament de la carretera GI-533 (principal) i la carretera GI- 534, essent l'accés a l'explotació des d'aquesta darrera.

La Granja està formada per dos conjunt edificats ubicats als costat est i oest de la GI-534. Al costat est s'hi troba l'explotació principal i de majors dimensions, i al costat oest es troben dues naus.

Les naus del costat oest estan ubicades a la falda del volcà de la Crosa,





En aquesta orfotograma de l'ICGC es pot observar clarament el volcà de la Crosa i la ubicació de l'explotació en el seu entorn proper.

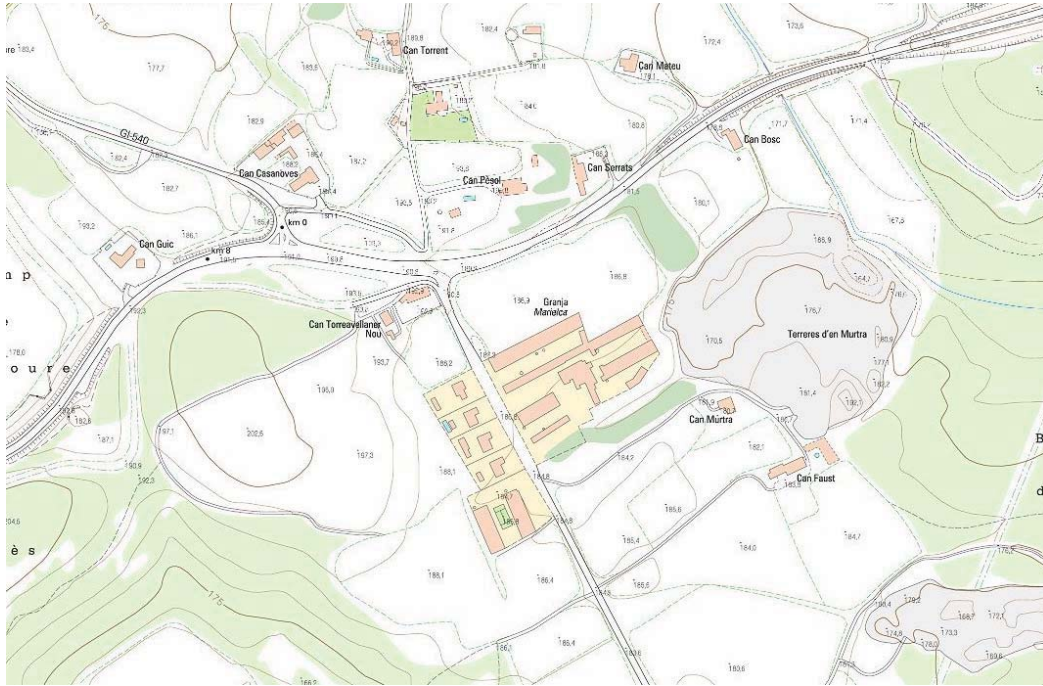
Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/di/axabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Modificació puntual del Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals de Besanó\_ pàg. 13

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

**Codi Segur de Validació** 627c4aa336704775ba7bfbd73adaee001

**Url de validació** <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

**Metadades** Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





En aquest ortofoto es pot observar l'explotació principal ubicada al costat est de la carretera GI-534, i les dues naus ubicades al costat oest de la carretera, als peus del volcà de la Crosa.



Explotació principal ubicada a l'est de la carretera GI-534

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diariabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



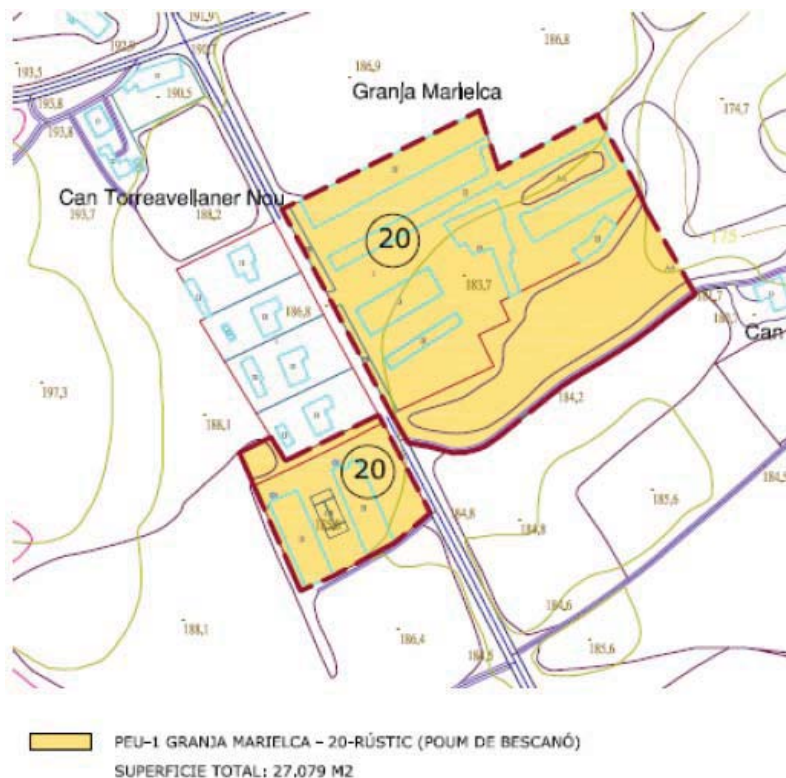


Naus del costat oest de la carretera GI-534 ubicades al peu del volcà de la Crosa.

**Planejament vigent**

D'acord amb el POUM, la granja està inclosa en el PEU-1 Granja Marielca en SNU, que té per objectiu delimitar l'àmbit i permetre regular la transformació dels usos de la mateixa.

L'àmbit definit pel PEU-1 Granja Marielca té una superfície total de sòl de 27.079 m<sup>2</sup>, amb un conjunt d'edificacions de forma rectangular col·locades perpendicularment a l'est de l'accés a la carretera de Salitja (GI-534), i dues edificacions de forma rectangular situades a l'oest de la carretera.

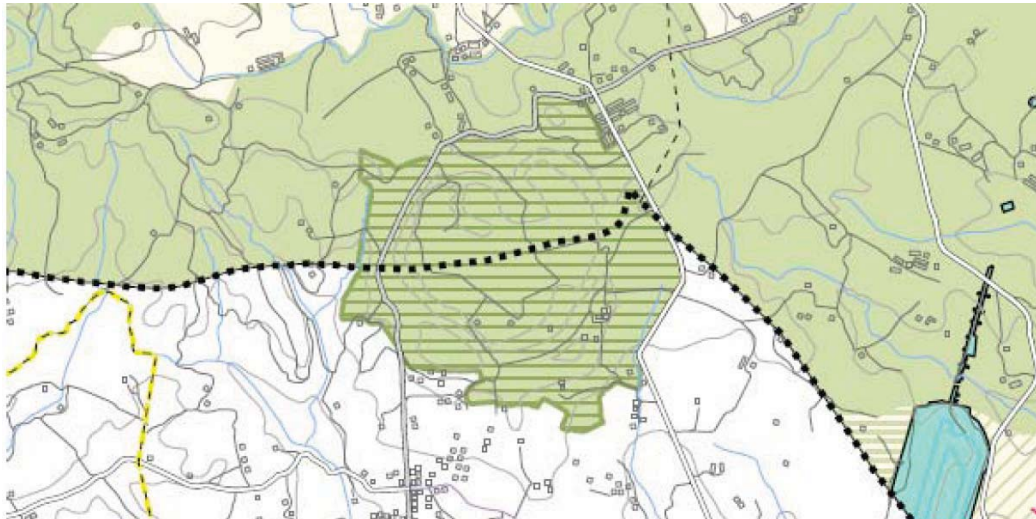


Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Codi Segur de Validació	627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001	
Uri de validació	<a href="https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097">https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097</a>	
Metadades	Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original	

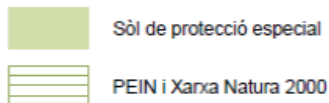
## Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines

En data 14 de setembre de 2010, el Govern de Catalunya va aprovar definitivament el Pla territorial parcial de les Comarques Gironines (PTPCG). Aquest Pla classifica l'àmbit com a de sòl de protecció especial, per ser un àmbit d'especial valor connector, regulat per l'article 2.6 i 2.7 de la normativa del PTPCG.

La instal·lació es troba en el límit est d'un espai PEIN. En concret el PEIN del Volcà de la Crosa.



### SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL



## Pla Especial de Protecció del Medi Natural i del Paisatge del Volcà de la Crosa

La granja limita a l'oest amb l'espai natural protegit de l'EIN Volcà de la Crosa (PEIN – Decret 328/1992), regulat pel Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Volcà de la Crosa, aprovat el 07/11/1995 (DOGC2152 de 10/1/1996).

El PEIN protegeix el volcà de la Crosa i el seu entorn. La Crosa de Sant Dalmai és el cràter d'explosió quaternari de majors dimensions de la Península Ibèrica i conserva encara en bon estat la seva característica morfologia. Apart d'aquest evident interès geològic, té també un elevat valor paisatgístic. La Crosa és l'exemple més representatiu a Catalunya de vulcanisme explosiu. La localització dels diferents usos agrícola-ramader i forestal accentuen i faciliten la visualització de la morfologia volcànica, diferenciant clarament el cràter dels vessants.

El límit del PEIN pel costat oest és la carretera GI-534. Aquest límit queda retallat per les edificacions existents de la granja Marielca i d'uns habitatges vinculats originàriament a la granja. D'acord amb la informació facilitada per l'Ajuntament, quan es va redactar el PEIN es van excloure aquestes edificacions perquè estaven en ús.

En el següent plànol s'observa l'àmbit del PEIN i la ubicació de la granja en el seu límit oest.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





### Altra normativa sectorial

El Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Carreteres, pel què fa a la línia d'edificació, l'estableix a 25 metres des de l'aresta exterior de la carretera GI- 534 i , per tant, afecta part de les edificacions de la granja.

### Descripció de les instal·lacions

El conjunt de les instal·lacions estan conformades per 3 finques cadastrals amb un sostre total segons cadastre de 8.312 m2

- Granja principal: 17023A007000330000LX:
  - o superfície construïda: 6.350 m2
  - o Any: 1980
  - o superfície parcel·la: 33.595 m2
  - o ús: agrari
- Masia: 000500100DG74B0001SF (urbana)
  - o Superfície construïda: 370 m2
  - o Any: 1960
  - o Superfície parcel·la: 227 m2
  - o ús: residencial
- Granja 2 (costat oest carretera): 17023A007000160000LG
  - o superfície construïda: 1.592 m2
  - o Any: 1980
  - o superfície parcel·la: 69.870 m2
  - o ús: agrari



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001

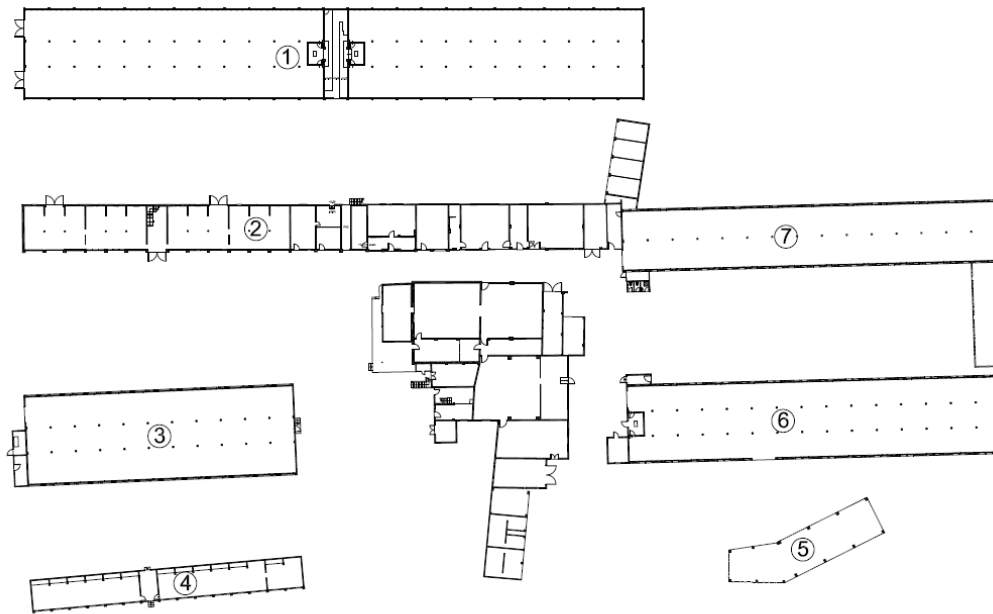
Uri de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



### Granja principal

Ubicada al costat est de la carretera, està conformada per diverses edificacions.



Font: Pla especial Granja Marielca

Nau 1: edificació en planta baixa i coberta basilical de dues aigües i una longitud aproximada de 100 metres lineals.



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Nau 2: edificació de planta baixa i pis amb coberta a dues aigües i una longitud aproximada de 95 metres lineals.



Nau 3: edificació de planta baixa i coberta a dues aigües amb una longitud aproximada de 45 metres lineals



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/di/xabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Nau 4: edificació de planta baixa i coberta a una aigua amb una longitud aproximada de 45 metres lineals.



Nau 5: edificació de planta baixa i coberta a una aigua amb una longitud aproximada de 25 metres lineals.

Nau 6: edificació en planta baixa i coberta basilical de dues aigües i una longitud aproximada de 60 metres lineals.



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/di/xabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Nau 7: edificació de planta baixa i coberta a dues aigües amb una longitud aproximada de 60 metres lineals



Edifici central: edifici complex conformat per l'edificació original amb gran quantitat de cossos adossats sense un ordre concret. Era l'habitatge del masover/vigilant.



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/ax/di/xabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/di/xabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

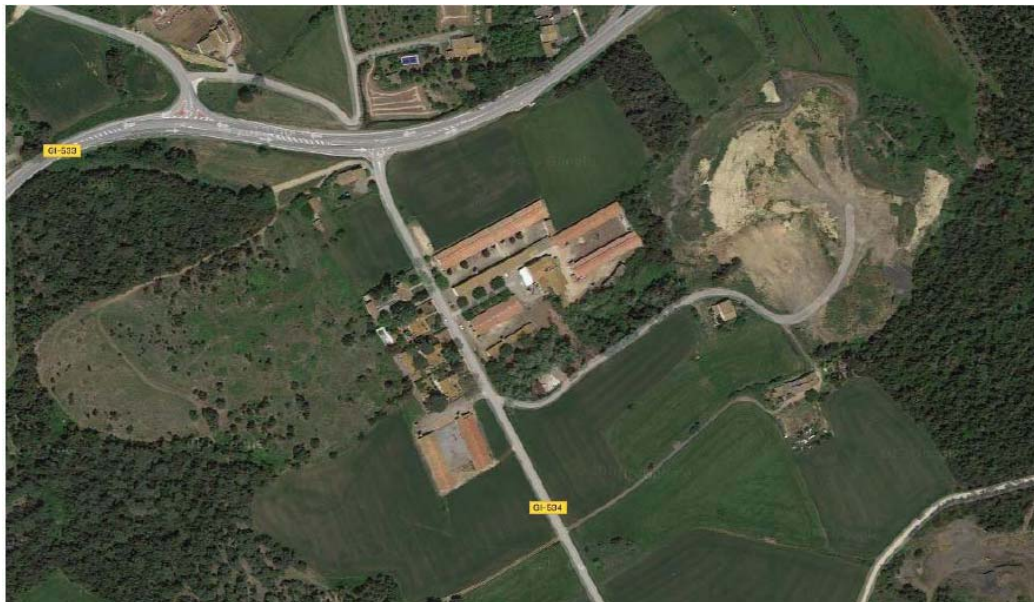


**Granja 2:**

Està formada per les edificacions del costat oest de la carretera, als peus del volcà de la Crosa. Es tracta de dues naus de planta baixa i coberta a dues aigües amb una longitud aproximada de 50 metres lineals.

**Estudi de l'impacte paisatgístic de les edificacions de la granja principal**

Com ja hem explicat la granja es troba a l'encreuament de les carreteres GI-533 i GI-534. Es tracta d'una zona planera de camps de conreu. La part principal edificada de la granja es troba al costat est de la carretera GI-534, per tant, caldrà analitzar el seu impacte des de les dues carreteres.



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



### Impacte des de la carretera GI-533

Des de la carretera GI-533 es poden observar el conjunt de les naus de manera longitudinal i per tant, s'observa principalment la gran llargada de les edificacions. Des d'encreuament amb la GI-534 i seguint el recorregut de la GI-533 es poden observar el conjunt edificat. L'impacte visual es conseqüència de les dimensions del conjunt conformat per una gran quantitat de naus de grans dimensions i la seva llargada.



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



### Impacte des de la carretera GI-534

Les edificacions de la granja estan ubicades a tocar de la carretera GI-534 amb accés directe des d'ella. Es tracta d'un seguit edificacions ubicades perpendicularment a la carretera però molt properes a ella.



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/di/xabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



**Estudi de l'impacte de paisatgístic de naus del costat oest**

Les naus ubicades al costat oest de la carretera GI-534, als peus del volcà de la Crosa, s'ubiquen de manera paral·lela a la carretera de manera longitudinal i per tant, representen una barrera visual al volcà de la Crosa.



D'altra banda, com ja s'ha comentat, el límit natural de l'àmbit del volcà és la carretera GI-534.



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



**Valoració:**

D'acord amb els directrius del planejament territorial i sectorial, es volutat del consistori protegir i potenciar el valor paisatgístic del volcà de la Crosa.

Actualment la delimitació de l'Espai PEIN del Volcà de la Crosa arriba fins la carretera GI-534. Quan es va delimitar l'àmbit del Pla especial es van excloure de l'àmbit les edificacions existents amb activitat en el moment de la redacció del PEIN. Es tractava dels habitatges de la granja Marielca i de les naus d'aquesta explotació ubicades al costat oest de la carretera. Aquesta circumstància ha canviat donat que la Granja Marielca ha cessat la seva activitat. Aquest fet, vinculat als canvis legislatius que permeten actuacions en les edificacions rurals en desús per al de reduir el seu impacte, s'ha vist per part del Consistori com una oportunitat per millorar l'entorn del volcà de la Crosa. Per aquest motiu es proposa el seu enderroc per tal de poder ampliar l'espai de protecció fins a la carretera, la qual conforma un límit clar de l'àmbit.

Pel que fa als habitatges, a banda que es troben en ús, es tracta d'elements protegits pel POUM pel seu valor arquitectònic.

Pel que fa a la resta d'edificacions que conformen la Granja Marielca i ubicades al costat est de la GI-534, cal posar de manifest que es tracta d'una explotació agropecuària de grans dimensions amb un sostre segons cadastre de 8.312 m2. Està conformada per diverses naus que tot i que no tenen gaire alçada sí que tenen gran longitud.

Es tracta d'una instal·lació de grans dimensions que està ubicada a l'encreuament de dues carreteres i per tant, té visibilitat. El seu impacte paisatgístic és conseqüència de les seves dimensions i extensió i al fet que es troba en un enclavament amb molta visibilitat donat el transit que circula per aquestes dues carreteres.

Per aquest motiu es proposa la reducció del sostre general de l'explotació per tal de reduir el seu impacte visual extensiu des de les dues carreteres i principalment des de la carretera GI-534. Aquesta carretera limita amb el volcà de la Crosa i per tant, les seves visuals formen part de l'entorn paisatgístic del volcà.

Es proposa la inclusió de la Granja Marielca en el Pla especial del Catàleg de masies per tal de reduir el seu impacte paisatgístic negatiu que implicarà l'enderroc de les edificacions situades als peus del volcà de la Crosa, i la reducció del sostre de la resta d'edificacions per tal de disminuir el seu impacte des de la carretera GI-534. Tot i que aquestes edificacions no limiten amb el volcà de la Crosa, sí que tenen visibilitat des de les carreteres d'accés al volcà de la Crosa i per tant, formen part de l'entorn paisatgístic del mateix que es considera que cal protegir.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbd73adaee001

Uri de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



## 1.10 ANALISI D'ALTRES EDIFICACIONS SUSCEPTIBLES DE SER INCORPORADES AL CATÀLEG DE MASIES

### 1.10.1. HABITATGES GRANJA MARIELCA

Es tracta de 4 habitatges ubicats davant de la granja Marielca i vinculats als propietaris originals de la Granja Marielca. Segons expliquen els actuals propietaris de la Granja Marielca, que són descendents dels fundadors, tres de les cases les va construir el propietari original de la granja per les seves 3 filles als anys 50. La quarta casa es va construir més tard.



D'acord amb la informació cadastral les 3 cases situades al sud són anteriors a l'any 1956, i la casa ubicada a l'extrem nord és posterior.

Els ortofotos històrics de l'ICGC corroboren aquestes dates donat que al vol del 1956 ja consten les 3 cases situades més al sud.



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/di/xarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

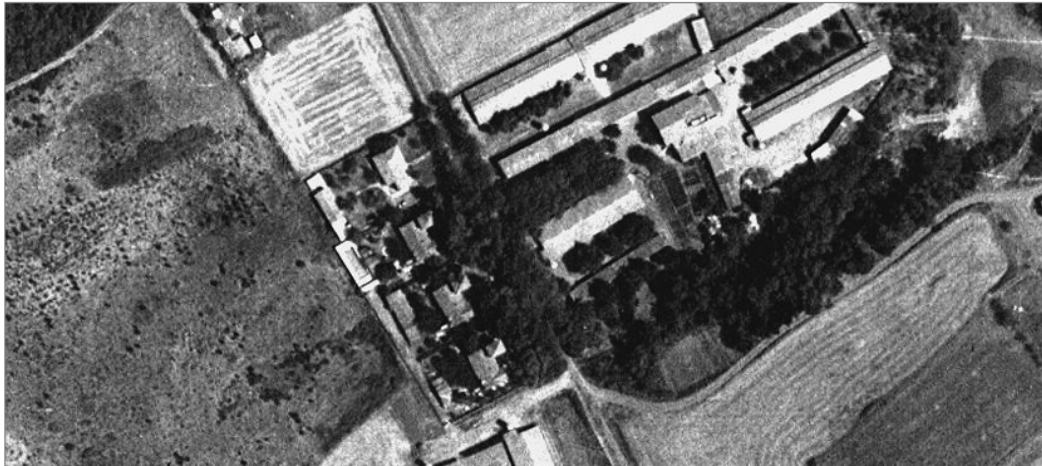
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Trieu any: orto5m1956



Trieu any: orto5m1986



Trieu any: ortovigent



Modificació puntual del Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals de Besanó\_ pàg. 30

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

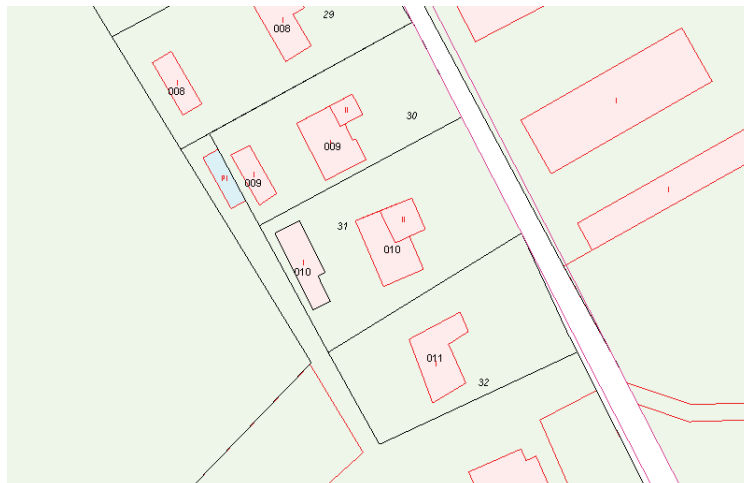


D'acord amb la informació cadastral, la casa situada més al sud (1) és de l'any 1953, la segona (2) de l'any 1951, la tercera (3) de l'any 1952 i la situada més al nord (4) de l'any 1966.

Per tant, els habitatges 1, 2 i 3 serien susceptibles de ser incorporats al Catàleg de masies.

### HABITATGES 1, 2 I 3 DE GRANJA MARIELCA.

Es tracta de 3 edificacions d'ús residencial que es van construir formant un conjunt. De fet es tracta de 3 habitatges aïllats amb jardí, originàriament idèntics, delimitats amb una tanca unitària amb tres accessos independents des de la carretera.



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/di/axbsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Per la part posterior tenen un accés rodat compartit amb un vial privat que dona accés a la part posterior de tots els jardins. Al final d'aquest vial privat hi ha una piscina comunitària dels habitatges.



Habitatge 1 (sud)



Habitatge 2 (centre)



Habitatge 3 (nord)

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



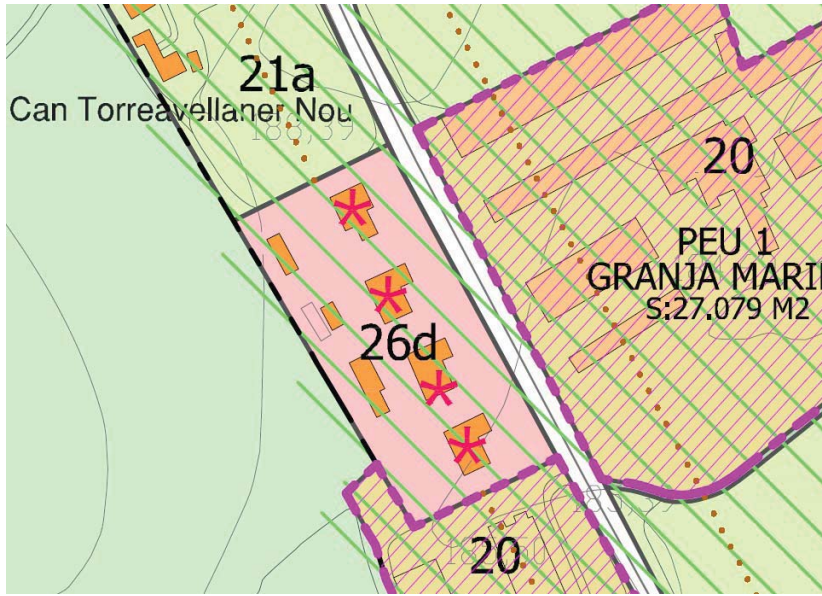
**Planejament urbanístic:**

El POUM reconeix aquestes edificacions i les protegeix.

L'article 166 de les Normes urbanístiques del POUM les inclou com a activitats existents en sòl no urbanitzable que el planejament admet en el seu ús actual.

*26d: residencial: Regula el conjunt de cases ubicades davant de la Granja Marielca i Can Ribes.*

D'altra banda, el POUM els considera edificis d'interès arquitectònic \*



L'article 166 també determina les accions que es poden realitzar:

*6. Edificis d'interès arquitectònic: dintre de la subzona 26d, els edificis assenyalats com d'interès arquitectònic no podran enderrocar-se i hauran de mantenir la seva tipologia edificatòria, volumetria, nombre d'habitatges i el tractament formal i materials bàsics de façana i coberta. Es toleraran les reformes interiors i les obres de consolidació.*

**Descripció del conjunt**

Es tracta de 3 habitatges originàriament idèntics ubicats un al costat de l'altre en 3 parcel·les col·lindants. Es tracta de 3 parcel·les rectangulars amb front a la carretera GI-540. Les tres finques conformen un conjunt amb una tanca frontal a la carretera conjunta idèntica on trobem 3 accessos idèntics, un per casa. L'accés principal és per la carretera i a la part posterior hi ha un camí comunitari que dona accés a les tres parcel·les per la part posterior.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





*Imatge de la tanca de les parcel·les a la carretera on es troben els accessos principals a les parcel·les. La tanca és continua per a les parcel·les.*



*Imatge de la part posterior on hi ha una accés comú des dels terrenys de la Granja Marielca. Aquest accés dóna a un espai (camí) comunitari que connecta les tres parcel·les i que permet l'accés a les parcel·les per la part posterior. A final d'aquest camí hi ha una piscina del conjunt de les parcel·les.*

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/di/xabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Les parcel·les no estan tancades per la part posterior però sí que estan delimitades per un conjunt d'edificacions annexes que conformen el jardí privat posterior de cada casa. La delimitació lateral entre les diferents cases és un mur d'obra de delimitació de parcel·la que disposa de passos que connecten les diferents parcel·les.



Al jardí davant dels habitatges hi ha diversos arbres alguns d'ells monumentals.

A cada parcel·la hi ha un habitatge aïllat i a la part posterior hi ha una edificació annexa.

Els habitatges estan conformats per un cos principal en planta baixa de planta rectangular i coberta a dues aigües amb el carener paral·lel a la façana principal ubicada a est. Adossat a la façana principal hi ha un volum quadrat de planta baixa i planta pus amb coberta a quatre aigües

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





*Imatge de la façana lateral nord.*

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



A la part posterior hi ha un volum annex aïllat que delimita el jardí posterior i que originàriament era un cobert obert de coberta a dues aigües i una granja obertura en arc i amb dos petits cossos tancats adossats a banda i banda. Aquestes edificacions auxiliars han anat patint ampliacions diferents a cada parcel·la.



#### HABITATGE 1 (sud)

Referència cadastral finca: 17023A007000320000LD  
Referència cadastral edifici: 000401100DG74B0001QF

Superfície parcel·la: 1.314 m<sup>2</sup>  
Superfície construïda: 305 m<sup>2</sup>  
Habitatge: 221 m<sup>2</sup>  
Magatzem: 20 m<sup>2</sup>  
Magatzem: 64 m<sup>2</sup>

Any Construcció: 1953

Accés: des de la carretera GI-540

Serveis:

- Aigua: pou, però està en tràmit la connexió a la xarxa pública
- Llum: actualment el subministrament prové de la Granja Marielca però s'està tramitant la connexió a la xarxa elèctrica directament.
- Residuals: Sistema de sanejament autònom.

#### HABITATGE 2 (centre):

Referència cadastral finca: 17023A007000310000LR  
Referència cadastral edifici: 000401000DG74B0001GF

Superfície parcel·la: 1.438 m<sup>2</sup>  
Superfície construïda: 394 m<sup>2</sup>

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarsabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Habitatge: 208 m2st  
 Magatzem: 66 m2st  
 Magatzem: 120 m2st

Any Construcció: 1951

Accés: des de la carretera GI-540

Serveis:

- Aigua: pou però està en tràmit la connexió a la xarxa pública
- Llum: actualment el subministrament prové de la Granja Marielca però s'està tramitant la connexió a la xarxa elèctrica directament.
- Residuals: Sistema de sanejament autònom

### Habitatge 3 (nord):

Referència cadastral finca: 17023A007000300000LK

Referència cadastral edifici: 000400900DG74B0001PF

Superfície parcel·la: 1.125 m2

Superfície construïda: 284 m2st

Habitatge: 184 m2st

Magatzem: 33 m2st

Magatzem: 67 m2st

Any Construcció: 1952

Accés: des de la carretera GI-540

Serveis:

- Aigua: pou però està en tràmit la connexió a la xarxa pública
- Llum: actualment el subministrament prové de la Granja Marielca però s'està tramitant la connexió a la xarxa elèctrica directament.
- Residuals: Sistema de sanejament autònom

### Valoració:

Es proposa la inclusió dels 3 habitatges anteriors al 1956 al catàleg de masies com a 3 fitxes independents: 213, 214 i 215

- Volumetria original: L'habitatge i el volum annex aïllat de la part posterior
- Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3: El volum principal i el volum annex.
- Volums no utilitzables pels usos previstos a l'apartat anterior: cap
- Condicions d'ordenació, edificació, serveis i accés: S'haurà de mantenir la volumetria original del volum principal.
- Usos: s'admeten tots els usos admesos per l'article 47.3 en el volum principal i volums annexes, amb les limitacions establertes a la normativa general del Pla especial.
- Elements especials a preservar i altres condicions: Per tal de protegir el valor del conjunt de les tres edificacions, s'haurà de mantenir la imatge de la tanca de la carretera. Pel que fa a la part posterior, caldrà mantenir el vial d'accés comunitari. Les ampliacions no hauran de distorsionar la imatge de conjunt i s'hauran d'ubicar a la part posterior de manera que no siguin visibles des de la carretera.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



**1.10.2. CAL FERRER PAGES (fitxa 106) Bescanó.**

Cal Ferrer està inclòs al Catàleg de masies vigent amb la fitxa 106. La fitxa no reconeix un conjunt de coberts antics de pedra que formen part del conjunt.

**Identificació:**

- Masia: 001800500DG74F0001YR. Superfície construïda: 855 m2
- Parcel·la: 17023A003000550000LF. Superfície: 51.607 m2

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





**Evolució històrica:**



Ortofotos del 1956, 2006 i actualitat. Font: ICGC

A l'ortofotoplà del 1956 ja es poden observar els coberts que segueixen les forma de les runes actuals.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

**Codi Segur de Validació** 627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001

**Url de validació** <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

**Metadades** Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



**Descripció de la realitat:**

El conjunt edificat està format per la masia i un conjunt de coberts, alguns dels quals no tenen coberta en l'actualitat. Es poden diferenciar 3 coberts: uns ubicats a l'extrem sud davant de l'era, un cobert obert davant de la masia i un conjunt d'edificacions que s'empraven com a sitges al costat lateral sud de la masia.



Els coberts principals s'ubiquen al sud de la finca davant de l'era. Es tracta d'un cobert format per dos volums adossat i que envolten l'era que encara està pavimentada.



El volum del costat nord té dues crugies i coberta a dues aigües amb el carener perpendicular a la façana principal. Una de les crugies està tanca i l'altra està oberta. S'observen les traces d'un forjat intermedi. L'accés a la part tancada es realitza des del lateral nord.

El volum del costat sud és un cobert obert de dues crugies amb coberta d'un sol pendent perpendicular a la façana principal. Hi ha una columna central amb una inscripció de l'any 1813. A sota del cobert hi ha una premsa de vi amb una inscripció de l'any 1832. S'observen les traces d'un forjat intermedi.

Tot i que les cobertes es va enderrocar donat el seu mal estat, es pot observar perfectament la seva ubicació, volumetria i tipologia.





*Coberts principals: imatge del conjunt dels volums que envolten l'era*



*Coberts principals: volum del costat nord.*

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diariabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





*Coberts principals: volum del costat sud.*



*Coberts principals: pilar central del volum sud amb inscripció del 1813*

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Al costat sud de la façana principal de la masia hi ha un cobert obert amb coberta a un sol pendent perpendicular a l'obertura.



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Alineats amb aquest cobert i ubicats al lateral de la masia hi ha un conjunt volums de que  
eren sitges.



**Accessos i serveis:**

L'accés a la finca es realitza des de la carretera d'Estanyol.  
La finca disposa de subministrament elèctric, d'aigua i connexió a la xarxa de clavegueram.

**Proposta:**

**Modificar la fitxa 106 Cal Ferrer Pagès** per tal d'incorporar al catàleg els coberts i volums  
annexos per tal de poder-los destinar a usos complementaris del volum principal.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

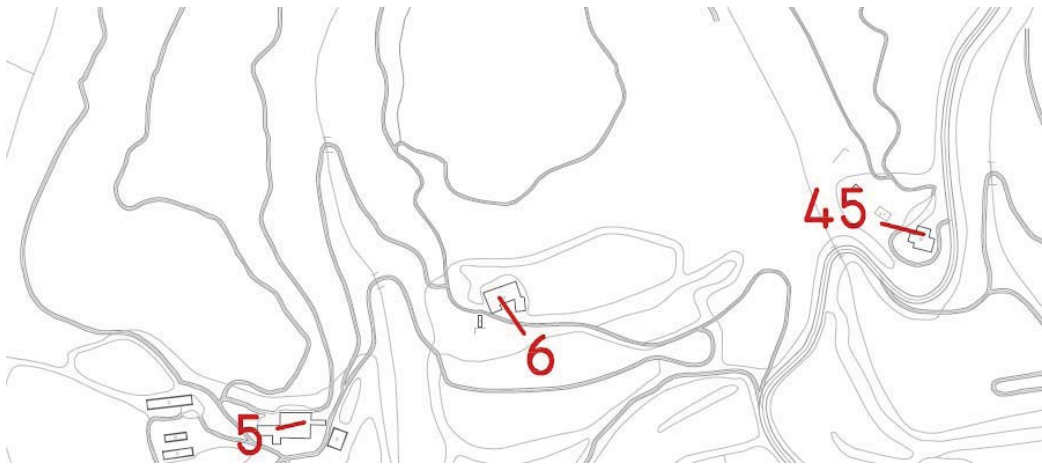


### 1.10.3. HABITATGES PUIG D'EN CENDRA, D'ESTANYOL.

Puig d'en Cendra és una finca rústica de grans dimensions que disposa de 34 Ha de conreu i unes 70 Ha forestals. Està conformada per l'edificació principal (Can cendra) i un conjunt d'altres edificacions disperses per la finca.



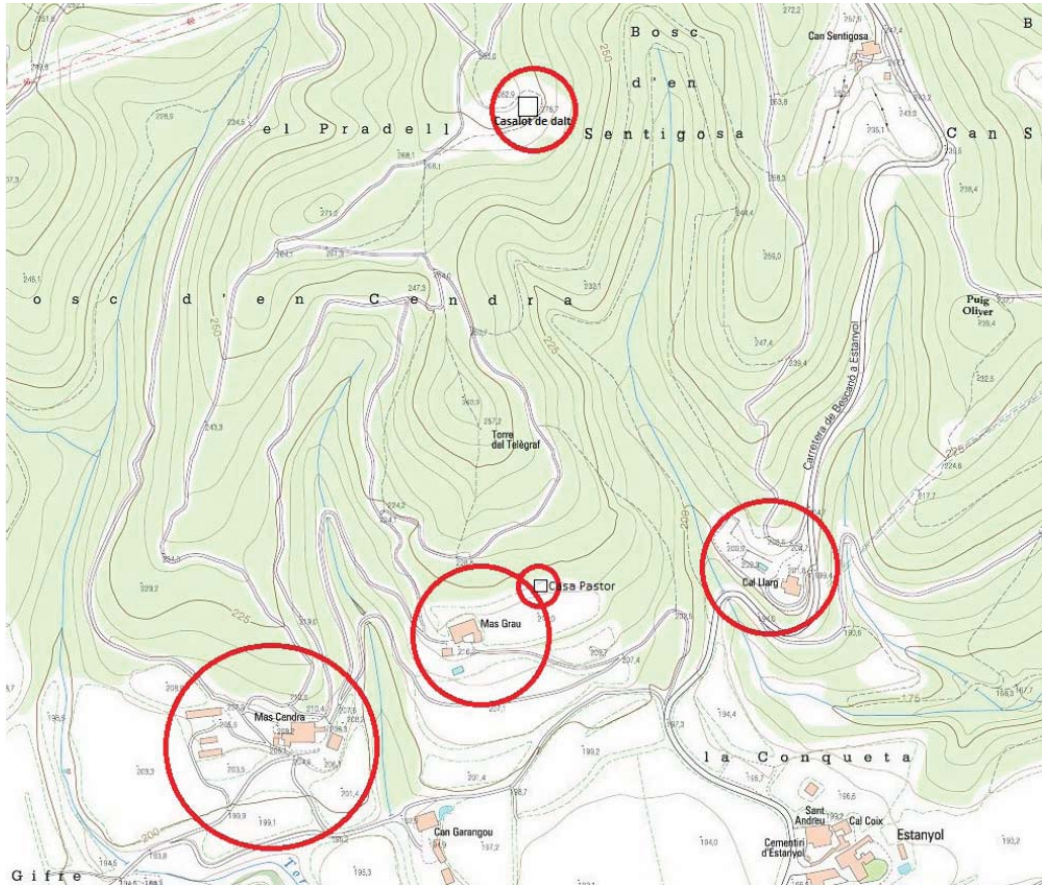
A la finca hi ha diverses edificacions incloses en el Catàleg de masies. Es tracta de la masia principal Can Cendra (fitxa 5), i dues altres masies que es destinen a habitatges d'ús turístic: Can Masgrau i Mas Roca (Can Llarg) i que es corresponen amb les fitxes 5 Grau-Força i 45 Roca-Llarg del PE del catàleg de masies vigent.



En el marc de la redacció del PE de Can Cendra s'han detectat un conjunt d'edificacions incloses dintre de la finca i que no estan incloses en el catàleg de masies. Es tracta de:

- Casalot de Dalt
- Casa del Pastor a Can Masgrau





### CASALOT DE DALT

Es tracta d'unes runes ubicades a la finca del Puig del Cendra.

Segons la informació facilitada per la propietat, el mas conegut com a Casalot de Dalt, va ser abandonat cap el 1964. Constava de una casa, un petit edifici annex, una bassa, el marge amb els xiprers, i els antics camps de conreus disposats en feixes. El darrer masover va ser el sr. Josep Serra.

Actualment la casa està força enrunada, es manté la bassa i el marge amb xiprers i els marges de pedra que delimitaven els camps de conreu.

### Planejament urbanístic:

La qualificació urbanística segons el POUM del 2011 és SNU 22-Forestal de valor, a-bosc dens. La documentació gràfica del POUM determina que per l'entorn hi ha un element de protecció arqueològica: Puig de Can Cendra.

Es creu que per l'entorn es troben les restes del Poblament ibèric de Puig Castellà o Puig d'en Cendra, Estanyol.

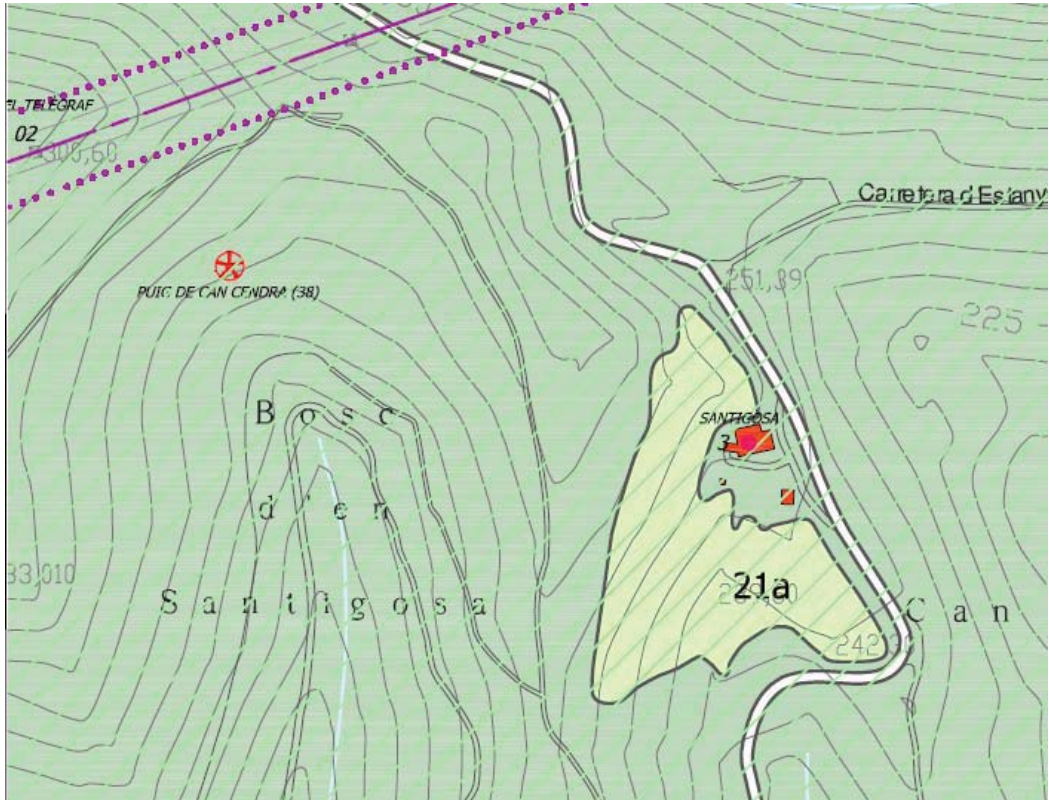
Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbdf73adaee001

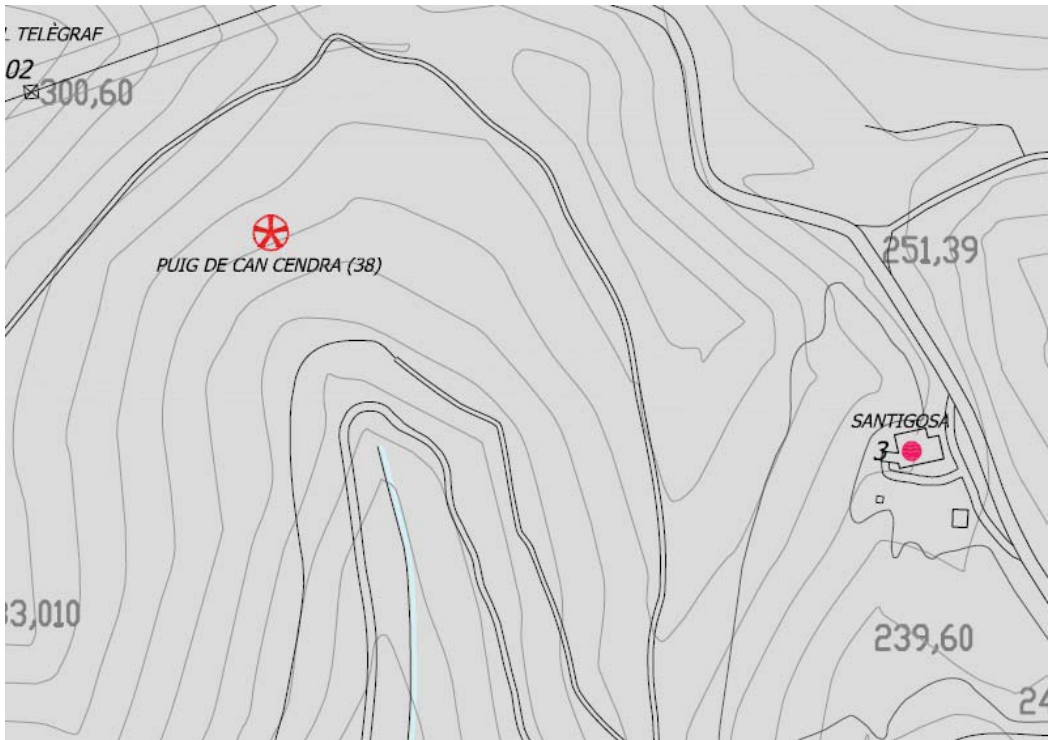
Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/di/iarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Plànol de zonificació del sòl no urbanitzable del POUM: n-3.06



Plànol de catalogació del POUM: n-1.D.06

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarixsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

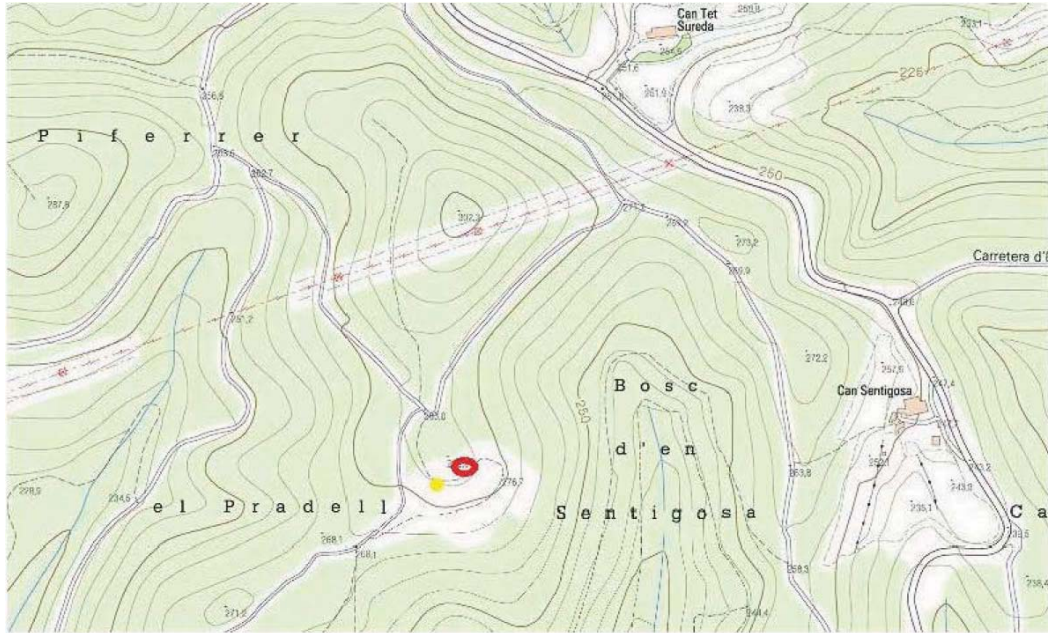


**Situació**

Coordenades utm de la zona: 478316; 4644213

Les coordenades del la casa son: 478222; 4644008.

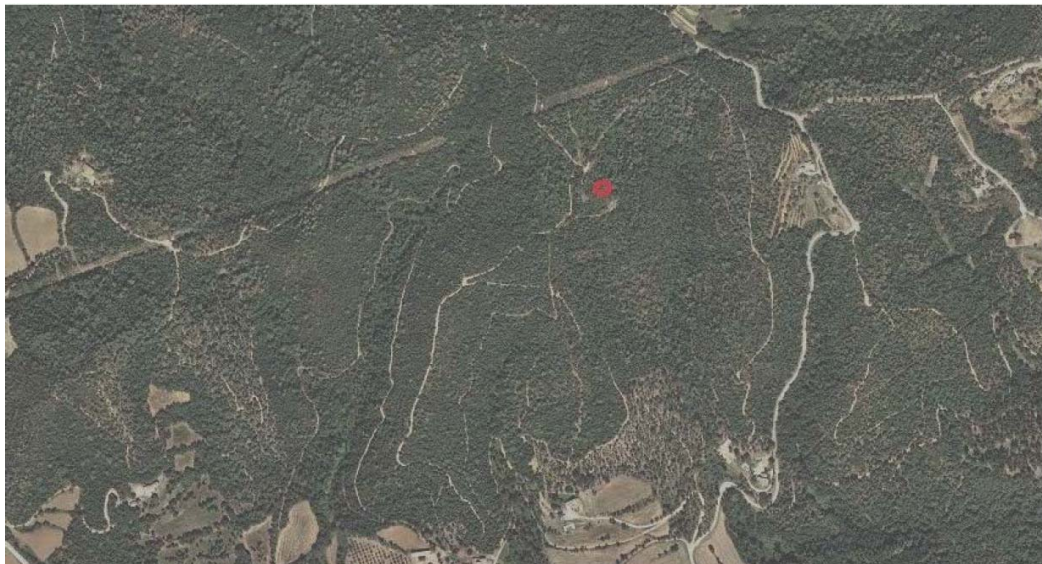
Referència cadastral de la parcel·la: 17023A003000750000LW



En vermell: Edifici principal del Casalot En groc: Cobert adicional.

En aquest plànol s'ha marcat en vermell l'edifici principal del Casalot, i en groc el cobert adicional. S'observa que l'edifici es troba al costat de diversos camins que el connecten amb Can Cendra i Can Roca-Llarg.

A l'ortofoto es pot observar que es tracta de camins que actualment estan oberts.



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbd73adaee001

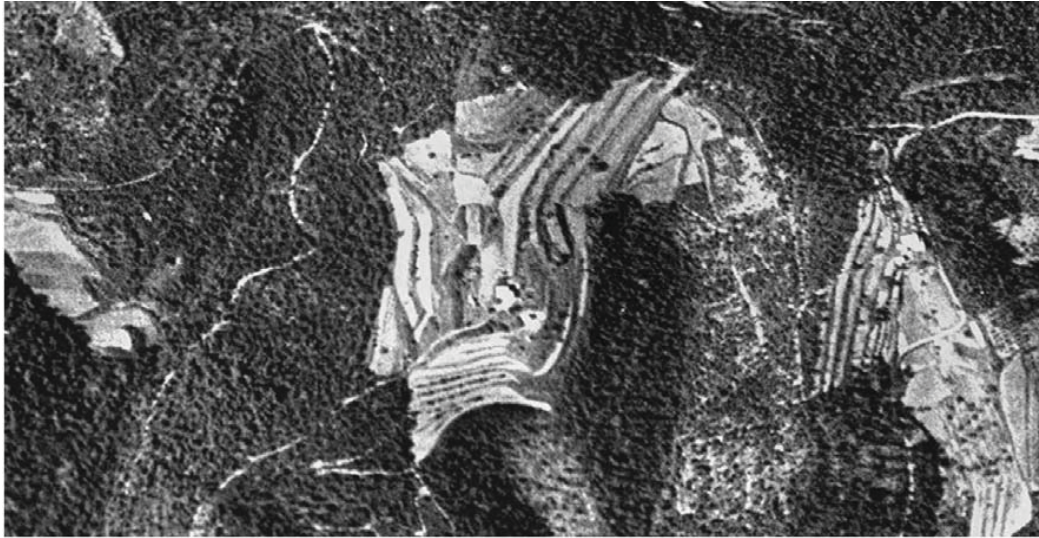
Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



**Evolució:**

En els ortofotos històrics de l'ICGC es pot observar que l'any 1946 hi havia una edificació que es correspon amb les runes actuals.



Ortofoto comparatiu any 1956-2021:

**Records històrics**

Informació facilitada per la propietat.

D'acord amb l'antic masover que va viure a la finca de 1944 al 1964, es tracta d'una casa de pedra de planta baixa i planta pis, amb coberta de dues aigües i escala interior volta. La cuina estava en planta baixa i tenia forn de pa i xemeneia. Davant de la cuina hi havia la cort dels porcs i a sobre de la cuina l'habitació principal.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

**Codi Segur de Validació** 627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001

**Url de validació** <https://mux.bescano.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

**Metadades** Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Fotografies històriques facilitades per la propietat

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001

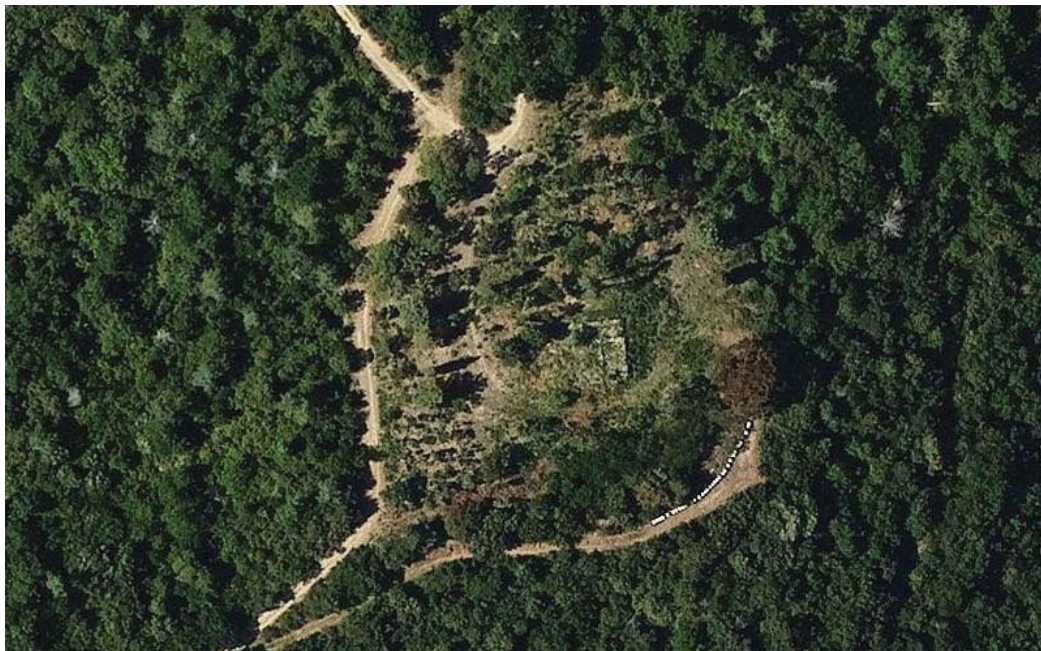
Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



**Aixecament topogràfic**

Aixecament topogràfic facilitat per la propietat realitzat per GEO3, SA l'any 2018.



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diariabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





### Volumetria original

Per la informació facilitada i l'aixecament topogràfic de les restes existents, es pot deduir que es tractava d'una edificació senzilla de planta baixa i planta pis de dues crugies. S'observa una ampliació per la part posterior (nord) on les restes dels murs són més primes. Aquest volum ja existia a l'ortofoto del 1946.

A l'ortofoto dels anys 1946 i 1956 s'observa que pel costat est hi havia més volums adossats però a l'aixecament no consten les restes. Per tant, caldria ampliar l'àmbit d'estudi per veure si es troben aquestes restes.

La superfície aproximada seria de 90 m2 per planta amb unes dimensions aproximades en planta segons topogràfic de 9 metres x 10 metres (inclosa l'ampliació del costat nord)

La finca no disposa de serveis.

A les següents imatges es poden observar les restes dels murs grafiats al topogràfic.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/di/xabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Modificació puntual del Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals de Besanó\_ pàg. 55

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001

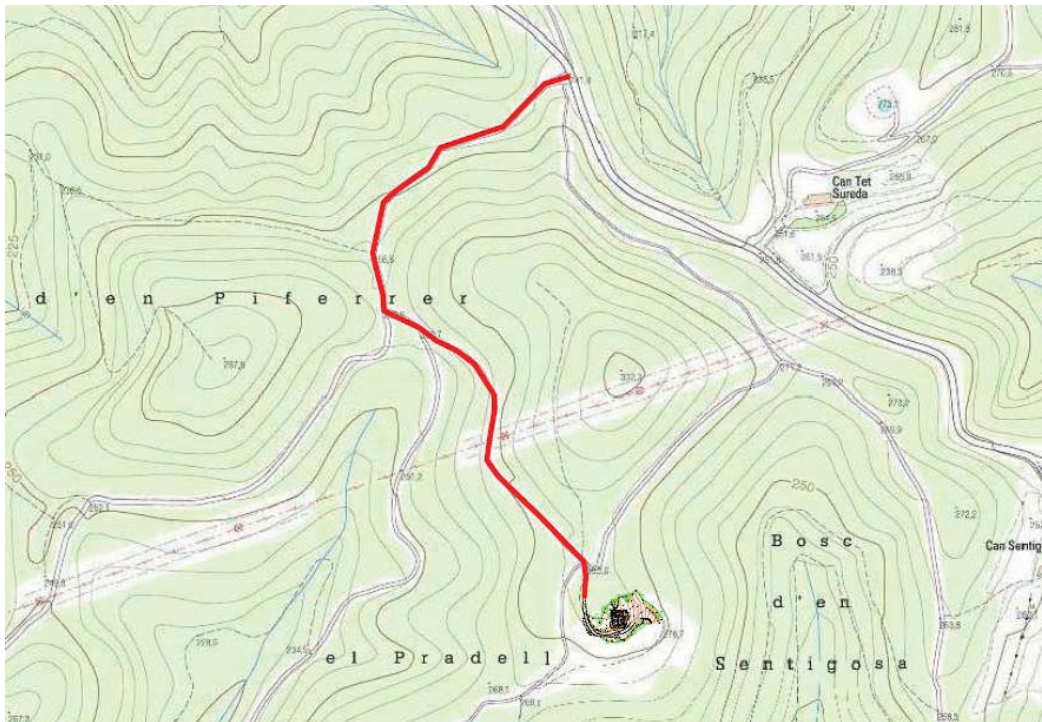
Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





L'accés es realitza des d'un camí sense asfaltar que surt de la carretera d'Estanyol a Bescanó.



Modificació puntual del Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals de Bescanó\_ pàg. 56

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



### Valoració Casalot de Dalt

En fase d'avanç es va proposar incorporar Casalot de Dalt al Catàleg de masies com a fitxa independent (216) per tal de permetre la seva reconstrucció.

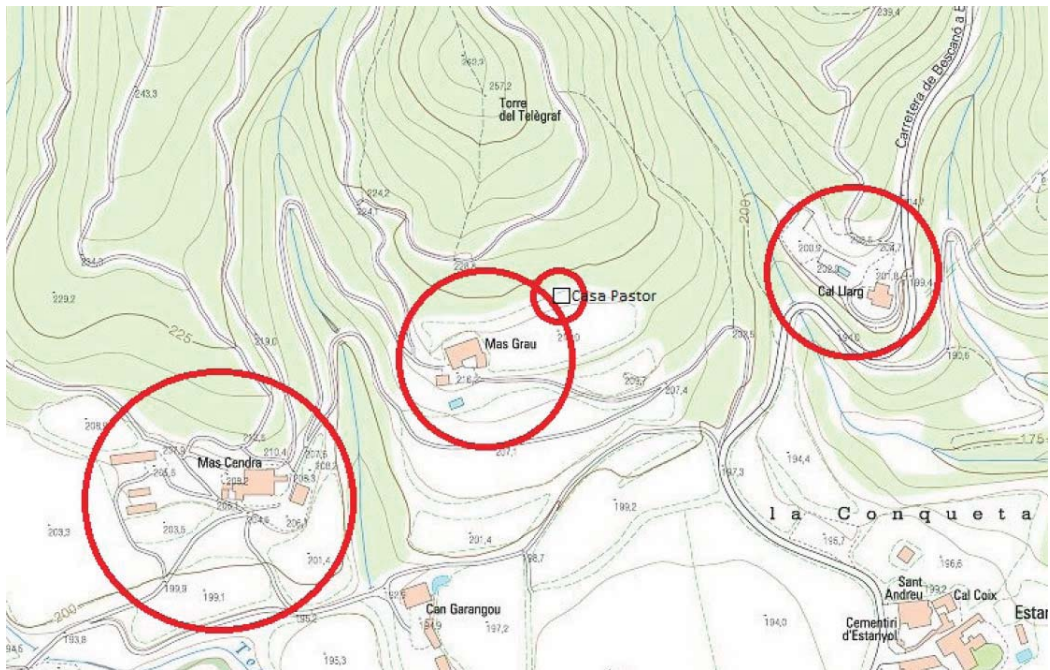
Tot i això, a l'informe ambiental estratègic dels Serveis Territorial a Girona del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural, no es considera adequada la recuperació de les ruïnes de casalot de Dalt (fitxa 216), la casa del Pastor (fitxa 6) i can Casalets (fitxa 218) per la seva escassa entitat i perquè en aquests indrets ha de prevaldre la preservació dels valors naturals de l'entorn on s'ubiquen.

D'altra banda, l'informe de la CTUG de data 01/12/2021 determina que caldrà excloure del catàleg les ruïnes del Casalot de Dalt, la Casa del Pastor i Can Casalets, ja que són edificacions totalment enrunades de les quals no se'n pot determinar el volum original, i que en resten molt pocs vestigis, de manera que la reconstrucció seria assimilable a una nova construcció.

Per tant, no s'incorpora al catàleg de masies i cases rurals el Casalot de Dalt.

### CASA DEL PASTOR AL MASGRAU DEL PUIG DE CAN CENDRA

A prop de Mas Grau (fitxa 6 Grau-Força), hi ha les restes d'una cabana i una petita quadra que s'atribueixen a la casa del pastor.



Es tracta d'unes restes que es troben ubicades a la finca de Mas Grau, a l'extrem est del camp més proper del mas.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbd73adaee001

Uri de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/ax/di/axabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



**Situació del Mas Grau**

Coordenades del Mas Grau: 478200 / 4643500

Referència cadastral:

- Mas Grau: 001400100DG74D0001LO
- Parcel·la: 17023A003000750000LW



Les restes estan compostades per les restes de dos parets que conformen la cantonada d'una edificació anomenada Casa del Pastor. D'acord amb l'aixecament topogràfic els murs tenen una longitud aproximada de 8 i 3 metres respectivament amb una alçada màxima superior als 2 metres a la cantonada.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Codi Segur de Validació	627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001	
Url de validació	<a href="https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097">https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097</a>	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



Modificació puntual del Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals de Besanó\_ pàg. 59

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001

Uri de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/di/xabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Modificació puntual del Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals de Besanó\_ pàg. 60

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbd73adaee001

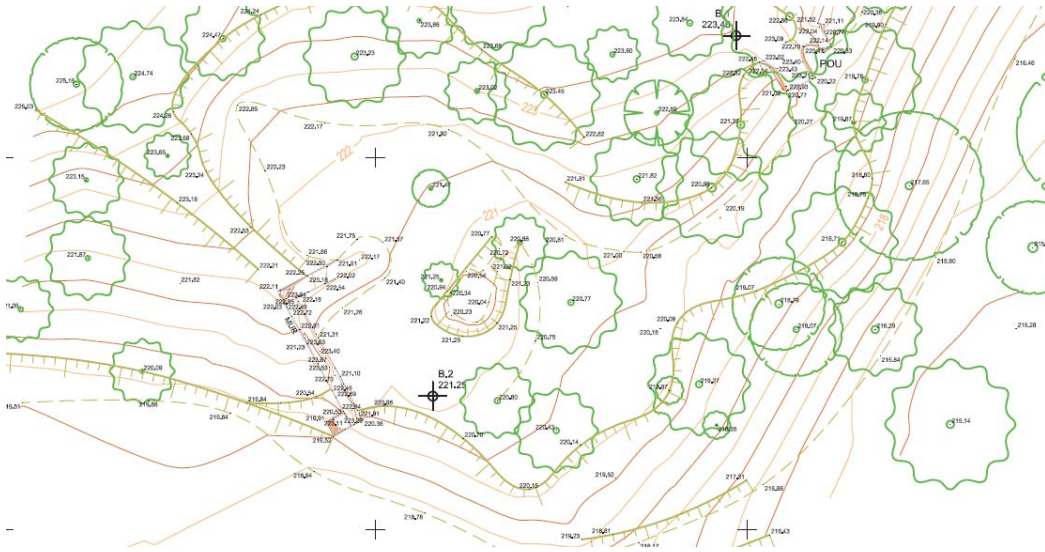
Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



**Aixecament topogràfic:**

Aixecament topogràfic facilitat per la propietat realitzat per GEO3, SA l'any 2018.

**Serveis i accessos:**

L'edificació no disposa de serveis ni accés independent, però es troba molt propera a l'edificació de Mas Grau que disposa d'accés adequat i serveis.

**Proposta Casa del pastor:**

En fase d'avanç es va proposar incorporar les restes de la Casa del pastor a la fitxa 6 Grau-Força per tal de possibilitar la seva reconstrucció per destinar-la a usos complementaris de l'ús principal del mas.

Tot i això, a l'informe ambiental estratègic dels Serveis Territorial a Girona del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural, no es considera adequada la recuperació de les ruïnes de casalot de Dalt (fitxa 216), la casa del Pastor (fitxa 6) i can Casalets (fitxa 218) per la seva escassa entitat i perquè en aquests indrets ha de prevaldre la preservació dels valors naturals de l'entorn on s'ubiquen.

D'altra banda, l'informe de la CTUG de data 01/12/2021 determina que caldrà excloure del catàleg les ruïnes del Casalot de Dalt, la Casa del Pastor i Can Casalets, ja que són edificacions totalment enrunades de les quals no se'n pot determinar el volum original, i que en resten molt pocs vestigis, de manera que la reconstrucció seria assimilable a una nova construcció.

Per tant, no s'incorpora al catàleg de masies i cases rurals la Casa del Pastor.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001

Uri de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diарxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



### 1.10.4 FERRERIA DE COLLSACARRERA

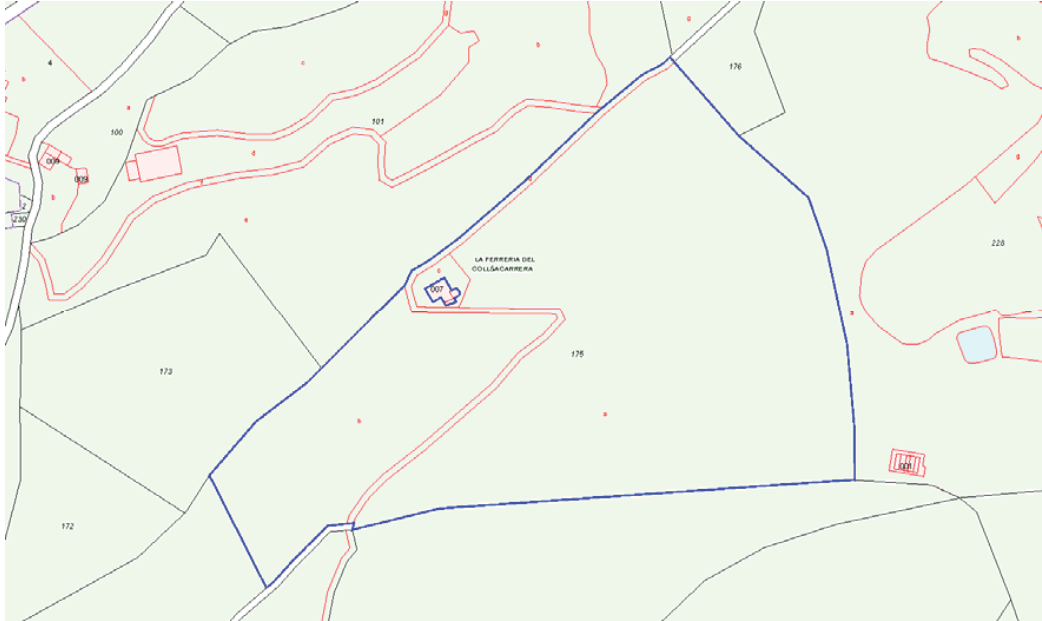
Es tracta d'una masia molt alterada que no està inclosa en el catàleg de masies. La masia està ubicada al veïnat de Trullars.

#### Identificació

Ref. Cadastral:

- Casa: 000700700DG74F0001UR. Sostre: 386 m<sup>2</sup>
- Parcel·la: 17023A004001750000LZ. Superfície: 67.017 m<sup>2</sup>

Segons cadastre l'edificació data de l'any 1890.



#### Localització

La finca es troba molt propera a l'encreuament de la carretera N-141e i la GI-540. L'accés a la finca es produeix per un camí que surt de la GI-540 i que d'acord amb la documentació història es correspon amb l'antic camí Ral.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001

Uri de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Font. Google maps

### Antecedents

La casa de Collsacarrera està inclosa en l'inventari de masies de Bescanó realitzat per Lluís Solé i Perich de l'any 2005 amb la referència VT-P4-175-b999.

D'acord amb l'inventari es tracta d'una edificació anterior al segle XIX, situada a l'indret "Coll sa Carrera", en una corba al costat de l'antic camí Ral o carretera de Manresa. El nom del mas, Coll sa Carrera, prové de dos topònims que especifiquen els seu emplaçament, dalt d'un coll i al costat de la "carrera" o carretera. Tot i que es coneix la casa com a Ferreria del Coll sa Carrera, no hi ha constància que fos realment un lloc on ferraven animals, però el seu emplaçament al costat d'una via pública no ho fa pas inversemblant.

### Descripció de la realitat

S'observa que es tracta d'una edificació on s'ha realitzat una intervenció de rehabilitació que ha transformat totalment el seu aspecte exterior amb la construcció d'una ampliació amb forma de torre i un porxo.

D'altra banda el llenguatge arquitectònic de composició de façanes, cobertes, dimensions de les obertures, ràfecs i material d'acabat no s'adeqüen al llenguatge formal de l'arquitectura tradicional de la zona.

Tot i això, i a manca d'un estudi més detallat de l'estructura de la casa, sembla que la intervenció ha mantingut i respectat les principals parets estructurals de l'antiga casa i per tant, es manté l'estructura original de l'edifici en quants a parets exteriors.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diariabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Façana est



Façana est

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Façana sud-oest

### Fotografies històriques

Fotografies de la masia original facilitades per la propietat (sense datar)



Façana est (façana principal)

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Façana sud-oest



Façana nord-est

**Volumetria original**

D'acord amb les imatges sembla que la volumetria original estava formada per una edificació de planta rectangular de planta baixa i planta pis amb la coberta paral·lela a la façana principal (est).

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

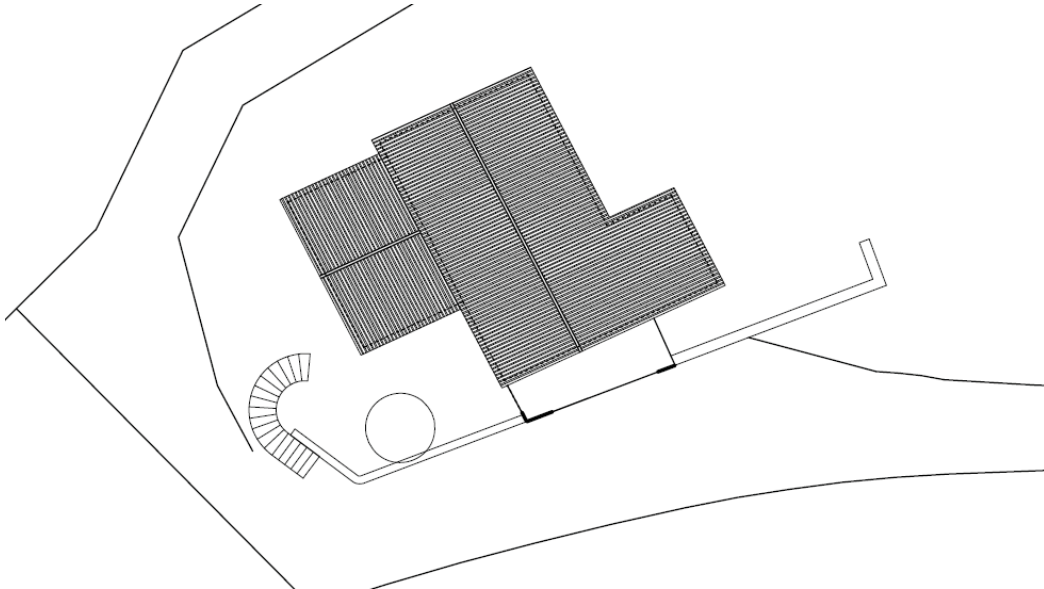
Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

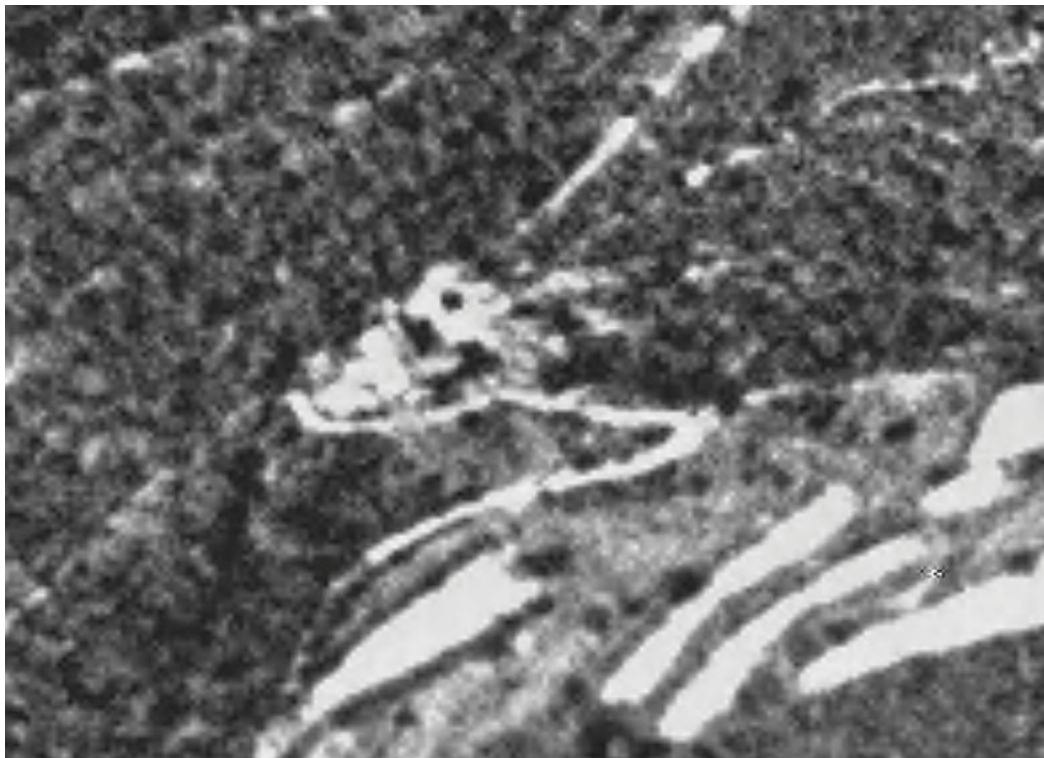


Adossat a la façana principal hi havia un volum de planta baixa i pis continuant el pendent de la coberta. També s'observa un volum afegit a la façana posterior (oest) amb el carener perpendicular a l'edificació principal.



Esquema orientatiu de la volumetria original facilitat per la propietat.

#### Evolució de l'edificació



Ortofoto 1956 (ICGC)





Ortofoto 1986 (ICGC)

Ortofotos actuals



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001

Uri de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





#### Accessos i serveis:

Disposa d'aigua de pou i sanejament autònom.

L'accés a la finca es realitza per un camí particular que surt del camí que porta a Can puig de Dalt des de ca l'Oliveres de Baix. Es tracta d'un camí ample de terra totalment transitable.

#### Proposta:

En fase d'avanç es va proposar incorporar al catàleg de masies la masia de Collsacarrera com a fitxa independent (217). Prèviament a qualsevol intervenció caldria realitzar un estudi per determinar la seva volumetria original. Es condicionava qualsevol intervenció al restabliment de la volumetria original i l'eliminació d'aquells elements que distorsionen el conjunt com són la torre. També s'hauria d'adequar el llenguatge formal de les obertures, ràfecs i materials d'acabat de façana al llenguatge formal de l'arquitectura tradicional de la zona.

Tot i això, l'informe de la CTUG de data 01/12/2021 determina que cal traslladar a l'inventari l'edificació de la Ferreria de Collsacarrera, tenint en compte que es tracta d'una edificació molt transformada, reconstruïda i/o rehabilitada recentment de la que no resta cap element que pugui identificar allò que tenia valor històric, arquitectònic i paisatgístic i que hauria hagut d'estar objecte de protecció.

Per tant, no s'incorpora al catàleg de masies i cases rurals la masia de Collsacarrera.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



### 10.1.5 CAN CASALET

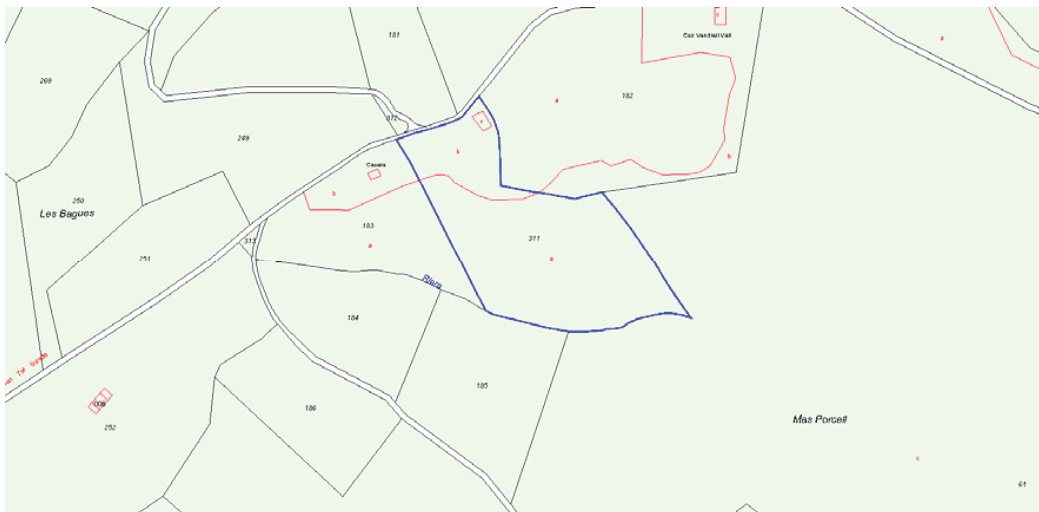
Es tracta de les restes d'una masia ubicada al camí d'Estanyol a Montfullà.

**Identificació:**

Referència cadastral parcel·la: 17023A002003110000LX

Superfície de la parcel·la: 14.557 m2 (cadastral)

A la fitxa cadastral s'identifica l'àmbit de les restes a la part nord de la finca a tocar del camí amb una superfície de 91 m2.



**Localització:**

La finca es troba al veïnat de Montfullà amb front al camí que va d'Estanyol a Montfullà. Es tracta d'un camí públic de terra amb poc pendent i un estat de conservació accessible amb qualsevol vehicle. Les restes es troben al nord de la finca a tocar del camí.



Font: Google maps

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació	627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001
Uri de validació	<a href="https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097">https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097</a>
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Font: cadastre

#### Antecedents:

La casa està inclosa en l'inventari de masies de Bescanó realitzat per Lluís Solé i Perich de l'any 2005 amb la referència M-P2-311-c. D'acord amb l'inventari es tracta d'una edificació del segle XIX que va ser abandonada pels voltants de 1940.

Can Casalets estava inclòs en el Catàleg de masies i cases rurals que l'Ajuntament va aprovar provisionalment l'any 2010 (fitxa 102 Can Casalets)

La Comissió territorial d'urbanisme de Girona, en data 12 de març de 2010, va acordar suspendre l'aprovació definitiva del catàleg de masies i cases rurals de Bescanó amb la prescripció, entre d'altres, d'excloure del catàleg la fitxa 102 Can Casalets donat que es tractava d'una edificació en ruïnes que no reunia els requisits suficients per poder identificar l'assentament i les característiques del volum.

L'any 2017 la propietat aporta documentació complementària que ampliava la informació sobre la masia i la seva volumetria original. Adjunten un certificat de reconeixement de les restes de Can Casalets realitzat per l'arquitecte Enric Escribà i Nadal que inclou reportatge fotogràfic, certificat de propietat on figura la casa de Can Casalets i fotografies antigues.

En relació amb la volumetria original el certificat diu:

*“La restitució fotogràfica fa preveure que la casa original es desenvolupa en planta baixa i una planta pis sota teulada. La superfície construïda de la planta és de 92 m2. Dels seus elements estructurals, se'n conserva part dels murs perimetrals de pedra amb una alçada irregular aproximadament d'1 metre i uns 70 cm d'amplada. Es reconeix un brançal de fàbrica de rajol corresponent a l'accés o porta d'entrada i acabats interiors de parets que podrien correspondre a una cambra de bany o cuina”*

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



### Evolució i documentació històrica



Ortofoto 1946



Ortofoto 1956

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/di/xabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Ortofoto vigent

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Tant en els ortofotos històrics es pot observar que es tractava d'un edificació de planta rectangular. En els ortofotos vigents s'observa el perímetre de l'edificació.



Fotografia inclosa en el certificat de l'arquitecte Enric Escribà datada del 1983.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



### Realitat existent

Imatges de les restes existents que es corresponen amb els murs perimetrals de l'edificació.



Modificació puntual del Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals de Bescanó\_ pàg. 75

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/di/xabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Modificació puntual del Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals de Besanó\_ pàg. 76

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001

Uri de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarsabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



### Volumetria original

En base a l'anàlisi de la documentació complementària aportada al 2017 i altre documentació analitzada es poden excloure les següents conclusions:

1. A l'ortofoto del 1946 s'observa una edificació de planta rectangular amb coberta a dues aigües amb el carener perpendicular al costat llarg que és la façana est.
2. Les restes existents no permeten determinar el perímetre del volum original. Es tracta de part del mur perimetral amb una alçada d'un metre i uns 70 cm d'alçada.
3. A les fotos aportades per la propietat de l'any 1983 on l'edifici no està tan enrunat, s'observa que es tracta d'una edificació de planta baixa i planta pis sotacoberta.
4. Segons el certificat realitzat per l'arquitecte Enric Escribà i Nadal, es tractaria una edificació conformada per un únic volum de planta baixa i planta pis amb coberta a dues aigües i una superfície en planta de 92 m<sup>2</sup>.

### Proposta:

En fase d'avanç es va proposar **incloure Can Casalets al catàleg de masies com a fitxa independent (218)** per tal de permetre la seva reconstrucció. Prèviament calia realitzar un aixecament topogràfic i un estudi històric per tal de determinar la volumetria a reconstruir.

Tot i això, a l'informe ambiental estratègic dels Serveis Territorial a Girona del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural, no es considera adequada la recuperació de les ruïnes de casalot de Dalt (fitxa 216), la casa del Pastor (fitxa 6) i can Casalets (fitxa 218) per la seva escassa entitat i perquè en aquests indrets ha de prevaldre la preservació dels valors naturals de l'entorn on s'ubiquen.

D'altra banda, l'informe de la CTUG de data 01/12/2021 determina que caldrà excloure del catàleg les ruïnes del Casalot de Dalt, la Casa del Pastor i Can Casalets, ja que són edificacions totalment enrunades de les quals no se'n pot determinar el volum original, i que en resten molt pocs vestigis, de manera que la reconstrucció seria assimilable a una nova construcció.

Per tant, no s'incorpora al catàleg de masies i cases rurals Can Casalets.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



### 1.11 PROTECCIONS PATRIMONIALS. SANTANNA

La CTUG en l'acord d'aprovació definitiva del Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals de l'any 2011 va incloure d'ofici l'annex 1 vinculat a l'article 15. Protecció patrimonial.

#### Annex 1

Les següents masies són béns culturals d'interès nacional (BCIN) o béns cultural d'interès local (BCIL) i cal informe previ del Departament de Cultura – Comissió Territorial del Patrimoni per qualsevol tipus d'obra o actuació en ells:

- Fitxa núm. 5 Cendra - BCIL
  - Fitxa núm. 6 Grau – Força - BCIL
  - Fitxa núm. 33 Burguès – Telleda - BCIL
  - Fitxa núm. 35 Caballé - BCIL
  - Fitxa núm. 83 Torre - BCIL
  - Fitxa núm. 88 Campins / Nic - BCIL
  - Fitxa núm. 95 Santanna - BCIL
  - Fitxa núm. 105 Gansola / Bech de Bosc - BCIL
  - Fitxa núm. 106 Ferrer – Pagès Rufi i Fàbrega - BCIL
  - Fitxa núm. 107 Punxó - BCIL
  - Fitxa núm. 109 Viader - BCIL
  - Fitxa núm. 110 Gironès - BCIL
  - Fitxa núm. 111 Prafità / Rigau Joan Amat - BCIL
  - Fitxa núm. 129 Berenguer - BCIL
  - Fitxa núm. 130 Torre - BCIN
  - Fitxa núm. 133 la Central - BCIL
  - Fitxa núm. 136 Pol de Dalt - BCIL
  - Fitxa núm. 139 Fuster - BCIL
  - Fitxa núm. 142 Pol de Baix – Capella de Sant Bartomeu Trullars - BCIL
  - Fitxa núm. 157 Bosch - BCIL
  - Fitxa núm. 173 Rectoria - BCIL
- 
- Fitxa núm. 178 Amat Gros - BCIL
  - Fitxa núm. 188 Vilallonga - BCIL
  - Fitxa núm. 194 Central - BCIL

S'ha detectat un error en aquest annex, en relació a la identificació dels elements protegits. Es tracta del Mas Santanna (fitxa 95), el qual no està inclòs en l'inventari de patrimoni del POUM i l'inventari de patrimoni arquitectònic de cultura. Aquest únicament inclouen l'edifici religiós de la Capella de Santa Anna.

#### MAS SANTANNA (fitxa 95).

En el marc d'una llicència d'obres en el Mas Santanna s'ha detectat un error en el catàleg de masies, donat que aquest considera que el mas és un BCIL.

L'inventari de patrimoni arquitectònic del Departament de Cultura, consta una fitxa de la capella de Santa Anna, la número 20786, que està catalogada com a BCIL, que no inclou el mas.

El Títol IV de les NU del POUM, articles 177 a 180 (ambdós inclosos), regula la Protecció del Patrimoni. El POUM conté el catàleg, que es limita a enumerar i identificar els béns protegits, i preveu la redacció d'un pla especial de protecció del patrimoni, admetent també plans especials de protecció de caràcter individualitzat referits a alguns dels elements o àmbits del catàleg. El citat catàleg recull, amb el núm. 06 la Capella de Santa Anna, dins la categoria d'esglésies i com a BCIL. No conté el mas Santanna.

Dins l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic de Catalunya, hi figura la Capella de Santa Anna, Montfullà, Bescanó, amb el núm. de Registre 4444-I. No s'ha localitzat cap referència al mas Santanna.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

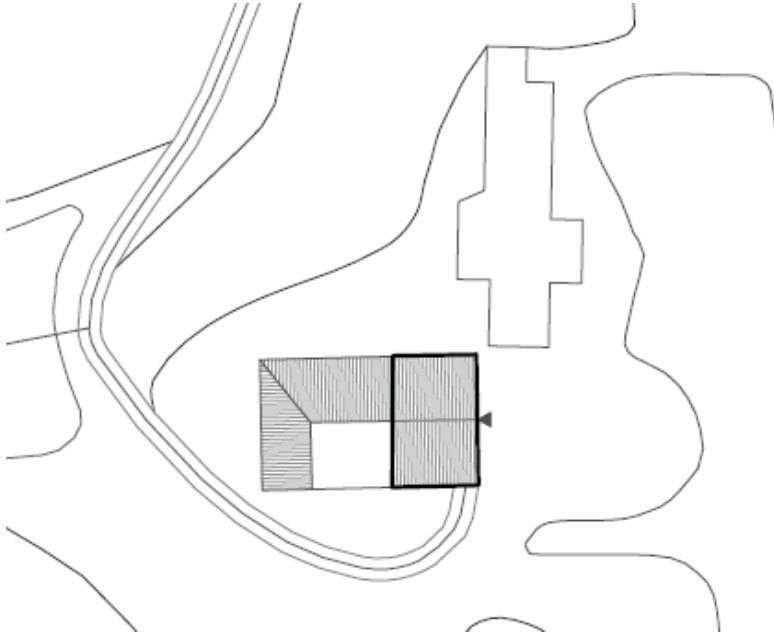
Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



La fitxa 95 Mas Santanna no inclou la Capella de Santa Anna com elements catalogats que es poden destinar als usos determinats a l'article 47.3 del TRLUC.



Reproducció parcial de la fitxa 95 Santanna on es pot observar que la fitxa no inclou la ermita de Santa Anna, ubicada al nord del mas.

#### **Proposta:**

Excloure el Mas Santa Anna de l'annex 1 de l'article 15 del Pla especial donat que no es tracta d'un element amb valor patrimonial i no està catalogat, ni forma part de la fitxa del Catàleg com a volums que es poden destinar als usos determinats a l'article 47.3 del TRLUC.

### **1.12 ARTICLE 10.5 NORMATIVA PLA ESPECIAL**

L'article 10 de la normativa del Pla especial regula les condicions d'ampliació de les edificacions. L'apartat 5 regula les condicions per augmentar l'alçada de la coberta. S'ha detectat que el redactat actual provoca problemes d'interpretació pel que es proposa l'ajust del seu redactat per tal de facilitar la seva aplicació.

#### **Proposta:**

Art. 10.5. L'alçada de la coberta es podrà augmentar el necessari per raons tècniques fins a un màxim de 50 cm. En qualsevol cas s'estudiarà el conjunt de manera que l'increment d'alçada no variï substancialment les proporcions.



### 1.13. FINALITAT DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL

La present modificació puntual del Pla especial té les següents finalitats:

1. Incloure la **Granja Marielca** en el Pla especial del Catàleg de masies per tal de reduir el seu impacte paisatgístic negatiu, el que implicarà l'enderroc de les edificacions situades als peus del volcà de la Crosa, i la reducció del sostre de la resta d'edificacions per tal de disminuir el seu impacte des de la carretera GI-534. Tot i que aquestes edificacions no limiten amb el volcà de la Crosa, sí que tenen visibilitat des de les carreteres d'accés al volcà de la Crosa i per tant, formen part de l'entorn paisatgístic del mateix que es considera que cal protegir. (fitxa 212).
2. Incloure els 3 **habitatges de la Granja Marielca** (fitxes 213, 214, 215)
3. Modificar la fitxa 106 **Cal Ferrer Pagès** per tal d'incorporar els coberts annexes per tal de poder-los destinar a usos complementaris del volum principal.
4. Excloure Mas Santa Anna (fitxa 95) de l'annex 1 de l'article 15 del PE del Catàleg de masies, donat que el mas no té cap protecció patrimonial.
5. Realitzar un ajust en el redactat de l'article 10.5 per tal de facilitar la seva aplicació.

### 1.14. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL

#### 1.14.1 GRANJA MARIELCA (fitxa 212)

##### Evolució històrica

la implantació de la Granja Marielca, es produeix entre l'any 1946 i 1956, en tant ja surt reflectiva en el vol americà dels anys cinquanta. La implantació fou concebuda des d'una estructura simètrica organitzada des d'un gran espai central o barri confrontant a la masoveria/casa del vigilant. El cos més llarg situat al nord abraça la masia i cossos annexes, mentre que la situada al sud és més curta i se situa pròxima al torrent.



La implantació se situa de forma compacta i seguint les alineacions de les edificacions residencials situades a ponent de la carretera GI-534. Així mateix, el conjunt se situa recolzat en el bosc de ribera de manera que no interfereix amb el paisatge de l'entorn. A més incorpora un eix transversal per a portada d'aigua que ressegueix un petit plec del territori original.

A inicis dels anys 80, amb anterioritat a les NNSSP aprovades en data de 12 de novembre de 1986 i per necessitats de la implantació es varen afegir sis cossos més d'edificació:

- Dos blocs lineals a ponent de la carretera i al sud dels habitatges, amb cap mena d'estructura en relació ni amb el paisatge de l'entorn ni amb l'estructura de la implantació inicial.
- Dos blocs lineals situats a llevant de la casa que trencant l'estructura compacte de la implantació tradicional.
- Un bloc lineal de major amplada que se situa en l'espai central, reduint l'espai de barri, però mantenint-ne l'estructura tradicional compacte i simètrica.
- Un bloc lineal situat en paral·lel al més llarg, que se situada alineat amb una nova edificació residencial també situada al nord de les existents als anys 50. Si bé l'edifici no respon a l'estructura inicial manté l'estructura compacte i simètrica que li dona qualitat a la implantació.



Ortofoto 1986

El pas dels anys i en especial la reducció de l'activitat agrària al límit amb el torrent ha suposat l'eixamplament del bosc de Ribera en detriment dels camps. La implantació respon a una estructura tradicional d'habitatges i activitat agrària, en aquest cas a banda i banda de la carretera. Si bé en l'inici la implantació fou molt compacte, el pas del temps va suposar ampliacions disseminades que són les que generen major impacte i han de ser reconsiderades.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbdfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

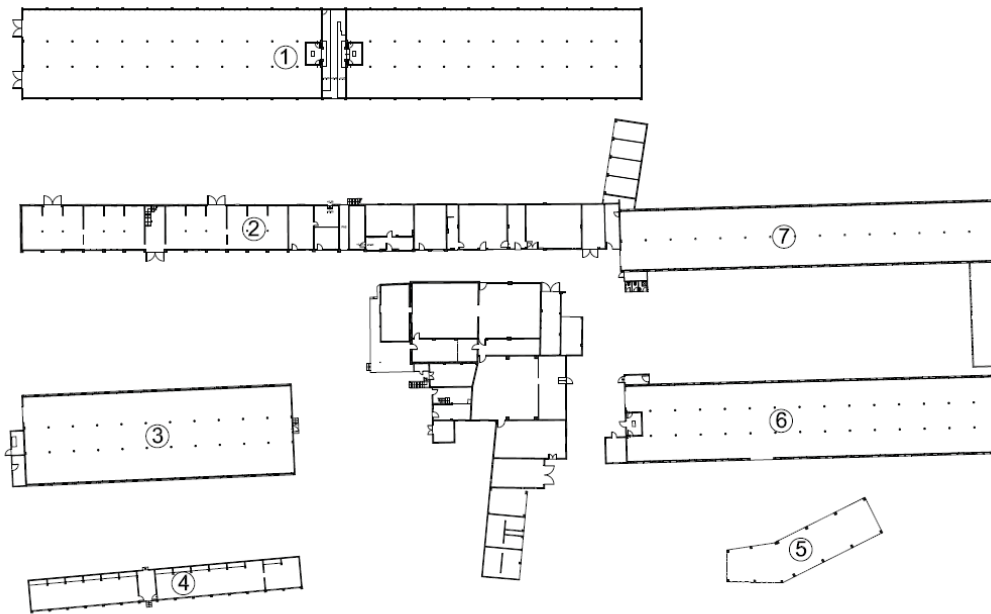
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Per altra, existeix des de l'inici de la implantació un eix perpendicular a l'accés que correspon a la portada d'aigua des dels pous als diferents edificacions que estructura els diversos cossos a l'entorn de la casa, d'acord amb la línia vermella a puntets del gràfic, si bé és un element funcional de l'estructura de la granja és un element que ordena la implantació i es considera interessant reforçar.



Per tant, es pot determinar que formen part de conjunt compacte original els volums 1, 2, 3 i 4, així com la masoveria/casa del vigilant que s'ubica al fons de l'espai central.



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/ax/di/xabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



### Proposta d'actuació

La proposta d'actuació anirà encaminada a la reducció de l'impacte paisatgístic negatiu detectat, el qual principalment es centra en les naus ubicades al costat oest de la carretera, als peus del volcà de la Crosa; i en la reducció de les afectacions visuals produïdes per les dimensions i excessiva llargada de les naus, així com per la seva proximitat a la carretera.

Es proposa mantenir les edificacions que formen part del conjunt original més compacte, posant en valor l'espai lliure central, i eliminant les naus construïdes amb posterioritat i que resten fora d'aquest conjunt més compacte. Així com, la part més propera a la carretera.

Finalment, es proposa la recuperació de la volumetria original de la masoveria i la reordenació dels volums i coberts afegits per tal d'ordenar el conjunt i de garantir la funcionalitat del nou ús que es vol implantar.

S'adjunta com annex 1. Estudi d'impacte paisatgístic de la Granja Marielca que analitza de la proposta d'actuació i conclou que aquesta redueix l'impacte paisatgístic negatiu pel que fa a la seva afectació sobre el volcà de la Crosa i limiten les afectacions visuals que produeix l'edifici existent.

**Volums a enderrocar:** Volums que cal enderrocar per reduir l'impacte paisatgístic negatiu o per la seva proximitat a la carretera:

- Construccions situades a l'oest de la carretera.
- Cossos afectats per la línia d'edificació de carreteres (part de les naus 1, 2, 3 i 4)
- Cossos situats al nord-est de la casa (naus 5, 6 i 7)
- Elements auxiliars com dipòsits i magatzems del bloc situat a l'extrem sud

### Edificacions amb valors tipològics i culturals a mantenir:

- Nau 2 situada al nord de l'espai central
- Nau 4 situada al sud del conjunt principal

### Instal·lacions que cal mantenir:

- El pas d'aigua que connecta les diferents edificacions en sentit transversal

**Edificacions que es poden mantenir:** Edificacions sense valors tipològics o culturals, però que el seu manteniment no suposa cap alteració de l'estructura general de la implantació, i que son fonamentals per garantir la funcionalitat del conjunt.

- Nau 1 ubicada al nord del conjunt principal
- Nau 3, ubicada a costat sud de l'espai central.

### Usos admesos:






Tots els usos admesos per l'article 47.3, excepte l'ús d'habitatge que no està admès en edificacions incloses al catàleg per tractar-se d'edificacions rurals en desús amb impacte paisatgístic negatiu.

**Sostre màxim:** 4.029 m2st. Es tracta d'un sostre màxim. Amb aquest topall, el Pla especial haurà de justificar el sostre admès en funció de les necessitats de l'ús que es vulgui implantar.

Per la determinació del sostre màxim s'ha considerat l'ús hotelier donat que és el que té unes necessitats més grans. S'adjunta com annex 2. Estudi de viabilitat de la implantació d'un hotel a granja Marielca, el qual conclou que el sostre mínim per fer un hotel viable és de 4.029 m2st.





-  Volums a enderrocar
-  Edificacions amb valors tipològics i culturals a mantenir.
-  Instal·lacions que per la seva situació i funcionalitat cal mantenir.
-  Edificacions sense valors tipològics o culturals, però que es poden mantenir
-  Àrea a reordenar.

S'adjunta com annex 3: Proposta orientativa i no vinculant d'implantació de l'ús hoteler.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbd73adaee001

Uri de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/di/xabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



### 1.14.2 HABITATGES GRANJA MARIELCA (fitxes 213, 214 i 215)

S'incorporen al catàleg els 3 habitatges de la granja Marielca anteriors al 1956 com a 3 fitxes independents: 213, 214 i 215.



213. Habitatge 1 (sud)



214. Habitatge 2 (centre)



215. Habitatge 3 (nord)

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

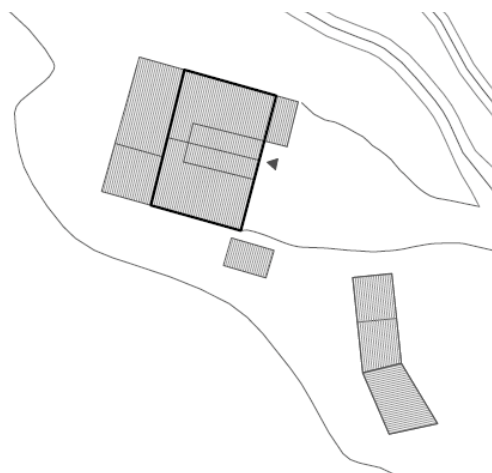


**Condicions:**

- Volumetria original: L'habitatge i el volum annex aïllat de la part posterior
- Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3: El volum principal i el volum annex.
- Volums no utilitzables pels usos previstos a l'apartat anterior: cap
- Condicions d'ordenació, edificació, serveis i accés: S'haurà de mantenir la volumetria original del volum principal.
- Usos: s'admeten tots els usos admesos per l'article 47.3 en el volum principal i volums annexes, amb les limitacions establertes a la normativa general del Pla especial.
- Elements especials a preservar i altres condicions: Per tal de protegir el valor del conjunt de les tres edificacions, s'haurà de mantenir la imatge de la tanca de la carretera. Pel que fa a la part posterior, caldrà mantenir el vial d'accés comunitari. Les ampliacions no hauran de distorsionar la imatge de conjunt i s'hauran d'ubicar a la part posterior de manera que no siguin visibles des de la carretera.

**1.14.3 CAL FERRER PAGÈS (fitxa 106)**

Es modifica la fitxa 106 Cal Ferrer Pagès per tal d'incorporar al catàleg els coberts i volums annexos antics i no inclosos actualment al catàleg, per tal de poder-los destinar a usos complementaris del volum principal.



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

<b>Codi Segur de Validació</b>	627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001
<b>Url de validació</b>	<a href="https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097">https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097</a>
<b>Metadades</b>	Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original



#### 1.14.4 MAS SANTA ANNA

Excloure el Mas Santa Anna de l'annex 1 de l'article 15 del Pla especial donat que no es tracta d'un element amb valor patrimonial i no està catalogat. Únicament està catalogada l'ermita de Santa Anna, la qual no està inclosa a la fitxa 95 Mas Santanna del catàleg de masies.

#### 1.14.5 ARTICLE 10.5

L'article 10 de la normativa del Pla especial regula les condicions d'ampliació de les edificacions. L'apartat 5 regula les condicions per augmentar l'alçada de la coberta. S'ha detectat que el redactat actual provoca problemes d'interpretació pel que es proposa l'ajust del seu redactat per tal de facilitar la seva aplicació.

##### Proposta:

Art. 10.5. L'alçada de la coberta es podrà augmentar el necessari per raons tècniques fins a un màxim de 50 cm. En qualsevol cas s'estudiarà el conjunt de manera que l'increment d'alçada no variï substancialment les proporcions.

#### 1.15. ALTRES JUSTIFICACIONS

##### Tramitació:

L'article 96 del TRLU, modificat per l'article 38 de la Llei 3/2012, s'indica que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic es subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixen per reglament i diferents particularitat entre les que no es troba el present expedient.

Per la pròpia naturalesa de la present modificació puntual, no es donen els supòsits de l'article 97.2 del TRLU per fer una valoració negativa de la modificació. Tampoc es donen els supòsits de l'article 98, que es refereix a la modificació de sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius, ni de les dels articles 99 i 100 que es refereix a l'increment del sostre edificable, la densitat de l'ús residencial, la intensitat, o la transformació dels usos.

##### Avaluació ambiental

Acompanya a aquest Pla Especial el Document Ambiental Estratègic en compliment de la Llei 16/2015 del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica que estableix en la seva Disposició Addicional vuitena les regles aplicables en l'avaluació ambiental fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013.

En l'apartat 6 de la Disposició Addicional vuitena de la Llei 16/2015, estableixen quins són els plans sotmesos a avaluació ambiental estratègica ordinària i quins són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada. El present PEM s'ajusta al supòsit segon de l'apartat 6.b, sotmès a l'avaluació ambiental estratègica simplificada, per tractar-se d'un pla especial el sòl no urbanitzable que desenvolupa planejament urbanístic no avaluat ambientalment.

En data 1/02/2022 els Serveis Territorial a Girona del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural, va emetre l'informe ambiental estratègic en el sentit que la Modificació del Pla especial urbanístic del Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable de Bescanó **no s'ha de sotmetre a l'avaluació ambiental estratègica ordinària** atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Canvi climàtic

La Llei 16/2017, de l'1 d'agost del Canvi Climàtic, determina que s'han de prendre mesures encaminades a la mitigació dels efectes i l'adaptació al canvi climàtic. Aquesta, en l'article 27, concreta la necessitat que en les noves figures de planejament i llurs modificacions i revisions incorporin una anàlisi quantitativa i una valoració descriptiva de l'impacte sobre les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle i dels impactes del canvi climàtic sobre el nou planejament, i també mesures per a mitigar-lo i adaptar-s'hi.

El DAE que acompanya el present document incorpora l'anàlisi de l'impacte sobre el canvi climàtic del present PEM conclouent que l'impacte és compatible.

Justificació del compliment de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius del planejament urbanístic (art. 3 i 9 de la LUC)

L'article 3 de la Llei d'Urbanisme determina que el planejament ha de complir l'objectiu d'un desenvolupament urbanístic sostenible, entenent com a tal aquells models d'ocupació que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

L'objecte de la modificació és permetre la rehabilitació i reconstrucció de masies existents en el medi rural, evitant la construcció de nous habitatges i possibilitant la implantació de nous usos en el medi rural, i per tant, es considera de dóna compliment a l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible i a les directrius de planejament urbanístic

**1.16. DOCUMENTACIÓ DEL PLA ESPECIAL AFECTADA PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.**

La present modificació puntual afecta la normativa del Pla especial pel que fa a l'article 10.5 i a l'annex 1 de l'article 15 de la Normativa del Pla especial del Catàleg de masies. També incorpora les fitxes 212 a 215 al Catàleg de masies i cases rurals, i modifica la fitxa 106.

Aquesta modificació no afecta a la resta de documentació escrita ni gràfica del Pla especial del Catàleg de masies.

Bescanó, gener 2023

Els arquitectes redactors,

Enric González i Georgina Vázquez, arquitectes.  
PROJECTES URBANS, arquitectura i territori.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbd73adaee001

Uri de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DEL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS DE BÉSCANÓ.

### 2. NORMATIVA URBANÍSTICA:

Es modifica l'article 10.5 i l'annex 1 de l'article 15.

#### 2.1. NORMATIVA VIGENT:

Es transcriuen els articles 10 i 15 de la Normativa vigent del Pla especial del Catàleg de masies per ser els únics on s'introdueixen modificacions. S'han sombrejat les parts de l'article que es modifiquen.

#### Art. 10.- Ampliació d'edificacions existents

1. Les masies existents en el moment de l'aprovació inicial del Pla especial podran, amb caràcter general, ampliar el seu sostre edificat fins un màxim del 10% del sostre edificat computable –sostre de l'edificació que reuneix valors que justifiquen la seva preservació i recuperació i que correspon als volums principals- depenent de les seves característiques arquitectòniques i d'evolució històrica.

En qualsevol cas en cada fitxa s'indicaran les condicions en les que es podrà procedir a l'ampliació.

2. Les ampliacions no desvirtuaran la volumetria original ni els elements de valor i no es podran emplaçar en els pallers o pallisses per tal de no desvirtuar la seva singularitat. Qualsevol ampliació de l'edificació de la masia o edificació rural comportarà la recuperació prèvia de l'edifici antic que estigui ruïnós o no utilitzat, i no suposarà la creació de nous habitatges. Abans d'ampliar s'haurà de justificar la seva necessitat i la manca d'espai en l'edificació existent. L'ampliació està condicionada a l'enderroc dels volums no reutilitzables o obsolets. Es prioritzarà l'ampliació a través de la reutilització i transformació d'edificacions annexes a la principal, evitant al màxim les noves ocupacions.

3. L'alçada màxima total (fins al carener) serà de 7 metres, equivalent a dues plantes. Les edificacions que originàriament tinguin una alçada superior podran mantenir-la.

4. Les ampliacions en cap cas superaran l'alçada de l'edificació principal i s'ubicaran de manera no desvirtuïn ni restin importància a l'edificació original.

5. L'alçada de la coberta es podrà augmentar per raons d'habitabilitat en un màxim de 50 cm sense superar l'alçada màxima permesa. En qualsevol cas s'estudiarà el conjunt de manera que l'increment d'alçada no varii substancialment les proporcions.

6. Les ampliacions permeses es situaran com a mínim a 10 metres dels límits de parcel·la i a 15 dels eixos dels camins.

7. L'accés a tots els habitatges serà per la planta baixa. No es permet la construcció d'escales exteriors en façana.

8. En els casos que la superfície total superi el 1.000 m2 (incloses ampliacions), s'haurà de tramitar un pla especial urbanístic per concretar les condicions d'ampliació.

9. Prèviament a la presentació del projecte s'haurà de presentar un avantprojecte per tal d'avaluar la proposta d'ampliació.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



**Art. 15.- Protecció patrimonial**

A les condicions d'ordenació i ampliació especificades a les fitxes, s'hauran d'incorporar les prescripcions establertes pel catàleg de bens a protegir del municipi o altres catàlegs de patrimoni.

En les edificacions situades a l'entorn de jaciments arqueològics s'haurà de fer un control arqueològic de qualsevol actuació que afecti el subsòl d'aquestes masies.

**Annex 1**

Les següents masies són béns culturals d'interès nacional (BCIN) o béns culturals d'interès local (BCIL) i cal informe previ del Departament de Cultura – Comissió territorial del Patrimoni per a qualsevol tipus d'obra o actuació en ells:

- Fitxa núm. 5 Cendra\_ BCIL
- Fitxa núm. 6 Grau-Força\_ BCIL
- Fitxa núm. 33 Burgès- Telleda\_ BCIL
- Fitxa núm. 35 Caballé\_ BCIL
- Fitxa núm. 83 Torre\_ BCIL
- Fitxa núm. 88 Campins/Nic \_ BCIL
- Fitxa núm. 95 Santanna \_ BCIL
- Fitxa núm. 105 Gansola / Bech de Bosc \_ BCIL
- Fitxa núm. 106 Ferre – Pagès Rufí i Fàbrega\_ BCIL
- Fitxa núm. 107 Punxó\_ BCIL
- Fitxa núm. 109 Viader\_ BCIL
- Fitxa núm. 110 Gironès \_ BCIL
- Fitxa núm. 111 Parfita /Rigau Joan Amat\_ BCIL
- Fitxa núm. 129 Berenguer\_ BCIL
- Fitxa núm. 130 Torre\_ BCIN
- Fitxa núm. 133 La Central \_ BCIL
- Fitxa núm. 136 Pol de Dalt \_ BCIL
- Fitxa núm. 139 Fuster \_ BCIL
- Fitxa núm. 142 Pol de Baix- Capella de Sant Bartomeu Trullars\_ BCIL
- Fitxa núm. 157 Bosch \_ BCIL
- Fitxa núm. 173 Rectoria\_ BCIL
- Fitxa núm. 178 Amat Gros \_ BCIL
- Fitxa núm. 188 Vilallonga \_ BCIL
- Fitxa núm. 194 Central \_ BCIL

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

**Codi Segur de Validació** 627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001

**Uri de validació** <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

**Metadades** Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



## 2.2. NORMATIVA MODIFICADA

Es modifica l'article 10.5 i l'annex 1 de l'article 15.

### Art. 10.- Ampliació d'edificacions existents

1. Les masies existents en el moment de l'aprovació inicial del Pla especial podran, amb caràcter general, ampliar el seu sostre edificat fins un màxim del 10% del sostre edificat computable –sostre de l'edificació que reuneix valors que justifiquen la seva preservació i recuperació i que correspon als volums principals- depenent de les seves característiques arquitectòniques i d'evolució històrica.

En qualsevol cas en cada fitxa s'indicaran les condicions en les que es podrà procedir a l'ampliació.

2. Les ampliacions no desvirtuaran la volumetria original ni els elements de valor i no es podran emplaçar en els pallers o pallisses per tal de no desvirtuar la seva singularitat. Qualsevol ampliació de l'edificació de la masia o edificació rural comportarà la recuperació prèvia de l'edifici antic que estigui ruïnós o no utilitzat, i no suposarà la creació de nous habitatges. Abans d'ampliar s'haurà de justificar la seva necessitat i la manca d'espai en l'edificació existent. L'ampliació està condicionada a l'enderroc dels volums no reutilitzables o obsolets. Es prioritzarà l'ampliació a través de la reutilització i transformació d'edificacions annexes a la principal, evitant al màxim les noves ocupacions.

3. L'alçada màxima total (fins al carener) serà de 7 metres, equivalent a dues plantes. Les edificacions que originàriament tinguin una alçada superior podran mantenir-la.

4. Les ampliacions en cap cas superaran l'alçada de l'edificació principal i s'ubicaran de manera no desvirtuïn ni restin importància a l'edificació original.

5. L'alçada de la coberta es podrà augmentar el necessari per raons tècniques fins a un màxim de 50 cm. En qualsevol cas s'estudiarà el conjunt de manera que l'increment d'alçada no varii substancialment les proporcions.

6. Les ampliacions permeses es situaran com a mínim a 10 metres dels límits de parcel·la i a 15 dels eixos dels camins.

7. L'accés a tots els habitatges serà per la planta baixa. No es permet la construcció d'escales exteriors en façana.

8. En els casos que la superfície total superi el 1.000 m<sup>2</sup> (incloses ampliacions), s'haurà de tramitar un pla especial urbanístic per concretar les condicions d'ampliació.

9. Prèviament a la presentació del projecte s'haurà de presentar un avantprojecte per tal d'avaluar la proposta d'ampliació.

### Art. 15.- Protecció patrimonial

A les condicions d'ordenació i ampliació especificades a les fitxes, s'hauran d'incorporar les prescripcions establertes pel catàleg de bens a protegir del municipi o altres catàlegs de patrimoni.

En les edificacions situades a l'entorn de jaciments arqueològics s'haurà de fer un control arqueològic de qualsevol actuació que afecti el subsòl d'aquestes masies.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



**Annex 1**

Les següents masies són béns culturals d'interès nacional (BCIN) o béns culturals d'interès local (BCIL) i cal informe previ del Departament de Cultura – Comissió territorial del Patrimoni per a qualsevol tipus d'obra o actuació en ells:

- Fitxa núm. 5 Cendra\_ BCIL
- Fitxa núm. 6 Grau-Força\_ BCIL
- Fitxa núm. 33 Burgès- Telleda\_ BCIL
- Fitxa núm. 35 Caballé\_ BCIL
- Fitxa núm. 83 Torre\_ BCIL
- Fitxa núm. 88 Campins/Nic \_ BCIL
- Fitxa núm. 105 Gansola / Bech de Bosc \_ BCIL
- Fitxa núm. 106 Ferre – Pagès Rufí i Fàbrega\_ BCIL
- Fitxa núm. 107 Punxó\_ BCIL
- Fitxa núm. 109 Viader\_ BCIL
- Fitxa núm. 110 Gironès \_ BCIL
- Fitxa núm. 111 Parfita /Rigau Joan Amat\_ BCIL
- Fitxa núm. 129 Berenguer\_ BCIL
- Fitxa núm. 130 Torre\_ BCIN
- Fitxa núm. 133 La Central \_ BCIL
- Fitxa núm. 136 Pol de Dalt \_ BCIL
- Fitxa núm. 139 Fuster \_ BCIL
- Fitxa núm. 142 Pol de Baix- Capella de Sant Bartomeu Trullars\_ BCIL
- Fitxa núm. 157 Bosch \_ BCIL
- Fitxa núm. 173 Rectoria\_ BCIL
- Fitxa núm. 178 Amat Gros \_ BCIL
- Fitxa núm. 188 Vilallonga \_ BCIL
- Fitxa núm. 194 Central \_ BCIL

Bescanó, gener 2023

Els arquitectes redactors,

Enric González i Georgina Vázquez, arquitectes.  
PROJECTES URBANS, arquitectura i territori.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DEL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS DE BÉSCANÓ.**

**3. FITXES**

S'incorpora les fitxes 212 a 215 al Catàleg de masies i cases rurals, i modifica la fitxa 106.

Fitxes noves:

- 212 Granja Marielca
- 213 Habitatge Marielca 1
- 214 Habitatge Marielca 2
- 215 Habitatge Marielca 3

Fitxa modificada:

- 106 Ferrer- Pagès

Bescanó, gener 2023

Els arquitectes redactors,

Enric González i Georgina Vázquez, arquitectes.  
PROJECTES URBANS, arquitectura i territori.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diariabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





# Pla Especial: Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable del municipi de Bescanó

## GRANJA MARIELCA 212

categoria: ---

nucli o indret: Estanyol

### 1. DESCRIPCIÓ DE L'ELEMENT

#### 1.1 Descripció volumètrica i de l'entorn paisatgístic:

Es tracta d'una granja en desús ubicada al costat est de la carretera GI-534 i conformada per un conjunt de naus lineals disposades de manera perpendicular a la carretera. En el centre del recinte hi ha la casa del vigilant. L'accés al recinte es realitza des de la carretera, per la part central del complex, on hi ha un espai arbrat i al voltant del qual s'ubiquen els edificis originals. Als anys 80 es van realitzar diverses ampliacions a l'est del complex original i al costat oest de la carretera.

Pel que fa a la casa del masover/vigilant, es tracta d'un edifici de dues plantes amb coberta de dues aigües amb el caraner perpendicular a la façana principal. Aquest edifici disposa d'un seguit d'afegits en planta baixa i planta pis de forma caòtica.

Pel que fa a les naus de la granja, cal destacar:

- Edifici situat al nord est de l'accés de planta baixa i planta pis amb coberta a una sola aigua amb una estructura vista força interessant i en bon estat de conservació.
- Edificis situats al nord de l'anterior i al sud de l'accés, de planta baixa a dues aigües.

Es tracta de naus d'una gran llargada i ubicades molt properes a la carretera, pel que generen un impacte negatiu des de la carretera GI-534 i des de la carretera GI-533 on es pot observar l'excessiva llargada del conjunt.

Al costat oest de la carretera GI-534 hi ha dues naus aïllades, als peus del volcà de la Crosa. Aquestes naus s'ubiquen de manera paral·lela a la carretera de manera longitudinal i per tant, representen una barrera visual al volcà de la Crosa.

#### 1.2. Ús actual i titularitat:

Granja en desús. Titularitat privada

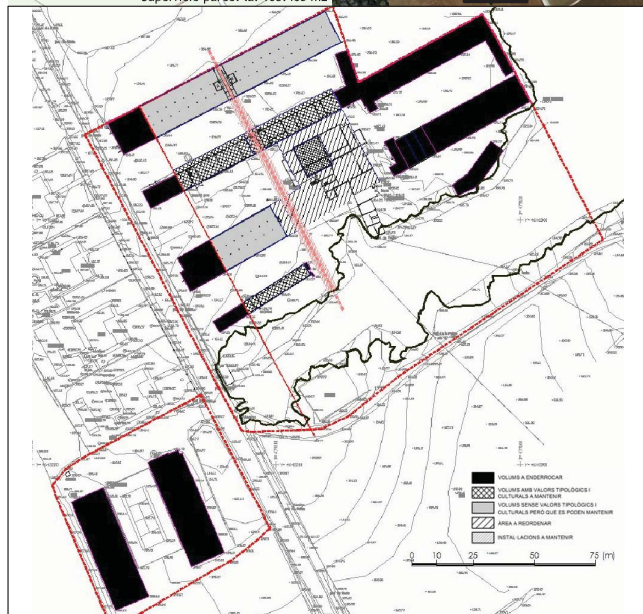
#### 1.3. Estat de conservació de l'immoble o conjunt, serveis i situació de risc:

L'edifici es troba en estat de conservació regular.

Disposa de subministrament elèctric, aigua potable i sanejament autònom. Pel que fa a la xarxa d'aigua potable, manté l'estructura tradicional de la instal·lació original consistent en pou, bombament i subministrament a totes les edificacions.

#### 1.4. Accessibilitat des dels camins públics:

Accés directe des de la carretera GI-534.



N	Referència cadastral	Coordenades UTM	Superfície	Escala
17023A007000330000LX	X=478927 Y=4642116	(cadastral) 8.312 m2	gràfica	

### 2. JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS LEGALS QUE ACONSELLEN LA SEVA INCORPORACIÓ AL CATÀLEG:

Edificació rural en desús amb impacte paisatgístic negatiu, per tal de possibilitar actuacions per reduir el seu impacte negatiu.

### 3. DETERMINACIONS NORMATIVES

#### 3.1. Volumetria original:

Es recuperarà la volumetria original de la casa en planta pis, i es rehabilitarà l'entorn immediat a fi de garantir la funcionalitat de l'activitat a implantar. Es permet la rehabilitació de les naus que ajuden a configurar una ordenació compacta del conjunt, tot reforçant l'espai d'accés arbrat.

La resta d'edificacions que no s'adeqüen a aquesta estructura compacta s'hauran d'enderrocar. Així com les naus ubicades al costat oest de la carretera al no tenir res a veure amb l'estructura original i suposar un greu impacte sobre el volcà de la Crosa.

#### 3.2. Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'art. 47.3 LUC:

El conjunt de volums que no s'enderroquen.

#### 3.3. Volums no utilitzables pel usos previstos a l'apartat anterior i altres limitacions:

Els volums que es proposa enderrocar, marcats en negre a la fitxa.

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

Caldrà enderrocar els volums grafats en negre.

Es podran mantenir els volums delimitats amb trama a la fitxa, admetent-se la reordenació dels situats a l'entorn de la casa a fi de garantir la funcionalitat de l'ús a implantar.

La resta de volums situats en planta pis a l'entorn de la casa que no corresponen a l'arquitectura tradicional s'hauran d'enderrocar. Usos admesos: Hotelers amb l'exclusió de la modalitat de l'hotel apartament, restauració, lleure i activitats artístiques i artesanals. El sostre màxim serà de 4.029 m2st.

Per la implantació del nou ús caldrà tramitar un Pla especial, que haurà de justificar el sostre i la reducció de l'impacte negatiu.

#### 3.5. Elements especials a preservar i altres condicions específiques:

La finca ubicada a l'oest de la carretera, no es podrà destinar a usos vinculats al nou ús de la granja.

Caldrà preservar el pas d'aigua que connecta les diverses edificacions en sentit transversal, així com els espais de ribera situats al sud de l'conjunt.



Vista aèria del conjunt



Part central del complex



Naus originals (nord part central)



Naus originals (extrem nord)



Antiga casa del vigilant



Entorn de la casa del vigilant

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació: 627c4aa336704775ba7bfbdf73adaee001

Uri de validació: <https://mux.bescano.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades: Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





# Pla Especial: Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable del municipi de Bescanó

## HABITATGE G. MARIELCA 1 213

categoria: B1

nucli o indret: Estanyol

### 1. DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

#### 1.1 Descripció volumètrica i de l'entorn paisatgístic:

L'habitatge forma part d'un conjunt de 3 habitatges ubicats davant de la granja Marielca i vinculats als propietaris originals de la Granja Marielca. Es tracta de 3 habitatges originàriament idèntics ubicats un al costat de l'altre en 3 parcel·les col·lidants. Es tracta de 3 parcel·les rectangulars amb front a la carretera GI-540. Les tres finques conformen un conjunt amb una tanca frontal a la carretera conjunta idèntica on trobem 3 accessos idèntics, un per casa. L'accés principal és per la carretera i a la part posterior hi ha un camí comunitari que dona accés a les tres parcel·les per la part posterior. Al final d'aquest vial privat hi ha una piscina comunitària dels habitatges. Les parcel·les no estan tancades per la part posterior però sí que estan delimitades per un conjunt d'edificacions annexes que conformen el jardí privat posterior de cada casa. La delimitació lateral entre les diferents cases és un mur d'obra de delimitació de parcel·la que disposa de passos que connecten les diferents parcel·les. Aquest habitatge és l'ubicat a l'extrem sud del conjunt.

L'habitatge està conformat per un cos principal en planta baixa de planta rectangular i coberta a dues aigües amb el carener paral·lel a la façana principal ubicada a est. Adossat a la façana principal hi ha un volum quadrat de planta baixa i planta pis amb coberta a quatre aigües. A la part posterior hi ha un volum annex aïllat que delimita el jardí posterior i que originàriament era un cobert obert de coberta a dues aigües i una granja obertura en arc, amb dos petits cossos tancats adossats a banda i banda.

#### 1.2. Ús actual i titularitat:

Habitatge. Titularitat privada

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

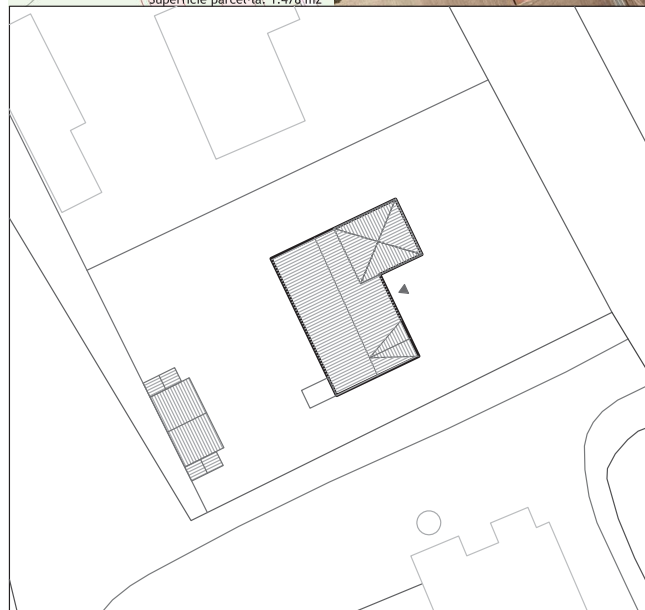
L'edifici es troba en bon estat de conservació.

Serveis:

- Aigua: pou però està en tràmit la connexió a la xarxa pública
- Llum: actualment el subministrament prové de la Granja Marielca però s'està tramitant la connexió a la xarxa elèctrica directament.
- Residuals: Sistema de sanejament autònom

#### 1.4. Accessibilitat des dels camins públics:

Accés directe des de la carretera GI-534



N	Referència cadastral	Coordenades UTM	Superfície	Escala
	17023A007000320000LD	X=478845 Y=4642024, Z=185	273 m2 <small>(cadastral)</small>	1:500

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

Valor arquitectònic com a mostra de l'arquitectura rural de la zona.

Categoria B1

Construcció: 1953 (cadastre)

El POUM el considera edifici d'interès arquitectònic.

### 3. DETERMINACIONS NORMATIVES

#### 3.1. Volumetria original:

El volum principal i el volum annex aïllat de la part posterior.

#### 3.2. volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 LUC:

El volum principal i el volum annex.

#### 3.3. Volums no utilitzables pel usos previstos a l'apartat anterior i altres limitacions:

Cap.

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

S'haurà de mantenir la volumetria original del volum principal.

Usos: s'admeten tots els usos admesos per l'article 47.3 en el volum principal i volums annexes, amb les limitacions establertes a la normativa general del Pla especial.

#### 3.5. Elements especials a preservar i altres condicions específiques:

Per tal de protegir el valor del conjunt de les tres edificacions, s'haurà de mantenir la imatge de la tanca de la carretera. Pel que fa a la part posterior, caldrà mantenir el vial d'accés comunitari. Les ampliacions no hauran de distorsionar la imatge de conjunt i s'hauran d'ubicar a la part posterior de manera que no siguin visibles des de la carretera.



Façana principal



Façana lateral sud



Façana posterior (oest)



Volum annex



Tanca a carrer



Cami comunitari (part posterior)

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació: 627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001

Url de validació: <https://mux.bescano.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades: Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





# Pla Especial: Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable del municipi de Bescanó

## HABITATGE G. MARIELCA 2 214

categoria: B1

nucli o indret: Estanyol

### 1. DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

#### 1.1 Descripció volumètrica i de l'entorn paisatgístic:

L'habitatge forma part d'un conjunt de 3 habitatges ubicats davant de la granja Marielca i vinculats als propietaris originals de la Granja Marielca. Es tracta de 3 habitatges originàriament idèntics ubicats un al costat de l'altre en 3 parcel·les col·lidants. Es tracta de 3 parcel·les rectangulars amb front a la carretera GI-540. Les tres finques conformen un conjunt amb una tanca frontal a la carretera conjunta idèntica on trobem 3 accessos idèntics, un per casa. L'accés principal és per la carretera i a la part posterior hi ha un camí comunitari que dona accés a les tres parcel·les per la part posterior. Al final d'aquest vial privat hi ha una piscina comunitària dels habitatges. Les parcel·les no estan tancades per la part posterior però sí que estan delimitades per un conjunt d'edificacions annexes que conformen el jardí privat posterior de cada casa. La delimitació lateral entre les diferents cases és un mur d'obra de delimitació de parcel·la que disposa de passos que connecten les diferents parcel·les. Aquest habitatge és l'ubicat al centre del conjunt.

L'habitatge està conformat per un cos principal en planta baixa de planta rectangular i coberta a dues aigües amb el carener paral·lel a la façana principal ubicada a est. Adossat a la façana principal hi ha un volum quadrat de planta baixa i planta pis amb coberta a quatre aigües.

A la part posterior hi ha un volum annex aïllat que delimita el jardí posterior i que originàriament era un cobert obert de coberta a dues aigües i una granja obertura en arc, amb dos petits cossos tancats adossats a banda i banda. Aquesta edificació auxiliar ha estat amplada pel costat nord amb un volum de mímensions superiors al volum original.

#### 1.2. Ús actual i titularitat:

Habitatge. Titularitat privada

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

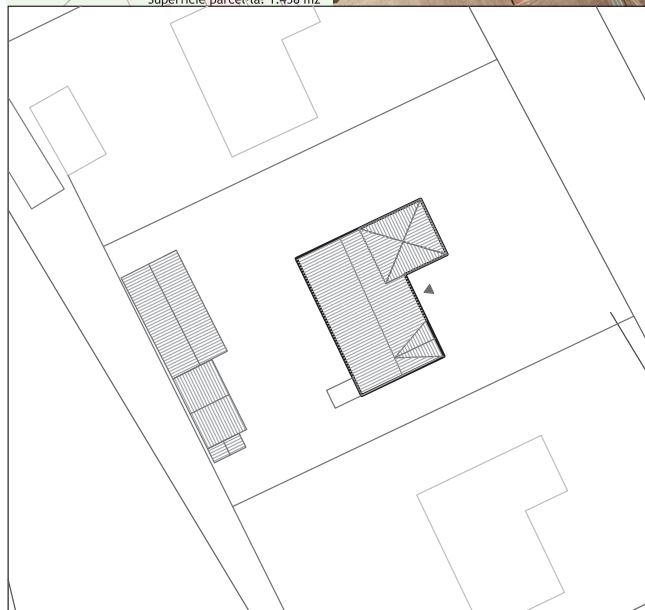
L'edifici es troba en bon estat de conservació.

Serveis:

- Aigua: pou però està en tràmit la connexió a la xarxa pública
- Llum: actualment el subministrament prové de la Granja Marielca però s'està tramitant la connexió a la xarxa elèctrica directament.
- Residuals: Sistema de sanejament autònom

#### 1.4. Accessibilitat des dels camins públics:

Accés directe des de la carretera GI-534



N	Referència cadastral	Coordenades UTM	Superfície (cadastral)	Escala
17023A007000310000LR	X=478830 Y=4642052, Z=185	284 m2	1:500	

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

Valor arquitectònic com a mostra de l'arquitectura rural de la zona.

Categoria B1

Construcció: 1951 (cadastre)

El POUM el considera edifici d'interès arquitectònic.

### 3. DETERMINACIONS NORMATIVES

#### 3.1. Volumetria original:

El volum principal i el volum annex aïllat de la part posterior.

#### 3.2. volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 LUC:

El volum principal i el volum annex.

#### 3.3. Volums no utilitzables pel usos previstos a l'apartat anterior i altres limitacions:

Cap.

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

S'haurà de mantenir la volumetria original del volum principal.

Usos: s'admeten tots els usos admesos per l'article 47.3 en el volum principal i volums annexes, amb les limitacions establertes a la normativa general del Pla especial.

#### 3.5. Elements especials a preservar i altres condicions específiques:

Per tal de protegir el valor del conjunt de les tres edificacions, s'haurà de mantenir la imatge de la tanca de la carretera. Pel que fa a la part posterior, caldrà mantenir el vial d'accés comunitari. Les ampliacions no hauran de distorsionar la imatge de conjunt i s'hauran d'ubicar a la part posterior de manera que no siguin visibles des de la carretera.



Façana principal



Façana posterior i lateral sud



Façana lateral nord



Volum annex



Tanca a carrer



Camí comunitari (part posterior)

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació: 627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001

Url de validació: <https://mux.bescano.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades: Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





# Pla Especial: Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable del municipi de Bescanó

HABITATGE G. MARIELCA 3 215

categoria: B1

nucli o indret: Estanyol

## 1. DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

### 1.1 Descripció volumètrica i de l'entorn paisatgístic:

L'habitatge forma part d'un conjunt de 3 habitatges ubicats davant de la granja Marielca i vinculats als propietaris originals de la Granja Marielca. Es tracta de 3 habitatges originàriament idèntics ubicats un al costat de l'altre en 3 parcel·les col·lidants. Es tracta de 3 parcel·les rectangulars amb front a la carretera GI-540. Les tres finques conformen un conjunt amb una tanca frontal a la carretera conjunta idèntica on trobem 3 accessos idèntics, un per casa. L'accés principal és per la carretera i a la part posterior hi ha un camí comunitari que dona accés a les tres parcel·les per la part posterior. Al final d'aquest vial privat hi ha una piscina comunitària dels habitatges. Les parcel·les no estan tancades per la part posterior però sí que estan delimitades per un conjunt d'edificacions annexes que conformen el jardí privat posterior de cada casa. La delimitació lateral entre les diferents cases és un mur d'obra de delimitació de parcel·la que disposa de passos que connecten les diferents parcel·les. Aquest habitatge és l'ubicat a l'extrem nord del conjunt.

L'habitatge està conformat per un cos principal en planta baixa de planta rectangular i coberta a dues aigües amb el carener paral·lel a la façana principal ubicada a est. Adossat a la façana principal hi ha un volum quadrat de planta baixa i planta pis amb coberta a quatre aigües. A la part posterior hi ha un volum annex aïllat que delimita el jardí posterior i que originàriament era un cobert obert de coberta a dues aigües i una granja obertura en arc, amb dos petits cossos tancats adossats a banda i banda.

### 1.2. Ús actual i titularitat:

Habitatge. Titularitat privada

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

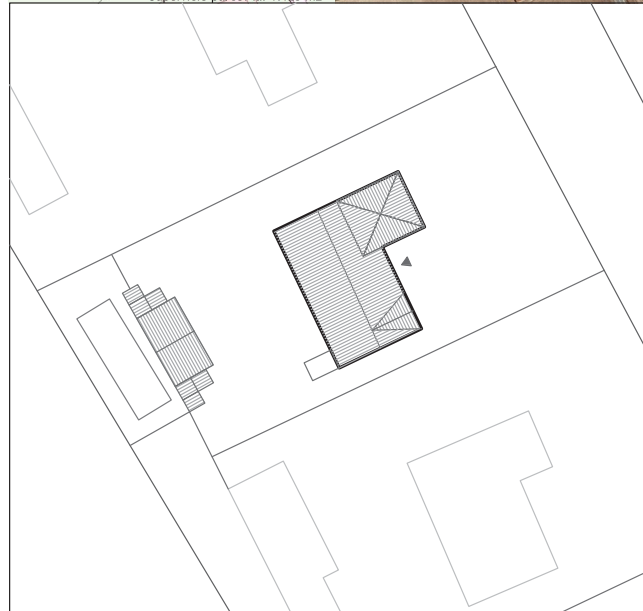
L'edifici es troba en bon estat de conservació.

Serveis:

- Aigua: pou però està en tràmit la connexió a la xarxa pública
- Llum: actualment el subministrament prové de la Granja Marielca però s'està tramitant la connexió a la xarxa elèctrica directament.
- Residuals: Sistema de sanejament autònom

### 1.4. Accessibilitat des dels camins públics:

Accés directe des de la carretera GI-534



N	Referencia cadastral	Coordenades UTM	Superfície	Escala
	17023A007000300000LK	X=478820 Y=4642073, Z=186	273 m2 (cadastral)	1:500

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

Valor arquitectònic com a mostra de l'arquitectura rural de la zona.

Categoria B1

Construcció: 1952 (cadastre)

El POUM el considera edifici d'interès arquitectònic.

## 3. DETERMINACIONS NORMATIVES

### 3.1. Volumetria original:

El volum principal i el volum annex aïllat de la part posterior.

### 3.2. volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 LUC:

El volum principal i el volum annex.

### 3.3. Volums no utilitzables pel usos previstos a l'apartat anterior i altres limitacions:

Cap.

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

S'haurà de mantenir la volumetria original del volum principal.

Usos: s'admeten tots els usos admesos per l'article 47.3 en el volum principal i volums annexes, amb les limitacions establertes a la normativa general del Pla especial.

### 3.5. Elements especials a preservar i altres condicions específiques:

Per tal de protegir el valor del conjunt de les tres edificacions, s'haurà de mantenir la imatge de la tanca de la carretera. Pel que fa a la part posterior, caldrà mantenir el vial d'accés comunitari. Les ampliacions no hauran de distorsionar la imatge de conjunt i s'hauran d'ubicar a la part posterior de manera que no siguin visibles des de la carretera.



Façana principal



Façana lateral sud



Façana posterior (oest)



Volum annex



Tanca a carrer



Accés a piscina (camí comunitari)

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació: 627c4aa336704775ba7bfbd73adaee001

Url de validació: <https://mux.bescano.cat/absis/idi/ax/diariabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades: Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





# Pla Especial: Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable del municipi de Bescanó

FERRER-PAGÈS RUFÍ FÀBREGA 106

categoria: B1

nucli o indret: Bescanó

## 1. DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

### 1.1 Descripció volumètrica i de l'entorn paisatgístic:

El conjunt edificat està format per la masia i un conjunt de coberts. La masia està formada per un volum principal de PB+1+galeria amb coberta inclinada a dues aigües i el carener perpendicular a la façana principal, orientada a est. La porta d'entrada principal està centrada respecte del carener. La masia és d'estructura basilical. La masia s'ha anat ampliant amb el temps, prolongant la coberta i extenent-se en direcció oest. També s'amplià en direcció est la crugia de l'extrem nord-est. Les façanes són de pedra, encara que en diversos punts encara conserva part de l'arrebossat que la cobria. Cal destacar la porta d'entrada, amb una llinda esgrafiada. La finestra de la façana nord té un esgrafiament floral i un text molt interessant. La galeria està il·luminada per un finestral triple d'arcs de mig punt aguantats per pilastres octogonals d'estil renaixentista. Totes les llindes externes i internes són d'estil renaixentista o anterior. Les de l'interior estan decorades amb un relleu amb motius florals i una creu que remata un arc conopial. També destacar que hi ha un rellotge de Sol, i el ràfec de dues files de teules girades. La masia conserva encara la primitiva estructura d'encavallades i cairats de fusta.

Els coberts principals s'ubiquen al sud de la finca davant de l'era. Es tracta d'un cobert format per dos volums adossats i que envolten l'era que encara està pavimentada.

Al costat sud de la façana principal de la masia hi ha un cobert obert amb coberta a un sol pendent perpendicular a l'obertura. Alineats amb aquest cobert i ubicats al lateral de la masia hi ha un conjunt de volums de que eren sitges.

La masia es troba en un entorn de bosc pels cantons sud i oest i de camps pels cantons nord i est.

### 1.2. Ús actual i titularitat:

Habitatge. Titularitat privada.

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

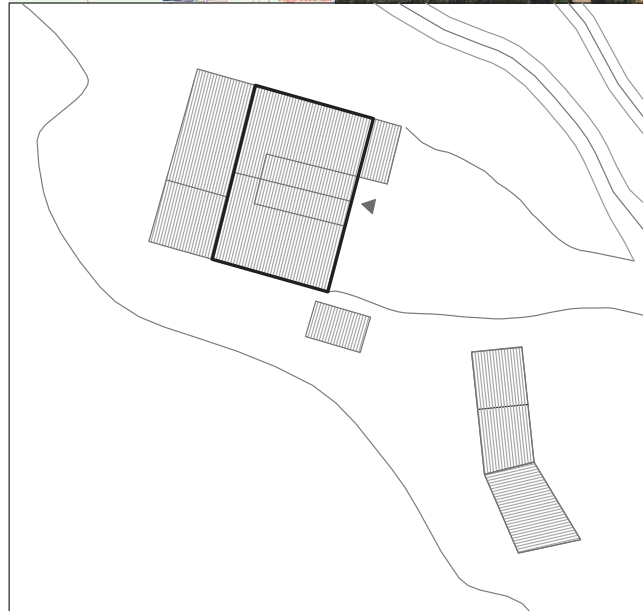
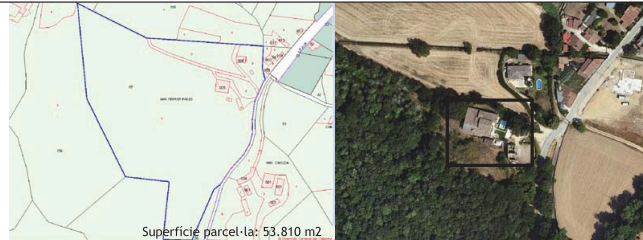
L'estat de conservació és bo.

Disposa de subministrament elèctric, aigua i clavegueram.

Situació de risc incendi per la seva proximitat al bosc.

### 1.4. Accessibilitat des dels camins públics:

Accés des de la carretera s'Estanyol



N	Referència cadastral	Coordenades UTM	Superfície (cadastral)	Escala
	001800500DG74F0001YR	X=477948 Y=4645620, Z=115	642 m2	1:500

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

Valor arquitectònic com a mostra de l'arquitectura rural tradicional de la zona. Categoria B1.

Probablement es tracti d'una construcció del s XV.

Mas documentat a partir del s XIII: 1213 documentat el casament de Guillem Ferrer i Dolça. 1217 documentat Petrus Faber (faber=ferrer). Els esgrafiats daten les reformes que conformaren l'edifici actual (1708-1789). El mas o els seus estadants apareixen documentats en tots els esdeveniments socials i històrics del pla de Bescanó. El mas i els cognoms dels seus habitants estan relacionats a la Baixa Edat Mitjana i en època moderna amb els càrrecs de batlles o representants de la noblesa amb dominis feudals a Bescanó (Castellvell, Montcada...). Els noms del mas ens iniquen que va ser una fàbrica o foneria de metall a l'època medieval.

## 3. DETERMINACIONS NORMATIVES

### 3.1. Volumetria original:

Es mantindrà la volumetria original.

### 3.2. Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3:

El volum principal i els volums afegits.

Els coberts principals ubicats davant de l'era i el cobert obert situat a l'oest de la façana principal es podran destinar a usos complementaris del principal.

### 3.3. Volums no utilitzables pel usos previstos a l'apartat anterior i altres limitacions:

Altres volums no descrits en l'apartat anterior.

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

Es mantindrà la volumetria actual.

S'enderrocaran els coberts agrícoles quan aquests perdin el seu ús actual.

Usos admesos: Tots els usos permesos per l'article 47.3 de la LUC amb les limitacions establertes a la normativa del Pla especial.

### 3.5. Elements especials a preservar i altres condicions específiques:

Es mantindrà la porta forana i les obertures emmarcades amb brancals i llindes de pedra, els esgrafiats continguts en aquestes i en la resta de la masia, el finestral triple d'arcs de mig punt de la galeria, el rellotge de Sol, el ràfec i la primitiva estructura d'encavallades i cairats de fusta.



Façana nord



Façana est



Façana oest



Façana sud



Cobert principal



Cobert costat façana principal

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació: 627c4aa336704775ba7bfbdfd73adaee001

Url de validació: <https://mux.bescano.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades: Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DEL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS DE BÉSCANÓ.**

**DOCUMENTACIÓ ANNEXA RELATIVA A LA GRANJA MARIELCA:**

ANNEX 1. ESTUDI D'IMPACTE PAISATGÍSTIC DE LA GRANJA MARIELCA

ANNEX 2. ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA DE L'ÚS HOTELER A LA GRANJA MARIELCA

ANNEX 3. ESTUDI ORIENTATIU D'IMPLANTACIÓ DE L'ÚS HOTELER A LA GRANJA MARIELCA

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

**Codi Segur de Validació** 627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001

**Url de validació** <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

**Metadades** Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



# ANNEX I: ESTUDI D'IMPACTE PAISATGÍSTIC DE LA GRANJA MARIELCA

## ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ .....	3
2. SITUACIÓ I CARACTERÍSTIQUES DE LA IMPLANTACIÓ .....	3
3. PROPOSTES D'ADEQUACIÓ DE L'EDIFICACIÓ A L'ENTORN.....	8
3.1. Visió a vol d'ocell.....	8
3.2. Visió del vianant .....	10
4. CONCLUSIONS.....	12

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació	627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001
Url de validació	<a href="https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097">https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097</a>
Metadades	Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



## 1. INTRODUCCIÓ

El present document té per objecte completar les determinacions sobre paisatge exposats en la memòria del document de Modificació puntual del Pla especial del Catàleg de masies i cases rurals de Bescanó.

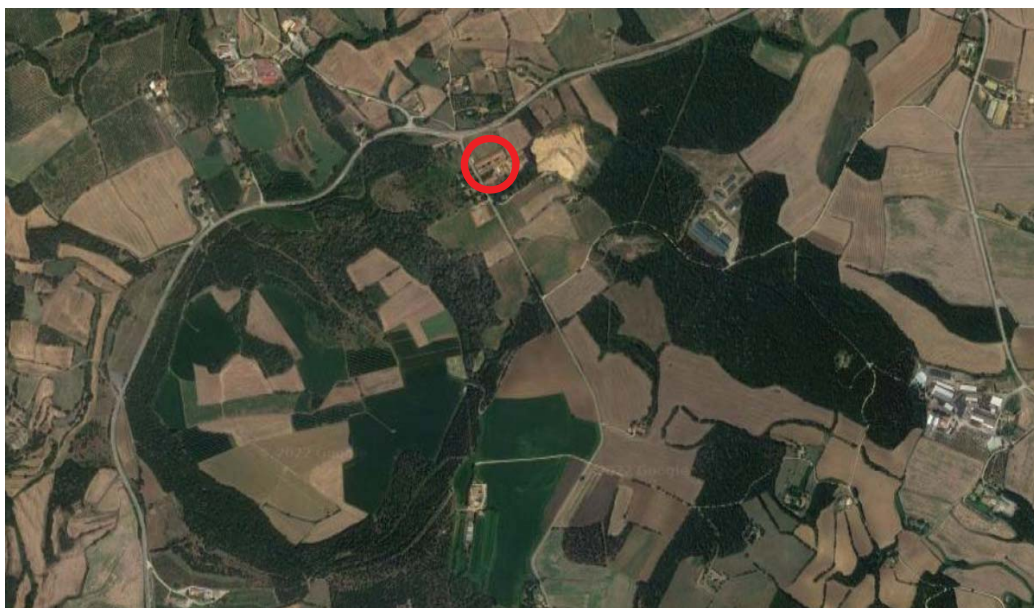
Efectivament, el document de modificació exposa que l'impacte que genera la Granja Marielca és conseqüència de les seves dimensions i extensió i al fet que es troba en un enclavament amb molta visibilitat des de les carreteres que l'envolten.

La reducció del sostre en llargada i des de la visual de la carretera GI-534 i especialment les edificacions situades als peus del volcà de la Crosa suposa una millora en la integració en el paisatge que dona cobertura a la incorporació en el catàleg de l'esmentada edificació a tenor de l'establert en el TRLUC.

A tenor de l'exposat aquest estudi preveu un anàlisi de les visuals des de la carretera i des dels primers contraforts del volcà.

## 2. SITUACIÓ I CARACTERÍSTIQUES DE LA IMPLANTACIÓ

L'àmbit de la Granja Marielca se situa a l'extrem sud del terme municipal de Bescanó, molt propera a la cruïlla entre les carreteres GI-533 i la GI-534; i confrontant a quatre edificacions residencials.



La granja Marielca se situa molt pròxima al volcà de la Crosa de Sant Dalmai tal com es pot veure en la imatge anterior i següent.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Malgrat la implantació se situa a redós dels primers escòrrecs de la Riera de Masrocs, i per tant al voltant d'una massa arbòria que defineix el territori, la dispersió i l'extremada longitud de la implantació suposa una greu afectació paisatgística tant des del punt de vista territorial com des de les visions des de l'entorn. L'eliminació de les edificacions més allunyades de la masoveria i les situades al sud de la carretera són essencials per a reduir aquesta dispersió i llargada dels edificis.

Les fotografies següents visualitzen aquest longitud que es fa més evident en la visió a vista d'ocell en la cruïlla entre carreteres.





Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001

Uri de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Pel que fa a les edificacions situades a la falda del volcà, l'afecta paisatgística és evident.

En canvi des de la resta de visuals, l'edificació resta protegida pel bosc de ribera als marges dels escorrecs.

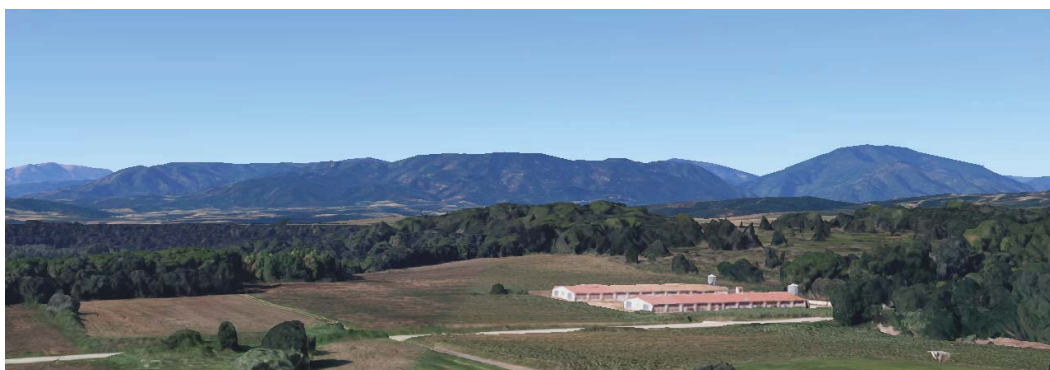
Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001

Uri de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Al marge de l'anterior estudi a vol d'ocell, cal fer un anàlisi de les visions a peu de carretera en especial a l'entorn de la cruïlla entre carreteres, on la llargada de les edificacions són les que generen el major impacte des d'un punt de vista de paisatge. Al marge del ja comentats edificis situats a la falda del volcà.



### 3. PROPOSTES D'ADEQUACIÓ DE L'EDIFICACIÓ A L'ENTORN

A fi i efecte de poder analitzar la conveniència de protecció de l'edifici per a reduir l'impacte sobre el territori s'ha estudiat diverses imatges a vol d'ocell i a peu pla on es pot comprovar l'adequació de la proposta pel que fa a la reducció de la longitud dels edificis i alliberament de la falda de la Crosa.

#### 3.1. Visió a vol d'ocell.

De les diverses imatges incloses de vol d'ocell, es considera que les més representatives són les vistes des de la Crosa, on es demostra que la reducció de la longitud dels edificis, la compactació de les implantacions i l'eliminació de tots els cossos disseminats que conformen el conjunt són essencials per a la reducció de l'impacte de l'edificació.

Aquestes imatges garanteixen l'ús de lleure i tractament de prat de tota la finca, mantenint d'aquesta manera la dimensió dels camps i l'estructura de la unitat de paisatge.

Imatge aèria des del sud-oest o des de les parts més altes de La Crosa justifiquen la necessitat de reduir la longitud dels volums i l'eliminació dels volums situats a ponent de la carretera.

Així mateix la imatge a vol d'ocell des del sud-est de l'àmbit és fonamental per poder explicar la implantació des d'un punt de vista territorial, alliberant els sòls edificats situats al sud del bosc de ribera i escorçar els volums de les edificacions .





Imatge aèria des del sud-est



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbd73adaee001

Uri de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/di/xabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





### 3.2. Visió del vianant

La visió a peu des de la carretera GI-534 de la implantació actual és radicalment diferent, mentre que les edificacions situades en la falda del volcà tenen un impacte molt negatiu, les situades a llevant són pràcticament inapreciables bé perquè la massa del bosc de ribera tapa les edificacions bé perquè l'estructura simètrica arbrada de l'accés fa inapreciable la longitud de les edificacions.



En canvi des de la carretera GI-533, la longitud de les edificacions té un greu efecte sobre el paisatge. L'escorçament de les edificacions demostra clarament que la proposta de catalogació garanteix una correcta adequació en el paisatge de les edificacions existents.

Així mateix l'afectació de la distància d'edificació de carreteres afavoreix l'adequació d'una façana verda que propicia una millor adequació amb l'entorn en coherència amb les zones arbrades al voltant de l'escòrrec i de l'arbrada al voltant de les cases situades a ponent de la carretera.





Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

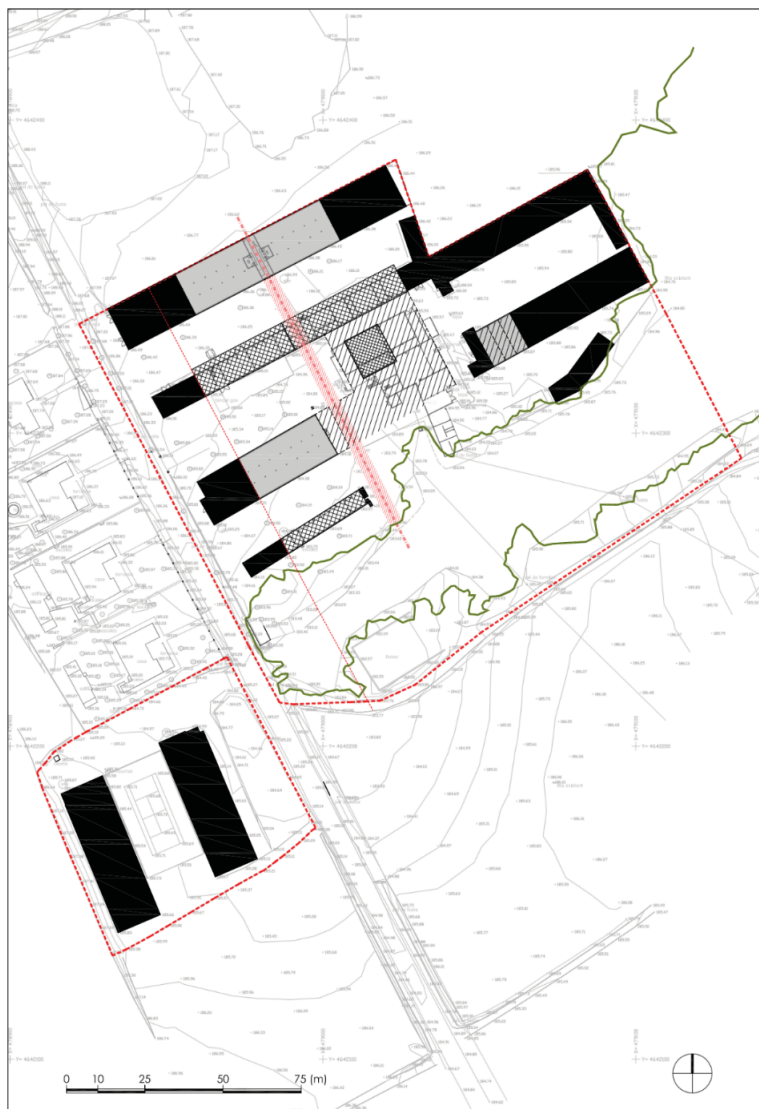
Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



#### 4. CONCLUSIONS

L'anàlisi del paisatge i les visions en relació als elements significatius del territori suposa la necessitat d'eliminar les edificacions situades en la falda del volcà, les situades a llevant de la masia existent i la franja confrontant a la carretera a fi de garantir una correcta adequació al paisatge de la implantació existent i limitar les afectacions en les visuals que produeix l'edifici existent.

Aquestes aspectes fan considerar la incorporació de la Granja Marielca en el Pla especial del Catàleg de masies i edificacions rurals, tot establint un sostre màxim de 4.029m<sup>2</sup>st que sobre els 7.942m<sup>2</sup>st representa una reducció de quasi el 50% de l'edificació existent..



■ Edificis a enderrocar



# ANNEX II: ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA DE L'ÚS HOTELER A LA GRANJA MARIELCA

## ÍNDEX

1.	ESTUDI DE VIABILITAT .....	3
1.1.	Emplaçament.....	3
1.2.	Interès Turístic.....	4
1.3.	Allotjaments i hotels a la zona Interès Turística.....	6
1.4.	Proposta: .....	8
1.5.	Rendibilitat econòmica i financera.....	14

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació	627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001
Url de validació	<a href="https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097">https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097</a>
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

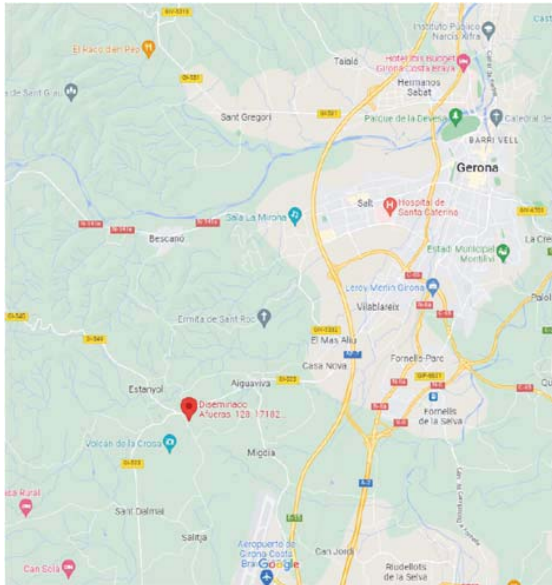


# 1. ESTUDI DE VIABILITAT

Aquest estudi pretén donar resposta respecte a la viabilitat per a la implantació d'un hotel a la Granja Marielca a Bescanó i el seu abast serà determinar les condicions òptimes de superfície, requeriments i rendibilitat a llarg termini (30 anys).

## 1.1. Emplaçament

L'emplaçament correspon a la Granja Marielca qualificada com a sòl agrícola al terme municipal de Bescanó. Bescanó se situa a l'oest de la comarca del Gironès a la província de Girona i al límit amb la comarca de la Selva.



La implantació de la Granja Marielca, que disposa de 33.595m<sup>2</sup> de sòl, es produeix entre el 1946 i 1956 i va ser concebuda des d'una estructura simètrica organitzada des d'un gran espai central o barri confrontant a la casa pairal. El cos més llarg situat al nord abraça la masia i cossos annexos, mentre que la situada al sud és més curta i se situa propera al torrent.

Així mateix, el conjunt se situa recolzat al bosc de ribera per la qual cosa no interfereix amb el paisatge de l'entorn. A més, incorpora un eix transversal per a portada d'aigua que recorre un petit plec del territori original

Aquesta ubicació se situa a una distància, que a continuació reflectim, dels punts d'interès següents:

- Girona cabdal 10,3 Km.
- Aeroport de Girona 6,7 Km.
- La Jonquera 68,8 km
- Aeroport de Barcelona 111 km.
- Punts turístics de costa i platja:



- Entre 30 i 40 km: Lloret de Mar, Platja d'Aro
- Entre 40 i 60 km: Palamós, Calella de Palafrugell, L'Estartit, L'Escala,
- Entre 60 i 80 Km: Begur, Empúria Brava, Roses
- Més de 80 Km: Cadaqués



## 1.2. Interès Turístic

El municipi de Bescanó es troba a la riba dreta del riu Ter. Amb gairebé 5.000 habitants i una superfície de 35,9 km², aquest petit poble que també integra Estanyol, Montfullà i Vilanna, gaudeix d'un paisatge mediterrani.

A més, ocupa una part dels contraforts orientals de les Guilleries i si li sumem el seu entorn rural, els camps fèrtils, els turons del bosc espès i la seva proximitat a la ciutat de Girona, tenim el lloc perfecte per visitar i connectar amb la natura .


El clima és mediterrani marítim, de tendència humida. Els estius no són gaire secs. La pluja varia força d'un any a un altre. Els hiverns acostumen a ser freds i els estiu càlids, però sense temperatures exagerades. El vent típic de la zona és la tramuntana.

Les activitats i els punts d'interès cultural es relacionen a continuació:

- El Teatre de Bescanó és un dels principals equipaments culturals del Gironès i ofereix una programació estable, variada i de qualitat. El Teatre, un edifici construït a finals de la primera meitat del segle XX, és un dels epicentres culturals del poble



- Celebren la fira de l'embotit. La primavera arriba a Bescanó de la mà de la Fira de l'Embotit. Es poden trobar tot tipus d'embotits propis del territori, com ara fuets, llonganisses o botifarres.
- Cal visitar la central elèctrica modernista amb escultures de monstres, rèptils i dinosaures. El conjunt està molt ben enjardinat. Estilísticament, la construcció es remet a l'arquitectura centre europea amb influència de la Secessió Vienesa
- El pou de gel, a tocar de la carretera d'Anglès. La construcció està formada per un mur circular de pedra i morter de calç, de 0,6 m de gruix i una alçada que arriba als 11 metres
- El volcà de la Crosa, a Estanyol. Situat entre el Gironès i la Selva, és el volcà que té el cràter més ample de la Península Ibèrica i dels més grans d'Europa (1.250 metres). La seva grandària excepcional és deguda a la violència eruptiva com a conseqüència de la presència d'una gran bossa d'aigua subterrània. Dins el cràter principal hi ha un segon cràter, fruit d'una posterior erupció de mig milió d'anys. La seva profunditat màxima és de 74 m, i el punt més alt és l'ermita de Sant Llop (225 m)
- L'església d'Estanyol amb el seu conjuratori, usat antigament per espantar les bruixes i les tempestes. Documentalment és citada l'any 1279 però el temple actual data de finals del segle XVII i va acabar el 1704.
- L'església de Sant Llorenç de Bescanó amb safareig i escultura d'una bugadera. catalogada a l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic Català .
- Rutes a peu o amb bicicleta:
  - o La via verda de l'antic traçat del tren Olot-Girona és actualment un circuit de cicloturisme i senderisme, molt senzill i apte per a tota la família.
  - o Una altra activitat molt recomanable és acostar-se al riu Ter i gaudir de la tranquil·litat i la bellesa del seu entorn.
  - o Ruta de les fonts a Sant Gregori
  - o Ruta pel volcà de la Banya del Boc
  - o Un passeig per les deveses i les hortes de Salt
  - o Camí de Sant Jaume: Sarrià de ter, Girona i Fornells de la...
  - o Grand tour de Catalunya - tram 5. del surrealisme al modernisme.
  - o Un circuit per a golfistes per Catalunya
  - o Ruta del Carrilito
  - o Capella i font de Sant Sebastià
  - o Església parroquial de Sant Llorenç (1051)
  - o Museu etnològic municipal
  - o La torre (s.XIII)
  - o Església de l'Asunta (1959)
  - o Castell dels Castellevell (1374)
  - o Capella de Santa Margarida (1378)
  - o Castrum de Baschono (1122)
  - o Central modernista (1916)

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Codi Segur de Validació	627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001	
Url de validació	<a href="https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097">https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097</a>	
Metadades	Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original	

- Molí (1299)
- Fàbrica tèxtil Gróber (1893)
- Pas de la barca de la Libant (1747)
- Ruta d'Estanyol
- Més Sitjar
- Volcà de la crossa
- Església parroquial de Sant Andreu (882)
- Força d'Estanyol
- Poblat ibèric de la muntanya de Cendra (s. IV ac)
- Capella de Sant Pere (s.XVII)
- Ruta de Montfullà
- Torre Ferrana (segle XII)
- Vila romana (s. I ac - III dc)
- Església parroquial de Sant Pere (882)
- Depuradora d'aigües (1971)
- Ermita de Santa Anna (1605)
- Sèquia Monar (1015)
- Ruta de Vilanna
- Església de Sant Mateu (899) i Creu dels Carlitos (1913)
- Capella de St. Bartomeu, de Trullars (s X-XI)

En l'àmbit concret objecte d'estudi destaca la proximitat al volcà de la Crosa i consegüentment la proximitat a recorreguts a peu i en bicicleta que converteix a l'àmbit en un lloc d'especial interès turístic.

### 1.3. Allotjaments i hotels a la zona Interès Turística

Al municipi de Bescanó, segons dades de l'IDESCAT l'any 2.020 no hi ha hotels ni càmpings i només un establiment de turisme rural.

A la comarca de Gironès, segons la mateixa font, hi ha els allotjaments següents:

Hotels 35 establiments amb un total de 2.557 places

Càmpings 3 establiments amb un total de 738 Places

Turisme Rural 64 establiments amb un total de 516 places

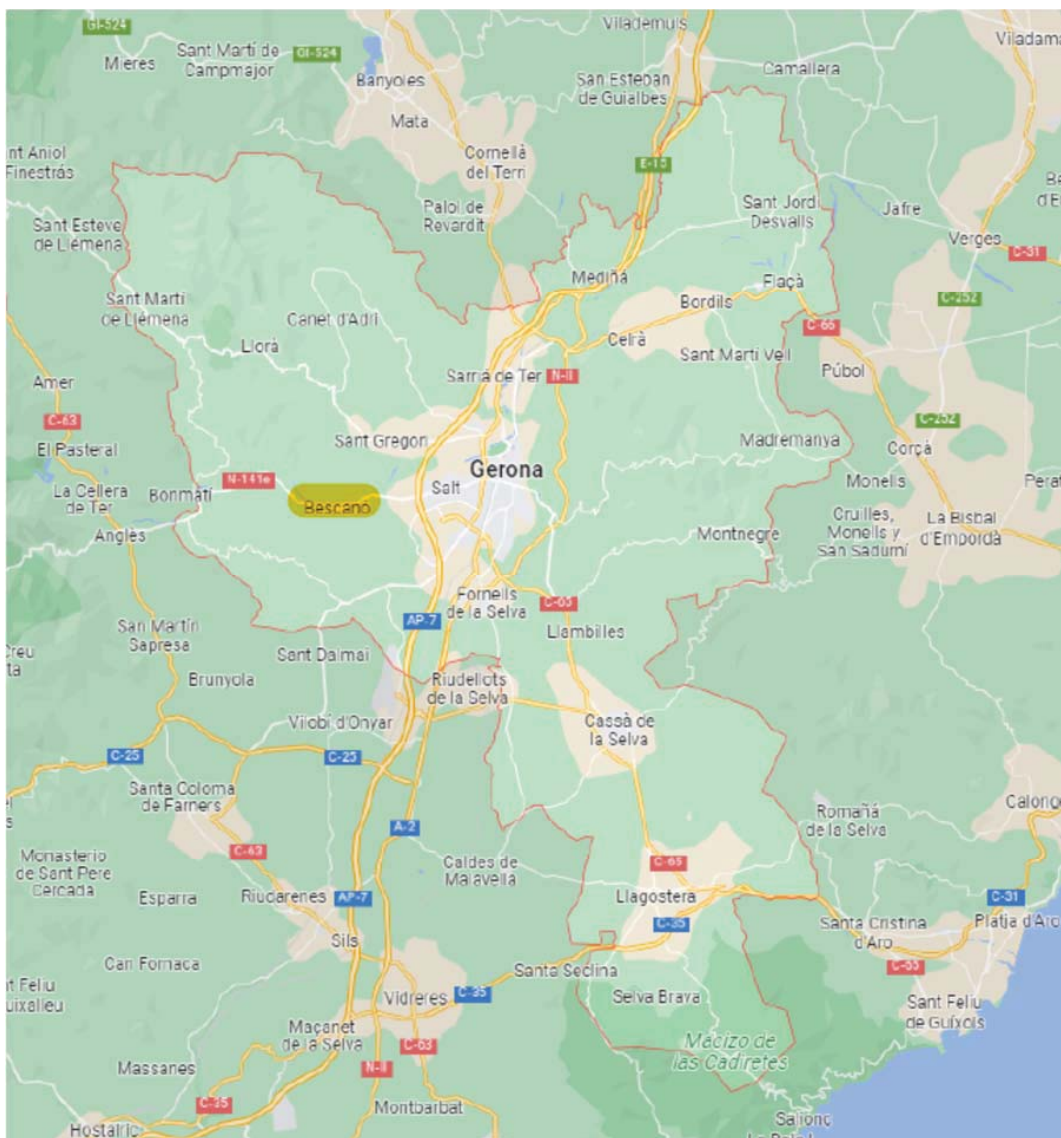
Aquestes dades, que ens podrien indicar que hi ha a la zona molta competència, ens poden resultar enganyoses si no analitzem la zona.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Codi Segur de Validació	627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001	
Uri de validació	<a href="https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097">https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097</a>	
Metadades	Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original	

El Gironès és una comarca d'interior Amb una extensió de 575,40 km2 i una població de 185.000 habitants formada per un total de 27 municipis entre els quals destaca la ciutat de Girona, capital de la comarca i la província, és el gran nucli de interès.

Si analitzem al mapa les dades proporcionades per l'IDESCAT, veiem que la concentració més gran d'establiments, com és lògic, és a la ciutat de Girona.

Bescanó, a aquests efectes, es troba sense cap competència a tres quilòmetres a la rodona, i és molt poca la densitat d'establiments fins a arribar als afores de Girona ciutat oa les proximitats de l'aeroport.



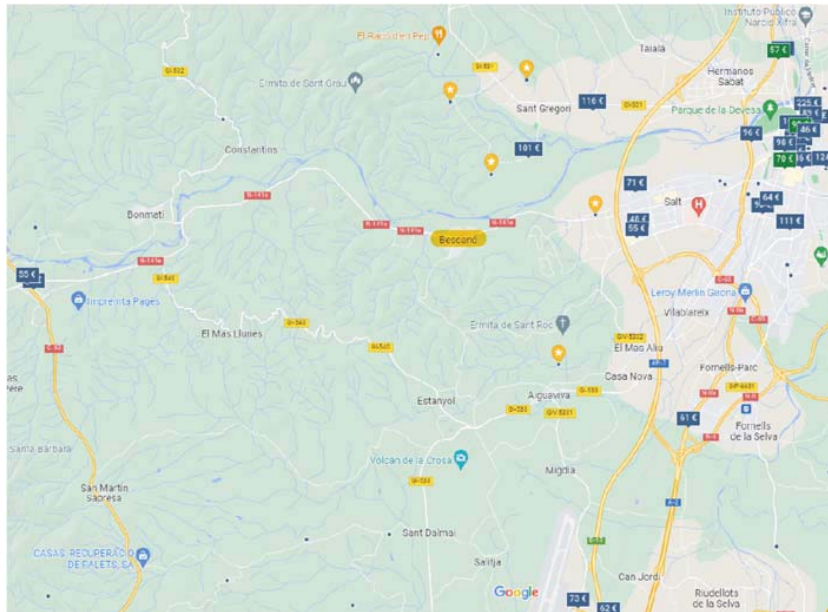
Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/ax/di/xabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





#### 1.4. Proposta:

Amb tota aquesta informació podem projectar les característiques, superfície i rendibilitat econòmica de situar un hotel a la zona.

##### Tipologia.

Tal com s'ha comentat, tant per localització propera al volcà, com pel paisatge, el producte hotelier ha d'estar dirigit a un turisme de natura, lleure i activitats de descans, etc.

El terme Turisme de Natura són els viatges que tenen com a finalitat fer activitats recreatives en contacte directe amb la natura i les expressions culturals que l'envolten amb una actitud i compromís de conèixer, respectar, gaudir i participar en la conservació dels recursos naturals i culturals i té tres vessants fonamentals:

##### - Turisme d'Aventura

Són els viatges que tenen com a fi realitzar activitats recreatives, associades a desafiaments imposats per la natura, on es participa de l'harmonia amb el medi ambient, respectant el patrimoni natural, cultural, històric etc.

##### - Turisme Rural

Els viatges que tenen com a fi realitzar activitats de convivència i interacció amb una comunitat rural, en totes aquelles expressions socials, culturals i productives quotidianes de la mateixa.

##### - Ecoturisme

El viatge mediambientalment responsable a àrees relativament poc alterades, per gaudir i apreciar la naturalesa alhora que se'n promou la conservació, té un baix impacte ambiental i proporciona un benefici socioeconòmic a la població local.



Els visitants d'espais naturals es poden classificar en diferents categories atenent diferents criteris. Aquests criteris estan relacionats amb les activitats que desenvolupen a l'espai natural, les expectatives de visita, etc.

Tot seguit, es mostren els tipus de perfils de visitants d'espais naturals (MUGICA, 1993; GOMEZ-LIMON et al., 1996):

1. Visitant casual: Per a aquest visitant conèixer l'espai natural no és el principal objectiu de la seva visita, sinó que es correspon amb el consum d'una activitat més entre d'altres ofertes a l'entorn.
2. Visitant contemplador o de pas: La vostra estada a l'espai natural és molt curta. El seu interès més gran consisteix a contemplar un paisatge espectacular que li han explicat o ha visualitzat en un llibre.

Ecoturismo	Turismo de Aventura	Turismo Rural
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Observación de fauna</li> <li>• Observación de flora</li> <li>• Observación de fósiles</li> <li>• Observación de ecosistemas</li> <li>• Observación de fenómenos y atractivos especiales de la naturaleza</li> <li>• Observación geológica</li> <li>• Observación sideral</li> <li>• Safari fotográfico</li> <li>• Senderismo interpretativo</li> <li>• Talleres de Educación Ambiental</li> <li>• Participación en programas de rescate de flora y/o fauna</li> <li>• Participación en proyectos de investigación biológica</li> </ul>	<p><b>Terrestres</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Caminata</li> <li>• Espeleísmo</li> <li>• Escalada en roca</li> <li>• Cañonismo</li> <li>• Ciclismo de montaña</li> <li>• Alta montaña.</li> <li>• Rappel</li> <li>• Cabalgata</li> </ul> <p><b>Acuáticas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Buceo</li> <li>• Snorkel o Buceo Libre</li> <li>• Espeleobuceo</li> <li>• Descenso en ríos</li> <li>• Kayakismo</li> <li>• Pesca recreativa</li> </ul> <p><b>Aéreas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Paracaidismo</li> <li>• Vuelo en Parapente</li> <li>• Vuelo en Ala Delta</li> <li>• Vuelo en Globo Aerostático</li> <li>• Vuelo en Ultraligero</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Agroturismo</li> <li>• Visita a pueblos Indígenas</li> <li>• Fotografía rural</li> <li>• Aprendizaje de lenguas</li> <li>• Vivencias místicas</li> <li>• Preparación y uso de medicina tradicional</li> <li>• Talleres Gastronómicos</li> <li>• Talleres Artesanales</li> </ul>

3. Campista: Sol romandre uns quants dies a l'espai natural. Algunes són persones que busquen una vivència intensa amb la natura, mentre que d'altres són més utilitàries, trobant a l'espai visitat un lloc on descansar.

4. Aventurer/Montanyer: Aquest és un cas típic en què l'espai natural visitat representa un repte per a l'exploració; es pretén afrontar situacions de risc i esforç físic com a principal objectiu de relació amb la natura.

5. Visitant cultural: Aquests visitants solen acudir a l'espai natural escollit amb documentació o afirmació prèvia. L'espai és una visita més dins un recorregut ampli que inclou tant enclavaments naturals com culturals.

6. Visitant conservacionista: És un grup ambientalment molt sensibilitzat que busca un contacte íntim amb els valors naturals de l'espai visitat, i aquest és el principal motiu de la visita.

El perfil tipus del visitant seria:

- Nivell socioeconòmic mitjà-alt.
- Nivell de formació mitjana o superior.
- Entre 30 i 39 anys.
- Descans i lleure, realitzar esports al medi i conèixer la natura.
- Alt grau de repetició.
- La immensa majoria organitza el viatge pel vostre compte.

Adicionalment, no hem de perdre de vista la proximitat relativa a la capital Girona. Això ens pot proporcionar un avantatge addicional important en la definició de l'estratègia, ja que, de forma compatible i complementària, amb el turisme de natura, es pot adreçar a l'organització d'esdeveniments com casaments i/o convencions empresarials (estratègia empresarial de reunir els directius en un entorn "on no hi ha lleure nocturn" per a la realització de brainstorming, definició d'estratègies, o venda interna d'objectius comercials..etc. )

Amb tot això, es pot deduir la conveniència d'un hotel de petites dimensions (no macrohotel) categoria mínima de 3 estrelles a 4 estrelles superior amb spa i gimnàs amb una bona oferta culinària i amplis salons i terrasses on puguin acollir casaments i convencions.

A efectes pràctics, i com a exemple, prenem com a referència l'hotel Attica 21 de Villalba (Lugo) per identificar-se plenament amb les condicions comentades tant de tipologia com d'ubicació ( proper a la ciutat).

Hotel Spa Attica21 Villalba és un modern establiment amb encant, prestacions i serveis avançats; disposa de 42 habitacions dissenyades per garantir el confort i benestar dels seus clients, estades funcionals i còmodes per a estades llargues i curtes. Compta amb restaurant, cafeteria, menjador amb terrassa i un ampli aparcament... Espais adaptables a cada moment: un viatge de treball, una escapada en família o una trobada especial, amb tots els detalls pensats per gaudir simplement.

A més, completa la seva oferta amb salons equipats i una carpa de 500 m2 ubicada en un entorn bucòlic, una àmplia zona enjardinada on brilla la natura i ressalta la bellesa del paisatge.

Finalment, Hotel Spa Attica21 Villalba és un espai per a la relaxació garantida; compta amb uns dels millors spa de Galícia, amb els serveis propis d'un balneari (gimnàs, cabines de massatge i hidromassatge, raig de gravetat i de pressió, sauna i piscina activa) i amb una oferta alternativa de multiaventura.





### Característiques i superfície

El Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya té per objecte definir els requisits turístics i de classificació de les empreses i les activitats turístiques, i regular-ne la disciplina administrativa i el model de governança. A més, compleix una finalitat de sistematització en la mesura que actualitza, integra i codifica la regulació reglamentària en aquest àmbit, excepte la regulació dels guies de turisme.

Ens fixarem especialment en aquells requisits necessaris per als hotels de 3 estrelles ,4 estrelles i 4 estrelles superior integrats al que s'anomena Grup d'hotels:

Article 213-4 Requisits turístics mínims determina la categoria dels establiments i es fa en virtut del que disposa aquest Decret en relació amb els requisits turístics mínims de classificació. Els requisits turístics mínims de classificació es publiquen a l'annex 1 del present Decret, que de manera resumida i en allò que ens afecta, es presenten al quadre següent:

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbd73adaee001

Uri de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/ax/di/xabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



	Hotel						
	GL	5*	4*S	4*	3*	2*	1* básico
Entrada servicio	X	X	X	X	X		
Ascensor de servicio (no se computan las plantas subterráneas)							
Desde 2 niveles	X	X					
Desde 3 niveles			X	X			
Desde 4 niveles					X		
Ascensores							
A partir de 2 niveles (1 piso o más)	X	X					
A partir de 3 niveles (2 pisos o más)			X	X	X		
Desde 4 niveles (3 pisos o más)						X	X
Salones y zonas comunes (superficie mínima en m <sup>2</sup> por plaza de vestíbulos, salones, comedor, bares, salas privadas, gimnasio, entre otros)	2,5	2,5	2	2	1,5	1,2	1
Bar	X	X	X				
Climatización en zonas comunes	X	X	X	X	X	X	
Climatización en habitaciones	X	X	X	X	X	X	
Calefacción en habitaciones							X
Teléfono de uso general	X	X	X	X	X	X	X
Servicios sanitarios en espacios comunes	X	X	X	X	X	X	X
Superficie mínima en m <sup>2</sup> de recepción o vestíbulo	10	10	10	10	10	10	10
Televisión en las habitaciones, apartamentos o estudios	X	X	X	X	X		
Servicio de comunicación con el propio establecimiento en las habitaciones, apartamentos o estudios	X	X	X	X	X	X	X
Servicio de desayunos	X	X	X	X	X	X	X
Servicio de desayuno con productos de proximidad	X	X	X				
Servicio de bar	X	X	X	X	X		
Servicio de comedor	X	X	X	X			
Información turística de la localidad y de la zona	X	X	X	X	X	X	X
Productos de higiene personal (I): jabón de manos y jabón de ducha*	X	X	X	X	X		
Productos de higiene personal (II): cepillo de dientes, pasta dentífrica, pañuelos de papel y utensilios para el afeitado*	X	X					
Productos de higiene personal (III): colonia, limas, estuche de costura y limpiador de zapatos*	X	X					
Secador de pelo	X	X	X				
Albornoz y zapatillas	X						
Servicio de habitaciones 12 horas (incluye oferta de comida)	-	-	X	X			
Servicio de habitaciones 24 horas (incluye oferta de comida)	X	X					
Minibar	X	X	X				
Servicio de caja fuerte	X	X	X	X	X		
Preparación de la habitación para dormir	X	X	X				
Canales internacionales de TV	X	X	X				
Acceso abierto a Internet en todo el establecimiento**	X	X	X	X			
Servicio de estética y/o peluquería	X						
Servicio de lavandería	X	X	X	X			
Servicio de portero	X						
Servicio de botones	X						
Servicio de aparcamiento	X						

Habitaciones	Hotel						
	GL	5*	4*S	4*	3*	2*	1* básico
Individuales (superficies mínimas útiles en m <sup>2</sup> )	10	10	9,5	9	8	7	6
Dobles (superficies mínimas útiles en m <sup>2</sup> )*	16,5	16	15,5	15	14	13	11
Número mínimo de dobles	75%	75%	75%	75%	75%	50%	25%
Cuádruples (superficies mínimas útiles en m <sup>2</sup> )	25	25	24	23,5	22	20,5	17,5
Anchura mínima de la habitación doble en el espacio de las camas (en m)	2,9	2,8	2,7	2,7	2,6	2,6	2,6
Anchura mínima de la habitación individual en el espacio de las camas (en m)	2,30	2,20	2,10	2,10	2,00	2,00	2,00

**Baños de las unidades de alojamiento**

Todas las unidades de alojamiento de hoteles y pensiones deben

	Hotel						
	GL	5*	4*S	4*	3*	2*	1* básico
Baño grande (mínimo)	75%	75%	75%	75%	75%	50%	25%
Superficie útil mínima en m <sup>2</sup>	5	5	4,5	4,5	4	3,5	3,5
Superficie recinto ducha del baño grande en m <sup>2</sup> (mínimo)	1,20	1,20	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
Longitud mínima bañera baño grande	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60
Baño pequeño	25%	25%	25%	25%	25%	50%	75%
Superficie útil mínima m <sup>2</sup>	4	4	3,5	3,5	3	3	2,5
Baños de las habitaciones cuádruples	6	6	5,5	5,5	5	4,5	4,5

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarixsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Això ens indica una aproximació de superfície mínima per a cada categoria que es reflecteix al següent quadre.


Per a un hotel de 40 habitacions	Categoria		
	4*S	4*	3*
Habitació	15,5	15,0	14,0
Cambra de bany	5,0	4,5	4,0
Total m2 útils/habitació	20,5	19,5	18,0
<b>Total m2 útils Allotjament</b>	<b>922,5</b>	<b>877,5</b>	<b>810,0</b>
Recepció	10,0	10,0	10,0
Salons i zones comunes per plaça	2,5	2,0	1,5
Salons i zones comunes per plaça	200,0	160,0	120,0
Zones auxiliars: cuines, magatzem, serveis personals	325,0	275,0	250,0
<b>Total m2 Útils Hotel</b>	<b>1.457,5</b>	<b>1.322,5</b>	<b>1.190,0</b>
Coeficient m2 útils/construïts ( passadissos, ascensors...)	0,68	0,70	0,75
<b>Total m2 Construïts Hotel</b>	<b>2.143,4</b>	<b>1.889,3</b>	<b>1.586,7</b>
Superfície Aparcament,accessos magatzem	1.000,0	1.000,0	1.000,0
Superfície Menjadors i Spa	1.000,0	1.000,0	1.000,0
<b>Total m2 construïts Establiment</b>	<b>4.143,4</b>	<b>3.889,3</b>	<b>3.586,7</b>
<b>m2 constricts per habitació</b>	<b>92,1</b>	<b>86,4</b>	<b>79,7</b>

Aquests resultats de 92,1 m2, 86,4 m2 i 79,7 m2 per habitació en un hotel de 4 estrelles superior, un hotel de 4 estrelles i un hotel de 3 estrelles respectivament els podem comparar amb estudis de mercat realitzats.

En concret l'informe sobre el sector hoteler de l'empresa de valoracions immobiliàries TINSA publicat l'any 2015 reflecteix que si es tenen en compte les zones comunes (salons, restaurants, botigues...), cada habitació d'un hotel de cinc estrelles té de mitjana una superfície construïda de 127 metres quadrats, davant dels 83 metres d'un de quatre i 59 metres d'un de tres per a establiments amb un nombre mitjà d'habitacions entre 140 i 130 metres.

Per tant, podem concloure que els resultats de l'informe són perfectament compatibles amb la realitat del mercat atenent dos fets:

- La dimensió estudiada és força inferior, és a dir, l'estudi contempla un nombre d'habitacions (40) molt inferior a la realitat mitjana del mercat (130-140).
- Hi ha dues zones comunes, aparcaments, spa i menjadors, totes necessàries per la ubicació estudiada, que per la seva extensió representen entre el 48% i el 56% de la superfície.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Codi Segur de Validació	627c4aa336704775ba7bfbdfd73adaee001	
Url de validació	<a href="https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diariabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097">https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diariabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097</a>	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

## 1.5. Rendibilitat econòmica i financera.

A fi de determinar la rendibilitat cal estudiar la idoneïtat de la proposta i seleccionar l'alternativa més convenient a llarg termini.

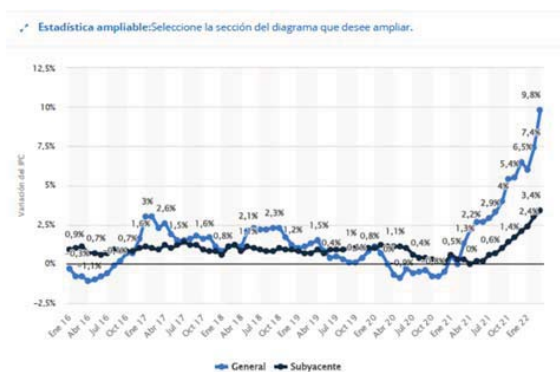
Tenim tres models teòrics de la proposta (4\*S, 4\* i 3\*) i els estudiarem per determinar si són prou rendibles per a la iniciativa privada. Si ho són, a conclusions aplicarem els conceptes bàsics dels models prou rendibles al cas concret que ens aplica.

Segons la publicació Hosteltur, els fons d'inversió exigeixen una tornada de la inversió entre el 6% i el 7%. Tot i això, aquesta afirmació necessita una correcció alça atès que es va publicar el febrer del 2.019 on l'IPC se situava en 1,1% i l'EURIBOR en escenari negatiu (-0.109%).

Avui dia la situació és molt diferent. L'IPC se situa en el 9,8%, encara que entenem que és una situació molt conjuntural per la crisi dels productes energètics, i l'EURIBOR se situa, després de molt de temps, en positiu amb 0,344%.

Tots dos fets, unit a la inestabilitat mundial amb la guerra d'Ucraïna i l'amenaça que pugin els tipus d'interès per part del BCE com a mesura monetària per contenir la inflació, encara que no hauria de ser gaire, perquè, després de la pandèmia, tots els Estats Europeus estan molt endeutats, ens fa pensar que a efecte de noves inversions a llarg termini els nivells se situen entre el 7% i el 8%.

**El criteri aplicat en aquest informe a l'hora de descartar les Inversions serà aquesta darrera xifra del 8% .**



### Metodologia: Capitalització

El mètode de capitalització determina la generació actual de fons lliure de caixa, i per tant la rendibilitat d'una inversió que s'obté capitalitzant, a les taxes de mercat, el benefici net atribuït a l'immoble. Per tal de realitzar aquest càlcul, en aquesta valoració s'utilitza la següent fórmula:

$$VNA = \sum_{j=1}^n \frac{\text{valores}_j}{(1 + \text{tasa})^j}$$

On "n" és el número de fluxos efectius, i "i" és el descompte de la taxa de risc en aquest cas.

En aquesta valoració, en tots els casos els fluxos efectius són positius, ja que es capitalitza la renda suposant un increment anual de renda. Especialistes en el mercat de renda d'immobles refereixen que habitualment la renda anual augmenta un màxim del 10% sobre la quantitat vigent, i generalment es basen en l'índex d'inflació anual per definir l'augment. L'increment anual de la renda que es pren en aquesta valoració es determina al 2,5%, increment habitualment utilitzat en informes de valoració d'aquest tipus.

La taxa de descompte utilitzada o retorn anual de la inversió per als grans inversors immobiliaris serà la rendibilitat de la inversió, és a dir, és el TIR on el VAN s'igualava a zero. Per tant, segons el que hem parlat anteriorment, un TIR inferior a un 7% implica una inversió no prou rendible per a inversors privats.

L'horitzó temporal (n) és el número d'anys durant el qual es considera la generació de rendes. Aquest període depèn d'una sèrie de factors, com són: l'entorn econòmic, l'activitat desenvolupada per l'empresa, la posició de l'empresa en el mercat, la dimensió de l'empresa, el nivell d'informació o la vinculació de l'empresa amb el seu propietari.

En el cas d'una explotació d'hotel ubicada en la zona objecte de valoració s'espera una evolució favorable i l'activitat desenvolupada, que no requereix una elevada tecnologia i per tant es pot considerar que un període de temps adequat per a la capitalització és de 30 anys.

### Inversió:

La inversió a realitzar en aquest sector i aquest tipus d'establiment es pot classificar en dos tipus:

Inversió al terreny/ superfície:

Aquest concepte dependrà de l'edificabilitat neta que tingui i sobretot de la ubicació del mateix. La forquilla és força ampla, en funció d'aquests factors, però es pot fixar entre 400 i 800 €/m².

No obstant, aquest no és el cas del present estudi. Aquí s'està parlant d'un sòl agrícola amb valors del sòl entre 6 i 10 €/m², on es pretén la possibilitat d'utilitzar unes antigues construccions destinades a granges per promoure la implantació d'un hotel que generi activitat i riquesa a la zona amb el mínim impacte paisatgístic. A tal efecte es pren un valor raonable 10 €/m².



Inversió en la construcció, l'adequació, el mobiliari, etc. :

A fi d'establir el cost, es pren com a unitat de mesura el cost per Habitació.

En aquest sentit prendrem com a base L'informe TINSA, esmentat abans, que situava el cost, el 2.015, de la inversió necessària per construir un hotel de cinc estrelles a Espanya aconseguia de mitjana 262.000 euros per habitació, davant dels 135.000 euros d'un establiment de quatre estrelles i els 89.000 euros en un de tres. En aquestes quantitats s'està considerant el cost del sòl, de la construcció i altres despeses associades, així com la compra de mobiliari, maquinària i estris.

En base a aquestes xifres, actualitzant-les a preus d'avui, i adaptant-les al nostre model obtindríem els valors següents:

Informe TINSA	Categoria		
	5*	4*	3*
Cost Total Per Habitació	262.000 €	135.000 €	89.000 €
Factor Actualització	12,80%	12,80%	12,80%
Cost Total Per Habitació act.	295.536 €	152.280 €	100.392 €
m2 Habitació TINSA	127	83	59
cost per m2	2.327,06 €	1.834,70 €	1.701,56 €
Deducció cost del terreny	600,00 €	600,00 €	600,00 €
<b>Cost de construcció €/m2</b>	<b>1.727,06 €</b>	<b>1.234,70 €</b>	<b>1.101,56 €</b>

Adaptació al nostre model	Categoria		
	4*S	4*	3*
Cost de construcció €/m2	1.727,06 €	1.234,70 €	1.101,56 €
m2 Habitació	92,08	86,43	79,70
<b>Cost de construcció Per Habitació</b>	<b>159.018,88 €</b>	<b>106.713,25 €</b>	<b>87.798,36 €</b>

### Ingressos

Per establir el valor dels ingressos, cal determinar la tarifa mitjana que s'ofereix al mercat i el grau d'ocupació per determinar els ingressos mitjans que s'obtenen.

A les estadístiques d'IDESCAT ens proporcionen aquestes dades, elaborades a partir de les enquestes hoteleres mensuals que realitza l'INE, tot això per a la zona turística de Catalunya i per a la tipologies d'hotels detallat anteriorment.



	RevPar €/dia				ADR €/dia				% Ocupación			
	5*	4*S	4*	3*	5*	4*S	4*	3*	5*	4*S	4*	3*
2022 - Mar	95,37	71,39	47,41	36,32	235,66	165,40	95,14	69,97	40%	43%	50%	52%
2021	77,48	58,66	39,84	32,03	213,18	151,13	89,08	68,67	36%	39%	45%	47%
2020	55,10	42,86	30,63	25,21	175,23	127,21	79,19	61,75	31%	34%	39%	41%
2019	162,01	120,18	78,35	52,81	240,04	172,80	105,56	77,15	67%	70%	74%	68%
2018	146,39	110,01	73,62	51,10	231,26	166,50	101,74	74,66	63%	66%	72%	68%
2017	158,19	116,25	74,31	51,69	234,28	168,13	101,98	74,15	68%	69%	73%	70%

Nota: la columna de 4\*S és d'elaboració pròpia a partir de les mitges entre 5\* i 4\*

Els indicadors de rendibilitat del sector hotelier tenen per objectiu proporcionar informació sobre els ingressos percebuts pels empresaris hotelers per la prestació del servei d'allotjament.

Aquests indicadors permeten avaluar la política de preus del sector i es fan servir per a la presa de decisions. Es defineixen dos indicadors:

Es defineixen dos indicadors:

ADR (Average Daily Rate): facturació mitjana per habitació ocupada.

RevPAR (Revenue per Available Room): ingressos per habitació disponible.

Entre tots dos indicadors hi ha la següent relació:

$$\text{RevPAR} \approx \text{ADR} * \text{Grau d'ocupació per habitacions}$$

Per a l'elaboració de l'informe, i atesa la situació de la pandèmia que ha impactat directament sobre el negoci hostaler, es pren de referència l'any 2019, anul·lant el 2020 i 2021 per ser anys que no representen l'evolució normal del negoci a causa de l'impacte total de la pandèmia que va suposar una interrupció a l'oferta dels serveis.

Per tant, l'ingrés mitjà per habitació :

per a un hotel de 4\*S serà 101,30 €/dia

per a un hotel de 4\* serà 66,53 €/dia

per a un hotel de 3\* serà 46,9 €/dia

Adicionalment a això, aquest tipus d'establiments turístics obtenen ingressos per restauració i pels serveis extra (spa, bugaderia, wifi, tovalloles, lloguers de bicis...etc). Acollint-nos als estàndards del mercat per a aquesta tipologia d'hotel, els ingressos per restauració estan al voltant del 40% del preu de l'habitació de l'hotel i els serveis extres al voltant del 20%.



Per tant, l'ingrés mitjà per habitació i dia serà:

per a un hotel de 4\*S

Allotjament 120,18 €

Restauració 48,07 €

Extres 24,04 €

Ingrés total per habitació i dia = 192,29 €/dia

Ingrés anual per habitació = 70.185,85 €/habitació/any

per a un hotel de 4\*

Allotjament 78,35 €

Restauració 31,34 €

Extres 15,67 €

Ingrés total per habitació i dia = 125,36 €/dia

Ingrés anual per habitació = 45.756,40 €/habitació/any

per a un hotel de 3\*

Allotjament 52,81 €

Restauració 21,12 €

Extres 10,56 €


Ingrés total per habitació i dia = 84,49 €/dia

Ingrés anual per habitació = 30.838,85 €/habitació/any

A aquests ingressos cal aplicar dos coeficients deflectors:

S'està utilitzant estadístiques de la mitjana de Catalunya, i en concret l'àrea de treball es la marca turística de la Costa Brava.

- Respecte a aquest coeficient deflactor es xifra en 12,1% en base a les dades del quadre següent que, en el mateix període preses anteriorment, compara la mitjana de Catalunya amb les de la zona turística de la marca Costa Brava en el grau d'ocupació.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Codi Segur de Validació	627c4aa336704775ba7bfbd73adaee001	
Url de validació	<a href="https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097">https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097</a>	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Any	(RevPAR)		ADR		% Ocupació		Dif. %
	Catalunya	Costa Brava	Catalunya	Costa Brava	Catalunya	Costa Brava	
2022-Marzo	43,04	27,28	87,51	67,38	49%	40%	
2021	35,13	34,58	81,58	79,58	43%	43%	
2020	27,07	26,36	73,08	73,83	37%	36%	
2019	66,83	41,35	99,15	69,76	67%	59%	
2018	62,67	38,90	94,76	68,24	66%	57%	
2017	62,90	38,71	93,76	66,44	67%	58%	
<b>Mitjana</b>	<b>66,83</b>	<b>41,35</b>	<b>99,15</b>	<b>69,76</b>	<b>67%</b>	<b>59%</b>	<b>-12,1%</b>

La marca comercial turística de la Costa Brava està influïda fonamentalment per la zona costanera i en alguna mesura pel turisme urbà. El punt d'ubicació d'aquest estudi, com que és interior, no forma part de cap d'aquests circuits, per la qual cosa estímem un coeficient deflector del 6,5% sobre la mitjana de la zona turística.

Per tant, als números trobats anteriorment si apliquem aquest coeficient deflector els resultats serien:

- Ingresso anual per habitació 4\*S

$$= 70.185,85 \text{ €/habitació/any} * (1-12,1\%) * (1-6,5\%) = 57.682,69 \text{ €/habitació/any}$$

- Ingresso anual per habitació 4\*

$$= 45.756,40 \text{ €/habitació/any} * (1-12,1\%) * (1-6,5\%) = 37.605,58 \text{ €/habitació/any}$$

- Ingresso anual per habitació 3\*

$$= 30.838,85 \text{ €/habitació/any} * (1-12,1\%) * (1-6,5\%) = 25.347,85 \text{ €/habitació/any}$$

#### Despeses

Dins del capítol de despeses utilitzarem també l'estadística proporcionada per l'IDESCAT dins de les macromagnituds del sector entre els anys 2016 i 2018 on se'ns indiquen l'estructura de costos del sector hotelier pel que fa als ingressos.

En el cas d'estudi:

	Categoria			
	4*S	4*	3*	
Ingressos anuals per Habitació	57.682,69 €	37.605,58 €	25.347,17 €	
Consum de mercaderies i altres aprovisionaments	12,10%	6.979,61 €	4.550,28 €	3.067,01 €
Despese en Serveis exteriors	34,50%	19.900,53 €	12.973,93 €	8.744,77 €
Impostos sobre la producció i els productes	1,90%	1.095,97 €	714,51 €	481,60 €
Despeses de personal	27,60%	15.920,42 €	10.379,14 €	6.995,82 €
<b>Total despeses</b>		<b>43.896,53 €</b>	<b>28.617,85 €</b>	<b>19.289,20 €</b>
<b>Resultats abans d'amortitzacions i interesos</b>		<b>13.786,16 €</b>	<b>8.987,73 €</b>	<b>6.057,97 €</b>



### Rendibilitat de cada opció

Amb totes les dades anteriors pes pot deduir els ingressos i les despeses durant un període de 30 anys actualitzant les xifres a una inflació del 2,5% i obtenir el valor VAN, és a dir, el valor actualitzat net, que ens determinarà si una operació és econòmicament viable (inversió en l'any zero – el sumatori actualitzat dels resultats (ingressos-despeses) durant 30 anys).

Finalment es pot trobar el TIR (Taxa Interna de Retorn) és la rendibilitat que ofereix una inversió. Pel que s'ha indicat anteriorment, si és menor del 7% aquesta inversió serà descartada perquè no té prou rendibilitat per ser un producte atractiu per a l'inversor. En les circumstàncies actuals el recomanable seria un 8% mínim.

<b>Paràmetres bàsics de l'Hotel de 4*S</b>			
Nº Habitacions	40	<b>Inversions</b>	
Rati de superfície per Habitación m2	92,1	cost del sòl €/m2	10
Preu Mig per Habitación/día	172,80 €	Volum total en inversió del sòl 3.684 m2	36.840,00 €
Ocupació Mitjana	70%	Cost de construcció per m2	1.726,6 €/m2
Coeficient deflactor zona	12,1%	Cost de construcció per habitació	159.018,88 €
Coeficient deflactor turisme interior	6,50%	Volum total d'inversió hotel	6.397.595 €
<b>Aproximació Compte d'explotació anual</b>			
Ingressos brut Habitacions	36.051,68 €	<b>Capitalització de rendes</b>	
Ingressos Restauració	40% 14.420,67 €	Renda anual	551.446,55 €
Altres Ingressos	20% 7.210,34 €	% Increment anual renda	2,50%
<b>Total Ingressos</b>	57.682,69 €	Període de capitalització	30 anys
Consum de mercaderies i altres aprovision	12,10% 6.979,61 €		
Despeses en serveis exteriors	34,50% 19.900,53 €	<b>Valor Capitalització ( VAN )</b>	<b>10.145.801 €</b>
Impostos sobre la producció i els producte	1,90% 1.095,97 €		
Despeses de personal	27,60% 15.920,42 €	<b>Tasa de Descompte (TIR)</b>	<b>7,69%</b>
<b>Total Despeses</b>	43.896,53 €		
<b>Resultat de explotació anual per habitació</b>	13.786,16 €		



Paràmetres bàsics de l'Hotel de 4*			
Nº Habitacions	40	<b>Inversions</b>	
Rati de superfície per Habitació m2	86,4	cost del sòl €/m2	10
Preu Mig per Habitació/día	105,56 €	Volum total en inversió del sòl 3.456 m2	34.560 €
Ocupació Mitjana	74%	Cost de construcció per m2	1.235,11 €
Coeficient deflactor zona	12,1%	Cost de construcció per habitació	106.713,25 €
Coeficient deflactor turisme interior	6,50%	Volum total d'inversió hotel	4.303.090 €
<b>Aproximació Compte d'explotació anual</b>			
Ingressos brut Habitacions	23.503,49 €	<b>Capitalització de rendes</b>	
Ingressos Restauració	40% 9.401,40 €	Renda anual	359.509,38 €
Altres Ingressos	20% 4.700,70 €	% Increment anual renda	2,50%
<b>Total Ingresos</b>	37.605,58 €	Període de capitalització	30 anys
Consum de mercaderies i altres aprovision	12,10% 4.550,28 €	<b>Valor Capitalització ( VAN )</b>	
Despeses en serveis exteriors	34,50% 12.973,93 €	<b>6.482.191 €</b>	
Impostos sobre la producció i els producte	1,90% 714,51 €	<b>Tasa de Descompte (TIR)</b>	
Despeses de personal	27,60% 10.379,14 €	<b>7,36%</b>	
<b>Total Despeses</b>	28.617,85 €		
<b>Resultat de explotació anual per habitació</b>	8.987,73 €		

Paràmetres bàsics de l'Hotel de 3*			
Nº Habitacions	40	<b>Inversions</b>	
Rati de superfície per Habitació m2	79,7	cost del sòl €/m2	10
Preu Mig per Habitació/día	77,15 €	Volum total en inversió del sòl 3.188 m2	31.880 €
Ocupació Mitjana	68%	Cost de construcció per m2	1.101,56 €
Coeficient deflactor zona	12,1%	Cost de construcció per habitació	87.798,36 €
Coeficient deflactor turisme interior	6,50%	Volum total d'inversió hotel	3.543.814 €
<b>Aproximació Compte d'explotació anual</b>			
Ingressos brut Habitacions	15.841,98 €	<b>Capitalització de rendes</b>	
Ingressos Restauració	40% 6.336,79 €	Renda anual	242.318,96 €
Altres Ingressos	20% 3.168,40 €	% Increment anual renda	2,50%
<b>Total Ingresos</b>	25.347,17 €	Període de capitalització	30 anys
Consum de mercaderies i altres aprovision	12,10% 3.067,01 €	<b>Valor Capitalització ( VAN )</b>	
Despeses en serveis exteriors	34,50% 8.744,77 €	<b>3.725.754 €</b>	
Impostos sobre la producció i els producte	1,90% 481,60 €	<b>Tasa de Descompte (TIR)</b>	
Despeses de personal	27,60% 6.995,82 €	<b>5,44%</b>	
<b>Total Despeses</b>	19.289,20 €		
<b>Resultat de explotació anual per habitació</b>	6.057,97 €		

S'ha analitzat la rendibilitat dels establiments de 4\*S, 4\* i 3\* amb una dimensió de 40 habitacions i només l'hotel de 4\*S i l'Hotel de 4\* s'arriba a una rendibilitat necessària del 7%, amb 7,69 % i 7,36% respectivament, per ser considerades, eliminant la tercera opció, hotel de 3\* per no assolir la rendibilitat suficient (5,44%).

Ara bé, aquestes dues opcions no són clarament atractives al mercat avui dia per no assolir, al menys el 8%.



Una possible solució a aquest problema seria incrementar la dimensió de l'hotel, en passar de 40 a 50 habitacions, per exemple, sense trencar amb l'essència de la proposta.

En aquest cas, es pot considerar un estalvi de costos d'un 1% sobretot en personal, ja que els requeriments mínims exigits per la Generalitat es podrien mantenir sense elevar-ne els costos. ( per exemple el servei nocturn)

En aquest cas, i sense canviar la resta dels paràmetres quedaria com segueix:

<b>Paràmetres bàsics de l'Hotel de 4*S</b>			
<b>Nº Habitacions</b>	<b>50</b>	<b>Inversions</b>	
Rati de superfície per Habitació m2	92,1	cost del sòl €/m2	10
Preu Mig per Habitació/día	172,80 €	Volum total en inversió del sòl 4.605 m2	46.050,00 €
Ocupació Mitjana	70%	Cost de construcció per m2	1.726,6 €/m2
Coeficient deflactor zona	12,1%	Cost de construcció per habitació	159.018,88 €
Coeficient deflactor turisme interior	6,50%	Volum total d'inversió hotel	7.996.994 €
<b>Aproximació Compte d'explotació anual</b>			
Ingressos brut Habitacions	36.051,68 €	<b>Capitalització de rendes</b>	
Ingressos Restauració	40% 14.420,67 €	Renda anual	718.149,54 €
Altres Ingressos	20% 7.210,34 €	% Increment anual renda	2,50%
<b>Total Ingresos</b>	<b>57.682,69 €</b>	Període de capitalització	30 anys
Consum de mercaderías i altres aprovision	12,10% 6.979,61 €		
Despeses en serveis exteriors	34,50% 19.900,53 €	<b>Valor Capitalització ( VAN )</b>	<b>13.547.492 €</b>
Impostos sobre la producció i els producte	1,90% 1.095,97 €		
Despeses de personal	26,60% 15.343,60 €	<b>Tasa de Descompte (TIR)</b>	<b>8,12%</b>
<b>Total Despeses</b>	<b>43.319,70 €</b>		
<b>Resultat de explotació anual per habitació</b>	<b>14.362,99 €</b>		



Paràmetres bàsics de l'Hotel de 4*			
<b>Nº Habitacions</b>	<b>50</b>	<b>Inversions</b>	
Rati de superfície per Habitació m2	86,4	cost del sòl €/m2	10
Preu Mig per Habitació/dia	105,56 €	Volum total en inversió del sòl 4320 m2	43.200 €
Ocupació Mitjana	74%	Cost de construcció per m2	1.235,11 €
Coeficient deflactor zona	12,1%	Cost de construcció per habitació	106.713,25 €
Coeficient deflactor turisme interior	6,50%	Volum total d'inversió hotel	5.378.863 €
<b>Aproximació Compte d'explotació anual</b>			
Ingressos brut Habitacions	23.503,49 €	<b>Capitalització de rendes</b>	
Ingressos Restauració	40% 9.401,40 €	Renda anual	468.189,52 €
Altres Ingressos	20% 4.700,70 €	% Increment anual renda	2,50%
<b>Total Ingressos</b>	<b>37.605,58 €</b>	Període de capitalització	30 anys
Consum de mercaderies i altres aprovision	12,10% 4.550,28 €		
Despeses en serveis exteriors	34,50% 12.973,93 €	<b>Valor Capitalització ( VAN )</b>	<b>8.666.823 €</b>
Impostos sobre la producció i els producte	1,90% 714,51 €		
Despeses de personal	26,60% 10.003,09 €	<b>Tasa de Descompte (TIR)</b>	<b>7,79%</b>
<b>Total Despeses</b>	<b>28.241,79 €</b>		
<b>Resultat de explotació anual per habitació</b>	<b>9.363,79 €</b>		

Com es pot comprovar les rendibilitats augmenten, com és lògic, derivat l'increment d'ingressos de l'augment del nombre d'habitacions i de la disminució percentual del cost, obtenint un 8,12% per a l'hotel de 4\*S, rendibilitat molt interessant al mercat , i un 7,79% per a l'hotel de 4\* , que encara que no arriba al 8% s'acosta força millorant la situació anterior

Per tant, es pot concloure, que la iniciativa d'instal·lació d'un hotel en Bescanó pot ser una iniciativa perfectament interessant per a la iniciativa privada amb els paràmetres següents:

Hotel de categoria 4\*S o similar enfocat al turisme de natura, amb SPA i una bona oferta gastronòmica capaç d'acollir casaments i convencions.

El dimensionament estaria entre 50 i 40 habitacions, fet que suposaria una superfície mínima entre 4.000 i 4.600 m2, per sota d'aquestes superfícies la viabilitat econòmica no és viable.

El cost del sòl ha de ser considerat com a agrícola, ja que, en cas contrari, la inversió faria el negoci no rendible.



## Conclusions

Un cop estudiat la rendibilitat dels models adaptarem l'únic rendible i interessant per a inversors privats, l'hotel 4\*S als paràmetres de la proposta de la granja marí com masies i cases rurals susceptibles de recuperació o preservació per reconversió a hotel.

Primer, s'analitzaran les variables que per la seva condició són susceptibles de variar respecte del model estudiat, i aquestes són:

### Distribució:

D'acord amb les condicions establertes, el sostre màxim és de 4.029m<sup>2</sup>, que es considera bàsic pel desenvolupament del programa hotelier amb la distribució següent:

- 1.000m<sup>2</sup>st corresponen a àrees de lleure com zones d'aigua, fitness, etc. Situats en els edificis situats als extrems nord i sud i la pèrgola situada al nord.
- 2.000m<sup>2</sup>st destinat a habitacions. Situats en les dues ales del eix de la implantació.
- 1.029m<sup>2</sup>st destinat a menjadors, espais comuns, etc. Situats a la casa i entorn construït on caldrà ressituar petits volums que garanteixin la connexió de la casa amb les ales de les habitacions.

Aplicant el nostre model a aquesta estructura tindriem per a un hotel de 45 habitacions una distribució com segueix:

<b>Per a un hotel de 45 habitacions</b>	<b>Categoria</b>
	<b>4*S</b>
Habitació	15,5
Cambra de bany	5,0
Total m2 útils/habitació	20,5
<b>Total m2 útils Allotjament</b>	<b>922,5</b>
Recepció	10,0
Salons i zones comunes per plaça	2,5
Salons i zones comunes per plaça	225,0
Zones auxiliars: cuines, magatzem, serveis personals	350,0
<b>Total m2 Útils Hotel</b>	<b>1.507,5</b>
Coefficient m2 útils/construïts ( passadissos, ascensors...)	0,68
<b>Total m2 Construïts Hotel</b>	<b>2.216,9</b>
Superfície Salones i Menjadors	812,1
Superfície Spa	1.000,0
<b>Total m2 construïts Establiment</b>	<b>4.029,0</b>
<b>m2 constrits per habitació</b>	<b>89,5</b>

### Inversió:



En el nostre model teníem un cost de 1.726,59 €/m<sup>2</sup>, tot i això en la proposta es considera que no és nova construcció sinó que la rehabilitació de les edificacions preserva l'estructura del conjunt arquitectònic.

Analitzat que la situació de conservació és baixa i que partim d'estructures molt bàsiques i de baixa qualitat (agràries), sense totalment instal·lacions elèctrica, sanitària etc. per reconvertir en instal·lacions hoteleres considerem que el cost de la inversió donarà del 90% a una construcció nova. Per tant considerem 1.553,93 €/m<sup>2</sup>, que significa 139.128,62 € per habitació.



#### Despeses:

Als models presentats es treballa amb un 76,1% dels ingressos per a un hotel de 40 habitacions i 75,1% dels ingressos, derivat d'estalvi de costos de personal, per a un hotel de 50 habitacions.

A l'exemple concret que tractem, 45 habitacions, treballarem amb un 75,6% com a mitjana ponderada entre les dues situacions anteriors.

#### Rendibilitat de la proposta Granja Marielca

Es pot apreciar que el TIR surt un 9,36%, és a dir per sobre del 8%, per la qual cosa podem considerar rendible aquesta operació i per tant interessant per a inversors privats. Aquest resultat es deu fonamentalment a l'estalvi de la inversió en gairebé 1.700.000 €.

Si realitzem aquest mateix exercici amb menys habitacions, per exemple 40, els resultats del TIR serien de 7,84%, en ser la inversió similar al cas anterior, per la qual cosa no arribaria al llindar de rendibilitat exigida.



Paràmetres bàsics de l'Hotel de 4*S			
<b>Nº Habitacions</b>	<b>45</b>	<b>Inversions</b>	
Rati de superfície per Habitació m2	89,5	cost del sòl €/m2	10
Preu Mig per Habitació/día	172,80 €	Volum total en inversió del sòl 4029 m2	46.050,00 €
Ocupació Mitjana	70%	Cost de construcció per m2	1.553,9 €/m2
Coeficient deflactor zona	12,1%	Cost de construcció per habitació	139.128,62 €
Coeficient deflactor turisme interior	6,50%	Volum total d'inversió hotel	6.306.838 €
<b>Aproximació Compte d'exploació anual</b>		<b>Capitalització de rendes</b>	
Ingressos brut Habitacions	36.051,68 €	Renda anual	633.355,98 €
Ingressos Restauració	40% 14.420,67 €	% Increment anual renda	2,50%
Altres Ingressos	20% 7.210,34 €	Període de capitalització	30 anys
<b>Total Ingressos</b>	<b>57.682,69 €</b>		
Consum de mercaderías i altres aprovision	12,10% 6.979,61 €	<b>Valor Capitalització ( VAN )</b>	<b>12.699.601 €</b>
Despeses en serveis exteriors	34,50% 19.900,53 €		
Impostos sobre la producció i els producte	1,90% 1.095,97 €	<b>Tasa de Descompte (TIR)</b>	<b>9,36%</b>
Despeses de personal	27,10% 15.632,01 €		
<b>Total Despeses</b>	<b>43.608,12 €</b>		
<b>Resultat de explotació anual per habitació</b>	<b>14.074,58 €</b>		

Per tant i per concloure, es considera que la proposta és interessant des d'un punt de vista de rendibilitat econòmica sempre i quan es compleixin les determinacions següents:

El cost dels terrenys ha de ser considerat com a agrícola.

El nombre mínim d'habitacions ha de ser de 45, fet que implica una superfície construïda de 4.029 m2. Per sota d'aquests valors la proposta seria considerada no suficientment rendible.

El cost de rehabilitació no superi el 90% del valor de la construcció nova.



# ANNEX III: ESTUDI ORIENTATIU D'IMPLANTACIÓ

## ÍNDEX

1. DESCRIPCIÓ DEL CONJUNT.....	3
1.1. Descripció del Territori i implantació .....	3
1.2. Descripció volumètrica de les edificacions existents .....	5
2. DISPOSICIÓ DE SOSTRE SEGONS ÚS.....	7

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació	627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001
Url de validació	<a href="https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097">https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097</a>
Metadades	Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfdfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



# 1. DESCRIPCIÓ DEL CONJUNT

## 1.1. Descripció del Territori i implantació

La finca disposa de 33.595m<sup>2</sup> de sòl i 7.942m<sup>2</sup> de sostre segons cadastre. Malgrat, que les dades cadastrals situen l'edificació als anys 80, la implantació de la Granja Marielca, es produeix entre l'any 1946 i 1956, en tant ja surt reflectiva en el vol americà dels anys cinquanta. La implantació fou concebuda des d'una estructura simètrica organitzada des d'un gran espai central o barri confrontant a la casa pairal. El cos més llarg situat al nord abraça la masia i cossos annexes, mentre que la situada al sud és més curta i se situa pròxima al torrent.



Imatge vols 1946 i 1956 Font: ICC

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



La implantació se situa de forma compacta i seguint les alineacions de les edificacions residencials situades a ponent de la carretera GI-534. Així mateix, el conjunt se situa recolzat en el bosc de ribera de manera que no interfereix amb el paisatge de l'entorn. A més incorpora un eix transversal per a portada d'aigua que ressegueix un petit plec del territori original

A inicis dels anys 80, amb anterioritat a les NNSSP aprovades en data de 12 de novembre de 1986 i per necessitats de la implantació es varen afegir sis cossos més d'edificació:

- Dos blocs lineals a ponent de la carretera i al sud dels habitatges, amb cap mena d'estructura en relació ni amb el paisatge de l'entorn ni amb l'estructura de la implantació inicial.
- Dos blocs lineals situats a llevant de la casa que trencant l'estructura compacte de la implantació tradicional.
- Un bloc lineal de major amplada que se situa en l'espai central, reduint l'espai de barri, però mantenint-ne l'estructura tradicional compacte i simètrica.
- Un bloc lineal situat en paral·lel al més llarg, que se situada alineat amb una nova edificació residencial també situada al nord de les existents als anys 50. Si bé l'edifici no respon a l'estructura inicial manté l'estructura compacte i simètrica que li dona qualitat a la implantació.

El pas dels anys i en especial la reducció de l'activitat agrària al límit amb el torrent ha suposat l'eixamplament del bosc de Ribera en detriment dels camps. La implantació respon a una estructura tradicional d'habitatges i activitat agrària, en aquest cas a banda i banda de la carretera. Si bé en l'inici la implantació fou molt compacte, el pas del temps va suposar ampliacions disseminades que són les que generen major impacte i han de ser reconsiderades.

Per altra, existeix des de l'inici de la implantació un eix perpendicular a l'accés que correspon a la portada d'aigua des dels pous a les diferents edificacions que estructura els diversos cossos a l'entorn de la casa, d'acord amb la línia vermella a puntets del gràfic, si bé és un element funcional de l'estructura de la granja és un element que ordena la implantació i es considera interessant reforçar.

Aquest anàlisi de la construcció històrica ha de servir com elements bàsics pel desenvolupament del programa funcional, emfasitzant l'espai central com espai de lleure i rebuda i fomentant les edificacions en planta baixa a l'entorn de la masia. A tal efecte, s'analitzen cadascun dels volums i les possibilitats d'usos a fi de què l'ulterior Pla especial en concreti la seva ordenació.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Codi Segur de Validació	627c4aa336704775ba7bfbd73adaee001	
Uri de validació	<a href="https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097">https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097</a>	
Metadades	Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original	



## 1.2. Descripció volumètrica de les edificacions existents

Pel que fa a la descripció de les edificacions que conformen la implantació cal diferenciar , entre aquelles que conformen la implantació tradicional compacte i simètrica, d'aquelles que se situen sense mantenir aquesta estructura que es preveuen enderrocar en la seva gran part.. En concret:

a) Casa pairal anterior 1950.- correspon a una casa de planta quadrada i dues plantes, d'escàs valor arquitectònic, característic de les edificacions destinats a masovers que es feien càrrec de la implantació agropecuària. La planta pis disposa d'una estructura simètrica de finestres, mentre que les de la planta baixa s'han efectuat ampliacions a mesura de les necessitats. El porxo i la plataforma alta corresponen a elements funcionals propis de l'activitat.



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/idi/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Per l'estructura consolidada correspondria a la implantació dels serveis comuns, restauració i algunes habitacions, especialment en planta pis.

b) Edifici anterior 1950 situat al costat del torrent.- Correspon a una de les edificacions de la implantació tradicional que conjuntament amb un altre edifici i la casa conformen l'estructura principal que atorga un valor de implantació inclosa en aquest catàleg. L'edifici de poca alçada i d'una única vessant correspon a l'arquitectura agropecuària tradicional.



El destí de l'edificació hauria d'anar associat a activitats de lleure que es fessin al costat del torrent.

c) Edifici anterior als anys 50 correspon al límit nord de la primera implantació. L'edifici d'una sola vessant disposa d'una tipologia molt interessant amb volta a la catalana en façana, finestres amb estructura metàl·lica i una secció transversal de considerable qualitat arquitectònica, malgrat l'ús pel qual va ser construït. Aquest edifici conjuntament amb el situat al sud de l'accés han de ser adaptats per l'ús d'habitacions.



d) Edifici situat a l'extrem nord de la implantació i alineat a la darrera casa situada a ponent de la carretera. Correspon a un edifici amb secció basilical, amb entrada de llum zenital. Des d'un punt de vista tipològic és el millor edifici dels construïts en posterioritat a la primera implantació. La posició de l'accés correspon a la línia d'aigua que creua transversalment la implantació i estructura en aquest sentit l'ampliació.



L'edifici es preveu destinar a usos complementaris d'esbarjo com gimnàs, àrees d'aigua etc.

## 2. DISPOSICIÓ DE SOSTRE SEGONS ÚS.

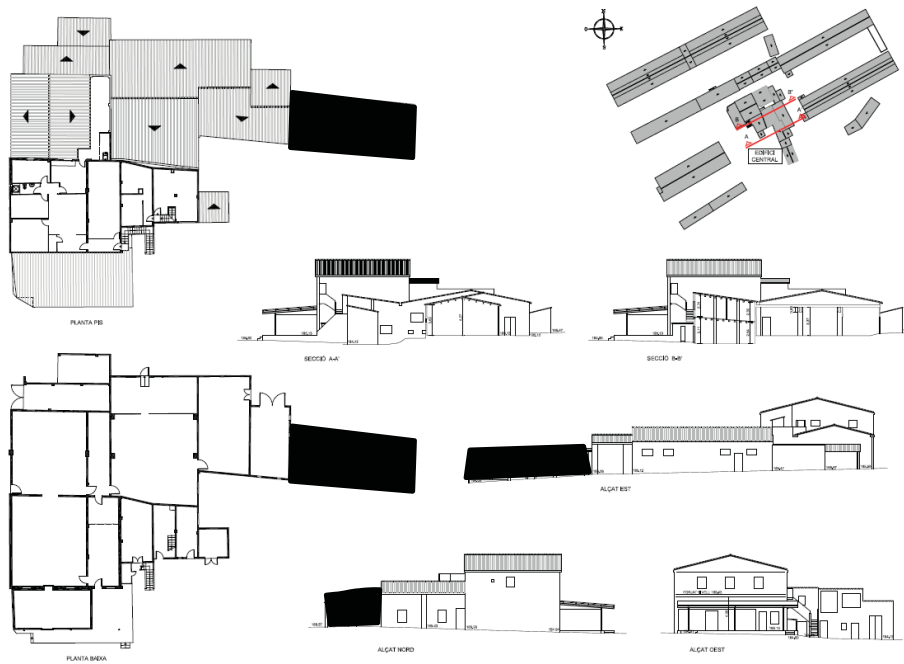
La proposta d'implantació de caràcter orientatiu es defineix en base a les característiques i disposició de l'edificació en coherència amb els criteris esmentats anteriorment. En caràcter general es considera que les habitacions s'han de situar en les dues edificacions que emmarquen l'accés, l'ús complementari de serveis en les edificacions més externes i en la masia han de conivir l'ús de restauració i habitacions de major dimensió.

El Pla especial que desenvolupi l'ús hotelier haurà de garantir la connexió entre les ales destinades a habitacions ocupant l'espai tramut del plànol mitjançant pèrgoles o element al màxim de transparents. Aquest pla a redactar ha d'establir la reordenació dels coberts al voltant de la masia a fi i efecte de garantir una imatge unitària global.

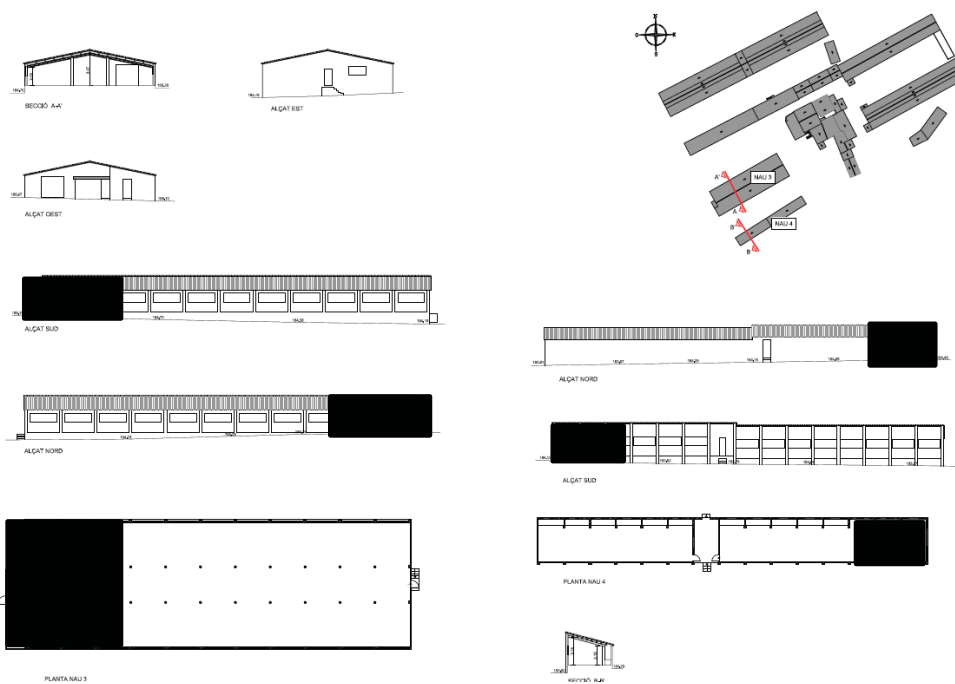
D'acord amb les condicions establertes, el sostre màxim de 4.029m<sup>2</sup> es distribueix en 1.000m<sup>2</sup>st corresponen a àrees de lleure com zones d'aigua, fitness, etc. situats en els edificis de l'extrem nord i sud i la pèrgola situada al nord; 2.000m<sup>2</sup>st destinat a habitacions situats en les dues ales del eix de la implantació; i 1.029m<sup>2</sup>st destinat a menjadors, espais comuns, etc. situats a la casa i entorn construït on caldrà garantir la connexió entre les diverses parts de l'edificació amb pèrgoles i/o petits coberts.

Els àmbits marcats en negre corresponen a àrees a enderrocar a fi de reduir l'impacte de l'edificació d'acord amb l'estudi de paisatge.



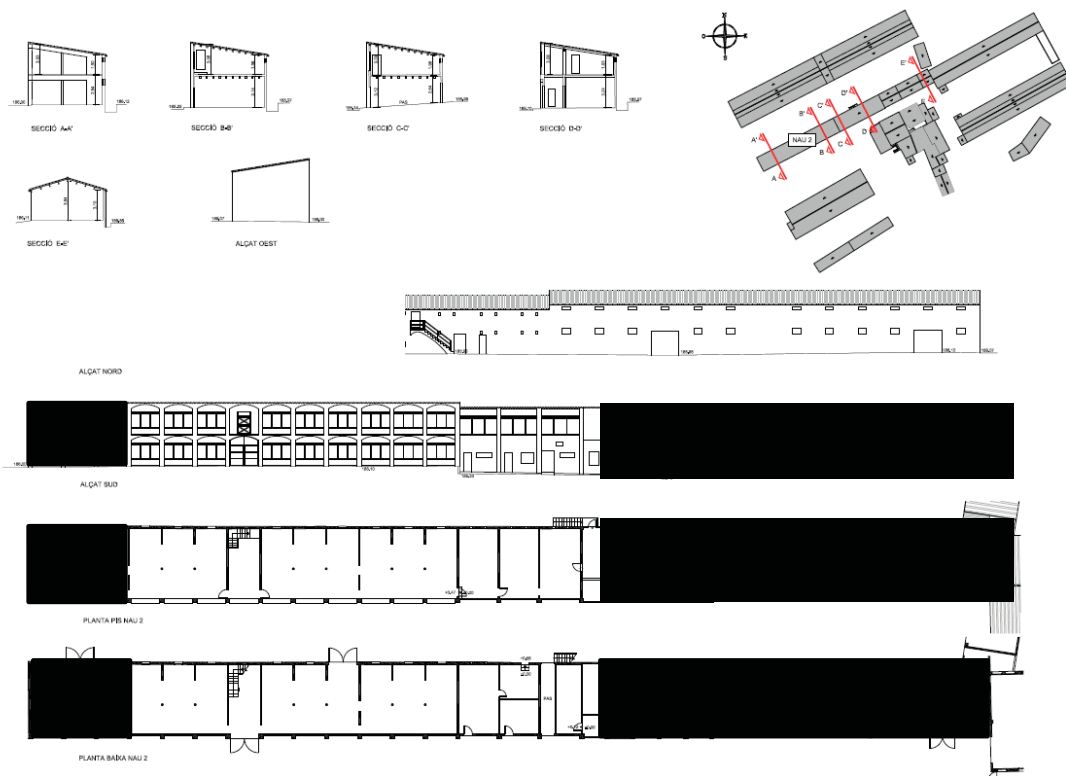


Masia i cossos annexes

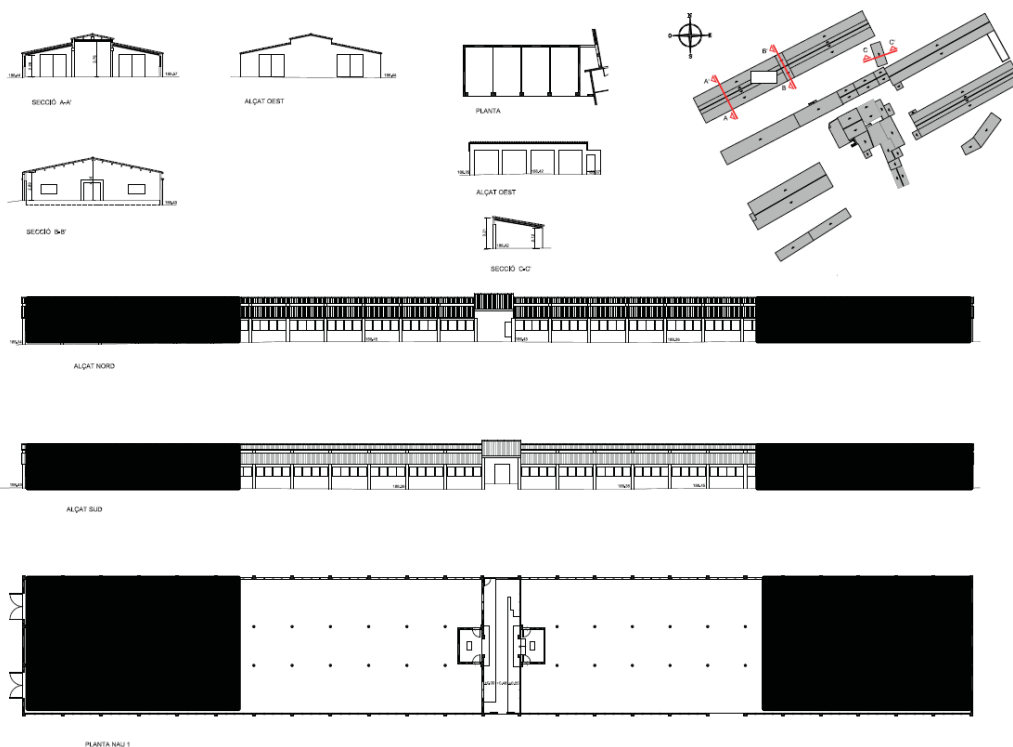


Ala sud

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Codi Segur de Validació	627c4aa336704775ba7bfbd73adaee001	
Url de validació	<a href="https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097">https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097</a>	
Metadades	Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original	



Ala Nord destinada a habitacions i abaix ala de serveis.



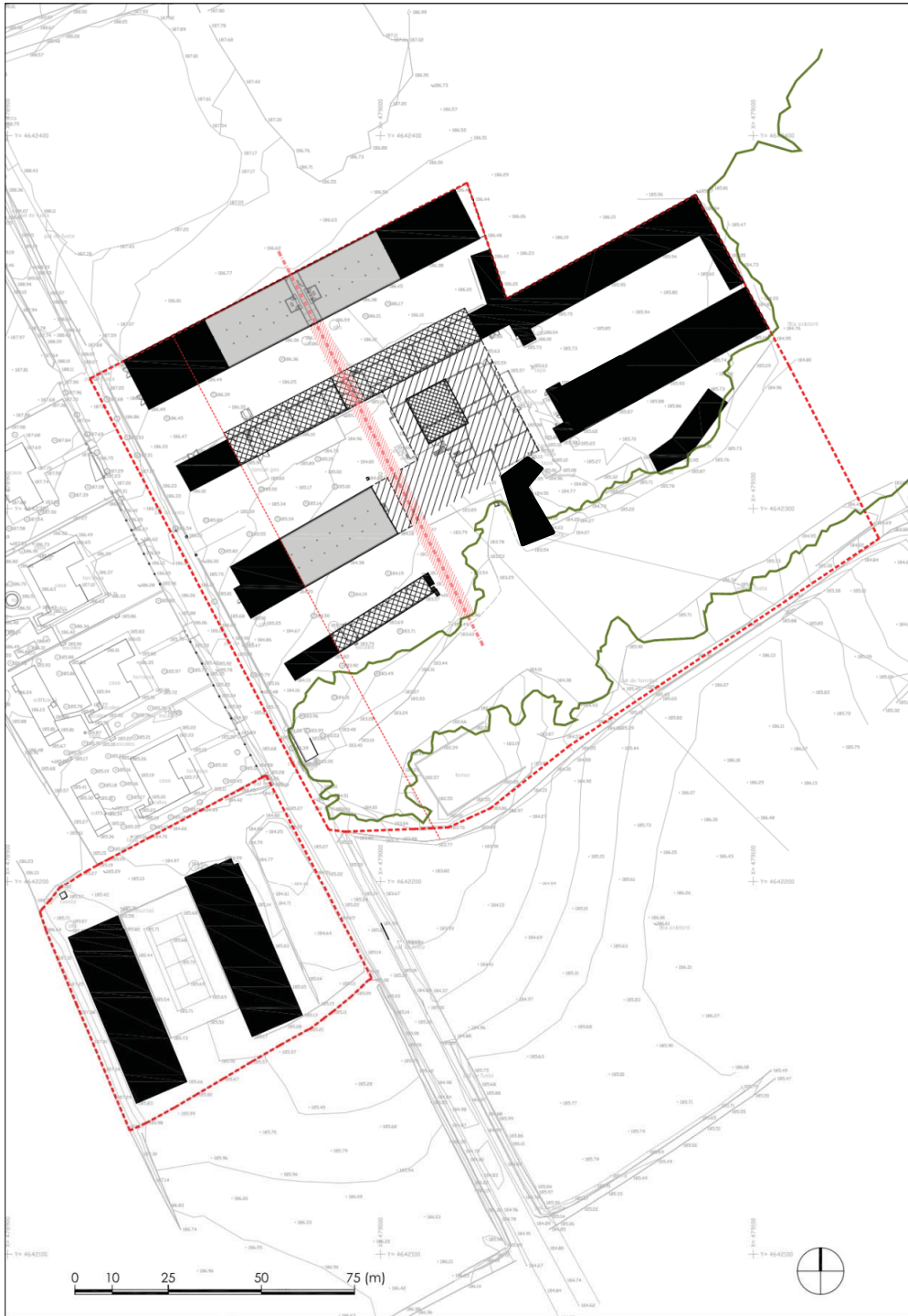
Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 627c4aa336704775ba7bfbd73adaee001

Url de validació <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/di/xabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

**Codi Segur de Validació** 627c4aa336704775ba7bfbfd73adaee001

**Url de validació** <https://mux.bescano.cat/absis/di/arx/diarixabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=097>

**Metadades** Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

