



TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
INVENTARI I CATÀLEG DE MASIES I CASES
RURALS DEL MUNICIPI DE
SANT MARTÍ DE LLÉMENA

PROMOTOR

Ajuntament de Sant Martí de Llémena

Sant Martí de Llémena, octubre 2021



1. MEMÒRIA
 - 1.1. MEMÒRIA INFORMATIVA
 - 1.2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
 - 1.2.1. DOCUMENTACIÓ L'HORTALÓ
 - 1.2.2. DOCUMENTACIÓ CAN CASTELLS
 - 1.2.3. DOCUMENTACIÓ CAL REGALO
 - 1.2.4. DOCUMENTACIÓ CAN ROCA
2. PLÀNOL DE SITUACIÓ SOBRE ORTOFOTO I SOBRE PLANEJAMENT VIGENT
3. FITXES INDIVIDUALITZADES DE LES RUÏNES A INCORPORAR
 - 3.1. L'HORTALÓ
 - 3.2. CAN CASTELLS
 - 3.3. CAL REGALO
4. FITXA INDIVIDUALITZADA DE LA CORRECCIÓ DE SUPERFÍCIES A INCORPORAR
 - 4.1. CAN ROCA
5. NORMATIVA



1. MEMÒRIA

1.1. MEMÒRIA INFORMATIVA

ANTECEDENTS

El municipi de Sant Martí de Llémena compta amb un Pla Especial Inventari i Catàleg de Masies i Cases Rurals, que va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 21 de març de 2013 i publicada aquesta aprovació en el DOGC núm. 6399 de 18 de juny de 2013.

Des d'aleshores ençà hi ha hagut diferents titulars de propietats en el municipi que o bé no van entrar en el procés de tramitació del Catàleg inicial i es van quedar fora de tramitació, o bé no havien presentat la documentació necessària i suficient en els terminis establerts.

Amb la intenció d'incorporar sis noves fitxes en el Pla Especial Inventari i Catàleg de Masies i Cases Rurals, i una esmena de la superfície edificada de la fitxa existent 2.128, es va aprovar inicialment la proposta de modificació en la sessió del Ple de data 10 de juliol de 2017.

Es va procedir al tràmit d'informació pública mitjançant anuncis publicats en el BOP de Girona núm. 185 de 27/09/2017, en el DOGC núm. 7445 de 31/08/2017, en El Punt Avui de 21/09/2017, així com al tauler d'anuncis de l'Ajuntament.

Es varen sol·licitar i rebre informes sectorials sobre la modificació proposada als departaments de la Generalitat de Catalunya següents:

- Agència Catalana de l'Aigua. Informe de 15/10/2018. Exp.: UDPH2017003649.
- Institut cartogràfic i geològic de Catalunya. Informe de 30/10/2017. Exp.: ICGC-URB-0474/2017.
- Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments. Informe de 11/10/2017. Exp.: 02/2017/000183.
- Protecció Civil. Informe de 13/11/2017. Exp.: STGI2017 0041.
- Empresa i Coneixement. Informe de 10/10/2017.



- Servei Territorial de carreteres. Informe de 05/10/2017. Exp.: CAG20170684.
- Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació. Informe de 19/01/2018.
- Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Girona. Informe de 07/11/2017. Exp.: 253/17.
- Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona. Informe de 26/10/2018. Exp.: OTAAGI20170223.

A requeriment del Departament de Medi Ambient es va procedir a elaborar un Document Ambiental Estratègic (DAE) que va ser tramès a Medi Ambient el 3 de juliol de 2018. Posteriorment, el Departament va informar, en data 19 d'octubre de 2018, que no era necessari sotmetre la Modificació a avaluació ambiental estratègica ordinària.

Per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 16 d'octubre de 2018, s'analitza i exposa la situació de les finques a incloure i es conclou que:

"... de l'anàlisi de la documentació presentada es conclou que caldria excloure les següents ruïnes, o bé aportar documentació que acrediti el compliment dels requisits abans esmentats: Els Rasos, ja que no hi ha prou vestigis i té unes dimensions molt reduïdes; Can Magí, ja que és de molt reduïdes dimensions, no s'acredita l'ús d'habitatge, l'accés no és adequat per al trànsit rodat i no hi ha prou vestigis; i la Rectoria de les Serres, ja que no hi ha prou vestigis.

D'altra banda, pel que fa a L'Hortaló, Can Castells i Can Regalo, caldrà incorporar documentació històrica que acrediti la volumetria, ja que de la informació presentada i havent fet inspecció in situ de les restes, es fa difícil identificar a simple vista la totalitat de la planta original i el volum original que se'n pot despendre. D'acord amb l'article 50.3. La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de preservar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats. En cas contrari, caldrà excloure-les"

En data 21 de gener de 2019 es requereix als sol·licitants interessats, titulars de les finques a incloure, que presentin informació i documentació acreditativa dels punts esmentats en la resolució de la CTU de 16 d'octubre de 2018.



Atès l'acord de la CTU de 16 d'octubre de 2018 i la documentació aportada i recopilada pels promotors de les diferents finques, es reformula la modificació afectant exclusivament a les finques:

- L'Hortaló
- Can Castells
- Cal Regalo
- Can Roca

Per acord del Ple de l'Ajuntament de Sant Martí de Llémena de data 25 de gener de 2021 s'aprova provisionalment la Modificació del Pla Especial Urbanístic del Catàleg de masies i cases rurals i es tramet l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona per a la seva aprovació definitiva.

Per acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 7 de juny de 2021, s'aprova definitivament la Modificació del Pla Especial Urbanístic del Catàleg de masies i cases rurals, supeditant-ne la publicació en el DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les següents prescripcions:

- *Cal incorporar al document administratiu les escriptures de l'Hortaló i de Cal Regalo, que acrediten l'ús d'habitatge i que ja estaven incloses en el document d'avanç informat per la CTU, el 16 d'octubre de 2018.*
- *Cal completar els croquis de les fitxes individualitzades identificant clarament els volums principals i secundaris, susceptibles de ser recuperats per la seva entitat i per mantenir prou vestigis, i concretant que únicament el volum principal es podrà destinar als usos admesos, admetent als secundaris usos complementaris al principal.*
- *Cal incorporar a l'article 13 de la normativa del Pla Especial i a les condicions d'actuació de les fitxes individualitzades que ara es tramiten que qualsevol intervenció no pot comportar enderroc.*

Amb els antecedents descrits es redacta aquest TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS DE SANT MARTÍ DE LLÉMENA.



PLANEJAMENT VIGENT

El planejament territorial vigent és el Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, aprovat definitivament en data 14 de setembre de 2010 (DOGC núm. 5735, de 15 d'octubre de 2010). Tot el sòl no urbanitzable del terme municipal està inclòs dins del sistema d'espais oberts de protecció especial. A la banda nord-est part del territori està inclòs al PEIN de els Muntanyes de Rocacorba, i a la banda central dins del PEIN Puig de la Banya del Boc.

El planejament general vigent al municipi de Sant Martí de Llémena són les Normes Subsidiàries de Planejament, aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona el 9 d'octubre de 1996.

El Pla Especial del Catàleg de masies i cases rurals del municipi, va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 21 de març de 2013.

La Modificació del Pla Especial Urbanístic del Catàleg de masies i cases rurals del municipi, va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial de d'Urbanisme de Girona el 7 de juny de 2021, supeditant-ne l'executivitat a la presentació del present Text refós.

1.2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

OBJECTE

El present Text refós de la Modificació té per objectiu la inclusió de tres fitxes noves dins la tipologia 2 del Catàleg de masies i cases rurals i esmenar la fitxa 2.128 referent a les superfícies edificades: 889,06 m² per a l'edificació principal i 495,85 m² per al paller. També s'incorpora la modificació de l'Article 13 de la normativa segons la prescripció de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la seva resolució de 7 de juny de 2021.

Les noves fitxes que s'inclouen són les masies de L'Hortaló, Can Castells i Cal Regalo. S'esmena la fitxa 2.128 i es modifica l'article 13 de la normativa.



LEGISLACIÓ APLICABLE

La Modificació del Pla Especial Inventari i Catàleg de masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció i rehabilitació de Sant Martí de Llèmena, es redacta dins el següent marc legal urbanístic de referència:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
 - a) article 50 sobre reconstrucció o rehabilitació de determinades construccions en sòl no urbanitzable
 - b) article 78 sobre la formulació del planejament urbanístic derivat
 - c) article 80 sobre competències de les comissions territorials d'urbanisme
 - d) article 85 sobre tramitació dels plans urbanístics derivats
 - e) article 96 sobre modificació de les figures del planejament urbanístic
 - f) article 97 sobre justificació de la modificació de les figures de planejament urbanístic
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU).
 - a) article 117 sobre modificació dels instruments de planejament urbanístic
 - b) article 118 sobre determinacions i documentació de les modificacions
- Article 52.2 c) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya sobre les atribucions del Ple.

De conformitat amb l'article 67 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, el Pla Especial Inventari i Catàleg de masies i cases rurals és un pla especial urbanístic de desenvolupament i per tant un instrument de Planejament Urbanístic General.

D'acord amb l'art. 117 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU), s'entén per modificació dels instruments de planejament urbanístic la introducció de



qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió, que es defineix en l'art. 116 de la mateixa norma com l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació de sòl preestablertes.

JUSTIFICACIÓ I OPORTUNITAT

JUSTIFICACIÓ

Com s'ha explicat en l'apartat d'antecedents de la memòria informativa, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, per acord de 16 d'octubre de 2018, analitzada la documentació presentada, conclouia que calia excloure les ruïnes de Els Rasos, Can Magí i la Rectoria de Les Serres i, establia la documentació a presentar per completar la inclusió de les edificacions en estat ruïnós de l'Hortaló, Can Castells i Cal Regalo, en el Catàleg de masies i cases rurals de Sant Martí de Llémena.

I per acord de data 7 de juny de 2021 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona aprova definitivament la Modificació del PEU del Catàleg de masies i cases rurals, supeditant-ne l'executivitat a la presentació del present Text Refós que incorpora les prescripcions indicades en la resolució.

L'Ajuntament, en base a la nova documentació aportada pels interessats, considera que les masies de L'Hortaló, Can Castells i Cal Regalo, reuneixen les raons històriques, paisatgístiques, arquitectòniques i socials establertes en la normativa urbanística del Pla especial inventari i catàleg de masies i cases rurals susceptibles de rehabilitació o reconstrucció de Sant Martí de Llémena. L'objectiu d'aquest Text refós de la Modificació és la seva ampliació amb la inclusió de les masies de L'Hortaló, Can Castells i Cal Regalo a fi i efecte de garantir la seva recuperació i de contribuir a fer més comprensible la història, el paisatge, l'arquitectura i les formes d'assentament humà en aquest territori.

Es modifiquen les superfícies edificades de la fitxa 2.128 en base a la documentació presentada.



I atenent les prescripcions efectuades en la resolució de 7 de juny de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona que aprova la modificació del PEU, es modifica l'article 13 de la normativa de forma que incorpori la condició de que qualsevol intervenció en les edificacions existents no pot comportar enderroc.

Segons el que estableix l'art. 38 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i l'art. 117.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, la modificació del Pla especial, se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

Les tres masies a incorporar consten com a ruïnes en les respectives escriptures de propietat.

S'acompanya doncs en els apartats següents la documentació justificativa per a la inclusió de cadascuna de les masies.

Arquitecte Tècnic municipal

DOCUMENT SIGNAT I DATAT DIGITALMENT



1.2.1

L'HORTALÓ



En l'acord de la CTU de 16 d'octubre de 2018, es constata l'ús original d'habitatge per l'escriptura aportada de capítols matrimonials de 5 de setembre de 1918, en les quals es descriu la casa:

.... , consistente en toda aquella casa y tierras denominada "Hortaló", sita en el término de Llorà, distrito municipal de San Martín de Llémana, que comprende una superficie unida de diez y ocho vesanas, poco más o menos, equivalentes a tres hectáreas, noventa y tres áreas, setenta y tres centiáreas, parte cultiva, parte castañeda y parte bosque, dentro la cual se halla enclavada la casa de labor, cuyo número no consta, de bajos y un piso, emplazada en el centro de la propia superficie con frente a Mediodia, teniendo anejos una era y porche que ocupan con ella un octavo de vesana....

Escriptura de capítols matrimonials de 5 de setembre de 1918 (segons prescripció de la resolució de la CTU de 7 de juny de 2021):

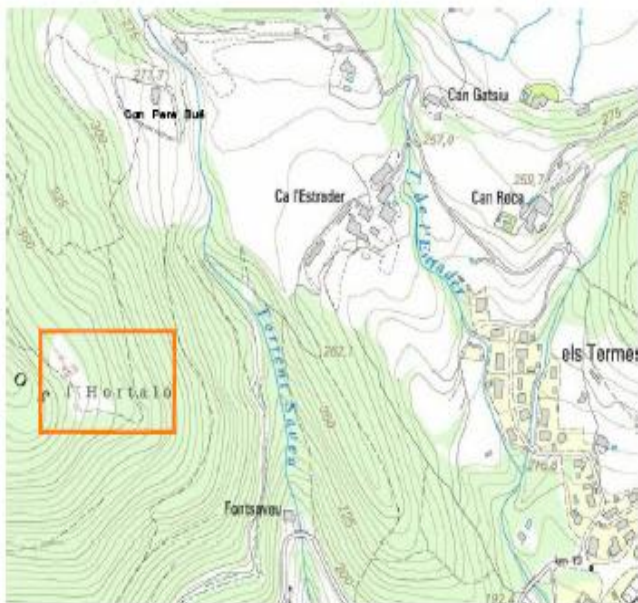
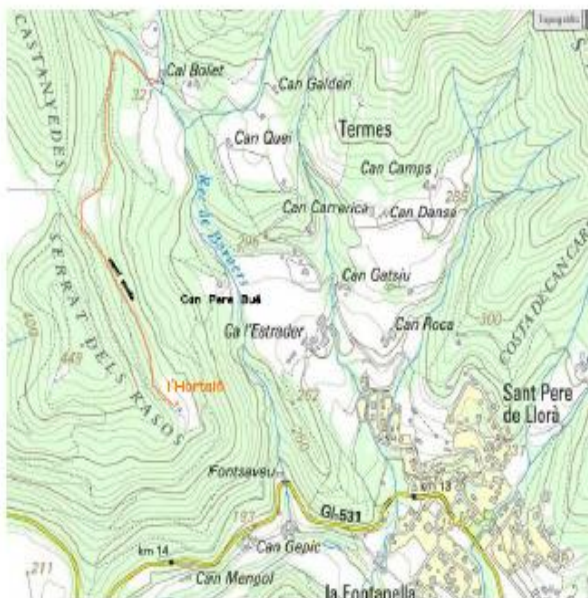
S'adjunta com **annex** a aquest document amb el nom ***Escriptura_Hortaló.pdf***

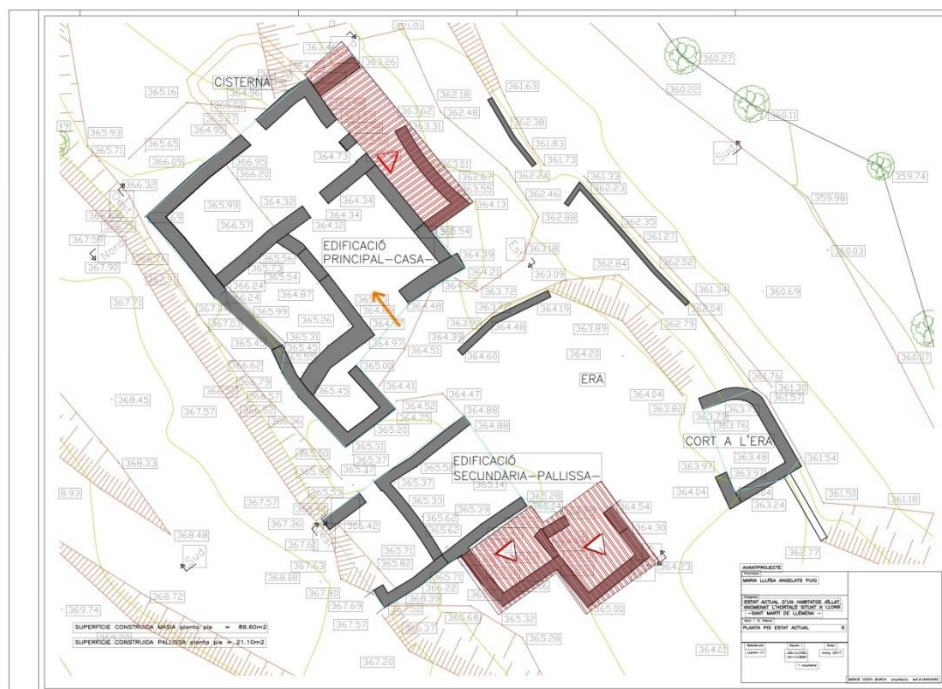
Es demana incorporar documentació històrica que acrediti la volumetria. A aquest efecte la propietat ha aportat dues fotografies de l'any 1971 on s'aprecia en primer terme l'alçada i volum de la pallissa i al fons es pot apreciar l'alçada de les restes de la casa.

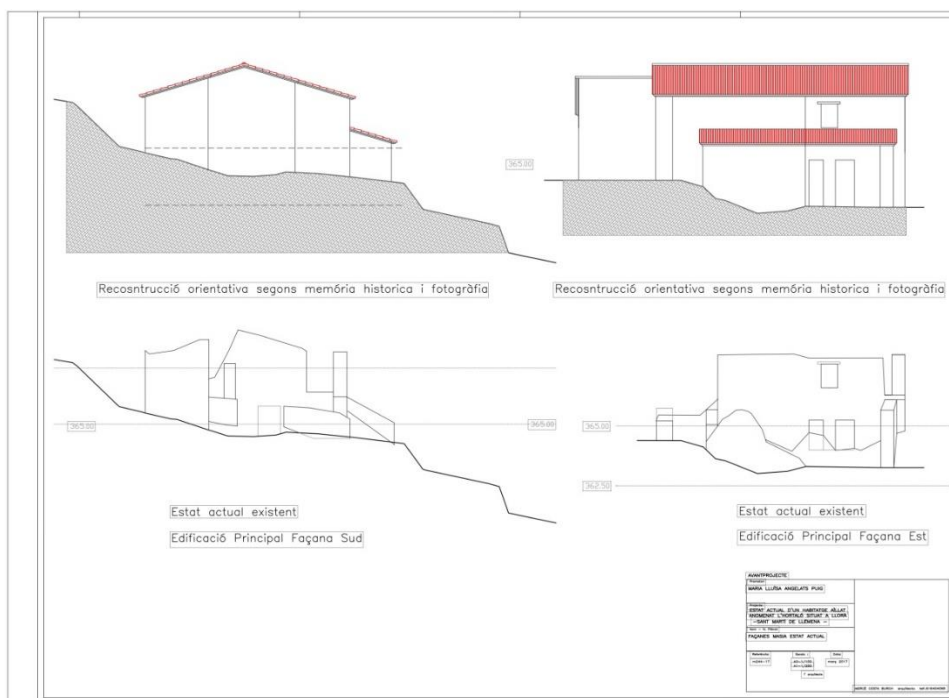
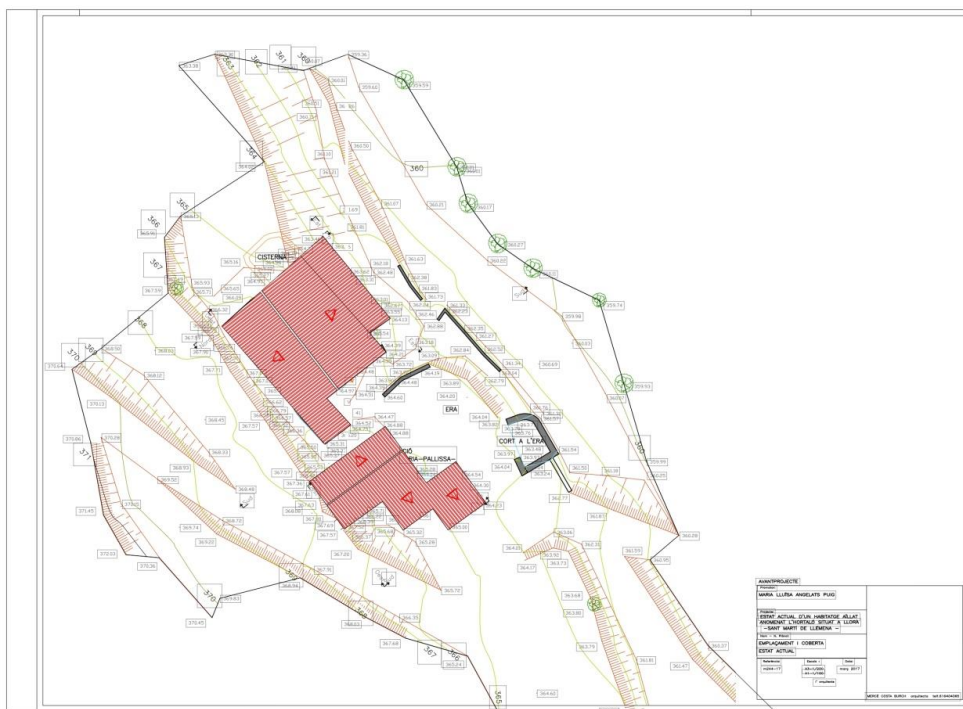


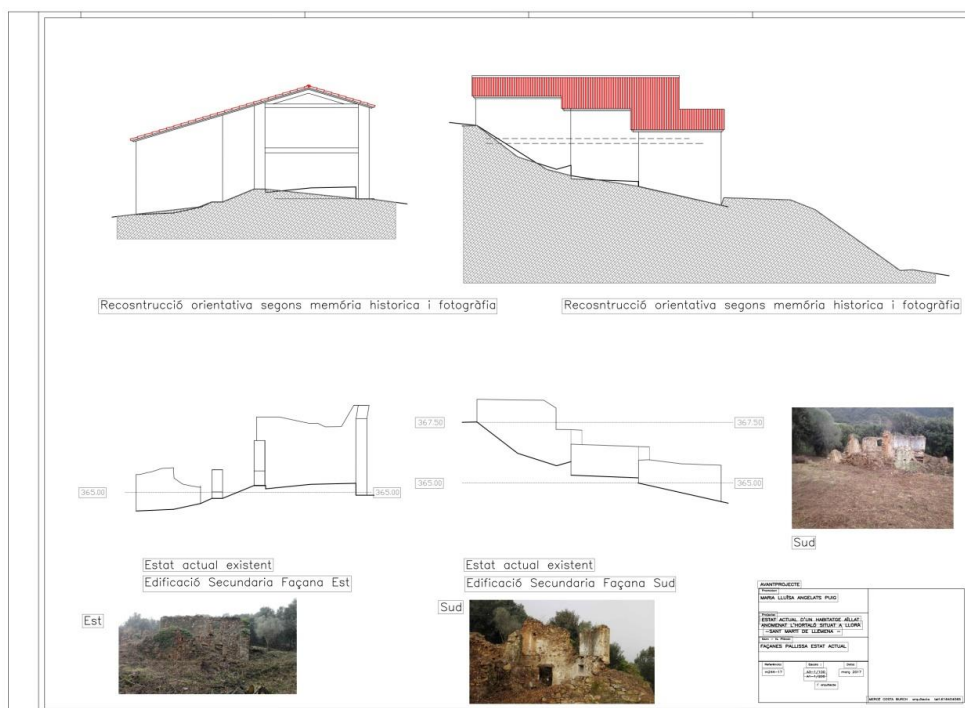
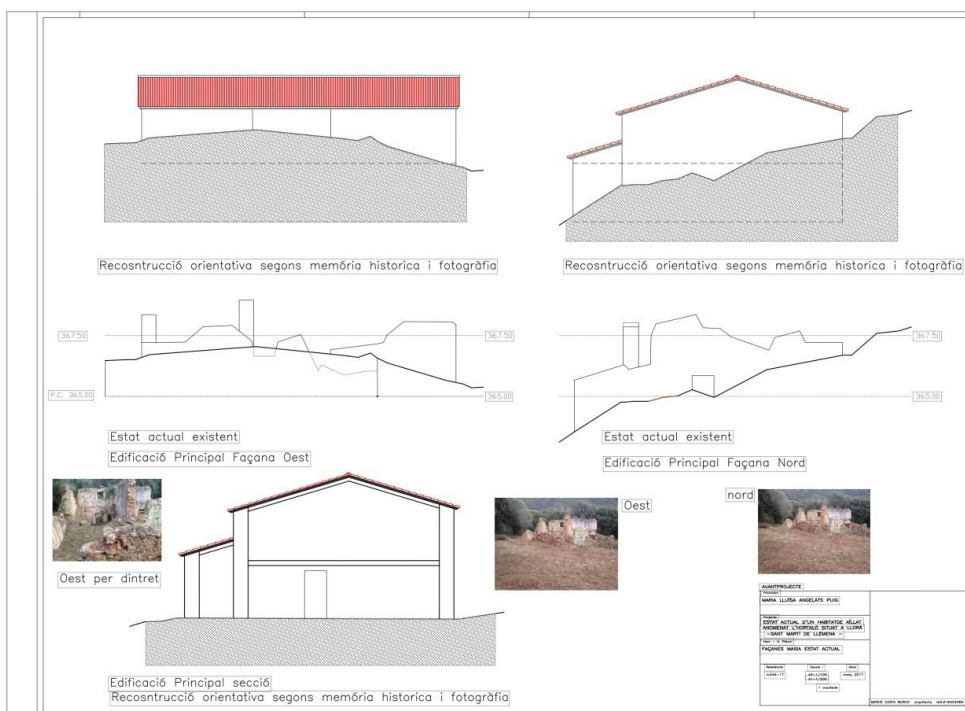


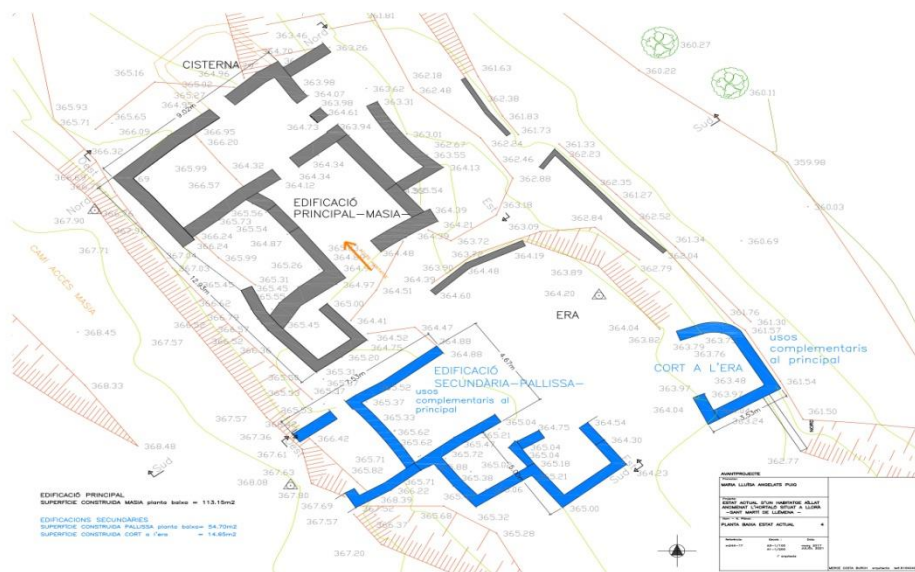
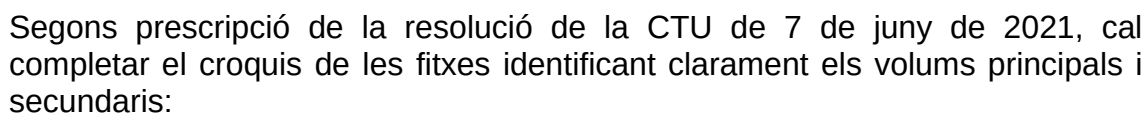
Així mateix aporten documentació tècnica de la reconstrucció orientativa segons la memòria històrica i fotogràfica de la casa i de la pallissa. En aquest document es determina el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original.

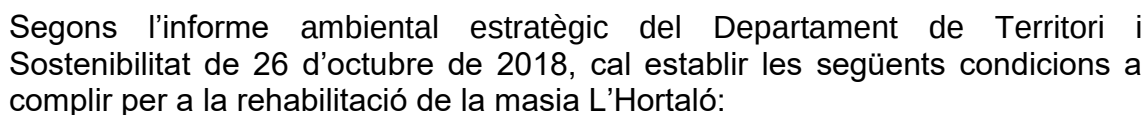












- Donat el seu emplaçament en terrenys forestals, caldrà demanar que es disposi almenys d'un pla tècnic de gestió i millora forestal de la finca.
- En l'arranjament dels accessos s'ha de prioritzar l'ajust del traçat de tal forma que s'adapti topogràficament, es minimitzi l'afectació a la vegetació de l'entorn i que l'acabat sigui el màxim naturalitzat d'acord amb l'entorn rural i forestal on s'ubica.



- Donat el seu emplaçament dins un espai d'interès geològic, caldrà condicionar la rehabilitació a evitar moviments de terres susceptibles d'alterar negativament les morfologies volcàniques i el paisatge.
- No admetre l'ús de restauració donada la seva ubicació aïllada enmig de terrenys forestals i atesos els impactes que es derivarien de la implantació de l'activitat en aquest indret.
- Donat que es troba dins de l'àmbit del connector definit en el Pla Territorial parcial de les Comarques Gironines, en cas d'admetre tancaments, han de ser excepcionals i localitzats i han de ser compatibles amb la circulació de la fauna silvestre.
- Per al subministrament elèctric s'haurà de prioritzar l'ús de sistemes autònoms de generació o el soterrament de la línia per la xarxa de camins.

Segons les prescripcions requerides per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la resolució d'aprovació definitiva de 7 de juny de 2021, també serà condició a complir per a la rehabilitació de la masia L'Hortaló:

- Que únicament el volum principal es podrà destinar als usos admesos, admetent als secundaris usos complementaris al principal.
- Que qualsevol intervenció que es pugui desenvolupar en aquests edificis no pot comportar enderroc.



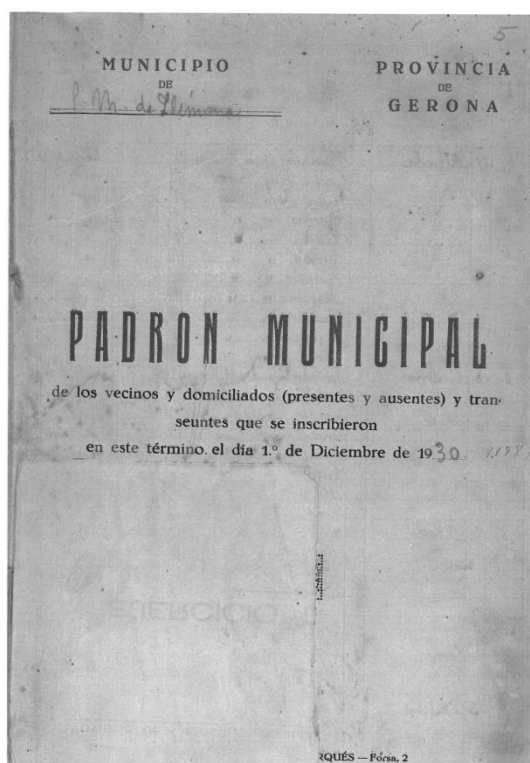
1.2.2

CAN CASTELLS



L'acord de la CTU de 16 d'octubre de 2018, requereix acreditar que l'ús de la masia havia estat d'habitatge i acreditar també el perímetre i volumetria dels elements originals.

A aquest efecte, i per acreditar l'ús d'habitatge de la masia, s'ha aportat documentació històrica del registre municipal del Padró d'Habitants dels anys 1930, 1935, 1941, 1950, 1951, 1955 i 1960, on es pot comprovar l'existència de la masia on hi residia la família de P. Bosch Comas, la seva germana F. Bosch Comas i les filles d'aquesta, Concepció, Dolores i Leonor M. Bosch.



Padró d'Habitants a 1 de desembre de 1930

PELLIDOS	Fecha del nacimiento	Sexo	o razón de correspondencia con el sistema de familia	Nacionalidad de los extranjeros	Profesión, oficio u ocupación	Estado civil	Municipio	Clasificación
Baixador	21	M			Carretero	este		
del Bili	19	M			Labrador			V
Luz	61	F	C esposa		Labrador			
María José	30	F	C hija		Labrador			
Arca	28	F	C hermana		Labrador			V
5	5	F	C hija		Labrador			
Kendrell	22	F	C hija		Labrador			V
la Santa	42	F	C esposa		Labrador			
Angelito	14	M	C hijo		Labrador			
12	12	M						
7	7	M						
16	16	M						
12	12	M						
80	80	F	C hija		Cartero			V
47	47	F	C esposa		Labrador			
23	23	F	C hija		Labrador			
11	11	M			Labrador			
16	16	M						
11	11	M						
56	56	F	C hija		Comerciante			V
53	53	F	C esposa		Labrador			
12	12	F	C hija					
9	9	F						
6	6	F						
3	3	F						
22	22	F	C hija		Labrador			V
32	32	F	C hermana		Labrador			
5	5	F	C hija					
56	56	F	C hija		Labrador			V

Padró d'Habitants a 31
de desembre de 1935

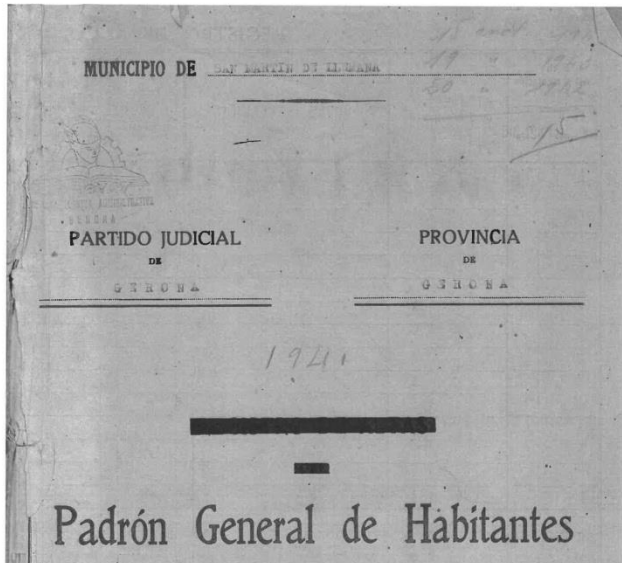
PADRÓ MUNICIPAL

dels veïns i domiciliats (presents i absents) i transeünts que s'inscriviren en aque
el dia 31 de desembre de 1935

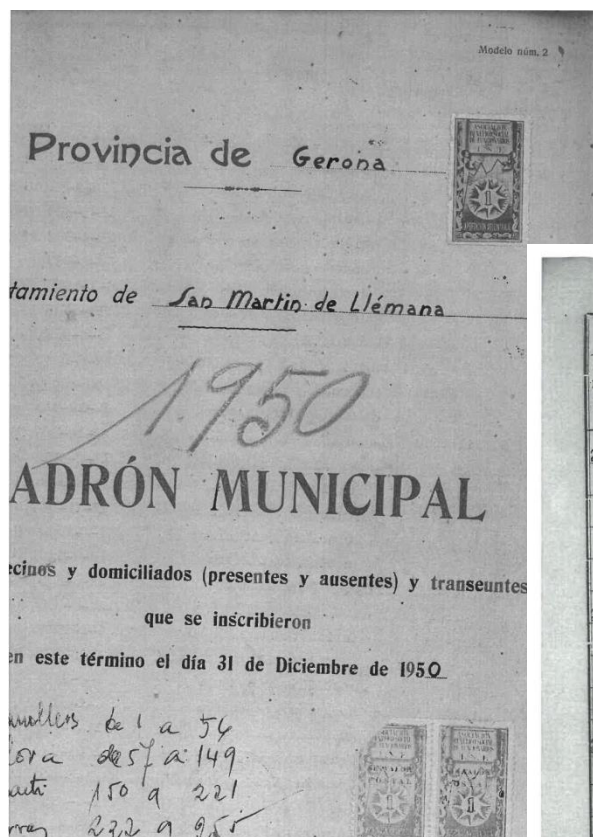
NOMBRES		Carrer, Plaça, Passeig, Case- riu, etc.	Núm. de la casa o estatge	NOM	COGNOMS		Parentiu o raó de con- vivència amb el cap de família	RESIDENCIA LEGAL Lloc on té la seva residència com a veí o domiciliat		SEXE (home o dona)	DATA DEL	
dels fulls	De les propo- sicions de cada full				PATERN	MATERN		MUNICIPI	Comarca, Provin- cia (si és estran- ger, Nació)		Dia	Me
1029				Jelina	Piçach	Angelats	filla	aquest	Girona	F	17	abr
30				M ^a :	"	"	"	"	"	F	5	ag
1				Menei	"	"	"	"	"	F	16	abr
2				Jean	"	"	"	"	"	M	20	gi
2				Miquel	"	"	"	"	"	F	14	ag
4		Carnate, qis		Miquel	Piçat	Larnedas	Cup	"	"	F	4	mar
1				M ^a :	Maregin	Badosa	esposa	"	"	F	18	ag
6				Oliver	Piçat	Maregin	fill	"	"	M	1	nov
7				Josap	"	"	fill	"	"	F	16	ag
8				Antoni	"	"	"	"	"	F	21	dic
9				M ^a :	Maregin	Badosa	viuat	"	"	F	08	mar
1030		Canich		Francisc	Bora	Francisc	cap	"	"	F	18	mar
1				M ^a :	Maregin	Pont	esposa	"	"	F	28	feb
2				Quirli	Bora	Maregin	fill	"	"	M	17	abr
3				Pere	"	"	"	"	"	F	2	dic
4				Josap	"	"	"	"	"	F	4	gi
5				Josap	"	"	"	"	"	F	25	dic
6				Francisc	"	"	"	"	"	M	29	ag
7				Quirli	Bora	Triado	disposa	"	"	F	16	mar
8				Nicòloma	Sornate	Maregin	"	"	"	F	23	abr
1031		Castells		Francisc	Bora	Canich	cap	"	"	F	19	mar



Padró d'Habitants de 1941

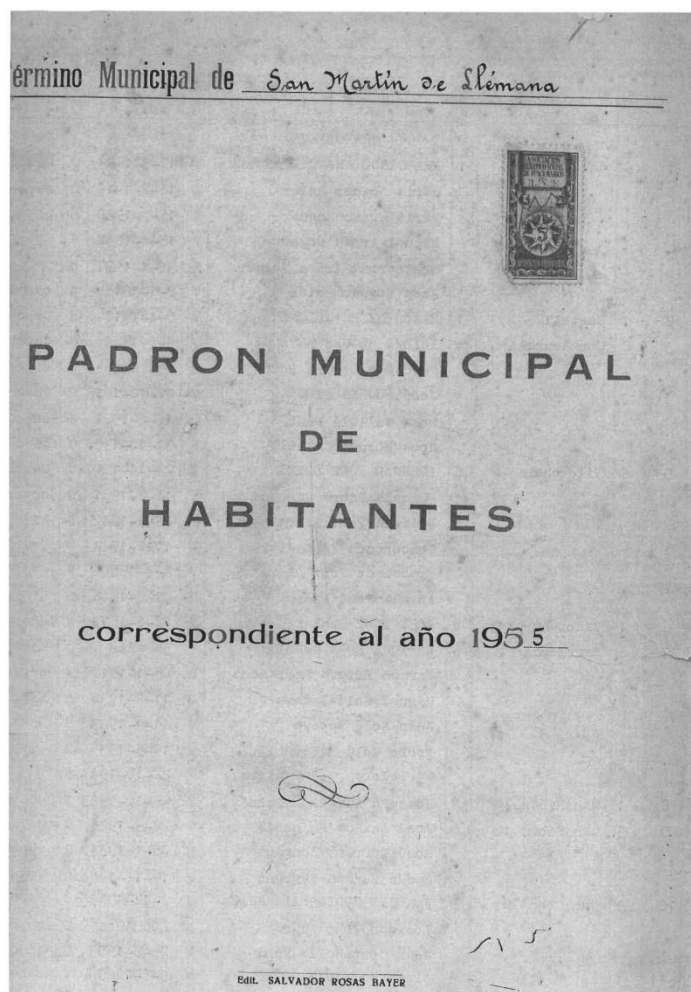


NÚMEROS		Calle, plaza, paseo, caserio, cortijada, etc.	NOMBRES Y APELLIDOS	Fecha del nacimiento	Parentesco o razón de convivencia con el cabeza de familia	NATURALEZA		Profesión, oficio u ocupación	RESIDENCIA LEGAL		Clasificación
De las hojas	5					Municipio	Provincia (y para los extranjeros) Nación		Municipio	Provincia (y para los extranjeros) Nación	
			Miguel Puigoch Bigolats	V 13	hijo	Martín H.	Gerona	labrador	Martín H.		
			Maria Puigoch Bigolats	H 18	"	id	"	no labora	"		
174	5	Carnate Gris	Miguel Puigoch Bigolats	V 60	peje	Vilaberenga	"	Cartero	"		
			Maria Puigoch Bigolats	H 54	esposa	Martín H.	"	no labora	"		
			Antonio Puigoch Bigolats	V 33	hijo	id	"	labrador	"		
			Antonia id id	V 35	"	id	"	"	"		
			José id id	V 31	"	id	"	"	"		
175	7	Carriach	Francisco Puigoch Bigolats	V 16	peje	id	"	comerciante	Martín H.		
			Maria Puigoch Bigolats	H 14	esposa	id	"	no labora	"		
			Antonia Puigoch Bigolats	V 30	hijo	id	"	comerciante	"		
			José id id	H 16	"	id	"	no labora	"		
			Henrique id id	V 16	"	id	"	labrador	"		
			Francisco id id	H 13	"	id	"	no labora	"		
			Francisco id id	V 9	"	id	"	no labora	"		
176	3	Castell	Francisco Puigoch Bigolats	H 11	peje	id	"	no labora	"		
			Francisco Puigoch Bigolats	H 13	hijo	id	"	no labora	"		
			José id id	H 13	"	id	"	no labora	"		
177	7	Camprovis	Miguel Puigoch Bigolats	V 35	peje	id	"	labrador	"		
			Antonia Puigoch Bigolats	H 33	esposa	id	"	no labora	"		
			Antonia Puigoch Bigolats	H 5	hijo	id	"	"	"		
			Pedro id id	H 3	"	id	"	"	"		
			Pedro id id	V 34	"	id	"	"	"		
			Antonia Puigoch Bigolats	H 63	esposa	id	"	no labora	"		
			Antonia Puigoch Bigolats	H 63	esposa	id	"	no labora	"		
178	5	Compte	Francisco Puigoch Bigolats	V 18	peje	Gerona	"	"	"		
			Antonia Puigoch Bigolats	H 33	esposa	Martín H.	"	no labora	"		
			Antonia Puigoch Bigolats	V 10	hijo	id	"	"	"		
			Maria Puigoch Bigolats	H 7	"	id	"	"	"		
			Francisco Puigoch Bigolats	V 10	"	id	"	"	"		
179	3	Curta	Miguel Puigoch Bigolats	V 37	peje	Martín H.	"	labrador	"		
			Antonia Puigoch Bigolats	H 11	esposa	id	"	no labora	"		
			Antonia Puigoch Bigolats	H 11	hijo	id	"	"	"		
180	9	Castell	Francisco Puigoch Bigolats	V 38	peje	id	"	labrador	"		



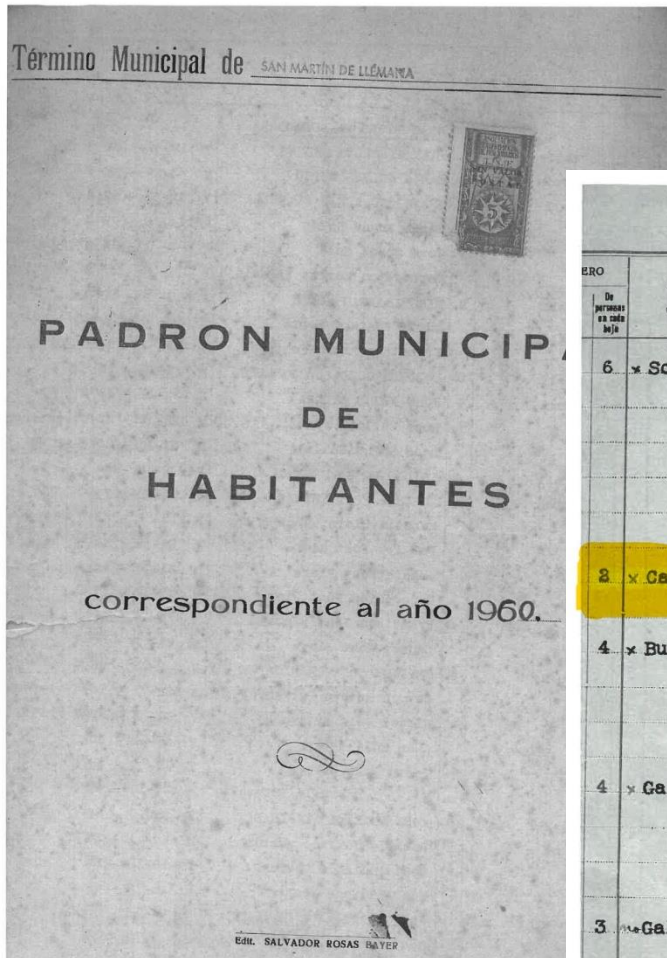
Padró d'Habitants a 31 de desembre de 1950

Números De las hojas	De las per- sonas censadas	CALLE, PLAZA, paseo, caserio, cortijada, etc.	Número de la casa o de la vivienda	NOMBRES Y APELLIDOS	SEXO — Varón o Mujer	FECHA nacimiento o años cumplidos en 31-12-1950	Estado, casado o viudo	Parentesco o razón de convivencia con el cabeza de familia	Estado civil
231	5	Can Case- llas	11	ESTEBAN PUIG ROCA	V	22-3-900	C	Cabeza	N
				Francisca Masachs Pons	M	17-9-98	C	Esposa	N
				Miguel Puig Masachs	V	17-9-29	S	Hijo	S
				Juan Puig Masachs	V	24-7-32	S	Hijo	S
		Can Casella	11	Francisco Puig Masachs	V	12-10-45	S	Hijo	N
232	4	Can Camps	12	JOSE REIXACH ANGELATS	V	23-9-18	C	Cabeza	S
				Rosa Sayols Angelats	M	12-8-20	C	Esposa	N
				Maria Reixach Sayols	M	20-12-44	S	Hija	N
				Salud Reixach Sayols	M	30-10-46	S	Hija	N
233	3	Can Camps	12	MARIA ANGELATS VENTURA	M	10-10-89	V	Cabeza	N
				Juan Reixach Angelats	V	11-6-28	S	Hijo	S
				Miguel Reixach Angelats	V	9-4-29	S	Hijo	S
234	3	Can Soms	13	JOSE SOLER ANGELATS	V	17-6-88	C	Cabeza	S
				Carmen Roca Timonet	M	1-11-95	V	Esposa	N
				Angel Soler Roca	V	8-4-30	S	Hijo	S
235	4	Can Soms	13	JOSE SOLER ROCA	V	19-4-19	C	Cabeza	S
				Catalina Angelats Sayols	M	5-3-23	C	Esposa	S
				Josefa Soler Angelats	M	8-1-47	S	Hija	N
				Carmen Soler Angelats	M	7-5-50	S	Hija	N
236	2	Cal Monjo	14	CARLOS BADOSA ESTUNA	V	20-9-54	C	Cabeza	N
				Maria Masachs Collell	M	12-10-23	C	Esposa	S
237	3	Cal Monjo	14	TERESA COLLELL VENTURA	M	3-6-900	V	Cabeza	N
				Cabina Masachs Collell	M	25 años	S	Hija	S
				Andres Masachs Collell	V	27 años	S	Hijo	S
238	1	Can Cas- tells	15	FRANCISCA BOSCH COMAS	M	4-5-97	V	Cabeza	S
239	7	Can Roig	16	MIGUEL PUJADAS RIGAU	V	13-8-905	C	Cabeza	N
				Joaquina Frigolé Roca	M	16-11-15	C	Esposa	N
				Josefina Pujadas Frigolé	M	15-6-36	S	Hija	N
				Pilar Pujadas Frigolé	M	27-2-38	S	Hija	N
				Pedro Pujadas Frigolé	V	12-8-40	S	Hija	N
				Rafael Pujadas Frigole	V	5-9-41	S	Hijo	N
				Luis Pujadas Frigole	V	2 años	S	Hijo	N
240	1	Can Roig	16	JUAN FRIGOLIS RIGAU	V	25-6-72	V	Cabeza	N



Padró d'Habitants de 1955

t, pizza, paseo, fo, manso, etc.	Número de la casa o de la local- ización	NOMBRE Y APELLIDOS	SEXO Varón o Mujer	Fecha de nacimiento	Situa- ción casal o viuda	Parentesco o razón de convivencia con el cabeza de familia
Casellas	11	MIGUEL PUIG MASACHS	V	17-9-1925	C	cabeza
		Irene Torremilans Planas	M	16-3-1921	C	esposa
		M ^a Angela Puig Torremilans	M	19-11-955	S	hijo
Camps	12	JOSE REIXACH ANGELATS	V	23-9-1918	C	cabeza
		Rosa Sayols Angelats	M	12-8-1920	C	esposa
		Maria Reixach Sayols	M	20-12-944	S	hija
		Salud Reixach Sayols	M	30-10-946	S	"
"	"	MARIA ANGELATS VENTURA	M	10-10-889	V	cabeza
Soms	13	CARMEN ROCA TIMONET	M	1-11-1895	V	"
		Angel Soler Roca	V	8-4-1930	S	hijo
	"	JOSE SOLER ROCA	V	19-4-1919	C	cabeza
		Catalina Angelats Sayols	M	5-3-1923	C	esposa
		Josefa Soler Angelats	M	8-1-1947	S	hija
		Carmen Soler Angelats	M	7-5-1950	S	"
		Javier Soler Angelats	M	20-9-1954	S	"
Jonjo	14	CARLOS BADOSA ESPUÑA	V	29-5-1913	C	cabeza
		Nuria Masachs Collell	M	12-10-923	C	esposa
		José Badosa Masachs	V	5-4-1953	S	hijo
		Francisco Badosa Masachs	V	5-4-1953	S	"
"	"	TERESA COLLELL VENTURA	M	3-6-1900	V	cabeza
		Andres Masachs Collell	V	32 años	S	hijo
Castells	15	FRANCISCA BOSCH COMAS	M	4-5-1897	V	cabeza
Roig	16	MIGUEL PUJADAS RIGAU	V	13-8-1905	C	"
		Joaquina Frigolé Roca	M	16-11-1915	C	esposa
		Josefina Pujadas Frigole	M	15-6-1936	S	hija
		Pilar Pujadas Frigole	M	27-2-1938	S	"
		2Pedro Pujadas Frigole	V	12-8-1940	S	"
		Rafael Pujadas Frigole	V	5-9-1941	S	"
		Luis Pujadas Frigole	V	7 años	S	"
		Francisco Pujadas Frigole	V	25-6-1952	S	"
Buso	17	ESTEBAN COLOMER SAYOLS	V	5-1-1905	C	cabeza
		Francisca Rigat Masagur	M	4-3-1911	C	esposa
		Pedro Colomer Rigat	V	11-4-1932	S	hijo
		Antonio Colomer Rigat	V	11-11-936	S	"



Padró d'Habitants de 1960

ERO	Calle, plaza, paseo, caserio, manso, etc.	Número de la casa y de la habitación	NOMBRE Y APELLIDOS	SEXO Varón o Mujer	Fecha de nacimiento	Soltero casado o viudo	Parentesco o razón de convivencia con el cabeza de familia	Salida de casa y estado civil
6	x Soma	D 13	MIGUEL PUJADAS RIGAU	V	13-8-05	C		no
			x Joaquina Frigolé Roca	M	16-11-15	C	esposa	no
			x Pedro Pujadas Frigolé	V	12-8-40	S	hijo	si
			Rafael Pujadas Frigolé	V	5-9-42	S	"	si
			Luis Pujadas Frigolé	V	24-6-47	S	"	si
			Francisco Pujadas Frigolé	V	25-6-52	S	"	si
2	x Castella	15	x FRANCISCA BOSCH COMAS	M	28-5-98	V		no
			x Leonor Masachs Bosch	M	16-2-26	S	hija	si
4	x Busó	17	x ESTEBAN COLOME SAYOLS	V	5-1-05	C		si
			x Francisca Rigat Masegur	M	4-3-11	C	esposa	si
			x Pedro Colomé Rigat	V	11-4-32	S	hijo	si
			x Antonio Colomé Rigat	V	11-11-35	S	"	si
4	x Gall	19	x JUAN BOSCH ANGELATS	V	1-7-13	C		si
			x Mercedes Roca Castañer	M	21-9-09	C	esposa	no
			x Carmen Bosch Roca	M	26-11-41	S	hija	si
			x Agustina Bosch Roca	M	4-2-44	S	"	si
3	x Gall	19	x ENRIQUE ROSELL GUILL	V	25-7-31	C		si
			x Juana Bosch Roca	M	17-5-36	C	esposa	si
			x Jorge Rosell Bosch	V	20-1-58	S	hijo	-
1	x Gall	19	x FRANCISCA ANGELATS VENTURA	M	17-4-85	V		no
2	x Vallfogona	20	x JUAN NUALART VENTURA	V	10-10-98	C		si
			x Carmen Fortiá Camós	M	12-12-08	C	esposa	no
4	x Carreter	21	x JOSE RIGAT MASEGUR	V	16-8-19	C		si
			x María Puig Torrent	M	7-6-19	C	esposa	si
			x Miguel Rigat Puig	V	5-5-51	S	hijo	si
			x Juan Rigat Puig	V	23-11-52	S	"	si
2	x Carreter	D 21	x MIGUEL RIGAT SARNEDAS	V	24-3-80	C		si
			x María Masegur Badosa	M	17-8-85	C	esposa	no
4	x Sidera	22	x JUAN CARRERAS ESTEVA	V	15-8-07	C		si
			x Carmen Juventench Espigol	M	7-3-11	C	esposa	no
			x Juan Carreras Juventench	V	5-1-33	S	hijo	si
			x Conrado Carreras Juventench	V	28-9-42	S	"	si
6	x Many	23	x JUAN BADOSA MARTI	V	15-2-96	C		no
			x María Sayols Angelata	M	17-5-93	C	esposa	no



I també el Cens Electoral de 1955 on hi consta la Sra. F. Bosch Comas com a resident a Can Castells.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA

CENSO ELECTORAL DE 1955

DE RESIDENTES MAYORES DE EDAD Y DE VECINOS CABEZAS DE FAMILIA

PROVINCIA DE GERONA

Distrito: UNICO

San Martín de Llémena

Sección: UNICA

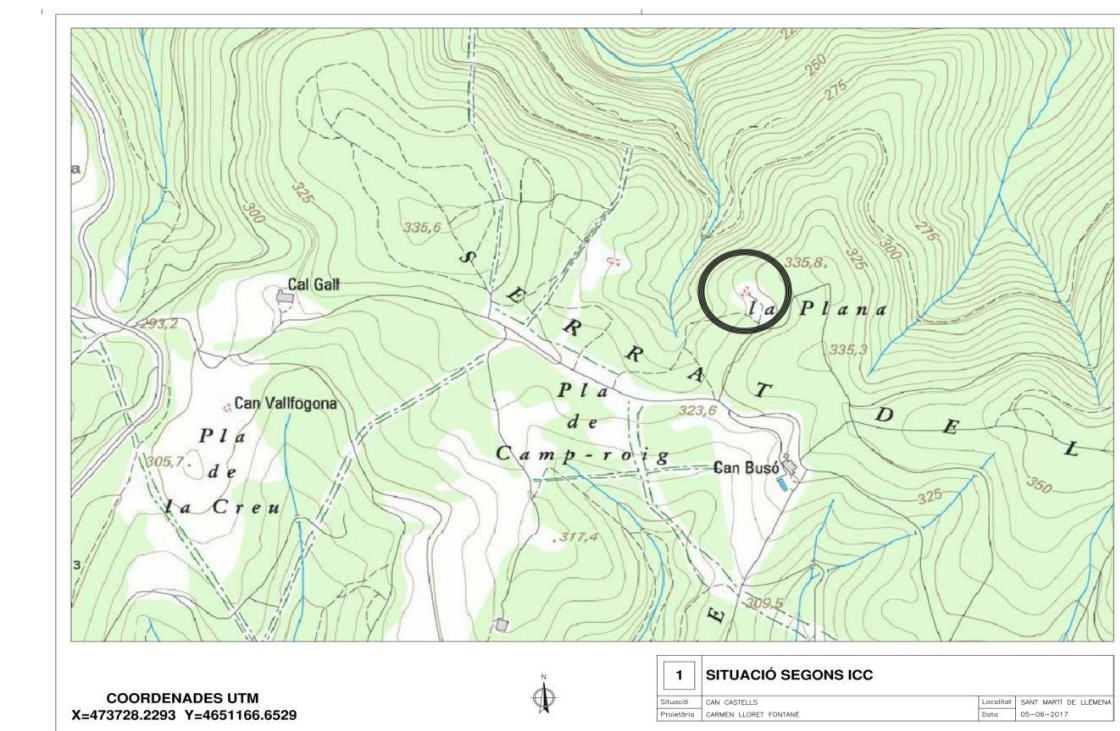
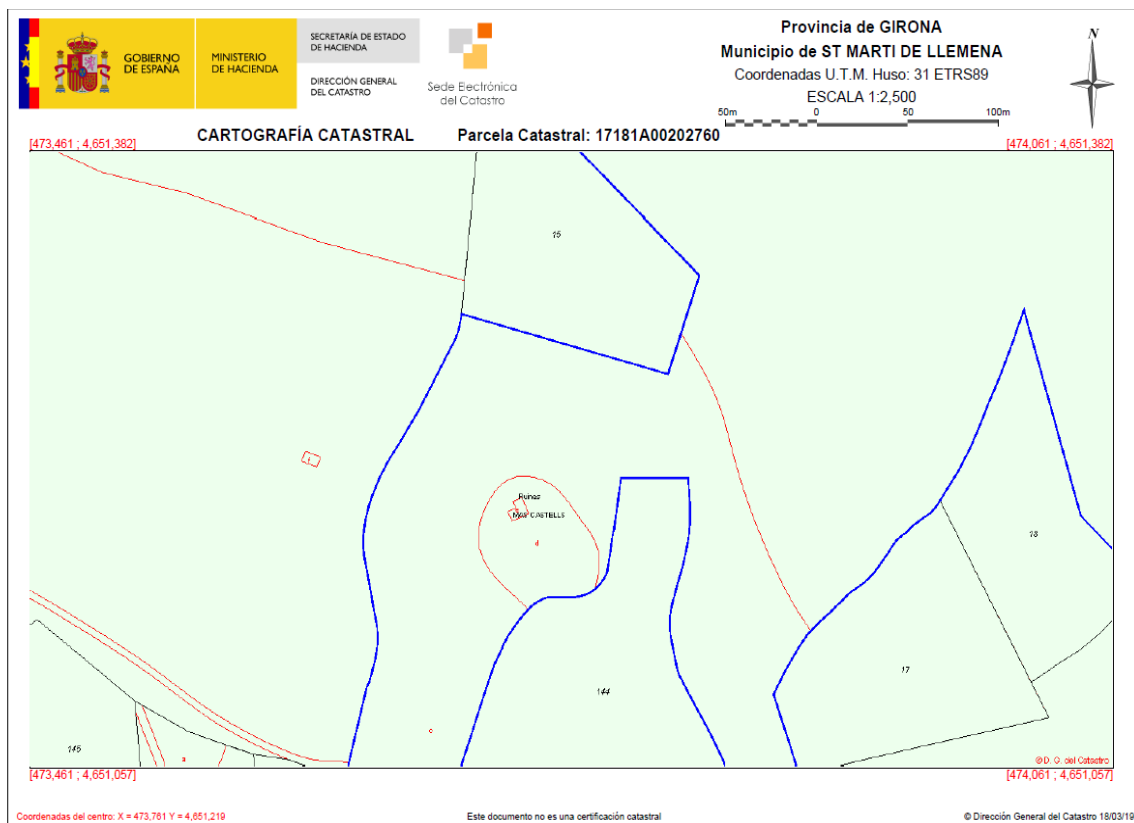
LISTA DEFINITIVA DE ELECTORES

N.º ORDEN	APELLIDOS Y NOMBRE DEL ELECTOR	Márgenes al 1.º CENSO	SEXO	EDAD	ESTADO	DOMICILIO	PROFESION	Inscripción
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Agusti Bernatallada, Maria		m	22	s	Pere Soms	sus labores	s
2	Agusti Soy, Ramón		cabeza	v	50	c	idem	s
3	Albes Tauler, Enrique		cabeza	v	30	c	Casich 5	idem
4	Amelida Ferrer, Joaquina		m	30	c	Jepic	sus labores	s
5	Angelats Sayols, Catalina		m	32	c	C. Seros	idem	s
6	Angelats Torrent, Juan		cabeza	v	60	c	C. Golló 17	agricultor
7	Angelats Ventura, Francisca		cabeza	m	73	v	C. Call 16	sus labores
8	Angelats Ventura, Maria		cabeza	m	67	v	C. Camps	idem
9	Armengol Campillonch, Juan		cabeza	v	72	c	C. Busó 5	agricultor
10	Armengol Fontbernat, Carmen		cabeza	m	67	v	C. Sastres 48	sus labores
11	Armengol Fontbernat, Nicolas		cabeza	v	60	c	Armengol 51	agricultor
12	Armengol Pau, Miguel		v	24	s	C. Armengol 51	idem	s
13	Armengol Pau, Narciso		cabeza	v	28	s	C. Armengol 51	idem
14	Armengol Pau, Luis		cabeza	v	30	c	Armengol	idem
15	Armengol Pau, Pedro		cabeza	v	27	s	C. Armengol 51	idem
16	Armengol Pau, Salvadora		m	31	c	Dausa	sus labores	s
17	Arnau Collell, José		cabeza	v	70	v	Passamolles	agricultor
18	Arnau Comas, Angela		m	47	c	C. Plana 14	sus labores	s
19	Arnau Esteve, Francisco		cabeza	v	47	c	Passamolles	barbero
20	Arnau Noguera, Maria		m	25	s	C. Castell	sus labores	s
21	Arnau Noguera, Miguel		m	23	s	C. Castell	agricultor	s
22	Arnau Planella, Francisco		cabeza	v	57	c	C. Castell	idem
23	Arnau Vilarnau, Juan		m	35	s	C. Corominas 42	idem	s
24	Asparch Masoliver, Salud		m	47	c	C. Mari 55	sus labores	s
25	Auget Bosacom, Juana		m	28	s	C. Teixidor 12	idem	s
26	Auguet Puig, Miguel		cabeza	v	60	c	C. Teixidor 12	agricultor
27	Aymerich Garangou, Naria		m	33	c	C. Casich 5	sus labores	s
28	Badosa Espuña, Carlos		cabeza	v	43	c	C. Monjó 14	agricultor
29	Badosa Martí, Juan		cabeza	v	60	c	El Many 23	idem
30	Badosa Sayols, Conrado		v	25	s	idem	idem	s
31	Badosa Sayols, Gerónimo		v	23	s	idem	idem	s
32	Badosa Sayols, Joaquina		m	23	s	idem	sus labores	no
33	Badosa Sayols, Juan		v	31	s	idem	agricultor	s
34	Barcons Gifre, Teresa		m	56	c	Siso	sus labores	s
35	Batlle Canals, Dolores		m	55	c	C. Pansa 22	idem	s
36	Batlle Julià, Miguel		cabeza	v	49	c	Trias	agricultor
37	Batlle Julià, José		v	30	s	idem	idem	s
38	Batlle Julià, Juan		cabeza	v	45	c	C. Puig 31	idem
39	Batlle Reixach, Miguel		cabeza	v	34	c	Fonsabeu	idem
40	Batlle Vidal, Teresa		m	82	c	Moli Peradaila 46	sus labores	s
41	Bau Puig, Juan		cabeza	v	43	c	Siso	agricultor
42	Bau, Puig, Montserrat		m	32	s	idem	sus labores	s
43	Bertran Garangou, Manuel		cabeza	v	30	c	Japenda	agricultor
44	Bertran Garangou, Loreto		m	27	s	idem	sus labores	s
45	Bertran Peracaula, Luis		cabeza	v	58	c	idem	agricultor
46	Biste Colomer, Ramón		v	39	s	C. Castell	maestro nac.	s
47	Bosda Moné, Carmen		m	65	c	Aluera	sus labores	s
48	Bosda Moner, Miguel		cabeza	v	60	c	Ferreret	agricultor
49	Bosda Trias Concepción		m	26	s	idem	sus labores	s
50	Bosda Trias, José		v	30	s	idem	agricultor	s
51	Bosda Trias, Juan		v	27	s	idem	idem	s
52	Boix Nuell, Narciso		v	41	s	C. Sala 34	idem	no
53	Boix Peracaula, Francisca		m	24	c	C. Estarder 19	sus labores	s
54	Boix Perramont, Luis		v	41	s	C. Bertran 13	agricultor	s

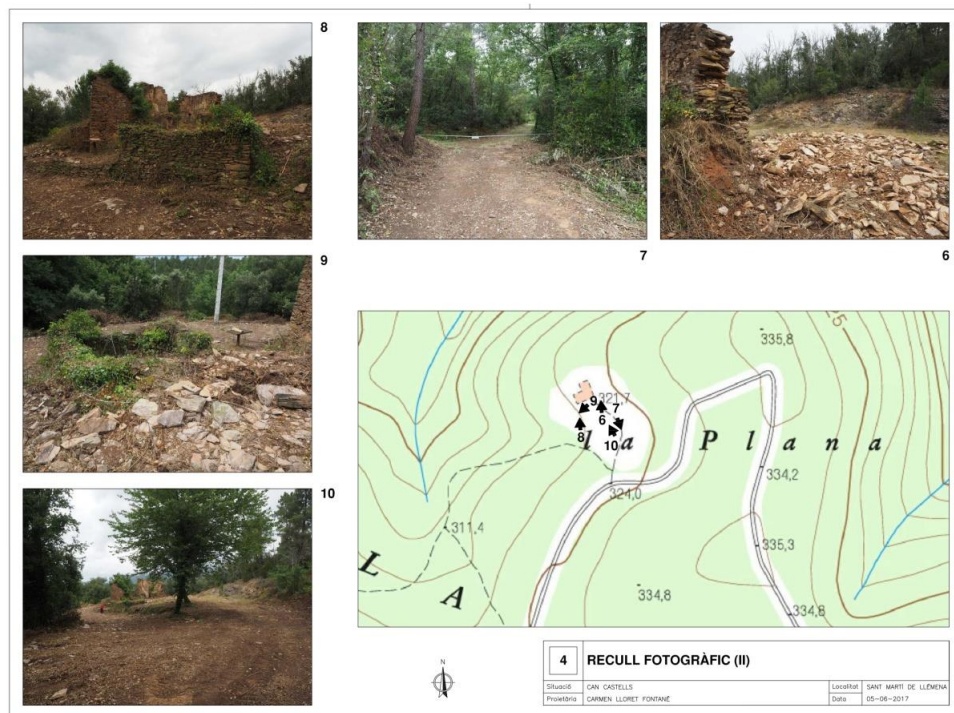
SAN MARTIN DE LLEMANA									
2									
N.º ORDEN	APELLIDOS Y NOMBRE DEL ELECTOR		Márgenes al 1.º CENSO	SEXO	EDAD	DOMICILIO	PROFESION	Inscripción	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
55	Boix Perramont, Pedro		v	47	s	C. Bertran 13	agricultor	no	no
56	Boix Soldevila, Quiteria		m	48	c	El Boix, 33	sus labores	no	no
57	Bosacom Batlle, Angela		cabeza	v	61	v	La Pallonera 47	idem	no
58	Bosacom Batlle, Francisco		cabeza	v	60	s	Tia 15	agricultor	s
59	Bosacom Batlle, Dolores		m	55	s	idem	sus labores	s	1
60	Bosacom Coll, Amadeo		v	26	s	Ferrer 41	agricultor	s	1
61	Bosacom Coll, Narciso		v	41	s	Ferrer 43	idem	s	1
62	Bosacom Coll, Ramón		v	30	s	idem	idem	s	1
63	Bosacom Espigol, Remedios		m	58	c	Feixas 9	sus labores	s	1
64	Bosacom Fabrega, Miguel		cabeza	v	52	c	Anoy 25	agricultor	no
65	Bosacom Fabrega, Mercedes		cabeza	m	49	v	Ferra Clot	sus labores	s
66	Bosacom Sidera, Flora		m	21	s	Anoy 25	idem	s	1
67	Bosacom Sidera, José		v	25	s	Call 19	agricultor	s	1
68	Bosch Angelats, Juan		cabeza	v	43	c	Call 19	idem	s
69	Bosch Angelats, Pedro		cabeza	v	39	c	Noio	idem	s
70	Bosch Comas, Francisca		cabeza	m	59	v	Castells, 15	sus labores	s
71	Bosch Esteve, Vicenta		m	29	c	Llora	idem	s	1
72	Bosch Ferrerfábrega, Emilia		m	41	c	Aluera	maestra nac.	s	1
73	Bosch Fuster, Maria		m	55	c	Canova	sus labores	s	1
74	Bosch Vendrell, Miguel		v	28	s	Parés	agricultor	s	1
75	Bosch Vendrell, Pedro		v	25	s	idem	idem	s	1
76	Brunas Ori, Isidro		v	59	s	Naios	idem	no	no
77	Buixeda Pujolràs, Montserrat		m	32	c	Fusterrey 24	sus labores	s	1
78	Buixeda Pujolràs, Joaquín		v	23	s	Ribas 7	agricultor	s	1
79	Buixeda Pujolràs, Rosa		m	33	c	Llong	sus labores	s	1
80	Buch Masmijà, Carmen		m	43	c	Salademont 37	idem	s	1
81	Buch Masmijà, Faustino		v	35	s	Puig 39	agricultor	s	1
82	Buch Masmijà, José		cabeza	v	51	c	idem	agricultor	s
83	Buch Masmijà, Teresa		m	39	c	Gatsià 18	sus labores	no	no
84	Buch Torrent, Juan		cabeza	v	84	c	Puig 39	agricultor	no
85	Burch Batlle, Juan		cabeza	v	50	c	Gatsià 18	idem	no
86	Burch Batlle, Pedro		v	41	c	Canoso	idem	s	1
87	Burch Canals, Maria		cabeza	v	70	s	Saubel 4	sus labores	no
88	Burch Canals, Juan		cabeza	v	72	c	idem	agricultor	s
89	Burch Naspreda, Félix		m	32	s	idem	idem	s	1
90	Burch Naspreda, Isidro		v	33	s	idem	idem	s	1
91	Burch Naspreda, Vicente		cabeza	v	32	c	Saubel	idem	s
92	Burch Vilhols, Estebe		v	24	s	Sau 24	leñador	no	no
93	Burch Vilhols, Josefa		m	33	c	Mel	sus labores	s	1
94	Burch Vilhols, Pedro		v	27	s	Sau 24	agricultor	s	1
95	Bustins Colléll, Dolores		m	21	s	Garriga 18	sus labores	s	1
96	Bustins Vidal, Miguel		cabeza	v	47	c	idem	agricultor	no
97	Buxeda Pujolràs, Joaquín		cabeza	v	22	s	Ribas	idem	s
98	Buxeda Pujolràs, José		cabeza	v	30	c	Granollers Ribas	idem	s
99	Buxeda Pujolràs, Juan		cabeza	v	45	c	Casavella 26	idem	s
100	Campama Badosa, Miguel		cabeza	v	82	c	Rico 13	idem	no
101	Campama Rodaja, Salvador		cabeza	v	40	c	idem	idem	s
102	Camps Burch, Mercedes		m	39	c	Esclopeter	sus labores	s	1
103	Canals Bosacom, Maria		cabeza	m	58	v	Canals	sus labores	no
104	Canals Oliveras, Angela		m	60	c	Cucas 23	sus labores	no	no
105	Canals Oliveras, Dolores		m	69	c	Llovet	sus labores	s	1
106	Canals Reixach, Maria		m	38	c	Noio	sus labores	s	1
107	Canals Reixach, Juan		v	45	s	idem	agricultor	no	no
108	Capedevila Bosch, Clemente		m	27	s	Canova	idem	s	1
109	Capedevila Roura, Juan		cabeza	v	68	c	idem	idem	no
110	Carboné Guasó, Joaquina		m	55	c	Lladó	sus labores	no	no
111	Carbones Sacarrata, Maria		m	68	c	Camisa	sus labores	no	no
112	Carreras Esteve, Joaquina		m	50	c	Saubich 37	sus labores	no	no
113	Carreras Esteve, Juan		cabeza	v	49	c	Sidera 22	agricultor	s
114	Carreras Juventeny, Josefa		m	21	c	Pallé	sus labores	s	1
115	Casacaberta Bosch, José		v	23	s	Sidera 22	agricultor	s	1
116	Casadevall Puig, Antonio		cabeza	v	60	s	Ros	idem	s
117	Casadevall Puig, Melchor		cabeza	v	30	c	Rico 13	sus labores	s
118	Casadevall Puig, Lais		cabeza	v	33	c	Rigau 3	agricultor	s
119	Casadevall Sayols, Juan		cabeza	v	45	c	Sala 34	idem	s
120	Casadevall Sayols, Luis		cabeza	v	41	c	Peu 28	idem	s
121	Casadevall Sayols, Luis		cabeza	v	41	c	Castilla	peón caminero	s
122	Casadevall Sayols, Luis		m	34	s	Alina	sus labores	s	1



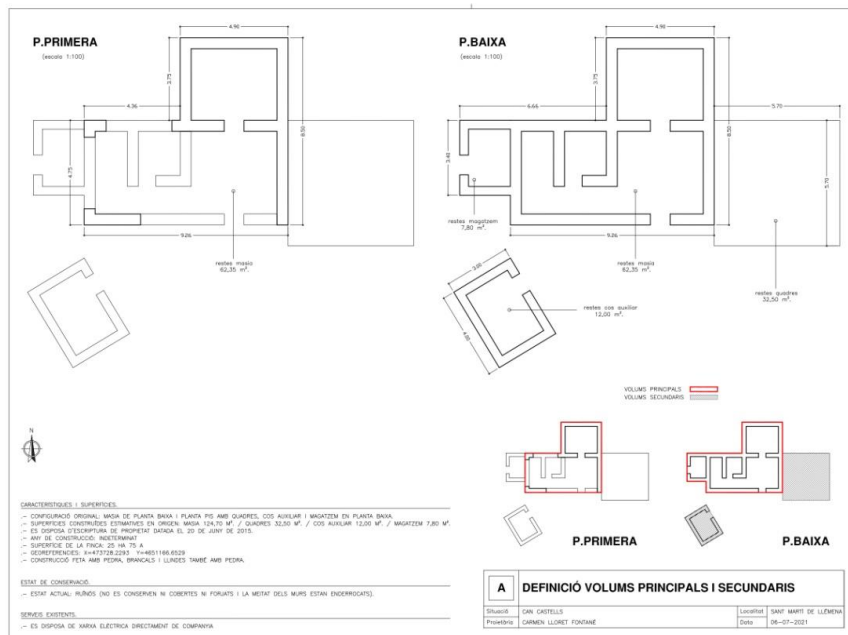
Hedge 1/16







Segons prescripció de la resolució de la CTU de 7 de juny de 2021, cal completar el croquis de les fitxes identificant clarament els volums principals i secundaris:





Segons l'informe ambiental estratègic del Departament de Territori i Sostenibilitat de 26 d'octubre de 2018, cal establir les següents condicions a complir per a la rehabilitació de la masia de Can Castells:

- Donat el seu emplaçament en terrenys forestals, caldrà demanar que es disposi almenys d'un pla tècnic de gestió i millora forestal de la finca.
- En l'arranjament dels accessos s'ha de prioritzar l'ajust del traçat de tal forma que s'adapti topogràficament, es minimitzi l'afectació a la vegetació de l'entorn i que l'acabat sigui el màxim naturalitzat d'acord amb l'entorn rural i forestal on s'ubica. A la finca de Can Castells s'hi accedeix des del camí de Sant Grau per un camí ja obert.
- No admetre l'ús de restauració donada la seva ubicació aïllada enmig de terrenys forestals i atesos els impactes que es derivarien de la implantació de l'activitat en aquest indret.
- Per al subministrament elèctric s'haurà de prioritzar l'ús de sistemes autònoms de generació o el soterrament de la línia per la xarxa de camins. En el cas de Can Castells, ja disposa de xarxa elèctrica directa de la companyia fins a la casa, ja que la propietat va ser beneficiari de les obres de portada d'energia elèctrica PERC 2005.

Segons les prescripcions requerides per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la resolució d'aprovació definitiva de 7 de juny de 2021, també serà condició a complir per a la rehabilitació de la masia de Can Castells:

- Que únicament el volum principal es podrà destinar als usos admesos, admetent als secundaris usos complementaris al principal.
- Que qualsevol intervenció que es pugui desenvolupar en aquests edificis no pot comportar enderroc.



1.2.3

CAL REGALO



L'acord de la CTU de 16 d'octubre de 2018, requereix acreditar el perímetre i volumetria dels elements originals, malgrat que en les fotografies actuals aportades a l'expedient es pot apreciar clarament les parets principals amb algunes obertures i restes de teules a la part superior de les parets.

Foto plànol de les restes de les edificacions:



FOTOS EDIFICACIÓ PRINCIPAL



FOTOS PALLER

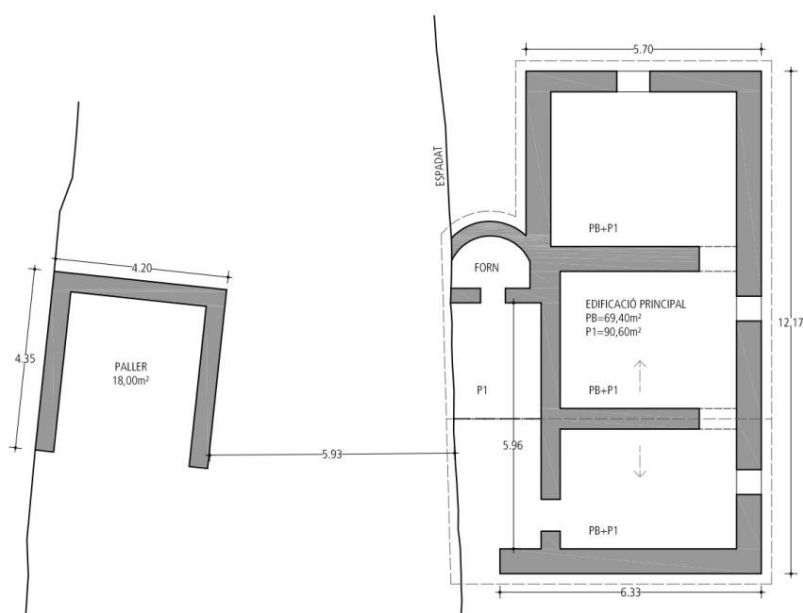




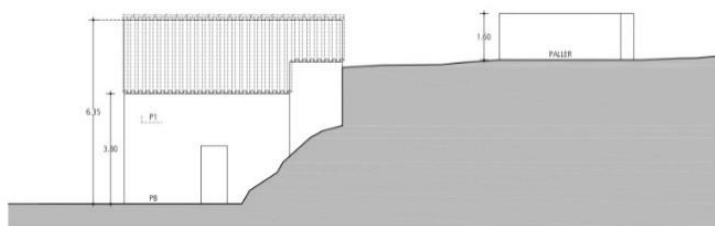
Escriptura de relació de béns de 1 de juny de 1957 (segons prescripció de la resolució de la CTU de 7 de juny de 2021):

S'adjunta com **annex** a aquest document amb el nom ***Escriptura_Cal_Regalo.pdf***

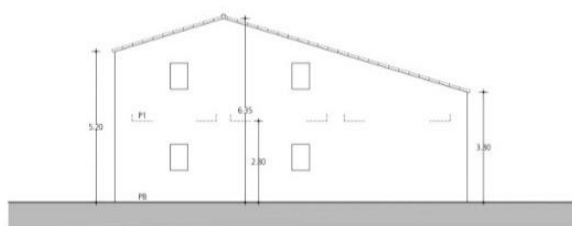
Document tècnic volumetria Cal Regalo



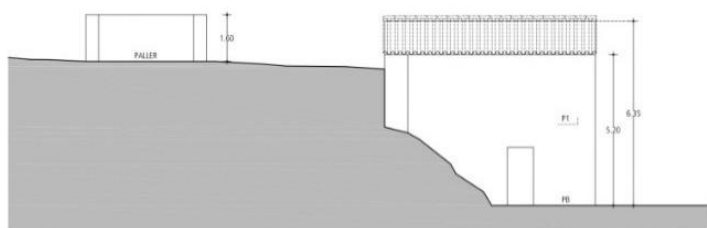
DIN-A4 E: 1/100



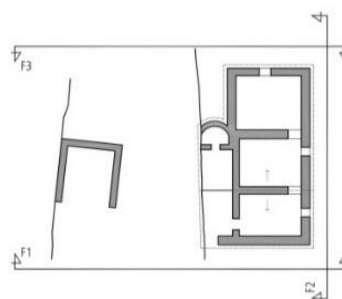
F1 - FAÇANA



F2 - FAÇANA



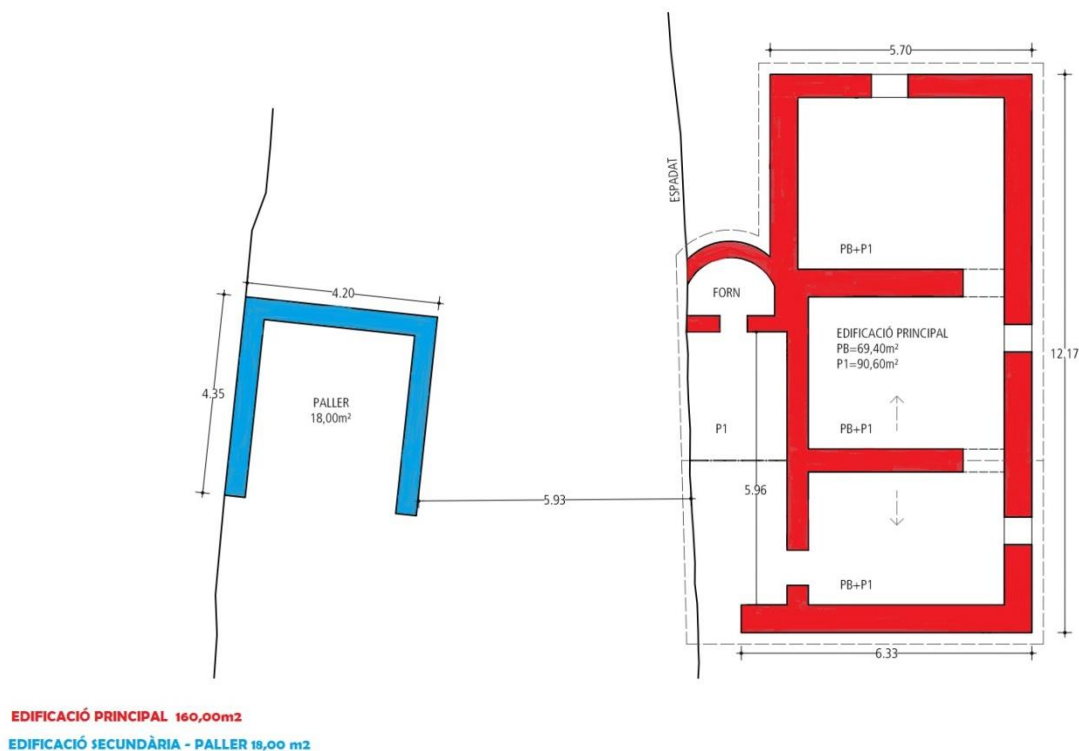
F3 - FAÇANA



DIN-A3 E: 1/100



Segons prescripció de la resolució de la CTU de 7 de juny de 2021, cal completar el croquis de les fitxes identificant clarament els volums principals i secundaris:



DIN-A4 E: 1/100

Segons l'informe ambiental estratègic del Departament de Territori i Sostenibilitat de 26 d'octubre de 2018, cal establir les següents condicions a complir per a la rehabilitació de la masia de Cal Regalo:

- Donat el seu emplaçament en terrenys forestals, caldrà demanar que es disposi almenys d'un pla tècnic de gestió i millora forestal de la finca.



- En l'arranjament dels accessos s'ha de prioritzar l'ajust del traçat de tal forma que s'adapti topogràficament, es minimitzi l'afectació a la vegetació de l'entorn i que l'acabat sigui el màxim naturalitzat d'acord amb l'entorn rural i forestal on s'ubica. A la finca de Cal Regalo s'hi accedeix des del camí de Sant Grau per un desviament i el darrer tram és el que està més malmès i necessita ser arranjat, però l'accés rodat és practicable.
- No admetre l'ús de restauració donada la seva ubicació aïllada enmig de terrenys forestals i atesos els impactes que es derivarien de la implantació de l'activitat en aquest indret.
- Per al subministrament elèctric s'haurà de prioritzar l'ús de sistemes autònoms de generació o el soterrament de la línia per la xarxa de camins.

Segons les prescripcions requerides per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la resolució d'aprovació definitiva de 7 de juny de 2021, també serà condició a complir per a la rehabilitació de la masia de Cal Regalo:

- Que únicament el volum principal es podrà destinar als usos admesos, admetent als secundaris usos complementaris al principal.
- Que qualsevol intervenció que es pugui desenvolupar en aquests edificis no pot comportar enderroc.



1.2.4

CAN ROCA



S'observa un error en les superfícies de les edificacions que consten a la fitxa 2.128 del vigent Catàleg de Masies, i per tal de poder corregir-les s'aporta la següent documentació, que figura en un **annex** a aquesta memòria anomenat '***Annex Can Roca***':

- Acord de la CTU de Girona de data 2 d'octubre de 2002, d'autorització per a la reforma i rehabilitació d'un habitatge existent anomenat Can Roca, on consta el sostre total construït de les dues edificacions, de 1.384,91 m².
- Informe favorable del Departament d'Indústria, Comerç i Turisme sobre l'adequació del projecte a les condicions tècniques per allotjaments turístics.
- Document acreditant condició d'indivisibilitat de la finca imposada per la CTU.
- Atorgament de la llicència per part de l'Ajuntament de Sant Martí de Llémena.
- Documentació projecte visat 2002401073 amb les superfícies construïdes.

Per tant, la modificació a introduir en la Fitxa 2.128 del Catàleg de Masies i cases rurals és la següent:

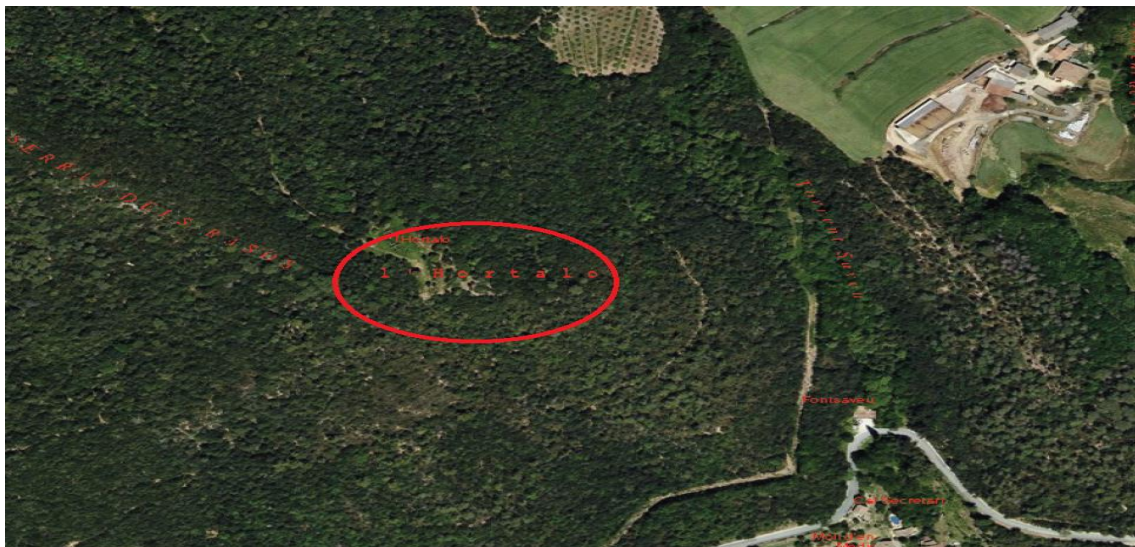
	Catàleg vigent	Proposta Modificació
Superf.edif. Principal	587,38 m ²	889,06 m ²
Superfície pallar	253,60 m ²	495,85 m ²



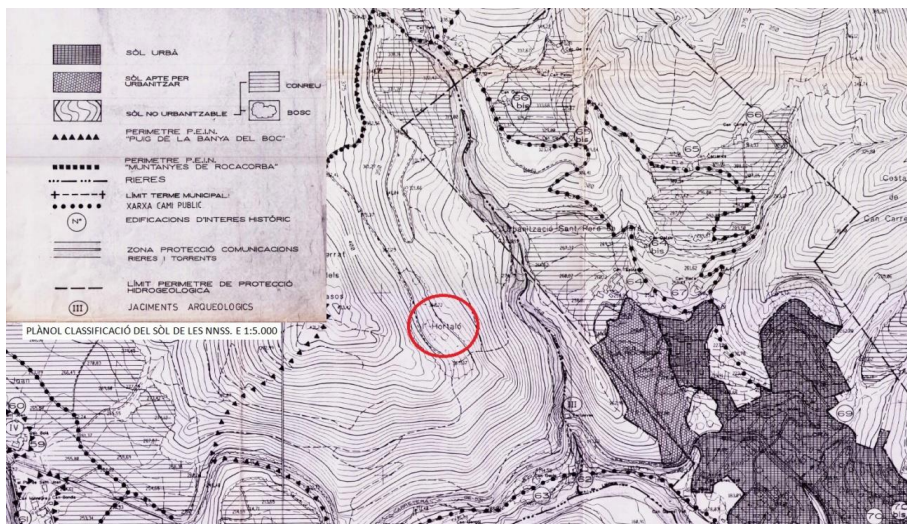
2. PLÀNOL DE SITUACIÓ SOBRE ORTOFOTO I SOBRE PLANEJAMENT VIGENT

L'HORTALÓ

Situació sobre Ortofoto ICGC E 1:5.000



Situació sobre Planejament vigent NNSS



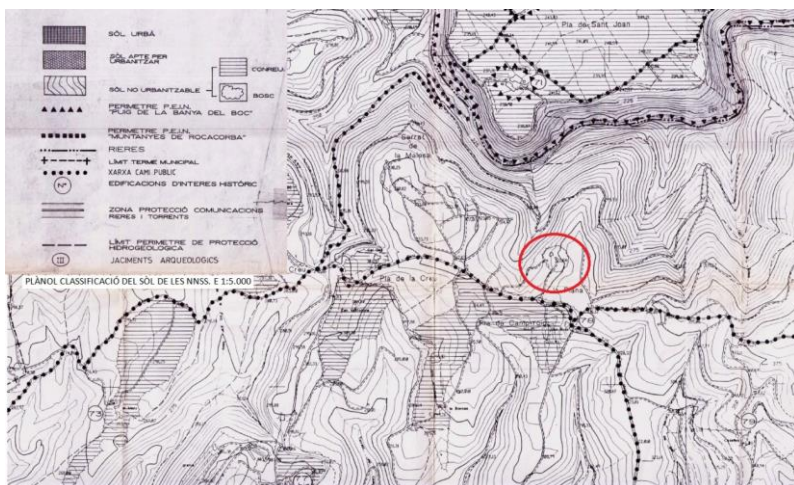


CAN CASTELLS

Situació sobre Ortofoto ICGC E 1:5.000



Situació sobre Planejament vigent NNSS



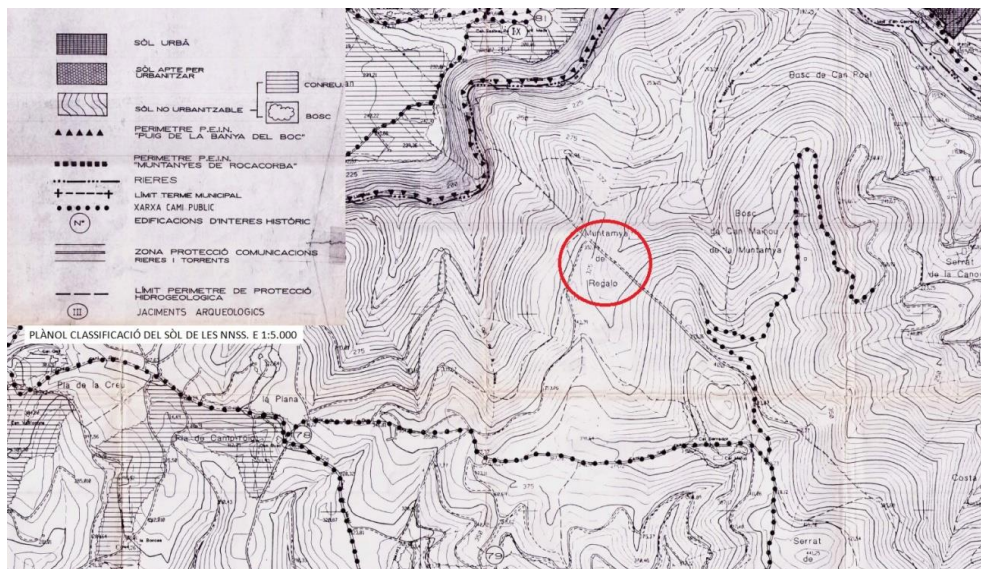


CAL REGALO

Situació sobre Ortofoto ICGC E 1:5.000



Situació sobre Planejament vigent NNSS





3. FITXES INDIVIDUALITZADES DE LES RUÏNES A INCORPORAR

3.1. L'HORTALÓ



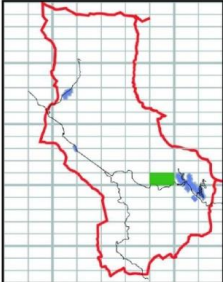
AJUNTAMENT DE
SANT MARTÍ DE
LLÉMENA

CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

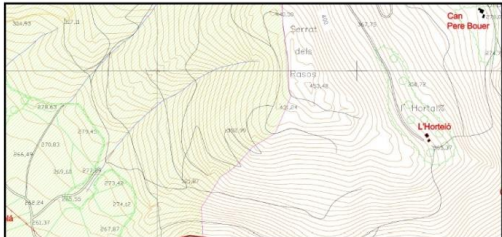
L' HORTALÓ

Referència **2.068-1**





Localització
en el Municipi →



Localització finca sobre topogràfic.

Referència cadastral:
Pol. 4 Parcel·la 15
Sector en el mapa: D25
Coordenades:
UTM-x: 474583
UTM-y: 4652627
Superfície finca: 42.704,00 m2
Localització:
Llorà. Masos dels Termes.
Accés:
Veïnat dels Termes.

EDIFICACIONS
Escriptura de propietat: ☒
Any construcció: 1800
Ampliacions recents: NO
Sup. Edif. principal: 202,75 m2
Sup. paller: 75,80 m2
Ocupació: Desocupada
Ús actual:
Activitat:

ESTAT DE CONSERVACIÓ
General: Ruïnós
Forjats: Ruïnós
Façanes: Ruïnós
Parets interiors: Ruïnós
Coberta: Ruïnós

SERVEIS EXISTENTS
Xarxa clavegueram ☐ Pou sec ☐
Xarxa aigua potable ☐ Pou captació aigua ☐
Tanc de gas-oil ☐ Tanc de gas ☐
Xarxa elèctrica Cla. ☐ Grup electrògen ☐
Xarxa AT/MT a <200m. ☐ Telèfon fix ☐

EDIFICACIONS AUXILIARS
☐ Magatzem/cobert
☒ Quadra/estable
☒ Paller
☐ Granja industrial
☐ Hivernacles

SISTEMA CONSTRUCTIU DE L'EDIFICI PRINCIPAL

Parets	Forjats	Coberta
Pedra ☐	Fusta ☒	Pendent/teula ☐
Ceràmica ☐	Formigó/acer ☐	Plana/rajola ☐
Altres ☐	Altres ☐	Altres ☐

Brancals de pedra ☐	Llindars de pedra ☐	Inscripcions en façanes ☐
--	--	--

Text refós 2012

FITXES CATÀLEG

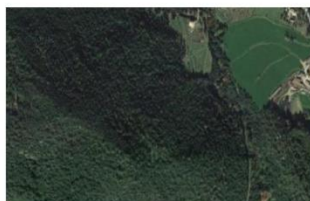
Pàgina 307 bis/598



CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



Representació gràfica de la finca



Fotografia edificacions i entorn

CATALOGACIÓ: Masia o casa rural. Categoria 2.

TIPOLOGIA DE CATALOGACIÓ: Edificació catalogada com a masia o casa rural amb unes característiques tipològiques que s'han de preservar i recuperar pels seus valors arquitectònics, històrics, mediambientals, paisatgístics o socials.

REGULACIÓ INTERVENCIONS: Les intervencions que es puguin desenvolupar en aquests edificis queden regulades per les determinacions de l'article 13 del Capítol III d'aquest document de Pla Especial.

ELEMENTS A PROTEGIR:

USOS AUTORITZATS: Habitatge unifamiliar. Turisme rural. Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques.

AMPLIACIONS :

OBSERVACIONS:

- Caldrà que disposi d'un pla tècnic de gestió i millora forestal de la finca.
- Els accessos a la finca s'han d'adaptar topogràficament, minimitzant l'afectació a la vegetació de l'entorn i l'acabat ha de ser el màxim naturalitzat d'acord amb l'entorn rural i forestal on s'ubica.
- La rehabilitació estarà condicionada a evitar moviments de terres susceptibles d'alterar negativament les morfologies volcàniques i el paisatge.
- No s'admet l'ús de restauració.
- Els tancaments, si és el cas, han de ser excepcionals i localitzats i han de ser compatibles amb la circulació de la fauna silvestre.
- El subministrament elèctric haurà de prioritzar l'ús de sistemes autònoms de generació o el soterrament de la línia per la xarxa de camins.
- Únicament el volum principal es podrà destinar als usos admesos, admetent als secundaris usos complementaris al principal.
- Qualsevol intervenció que es pugui desenvolupar en aquests edificis no pot comportar enderroc.





3.2. CAN CASTELLS



AJUNTAMENT DE
SANT MARTÍ DE
LLÉMENA

CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

CAN CASTELLS

Referència **2.036-1**



Localització
en el Municipi →



Referència cadastral:

Pol. 2 Parcel·la 2760
Sector en el mapa: F14
Coordenades:
UTM-x: 473728
UTM-y: 4651166
Superfície finca: 257.500,00
m2
Localització:
Les Serres
Accés:
Camí de Sant Grau.



Localització finca sobre topogràfic.

EDIFICACIONS

Esriptura de propietat: ☒
Any construcció: 1801-1900

Ampliacions recents: NO
Sup. Edif. principal: 165,00
m2
Sup. paller: m2
Ocupació: Desocupada
Ús actual:
Activitat:

ESTAT DE CONSERVACIÓ

General: Ruïnós
Forjats: Ruïnós
Façanes: Ruïnós
Parets interiors: Ruïnós
Coberta: Ruïnós

SERVEIS EXISTENTS

Xarxa clavegueram	☐	Pou sec	☐
Xarxa aigua potable	☐	Pou captació aigua	☐
Tanc de gas-oil	☐	Tanc de gas	☐
Xarxa elèctrica Cta.	☐	Grup electrògen	☐
Xarxa AT/MT a <200m.	☒	Telèfon fix	☐

EDIFICACIONS AUXILIARS

☒ Magatzem/cobert
☐ Quadra/estable
☐ Paller
☐ Granja industrial
☐ Hivernacles

SISTEMA CONSTRUCTIU DE L'EDIFICI PRINCIPAL

Parets	Forjats	Coberta
Pedra	☒ Fusta	☐ Pendent/teula
Ceràmica	☐ Formigó/acer	☐ Plana/rajola
Altres	☐ Altres	☐ Altres
=====		
Brancals de pedra	☐ Llindars de pedra	☐ Inscripcions en façanes

Text refós 2012

FITXES CATÀLEG

Pàgina 243 bis/600



CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



Representació gràfica de la finca



Fotografia edificacions i entorn

CATALOGACIÓ: Masia o casa rural. Categoria 2.

TIPOLOGIA DE CATALOGACIÓ: Edificació catalogada com a masia o casa rural amb unes característiques tipològiques que s'han de preservar i recuperar pels seus valors arquitectònics, històrics, mediambientals, paisatgístics o socials.

REGULACIÓ INTERVENCIONS: Les intervencions que es puguin desenvolupar en aquests edificis queden regulades per les determinacions de l'article 13 del Capítol III d'aquest document de Pla Especial.

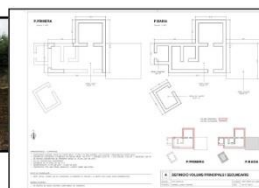
ELEMENTS A PROTEGIR:

USOS AUTORITZATS: Habitatge unifamiliar. Turisme rural. Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques.

AMPLIACIONS :

OBSERVACIONS:

- Caldrà que disposi d'un pla tècnic de gestió i millora forestal de la finca.
- Els accessos a la finca s'han d'adaptar topogràficament, minimitzant l'afectació a la vegetació de l'entorn i l'acabat ha de ser el màxim naturalitzat d'acord amb l'entorn rural i forestal on s'ubica.
- No s'admet l'ús de restauració.
- El subministrament elèctric haurà de prioritzar l'ús de sistemes autònoms de generació o el soterrament de la línia per la xarxa de camins. En el cas de Can Castells, ja disposa de xarxa elèctrica directa de la companyia fins a la casa, ja que la propietat va ser beneficiària de les obres de portada d'energia elèctrica PERC 2005.
- Únicament el volum principal es podrà destinar als usos admesos, admetent als secundaris usos complementaris al principal.
- Qualsevol intervenció que es pugui desenvolupar en aquests edificis no pot comportar enderroc.





3.3. CAL REGALO

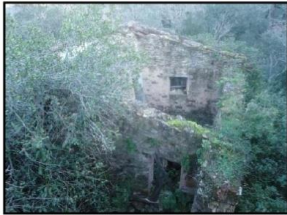


AJUNTAMENT DE
SANT MARTÍ DE
LLÉMENA

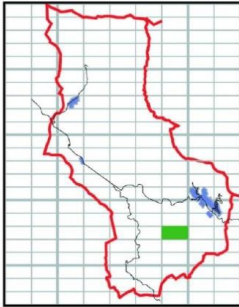
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

CAL REGALO

Referència **2.121-1**

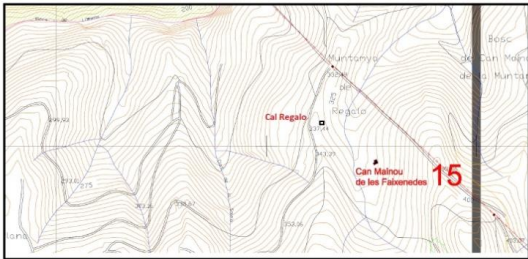


Localització
en el Municipi →



Referència cadastral:

Pol. 2 Parcel·la 127
Sector en el mapa: F10
Coordenades:
UTM-x: 474544
UTM-y: 4651351
Superfície finca: 18.016,00 m²
Localització:
Les Serres.
Accés:
Camí de Sant Grau.



Localització finca sobre topogràfic.

EDIFICACIONS

Escriptura de propietat: ☒
Any construcció: 1895
Ampliacions recents: NO
Sup. Edif. principal: 160,00 m²
Sup. paller: 18,00 m²
Ocupació: Desocupada
Ús actual:
Activitat:

ESTAT DE CONSERVACIÓ

General: Dolent
Forjats: Ruïnós
Façanes: Dolent
Parets interiors: Ruïnós
Coberta: Ruïnós

SERVEIS EXISTENTS

Xarxa clavegueram	☐	Pou sec	☒
Xarxa aigua potable	☐	Pou captació aigua	☒
Tanc de gas-oil	☐	Tanc de gas	☐
Xarxa elèctrica Cia.	☐	Grup electrògen	☐
Xarxa AT/MT a <200m.	☐	Telèfon fix	☐

EDIFICACIONS AUXILIARS

☐ Magatzem/cobert
☐ Quadra/estable
☒ Paller
☐ Granja industrial
☐ Hivernacles

SISTEMA CONSTRUCTIU DE L'EDIFICI PRINCIPAL

Parets	Forjats	Coberta
Pedra ☒	Fusta ☐	Pendent/teula ☐
Ceràmica ☐	Formigó/acer ☐	Plana/rajola ☐
Altres ☐	Altres ☐	Altres ☐

=====

Brancals de pedra ☐	Llindars de pedra ☐	Inscripcions en façanes ☐
--	--	--

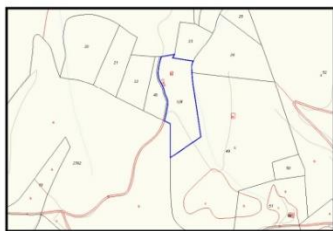
Text refós 2012

FITXES CATÀLEG

Pàgina 413 bis/602



CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



Representació gràfica de la finca



Fotografia edificacions i entorn

CATALOGACIÓ: Masia o casa rural. Categoria 2.

TIPOLOGIA DE CATALOGACIÓ: Edificació catalogada com a masia o casa rural amb unes característiques tipològiques que s'han de preservar i recuperar pels seus valors arquitectònics, històrics, mediambientals, paisatgístics o socials.

REGULACIÓ INTERVENCIÓ: Les intervencions que es puguin desenvolupar en aquests edificis queden regulades per les determinacions de l'article 13 del Capítol III d'aquest document de Pla Especial.

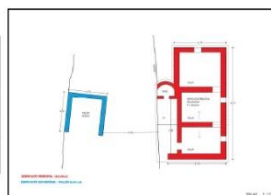
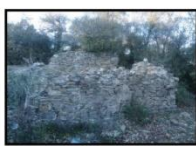
ELEMENTS A PROTEGIR:

USOS AUTORIZATS: Habitatge unifamiliar. Turisme rural. Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques.

AMPLIACIONS :

OBSERVACIONS:

- Caldrà que disposi d'un pla tècnic de gestió i millora forestal de la finca.
- Els accessos a la finca s'han d'adaptar topogràficament, minimitzant l'afectació a la vegetació de l'entorn i l'acabat ha de ser el màxim naturalitzat d'acord amb l'entorn rural i forestal on s'ubica.
- No s'admet l'ús de restauració.
- El subministrament elèctric haurà de prioritzar l'ús de sistemes autònoms de generació o el soterrament de la línia per la xarxa de camins.
- Únicament el volum principal es podrà destinar als usos admesos, admetent als secundaris usos complementaris al principal.
- Qualsevol intervenció que es pugui desenvolupar en aquests edificis no pot comportar enderroc.





4. FITXA INDIVIDUALITZADA DE LA CORRECCIÓ DE SUPERFÍCIES A INCORPORAR

4.1. CAN ROCA



AJUNTAMENT DE SANT MARTÍ DE LLÉMENA

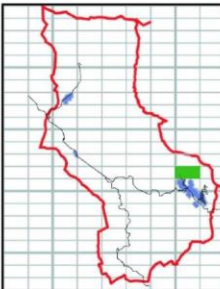
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

CAN ROCA

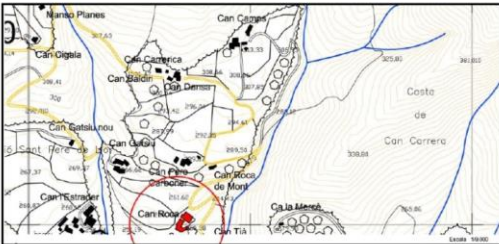
Referència **2.128**



Localització en el Municipi →



Referència cadastral:
000017000DG75C00010J
Pol. 4 Parcel·la 9
Sector en el mapa: E16
Coordenades:
UTM-x: 475270
UTM-y: 4652813
Superfície finca: 78.794,00 m2
Localització:
Ullorà. Masos dels Termes.
Accés:
Veïnat dels Termes.



Localització finca sobre topogràfic.

EDIFICACIONS
Escriptura de propietat: ☒
Any construcció: 1622
Ampliacions recents: NO
Sup. Edif. principal: 889,06 m2
Sup. pallar: 495,85 m2
Ocupació: Permanent
Ús actual:
Hab. Unifamiliar
Activitat:
Turisme

ESTAT DE CONSERVACIÓ
General: Bo
Forjats: Bo
Façanes: Bo
Parets interiors: Bo
Coberta: Bo

SERVEIS EXISTENTS

Xarxa clavegueram	☐	Pou sec	☒
Xarxa aigua potable	☒	Pou captació aigua	☐
Tanc de gas-oil	☒	Tanc de gas	☐
Xarxa elèctrica Cia.	☒	Grup electrògen	☐
Xarxa AT/MT a <200m.	☐	Telèfon fix	☒

EDIFICACIONS AUXILIARS

☒ Magatzem/cobert
☒ Quadra/estable
☒ Pallar
☐ Granja industrial
☐ Hivernacles

SISTEMA CONSTRUCTIU DE L'EDIFICI PRINCIPAL

Parets	Forjats	Coberta
Pedra	☒ Fusta	☒ Pendent/teula
Ceràmica	☒ Formigó/acer	☒ Plana/rajola
Altres	☐ Altres	☐ Altres

=====

Brancals de pedra	☒ Llindars de pedra	☒ Inscripcions en façanes
-------------------	---	---

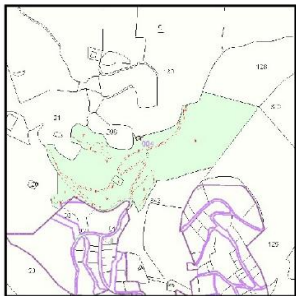
Text refós 2012

FITXES CATÀLEG

Pàgina 427/602



CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



Representació gràfica de la finca



Fotografia edificacions i entorn

CATALOGACIÓ: Masia o casa rural. Categoria 2.

TIPOLOGIA DE CATALOGACIÓ: Edificació catalogada com a masia o casa rural amb unes característiques tipològiques que s'han de preservar i recuperar pels seus valors arquitectònics, històrics, mediambientals, paisatgístics o socials.

REGULACIÓ INTERVENCIÓ: Les intervencions que es puguin desenvolupar en aquests edificis queden regulades per les determinacions del Capítol III d'aquest document de Pla Especial.

ELEMENTS A PROTEGIR: Parets de pedra. Brancals, llindes i empits de pedra.

USOS AUTORIZATS: Habitatge unifamiliar / plurifamiliar. Turisme rural. Hoteler amb exclusió d'hotel-apartament. Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració.

AMPLIACIONS :

OBSERVACIONS: Disposa de llicència d'activitats d'apartaments turístics d'abans de l'aprovació del present Pla Especial.





5. NORMATIVA

En la resolució de 7 de juny de 2021 de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, s'aprova definitivament la modificació del PEU del Catàleg de masies i cases rurals de Sant Martí de Llémena i en supedita l'executivitat a la incorporació de tres prescripcions, una de les quals és :

- 1.3. *Cal incorporar a l'article 13 de la normativa del Pla Especial i a les condicions d'actuació de les fitxes individualitzades que ara es tramiten que qualsevol intervenció no pot comportar enderroc.*

En base a la prescripció 1.3. s'ha incorporat a les condicions d'actuació de les fitxes individualitzades que ara es tramiten la condició de que qualsevol intervenció en les edificacions no pot comportar enderroc.

I es modifica l'Article 13 del Capítol III de la normativa del Pla Especial Urbanístic del Catàleg de Masies i cases rurals de Sant Martí de Llémena, en el sentit de recollir aquesta condició, quedant redactat com segueix:

Art. 13 Reconstrucció de restes d'edificacions

Les restes d'edificació incorporades al Catàleg com a Tipologia 2, Masies i Cases Rurals, no es podran edificar més enllà del perímetre on existeixen restes d'edificació, amb una alçada reguladora màxima de set metres (7,00 m) i amb un nombre màxim de dues plantes (PB+PP), i amb les condicions d'edificació que s'estableixen en l'article 12 d'aquesta normativa, tenint en compte que qualsevol intervenció no pot comportar enderroc.