

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURAL EN SOL NO URBANITZABLE

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL

MODIFICACIÓ NÚMERO 5



AJUNTAMENT DE CORNELLÀ DEL TERRI

ESTUDI D'ARQUITECTURA ÀUREA SLP

Banyoles, novembre 2025

Ref. 2025-27

1. INTRODUCCIÓ

2. PLANEJAMENT VIGENT

2.1 Planejament municipal

2.2 Planejament territorial

3. MODIFICACIÓ PROPOSADA

3.1 Descripció de la modificació

3.2 Planejament modificat

3.3 Abast de la modificació

3.4 Conveniència i oportunitat

3.5. Iniciativa i promoció

3.6. Afectació del Pla

4. FONAMENTS JURÍDICS

4.1 Legislació vigent

4.2 Determinacions

4.3 Contingut documental

4.4 Formulació, competències i tramitació

5. PLANEJAMENT VIGENT

Fitxa 327 La Central (Les Serres)

Fitxa 326 Mas Colom

6. PLANEJAMENT PROPOSAT

Fitxa 327 La Central (Les Serres)

Fitxa 326 Mas Colom

Annex I: Ortofoto - Evolució històrica del conjunt

Annex II: Recull fotogràfic – Separació del dos habitatges

Annex III: Escriptura de “La Central” (Les Serres) fitxa 327

Annex IV: Escriptura de “Mas Colom” fitxa 326

Annex V: Fitxes cadastrals de cada finca.

1. INTRODUCCIÓ

El municipi de Cornellà del Terri es troba dins la Comarca del Pla de l'Estany i ocupa una superfície de 27,72 km² aproximadament, amb diferents nuclis de població significatius, que tenen la consideració de sòl urbà. La resta de població es distribueix en un nombre important d'habitatges en són no urbanitzable.

2. PLANEJAMENT VIGENT

2.1. Planejament municipal

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Cornellà del Terri, que va ser aprovat definitivament el 6 d'Octubre de 2011 i publicat al DOGC núm. 6.045 el 16 de Gener de 2012.

Pla Especial Urbanístic de Masies i Cases Rurals (PEUMCR), aprovat el 10 de Febrer de 2014 i publicat el 10 d'Abril de 2014, al DOGC 6.601.

2.2. Planejament territorial

Pla Director Urbanístic del Pla de l'Estany (PDUPE), aprovat definitivament el 4 de Desembre de 2010 i publicat el 22 d'Abril de 2010 al DOGC 5.613.

Pla Territorial Parcial de les Comarques de Gironines (PTPCG), aprovat el 14 de Setembre de 2010 pel Govern de Catalunya i publicat el 15 d'Octubre de 2010 al DOGC 5.735.

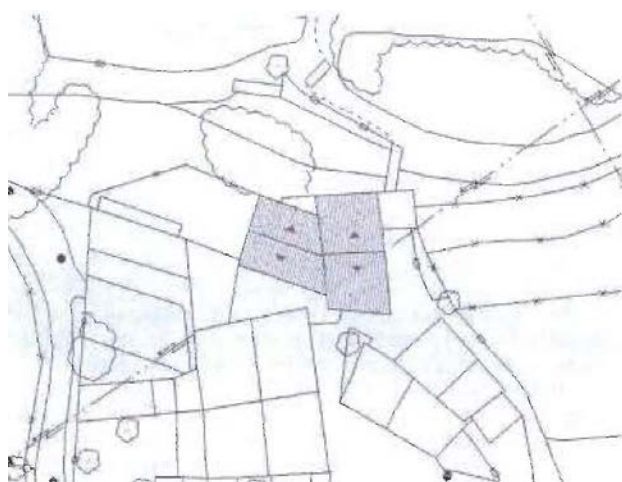
3. MODIFICACIÓ PROPOSADA

3.1. Descripció de la modificació

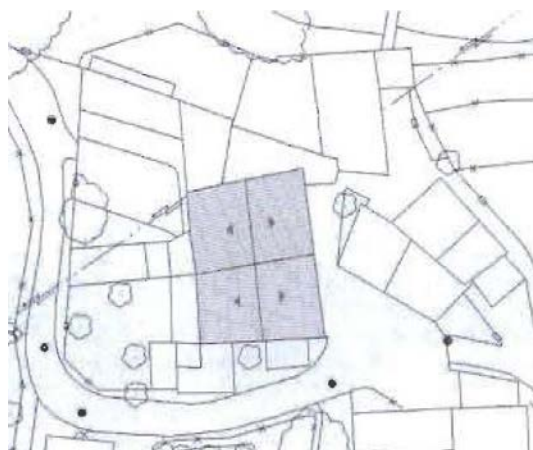
En el document P.E.U. Catàleg de masies i cases rurals en S.N.U. de Cornellà del Terri, hi ha una errada material. Una part de l'edificació que forma part de La Central (Les Serres) (fitxa 327) està inclosa com edificació de de Mas Colom (fitxa 326).

La present modificació té per finalitat adaptar el Pla Especial del Catàleg de Masies i cases rurals en sòl no urbanitzable de Cornellà del Terri a la realitat física i jurídica, en la fitxa 327 La Central (Les Serres) i la fitxa 326 Mas Colom.

S'adjunten el croquis de l'edificació de la fitxa vigent de La Central (les Serres) i el croquis de l'edificació de la fitxa vigent de Mas Colom, en comparació a la realitat.



Croquis de la fitxa vigent 327 de la Central (Les Serres).



Croquis de la fitxa vigent 326 de Can Colom.



Croquis de la realitat física i jurídica del conjunt.
Color taronja correspon a la finca de la Central.
Color groc correspon a la finca de Can Colom.



Croquis on la part d'edificació marcada en vermell correspon al canvi proposat, i aquesta part d'edificació s'elimina de la fitxa 326 Can Colom, i s'incorpora a la fitxa 327 La Central (Les Serres).



Croquis de la fitxa proposada 327 de la Central (Les Serres).



Croquis de la fitxa proposada 326 de Can Colom.

3.2. Planejament modificat

- Fitxa 327 del Catàleg. La Central (Les Serres).
- Fitxa 326 del Catàleg. Mas Colom.

3.3. Abast de la modificació

La modificació comporta:

- No hi ha reclassificació de sòl.
- No hi ha requalificació de sòl.
- No hi ha modificació de sistemes.
- No hi ha increment en quan a l'edificabilitat, la densitat, i la transformació d'usos l'aprofitament privat.

3.4. Conveniència i oportunitat

Tal com s'especifica en la secció sisena del Reglament de la Llei d'Urbanisme en relació als Plans Especials Urbanístics, concretament en l'article 94, cal que en els documents hi consti una memòria descriptiva i justificativa de la necessitat o conveniència del pla i de l'ordenació que aquest preveu i els plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin.

La necessitat i conveniència per la modificació puntual del catàleg de masies i cases rurals rau en ajustar les fitxes del Catàleg de masies i cases rural a la realitat física i jurídica, i concretament a la fitxa 326, Mas Colom i la fitxa nº327, La Central (Les Serres), on una part de l'edificació que pertany a La Central està inclosa en la fitxa de Mas Colom. Es justifica l'interès públic i privat concurrents, com són la preservació del valors arquitectònics, històrics i paisatgístics, a més dels socials, del nucli de Can Figa de Borgonyà, on les masies de Mas Colom i La Central (Les Serres), en formen part important.

3.5. Iniciativa i promoció

La promoció correspon a l'ajuntament de Cornellà del Terri.

El present document justifica i raona la necessitat, oportunitat i conveniència de la iniciativa de la modificació en relació als interessos públics i privats concurrents.

3.6. Afectació del Pla

D'acord amb els criteris assenyalats a l'apartat anterior, queden afectades per aquesta modificació del Pla Especial, les dues finques corresponents a la fitxa 326, Mas Colom i la fitxa 327, La Central (Les Serres) del Catàleg de Masies i Cases Rurals en sòl no urbanitzable de Cornellà del Terri.

A partir de l'aprovació del present document, les fitxes de cada finca coincidiran amb les límits reals de propietat.

La fitxa 326, Mas Colom té la referència cadastral 17061A00600188, i la fitxa 327, La Central (Les Serres) és la referència cadastral 17061A00600184.

En l'annex III d'aquest document s'adjunten les fitxes cadastrals de cada finca.

4. FONAMENTS JURÍDICS

4.1. Legislació vigent

La legislació urbanística vigent és la següent:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU), amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 de 22 de Febrer.
- Decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, modificat pel Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatge per fer efectiu el dret de real·lotjament (RLU).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre la protecció de la legalitat urbanística.
- RDL 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl.
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes i la Directiva 2001/42/CE, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient.
- 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.
- LLEI 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni.
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Cornellà del Terri, que va ser aprovat definitivament el 6 d'Octubre de 2011 i publicat al DOGC núm. 6.045 el 16 de Gener de 2012.

- Pla Especial Urbanístic de Masies i Cases Rurals (PEUMCR), aprovat el 10 de Febrer de 2014 i publicat el 10 d'Abril de 2014, al DOGC 6.601.

4.2. Determinacions

Aquesta modificació s'emmarca en el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, i pel Pla Especial Urbanístic "Catàleg de Masies i cases rurals en sòl no urbanitzable".

En concret l'art. 5, Vigència, de la normativa del P.E.U. "Catàleg de Masies i cases rurals en sòl no urbanitzable", preveu la possibilitat de modificar les determinacions vigents, sempre que estiguin motivades, i no alterin els objectius i criteris, seguint el procediment establert per la legislació urbanística actual. La modificació en tràmit no es pot considerar com una revisió del planejament general ja que no suposa cap canvi dels criteris d'estructura general i orgànica que varen fixar les normes urbanístiques del POUM.

En aquest cas en concret, no pertoca aplicar l'article 16.3 del PEU Catàleg de masies i cases rurals en SNU de Cornellà del Terri, on dictamina que en "les masies on es demostrï, justificadament, que la representació del cos principal és errònia, es podrà corregir aquesta situació sense la tramitació prèvia d'una modificació d'aquest pla especial, quan la correcció s'inclogui dins del projecte tècnic d'una llicència d'obres", ja que les modificacions introduïes afecten a dues fitxes.

L'article 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme permet la modificació de les figures de planejament urbanístic tot seguint les mateixes disposicions que en regulen la seva formulació.

Per altra banda, tractant-se d'una modificació de planejament, segons l'art. 97.1 TRLU, s'ha de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i conveniència amb la relació dels interessos públics i privats concurrents. Tot això queda degudament explicat i justificat al llarg de tot el document i concretament a l'apartat "3.4 Conveniència i oportunitat" d'aquesta mateixa memòria.

La present modificació no afecta les determinacions del P.E.U. "Catàleg de Masies i cases rurals en sòl no urbanitzable", ni del POUM, i per tant, no són d'aplicació els

articles 98, 99, i 100 del TRLUC, vers els sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes i equipaments, ja que no comporta un increment del sostre edificable, un augment de la densitat ni proposa una transformació d'usos.

D'acord amb l'art. 118 del DL 305/2006, "Determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic", les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:

- a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.
- b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.

No escau justificar el compliment de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics exigits.

4.3. Contingut documental

D'acord amb l'art 118.4 del RLU, les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació.

D'acord amb l'art. 69 del TRLU i 92 del RLU, contenen les determinacions que exigeixen el planejament territorial o urbanístic corresponent o, a manca d'aquest, les pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols, les normes i els catàlegs que escaiguin.

En aquest sentit, cal dir:

- General. Atès que la finalitat no altera cap de les determinacions bàsiques del PEU, sinó que únicament esmena un error entre dos fitxers, segueixen essent vigents les justificacions i documents del PEU respecte:

- L'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.
 - Les mesures adoptades per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi.
 - L'informe de sostenibilitat econòmica.
 - La memòria social.
 - L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
- Programa de participació ciutadana. Aquest queda garantit mitjançant la tramitació que donarà compliment a les determinacions en relació a la informació pública, tant les de caràcter general com les consultes individualitzades als organismes afectats.
- Avaluació de la mobilitat. D'acord amb el Decret 344/2006, no cal incorporar l'estudi d'avaluació de mobilitat generada, ja que no hi ha classificació de sòl.
- Avaluació ambiental. Aquesta modificació puntual no té efectes significatius sobre el medi ambient perquè no constitueixen variacions fonamentals de llurs estratègies, directrius i propostes o llur cronologia i que no produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.
- Per tant, d'acord amb la disposició addicional vuitena 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, no serà necessària l'avaluació ambiental

4.4. Formulació, competències i tramitació

L'art. 96 del TRLU estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin reglamentàriament i les particularitats establertes al mateix article. D'acord amb aquestes determinacions, la formulació i promoció de la modificació correspon a l'Ajuntament de Cornellà del Terri.

Segons l'art. 85 del TRLU, pertoca a l'Ajuntament l'aprovació inicial i provisional del document. L'aprovació definitiva correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

El procediment de tramitació és l'establert per l'article 86 bis i la disposició transitòria divuitena del TRLU, i l'article 115 del RLU.

Jordi Camps Costa

Arquitecte, nº col·legiat del COAC 38.242-6

Banyoles, novembre del 2025

5. PLANEJAMENT VIGENT

S'adjunten les dos fitxes.

Fitxa 327 La Central (Les Serres)

Fitxa 326 Mas Colom

Fitxa 327 La Central (Les Serres)



Nom: **La Central (Les Serres)**

Referència: **327**

Novembre de 2012

Localització: **Can Figa (Borgonya)**

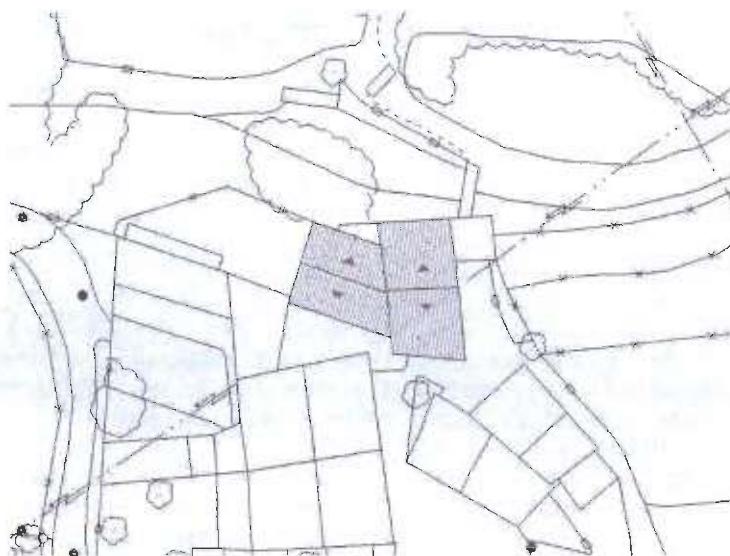
Referència Cadastral: 001502700DG86A

UTM: X: 483.533 Y: 4.661.172

SITUACIÓ



CROQUIS




La Central (Les Serres)
Ref. 327
**1.- DADES URBANÍSTIQUES**

1.1. Qualificació del sòl: Sòl no urbanitzable. Rústic comú

Segons l'estudi del PEF del Baix Ter es troba en zona (cota làmina d'aigua Q100=105,70 i per Q500=106,30)

1.2. Protecció actual: Forma part del Catàleg de Patrimoni del POUM, com a Molí Vell (E.28)

2.-DESCRIPCIÓ**2.1. Descripció tipològica:**

Antic molí reconvertit posteriorment en central elèctrica situat al costat del riu Terri, avui en desús. Forma part de dos cossos de planta rectangular de PB+2PP, amb una planta soterrània i coberta a dues vessants.

2.2. Us actual:

Central hidroelèctrica en desús i habitatge

2.3. Estat de conservació:

Regular

2.4. Serveis:

Electricitat, telèfon i aigua potable.

2.5. Accessibilitat des de camins públics:

Bo per camí asfaltat.

3.- JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS QUE ACONSELLEN LA SEVA RECUPERACIÓ I/O PRESERVACIÓ:

Aquesta construcció d'origen industrial forma part de la indústria que es va crear a Banyoles i als pobles de la seva comarca, especialment a Borgonyà, i que tenia com a recurs principal l'aprofitament de les aigües del riu Terri com a força motriu.

Aquesta edificació presenta uns trets arquitectònics, històrics i paisatgístics, a més de socials, que cal preservar. L'edifici es troba catalogat a nivell local. Forma part del Veïnat de Can Figa

4.-DETERMINACIONS NORMATIVES**4.1. Usos admesos:**

Habitatge familiar. Activitats artesanals, professionals i artístiques. Establiment de turisme rural. Activitats de restauració. Activitats d'educació en el lleure, relacionades amb l'obtenció d'energia a partir de la força de l'aigua. Establiment hotel·ler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament. Els canvis d'ús es condicionaran a l'adopció de mesures de protecció passiva en front als riscos d'inundació

4.2. Condicions d'ordenació:

Es permeten obres de conservació, consolidació, restauració, reutilització, rehabilitació i ampliació, condicionades a l'adopció de mesures de protecció passiva en front als riscos d'inundació segons les especificacions de l'art. 28.1 de les Normes urbanístiques, a les determinacions establertes al POUM (Títol 6, Règim urbanístic del Patrimoni Cultural) i d'acord amb les condicions especificades als articles 12, 13 i 14 de les Normes urbanístiques.

Qualsevol actuació cal obtenir l'autorització de l'ACA.

4.3. Accés i serveis

Es recomana l'ús d'energies alternatives i renovables.

Fitxa 326 Mas Colom



Nom: **Mas Colom**

Referència: **326**

Novembre de 2012

Localització: Can Figa (Borgonya)

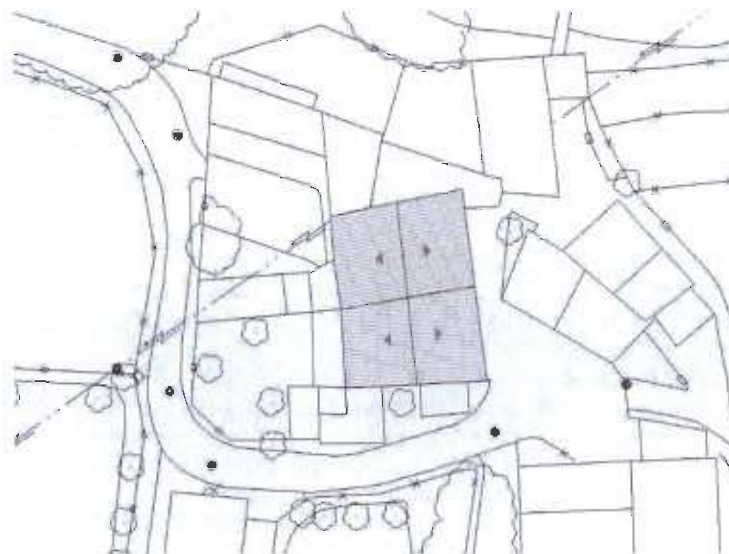
Referència Cadastral: 001502800DG86A

UTM: X: 483.513 Y: 4.661.148

SITUACIÓ



CROQUIS





Mas Colom
Ref. 326



1.- DADES URBANÍSTIQUES

- 1.1. Qualificació del sòl: Sòl no urbanitzable. Rústic comú
1.2. Protecció actual: No en té

2.-DESCRIPCIÓ

2.1. Descripció tipològica:

Casa rural de planta quadrangular, de PB+2PP, i coberta a dues aigües amb ampliacions laterals. Pertany al tipus 1 de la classificació tipològica establerta en les normes urbanístiques.

2.2. Ús actual i titularitat:

Habitatge familiar privat

2.3. Estat de conservació:

Bo

2.4. Serveis:

Electricitat, aigua potable, telèfon

2.5. Accessibilitat des de camins públics:

Bo, per camí asfaltat

3.- JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS QUE ACONSELLEN LA SEVA RECUPERACIÓ I/O PRESERVACIÓ:

Aquesta construcció forma part d'un municipi que en el seu origen presenta unes característiques eminentment rurals que ha comportat un forta presència de masies i cases rurals escampades pel territori. Bona part d'aquestes edificacions presenten uns trets arquitectònics, històrics i paisatgístics, a més de socials, que cal preservar.

Forma part del Veïnat de Can Figa.

4.-DETERMINACIONS NORMATIVES

4.1. Usos admesos

Habitatge familiar. Activitats artesanals, professionals i artístiques. Establiment de turisme rural. Activitats d'educació en el lleure. Activitats de restauració.

4.2. Condicions d'ordenació:

Es permeten obres de conservació, consolidació, restauració, reutilització, rehabilitació i ampliació, d'acord amb les condicions especificades als articles 12, 13 i 14 de les Normes urbanístiques.

4.3. Accés i serveis

Es recomana l'ús d'energies alternatives i renovables.

6. PLANEJAMENT PROPOSAT

S'adjunten les dos fitxes.

Fitxa 327 La Central (Les Serres)

Fitxa 326 Mas Colom

Fitxa 327 La Central (Les Serres)



Nom: La Central (Les Serres)

Referència: 327

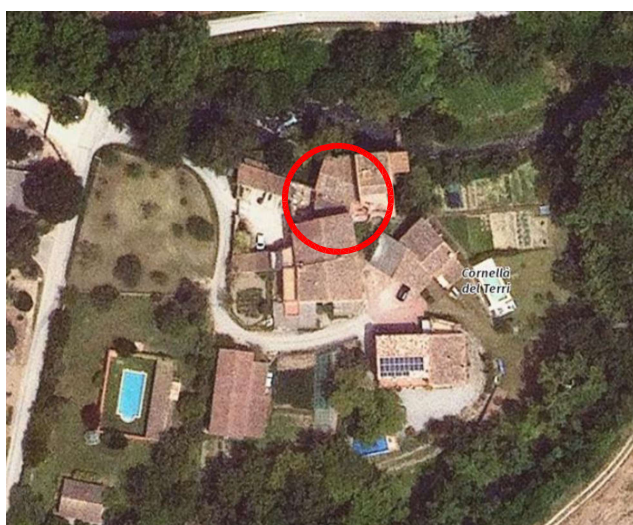
Novembre de 2025

Localització: Can Figa (Borgonyà)

Referència Cadastral: 17061A00600184

UTM X: 483.513 Y: 4.661.148

SITUACIÓ



CROQUIS





La Central (Les Serres)
Ref. 327



1.- DADES URBANÍSTIQUES

1.1. Classificació i qualificació del sòl: Sòl no urbanitzable. Rústic comú

Segons l'estudi del PEF del Baix Ter es troba en zona (cota làmina d'aigua Q100=105,70 i per Q500=106,30)

1.2. Protecció actual: El molí i els seus annexes amb la mateixa funció formen part del Catàleg del Patrimoni del POUM, com a Molí Vell (E.28)

2.- DESCRIPCIÓ

2.1. Descripció tipològica:

Conjunt format per casa rural i antic molí. La casa rural és de planta quadrangular, de PB+2PP, i coberta dues aigües amb ampliacions laterals. Pertany al tipus 1 de la classificació tipològica establerta en les normes urbanístiques. L'antic molí, reconvertit posteriorment en central hidroelèctrica situat al costat del riu Terri, avui en desús. Format per dos cossos de planta rectangular de PB+2PP, amb una planta soterrània i coberta a dues vessants.

2.2. Ús actual i titularitat:

Central hidroelèctrica en desús, i habitatge familiar privat.

2.3. Estat de conservació:

Regular

2.4. Serveis:

Electricitat, aigua potable i telefon.

2.5. Accessibilitat de de camins públics:

Bo, per camí asfaltat.

3.- JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS QUE ACONSELLEN LA SEVA RECUPERACIÓ I/O PRESERVACIÓ:

La casa rural forma part d'un municipi que en el seu origen presenta unes característiques eminentment rurals que ha comportat una forta presència de masies i cases rurals escampades pel territori.

L'antic molí, construcció d'origen industrial, forma part de la indústria que es va crear a Banyoles i als pobles de la seva comarca, especialment Borgonyà, i que tenia com a recurs principal l'aprofitament de les aigües del riu Terri com a força motriu.

Aquest conjunt d'edificacions (casa rural i antic molí) presenten uns trets arquitectònics, històrics i paisatgístics, a més de socials, que cal preservar. L'edifici de l'antic molí es troba catalogat a nivell local. Forma part del Veïnat de Can Figa.

4.- DETERMINACIONS NORMATIVES

4.1. Usos admesos

Habitatge familiar. Activitats artesanals, professionals i artístiques. Establiment de turisme rural. Activitats de restauració. Activitats d'educació en el lleure, relacionades amb l'obtenció d'energia a partir de la força de l'aigua. Establiment hotel·ler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament. Els canvis d'ús es condicionaran a l'adopció de mesures de protecció passiva en front als riscos d'inundació.

4.2. Condicions d'ordenació:

Casa rural: Es permeten obres de conservació, consolidació, restauració, reutilització, rehabilitació i ampliació, d'acord amb les condicions especificades als articles 12, 13 i 14 de les Normes urbanístiques.

Antic molí: Es permeten obres de conservació, consolidació, restauració, reutilització, rehabilitació i ampliació, condicionades a l'adopció de mesures de protecció passives en front als riscos d'inundació segons les especificacions de l'art. 25 de les normes urbanístiques, a les determinacions del POUM (Títol 6, Règim urbanístic del Patrimoni cultural) i d'acord amb les condicions especificades als articles 12, 13 i 14 de les Normes urbanístiques.

Qualsevol actuació cal obtenir l'autorització de l'ACA.

Aquesta edificació està inclosa en el pla especial de protecció del riu Terri.

4.3. Accés i serveis

Es recomana l'ús d'energies alternatives i renovables.

Fitxa 326 Mas Colom



Nom: Can Colom

Referència: 326

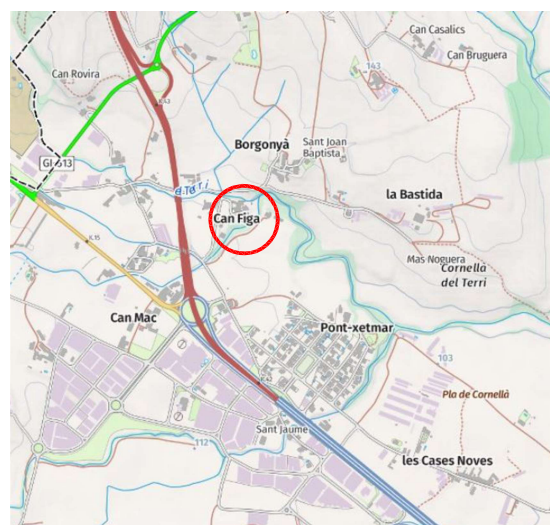
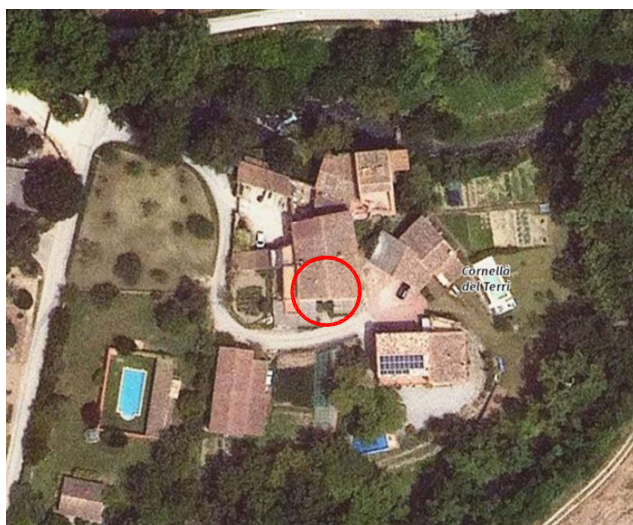
Novembre de 2025

Localització: Can Figa (Borgonya)

Referència Cadastral: 17061A00600188

UTM X: 483.513 Y: 4.661.148

SITUACIÓ



CROQUIS





1.- DADES URBANÍSTIQUES

- 1.1. Classificació i qualificació del sòl: Sòl no urbanitzable. Rústic comú
1.2. Protecció actual: No en té

2.- DESCRIPCIÓ

- 2.1. Descripció tipològica:
Casa rural de planta quadrangular, de PB+2PP, i coberta dues aigües amb ampliacions laterals. Pertany al tipus 1 de la classificació tipològica establerta en les normes urbanístiques.
- 2.2. Ús actual i titularitat:
Habitatge familiar privat.
- 2.3. Estat de conservació:
Bo
- 2.4. Serveis:
Electricitat, aigua potable i telefon.
- 2.5. Accessibilitat de de camins públics:
Bo, per camí asfaltat.

3.- JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS QUE ACONSELLEN LA SEVA RECUPERACIÓ I/O PRESERVACIÓ:

Aquesta construcció forma part d'un municipi que en el seu origen presenta unes característiques eminentment rurals que ha comportat una forta presència de masies i cases rurals escampades pel territori. Bona part d'aquestes edificacions presenten uns trets arquitectònics, històrics i paisatgístics, a més de socials, que cal preservar.

Forma part del Veïnat de Can Figa.

4.- DETERMINACIONS NORMATIVES

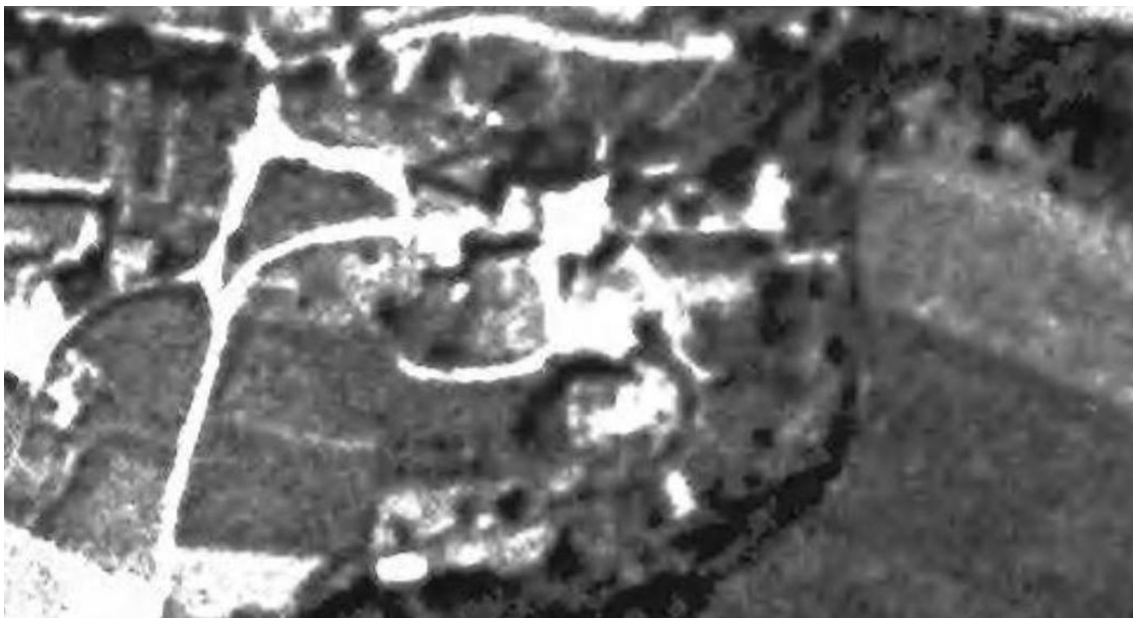
- 4.1. Usos admesos
Habitatge familiar. Activitats artesanals, professionals i artístiques. Establiment de turisme rural. Activitats d'educació en el lleure. Activitats de restauració
- 4.2. Condicions d'ordenació:
Es permeten obres de conservació, consolidació, restauració, reutilització, rehabilitació i ampliació, d'acord amb les condicions especificades als articles 12, 13 i 14 de les Normes urbanístiques.
- 4.3. Accés i serveis
Es recomana l'ús d'energies alternatives i renovables.

Annex I: Ortofoto - Evolució històrica del conjunt

S'aporta ortofotos al llarg dels anys de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya.



Ortofoto 1945



Ortofoto 1956



Ortofoto 1990



Ortofoto 1991



Ortofoto 1994



Ortofoto 1995



Ortofoto 2002



Ortofoto 2004



Ortofoto 2006



Ortofoto 2008



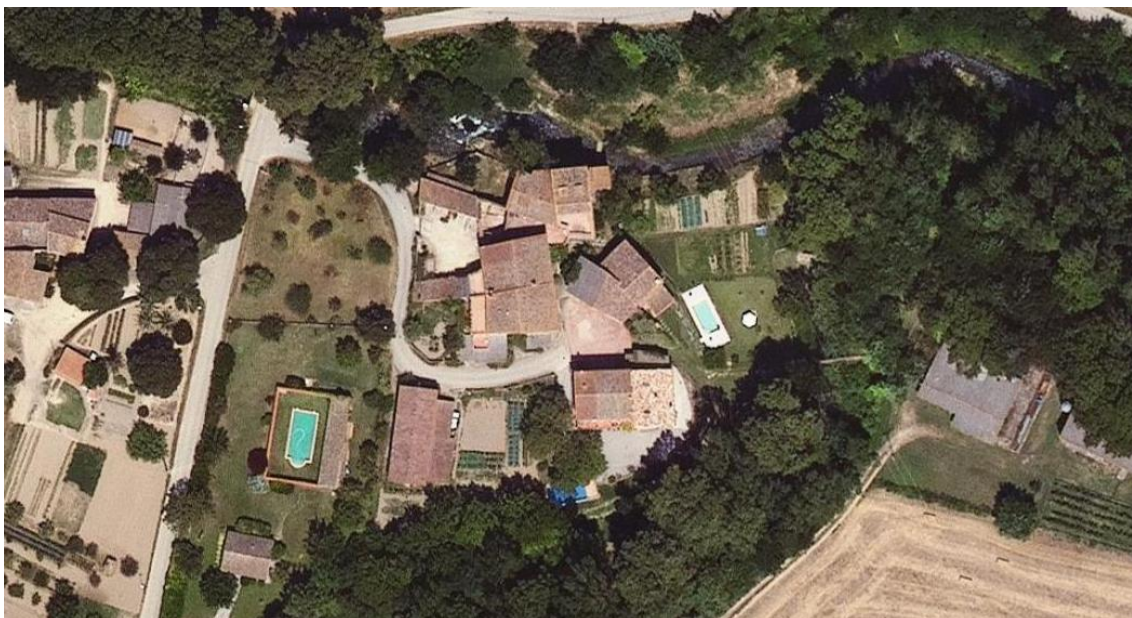
Ortofoto 2010



Ortofoto 2012



Ortofoto 2016



Ortofoto 2020



Ortofoto 2024

Annex II: Recull fotogràfic – Separació del dos habitatges

Els dos habitatges, Can Colom i La Central (La Serra), han estat sempre independents. S'aporta fotos on s'aprecia que les cobertes de cada habitatge estan separades, i no formen als mateixos plans de coberta.

També s'aporta dues fotos on s'assenyala la porta d'accés a cada habitatge, en la seva façana est.



Façana est – Detall on es produeix el canvi de coberta entre els dos habitatges.



Façana oest – Detall on es produeix el canvi de coberta entre els dos habitatges.



Façana est – Entrada de Can Colom



Façana est – Entrada a la Central (Les Serres)

Annex III: Escriptura de “La Central” (Les Serres) fitxa 327

10
30 mayo 924
362
88
70
Cornella
E. 175

Jaime Genover

Nim. [redacted]

J. 8 marzo 1924
n.º 1851

ESCRITURA

DE 11

28

VENTA PERPETUA

otorgada por

los hermanos Don Martirian y Don Geronimo

Figa y Sala.

a favor de los otros hermanos.

Don Joaquin y Don Luis Coromina Gispert - Sauch.

AUTORIZADA

POR

D. JAIME GENOVER CODINA

ABOGADO

Notario del Ilustre Colegio Territorial de Barcelona
con residencia en Girona

dos de febrero de 1924.

Que los hermanos Don Martirián y Don Gerónimo Figa y Sala venden perpétuamente a los otros hermanos Don Joaquín y Don Luis Coromina y Gisbert - Sauch por partes iguales indivisas, las fincas siguientes:

P R I M E R A: Una casa molino harinero llamado de

" LLOSAS ", señalado con el número ciento treinta y

cuatro, con su maquinaria, salto de agua para fuerza mo-

triz, balsa, presa, almacenes, establos, patio y casa - habi-

tación, derivándose del rio Terri las aguas para fuerza

motriz, situado en el término de Borgoña, distrito municipi-

pal de Cornellá de Terri, lindante por el Este, con el ca-

mino que baja a la acequia del desagüe del molino, por el

Sud, con dicha acequia por el Oeste con el citado camino,

antes, hoy con casa y tierras de Don José Frigola, y por el

Norte, con el expresado rio Terri.

Constituye la octava suerte de la heredad " Manso Llosas "

del término de Borgoña, de la cual se segrega.

X S E G U N D A: Una pieza de tierra huerto de cabida me-

dia vesana aproximadamente, equivalentes a diez áreas, no-

venta y cuatro centiáreas, situada en el término de Borgo-

ña, distrito municipal de Cornellá de Terri, lindante al

Norte, con la carretera ^{vecinal} de Borgoña a Pujals; al Sud, con el

Cornellá de Terri

Tomo	1213
Libro	23
Folio	42
Fincas	960
insc. en	12
ante	()

Cornellá de Terri

Tomo	1213
Libro	23
Folio	46
Fincas	961
insc. en	12
ante	()

so Llosas, a Poniente con tierras del propio manso y parte con el puente sobre el río Terri.

Y T E R C E R A: Una pieza de tierra huerto

de cabida un cuarto de vesana aproximadamente,

equivalente a cinco áreas, cuarenta y siete oen-

tiáreas, de igual situación que la anterior, lin-

dante, al Norte con el río Terri, al Sud con tie-

rras del Manso LLOSAS, de que se segrega, al (Este)

con el río Matambé en su confluencia con el río

Terri, y al (Oeste) con la casa molino en primer lu-

gar descrita, mediante camino.

Las dos fincas últimamente descritas forman par-

te y se segrega de la primera suerte de la here-

dad " MANSO LLOSAS ", situada en Borgoña, término

municipal de Cornellá, cuya primera suerte consis-

te en lo siguiente: Una pieza de tierra de cabida

ciento sesenta y dos vesanas, setecientas canas

cuadradas, equivalentes a treinta y cinco hectá-

reas, sesenta áreas, sesenta y cuatro oentiáreas,

de las cuales catorce vesanas, son de regadio, cien

vesanas de secano, treinta y ocho de yermo y diez

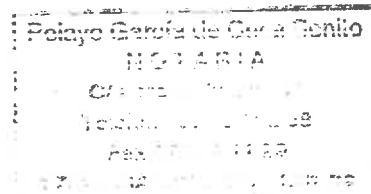
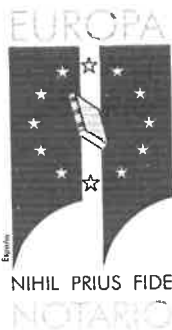
vesanas setecientas canas rocales, conociéndose

Tomos	1213
Libro	23
Folio	50
Finca	962
Inst.	1a
Ampl.	

213
23
46
61
1a

“La Coromina”; lindante en junto por el Este, con
tierras de Juan Martorell, José Frigola y José Jin-
jaume; por el Oeste con Carlos, antes Enrique Huguet,
con tierras del mismo Manso con el camino de Las Mo-
las y con Pedro Pagés y Batlle; y por el Norte, con el
Manso Farrós, con Juan Oliveras y Juan Frigola. Forman
parte integrante de esta suerte, una casa de labor con
sus anexos, habitada por cinco inquilinos y señalada con
los números noventa y siete, al ciento uno, inclusive,
situada en el ángulo Norte de la misma propiedad, con
la cual linda por sus cuatro puntos cardinales y uni-
da en su parte del Sud, una cabaña y una era de trillar.
Corresponde a las fincas vendidas un líquido imponi-
ble de ciento cincuenta y cinco pesetas.
Las descritas fincas están libres de cargas y perte-
necen a los vendedores en virtud de las escrituras de
División parcial de herencia y de Cesión, autorizadas
por el Notario que fué de Amer, Don Juan de Porcioles
a cuatro de junio de mil novecientos once y a diez y
nueve de mayo de mil novecientos doce; inscritas (res-
pecto a la heredad Manso Llosas) en el tomo novecientos
diez y ocho de este Registro de la propiedad, libro diez

Annex IV: Escriptura de “Mas Colom” fitxa 326



Sr. Joan Balló

Data: 28.07.2015

Número: 711.15

**SEGREGACIONS, ACCEPTACIÓ,
MANIFESTACIÓ I ADJUDICACIÓ
D'HERÈNCIA, PAGAMENT DE
LLEGÍTIMA I ENTREGA DE
LLEGAT**

Intervenien:

**JOAN BALLÓ TEIXIDOR
ASUNCIÓN BALLÓ TEIXIDOR
JOSEFINA BALLÓ TEIXIDOR
ENRIQUETA TEIXIDOR SOLER**

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE BANYOLES



ENTRADA N 1153/ 2015
Assentament: 3140.0 Diari 4

---Hora: 13:20 Data 20/08/2015

--Venciment 16/11/2015



• • • •
• • Agència Tributària
• de Catalunya



Delegació Territorial a Girona
Núm. d'expedient: 20150000724098
Data de presentació: 17 d'Agost de 2015
Impresos adjunts:



Document:
711 28/07/2015 García de Ceca Benito, Pelayo

Pelayo García de Ceca y Benito
Notario

c/ Pere Alsius, n.º 2
Teléfono: 972 57 22 58 - Fax: 972 58 11 29 • E-mail: notaria@notariabanyoles.org
17820 Banyoles
(Girona)

teban Beltran en data 29 de gener de 1981, número 102 de protocol; i quant a l'usdefruit, per haver-se extingit per la mort del seu pare, senyor Juan Balló Canet en data trenta de setembre de mil nou-cents vuitanta-tres, segons resulta de l'escriptura autoritzada pel notari que fou de Banyoles, senyor Eladi Crehuet Serra en data 7 de desembre de 1983, número 1.453 de protocol.

Càrregues: de conformitat amb la informació registral obtinguda per nota simple, rebuda per telefax el dia 9 d'abril, la qual incorporo a aquesta matriu, i sense perjudici de les possibles afeccions fiscals, la finca descrita es troba lliure de càrregues.

2) Rústica. Una heretat situada en el lloc de Borgonyà, terme municipal de Cornellà del Terri, coneguda per "Mas Colom", que es compon de les sorts següents:

Primera. Una casa amb dues habitacions, senyalada amb els números cent trenta-sis i cent trenta-set, que es compon de baixos i dos pisos, sense que consti la mida superficial, si bé segons cadastre la seva superfície construïda és de tres-cents vuitanta metres quadrats (380 m²), que corresponen cent cin-

Tomo 4182
Libro 80
(Cornellà de Terri)
Folio 47
Finca 1213-
Insc. 3ª



2015

0,15 €



CK7956853



quanta metres quadrats (150 m2) a la planta baixa, cent cinquanta metres quadrats (150 m2) a la planta primera i, vuitanta metres quadrats (80 m2) a la planta segona, amb els horts contigus a les cases, de cabuda vora una vessana, o sigui vint-i-una àrees, vuitanta-set centiàrees. I limita: a orient, amb l'era de batre del Mas Sala i d'ús comú d'aquest i de Salvador Frigola Masó i amb terrenys propis del successor de Maria Sala, avui amb l'era de batre que per raó d'aquesta herència és part de Joan Balló Teixidor i part de José Luis González Suarez i amb terrenys del mateix José Luis González; per migdia, amb el riu Matamós; per ponent, amb l'hort que es descriurà; i al nord, amb casa del successor de Maria Sala, avui amb Eduardo Pradas Roses. En l'actualitat la casa i l'hort estan separats per un camí que travessa d'est a oest, i que pertanyia al causant i a d'altres propietaris.

Segona. Una cabana coneguda per "Casa Cargol", la mida de la qual s'ignora. Segons medició tècnica,

Solicitante: NOTARIA 22 DE BANYOLES [Girona]
Fecha de emisión: Miércoles, 10 de Junio de 2015
Finalidad: jurídica

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
17061A0060018800010R

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN			
DS BORGONYA 75 Polígono 6 Parcela 188 MAS COLOM			
MAS COLOM. 17844 CORNELLA DEL TERRI [GIRONA]			
USO LOCAL PRINCIPAL	Residencial	ASO CONSTRUCCIÓN	1945
COEFICIENTE DE DENSIFICACIÓN	100.000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	439
VALOR INMUEBLES	2.034,51	VALOR CONSTRUCIÓN (m ²)	42.684,25
		VALOR CATASTRAL (m ²)	44.718,76
		ANÁLISIS	2015

DATOS DE TITULARIDAD

APellidos y Nombres de los Titulares		NIF
BALLO LLAHO PEDRO HEREDEROS DE		40154374P
DOMICILIO EFECTIVO		
CL BORGONYA 19 CORNELLA TER		
17844 CORNELLA DEL TERRI [GIRONA]		
DERECHO		
100,00% de Propiedad		

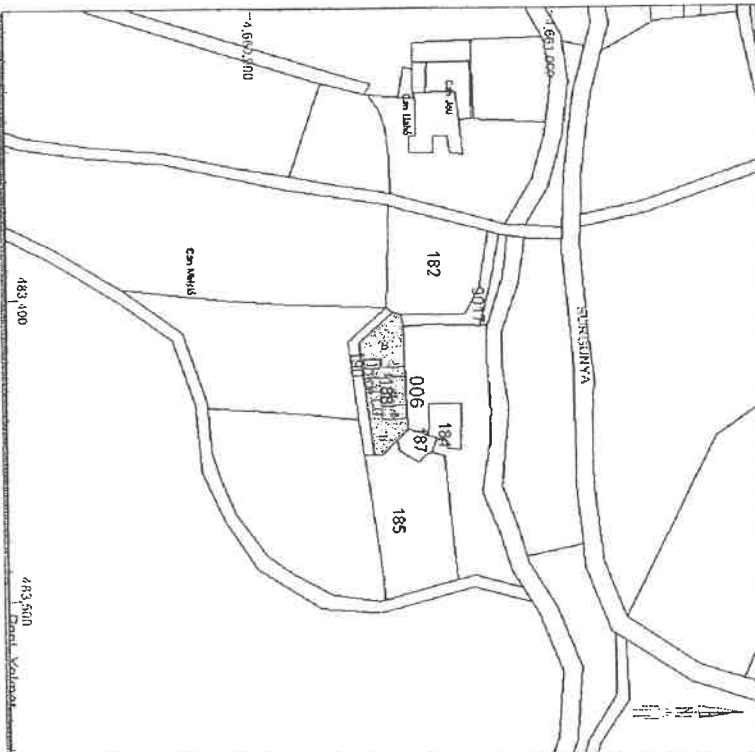
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	
DS BORGONYA 75 Polígono 6 Parcela 188 MAS COLOM	
MAS COLOM. CORNELLA DEL TERRI [GIRONA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	439
SUPERFICIE SOLICITADA (m ²)	540
TIPO DE FINCA	
Parcela construida sin división horizontal	

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de CORNELLA DEL TERRI Provincia de GIRONA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000





CK7956838

2015

TIMBRE PUNTO

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDADIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTROSede Electrónica
del CatastroANEXO
RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES

HOJA 1/2

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
17061A006001880001OR

REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE CATASTRAL (m²)
17061A006001840000ID	Polígono 6 Parcela 184 BOSC DE BASTIDA. CORNELLA DEL TERRI [GIRONA]	1.562
NIF 40240598M	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL PRADAS ROSES EDUARDO	
	DOMICILIO FISCAL CL LA CENTRAL [VEINAT CAN FI 17844 CORNELLA DEL TERRI [GIRONA]	
REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE CATASTRAL (m²)
17061A006001870000IJ	Polígono 6 Parcela 187 MAS COLOM. CORNELLA DEL TERRI [GIRONA]	52
NIF 40154374P	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL BALLO LLAHO PEDRO	
	DOMICILIO FISCAL CL BORGONA 19 CORNELLA TER 17844 CORNELLA DEL TERRI [GIRONA]	
REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE CATASTRAL (m²)
17061A006001900000IJ	Polígono 6 Parcela 190 MAS COLOM. CORNELLA DEL TERRI [GIRONA]	160
NIF A17000837	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL AGRI-ENERGIA, SA	
	DOMICILIO FISCAL CL GIRONA 155 17820 BANYOLES [GIRONA]	
REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE CATASTRAL (m²)
17061A006001850000IX	DS BORGONYA 76 Polígono 6 Parcela 185 CAN CARGOL BOSC DE BASTIDA. CORNELLA DEL TERRI [GIRONA]	1.136
NIF 71621725R	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL GONZALEZ SUAREZ JOSE LUIS	
	DOMICILIO FISCAL LG V.CAN FIGA-MAS CARGOL BOR 2 17844 CORNELLA DEL TERRI [GIRONA]	
REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE CATASTRAL (m²)
17061A006001820000IK	Polígono 6 Parcela 182 BOSC DE BASTIDA. CORNELLA DEL TERRI [GIRONA]	840
NIF 40286364R	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL FIGA FRANCESCH MONTSERRAT	
	DOMICILIO FISCAL LG V.CAN FIGA-MAS CARGOL BOR 2 17844 CORNELLA DEL TERRI [GIRONA]	

Annex V: Fitxes cadastrals de cada finca.

Fitxa cadastral de La Central (Les Serres)

Consulta y certificación de Bien Inmueble

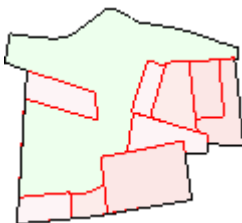
FECHA Y HORA

Fecha
23/10/2025
Hora
09:52:47

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
17061A006001840000ID
Localización
DS BORGONYA 74 Suelo Polígono 6 Parcela 184 MOLÍ D'EN LLOSES
BOSC DE BASTIDA. 17844 CORNELLA DEL TERRI (GIRONA)
Clase
Rústico
Uso principal
Agrario

PARCELA CATASTRAL



Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)
Localización
DS BORGONYA 74 Polígono 6 Parcela 184 MOLÍ D'EN LLOSES
BOSC DE BASTIDA. CORNELLA DEL TERRI (GIRONA)
Superficie gráfica
1.092 m²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	HR HUERTA TRADICIONAL	07	557

Consulta y certificación de Bien Inmueble

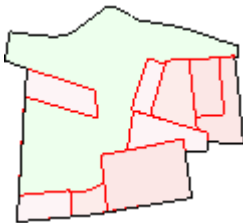
FECHA Y HORA

Fecha
23/10/2025
Hora
09:53:24

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
17061A006001840001OF
Localización
DS BORGONYA 74 Polígono 6 Parcela 184
BOSC DE BASTIDA. 17844 CORNELLA DEL TERRI (GIRONA)
Clase
Urbano
Uso principal
Residencial
Superficie construida(*)
967 m²
Año construcción
1862

PARCELA CATASTRAL



Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)
Localización
DS BORGONYA 74 Polígono 6 Parcela 184 MOLÍ D'EN LLOSES
BOSC DE BASTIDA. CORNELLA DEL TERRI (GIRONA)
Superficie gráfica
1.092 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	1	-1	01	48
ALMACEN	1	00	01	107
APARCAMIENTO	1	00	02	123
ALMACEN	1	01	01	90

ALMACEN	1	02	01	91
ALMACEN	1	00	03	60
ALMACEN	1	01	02	43
ALMACEN	1	00	04	110
ALMACEN	1	00	05	59
VIVIENDA	1	01	03	125
VIVIENDA	1	02	02	111

Fitxa cadastral de Mas Colom

Consulta y certificación de Bien Inmueble

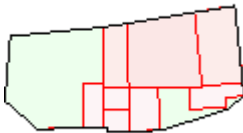
FECHA Y HORA

Fecha
23/10/2025
Hora
09:51:13

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
17061A006001880000IE
Localización
DS BORGONYA 75 Suelo Polígono 6 Parcela 188 MAS COLOM
MAS COLOM. 17844 CORNELLA DEL TERRI (GIRONA)
Clase
Rústico
Uso principal
Agrario

PARCELA CATASTRAL



Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)
Localización
DS BORGONYA 75 Polígono 6 Parcela 188 MAS COLOM
MAS COLOM. CORNELLA DEL TERRI (GIRONA)
Superficie gráfica
420 m²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	E- BALDÍO	03	28
b	HR HUERTA TRADICIONAL	07	143

Consulta y certificación de Bien Inmueble

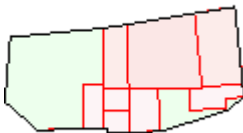
FECHA Y HORA

Fecha
23/10/2025
Hora
09:52:19

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
17061A006001880001OR
Localización
DS BORGONYA 75 Polígono 6 Parcela 188 MAS COLOM
MAS COLOM. 17844 CORNELLA DEL TERRI (GIRONA)
Clase
Urbano
Uso principal
Residencial
Superficie construida(*)
439 m²
Año construcción
1945

PARCELA CATASTRAL



Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)
Localización
DS BORGONYA 75 Polígono 6 Parcela 188 MAS COLOM
MAS COLOM. CORNELLA DEL TERRI (GIRONA)
Superficie gráfica
420 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	01	00	01	150
VIVIENDA	01	01	01	150
VIVIENDA	01	02	01	80
ALMACEN	02	00	01	17

ALMACEN	02	00	02	24
ALMACEN	02	00	03	14
PORCHE 100%	02	00	04	4