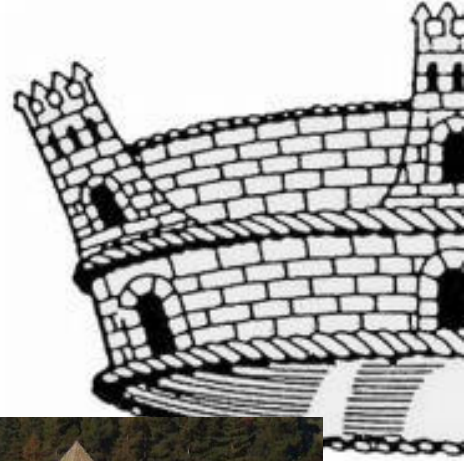
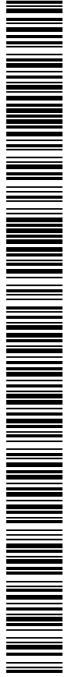


Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 1 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



MARIA TERESA
CUNILLERA
GIRONA - DNI
398528055 (AUT)

Signat digitalment per MARIA TERESA
CUNILLERA GIRONA - DNI 398528055 (AUT)
Mòdul: Text refós verificat pel Pdf de 15 de
setembre de 2021
Data: 2021.09.15 19:25:52 +02'00'



CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

POUM

ESPINELVES - 2021

APROVACIÓ DEFINITIVA - **Text refós**

JAUME HERNANDEZ
MARTINEZ - DNI
38401986J (AUT)

Signat digitalment per JAUME
HERNANDEZ MARTINEZ - DNI
38401986J (AUT)
Data: 2021.09.15 18:13:53 +02'00'

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 2 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



INDEX

INTRODUCCIÓ.....	2
MEMÒRIA.....	3
1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....	3
QUADRE RESUM DE FITXES DE LES MASIES INCLOSES EN EL CATÀLEG	5
2. MEMÒRIA AMBIENTAL.....	6
FITXES MASIES	10

Abreviacions :

TRLU	Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme
RLU	Decret legislatiu 305/2006, Reglament de la Llei d'urbanisme
LPCC	Llei 9/1993, de 30 de setembre, de Patrimoni Cultural Català
LPHE	"Ley del patrimonio histórico español" 16/1985

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 3 de 139

SIGNATURES
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



INTRODUCCIÓ

La preservació del sòl no urbanitzable i els seus valors és un dels trets més rellevants de la regulació urbanística a Catalunya. La Llei d'urbanisme estableix que per a la reconstrucció i rehabilitació de les masies que calgui recuperar i preservar, per raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques o socials, cal que estiguin incloses en un catàleg específic de planejament urbanístic.

Els efectes del catàleg de masies són globals: incideix en el model d'ordenació del municipi, concretant criteris sobre el foment de l'habitatge en les edificacions preexistents, evitant tant el despoblament com les noves ocupacions de sòl; conserva el paisatge; reforça l'activitat econòmica en el sòl no urbanitzable i incideix en la sostenibilitat territorial d'acord amb els principis de l'autonomia local.

D'acord amb els articles 47 i 50 del Decret 1/2010 de 3 d'agost, que desplega el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC), atès que la Llei no predetermina detalladament el contingut del catàleg de les masies, es proposen una sèrie de pautes i criteris referents als aspectes a tenir en compte per garantir la rehabilitació de les masies, amb facilitat de gestió i seguretat jurídica. En aquest sentit, per fixar aquests criteris s'ha emprat el dossier editat per la Direcció General d'Urbanisme, del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, de la col·lecció "Sistematització del Planejament Urbanístic" (2), que porta per títol "Directrius de contingut per al Catàleg de masies i cases rurals".

Aquest catàleg, és a la vegada complementari del catàleg de protecció del patrimoni de béns d'interès històric, arquitectònic o paisatgístic del municipi. Per no repetir els mateixos conceptes, ja que moltes de les masies incloses ho són per la seva importància patrimonial, incloem de manera resumida, en aquest catàleg de masies que ens ocupa, els condicionants de protecció arqueològica, ambiental o de riscos d'inundabilitat que afecten els edificis o el seu entorn.



MEMÒRIA

1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.1. Objecte

Aquest "Catàleg de masies i cases rurals", té per objecte identificar les masies susceptibles de reconstrucció o rehabilitació i justificar les raons històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials, que en determinen la preservació i la recuperació, en el municipi de Espinelves, d'acord amb els articles 47.3 i 50 del DL 1/2010, i article 46 a 60 del seu Reglament.

El catàleg també té per objecte establir les condicions d'ús i d'ordenació de l'edificació per poder recuperar-les o preservar-les.

1.2. RESPECTE A LA LEGISLACIÓ VIGENT, PER EDIFICIS SITUATS EN L'ENTORN RURAL

El Decret Llei 1/2010, de 3 d'agost, que desplega el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i el seu Reglament (decret 305/2006 de 18 de juliol), estableixen, respecte les masies i cases rurals el següent contingut :

- És permès en sòl no urbanitzable, reconstruir i rehabilitar les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques o socials. Les masies i les cases rurals han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg, amb vista a destinar-les, a habitatge familiar, a un establiment hotel·ler, amb l'exclusió de la modalitat d'hotel-apartament, a un establiment de turisme rural, o a activitats d'educació en el lleure. Tanmateix, per a poder destinar les masies o les cases rurals a establiment hotel·ler, ha d'estar previst expressament en dit catàleg, el qual pot establir un nombre màxim de places.
- El planejament urbanístic general, o especial ha d'identificar en un catàleg específic les masies i les cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justificar les raons que en determinen la preservació i la recuperació.
- Els criteris paisatgístics que determinen la inclusió de les masies i les cases rurals, en el catàleg s'han d'adequar a les determinacions que si s'escau, estableix el planejament urbanístic o sectorial per a la protecció i millorament del paisatge.
- La reconstrucció i rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió horitzontal, amb les limitacions que estableixi el planejament urbanístic, i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.
- El POUM, en sòl no urbanitzable :
 - a) Regula cadascuna de les qualificacions possibles, en coherència amb el grau de conservació i protecció pretesos.
 - b) Regula els paràmetres bàsics de les edificacions admissibles.
 - c) Estableix els llinars que regiran per a les construccions de l'activitat agrícola, ramadera, o en general rústica.
 - d) Conté, si s'escau, el catàleg.

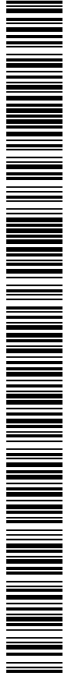
1.3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

La conveniència i oportunitat del present catàleg ve donada per la necessitat d'identificar en aquest document específic les edificacions en sòl rural, que ha de donar com a resultat:

- Possibilitar la recuperació o reconstrucció de masies que formen del patrimoni rural històric en el municipi de Espinelves.
- Identificació de les edificacions d'acord amb el seu valor arquitectònic, mediambiental, històric, social o paisatgístic.

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 5 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

- Establir els criteris per a la seva rehabilitació o reconstrucció, de manera individualitzada i compatible amb les limitacions que siguin establertes pel planejament urbanístic i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.
- Establir quins són els usos als quals es poden destinar aquestes masies.

1.4. CRITERIS

Els criteris que s'han utilitzar per incloure les edificacions dintre d'aquest catàleg, són:

- Que es tracti de masies tradicionals vinculades a l'activitat tradicional, de tipologia agrària.
- Que siguin construccions anteriors a 1950 (data fins la qual s'admeten les construccions per permetre l'ús de turisme rural segons la legislació sectorial).
- Que conservin, en general, una part important de la seva configuració, la tipologia volumètrica, compositiva i constructiva original, o que tot i la seva "modernitat" siguin una fita en el paisatge rural, amb trets característics que la fan imprescindible dintre de la memòria visual del terme municipal.
- Que tot i la seva transformació, tinguin elements arquitectònics rellevants des del punt de vista històric, arquitectònic o arqueològic.

Ha estat presa com a referència la guia "Masia sostenible, Guia pràctica per a la rehabilitació i construcció sostenible"

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 6 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

FITXA	NOM	SEGLE	PROTECCIÓ AMBIENTAL	PROTECCIÓ PATRIMONIAL	Afectació	superficie	habitatges	equipamnt	hotier	habitacions	turisme rural	educació lleure	s.omunitaris	annexa
1	La Caseta	XIX		cap	cap	G-5441	1035,00 270,00	4	X	X	20	X	X	X
2	Cal Fadri – Can Gleia	XIX		cap	cap		240,70 276,80	2	X			X	X	X
3	Cal Fill Únic	XIX	9260	BPU	cap		356,40	1	X			X	X	X
4	Cal Paraire	XVII-XVIII	91EO	BPU	cap	GI-543	326,00	1	X			X	X	X
5	Cal Xicot	XVII-XVIII	9260	cap	cap	GI-543	112,00	1	X			X	X	X
6	Can Bodoi	XVIII-XIX	9260	cap	cap	GI-543	221,00	1	X			X	X	X
7	Can Botifarra	XVII-XVIII	9260	cap	cap	GI-543	218,50	1	X			X	X	X
8	Can Filló	XVII-XVIII		BPU	cap		206,25	1	X			X	X	X
9	Can Formiga	XVII-XVIII		BPU	cap		400,00	1	X			X	X	X
10	Can Galzeran	XVII-XVIII			cap		148,00	1	X			X	X	X
11	Can Pau Xic	XVIII-XIX		cap	cap		197,19	1	X			X	X	X
12	Can Savoia	XVII-XVIII	9340	BPU	cap		218,50	1	X			X	X	X
13	Cal Roder	XVII-XVIII	9260	BPU	cap	GI-544	180,00	1	X			X	X	X
14	Can Valentí	XVII-XVIII	9260	BPU	cap	GI-543	102,25	1	X			X	X	X
15	Collsesplanes	XVII-XVIII		BPU	cap	BV-5201	571,00 479,22	3	X			X	X	X
16	Can Tresdéus	XIX	9340	cap	cap		154,00	1	X			X	X	X
17	El Grèvol	XVII-XVIII		BPU	cap		435,75	1	X			X	X	X
18	Casa Nova de la Balma	XVIII-XIX		cap	cap		337,50	1	X			X	X	X
19	La Balma	XVII-XVIII		BPU	cap		707,00	3	X			X	X	X
20	La Rovira	XVII-XVIII	9340	cap	cap		364,00	1	X			X	X	X
21	Cubells	XVII-XVIII		cap	cap	GI-543	356,00	1	X			X	X	X
22	La Serra	XVII-XVIII		cap	cap		400,00	1	X			X	X	X
23	La Talaia	XVII-XVIII		cap	cap		462,00	1	X			X	X	X
24	Les Gatellades	XVII-XVIII		BPU	cap		187,00	1	X			X	X	X
25	L'Espinàs	XVII-XVIII	9340	BPU	cap		456,00	1	X			X	X	X
26	Masjoan	XVII-XVIII		BPU	AEAP		2952,36 433,4 166,32	4	X	X	40	X	X	X
27	Masoveria Rovira d'Avall	XVII-XVIII		BPU	AEAP	C-25	865,00	2	X			X	X	X
28	Rovira d'Avall	XVII-XVIII		BPU	AEAP	C-25	876,70	2	X			X	X	X
29	Solanells	XVII-XVIII		BPU	cap		630,00	2	X			X	X	X
30	Salou	XVI-XVIII	9260	BPU	AEAP		280,00	1	X			X	X	X
31	Serrallonga	XVII-XVIII	9260	cap	cap		172,80	1	X			X	X	X

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 7 de 139

SIGNATURES
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



2. MEMÒRIA AMBIENTAL

2.1. LEGISLACIÓ AMBIENTAL

En l'anàlisi ambiental del pla cal fer una sèrie de consideracions respecte les seves possibles afectacions ambientals, ja que alguns elements del Catàleg s'emplacen dins o prop d'hàbitats d'interès comunitari, distribuïts per tot el terme municipal, tan prioritaris com no prioritaris, d'acord amb la directiva 92/43/CE, de 21 de maig, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la flora i fauna silvestre. Aquesta directiva també estableix que s'hauran d'adoptar les mesures correctores adients per protegir i conservar aquests hàbitats.

A més, en l'apartat 3 de l'article 6 de la esmentada Directiva 92/43/CEE relativa a la «Conservació dels hàbitats naturals i dels hàbitats d'espècies» aplicable a la Xarxa Natura 2000 imposa que:

«Cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes y proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar. A la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar y supeditado a lo dispuesto en el apartado 4, las autoridades nacionales competentes sólo se declararán de acuerdo con dicho plan o proyecto tras haberse asegurado que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión y, si procede, tras haberlo sometido a información pública.»

Tal como interpreta la propia directiva, "la probabilidad de efecto apreciable puede referirse no sólo a planes o proyectos situados dentro de un espacio protegido, sino también a planes o proyectos fuera de un lugar".

L'Acord del Govern de Catalunya GOV/112/2006, de 5 de setembre, que estableix la protecció de la Xarxa Natura 2000 per als llocs d'interès comunitari, estableix les directrius generals que han de regir la gestió i conservació d'aquests espais, en transposició de la Directiva 92/43/CEE esmentada i determina, en l'apartat II.5.1:

"Tots els projectes, plans o programes que puguin afectar de forma apreciable els espais de la Xarxa Natura 2000 s'han de sotmetre a una adequada avaluació de les seves repercussions en l'espai i tenint en compte els objectius de conservació definits al punt tercer. Només s'autoritzaran en el cas que s'asseguri que no causarà perjudici a la integritat de l'espai en qüestió o que demostrin la seva compatibilitat amb els valors naturals de l'espai." (...)

"En el cas que en aquest espai hi hagi un hàbitat o una espècie prioritari, es podran autoritzar per raons de salut humana, seguretat pública o beneficis ambientals de primordial importància. En el cas d'altres raons imperioses d'interès públic caldrà consultar prèviament a la Comissió Europea."

La Directiva 85/337/CEE, en l'apartat 1 del seu article 2, estableix que per tal de determinar els efectes derivats d'un Pla o Programa, cal considerar:

"el tamaño del proyecto, la generación de residuos, contaminación y otros inconvenientes, el riesgo de accidentes, el uso existente del suelo, la relativa abundancia, calidad y capacidad de regeneración de los recursos naturales del área, la capacidad de carga del medio natural, con especial atención a los espacios naturales y las áreas clasificadas o protegidas con arreglo a las Directivas 79/409/CEE y 92/43/CEE, la extensión del impacto potencial, su magnitud y complejidad, su probabilidad y su duración, frecuencia y reversibilidad".

La protecció ambiental dels hàbitats naturals de flora i fauna silvestre (HNFFS), es reproduïx en cada fitxa del catàleg, si es dona el cas que la masia està afectada per aquesta protecció, i també es reflectirà en les fitxes de les masies que pel seu interès patrimonial, s'inclouen en el catàleg de protecció del patrimoni històric, arquitectònic i paisatgístic.

2.2 IDENTIFICACIÓ DELS FACTORS AMBIENTALS

Espinelves és un [municipi](#) de la [comarca d'Osona](#), dins la subcomarca de [Les Guilleries](#), al límit amb la comarca de [La Selva](#), però pertanyent a la [província de Girona](#).

El municipi de Espinelves està situat al nord-est de la Comarca d'Osona i el seu terme municipal té forma poligonal. Limita al nord amb el terme de Sant Sadurní d'Osormort i de Vilanova de Sau, al sud amb el terme d'Arbucies, a l'Oest amb el terme de Viladrau i a l'Oest amb el terme de Sant Hilari Sacalm.

Té un relleu força accidentat, plenament muntanyós, format per les derivacions de les carenes lligades al massís del Montseny, amb un nombre important de cims de poca alçada, que assoleixen les màximes altituds al sector oriental del municipi, amb alçades de 800 als 1.100 m. Des del punt de vista del paisatge, actualment aquestes carenes estan ocupades amb boscos importants, d'alzines i roures, a la solana i de castanyers a les obagues, amb

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 8 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

clapes d'avets plantats per l'home. La vall de la riera d'Espinelves és el seu eix vertical, verda i frondosa, ramificada vers llevant fins al Pla de les Arenes i el Coll Sesplanes, emplaçat a 752 m. El poble es situa al centre de la vall, en un petit turó presidit pel conegut temple parroquial romànic: l'església de Sant Vicenç.

Espinelves forma part de la regió hidrològica del Pirineu Oriental. Les aigües de pluja es recullen en diferents torrents entre ells cal assenyalar la riera d'Espinelves. Els torrents i rieres de petit cabdal, de règim estacional i tenen, en general, un recorregut d'oest a est.

Les aigües subterrànies no estan contaminades per nitrats procedents de purins de les granges de porcs ni per adobs dels camps de conreu. La bondat de les aigües ha permès que seguint embotellades per a ús domèstic .

El paisatge vegetal del municipi, des del punt de vista biogeogràfic, pertany a la regió submediterrània, zona de la regió euro-siberiana que fa la transició cap a la regió mediterrània. Per això hi conflueixen elements mediterranis i d'altres de típicament centreeuropeus, corresponents als boscos caducifolis secs.

Hi predominen, per tant, espècies que toleren bé els hiverns freds i els estius secs, amb plantes típicament mediterrànies als solells i plantes pròpies d'Europa a les obagues, afectades en tots els casos per la intervenció de l'home, per obrir zones de conreus o per introduir explotacions forestals de plantes foranes més rendibles.

Els arbres dominants són les rouredes de roure martinenc. A la vora dels cursos d'aigua, hi trobem verns i salzes, relativament solitaris o agrupats, però sense formar masses importants. Respecte els conreus, la major part dels camps han desaparegut i els que resten són gairebé testimonials tots de secà , amb cereals d'hivern (blat, blat de moro naps i farratges), amb els marges ocupats per bardissars i fenassars, amb o sense coberta arbòria de roures, oms o acàcies, i alguna noguera. Cal destacar, en aquesta zona, algun roure de dimensions importants.

En el cas que les intervencions previstes per rehabilitar, reconstruir o ampliar els elements catalogats comportin l'afectació de vegetació arbòria en terrenys forestals de propietat privada, caldrà obtenir autorització prèvia de l'Administració forestals, d'acord amb el que s'estableix a la Llei 6/1988, forestal de Catalunya.

Per altra banda, cal mantenir lliure de vegetació seca l'entorn on es realitzi qualsevol activitat, com a mesura de protecció davant el risc d'incendi. Els propietaris prioritzaran aquestes mesures en aquelles masies del Catàleg en zones amb risc d'incendi elevat, esmentades o no a les fitxes corresponents.

La muntanya és el paisatge definidor també per la fauna. Els animals estan adaptats tant a les zones de conreu com les zones arbrades que estan habitats per mamífers de mida mitjana i petita, com porcs senglars, conills (abans molt abundant i ara en franca recessió per les pestes víriques), talps, ratolins de camp, musaranyes, etc. i els seus caçadors, com la mostela. Els rèptils més característics d'aquestes zones obertes són el llargardaix ocel·lat i la serp verda. Pel que fa als ocells, la guatlla (que nia als camps), el cruixidell, el bitxac i el mussol son els més comuns. A la tardor, els fringíl·lids aprofiten les llavors dels camps per alimentar-se. Els pardals, així com l'estornell (cada cop més abundant), estan a la vora de totes les masies i granges, especialment en les èpoques fredes.

El riu està habitats per diferents espècies de peixos, pràcticament tots al·lòctons (carpa, ablet, gardis i gardons, etc.), amb nombroses amfibis, com el gripau comú, la granota verda i la reineta. Aquests animalons habiten, també, les basses de les masies i les rieres.

2.3. IDENTIFICACIÓ DELS EFECTES AMBIENTALS ALS FACTORS ESMENTATS

Pel que fa al sistema hidrològic de Espinelves i en relació al Catàleg de masies i cases rurals cal remarcar que, aplicant la legislació vigent, es fa necessari protegir els espais amb afecció pel risc d'inundació, així com conservar i protegir el riu, torrents i les rieres estacionals, per les diferents funcions que realitzen i per la vegetació de ribera present en les seves lleres.

És important preservar aquestes zones de ribera, ja que serveixen d'element protector contra fortes avingudes i són hàbitats molt fèrtils i bons per a les aus, arribant a ser els hàbitats amb més diversitat d'aus d'Europa, amfibis i serps d'aigua, alhora que les seves arrels serveixen de refugi a les cries de les diferents espècies de invertebrats aquàtics i peixos.

Qualsevol pla o projecte que pugui afectar de forma apreciable les masies i els seus entorns ubicats en zones inundables, ja sigui individualment o en combinació amb altres plans i projectes, se sotmetrà a una avaluació de les seves repercussions en el lloc, tenint en compte els objectius de conservació d'aquest espai. A la vista de les conclusions de l'avaluació de les repercussions en el lloc, només es podrà ampliar, reconstruir o rehabilitar quan

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 9 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

no existeixi perjudici pel lloc en qüestió, adoptant les mesures correctores adients per protegir i conservar aquests hàbitats.

Cal esmentar que el municipi de Espinelves es troba sota la designació de zona vulnerable en relació a la contaminació de nitrats procedents de les fonts agràries, d'acord amb el què estableix el Decret 283/1998, de 21 d'octubre.

Pel que fa referència a la possible afectació del bosc de ribera lligat als cursos fluvials, s'han detectat masies que son susceptibles de generar un impacte ecològic en aquest habitat (perquè es troben a menys de 100 metres del curs d'aigua) i per tant s'haurà de proposar mesures correctores .

Per tant, es fa palès que en aquests casos s'haurà d'anar en compte de no alterar les característiques físico-químiques de l'aigua i de no afectar en cap moment el bosc de ribera que forma un dels hàbitats més interessants del terme. Si es manté la vegetació i els paràmetres de l'aigua ja es garanteix la conservació del cicle de la vida, on aquest dos paràmetres ens fan d'indicadors de la qualitat ecològica de l'espai.

A més, d'acord amb els criteris tècnics aprovats pel Consell d'administració de l'Agència Catalana de l'aigua en sessió de 28 de juny de 2001 i modificats el 17 de juliol de 2003 i l'article 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006 de 18 de juliol), es condicionaran les actuacions de transformació d'usos, restauració o remodelació i/o ampliació de les construccions actuals a l'adopció de mesures de protecció passives en front els riscos d'inundació, en especial pel que fa a les masies identificades.

Els documents urbanístics o projectuals que es redactin per a l'ampliació o consolidació de les diferents edificacions incloses en el catàleg i per l'execució d'obres dins la franja de 100 metres d'amplada al costat dels marges de les lleres, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, d'acord amb l'article 6 del text refós de la Llei d'aigües, i aprovat del RDL 1/2001 de 20 de juliol, es sotmetran a informe o autorització, respectivament, de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Correspon a l'Agència Catalana de l'Aigua, d'acord amb els procediments administratius establert al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat pel decret 849/1986, d'11 d'abril, i la llei 3/1998, de 27 de febrer, de la Intervenció integral de l'Administració ambiental, l'atorgament de les autoritzacions i/o les concessions administratives per l'ús de l'aigua, l'autorització o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi.

Com a mesures de protecció ambiental, aquests àmbits a protegir també consten al Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric, Arquitectònic i Paisatgístic. En aquest catàleg de masies i cases rurals només es reflecteixen les masies que tenen aquest grau de protecció, que són les següents

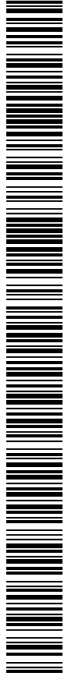
Masies i cases rurals incloses al catàleg en zones:

- 91E0 Vernedes
- 9260 Castenedes
- 9340 Alzinars i carrascars

fitxa	denominació	HIC
3	Cal Fill Únic	9260
4	Cal Paraire	91E0
5	Cal Xicot	9260
6	Can Bodoi	9260
7	Can Botifarra	9260
12	Can Savoia	9340
13	Cal Roder	9260
14	Can Valentí	9260
16	Can Tresdéus	9340
20	La Rovira	9340
25	L'Espinàs	9340
30	Salou	9260

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 10 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



31 Serrallonga 9260

Qualsevol actuació sobre les edificacions implicarà l' identificació dels HIC en un radi de 200 m al voltant dels elements catalogats .

2.4. CONSIDERACIONS A TENIR EN COMPTE PER LA REHABILITACIÓ DE LES MASIES EN ZONES DE PROTECCIÓ D'HÀBITATS NATURALS DE FLORA I FAUNA SILVESTRE (HFNNS).

En cas que les intervencions previstes, per rehabilitar o reconstruir els elements catalogats, comportin l'afectació de la vegetació arbòria amb tallada, requerirà l'autorització de l'administració forestal tal i com especifica l'article 58.2, apartat d) de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya.

Segons l'article 52.1 de la Llei 42/2007, de 13 de desembre, del patrimoni natural i la biodiversitat, caldrà garantir la preservació dels hàbitats d'interès comunitari, evitant l'ocupació temporal durant qualsevol obra que es realitzi i, un cop executats els treballs, restaurant el sòl que hagi pogut veure's alterat, mantenint ordenat i net l'entorn de qualsevol residu i instal·lació innecessària.

Els residus d'enderroc, de la construcció i d'excavació que es generin en l'execució de les obres dels elements catalogats s'hauran de gestionar en instal·lacions autoritzades per l'agència de Residus de Catalunya i d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus en especial el Reial Decret 105/2008 d'1 de febrer. Així mateix, la generació de residus durant la fase de funcionament haurà de tenir en compte el Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus.

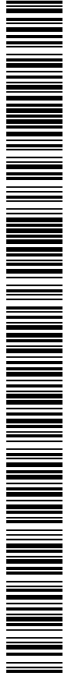
Pel que fa a la contaminació atmosfèrica, per tal de minimitzar l'emissió de partícules sòlides en les obres que es puguin efectuar a les masies i cases rurals, donaran compliment a les mesures establertes en els articles 12,13,14 i 15 del Decret 152/2007, de 10 de juliol, d'aprovació del Pla d'actuació per a la millora de la qualitat de l'aire als municipis declarats zones de protecció especial de l'ambient atmosfèric mitjançant el decret 226/2006, de 23 de maig. A més, per tal de minimitzar la emissió de gasos amb efecte hivernacle així com per tal de fomentar la sostenibilitat i eco eficiència en les edificacions, caldrà donar compliment a les mesures establertes en el Decret 21/2006, de 14 de febrer , pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis així com en el Codi Tècnic de l'Edificació.

Qualsevol projecte en sòl no urbanitzable vinculat a elements catalogats haurà d'incorporar un estudi d'impacte i integració paisatgística amb els continguts mínims que fixa el Decret 343/2006, de 19 de setembre, que desenvolupa la Llei 8/2008, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.

En obres de rehabilitació de la masia, si està compresa en àrees d'interès faunístic i florístic, caldrà prendre les mesures oportunes per tal d'evitar l'afeció a aquelles espècies que han motivat aquesta delimitació

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 11 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25

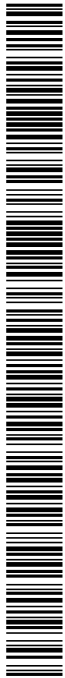


PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

FITXES MASIES

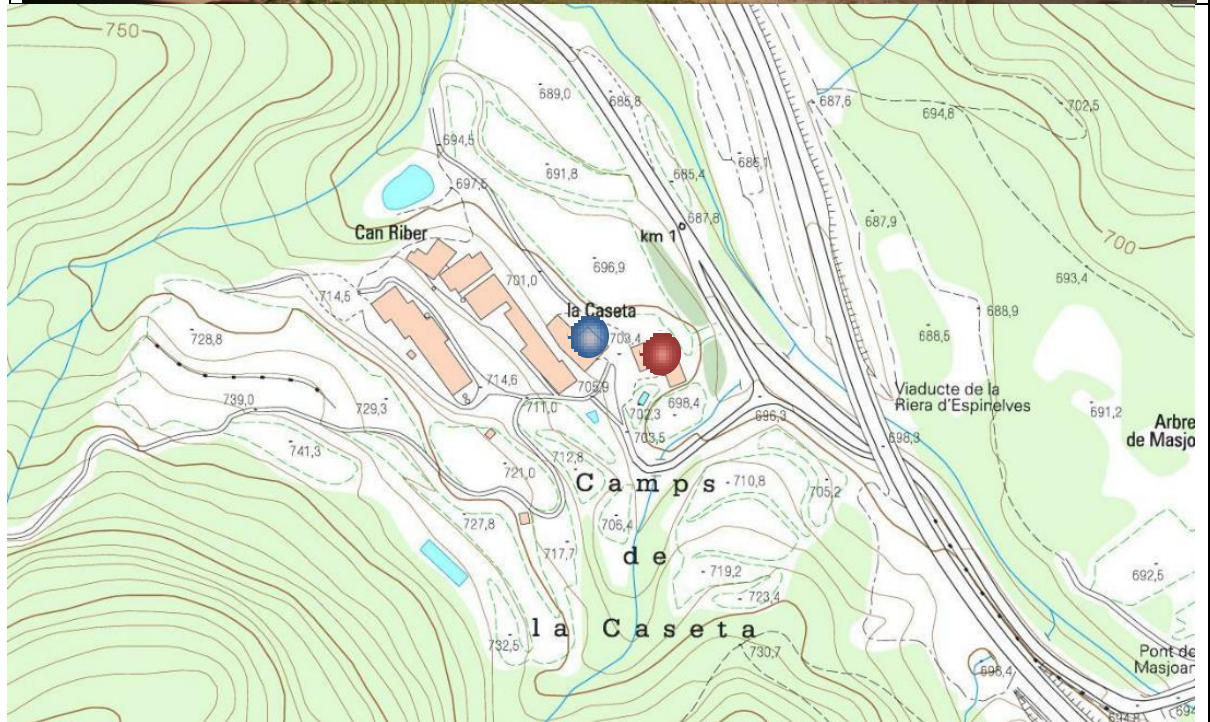
Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 12 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



LA CASETA 01

PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



● La Caseta

● Habitatge treballadors

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 13 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



LA CASETA 01

DENOMINACIÓ La Caseta

UTM-31N/ETRS89. X= 450769 Y= 4635579

COD: 41AW21/27271

ÈPOCA XIX
ESTIL NEOCLASSICISME
(Estil obra popular.-neoclassicisme)

REF. CADASTRAL 000000300DG53E0001TH

SITUACIÓ : G-5441

TIPOLOGIA ARQUITECTÓNICA

TITULARITAT : Privada

EVOLUCIÓ D'USOS
Ús original: Residencial (Masia)
Ús actual : Residencial (Masia)

NOMBRE HABITATGES : 4

PROTECCIÓ PATRIMONIAL : cap
ENTORN : No està protegit

RÈGIM URBANÍSTIC
Títol VII Sòl no urbanitzable
Capítol III Usos, edificacions i instal·lacions
Capítol IV Qualificació urbanística : N1
Títol VIII Patrimoni històric, arquitectònic i natural
Capítol II Catàleg de masies i cases rurals

DESCRIPCIÓ

Edifici civil. Masia de planta rectangular. Amb coberta a doble vessant i un cos annexa estava cobert amb vessants en la mateixa direcció. La façana principal està emmarcada amb tres eixos de simetria, el central format per porta principal i tres finestres amb arc de mig punt a planta primera i tres finestres amb arc rebaixat en planta primera . Les obertures de planta baixa estant emmarcades amb pedra. El cos lateral es un afegit posterior que allotja el garatge i una planta de dia.

La finca disposa d'un petit habitatge separat de l'edifici principal ocupat antigament pels treballadors eventuais que actualment està fora d'ús però encara manté la distribució i equipament original. La construcció de PB+PP es pot datar en la mateixa època que la masia.

DADES HISTÒRIQUES

No es te notícies de la data de construcció però per la tipologia edificatòria es podria situar a inicis del segle XX.

DADES BIOGRÀFIQUES

ESTAT DE CONSERVACIÓ

VOLUM PRINCIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> Bon estat de conservació	SERVEIS Xarxa aigua potable Xarxa pública Xarxa BT Aèria Xarxa sanejament Fosa sèptica Xarxa telecomunicacions Aèria
ALTRES VOLUMS	<input checked="" type="checkbox"/> Bon estat de conservació	
ACCESSOS	<input checked="" type="checkbox"/> Bon estat de conservació	
SITUACIÓ DE RISC	<input checked="" type="checkbox"/> Risc mitjà d'incendi	

CONSTRUCCIÓ	TIPUS	SITUACIÓ	ALÇADA	US	FAÇANA	COBERTA	TANCAMENTS
Principal	Masia	Aïllada	PB + 2	Habitatge	Arrebossat i pintat	Teula àrab	Fusta
Auxiliar	Auxiliar	Adosada	PB + 1	Auxiliar	Arrebossat i pintat	Teula àrab	Fusta
Cobert	Granja	Aïllada	PB + 1	Habitatge	Ceràmica	àrab/fibrociment	Fusta

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE LA MASIA

RAÓ D'INCLUSIÓ	ARQUITECTÒNIQUES	HISTÒRIQUES	MEDIAMBIENTALS	PAISATGÍSTIQUES	SOCIALS
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 14 de 139

SIGNATURES
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



LA CASETA 01

PROPOSTA D'INTERVENCIÓ

VOLUMETRIA I CONDICIONS D'INTERVENCIÓ

1.VOLUMETRIA: Es mantindrà la volumetria de l'edificació principal i cossos annexes. Es poden realitzar actuacions de consolidació, conservació i millora de l'edificació existent.

2.AMPLIACIÓ DE VOLUMS: Només s'admeten ampliacions destinades a usos auxiliars tant de l'habitatge principal, com de l'habitatge dels treballadors utilitzant el volum annexa en cada cas. per a destinar a usos auxiliars (caldera, serveis tècnics, sales de reunió, ampliar garatge, etc..)

3.COBERTA: Es mantindrà el tipus de coberta de teula i ràfec de colls de fusta de l'edifici principal i annexos

4.FAÇANA :Es mantindrà la composició de la façana així com dels materials d'acabat. No es permet fer noves obertures a la façana principal.

5.INTERIOR:Es permet modificar la compartimentació que no afecti l'estructura portant.

6.VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS (art. 47.3 LUC) Se'n poden utilitzar els volums identificats en el croquis annexa per la seva integració com a usos auxiliars en l'habitatge dels treballadors i dins el conjunt .

USOS PROPOSATS

1. EDIFICI PRINCIPAL:

- Habitatge : **S'admet**
-Nombre : **3 habitatges**
-Equipaments: **S'admet**
-Hoteler : **S'admet amb un màxim de 20 habitacions.**
-Establiment de turisme rural: **S'admet**
-Activitats d'educació en el lleure : **S'admet**
-Serveis comunitaris: **S'admet**

2. EDIFICIS treballadors:

- Habitatge : **S'admet**
-Nombre : **1 habitatge**
-Equipaments: **S'admet**
-Hoteler : **No s'admet**
-Establiment de turisme rural: **S'admet**
-Activitats d'educació en el lleure : **S'admet**
-Serveis comunitaris: **S'admet**
-Agrícola, ramader i forestal i activitats d'elaboració i transformació dels recursos naturals: **S'admet**

- En l'ús d'habitatge, les estances principals es mantindran sempre en l'edifici principal i només es permetran estances complementàries a l'habitatge en les edificacions auxiliars annexes.
- L'aplicació d'una nova activitat restarà condicionada a una avaluació o justificació de l'impacte que pot tenir la nova activitat sobre els espais agraris existents

DIVISIO HORIZONTAL

Es permetrà la divisió horitzontal només de l'edifici principal condicionada al que determina a l'article 173 de la normativa urbanística del POUIM

EDIFICACIONS RAMADERES

Estan en funcionament.
CAL ADEQUAR ELS EDIFICIS AL MEDI.

Protecció patrimonial

S'haurà de presentar un estudi històric-arquitectònic, com un apartat més de la documentació exigible per a la sol·licitud de la llicència d'obres.

ALTRES CONDICIONS

ACCESSOS

S'arranjarà el camí i les cunetes d'accés. Es recomana una grava ciment.

SANEJAMENT

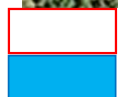
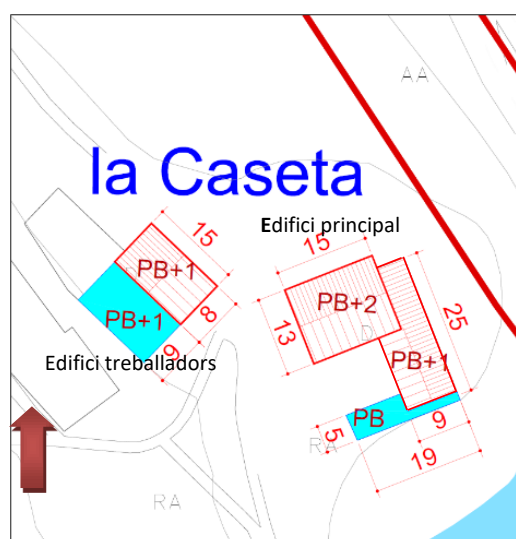
Cal garantir el sanejament autònom (es recomana un tractament biològic integral)

BT -

Es millorarà BT i Telecomunicacions.

TELECOMUNICACIONS

Es recomana emprar energies alternatives sostenibles i renovables.



EDIFICI PRINCIPAL

EDIFICACIONS AGRÍCOLES

EDIFICACIÓ ANNEXA Afectació GIV-5441

Superfície construïda edifici principal :1035 m²

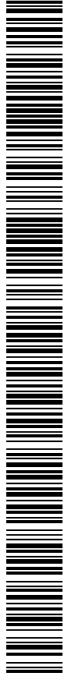
Superfície construïda edifici annexa 73 m²

Superfície construïda edifici treballadors 270 m²

Superfície construïda annexa 135 m²

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 15 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



LA CASETA 01



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 16 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25

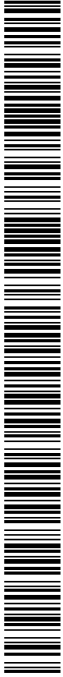


LA CASETA 01



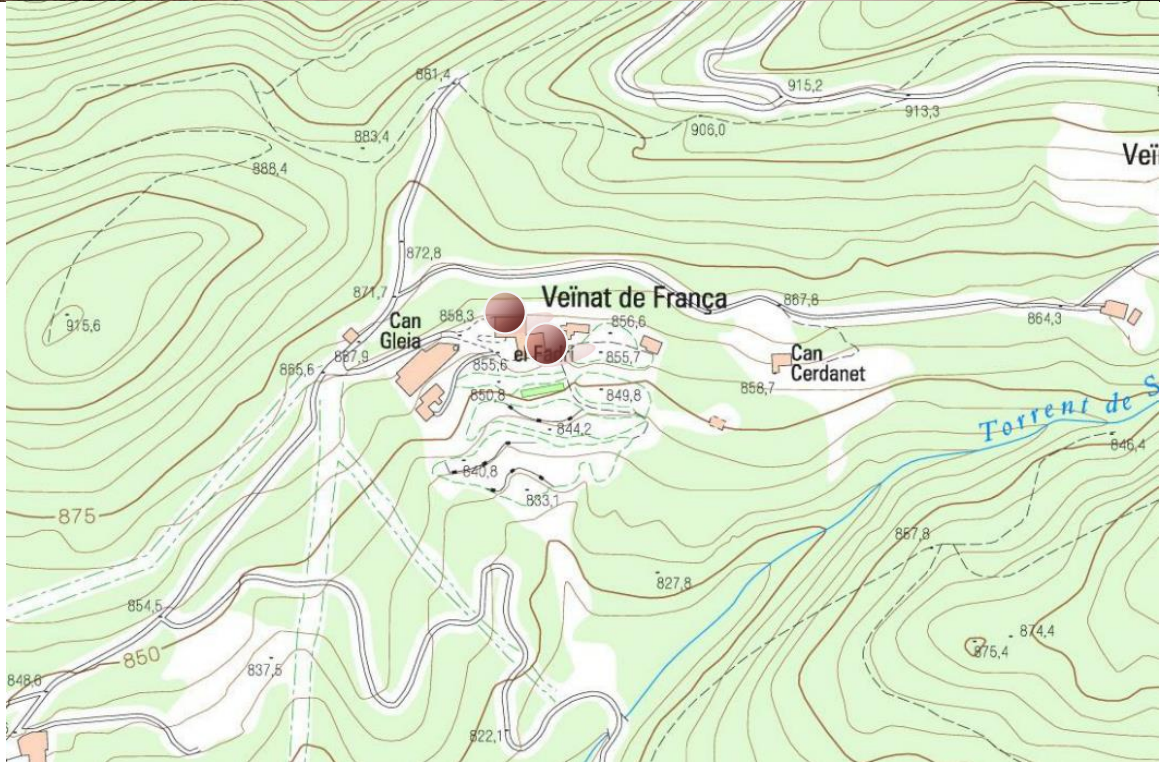
Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 17 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAN GLEIA – CAL FADRÍ 02

PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 18 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAN GLEIA-CAL FADRÍ 02

DENOMINACIÓ **Can Gleia**

UTM-31N/ETRS89. X= 452570.3 Y= 4636017.8
Cal Fadrí X= 452579.3 Y= 4636009.8
COD: 41AW18/27264

ÈPOCA **XIX**
ESTIL **ARQUITECTURA POPULAR**
(obra popular)

REF. CADASTRAL 0000018000DG53E0001ZH
SITUACIÓ : Sòl no urbanitzable

TIPOLOGIA **ARQUITECTÒNICA**

TITULARITAT : Privada

EVOLUCIÓ D'USOS

NOMBRE HABITATGES : 2

Ús original: Residencial
Ús actual : Residencial (habitatge unifamiliar)

RÈGIM URBANÍSTIC

Títol VII Sòl no urbanitzable

Capítol III Usos, edificacions i instal·lacions

Capítol IV Qualificació urbanística : **N1**

Títol VIII Patrimoni històric, arquitectònic i natural

Capítol II Catàleg de masies i cases rurals

PROTECCIÓ PATRIMONIAL : **CAP**

ENTORN : **No està protegit**

DESCRIPCIÓ

Conjunt edificis civils. Masia de Can Gleia de planta rectangular. Coberta a doble vessant i un cos annexa que mes tard es va transformar en la masoveria Cal Fadrí. La façana del sector sud conserva un portal rectangular amb llinda de roure i carreus de pedra als brancals. El conjunt està format per dos habitatges

DADES HISTÒRIQUES

Pertany a l'antiga parròquia d'Espinelves, que en un principi formava part del terme jurisdiccional de Sant Llorenç del Munt o de Cerdans. A finals del segle XV Espinelves s'havia unit a Sant Sadurní d'Osormort sota la jurisdicció dels Cabrera, comtes d'Osona. Més tard se separaren, i al segle XIX, amb motiu de la divisió provincial passà a pertànyer a Girona malgrat els lligams que havia mantingut amb la vegueria de Vic. No es troba enregistrat als fogatges del segle XVI, no hi ha cap dada constructiva ni escrita que permeti datar-la. Cal dir que al segle XIX, passada la Guerra del Francès i la crisi que ocasionà, el terme experimentà un cert creixement de masies i masoveries.

DADES BIOGRÀFIQUES

ESTAT DE CONSERVACIÓ

VOLUM PRINCIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	SERVEIS
ALTRES VOLUMS	<input checked="" type="checkbox"/> Bon estat de conservació	
ACCESSOS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	
SITUACIÓ DE RISC	<input checked="" type="checkbox"/> Risc alt d'incendi	
		Xarxa aigua potable Xarxa pública
		Xarxa BT Aèria
		Xarxa sanejament Fosa sèptica
		Xarxa telecomunicacions Aèria

CONSTRUCCIÓ	TIPUS	SITUACIÓ	ALÇADA	US	FAÇANA	COBERTA	TANCAMENTS
Principal	Masia	Conjunt	PB + 1	Habitatge	Ceràmica arrebossada	Teula àrab	Fusta
Masoveria	Masia	Conjunt	PB + 1	Turisme rural	Ceràmica arrebossada	Teula àrab	Fusta
Granja	Granja	Aïllada	PB	Granja	Ceràmica	àrab/fibrociment	Fusta
Cobert	Cobert	Aïllada	PB	Garatge	Ceràmica	àrab/fibrociment	Fusta

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE LA MASIA

RAÓ D'INCLUSIÓ	ARQUITECTÒNIQUES	HISTÒRIQUES	MEDIAMBIENTALS	PAISATGÍSTIQUES	SOCIALS
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 19 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAN GLEIA-CAL FADRÍ 02

PROPOSTA D'INTERVENCIÓ

VOLUMETRIA I CONDICIONS D'INTERVENCIÓ

- 1.VOLUMETRIA:** Es mantindrà la volumetria de l'edificació principal i cossos annexes. Es poden realitzar actuacions de consolidació, conservació i millora de l'edificació existent.
- 2.AMPLIACIÓ DE VOLUMS:** No s'admeten ampliacions.
- 3.COBERTA:** Es mantindrà el tipus de coberta de teula i ràfec de colls de fusta de l'edifici principal
- 4.FAÇANA :** Es mantindrà la composició de la façana així com dels materials d'acabat. No es permet fer noves obertures a la façana principal.
- 5.INTERIOR:** Es permet modificar la compartimentació que no afecti l'estructura portant.
- 6.VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS** (art. 47.3 LUC) No existeixen

USOS PROPOSATS

1. EDIFICI CAN GLEIA – CAL FADRÍ

- Habitatge : **S'admet**
- Nombre : **2 habitatges(un per edifici)**
- Equipaments: **S'admet**
- Hoteler: **No s'admet**
- Establiment de turisme rural : **S'admet**
- Activitats d'educació en el lleure: **S'admet**
- Serveis comunitaris: **S'admet**

- Els edificis annexes només es poden destinar a activitats ramaderes i agràries .
- L'aplicació d'una nova activitat restarà condicionada a una avaluació o justificació de l'impacte que pot tenir la nova activitat sobre els espais agraris existents

DIVISIÓ HORIZONTAL

No es permetrà la divisió horitzontal al no garantir el que determina l'article 173 de la normativa urbanística del POU

EDIFICACIONS RAMADERES

Estan en funcionament.
CAL ADEQUAR ELS EDIFICIS AL MEDI.

Protecció patrimonial

cap

ALTRES CONDICIONS

ACCESSOS

S'arranjarà el camí i les cunetes d'accés. Es recomana una grava ciment.

SANEJAMENT

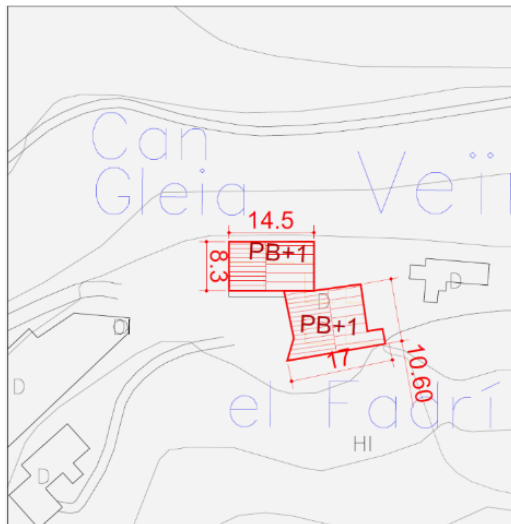
Cal garantir el sanejament autònom (es recomana un tractament biològic integral)

BT -

Es millorarà BT i Telecomunicacions.

TELECOMUNICACIONS

És recomana emprar energies alternatives sostenibles i renovables.



EDIFICI PRINCIPAL



EDIFICACIÓ AGRÍCOLA

Superfícies construïdes edifici principal : Can Gleia 240,70 m²
Cal Fadrí 276,80 m²

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 20 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25

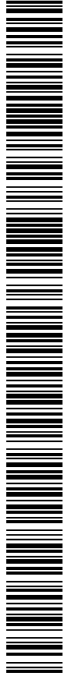


CAN GLEIA-CAL FADRÍ 02



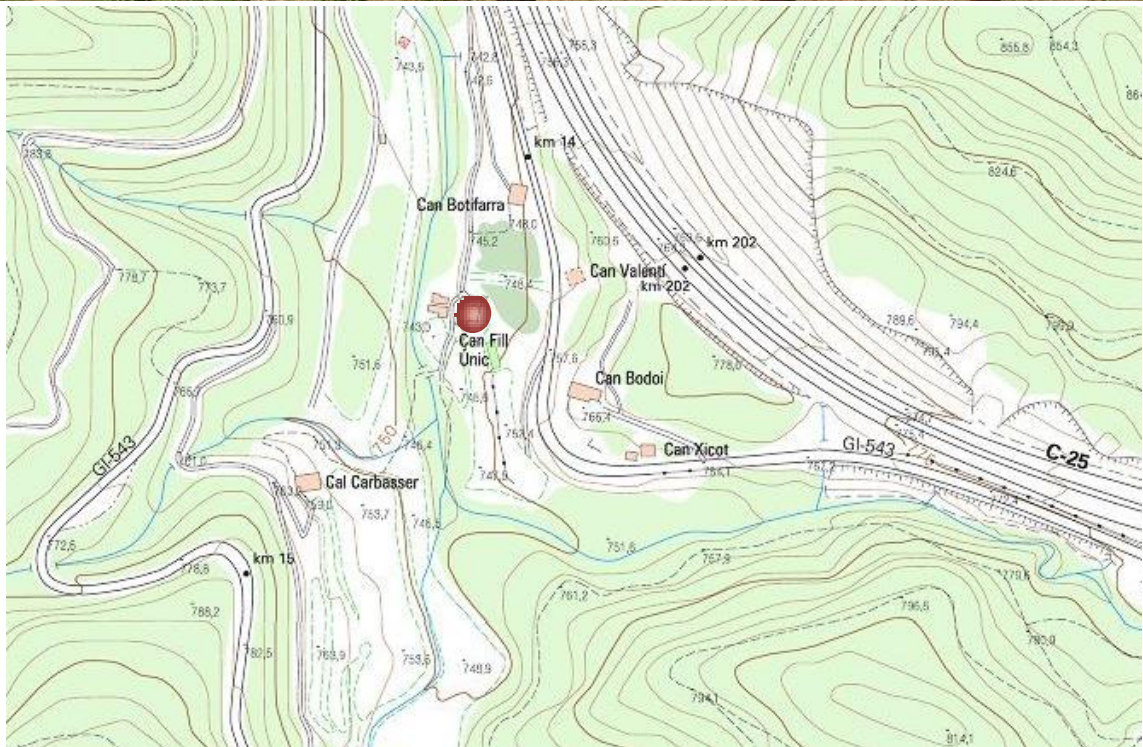
Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 21 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAL FILL ÚNIC 03

PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 22 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAL FILL ÚNIC 03

DENOMINACIÓ **Cal Fill Únic**

UTM-31N/ETRS89. X= 452205 Y= 4633906

COD: 41AX08/27281

ÈPOCA **XIX**

REF. CADASTRAL 17069A003000840001KA

ESTIL **ARQUITECTURA POPULAR**
(*Estil obra popular.*)

SITUACIÓ : G-543 km 14 (La Creu)

TIPOLOGIA **ARQUITETÓNICA**

TITULARITAT : Privada

EVOLUCIÓ D'USOS

Ús original: Residencial (Masia)

NOMBRE HABITATGES : 1

Ús actual : Residencial (Habitatge unifamiliar)

PROTECCIÓ PATRIMONIAL : **BPU**

RÈGIM URBANÍSTIC

ENTORN : **No està especialment protegit**

Títol VII Sòl no urbanitzable

Fitxa de patrimoni núm. 5

Capítol III Usos, edificacions i instal·lacions

PROTECCIÓ AMBIENTAL : **HIC 9260**

Capítol IV Qualificació urbanística: N1

PROTECCIÓ HOIDROGRÀFICA: Riera d'Espinelves

Títol VIII Patrimoni històric, arquitectònic i natural

Capítol II Catàleg de masies i cases rurals

DESCRIPCIÓ

Edifici civil. Masia de doble planta rectangular (9x6), consta de dos cossos el mes alt amb coberta a dues vessants i amb el carener perpendicular a la façana, situada a migdia. Consta de planta baixa, pis i golfes. La façana presenta un portal rectangular, una finestra a la planta baixa i una altra al primer pis. A llevant, el mur és gairebé cec, només s'obren dues finestretes a les golfes. Al nord només hi ha una finestreta, també a les golfes. A ponent s'hi adossa un terrat de quatre metres d'ample al llarg de la façana, amb obertures d'arc rebaixat a la planta baixa i a nivell del primer pis sembla inacabat, ja que hi falta la barana. Els ràfecs de la teulada només volen a les parts est i oest. El segon cos annexa a l'edificació més alta consta de planta baixa i planta pis i té l'accés principal a l'edifici, té la coberta a dues vessants i amb el carener perpendicular a la façana.

L'estat de conservació és bo ja que ha estat restaurada exteriorment fa uns 24 anys. Els camps propers a la casa estan dedicats a "viviers forestals". Prop de la casa i vers el sud-oest hi ha un pou cobert amb cúpula

DADES HISTÒRIQUES

Masia situada al marge dret de la riera d'Espinelves, a tocar de la carretera d'Espinelves a Arbúcies. Per la zona on està situada, formant part del veïnat de la Creu, que consta d'unes 15 cases, podem suposar que podia haver estat construïda entre els segles XVII i XVIII, època d'expansió del municipi. Ha estat restaurada a finals de 1979 com a segona residència.

L'edifici conserva la traça original.

DADES BIOGRÀFIQUES

Avui dia rep el nom de Can Fill Únic encara que es coneguda pel nom Can Fillonic, en la cartografia dels anys 50 es pot identificar com Can Fillonich

ESTAT DE CONSERVACIÓ

VOLUM PRINCIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> Bon estat de conservació	SERVEIS	Xarxa aigua potable	Xarxa pública
ALTRES VOLUMS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació		Xarxa BT	Aèria
ACCESSOS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació		Xarxa sanejament	Fosa sèptica
SITUACIÓ DE RISC	<input checked="" type="checkbox"/> Risc mitjà d'incendi		Xarxa telecomunicacions	Aèria

CONSTRUCCIÓ	TIPUS	SITUACIÓ	ALÇADA	US	FAÇANA	COBERTA	TANCAMENTS
Principal	Masia	Aïllada	PB + 2	Habitatge	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta
Cobert	Cobert	Aïllada	PB	Auxiliar	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE LA MASIA

RAÓ D'INCLUSIÓ	ARQUITECTÒNIQUES	HISTÒRIQUES	MEDIAMBIENTALS	PAISATGÍSTIQUES	SOCIALS
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

PROPOSTA D'INTERVENCIÓ

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 23 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAL FILL ÚNIC 03

VOLUMETRIA I CONDICIONS D'INTERVENCIÓ

- 1.VOLUMETRIA:** Es mantindrà la volumetria dels dos edificis i dels cossos annexes. Es poden realitzar actuacions de consolidació, conservació i millora de l'edificació existent.
- 2.AMPLIACIÓ DE VOLUMS:** No s'admeten ampliacions
- 3.COBERTA:** Es mantindrà el tipus de coberta de teula i ràfec de colls de fusta de l'edifici principal i annexos
- 4.FAÇANA :** Es mantindrà la composició de la façana així com dels materials d'acabat. No es permet fer noves obertures a la façana principal.
- 5.INTERIOR:** Es permet modificar la compartimentació que no afecti l'estructura portant.
- 6.VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS (art. 47.3 LUC) Cap**

USOS PROPOSATS

1. EDIFICI PRINCIPAL:

- Habitatge : **S'admet**
- Nombre : **1 habitatge**
- Equipaments: **S'admet**
- Hoteler : **No s'admet.**
- Establiment de turisme rural: **S'admet**
- Activitats d'educació en el lleure : **S'admet**
- Serveis comunitaris: **S'admet**

- En l'ús d'habitatge, les estances principals es mantindran sempre en l'edifici principal i només es permetran estances complementàries a l'habitatge en les edificacions auxiliars catalogades.
- L'aplicació d'una nova activitat restarà condicionada a una avaluació o justificació de l'impacte que pot tenir la nova activitat sobre els espais agraris existents.

DIVISIÓ HORIZONTAL

No es permetrà la divisió horitzontal al no garantir el que determina a l'article 173 de la normativa urbanística del POUM.

EDIFICACIONS RAMADERES

No existeixen.

Protecció patrimonial

S'haurà de presentar un estudi històric-arquitectònic, com un apartat més de la documentació exigible per a la sol·licitud de la llicència d'obres.

Protecció hidrològica Protecció ambiental HIC 9260

Vernedes

La part baixa del camí està situada dins de la zona d'afectació de la riera. Qualsevol pla o projecte que pugui afectar de forma apreciable al torrent i la zona de vernedes, que es troba situat a l'est i l'oest del torrent, pròxim a la masia ja sigui individualment o en combinació amb altres plans i projectes, se sotmetrà a una avaluació de les seves repercussions en el lloc, tenint en compte els objectius de conservació d'aquest espai. A la vista de les conclusions de l'avaluació de les repercussions en el lloc, només es podrà ampliar, reconstruir o rehabilitar quan no existeixi perjudici pel lloc en qüestió, adoptant les mesures correctores adients per protegir i conservar aquest hàbitat fluvial de vernedes.

ALTRES CONDICIONS

ACCESSOS

Camí en bon estat. .

SANEJAMENT

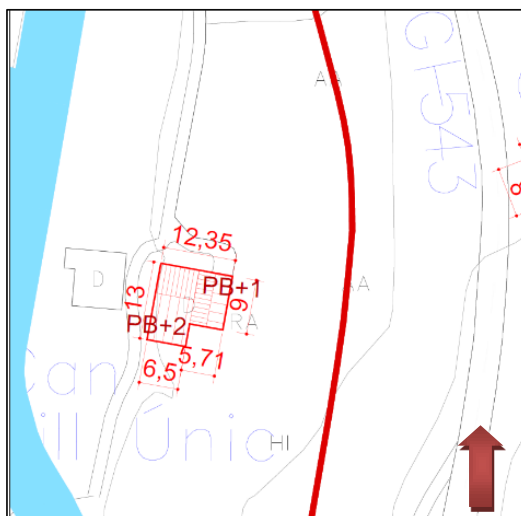
Cal garantir el sanejament autònom (es recomana un tractament biològic integral)


BT -

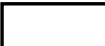
Es millorarà BT i Telecomunicacions.

TELECOMUNICACIONS

Es recomana emprar energies alternatives sostenibles i renovables.



 EDIFICI PRINCIPAL
Superfície construïda edifici principal

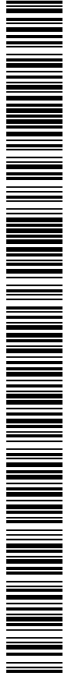
 EDIFICACIÓ AGRÍCOLA
: 356,40 m²

EDIFICACIÓ AGRÍCOLA

Afectació GI-543

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 24 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25

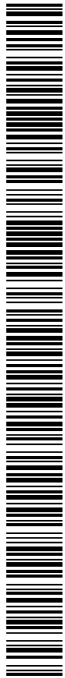


CAL FILL ÚNIC 03



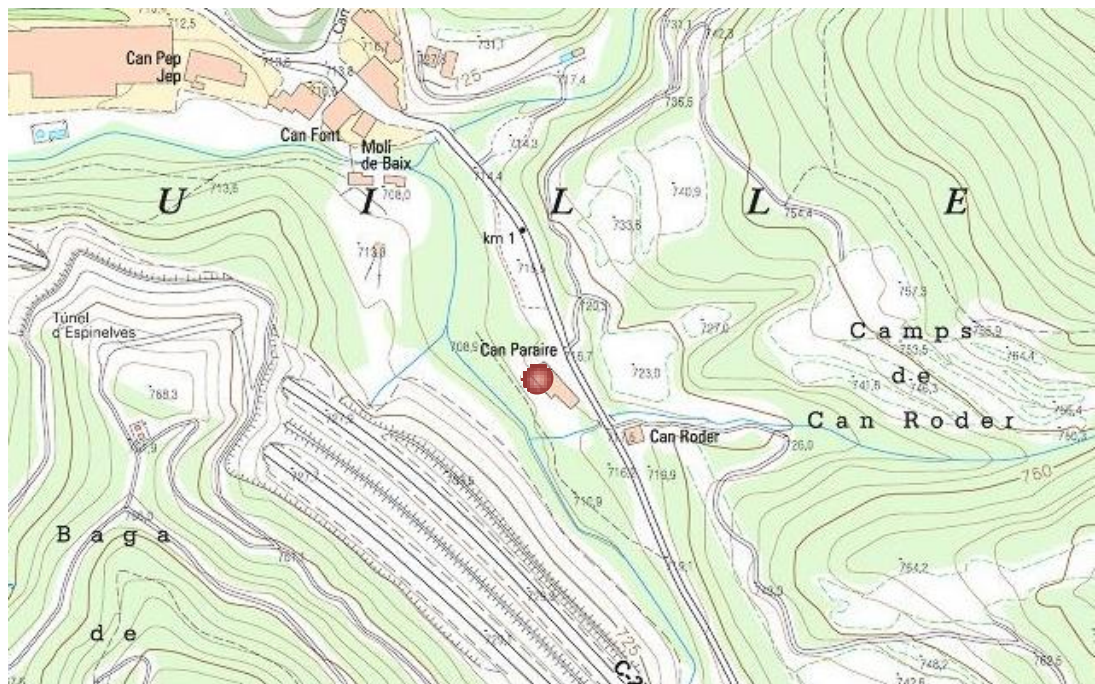
Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 25 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAN PARAIRE 04

PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 26 de 139

SIGNATURES
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAN PARAIRE 04

DENOMINACIÓ	Can Paraire	UTM-31N/ETRS89. X= 451810 Y= 4635059 COD: 41AW22/27274
ÈPOCA	XIX	REF. CADASTRAL 000001300DG53E0001XH
ESTIL	ARQUITECTURA POPULAR (Estil obra popular)	SITUACIÓ : GI-544
TIPOLOGIA	ARQUITECTÓNICA	TITULARITAT : Privada
EVOLUCIÓ D'USOS	Ús original: Residencial (Masia i granja) Ús actual : Residencial (Habitatge unifamiliar)	NOMBRE HABITATGES : 1
PROTECCIÓ PATRIMONIAL : BPU Fitxa de patrimoni: 07 ENTORN : No està especialment protegit PROTECCIÓ AMBIENTAL : HIC91E0 Afectació carretera: GI-544		RÈGIM URBANÍSTIC Títol VII Sòl no urbanitzable Capítol III Usos, edificacions i instal·lacions Capítol IV Qualificació urbanística Títol VIII Patrimoni històric, arquitectònic i natural Capítol II Catàleg de masies i cases rurals

DESCRIPCIÓ

Edifici civil. Masia de planta rectangular de 12 x 10 m, coberta a dues vessants i amb el carener paral·lel a la façana, situada a migdia. Consta de planta baixa i un pis. La façana presenta un cos adossat a la part dreta, formant una L (6 x 11) i cobert a dos vessants. La part més reculada descriu un portal rectangular a la planta baixa i una finestra al primer pis. La façana oest presenta dos portals rectangulars i quatre finestres a la planta baixa i quatre finestres amb ampit motllurat al pis i un rellotge de sol esgrafiada a l'angle superior Sud-oest. Al mig d'aquest mur hi ha un contrafort. A la façana nord presenta tres finestres al primer pis i la façana est presenta dos portals a la planta baixa i quatre finestres al primer pis. La casa és molt gran, amb diverses etapes constructives que dificulten la descripció.

DADES HISTÒRIQUES

Masia molt a prop del nucli, situada al barri de la Creu, en la que s'endevinen diverses vivendes. Pel topònim "Paraire", podem pensar que hi havia hagut artesans que es dedicaven a rentar i manipular la llana, lloc òbviament idoni per aquesta feina donat que es troba molt a prop de la riera d'Espinelves. Com altres masies del terme, suposem la seva construcció en l'època d'expandiment del nucli, entre els segles XVII i XVIII, i que segurament degué ser reformada i ampliada e diverses etapes, com bé ho demostra la data del rellotge de sol del segle XIX.

DADES BIOGRÀFIQUES ESTAT DE CONSERVACIÓ

VOLUM PRINCIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> Estat dolent de conservació	SERVEIS Xarxa aigua potable Xarxa pública Xarxa BT Aèria Xarxa sanejament Fosa sèptica Xarxa telecomunicacions Aèria
ALTRES VOLUMS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	
ACCESSOS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	
SITUACIÓ DE RISC	<input checked="" type="checkbox"/> Risc alt d'incendi	

CONSTRUCCIÓ	TIPUS	SITUACIÓ	ALÇADA	US	FAÇANA	COBERTA	TANCAMENTS
Principal	Masia	Conjunt	PB + 1	Habitatge	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta
Cobert	Granja	Conjunt	PB	Granja	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE LA MASIA

RAÓ D'INCLUSIÓ	ARQUITECTÒNIQUES	HISTÒRIQUES	MEDIAMBIENTALS	PAISATGÍSTIQUES	SOCIALS
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 27 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAN PARAIRE 04

PROPOSTA D'INTERVENCIÓ

VOLUMETRIA I CONDICIONS D'INTERVENCIÓ

- 1.VOLUMETRIA:** Es mantindrà la volumetria de l'edificació principal i cossos annexes.
- 2.AMPLIACIÓ DE VOLUMS:** Només es poden fer obres de manteniment segons el Reglament de carreteres
- 3.COBERTA :**Es mantindrà el tipus de coberta de teula i ràfec de colls de fusta de l'edifici principal i annexos
- 4.FAÇANA :**Es mantindrà la composició de la façana així com dels materials d'acabat. No es permet fer noves obertures a la façana principal.
- 5.INTERIOR:**Es permet modificar la compartimentació que no afecti l'estructura portant.
- 6.VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS** (art. 47.3 LUC) Se'n poden utilitzar els volums identificats en el croquis annexa per la seva integració dins el conjunt .

USOS PROPOSATS

1. EDIFICI PRINCIPAL:

- Habitatge : **S'admet**
- Nombre : **1 habitatge**
- Equipaments: **S'admet**
- Hoteler : **No s'admet**
- Establiment de turisme rural: **S'admet**
- Activitats d'educació en el lleure : **S'admet**
- Serveis comunitaris: **S'admet**

2. EDIFICIS ANNEXES:

Només es pot mantenir l'ús actual agrícola-ramader

- En l'ús d'habitatge, les estances principals es mantindran sempre en l'edifici principal i només es permetran estances complementàries a l'habitatge en les edificacions auxiliars catalogades.
- L'aplicació d'una nova activitat restarà condicionada a una avaluació o justificació de l'impacte que pot tenir la nova activitat sobre els espais agraris existents

DIVISIÓ HORIZONTAL

No es permetrà la divisió horitzontal al no garantir el que determina l'article 173 de la normativa urbanística del POUM

EDIFICACIONS RAMADERES

Estan fora d'ús.
CAL ADEQUAR ELS EDIFICIS AL MEDI.

Protecció patrimonial

S'haurà de presentar un estudi històric-arquitectònic, com un apartat més de la documentació exigible per a la sol·licitud de la llicència d'obres.

Afectació GI-544

Cal sol·licitar autorització de la Direcció General de Carreteres per actuacions en l'edifici, cal aplicar el Reglament de carreteres

Protecció ambiental protegir HIC 91E0

Qualsevol pla o projecte que pugui afectar de forma apreciable al torrent i la zona de vernedes, que es troba situat a l'est i l'oest del torrent, pròxim a la masia ja sigui individualment o en combinació amb altres plans i projectes, se sotmetrà a una avaluació de les seves repercussions en el lloc, tenint en compte els objectius de conservació d'aquest espai. A la vista de les conclusions de l'avaluació de les repercussions en el lloc, només es podrà ampliar, reconstruir o rehabilitar quan no existeixi perjudici pel lloc en qüestió, adoptant les mesures correctores adients per protegir i conservar aquest hàbitat fluvial de vernedes.

ALTRES CONDICIONS

ACCESSOS

S'arranjarà el camí i les cunetes d'accés. Es recomana una grava ciment.

SANEJAMENT

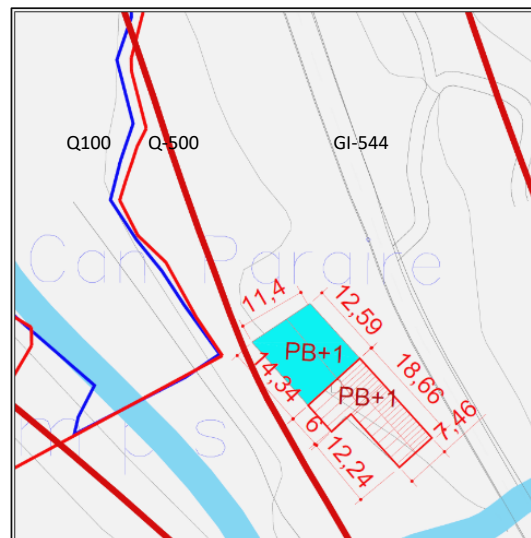
Cal garantir el sanejament autònom (es recomana un tractament biològic integral)

BT -

Es millorarà BT i Telecomunicacions.

TELECOMUNICACIONS

Es recomana emprar energies alternatives sostenibles i renovables.



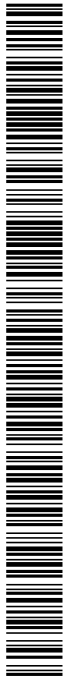
EDIFICI PRINCIPAL EDIFICACIÓ ANNEXA

Superfície construïda edifici principal : 326.60 m²

Superfície construïda edifici annexa : 307,00 m²

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 28 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25

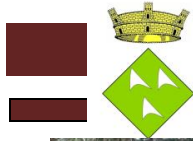
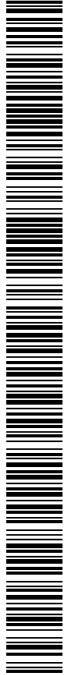


CAN PARAIRE 04



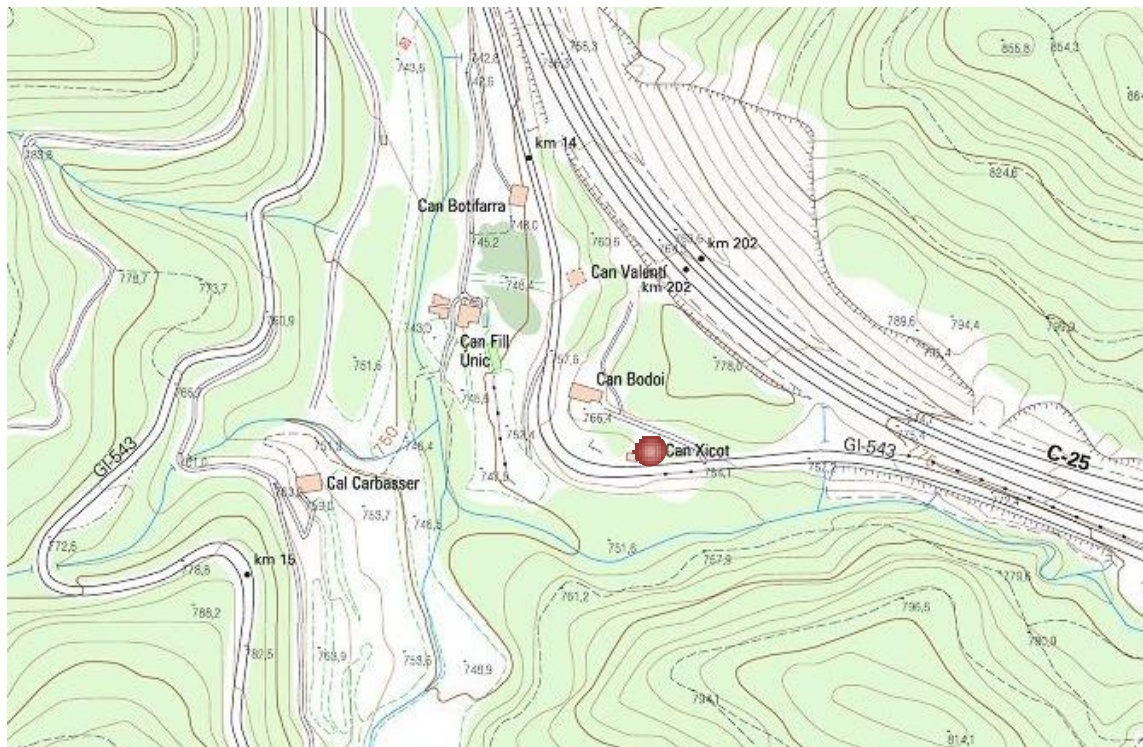
Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 29 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



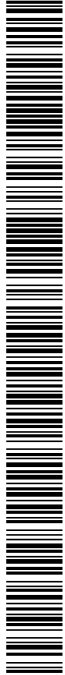
CAL XICOT 05

PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 30 de 139

SIGNATURES
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAL XICOT 05

DENOMINACIÓ	Cal Xicot	UTM-31N/ETRS89. X= 452311 Y= 4633826 COD: 41AX08/27284
ÈPOCA	XVII-XVIII	REF. CADASTRAL 17069A002001180001KO
ESTIL	ARQUITECTURA POPULAR (<i>Estil obra popular.</i>)	SITUACIÓ : GI-543
TIPOLOGIA	ARQUITECT	TITULARITAT : Privada
EVOLUCIÓ D'USOS	Ús original: Residencial (Masia) Ús actual : Residencial (Habitatge unifamiliar)	NOMBRE HABITATGES : 1
PROTECCIÓ PATRIMONIAL : CAP	ENTORN : No està especialment protegit	RÈGIM URBANÍSTIC Títol VII Sòl no urbanitzable <i>Capítol III Usos, edificacions i instal·lacions</i> <i>Capítol IV Qualificació urbanística: N1</i>
PROTECCIÓ AMBIENTAL : H9260	Afectació carretera: GI-543	Títol VIII Patrimoni històric, arquitectònic i natural <i>Capítol II Catàleg de masies i cases rurals</i>

DESCRIPCIÓ

Edifici civil. Masia de planta quadrada (7 x 7m), coberta a dues vessants i amb el carener perpendicular a la façana, situada a migdia. Consta de planta baixa i un pis. La façana presenta un portal rectangular i una finestra a la planta baixa, i dues finestres i un rellotge de sol de rajola blanca al pis. A llevant hi ha un finestral i dues finestretes petites a la planta baixa i una finestra al primer pis. Al nord la paret és cega i a ponent hi ha una finestra a la planta baixa i una altra al primer pis. S'observen noves obertures per a adaptar-la a segona residència, tot transformant l'estructura original. Està separada de la carretera per una tanca vegetal i una altra e fusta. L'estat de conservació és bo.

DADES HISTÒRIQUES

Masia situada al marge dret de la riera d'Espinelves, a tocar de la carretera d'Espinelves a Arbúcies. Es troba molt a prop del terme d'Arbúcies, a l'altra banda de la carretera, i és una de les últimes cases del barri de la Creu. Aquest veïnat, format per unes 15 cases, data dels segles XVII i XVIII, moment d'expansió del nucli.

DADES BIOGRÀFIQUES

ESTAT DE CONSERVACIÓ

VOLUM PRINCIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> Bon estat de conservació	SERVEIS
ALTRES VOLUMS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat dolent de conservació	
ACCESSOS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	
SITUACIÓ DE RISC	<input checked="" type="checkbox"/>	
		Xarxa aigua potable Xarxa pública
		Xarxa BT Aèria
		Xarxa sanejament Fosa sèptica
		Xarxa telecomunicacions Aèria

CONSTRUCCIÓ	TIPUS	SITUACIÓ	ALÇADA	US	FAÇANA	COBERTA	TANCAMENTS
Principal	Masia	Aïllada	PB + 1	Habitatge	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta
Auxiliar	Auxiliar	Aïllada	PB	Turisme rural	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE LA MASIA

RAÓ D'INCLUSIÓ	ARQUITECTÒNIQUES	HISTÒRIQUES	MEDIAMBIENTALS	PAISATGÍSTIQUES	SOCIALS
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 31 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAL XICOT 05

PROPOSTA D'INTERVENCIÓ

VOLUMETRIA I CONDICIONS D'INTERVENCIÓ

- 1.VOLUMETRIA:** Es mantindrà la volumetria de l'edifici i dels cossos annexes.
- 2.AMPLIACIÓ DE VOLUMS:** No s'admet ampliacions al estar afectada per la carretera i segons Reglament de carreteres només es poden fer obres de manteniment i conservació
- 3.COBERTA:** Es mantindrà el tipus de coberta de teula i ràfec de colls de fusta
- 4.FAÇANA :**Es mantindrà la composició de la façana així com dels materials d'acabat (pedra vista). No es permet fer noves obertures a la façana principal.
- 5.INTERIOR:**Es permet modificar la compartimentació que no afecti l'estructura portant.
- 6.VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS** (art. 47.3 LUC) Cap

USOS PROPOSATS

1. EDIFICI PRINCIPAL:

- Habitatge : **S'admet**
- Nombre : **1 habitatge**
- Equipaments: **S'admet**
- Hoteler : **No s'admet**
- Establiment de turisme rural: **S'admet**
- Activitats d'educació en el lleure : **S'admet**
- Serveis comunitaris: **S'admet**

2. EDIFICIS ANNEXES:

Mantenir l'ús actual de serveis

- En l'ús d'habitatge, les estances principals es mantindran sempre en l'edifici principal no es permetran estances complementàries a l'habitatge (sala calderes, garatge serveis) en l'edificació auxiliar.
- L'aplicació d'una nova activitat restarà condicionada a una avaluació o justificació de l'impacte que pot tenir la nova activitat sobre els espais agraris existents

DIVISIÓ HORIZONTAL

No es permetrà la divisió horitzontal al no garantir el que determina l'article 173 de la normativa urbanística del POUM

EDIFICACIONS RAMADERES

No existeixen.

Protecció patrimonial

Afectació GI-543

Protecció ambiental

S'haurà de presentar un estudi històric-arquitectònic, com un apartat més de la documentació exigible Caldrà demanar autorització per realitzar obres al Servei General de Carreteres
Cal protegir HIC 9260

ALTRES CONDICIONS

ACCESSOS

Camí en bon estat.

SANEJAMENT

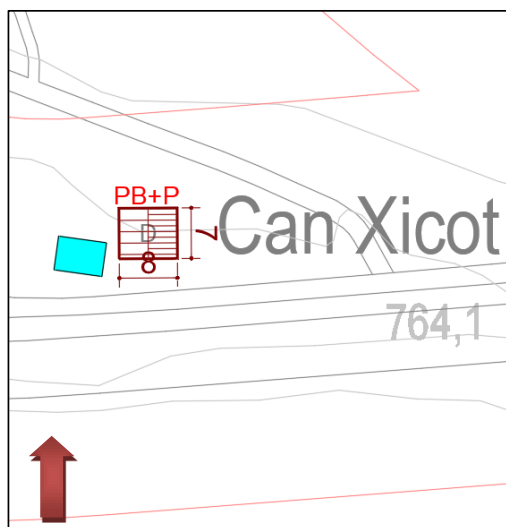
Cal garantir el sanejament autònom (es recomana un tractament biològic integral)

BT -

TELECOMUNICACIONS

Es millorarà BT i Telecomunicacions.

Es recomana emprar energies alternatives sostenibles i renovables.



EDIFICI PRINCIPAL



EDIFICACIÓ ANNEXA

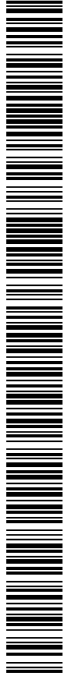
Superfície construïda edifici principal : 112 m²

Afectació de la carretera **GI-543**

Superfície construïda edifici annexa : 12 m²

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 32 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25

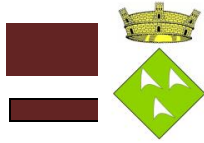
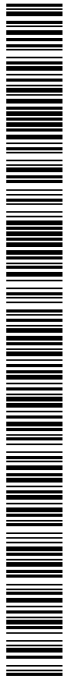


CAL XICOT 05



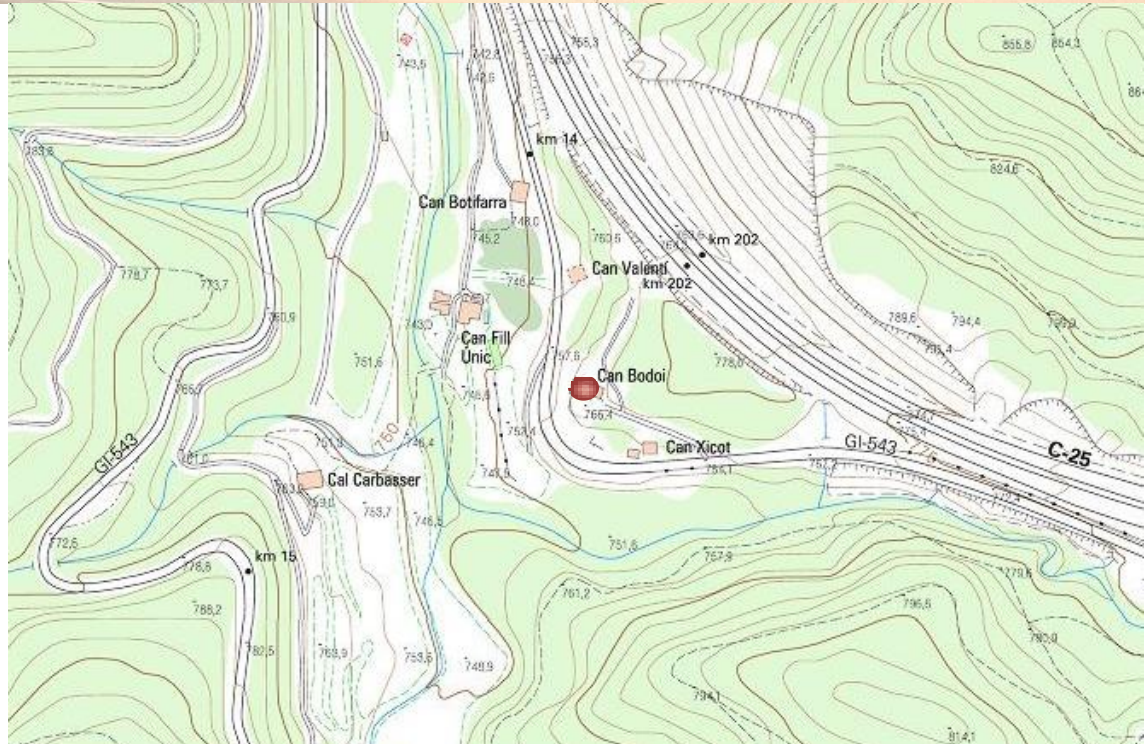
Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 33 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAN BODOI 06

PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 34 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAN BODOI 06

DENOMINACIÓ **Can Bodoi**

UTM-31N/ETRS89. X= 452272.3 Y= 4633859.8

COD: 41AX08/27283

ÈPOCA **XIX**

ESTIL **ARQUITECTURA POPULAR**
(*Estil obra popular*)

REF. CADASTRAL 17069A002001180001KO

SITUACIÓ : GI -543

TIPOLOGIA **ARQUITECTÒNICA**

TITULARITAT : Privada

EVOLUCIÓ D'USOS

Ús original: Residencial (Masia)

Ús actual : Residencial (Habitatge unifamiliar)

NOMBRE HABITATGES : **1**

RÈGIM URBANÍSTIC

Títol VII Sòl no urbanitzable

Capítol III Usos, edificacions i instal·lacions

*Capítol IV Qualificació urbanística: **N1***

Títol VIII Patrimoni històric, arquitectònic i natural

Capítol II Catàleg de masies i cases rurals

PROTECCIÓ PATRIMONIAL : **CAP**

ENTORN : **No està especialment protegit**

PROTECCIÓ AMBIENTAL : **HIC 9260**

Afectació crta: GI-543

DESCRIPCIÓ

Edifici civil. Masia de planta rectangular, coberta a dues vessants amb el carener paral·lel a la façana, orientada a migdia. Consta de planta baixa i un pis. La façana presenta un portal rectangular de pedra i una finestra i un petit cos cobert a una vessant. Al primer pis s'obren dues finestres, una amb ampit. Tant aquesta façana com la nord presenten un ràfec de teules molt petit. A la façana est s'adossa un cobert a dues vessants, amb un gran portal al sector sud, i al nord flanqueja el marge. A l'oest s'hi adossa un cos de planta baixa i pis, cobert a dues vessants amb una finestra a la part sud del cos. La façana nord té dues petites obertures i el mur adossat al talús. Està construïda en pedra i la part de la façana és arrebossada. Fa uns anys es va substituir el revestiment de façana i es va pintar. L'estat de conservació és molt bo.

DADES HISTÒRIQUES

Situada a peu de la carretera d'Espinelves a Arbúcies, molt a prop del límit d'aquest municipi. Per la zona on està situada, formant part del veïnat de la Creu, que consta d'unes 15 cases, podem suposar que podia haver estat construïda entre els segles XVIII i XIX, època d'expansió del municipi.

DADES BIOGRÀFIQUES

ESTAT DE CONSERVACIÓ

VOLUM PRINCIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> Bon estat de conservació	SERVEIS	Xarxa aigua potable	Canalització pròpia
ALTRES VOLUMS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació		Xarxa BT	Aèria
ACCESSOS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	Xarxa sanejament	Fosa sèptica	
SITUACIÓ DE RISC	<input checked="" type="checkbox"/> Risc alt d'incendi	Xarxa telecomunicacions	Aèria	

CONSTRUCCIÓ	TIPUS	SITUACIÓ	ALÇADA	US	FAÇANA	COBERTA	TANCAMENTS
Principal	Masia	Aïllada	PB + 1	Habitatge	Arrebossat	Teula àrab	Fusta
Auxiliar	Auxiliar	Adosada	PB	Garatge-Traster	Arrebossat	Teula àrab	Fusta

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE LA MASIA

RAÓ D'INCLUSIÓ	ARQUITECTÒNIQUES	HISTÒRIQUES	MEDIAMBIENTALS	PAISATGÍSTIQUES	SOCIALS
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 35 de 139

SIGNATURES
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAN BODOI 06

PROPOSTA D'INTERVENCIÓ

VOLUMETRIA I CONDICIONS D'INTERVENCIÓ

- 1.VOLUMETRIA:** Es mantindrà la volumetria de l'edificació principal i cossos annexes. Es poden realitzar actuacions de consolidació, conservació en la zona d'afectació i millora de l'edificació existent en la zona fora de l'afectació.
- 2.AMPLIACIÓ DE VOLUMS:** Només s'admeten ampliacions destinades a usos complementaris .
- 3.COBERTA:**Es mantindrà el tipus de coberta de teula i ràfec de colls de fusta de l'edifici principal i annexos
- 4.FAÇANA :**Es mantindrà la composició de la façana així com dels materials d'acabat. No es permet fer noves obertures a la façana principal.
- 5.INTERIOR:**Es permet modificar la compartimentació que no afecti l'estructura portant.
- 6.VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS** (art. 47.3 LUC) Se'n poden utilitzar els volums identificats en el croquis annexa per la seva integració dins el conjunt . Existeix un únic volum annexa

USOS PROPOSATS

1. EDIFICI PRINCIPAL:

- Habitatge : **S'admet**
- Nombre : **1 habitatges**
- Equipaments: **S'admet**
- Hoteler : **No s'admet**
- Establiment de turisme rural: **S'admet**
- Activitats d'educació en el lleure : **S'admet**
- Serveis comunitaris: **S'admet**

2. EDIFICIS ANNEXES:

- Habitatge: **No s'admet**
- Usos complementaris a l'habitatge: **S'admet**
- Allotjament rural : **No s'admet**
- Activitats d'educació en el lleure: **No s'admet**
- Restauració i Hoteler **No s'admet**
- Agrícola, ramader i forestal i activitats d'elaboració i transformació dels recursos naturals: **S'admet**

- En l'ús d'habitatge, les estances principals es mantindran sempre en l'edifici principal i només es permetran estances complementàries a l'habitatge en les edificacions auxiliars catalogades.
- L'aplicació d'una nova activitat restarà condicionada a una avaluació o justificació de l'impacte que pot tenir la nova activitat sobre els espais agraris existents

DIVISIÓ HORITZONTAL

No es permetrà la divisió horitzontal al no garantir el que determina a l'article 173 de la normativa urbanística del POUM

EDIFICACIONS RAMADERES

No existeixen.

Protecció patrimonial

Afectació GI-543

Protecció ambiental

HIC 9260

Vernedes

Cap

Caldrà demanar autorització per realitzar obres al Servei General de Carreteres

Qualsevol pla o projecte que pugui afectar de forma apreciable al torrent i la zona de vernedes, que es troba situat a l'est i nord del torrent, pròxim a la masia ja sigui individualment o en combinació amb altres plans i projectes, se sotmetrà a una avaluació de les seves repercussions en el lloc, tenint en compte els objectius de conservació d'aquest espai. A la vista de les conclusions de l'avaluació de les repercussions en el lloc, només es podrà ampliar, reconstruir o rehabilitar quan no existeixi perjudici pel lloc en qüestió, adoptant les mesures correctores adients per protegir i conservar aquest hàbitat de vernedes

ALTRES CONDICIONS

ACCESSOS

S'arranjarà el camí i les cunetes d'accés. Es recomana una grava ciment.

SANEJAMENT

Cal garantir el sanejament autònom (es recomana un tractament biològic integral)

BT -

TELECOMUNICACIONS

Es millorarà BT i Telecomunicacions.

Es recomana emprar energies alternatives sostenibles i renovables.



GI-543



EDIFICI PRINCIPAL

Superfície construïda edifici principal



: 221 m²

EDIFICACIÓ ANNEXA

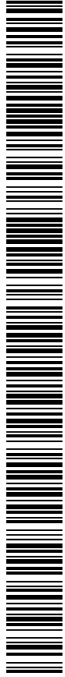
Superfície construïda edifici annexa

Afectació carretera GI-543

: 30 m²

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 36 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25

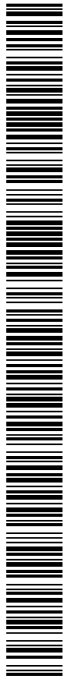


CAN BODOI 06



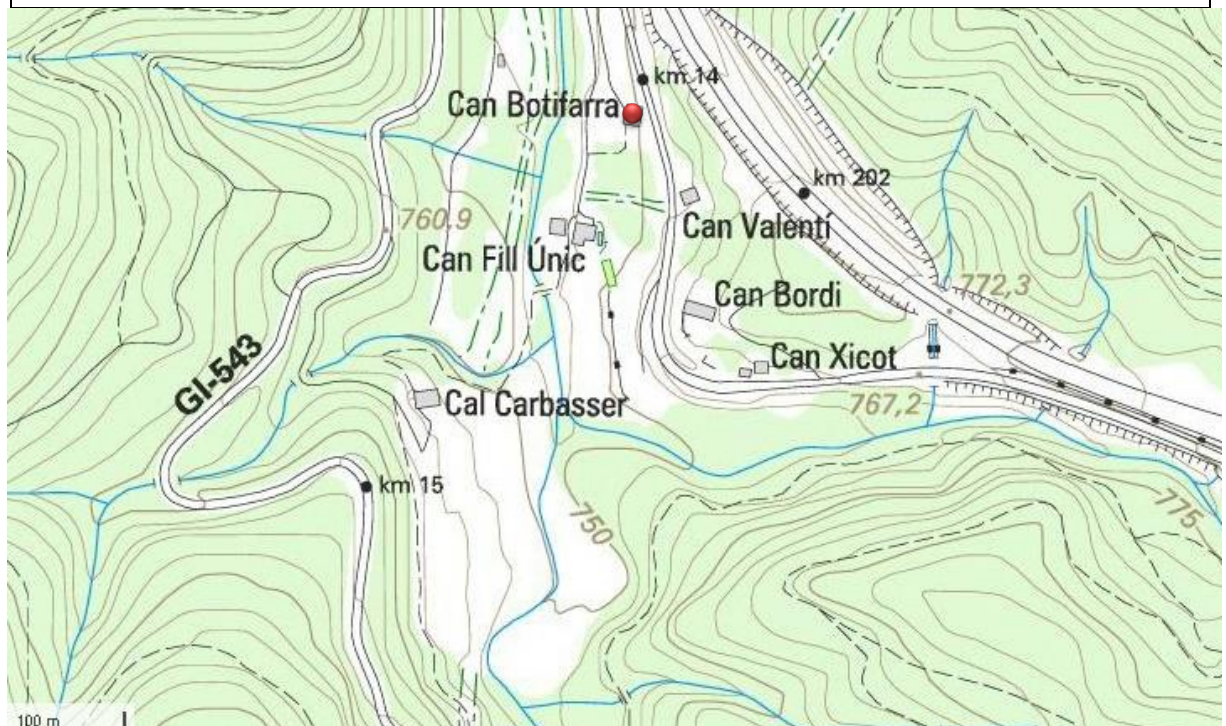
Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 37 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAN BOTIFARRA 07

PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 38 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAN BOTIFARRA 07

DENOMINACIÓ	Can Botifarra	UTM-31N/ETRS89. X= 452236 Y= 4633974 COD: 41AX08/27280
ÈPOCA	XVIII-XIX	REF. CADASTRAL 17069A003095060000JE
ESTIL	ARQUITECTURA POPULAR (Estil obra popular)	SITUACIÓ : GI543
TIPOLOGIA	ARQUITECTÓNICA	TITULARITAT : Privada
EVOLUCIÓ D'USOS	Ús original: Residencial ((Masia) Ús actual : Residencial (Habitatge unifamiliar)	NOMBRE HABITATGES : 1
PROTECCIÓ PATRIMONIAL : CAP	ENTORN : No està especialment protegit PROTECCIÓ AMBIENTAL : HIC 9260 Afectació carretera: GI-543	RÈGIM URBANÍSTIC
ENTORN : No està especialment protegit		Títol VII Sòl no urbanitzable Capítol III Usos, edificacions i instal·lacions
PROTECCIÓ AMBIENTAL : HIC 9260		Capítol IV Qualificació urbanística: N1
Afectació carretera: GI-543		Títol VIII Patrimoni històric, arquitectònic i natural Capítol II Catàleg de masies i cases rurals

DESCRIPCIÓ

Edifici civil. Masia de planta rectangular (7x10) coberta a dues vessants, amb el carener perpendicular a la façana orientada a migdia. Consta de planta baixa i primer pis. La façana principal presenta dos portals rectangulars i una finestra a la planta i dues al primer pis. En aquest sector sobresurt més el ràfec que a la resta. A l'est, el mur es troba adossat al marge fins al primer pis, on s'obre una finestra central, al nord només s'obre un portal a la part esquerra de la planta, dues finestres centrals i una espiera al primer pis. L'estat de conservació és bo, està arrebossada. Prop de la casa, al sector Sud-est, hi ha un pou i un mur de paret seca que fa de contenció del marge de la carretera.

DADES HISTÒRIQUES

Situada a peu de la carretera d'Espinelves a Arbúcies, molt a prop del límit d'aquest municipi. Per la zona on està situada, formant part del veïnat de la Creu, que consta d'unes 15 cases, podem suposar que podia haver estat construïda a principis del s. XIX, època d'expansió del municipi.

DADES BIOGRÀFIQUES

ESTAT DE CONSERVACIÓ

VOLUM PRINCIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> Bon estat de conservació	SERVEIS	Xarxa aigua potable	Xarxa pública
ALTRES VOLUMS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació		Xarxa BT	Aèria
ACCESSOS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	Xarxa sanejament	Fosa sèptica	
SITUACIÓ DE RISC	<input checked="" type="checkbox"/> Risc alt d'incendi	Xarxa telecomunicacions	Aèria	

CONSTRUCCIÓ	TIPUS	SITUACIÓ	ALÇADA	US	FAÇANA	COBERTA	TANCAMENTS
Principal	Masia	Aïllada	PB + 1	Habitatge	Arrebossada	Teula àrab	Fusta

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE LA MASIA

RAÓ D'INCLUSIÓ	ARQUITECTÒNIQUES	HISTÒRIQUES	MEDIAMBIENTALS	PAISATGÍSTIQUES L'	SOCIALS
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 39 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAN BOTIFARRA 07

PROPOSTA D'INTERVENCIÓ VOLUMETRIA I CONDICIONS D'INTERVENCIÓ

- 1.VOLUMETRIA:** Es mantindrà la volumetria de l'edificació. Es poden realitzar actuacions de consolidació, conservació atenent al que determina el Reglament de carreteres.
- 2.AMPLIACIÓ DE VOLUMS:** No s'admeten ampliacions.
- 3.COBERTA:** Es mantindrà el tipus de coberta de teula i ràfec de colls de fusta de l'edifici principal i annexos
- 4.FAÇANA :** Es mantindrà la composició de la façana així com dels materials d'acabat. No es permet fer noves obertures a la façana principal.
- 5.INTERIOR:** Es permet modificar la compartimentació que no afecti l'estructura portant.
- 6.VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS (art. 47.3 LUC)** Se'n poden utilitzar els volums identificats en el croquis annexa per la seva integració dins el conjunt . En aquest cas no existeixen volums annexes

USOS PROPOSATS

1. EDIFICI PRINCIPAL:

- Habitatge : **S'admet**
- Nombre : **1 habitatges**
- Equipaments: **S'admet**
- Hoteler : **No s'admet**
- Establiment de turisme rural: **S'admet**
- Activitats d'educació en el lleure : **S'admet**
- Serveis comunitaris: **S'admet**

L'aplicació d'una nova activitat restarà condicionada a una avaluació o justificació de l'impacte que pot tenir la nova activitat sobre els espais agraris existents

DIVISIÓ HORIZONTAL No es permetrà la divisió horitzontal al no garantir el que determina a l'article 173 de la normativa urbanística del POUM

EDIFICACIONS RAMADERES No existeixen.

Protecció patrimonial Cap

Protecció ambiental Cal protegir HIC 9260

Afectació GI-543 Per obres que afectin la volumetria i l'exterior caldrà demanar autorització prèvia al Departament de carreteres

ALTRES CONDICIONS

ACCESSOS S'arranjarà el camí i les cunetes d'accés. Es recomana una grava ciment.

SANEJAMENT Cal garantir el sanejament autònom (es recomana un tractament biològic integral)

BT - Es millorarà BT i Telecomunicacions.

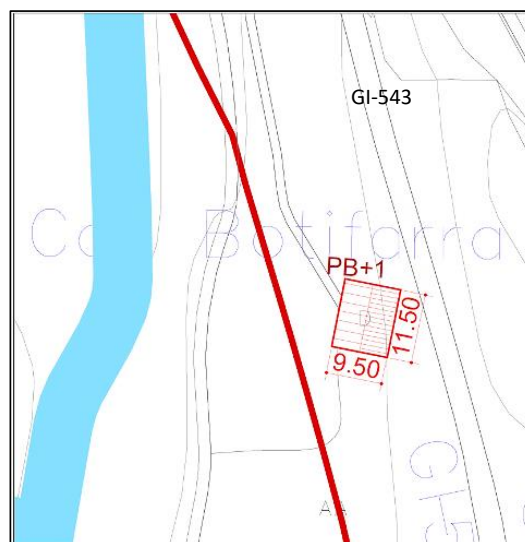
TELECOMUNICACIONS És recomana emprar energies alternatives sostenibles i renovables.



EDIFICI PRINCIPAL

Superfície construïda edifici principal

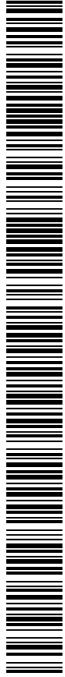
: 218,50 m²



Afectació carretera GI-543

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 40 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25

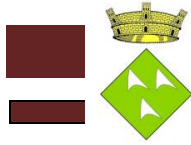
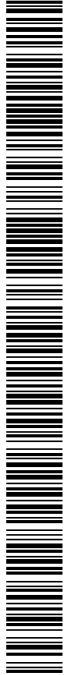


CAN BOTIFARRA 07



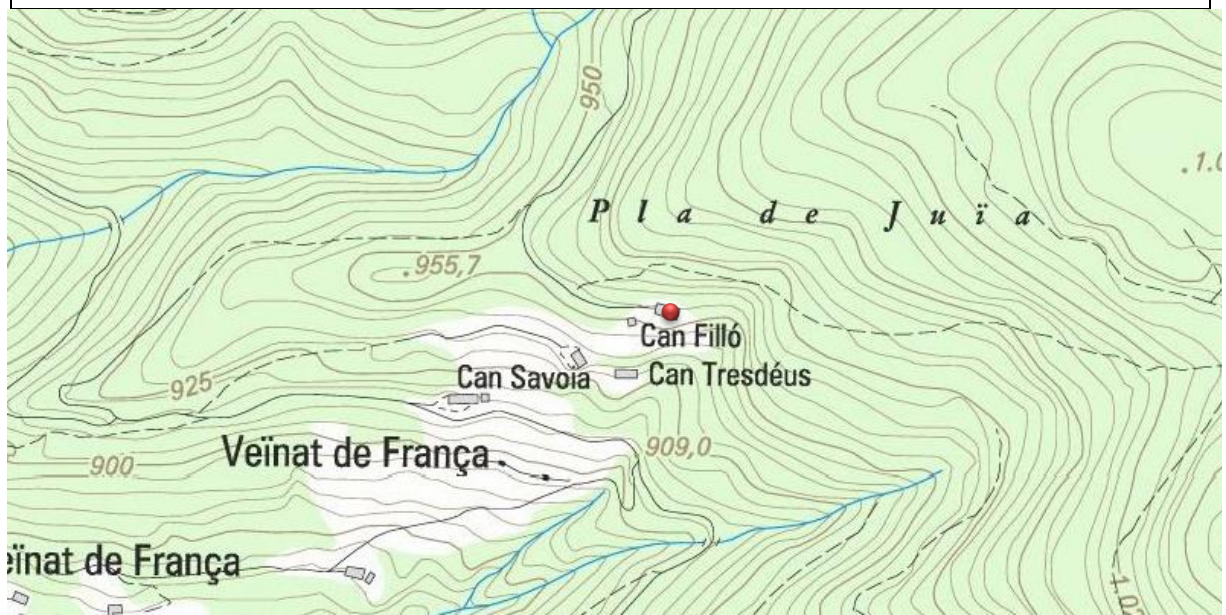
Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 41 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



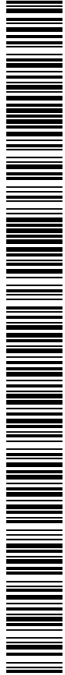
CAN FILLÓ 08

PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 42 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAN FILLÓ 08

DENOMINACIÓ	Can Filló	UTM-31N/ETRS89. X= 453062 Y= 4636194 COD: I41AW19/27262
ÈPOCA	XVII - XVIII	
ESTIL	ARQUITECTURA POPULAR (Estil obra popular)	REF. CADASTRAL 000002500DG53E0001AH SITUACIÓ : A 1km del nucli
TIPOLOGIA	ARQUITECTÓNICA	TITULARITAT : Privada
EVOLUCIÓ D'USOS	Ús original: Residencial (Masia) Ús actual : Residencial (Habitatge unifamiliar)	NOMBRE HABITATGES : 1
PROTECCIÓ PATRIMONIAL : BPU nivell C		RÈGIM URBANÍSTIC Títol VII Sòl no urbanitzable <i>Capítol III Usos, edificacions i instal·lacions</i> <i>Capítol IV Qualificació urbanística: N3b</i> Títol VIII Patrimoni històric, arquitectònic i natural <i>Capítol II Catàleg de masies i cases rurals</i>
ENTORN : No està protegit		
Fitxa de patrimoni núm: 8		

DESCRIPCIÓ

Edifici civil. Masia de planta rectangular (6 x 15 m), coberta a dues vessants i amb el carener perpendicular a la façana, situada a migdia. Consta de planta baixa i un pis. Els ràfecs sobresurten i són de materials moderns. La façana presenta un portal arrodonit al centre i tres finestres laterals a la planta baixa i al primer pis una finestra rectangular apaïxada i dues laterals. A uns tres metres del portal hi ha un mur de contenció fet de pedra i ciment. La façana est presenta una porta i una finestra a la planta baixa, amb un cobert d'uralita adossat a la planta i dues finestres al primer pis. La façana oest només presenta una finestra a la planta baixa i hi ha un mur que aguanta el desnivell que continua en direcció de la façana nord. Aquesta es troba gairebé encastada al desnivell i no hi ha cap obertura. Ha estat restaurada recentment.

DADES HISTÒRIQUES

Masia situada al veïnat de França. No es té cap dada documental ni constructiva que ens permeti datar-la amb concreció, però per les característiques constructives i d'ubicació podem suposar que va ser construïda entre els segles XVII i XVIII, moment d'expansió el municipi.

DADES BIOGRÀFIQUES

ESTAT DE CONSERVACIÓ

VOLUM PRINCIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> Bon estat de conservació	SERVEIS Xarxa aigua potable Xarxa pública Xarxa BT Aèria Xarxa sanejament Fosa sèptica Xarxa telecomunicacions Aèria
ALTRES VOLUMS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	
ACCESSOS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	
SITUACIÓ DE RISC	<input checked="" type="checkbox"/> Risc alt d'incendi	

CONSTRUCCIÓ	TIPUS	SITUACIÓ	ALÇADA	US	FAÇANA	COBERTA	TANCAMENTS
Principal	Masia	Aïllada	PB+P+E	Habitatge	Pedra amorterada	Teula àrab	Fusta
Auxiliar	Cobert	Adosada	PB	Auxiliar	Pedra amorterada	Teula àrab	Fusta

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE LA MASIA

RAÓ D'INCLUSIÓ	ARQUITECTÒNIQUES	HISTÒRIQUES	MEDIAMBIENTALS	PAISATGÍSTIQUES	SOCIALS
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 43 de 139

SIGNATURES
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAN FILLÓ 08

PROPOSTA D'INTERVENCIÓ

VOLUMETRIA I CONDICIONS D'INTERVENCIÓ

- 1.VOLUMETRIA:** Es mantindrà la volumetria de l'edificació principal i cossos annexes. Es poden realitzar actuacions de consolidació, conservació i millora de l'edificació existent.
- 2.AMPLIACIÓ DE VOLUMS:** Només s'admeten ampliacions no destinades a ampliar l'habitatge.
- 3.COBERTA:** Es mantindrà el tipus de coberta de teula i ràfec de colls de fusta de l'edifici principal i annexos
- 4.FAÇANA :** Es mantindrà la composició de la façana així com dels materials d'acabat. No es permet fer noves obertures a la façana principal.
- 5.INTERIOR:** Es permet modificar la compartimentació que no afecti l'estructura portant.
- 6.VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS** (art. 47.3 LUC) Se'n poden utilitzar els volums identificats en el croquis annexa per la seva integració dins el conjunt .

USOS PROPOSATS

1. EDIFICI PRINCIPAL:

- Habitatge : **S'admet**
- Nombre : **1 habitatge**
- Equipaments: **S'admet**
- Hotelers : **No s'admet.**
- Establiment de turisme rural: **S'admet**
- Activitats d'educació en el lleure : **S'admet**
- Serveis comunitaris: **S'admet**

2. EDIFICIS ANNEXES:

- Habitatge : **No s'admet**
- Equipaments: **S'admet**
- Hotelers : **No s'admet .**
- Establiment de turisme rural: **S'admet**
- Activitats d'educació en el lleure : **S'admet**
- Serveis comunitaris: **S'admet**
- Agrícola, ramader i forestal i activitats d'elaboració i transformació dels recursos naturals: **S'admet**

- En l'ús d'habitatge, les estances principals es mantindran sempre en l'edifici principal i només es permetran estances complementàries a l'habitatge en les edificacions auxiliars catalogades.
- L'aplicació d'una nova activitat restarà condicionada a una avaluació o justificació de l'impacte que pot tenir la nova activitat sobre els espais agraris existents

DIVISIÓ HORITZONTAL

No es permetrà la divisió horitzontal atès que no reuneix les superfícies que determina l'article 173 de la normativa urbanística del POUM

EDIFICACIONS RAMADERES

Estan fora d'ús.

Protecció patrimonial núm.8

S'haurà de presentar un estudi històric-arquitectònic, com un apartat més de la documentació exigible per a la sol·licitud de la llicència d'obres. Es conservaran els dintells i muntants de pedra

ALTRES CONDICIONS

ACCESSOS

S'arranjarà el camí i les cunetes d'accés. Es recomana una grava ciment.

SANEJAMENT

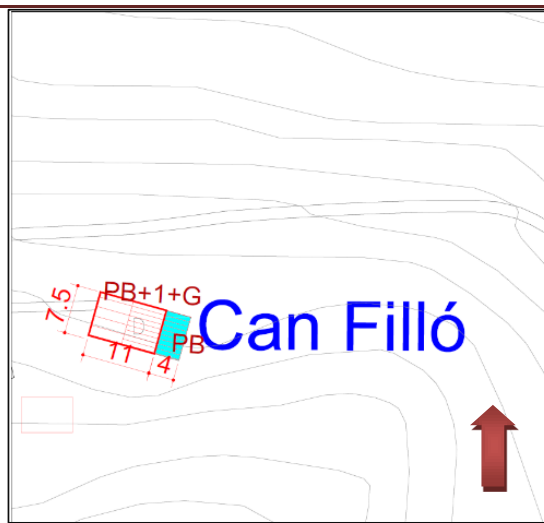
Cal garantir el sanejament autònom (es recomana un tractament biològic integral)

BT -

TELECOMUNICACIONS

Es millorarà BT i Telecomunicacions.

És recomana emprar energies alternatives sostenibles i renovables.



EDIFICI PRINCIPAL



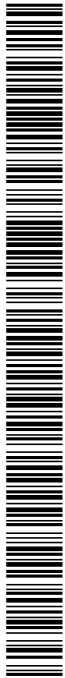
EDIFICACIÓ ANNEXA

Superfície construïda edifici principal : 206,25 m²

Superfície construïda edifici annexa : 30 m²

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 44 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25

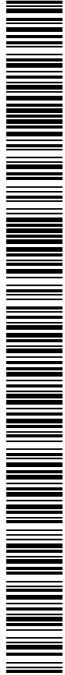


CAN FILLÓ 08



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 45 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAN FORMIGA 09

PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 46 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAN FORMIGA 09

DENOMINACIÓ	Can Formiga	UTM-31N/ETRS89. X= 454391 Y= 4636080 COD: 41AW20/27268
ÈPOCA	XIX (1815)	REF. CADASTRAL 000003500DG53E0001TH
ESTIL	ARQUITECTURA POPULAR (Estil obra popular)	SITUACIÓ : A 5km del nucli
TIPOLOGIA	ARQUITECTÓNICA	TITULARITAT : Privada
EVOLUCIÓ D'USOS	Ús original: Residencial (Masia) Ús actual : Residencial (Habitatge unifamiliar)	NOMBRE HABITATGES : 1
PROTECCIÓ PATRIMONIAL	: BPU nivell C	RÈGIM URBANÍSTIC Títol VII Sòl no urbanitzable <i>Capítol III Usos, edificacions i instal·lacions</i> <i>Capítol IV Qualificació urbanística: Nb3</i> Títol VIII Patrimoni històric, arquitectònic i natural <i>Capítol II Catàleg de masies i cases rurals</i>
ENTORN	: No està protegit	
Fitxa de patrimoni núm:	9	

DESCRIPCIÓ

Edifici civil. Masia de planta rectangular (10 x 16), coberta a dues vessants amb el carener perpendicular a la façana, situada a llevant. Consta de planta baixa, pis i golfes. La façana presenta tres portals i quatre finestres i sobresurt la meitat de la vessant esquerre formant una L amb la façana. La part nord és cega, a ponent s'obre un portal rectangular amb la llinda de fusta i graons d'accés i tres finestretes a la planta i una al primer pis. A la façana sud, dues finestres a la planta, dues amb amplit de pedra i una de nova al primer pis. Està al mig del bosc i davant la façana hi ha un mur formant una mena de corredor. L'estat de conservació és mitjà.

DADES HISTÒRIQUES

Masia situada a la vessant nord del turó de la Guàrdia, molt a prop del terme municipal de Sant Hilari. Malgrat no tenir notícies històriques sobre la construcció de la casa, segurament es tracta d'una construcció dels segles XVII i XVIII, moment d'expansió del municipi. Pel fet de trobar-se enmig del bosc, actualment serveix com a lloc d'actuació del parc de bombers per a la prevenció d'incendis..

DADES BIOGRÀFIQUES

ESTAT DE CONSERVACIÓ

VOLUM PRINCIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> Bon estat de conservació	SERVEIS	
ALTRES VOLUMS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	Xarxa aigua potable	Xarxa pública
ACCESSOS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	Xarxa BT	Aèria
SITUACIÓ DE RISC	<input checked="" type="checkbox"/> Risc alt d'incendi	Xarxa sanejament	Fosa sèptica
		Xarxa telecomunicacions	Aèria

CONSTRUCCIÓ	TIPUS	SITUACIÓ	ALÇADA	US	FAÇANA	COBERTA	TANCAMENTS
Principal	Masia	Aïllada	PB + 1	Habitatge	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE LA MASIA

RAÓ D'INCLUSIÓ	ARQUITECTÒNIQUES	HISTÒRIQUES	MEDIAMBIENTALS	PAISATGÍSTIQUES	SOCIALS
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 47 de 139

SIGNATURES
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAN FORMIGA 09

PROPOSTA D'INTERVENCIÓ

VOLUMETRIA I CONDICIONS D'INTERVENCIÓ

- 1.VOLUMETRIA:** Es mantindrà la volumetria de l'edificació. Es poden realitzar actuacions de consolidació, conservació i millora de l'edificació existent.
- 2.AMPLIACIÓ DE VOLUMS:** No s'admeten ampliacions.
- 3.COBERTA:** Es mantindrà el tipus de coberta de teula i ràfec de colls de fusta de l'edifici principal i annexos
- 4.FAÇANA :** Es mantindrà la composició de la façana . No es permet fer noves obertures a la façana principal. Cal recuperar el revestiment de calç de la façana
- 5.INTERIOR:** Es permet modificar la compartimentació que no afecti l'estructura portant.
- 6.VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS** (art. 47.3 LUC) Se'n poden utilitzar els volums identificats en el croquis annexa per la seva integració dins el conjunt . En el present cas no existeixen volums annexes

USOS PROPOSATS

1. EDIFICI PRINCIPAL:

- Habitatge : **S'admet**
- Nombre : **1 habitatges**
- Equipaments: **S'admet**
- Hoteler : **No s'admet.**
- Establiment de turisme rural: **S'admet**
- Activitats d'educació en el lleure : **S'admet**
- Serveis comunitaris: **S'admet**

L'aplicació d'una nova activitat restarà condicionada a una avaluació o justificació de l'impacte que pot tenir la nova activitat sobre els espais agraris existents

DIVISIÓ HORIZONTAL No es permetrà la divisió horitzontal atès que no reuneix les superfícies que determina l'article 173 de la normativa urbanística del POUM

**EDIFICACIONS
RAMADERES** En planta baixa edifici principal.

**Protecció patrimonial
Fitxa patrimoni -9** S'haurà de presentar un estudi històric-arquitectònic, com un apartat més de la documentació exigible per a la sol·licitud de la llicència d'obres.

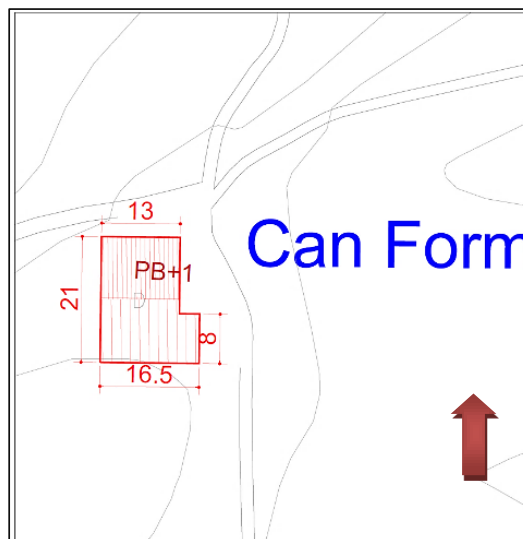
ALTRES CONDICIONS

ACCESSOS S'arranjarà el camí i les cunetes d'accés. Es recomana una grava ciment.

SANEJAMENT Cal garantir el sanejament autònom (es recomana un tractament biològic integral)

BT - Es millorarà BT i Telecomunicacions.

TELECOMUNICACIONS És recomana emprar energies alternatives sostenibles i renovables.

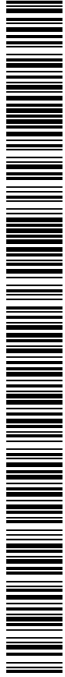


EDIFICI PRINCIPAL

Superfície construïda edifici principal : 400 m²

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 48 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25

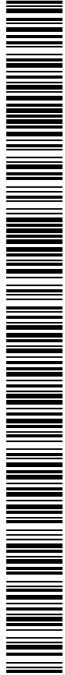


CAN FORMIGA 09



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 49 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAN GALZERAN 10

PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 50 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAN GALZERAN 10

DENOMINACIÓ	Can Galzeran	UTM-31N/ETRS89. X= 453107 Y= 4636562 COD: 41AW19/27259
ÈPOCA	XIX	REF. CADASTRAL 000002800DG53E0001GH
ESTIL	ARQUITECTURA POPULAR (Estil obra popular)	SITUACIÓ : A 3km del nucli
TIPOLOGIA	ARQUITECTÒNICA	TITULARITAT : Privada
EVOLUCIÓ D'USOS	Ús original: Es desconeix Ús actual : sense ús	NOMBRE HABITATGES : 0
PROTECCIÓ PATRIMONIAL : CAP ENTORN : No està especialment protegit		RÈGIM URBANÍSTIC Títol VII Sòl no urbanitzable <i>Capítol III Usos, edificacions i instal·lacions</i> <i>Capítol IV Qualificació urbanística: N1</i> Títol VIII Patrimoni històric, arquitectònic i natural <i>Capítol II Catàleg de masies i cases rurals</i>

DESCRIPCIÓ

Edifici civil de planta rectangular (10x8 m), Les restes de l'edifici encara es poden veure sobre la finca i es pot treure aproximadament el seu perímetre. La construcció per la tipologia de la paret es pot datar com la resta de les edificacions de la zona. La forma de l'edifici era de planta rectangular de planta baixa i planta pis coberta a dos aigües, per les afirmacions de les persones de mes edat que encara el recorden.

DADES HISTÒRIQUES

Edificació situada prop del turó de la rovira, prop del veïnat de França i envoltada de plantacions d'avets. Les restes de l'edifici encara es poden veure sobre la finca i treure aproximadament el seu perímetre. La construcció per la tipologia de la paret de pedra es pot datar com la resta d'edificacions de la zona al voltant de 1800- 1900

DADES BIOGRÀFIQUES

ESTAT DE CONSERVACIÓ

VOLUM PRINCIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> Ruïnes	SERVEIS	Xarxa aigua potable	Pou
ALTRES VOLUMS	<input checked="" type="checkbox"/> Ruïnes		Xarxa BT	Sense servei
ACCESSOS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	Xarxa sanejament	Fosa sèptica	
SITUACIÓ DE RISC	<input checked="" type="checkbox"/> Risc alt d'incendi	Xarxa telecomunicacions	Sense servei	

CONSTRUCCIÓ	TIPUS	SITUACIÓ	ALÇADA	US	FAÇANA	COBERTA	TANCAMENTS
Principal	Masia	Aïllada	PB + 1	Habitatge	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

RAÓ D'INCLUSIÓ	ARQUITECTÒNIQUES	HISTÒRIQUES	MEDIAMBIENTALS	PAISAGÍSTIQUES	SOCIALS
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 51 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAN GALZERAN 10

PROPOSTA D'INTERVENCIÓ

VOLUMETRIA I CONDICIONS D'INTERVENCIÓ

1. **VOLUMETRIA:** Es podrà reconstruir amb una alçada de PB i PP i ocupant els fonaments existent
2. **AMPLIACIÓ DE VOLUMS:** No s'admeten ampliacions només el volum original indicat per les parets.
3. **COBERTA:** El tipus de coberta de teula i ràfec de colls de fusta del edifici seran els propis de l'època, colls de fusta rajola i teula ceràmica principal i annexos
4. **FAÇANA:** Es mantindrà una composició simètrica amb eixos verticals. La façana es deixarà de pedra tenint de model les parets existents
5. **INTERIOR:** Es permet modificar la compartimentació que no afecti l'estructura portant.
6. **VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS** (art. 47.3 LUC) Cap

USOS PROPOSATS

1. EDIFICI PRINCIPAL:

- Habitatge : **No s'admet**
- Nombre : **0 habitatges**
- Equipaments: **S'admet**
- Hoteler : **No s'admet**
- Establiment de turisme rural: **S'admet**
- Activitats d'educació en el lleure : **S'admet**
- Serveis comunitaris: **S'admet**

L'aplicació d'una nova activitat restarà condicionada a una avaluació o justificació de l'impacte que pot tenir la nova activitat sobre els espais agraris existents

DIVISIÓ HORIZONTAL No es permetrà la divisió horitzontal al no garantir les superfícies mínimes establertes a l'article 173 de la normativa urbanística del POUM

**EDIFICACIONS
RAMADERES** No existeixen.

Protecció patrimonial Cap, no obstant s'haurà de presentar un estudi històric-arquitectònic, com un apartat més de la documentació exigible per a la sol·licitud de la llicència d'obres i la informació gràfica que existeixi, fotos, cadastre etc...

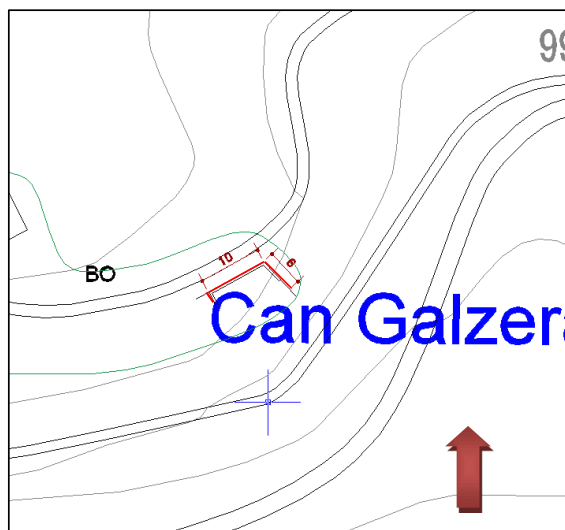
ALTRES CONDICIONS

ACCESSOS S'arranjarà el camí i les cunetes d'accés. Es recomana una grava ciment.

SANEJAMENT Cal garantir el sanejament autònom (es recomana un tractament biològic integral)

BT - Es millorarà BT i Telecomunicacions.

TELECOMUNICACIONS És recomana emprar energies alternatives sostenibles i renovables.

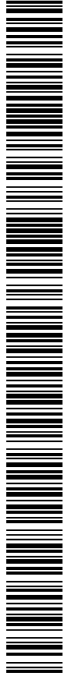


EDIFICI PRINCIPAL

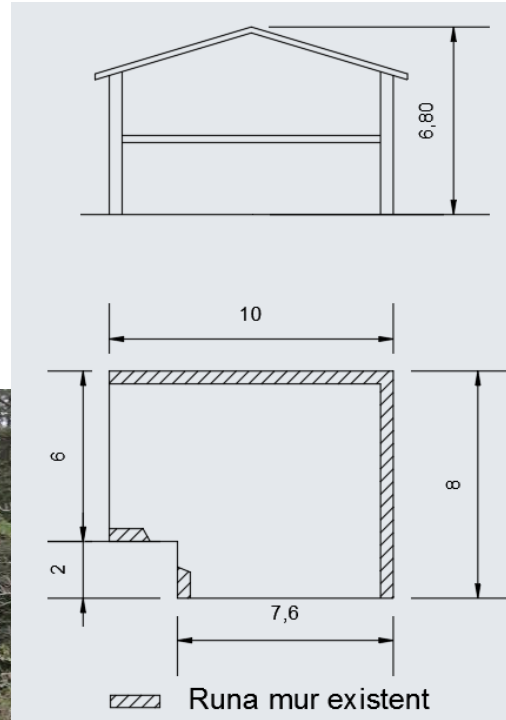
Superfície construïda edifici principal (PB+1) : 148 m²

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 52 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25

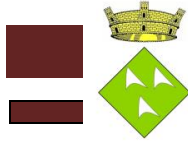
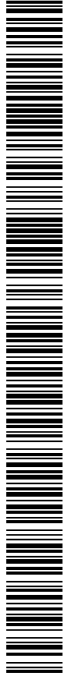


CAN GALZERAN 10



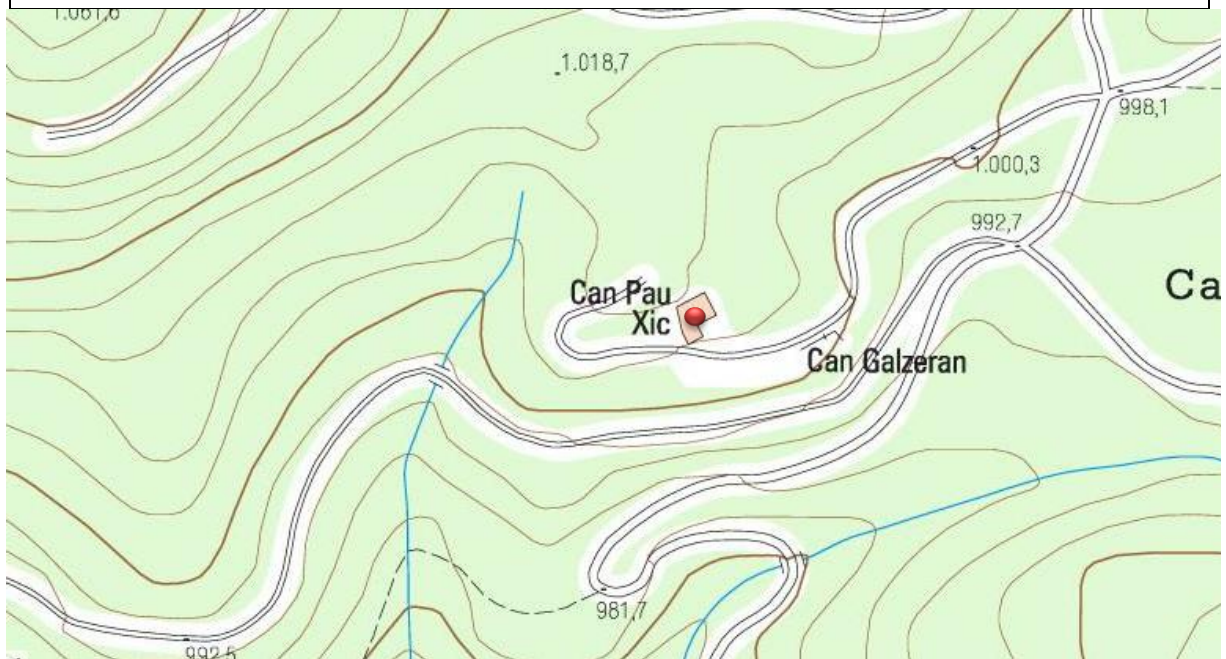
Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 53 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAN PAU XIC 11

PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 54 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAN PAU XIC 11

DENOMINACIÓ	Can Pau Xic	UTM-31N/ETRS89. X= 453062 Y= 4636566 COD: 41AW19/27258
ÈPOCA	XVII - XVIII	REF. CADASTRAL 000003400DG53E0001LH
ESTIL	(<i>Estil obra popular</i>)	SITUACIÓ : a 3 km del nucli
TIPOLOGIA	Masia	TITULARITAT : Privada
EVOLUCIÓ D'USOS	Ús original: Residencial (Habitatge rural) Ús actual : Residencial ((Habitatge unifamiliar)	NOMBRE HABITATGES : 1
PROTECCIÓ PATRIMONIAL : CAP	ENTORN : No està protegit	RÈGIM URBANÍSTIC Títol VII Sòl no urbanitzable <i>Capítol III Usos, edificacions i instal·lacions</i> <i>Capítol IV Qualificació urbanística: N1</i> Títol VIII Patrimoni històric, arquitectònic i natural <i>Capítol II Catàleg de masies i cases rurals</i>

DESCRIPCIÓ

Edifici civil. Masia de planta rectangular (10-12 x 8 m), coberta a dues vessants i amb el carener perpendicular a la façana, situada a migdia. Consta de planta baixa i un pis. El voladís dels ràfecs és escàs. La façana principal presenta dos portals rectangulars amb llinda de fusta, dos cossos adossats a la planta baixa, coberts a una vessant, un d'ells destinat a forn. Al primer pis s'obren dues finestres, descentrades i amb ampits de pedra. Davant aquesta façana hi ha restes d'un mur de paret seca, de forma semicircular, que devia tancar l'antiga era. A llevant presenta una finestra a la planta i una al primer pis. El sector nord i oest presenten poques obertures. La casa ha estat arranjada en alguns aspectes de consolidació i conducció d'aigües, l'entorn de l'edificació ha estat consolidat. Te dos ampliacions fetes al voltant de l'any 1980 i 1989, una a la façana principal com ampliació de l'habitatge i un altre en la part posterior per allotjar la caldera

DADES HISTÒRIQUES

Masia situada al veïnat de França. No es té cap dada documental que permeti datar l'època de construcció de l'edifici, però a jutjar per les característiques tipològiques i la zona on està ubicada podem suposar que fou construïda entre els segles XVIII i XIX, moment en que s'expandí el municipi i es creà el veïnat de França.

El cos afegit a la façana surt en planimetria i els ortos de l'ICGC de Catalunya al voltant de 1980, i el volum posterior ocupat per la caldera surt en el vol de 1995

DADES BIOGRÀFIQUES

ESTAT DE CONSERVACIÓ

VOLUM PRINCIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	SERVEIS	
ALTRES VOLUMS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	Xarxa aigua potable	Canalització pròpia
ACCESSOS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	Xarxa BT	Aèria
SITUACIÓ DE RISC	<input checked="" type="checkbox"/> Risc mitjà d'incendi	Xarxa sanejament	Fosa sèptica
		Xarxa telecomunicacions	Aèria

CONSTRUCCIÓ	TIPUS	SITUACIÓ	ALÇADA	US	FAÇANA	COBERTA	TANCAMENTS
Principal	Masia	Aïllada	PB + 1	Habitatge	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE LA MASIA

RAÓ D'INCLUSIÓ	ARQUITECTÒNIQUES	HISTÒRIQUES	MEDIAMBIENTALS	PAISAGÍSTIQUES	SOCIALS
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 55 de 139

SIGNATURES
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAN PAU XIC 11

PROPOSTA D'INTERVENCIÓ

VOLUMETRIA I CONDICIONS D'INTERVENCIÓ

- 1.VOLUMETRIA:** Es mantindrà la volumetria de l'edificació principal i cossos annexes. Es poden realitzar actuacions de consolidació, conservació i millora de l'edificació existent.
- 2.AMPLIACIÓ DE VOLUMS:** No s'admeten ampliacions. Cal sanejar la finca i retirar els coberts existents al seu entorn
- 3.COBERTA:** Es mantindrà el tipus de coberta de teula i ràfec de colls de fusta de l'edifici principal i annexos
- 4.FAÇANA:** Es mantindrà la composició de la façana així com dels materials d'acabat. No es permet fer noves obertures a la façana principal. Es recomana col·locar un revestiment de morter de calç a façana
- 5.INTERIOR:** Es permet modificar la compartimentació que no afecti l'estructura portant.
- 6.VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS** (art. 47.3 LUC) Cap

USOS PROPOSATS

1. EDIFICI PRINCIPAL:

- Habitatge : **S'admet**
- Nombre : **1 habitatges**
- Equipaments: **S'admet**
- Hoteler : **No s'admet**
- Establiment de turisme rural: **S'admet**
- Activitats d'educació en el lleure : **S'admet**
- Serveis comunitaris: **S'admet**

L'aplicació d'una nova activitat restarà condicionada a una avaluació o justificació de l'impacte que pot tenir la nova activitat sobre els espais agraris existents

DIVISIÓ HORIZONTAL No es permetrà la divisió horitzontal al no garantir el que determina l'article 173 de la normativa urbanística del POUM

EDIFICACIONS RAMADERES Estan fora d'ús.
CAL ADEQUAR ELS EDIFICIS AL MEDI.

Protecció patrimonial CAP

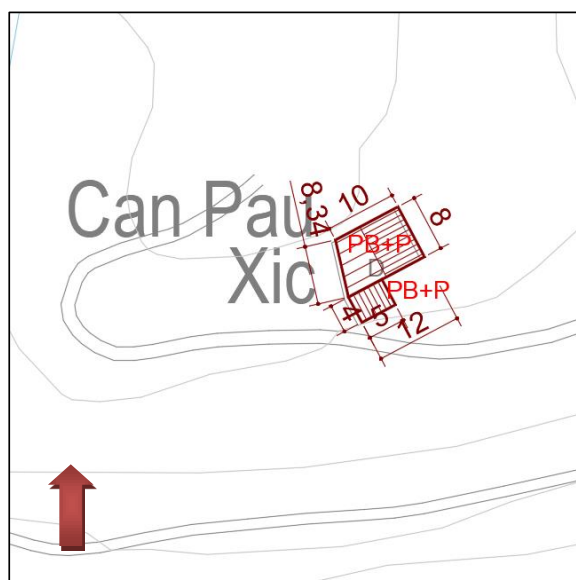
ALTRES CONDICIONS

ACCESSOS S'arranjarà el camí i les cunetes d'accés. Es recomana una grava ciment.

SANEJAMENT Cal garantir el sanejament autònom (es recomana un tractament biològic integral)

BT - Es millorarà BT i Telecomunicacions.

TELECOMUNICACIONS És recomana emprar energies alternatives sostenibles i renovables.

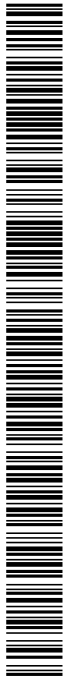


EDIFICI PRINCIPAL

Superfície construïda edifici principal : 197,19 m²

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 56 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25

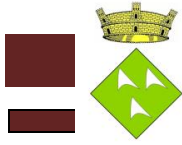
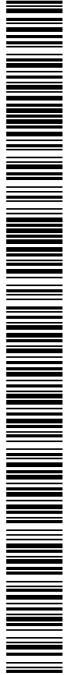


CAN PAU XIC 11



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 57 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAN SAVOIA 12

PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 58 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAN SAVOIA 12

DENOMINACIÓ **Can Savoia**

UTM-31N/ETRS89. X= 452929 Y= 4636138

COD: 41AW18/27261

ÈPOCA **XVIII-XIX**
ESTIL **ARQUITECTURA POPULAR**
(*Estil obra popular*)

REF. CADASTRAL 000002200DG53E0001UH

SITUACIÓ : a 1 km del nucli

TIPOLOGIA **ARQUITECTÓNICA**

TITULARITAT : Privada

EVOLUCIÓ D'USOS

Ús original: Residencial (Masia)

Ús actual :V (Habitatge unifamiliar)

NOMBRE HABITATGES : 1

RÈGIM URBANÍSTIC

Títol VII Sòl no urbanitzable

Capítol III Usos, edificacions i instal·lacions

Capítol IV Qualificació urbanística: N1

Títol VIII Patrimoni històric, arquitectònic i natural

Capítol II Catàleg de masies i cases rurals

PROTECCIÓ PATRIMONIAL : **BPU nivell C**

ENTORN : **No està protegit**

PROTECCIÓ AMBIENTAL : **HIC 9340**

Fitxa de patrimoni núm: 11

DESCRIPCIÓ

Edifici civil. Masia de planta rectangular, coberta a dues vessants i amb el carener perpendicular a la façana, situada a migdia. Consta de planta baixa i un pis. La façana presenta un portal tapiat que demostra una reforma i un altre portal rectangular de pedra i amb llinda datada. Al primer pis hi ha dues finestres de diferent tipologia que confirmen la reforma, tant per l'aparell constructiu com per l'absència de ràfec en el sector. A llevant, tramuntana i ponent les bardisses cobreixen els murs, amb poques obertures. A llevant s'hi adossa un cobert de planta rectangular. Està envoltada per feixes amb paret seca.

DADES HISTÒRIQUES

Masia situada al veïnat de França, en el sector nord-est del municipi i prop del nucli. Segons conta a la llinda del portal, fou construïda al segle XVIII (1791), moment d'expansió del municipi, quan es formaren els veïnats de la Creu i de França.

DADES BIOGRÀFIQUES

ESTAT DE CONSERVACIÓ

VOLUM PRINCIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	SERVEIS	Xarxa aigua potable	Pou
ALTRES VOLUMS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació		Xarxa BT	Aèria
ACCESSOS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	Xarxa sanejament	Fosa sèptica	
SITUACIÓ DE RISC	<input checked="" type="checkbox"/> Risc mitjà d'incendi	Xarxa telecomunicacions	Aèria	

CONSTRUCCIÓ	TIPUS	SITUACIÓ	ALÇADA	US	FAÇANA	COBERTA	TANCAMENTS
Principal	Masia	Aïllada	PB + 1	Habitatge	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta
Auxiliar	Auxiliar	Aïllada	PB	Garatge	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE LA MASIA

RAÓ D'INCLUSIÓ	ARQUITECTÒNIQUES	HISTÒRIQUES	MEDIAMBIENTALS	PAISATGÍSTIQUES	SOCIALS
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 59 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAN SAVOIA 12

PROPOSTA D'INTERVENCIÓ VOLUMETRIA I CONDICIONS D'INTERVENCIÓ

1. **VOLUMETRIA:** Es mantindrà la volumetria de l'edificació principal i cossos annexes. Es poden realitzar actuacions de consolidació, conservació i millora de l'edificació existent.
2. **AMPLIACIÓ DE VOLUMS:** No s'admeten ampliacions.
3. **COBERTA:** Es mantindrà el tipus de coberta de teula i ràfec de colls de fusta de l'edifici principal i annexos
4. **FAÇANA:** Es mantindrà la composició de la façana així com dels materials d'acabat. No es permet fer noves obertures a la façana principal.
5. **INTERIOR:** Es permet modificar la compartimentació que no afecti l'estructura portant.
6. **VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS** (art. 47.3 LUC) Només es pot utilitzar el volum annex per a usos complementaris de l'habitatge

USOS PROPOSATS

1. EDIFICI PRINCIPAL:

- Habitatge : **S'admet**
- Nombre : **1 habitatge**
- Equipaments: **S'admet**
- Hotelers : **No s'admet**
- Establiment de turisme rural: **S'admet**
- Activitats d'educació en el lleure : **S'admet**
- Serveis comunitaris: **S'admet**

- En l'ús d'habitatge, les estances principals es mantindran sempre en l'edifici principal i només es permetran estances complementàries a l'habitatge en les edificacions auxiliars catalogades.
- L'aplicació d'una nova activitat restarà condicionada a una avaluació o justificació de l'impacte que pot tenir la nova activitat sobre els espais agraris existents

DIVISIÓ HORIZONTAL:

No es permetrà la divisió horitzontal al no garantir el que determina a l'article 173 de la normativa urbanística del POUM

EDIFICACIONS RAMADERES : **No existeixen**

Protecció patrimonial

Fitxa patrimoni -11

Protecció ambiental

HIC 9340

alzinar muntanyenc

S'haurà de presentar un estudi històric-arquitectònic, com un apartat més de la documentació exigible per a la sol·licitud de la llicència d'obres. Cal conservar llindes i brancals de pedra
Qualsevol pla o projecte que pugui afectar la zona d'alzinar muntanyenc, que es troba situat al nord, pròxim a la masia ja sigui individualment o en combinació amb altres plans i projectes, se sotmetrà a una avaluació de les seves repercussions en el lloc, tenint en compte els objectius de conservació d'aquest espai. A la vista de les conclusions de l'avaluació de les repercussions en el lloc, només es podrà ampliar, reconstruir o rehabilitar quan no existeixi perjudici pel lloc en qüestió, adoptant les mesures correctores adients per protegir i conservar aquest hàbitat d'alzinar muntanyenc.

ALTRES CONDICIONS

ACCESSOS

S'arranjarà el camí i les cunetes d'accés. Es recomana una grava ciment.

SANEJAMENT

Cal garantir el sanejament autònom (es recomana un tractament biològic integral)

BT -

Es millorarà BT i Telecomunicacions.

TELECOMUNICACIONS

Es recomana emprar energies alternatives sostenibles i renovables.



EDIFICI PRINCIPAL

Superfície construïda edifici principal : 218,50 m²

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 60 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25

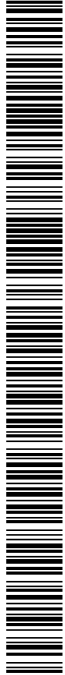


CAN SAVOIA 12



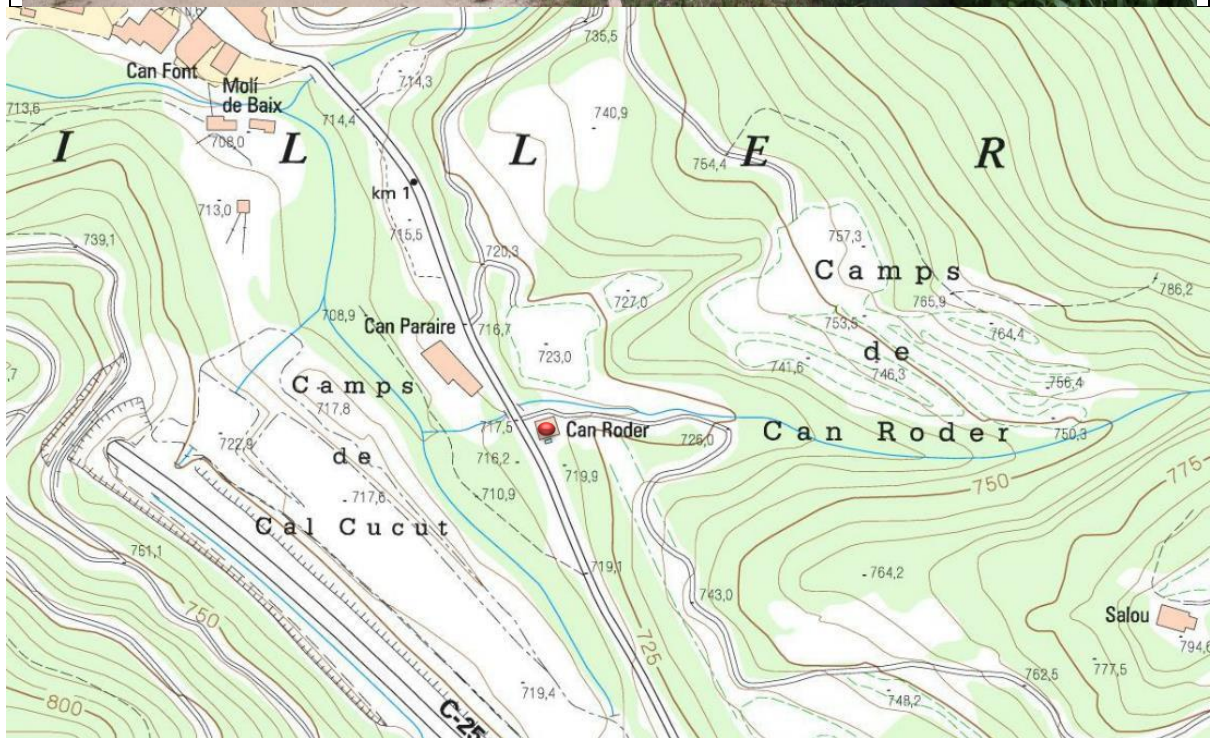
Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 61 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAL RODER 13

PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 62 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAL RODER 13

DENOMINACIÓ	Cal Roder	UTM-31N/ETRS89. X= 451858 Y= 4635025 COD: 41AW22/27275
ÈPOCA	XVIII-XIX	REF. CADASTRAL 000004100DG53E00010H
ESTIL	ARQUITECTURA POPULAR (Estil obra popular.)	SITUACIÓ : GI-544
TIPOLOGIA	ARQUITECTÓNICA	TITULARITAT : Privada
EVOLUCIÓ D'USOS	Ús original: Residencial (Casa rural) Ús actual : Residencial (Habitatge unifamiliar)	NOMBRE HABITATGES : 1
PROTECCIÓ PATRIMONIAL : BPU nivell C	ENTORN : No està especialment protegit	RÈGIM URBANÍSTIC Títol VII Sòl no urbanitzable <i>Capítol III Usos, edificacions i instal·lacions</i> <i>Capítol IV Qualificació urbanística: N1</i> Títol VIII Patrimoni històric, arquitectònic i natural <i>Capítol II Catàleg de masies i cases rurals</i>
PROTECCIÓ AMBIENTAL : HIC 9260	Fitxa de patrimoni núm: 12	
Afectació crta. GI-544		

DESCRIPCIÓ

Edifici civil. Petita masia de planta quadrada, coberta a dues vessants i amb el carener perpendicular a la façana, situada a migdia. Consta de planta baixa i un pis. La façana principal presenta un portal, descentrat, amb llinda cònca de riure, una finestra a la planta baixa i una al primer pis.

El mur de llevant és cec i al de tramuntana s'obren dues finestres petites i una espiera, i un portal tapiat a la planta. A la part de ponent, al costat de la carretera, s'obren una finestra a la planta baixa, amb llinda de les mateixes característiques que el portal principal i dues finestretes al primer pis. Està construïda amb pedra i morter i arrebossada al damunt, els ràfecs del nord i el sud són més amplis i estan acabats amb colls de biga i llates. Estat de conservació regular.

DADES HISTÒRIQUES

Masia situada al peu de la carretera d'Espinelves a Arbúcies, molt a prop del nucli urbà. Per la zona on està situada, formant part del veïnat de la Creu, que consta d'unes 15 cases, es pot suposar que podia haver estat construïda entre els segles XVII i XVIII, època d'expansió del municipi.

DADES BIOGRÀFIQUES

ESTAT DE CONSERVACIÓ

VOLUM PRINCIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	SERVEIS	
ALTRES VOLUMS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	Xarxa aigua potable	Xarxa pública
ACCESSOS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	Xarxa BT	Aèria
SITUACIÓ DE RISC	<input checked="" type="checkbox"/> Risc alt d'incendi	Xarxa sanejament	Fosa sèptica
		Xarxa telecomunicacions	Aèria

CONSTRUCCIÓ	TIPUS	SITUACIÓ	ALÇADA	US	FAÇANA	COBERTA	TANCAMENTS
Principal	Masia	Aïllada	PB + 1	Habitatge	Pedra carejada	àrab/fibrociment	Fusta

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE LA MASIA

RAÓ D'INCLUSIÓ	ARQUITECTÒNIQUES	HISTÒRIQUES	MEDIAMBIENTALS	PAISAGÍSTIQUES	SOCIALS
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 63 de 139

SIGNATURES
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAL RODER 13

PROPOSTA D'INTERVENCIÓ

VOLUMETRIA I CONDICIONS D'INTERVENCIÓ

- 1.VOLUMETRIA:** Es mantindrà la volumetria de l'edificació principal. Es poden realitzar actuacions de consolidació, conservació segons el que determina el Reglament de carreteres
- 2.AMPLIACIÓ DE VOLUMS:** No s'admeten ampliacions.
- 3.COBERTA:** Es mantindrà el tipus de coberta de teula i ràfec de colls de fusta de l'edifici principal i annexos
- 4.FAÇANA :** Es mantindrà la composició de la façana així com dels materials d'acabat. No es permet fer noves obertures a la façana principal. Cal recuperar el revestiment de calç de la façana
- 5.INTERIOR:** Es permet modificar la compartimentació que no afecti l'estructura portant.
- 6.VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS** (art. 47.3 LUC) No existeixen

USOS PROPOSATS

1. EDIFICI PRINCIPAL:

- Habitatge : **S'admet**
- Nombre : **1 habitatges**
- Equipaments: **S'admet**
- Hotelers : **No s'admet**
- Establiment de turisme rural: **S'admet**
- Activitats d'educació en el lleure : **S'admet**
- Serveis comunitaris: **S'admet**

- En l'ús d'habitatge, les estances principals es mantindran sempre en l'edifici principal i només es permetran estances complementàries a l'habitatge en les edificacions auxiliars catalogades.

DIVISIÓ HORIZONTAL

No es permetrà la divisió horitzontal al no garantir el que determina a l'article 173 de la normativa urbanística del POUM

EDIFICACIONS RAMADERES

No existeixen.

Protecció patrimonial

Fitxa de patrimoni -12

Afectació GI-544

Protecció ambiental

HIC 9260

S'haurà de presentar un estudi històric-arquitectònic, com un apartat més de la documentació exigible per a la sol·licitud de la llicència d'obres. Cal mantenir llindecs i brancals de pedra
Caldrà demanar autorització al Servei General de Carreteres per a les obres que afectin a l'edifici Qualsevol pla o projecte que pugui afectar de forma apreciable al torrent i la zona de vernedes, que es troba situat a l'est i nord del torrent, pròxim a la masia ja sigui individualment o en combinació amb altres plans i projectes, se sotmetrà a una avaluació de les seves repercussions en el lloc, tenint en compte els objectius de conservació d'aquest espai. A la vista de les conclusions de l'avaluació de les repercussions en el lloc, només es podrà ampliar, reconstruir o rehabilitar quan no existeixi perjudici pel lloc en qüestió, adoptant les mesures correctores adients per protegir i conservar aquest hàbitat de vernedes

ALTRES CONDICIONS

ACCESSOS

S'arranjarà el camí i les cunetes d'accés. Es recomana una grava ciment.

SANEJAMENT

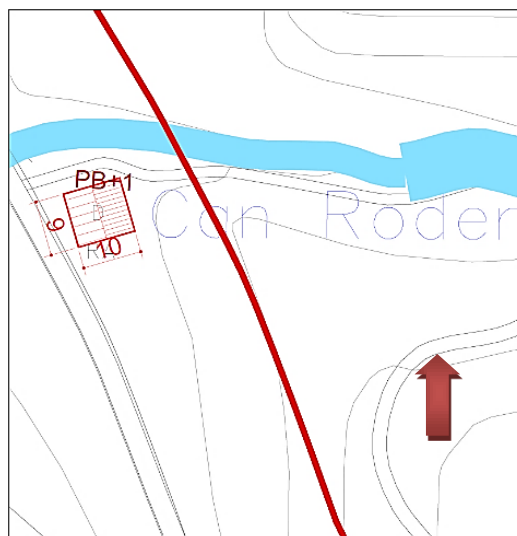
Cal garantir el sanejament autònom (es recomana un tractament biològic integral)

BT -

Es millorarà BT i Telecomunicacions.

TELECOMUNICACIONS

Es recomana emprar energies alternatives sostenibles i renovables.



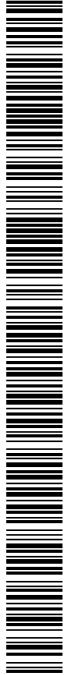
EDIFICI PRINCIPAL

Superfície construïda edifici principal :180 m²

Afectació de la carretera GI-544

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 64 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25

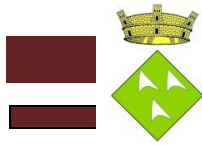
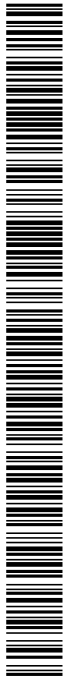


CAL RODER 13



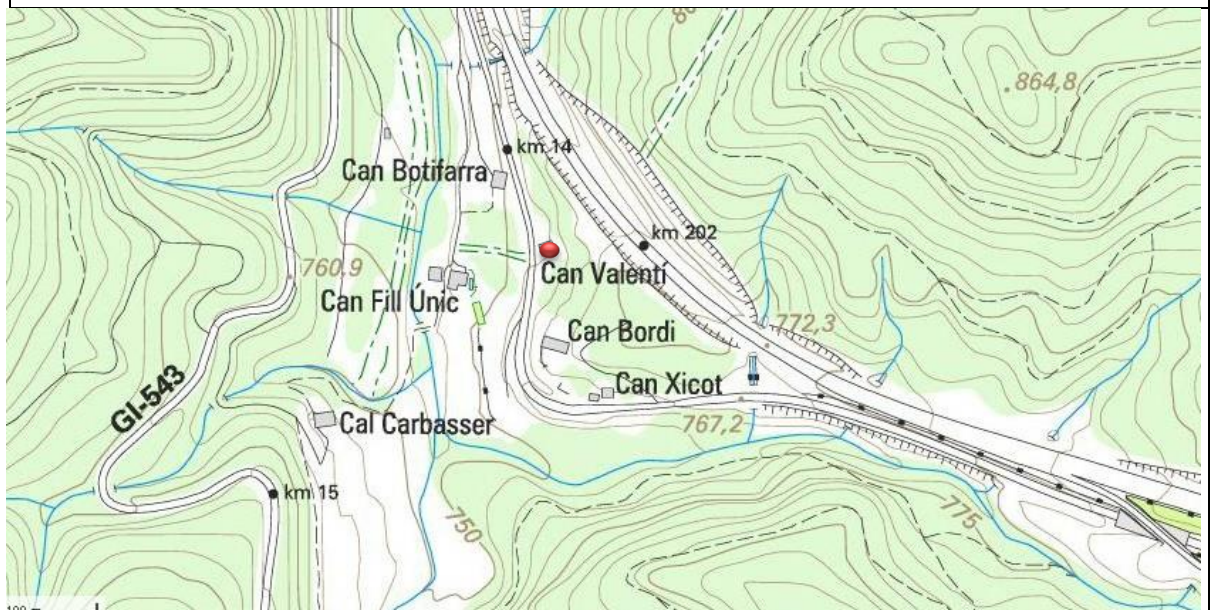
Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 65 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAN VALENTÍ 14

PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 66 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAN VALENTÍ 14

DENOMINACIÓ **Can Valentí**

UTM-31N/ETRS89. X= 452270 Y= 4633926

COD: 41AX08/27282

ÈPOCA **XVII-XVIII**
ESTIL **ARQUITECTURA POPULAR**
(Estil obra popular)

REF. CADASTRAL 000000900DG53E0001DH

SITUACIÓ : GI-543

TIPOLOGIA **ARQUITECTÒNICA**

TITULARITAT : Privada

EVOLUCIÓ D'USOS
Ús original: Residencial (Casa rural)
Ús actual : sense ús

NOMBRE HABITATGES : 1

PROTECCIÓ PATRIMONIAL : **BPU nivell C**
ENTORN : **No està especialment protegit**
PROTECCIÓ AMBIENTAL : **HIC 9260**
Fitxa de patrimoni núm: 13
Afectació carretera: **GI-543**

RÈGIM URBANÍSTIC
Títol VII Sòl no urbanitzable
Capítol III Usos, edificacions i instal.lacions
Capítol IV Qualificació urbanística: N1
Títol VIII Patrimoni històric, arquitectònic i natural
Capítol II Catàleg de masies i cases rurals

DESCRIPCIÓ

Edifici civil. Masia de planta rectangular (8 x 9), coberta a dues vessants i amb el carener perpendicular a la façana, situada a migdia. Consta de planta baixa i un pis. La façana presenta dos portals rectangulars a la planta baixa i dues finestres al primer pis. El ràfec sobresurt més en aquest sector que en els altres. La façana est està assentada al marge i només presenta una finestra al primer pis. La façana oest presenta dues finestres a la planta baixa i una al primer pis. La façana nord presenta un petit portal rectangular i una finestra a la planta baixa i una finestra al primer pis. En aquest sector la part esquerra està arrebossada de nou. Petita construcció que malgrat la senzillesa d'estructures és bonica per ser construïda amb pedra i morter. L'estat de conservació és força bo.

DADES HISTÒRIQUES

Masia situada al peu de la carretera d'Espinelles a Arbúcies, molt a prop del límit amb aquest municipi. Per la zona on està situada, formant part del veïnat de la Creu, que té unes 15 cases, podem suposar que podia haver estat construïda entre els segles XVII i XVIII, època d'expansió del municipi

DADES BIOGRÀFIQUES

ESTAT DE CONSERVACIÓ

VOLUM PRINCIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> Estat dolent de conservació	SERVEIS	
ALTRES VOLUMS	<input checked="" type="checkbox"/> Ruïnes	Xarxa aigua potable	Pou
ACCESSOS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	Xarxa BT	Aèria desconnectada
SITUACIÓ DE RISC	<input checked="" type="checkbox"/> Risc alt d'incendi	Xarxa sanejament	Fosa sèptica
		Xarxa telecomunicacions	Aèria desconnectada

CONSTRUCCIÓ	TIPUS	SITUACIÓ	ALÇADA	US	FAÇANA	COBERTA	TANCAMENTS
Principal	Masia	Aïllada	PB + 1	Habitatge	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE LA MASIA

RAÓ D'INCLUSIÓ	ARQUITECTÒNIQUES	HISTÒRIQUES	MEDIAMBIENTALS	PAISAGÍSTIQUES	SOCIALS
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 67 de 139

SIGNATURES
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAN VALENTÍ 14

PROPOSTA D'INTERVENCIÓ

VOLUMETRIA I CONDICIONS D'INTERVENCIÓ

- 1.VOLUMETRIA:** Es mantindrà la volumetria de l'edificació principal . Es poden realitzar actuacions de consolidació, conservació atenent al que determina el Reglament de carreteres
- 2.AMPLIACIÓ DE VOLUMS:** No s'admeten ampliacions.
- 3.COBERTA:**Es mantindrà el tipus de coberta de teula i ràfec de colls de fusta de l'edifici principal i annexos
- 4.FAÇANA :**Es mantindrà la composició de la façana així com dels materials d'acabat. No es permet fer noves obertures a la façana principal. Cal recuperar el revestiment de calç de la façana
- 5.INTERIOR:**Es permet modificar la compartimentació que no afecti l'estructura portant.
- 6.VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS** (art. 47.3 LUC) CAP

USOS PROPOSATS

1. EDIFICI PRINCIPAL:

- Habitatge : **S'admet**
- Nombre : **1 habitatge**
- Equipaments: **S'admet**
- Hoteler : **NO s'admet**
- Establiment de turisme rural: **S'admet**
- Activitats d'educació en el lleure : **S'admet**
- Serveis comunitaris: **S'admet**

L'aplicació d'una nova activitat restarà condicionada a una avaluació o justificació de l'impacte que pot tenir la nova activitat sobre els espais agraris existents

DIVISIÓ HORIZONTAL

No es permetrà la divisió horitzontal al no garantir el que determina a l'article 173 de la normativa urbanística del POUM

EDIFICACIONS RAMADERES

No existeixen.

Protecció patrimonial Afectació GI-543 Protecció ambiental HIC 9260

Cal mantenir el volum
Caldrà demanar autorització al Servei General de Carreteres per a les obres que afectin a l'edifici
Qualsevol pla o projecte que pugui afectar de forma apreciable al torrent i la zona de vernedes, que es troba situat a l'est i nord del torrent, pròxim a la masia ja sigui individualment o en combinació amb altres plans i projectes, se sotmetrà a una avaluació de les seves repercussions en el lloc, tenint en compte els objectius de conservació d'aquest espai. A la vista de les conclusions de l'avaluació de les repercussions en el lloc, només es podrà ampliar, reconstruir o rehabilitar quan no existeixi perjudici pel lloc en qüestió, adoptant les mesures correctores adients per protegir i conservar aquest hàbitat de vernedes

ALTRES CONDICIONS

ACCESSOS

S'arranjarà el camí i les cunetes d'accés. Es recomana una grava ciment.

SANEJAMENT

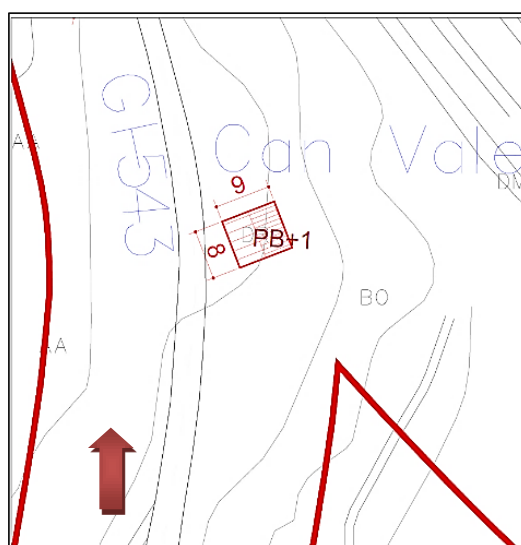
Cal garantir el sanejament autònom (es recomana un tractament biològic integral)

BT -

TELECOMUNICACIONS

Es millorarà BT i Telecomunicacions.

Es recomana emprar energies alternatives sostenibles i renovables.



EDIFICI PRINCIPAL
Superfície construïda edifici principal

:102,25 m²

Afectació de la carretera **GI-543**

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 68 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAN VALENTÍ 14



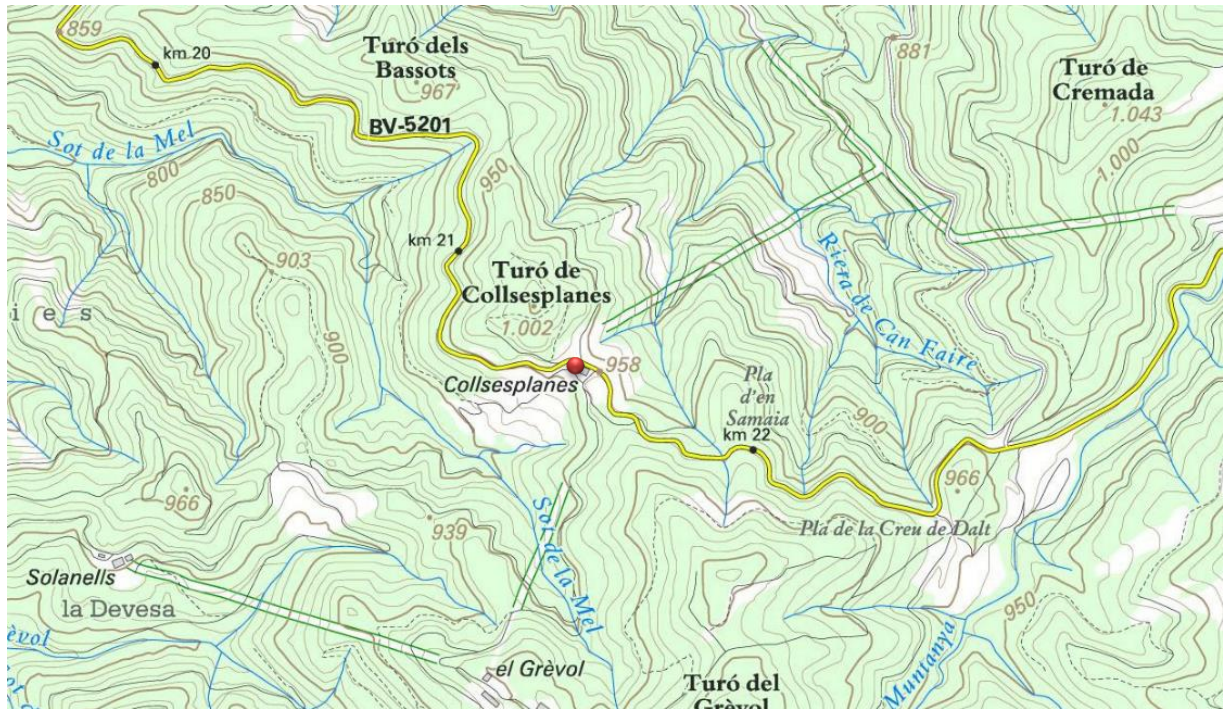
Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 69 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



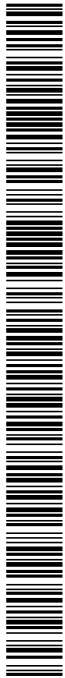
COLLSESPANES 15

PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 70 de 139

SIGNATURES
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



COLLSESPLANES 15

DENOMINACIÓ **Collsesplanes**

UTM-31N/ETRS89. X= 453041 Y= 4637734

COD: 41AW14/27253

ÈPOCA **XVII-XVIII**
ESTIL **ARQUITECTURA POPULAR**
(*Estil obra popular*)

REF. CADASTRAL 17069A001001100001KF/ 17069A001095110000JF
/ 17069A001095100000JT

SITUACIÓ : BV-541 hm 22,50

TIPOLOGIA **ARQUITECTÓNICA**

TITULARITAT : Privada

EVOLUCIÓ D'USOS

NOMBRE HABITATGES : 3

Ús original: Residencial ((Masia i masoveria)

Ús actual : Residencial (Habitatge bifamiliar i unifamiliar)

RÈGIM URBANÍSTIC

Títol VII Sòl no urbanitzable

Capítol III Usos, edificacions i instal.lacions

Capítol IV Qualificació urbanística: N3a

Títol VIII Patrimoni històric, arquitectònic i natural

Capítol II Catàleg de masies i cases rurals

PROTECCIÓ PATRIMONIAL : **BPU nivell C**

ENTORN : **No està especialment protegit**

Fitxa de patrimoni núm:14

Afectació carreteres BV-5201

DESCRIPCIÓ

Edifici civil. Masia de planta quadrada , coberta a dues vessants i amb el carener perpendicular a la façana, situada al nord. Consta de planta baixa i pis. Tot l'edifici presenta un petit ràfec, al sector nord amb colls de biga i al sud amb teules graonades. La façana presenta tres portals a la planta i una finestra al primer pis i, com totes les obertures de la casa, són d'arc de mig punt recobert de totxo cuit. La part oest i est presenten una estructura simètrica, només que la primera és arrebossada. Es distribueixen tres finestres a la planta i tres al primer pis. A migdia hi ha un adossament de construcció recent a la planta i una finestra, i a nivell del primer pis hi ha dues grans obertures d'arc rebaixat a manera de porxo cobert, i a cada costat finestretes d'arc de mig punt.

Edifici annexa, que antigament era la masoveria i allotjava activitats ramaderes, composta per tres cossos de forma rectangular retranquejats entre si de planta baixa i planta pis amb un petit annexa ocupat per un garatge. L'edifici va ser reformat fa molts anys al caure part de la façana i últimament està destinat a activitats d'educació en el lleure i habitatge.

Existeix una llicència per la substitució de l'embigat de coberta i reforma de l'obertura de façana atorgada per l'ajuntament l'any 2012 sense afectació ni de la superfície ni del volum.

DADES HISTÒRIQUES

Masia situada a peu de la carretera de Vic a Sant Hilari, prop del límit del terme de Vilanova de Sau, en el collet de Collsesplanes, a 100 m d'altitud. Malgrat no tenir cap data de la construcció, és possible que sigui de l'època d'expansió municipal, entre els segles XVII i XVIII.

ESTAT DE CONSERVACIÓ

VOLUM PRINCIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> Bon estat de conservació	SERVEIS	Xarxa aigua potable	Canalització pròpia
ALTRES VOLUMS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació		Xarxa BT	Aèria
ACCESSOS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació		Xarxa sanejament	Fosa sèptica
SITUACIÓ DE RISC	<input checked="" type="checkbox"/> Risc alt d'incendi		Xarxa telecomunicacions	Aèria

CONSTRUCCIÓ	TIPUS	SITUACIÓ	ALÇADA	US	FAÇANA	COBERTA	TANCAMENTS
Principal	Masia	Aïllada	PB + 1	Habitatge	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta
Auxiliar	Casa rural	Aïllada	PB + 1	Auxiliar	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta
Cobert	Cobert	Aïllada	PB	Garatge	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE LA MASIA

RAÓ D'INCLUSIÓ	ARQUITECTÒNIQUES	HISTÒRIQUES	MEDIAMBIENTALS	PAISATGÍSTIQUES	SOCIALS
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

PROPOSTA D'INTERVENCIÓ

VOLUMETRIA I
CONDICIONS
D'INTERVENCIÓ

1.VOLUMETRIA: Es mantindrà la volumetria de l'edificació principal i cossos annexes. Es poden realitzar actuacions de consolidació, conservació i millora de l'edificació existent.

2.AMPLIACIÓ DE VOLUMS: No s'admeten ampliacions al estar afectada per la carretera BV-5201.

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 71 de 139

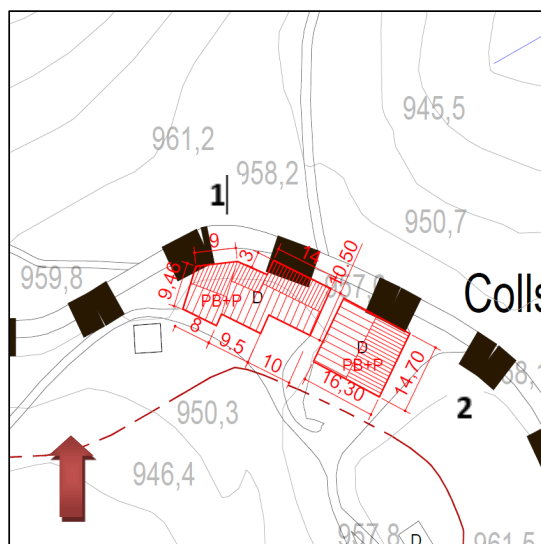
SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25





COLLESPLANES 15

- 3.COBERTA:**Es mantindrà el tipus de coberta de teula i ràfec de colls de fusta de l'edifici principal i annexos
4.FAÇANA :Es mantindrà la composició de la façana així com dels materials d'acabat. No es permet fer noves obertures a la façana principal. Cal recuperar el revestiment de calç de la façana
5.INTERIOR:Es permet modificar la compartimentació que no afecti l'estructura portant.
6.VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS (art. 47.3 LUC) Cap

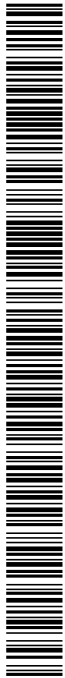
USOS PROPOSATS	1. EDIFICI PRINCIPAL:	2. EDIFICI annex
	- Habitatge : S'admet	- Habitatge : S'admet
	-Nombre : 2 habitatge	-Nombre : 1 habitatge
	-Equipaments: S'admet	-Equipaments: S'admet
	-Hoteler : No s'admet	-Hoteler : No s'admet
	-Establiment de turisme rural: S'admet	-Establiment de turisme rural: S'admet
	-Activitats d'educació en el lleure : S'admet	-Activitats d'educació en el lleure : S'admet
	-Serveis comunitaris: S'admet	-Serveis comunitaris: S'admet
		-Agrícola, ramader i forestal i activitats d'elaboració i transformació dels recursos naturals: S'admet
	<ul style="list-style-type: none"> - En l'ús d'habitatge, les estances principals es mantindran sempre en l'edifici principal i només es permetran estances complementàries a l'habitatge en les edificacions auxiliars catalogades. - L'aplicació d'una nova activitat restarà condicionada a una avaluació o justificació de l'impacte que pot tenir la nova activitat sobre els espais agraris existents 	
DIVISIÓ HORIZONTAL	Es permetrà la divisió horitzontal condicionada al que determina l'article 173 de la normativa urbanística del POUM	
EDIFICACIONS RAMADERES	No existeixen.	
Protecció patrimonial	BPU	
Fitxa patrimoni	14	
Afectació carreteres	BV-5201 . Està afectada i no pot augmentar superfície atenent al Reglament de carreteres	
ALTRES CONDICIONS		
ACCESSOS	S'arranjarà el camí i les cunetes d'accés. Es recomana una grava ciment.	
SANEJAMENT	Cal garantir el sanejament autònom (es recomana un tractament biològic integral)	
BT - TELECOMUNICACIONS	Es millorarà BT i Telecomunicacions. És recomana emprar energies alternatives sostenibles i renovables.	



	EDIFICI PRINCIPAL (1) i annexa (2)		Afectació BV-5201
	Superfície construïda edifici principal (1)		: 571,00 m ²
	Superfície construïda edifici annexa (2)		: 479,22 m ²

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Página 72 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



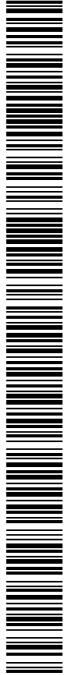
COLLSESPLANES 15



Fotos 2012 reparació de coberta i part de la façana enderrocada

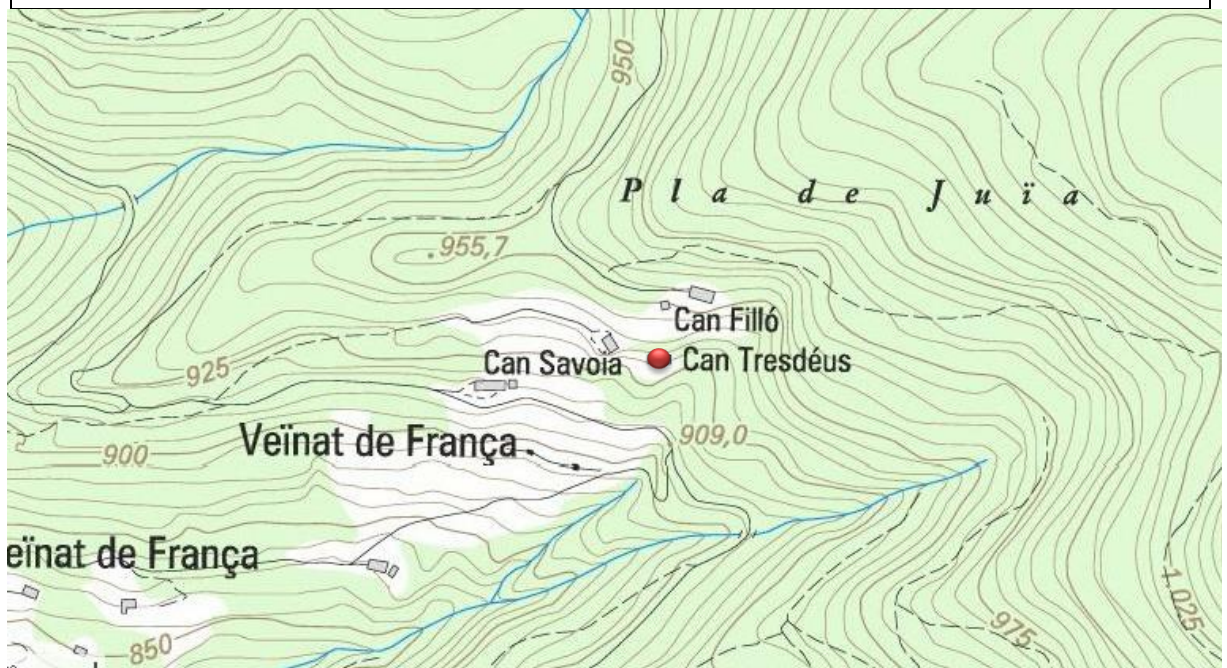
Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 73 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



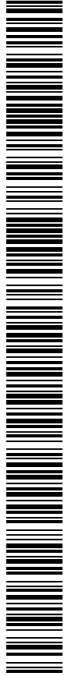
CAN TRESDÉUS 16

PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 74 de 139

SIGNATURES
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAN TRESDÉUS 16

DENOMINACIÓ **Can Tresdéus**

UTM-31N/ETRS89. X= 453035 Y= 4636156

COD: 41AW19/27263

ÈPOCA **XIX**
ESTIL **ARQUITECTURA POPULAR**
(*Estil obra popular*)

REF. CADASTRAL 17069A002001260001KI

SITUACIÓ : A 1 km del nucli

TIPOLOGIA **ARQUITECTÓNICA**

TITULARITAT : Privada

EVOLUCIÓ D'USOS

Ús original: Residencial (Masia)

Ús actual : Residencial (Habitatge unifamiliar)

NOMBRE HABITATGES : 1

RÈGIM URBANÍSTIC

Títol VII Sòl no urbanitzable

Capítol III Usos, edificacions i instal·lacions

Capítol IV Qualificació urbanística: N1

Títol VIII Patrimoni històric, arquitectònic i natural

Capítol II Catàleg de masies i cases rurals

PROTECCIÓ PATRIMONIAL : **CAP**
ENTORN : **No està especialment protegit**
PROTECCIÓ AMBIENTAL : **HIC 9340**

DESCRIPCIÓ

Edifici civil. Masia de planta rectangular (10 x 5 m), coberta a dues vessants, amb la dreta més prolongada i el carener perpendicular a la façana, situada a migdia. Consta de planta baixa i un pis. La façana presenta un portal rectangular de pedra, amb dos graons, dues finestres laterals i un portal amb llinda de fusta a la part esquerra. Al primer pis s'obren tres petites finestres i una altra amb ampit. En aquest sector el ràfec sobresurt uns 20 cm a l'est, uns 10 cm a l'oest i al nord és inexistent. A llevant presenta una espiera al primer pis, ja que la planta està recolzada sobre el ponent, igual que la façana nord, que no té obertures. La de ponent també és cega. La casa està assentada damunt un desnivell i envoltada de feixes amb murs de paret seca i plantacions d'avets. L'estat de conservació és bo, ja que està arrebossat de nou.

DADES HISTÒRIQUES

Masia situada al veïnat de França, en el sector nord-est del municipi i prop del nucli. Aquesta masia, com les del veïnat, es devia construir inici del s. XIX, moment final d'expansió del municipi per aquest sector, però no hi ha cap data que ens permeti concretar més.

DADES BIOGRÀFIQUES

ESTAT DE CONSERVACIÓ

VOLUM PRINCIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> Bon estat de conservació	SERVEIS	Xarxa aigua potable	Canalització pròpia
ALTRES VOLUMS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació		Xarxa BT	Aèria
ACCESSOS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació		Xarxa sanejament	Fosa sèptica
SITUACIÓ DE RISC	<input checked="" type="checkbox"/> Risc alt d'incendi		Xarxa telecomunicacions	Aèria

CONSTRUCCIÓ	TIPUS	SITUACIÓ	ALÇADA	US	FAÇANA	COBERTA	TANCAMENTS
Principal	Masia	Aïllada	PB + 1	Habitatge	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE LA MASIA

RAÓ D'INCLUSIÓ **ARQUITECTÒNIQUES** **HISTÒRIQUES** **MEDIAMBIENTALS** **PAISAGÍSTIQUES** **SOCIALS**

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 75 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CAN TRESDÉUS 16

PROPOSTA D'INTERVENCIÓ

VOLUMETRIA I CONDICIONS D'INTERVENCIÓ

- 1.VOLUMETRIA:** Es mantindrà la volumetria de l'edificació principal i cossos annexes. Es poden realitzar actuacions de consolidació, conservació i millora de l'edificació existent.
- 2.AMPLIACIÓ DE VOLUMS:** No s'admeten ampliacions.
- 3.COBERTA:** Es mantindrà el tipus de coberta de teula i ràfec de colls de fusta de l'edifici principal i annexos
- 4.FAÇANA :** Es mantindrà la composició de la façana així com dels materials de revestiment . No es permet fer noves obertures a la façana principal.
- 5.INTERIOR:** Es permet modificar la compartimentació que no afecti l'estructura portant.
- 6.VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS (art. 47.3 LUC)** Se'n poden utilitzar els volums identificats en el croquis annexa per la seva integració dins el conjunt . En el cas present no existeix cap volum annexa

USOS PROPOSATS

1. EDIFICI PRINCIPAL:

- Habitatge : **S'admet**
- Nombre : **1 habitatges**
- Equipaments: **S'admet**
- Hoteler : **No s'admet**
- Establiment de turisme rural: **S'admet**
- Activitats d'educació en el lleure : **S'admet**
- Serveis comunitaris: **S'admet**

L'aplicació d'una nova activitat restarà condicionada a una avaluació o justificació de l'impacte que pot tenir la nova activitat sobre els espais agraris existents

DIVISIÓ HORIZONTAL

No es permetrà la divisió horitzontal al no garantir el que determina a l'article 173 de la normativa urbanística del POUM

EDIFICACIONS RAMADERES

Estan fora d'ús.

Protecció patrimonial

S'haurà de presentar un estudi històric-arquitectònic, com un apartat més de la documentació exigible per a la sol·licitud de la llicència d'obres. Cal conservar llindes i brancals de pedra Cal Qualsevol pla o projecte que pugui afectar la zona d'alzinar muntanyenc, que es troba situat al nord i l'oest, pròxim a la masia ja sigui individualment o en combinació amb altres plans i projectes, se sotmetrà a una avaluació de les seves repercussions en el lloc, tenint en compte els objectius de conservació d'aquest espai. A la vista de les conclusions de l'avaluació de les repercussions en el lloc, només es podrà ampliar, reconstruir o rehabilitar quan no existeixi perjudici pel lloc en qüestió, adoptant les mesures correctores adients per protegir i conservar aquest hàbitat d'alzinar muntanyenc.

Protecció ambiental HIC 9340.

alzinar muntanyenc

ALTRES CONDICIONS

ACCESSOS

S'arranjarà el camí i les cunetes d'accés. Es recomana una grava ciment.

SANEJAMENT

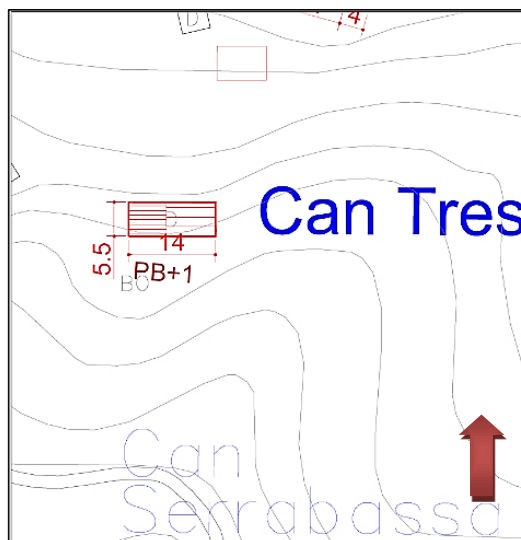
Cal garantir el sanejament autònom (es recomana un tractament biològic integral)

BT -

TELECOMUNICACIONS

Es millorarà BT i Telecomunicacions.

Es recomana emprar energies alternatives sostenibles i renovables.

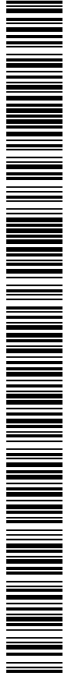


EDIFICI PRINCIPAL

Superfície construïda edifici principal : 154 m²

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 76 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25

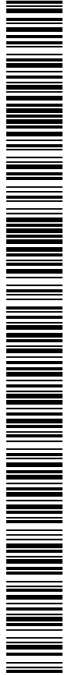


CAN TRESDÉUS 16



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 77 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



EL GREVOL 17

PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 78 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



EL GREVOL 17

DENOMINACIÓ **El Grèvol**

UTM-31N/ETRS89. X= 452840 Y= 4637108

COD: 41AW13/27252

ÈPOCA **XVII-XVIII**
ESTIL **ARQUITECTURA POPULAR**
(*Estil obra popular*)

REF. CADASTRAL 000003200DG53E0001QH

SITUACIÓ : G-541 Km 21

TIPOLOGIA **ARQUITECTÓNICA**

TITULARITAT : Privada

EVOLUCIÓ D'USOS

Ús original: Residencial (Masia)

Ús actual : Residencial (Habitatge unifamiliar)

NOMBRE MÀXIM HABITATGES : 2

RÈGIM URBANÍSTIC

Títol VII Sòl no urbanitzable

Capítol III Usos, edificacions i instal·lacions

Capítol IV Qualificació urbanística: N1

Títol VIII Patrimoni històric, arquitectònic i natural

Capítol II Catàleg de masies i cases rurals

PROTECCIÓ PATRIMONIAL : **BPU nivell C**

ENTORN : **No està especialment protegit**

Fitxa de patrimoni núm. 16

DESCRIPCIÓ

Edifici civil. Masia de planta quadrada , coberta a doble vessant amb el carener perpendicular a la façana, situada a llevant. Consta de planta baixa i dos pisos. En estar assentada sobre el desnivell, la façana és graonada, a la part inferior hi ha dos portals a la planta i un petit cobert adossat, al primer pis hi ha un cobert de planta baixa i un pis adossat al llarg de la façana, i s'hi obren dues finestres al primer pis. La façana oest està reparada però encara es pot veure l'antic forn. El sector nord està adossat al terraplè, els murs són cecs i està molt embardissat. L'estat de conservació és bo. A la part de llevant de la façana hi ha una cabana parcialment enrunada.

DADES HISTÒRIQUES

Masia situada prop del turó del Grèvol i o molt lluny de Collsesplanes, a una altitud aproximada d'uns 1000 m. No es tenen dates constructives, però és possible que, com moltes de la zona, fos construïda entre els segles XVII i XVIII en el moment de màxima expansió del municipi. Degut als mals camins i a la crisi del sector agrícola, la casa va quedar abandonada durant molt temps, actualment està ocupada i existeix una granja de sementals de porcí.

DADES BIOGRÀFIQUES

ESTAT DE CONSERVACIÓ

VOLUM PRINCIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	SERVEIS	Xarxa aigua potable	Canalització pròpia
ALTRES VOLUMS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació		Xarxa BT	Aèria
ACCESSOS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	Xarxa sanejament	Fosa sèptica	
SITUACIÓ DE RISC	<input checked="" type="checkbox"/> Risc alt d'incendi	Xarxa telecomunicacions	Aèria	

CONSTRUCCIÓ	TIPUS	SITUACIÓ	ALÇADA	US	FAÇANA	COBERTA	TANCAMENTS
Principal	Masia	Aïllada	PB + 1	Habitatge	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE LA MASIA

RAÓ D'INCLUSIÓ	ARQUITECTÒNIQUES	HISTÒRIQUES	MEDIAMBIENTALS	PAISATGÍSTIQUES	SOCIALS
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 79 de 139

SIGNATURES
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



EL GREVOL 17

PROPOSTA D'INTERVENCIÓ

VOLUMETRIA I CONDICIONS D'INTERVENCIÓ

- 1.VOLUMETRIA:** Es mantindrà la volumetria de l'edificació principal. Es poden realitzar actuacions de consolidació, conservació i millora de l'edificació existent.
- 2.AMPLIACIÓ DE VOLUMS:** No s'admeten ampliacions.
- 3.COBERTA:** Es mantindrà el tipus de coberta de teula i ràfec de colls de fusta de l'edifici principal i annexos
- 4.FAÇANA :** Es mantindrà la composició de la façana. No es permet fer noves obertures a la façana principal. Cal recuperar el revestiment de calç.
- 5.INTERIOR:** Es permet modificar la compartimentació que no afecti l'estructura portant.
- 6.VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS (art. 47.3 LUC)** No existeix cap

USOS PROPOSATS

1. EDIFICI PRINCIPAL:

- Habitatge : **S'admet**
- Nombre : **1 habitatge**
- Equipaments: **S'admet**
- Hoteler : **No s'admet**
- Establiment de turisme rural: **S'admet**
- Activitats d'educació en el lleure : **S'admet**
- Serveis comunitaris: **S'admet**

- En l'ús d'habitatge, les estances principals es mantindran sempre en l'edifici principal i només es permetran estances complementàries a l'habitatge en les edificacions auxiliars catalogades.
- L'aplicació d'una nova activitat restarà condicionada a una avaluació o justificació de l'impacte que pot tenir la nova activitat sobre els espais agraris existents

- L'aplicació d'una nova activitat restarà condicionada a una avaluació o justificació de l'impacte que pot tenir la nova activitat sobre els espais agraris existents

DIVISIÓ HORIZONTAL

No es permetrà la divisió horitzontal atès que no reuneix les superfícies que determina a l'article 173 de la normativa urbanística del POUM

EDIFICACIONS RAMADERES

Estan en funcionament.
CAL ADEQUAR ELS EDIFICIS AL MEDI.

Protecció patrimonial

BPU. Fitxa núm 16
S'haurà de presentar un estudi històric-arquitectònic, com un apartat més de la documentació exigible per a la sol·licitud de la llicència d'obres.

ALTRES CONDICIONS

ACCESSOS

S'arranjarà el camí i les cunetes d'accés. Es recomana una grava ciment.

SANEJAMENT

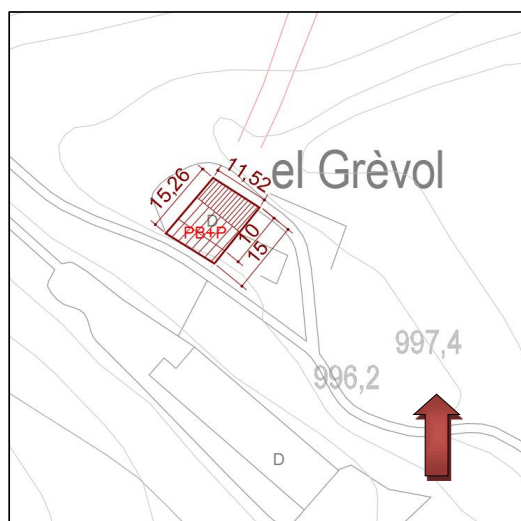
Cal garantir el sanejament autònom (es recomana un tractament biològic integral)

BT -

Es millorarà BT i Telecomunicacions.

TELECOMUNICACIONS

Es recomana emprar energies alternatives sostenibles i renovables.



EDIFICI PRINCIPAL



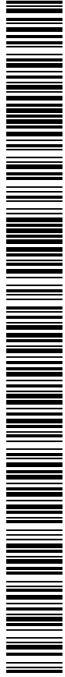
EDIFICACIONS AGRÍCOLES

Superfície construïda edifici principal

: 435,75 m²

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 80 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25

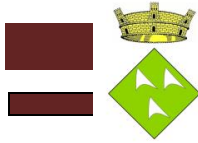
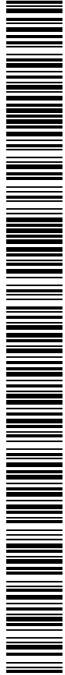


EL GREVOL 17



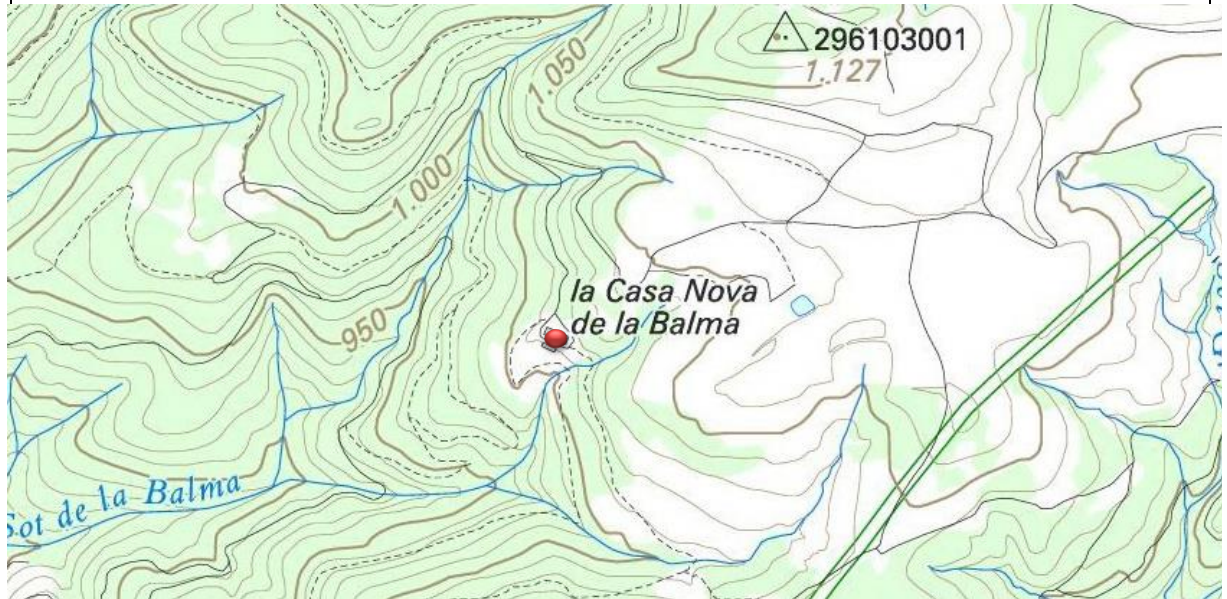
Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 81 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CASA NOVA DE LA BALMA 18

PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 82 de 139

SIGNATURES
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CASANOVA DE LA BALMA 18

DENOMINACIÓ **Casanova de la Balma**

UTM-31N/ETRS89. X= 453980 Y= 4634926
COD: 41AX04/27270

ÈPOCA **XVIII-XIX**
ESTIL **ARQUITECTURA POPULAR**
(Estil obra popular)

REF. CADASTRAL 000003800DG53E00010H
SITUACIÓ : Sot de la Balma

TIPOLOGIA **ARQUITECTÓNICA**

TITULARITAT : Privada

EVOLUCIÓ D'USOS
Ús original: Residencial (Masia)
Ús actual : Residencial (Habitatge unifamiliar)

NOMBRE HABITATGES : 1

PROTECCIÓ PATRIMONIAL : **CAP**
ENTORN : **No està especialment protegit**

RÈGIM URBANÍSTIC
Títol VII Sòl no urbanitzable
Capítol III Usos, edificacions i instal·lacions
Capítol IV Qualificació urbanística: N3b
Títol VIII Patrimoni històric, arquitectònic i natural
Capítol II Catàleg de masies i cases rurals

DESCRIPCIÓ

Edifici civil. Masia de planta quadrada (13 x 13 m), coberta a dues vessants i amb el carener perpendicular a la façana, situada a migdia. Consta de planta baixa, pis i golfes. Està assentada sobre el desnivell del terreny i té dos nivells de coberta. La façana presenta un portal rectangular, dues finestres laterals i un forn a l'angle sud-est, tres finestres amb ampit al primer pis, dos de les quals presenten arquets de descàrrega damunt la llinda i una finestreta a les golfes. A llevant només hi ha una finestra a la planta baixa, una al rimer pis i una a les golfes. A ponent s'hi adossa un cobert a dues vessants, amb el carener perpendicular a la façana de la casa (14 x 10 m), amb funcions agrícoles. Davant aquest cos adossat hi ha dos coberts més amb la mateixa funció.

DADES HISTÒRIQUES

Es troba molt allunyada del nucli, gairebé a tocar del municipi de Sant Hilari. Situada en els "Plans de la Balma", a la capçalera del sot que mena a la Balma, lloc on hi ha una altra masia, segurament relacionada amb aquesta. Als fogatges de la parròquia del terme d'Espinelves hi consta un tal "Gaspar Balmes" (1553) relacionat amb la Balma.

DADES BIOGRÀFIQUES

ESTAT DE CONSERVACIÓ

VOLUM PRINCIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> Bon estat de conservació	SERVEIS Xarxa aigua potable Xarxa pública Xarxa BT Aèria Xarxa sanejament Fosa sèptica Xarxa telecomunicacions Aèria
ALTRES VOLUMS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	
ACCESSOS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	
SITUACIÓ DE RISC	<input checked="" type="checkbox"/> Risc alt d'incendi	

CONSTRUCCIÓ	TIPUS	SITUACIÓ	ALÇADA	US	FAÇANA	COBERTA	TANCAMENTS
Principal	Masia	Conjunt	PB + 1	Habitatge	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta
Granja	Granja	Conjunt	PB	Granja	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta
Granja	Cobert	Adosada	PB	Granja	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta
Cobert	Auxiliar	Adosada	PB	Garatge	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE LA MASIA

RAÓ D'INCLUSIÓ	ARQUITECTÒNIQUES	HISTÒRIQUES	MEDIAMBIENTALS	PAISATGÍSTIQUES	SOCIALS
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 83 de 139

SIGNATURES
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CASANOVA DE LA BALMA 18

PROPOSTA D'INTERVENCIÓ

VOLUMETRIA I CONDICIONS D'INTERVENCIÓ

- 1.VOLUMETRIA:** Es mantindrà la volumetria de l'edificació principal i cossos annexes. Es poden realitzar actuacions de consolidació, conservació i millora de l'edificació existent.
- 2.AMPLIACIÓ DE VOLUMS:** La masia i els edificis annexes formen un conjunt, per tant s'admet destinar a usos complementaris l'edificació annexa
- 3.COBERTA:** Es mantindrà el tipus de coberta de teula i ràfec de colls de fusta de l'edifici principal i annexos
- 4.FAÇANA :** Es mantindrà la composició de la façana així com dels materials d'acabat. No es permet fer noves obertures a la façana principal.
- 5.INTERIOR:** Es permet modificar la compartimentació que no afecti l'estructura portant.
- 6.VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS** (art. 47.3 LUC) Se'n poden utilitzar els volums identificats en el croquis annexa per la seva integració dins el conjunt .

USOS PROPOSATS

1. EDIFICI PRINCIPAL:

- Habitatge : **S'admet**
- Nombre : **1 habitatges**
- Equipaments: **S'admet**
- Hoteler : **No s'admet**
- Establiment de turisme rural: **S'admet**
- Activitats d'educació en el lleure : **S'admet**
- Serveis comunitaris: **S'admet**

2. EDIFICIS ANNEXES:

- Habitatge: **No s'admet**
- Usos complementaris a l'habitatge: **S'admet**
- Allotjament rural : **S'admet**
- Activitats d'educació en el lleure: **S'admet**
- Restauració: **No s'admet**
- Hoteler: **No s'admet**
- Agrícola, ramader i forestal i activitats d'elaboració i transformació dels recursos naturals: **S'admet**

- En l'ús d'habitatge, les estances principals es mantindran sempre en l'edifici principal i només es permetran estances complementàries a l'habitatge en les edificacions auxiliars catalogades.
- L'aplicació d'una nova activitat restarà condicionada a una avaluació o justificació de l'impacte que pot tenir la nova activitat sobre els espais agraris existents

DIVISIÓ HORIZONTAL

No es permetrà la divisió horitzontal al no garantir el que determina a l'article 173 de la normativa urbanística del POUM

EDIFICACIONS RAMADERES

Estan fora d'ús.
CAL ADEQUAR ELS EDIFICIS AL MEDI.

Protecció patrimonial

S'haurà de presentar un estudi històric-arquitectònic, com un apartat més de la documentació exigible per a la sol·licitud de la llicència d'obres.

ALTRES CONDICIONS

ACCESSOS

S'arranjarà el camí i les cunetes d'accés. Es recomana una grava ciment.

SANEJAMENT

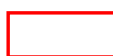
Cal garantir el sanejament autònom (es recomana un tractament biològic integral)

BT -

TELECOMUNICACIONS

Es millorarà BT i Telecomunicacions.

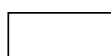
És recomana emprar energies alternatives sostenibles i renovables.



EDIFICI PRINCIPAL



EDIFICACIÓ ANNEXA

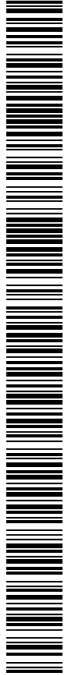


EDIFICACIONS AGRÍCOLES

Superfície construïda de l'edifici principal : 337,50 m² Superfície construïda edificació annexa : 306,12 m²

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 84 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25

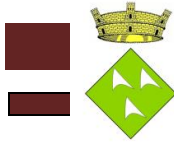


CASANOVA DE LA BALMA 18



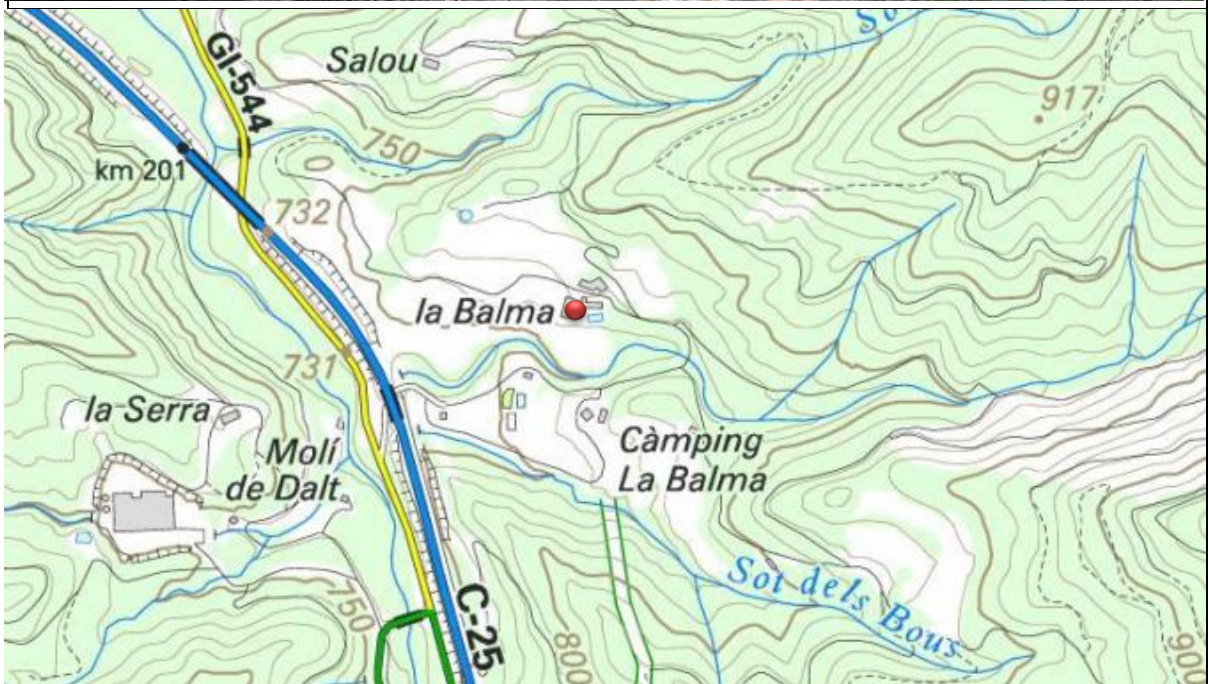
Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 85 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



LA BALMA 19

PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 86 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



LA BALMA 19

DENOMINACIÓ **LA BALMA**

UTM-31N/ETRS89. X= 452342 Y= 4634626
COD: 41AX03/27277

ÈPOCA **XVI-XVIII-XIX**
ESTIL **ARQUITECTURA POPULAR**
(Estil obra popular)

REF. CADASTRAL 000004000DG53E0001MH
SITUACIÓ : c. Espinelves

TIPOLOGIA **ARQUITECTÓNICA**

TITULARITAT : Privada

EVOLUCIÓ D'USOS
Ús original: Residencial (Masia)
Ús actual : Residencial ((Habitatge plurifamiliar)

NOMBRE HABITATGES : 3

PROTECCIÓ PATRIMONIAL : **BPU nivell C**
ENTORN : **No està especialment protegit**
Fitxa de patrimoni núm.: 18

RÈGIM URBANÍSTIC
Títol VII Sòl no urbanitzable
Capítol III Usos, edificacions i instal·lacions
Capítol IV Qualificació urbanística: N3b
Títol VIII Patrimoni històric, arquitectònic i natural
Capítol II Catàleg de masies i cases rurals

DESCRIPCIÓ

Edifici civil. Masia de planta poligonal i estructura basilical, amb el carener perpendicular a la façana, situada a l'est. La façana principal presenta un portal rectangular, una finestra al primer pis i una altra a les golfes, que corresponen al cos central. Les obertures de la planta baixa i el primer pis són de pedra i l'altra és de totxo. A mà dreta del portal i formant L s'adossa un cos de porxos amb arcs rebaixats a la planta i al pis, sostinguts per pilars. Els de la planta baixa són tapiats deixant finestres i els del pis són oberts. El cos és cobert a dues vessants amb l'aiguavés dels porxos més curt. Al davant hi ha un mur formant una mena de corredor i un portal que tanca el barri. Al sud sobresurt una tribuna de planta poligonal i coberta a tres vessants formant galeria a nivell del primer pis. A la part oest hi ha unes obertures d'arc rebaixat a la planta i diverses finestres. Al nord hi ha un portal rectangular i diverses finestres, una de les quals és datada. Cobert Construcció d'estructura complexa formada per diversos coberts adossats entre ells i formant una planta poligonal. Consta només de planta baixa i tots estan coberts a una vessant, amb mateixa teulada. Al sector nord-oest els murs són cecs i adossats al marge, a la part oest no hi ha mur i forma una gran entrada de garatge, és de construcció recent donat que hi ha totxo. Al sector est només hi ha un portal i una finestra. El sector sud-est presenta diversos portals i finestres i un mur que canca una horta. Totes les dependències estan destinades a tasques agrícoles i buscant la funcionalitat de l'edifici s'hi ha anat fent afegits que han acabat ser utilitzats per l'habitatge.

DADES HISTÒRIQUES

Antic mas. Les primeres notícies es troben a la documentació de Sant Llorenç del Munt, ja que els priors del monestir posseïen diversos masos a la parròquia d'Espinelves. Així es tenen notícies de que el 19 d'abril de 1352 Pere Permanyer va comprar a Berenguer Sala de la Sala de Vilalleons els masos Clasqueró, el mas La Serra i el mas de Ça Balma, passant així la parròquia d'Espinelves a mans del prior. Al segle següent, amb els estralls de la pesta negra, la parròquia quedà reduïda a onze masos, no se sap si la Balma quedà deshabitada, però de totes maneres, en els fogatges de 1553 hi consta un tal GASPÀ BALMES. Per les dates constructives podem observar que la masia fou amplificada i reformada als segles XVII i XIX (Finestra nord: 1736. Porxos est: 1881).

ESTAT DE CONSERVACIÓ

VOLUM PRINCIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> Bon estat de conservació	SERVEIS	
ALTRES VOLUMS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	Xarxa aigua potable	Pou
ACCESSOS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	Xarxa BT	Aèria
SITUACIÓ DE RISC	<input checked="" type="checkbox"/> Risc alt d'incendi	Xarxa sanejament	Fosa sèptica
		Xarxa telecomunicacions	Aèria

CONSTRUCCIÓ	TIPUS	SITUACIÓ	ALÇADA	US	FAÇANA	COBERTA	TANCAMENTS
Principal	Masia	Aïllada	PB + 1	Habitatge	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta
Auxiliar	Auxiliar	Aïllada	PB	Magatzem	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE LA MASIA

RAÓ D'INCLUSIÓ	ARQUITECTÒNIQUES	HISTÒRIQUES	MEDIAMBIENTALS	PAISAGÍSTIQUES	SOCIALS
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 87 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



LA BALMA 19

PROPOSTA D'INTERVENCIÓ

VOLUMETRIA I CONDICIONS D'INTERVENCIÓ

- 1.VOLUMETRIA:** Es mantindrà la volumetria de l'edificació principal i cossos annexes. Es poden realitzar actuacions de consolidació, conservació i millora de l'edificació existent.
- 2.AMPLIACIÓ DE VOLUMS:** No s'admeten ampliacions.
- 3.COBERTA:** Es mantindrà el tipus de coberta de teula i ràfec de colls de fusta de l'edifici principal i annexos
- 4.FAÇANA :** Es mantindrà la composició de la façana així com dels materials d'acabat. No es permet fer noves obertures a la façana principal.
- 5.INTERIOR:** Es permet modificar la compartimentació que no afecti l'estructura portant.
- 6.VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS (art. 47.3 LUC)** Se'n poden utilitzar els volums identificats en el croquis annexa per la seva integració dins el conjunt .

USOS PROPOSATS

1. EDIFICI PRINCIPAL:

- Habitatge : **S'admet**
- Nombre : **3 habitatges**
- Equipaments: **S'admet**
- Hoteler : **No s'admet.**
- Establiment de turisme rural: **S'admet**
- Activitats d'educació en el lleure : **S'admet**
- Serveis comunitaris: **S'admet**

- En l'ús d'habitatge, les estances principals es mantindran sempre en l'edifici principal i només es permetran estances complementàries a l'habitatge en les edificacions auxiliars catalogades.
- L'aplicació d'una nova activitat restarà condicionada a una avaluació o justificació de l'impacte que pot tenir la nova activitat sobre els espais agraris existents

DIVISIÓ HORIZONTAL

Si es permetrà la divisió horitzontal condicionat al que determina l'article 173 de la normativa urbanística del POUM

EDIFICACIONS RAMADERES

Estan fora d'ús.

Protecció patrimonial

S'haurà de presentar un estudi històric-arquitectònic, com un apartat més de la documentació exigible per a la sol·licitud de la llicència d'obres.

ALTRES CONDICIONS

ACCESSOS

S'arranjarà el camí i les cunetes d'accés. Es recomana una grava ciment.

SANEJAMENT

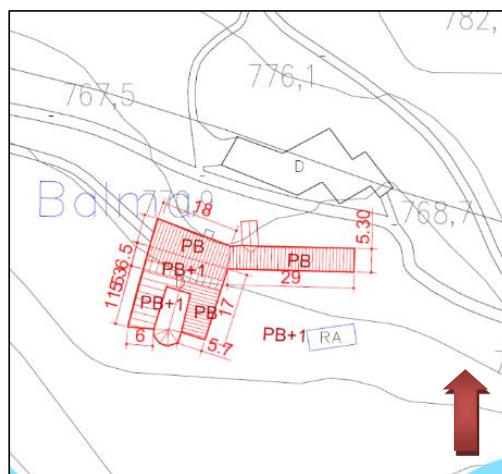
Cal garantir el sanejament autònom (es recomana un tractament biològic integral)

BT -

Es millorarà BT i Telecomunicacions.

TELECOMUNICACIONS

Es recomana emprar energies alternatives sostenibles i renovables.

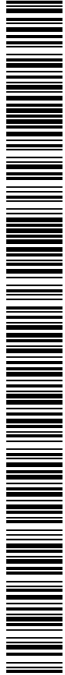


EDIFICI PRINCIPAL

Superfície construïda edifici principal : 707 m²

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 88 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25

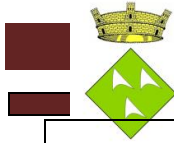
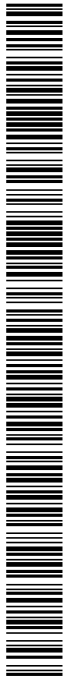


LA BALMA 19



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 89 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



LA ROVIRA 20

PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 90 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



LA ROVIRA 20

DENOMINACIÓ **LA ROVIRA**

UTM-31N/ETRS89. X= 452699.3 Y= 4636544.8
COD: 41AW23/27266

ÈPOCA **XVIII - XIX**
ESTIL (*Estil obra popular*)

SITUACIÓ : A 3 Km del nucli

TIPOLOGIA **Arquitectònica**

TITULARITAT : Privada

EVOLUCIÓ D'USOS
Ús original: Es desconeix
Ús actual : ruïna

NOMBRE HABITATGES : **0**

PROTECCIÓ PATRIMONIAL : CAP
ENTORN : **No està especialment protegit**
PROTECCIÓ AMBIENTAL : **HIC 9340**

RÈGIM URBANÍSTIC
Títol VII Sòl no urbanitzable
Capítol III Usos, edificacions i instal·lacions
Capítol IV Qualificació urbanística: N1
Títol VIII Patrimoni històric, arquitectònic i natural
Capítol II Catàleg de masies i cases rurals

DESCRIPCIÓ

Edifici civil de planta rectangular, coberta a dues vessants desiguals i amb el carener perpendicular a la façana, situada a llevant. Consta de planta baixa i pis. La part nord es troba assentada sobre el desnivell i la façana d'aquest nivell només presenta dos portals que comuniquen el primer pis. A la sud només s'obren dues finestres i una espiera a la planta baixa i sis finestres de mides diferents al primer pis. En aquest sector vessa la vessant més gran de la casa, que presentava un ampli ràfec. A l'oest s'hi adossava un cos de 5 m d'ample que comunicava amb el primer pis i, adossat a ell i continuant la paret hi havia el mur que tanca l'horta. La façana principal presenta una estructura asimètrica degut al desnivell, amb dos portals rectangulars, un de totxo i llinda de fusta, i l'altre de pedra amb cartel·les, un porxo abrigat sota la vessant i una finestra al primer pis. Està deshabitada i l'interior es troba ruïna.

Inclusa en l'edificació existia un cobert que feia les tasques de corral

DADES HISTÒRIQUES

Edificació situada al veïnat de França. Com les altres edificacions de la zona, es devia construir o ampliar durant els segles XVIII-XIX, en un moment d'expansió del nucli. Als fogatges de la parròquia i terme de SPINALBES de 1553 hi consta un tal "Gaspar Splugues alies Rovira" i el mateix home consta com un dels que feu el fogatge. El mateix topònim de Rovira el trobem dins el terme amb el sobrenom de la de "Amunt" i de "Avall", amb les quals podria haver tingut relació.

DADES BIOGRÀFIQUES

ESTAT DE CONSERVACIÓ

VOLUM PRINCIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> Ruïnes	SERVEIS
ALTRES VOLUMS	<input checked="" type="checkbox"/> Ruïnes	
ACCESSOS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat dolent de conservació	Xarxa aigua potable
SITUACIÓ DE RISC	<input checked="" type="checkbox"/> Risc alt d'incendi	Xarxa BT Aèria
		Xarxa sanejament
		Xarxa telecomunicacions

CONSTRUCCIÓ	TIPUS	SITUACIÓ	ALÇADA	US	FAÇANA	COBERTA	TANCAMENTS
Principal	Masia	Aïllada	PB + 1	Habitatge	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

RAÓ D'INCLUSIÓ

ARQUITECTÒNIQUES	HISTÒRIQUES	MEDIAMBIENTALS	PAISATGÍSTIQUES	SOCIALS
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 91 de 139

SIGNATURES
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



LA ROVIRA 20

PROPOSTA D'INTERVENCIÓ

VOLUMETRIA I CONDICIONS D'INTERVENCIÓ

- VOLUMETRIA:** Es podrà reconstruir la volumetria de l'edificació principal. Es poden realitzar actuacions de consolidació, conservació i millora de l'edificació existent.
- AMPLIACIÓ DE VOLUMS:** Només es pot recuperar el perímetre de la construcció existent i cal enderrocar el volum annexa.
- COBERTA:** Es mantindrà el tipus de coberta de teula i ràfec de colls de fusta del edifici principal.
- FAÇANA :** Es mantindrà la composició de la façana així com dels materials d'acabat. No es permet fer noves obertures a la façana principal.
- INTERIOR:** Es permet modificar la compartimentació que no afecti l'estructura portant.
- VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS (art. 47.3 LUC) Cap,** cal enderrocar l'existent

USOS PROPOSATS

1. EDIFICI PRINCIPAL:

- Habitatge : **No s'admet**
- Nombre : **0 habitatges**
- Equipaments : **S'admet**
- Hoteler : **No s'admet.**
- Establiment de turisme rural: **S'admet**
- Activitats d'educació en el lleure : **S'admet**
- Serveis comunitaris: **S'admet**

DIVISIÓ HORIZONTAL

No es permetrà la divisió horitzontal al no garantir les superfícies mínimes establertes a l'article 173 de la normativa urbanística del POUM

EDIFICACIONS RAMADERES

Estan fora d'ús.

Protecció patrimonial

S'haurà de presentar un estudi històric-arquitectònic, com un apartat més de la documentació exigible per a la sol·licitud de la llicència d'obres.

Protecció ambiental

HIC 9340

alzinar muntanyenc

Qualsevol pla o projecte que pugui afectar de forma apreciable la zona d'alzinar muntanyenc, que es troba situat a l'est i l'oest, pròxim a la masia ja sigui individualment o en combinació amb altres plans i projectes, se sotmetrà a una avaluació de les seves repercussions en el lloc, tenint en compte els objectius de conservació d'aquest espai. A la vista de les conclusions de l'avaluació de les repercussions en el lloc, només es podrà ampliar, reconstruir o rehabilitar quan no existeixi perjudici pel lloc en qüestió, adoptant les mesures correctores adients per protegir i conservar aquest hàbitat d'alzinar muntanyenc.

ALTRES CONDICIONS

ACCESSOS

S'arranjarà el camí i les cunetes d'accés. Es recomana una grava ciment.

SANEJAMENT

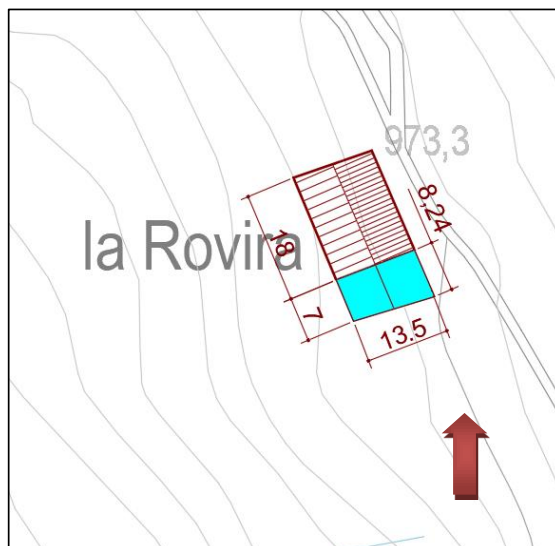
Cal garantir el sanejament autònom (es recomana un tractament biològic integral)

BT -

TELECOMUNICACIONS

Es millorarà BT i Telecomunicacions.

Es recomana emprar energies alternatives sostenibles i renovables.



EDIFICI PRINCIPAL



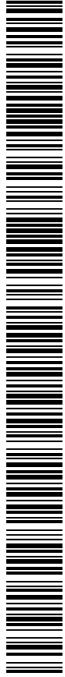
EDIFICACIÓ ANNEXA A ENDERROCAR

Superfície construïda edifici principal: 364 m²

Edifici annexa a enderrocar

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 92 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25

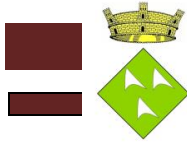
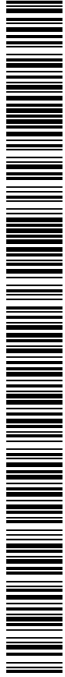


LA ROVIRA 20



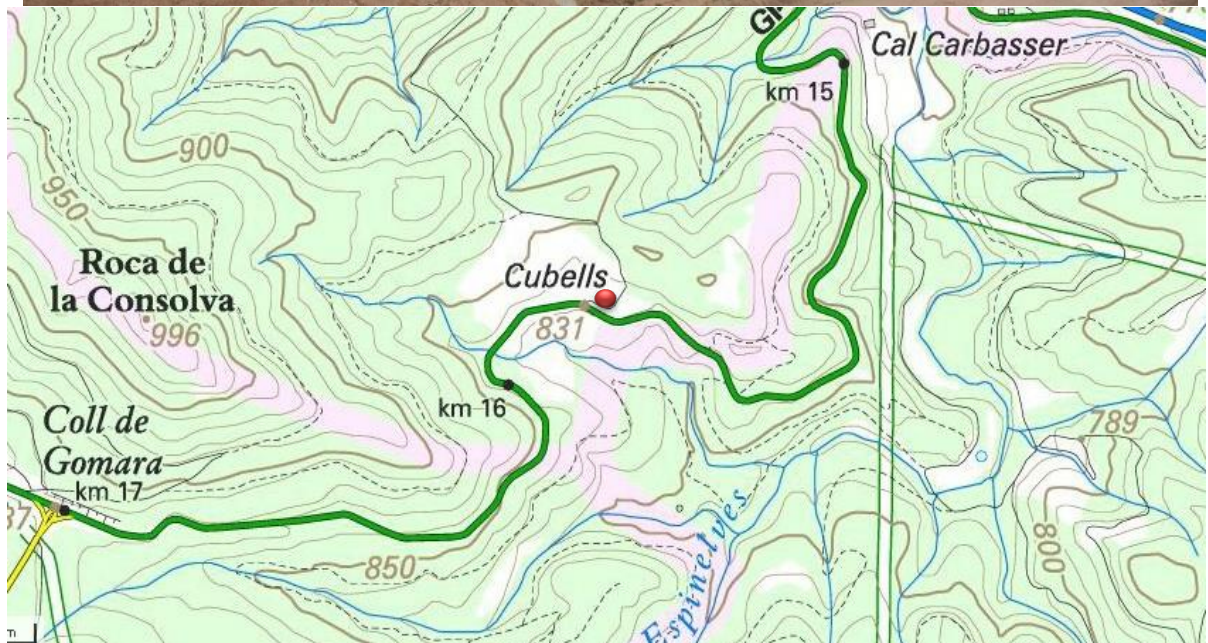
Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 93 de 139

SIGNATURES
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CUBELLS 21

PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 94 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CUBELLS 21

DENOMINACIÓ **Cubells**

UTM-31N/ETRS89. X= 451734 Y= 4633437

COD: 41AX07/27285

ÈPOCA **XVII-XVIII**
ESTIL **ARQUITECTURA POPULAR**
(Estil obra popular)

REF. CADASTRAL 17069A003000640000JX

SITUACIÓ : BV-543 hm 22,50

TIPOLOGIA **ARQUITECTÒNICA**

TITULARITAT : Privada

EVOLUCIÓ D'USOS

NOMBRE HABITATGES : 1

Ús original: Residencial ((Masia)
Ús actual : Abandonat

RÈGIM URBANÍSTIC

Títol VII Sòl no urbanitzable

Capítol III Usos, edificacions i instal·lacions

Capítol IV Qualificació urbanística: **N1**

Títol VIII Patrimoni històric, arquitectònic i natural

Capítol II Catàleg de masies i cases rurals

PROTECCIÓ PATRIMONIAL : **CAP**

ENTORN : **No està protegit**

Afectació de la carretera GI-543

DESCRIPCIÓ

Edifici civil. Masia d'estructura complexa, coberta a dues vessants i amb el carener perpendicular a la façana, situada a llevant. Consta de planta baixa i un pis. A la part dreta de la façana sobresurt un cos formant L amb un portal d'arc rebaixat a la planta i diverses finestres. El portal principal, en el sector més reculad, és de forma rectangular de pedra, situat a l'angle Sud-est. La façana sud presenta un esglaonament, amb tres portals i tres finestres a la planta 1ª, uns porxos sostinguts per pilars (pallissa) i dues finestres. La façana oest presenta també un esglaonament i petites espieres. La part nord es troba adossada al terraplè de la carretera i presenta tres finestretes al primer pis. La casa està deshabitada.

DADES HISTÒRIQUES

Masia situada a peu de la carretera de Vic a Sant Hilari, prop del límit del terme de Vilanova de Sau, en el collet de Collsesplanes, a 1000 m d'altitud. Malgrat que no tenim cap data constructiva, és possible que sigui de l'època d'expansió demogràfica del municipi, entre els segles XVII i XVIII.

DADES BIOGRÀFIQUES

ESTAT DE CONSERVACIÓ

VOLUM PRINCIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> Estat ruïnós	SERVEIS	Xarxa aigua potable	Pou
ALTRES VOLUMS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat ruïnós		Xarxa BT	Sense servei
ACCESSOS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	Xarxa sanejament	Fosa sèptica	
SITUACIÓ DE RISC	<input checked="" type="checkbox"/> Risc alt d'incendi	Xarxa telecomunicacions	Sense servei	

CONSTRUCCIÓ	TIPUS	SITUACIÓ	ALÇADA	US	FAÇANA	COBERTA	TANCAMENTS
Principal	Masia	Aïllada	PB + 1	Habitatge	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE LA MASIA

RAÓ D'INCLUSIÓ	ARQUITECTÒNIQUES	HISTÒRIQUES	MEDIAMBIENTALS	PAISATGÍSTIQUES	SOCIALS
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 95 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CUBELLS 21

PROPOSTA D'INTERVENCIÓ

VOLUMETRIA I CONDICIONS D'INTERVENCIÓ

1. **VOLUMETRIA:** Es mantindrà la volumetria de l'edificació principal i cossos annexes. Es poden realitzar actuacions de consolidació, conservació i millora de l'edificació existent.
2. **AMPLIACIÓ DE VOLUMS:** Només és pot recuperar el volum original de Pb+PP.
3. **COBERTA:** Es mantindrà el tipus de coberta a dos aigües i el ràfec amb colls de fusta
4. **FAÇANA:** Es mantindrà la composició de la façana així com dels materials d'acabat. Es permet fer noves obertures a la façana principal seguint la proporció existent.
5. **INTERIOR:** Es permet modificar la compartimentació que no afecti l'estructura portant.
6. **VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS** (art. 47.3 LUC) Cap

USOS PROPOSATS

1. EDIFICI PRINCIPAL:

- Habitatge : **S'admet**
- Nombre : **1 habitatge**
- Restauració: **S'admet**
- Hoteler: **No s'admet**
- Allotjament rural: **S'admet**
- Activitats d'educació en el lleure: **S'admet**

- En l'ús d'habitatge, les estances principals es mantindran sempre en l'edifici principal i només es permetran estances complementàries a l'habitatge en les edificacions auxiliars catalogades.

L'aplicació d'una nova activitat restarà condicionada a una avaluació o justificació de l'impacte que pot tenir la nova activitat sobre els espais agraris existents

DIVISIO HORIZONTAL No es permetrà la divisió horitzontal al no garantir les determinacions de l'article 173 de la normativa urbanística del POUM

EDIFICACIONS RAMADERES Estan fora d'ús.
CAL ADEQUAR ELS EDIFICIS AL MEDI.

Protecció patrimonial **Mantenir i recuperar el volum**
Afectació GI-543 **Per obres que afectin la volumetria i l'exterior caldrà demanar autorització prèvia al Servei de carreteres**

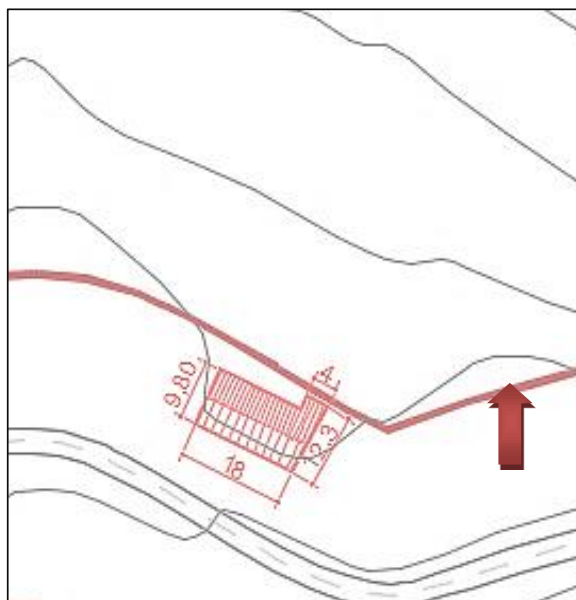
ALTRES CONDICIONS

ACCESSOS **S'arranjarà el camí i les cunetes d'accés. Es recomana una grava ciment.**

SANEJAMENT **Cal garantir el sanejament autònom (es recomana un tractament biològic integral)**

BT - **Es millorarà BT i Telecomunicacions.**

TELECOMUNICACIONS **És recomana emprar energies alternatives sostenibles i renovables.**

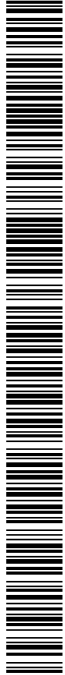


EDIFICI PRINCIPAL

Superfície construïda edifici principal (PB+1): 356 m²

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 96 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



CUBELLS 21

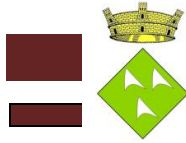
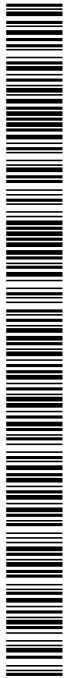


imatge 1950



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 97 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



LA SERRA 22

PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 98 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



LA SERRA 22

DENOMINACIÓ	LA SERRA	UTM-31N/ETRS89. X= 451918 Y= 4634489 COD: 41AX02/27278
ÈPOCA	XVII-XVIII	REF. CADASTRAL 17069A003000430000JW
ESTIL	AREQUITECTUTRA POPULAR (Estil obra popular)	SITUACIÓ : G-543 Km 15
TIPOLOGIA	ARQUITECTÓNICA	TITULARITAT : Privada
EVOLUCIÓ D'USOS	Ús original: Residencial (masia) Ús actual : Abandonada	NOMBRE HABITATGES : 1
PROTECCIÓ PATRIMONIAL : CAP	ENTORN : No està protegit	RÈGIM URBANÍSTIC Títol VII Sòl no urbanitzable <i>Capítol III Usos, edificacions i instal·lacions</i> <i>Capítol IV Qualificació urbanística: N1</i> Títol VIII Patrimoni històric, arquitectònic i natural <i>Capítol II Catàleg de masies i cases rurals</i>

DESCRIPCIÓ

Edifici civil. Masia de planta rectangular, coberta a dues vessants i amb el carener paral·lel a la façana, situada al nord. Consta de planta baixa i un pis. La façana que dona directament al primer pis (per estar assentada al desnivell) presenta un portal amb llinda de fusta i una finestra fetes amb totxo. A pocs metres hi ha un coll de pou circular. La façana oest presenta dos portals rectangulars a la planta i una finestra al primer pis.. a la part sud hi ha tres finestres als baixos i quatre a la superior. En aquest sector se situen diversos coberts, alguns enrunats, destinats a dependències agrícoles. La façana est, que correspon a una annexió de diferent època que la resta, és d'estructura asimètrica, amb un portal, dues finestretes i uns porxos. Es troba en estat d'abandonament.

DADES HISTÒRIQUES

Antic mas. Les primeres notícies es troben dins la documentació de Sant Llorenç del Munt ja que els priors del monestir posseïen diversos masos a la parròquia d'Espinelves. Així es té notícia que el 19 d'abril de 1352 Pere Permanyer va comprar a Berenguer Sala de la Sala de Vilalleons els masos Clasqueró, el mas de la Serra i el mas de ça Balma, passant així la parròquia d'Espinelves a mans del prior. Al segle següent, amb els estralls de la pesta negra, la parròquia quedà reduïda a onze masos. No se sap si La Serra quedà deshabitada però en els fogatges de 1553 consta Mn Phelip Serra, vicari, el que demostra que al segle XVI estava habitada.

DADES BIOGRÀFIQUES

ESTAT DE CONSERVACIÓ

VOLUM PRINCIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> Estat ruïnós	SERVEIS Xarxa aigua potable Xarxa BT Sense servei Xarxa sanejament Inexistent Xarxa telecomunicacions Sense servei
ALTRES VOLUMS	<input checked="" type="checkbox"/> Ruïnes	
ACCESSOS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat dolent de conservació	
SITUACIÓ DE RISC	<input checked="" type="checkbox"/> Risc alt d'incendi	

CONSTRUCCIÓ	TIPUS	SITUACIÓ	ALÇADA	US	FAÇANA	COBERTA	TANCAMENTS
Principal	Masia	Aïllada	PB + 1	Habitatge	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE LA MASIA

RAÓ D'INCLUSIÓ	ARQUITECTÒNIQUES	HISTÒRIQUES	MEDIAMBIENTALS	PAISATGÍSTIQUES	SOCIALS
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 99 de 139

SIGNATURES
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



LA SERRA 22

PROPOSTA D'INTERVENCIÓ

VOLUMETRIA I CONDICIONS D'INTERVENCIÓ

- 1.**VOLUMETRIA:** Es mantindrà la volumetria de l'edificació principal. Es poden realitzar actuacions de consolidació, conservació i millora de l'edificació existent.
- 2.**AMPLIACIÓ DE VOLUMS:** No s'admeten ampliacions només recuperar el volum existent
- 3.**COBERTA:** Es mantindrà el tipus de coberta de teula i ràfec de colls de fusta del edifici principal
- 4.**FAÇANA :** Es mantindrà la composició de la façana així com dels materials d'acabat. No es permet fer noves obertures a la façana principal.
- 5.**INTERIOR:** Es permet modificar la compartimentació que no afecti l'estructura portant.
- 6.**VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS** (art. 47.3 LUC) Cap

USOS PROPOSATS

1. EDIFICI PRINCIPAL:

- Habitatge : **S'admet**
- Nombre : **1 habitatge**
- Restauració: **S'admet**
- Hoteler: **No s'admet**
- Allotjament rural: **S'admet**
- Activitats d'educació en el lleure: **S'admet**

- En l'ús d'habitatge, les estances principals es mantindran sempre en l'edifici principal i només es permetran estances complementàries a l'habitatge en les edificacions auxiliars catalogades.
- L'aplicació d'una nova activitat restarà condicionada a una avaluació o justificació de l'impacte que pot tenir la nova activitat sobre els espais agraris existents

L'aplicació d'una nova activitat restarà condicionada a una avaluació o justificació de l'impacte que pot tenir la nova activitat sobre els espais agraris existents

DIVISIÓ HORIZONTAL No es permetrà la divisió horitzontal al no reunir les superfícies de l'article 173 de la normativa del POUM

**EDIFICACIONS
RAMADERES** No existeixen.

Protecció patrimonial S'haurà de presentar un estudi històric-arquitectònic, com un apartat més de la documentació exigible per a la sol·licitud de la llicència d'obres.

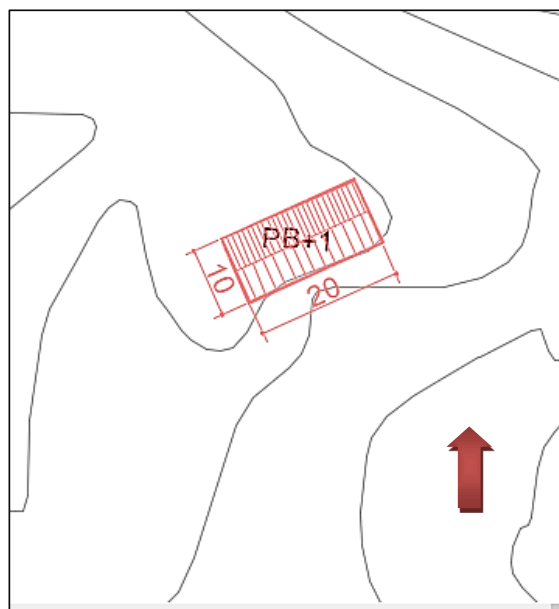
ALTRES CONDICIONS

ACCESSOS S'arranjarà el camí i les cunetes d'accés. Es recomana una grava ciment.

SANEJAMENT Cal garantir el sanejament autònom (es recomana un tractament biològic integral)

BT - Es millorarà BT i Telecomunicacions.

TELECOMUNICACIONS És recomana emprar energies alternatives sostenibles i renovables.

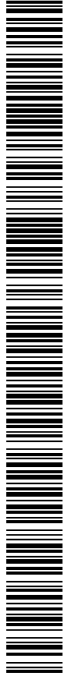


EDIFICI PRINCIPAL

Superfície construïda edifici principal : 400 m²

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Página 100 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



LA SERRA 22



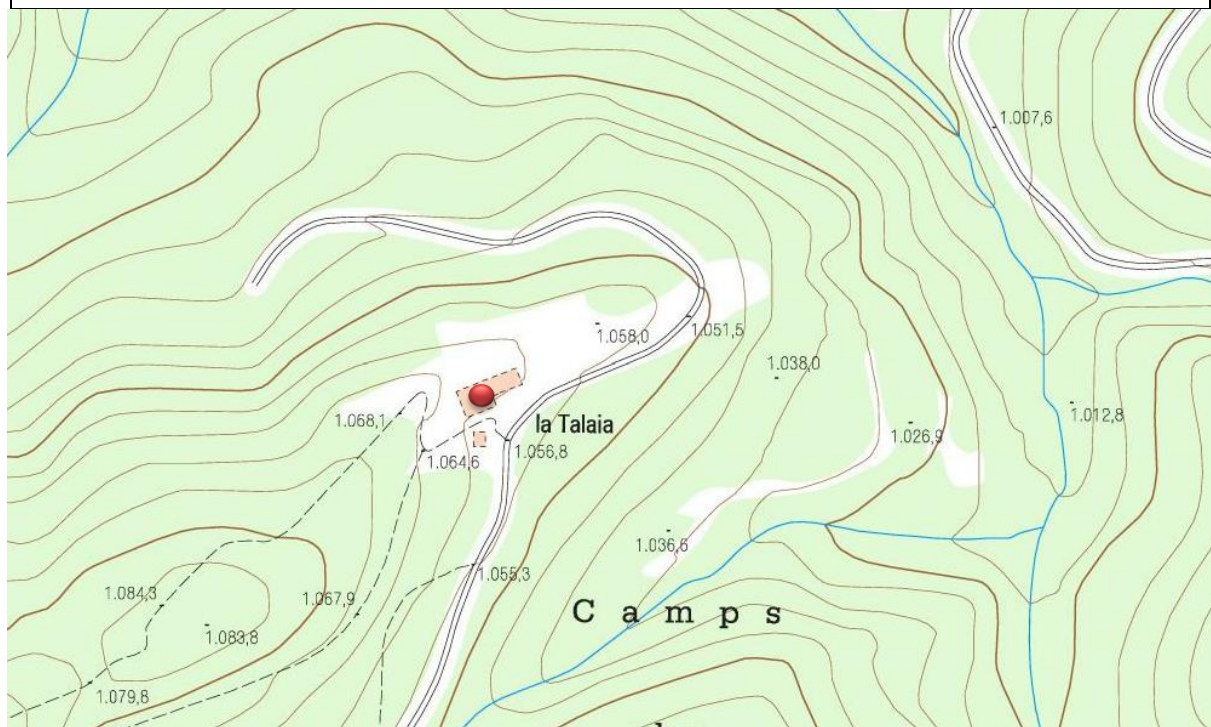
Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 101 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



LA TALAIA 23

PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 102 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



LA TALAIA 23

DENOMINACIÓ **LA TALAIA**

UTM-31N/ETRS89. X= 453784 Y= 4636051

ÈPOCA **XVII-XVIII**

REF.

ESTIL **ARQUITECTURA POPULAR**

CADASTRAL 17069A002095150000JL

(Estil obra popular)

SITUACIÓ : A 2 Km del nucli

TITULARITAT : Privada

TIPOLOGIA **ARQUITECTÓNICA**

NOMBRE HABITATGES : 1

EVOLUCIÓ D'USOS

Ús original: Residencial (Masia)

Ús actual : Abandonada

RÈGIM URBANÍSTIC

Títol VII Sòl no urbanitzable

Capítol III Usos, edificacions i instal·lacions

Capítol IV Qualificació urbanística: **N3b**

Títol VIII Patrimoni històric, arquitectònic i natural

Capítol II Catàleg de masies i cases rurals

PROTECCIÓ PATRIMONIAL : CAP

ENTORN : No està protegit

DESCRIPCIÓ

Edifici civil. Masia de planta rectangular, coberta a dues vessants i amb el carener perpendicular a la façana, situada a migdia. Consta de planta baixa, pis i golfes. Es ràfecs sobresurten a totes les façanes. La principal presenta un portal rectangular de pedra amb dos graons d'accés i diverses finestres d'arc escarser realitzats en totxo. A ponent presenta dues finestretes al primer pis i a llevant té una finestra al primer pis i un cobert rectangular adossat, de 10 x 4 m, cobert a una sola vessant. Al nord no hi ha cap obertura i es troba adossat al terraplè. Davant la casa hi ha una cabana coberta a una sola vessant. L'estat de conservació és regular.

DADES HISTÒRIQUES

El topònim de la masia deu provenir del lloc alterós on està situada, a prop dels 1000 m d'altitud, que podria ser una bona talaia situada a una vessant del turó de la Guàrdia, a 1100 m. Malgrat no tenir notícies sobre la construcció de la casa, donades les característiques i el lloc on es troba, pot ser que datï dels segles XVII-XVIII, moment d'expansió de la població d'Espinelles.

DADES BIOGRÀFIQUES

ESTAT DE CONSERVACIÓ

VOLUM PRINCIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> Estat dolent de conservació	SERVEIS	Xarxa aigua potable	Xarxa pública
ALTRES VOLUMS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat dolent de conservació		Xarxa BT	Aèria
ACCESSOS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	Xarxa sanejament	Fosa sèptica	
SITUACIÓ DE RISC	<input checked="" type="checkbox"/> Risc alt d'incendi	Xarxa telecomunicacions	Aèria	

CONSTRUCCIÓ	TIPUS	SITUACIÓ	ALÇADA	US	FAÇANA	COBERTA	TANCAMENTS
Principal	Masia	Aïllada	PB+P+E	Habitatge	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta
Auxiliar	Cobert	Aïllada	PB	Granja	Pedra carejada	àrab/fibrociment	Fusta

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE LA MASIA

RAÓ D'INCLUSIÓ	ARQUITECTÒNIQUES	HISTÒRIQUES	MEDIAMBIENTALS	PAISATGÍSTIQUES	SOCIALS
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 103 de 139

SIGNATURES
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



LA TALAIA 23

PROPOSTA D'INTERVENCIÓ

VOLUMETRIA I CONDICIONS D'INTERVENCIÓ

- 1.VOLUMETRIA:** Es mantindrà la volumetria de l'edificació principal i cossos annexes. Es poden realitzar actuacions de consolidació, conservació i millora de l'edificació existent.
- 2.AMPLIACIÓ DE VOLUMS:** No s'admeten ampliacions només la recuperació del volum original.
- 3.COBERTA:** Es mantindrà el tipus de coberta de teula i ràfec de colls de fusta de l'edifici principal i annexos
- 4.FAÇANA :** Es mantindrà la composició de la façana així com el tipus de revestiment. No es permet fer noves obertures a la façana principal.
- 5.INTERIOR:** Es permet modificar la compartimentació que no afecti l'estructura portant.
- 6.VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS** (art. 47.3 LUC) Cap

USOS PROPOSATS

1. EDIFICI PRINCIPAL:

- Habitatge : **S'admet**
 -Nombre : **1 habitatges**
 -Equipaments: **S'admet**
 -Hoteler : **No s'admet**
 -Establiment de turisme rural: **S'admet**
 -Activitats d'educació en el lleure : **S'admet**
 -Serveis comunitaris: **S'admet**

- En l'ús d'habitatge, les estances principals es mantindran sempre en l'edifici principal i només es permetran estances complementàries a l'habitatge en les edificacions auxiliars catalogades.
- L'aplicació d'una nova activitat restarà condicionada a una avaluació o justificació de l'impacte que pot tenir la nova activitat sobre els espais agraris existents

- En l'ús d'habitatge, les estances principals es mantindran sempre en l'edifici principal i només es permetran estances complementàries a l'habitatge en les edificacions auxiliars catalogades.
- L'aplicació d'una nova activitat restarà condicionada a una avaluació o justificació de l'impacte que pot tenir la nova activitat sobre els espais agraris existents

DIVISIÓ HORIZONTAL No es permetrà la divisió horitzontal al no reunir les superfícies de l'article 173 de la normativa del POUM

EDIFICACIONS RAMADERES Estan fora d'ús.

Protecció patrimonial Cap

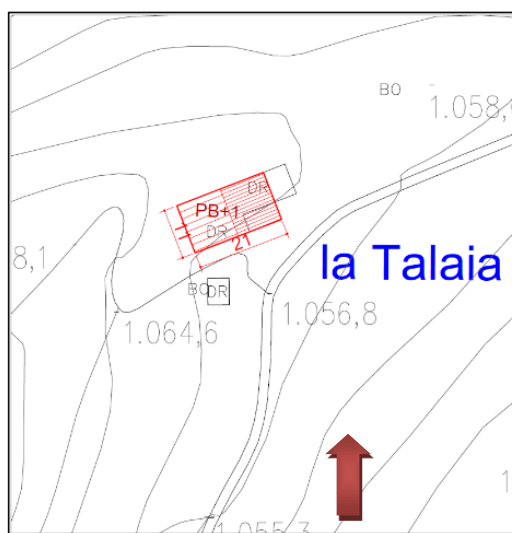
ALTRES CONDICIONS

ACCESSOS S'arranjarà el camí i les cunetes d'accés. Es recomana una grava ciment.

SANEJAMENT Cal garantir el sanejament autònom (es recomana un tractament biològic integral)

BT - Es millorarà BT i Telecomunicacions.

TELECOMUNICACIONS És recomana emprar energies alternatives sostenibles i renovables.



EDIFICI PRINCIPAL

Superfície construïda edifici principal (PB+1) : 462 m²

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 104 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25

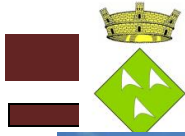
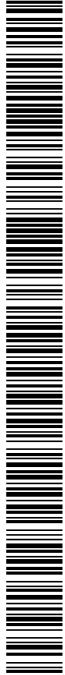


LA TALAIA 23



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 105 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



LES GATLLEDES 24

PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 106 de 139

SIGNATURES
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



LES GATALLADES 24

DENOMINACIÓ	LES GATALLADES	UTM-31N/ETRS89. X= 454542 Y= 4635692 COD: 41AW25/27269
ÈPOCA	finals XVIII	REF. CADASTRAL 000001200DG53E0001D
ESTIL	<i>obra popular</i>	SITUACIÓ : G-451 Km 2
TIPOLOGIA	Arquitectònica	TITULARITAT : Privada
EVOLUCIÓ D'USOS	Ús original: Residencial (Masia) Ús actual : Residencial (Habitatge unifamiliar)	NOMBRE HABITATGES : 1
PROTECCIÓ PATRIMONIAL : BPU nivell C	ENTORN : No està protegit	RÈGIM URBANÍSTIC Títol VII Sòl no urbanitzable <i>Capítol III Usos, edificacions i instal·lacions</i> <i>Capítol IV Qualificació urbanística: N3b</i> Títol VIII Patrimoni històric, arquitectònic i natural <i>Capítol II Catàleg de masies i cases rurals</i>
Fitxa de patrimoni núm. 19		

DESCRIPCIÓ

Edifici civil. Masia de planta rectangular (12 x 4 m), coberta a dues vessants i amb el carener perpendicular a la façana, situada a migdia. Consta de planta baixa i un pis. La façana presenta dos portals rectangulars a la planta i a l'angle sud-oest un forn adossat. Al pis hi ha dues finestres. A llevant hi ha un cos de 3 m d'ample que continua la vessant i, adossat a aquest hi ha un altre cos de planta cobert a una vessant. El sector nord està recolzat en el terraplè i els murs són cecs. A ponent hi ha dos cossos de planta baixa i coberts a una sola vessant. També es pot apreciar les ampliacions fetes. Quasi n hi ha ràfecs. La casa, malgrat conservar bé l'estructura primitiva, està habitada.

DADES HISTÒRIQUES

Situada a la vessant sud del turó de la Guàrdia (1000 m d'altitud) i molt a prop dels límits de Sant Hilari. Fou construïda segurament durant els segles XVII i XVIII, moment d'expansió demogràfica del municipi. El topònim ve de "gatell", un tipus d'arbust freqüent a la zona.

DADES BIOGRÀFIQUES

ESTAT DE CONSERVACIÓ

VOLUM PRINCIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> Bon estat de conservació	SERVEIS Xarxa aigua potable Xarxa pública Xarxa BT Aèria Xarxa sanejament Fosa sèptica Xarxa telecomunicacions Aèria
ALTRES VOLUMS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	
ACCESSOS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	
SITUACIÓ DE RISC	<input checked="" type="checkbox"/> Risc alt d'incendi	

CONSTRUCCIÓ	TIPUS	SITUACIÓ	ALÇADA	US	FAÇANA	COBERTA	TANCAMENTS
Principal	Masia	Conjunt	PB + 1	Habitatge	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta
Cobert	Auxiliar	Conjunt	PB	Auxiliar	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta
Cobert	Cobert	Conjunt	PB	Granja	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE LA MASIA

RAÓ D'INCLUSIÓ	ARQUITECTÒNIQUES	HISTÒRIQUES	MEDIAMBIENTALS	PAISATGÍSTIQUES	SOCIALS
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 107 de 139

SIGNATURES
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



LES GATALLADES 24

PROPOSTA D'INTERVENCIÓ

VOLUMETRIA I CONDICIONS D'INTERVENCIÓ

- 1.VOLUMETRIA:** Es mantindrà la volumetria de l'edificació principal i cossos annexes. Es poden realitzar actuacions de consolidació, conservació i millora de l'edificació existent.
- 2.AMPLIACIÓ DE VOLUMS:** No s'admeten ampliacions de l'habitatge però sí dels usos complementaris utilitzant el volum annexa.
- 3.COBERTA:** Es mantindrà el tipus de coberta de teula i ràfec de colls de fusta de l'edifici principal i annexos
- 4.FAÇANA :** Es mantindrà la composició de la façana així com dels materials d'acabat. No es permet fer noves obertures a la façana principal.
- 5.INTERIOR:** Es permet modificar la compartimentació que no afecti l'estructura portant.
- 6.VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS** (art. 47.3 LUC) Se'n poden utilitzar els volums identificats en el croquis annexa per la seva integració dins el conjunt .

USOS PROPOSATS

1. EDIFICI PRINCIPAL:

- Habitatge : **S'admet**
- Nombre : **1 habitatges**
- Equipaments: **S'admet**
- Hotelers : **No s'admet**
- Establiment de turisme rural: **S'admet**
- Activitats d'educació en el lleure : **S'admet**
- Serveis comunitaris: **S'admet**

2. EDIFICIS ANNEXES:

- Habitatge : **No s'admet**
- Equipaments: **S'admet**
- Hotelers : **No s'admet**
- Establiment de turisme rural: **S'admet**
- Activitats d'educació en el lleure : **S'admet**
- Serveis comunitaris: **S'admet**
- Agrícola, ramader i forestal i activitats d'elaboració i transformació dels recursos naturals: **S'admet**

- En l'ús d'habitatge, les estances principals es mantindran sempre en l'edifici principal i només es permetran estances complementàries a l'habitatge en les edificacions auxiliars catalogades.

DIVISIÓ HORIZONTAL

No es permetrà la divisió horitzontal al no garantir el que determina a l'article 173 de la normativa urbanística del POUM

EDIFICACIONS RAMADERES

Estan en funcionament.
CAL ADEQUAR ELS EDIFICIS AL MEDI.

Protecció patrimonial

S'haurà de presentar un estudi històric-arquitectònic, com un apartat més de la documentació exigible per a la sol·licitud de la llicència d'obres.

Fitxa de patrimoni

19

ALTRES CONDICIONS

ACCESSOS

S'arranjarà el camí i les cunetes d'accés. Es recomana una grava ciment.

SANEJAMENT

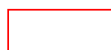
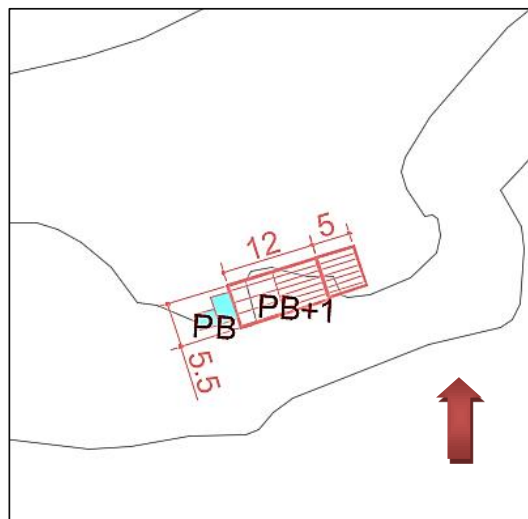
Cal garantir el sanejament autònom (es recomana un tractament biològic integral)

BT -

Es millorarà BT i Telecomunicacions.

TELECOMUNICACIONS

Es recomana emprar energies alternatives sostenibles i renovables.



EDIFICI PRINCIPAL



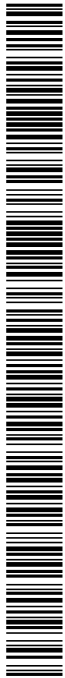
EDIFICACIÓ ANNEXA

Superfície construïda edifici principal

: 187 m²

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 108 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25

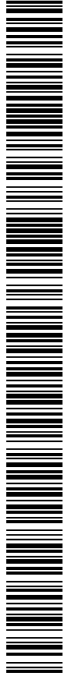


LES GATALLADES 24



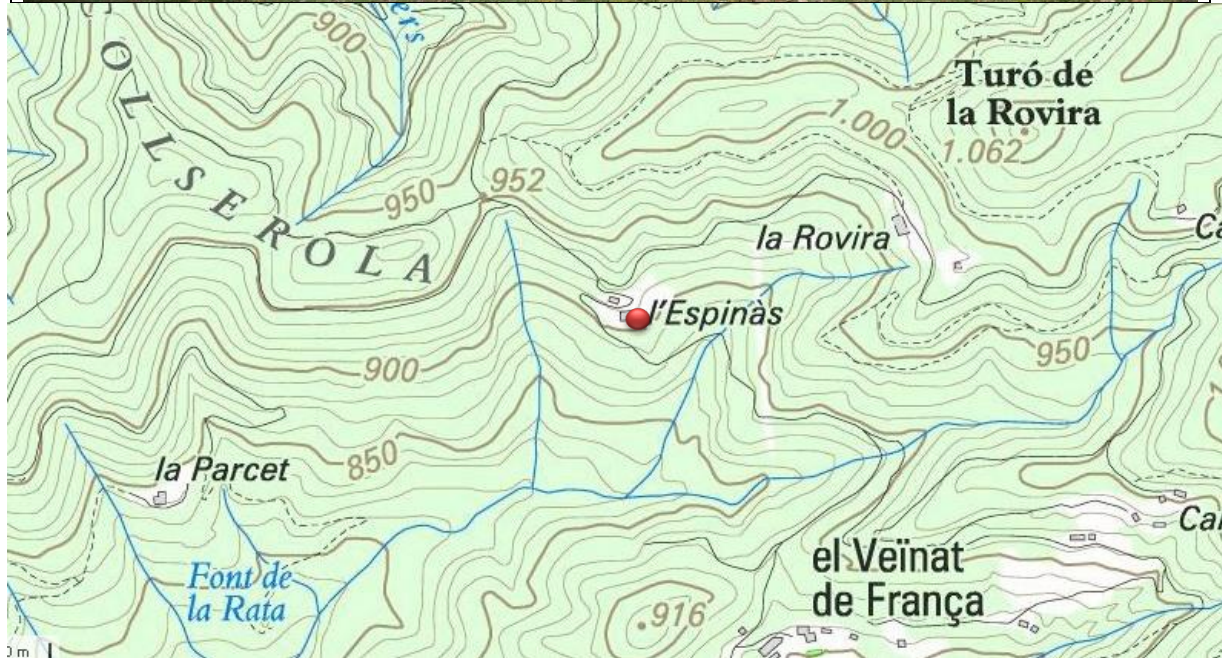
Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 109 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



L'ESPINÀS 25

PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 110 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



L'ESPINÀS 25

DENOMINACIÓ **l'Espinàs**

UTM-31N/ETRS89. X= 452344,333 Y= 4636430,5708

COD: 41AW18/27256

ÈPOCA **XVI-XVIII**

ESTIL **ARQUITECTÒNICA**
(Estil obra popular.)

REF. CADASTRAL 000003300DG53E0001PH

SITUACIÓ : A 2 Km del nucli

TIPOLOGIA **ARQUITECTÓNICA**

TITULARITAT : Privada

EVOLUCIÓ D'USOS

Ús original: Residencial (Masia)

Ús actual : Residencial (**Habitatge unifamiliar**)

NOMBRE HABITATGES : 1

RÈGIM URBANÍSTIC

Títol VII Sòl no urbanitzable

Capítol III Usos, edificacions i instal·lacions

Capítol IV Qualificació urbanística: **N1**

Títol VIII Patrimoni històric, arquitectònic i natural

Capítol II Catàleg de masies i cases rurals

PROTECCIÓ PATRIMONIAL : **BPU nivell C**

ENTORN : **No està protegit**

Fitxa de patrimoni núm: **20**

PROTECCIÓ AMBIENTAL : **HIC9340**

DESCRIPCIÓ

Edifici civil. Masia de planta rectangular (8x20), coberta a dues vessants, amb el carener perpendicular a la façana, situada al nord. Consta de planta baixa, primer pis i golfes. La façana, per trobar-se la casa assentada al talús, dona accés al primer pis. La part esquerra de la vessant és més prolongada i presenta dos portals d'arc rebaixat inscrits dins dovelles de pedra, el de sota el carener presenta unes escales d'accés, hi ha petites finestres, cal remarcar la de sota el carener. A ponent presenta dos portals rectangulars a la planta i dues finestres al primer pis. A migdia s'obren dues finestres i una galeria al primer pis. A llevant, donada la prolongació de la vessant esquerra, el mur és gairebé inexistent. El voladís és normal i igual a tots els ràfecs. Cal remarcar, a ponent, una finestra motllurada i un contrafort. Al sector Nord-oest hi ha una cabana amb funcions agrícoles.

DADES HISTÒRIQUES

Masia situada a prop del turó de la Rovira, prop del veïnat de França. Malgrat l'edifici sembla construït entre els segles XVII i XVIII, moment d'expansió del municipi, no tenim cap altra data ni documental ni constructiva que ens permeti ampliar la informació. En els fogatges de la parròquia i terme d'SPINALBES de 1553 hi consta un tal PERE SPINAS, que ens deixa testimoni dels precedents si més no toponímics de la casa.

ESTAT DE CONSERVACIÓ

VOLUM PRINCIPAL	<input checked="" type="checkbox"/>	Bon estat de conservació	SERVEIS	Xarxa aigua potable	Xarxa pública
ALTRES VOLUMS	<input checked="" type="checkbox"/>	Estat acceptable de conservació		Xarxa BT	Aèria
ACCESSOS	<input checked="" type="checkbox"/>	Estat acceptable de conservació		Xarxa sanejament	Fosa sèptica
SITUACIÓ DE RISC	<input checked="" type="checkbox"/>	Risc alt d'incendi		Xarxa telecomunicacions	Aèria

CONSTRUCCIÓ	TIPUS	SITUACIÓ	ALÇADA	US	FAÇANA	COBERTA	TANCAMENTS
Principal	Masia	Aïllada	PB + 2	Habitatge	Pedra carejada	àrab/fibrociment	Fusta
Auxiliar	Casa rural	Aïllada	PB	Turisme rural	Pedra carejada	àrab/fibrociment	Fusta
Granja	Granja	Aïllada	PB	Granja	Pedra carejada	àrab/fibrociment	Fusta
Cobert	Cobert	Aïllada	PB	Garatge	Pedra carejada	àrab/fibrociment	Fusta

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE LA MASIA

RAÓ D'INCLUSIÓ **ARQUITECTÒNIQUES** **HISTÒRIQUES** **MEDIAMBIENTALS** **PAISATGÍSTIQUES** **SOCIALS**



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 111 de 139

SIGNATURES
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



L'ESPINÀS 25

PROPOSTA D'INTERVENCIÓ

VOLUMETRIA I CONDICIONS D'INTERVENCIÓ

- 1.VOLUMETRIA:** Es mantindrà la volumetria de l'edificació principal. Es poden realitzar actuacions de consolidació, conservació i millora de l'edificació existent.
- 2.AMPLIACIÓ DE VOLUMS:** No s'admeten .
- 3.COBERTA:**Es mantindrà el tipus de coberta de teula i ràfec de colls de fusta de l'edifici principal i annexos
- 4.FAÇANA :**Es mantindrà la composició de la façana així com dels materials d'acabat. No es permet fer noves obertures a la façana principal.
- 5.INTERIOR:**Es permet modificar la compartimentació que no afecti l'estructura portant.
- 6.VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS** (art. 47.3 LUC) cap

USOS PROPOSATS

1. EDIFICI PRINCIPAL:

- Habitatge : **S'admet**
- Nombre : **1 habitatge**
- Restauració: **S'admet**
- Hoteler: **No s'admet**
- Allotjament rural: **S'admet**
- Activitats d'educació en el lleure: **S'admet**

- En l'ús d'habitatge, les estances principals es mantindran sempre en l'edifici principal i només es permetran estances complementàries a l'habitatge en les edificacions auxiliars catalogades.
- L'aplicació d'una nova activitat restarà condicionada a una avaluació o justificació de l'impacte que pot tenir la nova activitat sobre els espais agraris existents

DIVISIÓ HORIZONTAL

No es permetrà la divisió horitzontal al no reunir les superfícies que determina l'article 173 de la normativa urbanística del POUM

EDIFICACIONS RAMADERES

Estan fora d'ús.
CAL ADEQUAR ELS EDIFICIS AL MEDI.

Protecció patrimonial

Mantenir el volum Conservar brancal, dintells de pedra i les portes dovellades

Protecció ambiental

Qualsevol pla o projecte que pugui afectar de forma apreciable la zona d'alzinar muntanyenc, que es troba situat al sud i l'oest, pròxim a la masia ja sigui individualment o en combinació amb altres plans i projectes, se sotmetrà a una avaluació de les seves repercussions en el lloc, tenint en compte els objectius de conservació d'aquest espai. A la vista de les conclusions de l'avaluació de les repercussions en el lloc, només es podrà ampliar, reconstruir o rehabilitar quan no existeixi perjudici pel lloc en qüestió, adoptant les mesures correctores adients per protegir i conservar aquest hàbitat d'alzinar muntanyenc.

HIC 9340

alzinar muntanyenc

ALTRES CONDICIONS

ACCESSOS

S'arranjarà el camí i les cunetes d'accés. Es recomana una grava ciment.

SANEJAMENT

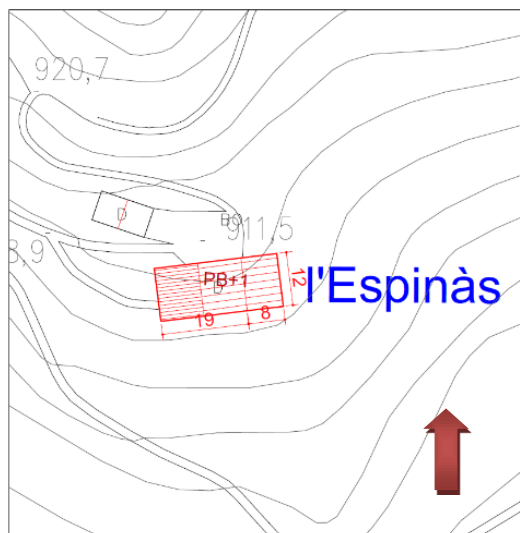
Cal garantir el sanejament autònom (es recomana un tractament biològic integral)

BT -

Es millorarà BT i Telecomunicacions.

TELECOMUNICACIONS

És recomana emprar energies alternatives sostenibles i renovables.



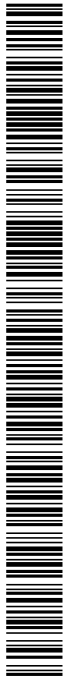
EDIFICI PRINCIPAL

Superfície construïda edifici principal

: 456 m²

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 112 de 139

SIGNATURES
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25

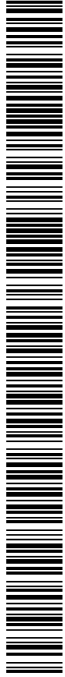


L'ESPINÀS 25



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 113 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25

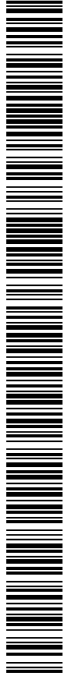


L'ESPINÀS 25



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 114 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



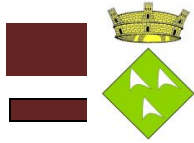
L'ESPINÀS 25



Pallisa , edificació auxiliar

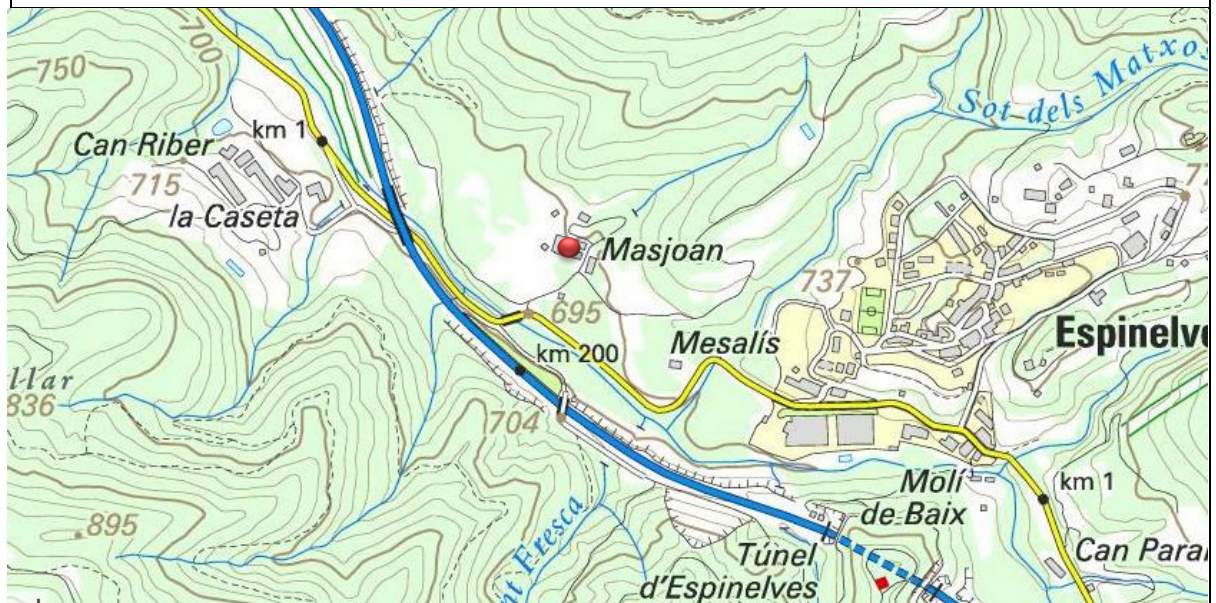
Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 115 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



MASJOAN 26

PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 116 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



MASJOAN 26

DENOMINACIÓ **MASJOAN**

UTM-31N/ETRS89. X= 451121 Y= 4635507

COD: 41AW22/27272

ÈPOCA **XVI-XVIII**

ESTIL **GOTIC TARDA**
(Estil obra popular.)

REF. CADASTRAL 17069A001000880001KJ

SITUACIÓ : G-543 km 15

TIPOLOGIA **ARQUITECTÓNICA-ARQUEOLÓGICA**

TITULARITAT : Privada

EVOLUCIÓ D'USOS

Ús original: Residencial (Masia)

Ús actual : Residencial (Habitatge plurifamiliar)

NOMBRE HABITATGES : 4

RÈGIM URBANÍSTIC

Títol VII Sòl no urbanitzable

Capítol III Usos, edificacions i instal·lacions

Capítol IV Qualificació urbanística: **N1**

Títol VIII Patrimoni històric, arquitectònic i natural

Capítol II Catàleg de masies i cases rurals

PROTECCIÓ PATRIMONIAL : **BPU nivell C**

ENTORN : **AEAP**

Fitxa de patrimoni núm: 21

DESCRIPCIÓ

Edifici civil. Masia de planta rectangular, coberta a dues vessants i amb el carener perpendicular a la façana, situada a migdia. Consta de planta baixa, dos pisos i golfes. Es troba assentada en un pendent de sud a nord. La façana, que dona directament al primer pis, amb un gran portal dovellat i dues finestres a la planta. A la resta hi ha obertures de diferents mides amb ampits motllurats. A la part dreta s'hi adossa un cos rectangular (6 x 18), cobert a una vessant àmplia i un ràfec amb portal a la planta i porxos sostinguts per pilars de pedra al primer pis. A ma dreta s'hi adossa un altre cos de la mateixa llargada i més ample, amb un terrat al primer pis i dependències agrícoles, que junt amb l'altre cos, formen la lliça, tancada per dos pilars amb motllures a manera de capitell. A totes les façanes hi ha diverses finestres emmarcades per carreus de pedra. A la façana de ponent, a nivell del primer i segon pis, s'obren dos nivells de porxos d'arc de mig punt sostinguts per pilars, formant galeries al primer pis, i només a manera de porxos al segon pis. Es diferencien 3 edificacions, la principal correspon a la Masia original, l'edifici-1 correspon a una ampliació feta fa molts anys i l'edifici-2 dedicat actualment a serveis de la Masia

DADES HISTÒRIQUES

Antic mas que apareix en la documentació del monestir de Sant Llorenç del Munt, així sabem que el 1337 aquest mas, per diferents deixes i compres, pertanyia al prior de la canònica. Així pertanyien al monestir, a més del mas, les seves terres i fins els drets de subjecció personal o de remença. Al segle XIV s'amplià aquest patrimoni i arribaren a posseir tota la parròquia. No sabem si Masjoan quedà despoblat pels estralls de la pesta negra, però en els fogatges del 1553 trobem registrat un tal STEVE TANYEDES alias MASJOAN. En aquesta masia hi va viure el notable naturalista Marià Masferrer i Rierola (1856-1923), convertint el mas en un notable jardí botànic. També s'hi conserven molts ocells dissecats. Actualment és un centre important d'explotació de coníferes, tant pel que fa a planters com a repoblació. Dades constructives, donades pel propietari: -Porxos: 1763-76. -Arrebossat a finals del segle XIX. -Reformes recents a la teulada. Conserven documentació des del segle XII.

ESTAT DE CONSERVACIÓ

VOLUM PRINCIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> Bon estat de conservació	SERVEIS	Xarxa aigua potable	Xarxa pública
ALTRES VOLUMS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació		Xarxa BT	Aèria
ACCESSOS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	Xarxa sanejament	Fosa sèptica	
SITUACIÓ DE RISC	<input checked="" type="checkbox"/> Risc alt d'incendi	Xarxa telecomunicacions	Aèria	

CONSTRUCCIÓ	TIPUS	SITUACIÓ	ALÇADA	US	FAÇANA	COBERTA	TANCAMENTS
Principal	Masia	Aïllada	PB + 2	Habitatge	Pedra carejada	àrab/fibrociment	Fusta
Auxiliar	Casa rural	Aïllada	PB	Turisme rural	Pedra carejada	àrab/fibrociment	Fusta
Granja	Granja	Aïllada	PB	Granja	Pedra carejada	àrab/fibrociment	Fusta
Cobert	Cobert	Aïllada	PB	Garatge	Pedra carejada	àrab/fibrociment	Fusta

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE LA MASIA

RAÓ D'INCLUSIÓ	ARQUITECTÒNIQUES	HISTÒRIQUES	MEDIAMBIENTALS	PAISATGÍSTIQUES	SOCIALS
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 117 de 139

SIGNATURES
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



MASJOAN 26

PROPOSTA D'INTERVENCIÓ

VOLUMETRIA I CONDICIONS D'INTERVENCIÓ

- 1.VOLUMETRIA:** Es mantindrà la volumetria de l'edificació principal i cossos annexes. Es poden realitzar actuacions de consolidació, conservació i millora de l'edificació existent.
- 2.AMPLIACIÓ DE VOLUMS:** No s'admeten ampliacions de l'habitatge només usos complementaris en annexos A i B.
- 3.COBERTA:** Es mantindrà el tipus de coberta de teula i ràfec de colls de fusta de l'edifici principal i annexos
- 4.FAÇANA :** Es mantindrà la composició de la façana, bracals i llindes de pedra, vitralls així com dels materials d'acabat. No es permet fer noves obertures a la façana principal.
- 5.INTERIOR:** Es permet modificar la compartimentació que no afecti l'estructura portant.
- 6.VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS** (art. 47.3 LUC) Se'n poden utilitzar els volums identificats en el croquis annexa per la seva integració dins el conjunt .

USOS PROPOSATS

1. EDIFICI PRINCIPAL:

- Habitatge : **S'admet**
- Nombre : **4 habitatges (Conjunt)**
- Equipaments: **S'admet**
- Hoteler : **S'admet amb un màxim de 40 habitacions.**
- Establiment de turisme rural: **S'admet**
- Activitats d'educació en el lleure : **S'admet**
- Serveis comunitaris: **S'admet**

2. EDIFICIS ANNEXES:

- Habitatge : **No s'admet**
- Equipaments: **S'admet**
- Hoteler : **No s'admet**
- Establiment de turisme rural: **S'admet**
- Activitats d'educació en el lleure : **S'admet**
- Serveis comunitaris: **S'admet**
- Agrícola, ramader i forestal i activitats d'elaboració i transformació dels recursos naturals: **S'admet**

- En l'ús d'habitatge, les estances principals es mantindran sempre en l'edifici principal i només es permetran estances complementàries a l'habitatge en les edificacions auxiliars catalogades.
- L'aplicació d'una nova activitat restarà condicionada a una avaluació o justificació de l'impacte que pot tenir la nova activitat sobre els espais agraris existents

DIVISIÓ HORIZONTAL

Es permetrà la divisió horitzontal condicionada al que determina l'article 173 de la normativa urbanística del POUM

EDIFICACIONS RAMADERES

No existeixen.

Protecció patrimonial Fitxa patrimoni-21

S'haurà de presentar un estudi històric-arquitectònic, com un apartat més de la documentació exigible per a la sol·licitud de la llicència d'obres.

AEAP , Protecció de l'entorn i del subsol. Abans de realitzar obres de moviment de terres, terraplenats o enderrocs s'haurà de presentar a l'Ajuntament un informe d'intervenció preventiva signat per un tècnic en arqueologia, d'acord amb el que preveu el decret 78/2002 de 5 de març del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic, publicat al DOGC el 13/03/2002

ALTRES CONDICIONS

ACCESSOS

S'arranjarà el camí i les cunetes d'accés. Es recomana una grava ciment.

SANEJAMENT

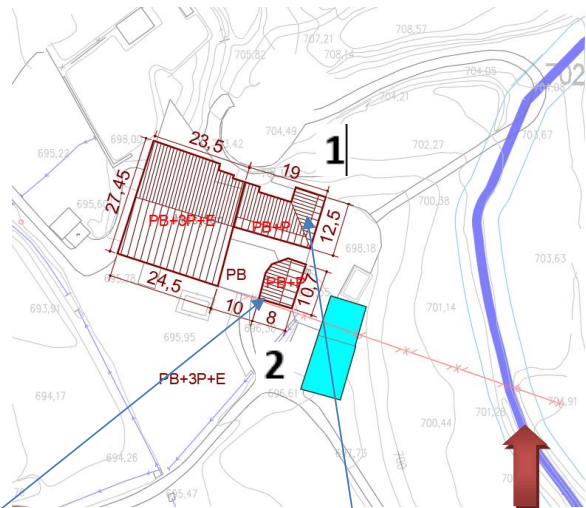
Cal garantir el sanejament autònom (es recomana un tractament biològic integral)

BT -

TELECOMUNICACIONS

Es millorarà BT i Telecomunicacions.

Es recomana emprar energies alternatives sostenibles i renovables.



EDIFICI PRINCIPAL



EDIFICACIÓ ANNEXA

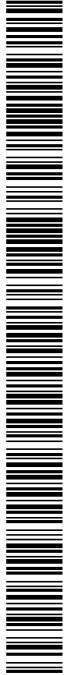


EDIFICACIONS AGRÍCOLES

Superfície construïda edifici principal (pb+3p+e) : 2952,36 m² (edifici -2 edifici-1) Superfície construïda edifici 1 (pb+p) : 433,40 m²
Superfície construïda edifici 2 (pb+p) : 166,32 m²

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 118 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25

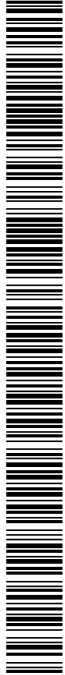


MASJOAN 26



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 119 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25

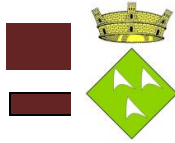
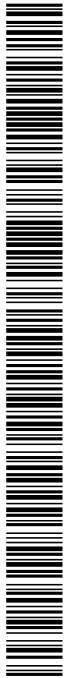


MASJOAN 26



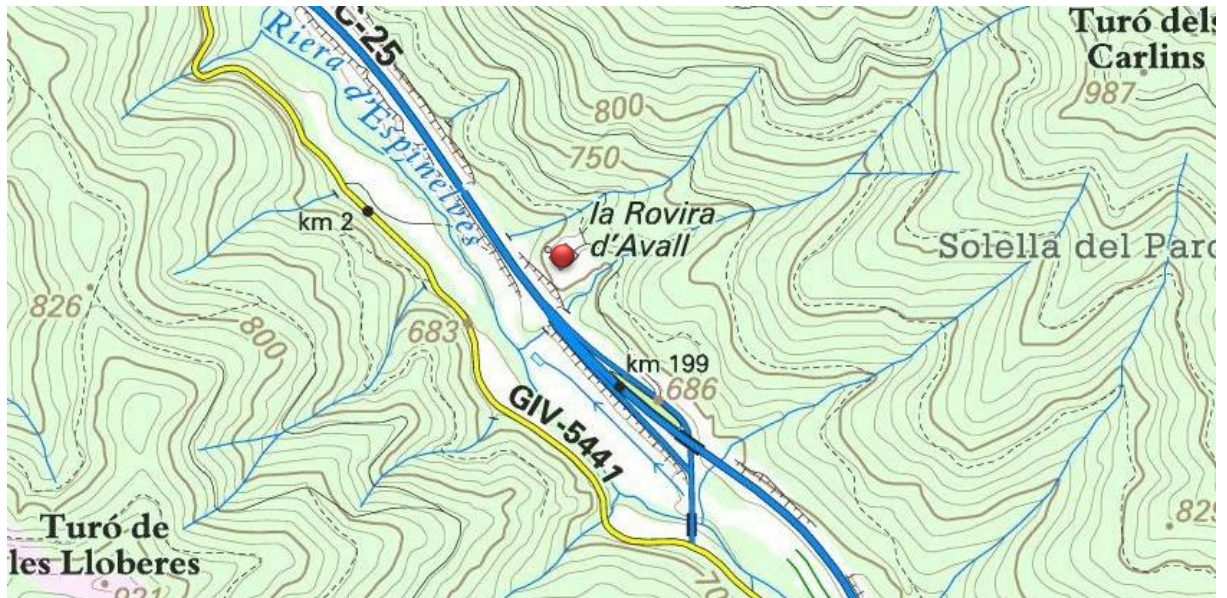
Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 120 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



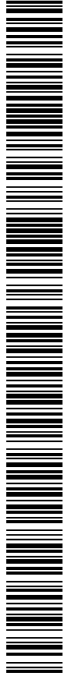
MASOVERIA DE LA ROVIRA D'AVALL 27

PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 121 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



MASOVERIA DE LA ROVIRA D'AVALL 27

DENOMINACIÓ **MASOVERIA DE LA ROVIRA D'AVALL**

UTM-31N/ETRS89. X=:450394 Y= 4636240
COD: 41AW16/27254

ÈPOCA XVI-XVIII
ESTIL **MEDIEVAL**

REF. CADASTRAL 17069A001000940001KZ
SITUACIÓ : BV-5201 Km 17,5 a 1 km esquerre

TIPOLOGIA **ARQUITECTÓNICA-ARQUEOLÒGICA**

TITULARITAT : Privada

EVOLUCIÓ D'USOS

Ús original: Residencial (Masia)
Ús actual : Residencial (Habitatge bifamiliar)

NOMBRE HABITATGES : 2

PROTECCIÓ PATRIMONIAL : BPU nivell C

ENTORN : AEAP

Fitxa de patrimoni núm: 22
Afectada per la carretera : C-25 / GIV 5441

RÈGIM URBANÍSTIC

Títol VII Sòl no urbanitzable

Capítol III Usos, edificacions i instal·lacions

Capítol IV Qualificació urbanística: N1

Títol VIII Patrimoni històric, arquitectònic i natural

Capítol II Catàleg de masies i cases rurals

DESCRIPCIÓ

Edifici civil. Masia de planta rectangular (20 x 10), coberta a dues vessants i amb el carener paral·lel a la façana, situada al nord, i a pocs metres de la façana gran de la casa gran. Assentada en el desnivell consta de planta baixa i dos pisos. La façana nord presenta tres portals rectangulars que donen directament al primer pis i àmplies obertures al segon pis, destinades segurament a herbera. A ponent s'adossa un cos a una sola vessant, de 4 m d'ample. Al sud hi ha un portal i dues finestres a la planta baixa, tres finestres al primer pis i uns porxos centrals al segon, sostinguts per un pilar que ressegueix verticalment tota la façana. La part est presenta un portal d'arc rebaixat de totxo a la planta i dues finestres al primer pis. En aquest sector hi ha un gran contrafort central i dos laterals recolzant els angles.

Forma un conjunt amb l'edifici del Mas de la Rovira d'Avall

DADES HISTÒRIQUES

Masoveria situada davant de la Rovira d'Avall, a la riba dreta de la riera d'Espinelves. La seva història deu anar lligada a la del mas, encara que és difícil de precisar perquè al terme hi ha tres masos amb el mateix nom.

ESTAT DE CONSERVACIÓ

VOLUM PRINCIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> Bon estat de conservació	SERVEIS	Xarxa aigua potable	Xarxa pública
ALTRES VOLUMS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació		Xarxa BT	Aèria
ACCESSOS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	Xarxa sanejament	Fosa sèptica	
SITUACIÓ DE RISC	<input checked="" type="checkbox"/> Risc alt d'incendi	Xarxa telecomunicacions	Aèria	

CONSTRUCCIÓ	TIPUS	SITUACIÓ	ALÇADA	US	FAÇANA	COBERTA	TANCAMENTS
Principal	Masia	Aïllada	PB + 1	Habitatge	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta
Auxiliar	Casa rural	Aïllada	PB	Restauració	Pedra carejada	àrab/fibrociment	Fusta

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE LA MASIA

RAÓ D'INCLUSIÓ	ARQUITECTÒNIQUES	HISTÒRIQUES	MEDIAMBIENTALS	PAISATGÍSTIQUES	SOCIALS
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 122 de 139

SIGNATURES
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



MASOVERIA DE LA ROVIRA D'AVALL 27

PROPOSTA D'INTERVENCIÓ

VOLUMETRIA I CONDICIONS D'INTERVENCIÓ

- 1.VOLUMETRIA:** Es mantindrà la volumetria de l'edificació principal i cossos annexes. Es poden realitzar actuacions de consolidació, conservació de la part afectada per la carretera i millora de la part fora de l'afectació.
- 2.AMPLIACIÓ DE VOLUMS:** No s'admeten ampliacions
- 3.COBERTA:** Es mantindrà el tipus de coberta de teula i ràfec ceràmic de l'edifici principal i annexos
- 4.FAÇANA :** Es mantindrà la composició de la façana així com dels materials d'acabat. No es permet fer noves obertures a la façana principal.
- 5.INTERIOR:** Es permet modificar la compartimentació que no afecti l'estructura portant.
- 6.VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS (art. 47.3 LUC) Cap**

USOS PROPOSATS

- Habitatge : **S'admet**
- Nombre : **2 habitatges**
- Equipaments: **S'admet**
- Hoteler : **No es permet**
- Establiment de turisme rural: **S'admet**
- Activitats d'educació en el lleure : **S'admet**
- Serveis comunitaris: **S'admet**

- En l'ús d'habitatge, les estances principals es mantindran sempre en l'edifici principal i només es permetran estances complementàries a l'habitatge en les edificacions auxiliars catalogades
- L'aplicació d'una nova activitat restarà condicionada a una avaluació o justificació de l'impacte que pot tenir la nova activitat sobre els espais agraris existents

DIVISIÓ HORIZONTAL No es permetrà la divisió horitzontal al estar afectada per la servitud de la C-25 i atenent al que fixa el Reglament de carreteres

EDIFICACIONS RAMADERES Estan fora d'ús.
CAL ADEQUAR ELS EDIFICIS AL MEDI.

Protecció patrimonial S'haurà de presentar un estudi històric-arquitectònic, com un apartat més de la documentació exigible per a la sol·licitud de la llicència d'obres. Cal conservar llindes i brancals de pedra
Fitxa patrimonial 21 AEAP , Protecció de l'entorn i del subsòl. Abans de realitzar obres de moviment de terres, terraplenats o enderroc s'haurà de presentar a l'Ajuntament un informe d'intervenció preventiva signat per un tècnic en arqueologia, d'acord amb el que preveu el decret 78/2002 de 5 de març del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic, publicat al DOGC el 13/03/2002

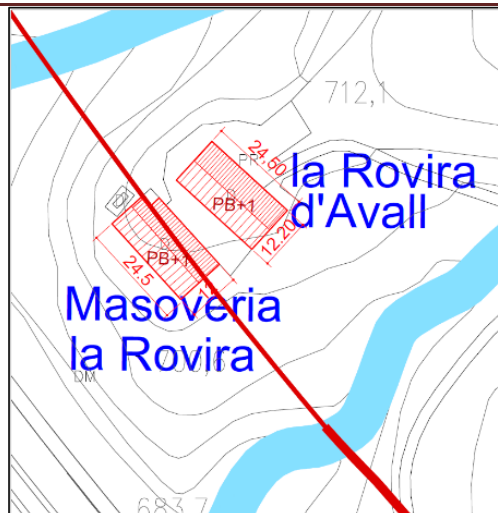
ALTRES CONDICIONS

ACCESSOS S'arranjarà el camí i les cunetes d'accés. Es recomana una grava ciment.

SANEJAMENT Cal garantir el sanejament autònom (es recomana un tractament biològic integral)

BT - Es millorarà BT i Telecomunicacions.

TELECOMUNICACIONS És recomana emprar energies alternatives sostenibles i renovables.



 EDIFICI PRINCIPAL

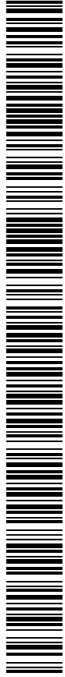
 Afectació carreteres C-25 i GIV 5441

Superfície construïda edifici principal (Masoveria) : 865 m²

Superfície construïda edifici principal (La Rovira) : 876,70 m²

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 123 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25

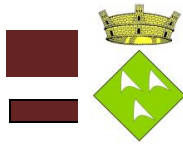
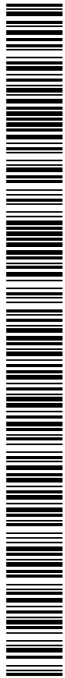


MASOVERIA DE LA ROVIRA D'AVALL 27



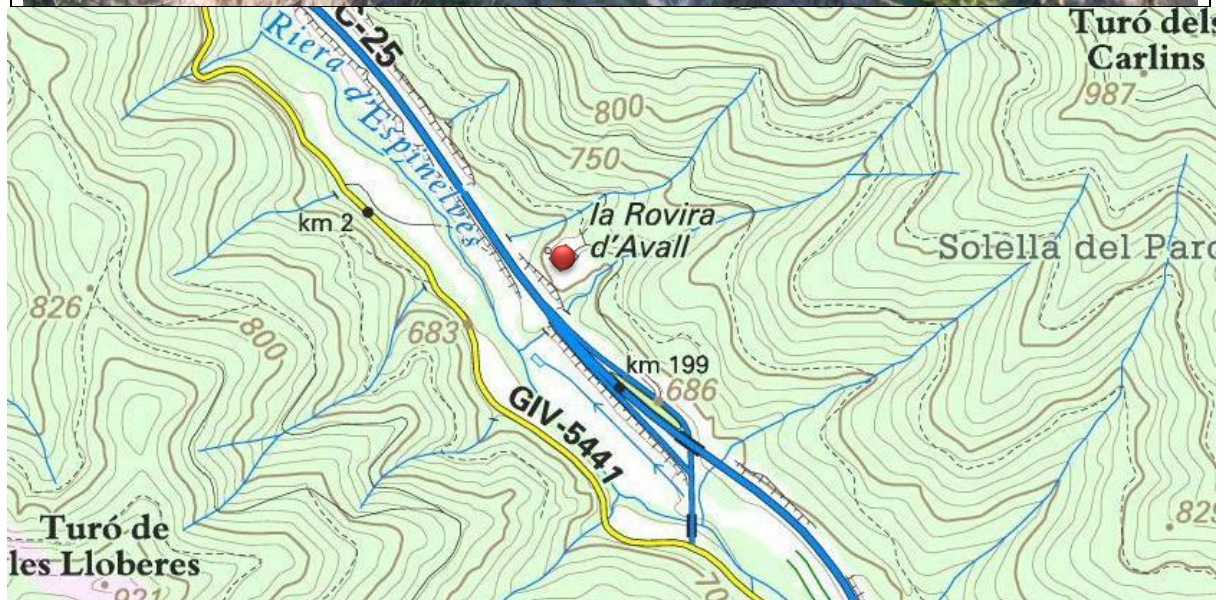
Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 124 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



ROVIRA D'AVALL 28

PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL 2016
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS (CMR)



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 125 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



ROVIRA D'AVALL 28

DENOMINACIÓ	ROVIRA D'AVALL	UTM-31N/ETRS89. X= 450409 Y= 4636263 COD: 41AW16/27254
ÈPOCA	XIV-XVIII	REF. CADASTRAL 17069A001095070001KY
ESTIL	MEDIEVAL	SITUACIÓ : GIV-5441 Km 17,5 a 1 km esquerre TITULARITAT : Privada
TIPOLOGIA	ARQUITECTÓNICA-ARQUEOLÒGICA	NOMBRE HABITATGES : 2
EVOLUCIÓ D'USOS	Ús original : Residencial (Masia) Ús actual : Residencial (Habitatge bifamiliar)	RÈGIM URBANÍSTIC Títol VII Sòl no urbanitzable <i>Capítol III Usos, edificacions i instal·lacions</i> <i>Capítol IV Qualificació urbanística</i> Títol VIII Patrimoni històric, arquitectònic i natural <i>Capítol II Catàleg de masies i cases rurals</i>
PROTECCIÓ PATRIMONIAL : BPU nivell C		
ENTORN : AEAP		
Fitxa de patrimoni núm:10 Afectació carretera GIV 5441/C25		

DESCRIPCIÓ

Edifici civil. Masia de planta rectangular, coberta a dues vessants i amb el carener paral·lel a la façana, situada al sud. Consta de planta baixa i primer pis. La façana presenta un portal dovellat central, dos portals rectangulars amb llinda de fusta i dues finestres a la planta baixa. Al primer pis hi ha quatre finestres i un balcó. La façana oest presenta dues espieres i un cobert adossat a la planta, al nord una porta i un portal a la planta i diverses finestres, a la part central s'hi adossa un cobert a una vessant. A la façana est hi ha dues finestres horitzontals i un portal a la planta. Cal remarcar un balconet amb llinda gòtica i diverses finestres distribuïdes asimètricament. Al centre d'aquest mur hi ha un gran contrafort i a l'angle sud-est n'hi ha un altre que recolza el mur sud. Malgrat la bellesa d'alguns dels seus elements, la casa es troba abandonada. Forma un conjunt amb la Masoveria de la Rovira d'Avall

DADES HISTÒRIQUES

Masia situada a la riba de la riera d'Espinelves, a la Soleia de la Rovira. Al terme hi ha tres Rovires: la Rovira, a 900 m d'altitud, la Rovira de Dalt, a 800 m d'altitud, i la Rovira d'Avall, a 700 m d'altitud. Estan força distanciades l'una de les altres i no se sap si hi ha relació entre elles. Només hi ha notícies de la Rovira a través dels fogatges de 1553, on s'esmenta a GASPÀR SPLUGUES al·lies ROVIRA. Per la tipologia de "La Rovira" del veïnat de França, no sembla tractar-se de l'actual. També hi ha notícies de que al segle XIV el prior de Sant Llorenç del Munt va comprar masos al cavaller de la Sala de Viladrau i entre ells hi havia els censos i dominis de la Rovira d'Amunt. La notable finestra gòtica fa pensar que fou un mas important però no sabem del cert si es tracta d'algun dels esmentats.

ESTAT DE CONSERVACIÓ

VOLUM PRINCIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> Bon estat de conservació	SERVEIS Xarxa aigua potable Xarxa pública Xarxa BT Aèria Xarxa sanejament Fosa sèptica Xarxa telecomunicacions Aèria
ALTRES VOLUMS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	
ACCESSOS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	
SITUACIÓ DE RISC	<input checked="" type="checkbox"/> Risc alt d'incendi	

CONSTRUCCIÓ	TIPUS	SITUACIÓ	ALÇADA	US	FAÇANA	COBERTA	TANCAMENTS
Principal	Masia	Aïllada	PB + 2	Habitatge	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE LA MASIA

RAÓ D'INCLUSIÓ	ARQUITECTÒNIQUES	HISTÒRIQUES	MEDIAMBIENTALS	PAISATGÍSTIQUES	SOCIALS
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

PROPOSTA D'INTERVENCIÓ

VOLUMETRIA I CONDICIONS
1.VOLUMETRIA: Es mantindrà la volumetria de l'edificació principal. Es poden realitzar actuacions de consolidació, conservació i millora de l'edificació existent.

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 126 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



ROVIRA D'AVALL 28

D'INTERVENCIÓ

2.AMPLIACIÓ DE VOLUMS: No s'admeten ampliacions.

3.COBERTA: Es mantindrà el tipus de coberta de teula i ràfec de colls de fusta de l'edifici principal

4.FAÇANA : Es mantindrà la composició de la façana així com dels materials d'acabat. No es permet fer noves obertures a la façana principal.

5.INTERIOR: Es permet modificar la compartimentació que no afecti l'estructura portant.

6.VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS (art. 47.3 LUC) Cap

USOS PROPOSATS

1. EDIFICI PRINCIPAL:

- Habitatge : **S'admet**
- Nombre : **2 habitatges**
- Equipaments: **S'admet**
- Hotelers : No s'admet
- Establiment de turisme rural: **S'admet**
- Activitats d'educació en el lleure : **S'admet**
- Serveis comunitaris: **S'admet**

- En l'ús d'habitatge, les estances principals es mantindran sempre en l'edifici principal i només es permetran estances complementàries a l'habitatge en les edificacions auxiliars catalogades.
- L'aplicació d'una nova activitat restarà condicionada a una avaluació o justificació de l'impacte que pot tenir la nova activitat sobre els espais agraris existents

DIVISIÓ HORIZONTAL

Es permetrà la divisió horitzontal condicionada al que determina l'article 173 de la normativa urbanística del POUM

EDIFICACIONS RAMADERES

Estan fora d'ús.
CAL ADEQUAR ELS EDIFICIS AL MEDI.

Protecció patrimonial Fitxa patrimoni - 10

S'haurà de presentar un estudi històric-arquitectònic, com un apartat més de la documentació exigible per a la sol·licitud de la llicència d'obres.

AEAP , Protecció de l'entorn i del subsòl. Abans de realitzar obres de moviment de terres, terraplenats o enderroc s'haurà de presentar a l'Ajuntament un informe d'intervenció preventiva signat per un tècnic en arqueologia, d'acord amb el que preveu el decret 78/2002 de 5 de març del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic, publicat al DOGC el 13/03/2002

ALTRES CONDICIONS

ACCESSOS

S'arranjarà el camí i les cunetes d'accés. Es recomana una grava ciment.

SANEJAMENT

Cal garantir el sanejament autònom (es recomana un tractament biològic integral)

BT -

Es millorarà BT i Telecomunicacions.

TELECOMUNICACIONS

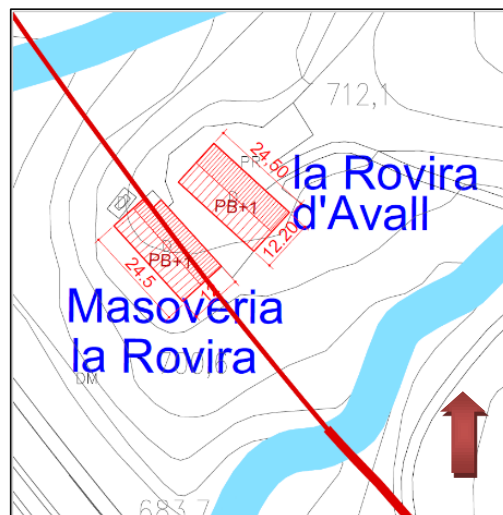
Es recomana emprar energies alternatives sostenibles i renovables.



EDIFICI PRINCIPAL

Superfície construïda edifici principal (Masoveria) : 865 m²

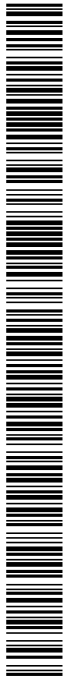
Superfície construïda edifici principal (La Rovira) : 876,70 m²



Afectació carreteres C-25 i GIV 5441

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 127 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



ROVIRA D'AVALL 28



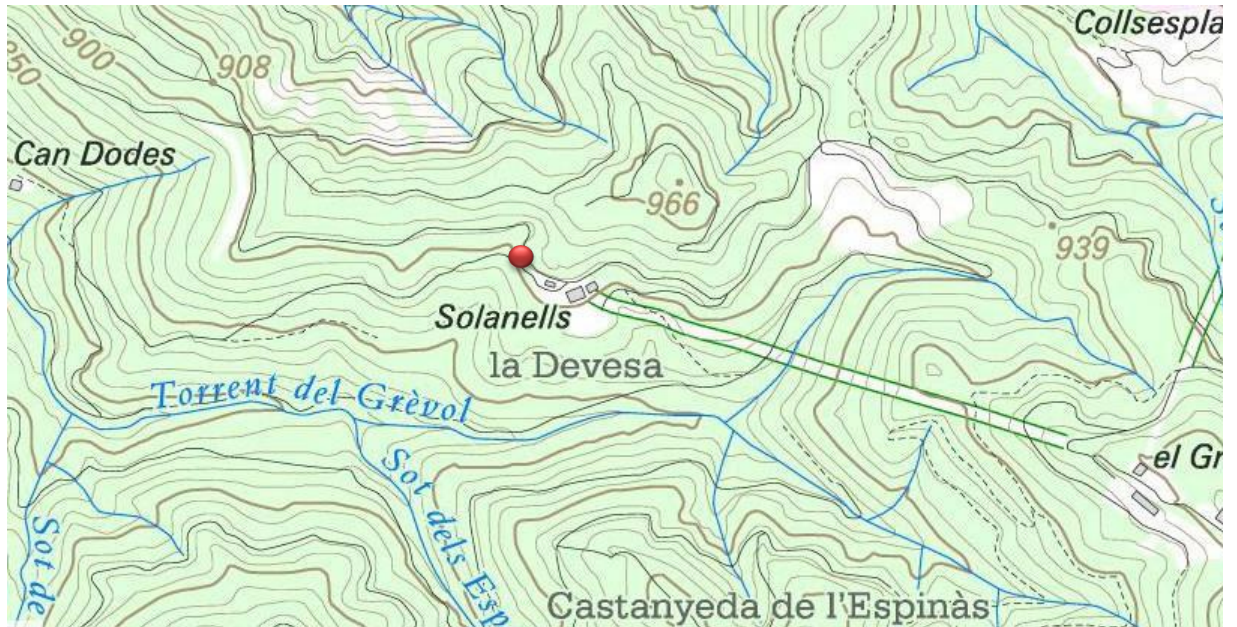
Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 128 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



SOLANELLS 29

PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 129 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



SOLANELLS 29

DENOMINACIÓ **SOLANELLS**

UTM-31N/ETRS89. X= 452086 Y= 4637343
COD: 41AW13/27251

ÈPOCA **XVII-XVIII**

REF. CADASTRAL 17069A001001090001KO

ESTIL **ARQUITECTURA POPULAR**
(*Estil obra popular.*)

SITUACIÓ : G-543 km 15

TIPOLOGIA **ARQUITECTÓNICA**

TITULARITAT : Privada

EVOLUCIÓ D'USOS

NOMBRE HABITATGES : **2**

Ús original: Residencial (Masia)

Ús actual : Residencial (Habitatge bifamiliar)

RÈGIM URBANÍSTIC

Títol VII Sòl no urbanitzable

Capítol III Usos, edificacions i instal·lacions

Capítol IV Qualificació urbanística: N1

Títol VIII Patrimoni històric, arquitectònic i natural

Capítol II Catàleg de masies i cases rurals

PROTECCIÓ PATRIMONIAL : **BPU nivell C**

ENTORN : **No està protegit**

FITXA DE PATRIMONI : **24**

DESCRIPCIÓ

Edifici civil. Masia de planta rectangular, coberta a dues vessants i amb el carener perpendicular a la façana, situada a llevant. Consta de planta baixa i un pis. S troba assentada damunt un desnivell i la vessant de la part dreta és més prolongada. A la planta baixa hi ha quatre portals rectangulars (un de tapiat) amb llindes de roure i dos finestres. Al primer pis hi ha dos finestres més. Al sud hi ha petites obertures a la planta baixa i quatre al pis, una amb amplitud de pedra. A ponent les obertures estan distribuïdes de manera asimètrica amb tres portals i dues finestres amb reixa a diferent alçada a la planta i dues finestres de pedra amb cartel·les al primer pis. El voladís és regular i no gaire ampli a totes les façanes. Al nord presenta un portal rectangular amb llinda de roure i una finestra. L'estat de conservació és bo.

DADES HISTÒRIQUES

Masia situada a uns 900 m d'altitud, al marge dret del torrent del Grèvol. No tenim cap dada constructiva que ens permeti situar-la històricament, per bé que en els fogatges de 1553 del terme hi consta un tal "Jaume Solanes", però no podem determinar que ell fos un dels avantpassats que habités el mas, encara que no hi ha cap altra casa dins el terme que actualment respongui a aquest topònim. Podem aventurar-nos però, a dir que potser va ser construïda en època d'expansió del terme, entre els segles XVII i XVIII. Actualment s'està habilitant com a casa de colònies, desmereixent l'estructura primitiva.

DADES BIOGRÀFIQUES

ESTAT DE CONSERVACIÓ

VOLUM PRINCIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> Bon estat de conservació	SERVEIS Xarxa aigua potable Canalització pròpia Xarxa BT Aèria Xarxa sanejament Fosa sèptica Xarxa telecomunicacions Aèria
ALTRES VOLUMS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	
ACCESSOS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	
SITUACIÓ DE RISC	<input checked="" type="checkbox"/> Risc alt d'incendi	

CONSTRUCCIÓ	TIPUS	SITUACIÓ	ALÇADA	US	FAÇANA	COBERTA	TANCAMENTS
Principal	Masia	Aïllada	PB + 1	Habitatge	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta
Auxiliar	Auxiliar	Aïllada	PB + 1	Magatzem	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta
Cobert	Cobert	Aïllada	PB	Auxiliar	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE LA MASIA

RAÓ D'INCLUSIÓ	ARQUITECTÒNIQUES	HISTÒRIQUES	MEDIAMBIENTALS	PAISAGÍSTIQUES	SOCIALS
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 130 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



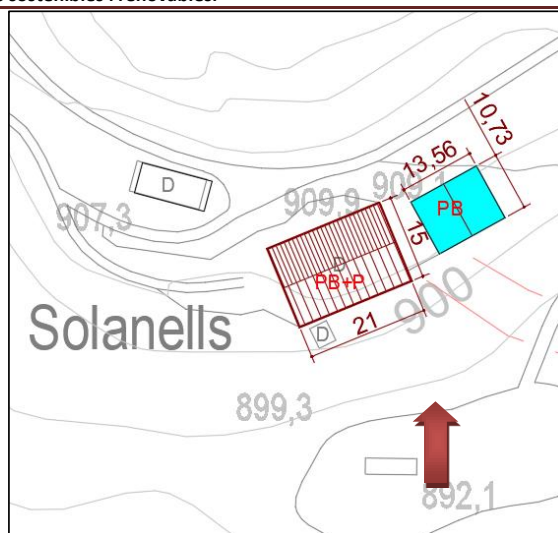
SOLANELLS 29

PROPOSTA D'INTERVENCIÓ

VOLUMETRIA I CONDICIONS D'INTERVENCIÓ

- 1.VOLUMETRIA:** Es mantindrà la volumetria de l'edificació principal i cossos annexes. Es poden realitzar actuacions de consolidació, conservació i millora de l'edificació existent.
- 2.AMPLIACIÓ DE VOLUMS:** Només s'admeten ampliacions complementàries utilitzant l'edificació annexa existent.
- 3.COBERTA:** Es mantindrà el tipus de coberta de teula i ràfec de colls de fusta de l'edifici principal i annexos
- 4.FAÇANA :** Es mantindrà la composició de la façana, cal conservar llindes i brancals de pedra així com dels materials d'acabat. No es permet fer noves obertures a la façana principal.
- 5.INTERIOR:** Es permet modificar la compartimentació que no afecti l'estructura portant.
- 6.VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS** (art. 47.3 LUC) Se'n poden utilitzar els volums identificats en el croquis annexa per la seva integració dins el conjunt .

USOS PROPOSATS	1. EDIFICI PRINCIPAL:	2. EDIFICIS ANNEXES:
	- Habitatge : S'admet	- Habitatge : No s'admet
	-Nombre : 2 habitatges	-Equipaments: S'admet
	-Equipaments: S'admet	-Hoteler : No s'admet
	-Hoteler : No s'admet.	-Establiment de turisme rural: No s'admet
	-Establiment de turisme rural: S'admet	-Activitats d'educació en el lleure : S'admet
	-Activitats d'educació en el lleure : S'admet	-Serveis comunitaris: S'admet
	-Serveis comunitaris: S'admet	
	- En l'ús d'habitatge, les estances principals es mantindran sempre en l'edifici principal i només es permetran estances complementàries a l'habitatge en les edificacions auxiliars catalogades.	
	- L'aplicació d'una nova activitat restarà condicionada a una avaluació o justificació de l'impacte que pot tenir la nova activitat sobre els espais agraris existents	
DIVISIÓ HORIZONTAL	Es permetrà la divisió horitzontal condicionada al que determina l'article 173 de la normativa urbanística del POUM	
EDIFICACIONS RAMADERES	Estan fora d'ús. CAL ADEQUAR ELS EDIFICIS AL MEDI.	
Protecció patrimonial	S'haurà de presentar un estudi històric-arquitectònic, com un apartat més de la documentació exigible per a la sol·licitud de la llicència d'obres. Fitxa de patrimoni 24 Cal conservar llindes i brancals de pedra	
ALTRES CONDICIONS		
ACCESSOS	S'arranjarà el camí i les cunetes d'accés. Es recomana una grava ciment.	
SANEJAMENT	Cal garantir el sanejament autònom (es recomana un tractament biològic integral)	
BT - TELECOMUNICACIONS	Es millorarà BT i Telecomunicacions. Es recomana emprar energies alternatives sostenibles i renovables.	



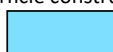
EDIFICI PRINCIPAL

Superfície construïda edifici principal : 630 m²

Superfície construïda edifici annexa : 145,5 m²



EDIFICACIÓ ANNEXA "A" usos agrícoles



"B" Usos complementaris edificació

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 131 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25

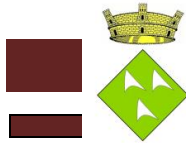
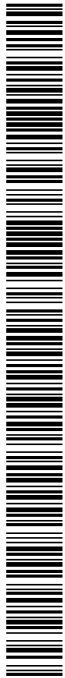


SOLANELLS 29



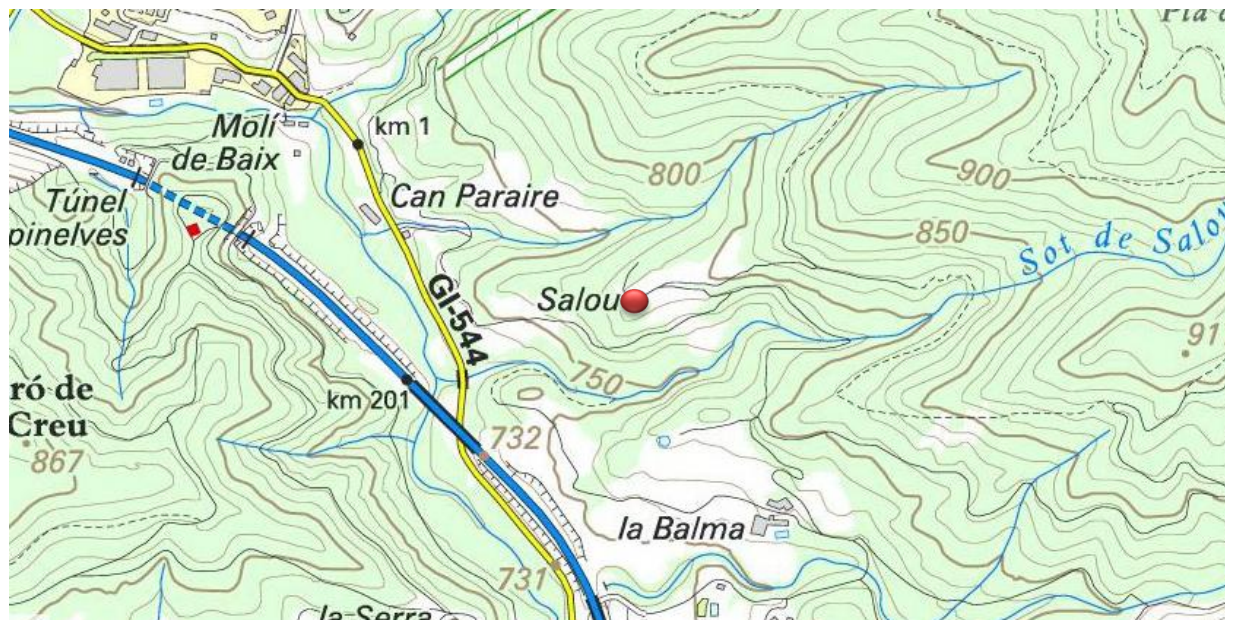
Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 132 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



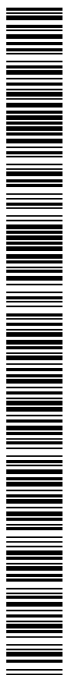
SALOU 30

PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 133 de 139

SIGNATURES
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



SALOU 30

DENOMINACIÓ **SALOU**

UTM-31N/ETRS89. X= 452198 Y= 4634909
COD: 41AX03/27276

ÈPOCA **XVI-XVIII**
ESTIL **ARQUITECTURA POPULAR**
(*Estil obra popular.*)

REF. CADASTRAL 000003600DG53E0001FH
SITUACIÓ : G-543 km 15

TIPOLOGIA **ARQUITECTÓNICA**

TITULARITAT : Privada

EVOLUCIÓ D'USOS

NOMBRE HABITATGES : 1

Ús original: Residencial (Masoveria-Mas)
Ús actual : Residencial (Habitatge unifamiliar)

RÈGIM URBANÍSTIC

PROTECCIÓ PATRIMONIAL : **BPU nivell C**
ENTORN : **AEAP**
Fitxa de patrimoni núm: 15
PROTECCIÓ AMBIENTAL : **HIC9260**

Títol VII Sòl no urbanitzable

Capítol III Usos, edificacions i instal·lacions

*Capítol IV Qualificació urbanística: **N3b***

Títol VIII Patrimoni històric, arquitectònic i natural

Capítol II Catàleg de masies i cases rurals

DESCRIPCIÓ

Edifici civil. Masia de planta rectangular (10 x 15 m), coberta a dues vessants i amb el carener paral·lel a la façana, situada al nord. Consta de planta baixa i un pis. La façana presenta un portal i una finestra a la planta baixa i dues finestres al primer pis. La façana oest només presenta una finestra al primer pis, en aquest sector dóna al desnivell i per tant el mur és més alt. La façana sud presenta un portal i una finestra a la planta i una finestra al primer pis. En aquest sector s'aprecia una reparació moderna del mur, amb totxana. A la part est hi ha un portal a cada costat de la pallissa adossada, coberta a una sola vessant, amb una porteta al mur sud i sense mur a la part nord. Cal remarcar la xemeneia situada al mig del carener, amb una teuladeta a dues vessants. L'estat de conservació és regular.

DADES HISTÒRIQUES

Masia situada al marge dret del sot de Salou, entre la Balma i Cal rovira. Està situada al barri de la Creu i, com altres masies de la zona, és possible que es construís durant l'expansió del nucli, entre els segles XVI i XVIII.

És masoveria del mas la Balma, documentat des del segle XIV.

ESTAT DE CONSERVACIÓ

VOLUM PRINCIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	SERVEIS	Xarxa aigua potable	Canalització pròpia
ALTRES VOLUMS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació		Xarxa BT	Sense servei
ACCESSOS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	Xarxa sanejament	Fosa sèptica	
SITUACIÓ DE RISC	<input checked="" type="checkbox"/> Risc alt d'incendi	Xarxa telecomunicacions	Sense servei	

CONSTRUCCIÓ	TIPUS	SITUACIÓ	ALÇADA	US	FAÇANA	COBERTA	TANCAMENTS
Principal	Masia	Aïllada	PB + 1	Habitatge	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE LA MASIA

RAÓ D'INCLUSIÓ	ARQUITECTÒNIQUES	HISTÒRIQUES	MEDIAMBIENTALS	PAISAGÍSTIQUES	SOCIALS
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 134 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



SALOU 30

PROPOSTA D'INTERVENCIÓ

VOLUMETRIA I CONDICIONS D'INTERVENCIÓ

- 1.VOLUMETRIA:** Es mantindrà la volumetria de l'edificació principal i cossos annexes. Es poden realitzar actuacions de consolidació, conservació i millora de l'edificació existent.
- 2.AMPLIACIÓ DE VOLUMS:** Només s'admet ampliacions amb un màxim del 20% de la superfície construïda utilitzant la construcció annexa.
- 3.COBERTA:** Es mantindrà el tipus de coberta de teula i ràfec de colls de fusta de l'edifici principal i annexos. En el volum de porxo cal substituir la plaça de polièster per teula
- 4.FAÇANA :** Es mantindrà la composició de la façana i el volum buit es mantindrà només es podrà refer l'altell existent No es permet fer noves obertures a la façana principal.
- 5.INTERIOR:** Es permet modificar la compartimentació que no afecti l'estructura portant.
- 6.VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS** (art. 47.3 LUC) Se'n poden utilitzar els volums identificats en el croquis annexa per la seva integració dins el conjunt .

USOS PROPOSATS

1. EDIFICI PRINCIPAL:

- Habitatge : **S'admet**
- Nombre : **1 habitatge**
- Restauració: **S'admet**
- Hoteler: **No s'admet**
- Allotjament rural: **S'admet**
- Activitats d'educació en el lleure: **S'admet**

2. EDIFICI annex:

- Habitatge : **S'admet**
- Equipaments: **S'admet**
- Hoteler : **No s'admet**
- Establiment de turisme rural: **S'admet**
- Activitats d'educació en el lleure : **S'admet**
- Serveis comunitaris: **S'admet**
- Agrícola, ramader i forestal i activitats d'elaboració i transformació dels recursos naturals: **S'admet**

- En l'ús d'habitatge, les estances principals es mantindran sempre en l'edifici principal i només es permetran estances complementàries a l'habitatge en les edificacions auxiliars catalogades.
- L'aplicació d'una nova activitat restarà condicionada a una avaluació o justificació de l'impacte que pot tenir la nova activitat sobre els espais agraris existents

DIVISIÓ HORITZONTAL

No es permetrà la divisió horitzontal al no garantir el que determina a l'article 173 de la normativa urbanística del POUM

EDIFICACIONS RAMADERES

No existeixen.

Protecció patrimonial

S'haurà de presentar un estudi històric-arquitectònic, com un apartat més de la documentació exigible per a la sol·licitud de la llicència d'obres. AEAP , Protecció de l'entorn i del subsol. Abans de realitzar obres de moviment de terres, terraplenats o enderroc s'haurà de presentar a l'Ajuntament un informe d'intervenció preventiva signat per un tècnic en arqueologia, d'acord amb el que preveu el decret 78/2002 de 5 de març del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic, publicat al DOGC el 13/03/2002

Protecció ambiental

Cal protegir HIC 9260

ALTRES CONDICIONS

ACCESSOS

S'arranjarà el camí i les cunetes d'accés. Es recomana una grava ciment.

SANEJAMENT

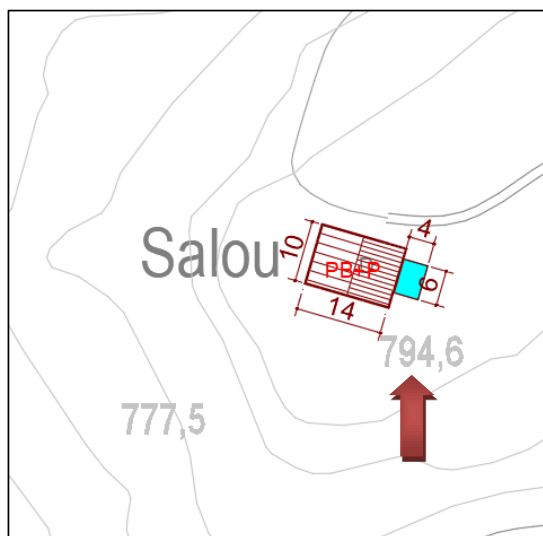
Cal garantir el sanejament autònom (es recomana un tractament biològic integral)

BT -

Es millorarà BT i Telecomunicacions.

TELECOMUNICACIONS

Es recomana emprar energies alternatives sostenibles i renovables.



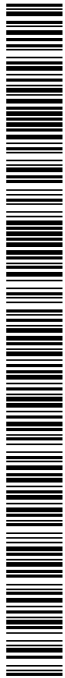
EDIFICI PRINCIPAL



EDIFICACIÓ ANNEXA

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 135 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



SALOU 30

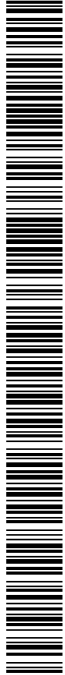
Superfície construïda edifici principal : 280 m²

Superfície construïda edifici annex : 48 m²



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 136 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



SERRALLONGA 31

PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS



Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 137 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



SERRALLONGA 31

DENOMINACIÓ **SERRALLONGA**

UTM-31N/ETRS89. X= 452624 Y=4635756

COD: 41AW23/27265

ÈPOCA **XVII-XVIII**
ESTIL **ARQUITECTURA POPULAR**
(*Estil obra popular.*)

REF. CADASTRAL 17069A002000290001KI

SITUACIÓ : G-543 km 15

TIPOLOGIA **ARQUITECTÒNICA**

TITULARITAT : Privada

EVOLUCIÓ D'USOS

NOMBRE HABITATGES : 1

Ús original: Residencial (Masia)

Ús actual : Residencial (Habitatge unifamiliar)

RÈGIM URBANÍSTIC

Títol VII Sòl no urbanitzable

Capítol III Usos, edificacions i instal·lacions

Capítol IV Qualificació urbanística: N3b

Títol VIII Patrimoni històric, arquitectònic i natural

Capítol II Catàleg de masies i cases rurals

PROTECCIÓ PATRIMONIAL : CAP

ENTORN : No està protegit

PROTECCIÓ AMBIENTAL : HIC9260

DESCRIPCIÓ

Edifici civil. Masia de planta rectangular (10 x 6 m), coberta a dues vessants i amb el carener perpendicular a la façana, situada a migdia. Consta de planta baixa i pis. La façana presenta dos portals rectangulars amb llinda de fusta entre les quals sobresurt un cos adossat (2 x 2 m), que correspon al forn. Al primer pis hi ha dues finestres amb llinda de fusta. Les façanes est i nord són cegues, i la oest presenta una finestra a la planta baixa i una al primer pis.

L'edifici va ser reformat a finals de 1979 recuperant el perímetre de l'antiga edificació, últimament a l'any 2010 es va pintar la zona reformada

DADES HISTÒRIQUES

Masia situada al marge esquerre del torrent de Serrallonga, a la zona anomenada "Perxades de Serrallonga", que degué donar el nom a la masia. Els troba prop del nucli i, malgrat que no tenim cap dada documental ni constructiva, és possible que es construís en el moment d'expansió del municipi, entre els segles XVIII - XIX. Actualment pateix, com altres cases del terme, l'abandonament del món rural i fa uns anys es va remodelar i reformar.

ESTAT DE CONSERVACIÓ

VOLUM PRINCIPAL	<input checked="" type="checkbox"/> Bon estat de conservació	SERVEIS	Xarxa aigua potable	Xarxa pública
ALTRES VOLUMS	<input checked="" type="checkbox"/> Bon estat de conservació		Xarxa BT	Aèria
ACCESSOS	<input checked="" type="checkbox"/> Estat acceptable de conservació	Xarxa sanejament	Fosa sèptica	
SITUACIÓ DE RISC	<input checked="" type="checkbox"/> Risc alt d'incendi	Xarxa telecomunicacions	Aèria	

CONSTRUCCIÓ	TIPUS	SITUACIÓ	ALÇADA	US	FAÇANA	COBERTA	TANCAMENTS
Principal	Masia	Aïllada	PB + 1	Habitatge	Pedra carejada	Teula àrab	Fusta

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE LA MASIA

RAÓ D'INCLUSIÓ	ARQUITECTÒNIQUES	HISTÒRIQUES	MEDIAMBIENTALS	PAISATGÍSTIQUES	SOCIALS
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 138 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



SERRALLONGA 31

PROPOSTA D'INTERVENCIÓ

VOLUMETRIA I CONDICIONS D'INTERVENCIÓ

- 1.VOLUMETRIA:** Es mantindrà la volumetria de l'edificació principal. Es poden realitzar actuacions de consolidació, conservació i millora de l'edificació existent.
- 2.AMPLIACIÓ DE VOLUMS:** No s'admeten ampliacions.
- 3.COBERTA:** Es mantindrà el tipus de coberta de teula i ràfec de colls de fusta de l'edifici principal
- 4.FAÇANA :** Es mantindrà la composició de la façana així com dels materials d'acabat. No es permet fer noves obertures a la façana principal.
- 5.INTERIOR:** Es permet modificar la compartimentació que no afecti l'estructura portant.
- 6.VOLUMS SUSCEPTIBLES DE SER UTILITZATS (art. 47.3 LUC) Cap**

USOS PROPOSATS

1. EDIFICI PRINCIPAL:

- Habitatge : **S'admet**
- Nombre : **1 habitatge**
- Restauració: **S'admet**
- Hoteler: **No s'admet**
- Allotjament rural: **S'admet**
- Activitats d'educació en el lleure: **S'admet**

DIVISIÓ HORIZONTAL

No es permetrà la divisió horitzontal al no garantir el que determina a l'article 172 de la normativa urbanística del POUM

EDIFICACIONS RAMADERES

No existeixen.

Protecció patrimonial

S'haurà de presentar un estudi històric-arquitectònic, com un apartat més de la documentació exigible per a la sol·licitud de la llicència d'obres.

Protecció ambiental

Cal protegir HIC 9260

ALTRES CONDICIONS

ACCESSOS

S'arranjarà el camí i les cunetes d'accés. Es recomana una grava ciment.

SANEJAMENT

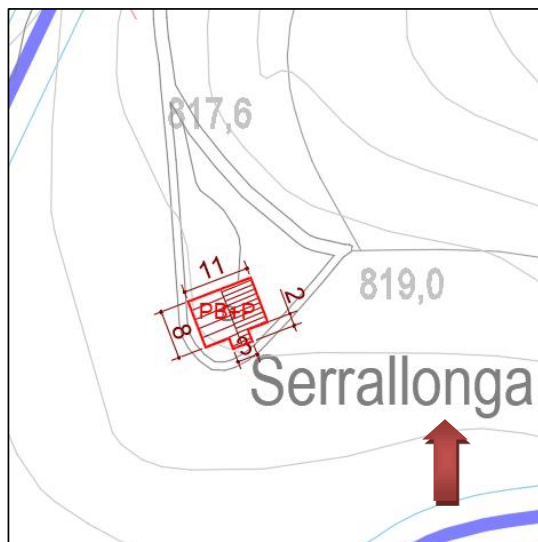
Cal garantir el sanejament autònom (es recomana un tractament biològic integral)

BT -

Es millorarà BT i Telecomunicacions.

TELECOMUNICACIONS

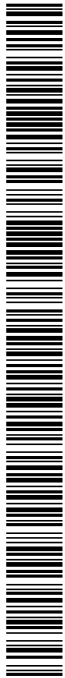
Es recomana emprar energies alternatives sostenibles i renovables.



Superfície construïda edifici principal : 172,80 m²

Codi Segur de Verificació:
6d81b65b-009d-4804-8fe1-75cb6c17280c
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137084
Data d'impressió: 07/05/2026 12:40:22
Pàgina 139 de 139

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 15/09/2021 18:13
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:25



SERRALLONGA 31

