

POUM

CATÀLEG DE MASIES, CASES RURALS I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SOL NO URBANITZABLE

TEXT APROVACIÓ INICIAL



**AJUNTAMENT DE
SAUS, CAMALLERA I LLAMPAIES**

SETEMBRE DE 2023

UTE POUM CAMALLERA

narcís
teixidor vilà
- DNI
40292575W
(SIG)

Aprovat
inicialment per
l'Ajuntament Ple
en sessió de trenta
d'octubre de 2023.
2023.11.06
11:05:47 +01'00'



MARIA MERCE
ORIOL HILARI /
num:55216-1

Firmado digitalmente
por MARIA MERCE ORIOL
HILARI / num:55216-1
Fecha: 2023.09.25
13:11:01 +02'00'



XAVIER FRIGOLA
MERCADER -
DNI 77917065B

Firmado digitalmente por XAVIER
FRIGOLA MERCADER - DNI 77917065B
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
sn=FRIGOLA MERCADER,
givenName=XAVIER,
serialNumber=IDCES-77917065B,
cn=XAVIER FRIGOLA MERCADER - DNI
77917065B
Fecha: 2023.09.25 10:37:44 +02'00'

ÍNDEX

- 1. MEMÒRIA INFORMATIVA. 3
 - 1.1. OBJECTE DEL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS. 3
 - 1.2. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT..... 3
 - 1.3. CONTINGUT..... 3
- 2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA 4
 - 2.1. CRITERIS PER A LA INCORPORACIÓ DELS ELEMENTS AL CATÀLEG 4
 - 2.2. DEFINICIÓ DELS USOS INDICATS A LES FITXES DEL CATÀLEG 4
- 3. NORMATIVA URBANÍSTICA 5
- 4. FITXES DEL CATÀLEG 9

1. MEMÒRIA INFORMATIVA.

1.1. OBJECTE DEL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS.

El present Catàleg té per objectiu el desplegament reglat dels articles 47.3 i 50 del DL 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i llur modificacions, i l'article 55 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i en concret:

- a. La catalogació de totes les masies, cases rurals i altres construccions existents en el sòl No urbanitzable, susceptibles de reconstrucció o rehabilitació i justificar les raons que en determinen la preservació i la recuperació, en el municipi de Saus, Camallera i Llampaias.
- b. L'establiment de les condicions d'ús i d'ordenació de l'edificació que permeten recuperar-les o preservar-les.

Aquest catàleg serà integrat en el POUM.

1.2. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT.

La conveniència i oportunitat del present Catàleg ve donada per dos motius, un perquè s'està redactant el nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Saus, Camallera i Llampaias i l'altre per la necessitat d'identificar en aquest catàleg específic les masies, cases rurals i altres construccions, que ha de donar com a resultat:

- Possibilitar la recuperació o reconstrucció de masies, cases rurals i altres construccions que formen el patrimoni rural històric del municipi.
- Identificació de les edificacions d'acord amb el seu valor arquitectònic, mediambiental, històric, social o paisatgístic.
- 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 poden destinar-se aquestes masies, cases rurals i altres construccions.

Complementàriament, els objectius del Catàleg són:

- Recollir dades i característiques físiques (volum edificat, materials i elements singulars) i les condicions d'emplaçament de les edificacions a catalogar. A més, d'identificar les possibles situacions de risc (inundabilitat, geològics, incendi, altres).
- Si és el cas, determinar en quines edificacions es pot admetre la divisió horitzontal de l'edificació, amb les limitacions que siguin establertes pel planejament urbanístic i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

1.3. CONTINGUT.

Aquest Catàleg està format per la Memòria, Normativa Urbanística i els Annexos amb les fitxes individualitzades amb el següent contingut:

a. Dades generals:

- Nom de l'edificació (si se l'ha conegut amb un segon nom, també s'indica)
- Codi de la fitxa, coincident amb el del plànol
- Imatges de la localització i ortofoto
- Fotografia del conjunt amb el context paisatgístic

b. Part Informativa:

1. Localització
 - Indret o adreça
 - Coordenades UTM
2. Dades cadastrals
3. Dades urbanístiques, Proteccions i Riscos

- Qualificació urbanística
 - Proteccions (Planejament territorial, Paisatgístic, Patrimonial, Altres proteccions -carreteres, ACA, etc.)
 - Riscos (Incendis, geològics, inundabilitat, etc.)
4. Descripció de la finca, exteriors, elements aïllats i accessibilitat
 5. Dades bàsiques
 - Tipologia principal
 - Ús actual
 - Època de construcció
 - Època última reforma
 - Estat de conservació
 - Serveis existents
 - Nombre d'habitatges
 6. Descripció de l'edificació
 - Descripció dels diferents volums i la relació entre ells, materials, estil arquitectònic
 - Croquis en planta. Remarcat en polílnia vermella el volum principal

c. Part Normativa:

- Justificació per a la recuperació i preservació
- Condicions d'ordenació i edificació
- Usos admesos
- Altres condicions específiques

Les determinacions normatives estan definides en els articles de la Normativa Urbanística i en les fitxes d'aquest Catàleg de Masies, Cases Rurals i Altres Construccions. Per aquelles determinacions no especificades, s'aplicarà allò que disposi la Normativa Urbanística del POUM.

S'adjunta un Annex amb un inventari de les granges actives o en desús, en aquesta classe de sòl, així com el llistat d'habitatges implantats en el sòl no urbanitzable que no estan inclosos dintre del Catàleg de Masies i Cases rurals i altres construccions. Es fa constar que les edificacions que no disposin de cap llicència d'obres ni autorització, es troben en situació de fora d'ordenació d'acord amb el disposat en l'article 108 de la LUC i la disposició transitòria sisena del RLU.

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1. CRITERIS PER A LA INCORPORACIÓ DELS ELEMENTS AL CATÀLEG

Els criteris que s'han utilitzat per incloure les edificacions dintre d'aquest Catàleg són:

- Que es tractin de **masies** que calguin preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials. S'entén per **masia** la construcció constituïda per un habitatge familiar i els seus annexos, vinculada en origen a una explotació agropecuària i/o forestal.
- Que es tractin de **cases rurals** que calguin preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials. S'entén per **cases rurals**, les construccions d'habitatges com masoveries, cases de pagès i altres construccions tradicionals, pròpies del sòl no urbanitzable, amb habitatge familiar no vinculat a l'activitat agrícola ni a la ramadera, com són els molins d'aigua i de secà, les estacions ferroviàries, les bòviles, les instal·lacions preindustrials, les antigues centrals hidroelèctriques, etc.
- Que es tractin d'altres construccions anteriors al primer planejament municipal, que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.
- Que es tractin de construccions rurals en desús que es poden rehabilitar per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.
- Que conservin la seva configuració tipològica, volumètrica, compositiva i constructiva original.

Les edificacions aïllades com les cabanes, barraques, magatzems, coberts o altres edificacions pròpies del sòl no urbanitzable que no són o no han estat habitatge familiar no poden incorporar-se al Catàleg amb aquesta finalitat.

El POUM, al sòl no urbanitzable, estableix la qualificació del sòl. La regulació que fa el POUM d'aquestes qualificacions estableix l'ús principal, els usos condicionats i les condicions d'edificació dels edificis que es poden destinar a l'ús principal (agrícola, ramader i forestal). Per tant, els usos i condicions que estableix el Catàleg són complementaris als regulats a les Normes del POUM.

Per tal d'establir el criteri per decidir la inclusió d'una masia, casa rural o altres construccions en el Catàleg, s'han tingut en compte els diferents valors que indica la legislació urbanística:

- **Valor arquitectònic:** Una masia, casa rural o altra edificació es considera que té valor arquitectònic quan el seu conjunt o algun dels seus elements formals o constructius destaca per la seva qualitat arquitectònica, compositiva o singular, per les seves característiques volumètriques, estilístiques o ornamentals.
- **Valor històric:** Una masia, casa rural o altra edificació es considera que té valor històric quan participa o ha participat en esdeveniments col·lectius, pels fets que hi ha tingut lloc o per les persones que hi ha viscut; per la influència que ha tingut en la configuració dels assentaments en el territori o perquè documentalment es pot acreditar que la seva existència és anterior als processos indiscriminats d'implantació residencial de mitjans del segle XX, concretament les edificacions anteriors a la primer “Ley del suelo” del 1956.
- **Valor mediambiental:** Una masia, casa rural o altra edificació es considera que té valor mediambiental quan la seva existència determina un teixit rural amb característiques ambientals pròpies, quan la seva preservació permet garantir les condicions ambientals del seu entorn pròxim, l'equilibri territorial, la biodiversitat, emparar les explotacions agràries o les activitats vinculades amb el territori i cobrir tasques de vigilància en la detecció d'incendis, manteniment de camins i, en general, manteniment del territori rural. Pot incloure l'habitatge lligat a l'explotació agropecuària.
- **Valor paisatgístic:** Una masia, casa rural o altra edificació es considera que té valor paisatgístic quan la seva presència esdevé un element de referència o identificador i indissociable en un paisatge concret, sense el qual el conjunt perdria interès i identitat; quan participa en la configuració de les unitats de paisatge del sistema d'espais oberts; o quan forma part de recorreguts paisatgístics.
- **Valor social:** Una masia, casa rural o altra edificació es considera que té valor social quan està vinculada a alguna funció productiva o activitat que, per les seves característiques, necessita emplaçar-se en el sòl no urbanitzable i en relació amb la natura; o quan la seva preservació o recuperació afavoreix al reequilibri territorial i econòmic, i permet la recuperació de la població i el manteniment d'aquesta en l'àmbit rural; o quan amb alguna funció o activitat dona resposta a alguna necessitat o demanda social prestant un servei a la societat, tant en equipaments públics com en privats com cases de colònies, centres de rehabilitació, etc.

Condicions per a la catalogació de construccions en ruïnes:

Una ruïna es pot considerar recuperable, a efectes de la seva reconstrucció en el marc del catàleg de masies, només per raons socials i quan reuneixi tots els requisits següents:

- a) Sempre que es pugui identificar la planta original de l'assentament, les característiques del volum, i conservi, almenys, dues parets formant angle d'alçada mínima de 2 m, i/o indicis de la coberta.
- b) Els vestigis aparents mesurables tinguin una superfície mínima de 75 m².
- c) Implantació topogràfica adequada.
- d) Accés preexistent adequat per al trànsit rodat.

En qualsevol cas, s'ha d'acreditar la volumetria original i el seu ús com habitatge, mitjançant fotografies, escriptures, registres, cadastre, etc.

2.2. DEFINICIÓ DELS USOS INDICATS A LES FITXES DEL CATÀLEG

Els usos admesos són els definits a l'article 55.1 del RLUC.

Habitatge: És el que correspon a aquells edificis destinats a habitatge o residència familiar. Es permet un màxim d'un habitatge per cada 150 m²st, amb un mínim de 350 m²st per al primer habitatge. Com a màxim podran constituir 3 habitatges. Com a usos compatibles amb l'habitatge s'inclouen:

- Activitats professionals i artístiques: usos vinculats a les professions liberals i artístiques. En qualsevol cas, aquest ús ha de suposar la recuperació del caràcter rural de l'entorn (escultors, pintors, músics, estudis de gravació, etc.).
- Activitats artesanals: elaboració i transformació artesanal dels recursos naturals i agropecuaris, vinculats a la pròpia finca o finques de l'entorn.
- Comercial: la venda dels productes que es puguin recollir o elaborar en la pròpia finca o finques de l'entorn.

L'ús d'habitatge només s'admet als volums principals marcats a les fitxes del catàleg.

Divisió en propietat horitzontal: s'admet en aquelles masies o cases que puguin contenir més d'un habitatge, sempre i quan compleixin les superfícies indicades i les condicions mínimes d'habitabilitat.

Turisme rural: Els establiments de turisme rural són establiments que presten servei d'allotjament temporal en habitatges rurals, en règim d'habitacions o de cessió de l'habitatge sencer, segons les modalitats i els requisits definits per reglament. Ha de permetre el manteniment de l'explotació existent. S'ha de tractar d'una modalitat d'allotjament rural independent assimilable a habitatge i sense divisió horitzontal.

Hoteler: Comprèn els establiments que presten servei d'allotjament temporal en unitats d'allotjament als usuaris turístics, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació amb els serveis turístics corresponents. Entre d'altres serveis d'allotjament que regula la normativa, s'ha d'incloure en tot cas la neteja diària de totes les unitats d'allotjament. Només és admissible si disposa d'un sostre aproximat de 1.000m². No s'admet la modalitat “hotel apartament” ni els usos d'hotel en condomini, d'acord amb el que estableix l'article 47.3 bis del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme o el que el substitueixi.

Educació en el lleure: S'admeten els usos lúdicoformentius. Comprèn escoles natura, cases de colònies, albergs juvenils, activitats de formació artística i similars.

Creació artística o producció artesanal

Activitats professionals

Restauració: Locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, bars o cafeteries. Queden exclosos els pubs, discoteques, o similars associats a les activitats a l'ús recreatiu amb emissió elevada de nivell sonor.

Equipament cultural: Correspon a les activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals i similars.

Equipament sanitari-assistencial: Només són admissibles quan quedi convenientment justificat l'accés als serveis mèdics o a les instal·lacions sanitàries i es reuneixin tots els requisits de benestar i accessibilitat que requereixen els col·lectius als

quals es destinen, especialment pel que fa a la supressió de barreres arquitectòniques. Comprèn les activitats relacionades amb el tractament de malalts, tal com consultoris, dispensaris, clíniques de dia.

Serveis comunitaris o corporatius: S'inclouen aquells establiments que prestin una funció social a la comunitat, casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, centres d'atenció especialitzada per a disminuïts, centre de dia per a gent gran, centres de reinserció social, residències especialitzades i centres d'assistència sanitària, veterinària i d'alberg d'animals, etc.

Esportiu: Admès relacionat amb algun dels altres usos admesos i com a complementari, com pot ser hípica, piscina, camps de joc, etc.

3. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

Aquest Catàleg està integrat:

- Memòria
- Normativa urbanística
- Fitxes individualitzades de cada element amb una part descriptiva i una altra urbanística. També s'incorporen a les fitxes fotografies de volums adossats o propers a les edificacions catalogades per una millor comprensió de l'entorn i dotar de major informació alhora de definir les intervencions.

En els plànols d'ordenació del POUM, concretament en la Sèrie O.2 Ordenació del sòl no urbanitzable s'assenyalen els elements inclosos en aquest Catàleg.

Les determinacions normatives estan fixades pels articles de la Normativa urbanística i per les fitxes individualitzades. Per aquelles determinacions no especificades, s'aplicarà allò que disposin les Normes Urbanístiques del POUM.

S'adjunta únicament a nivell informatiu com Annex un inventari dels habitatges i construccions en el sòl no urbanitzable del municipi de Saus, Camallera i Llampaias que no estan inclosos dintre del Catàleg de Masies i Cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable, i per tant, es regulen per les Normes Urbanístiques del POUM i no per les determinacions d'aquest Catàleg.

4. NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTOL I. Disposicions generals

Article 1. Definició

La Normativa urbanística que integren aquest document formen part del Catàleg de Masies i Cases Rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable en el terme municipal de Saus, Camallera i Llampaias.

Article 2. Marc Legal

El present Catàleg de Masies i Cases Rurals s'ha redactat d'acord amb la següent legislació urbanística:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686 de 05.08.2010) modificat per la Llei 3/2012 (DOGC núm. 6077 de 29.02.2012) i pel Decret Llei 1/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge (LUC).
- Decret 305/2003, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4682 de 24.07.06)(RLU).
- Decret 64/2014, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (DOGC 6623 de 15.05.2014) (RPLU).

Les intervencions proposades s'hauran d'ajustar als requisits previstos pel LUC, les regulacions que contenen amb caràcter general les Normes Urbanístiques del POUM i aquelles específiques que dicta aquest Catàleg.

Igualment, en el cas d'edificacions incloses en el Catàleg de béns protegits d'aquest POUM, les intervencions s'ajustaran a les regulacions específiques que per cada element catalogat es fixin en el Catàleg de béns protegits.

Article 3. Objecte

D'acord amb el que es preveu a l'apartat 3 de l'article 47 i l'apartat 2 de l'article 50 de la LUC l'objecte d'aquest Catàleg és:

- Identificar les masies i cases rurals susceptibles de reconstruccions o rehabilitació que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.
- Identificar altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer planejament general del municipi -PGOU de 1965- susceptibles de reconstrucció o rehabilitació que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.
- Identifica les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

Així mateix, una vegada identificats les construccions, el Catàleg establirà les condicions específiques d'ordenació, edificació i ús per a cada masia, casa rural i altres edificacions incloses.

Article 4. Vigència

La vigència d'aquest Catàleg s'iniciarà l'endemà de la publicació del corresponent acord d'aprovació definitiva del POUM al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i es mantindrà indefinidament mentre no es produeixi la seva revisió.

Article 5. Modificació o revisió del Catàleg

La modificació o revisió del present Catàleg es podrà dur a terme sempre que es justifiqui expressament la seva necessitat i d'acord amb el que estableixen les finalitats del planejament urbanístic general.

La modificació podrà ser generada d'ofici per l'administració municipal o a partir de la proposta que, raonada i justificadament, puguin dur a terme els particulars en el marc de les seves competències i en la forma i procediment previstos per la legislació urbanística vigent.

Article 6. Interpretació

1. Les determinacions del Catàleg s'interpretaran d'acord amb el seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitat del mateix. En els cassos d'imprecisió prevaldrà la solució més favorable a la major protecció dels elements i tipologies tradicionals, i al menor volum.
2. Els articles de la Normativa regulen de forma genèrica totes les edificacions incloses en el Catàleg, assenyalant que les fitxes individualitzades de les edificacions poden particularitzar les determinacions, incloent restringir i limitar-les.

3. Respecte a les dimensions de les edificacions assenyalades en els plànols de les fitxes descriptives incloses en aquest Catàleg, es poden ajustar amb el corresponent plànol d'aixecament topogràfic signat per un tècnic competent.
4. En aquelles masies o cases rurals incloses en aquest Catàleg, que dintre de la mateixa finca hi hagi un habitatge de nova construcció legalment implantat després de l'any 1965 i la masia original es considerarà com a dos elements independents. Aplicarà la normativa específica establerta pel Catàleg de Masies i Cases Rurals a les construccions que estiguin així catalogades, i la normativa específica fixada per les Normes Urbanístiques del POUM a l'habitatge no catalogat inclòs a l'Annex "Inventari d'habitatges en sòl no urbanitzable".
5. Per tot allò no regulat específicament, aquest Catàleg de Masies i Cases Rurals es remet a la regulació general del POUM.

Article 7. Obligacions. Drets i deures

1. Les disposicions contingudes en aquest Catàleg de Masies i Cases Rurals obliguen al seu compliment per igual tant a l'Administració com als particulars.
2. Els propietaris o titulars d'altres drets reals han de complir pel que fa a les edificacions contingudes en aquest Catàleg els deures d'ús, conservació i rehabilitació establerts per la legislació urbanística, per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i per la legislació sectorial.
Entre aquests deures es destaca la conservació i la rehabilitació dels habitatges per aconseguir les condicions objectives d'habitabilitat fixades per la legislació sectorial.
3. Amb les finalitats de conservació del patrimoni local els propietaris tenen dret:
 - a) A l'ús de les masies, cases rurals i altres edificacions catalogades, amb les limitacions que deriven de l'aplicació d'aquest Catàleg.
 - b) A la realització d'obres admeses, especialment aquelles que tenen com a finalitat mantenir la funcionalitat de les masies, cases rurals i altres edificacions catalogades, la millora de les condicions estructurals, higièniques o de supressió de les barreres arquitectòniques.
 - c) A la transmissió dels béns catalogats, seguint els procediments legalment establerts.
 - d) A participar dels programes econòmics o altres ajuts financers que tinguin com a objectiu la conservació dels elements catalogats.
4. En compliment de la legislació aplicable i d'aquestes normes, els propietaris de masies, cases rurals i altres edificacions catalogades tenen els deures de conservació, amb l'objecte de preservar i mantenir la integritat dels edificis, per tal d'assegurar llur valor cultural. Els propietaris estan obligats a realitzar les obres de consolidació i rehabilitació que evitin el seu deteriorament estructural en els elements visibles i no visibles i, en especial, d'estructura, tancaments i cobertes.
5. L'incompliment del deure legal d'ús, conservació i rehabilitació habilitarà a l'Ajuntament de Saus, Camallera i Llampaias per aplicar el règim sancionador, així com per adoptar les mesures previstes a la LUC.

CAPÍTOL II. Generalitats i definicions

Article 8. Definició de masies, cases rurals, cossos auxiliars i altres edificacions

En aquest Catàleg definim les edificacions que s'inclouen en la següent classificació:

- a) Masies, conjunt d'edificis constituït per un habitatge familiar i els seus annexos vinculats originàriament a una explotació agropecuària i/o forestal. Dintre de les masies distingim les cases pairals que són masos més importants sovint amb dos habitatges, el principal dels propietaris del mas i el dels masovers, vinculats a un llinatge que al llarg de les generacions han acumulat un important patrimoni.
- b) Cases rurals, són aquelles construccions de major simplicitat constructiva que la masia, constituïdes normalment per un únic volum destinat a habitatge, que no forçosament estan vinculades originàriament a una explotació agrícola o forestal.
- c) Cossos auxiliars, són aquelles construccions tradicionals adossades o aïllades de l'habitatge que aquest Catàleg inclou per a la seva rehabilitació o reconstrucció, que poden destinar-se a usos complementaris de l'habitatge. Són per exemple, les pallisses, cabanyes, coberts, ...
Caldran que tinguin una mínima entitat constructiva tradicional (maçoneria, forjats de cairats de fusta, ...)
- d) Altres edificacions o edificacions singulars, construccions tradicionals no vinculades directament a l'explotació agrícola o ramadera, que cal preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.
- e) Construccions rurals en desús, aquelles edificacions que es podran rehabilitar per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

Article 9. Actuacions admeses en masies, cases rurals i altres edificacions catalogades.

S'estableix tres nivell d'intervencions admeses en les edificacions incloses en el Catàleg:

- Reconstrucció
- Rehabilitació
- Rehabilitació amb ampliació

Aquests nivells d'intervenció es defineixen en aquesta Normativa i poden ser especificats individualment en cada fitxa,

Article 10. Reconstrucció de les edificacions

1. Aquest intervenció únicament és admesa en les edificacions que aquest Catàleg determina que estan en situació de ruïna en les fitxes individuals. (Clau RR)
2. Entenem com a reconstrucció les obres de construcció que refan el volum original, prèviament definit, mantenint les preexistències. No s'admet la reconstrucció d'aquelles edificacions o parts totalment enderrocades.
3. Una ruïna és recuperable si:
 - a) Es pot identificar la planta original, les característiques del volum i conservi almenys dues parets formant angle d'alçada mínima de 2m i/o indicis de la coberta.
 - b) Els vestigis tinguin una superfície mínima de 75 m².
 - c) La implantació en la topografia és l'adequada i no es pot modificar el seu emplaçament.
 - d) Existeix un accés preexistent adequat per al trànsit rodat.
 - e) Pot disposar dels serveis bàsics d'electricitat, aigua potable i sanejament.
4. L'Ajuntament per poder autoritzar la reconstrucció d'un element catalogat, caldrà que el projecte tècnic incorpori, si fos necessari, un estudi documental, històric i arqueològic suficientment detallat per poder determinar la volumetria edificada.
5. No s'admeten ampliacions del volum original identificat.
6. Les condicions estètiques i constructives s'ajustaran a les disposicions d'aquesta Normativa i s'hauran d'integrar en l'entorn.

Article 11. Rehabilitació de les edificacions

1. Aquesta intervenció és admesa en totes les edificacions d'aquest Catàleg que el seu estat de conservació permet determinar amb exactitud la seva volumetria original.
2. Les obres de rehabilitació en aquest Catàleg s'interpreta de forma amplia incloent les següents:
 - Rehabilitació pròpiament dita, conjunt d'intervencions que tenen com a objectiu l'adequació, millora o actualització de les condicions d'habitabilitat o ús, amb el manteniment de les característiques morfològiques.
Inclou conceptes de millora, modernització, adaptació, remodelació, condicionament, reutilització i reestructuració morfològica; també inclou la supressió o enderroc d'elements afegits impropis, com volums impropis, dipòsits o cobertes de fibrociment, etc.
No inclou l'ampliació del volum o del sostre construït:
 - Reforma: obres que constitueixen una actuació parcial sobre l'edifici amb la finalitat de modificar la distribució o el seu ús, sense que suposi alterar la volumetria, la superfície construïda o la subdivisió de l'entitat.
 - Consolidació: obres destinades a reparar, restaurar o reforçar elements de l'estructura per garantir i/o restablir les condicions de seguretat estructural, conservant essencialment la seva configuració original, sense alterar la seva volumetria, superfície construïda, distribució, subdivisió, o ús.
 - Manteniment o conservació: intervencions que tenen com a objectiu el manteniment en correctes condicions de salubritat i ornat públic, sense alterar la seva estructura, volumetria, superfície construïda, distribució, subdivisió, o ús.

Article 12. Rehabilitació amb ampliació de les edificacions

1. S'admet obres de rehabilitació amb ampliació en un percentatge no superior al 30% del volum de les edificacions tradicionals catalogades assenyalat en les fitxes individuals amb perímetre vermell amb un màxim de 150 m². Les ampliacions han d'estar justificades per les necessitats derivades del desenvolupament dels usos admesos o per millorar les condicions d'habitabilitat o de supressió de les barreres arquitectòniques.
El projecte tècnic també podrà ajustar la delimitació de les construccions tradicionals assenyalat en els plànols de les fitxes individuals, sempre que s'acrediti raonadament.
2. En els casos de masies i cases rurals que ja hagin executat ampliacions permeses per aplicació de la Llei 2/2002 d'Urbanisme i les seves modificacions posteriors, aquestes han de computar dintre del percentatge admès.

Si en aplicació d'aquesta limitació, les edificacions existents que ja hagin ampliat superant el volum admès del 30%, únicament podran realitzar obres de rehabilitació sense la possibilitat de noves ampliacions.

3. En cas d'obres d'ampliació de les masies i cases rurals incloses al Catàleg, caldrà prioritzar la reutilització i transformació de les edificacions existents, evitant les noves ocupacions.
Així mateix, han de preservar l'estructuració tradicional del conjunt d'edificacions mantenint lliures de construccions les eres i altres espais similars.
4. No s'admeten obres d'ampliació que suposin la distorsió de la volumetria de la masia o casa original. Tampoc que suposi una alçada superior respecte a l'element catalogat, excepte que aquest sigui de planta baixa.
En el cas que sigui necessari obres de remunta s'haurà d'aconseguir la continuïtat entre els elements preexistents i els nous.
5. L'alçada reguladora màxima de les ampliacions serà de 7,00 metres de l'arrencada de la coberta respecte a la cota natural del terreny, i correspon com a màxim a planta baixa i una planta pis.
6. No tindrà la consideració d'ampliació, i no computarà a efectes del percentatge màxim del 30% fixats a l'apartat 1 d'aquest article, l'increment d'alçada de les edificacions que sigui necessari per assolir les condicions mínimes d'habitabilitat o respongui a aspectes constructius com els cèrcols perimetrals estructurals, sempre i quan no superin els 40 centímetres respecte a l'alçada existent. Aquest increment de l'alçada pot superar l'alçada reguladora màxima.
7. Es mantindrà la volumetria original així com les construccions auxiliars tradicionals com ara graners, pallers, corrals, murs de paredat, basses, pous, eres,... Si durant el desenvolupament de les obres s'identifiqués altres elements històrics significatius no identificats a les fitxes, també s'hauran de respectar.
8. En aquelles masies o cases rurals incloses en aquest Catàleg, que dintre de la mateixa finca hi hagi un habitatge de nova construcció legalment implantat després de l'any 1965 i la masia original es considerarà com a dos elements independents. Aplicarà la normativa específica establerta pel Catàleg de Masies i Cases Rurals a les construccions que estiguin així catalogades.

CAPÍTOL III. Regulació dels usos

Article 13. Usos admesos

1. Els usos admesos amb caràcter general, d'acord amb el que es preveu a l'apartat 3bis de l'article 47 de la LUC i salvaguardant les limitacions que puguin establir-se en les fitxes individualitzades, són:
 - 1.1 En les masies i cases rurals (assenyalades amb la lletra MR-00) i les ruïnes (assenyalades amb la lletra RR-00) incloses en aquest Catàleg:
 - Habitatge familiar, inclou les activitats professionals, artesanals i comercial
 - Establiment de turisme rural.
 - Establiment hotelier excloent la modalitat d'hotel apartament.
 - Activitats d'educació en el lleure
 - Activitats artístiques, artesanals i comercials. Inclou els usos artesanals d'elaboració i transformació artesanal dels recursos naturals i agropecuaris de l'explotació agrícola i/o ramadera, així com la comercialització d'aquests productes, sempre i quan, estiguin vinculats a la mateixa finca on s'ubica la masia o casa rural, o a altres finques de la mateixa explotació
 - Activitats professionals
 - Restauració
 - Equipament cultural
 - Equipament sanitari assistencial
 - Serveis comunitaris o corporatius
 - Esportiu
 - Serveis tècnics i ambientals
 - No obstant, aquestes construccions es poden reutilitzar per destinar-les a altres usos diferents sempre que en fomentin la preservació i la conservació, si s'escau, en permetin corregir l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu. Tots aquests usos esmentats han de ser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu.
Aquests usos s'adaptaran a cada moment al redactat d'usos permesos i prohibits que estableixi la Llei d'urbanisme vigent.
 - 1.2 En les construccions rurals en desús (assenyalades amb la lletra CR-00) incloses en aquest Catàleg, s'admeten els usos permesos en masies i cases rurals excepte l'ús d'habitatge familiar.
2. A més dels anteriors usos, s'admeten en les edificacions incloses en el Catàleg els usos propis del sòl no urbanitzable.

3. L'ús hotelier únicament serà admès en aquelles edificacions incloses en aquest Catàleg que tinguin una superfície construïda total superior a 1.000 m2 aproximadament, incloent-hi els annexos i altres construccions tradicionals. Les edificacions juntament amb els seus annexos amb una superfície construïda total inferior a 1.000 m2 no es podran destinar a ús hotelier.
4. Les masies i cases rurals que prevegin actuacions de transformació d'usos o remodelació i/o ampliacions de les construccions actuals que s'ubiquin en terrenys afectats per les servituds de protecció hidrogràfica (Q100 i/o Q500) hauran d'adoptar les mesures de protecció passiva en front dels riscos d'inundació, de conformitat amb l'Agència Catalana de l'Aigua.

CAPÍTOL IV. Condicions de l'edificació

Article 14. Volum original de masies i cases rurals

1. La reconstrucció, rehabilitació amb o sense ampliació de les masies i cases rurals catalogades haurà de mantenir la volumetria original així com les construccions auxiliars tradicionals com ara graners, pallisses, corrals, murs de paredat, basses, pous, eres, ...
2. Si durant el desenvolupament de les obres s'identifiqués altres elements històrics significatius no identificats a les fitxes, també s'hauran de respectar.
3. Els edificis s'estructuraran en base a conceptes extrets de l'estructura tipològica del mas; la disposició de crugies segons eixos paral·lels, la independència formal dels cossos afegits, la compactació total de la peça arquitectònica amb un sol volum o bé un volum principal predominant amb altres d'agregats a ell d'inferior dimensió de manera que el conjunt presenti una configuració inequívocament unitària.
4. Les ampliacions hauran de mantenir una distància mínima de 4 metres a límit de finca i de 12 metres a eix de camí.
5. Amb caràcter general els nous volums també s'ajustaran a les condicions generals d'implantació de les edificacions en sòl no urbanitzable regulats a les Normes Urbanístiques del POUM, sempre i quan no contradiguin les disposicions d'aquest Catàleg.

Article 15. Façanes de masies i cases rurals

1. Les façanes hauran de mantenir els elements tradicionals característics (portes adovellades, brancalls i llindes de pedra de carreu, totxo massís o fusta, escrits, dates, rellotges de sol, etc). Es conservaran i restauraran els elements de fornícules, llindes, inscripcions històriques, etc. que apareguin a les façanes. Si és imprescindible la seva substitució es farà per altres elements de les mateixes característiques.
2. Es mantindrà la composició original dels forats de façanes. Es permet fer noves obertures sempre que es mantinguin les proporcions, dimensions i composició semblants a les preexistents, i prevaldrà el ple sobre el buit.
3. No s'admeten cossos sortints que sobresurtin de les façanes, excepte els cossos sortints originals existents, que es poden mantenir. Les baranes seran de ferro i estaran formades per barrots o retícules metàl·liques. Es permet la reutilització de baranes i reixats antics provinents d'altres edificacions enderrocades. Els colors d'acabats dels elements de serralleria seran els fixats en la carta de colors establerta a les Normes Urbanístiques del POUM.
4. S'han de protegir els murs de paredat amb arrebossats o estucs de morter de calç. En el cas que es vulgui deixar al paredat vista, s'ha d'acreditar que aquest acabat era l'original, el paredat haurà de tenir una uniformitat en tot el parament amb unes peces de dimensió acceptable per anar vistes, es rejuntaran les pedres amb morter de calç del mateix color que les pedres. La junta no s'enfondirà i el morter cobrirà de manera parcial les pedres.
5. Es prohibeix pintar les façanes amb pintura plàstica, en el cas que s'hagin d'aplicar pintura, cal utilitzar pintura a la calç o al silicat. Els colors s'ajustaran a la carta de colors de les Normes Urbanístiques del POUM.
6. En l'acabat dels paraments es diferenciarà les motllures, guardapols, cornises, ràfecs, i altres elements sortints del pla de façana. En les edificacions existents amb esgrafiats aquests s'hauran de conservar.
7. Els materials admesos per la fusteria són la fusta i l'alumini. En tots els casos les fusteries aniran dins del gruix de la paret. Els acabats de la fusta poden ser envernissat natural, lasurs i olis, s'evitarà l'envernissat brillant. En el cas que siguin pintats o siguin d'alumini, els colors s'ajustaran a la carta de colors establerta a les Normes Urbanístiques del POUM.

Les persianes instal·lades en finestres i balconeres seran de corda o batents exteriors de llibret o apilables es prohibeix expressament les persianes enrotllables amb caixó; els colors s'ajustaran a la carta de colors establerta a les Normes Urbanístiques del POUM

Article 16. Cobertes de masies i cases rurals

1. Es conservarà el tipus de coberta i ràfecs originals. Les cobertes tindran un pendent màxim del 30%. En el cas que

s'hagin de substituir s'ajustarà a les característiques arquitectòniques tradicionals. La coberta s'acabarà amb teula àrab vella procedent dels edificis substituïts o d'aparença similar. Podrà utilitzar-se teules noves per les canaleres i velles al menys en les cobertores.

- Els acabats de les terrasses planes seran amb peces ceràmiques, no admetent-se expressament deixar vistes les membranes impermeables. Només s'admet la terrassa plana com a sostre d'una planta baixa quan siguin masies i cases rurals de més d'una planta. No es permet les “banyeres” o cobertes planes embegudes en la coberta inclinada, atès que no és una solució constructiva tradicional.
- Els cossos sobre la coberta de l'edifici (torretes d'escala, dipòsits d'aigua, xemeneies, panells de captació d'energia solar, etc.) quedaran integrats en la composició de l'edifici o ocults.
- Les xemeneies i fumerals de coberta es mantindran les tradicionals. Els nous elements podran ser xemeneies metàl·liques pintades o lacades o xemeneies d'obra remolinada pintada, els colors emprats seran els fixats en la carta de colors establerta a l'Annex III de les Normes Urbanístiques del POUM. Es prohibeixen els fumerals de fibrociment o materials plàstics.
- Les canals i baixants seran metàl·liques o ceràmiques sense vidriar, amb les dimensions i subjeccions tradicionals. Si són metàl·liques s'hauran de pintar amb els colors autoritzats a l'Annex de les Normes Urbanístiques del POUM, excepte si es tracta de zenc o coure. Es prohibeix expressament els materials plàstics i el fibrociment.
- Es conservaran els ràfecs ceràmics originals pintats.

Article 17. Elements impropis

Les rehabilitacions sense o amb ampliacions de les masies i cases rurals hauran de suprimir o integrar els elements impropis existents en les edificacions catalogades, encara que no estigui fixat en les fitxes individualitzades.

Es consideren impropis de les construccions tradicionals aquells elements inadequats amb la seva tipologia o que alteren la percepció dels elements catalogats, com poden ser els paraments de fibrociment, xapes lluent, paraments amb un cromatisme inadequat amb l'entorn, paraments de “totxana”, ... així com dipòsits, galliners, i altres cossos adossats a les façanes tradicionals.

També poden haver construccions, instal·lacions o volums no tradicionals que estiguin aïllats de les edificacions catalogades però que afecten negativament en la percepció i l'entorn de les masies i cases rurals. En la major part dels casos, aquests cossos són construccions realitzades amb fàbrica de ceràmica “totxana” que queda sense revestir. Una possibilitat per facilitar la seva integració dintre del conjunt seria l'arremolinat i pintat d'aquests paraments verticals amb les tonalitats adients.

Article 18. Entorn de masies i cases rurals

- S'haurà de preservar l'entorn original com les eres amb els seus paviments d'empedrat o ceràmics, els patis interiors, l'arbrat i la vegetació autòctona, les tanques, els murs de paredat, els marges, pous, safareigs, horts, sèquies, torres de molí, etc.
- Es mantindrà l'entorn lliure d'intervencions estranyes que puguin desvirtuar el conjunt original.

Article 19. Volumetria de construccions rurals en desús

- En les construccions rurals en desús (assenyalades amb la lletra CR-00) incloses en aquest Catàleg, no s'admeten l'ampliació de les edificacions existents, inclús la seva rehabilitació o canvi d'ús, pot comportar la reducció del volum preexistent si això és necessari per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.
- El projecte de rehabilitació o canvi d'ús s'acompanyarà d'un estudi d'impacte i integració paisatgística, elaborat de conformitat amb la legislació sobre protecció, gestió i ordenació del paisatge, que inclourà un programa de custòdia de la finca .

Article 20. Annexos esportius

Es permet únicament la construcció d'instal·lacions descobertes com a instal·lació esportiva complementària de l'ús principal.

Article 21. Serveis i accessos

- Abans de rehabilitar, ampliar o reconstruir una masia o casa rural, o rehabilitar una construcció rural en desús inclosa

en aquest Catàleg, s'haurà de justificar la disponibilitat d'aigua potable, energia elèctrica i sanejament, així com la possibilitat d'accedir en vehicle fins l'edificació.

- Les línies de conducció elèctrica i telefònica, les antenes de televisió, ràdio i les parabòliques, únicament es podran col·locar sobre la coberta, i no a la façana, i no han d'ocupar posicions excessivament visibles des de l'exterior.
- A més de les exigències especials que es puguin determinar en cada cas, quan no sigui possible la connexió amb la xarxa de sanejament s'haurà de disposar de sistemes de tractament d'aigües residuals autònoms i autoritzats per l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA). Cada sistema autònom haurà de disposar de la corresponent autorització d'abocament a llera per part de l'ACA, la qual determinarà els llandars d'abocament, els paràmetres a analitzar i la periodicitat de les analítiques. No s'atorgarà llicència de nova construcció o de canvi d'ús si no es justifica la instal·lació o l'existència de sistemes de tractament d'aigües residuals homologats i autoritzats per l'Agència Catalana de l'Aigua.

Article 22. Protecció davant dels riscos

- Les masies i cases rurals que prevegin actuacions de transformació d'usos o remodelació i/o ampliacions de les construccions actuals que s'ubiquin en terrenys afectats per les servituds de protecció hidrogràfica (zona de flux preferent o zona inundable) hauran d'adoptar les mesures de protecció passiva necessàries en front dels riscos d'inundació, de conformitat amb l'Agència Catalana de l'Aigua.

Article 23. Foment d'energies renovables i eficiència energètica.

D'acord amb les normes urbanístiques, es permetrà la instal·lació de sistemes de captació d'energia renovable en tots els elements del Catàleg.

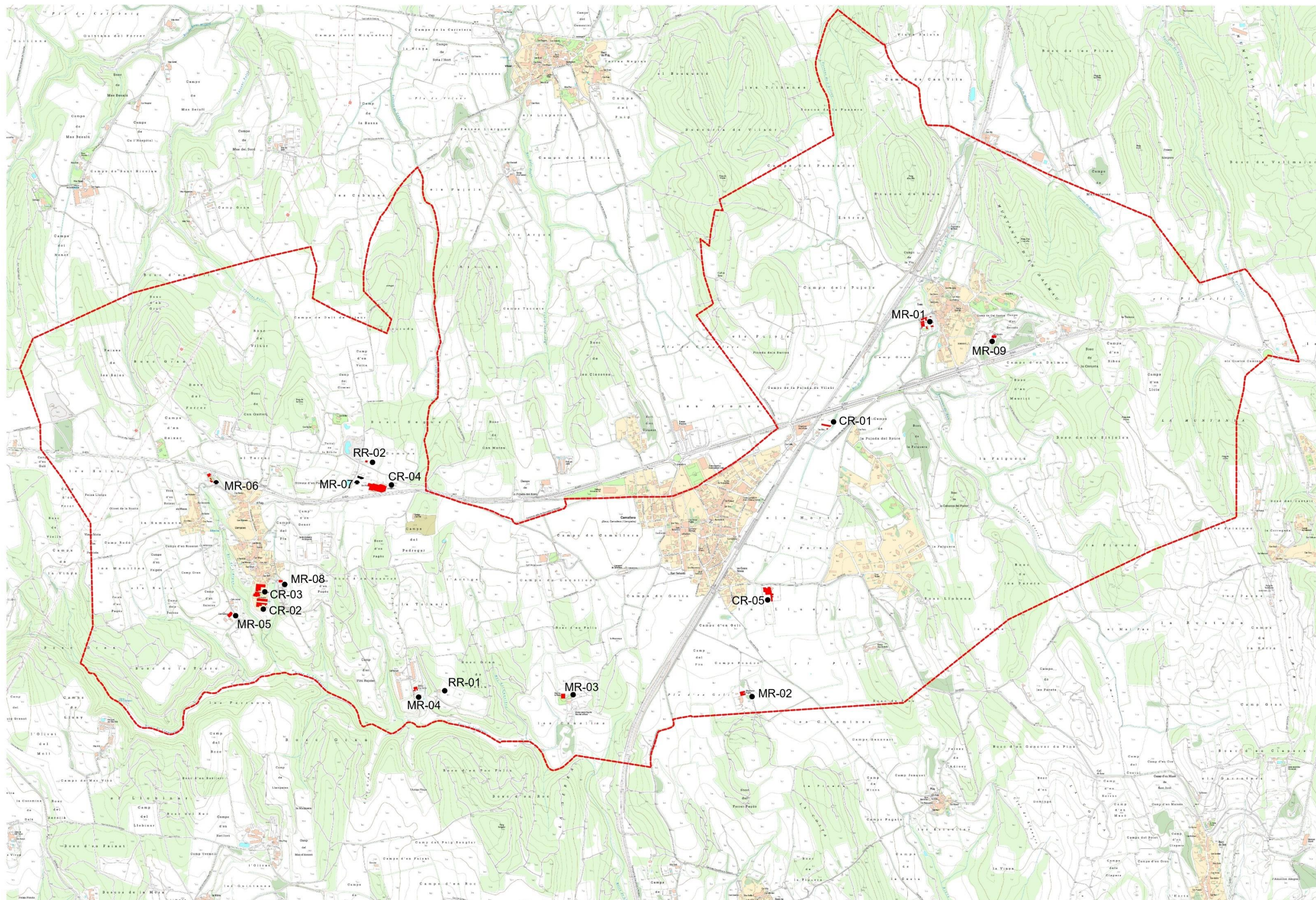
Article 24. Divisió horitzontal

- Únicament s'admet la divisió horitzontal en una mateixa finca en els següents casos:
 - Que s'acrediti mitjançant escriptura l'existència al llarg del temps de varis habitatges en la finca, i aquests es puguin ajustar a les condicions objectives d'habitabilitat actuals.
 - Quan concorren a la vegada les següents condicions:
 - Que quan l'element catalogat tingui un sostre mínim de 350 m² per a l'habitatge principal i 150 m² la mitjana dels altres habitatges, amb un nombre màxim de 3 habitatges en total.
 - Que la divisió horitzontal no suposi una alteració dels trets generals de la tipologia arquitectònica del mas.
- En el cas que sigui possible la divisió horitzontal de la finca per aplicació d'un dels tres supòsits anteriors, s'haurà d'inscriure en el Registre de la Propietat la indivisibilitat de la finca.
- Quan la divisió horitzontal es realitzi sobre edificacions independents, l'espai exterior mantindrà l'aspecte unitari i en cap cas s'autoritzarà la col·locació de tanques o elements que desfigurin el caràcter unitari del conjunt.

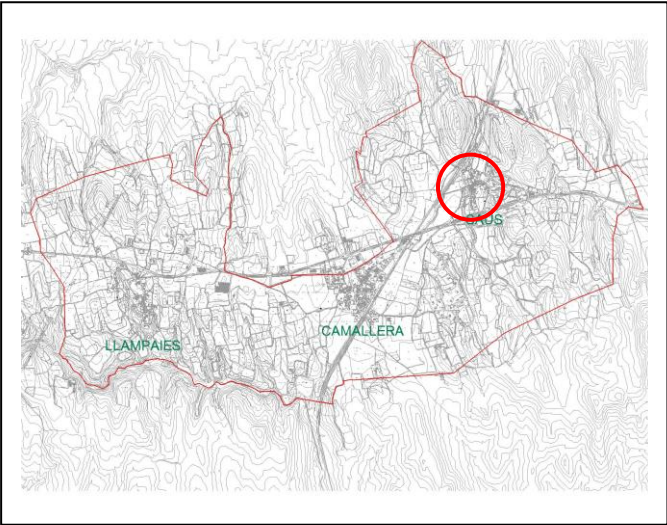
5. FITXES DEL CATÀLEG

Ordenat per finca Cadastral i tipologia

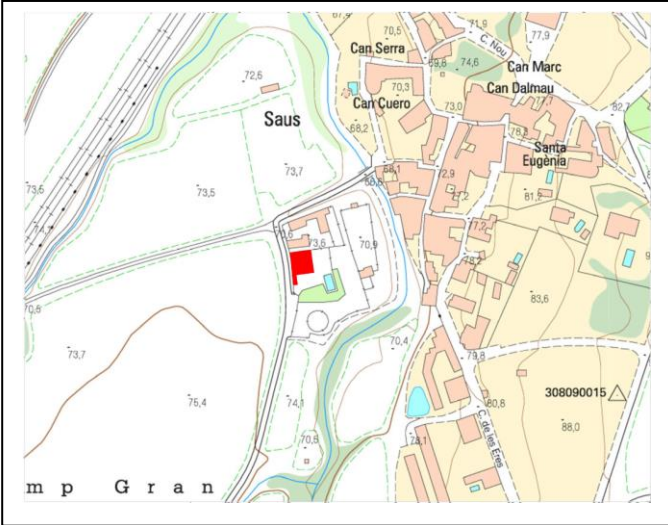
Codi	Masia	Pol. Cad.	Parc. Cad.
MR-01	Can Gibernau	2	97
MR-02	Mas Ferrer	3	307
MR-03	Mas de la Riera	4	47
MR-04	Habitatge camí d'en Callís	4	57
MR-05	Can Canova	5	247
MR-06	Cal Cisteller	5	132
MR-07	Habitatges treballadors Bòbila	5	160
MR-08	Casa Capell	5	225
MR-09	Can Serrats	UA7	
Codi	Ruïnes a recuperar	Pol. Cad.	Parc. Cad.
RR-01	Can Perich	4	50
RR-02	Ruïna	5	113
Codi	Altres construccions en desús	Pol. Cad.	Parc. Cad.
CR-01	Granja Can Perich	3	4
CR-02	Granja Cal Rajoler	5	213
CR-03	Granja Can Barbosa	5	215
CR-04	Bòbila	5	160
CR-05	Taller Mecànic	3	261







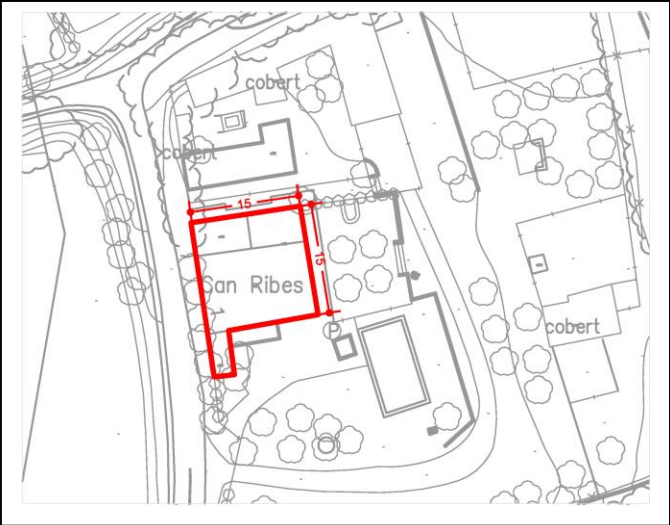
TERME MUNICIPAL



LOCALITZACIÓ. Plànol ICC E:1/5000



ORTOFOTO. E:1/2000



PLANTA. E:1/1000 * Les cotes són aproximades



FOTOGRAFIES

MR-01 CAN GUIBERNAU

1. Localització:

Indret/adreça: Camp Gran de Saus
Coordenades UTM: E(X)= 498054 N(Y)= 466422
Altres denominacions: Can Ribes

2. Dades Cadastrals:

Ref. Cadastral: 17199A002000970001XJ 000400600DG96D0001YT
Polígon: 2
Parcel·la: 97
Sup. Parcel·la: 5.387 m2
Sup. Const.: 497 m2
Altres: 202 m2 Magatzems

3. Dades urbanístiques, proteccions i riscos:

Qualificació del sòl: N3d-Protecció paisatgística
Identificació al plànol: MR-01
Protecció territorial: No
Protecció paisatgística: No
Protecció patrimonial: No
Protecció altres: No
Riscos: Proximitat al rec de Saus

4. Accessibilitat a la finca:

Pel carrer Oest de Saus, pavimentat. En bon estat. S'accedeix amb qualsevol tipus de vehicle.

5. Descripció de la finca, exteriors i elements aïllats:

Finca situada a les afores de Saus, al Camp Gran, amb una superfície aproximada de 0,54 Ha destinada a ús d'habitatge i altres.
A part de l'edificació principal hi ha una edificació complementària i un cobert agrícola, ambdós de planta baixa amb coberta lleugera, que conformen els tancaments Est i Nord de la finca.
També hi ha una piscina de 54 m2 construïda l'any 2000.

6. Dades bàsiques:

Tipologia principal: Masia
Ús actual: Habitatge
Època construcció: 1914
Època última reforma:
Estat conservació: Bo
Serveis existents: Aigua i Electricitat

Nombre d'habitatsges: 1 habitatge

7. Descripció de les edificacions

Masia de planta rectangular amb coberta de teula àrab amb coberta a dues aigües amb el carener paral·lel a la façana principal sud. La volumetria és de planta baixa i dues plantes pis. Les façanes són de maçoneria vista amb els brancals arrebossats.

8. Justificació per a la seva recuperació i preservació:

Es una masia que cal preservar pels seus valors arquitectònics, com exemple d'arquitectura tradicional; històrics, ja que es anterior a la segona meitat del segle XX, mediambientals, ja que està vinculada a una explotació agrícola; paisatgístics, ja que la seva presència esdevé un element en el paisatge; i social, ja que la seva preservació afavoreix el manteniment de l'àmbit rural.

9. Condicions d'ordenació i edificació:

S'admeten obres de rehabilitació, reforma i ampliacions si s'ajusten a les disposicions que estableix la Normativa Urbanística del Catàleg i del POUM.
Qualsevol intervenció es durà a terme preservant el caràcter original de l'edificació sense desvirtuar-ne les seves característiques:
- A les façanes s'ha de mantenir la composició original, els elements sortints, forma i dimensió de les obertures, els acabats originals dels paraments, els elements singulars com brancals, llindes de pedra, etc.
- A les cobertes s'han de mantenir els materials, la forma, ràfecs i xemeneies tradicionals.
Les possibles ampliacions d'acord amb els usos admesos, seran d'un màxim del 30% de l'actual volum inclòs al catàleg amb un màxim de 150 m2 i es faran de manera agrupada amb les edificacions existents.
Caldrà assegurar la disponibilitat d'aigua potable, energia elèctrica i sanejament. En cas de manca d'algun servei s'haurà d'executar la seva instal·lació, recomanant-se l'ús d'energies alternatives i renovables. Els nous serveis es realitzaran de manera soterrada.

10. Usos admesos:

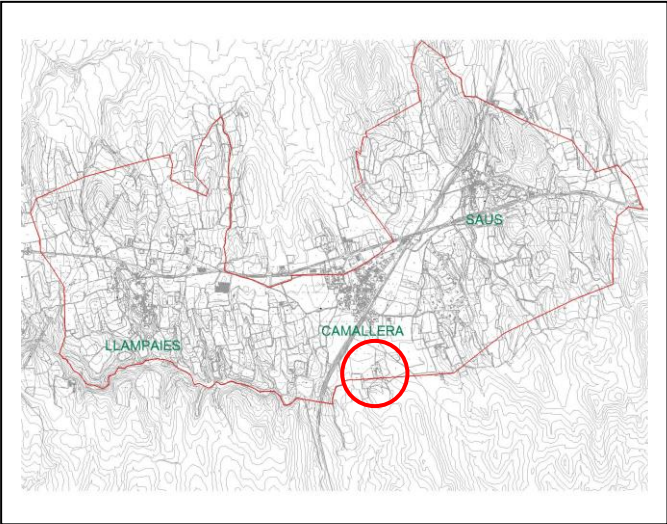
Els usos admesos són: habitatge familiar, turisme rural, activitats d'educació en el lleure, activitats artístiques i artesanals, restauració, equipament cultural, equipament sanitari assistencial, serveis comunitaris o corporatius, i esportiu. A més s'admet també els usos propis del sòl no urbanitzable. (Aquests usos s'adaptaran a cada moment al redactat d'usos permesos i prohibits que estableixi la llei d'urbanisme).

11. Limitacions per la implantació d'un ús concret:

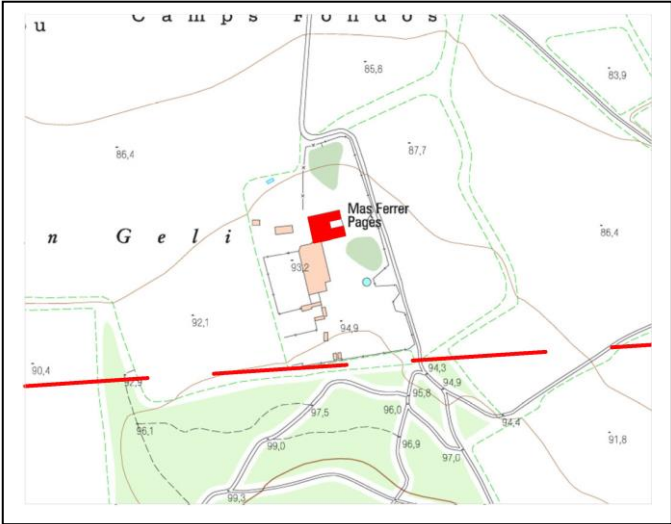
No s'estableixen i seran les genèriques del propi Catàleg de Masies i Cases Rurals.

12. Altres condicions específiques:

No es col·locaran tanques que desvirtuin el conjunt.
La reserva d'aparcament s'adaptarà a l'ús.
Afectacions sectorials:
- Departament de Cultura : NO
- Sistema Ferroviari.: NO
- Agència Catalana de l'Aigua: SÍ, Zona de Policia
- Carreteres: NO



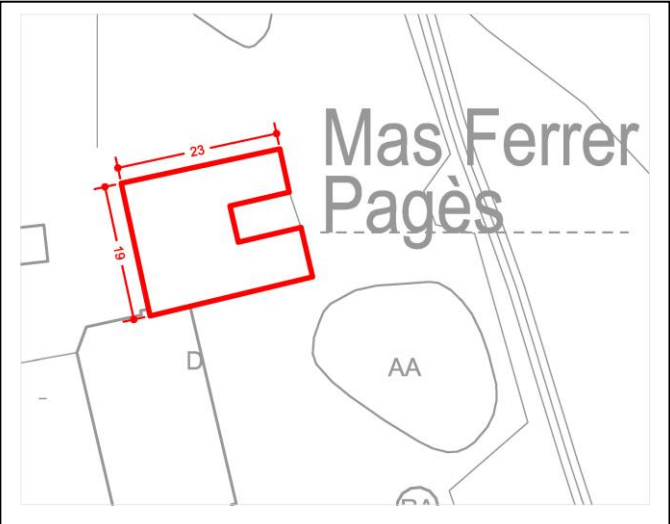
TERME MUNICIPAL



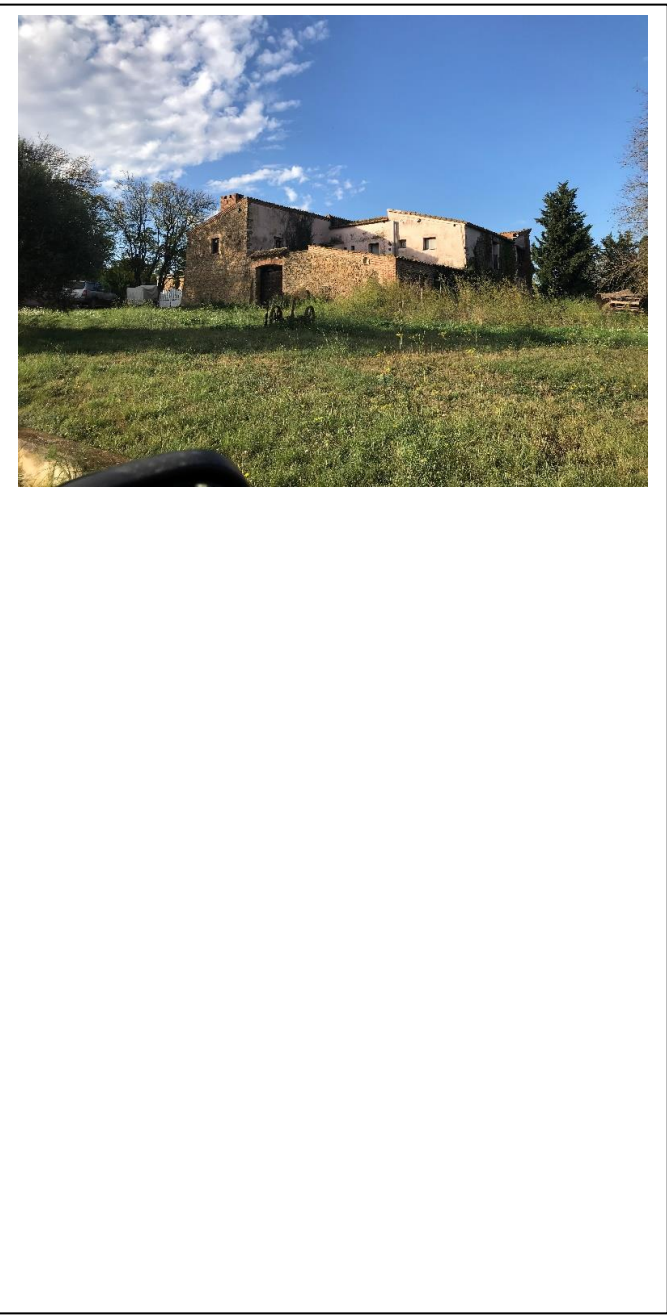
LOCALITZACIÓ. Plànol ICC E:1/5000



ORTOFOTO. E:1/2000



PLANTA. E:1/1000 * Les cotes són aproximades



FOTOGRAFIES

MR-02 MAS FERRER

1. Localització:

Indret/adreça: Pla d'en Geli i Camps Fondos de Camallera
Coordenades UTM: E(X)= 497150 N(Y)= 4662553
Altres denominacions:

2. Dades Cadastrals:

Ref. Cadastral: 17199A003003070000ZT
Polígon: 3
Parcel·la: 307
Sup. Parcel·la: 10.590 m2
Sup. Const.: 884 m2
Altres:

3. Dades urbanístiques, proteccions i riscos:

Qualificació del sòl: N3a-Interès agrícola
Identificació al plànol: MR-02
Protecció territorial: No
Protecció paisatgística: No
Protecció patrimonial: No
Protecció altres: No
Riscos:

4. Accessibilitat a la finca:

Per camí públic no pavimentat amb inici a la carretera GIV-6232. En estat regular.

5. Descripció de la finca, exteriors i elements aïllats:

Finca situada a l'extrem Sud de Camallera entre el Pla d'en Geli i els Camps Fondos, amb una superfície aproximada d'1,06 Ha destinada a ús d'habitatge. A part de l'edificació principal hi ha una edificació complementària i diverses edificacions auxiliars disperses. Segons consta en el cadastre hi ha 11 finques cadastrals, 10 de les quals amb ús d'habitatge que conformen una superfície total construïda de 884 m2.

6. Dades bàsiques:

Tipologia principal: Masia
Ús actual: Habitatge
Època construcció: Anterior al 1956
Època última reforma: 2008
Estat conservació: Regular
Serveis existents: Es desconeix
Nombre d'habitatges: Segons cadastre 10 habitatges

7. Descripció de les edificacions

Masia de diversos cossos i diverses pendents de cobertes de teula àrab, amb accés a través d'un pati tancat amb un cos de planta baixa. La volumetria és de planta baixa i dues plantes pis. Les façanes són de maçoneria vista amb els brancals arrebossats.

8. Justificació per a la seva recuperació i preservació:

Es una masia que cal preservar pels seus valors arquitectònics, com exemple d'arquitectura tradicional; històrics, ja que es anterior a la segona meitat del segle XX, mediambientals, ja que està vinculada a una explotació agrícola; paisatgístics, ja que la seva presència esdevé un element en el paisatge; i social, ja que la seva preservació afavoreix el manteniment de l'àmbit rural.

9. Condicions d'ordenació i edificació:

S'admeten obres de rehabilitació, reforma i ampliacions si s'ajusten a les disposicions que estableix la Normativa Urbanística del Catàleg i del POUM. Qualsevol intervenció es durà a terme preservant el caràcter original de l'edificació sense desvirtuar-ne les seves característiques:

- A les façanes s'ha de mantenir la composició original, els elements sortints, forma i dimensió de les obertures, els acabats originals dels paraments, els elements singulars com brancals, llindes de pedra, etc.
- A les cobertes s'han de mantenir els materials, la forma, ràfecs i xemeneies tradicionals.

Les possibles ampliacions d'acord amb els usos admesos, seran d'un màxim del 30% de l'actual volum inclòs al catàleg amb un màxim de 150 m2 i es faran de manera agrupada amb les edificacions existents.

Caldrà assegurar la disponibilitat d'aigua potable, energia elèctrica i sanejament. En cas de manca d'algun servei s'haurà d'executar la seva instal·lació, recomanant-se l'ús d'energies alternatives i renovables. Els nous serveis es realitzaran de manera soterrada.

10. Usos admesos:

Els usos admesos són: habitatge familiar, turisme rural, activitats d'educació en el lleure, activitats artístiques i artesanals, restauració, equipament cultural, equipament sanitari assistencial i serveis comunitaris o corporatius. A més s'admet també els usos propis del sòl no urbanitzable. (Aquests usos s'adaptaran a cada moment al redactat d'usos permesos i prohibits que estableixi la llei d'urbanisme).

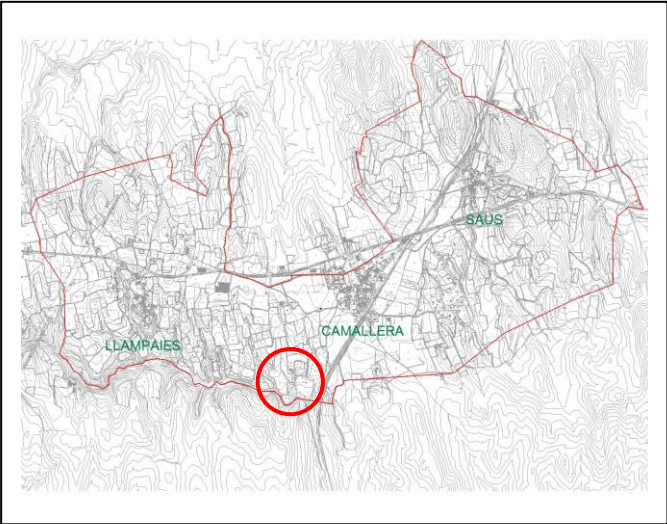
11. Limitacions per la implantació d'un ús concret:

No s'estableixen i seran les genèriques del propi Catàleg de Masies i Cases Rurals.

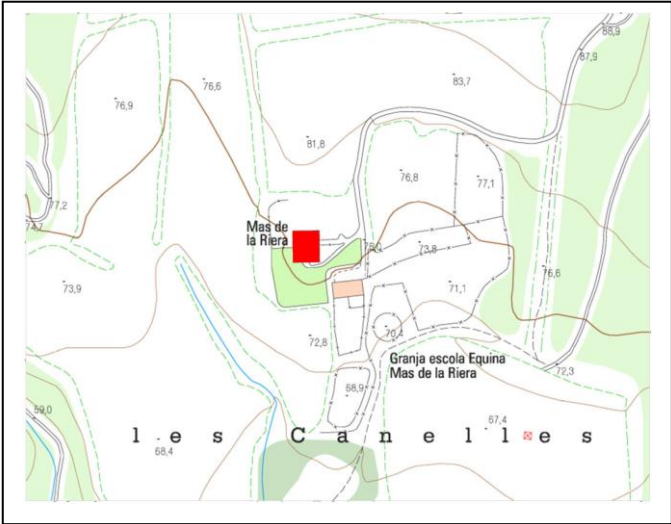
12. Altres condicions específiques:

No es col·locaran tanques que desvirtuin el conjunt.
La reserva d'aparcament s'adaptarà a l'ús.
Afectacions sectorials:

- Departament de Cultura : NO
- Sistema Ferroviari: NO
- Agència Catalana de l'Aigua: NO
- Carreteres: NO



TERME MUNICIPAL



LOCALITZACIÓ. Plànol ICC E:1/5000



ORTOFOTO. E:1/2000



PLANTA. E:1/1000 * Les cotes són aproximades



FOTOGRAFIES

MR-03 MAS DE LA RIERA

1. Localització:

Indret/adreça: Les Canelles a Camallera
Coordenades UTM: E(X)= 496269 N(Y)= 4662578
Altres denominacions:

2. Dades Cadastrals:

Ref. Cadastral: 17199A004000470000ZU
Polígon: 4
Parcel·la: 47
Sup. Parcel·la: 255.231 m2
Sup. Const.: Principal: 380 m2 i Complementari: 172 m2
Altres:

3. Dades urbanístiques, proteccions i riscos:

Qualificació del sòl: N3a-Interès agrícola
Identificació al plànol: MR-03
Protecció territorial: No
Protecció paisatgística: No
Protecció patrimonial: No
Protecció altres: No
Riscos:

4. Accessibilitat a la finca:

Per camí públic no pavimentat amb inici al carrer del Cementeri. En estat regular.

5. Descripció de la finca, exteriors i elements aïllats:

Finca situada al Sud entre els nuclis de Llampaiés i Camallera, a la zona de les Canelles, amb una superfície aproximada de 25,52 Ha destinada a ús d'habitatge. A part de l'edificació principal hi ha una edificació complementària de planta baixa.

6. Dades bàsiques:

Tipologia principal: Masia
Ús actual: Habitatge
Època construcció: 1900
Època última reforma:
Estat conservació: Es desconeix
Serveis existents: Es desconeix
Nombre d'habitats: 1 habitatge

7. Descripció de les edificacions

Masia de planta rectangular amb coberta de teula àrab amb dos pendents i carener paral·lel a la façana principal Est. La volumetria principal és de planta baixa i una planta pis. Les façanes són de maçoneria vista amb els brancals arrebossats i cobertes de teula àrab.

8. Justificació per a la seva recuperació i preservació:

Es una masia que cal preservar pels seus valors arquitectònics, com exemple d'arquitectura tradicional; històrics, ja que es anterior a la segona meitat del segle XX, mediambientals, ja que està vinculada a una explotació agrícola; paisatgístics, ja que la seva presència esdevé un element en el paisatge; i social, ja que la seva preservació afavoreix el manteniment de l'àmbit rural.

9. Condicions d'ordenació i edificació:

S'admeten obres de rehabilitació, reforma i ampliacions si s'ajusten a les disposicions que estableix la Normativa Urbanística del Catàleg i del POUM.

Qualsevol intervenció es durà a terme preservant el caràcter original de l'edificació sense desvirtuar-ne les seves característiques:

- A les façanes s'ha de mantenir la composició original, els elements sortints, forma i dimensió de les obertures, els acabats originals dels paraments, els elements singulars com brancals, llindes de pedra, etc.
- A les cobertes s'han de mantenir els materials, la forma, ràfecs i xemeneies tradicionals.

Les possibles ampliacions d'acord amb els usos admesos, seran d'un màxim del 30% de l'actual volum inclòs al catàleg amb un màxim de 150 m2 i es faran de manera agrupada amb les edificacions existents.

Caldrà assegurar la disponibilitat d'aigua potable, energia elèctrica i sanejament. En cas de manca d'algun servei s'haurà d'executar la seva instal·lació, recomanant-se l'ús d'energies alternatives i renovables. Els nous serveis es realitzaran de manera soterrada.

10. Usos admesos:

Els usos admesos són: habitatge familiar, turisme rural, activitats d'educació en el lleure, activitats artístiques i artesanals, restauració, equipament cultural, equipament sanitari assistencial i serveis comunitaris o corporatius. A més s'admet també els usos propis del sòl no urbanitzable. (Aquests usos s'adaptaran a cada moment al redactat d'usos permesos i prohibits que estableixi la llei d'urbanisme).

11. Limitacions per la implantació d'un ús concret:

No s'estableixen i seran les genèriques del propi Catàleg de Masies i Cases Rurals.

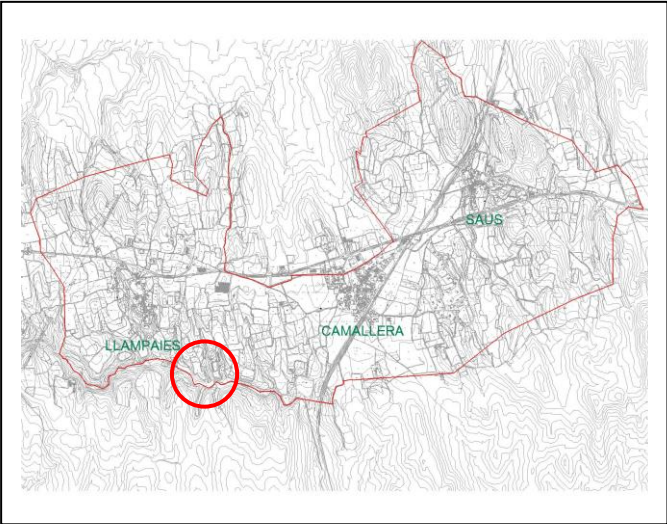
12. Altres condicions específiques:

No es col·locaran tanques que desvirtuin el conjunt.

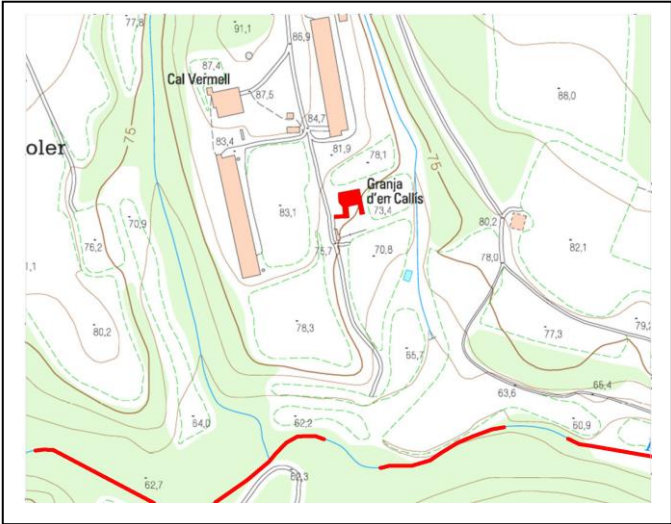
La reserva d'aparcament s'adaptarà a l'ús.

Afectacions sectorials:

- Departament de Cultura : NO
- Sistema Ferroviari: NO
- Agència Catalana de l'Aigua: SÍ, Zona de Policia
- Carreteres: NO



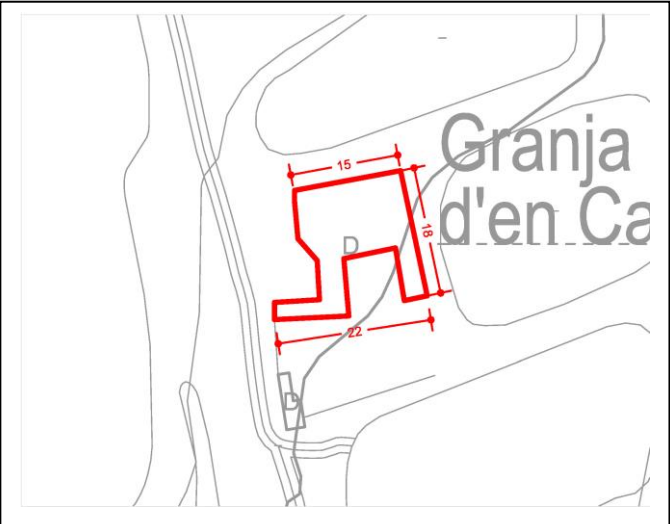
TERME MUNICIPAL



LOCALITZACIÓ. Plànol ICC E:1/5000

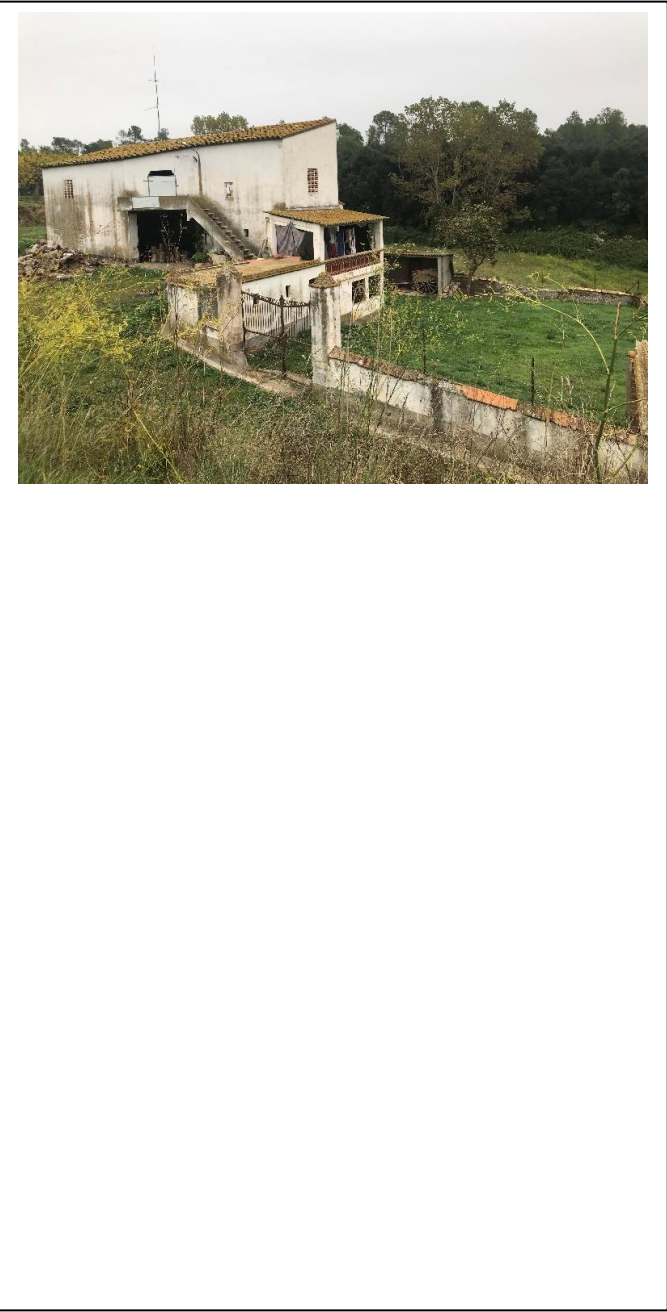


ORTOFOTO. E:1/2000



PLANTA. E:1/1000

* Les cotes són aproximades



FOTOGRAFIES

MR-04 HABITATGE CAMÍ D'EN CALLÍS

1. Localització:

Indret/adreça: Les Comes a Llampaiés
Coordenades UTM: E(X)= 495539 N(Y)= 4662672
Altres denominacions:

2. Dades Cadastrals:

Ref. Cadastral: 002100200DG96D0001WT
Polígon: 4
Parcel·la: 57
Sup. Parcel·la: 281 m2 38.783 m2 - Granja
Sup. Const.: 120 m2
Altres: 2.363 m2 Granja

3. Dades urbanístiques, proteccions i riscos:

Qualificació del sòl: N3a-Interès agrícola
Identificació al plànol: MR-04
Protecció territorial: No
Protecció paisatgística: No
Protecció patrimonial: No
Protecció altres: No
Riscos: Proximitat a 2 recs, un anomenat Pedregar i al bosc.

4. Accessibilitat a la finca:

Per camí públic no pavimentat amb inici a la carretera GI-623. En estat regular.

5. Descripció de la finca, exteriors i elements aïllats:

Finca situada al Sud entre els nuclis de Llampaiés i Camallera, formant part de la granja d'en Callís, amb una superfície aproximada de 3,87 Ha destinada a ús de granja.
A part de l'edificació principal hi ha tot el conjunt de la granja.

6. Dades bàsiques:

Tipologia principal: Habitatge
Ús actual: Habitatge
Època construcció: 1968
Època última reforma:
Estat conservació: Regular
Serveis existents: Es desconeix
Nombre d'habitages: 1 habitatge

7. Descripció de les edificacions

Casa rural amb un cos principal de planta baixa i planta pis amb coberta de teula àrab a una pendent i un afegit adossat de planta baixa amb coberta de teula àrab a un pendent. Les façanes son arrebossades.

8. Justificació per a la seva recuperació i preservació:

Es una casa rural que cal preservar sobretot per seu valor mediambiental, ja que està vinculada a una explotació ramadera; paisatgistics, ja que la seva presència esdevé un element en el paisatge; i social, ja que la seva preservació afavoreix el manteniment de l'àmbit rural.

9. Condicions d'ordenació i edificació:

S'admeten obres de rehabilitació, reforma i ampliacions si s'ajusten a les disposicions que estableix la Normativa Urbanística del Catàleg i del POUM.
Qualsevol intervenció es durà a terme preservant el caràcter original de l'edificació sense desvirtuar-ne les seves característiques:
- A les façanes s'ha de mantenir la composició original, els elements sortints, forma i dimensió de les obertures, els acabats originals dels paraments, els elements singulars com brancals, llindes de pedra, etc.
- A les cobertes s'han de mantenir els materials, la forma, ràfecs i xemeneies tradicionals.
Les possibles ampliacions d'acord amb els usos admesos, seran d'un màxim del 30% de l'actual volum inclòs al catàleg amb un màxim de 150 m2 i es faran de manera agrupada amb les edificacions existents.

Caldrà assegurar la disponibilitat d'aigua potable, energia elèctrica i sanejament. En cas de manca d'algun servei s'haurà d'executar la seva instal·lació, recomanant-se l'ús d'energies alternatives i renovables. Els nous serveis es realitzaran de manera soterrada.

10. Usos admesos:

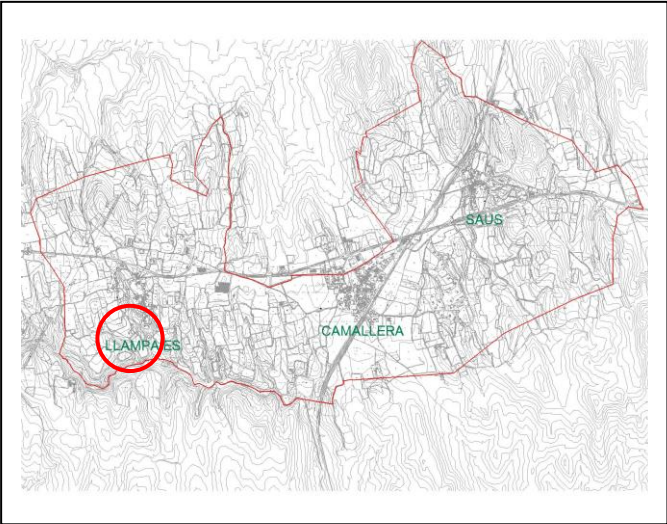
Els usos admesos són: habitatge familiar, turisme rural, activitats d'educació en el lleure, activitats artístiques i artesanals, restauració, equipament cultural, equipament sanitari assistencial i serveis comunitaris o corporatius. A més s'admet també els usos propis del sòl no urbanitzable. (Aquests usos s'adaptaran a cada moment al redactat d'usos permesos i prohibits que estableixi la llei d'urbanisme).

11. Limitacions per la implantació d'un ús concret:

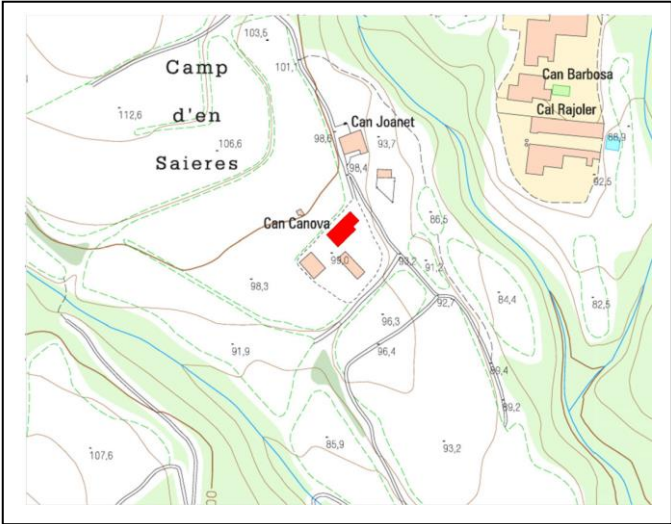
No s'estableixen i seran les genèriques del propi Catàleg de Masies i Cases Rurals.

12. Altres condicions específiques:

No es col·locaran tanques que desvirtuin el conjunt.
La reserva d'aparcament s'adaptarà a l'ús.
Afectacions sectorials:
- Departament de Cultura : NO
- Sistema Ferroviari.: NO
- Agència Catalana de l'Aigua: SÍ, Zona de Policia
- Carreteres: NO



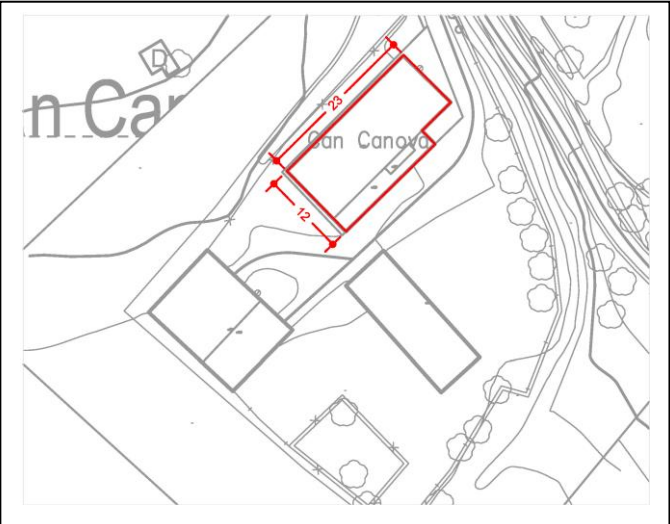
TERME MUNICIPAL



LOCALITZACIÓ. Plànol ICC E:1/5000



ORTOFOTO. E:1/2000



PLANTA. E:1/1000

* Les cotes són aproximades



FOTOGRAFIES

MR-05 CAN CANOVA

1. Localització:

Indret/adreça: Camp d'en Saieres a Llampaiés
Coordenades UTM: E(X)= 494646 N(Y)= 4663001
Altres denominacions:

2. Dades Cadastrals:

Ref. Cadastral: 17199A005002470000ZU 17199A005002470001XI
Polígon: 5
Parcel·la: 247
Sup. Parcel·la: 43.180 m²
Sup. Const.: 381 m² 46 m² (Agrari)
Altres:

3. Dades urbanístiques, proteccions i riscos:

Qualificació del sòl: N3a-Interès agrícola
Identificació al plànol: MR-05
Protecció territorial: No
Protecció paisatgística: No
Protecció patrimonial: No
Protecció altres: No
Riscos:

4. Accessibilitat a la finca:

Per camí públic no pavimentat amb inici perpendicular al carrer del Massos en direcció Sud. En estat regular.

5. Descripció de la finca, exteriors i elements aïllats:

Finca situada a la banda Sud de Llampaiés a tocar el Camp d'en Saieres, amb una superfície aproximada de 4,31 Ha destinada a ús d'habitatge.
A part de l'edificació principal hi ha dues edificacions complementaries ambdues de planta baixa amb coberta lleugera i tancaments de ceràmica sense revestir.

6. Dades bàsiques:

Tipologia principal: Masia
Ús actual: Habitatge
Època construcció: 1940
Època última reforma: 1990
Estat conservació: Bo
Serveis existents: Es desconeix
Nombre d'habitatges: Segons cadastre 2 habitatges

7. Descripció de les edificacions

Masia de planta rectangular amb coberta de teula àrab amb dues pendents i el carener perpendicular a la façana principal Nord-est. La volumetria és de planta baixa i dues plantes pis. Les façanes són arrebossades.

8. Justificació per a la seva recuperació i preservació:

Es una masia que cal preservar pels seus valors arquitectònics, com exemple d'arquitectura tradicional; històrics, ja que es anterior a la segona meitat del segle XX, mediambientals, ja que està vinculada a una explotació agrícola; paisatgístics, ja que la seva presència esdevé un element en el paisatge; i social, ja que la seva preservació afavoreix el manteniment de l'àmbit rural.

9. Condicions d'ordenació i edificació:

S'admeten obres de rehabilitació, reforma i ampliacions si s'ajusten a les disposicions que estableix la Normativa Urbanística del Catàleg i del POUM.

Qualsevol intervenció es durà a terme preservant el caràcter original de l'edificació sense desvirtuar-ne les seves característiques:

- A les façanes s'ha de mantenir la composició original, els elements sortints, forma i dimensió de les obertures, els acabats originals dels paraments, els elements singulars com brancals, llindes de pedra, etc.
- A les cobertes s'han de mantenir els materials, la forma, ràfecs i xemeneies tradicionals.

Les possibles ampliacions d'acord amb els usos admesos, seran d'un màxim del 30% de l'actual volum inclòs al catàleg amb un màxim de 150 m² i es faran de manera agrupada amb les edificacions existents.

Caldrà assegurar la disponibilitat d'aigua potable, energia elèctrica i sanejament. En cas de manca d'algun servei s'haurà d'executar la seva instal·lació, recomanant-se l'ús d'energies alternatives i renovables. Els nous serveis es realitzaran de manera soterrada.

10. Usos admesos:

Els usos admesos són: habitatge familiar, turisme rural, activitats d'educació en el lleure, activitats artístiques i artesanals, restauració, equipament cultural, equipament sanitari assistencial i serveis comunitaris o corporatius. A més s'admet també els usos propis del sòl no urbanitzable. (Aquests usos s'adaptaran a cada moment al redactat d'usos permesos i prohibits que estableixi la llei d'urbanisme).

11. Limitacions per la implantació d'un ús concret:

No s'estableixen i seran les genèriques del propi Catàleg de Masies i Cases Rurals.

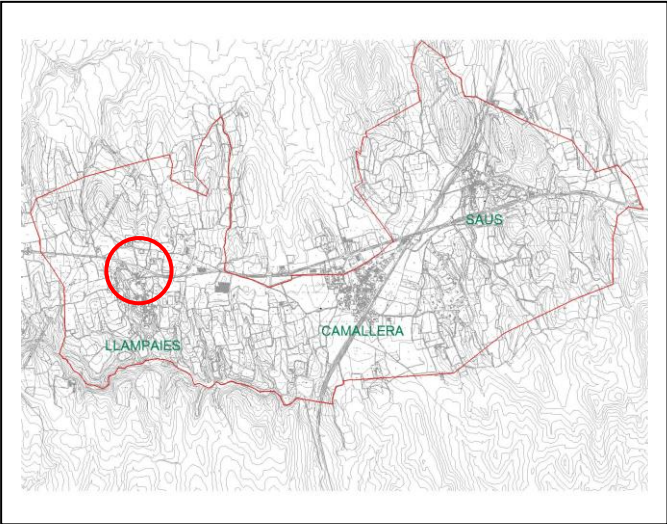
12. Altres condicions específiques:

No es col·locaran tanques que desvirtuin el conjunt.

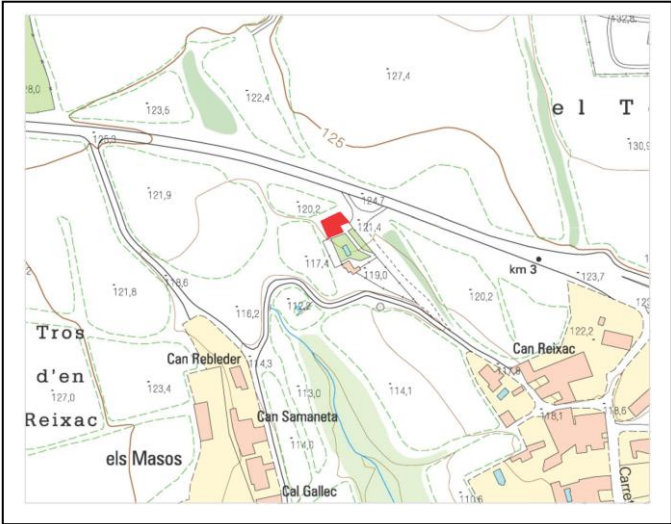
La reserva d'aparcament s'adaptarà a l'ús.

Afectacions sectorials:

- Departament de Cultura : NO
- Sistema Ferroviari: NO
- Agència Catalana de l'Aigua: SÍ, Zona de Policia
- Carreteres: NO



TERME MUNICIPAL



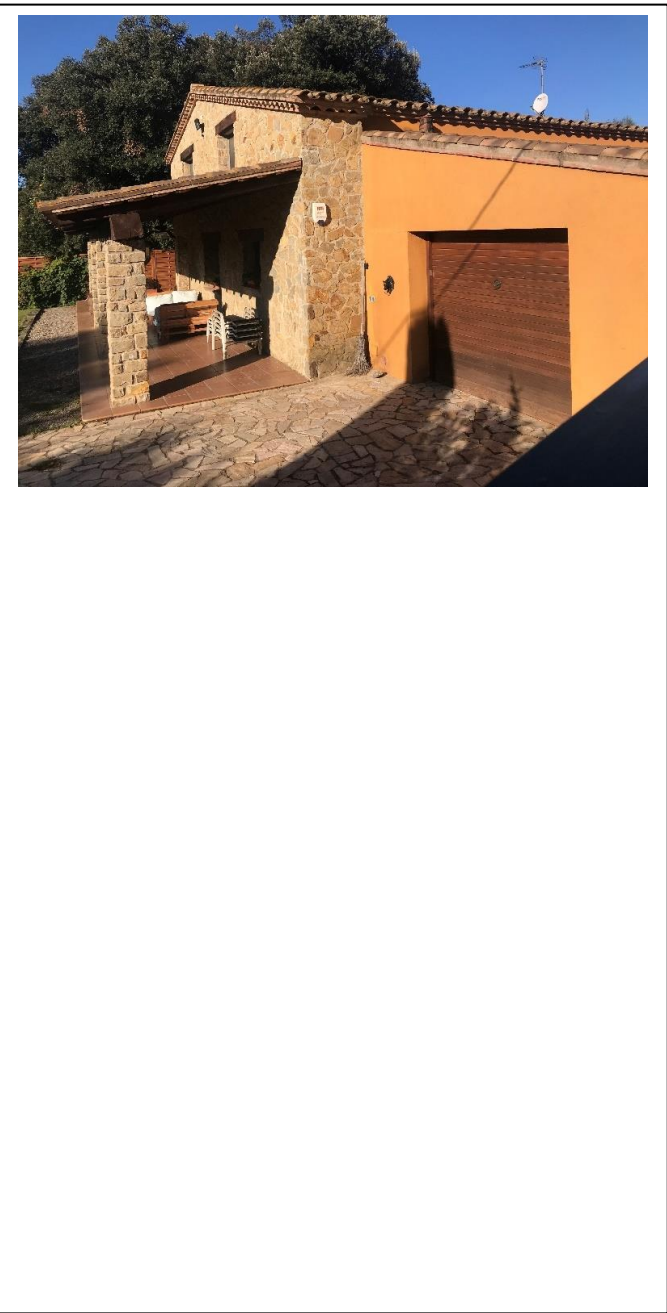
LOCALITZACIÓ. Plànol ICC E:1/5000



ORTOFOTO. E:1/2000



PLANTA. E:1/1000 * Les cotes són aproximades



FOTOGRAFIES

MR-06 CAL CISTELLER

1. Localització:

Indret/adreça: Carrer del Puig núm. 8
Coordenades UTM: E(X)= 494543 N(Y)= 4663670
Altres denominacions: Mas del Bosquet

2. Dades Cadastrals:

Ref. Cadastral: 17199A005001320001XA
Polígon: 5
Parcel·la: 132
Sup. Parcel·la: 1.846 m2
Sup. Const.: 281 m2
Altres:

3. Dades urbanístiques, proteccions i riscos:

Qualificació del sòl: N3a-Interès agrícola
Identificació al plànol: MR-06
Protecció territorial: No
Protecció paisatgística: No
Protecció patrimonial: No
Protecció altres: No
Riscos: Proximitat a carretera GI-623

4. Accessibilitat a la finca:

Per camí públic no pavimentat amb inici al carrer del Puig. En bon estat.

5. Descripció de la finca, exteriors i elements aïllats:

Finca amb un habitatge de PB+1 amb una construcció de pedra i revestiment continu, de coberta a dues aigües, piscina i una construcció auxiliar de fusta.

6. Dades bàsiques:

Tipologia principal: Habitatge
Ús actual: Habitatge
Titularitat: Privada
Època construcció:
Època última reforma: 1956
Estat conservació: Bé
Serveis existents: Aigua Electricitat X Sanejament
Tancat perímetre: Sí
Nombre d'habitatges: 1

7. Descripció de les edificacions

Masia de planta rectangular amb coberta de teula àrab amb dues pendents i el carener perpendicular a la façana principal. La volumetria és de planta baixa i una planta pis. Les façanes son arrebossades i de pedra vista.

8. Justificació per a la seva recuperació i preservació:

Es una masia que cal preservar pels seus valors arquitectònics, com exemple d'arquitectura tradicional; històrics, ja que es de la meitat del segle XX; paisatgístics, ja que la seva presència esdevé un element en el paisatge; i social, ja que la seva preservació afavoreix el manteniment de l'àmbit rural.

9. Condicions d'ordenació i edificació:

S'admeten obres de rehabilitació, reforma i ampliacions si s'ajusten a les disposicions que estableix la Normativa Urbanística del Catàleg i del POUM.

Qualsevol intervenció es durà a terme preservant el caràcter original de l'edificació sense desvirtuar-ne les seves característiques:

- A les façanes s'ha de mantenir la composició original, els elements sortints, forma i dimensió de les obertures, els acabats originals dels paraments, els elements singulars com brancals, llindes de pedra, etc.
- A les cobertes s'han de mantenir els materials, la forma, ràfecs i xemeneies tradicionals.

Les possibles ampliacions d'acord amb els usos admesos, seran d'un màxim del 30% de l'actual volum inclòs al catàleg amb un màxim de 150 m2 i es faran de manera agrupada amb les edificacions existents.

Caldrà assegurar la disponibilitat d'aigua potable, energia elèctrica i sanejament. En cas de manca d'algun servei s'haurà d'executar la seva instal·lació, recomanant-se l'ús d'energies alternatives i renovables. Els nous serveis es realitzaran de manera soterrada.

10. Usos admesos:

Els usos admesos són: habitatge familiar, turisme rural, activitats d'educació en el lleure, activitats artístiques i artesanals, restauració, equipament cultural, equipament sanitari assistencial i serveis comunitaris o corporatius. A més s'admet també els usos propis del sòl no urbanitzable. (Aquests usos s'adaptaran a cada moment al redactat d'usos permesos i prohibits que estableixi la llei d'urbanisme).

11. Limitacions per la implantació d'un ús concret:

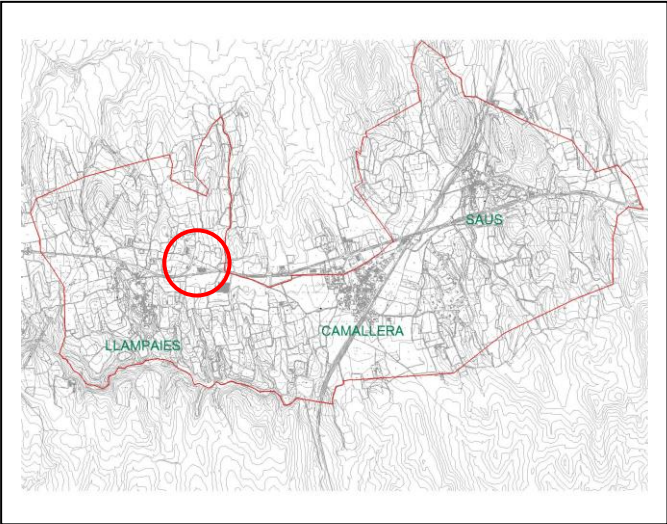
No s'estableixen i seran les genèriques del propi Catàleg de Masies i Cases Rurals.

12. Altres condicions específiques:

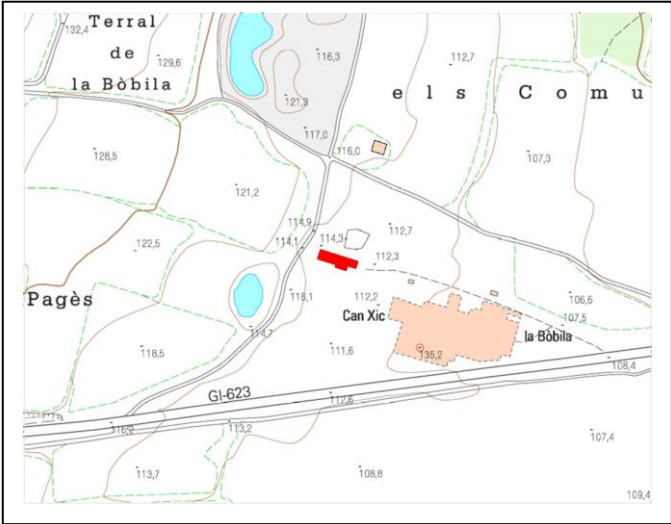
No es col·locaran tanques que desvirtuin el conjunt.
La reserva d'aparcament s'adaptarà a l'ús.

Afectacions sectorials:

- Departament de Cultura : NO
- Sistema Ferroviari.: NO
- Agència Catalana de l'Aigua: Sí, Zona de Policia
- Carreteres: Sí, Zona de servitut



TERME MUNICIPAL



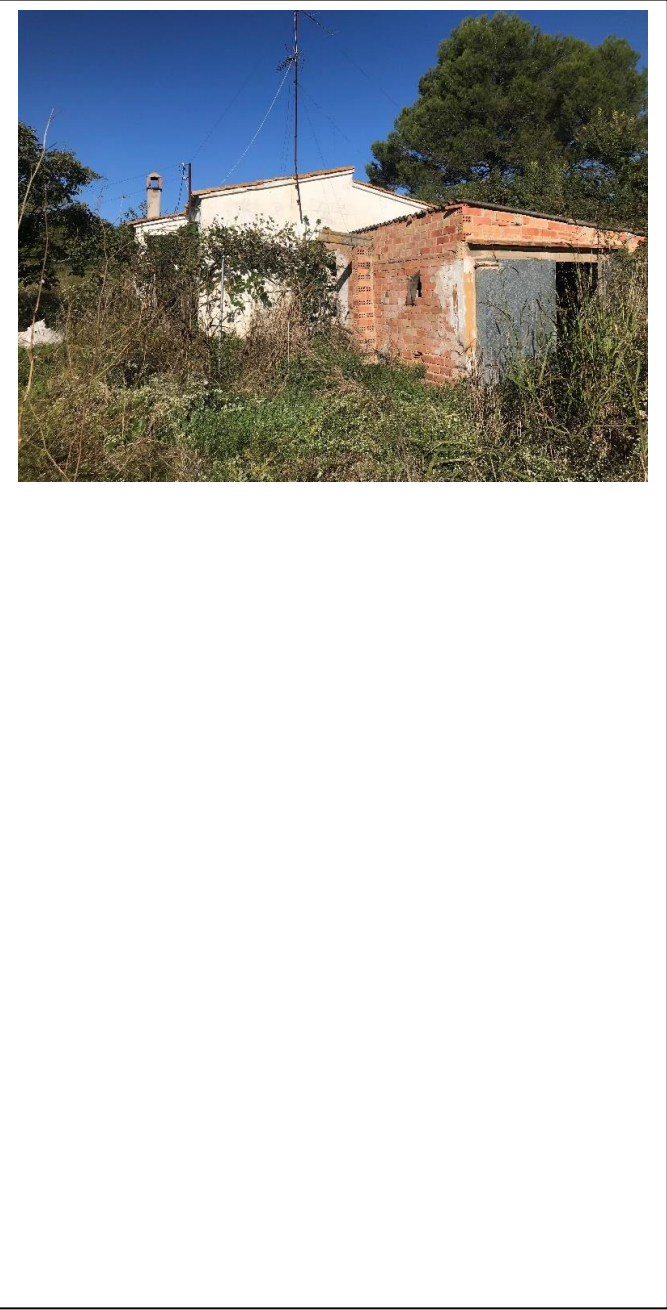
LOCALITZACIÓ. Plànol ICC E:1/5000



ORTOFOTO. E:1/2000



PLANTA. E:1/1000 * Les cotes són aproximades



FOTOGRAFIES

MR-07 HABITATGES TREBALLADORS BÒBILA

1. Localització:

Indret/adreça: Carrer Banyoles núm. 3
Coordenades UTM: E(X)= 495270 N(Y)= 4663669
Altres denominacions:

2. Dades Cadastrals:

Ref. Cadastral: 17199A005001600000ZB 00110030DG96D0001XT
Polígon: 5
Parcel·la: 160
Sup. Parcel·la: 10.791m2 + 233 m2
Sup. Const.: 47 m2
Altres:

3. Dades urbanístiques, proteccions i riscos:

Qualificació del sòl: N3a-Interès agrícola
Identificació al plànol: MR-07
Protecció territorial: No
Protecció paisatgística: No
Protecció patrimonial: No
Protecció altres: No
Riscos:

4. Accessibilitat a la finca:

Per camí públic no pavimentat amb inici a la carretera GI-623. En mal estat. També es podia accedir per accés directe des de la carretera GI-623, actualment tancat i camí públic no pavimentat des de la bòbila. En mal estat.

5. Descripció de la finca, exteriors i elements aïllats:

Finca que formava part del conjunt de la bòbila, amb unes construccions de planta baixa on pernctaven els treballadors de la bòbila.

6. Dades bàsiques:

Tipologia principal: Habitatge
Ús actual: Sense ús
Titularitat:
Època construcció: 1950
Època última reforma:
Estat conservació: Malament
Serveis existents: Aigua Electricitat Sanejament
Tancat perímetre: No
Nombre d'habitatges:

7. Descripció de les edificacions

Edifici de planta rectangular amb coberta de teula àrab amb dues pendents. La volumetria és de planta baixa. Les façanes son arrebossades.

8. Justificació per a la seva recuperació i preservació:

Es una edificació que cal preservar pels seus valors; històrics, ja que es anterior a la segona meitat del segle XX, i forma part de la història de la bòbila; paisatgístics, ja que la seva presència esdevé un element en el paisatge; i social, ja que la seva preservació afavoreix el manteniment de l'àmbit rural.

9. Condicions d'ordenació i edificació:

S'admeten obres de rehabilitació, reforma i ampliacions si s'ajusten a les disposicions que estableix la Normativa Urbanística del Catàleg i del POUM. Qualsevol intervenció es durà a terme preservant el caràcter original de l'edificació sense desvirtuar-ne les seves característiques:

- A les façanes s'ha de mantenir la composició original, els elements sortints, forma i dimensió de les obertures, els acabats originals dels paraments, els elements singulars com brancals, llindes de pedra, etc.
- A les cobertes s'han de mantenir els materials, la forma, ràfecs i xemeneies tradicionals.

Les possibles ampliacions d'acord amb els usos admesos, seran d'un màxim del 30% de l'actual volum inclòs al catàleg amb un màxim de 150 m2 i es faran de manera agrupada amb les edificacions existents.

Caldrà assegurar la disponibilitat d'aigua potable, energia elèctrica i sanejament. En cas de manca d'algun servei s'haurà d'executar la seva instal·lació, recomanant-se l'ús d'energies alternatives i renovables. Els nous serveis es realitzaran de manera soterrada.

10. Usos admesos:

Els usos admesos són: habitatge familiar, turisme rural, activitats d'educació en el lleure, activitats artístiques i artesanals, restauració, equipament cultural, equipament sanitari assistencial i serveis comunitaris o corporatius. A més s'admet també els usos propis del sòl no urbanitzable. (Aquests usos s'adaptaran a cada moment al redactat d'usos permesos i prohibits que estableixi la llei d'urbanisme).

11. Limitacions per la implantació d'un ús concret:

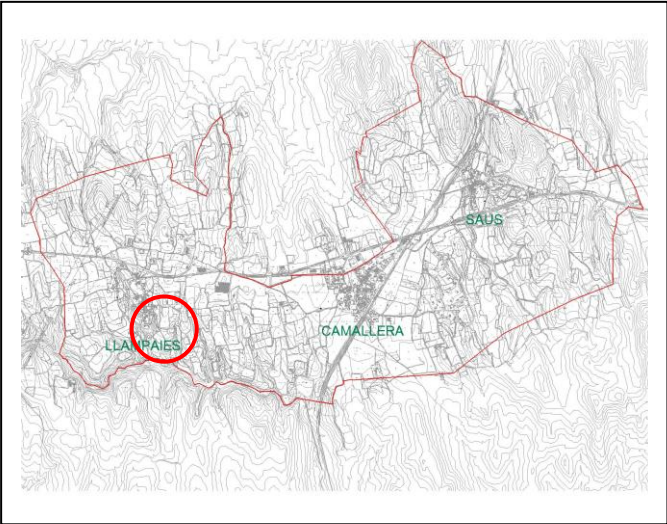
No s'estableixen i seran les genèriques del propi Catàleg de Masies i Cases Rurals.

12. Altres condicions específiques:

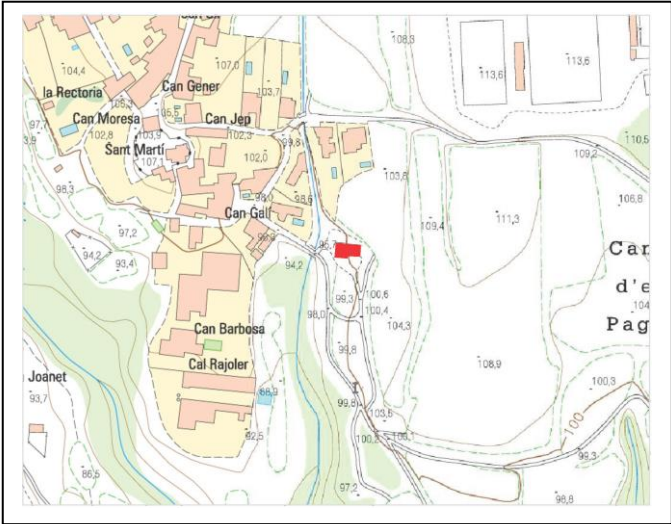
No es col·locaran tanques que desvirtuin el conjunt. La reserva d'aparcament s'adaptarà a l'ús.

Afectacions sectorials:

- Departament de Cultura : NO
- Sistema Ferroviari.: NO
- Agència Catalana de l'Aigua: NO
- Carreteres: NO



TERME MUNICIPAL



LOCALITZACIÓ. Plànol ICC E:1/5000

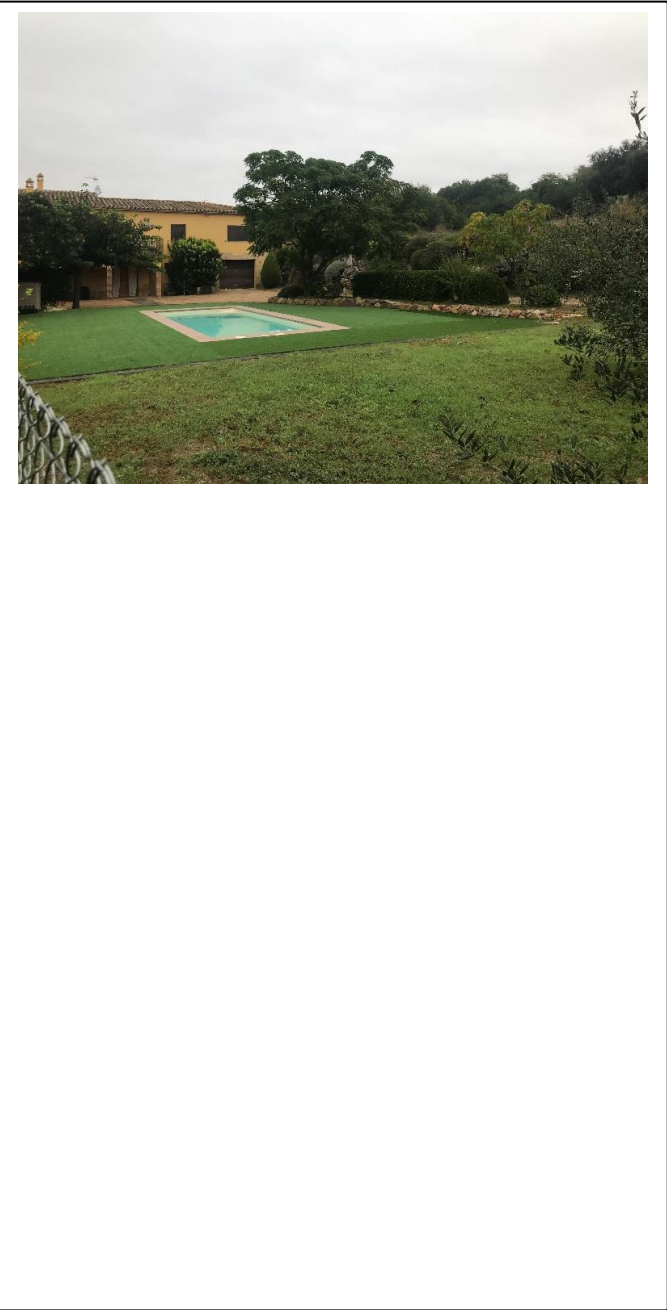


ORTOFOTO. E:1/2000



PLANTA. E:1/500

* Les cotes són aproximades



FOTOGRAFIES

MR-08 CASA CAPELL

1. Localització:

Indret/adreça: Carrer de baix
Coordenades UTM: E(X)= 494881 N(Y)= 4663149
Altres denominacions:

2. Dades Cadastrals:

Ref. Cadastral: 002000400DG96C0001GL 17199A005002250000ZQ
Polígon: 5
Parcel·la: 225
Sup. Parcel·la: 108 m2 + 5.446 m2
Sup. Const.: 283 m2
Altres:

3. Dades urbanístiques, proteccions i riscos:

Qualificació del sòl: N3a-Interès agrícola
Identificació al plànol: MR-08
Protecció territorial: No
Protecció paisatgística: No
Protecció patrimonial: No
Protecció altres: No
Riscos: Proximitat a bosc

4. Accessibilitat a la finca:

Amb accés directe des del carrer de Baix (no pavimentat) de Llampaiés. Estat regular.

5. Descripció de la finca, exteriors i elements aïllats:

Finca situada a les afores de Llampaiés en l'extrem Sud-est, amb un habitatge de dues plantes amb coberta a dues aigües. També disposa d'una piscina.

6. Dades bàsiques:

Tipologia principal: Habitatge
Ús actual: Habitatge
Titularitat: Privada
Època construcció: Any anterior al 1986
Època última reforma:
Estat conservació: Bo
Serveis existents: Aigua Si Electricitat Si Sanejament
Tancat perímetre: Si
Nombre d'habitatges: 1

7. Descripció de les edificacions

Habitatge de planta rectangular amb coberta de teula àrab amb dues pendents. La volumetria és de planta baixa i una planta pis. Les façanes són arrebossades.

8. Justificació per a la seva recuperació i preservació:

Es un habitatge que cal preservar pels seus valors arquitectònics, com per exemple d'arquitectura tradicional, paisatgístics, ja que la seva presència esdevé un element en el paisatge; i social, ja que la seva preservació afavoreix el manteniment de l'àmbit rural.

9. Condicions d'ordenació i edificació:

S'admeten obres de rehabilitació, reforma i ampliacions si s'ajusten a les disposicions que estableix la Normativa Urbanística del Catàleg i del POUM.

Qualsevol intervenció es durà a terme preservant el caràcter original de l'edificació sense desvirtuar-ne les seves característiques:

- A les façanes s'ha de mantenir la composició original, els elements sortints, forma i dimensió de les obertures, els acabats originals dels paraments, els elements singulars com brancals, llindes de pedra, etc.
- A les cobertes s'han de mantenir els materials, la forma, ràfecs i xemeneies tradicionals.

Les possibles ampliacions d'acord amb els usos admesos, seran d'un màxim del 30% de l'actual volum inclòs al catàleg amb un màxim de 150 m2 i es faran de manera agrupada amb les edificacions existents.

Caldrà assegurar la disponibilitat d'aigua potable, energia elèctrica i sanejament. En cas de manca d'algun servei s'haurà d'executar la seva instal·lació, recomanant-se l'ús d'energies alternatives i renovables. Els nous serveis es realitzaran de manera soterrada.

10. Usos admesos:

Els usos admesos són: habitatge familiar, turisme rural, activitats d'educació en el lleure, activitats artístiques i artesanals, restauració, equipament cultural, equipament sanitari assistencial i serveis comunitaris o corporatius. A més s'admet també els usos propis del sòl no urbanitzable. (Aquests usos s'adaptaran a cada moment al redactat d'usos permesos i prohibits que estableixi la llei d'urbanisme).

11. Limitacions per la implantació d'un ús concret:

No s'estableixen i seran les genèriques del propi Catàleg de Masies i Cases Rurals.

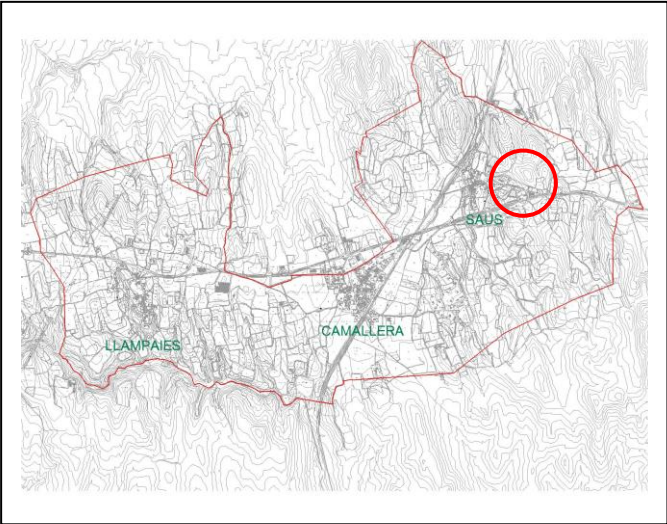
12. Altres condicions específiques:

No es col·locaran tanques que desvirtuin el conjunt.

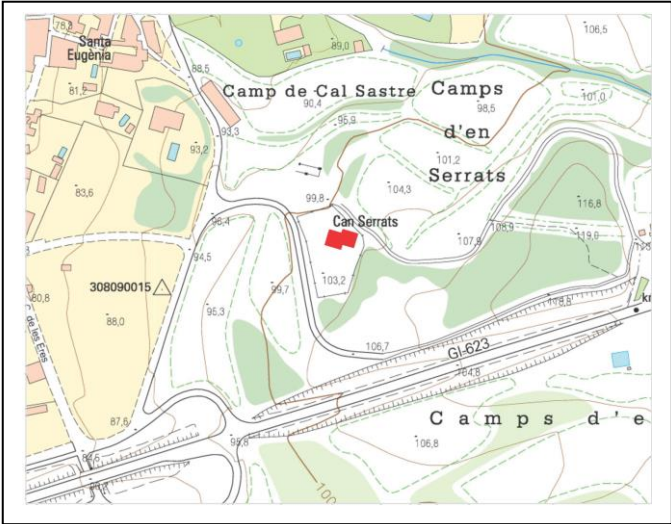
La reserva d'aparcament s'adaptarà a l'ús.

Afectacions sectorials:

- Departament de Cultura : NO
- Sistema Ferroviari.: NO
- Agència Catalana de l'Aigua: Sí, Zona de Policia
- Carreteres: NO



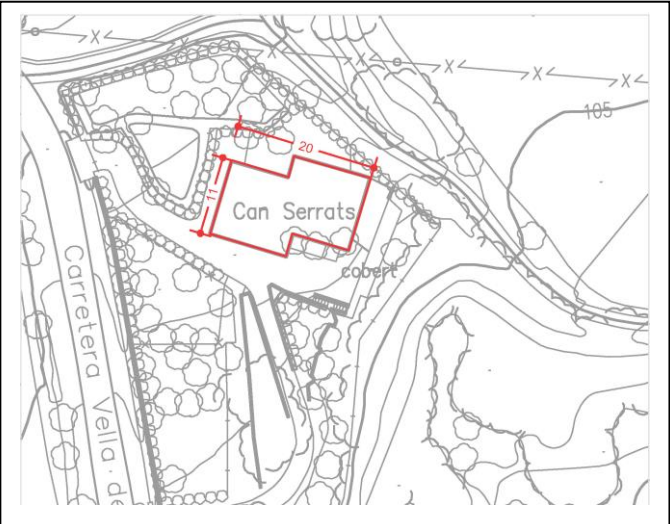
TERME MUNICIPAL



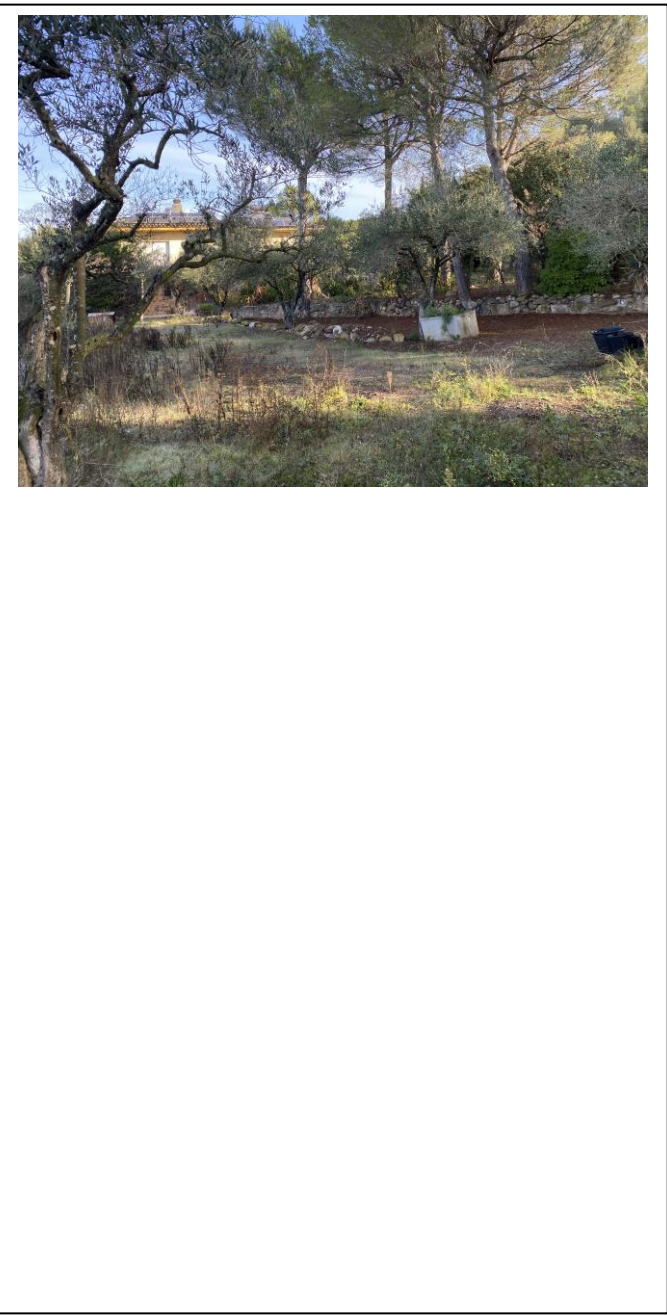
LOCALITZACIÓ. Plànol ICC E:1/5000



ORTOFOTO. E:1/2000



PLANTA. E:1/1000 * Les cotes són aproximades



FOTOGRAFIES

MR-09 CAN SERRATS

1. Localització:

Indret/adreça:
Coordenades UTM: E(X)= 498398 N(Y)= 4664354
Altres denominacions:

2. Dades Cadastrals:

Ref. Cadastral: 8545101DG9684N0001DH
Polígon: UA7
Parcel·la:
Sup. Parcel·la: 3.063m2
Sup. Const.: 233 m2
Altres:

3. Dades urbanístiques, proteccions i riscos:

Qualificació del sòl: N3a-Interès agrícola
Identificació al plànol: MR-09
Protecció territorial: No
Protecció paisatgística: No
Protecció patrimonial: No
Protecció altres: No
Riscos: Proximitat a bosc

4. Accessibilitat a la finca:

Per camí públic pavimentat per la Carretera Vella de Ventalló. En bon estat.

5. Descripció de la finca, exteriors i elements aïllats:

Finca situada a les afores de Saus en l'extrem est, amb un habitatge de dues plantes amb coberta a quatre aigües.

6. Dades bàsiques:

Tipologia principal: Habitatge
Ús actual: Habitatge
Titularitat: Privada
Època construcció: 1975
Època última reforma:
Estat conservació: Bo
Serveis existents: Aigua Si Electricitat Si Sanejament
Tancat perímetre: Si
Nombre d'habitatges: 1

7. Descripció de les edificacions

Habitatge de planta en forma de dos quadrats amb coberta de teula àrab amb quatre pendents cadascun. La volumetria és de planta baixa i una planta pis. Les façanes son arrebossades.

8. Justificació per a la seva recuperació i preservació:

Habitatge que cal preservar pels seus valors arquitectònics com d'exemple d'arquitectura tradicional, paisatgístics, ja que la seva presència esdevé un element en el paisatge; i social, ja que la seva preservació afavoreix el manteniment de l'àmbit rural.

9. Condicions d'ordenació i edificació:

S'admeten obres de rehabilitació, reforma i ampliacions si s'ajusten a les disposicions que estableix la Normativa Urbanística del Catàleg i del POUM.

Qualsevol intervenció es durà a terme preservant el caràcter original de l'edificació sense desvirtuar-ne les seves característiques:

- A les façanes s'ha de mantenir la composició original, els elements sortints, forma i dimensió de les obertures, els acabats originals dels paraments, els elements singulars com brancals, llindes de pedra, etc.
- A les cobertes s'han de mantenir els materials, la forma, ràfecs i xemeneies tradicionals.

Les possibles ampliacions d'acord amb els usos admesos, seran d'un màxim del 30% de l'actual volum inclòs al catàleg amb un màxim de 150 m2 i es faran de manera agrupada amb les edificacions existents.

Caldrà assegurar la disponibilitat d'aigua potable, energia elèctrica i sanejament. En cas de manca d'algun servei s'haurà d'executar la seva instal·lació, recomanant-se l'ús d'energies alternatives i renovables. Els nous serveis es realitzaran de manera soterrada.

10. Usos admesos:

Els usos admesos són: habitatge familiar, turisme rural, activitats d'educació en el lleure, activitats artístiques i artesanals, restauració, equipament cultural, equipament sanitari assistencial i serveis comunitaris o corporatius. A més s'admet també els usos propis del sòl no urbanitzable. (Aquests usos s'adaptaran a cada moment al redactat d'usos permesos i prohibits que estableixi la llei d'urbanisme).

11. Limitacions per la implantació d'un ús concret:

No s'estableixen i seran les genèriques del propi Catàleg de Masies i Cases Rurals.

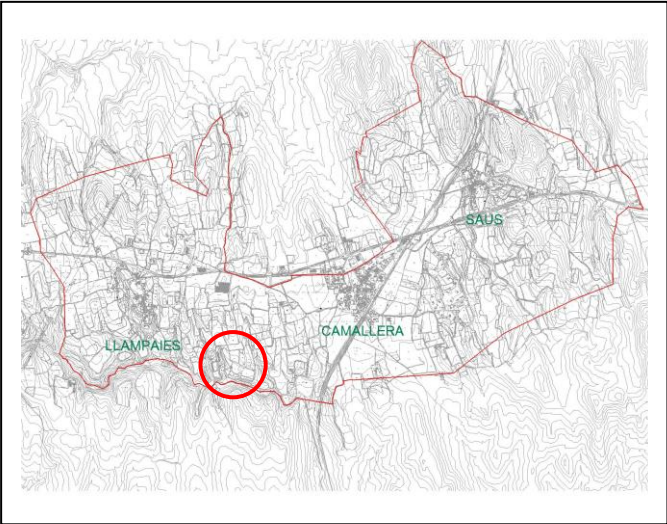
12. Altres condicions específiques:

No es col·locaran tanques que desvirtuin el conjunt.

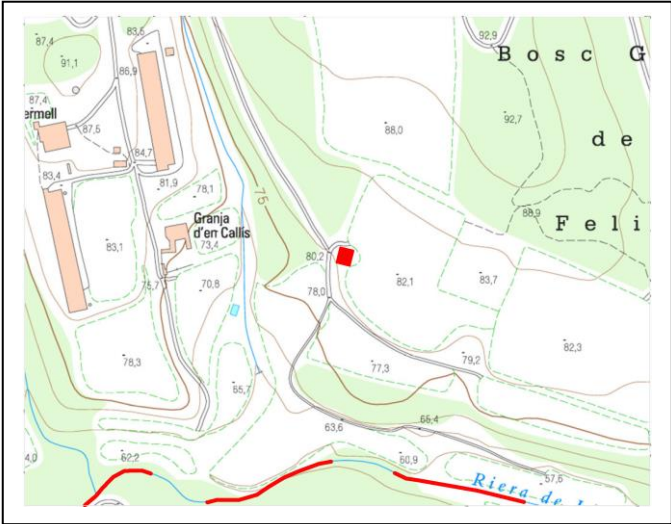
La reserva d'aparcament s'adaptarà a l'ús.

Afectacions sectorials:

- Departament de Cultura : NO
- Sistema Ferroviari.: NO
- Agència Catalana de l'Aigua: NO
- Carreteres: NO



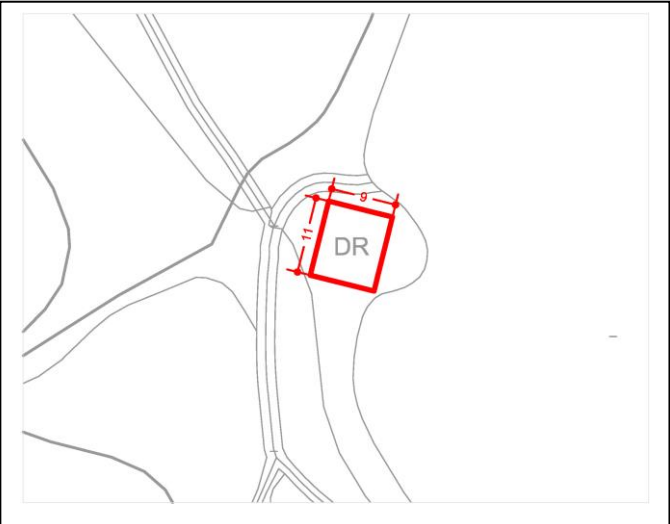
TERME MUNICIPAL



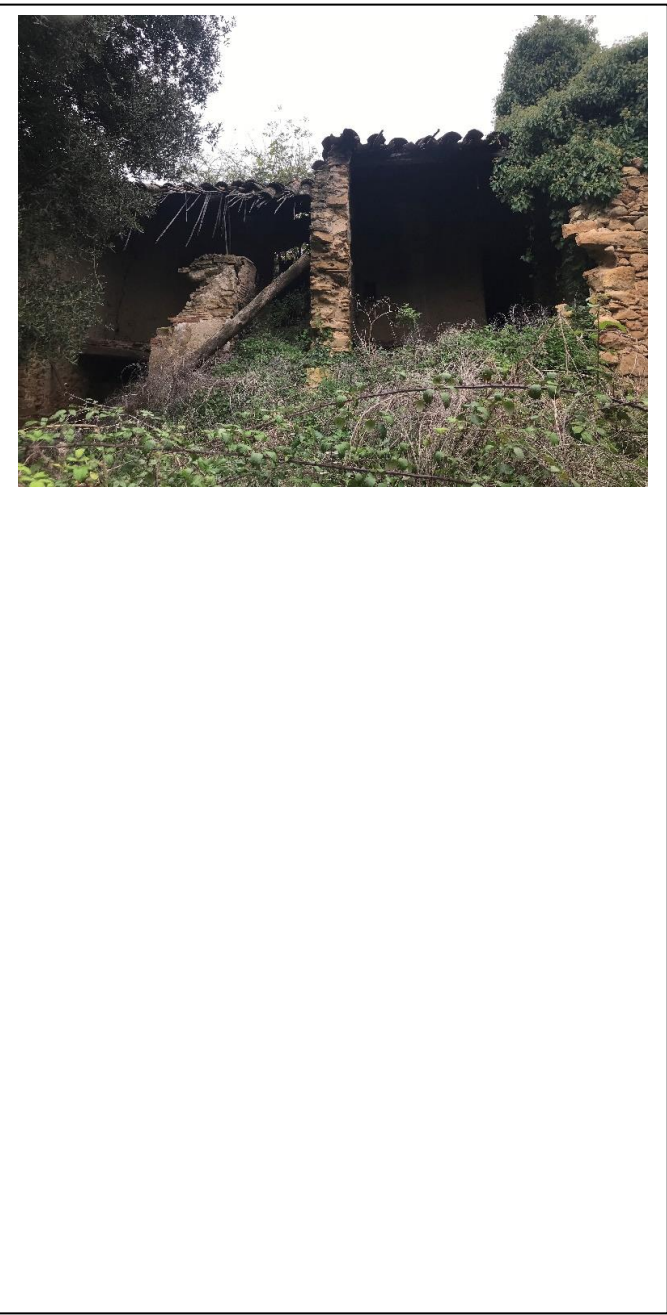
LOCALITZACIÓ. Plànol ICC E:1/5000



ORTOFOTO. E:1/2000



PLANTA. E:1/1000 * Les cotes són aproximades



FOTOGRAFIES

RR-01 CAN PERICH

1. Localització:

Indret/adreça: Bosc Gran d'en Feliu a Llampaiés
Coordenades UTM: E(X)= 495675 N(Y)= 4662605
Altres denominacions:

2. Dades Cadastrals:

Ref. Cadastral: 17199A004000500000ZU
Polígon: 4
Parcel·la: 50
Sup. Parcel·la: 6.414 m2
Sup. Const.: 99 m2
Altres:

3. Dades urbanístiques, proteccions i riscos:

Qualificació del sòl: N3a-Interès agrícola
Identificació al plànol: RR-01
Protecció territorial: No
Protecció paisatgística: No
Protecció patrimonial: No
Protecció altres: No
Riscos: Proximitat a la Riera de Llampaiés i el bosc

4. Accessibilitat a la finca:

Per camí públic no pavimentat amb inici a la carretera GI-623. En regular estat fins l'entrada a la Granja Callés i en mal estat, la resta.

5. Descripció de la finca, exteriors i elements aïllats:

Finca situada al sud del municipi entre els nuclis de Llampaiés i Camallera, entre la granja d'en Callís i el Bosc Gran de Feliu amb una superfície aproximada 0,64 Ha destinada a ús agrari.
Restes d'una edificació situada en una finca agrícola.

6. Dades bàsiques:

Tipologia principal: Masia
Ús actual: Ruïna
Època construcció: 1965
Època última reforma:
Estat conservació: Ruïna
Serveis existents:
Nombre d'habitatsges: 0

7. Descripció de les edificacions

Casa rural de planta rectangular d'una superfície aproximada de 99 m2 segons cadastre i de 200 m2 segons escriptura aportada per la propietat, en una única planta. Parets de maçoneria, amb coberta a dos pendents.

8. Justificació per a la seva recuperació i preservació:

Es tracta d'una edificació que cal recuperar pels seus valors mediambiental, ja que està vinculada a una explotació agrícola; paisatgístics, ja que la seva presència esdevé un element en el paisatge; i social, ja que la seva preservació afavoreix el manteniment de l'àmbit rural.

9. Condicions d'ordenació i edificació:

Es considera ruïna recuperable, a efectes de la seva reconstrucció en el marc del catàleg de masies, sempre que es pugui identificar la planta original de l'assentament, les característiques del volum i conservi, almenys, dues parets formant angle amb una alçada mínima de 2,00 m i/o indicis de la coberta. Els vestigis aparents mesurables caldrà que tinguin una superfície mínima de 75 m2. Haurà de tenir una implantació topogràfica adequada i un accés preexistent adequat per al trànsit rodat. Caldrà acreditar la volumetria original mitjançant fotografies, escriptures, registres, cadastre, etc.
Caldrà assegurar la disponibilitat d'aigua potable, energia elèctrica i sanejament. En cas de manca d'algun servei s'haurà d'executar la seva instal·lació, recomanant-se l'ús d'energies alternatives i renovables. Els nous serveis es realitzaran de manera soterrada.

10. Usos admesos:

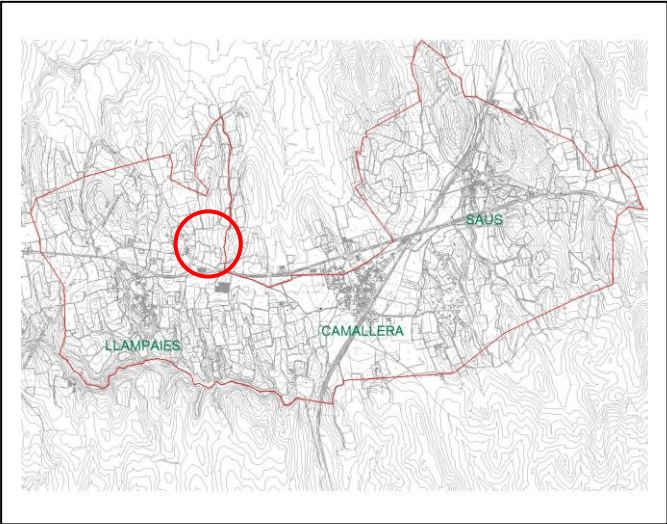
Els usos admesos són: habitatge familiar, turisme rural, activitats d'educació en el lleure, activitats artístiques i artesanals, restauració, equipament cultural, equipament sanitari assistencial i serveis comunitaris o corporatius. A més s'admet també els usos propis del sòl no urbanitzable. (Aquests usos s'adaptaran a cada moment al redactat d'usos permesos i prohibits que estableixi la llei d'urbanisme).

11. Limitacions per la implantació d'un ús concret:

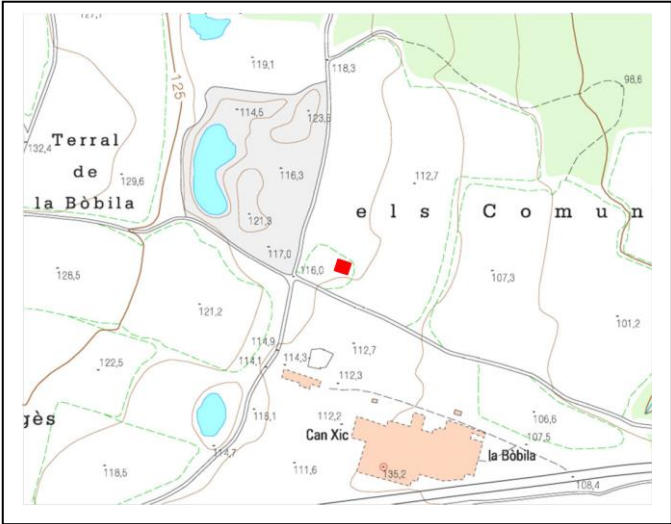
No s'estableixen i seran les genèriques del propi Catàleg de Masies i Cases Rurals.

12. Altres condicions específiques:

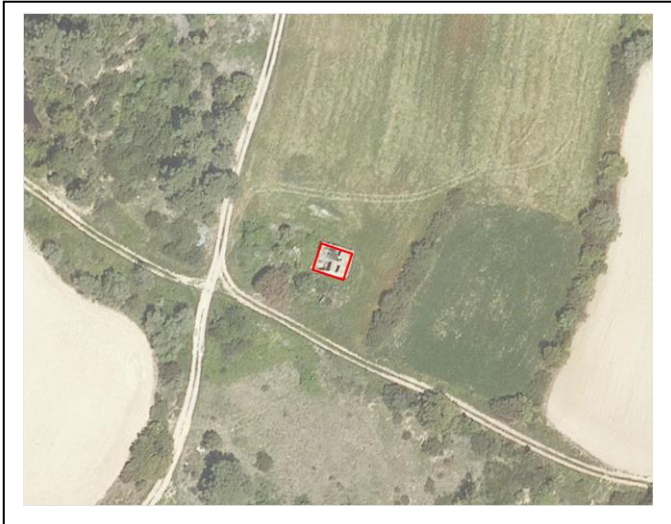
No es col·locaran tanques que desvirtuin el conjunt.
La reserva d'aparcament s'adaptarà a l'ús.
Afectacions sectorials:
- Departament de Cultura : NO
- Sistema Ferroviari.: NO
- Agència Catalana de l'Aigua: SÍ, Zona de Policia
- Carreteres: NO



TERME MUNICIPAL



LOCALITZACIÓ. Plànol ICC E:1/5000



ORTOFOTO. E:1/2000



PLANTA. E:1/1000 * Les cotes són aproximades



RR-02 RUÏNA

1. Localització:

Indret/adreça: Comuns a Llampaiés
Coordenades UTM: E(X)= 495315 N(Y)= 4663736id
Altres denominacions:

2. Dades Cadastrals:

Ref. Cadastral: 17199A005001130000ZI 001100100DG96D0001RT
Polígon: 5
Parcel·la: 113
Sup. Parcel·la: 143 m2 92.294 m2 Resta parcel·la
Sup. Const.: 80 m2 + 1.734 m2 (construïda segons cadastre)
Altres:

3. Dades urbanístiques, proteccions i riscos:

Qualificació del sòl: N3a-Interès agrícola
Identificació al plànol: RR-02
Protecció territorial: No
Protecció paisatgística: No
Protecció patrimonial: No
Protecció altres: No
Riscos:

4. Accessibilitat a la finca:

Per camí públic no pavimentat amb inici a la carretera GI-623. En estat regular.

5. Descripció de la finca, exteriors i elements aïllats:

Finca situada al nord de la carretera GI-623 entre Llampaiés i Camallera, en una zona denominada Comuns, amb una superfície aproximada 9,23 destinada a ús agrari. La finca incorpora dues basses d'aigua.
Restes d'una edificació situada en una finca agrícola.

6. Dades bàsiques:

Tipologia principal: Masia
Ús actual: Ruïna
Època construcció: 1900
Època última reforma:
Estat conservació: Ruïna
Serveis existents:
Nombre d'habitatsges: 0

7. Descripció de les edificacions

Casa rural de planta rectangular d'una superfície aproximada de 60 m2, una única planta. Pareds de maçoneria, amb coberta a dos pendents.

8. Justificació per a la seva recuperació i preservació:

Es tracta d'una edificació que cal recuperar pels seus valors històrics, ja que es anterior a la segona meitat del segle XX; paisatgístics, ja que la seva presència esdevé un element en el paisatge; i social, ja que la seva preservació afavoreix el manteniment de l'àmbit rural.

9. Condicions d'ordenació i edificació:

Es considera ruïna recuperable, a efectes de la seva reconstrucció en el marc del catàleg de masies, sempre que es pugui identificar la planta original de l'assentament, les característiques del volum i conservi, almenys, dues parets formant angle amb una alçada mínima de 2,00 m i/o indicis de la coberta. Els vestigis aparents mesurables caldrà que tinguin una superfície mínima de 75 m2. Haurà de tenir una implantació topogràfica adequada i un accés preexistent adequat per al trànsit rodat. Caldrà acreditar la volumetria original mitjançant fotografies, escriptures, registres, cadastre, etc.
Caldrà assegurar la disponibilitat d'aigua potable, energia elèctrica i sanejament. En cas de manca d'algun servei s'haurà d'executar la seva instal·lació, recomanant-se l'ús d'energies alternatives i renovables. Els nous serveis es realitzaran de manera soterrada.

10. Usos admesos:

Els usos admesos són: habitatge familiar, turisme rural, activitats d'educació en el lleure, activitats artístiques i artesanals, restauració, equipament cultural, equipament sanitari assistencial i serveis comunitaris o corporatius. A més s'admet també els usos propis del sòl no urbanitzable. (Aquests usos s'adaptaran a cada moment al redactat d'usos permesos i prohibits que estableixi la llei d'urbanisme).

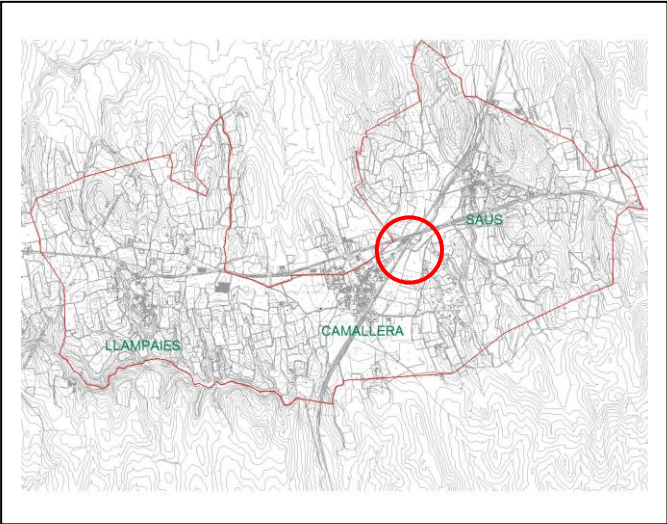
11. Limitacions per la implantació d'un ús concret:

No s'estableixen i seran les genèriques del propi Catàleg de Masies i Cases Rurals.

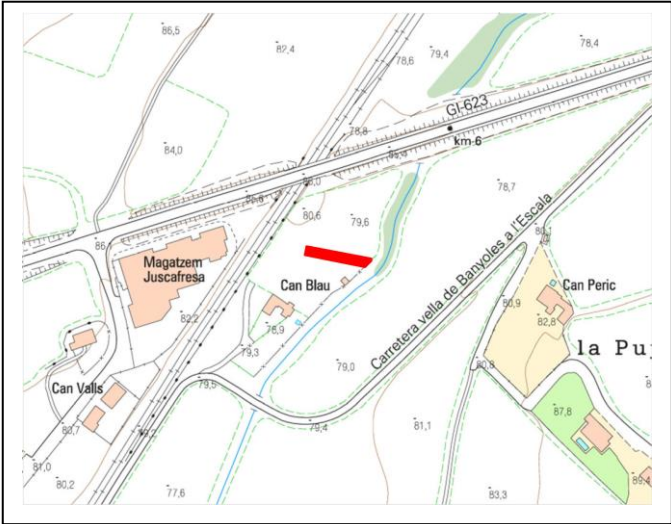
12. Altres condicions específiques:

No es col·locaran tanques que desvirtuin el conjunt.
La reserva d'aparcament s'adaptarà a l'ús.
Afectacions sectorials:
- Departament de Cultura : NO
- Sistema Ferroviari.: NO
- Agència Catalana de l'Aigua: NO
- Carreteres: NO

FOTOGRAFIES



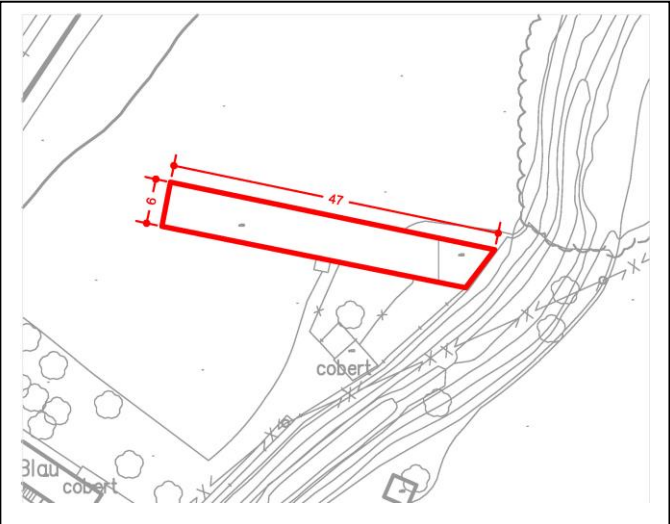
TERME MUNICIPAL



LOCALITZACIÓ. Plànol ICC E:1/5000



ORTOFOTO. E:1/2000



PLANTA. E:1/1000 * Les cotes són aproximades



FOTOGRAFIES

CR-01 GRANJA CAN PERICH

1. Localització:

Indret/adreça: Can Blau a Camallera
Coordenades UTM: E(X)= 497525 N(Y)= 4663878
Altres denominacions:

2. Dades Cadastrals:

Ref. Cadastral: 17199A003000040000ZS 000800700DG96D0001ST
Polígon: 3
Parcel·la: 4
Sup. Parcel·la: 5.242 m2
Sup. Const.: 269 m2
Altres:

3. Dades urbanístiques, proteccions i riscos:

Qualificació del sòl: N3a-Interès agrícola
Identificació al plànol: CR-01
Protecció territorial: No
Protecció paisatgística: No
Protecció patrimonial: No
Protecció altres: No
Riscos: Proximitat vies de tren i del Rec de la Gulla

4. Accessibilitat a la finca:

Accés directe des de la carretera GIV-6233. En bon estat. A l'entrada junt a les vies, runes d'antiga caseta guardaagulles envoltada de vegetació.

5. Descripció de la finca, exteriors i elements aïllats:

Finca situada en l'extrem Nord-est de Camallera en la confluència de la carretera GI-623 i les vies del tren en la zona denominada Can Blau, amb una superfície aproximada de 0,54 Ha amb la construcció d'una granja avui en desús.
Sense construccions auxiliars.

6. Dades bàsiques:

Tipologia principal: Granja
Ús actual: Granja en desús
Època construcció: 1975
Època última reforma:
Estat conservació: Regular
Serveis existents: Aigua, Electricitat i Sanejament
Nombre d'habitatsges: 0

7. Descripció de les edificacions

Cobert agrícola i ramadera de planta rectangular amb parets de ceràmica sense revestir i coberta lleugera a un pendent.

8. Justificació per a la seva recuperació i preservació:

Es tracta d'una construcció agrícola i ramadera actualment en desús que es podrien rehabilitar per a corregir-ne l'impacte paisatgístic negatiu que provoca la seva proximitat a la carretera GI-623 i a la línia del Ferrocarril, molt visible des d'ambdues vies.

9. Condicions d'ordenació i edificació:

La rehabilitació de la construcció s'ajustarà a les disposicions que estableix la Normativa Urbanística del Catàleg i del POUM.
No s'admeten l'ampliació de l'edificació existent. Inclús la seva rehabilitació o canvi d'ús pot comportar la reducció del volum preexistent, si això és necessari per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.
El projecte de rehabilitació o canvi d'ús que es redacti s'acompanyarà d'un estudi d'impacte i integració paisatgística, elaborat de conformitat amb la legislació sobre protecció i ordenació del paisatge.
Caldrà assegurar la disponibilitat d'aigua potable, energia elèctrica i sanejament. En cas de manca d'algun servei s'haurà d'executar la seva instal·lació, recomanant-se l'ús d'energies alternatives i renovables. Els nous serveis es realitzaran de manera soterrada.

10. Usos admesos:

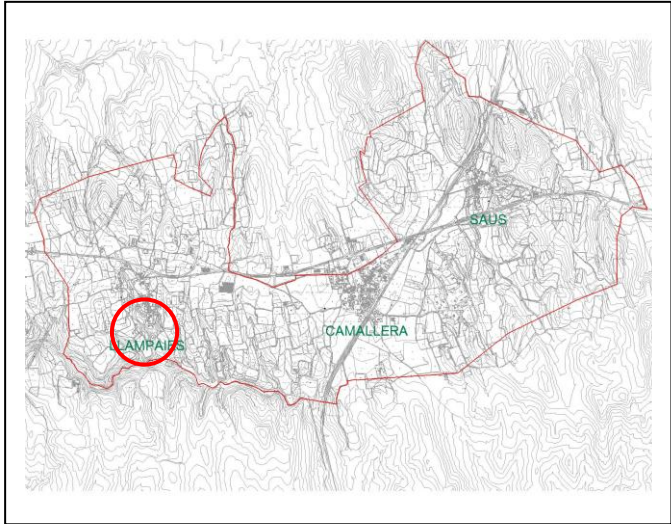
Els usos admesos són: habitatge familiar, turisme rural, activitats d'educació en el lleure, activitats artístiques i artesanals, restauració, equipament cultural, equipament sanitari assistencial i serveis comunitaris o corporatius. A més s'admet també els usos propis del sòl no urbanitzable. (Aquests usos s'adaptaran a cada moment al redactat d'usos permesos i prohibits que estableixi la llei d'urbanisme).

11. Limitacions per la implantació d'un ús concret:

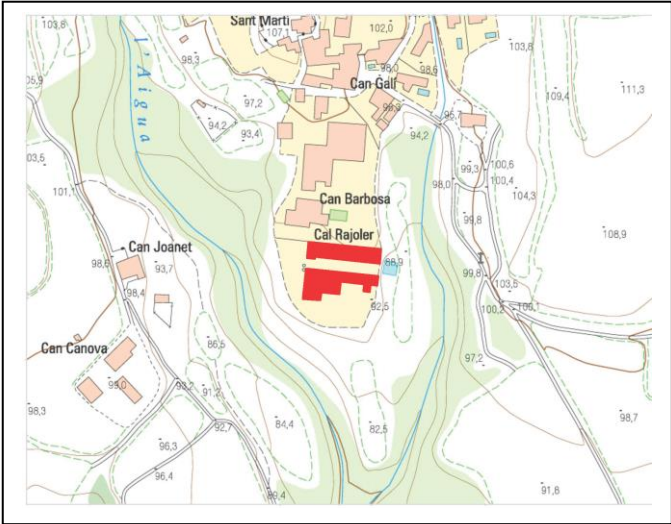
No s'estableixen i seran les genèriques del propi Catàleg de Masies i Cases Rurals.

12. Altres condicions específiques:

No es col·locaran tanques que desvirtuin el conjunt.
La reserva d'aparcament s'adaptarà a l'ús.
Afectacions sectorials:
- Departament de Cultura : NO
- Sistema Ferroviari: Sí, Zona de Protecció i Zona No Edificació en SNU
- Agència Catalana de l'Aigua: Sí, Zona de Domini i Zona de Policia
- Carreteres: Sí, Zona d'Afecció



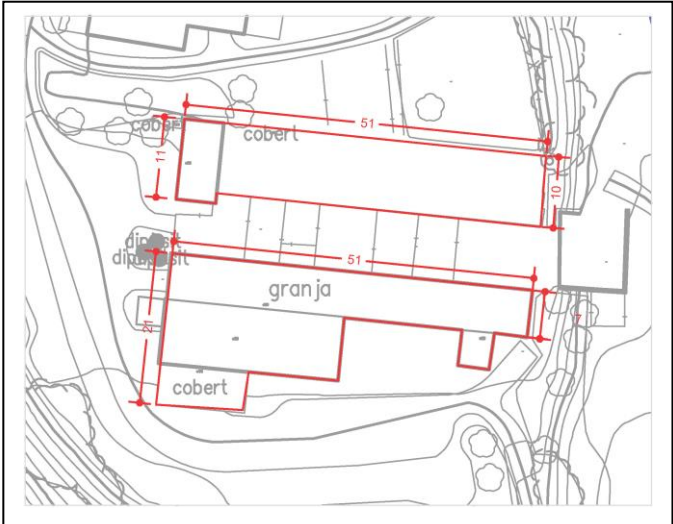
TERME MUNICIPAL



LOCALITZACIÓ. Plànol ICC E:1/5000



ORTOFOTO. E:1/2000



PLANTA. E:1/1000 * Les cotes són aproximades

CR-02 GRANJA CAL RAJOLER

1. Localització:

Indret/adreça: Cal Rajoler a Llampaiés
Coordenades UTM: E(X)= 494788 N(Y)= 4663043
Altres denominacions:

2. Dades Cadastrals:

Ref. Cadastral: 17199A005002130000ZS
Polígon: 5
Parcel·la: 213
Sup. Parcel·la: 6.061 m2
Sup. Const.: 971 m2
Altres:

3. Dades urbanístiques, proteccions i riscos:

Qualificació del sòl: N3a-Interès agrícola
Identificació al plànol: CR-02
Protecció territorial: No
Protecció paisatgística: No
Protecció patrimonial: No
Protecció altres: No
Riscos: Proximitat a bosc i al Rec de l'Aigua

4. Accessibilitat a la finca:

Per camí públic no pavimentat amb inici al carrer de Baix a Llampaiés.

5. Descripció de la finca, exteriors i elements aïllats:

Finca situada a les afores de Llampaiés, al costat del Rec de l'Aigua, amb una superfície aproximada de 0,60 Ha destinada anteriorment a granja i avui en desús.

6. Dades bàsiques:

Tipologia principal: Granja
Ús actual: Granja en desús
Època construcció: 1975
Època última reforma:
Estat conservació:
Serveis existents: Es desconeix
Nombre d'habitatsges: 0

7. Descripció de les edificacions

Granja formada per dos volums de planta rectangular de planta baixa amb parets de ceràmica sense revestir i coberta lleugera a un pendent.

8. Justificació per a la seva recuperació i preservació:

Es tracta d'unes construccions agrícoles i ramaderes actualment en desús que es podrien rehabilitar per a corregir-ne l'impacte paisatgístic negatiu que provoca la seva proximitat al nucli urbà de Llampaiés.

9. Condicions d'ordenació i edificació:

La rehabilitació de les construccions s'ajustaran a les disposicions que estableix la Normativa Urbanística del Catàleg i del POUM.
No s'admeten l'ampliació de les edificacions existents. Inclús la seva rehabilitació o canvi d'ús pot comportar la reducció del volum preexistent, si això és necessari per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.
El projecte de rehabilitació o canvi d'ús que es redacti s'acompanyarà d'un estudi d'impacte i integració paisatgística, elaborat de conformitat amb la legislació sobre protecció i ordenació del paisatge.
Caldrà assegurar la disponibilitat d'aigua potable, energia elèctrica i sanejament. En cas de manca d'algun servei s'haurà d'executar la seva instal·lació, recomanant-se l'ús d'energies alternatives i renovables. Els nous serveis es realitzaran de manera soterrada.

10. Usos admesos:

Els usos admesos són: habitatge familiar, turisme rural, establiment hotelier excloent la modalitat d'hotel apartament, activitats d'educació en el lleure, activitats artístiques i artesanals, restauració, equipament cultural, equipament sanitari assistencial, serveis comunitaris o corporatius, i esportiu . A més s'admet també els usos propis del sòl no urbanitzable. (Aquests usos s'adaptaran a cada moment al redactat d'usos permesos i prohibits que estableixi la llei d'urbanisme).

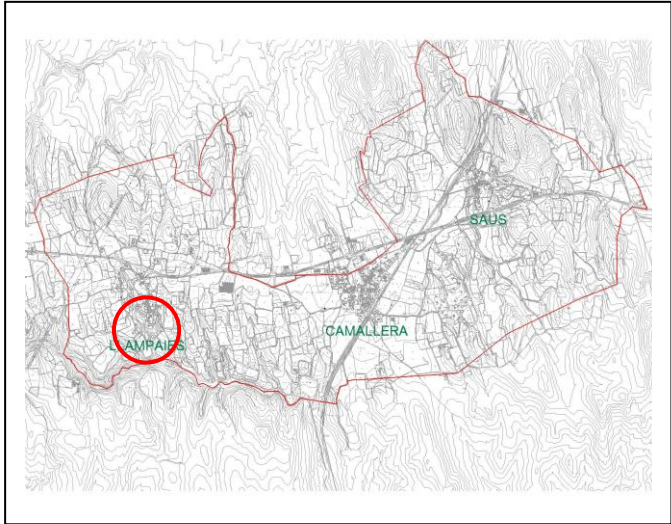
11. Limitacions per la implantació d'un ús concret:

No s'estableixen i seran les genèriques del propi Catàleg de Masies i Cases Rurals.

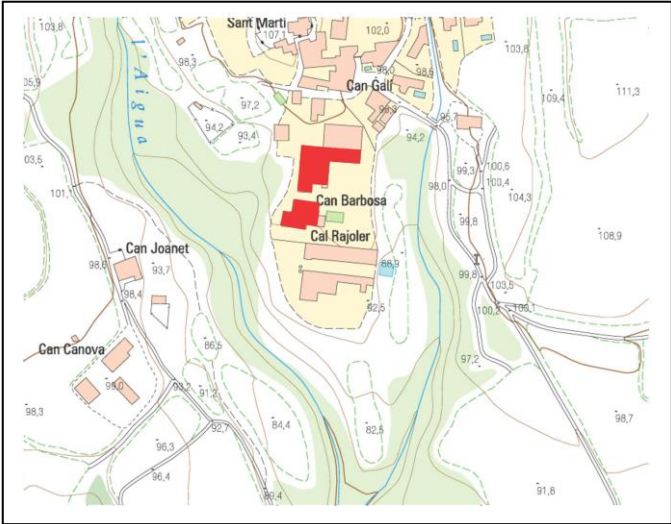
12. Altres condicions específiques:

No es col·locaran tanques que desvirtuin el conjunt.
La reserva d'aparcament s'adaptarà a l'ús.
Afectacions sectorials:
- Departament de Cultura : NO
- Sistema Ferroviari.: NO
- Agència Catalana de l'Aigua: SÍ, Zona de Policia
- Carreteres: NO

FOTOGRAFIES



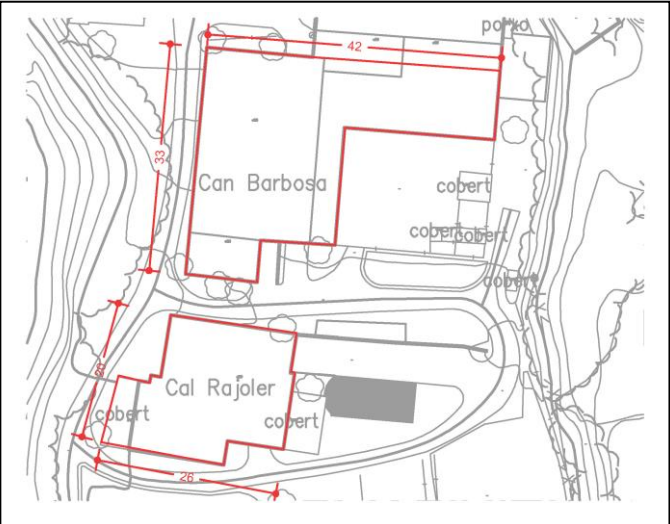
TERME MUNICIPAL



LOCALITZACIÓ. Plànol ICC E:1/5000



ORTOFOTO. E:1/2000



PLANTA. E:1/1000 * Les cotes són aproximades

CR-03 GRANJA CAN BARBOSA

1. Localització:

Indret/adreça: Can Barbosa a Llampaiés
Coordenades UTM: E(X)= 494785 N(Y)= 4663131
Altres denominacions:

2. Dades Cadastrals:

Ref. Cadastral: 17199A005002150000ZU
Polígon: 5
Parcel·la: 215
Sup. Parcel·la: 4.474 m2
Sup. Const.: 705 m2
Altres:

3. Dades urbanístiques, proteccions i riscos:

Qualificació del sòl: N3a-Interès agrícola
Identificació al plànol: CR-03
Protecció territorial: No
Protecció paisatgística: No
Protecció patrimonial: No
Protecció altres: No
Riscos: Proximitat a bosc

4. Accessibilitat a la finca:

Per camí públic no pavimentat amb inici al carrer de Baix a Llampaiés.

5. Descripció de la finca, exteriors i elements aïllats:

Finca situada a les afores de Llampaiés, al costat del Rec de l'Aigua, amb una superfície aproximada de 0,45 Ha destinada anteriorment a granja i avui en desús.

6. Dades bàsiques:

Tipologia principal: Granja
Ús actual: Granja en desús
Època construcció: 1975
Època última reforma:
Estat conservació:
Serveis existents: Es desconeix
Nombre d'habitatges: 0

7. Descripció de les edificacions

Granja formada per diferents volums de planta baixa amb parets de ceràmica sense revestir i coberta lleugera a un pendent.

8. Justificació per a la seva recuperació i preservació:

Es tracta d'unes construccions agrícoles i ramaderes actualment en desús que es podrien rehabilitar per a corregir-ne l'impacte paisatgístic negatiu que provoca la seva proximitat al nucli urbà de Llampaiés.

9. Condicions d'ordenació i edificació:

La rehabilitació de les construccions s'ajustaran a les disposicions que estableix la Normativa Urbanística del Catàleg i del POUM.
No s'admeten l'ampliació de les edificacions existents. Inclús la seva rehabilitació o canvi d'ús pot comportar la reducció del volum preexistent, si això és necessari per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.
El projecte de rehabilitació o canvi d'ús que es redacti s'acompanyarà d'un estudi d'impacte i integració paisatgística, elaborat de conformitat amb la legislació sobre protecció i ordenació del paisatge.
Caldrà assegurar la disponibilitat d'aigua potable, energia elèctrica i sanejament. En cas de manca d'algun servei s'haurà d'executar la seva instal·lació, recomanant-se l'ús d'energies alternatives i renovables. Els nous serveis es realitzaran de manera soterrada.

10. Usos admesos:

Els usos admesos són: habitatge familiar, turisme rural, establiment hotelier excloent la modalitat d'hotel apartament, activitats d'educació en el lleure, activitats artístiques i artesanals, restauració, equipament cultural, equipament sanitari assistencial, serveis comunitaris o corporatius, i esportiu . A més s'admet també els usos propis del sòl no urbanitzable. (Aquests usos s'adaptaran a cada moment al redactat d'usos permesos i prohibits que estableixi la llei d'urbanisme).

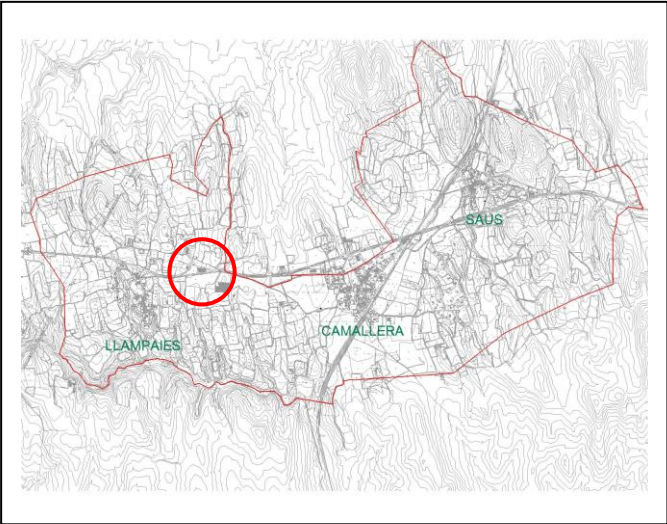
11. Limitacions per la implantació d'un ús concret:

No s'estableixen i seran les genèriques del propi Catàleg de Masies i Cases Rurals.

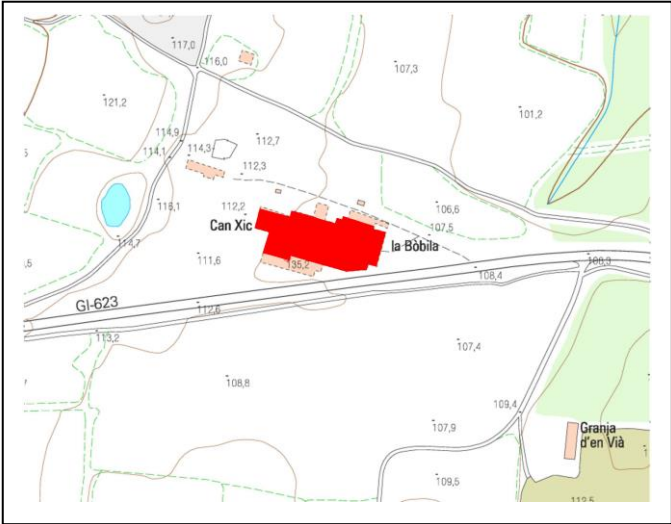
12. Altres condicions específiques:

No es col·locaran tanques que desvirtuin el conjunt.
La reserva d'aparcament s'adaptarà a l'ús.
Afectacions sectorials:
- Departament de Cultura : NO
- Sistema Ferroviari.: NO
- Agència Catalana de l'Aigua: SÍ, Zona de Policia
- Carreteres: NO

FOTOGRAFIES



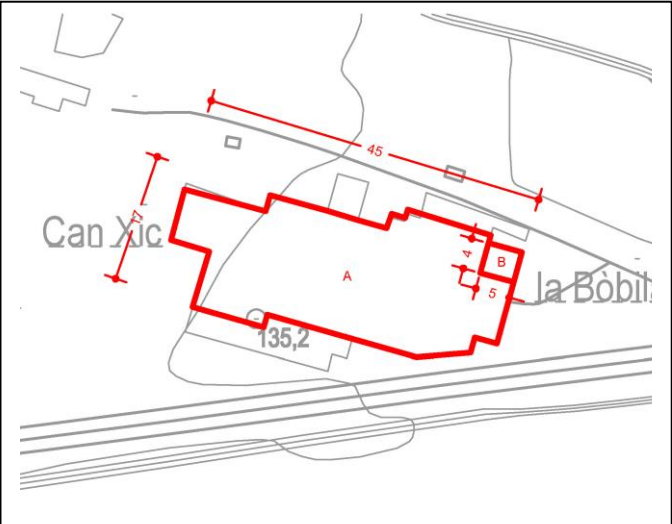
TERME MUNICIPAL



LOCALITZACIÓ. Plànol ICC E:1/5000



ORTOFOTO. E:1/2000



PLANTA. E:1/2000 * Les cotes són aproximades



FOTOGRAFIES

CR-04 BÒBILA

1. Localització:

Indret/adreça: Carrer Banyoles núm. 1
Coordenades UTM: E(X)= 495322 N(Y)= 4663636
Altres denominacions:

2. Dades Cadastrals:

Ref. Cadastral: 17199A005001600000ZB 001100600DG96D0001ET
Polígon: 5
Parcel·la: 160
Sup. Parcel·la: 10.791 m2
Sup. Const.: 2.400 m2
Altres:

3. Dades urbanístiques, proteccions i riscos:

Qualificació del sòl: N3a-Interès agrícola
CR-04
Protecció territorial: No
Protecció paisatgística: No
Protecció patrimonial: No
Protecció altres: No
Riscos: Proximitat a carretera GI-623

4. Accessibilitat a la finca:

Per accés directe des de la carretera GI-623, actualment tancat. En mal estat.

5. Descripció de la finca, exteriors i elements aïllats:

Finca situada a tocar de la carretera GI-623, entre els accessos de Llampaiés i Camallera, amb una superfície aproximada d'1,1 Ha, antiga bòbila, avui en desús. Conjunt de naus que formen part de l'edificació principal (A) i un volum adossat (B) de planta baixa i planta pis destinada a habitatge.

6. Dades bàsiques:

Tipologia principal: Indústria
Ús actual: A- Bòbila en desús B-Habitatge
Època construcció: 1940
Època última reforma:
Estat conservació: Malament
Serveis existents: Es desconeix
Nombre d'habitatges: 0

7. Descripció de les edificacions

Naus de planta baixa de diferents alçades amb pòrtics de formigó i cobertes inclinades de teula àrab amb tancament de ceràmica sense revestir. Sobresurt del conjunt una gran xemeneia d'obra ceràmica representativa de l'ús anterior.

8. Justificació per a la seva recuperació i preservació:

Es tracta d'unes construccions industrials actualment en desús que cal preservar pels seus valors arquitectònics, com exemple d'arquitectura industrial; històrics, ja que es anterior a la segona meitat del segle XX i paisatgístics, ja que la seva rehabilitació permetria corregir-ne l'impacte paisatgístic negatiu que provoca la seva proximitat a la carretera GI-623 molt visible des de la mateixa carretera.

9. Condicions d'ordenació i edificació:

La rehabilitació de les construccions s'ajustaran a les disposicions que estableix la Normativa Urbanística del Catàleg i del POUM.

No s'admeten l'ampliació de les edificacions existents. Inclús la seva rehabilitació o canvi d'ús pot comportar la reducció del volum preexistent, si això és necessari per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

El projecte de rehabilitació o canvi d'ús que es redacti s'acompanyarà d'un estudi d'impacte i integració paisatgística, elaborat de conformitat amb la legislació sobre protecció i ordenació del paisatge.

Caldrà assegurar la disponibilitat d'aigua potable, energia elèctrica i sanejament. En cas de manca d'algun servei s'haurà d'executar la seva instal·lació, recomanant-se l'ús d'energies alternatives i renovables. Els nous serveis es realitzaran de manera soterrada.

Es trauran els volums annexes de coberta amb fibrociment (uralita) al costat de la carretera i posterior. Es protegirà especialment la xemeneia i serà necessari garantir la conservació estructural de la mateixa.

10. Usos admesos:

Els usos admesos són: habitatge familiar, turisme rural, establiment hotelier excloent la modalitat d'hotel apartament, activitats d'educació en el lleure, activitats artístiques i artesanals, restauració, equipament cultural, equipament sanitari assistencial, serveis comunitaris o corporatius, i esportiu . A més s'admet també els usos propis del sòl no urbanitzable. (Aquests usos s'adaptaran a cada moment al redactat d'usos permesos i prohibits que estableixi la llei d'urbanisme).

11. Limitacions per la implantació d'un ús concret:

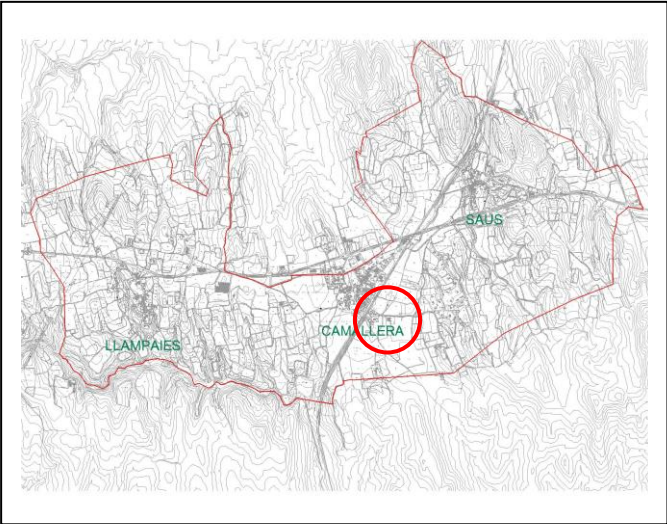
No s'estableixen i seran les genèriques del propi Catàleg de Masies i Cases Rurals.

12. Altres condicions específiques:

No es col·locaran tanques que desvirtuin el conjunt.
La reserva d'aparcament s'adaptarà a l'ús.
Afectacions sectorials:
- Departament de Cultura : NO
- Sistema Ferroviari.: NO
- Agència Catalana de l'Aigua: NO
- Carreteres: Sí, Zona de Domini, Zona de Servitud i Zona d'Afecció.

13. Altres fitxes:

Aquest edifici es troba dins del Catàleg de béns a protegir, fitxa A-38.



TERME MUNICIPAL



LOCALITZACIÓ. Plànol ICC E:1/5000



ORTOFOTO. E:1/2000



PLANTA. E:1/2000 * Les cotes són aproximades



FOTOGRAFIES

CR-05 Taller Mecànic

1. Localització:

Indret/adreça:
Coordenades UTM: E(X)= 497274 N(Y)= 4663100
Altres denominacions:

2. Dades Cadastrals:

Ref. Cadastral: 17199A003002610000ZE 001800200DG96D0001WT
Polígon: 3
Parcel·la: 261
Sup. Parcel·la: 9.480 m2
Sup. Const.: 845 m2
Altres:

3. Dades urbanístiques, proteccions i riscos:

Qualificació del sòl: N3a-Interès agrícola
CR-05
Protecció territorial: No
Protecció paisatgística: No
Protecció patrimonial: No
Protecció altres: No
Riscos: Proximitat carretera GIV-6232

4. Accessibilitat a la finca:

Per accés directe des de la carretera GIV-6232. En bon estat.

5. Descripció de la finca, exteriors i elements aïllats:

Finca situada a tocar de la carretera GIV-6232, entre els accessos de Camallera i Lluena, amb una superfície aproximada d'1 Ha, està formada per un conjunt de naus industrials.

6. Dades bàsiques:

Tipologia principal: Nau
Ús actual: Naus en desús
Època construcció: 1969
Època última reforma:
Estat conservació: Regular
Serveis existents: Aigua i Electricitat
Nombre d'habitatges: 0

7. Descripció de les edificacions

Finca està formada per una construcció industrial de dent de serra a tocar de la carretera. I a la part posterior per una nau amb tancaments lleugers.

8. Justificació per a la seva recuperació i preservació:

Es tracta d'unes construccions industrials actualment en desús que es podrien rehabilitar per a corregir-ne l'impacte paisatgístic negatiu que provoca la seva proximitat al nucli urbà de Camallera.

9. Condicions d'ordenació i edificació:

La rehabilitació de les construccions s'ajustaran a les disposicions que estableix la Normativa Urbanística del Catàleg i del POUM.

No s'admeten l'ampliació de les edificacions existents. Inclús la seva rehabilitació o canvi d'ús pot comportar la reducció del volum preexistent, si això és necessari per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

El projecte de rehabilitació o canvi d'ús que es redacti s'acompanyarà d'un estudi d'impacte i integració paisatgística, elaborat de conformitat amb la legislació sobre protecció i ordenació del paisatge.

Caldrà assegurar la disponibilitat d'aigua potable, energia elèctrica i sanejament. En cas de manca d'algun servei s'haurà d'executar la seva instal·lació, recomanant-se l'ús d'energies alternatives i renovables. Els nous serveis es realitzaran de manera soterrada.

10. Usos admesos:

Els usos admesos són: activitats d'educació en el lleure, activitats artístiques i artesanals, restauració, equipament cultural, equipament sanitari assistencial, serveis comunitaris o corporatius, esportiu, i serveis tècnics i ambientals. A més s'admet també els usos propis del sòl no urbanitzable. (Aquests usos s'adaptaran a cada moment al redactat d'usos permesos i prohibits que estableixi la llei d'urbanisme).

11. Limitacions per la implantació d'un ús concret:

No s'estableixen i seran les genèriques del propi Catàleg de Masies i Cases Rurals.

12. Altres condicions específiques:

No es col·locaran tanques que desvirtuin el conjunt.

La reserva d'aparcament s'adaptarà a l'ús.

Afectacions sectorials:

- Departament de Cultura : NO
- Sistema Ferroviari.: NO
- Agència Catalana de l'Aigua: NO
- Carreteres: Sí, Zona de Domini, Zona de Servitud i Zona d'Afecció.

13. Altres fitxes: