



PROJECTE ACTUACIÓ ESPECIFICA
Rehabilitació del Mas “Can Figa”

Projecte d'Actuació Específica per a la
Rehabilitació del mas “Can Figa” de Torrentí,
per destinar-lo a Habitatge Unifamiliar

9984-JRM-Masia Torrenti

Març 2026

PROPIETAT

Ana Generó Gallego

ARQUITECTE

Josep Riu de Martin

ÍNDIX DEL PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA

I. MEMORIA

MG. Dades Generals

MG 1. Identificació i objecte del projecte

MG 2. Agents del projecte

MD. Memòria descriptiva

MD 1. Objecte i àmbit del projecte d'actuació específica

MD 1.1 Antecedents

MD 1.2 Objectius

MD 1.3 Àmbit del PAE

MD 2. Estructura de la propietat i titularitat

MD 3. Planejament urbanístic

MD 4. Estructura original del mas

MD 5. Actuacions previstes

MD 6. Relació de superfícies

MD 7. Serveis urbanístics i infraestructures

MD 8. Fases d'execució

ML. Marc legal i normativa de referencia

II. PRESSUPOST

III. REPORTATGE FOTOGRÀFIC

IV. FITXA DE CATÀLEG

V. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

VI. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

I. MEMORIA

MG. Dades generals

MG 1 Identificació i objecte del projecte

Projecte:	Projecte d'actuació específica	
Objecte de l'encàrrec:	Rehabilitació del Mas "Can Figa" (també anomenat "Can Juanals")	
Situació:	Adreça:	Polígon 4 Parcel·la 25 Can Juanals. 17123
	Municipi:	Torrent
	Província:	Girona
	Ref. Cadastral:	17210A004000250000EQ 002110300EG14E0001GY

MG 2 Agents del projecte

Propietat:	Nom:	Ana Generó Gallego
	Identificació:	33.875.932-Z
	Adreça:	Torrentí 1
	Població:	Torrent

Arquitecte redactor projecte:	Societat:	GCA-S.L.P
	CIF:	B – 58 291 642
	Adreça:	C/ Valencia 289, baixos. 08009 Barcelona
	Núm. de telèfon:	93 476 18 00
	Adreça electrònica:	tramites@gcaarq.com
	Tècnic:	Josep Riu de Martin
NIF:	37693220-S	
Núm. de col·legiat:	Arquitecte 18527 COAC	

Signat a Barcelona, febrer de 2026

LA PROPIETAT
Ana Generó Gallego

L' ARQUITECTE
Josep Riu de Martin

MD Memoria descriptiva

MD 1 Objecte i àmbit del projecte d'actuació específica

MD 1.1 Antecedents

El present Projecte d'Actuació Específica (PAE) s'orienta a la rehabilitació integral del Mas conegut com Can Figa, també anomenat Mas Juanals, situat al veïnat de Torrentí, municipi de Torrent (Baix Empordà). Es tracta d'una masia catalana del segle XVII d'origen tradicional, inclosa com a bé patrimonial de nivell 2 en el Pre-Catàleg de Patrimoni de Torrent (nomenclatura To4).

El veïnat de masies de Torrentí és a un km al nord del poble de Torrent. Aquest llogarret ja s'esmenta en una butlla del papa Benet VIII de l'any 1017 en la qual són confirmades les possessions de l'abadia de Sant Esteve de Banyoles, entre d'altre les que tenia "inlocum quem dicunt Torrentilio vel infra ejus termines, in locum quem dicunt Torrrrente vel Infra ejus termines".

Masia amb teulada de doble vessant, de dues plantes, amb façana principal encarada a llevant centrada per un finestral rectangular decorat amb motlluratges a l'ampit i damunt la llinda. Els extrems superiors d'aquesta façana - angles NE i SE de l'edifici hi havia segles garites defensives de les quals només es conserva sencera la del SE. És cilíndrica amb coberta cònica, feta amb terrissa excepte el gran basament de pedra acabat amb una mènsula que té un cap esculpit. De l'altra garita queden vestigis del cos cilíndric. A l'interior destaca la sala major, al pis i els baixos, on es troba la cuina i bany del habitatge amb instal·lacions que es poden veure a les fotografies de l'estat actual com aigüera, chimeneia, etc . Aquests espais presenten voltes de pedra moterada. La construcció és de grans rebls desbastats travats amb morter; carreus angulars.

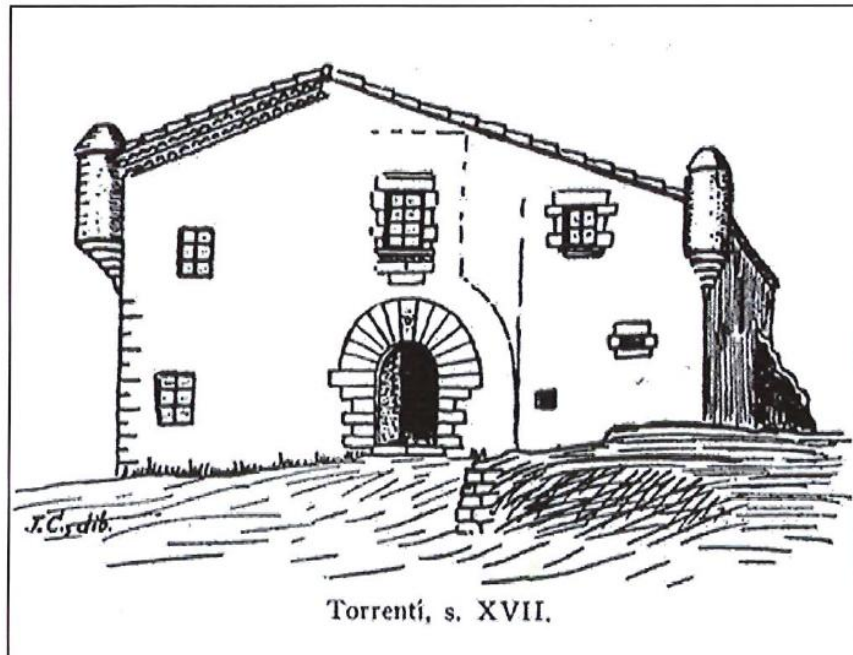


Foto: Pere Català Roca, 1962



Foto: Pere Català Roca, 1962

La porta adovellada, amb un emblema en relleu a la clau, fou venuda i es troba avui muntada en una de les edificacions d'estiuig de la gran finca dita "la Marineda", entre Calella de Palafrugell i LLafranc. El geògraf Joan Carandell, a l'obra citada escrita l'any 1936 i publicada el 1942, publica un dibuix -fet per ell mateix- amb l'epígraf "Torrentí s. XVII" en el qual s'hi representa la façana d'aquesta masia amb la portada adovellada al seu lloc i els dues garites conservades.



Il.lustració de Joan Carandell 1936

La masia presenta doncs elements arquitectònics històrics singulars, incloent-hi característiques de casa fortificada: torre de vigilància cilíndrica amb coberta cònica bastida en maó i ceràmica sobre basament de pedra, garita cantonera conservada, finestrals de pedra amb llinda i ampit motllurats, voltes de pedra i sala principal amb volta de llunetes a la planta pis, actualment desapareguda en la intervenció de rehabilitació de la coberta.

Durant els darrers 50 anys, el mas ha patit una degradació progressiva i intervencions puntuals poc respectuoses, tot i que l'estructura general es manté estable.

L'actual propietària, Ana Generó Gallego, ha adquirit la finca amb la finalitat de destinar l'edificació exclusivament a habitatge particular, habilitada per allotjar la família nombrosa de la qual forma part, amb els seus tres fills i el seu nét. Per aquestes necessitats, el projecte planteja l'ampliació de l'habitatge en menys d'un 20% per ubicar en aquest espai una cuina i menjador de més dimensió. Atès que la masia es troba en sòl no urbanitzable i està inclosa al pre-cataleg no aprovat definitivament, la seva rehabilitació integral requereix la tramitació i aprovació d'aquest PAE d'acord amb la legislació urbanística vigent.

De conformitat amb l'article 50.3 del TRLUC, en la reconstrucció o rehabilitació de determinades construccions en sòl no urbanitzable, el planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en un catàleg específic les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justificar les raons que en determinen la preservació o, si s'escau, la recuperació d'acord amb el que estableix l'article 47.3 del TRLUC.

En el cas de Torrent, atès que no disposa aprovat definitivament el pla especial de catàleg de masies, s'haurà de tramitar un projecte d'actuació específica tal com estableix la Disposició transitòria Quinzena del TRLUC:

“1. Als efectes del que estableixen els articles 47.3 i 50.2, mentre el planejament general o un pla especial d'iniciativa pública no contingui la catalogació de les construccions situades en sòl no urbanitzable del terme municipal, per a regular-ne la reconstrucció o la rehabilitació, es poden autoritzar aquestes actuacions per mitjà del procediment que estableix l'article 48, amb vista a destinar-les a algun dels usos admesos, inclòs l'hoteler.

La documentació, en aquest cas, ha d'incloure una justificació específica de les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques o socials que determinen la preservació i la recuperació de l'edificació o, si s'escau, de l'impacte ambiental o de la necessitat d'integració en el paisatge.”

L'article 48 del TRLUC relatiu al procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable, estableix el següent:

“1. Quan les actuacions específiques d'interès públic a les quals fa referència l'article 47.4 es refereixin a una infraestructura relativa a un sistema urbanístic i no siguin previstes al planejament territorial o urbanístic, es requereix l'aprovació d'un pla especial urbanístic autònom que les empari en els termes que estableix l'article 68, amb les excepcions que preveu l'article 48 bis. Pel que fa a la resta d'actuacions a les quals fa referència l'article 47.4, el projecte que les empari s'ha de sotmetre a informació pública. (...)”

Tenint en consideració que no es tracta d'una infraestructura, es tramita el present projecte d'actuació específica i no un pla especial. Així mateix s'indica a l'article 46 del RPLUC:

“Article 46 Aprovació d'un pla especial urbanístic

46.1 És exigible l'aprovació d'un pla especial urbanístic per poder atorgar llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat quan facin referència a algun dels actes d'ús del sòl i d'implantació d'obres següents:

a) Les noves construccions destinades a les activitats de càmping i aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda previstes expressament pel pla d'ordenació urbanística municipal.

b) La implantació d'infraestructures no previstes en el planejament territorial o urbanístic relatives als sistemes urbanístics generals de comunicacions o d'equipament comunitari, quan no estan emparades en un projecte sectorial executiu vinculant per al planejament urbanístic.

c) Altres actes, quan el pla especial urbanístic és necessari per desenvolupar les determinacions del planejament territorial o del planejament urbanístic general.

46.2 L'ampliació d'indústries implantades en sòl no urbanitzable o sòl urbanitzable no delimitat, que no hagin cessat la seva activitat, degudament autoritzades d'acord amb la legislació anterior a la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, quan sigui necessària per a la continuació de l'activitat o per adequar-les a la normativa aplicable en matèria de prevenció i control ambiental de les activitats, també requereix l'aprovació d'un pla especial urbanístic per poder atorgar la llicència urbanística corresponent, amb subjecció a les mateixes condicions establertes per a les llicències d'usos i obres provisionals.”

Tal com es pot observar, no ens trobem davant de cap supòsit de tramitació d'un pla especial. Així mateix, l'article 47.2 del RPLUC estableix el següent:

47.2 L'atorgament de llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat per a la reconstrucció i la rehabilitació de masies, cases rurals i altres construccions a què fa referència l'article 47.3 de la Llei d'urbanisme també requereix l'aprovació d'un projecte d'actuació específica, mentre el

planejament urbanístic general o especial no contingui el catàleg específic que identifiqui les construccions que poden ser reconstruïdes o rehabilitades.

Per tot l'exposat, es considera que per a sol·licitar una llicència de rehabilitació de CAN FIGA o CAN JUANALS cal tramitar el present projecte d'actuació específica.

MD 1.2 Objectius

Els objectius principals del present PAE són els següents:

- Rehabilitar el Mas Can Figa, consolidant fonaments, murs i voltes.
- Recuperar la fisonomia original i els valors patrimonials, restituint elements desapareguts com la portalada, d'acord amb la documentació històrica disponible.
- Respectar la tipologia, la volumetria i l'estructura originals, utilitzant tècniques constructives tradicionals i materials autòctons.
- Mantenir la integració de la masia en el paisatge rural de Torrent, sense increment del volum edificat ni generació de nous impactes paisatgístics.
- De manera complementària, el projecte inclou actuacions orientades a millorar la funcionalitat i l'habitabilitat interior, mitjançant la incorporació de sistemes d'aïllament, ventilació creuada i eficiència energètica, sempre amb solucions compatibles amb l'edificació tradicional. També es prioritza la integració de les instal·lacions modernes —com sanejament, electricitat o energia solar— minimitzant-ne la visibilitat mitjançant el soterrament d'escomeses i la ubicació estratègica dels elements tècnics.

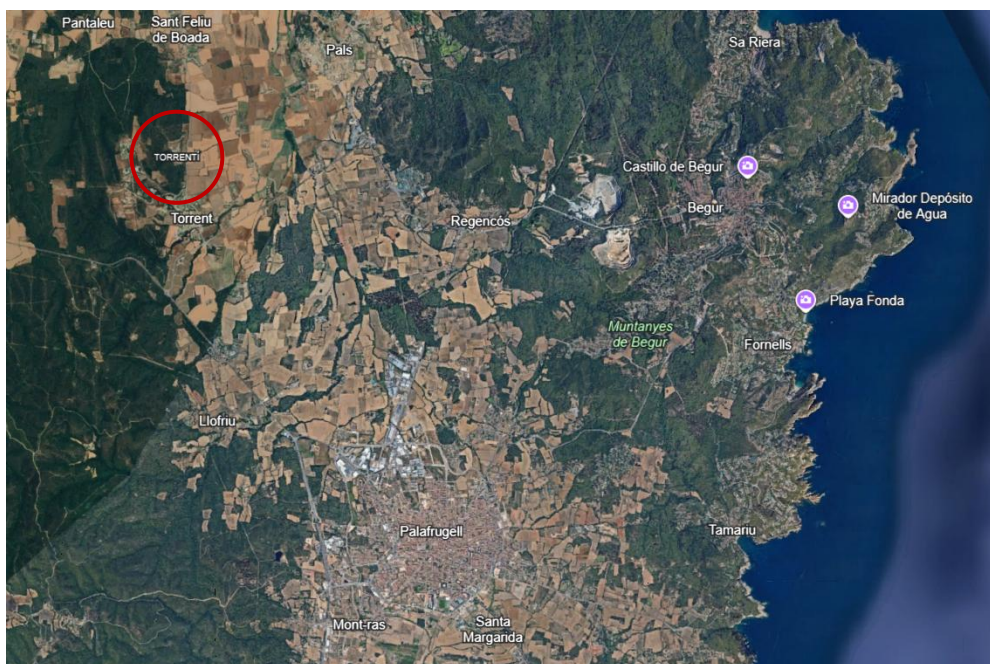
En conjunt, l'actuació pretén recuperar i posar en valor el patrimoni arquitectònic existent, adequar-lo al seu nou ús residencial i garantir-ne la integració ambiental i paisatgística en coherència amb l'estructura agroforestal del Torrentí, d'acord amb els Objectius de Qualitat Paisatgística del Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines.



Can Figa 1940's

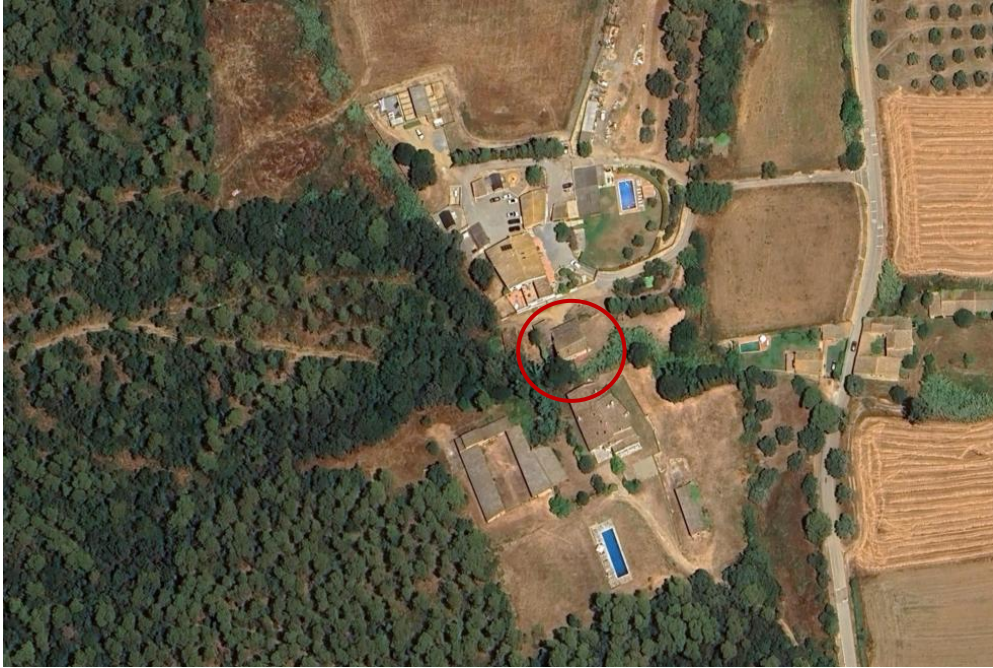
MD 1.3 Àmbit del PAE

L'àmbit del present PAE comprèn la totalitat de la finca on s'emplaça el Mas Can Figa, identificada com a finca registral número 225 del municipi de Torrent, amb una extensió aproximada de 7 hectàrees. L'actuació es concentra en l'edificació principal catalogada i en l'entorn immediat necessari per a la seva funcionalitat com a habitatge (espai d' accés, serveis i instal·lacions).





Vista de Torrent i Torrenti



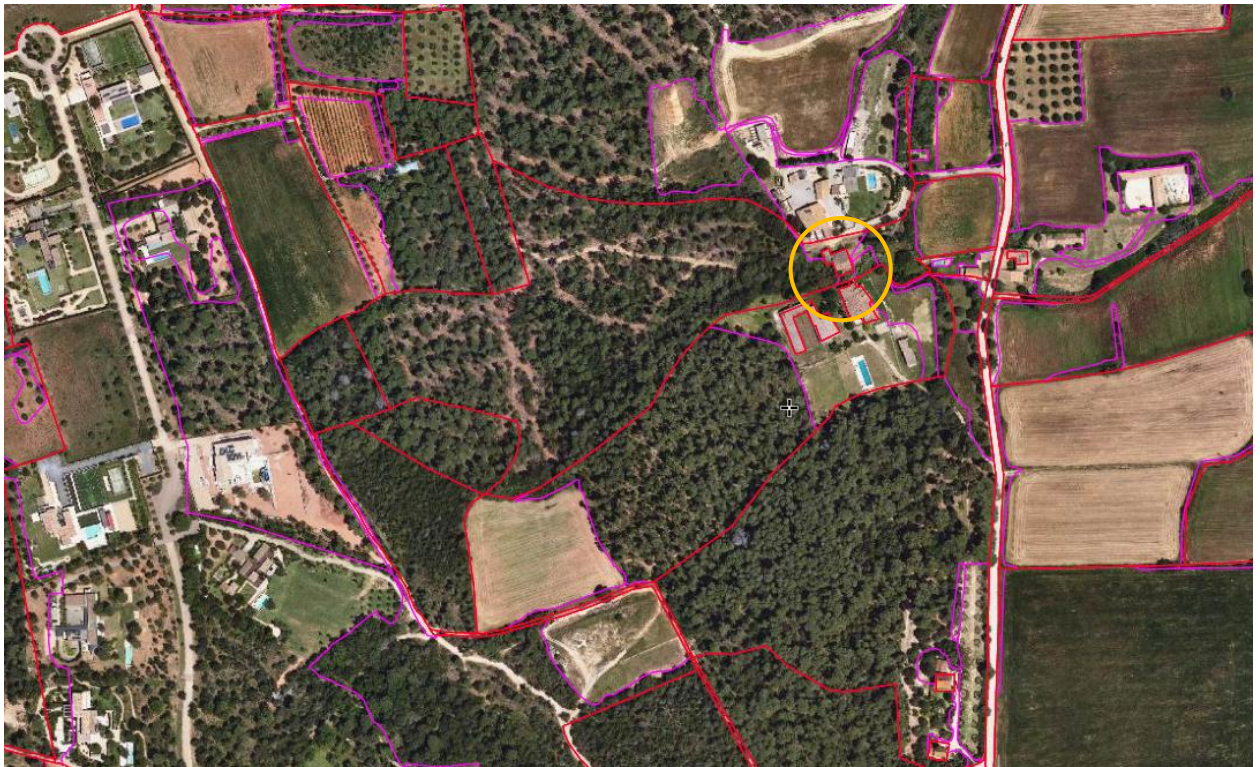
Mas Figa aèria



Mas Figa aèria 3D_1



Mas Figa aèria 3D_2



Superposició de cadastre (SIGPAC)

MD 2 Estructura de la propietat i titularitat

Propietària: Ana Generó Gallego

Finca registral urbana: 225, municipi de Torrent

La propietat és íntegrament privada i correspon a la titular indicada, sense règims de coproindivís ni serveis compartits que afectin la masia objecte de rehabilitació.

Referència cadastral: 002210300EG14E0001GY
17210A004000250000EQ

S'adjunten a continuació:

- Fitxes cadastrals



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 17210A004000250000EQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

DS AFUERAS Suelo Polígono 4 Parcela 25
CAN JUANALS. 17123 TORRENT [GIRONA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 120 m2

Año construcción: 1900

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
AGRARIO	01/00/01	120

CULTIVO

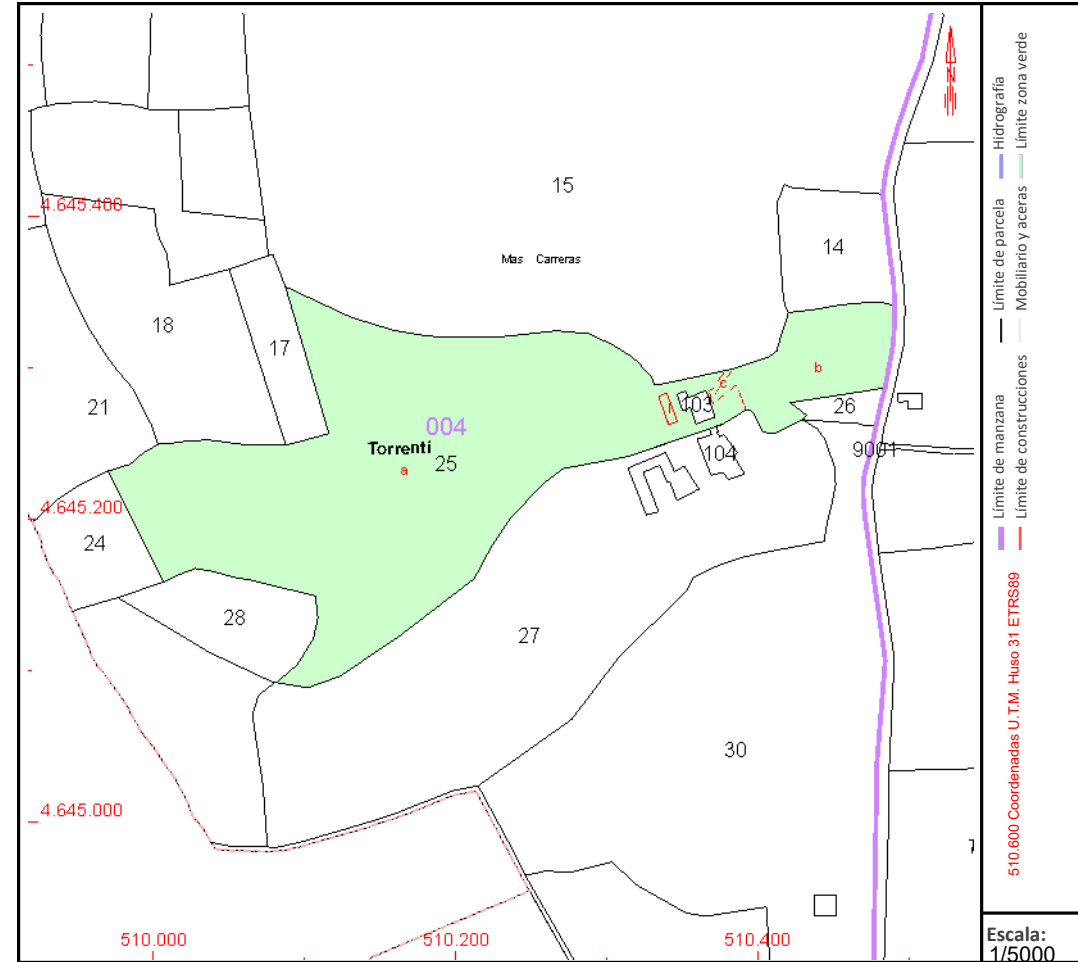
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	MM PINO NEGRAL MADERABLE [Pinus pinaster]	06	45.903
b	HR HORTICOLAS-TIERRA ARABLE	06	5.745
c	I- IMPRODUCTIVO	00	73

PARCELA

Superficie gráfica: 51.841 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 002110300EG14E0001GY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

MS JUANALS-TORRENTI 1
17123 TORRENT [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 374 m2

Año construcción: 1970

CONSTRUCCIÓN

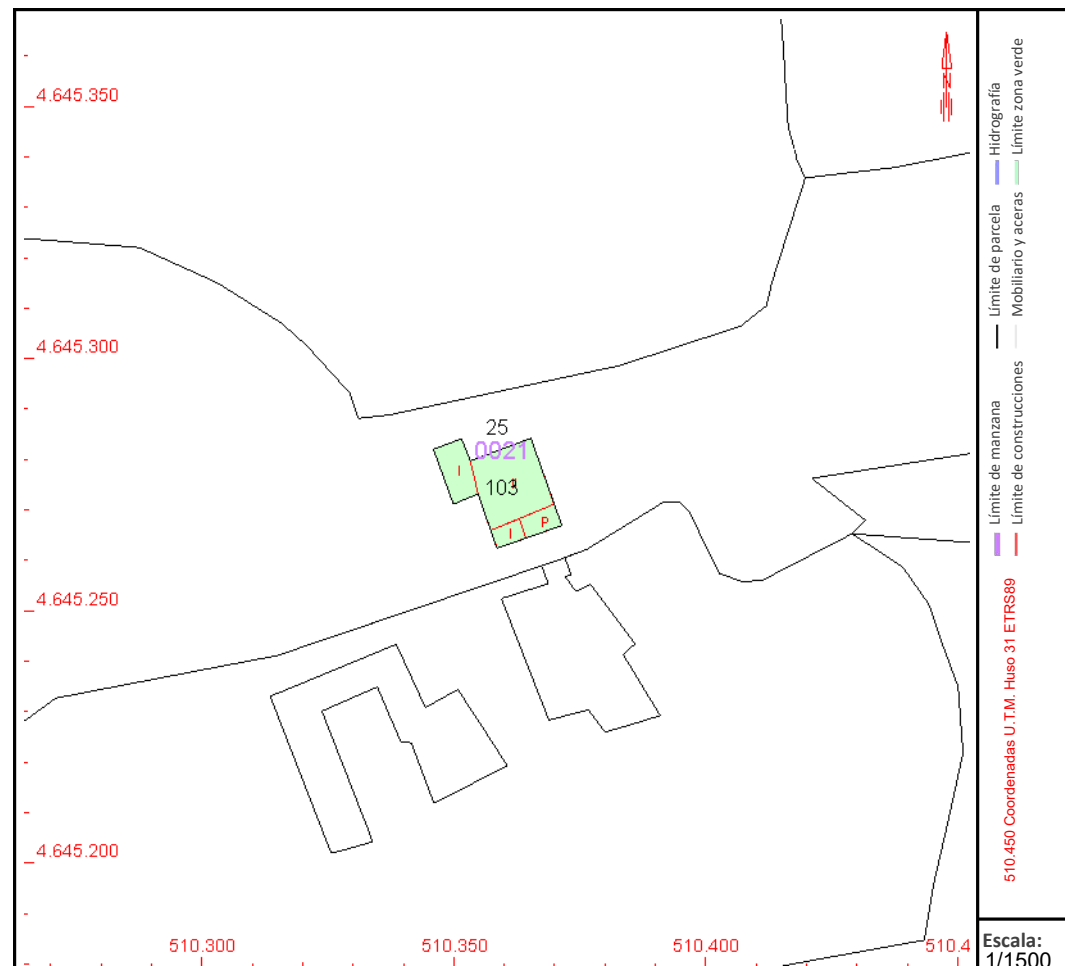
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/00/01	189
VIVIENDA	1/01/01	94
ALMACEN	2/00/01	67
ALMACEN	3/00/01	24

PARCELA

Superficie gráfica: 312 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

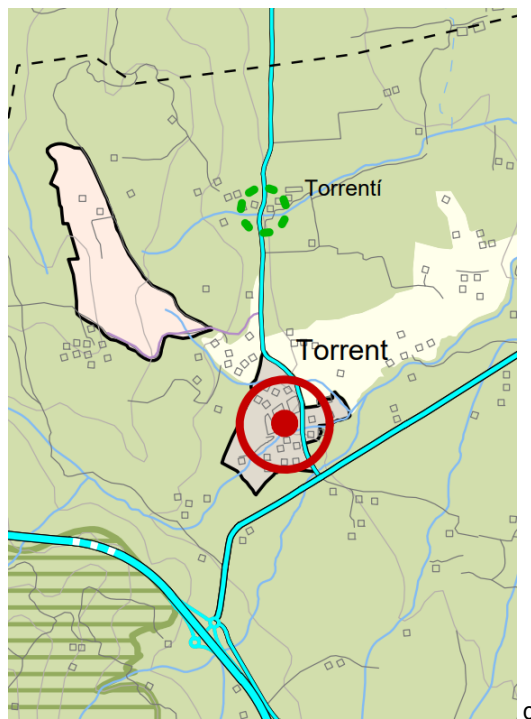
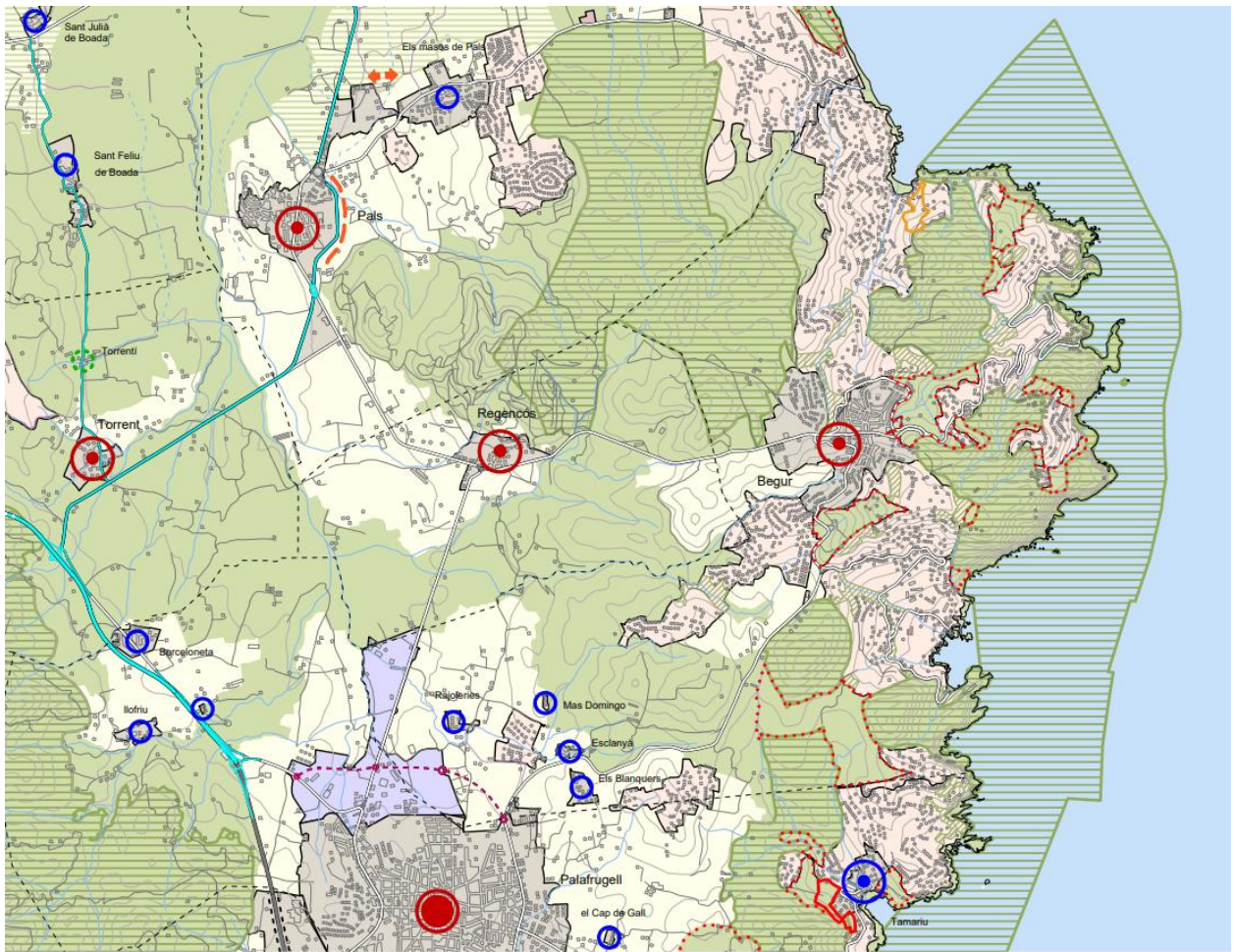
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



MD 3 Planejament urbanístic

Es mostra a continuació la ordenació fixada pel Pla territorial Parcial de les Comarques Gironines, aprovat definitivament en data 14 de setembre de 2010:






SISTEMA D'ESPACIS OBERTS: CATEGORIES DE SÒL


SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL

-  Sòl de protecció especial
-  PEIN i Xarxa Natura 2000

SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL

-  Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic
-  Sòl de preservació de corredors d'infraestructures
-  Sòl de potencial interès estratègic

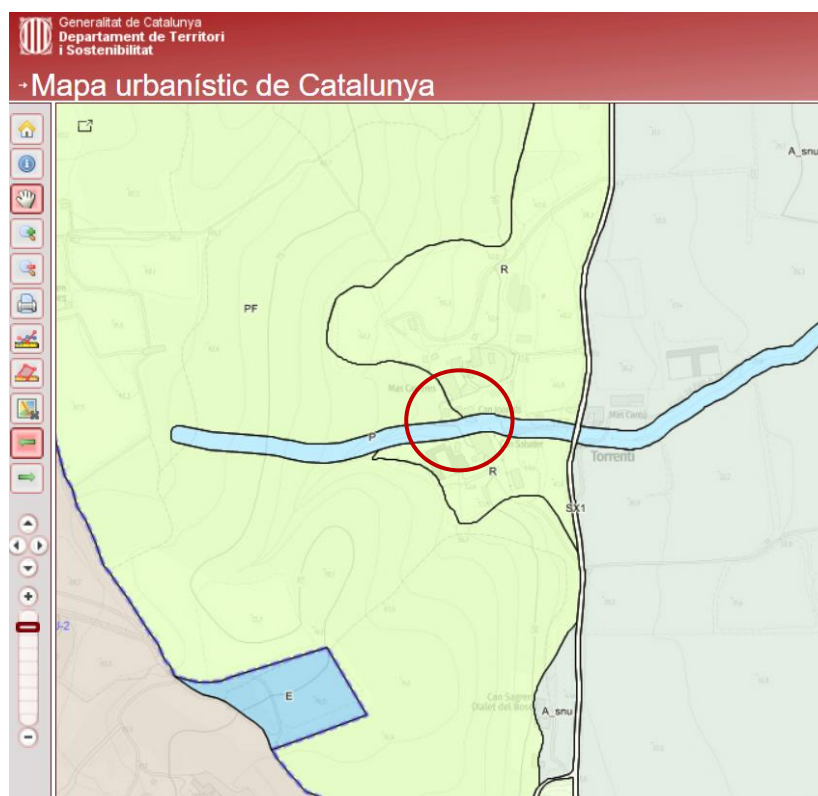
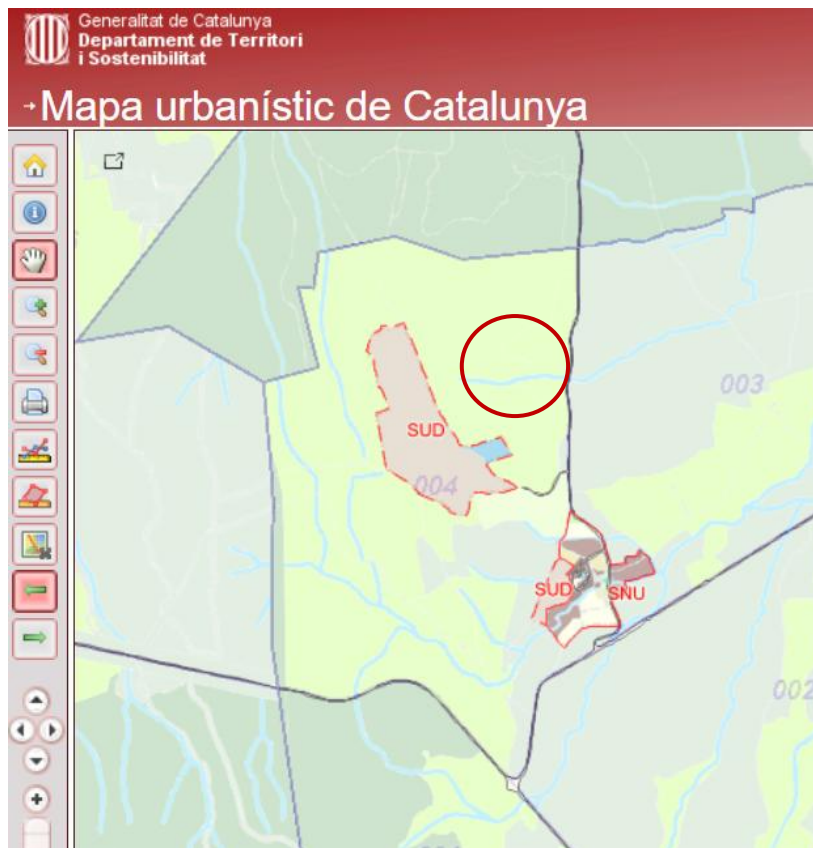
SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA

-  Sòl de protecció preventiva

NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS

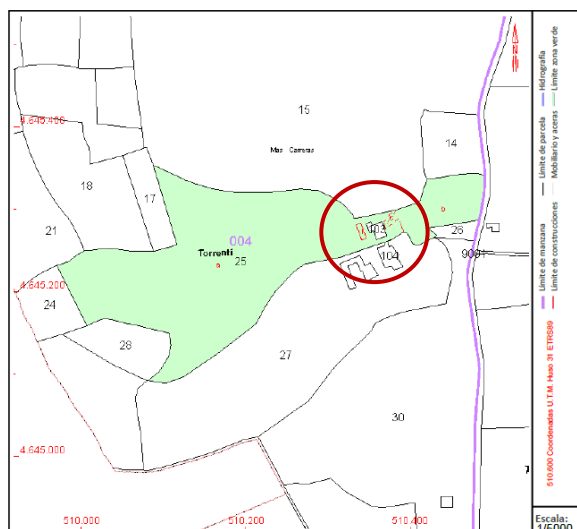
-  Creixement potenciat
-  Creixement mitjà
-  Creixement moderat
-  Desenvolupament qualitatiu i reforçament nodal
-  Desenvolupament qualitatiu
-  Millora i compleció
-  Manteniment del caràcter rural

Pel que fa al planejament municipal, es mostra a continuació la qualificació zonal:



Tal com s'ha comentat anteriorment, l'àmbit total de Can Figa està format per 2 finques cadastrals.

1. Parcel·la classificada de sòl no urbanitzable amb referència cadastral 17210A004000250000EQ (polígon 4 parcel·la 25 del cadastre de rústica de Torrent)



Segons els plànols d'ordenació, una part correspon a una zona classificada de sòl no urbanitzable i qualificada una part com a Rústec (clau R) i una part com a Forestal (clau PF), d'acord amb les Normes Subsidiàries de planejament urbanístic vigent a Torrent.

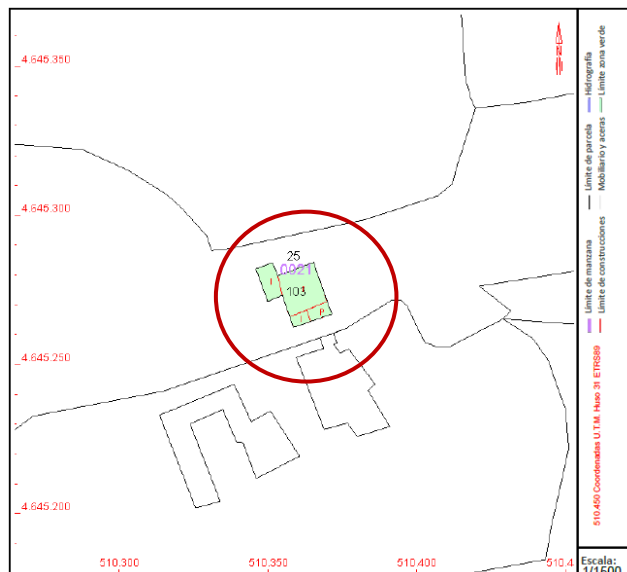
Referent a la part qualificada com a Forestal (clau PF)

- L'únic ús admès es el forestal, raó per la qual queda prohibida qualsevol transformació del sòl que lesioni el valor específic de la vegetació arbòria. L'habitatge només s'admet a les masies existents. Així mateix s'admet l'ús ramader amb explotació de pastures.
- No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu.
- No te condició de solar. No disposa de serveis municipals.
- Està subjecte a les condicions de sòl No Urbanitzable, amb qualificació de Forestal (clau PF)
- No hi ha suspensió de llicències per aquesta finca.
- Es possible obtenir llicència ajustada als paràmetres de No Urbanitzable -Forestal (clau PF)
- No hi ha revisió de planejament en curs.

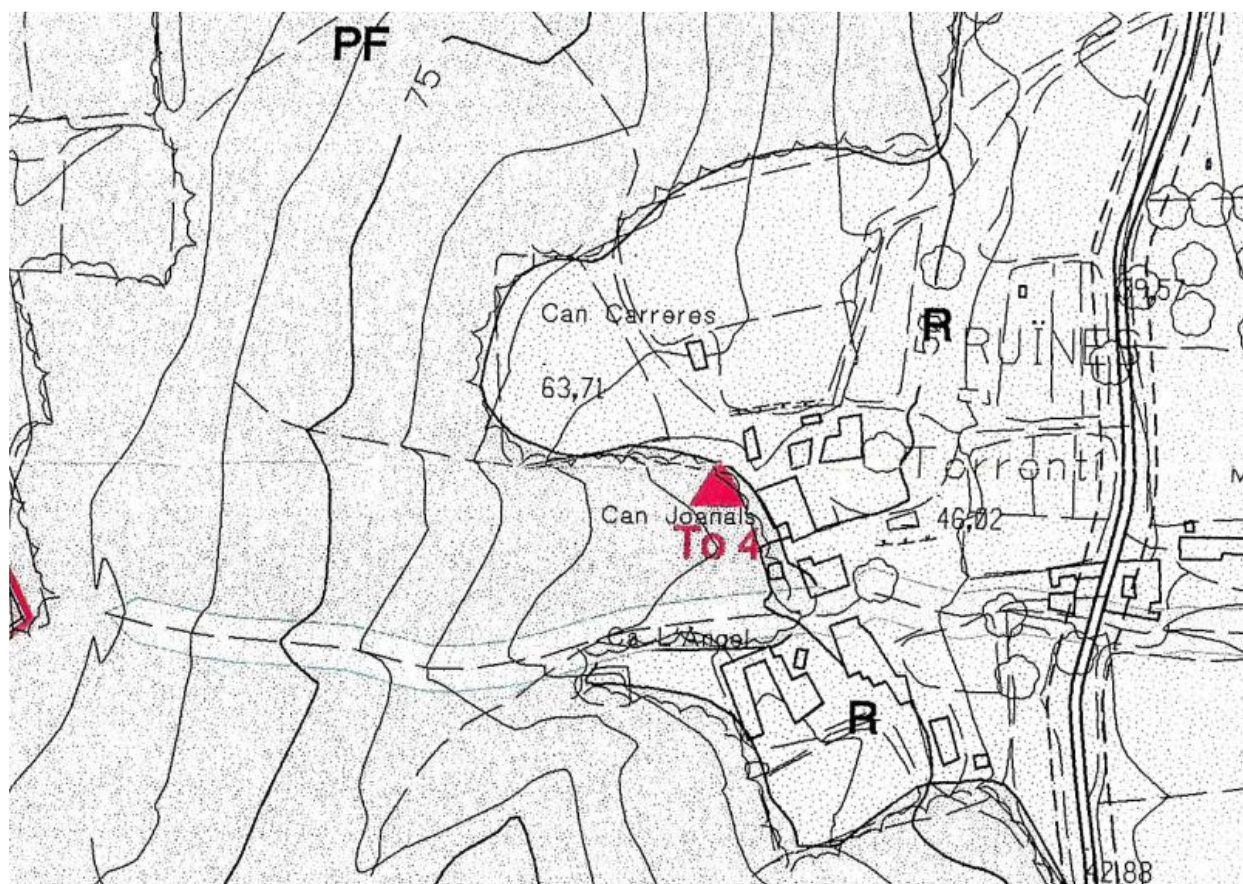
Referent a la part qualificada com a Rústic (clau R)

- Sòls que no tenen un especial valor agrícola, son erms o històricament han estat conreats de secà i no es preveu la seva transformació en reg.
- No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu.
- En general es permeten els usos agrícoles, ramader, forestal.
- A més, a les masies existents es permeten els usos hotel·ler, sanitari, socio-cultural, restauració, recreatiu i esportiu
- No te condició de solar. No disposa de serveis municipals
- Està subjecte a les condicions de sòl No Urbanitzable, amb qualificació d'Agrícola
- No hi ha suspensió de llicències per aquesta finca
- Es possible obtenir llicència ajustada als paràmetres d'Agrícola
- No hi ha revisió de planejament en curs.

2. La finca de referència cadastral 0022110300EG14E0001GY correspon a unes edificacions que, segons cadastre, consten de l'any 1970.



Dites edificacions estan situades dins la zona qualificada de Rústec (clau R)
 D'acord amb les Normes Subsidiàries de planejament urbanístic vigent a Torrent, l'edificació principal està inclosa dins el Pre-catàleg de patrimoni a protegir. En aquesta cas denominat To 4 Can Figa, amb nivell de protecció 2 en sòl no urbanitzable.

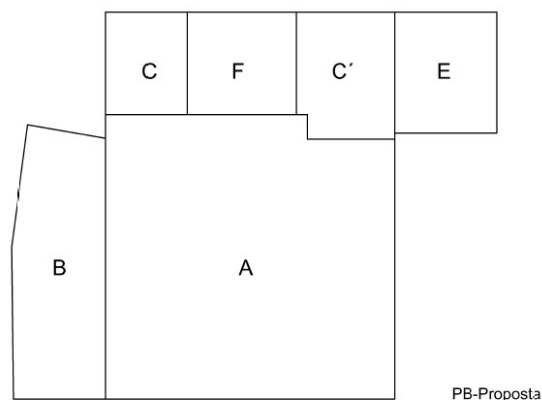
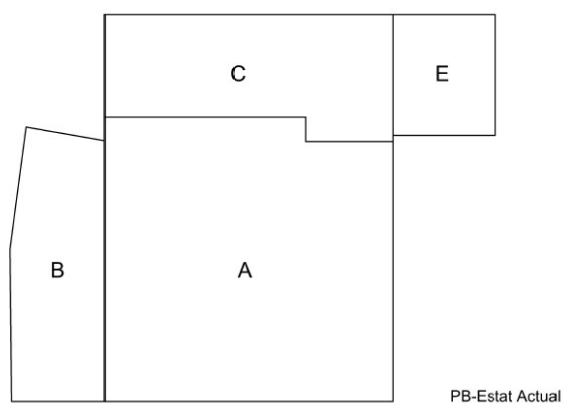
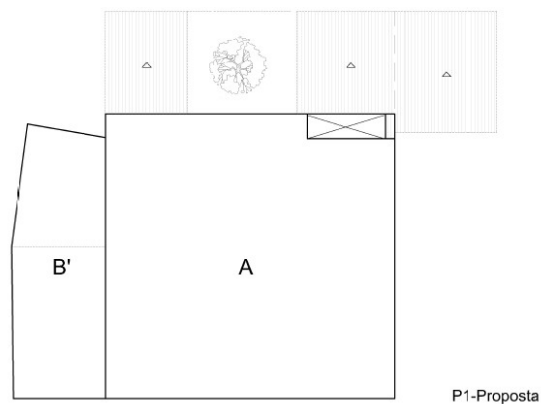


- La protecció "2" correspon a edificis i element d'interès sense ser bé cultural d'interès nacional (BCIN).
- Qualsevol obra de reforma, ampliació, modificació, de les volumetries originals, així com l'alteració de les façanes o tractament d'acabats exteriors restarà condicionada a la prèvia autorització de la Comissió del Consell de Patrimoni del departament de cultura de la Generalitat de Catalunya.

- En sòl no urbanitzable, i d'acord amb l'article 101 de les Normes Subsidiàries de planejament urbanístic de Torrent, es diu el següent:

Els habitatges existents amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquestes NNSS, podran ser objecte d'**ampliació fins a un 20% de la seva superfície**, tot respectant les volumetries i alçades existents.

La proposta de reforma contempla així una ampliació de l'habitatge inferior al 20% de la superfície total utilitzant el cos auxiliar, sense modificar la volumèria existent, segons el següent esquema.



Estat Actual:

Sup. Construïda - Interior

Edificació Principal **A – 375,16 m²**

Cos Auxiliar B – 56,90 m²

Cos Auxiliar C – 74,45 m²

Magatzem E – 29,90 m²

Sup. Construïda Exterior

Terrassa B' – 33,35 m²

Proposta:

Sup. Construïda - Interior

Edificació Principal **A – 375,16 m²**

Ampliació Habitatge **B – 56,90 m² ≤ 20% de la superfície**

Magatzem E - 29.90 m²

Sup. Construïda Exterior

Porxo C+C' – 48,30 m²

Pati E - 24.80 m²

Terrassa B' - 56.90 m²

FITXA-55-A

1. Descripció de la casa
Edifici civil amb elements de fortificació o defensa. Masia amb façanes de pedra vista i obertures emmarcades amb pedra, llindes i ampits. La volumetria és P+R+P. La coberta és de teula aràbica a cians vesoants. La façana principal encarada a est centrada per un finestral rectangular decorat amb motllurats a l'ampit i damunt la llinda. La porta és refeta modernament en haver estat arrencada l'any, de mig punt i gran dovellatge. Es conserva a l'extrem sud de la façana una garita defensiva. És cilíndrica amb coberta cònica, feta amb terrissa excepte el gran basament de pedra acabat amb una menula que té un cap esculptit. De l'altra garita queden vestigis del cos cilíndric. A l'interior destaca la sala major, al pis, amb volta de llunetes; els banyos, originàriament destinats al bestiar i dependències, presenten voltes de pedra morterada. La construcció és de grans rebles desbastats travats amb morter, carreus angulars.
Al sud del mas s'han realitzat intervencions posteriors, amb obra de totxana deixada vista, que desvirtuen el mas.
A l'est de la parcel·la es va construir una bassa feta de formigó.

1.1 Època de construcció i tipologia
Tipologia de masia catalana.
L'any 1980 es va construir la bassa i l'any 1995 les edificacions destinades a ús agrari.
Immoble inscrit com a Bé Cultural d'Interès Local (BCIL) en l'Inventari del Patrimoni Cultural català amb el codi IPA-7436.

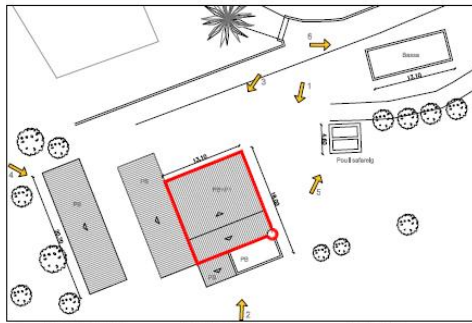
1.2 Estat de conservació de l'immoble
Elements estructurals en bon estat. Necessitaria una reforma per tal de ser habitada.

1.3 Ús actual
Deshabitat.

1.4 Serveis i accessibilitat a la finca
El camí d'accés és asfaltat i està en bon estat.
Disposa d'electricitat, pou i fossa sèptica.

1.5 Qualificació urbanística POUM
Sòl no urbanitzable Torrentí.

1.6 Categoria del sòl del Pla Territorial de les comarques gironines.
Sòl de protecció especial.



Referència cadastre: 17210A00400025
Coordenades UTM: X: 510435, Y: 4945478
Escala gràfica: 0 10 15 20

2. Justificació de les raons arquitectòniques, històriques i paisatgístiques que aconsellen la recuperació i preservació de l'edificació
El valor arquitectònic del mas és considerable com a element històric i d'arquitectura tradicional autòctona, tot i que el seu interès està afectat per intervencions posteriors importants ja consolidades de caire tipològic o formal que es sobreposen a l'edifici original. Hi caldrien algunes intervencions de remodelació per tal de tornar a posar en valor el potencial de l'edifici. Es proposa que a partir d'un anàlisi que delimiti la part històrica de la intervenció, s'actui preservant l'edifici original i adequant en el possible l'addició tot integrant-la en el conjunt històric.
Aquesta fitxa és d'aplicació tan sols en el volum principal del mas que apareix grafat i en cap cas es pot aplicar als coberts annexes d'ús ramader.

3. Proposta d'intervenció

3.1 Usos admesos
Els definits a l'article 106 de la normativa del POUM.

3.2 Condicions d'ordenació
Els definits a l'article 107 de la normativa del POUM.

3.3 Accés i serveis
Càndid condicionar l'accés i la connexió dels serveis corresponents que hi marquen. Les millores de subministrament energètic no comportaran cap estesa addi. És preferible l'ús d'energies alternatives i renovables. Qualsevol nova utilització garantirà l'existència de sanejament autònom amb el corresponent sistema de depuració o sistema estanc.

Edificació principal



Fitxa-55-A (Aportada com a document independent al punt 4)

MD 4 Estructura original del mas

Es tracta d'un edifici civil de PB+1 amb elements de fortificació o defensa, una masia amb façanes de pedra vista i obertures emmarcades amb pedra, llindes i ampits. La coberta és de teula àrab a dues vessants i la construcció és de grans rebres desbastats travats amb morter i carreus angulars.

La façana principal encarada a est centrada per un finestral amb motlluratges. La porta és refeta modernament en haver estat arrencada l'antiga, de mig punt i gran dovellatge. Es conserva a l'extrem sud de la façana una garita defensiva de forma cilíndrica amb coberta cònica, de terrissa amb un basament de pedra on destaca una mènsula amb el cap esculpit. Encara queden vestigis del cos cilíndric de l'altra garita que va desaparèixer.

L'interior de l'habitatge, està format per dos pisos. A la planta baixa, a se situa la cuina i el bany del habitatge amb instal·lacions preexistents, aquests espais presenten voltes de pedra morterada. A la planta pis es troba la sala major i els dormitoris.

L'edificació es troba actualment en un estat de pseudo-abandonament, amb una pèrdua progressiva de qualitat arquitectònica i constructiva derivada tant del desús com de diverses intervencions realitzades en etapes anteriors sense criteris de coherència patrimonial. Al sud del mas s'han realitzat intervencions posteriors, amb obra de totxana vista, sense seguir l'estètica del mas. A l'est de la parcel·la es va construir una bassa feta de formigó.

La coberta va ser refeta per l'antiga propietat mitjançant la substitució de les bigues de fusta originals per biguetes de formigó i entrevigat ceràmic, mantenint les teules originals, però sense incorporar sistemes adequats d'aïllament ni impermeabilització, fet que provoca filtracions d'aigua en diversos punts. Aquesta intervenció va comportar la desaparició de la volta amb llunetes documentada a la fitxa patrimonial de la sala del primer pis, i la resolució de la crugia central amb biguetes planes i envanets de sostremort, alterant la lectura espacial original.

A l'interior, paviments i escala van ser substituïts per acabats de terratzo i gres clarament fora de context, i es desconeix l'estat de les soleres de la planta baixa sota aquests paviments fins a la realització de cates. La fusteria és majoritàriament d'origen, amb alguns buits tapiats, però presenta mancances greus d'estanquitat i aïllament.

A l'exterior, el portaló d'entrada original va ser venut, i els cossos auxiliars presenten cobertes de fibrociment i un estat de degradació avançat a causa de l'abandonament i la caiguda d'arbres.

Façana exterior – Estat Actual Est



Façana exterior – Estat Actual Est



Façana exterior – Estat Actual Oest



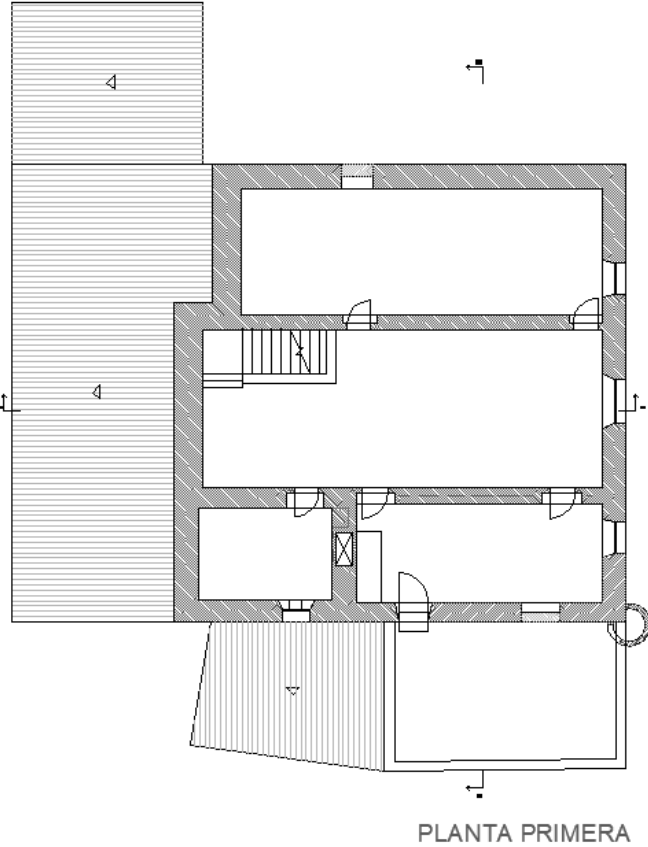
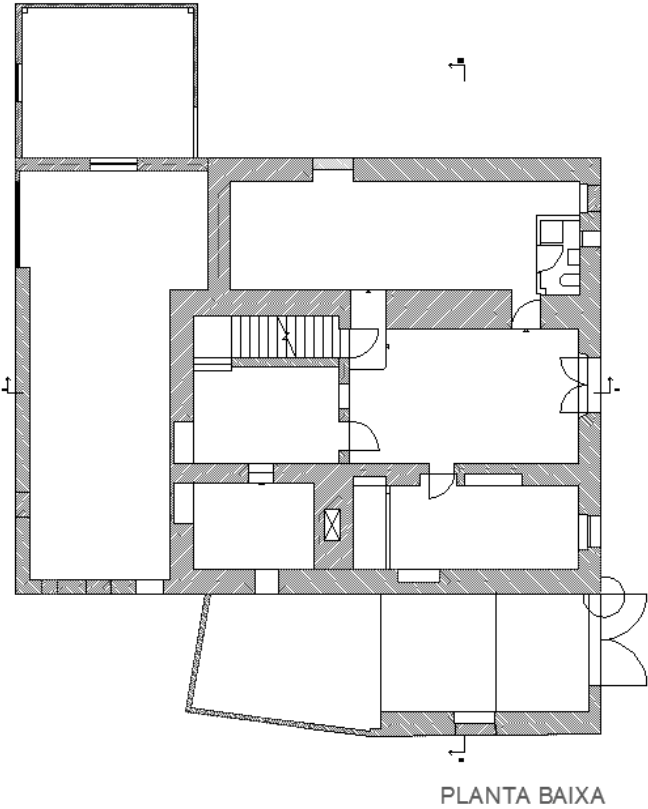
Interior – Estat Actual Planta Baixa



Interior – Estat Actual Primera Planta



Es mostren a continuació les plantes de l'estat actual. S'aporta a l'apartat de documentació gràfica un joc complet de plànols amb plantes, alçats i seccions.



MD 5 Actuacions previstes

La rehabilitació plantejada es fonamenta en la conservació del mas, el manteniment de la volumetria existent i dels cossos annexos i en la recuperació dels elements originals perduts o alterats. Aquells elements no originals seran integrats en la composició, materialitat i textures del conjunt.

Els treballs previstos es detallen a continuació.

INTERVENCIÓ SOBRE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL

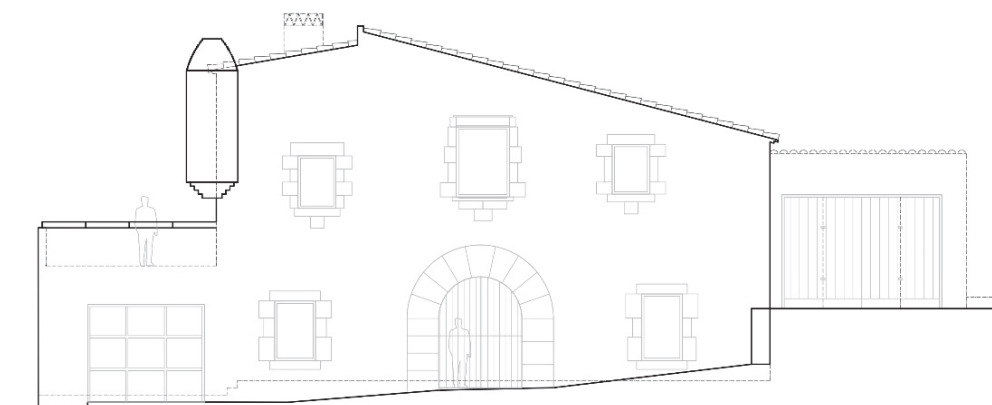
-Reparació de la façana exterior amb morter de calç i recuperació de l'arc d'entrada que existia a l'origen. Millora de l'estanquitat i l'aïllament des de l'interior. Els colors i textures de les façanes seguiran una gamma cromàtica terrosa i neutra, pròpia de les edificacions rurals de l'àmbit, evitant contrastos amb el paisatge.

-Reparació de les cobertes existents amb filtracions d'aigua i aïllament, mantenint l'estructura original i les teules.

-Sustitució de les cobertes de fibrociment per refer-les de la manera tradicional, de teula àrab, resolta amb estructura i formació de pendents segons la tècnica original i utilitzant morter de calç com a material principal. Aquesta actuació permet millorar de manera significativa les condicions d'aïllament i impermeabilització, tot mantenint la silueta característica de la masia i la seva correcta integració visual. Es preveu la reposició amb peces noves per a la unitat que es col·loca sota i queda oculta.

-Les fusteries se substituiran per unes de fusta natural amb vidre doble, millorant l'eficiència energètica de l'edificació i garantint la coherència formal amb l'arquitectura tradicional del conjunt.

-Recuperació i posada en valor d'elements arquitectònics originals, com l'arc de pedra del portal principal d'entrada, parcialment desfigurat en intervencions anteriors, les voltes interiors de la planta baixa, que es netejaran i restauraran i la reconstrucció d'una volta de mig punt de guix a la sala de la planta primera, reposant el caràcter tradicional del sostre original documentat.



Façana est de la masia. Proposta.

-Sustitució de les soleres per eliminar les humitats per capil·laritat i per aïllar l'edifici del terreny. També està previst un nou drenatge per al mur de la part del darrere que presenta problemes d'aigua.

-Sanejament de les parets i reparació de les esquerdes, fent les obertures necessàries per respondre al programa funcional de l'habitatge.

-Els volums annexos existents, que actualment presenten acabats de totxo vist, es revestiran amb estuc de calç o pedra natural amb l'objectiu d'aconseguir una imatge unificada amb el volum principal i eliminar elements impropis, d'acord amb els criteris de conservació establerts pel POUM de Torrent.

-Modificació de la crugia central mitjançant la substitució de l'escala existent per una de nova, que permeti millorar l'entrada de llum natural, afavorir la ventilació creuada i reforçar la connexió visual entre les diferents plantes, sense alterar l'envolupant exterior ni la volumetria del mas.

FAÇANA OEST I RELACIÓ AMB ELS ESPAIS EXTERIORS

-Es proposa una transformació funcional de l'edificació, amb l'objectiu de millorar la relació entre els espais interiors i l'entorn exterior. En aquest punt, el projecte aprofita el volum existent per generar porxos oberts i la creació d'un nou pati semitancat, que actua com a espai de transició entre l'interior de la masia i el jardí exterior. Aquesta operació permet incrementar l'entrada de llum natural, afavorir les ventilacions creuades de les estances principals i dotar l'habitatge d'espais intermedis d'ús estacional, sense introduir nous volums visibles ni alterar la silueta de l'edificació.

-La solució adoptada reforça la integració paisatgística del conjunt, ja que aquests espais es conceben com una extensió natural de l'arquitectura existent i del paisatge immediat.



Façana oest de la masia. Proposta.

ESPAIS EXTERIORS, ACCÉS I IMPLEMENTACIÓ

En relació amb l'espai exterior, el projecte preserva l'era existent com a element patrimonial i estructurador del conjunt, evitant-ne la colonització per vehicles.

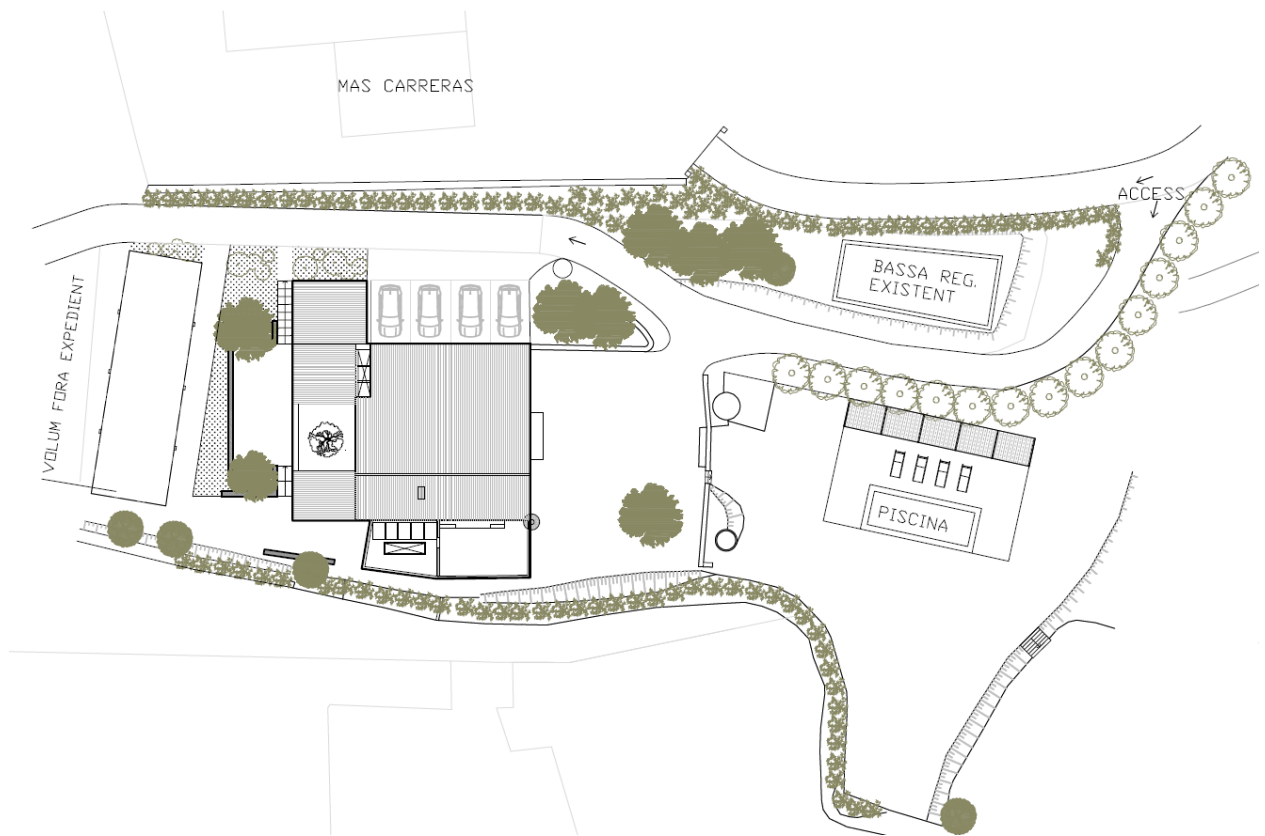
-Es recupera l'antic accés rodat, que permet una aproximació progressiva a l'edificació i la percepció de la façana principal en el moment d'arribada, reforçant la lectura històrica de la masia.

-En relació amb l'energia, el projecte incorpora una instal·lació de plaques fotovoltaïques situada exclusivament sobre el volum annex orientat a sud, evitant la seva col·locació sobre la coberta principal per tal de preservar la lectura patrimonial de la masia i minimitzar l'impacte visual de les instal·lacions des de l'espai públic i els punts de vista més sensibles.

-Es crea una bassa integrada en el terreny, destinada al bany i associada a una pèrgola vegetal, adaptant-se al relleu existent.

-L'entorn immediat es complementa amb vegetació autòctona per millorar la integració paisatgística i reduir l'impacte visual de les noves actuacions.

-Es preveuen actuacions de regularització del terreny, la instal·lació d'una nova fossa sèptica biodegradable, el soterrament de les escomeses elèctriques per eliminar les esteses aèries existents i la millora dels paviments exteriors mitjançant solucions permeables com el sauló, la grava compactada o la pedra natural, evitant paviments continus que generin impermeabilització del sòl o un impacte visual negatiu.

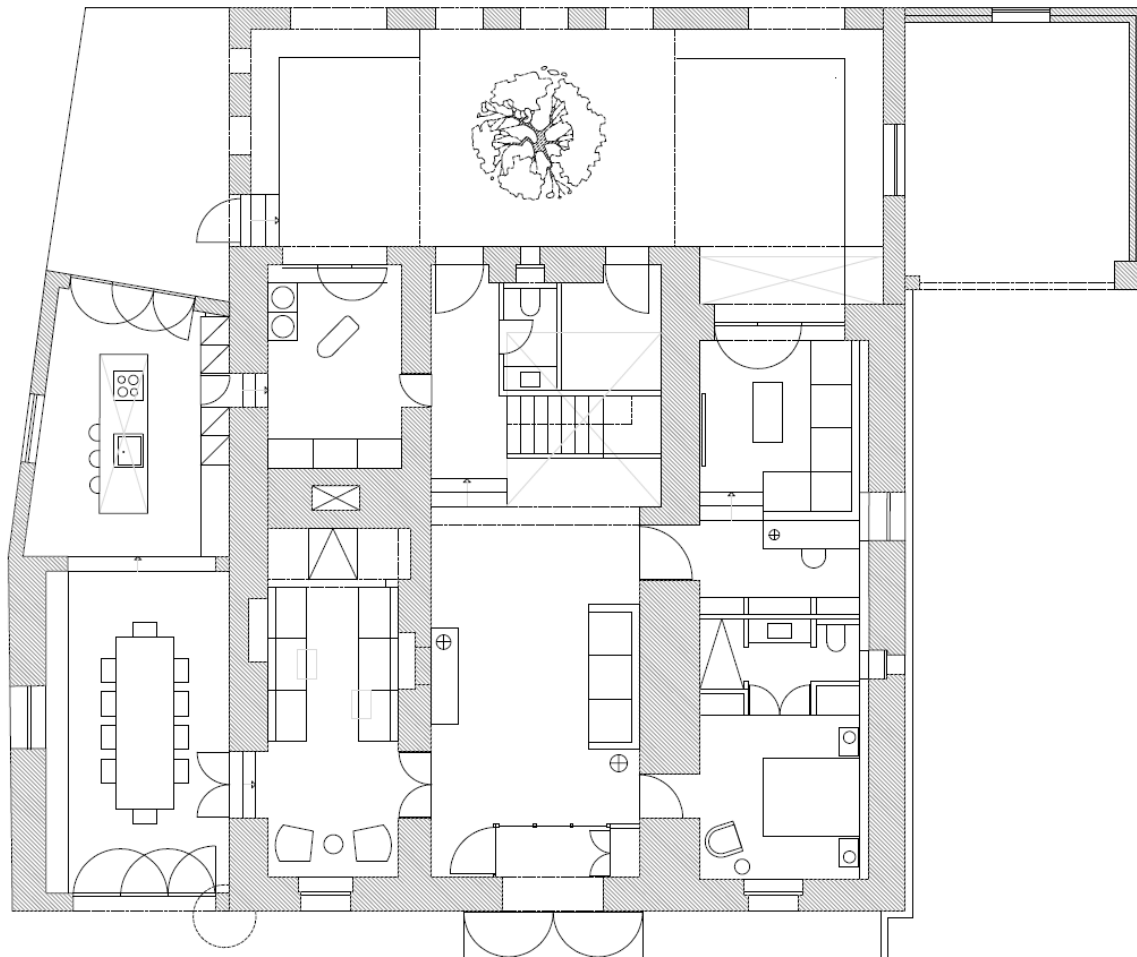


Planta proposta.

PROGRAMA:

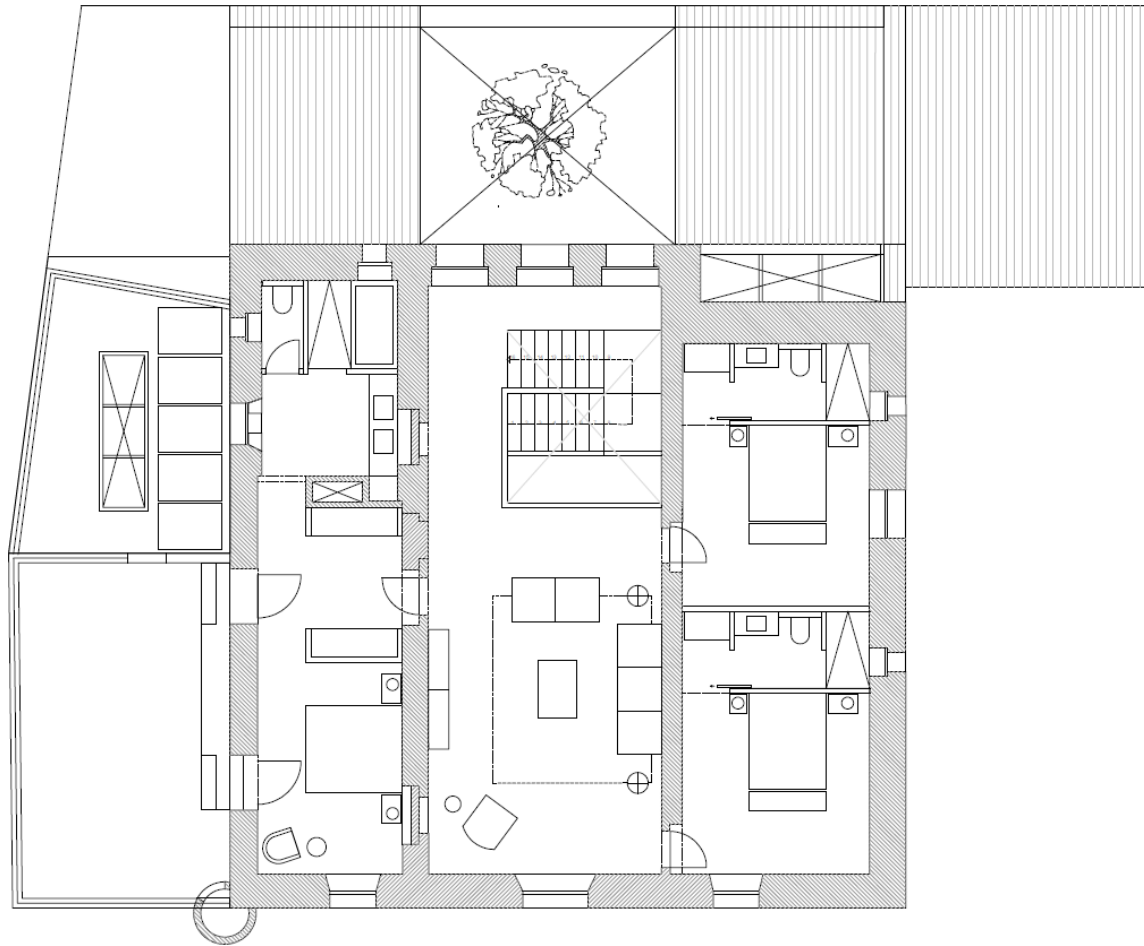
En Planta Baixa, es planteja el programa de dia, format per accés, sala, estar, sala de TV, cuina, menjador, safareig, bany de cortesia i una habitació doble conjugal amb bany complet. El cos adossat a la façana oest es destina a pati interior.

El programa compleix amb les disposicions fixades al Decret d'Habitabilitat 141/2012.



Planta Baixa

En planta primera, es disposa del programa de nit, format per sala i 3 dormitoris dobles amb bany complet incorporat. Així mateix existeix una terrassa sobre el volum de planta baixa asossat a la façana sud.



Planta Pirmera

Pel que fa a l'exterior, es proposa l'adequació de l'entorn immediat a la masia i la creació d'una piscina associada a l'habitatge, seguint les directrius marcades per l'ajuntament de Torrent, que al certificat urbanístic emès en data abril de 2025, indica que:

Referent a piscina.

Es pot autoritzar una piscina en sòl no urbanitzable, sempre que en la mateixa parcel·la existeixi un habitatge legalment establert.

La piscina, en aquests casos, son instal·lacions complementàries a l'ús d'habitatge legalment implantat.

La piscina ha de ser de mides proporcionals a l'ús de l'habitatge i no quedar excessivament separades de la mateixa.

MD 6 Relació de superfícies

Les superfícies útils i construïdes són les que es mostren a continuació:

PB SUPERFÍCIES / USOS

<u>Estança</u>	<u>Su</u>	<u>Sc</u>
ESPAIS INTERIORS		
Edificació principal		187.58 m²
Accés	3.05 m ²	
Sala 1	48.46 m ²	
Bany Cortesia	3.36 m ²	
Sala de Màquines	3.19 m ²	
Habitació 1	12.16 m ²	
Bany 1	5.21 m ²	
Sala TV	18.64 m ²	
Estar	19.38 m ²	
Safareig	10.60 m ²	
Ampliació habitatge < 20%		56.90 m²
Menjador	26.79 m ²	
Cuina	20.88 m ²	
Magatzem	24.87 m ²	24.87 m ²
ESPAIS EXTERIORS		
		69.44 m ²
Porxo 1	7.71 m ²	
Porxo 2	11.89 m ²	
Pati	(23.80 m ²)	
TOTAL PB Interior		
S. Útil	196.59 m ²	269,35 m²

**

(Su) Superfície Útil
(Sc) Superfície Construïda

P1 SUPERFÍCIES / USOS

<u>Estança</u>	<u>Su</u>	<u>Sc</u>
ESPAIS INTERIORS		
Edificació principal		187.58 m²
Sala 2	3.05 m ²	
Habitació 2	14.57 m ²	
Bany 2	6.13 m ²	
Habitació 3	14.55 m ²	
Bany 3	6.13 m ²	
Habitació 4 (Suite)	23.19 m ²	
Bany 4	11.42 m ²	
ESPAIS EXTERIORS		
Terrassa	(51.13 m ²)	
TOTAL P1 interior		
S. Útil	79.04 m ²	187.58 m²
TOTAL PB+P1	275.63 m²	456.93 m²
PB	196.59 m ²	269.35 m ²
P1	79.04 m ²	187.58 m ²

**

(Su) Superfície Útil
(Sc) Superfície Construïda

TOTAL EDIFICACIÓ PRICIPAL 432.06 m²
PB 187.58m² + 56.90m² Amp. hab.< 20% Edif. ppal.
P1 187.58m² (375.16m²)

MD 7 Serveis urbanístics i infraestructures

Accés viari: la finca disposa d'accés mitjançant camí rural que connecta amb la xarxa viària local, que es mantindrà amb petites millores de ferm si cal.

Subministrament elèctric: hi ha connexió a la xarxa elèctrica, que es revisarà i adequarà a les necessitats de l'habitatge rehabilitat.

S'adjunta fotografia amb el cablejat elèctric aeri existent, que se substituirà per un soterrat, previ acord amb companyia.



Aigua: la finca compta amb tres pous propis d'aigua que es mantindran com a font principal de subministrament, amb els sistemes de tractament que es determinin al projecte d'execució, i estarà connectada a la xarxa existent, que actualment arriba a Mas Cardoner (veí)

Sanejament: la masia disposa de fossa sèptica existent, que es revisarà i, si cal, es renovarà o substituirà per un sistema equivalent que compleixi la normativa vigent.

- *Tots els serveis queden grafats als corresponents plànols inclosos a la documentació gràfica.*

MD 8 Fases d'execució

Les fases previstes d'execució són les que s'exposen a continuació:

Fase 1 – Consolidació estructural i restauració de l'envolupant (fonaments, murs, voltes, cobertes i façanes).

Fase 2 – Rehabilitació d'elements patrimonials (portalada, pedres motllurades, fusteries).

Fase 3 – Adequació interior i instal·lacions (distribucions, instal·lacions, acabats interiors i posada en servei com a habitatge).

Fase 3 – Adequació espai exterior (jardí, access, piscina...)

ML Marc legal i normativa de referència

En absència d'aprovació definitiva pla especial urbanístic per a la identificació i regulació de les masies i cases rurals, l'autorització per a obres en masies, cases rurals o altres edificacions situades en sòl no urbanitzable, s'empara en l'article 47.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme ("TRLUC") en relació amb la disposició transitòria 15.1 del mateix TRLUC.

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme ("TRLUC").
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística ("RPLUC").
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme ("RLUC").
- Normes urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Torrent.
- Catàleg d'edificacions en sòl no urbanitzable del municipi de Torrent. Fitxa-55-A

Tenint en compte que no existeix un catàleg de masies, de conformitat amb la Disposició transitòria quinzena i l'article 47 del TRLUC, el present projecte d'actuació específica es tramitarà de conformitat amb el procediment dels articles 49 i següents del RPLUC, que es transcriuen a continuació:

Article 49. Sol·licituds

49.1 Les sol·licituds d'aprovació dels projectes d'actuacions específiques en sòl no urbanitzable i en sòl urbanitzable no delimitat i la documentació que els conformen s'han de presentar davant l'administració municipal corresponent al terme municipal afectat per l'actuació.

49.2 L'òrgan municipal competent pot acordar motivadament la inadmissió a tràmit de les sol·licituds que es formulin quan no tinguin fonament manifestament en una actuació admesa per la Llei d'urbanisme i el Reglament que la desplega o siguin contràries manifestament a les determinacions del planejament territorial, sectorial i urbanístic aplicables.

Article 50. Documentació

50.1 Els projectes d'actuacions específiques es conformen amb els documents següents:

- a) Memòria justificativa de l'actuació, la seva finalitat i la seva adequació als requisits exigits per la Llei d'urbanisme i el Reglament que la desplega i a les determinacions del planejament territorial, sectorial i urbanístic aplicables, amb el grau de precisió necessari que permeti apreciar aquesta adequació.*
- b) Plànols a escala adequada relatius a l'emplaçament i la situació precisos de la finca o finques on es projecta l'actuació, amb indicació de la seva referència registral i cadastral, la seva extensió i la superfície ocupada per l'activitat i les obres existents i previstes.*
- c) Descripció i representació gràfica dels serveis urbanístics necessaris per dur a terme l'actuació, amb indicació dels existents i dels que calgui implantar, incloses les obres de connexió corresponents.*
- d) Avantprojecte tècnic quan l'actuació comporti l'execució d'obres o, si es tracta d'obres que no requereixen projecte tècnic, descripció i representació gràfica d'aquestes obres.*
- e) Estudi d'impacte i integració paisatgística, elaborat de conformitat amb la legislació sobre protecció, gestió i ordenació del paisatge.*

50.2 Quan es tracti d'actuacions en què sigui requisit necessari que estiguin associades directament a una explotació rústica, la memòria a què fa referència l'apartat 1.a) ha d'identificar l'explotació i descriure els mitjans materials i humans que la integren, així com el seu procés productiu, i ha de justificar, entre altres requisits exigits, la vinculació necessària de l'actuació projectada amb l'explotació rústica descrita.

50.3 La persona promotora d'un projecte d'actuació específica ha d'acreditar documentalment o per qualsevol altre mitjà de prova els fets en què sustenti la seva sol·licitud d'aprovació del projecte.

Article 51. Informació pública

Els projectes d'actuacions específiques s'han de sotmetre a informació pública durant el termini d'un mes. Els edictes de convocatòria corresponents s'han de publicar al diari o butlletí oficial que correspongui i a la seu electrònica de l'administració municipal competent.

Article 52. Petició d'informes

52.1 Simultàniament a l'acte de tràmit per a l'establiment del període d'informació pública, s'han de sol·licitar els informes següents:

- a) Del departament competent en matèria de cultura, sobre l'eventual afectació de restes arqueològiques d'interès declarat.
- b) Quan l'actuació no està compresa en un pla sectorial agrari, del departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia, sobre els efectes i les repercussions que l'actuació pot ocasionar al funcionament de l'activitat de les explotacions agràries que en puguin resultar afectades i, quan l'actuació hagi d'estar associada directament a una explotació agrària, sobre la necessitat de l'actuació.
- c) De l'administració hidràulica, sobre l'eventual afectació d'aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació aplicable.
- d) De l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, sobre l'eventual afectació de jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.
- e) Altres exigits per la legislació sectorial.

52.2 A part dels informes a què fa referència l'apartat 1, també s'ha de sol·licitar informe del departament competent en matèria de medi ambient en les actuacions a què fan referència els apartats 4.b), 4.d) i 6.c) de l'article 47 de la Llei d'urbanisme i altres actuacions que facin referència a l'autorització futura de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental d'acord amb la legislació aplicable en la matèria.

52.3 No s'han de sol·licitar els informes a què fa referència aquest article si la persona interessada, per iniciativa pròpia, els aporta amb la sol·licitud d'aprovació del projecte d'actuació específica. Altrament, els informes sol·licitats s'han d'emetre en el termini màxim d'un mes, transcorregut el qual sense que s'hagin emès es pot continuar la tramitació del procediment.

Article 53. Aprovació prèvia

53.1 En el termini de tres mesos des de la data en què la sol·licitud hagi tingut entrada al registre municipal, atesos el resultat de la informació pública i les conclusions dels informes sol·licitats, l'òrgan municipal competent ha d'aprovar el projecte d'actuació específica amb caràcter previ a la seva tramesa a la comissió territorial d'urbanisme competent per a la seva aprovació definitiva o denegar-ne l'aprovació.

53.2 La resolució municipal que denegui l'aprovació prèvia d'un projecte d'actuació específica finalitza el procediment.

53.3 En el cas que hagi transcorregut el termini establert a l'apartat 1 sense que l'administració municipal hagi adoptat la resolució corresponent, la persona interessada pot entendre aprovat prèviament el projecte tramitat, supòsit en el qual pot requerir l'administració municipal perquè trameti l'expedient a la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui per prosseguir la seva tramitació i posterior resolució. Si es donen els requisits per entendre aprovat prèviament el projecte per silenci administratiu, l'administració municipal ha de trametre l'expedient complet en el termini de deu dies des que sigui requerida per fer-ho o, si el període d'informació pública establert està en curs, des que fineixi aquest tràmit.

Article 54. Tramesa de l'expedient a la comissió territorial d'urbanisme

54.1 L'administració municipal ha de trametre l'expedient tramitat complet a la comissió territorial d'urbanisme competent per a la seva resolució definitiva en el termini de deu dies des de l'aprovació prèvia del projecte d'actuació específica corresponent.

54.2 Quan l'expedient es trameti incomplet a la comissió territorial d'urbanisme, sense haver-lo sotmès al tràmit d'informació pública exigida o sense haver sol·licitat algun dels informes requerits, la secretaria de la comissió territorial d'urbanisme ha de requerir l'administració municipal perquè esmeni la deficiència constatada en el termini que es fixi, que no pot ser inferior a deu dies ni superior a dos mesos, amb indicació que mentre no ho faci no es pot tramitar l'expedient tramès. Transcorregut el termini fixat sense dur a terme el requeriment efectuat, es pot retornar l'expedient a l'administració municipal.

54.3 La comissió territorial d'urbanisme ha de retornar el projecte a l'administració municipal que l'hagi tramitat, sense pronunciar-se sobre el fons, quan faci referència a un supòsit que no requereix l'aprovació d'un projecte d'actuació específica o sobre el qual la comissió territorial d'urbanisme no ha d'informar preceptivament.

Article 55. Aprovació definitiva

55.1 La comissió territorial d'urbanisme ha d'aprovar definitivament el projecte d'actuació específica, denegar-ne l'aprovació o suspendre-la per incorporar-hi prescripcions tècniques en el termini màxim de tres mesos des de la data en què l'expedient complet hagi tingut entrada en el registre corresponent o del compliment del requeriment a què fa referència l'article 54.2.

55.2 La resolució que aprovi definitivament un projecte d'actuació específica ha d'avaluar la idoneïtat i la suficiència dels criteris o les mesures adoptades a l'estudi d'impacte i integració paisatgística requerit i ha de fixar les mesures escaients per millorar la implantació de l'actuació en el paisatge. També ha de fixar les mesures correctores aplicables a fi d'evitar la degradació i la fragmentació d'espais agraris i les condicions de caràcter urbanístic que calguin, el compliment de les quals s'ha de garantir adequadament.

55.3 Quan s'hagin d'incorporar prescripcions tècniques al projecte, la persona interessada disposa d'un termini màxim de tres mesos, des de la notificació de l'acord corresponent, per presentar el projecte d'actuació específica esmenat. El termini màxim per verificar el projecte d'actuació específica esmenat és de dos mesos des de la seva presentació davant la comissió territorial d'urbanisme. Efectuat l'avertiment pertinent, el finiment del termini fixat per esmenar el projecte sense que la persona interessada l'hagi presentat produeix la caducitat del procediment, que comporta l'arxivament de les actuacions, la qual cosa li han de notificar.

Pel que fa als **usos permesos** i atès que no existeix un pla especial definitivament aprovat, s'ha d'atendre a l'article 47.3 i 3.bis del TRLUC que diu el següent:

“3. És permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50, 50 bis i 51:

- a) Reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.*
- b) Reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.*
- c) Rehabilitar les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.*
- d) Reconstruir i rehabilitar construccions agroforestals que siguin de l'any 1956 o anteriors.*

3 bis. Les construccions a què fa referència l'apartat 3 han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg que estableix l'article 50.2. D'acord amb el pla urbanístic corresponent, aquestes construccions es poden reutilitzar per a destinar-les als usos següents:

- a) D'habitatge, quan es tracti de masies o cases rurals.*
- b) D'habitatge amb activitat econòmica d'ús turístic en masies o cases rurals.*
- c) Hotel·ler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.*
- d) De turisme rural.*
- e) Educatiu en el lleure.*
- f) De creació artística o de producció artesanal.*
- g) D'exercici de professions liberals.*
- h) De restauració.*
- i) D'equipaments.*
- j) De serveis comunitaris o corporatius.*

3 ter. No obstant el que estableix l'apartat 3, les construccions esmentades es poden reutilitzar per destinar-les a altres usos diferents sempre que s'acrediti que la finca en qüestió disposa d'un pla de gestió forestal o de finca aprovat i que n'acrediti l'execució d'acord amb la planificació que hi consta.

4 quatre. En tots els casos, els usos a què fan referència els apartats 3 bis i 3 ter han d'ésser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu.”

De conformitat amb el precepte transcrit, la rehabilitació de Can Figa es fonamenta en raons arquitectòniques, històriques, ambientals i socials, ja que es tracta d'una masia amb més de cent anys d'història. A més, el fet d'habitar i adequar l'ús dels espais interiors de la masia comporta el manteniment del patrimoni rural, alhora que es contribueix a la no despoblació de l'entorn.

De la mateixa manera, els articles 46, 55 i 60 del RLUC determinen que, mitjançant la tramitació d'un projecte d'actuació específica s'ha de garantir la protecció patrimonial, paisatgística i ambiental de la masia. Així doncs, s'han de definir criteris específics per regular les activitats, assegurant la compatibilitat amb els valors protegits i la sostenibilitat del medi rural.

Article 55. Reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals

55.1 En sòl no urbanitzable s'admet la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals, per destinar-les a habitatge familiar, a establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure i de restauració, sempre i quan aquestes masies o cases rurals hagin estat incloses per part del planejament urbanístic general o especial en el catàleg previst per la Llei d'urbanisme a aquests efectes. Les masies o cases rurals també es poden destinar a establiment hoteler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, si ho preveu expressament el catàleg, el qual pot establir un límit del nombre de places.

55.2 El planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en el catàleg a què es refereix l'apartat anterior les masies i cases rurals que són susceptibles de reconstrucció o rehabilitació per destinar-les als usos previstos en l'apartat anterior, i ha de justificar les raons arquitectòniques, paisatgístiques o socials que fonamenten llur preservació o recuperació. Aquests plans també poden preveure, si així ho justifiquen les característiques concurrents i sempre que es garanteixin les necessitats d'accessibilitat, que la superfície de sòl vinculada a la masia o casa rural susceptible de segregació sigui inferior a la unitat mínima de conreu o forestal, sense que, en cap cas, aquesta segregació pugui donar lloc a una resta de finca matriu inferior a aquestes unitats mínimes.

55.3 La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats, i les possibles ampliacions o noves construccions de caràcter auxiliar que admeti el planejament urbanístic no poden afectar els valors arquitectònics i paisatgístics concurrents, i han d'estar justificades en la necessitats derivades del desenvolupament dels usos admesos.

55.4 Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió horitzontal, amb les limitacions que estableixi el planejament urbanístic i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat."

Article 60. Condicions d'edificació en sòl no urbanitzable

Les llicències d'edificació en sòl no urbanitzable poden establir les condicions necessàries per garantir que els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparents de les edificacions en sòl no urbanitzable siguin coherents formalment amb el caràcter de l'àmbit territorial on siguin emplaçats, d'acord, si s'escau, amb els criteris establerts en aquest sentit pel planejament territorial i el planejament urbanístic."

II. PRESSUPOST



Architects

Valencia, 289
08009 Barcelona, Spain
T.+34 934 761 800

Conde de Aranda, 5 4ºdcha
28001 Madrid, Spain
T.+34 915 632 746

info@gcaarq.com
gcaarchitects.com

V.- PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

Ref. nº XXX - PTO PB - 26205

DE: PROYECTO BÁSICO DE EDIFICIO ...

TORRENT - GIRONA

CAPÍTULO

TOTAL

RESUMEN POR CAPITULOS

CAPITULO 01.- TRABAJOS PREVIOS	1.702,22 €
CAPITULO 02.- DEMOLICIONES	12.233,28 €
CAPITULO 03.- ESTRUCTURAS	46.978,40 €
CAPITULO 04.- CUBIERTAS, IMPERMEABILIZACIÓN Y AISLAM.	6.120,71 €
CAPITULO 05.- REHABILITACIÓN DE FACHADAS	1.771,46 €
CAPITULO 06.- CERRAMIENTOS, DIVISORIAS Y ALBAÑILERÍA	28.604,05 €
CAPITULO 07.- ENFOCADOS, ENLUCIDOS, FALSOS T.	14.521,93 €
CAPITULO 08.- PAVIMENTOS	20.402,38 €
CAPITULO 09.- ZÓCALOS Y ELEMENTOS ESPECIALES EN JUNTAS Y ENCIENT	3.294,52 €
CAPITULO 10.- REVESTIMENTOS	16.334,12 €
CAPITULO 11.- CARPINTERIA EXTERIOR	12.331,02 €
CAPITULO 12.- CARPINTERIA INTERIOR	12.379,88 €
CAPITULO 13.- CERRAJERIA, METALISTERIA	6.165,51 €
CAPITULO 14.- BARANDILLAS EXTERIORES E INTERIORES	6.181,80 €
CAPITULO 15.- VIDRIOS Y ESPEJOS	6.214,38 €
CAPITULO 16.- PINTURA, ESTUCOS, REVOCOS, PAPEL	7.016,63 €
CAPITULO 17.- MOBILIARIO FIJO Y ELECTRODOMÉSTICOS	10.775,39 €
CAPITULO 18.- URBANIZACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE LA PARCELA	7.338,34 €
CAPITULO 19.- INSTALACIONES DE SANEAMIENTO	4.332,96 €
CAPITULO 20.- INSTALACIONES DE FONTANERIA	12.510,20 €
CAPITULO 21.- APARATOS SANITARIOS Y GRIFERIA	8.690,35 €
CAPITULO 22.- INSTALACIONES DE GASES Y FLUIDOS COMBUSTIBLES	2.190,91 €
CAPITULO 23.- INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD	16.647,69 €
CAPITULO 24.- INSTALACIONES DE PROTECCIÓN	6.360,98 €
CAPITULO 25.- INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO	14.562,65 €
CAPITULO 26.- INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN	6.914,82 €
CAPITULO 27.- INSTALACIONES DE VENTILACIÓN	1.270,57 €
CAPITULO 28.- INSTALACIONES DE COMUNICACIONES	6.409,85 €
CAPITULO 29.- INSTALACIONES DE SEÑALES DÉBILES	4.947,88 €
CAPITULO 30.- INSTALACIONES DE ENERGÍA SOLAR	12.286,22 €
CAPITULO 31.- URBANIZACIÓN	7.346,48 €
CAPITULO 32.- PISCINAS Y LÁMINAS DE AGUA	20.000,00 €
CAPITULO 33.- GESTIÓN DE RESIDUOS	2.471,90 €
CAPITULO 34.- SEGURIDAD Y SALUD	4.194,50 €
CAPITULO 35.- CONTROL DE CALIDAD	1.653,37 €

TOTAL PRESUPUESTO**353.157,35 €**

Asciende el presente Presupuesto de Ejecución Material a la cantidad de:

TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE EUROS CON TREINTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO

BARCELONA, FECHA DE ANTEFIRMA

La Propiedad
Ana Generó Gallego

gca s.l.p.
JOSEP RIU DE MARTIN
ARQUITECTO

III. REPORTATGE FOTOGRÀFIC



1. Vista exterior



2. Façana est



3. Façana est



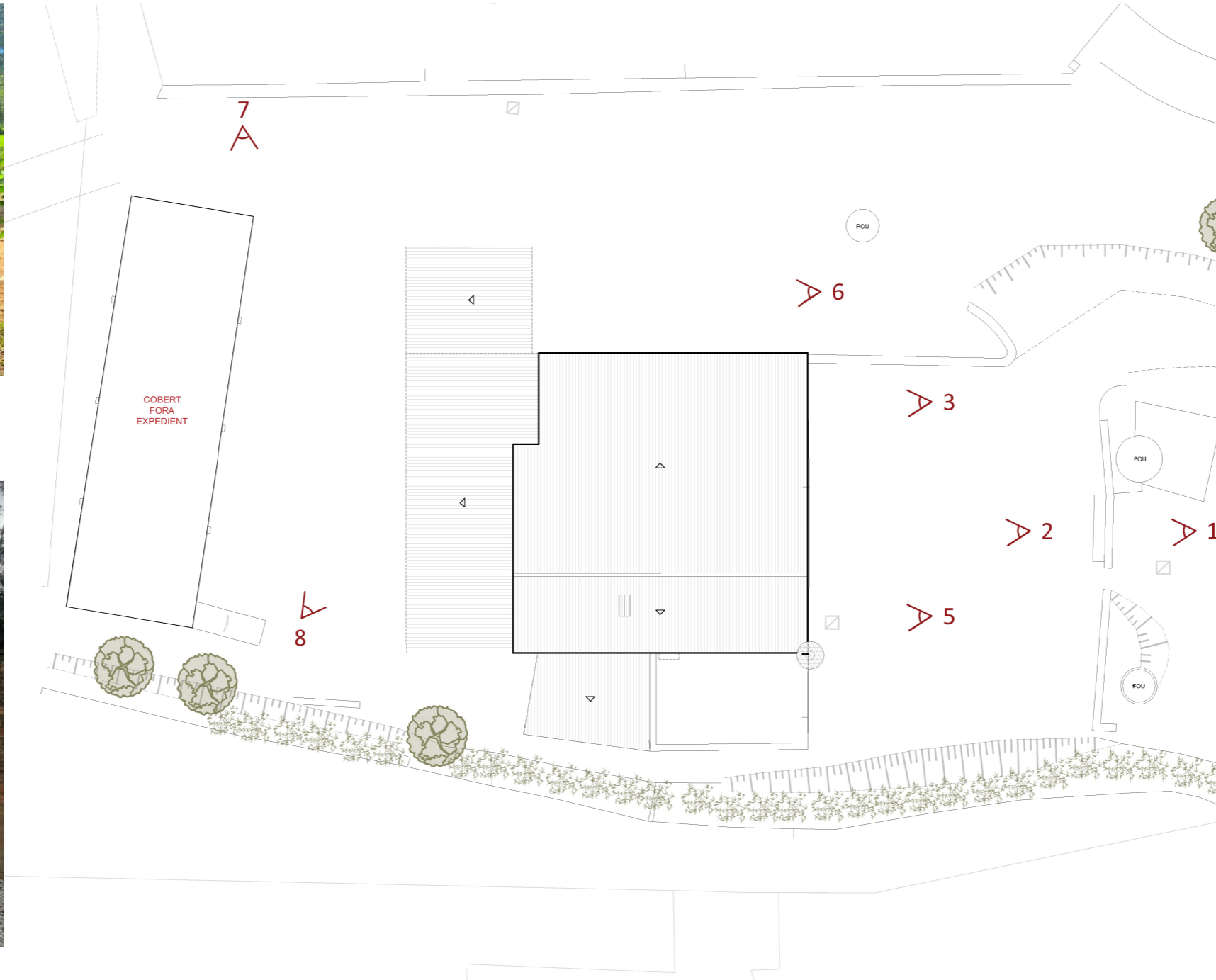
4. Torreta



5. Façana est



6. Façana nord



8. Façana oest



7. Façana oest

GCA Architects

PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

Arquitects: Josep Riu de Martin, G.C.A.S.L.P.
Propietat: Ana Generó Gallego

Plànol
01.01 SITUACIÓ
EA_FOTOGRAFIES EXTERIORS

Data: 01.2026
Escala: E: 1/250 - A3
Nº: 01.03.01



9. Façana sur



10. Façana sur



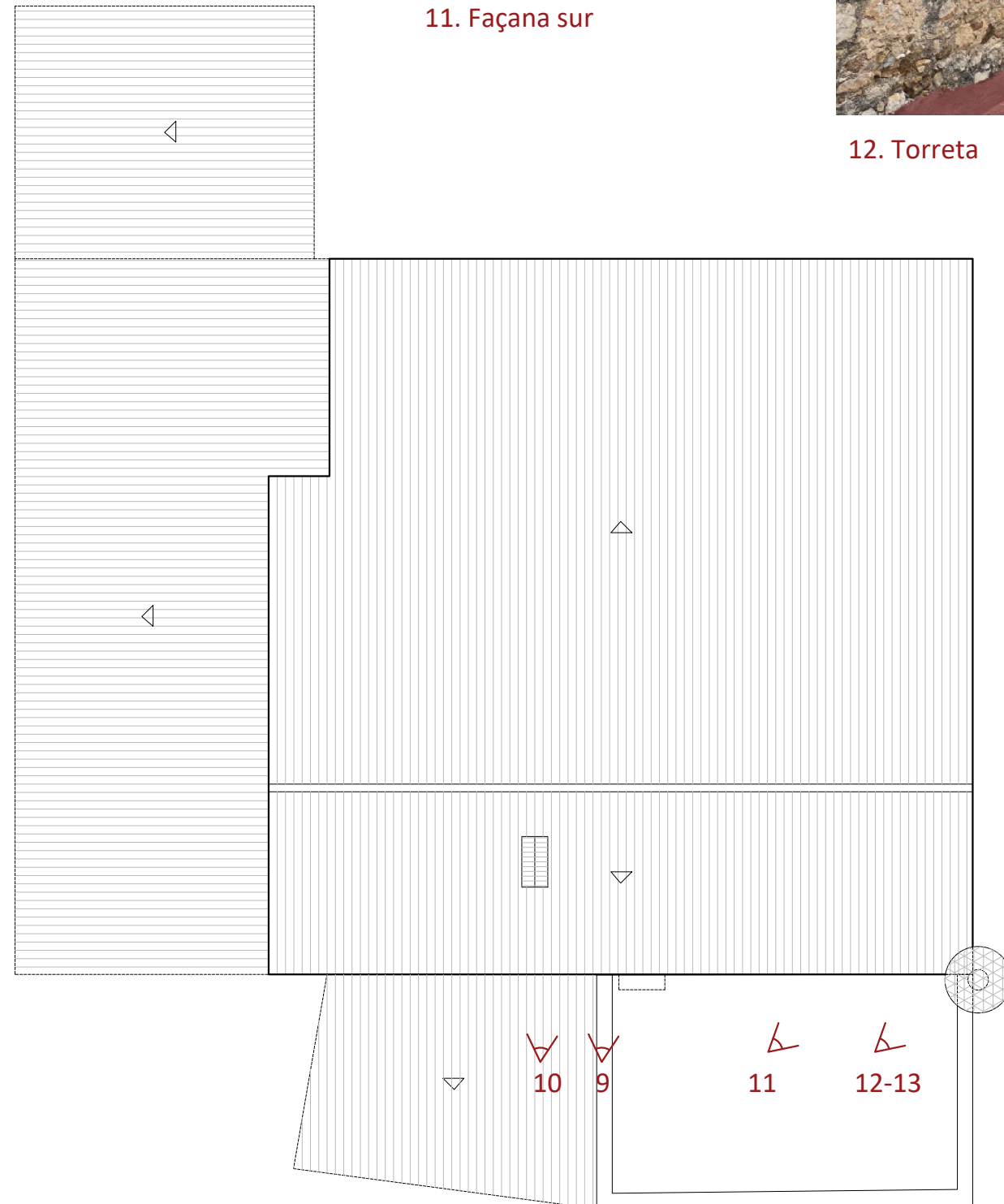
11. Façana sur



12. Torreta



13. Torreta



GCA **Arquitectes**

PAE
MASIA CAN FIGA-TORRENT

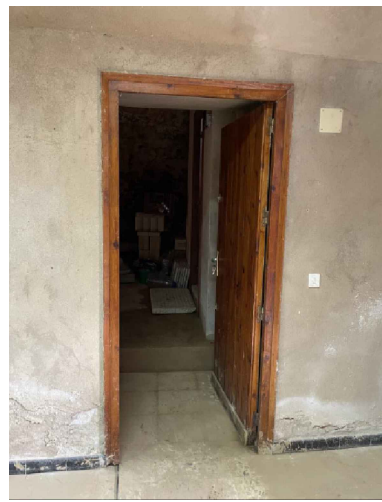
Arquitecte: Josep Riu de Martin
G.C.A-S.L.P.
Propietat: Ana Generó Gallego

Plànol
01.01 SITUACIÓ
EA_FOTOGRAFIES EXTERIORS 2

Data: 01.2026
Escala: E: 1/250 - A3
Nº: 01.03.02



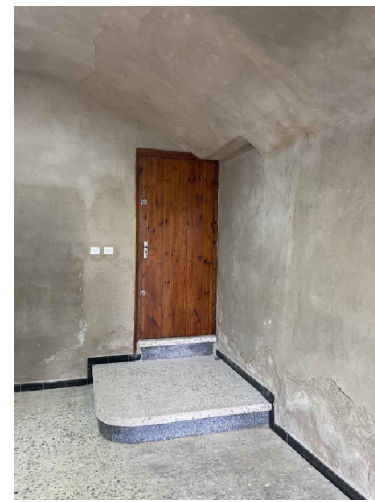
1. Planta baixa



2. Planta baixa



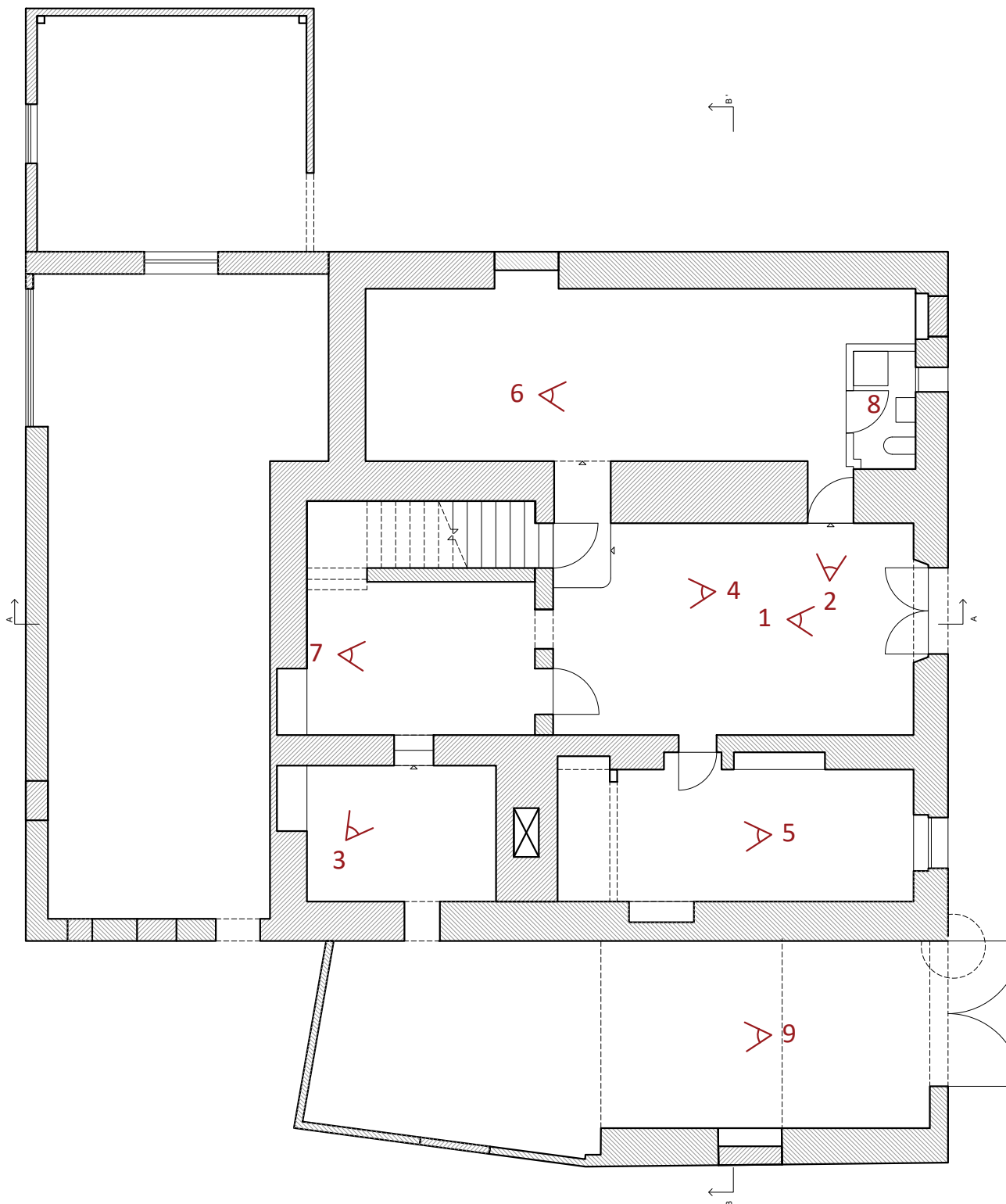
3. Planta baixa



4. Planta baixa



5. Cuina



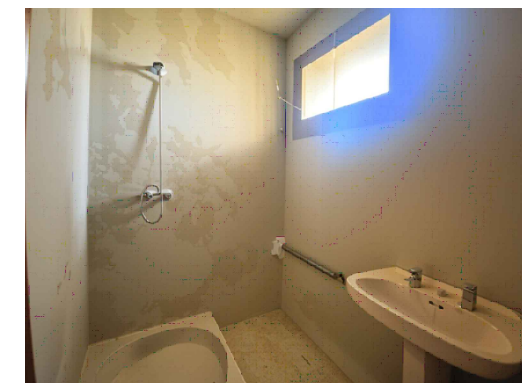
6. Planta baixa



5. Cuina



7. Planta baixa



8. Bany



9. Magatzem

GCA Arquitectes

PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

Arquitecte: Josep Riu de Martin G.C.A-S.L.P.
Propietat: Ana Generó Gallego

Plànol
01.01 SITUACIÓ
EA_FOTOGRAFIES INTERIORS PB

Data: 01.2026 Escala: E: 1/250 - A3 N°: 01.03.03



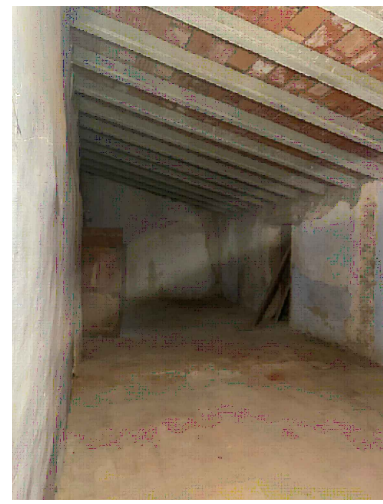
1. Planta primera



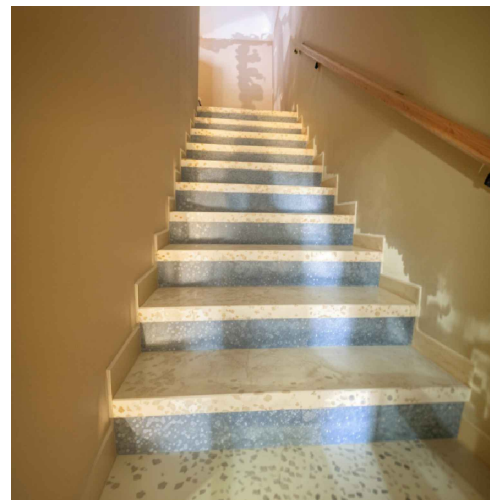
2. Planta primera



3. Planta primera



4. Planta primera



5. Escala



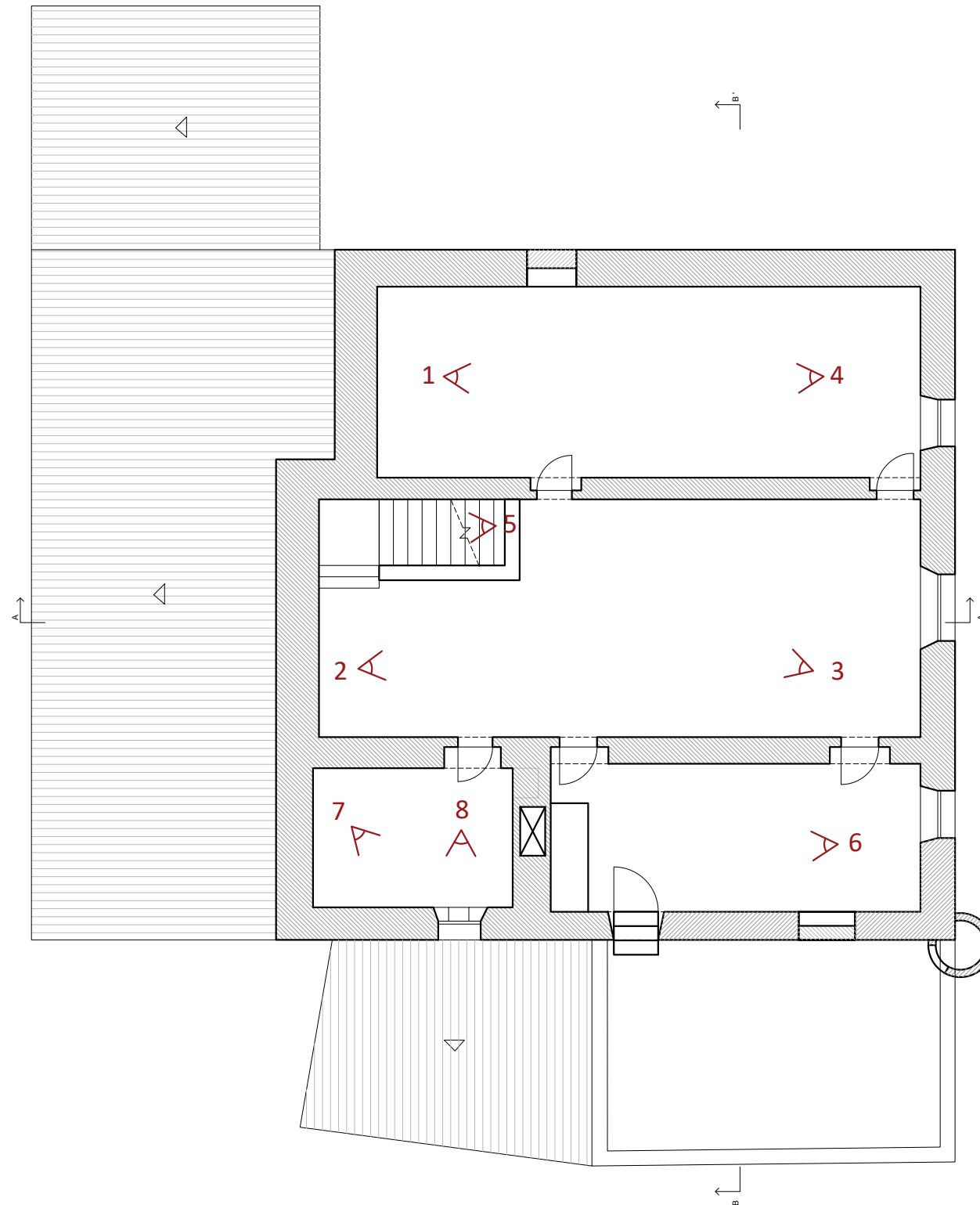
6. Planta primera



7. Planta primera



8. Festejador



GCA Arquitecte

PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

Arquitecte
Josep Riu de Martin
G.C.A-S.L.P.

Propietat
Ana Generó Gallego

Plànol
01.01 SITUACIÓ
EA_FOTOGRAFIES INTERIORS P1

Data
01.2026

Escala
E: 1/250 - A3

Nº
01.03.04

IV. FITXA DE PROTECCIÓ PATRIMONIAL

FITXA-55-A

1. Descripció de la casa

Edifici civil amb elements de fortificació o defensa. Masia amb façanes de pedra vista i obertures emmarcades amb pedra, llindes i ampits. La volumetria és PB+P1. La coberta és de teula àrab a dues vessants. La façana principal encarada a est centrada per un finestral rectangular decorat amb motlluratges a l'ampit i damunt la llinda. La porta és refeta modernament en haver estat arrencada l'antiga, de mig punt i gran dovellatge. Es conserva a l'extrem sud de la façana una garita defensiva. Es cilíndrica amb coberta cònica, feta amb terrissa excepte el gran basament de pedra acabat amb una mènsula que té un cap esculpit. De l'altra garita queden vestigis del cos cilíndric. A l'interior destaca la sala major, al pis, amb volta de llunetes; els baixos, originàriament destinats al bestiar i dependències, presenten voltes de pedra morterada. La construcció és de grans rebles desbastats travats amb morter, carreus angulars. Al sud del mas s'han realitzat intervencions posteriors, amb obra de totxana deixada vista, que desvirtuen el mas. A l'est de la parcel·la es va construir una bassa feta de formigó.

1.1 Època de construcció i tipologia

Tipologia de masia catalana. L'any 1980 és va construir la bassa i l'any 1995 les edificacions destinades a ús agrari. Immoble inscrit com a Bé Cultural d'Interès Local (BCIL) en l'inventari del Patrimoni Cultural català amb el codi IPA-7436.

1.2 Estat de conservació de l'immoble

Elements estructurals en bon estat. Necessitaria una reforma per tal de ser habitada.

1.3 Ús actual

Deshabitat.

1.4 Serveis i accessibilitat a la finca

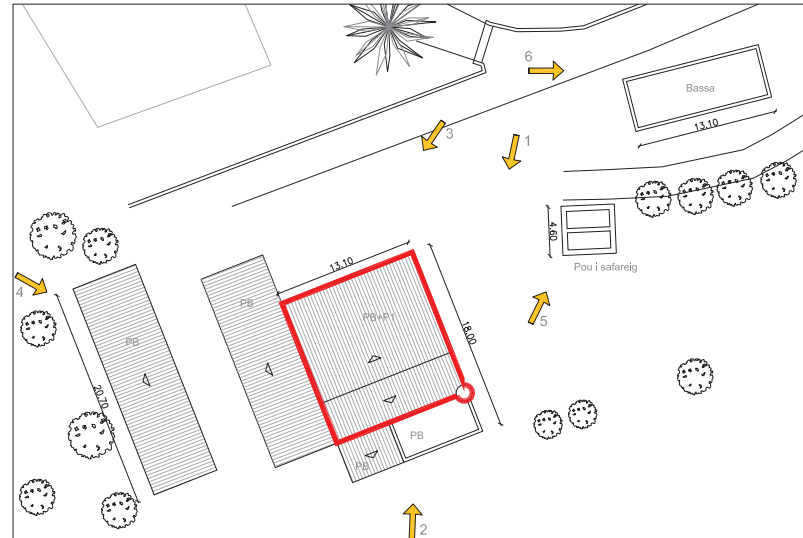
El camí d'accés és asfaltat i està en bon estat. Disposa d'electricitat, pou i fossa sèptica.

1.5 Qualificació urbanística POUM

Sòl no urbanitzable Torrenfí.

1.6 Categoria del sòl del Pla Territorial de les comarques gironines.

Sòl de protecció especial.



Referència cadastral
17210A00400025

Coordenades UTM
X: 510435
Y: 4645478

Escala gràfica



2. Justificació de les raons arquitectòniques, històriques i paisatgístiques que aconsellen la recuperació i preservació de l'edificació

El valor arquitectònic del mas és considerable com a element històric i d'arquitectura tradicional autòctona, tot i que el seu interès està afectat per intervencions posteriors importants ja consolidades de caire tipològic o formal que es sobreposen a l'edifici original. Hi caldrien algunes intervencions de remodelació per tal de tornar a posar en valor el potencial de l'edifici. Es proposa que a partir d'un anàlisi que delimiti la part històrica de la intervenció, s'actui preservant l'edifici original i adequant en el possible l'addició tot integrant-la en el conjunt històric.

Aquesta fitxa és d'aplicació tan sols en el volum principal del mas que apareix grafiat i en cas es pot aplicar als coberts annexes d'us ramader.

3. Proposta d'intervenció

3.1 Usos admesos

Els definits a l'article 106 de la normativa del POUM.

3.2 Condicions d'ordenació

Els definits a l'article 107 de la normativa del POUM.

3.3 Accés i serveis

Caldrà condicionar l'accés i la connexió dels serveis corresponents que hi manquen. Les millores de subministrament energètic no comportaran cap estesa aèria. És preferible l'ús d'energies alternatives i renovables. Qualsevol nova utilització garantirà l'existència de sanejament autònom amb el corresponent sistema de depuració o sistema estanc.

 Edificació principal



1. Façana principal



2. Façana sud



3. Façana est



4. Edificació aïllada



5. Pou i safareig

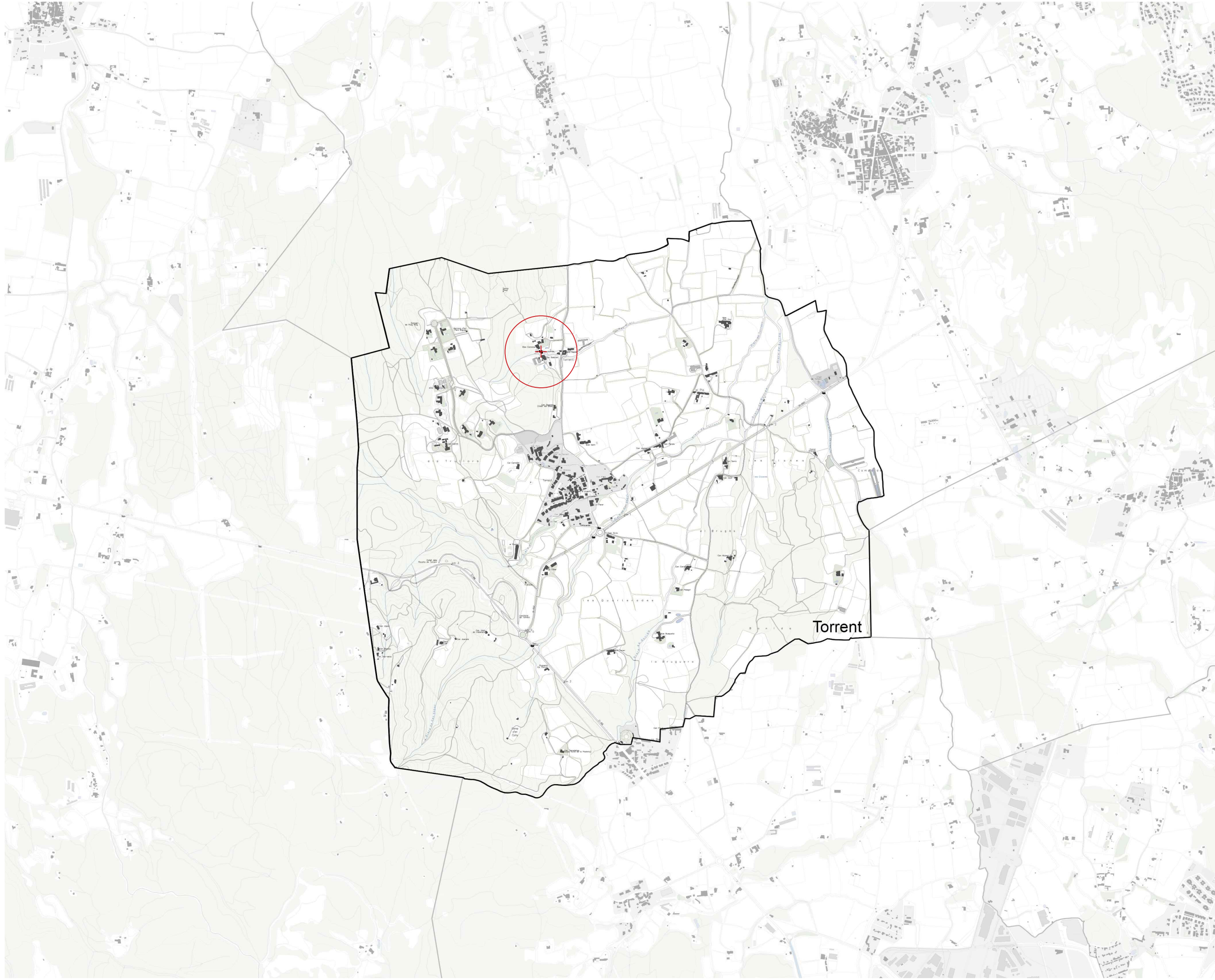


6. Bassa

V. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

ÍNDEX

01.01 SITUACIÓ	
01.01.01	EA_PLANTA SITUACIÓ_1
01.01.02	EA_PLANTA SITUACIÓ_2
01.01.03	EA_PLANTA SUMINISTRES
01.01.04	EA_TOPOGRAFIC_2
01.02.01	EA_PLANTA SITUACIÓ_3
02.01 ESTAT ACTUAL	
02.01.02	EA_PLANTA BAIXA
02.01.03	EA_PLANTA PRIMERA
02.01.04	EA_PLANTA COBERTA
02.01.05	EA_ALÇAT NORD
02.01.06	EA_ALÇAT SUD
02.01.07	EA_ALÇAT EST
02.01.08	EA_ALÇAT OEST
02.01.09	EA_SECCIÓ LONGITUDINAL
02.01.10	EA_SECCIÓ TRANSVERSAL
02.02 ESTAT ACTUAL COTES	
02.02.01	EA_PLANTA BAIXA
02.02.02	EA_PLANTA PRIMERA
02.02.03	EA_SECCIÓ LONGITUDINAL
02.02.04	EA_SECCIÓ TRANSVERSAL
02.03.01 ENDERRICS	
02.03.01.01	E_PLANTA BAIXA
02.03.01.02	E_PLANTA PRIMERA
02.03.02 OBRA NOVA	
02.03.02.01	ON_PLANTA BAIXA
02.03.02.02	ON_PLANTA PRIMERA
02.04 DISTRIBUCIÓ	
02.04.01	A_PLANTA SITUACIÓ 1.250
02.04.02	A_PLANTA SITUACIÓ 1.125
02.04.03	A_PLANTA BAIXA
02.04.04	A_PLANTA PRIMERA
02.04.05	A_PLANTA COBERTA
02.04.06	A_ALÇAT NORD
02.04.07	A_ALÇAT SUD
02.04.08	A_ALÇAT EST
02.04.09	A_ALÇAT OEST
02.04.10	A_SECCIÓ AA
02.04.11	A_SECCIÓ AA2
02.04.12	A_SECCIÓ EE
02.04.13	A_SECCIÓ BB
02.05 PLÀNOLS DE COTES	
02.05.01	A_PLANTA BAIXA
02.05.02	A_PLANTA PRIMERA
02.05.03	A_SECCIÓ AA
02.05.04	A_SECCIÓ AA2
02.05.05	A_SECCIÓ EE
02.05.06	A_SECCIÓ BB
02.06 PLÀNOLS DE SUPERFÍCIES	
02.06.01	S_PLANTA SUPERFÍCIES
02.06.02	S_PLANTA BAIXA
02.06.03	S_PLANTA PRIMERA
03.04 DETALLS GENERALS	
03.04.01	D_DETALL PORTA D'ENTRADA



GCA **Arquitectes**

PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

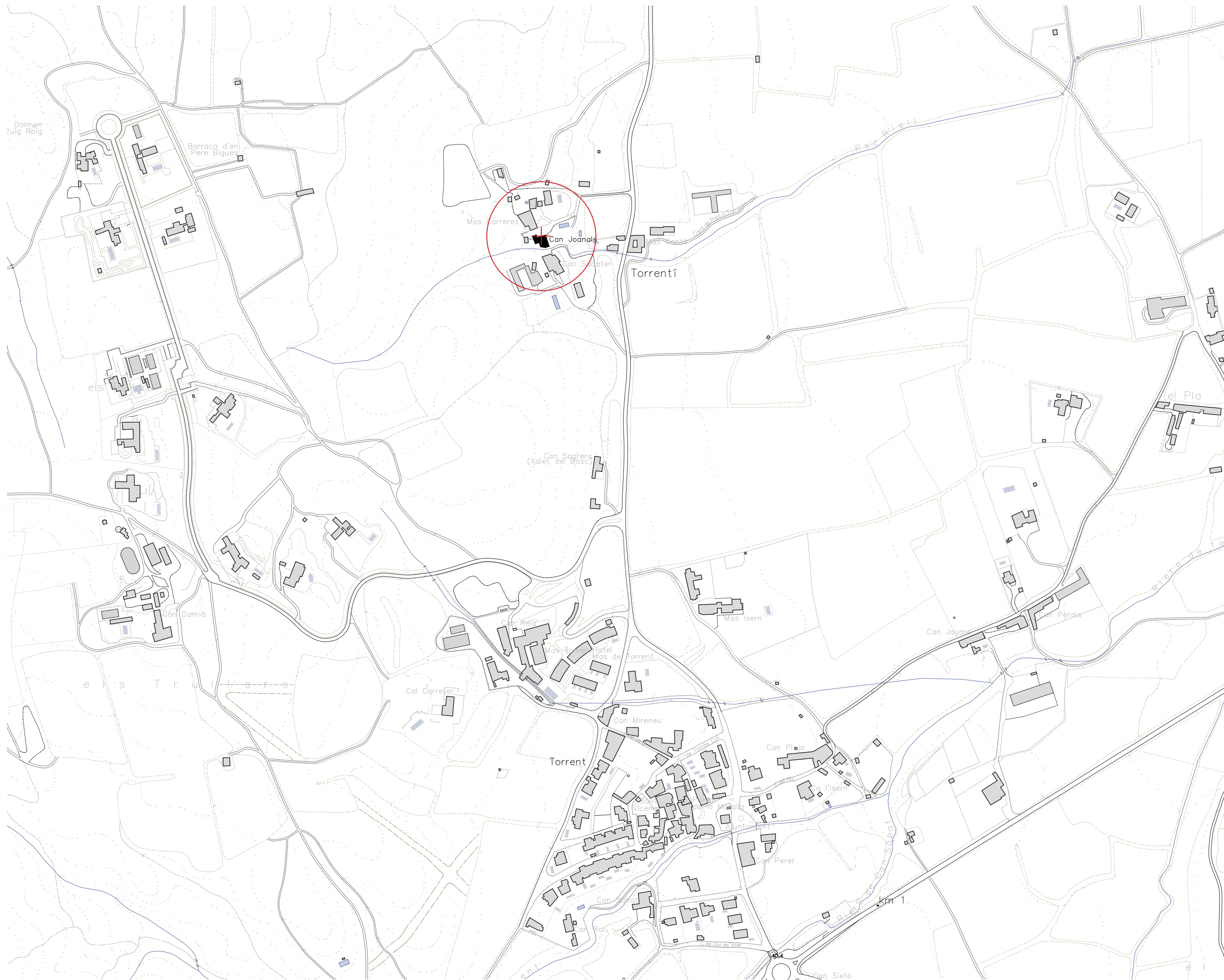
Arquitecte
Josep Riu de Martin
G.C.A-S.L.P.

Propietat
Ana Generó Gallego

Plànol
01.01 SITUACIÓ
EA_PLANTA SITUACIÓ_1



Data 01.2026 **Escala** E: 1/20.000 - A3 **Nº** 01.01.01



GCA **Arquitectes**

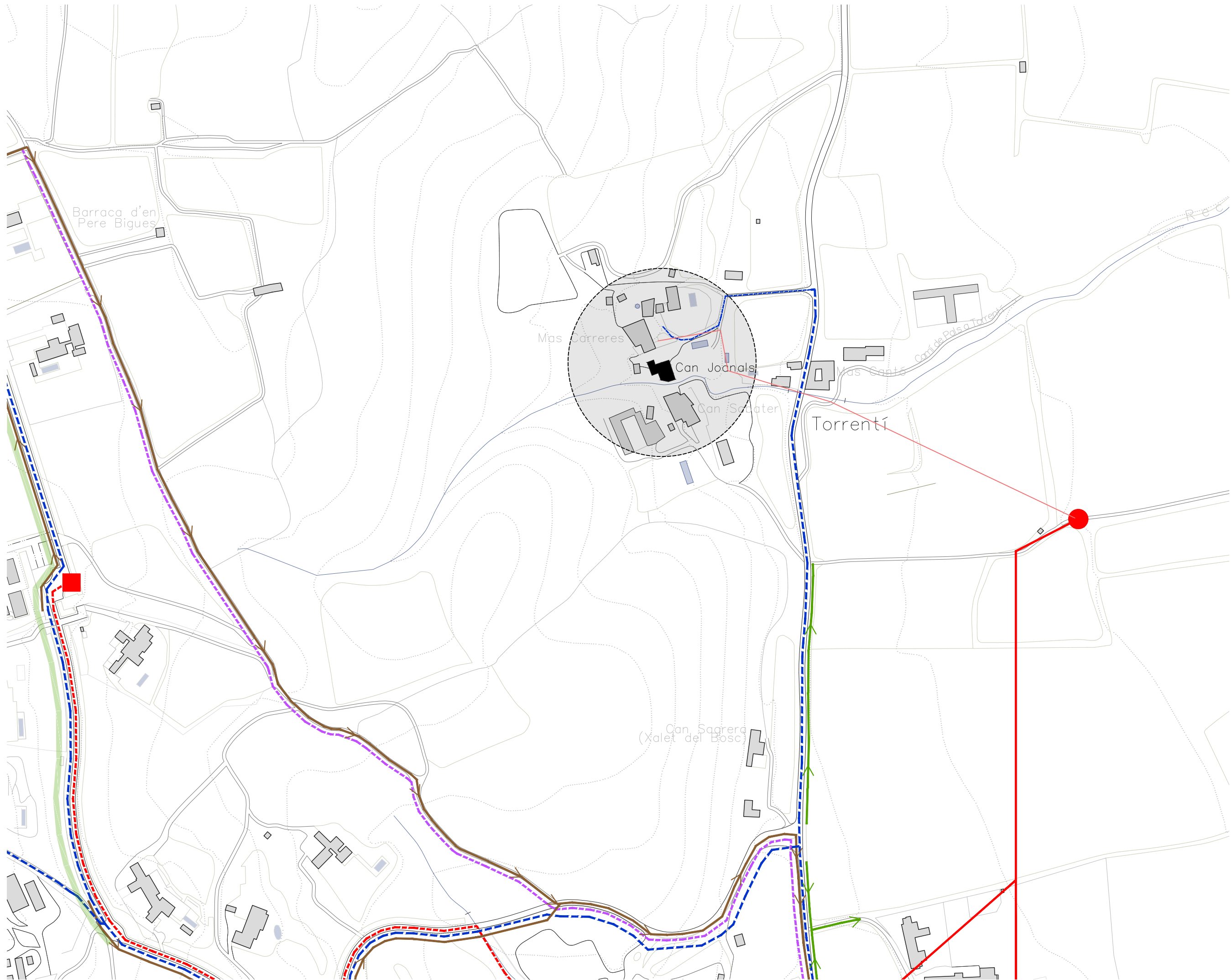
PAE
MASIA CAN FIGÀ - TORRENT

Arquitecte	Propietat
Josep Riu de Martín G.C.A-S.L.P.	Ana Generó Gallego

Plànol
01.01 SITUACIÓ
EA_PLANTA SITUACIÓ_2

Data	Escala	Nº
01.2026	E: 1/15.000 - A3	01.01.02





LLEGENDA SUMINISTRES

AIGUA	
	CANONADA POLIETILÈ / PVC Ø63
	CANONADA POLIETILÈ / PVC Ø140
SANEJAMENT	
	XARXA SANEJAMENT BAIXA
AIGÜES PLUVIALS	
	XARXA SANEJAMENT AIGÜES PLUVIALS
	DRENATGE SUPERFICIAL
ELECTRICITAT	
	XARXA ELÈCTRICA
	PT
	ET (ESTACIÓ TRANSFORMADORA)
TELECOMUNICACIONS	
	LÍNIA SOTERRADA

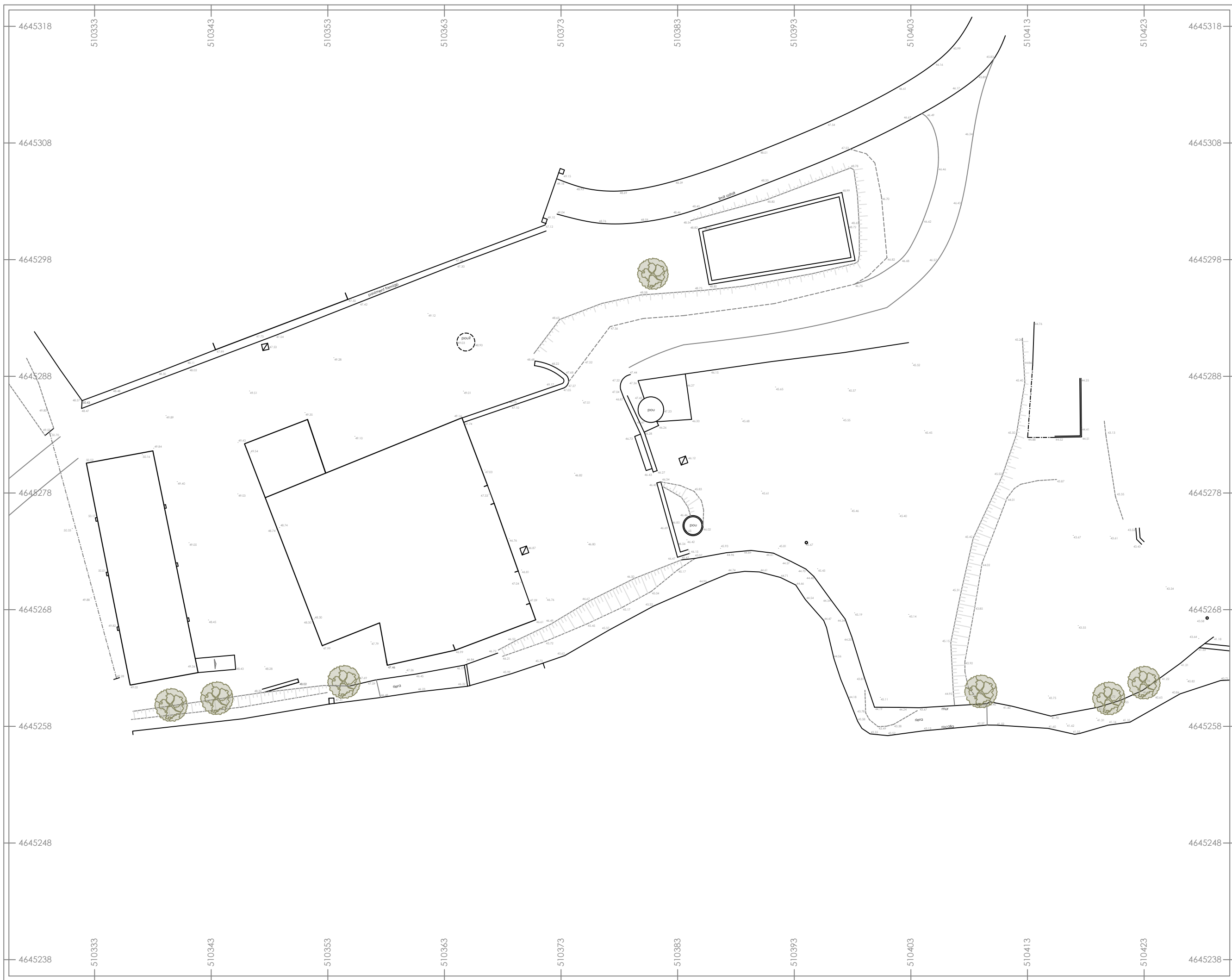
GCA

PAE
MASIA CAN FIGÀ-TORRENTÍ

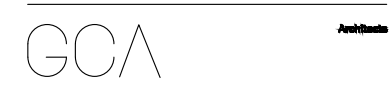
Arquitecte	Propietat
Josep Riu de Martín G.C.A-S.L.P.	Ana Generó Gallego

Plànol
01.01 SITUACIÓ
EA_PLANTA SUMINISTRES

Data	Escala	Nº
01.2026	E: 1/3.000 - A3	01.01.03



COORDENADES UTM SISTEMA ETRS89 FUS 31N



PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

Arquitecte	Propietat
Josep Riu de Martin G.C.A-S.L.P.	Ana Generó Gallego

Plànol
01.01 SITUACIÓ
EA_TOPOGRÀFIC_2



Data	Escala	Nº
01.2026	E: 1/300 - A3	01.01.04

LLEGENDA VEGETACIÓ

-  Canyes (bambú)
-  Arbustos
-  Vegetació existent
-  Oliveres
-  Xiprers
-  Plàtans



GCA Arquitectes

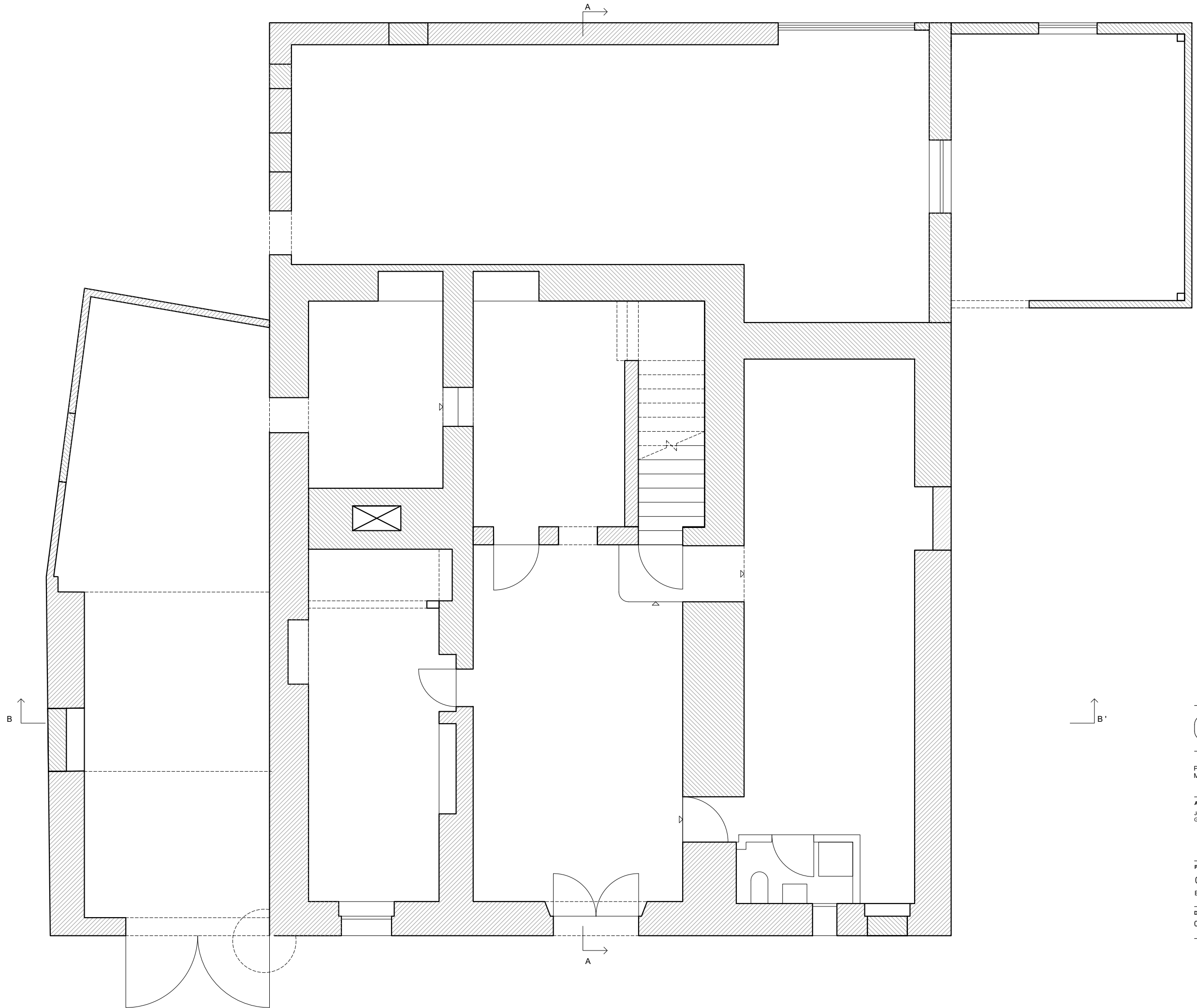
PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

Arquitecte Josep Riu de Martin G.C.A-S.L.P.	Propietat Ana Generó Gallego
--	--

Plànol
01.01 SITUACIÓ
EA_PLANTA SITUACIÓ_3

Data 01.2026	Escala E: 1/250 - A3	Nº 01.02.01
------------------------	--------------------------------	------------------------------





GCA **Arquitectes**

PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

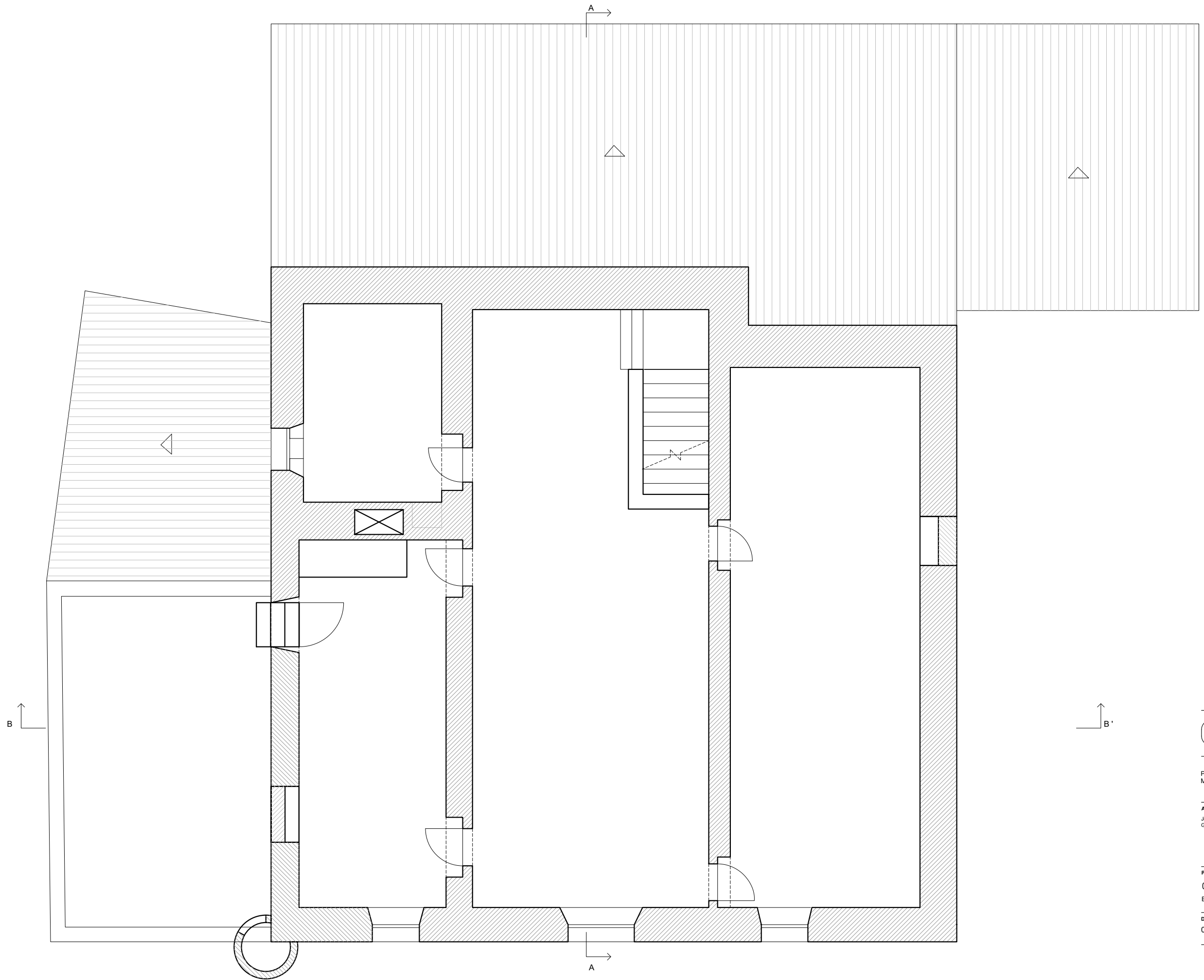
Arquitecte
Josep Riu de Martín
G.C.A-S.L.P.

Propietat
Ana Generó Gallego

Plànol
02.01 ESTAT ACTUAL
EA_PLANTA BAIXA



Data 01.2026 **Escala** E: 1/75 - A3 **Nº** 02.01.02



GCA **Arquitectes**

PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

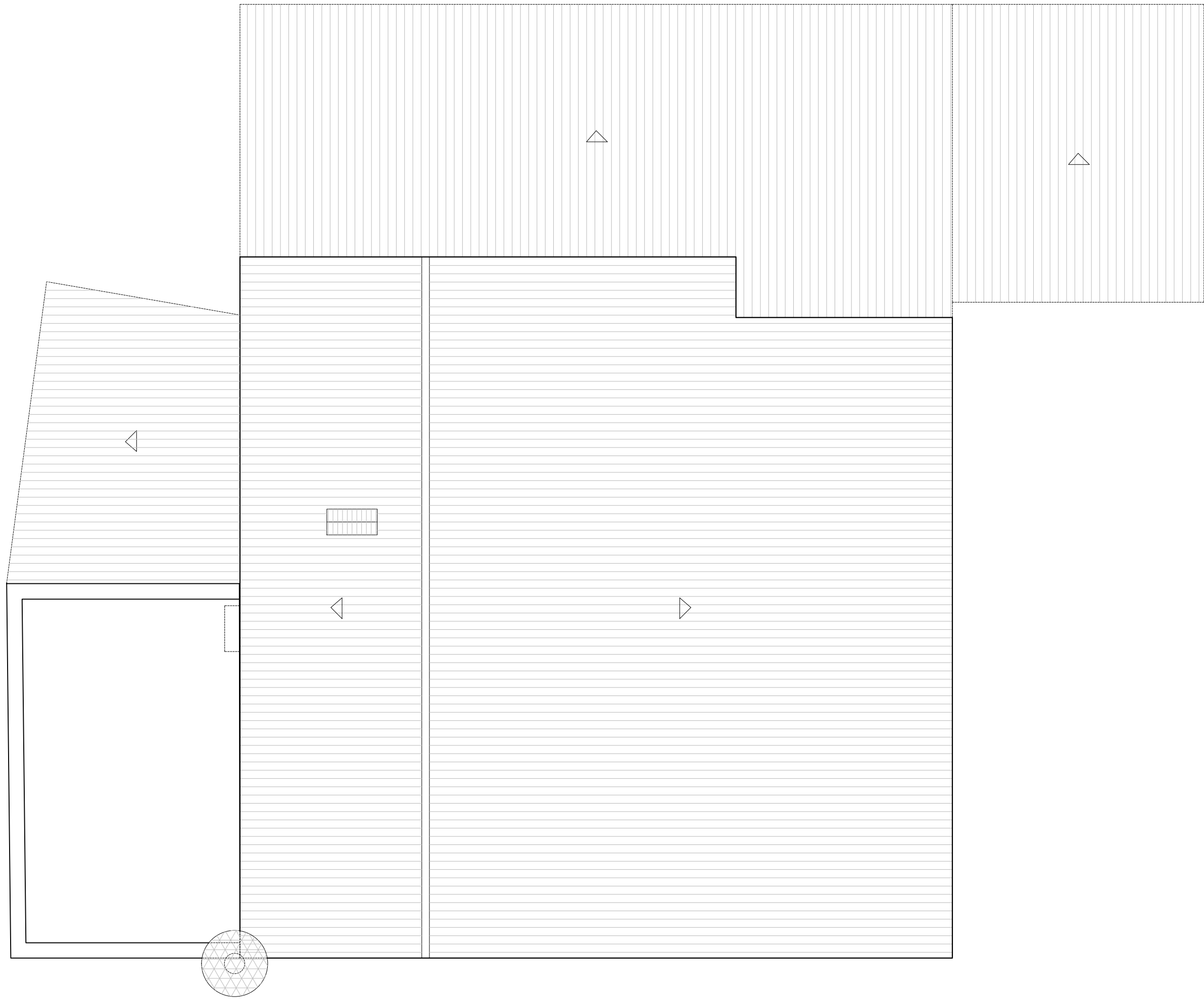
Arquitecte
Josep Riu de Martin
G.C.A-S.L.P.

Propietat
Ana Generó Gallego

Plànol
02.01 ESTAT ACTUAL
EA_PLANTA PRIMERA



Data 01.2026 **Escala** E: 1/75 - A3 **Nº** 02.01.03



GCA **Arquitectes**

PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

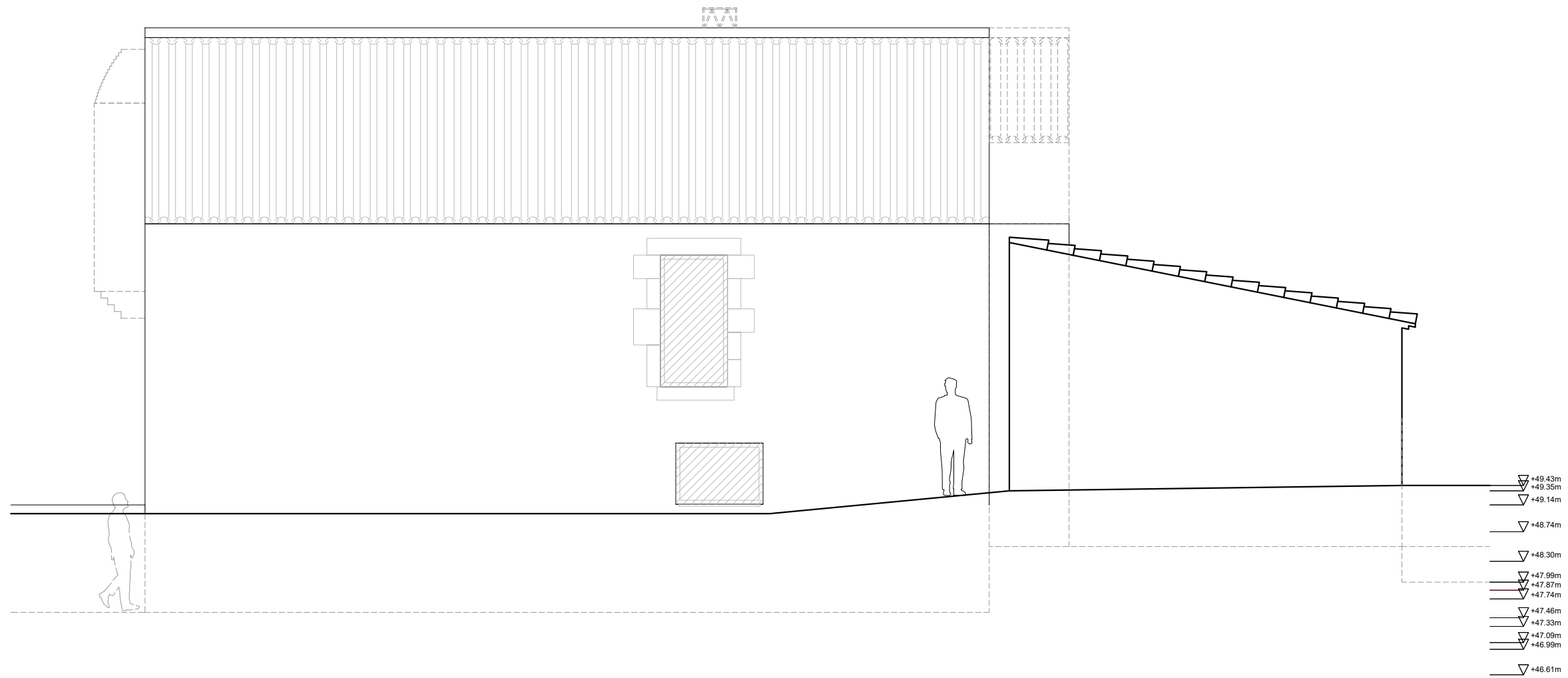
Arquitecte
Josep Riu de Martin
G.C.A-S.L.P.

Propietat
Ana Generó Gallego

Plànel
02.01 ESTAT ACTUAL
EA_PLANTA COBERTA



Data	Escala	Nº
01.2026	E: 1/75 - A3	02.01.04



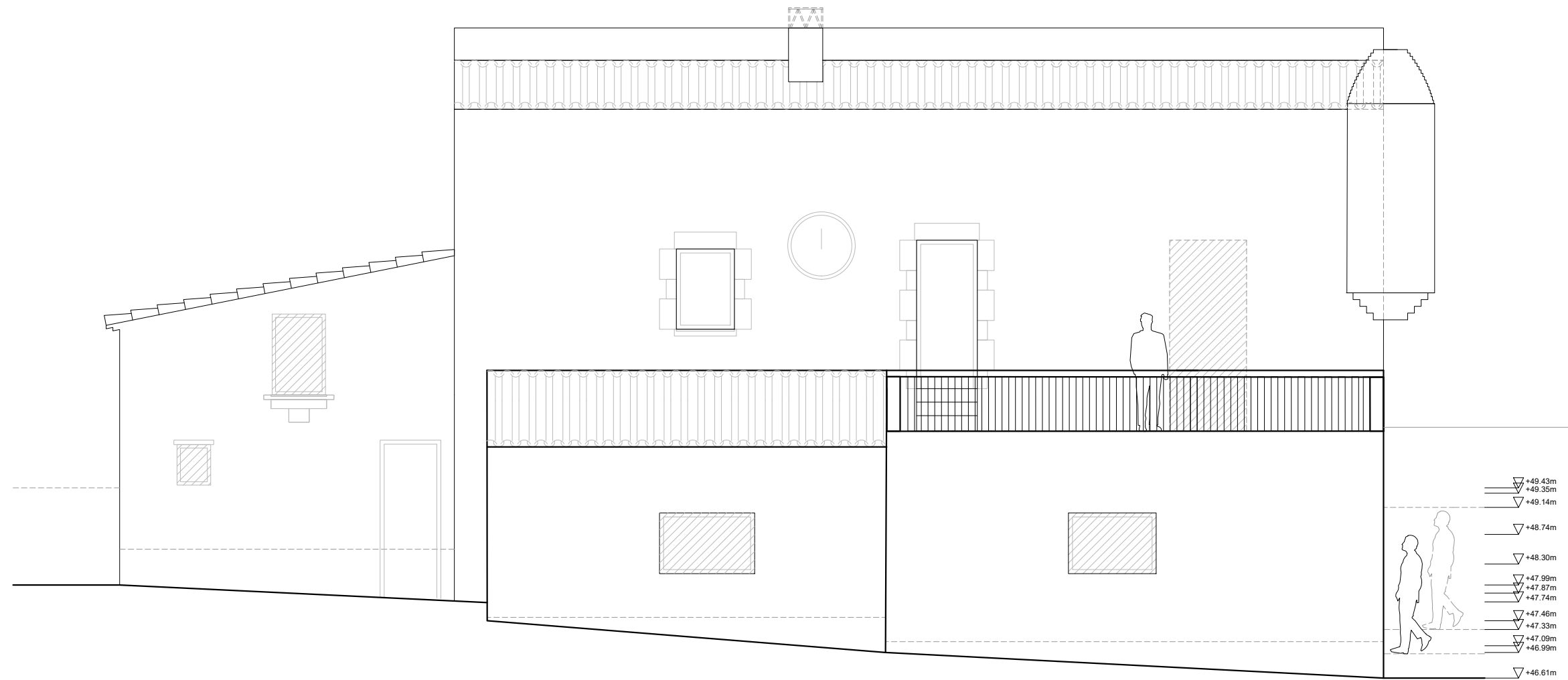
GCA **Arquitectes**

PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

Arquitecte	Propietat
Josep Riu de Martin G.C.A-S.L.P.	Ana Generó Gallego

Plànel
02.01 ESTAT ACTUAL
EA_ALÇAT NORD

Data	Escala	Nº
01.2026	E: 1/75 - A3	02.01.05



GCA **Arquitects**

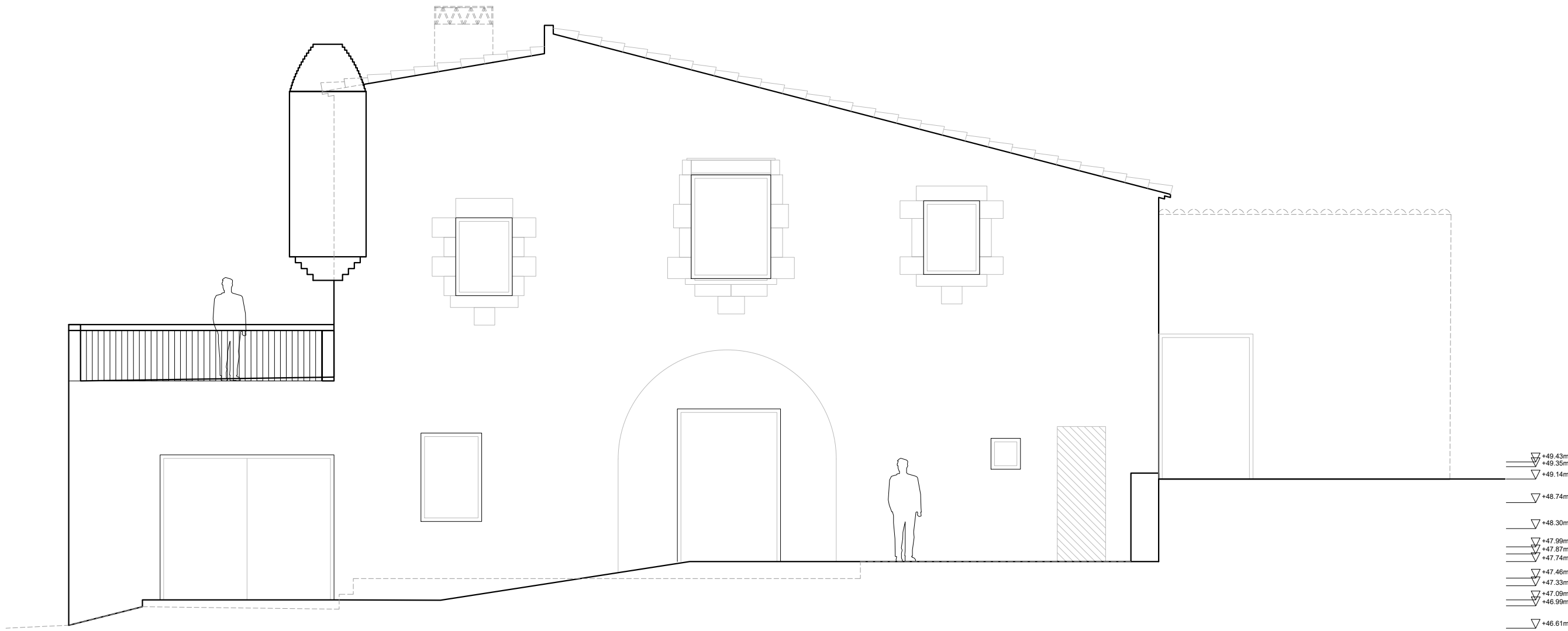
PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

Arquitecte
Josep Riu de Martin
G.C.A-S.L.P.

Propietat
Ana Generó Gallego

Plànol
02.01 ESTAT ACTUAL
EA_ALÇAT SUD

Data	Escala	Nº
01.2026	E: 1/75 - A3	02.01.06



- ▽ +49.43m
- ▽ +49.35m
- ▽ +49.14m
- ▽ +48.74m
- ▽ +48.30m
- ▽ +47.99m
- ▽ +47.87m
- ▽ +47.74m
- ▽ +47.46m
- ▽ +47.33m
- ▽ +47.09m
- ▽ +46.99m
- ▽ +46.61m

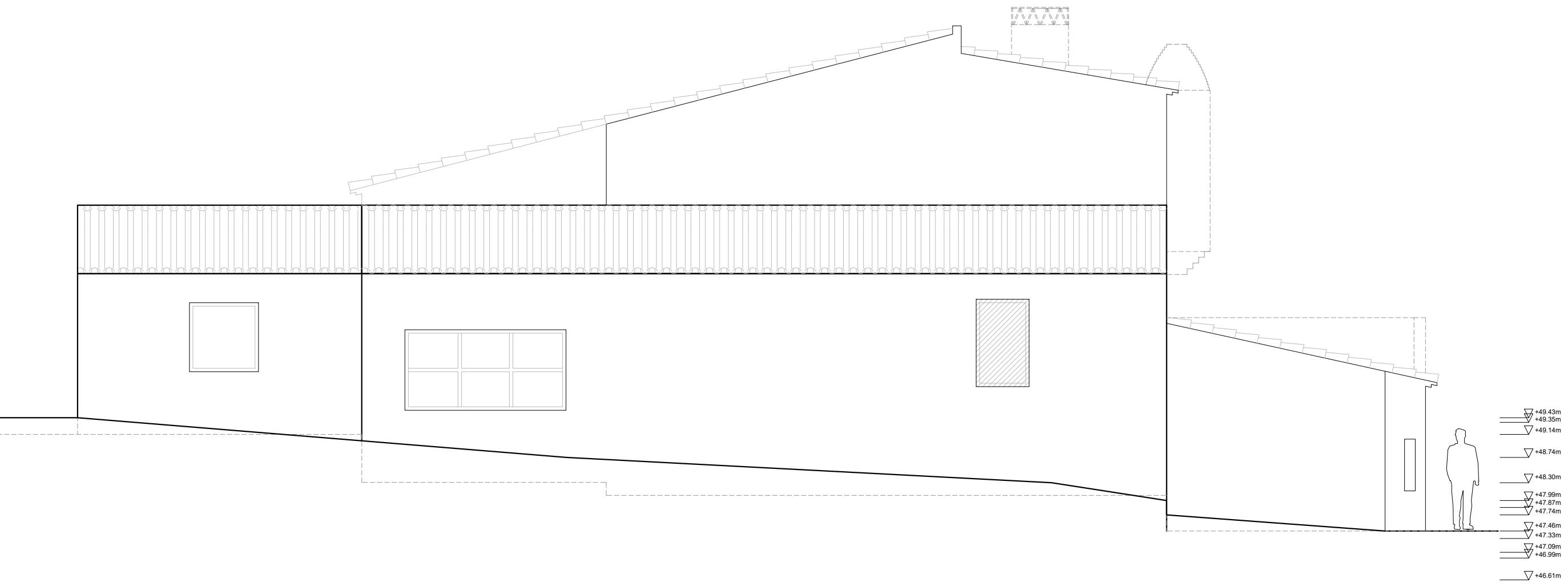
GCA **Arquitectes**

PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

Arquitecte	Propietat
Josep Riu de Martin G.C.A-S.L.P.	Ana Generó Gallego

Piànoi
02.01 ESTAT ACTUAL
EA_ALÇAT EST

Data	Escala	Nº
01.2026	E: 1/75 - A3	02.01.07



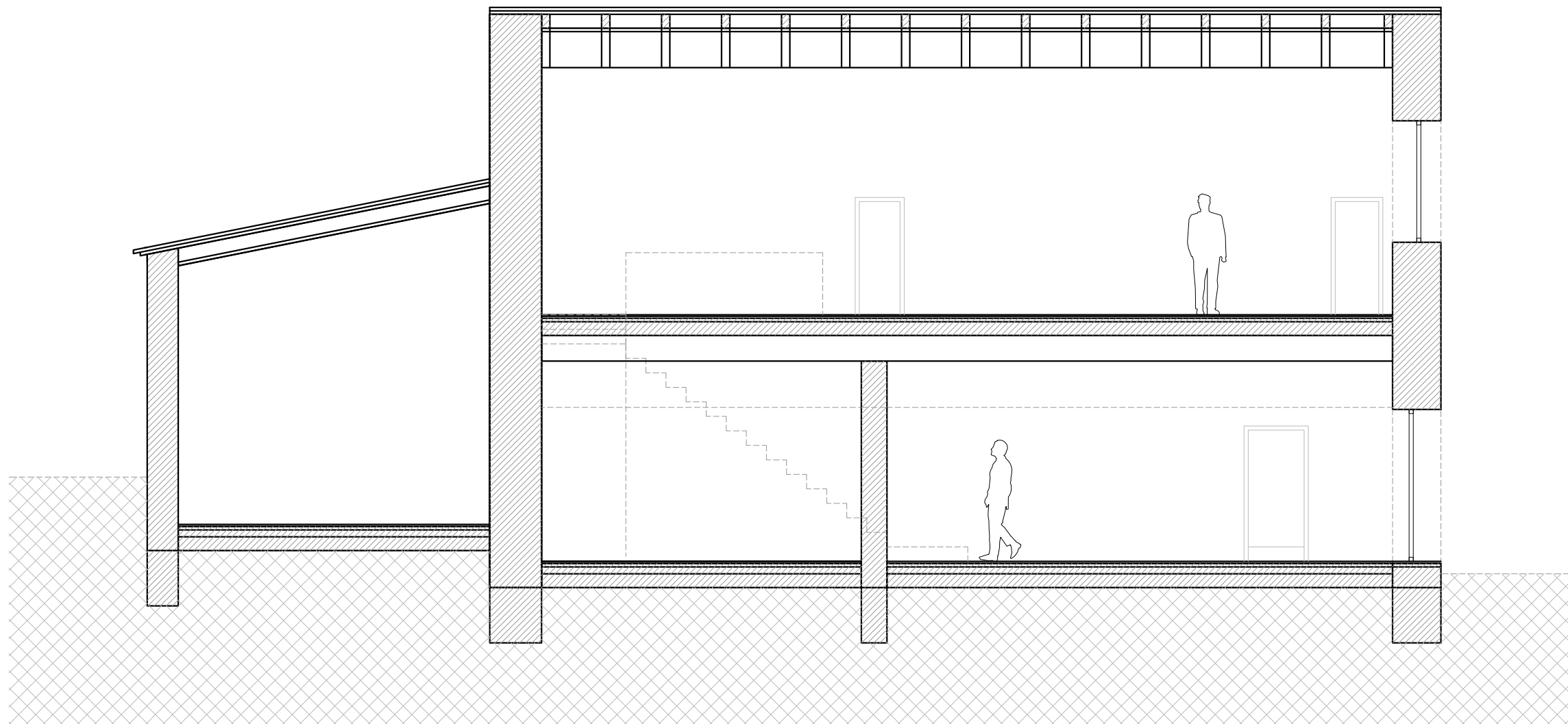
GCA **Arquitectes**

PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

Arquitecte Josep Riu de Martin G.C.A-S.L.P.	Propietat Ana Generó Gallego
--	--

Plànel
02.01 ESTAT ACTUAL
EA_ALÇAT OEST

Data 01.2026	Escala E: 1/75 - A3	Nº 02.01.08
------------------------	-------------------------------	-----------------------



- ▽ +49.43r
- ▽ +49.35r
- ▽ +49.14r
- ▽ +48.74r
- ▽ +48.30r
- ▽ +47.99r
- ▽ +47.87r
- ▽ +47.74r
- ▽ +47.46r
- ▽ +47.33r
- ▽ +47.09r
- ▽ +46.99r
- ▽ +46.61r

GCA **Arquitectes**

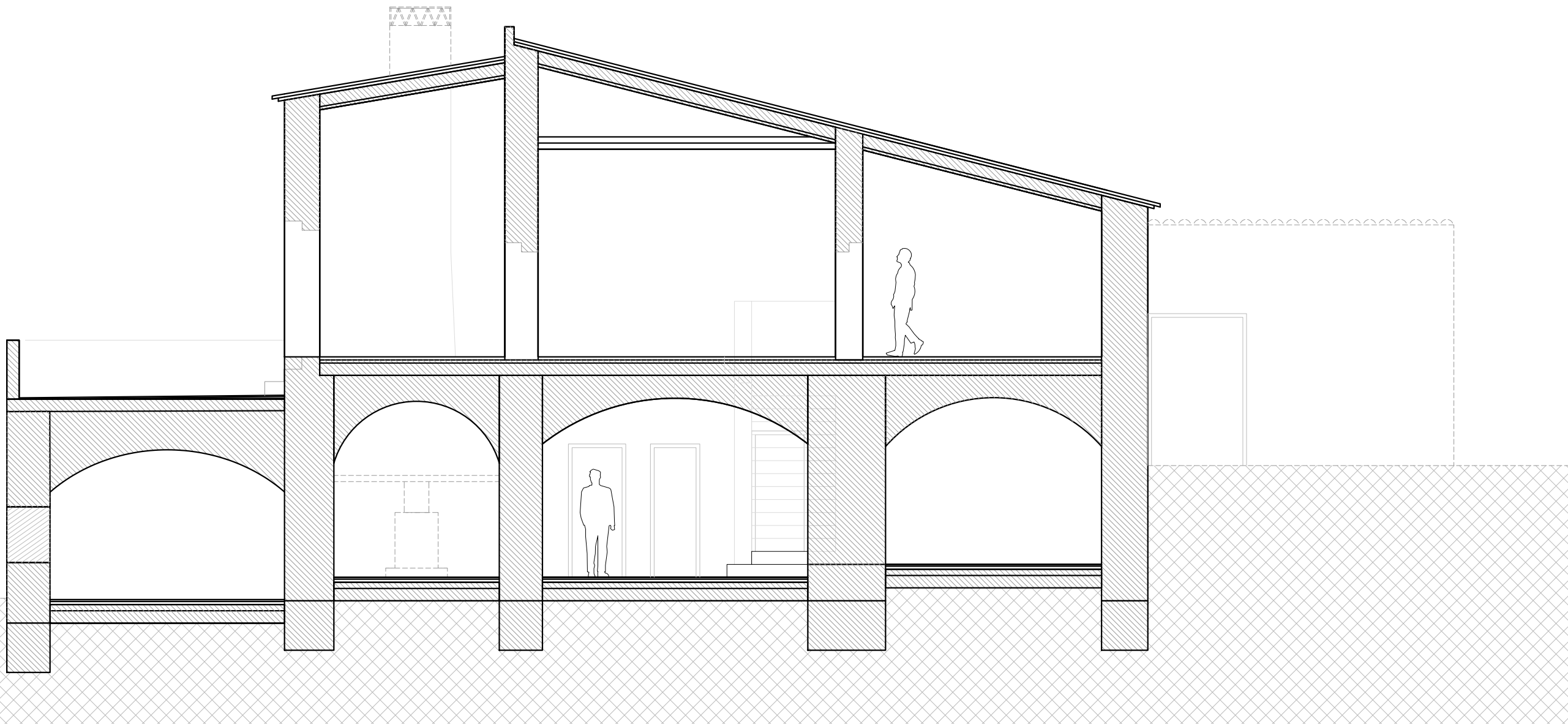
PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

Arquitecte
Josep Riu de Martin
G.C.A-S.L.P.

Propietat
Ana Generó Gallego

Plànol
02.01 ESTAT ACTUAL
EA_SECCIÓ LONGITUDINAL

Data	Escala	Nº
01.2026	E: 1/75 - A3	02.01.09



- ▽ +49.43m
- ▽ +49.35m
- ▽ +49.14m
- ▽ +48.74m
- ▽ +48.30m
- ▽ +47.99m
- ▽ +47.87m
- ▽ +47.74m
- ▽ +47.46m
- ▽ +47.33m
- ▽ +47.09m
- ▽ +46.99m
- ▽ +46.61m

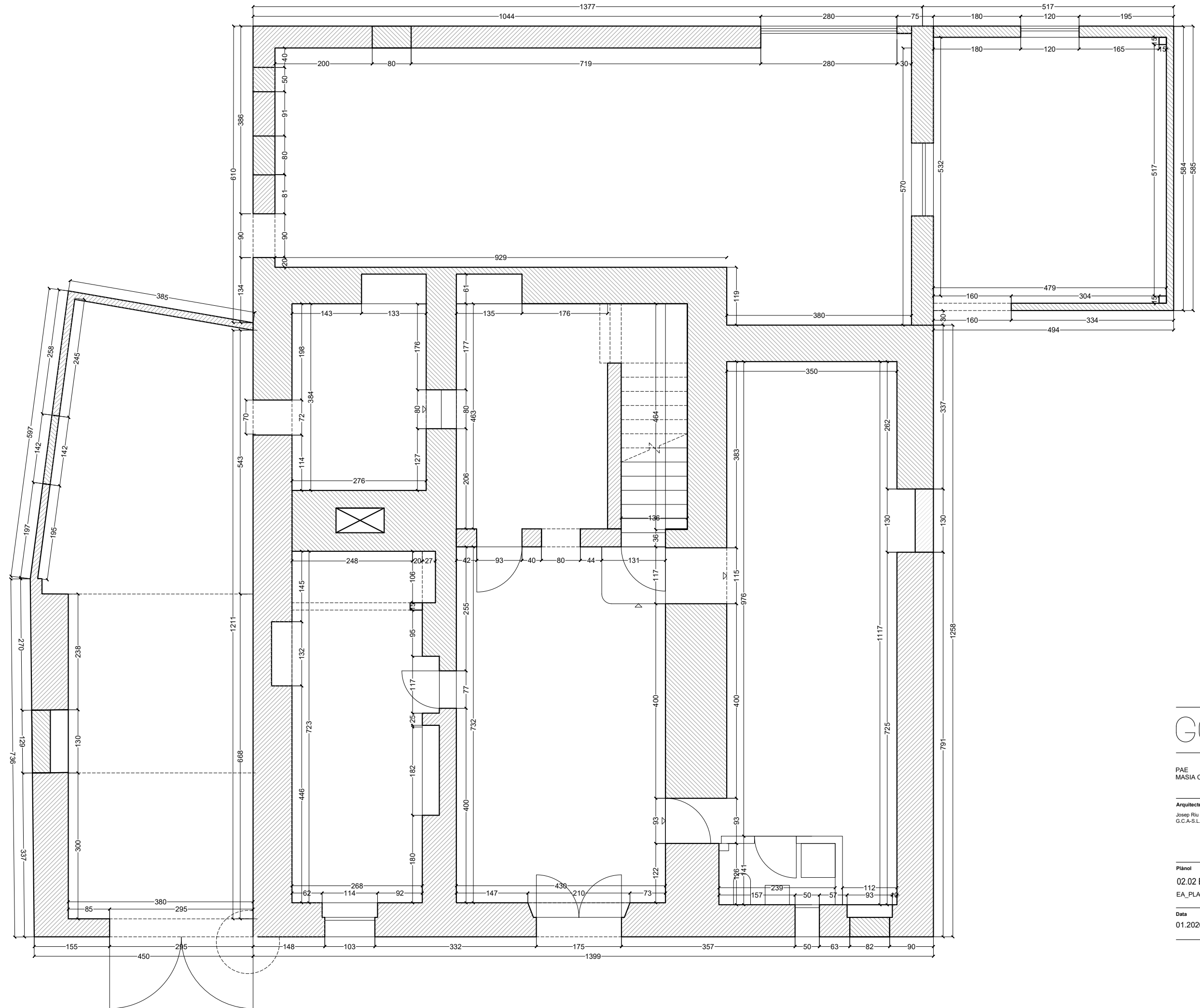
GCA Arquitectes

PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

Arquitecte	Propietat
Josep Riu de Martin G.C.A-S.L.P.	Ana Generó Gallego

Plànel
02.01 ESTAT ACTUAL
EA_SECCIÓ TRANSVERSAL

Data	Escala	Nº
01.2026	E: 1/75 - A3	02.01.10



GCA **Arquitectes**

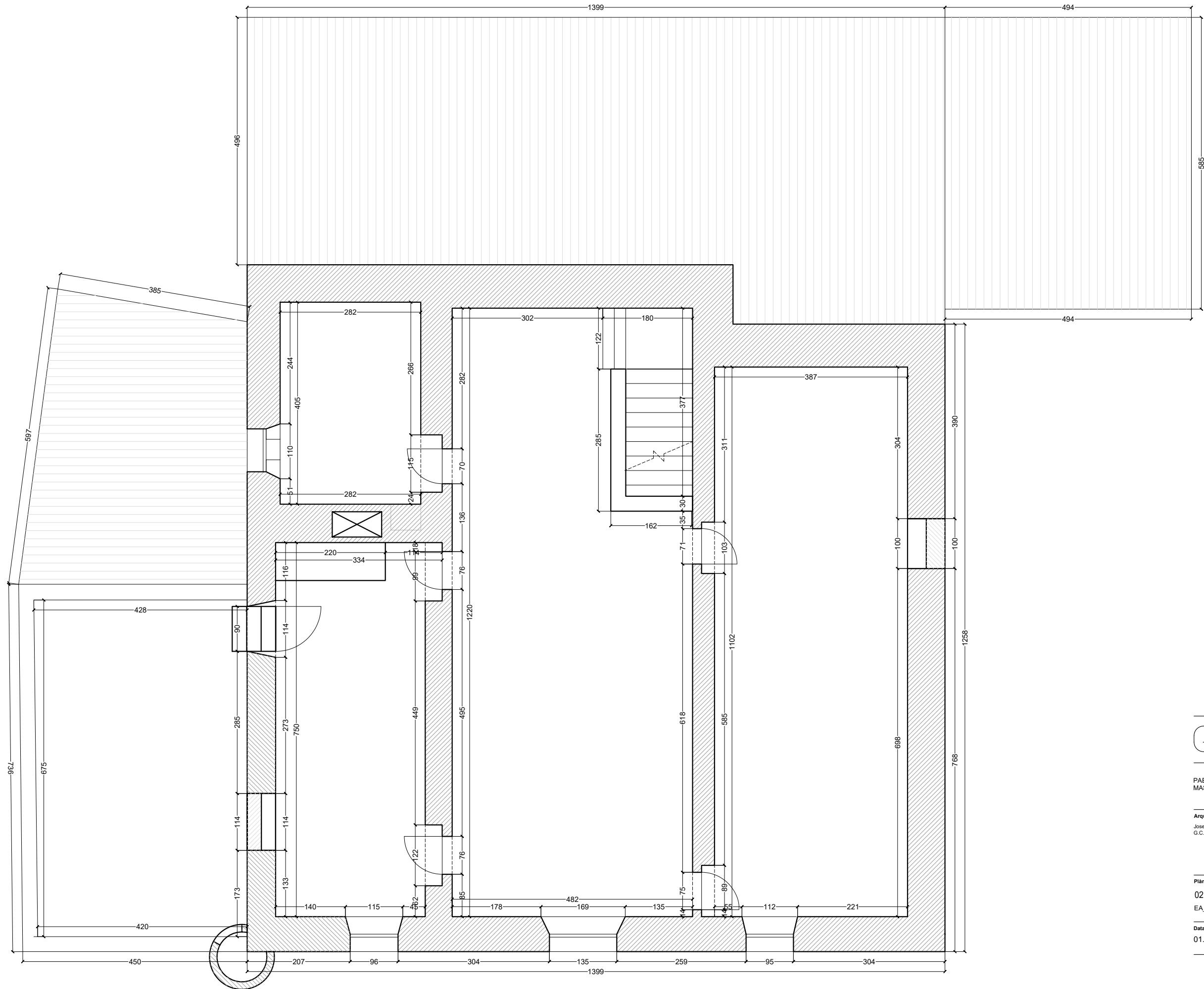
PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

Arquitecte: Josep Riu de Martin
G.C.A-S.L.P.
Propietat: Ana Generó Gallego

Plànol
02.02 ESTAT ACTUAL COTES
EA_PLANTA BAIXA

Data: 01.2026 Escala: E: 1/75 - A3 N°: 02.02.01





GCA **Arquitectes**

PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

Arquitecte
Josep Riu de Martin
G.C.A-S.L.P.

Propietat
Ana Generó Gallego

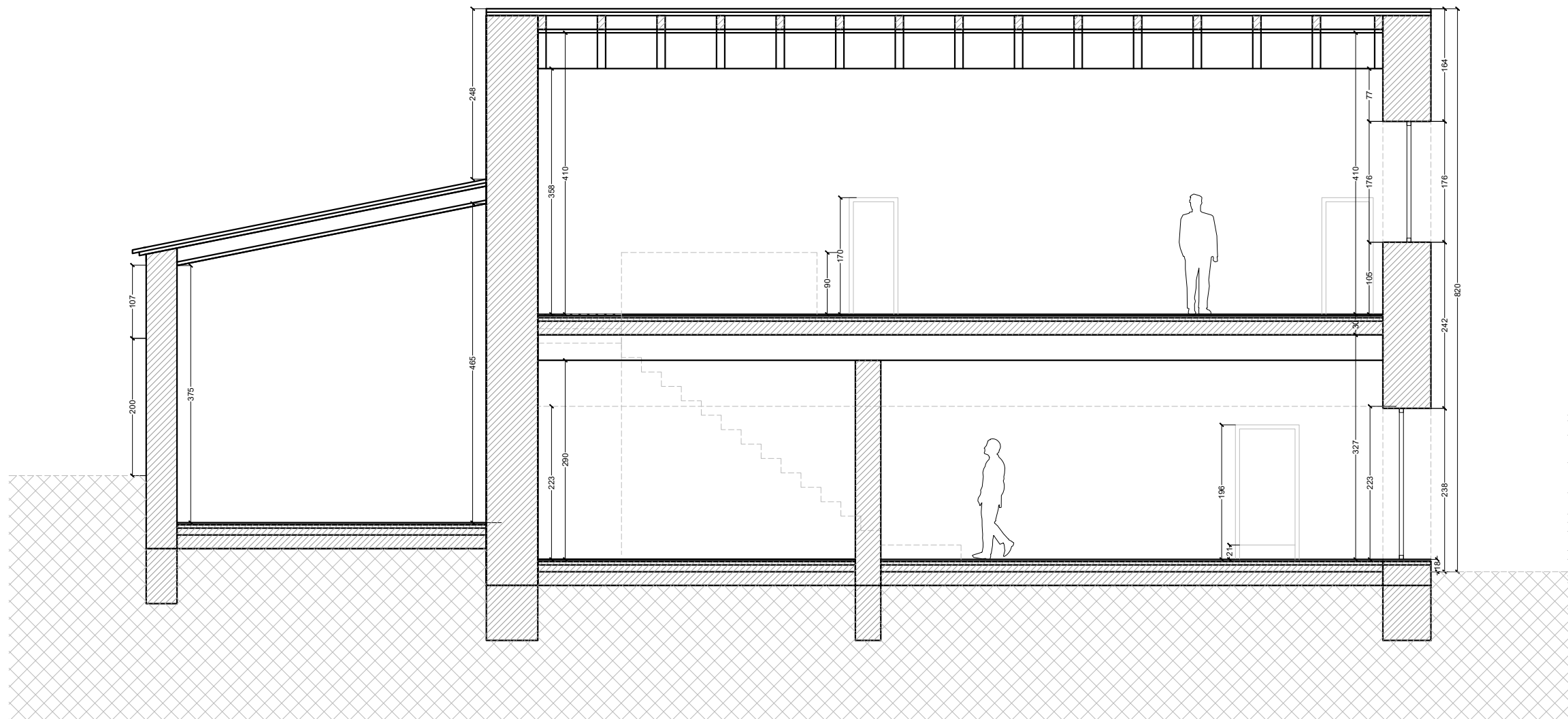
Plànol
02.02 ESTAT ACTUAL COTES
EA_PLANTA PRIMERA

Data
01.2026

Escala
E: 1/75 - A3

Nº
02.02.02





- ▽ +49.43r
- ▽ +49.35r
- ▽ +49.14r
- ▽ +48.74r
- ▽ +48.30r
- ▽ +47.99r
- ▽ +47.87r
- ▽ +47.74r
- ▽ +47.46r
- ▽ +47.33r
- ▽ +47.09r
- ▽ +46.99r
- ▽ +46.61r

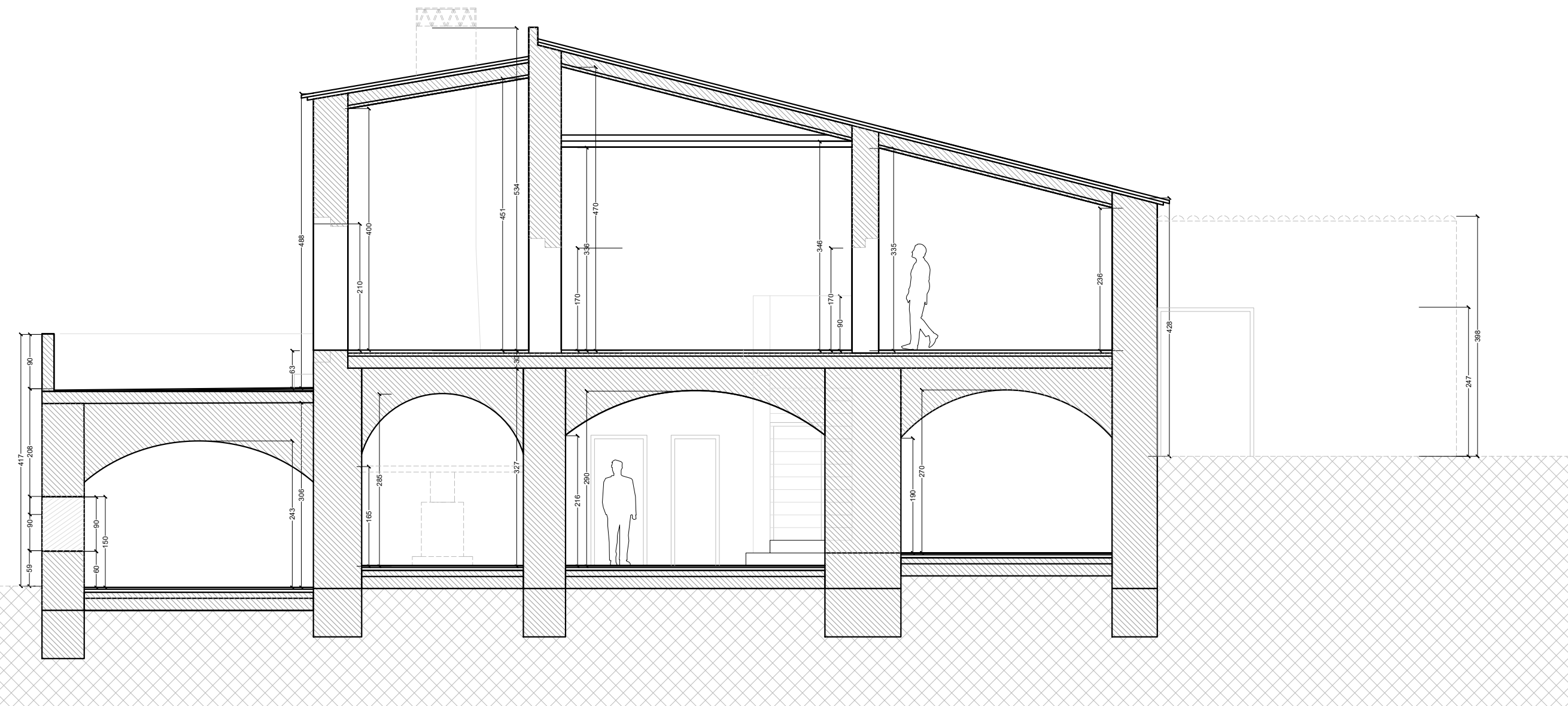
GCA **Arquitectes**

PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

Arquitecte	Propietat
Josep Riu de Martin	Ana Generó Gallego
G.C.A-S.L.P.	

Plànel
02.02 ESTAT ACTUAL COTES
EA_SECCIÓ LONGITUDINAL

Data	Escala	Nº
01.2026	E: 1/75 - A3	02.02.03



- ▽ +49.43m
- ▽ +49.35m
- ▽ +49.14m
- ▽ +48.74m
- ▽ +48.30m
- ▽ +47.99m
- ▽ +47.87m
- ▽ +47.74m
- ▽ +47.46m
- ▽ +47.33m
- ▽ +46.99m
- ▽ +46.61m

GCA **Arquitectes**

PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

Arquitecte	Propietat
Josep Riu de Martin G.C.A-S.L.P.	Ana Generó Gallego

Plànol
02.02 ESTAT ACTUAL COTES
EA_SECCIÓ TRANSVERSAL

Data	Escala	Nº
01.2026	E: 1/75 - A3	02.02.04



LLEGENDA ENDERROCS-OBRA NOVA

	ENDERROC - MURS
	ENDERROC - ACABATS
	ENDERROC - FORJAT
	OBRA NOVA - MURS
	OBRA NOVA - ACABATS
	OBRA NOVA - FORJAT

GCA Arquitectes

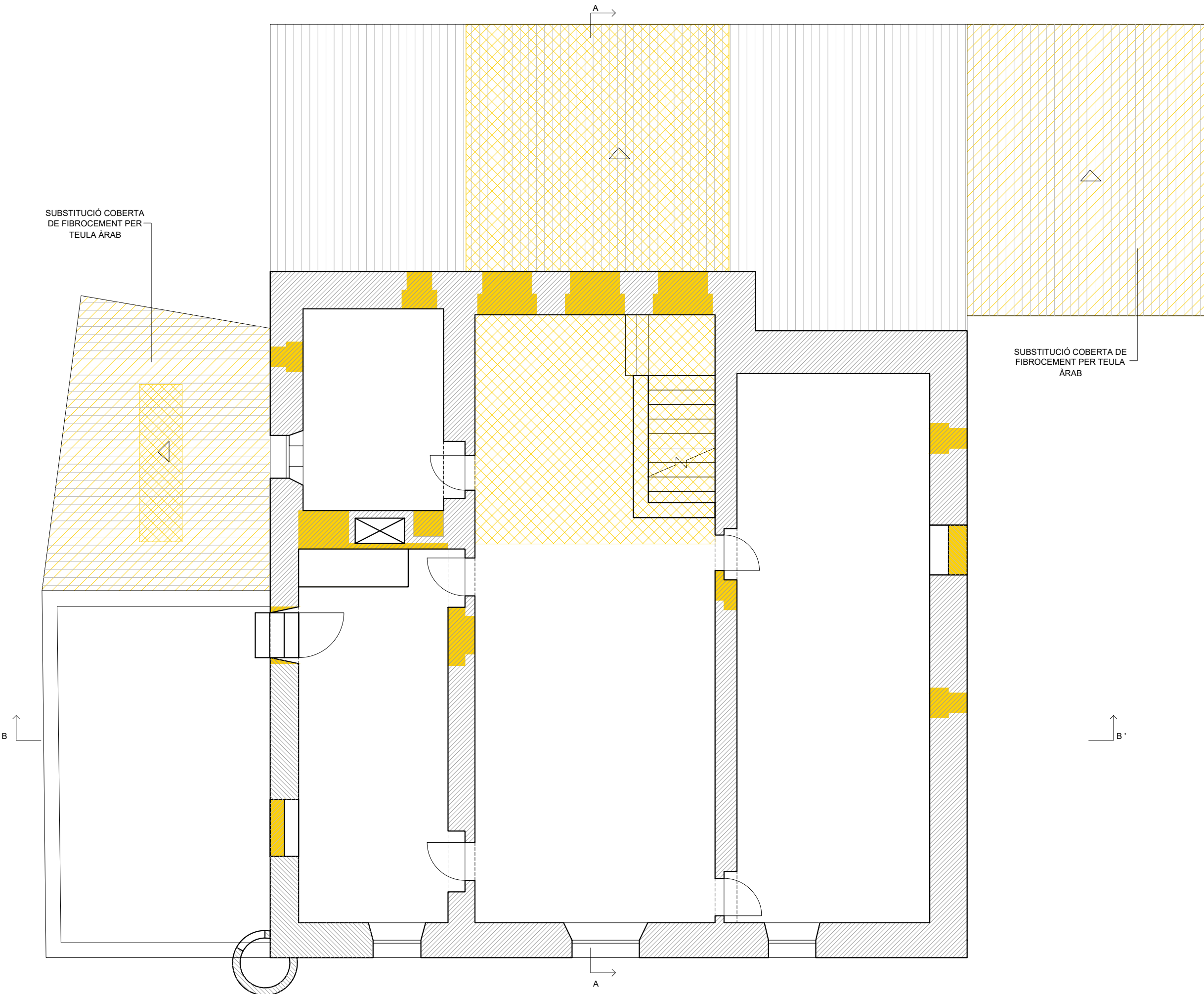
PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

Arquitecte Josep Riu de Martin G.C.A-S.L.P.	Propietat Ana Generó Gallego
--	--

Plànol
02.03.01 ENDERROCS
E_PLANTA BAIXA

Data 01.2026	Escala E: 1/75 - A3	Nº 02.03.01.01
------------------------	-------------------------------	--------------------------





LLEGENDA ENDERROCS-OBRA NOVA

	ENDERROC - MURS
	ENDERROC - ACABATS
	ENDERROC - FORJAT
	OBRA NOVA - MURS
	OBRA NOVA - ACABATS
	OBRA NOVA - FORJAT

SUBSTITUCIÓ COBERTA DE FIBROCEMENT PER TEULA ÀRAB

SUBSTITUCIÓ COBERTA DE FIBROCEMENT PER TEULA ÀRAB

GCA Arquitectes

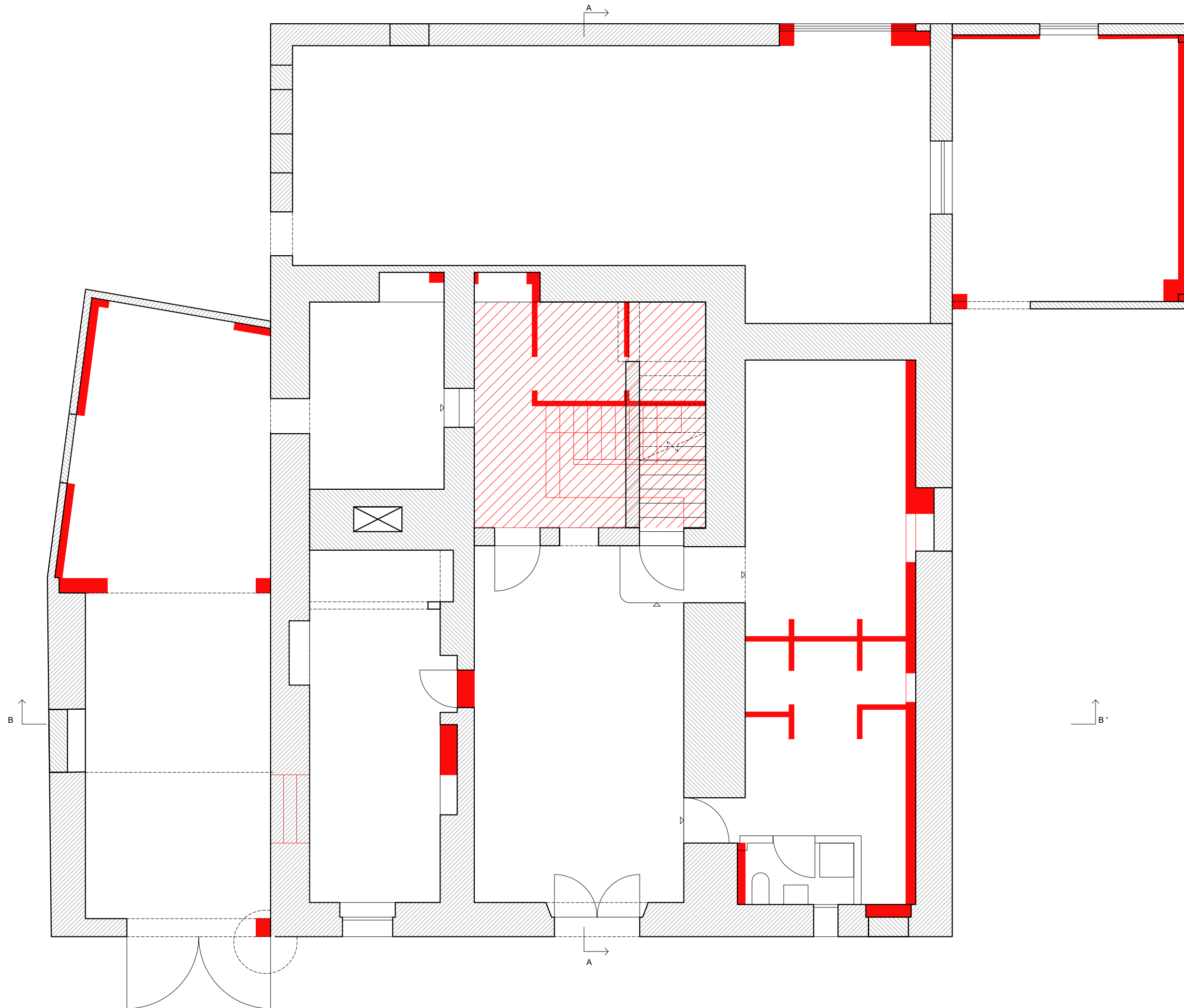
PAE
MASIA CAN FIGA-TORRENT

Arquitecte Josep Riu de Martin G.C.A-S.L.P.	Propietat Ana Generó Gallego
--	--

Plànol
02.03.01 ENDERROCS
E_PLANTA PRIMERA



Data 01.2026	Escala E: 1/75 - A3	Nº 02.03.01.02
------------------------	-------------------------------	---------------------------------



LLEGENDA ENDERROCS-OBRA NOVA

	ENDERROC - MURS
	ENDERROC - ACABATS
	ENDERROC - FORJAT
	OBRA NOVA - MURS
	OBRA NOVA - ACABATS
	OBRA NOVA - FORJAT

GCA Arquitectes

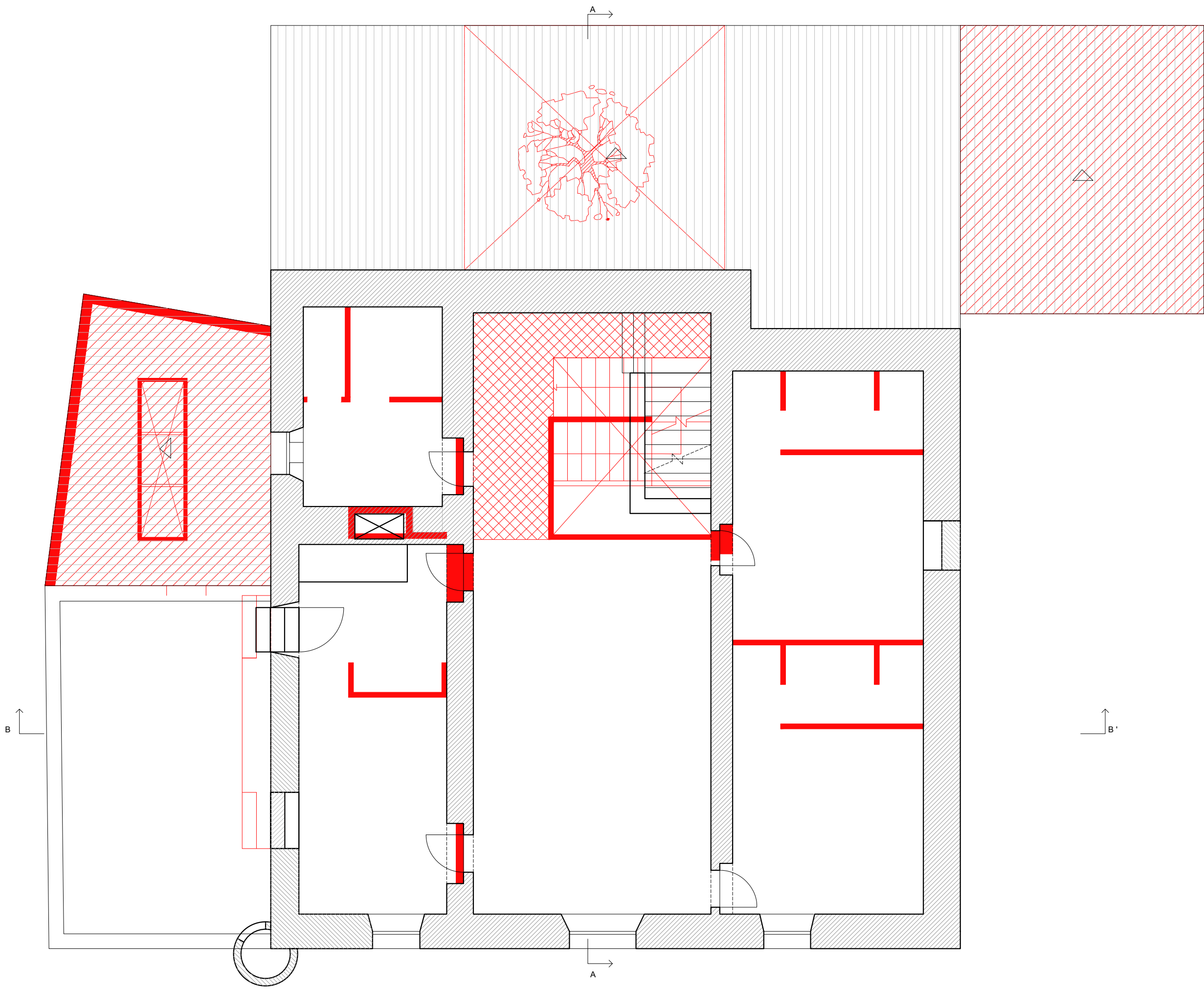
PAE
MASIA CAN FIGA-TORRENT

Arquitecte Josep Riu de Martin G.C.A-S.L.P.	Propietat Ana Generó Gallego
--	--

Plànol
02.03.02 OBRA NOVA
ON_PLANTA BAIXA

Data 01.2026	Escala E: 1/75 - A3	Nº 02.03.02.01
------------------------	-------------------------------	---------------------------------





LLEGENDA ENDERROCS-OBRA NOVA

	ENDERROC - MURS
	ENDERROC - ACABATS
	ENDERROC - FORJAT
	OBRA NOVA - MURS
	OBRA NOVA - ACABATS
	OBRA NOVA - FORJAT

GCA Arquitectes

PAE
MASIA CAN FIGA-TORRENT

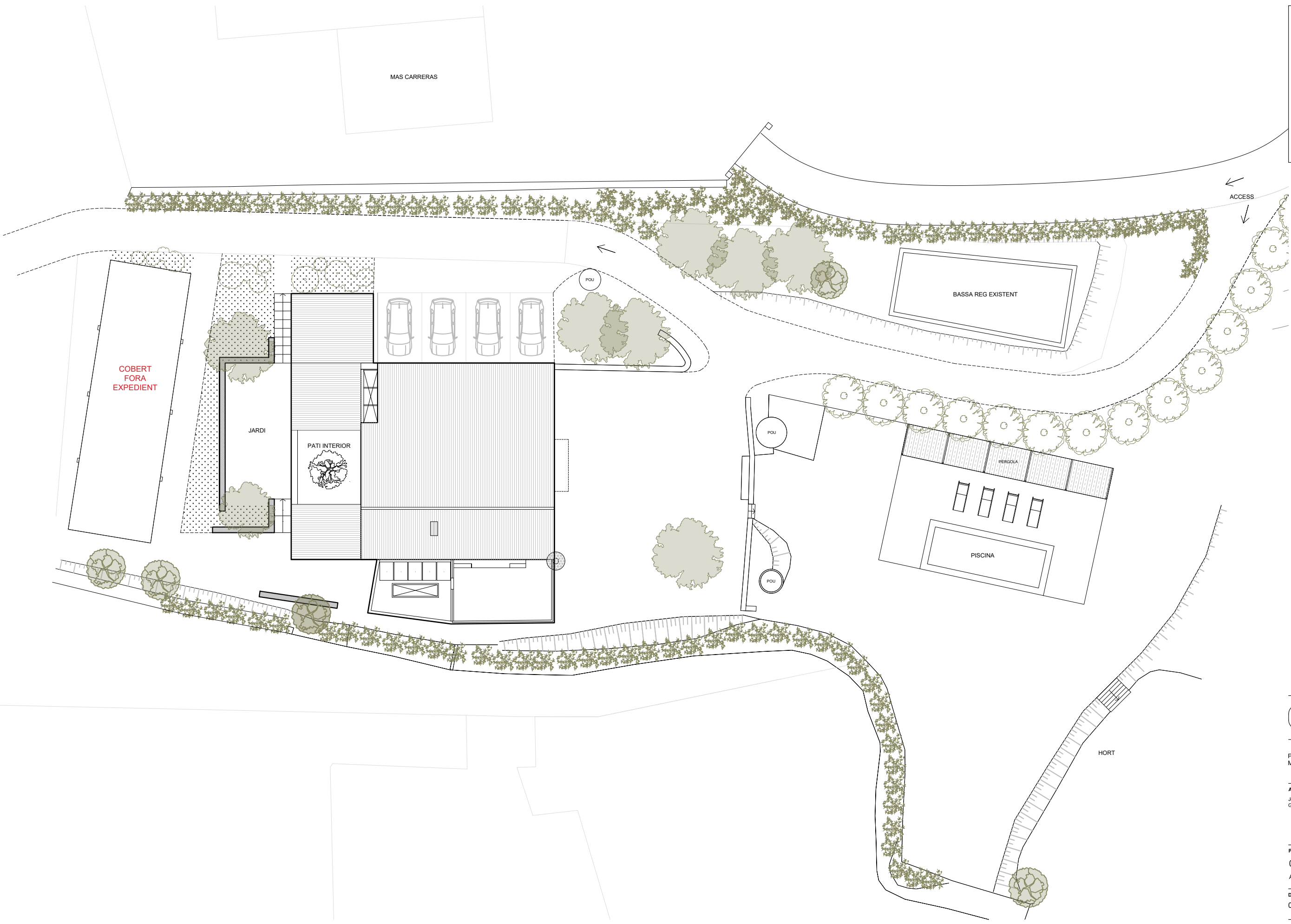
Arquitecte Josep Riu de Martin G.C.A-S.L.P.	Propietat Ana Generó Gallego
--	--

Plànol
02.03.02 OBRA NOVA
ON_PLANTA PRIMERA

Data 01.2026	Escala E: 1/75 - A3	Nº 02.03.02.02
------------------------	-------------------------------	---------------------------------

LLEGENDA VEGETACIÓ

-  Canyes (bambú)
-  Arbustos
-  Vegetació existent
-  Oliveres
-  Xiprers
-  Plàtans



GCA Arquitectes

PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

Arquitecte Josep Riu de Martín G.C.A-S.L.P.	Propietat Ana Generó Gallego
--	--

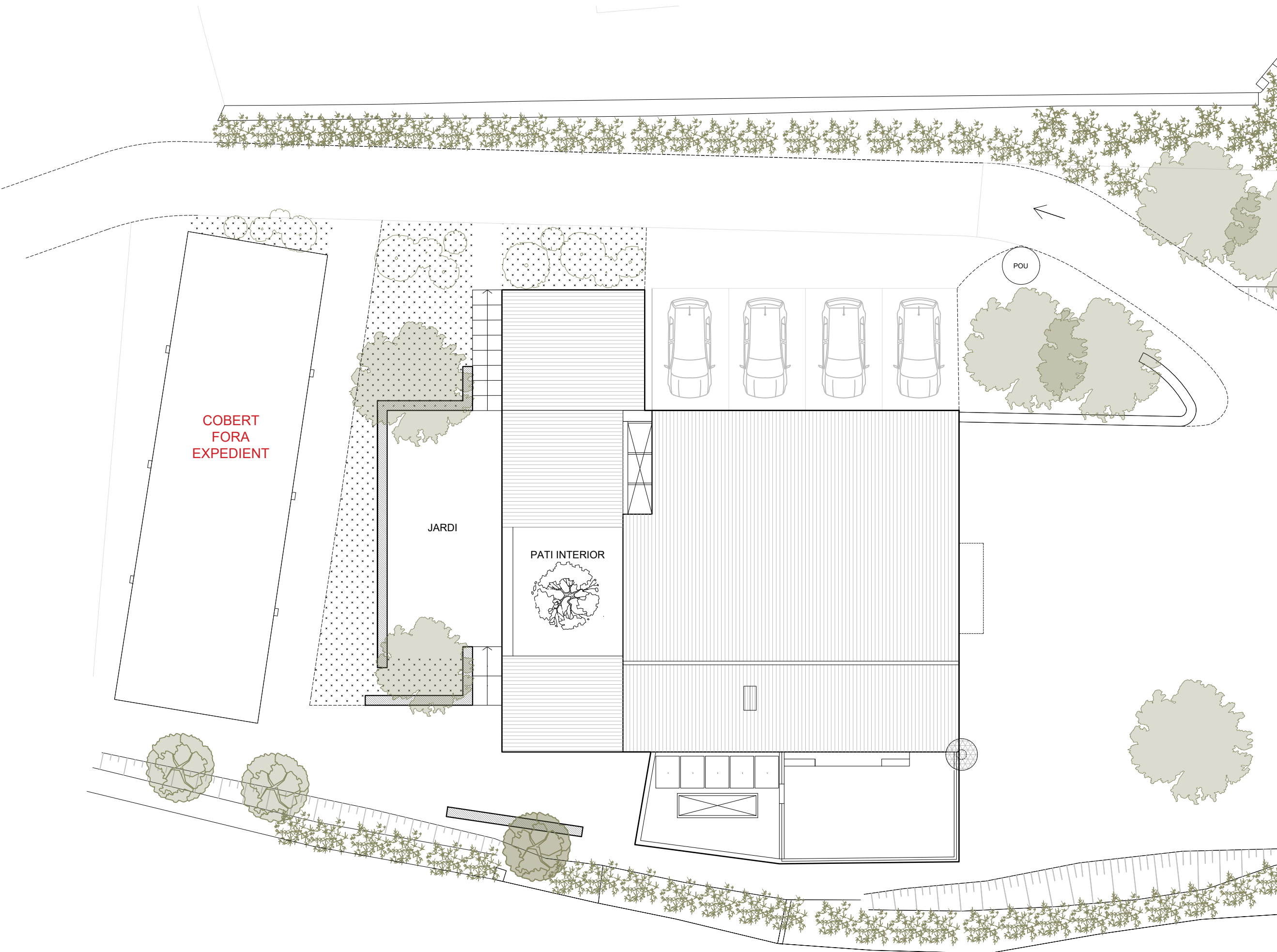
Plànol
02.04 DISTRIBUCIÓ
A_PLANTA SITUACIÓ 1.250

Data 01.2026	Escala E: 1/250 - A3	Nº 02.04.01
------------------------	--------------------------------	------------------------------



LLEGENDA VEGETACIÓ


-  Canyes (bambú)
-  Arbustos
-  Vegetació existent
-  Oliveres
-  Xiprers
-  Plàtans



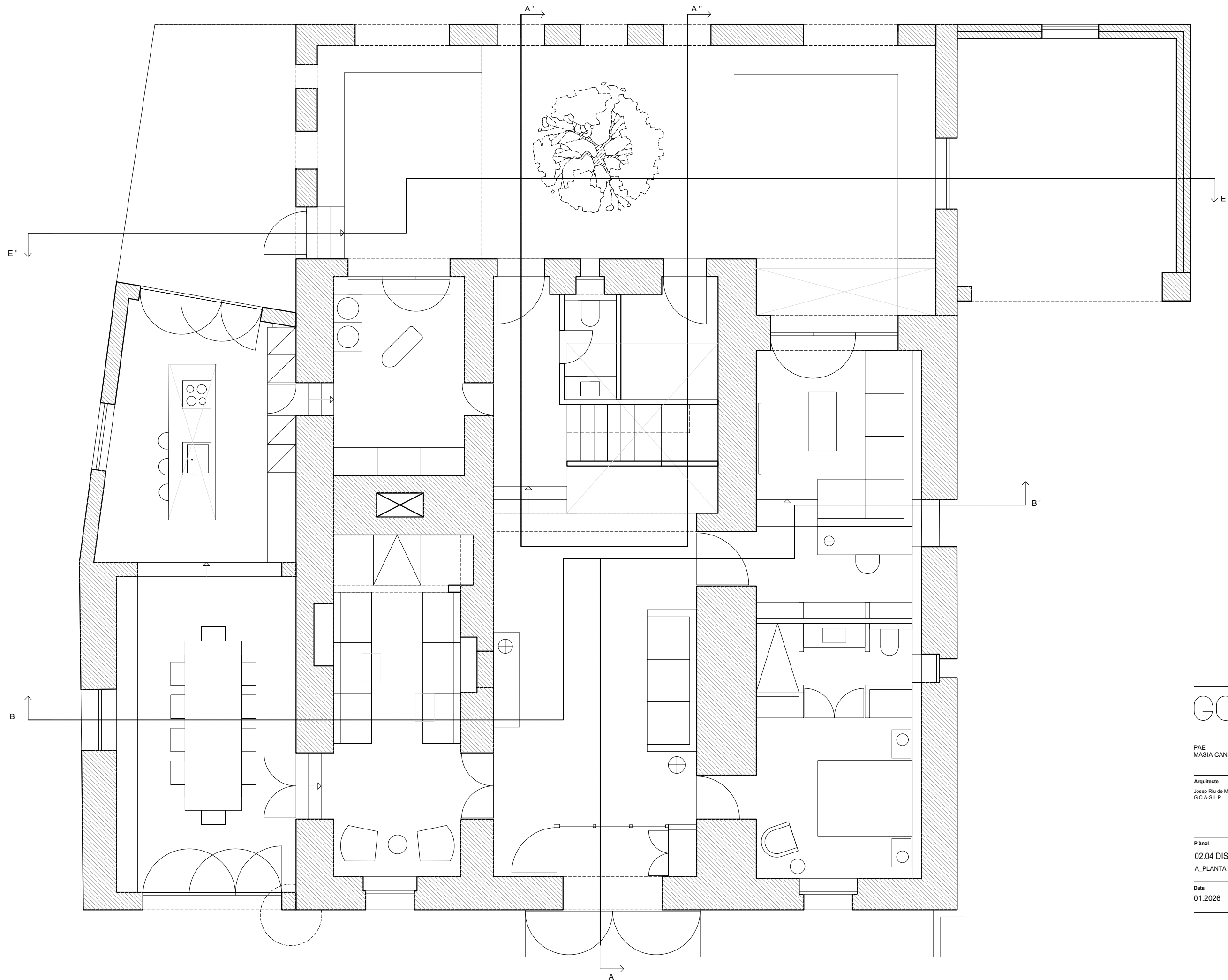
GCA Arquitectes

PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

Arquitecte Josep Riu de Martín G.C.A-S.L.P.	Propietat Ana Generó Gallego
--	--

Plànol
02.04 DISTRIBUCIÓ
A_PLANTA SITUACIÓ 1.125 

Data 01.2026	Escala E: 1/125 - A3	Nº 02.04.02
------------------------	--------------------------------	------------------------------



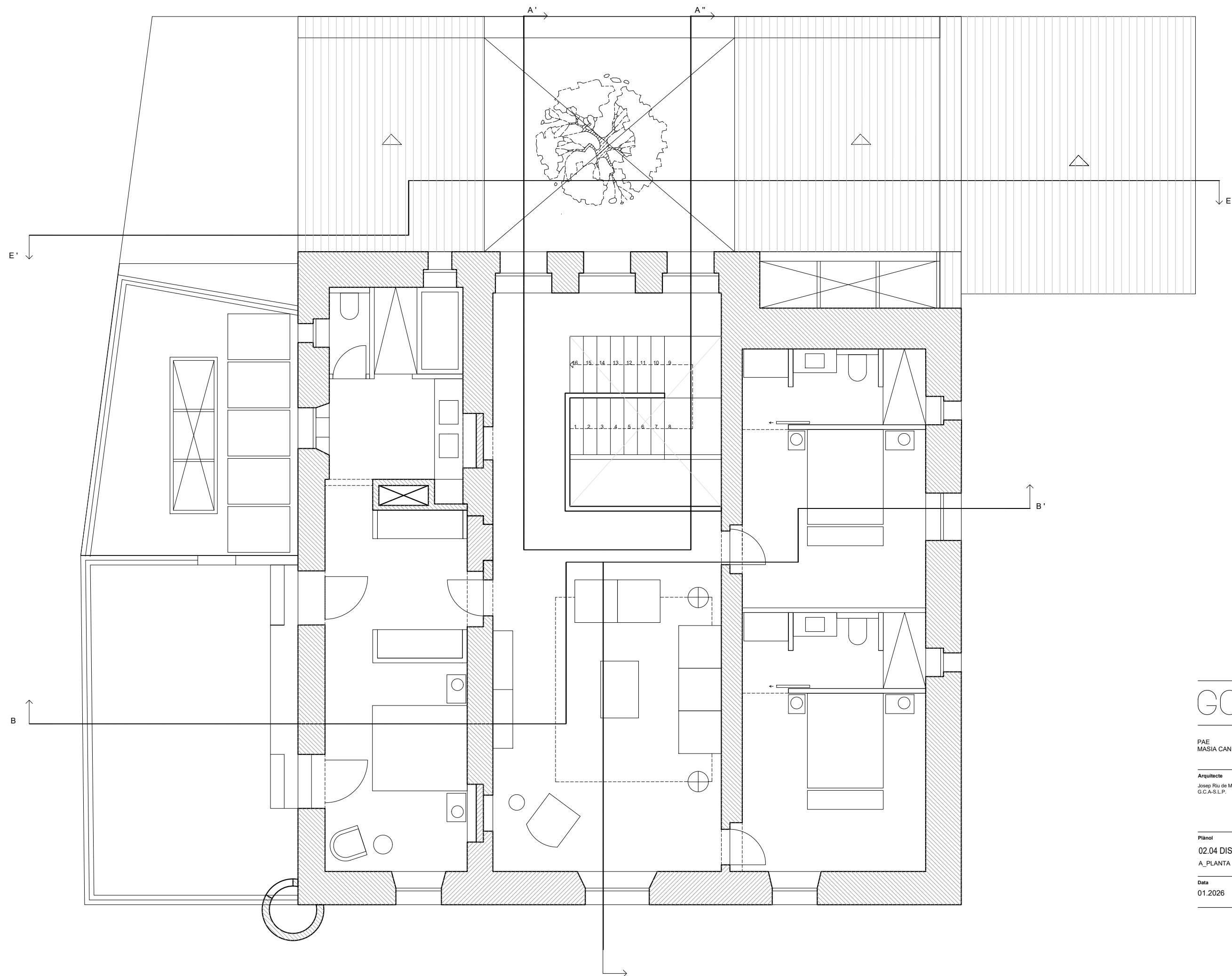
GCA Arquitectes

PAE
MASIA CAN FIGA-TORRENT

Arquitecte Josep Riu de Martin G.C.A-S.L.P.	Propietat Ana Generó Gallego
--	--

Plànol
02.04 DISTRIBUCIÓ
A_PLANTA BAIXA 🕒

Data 01.2026	Escala E: 1/75 - A3	Nº 02.04.03
------------------------	-------------------------------	-----------------------



GCA **Arquitectes**

PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

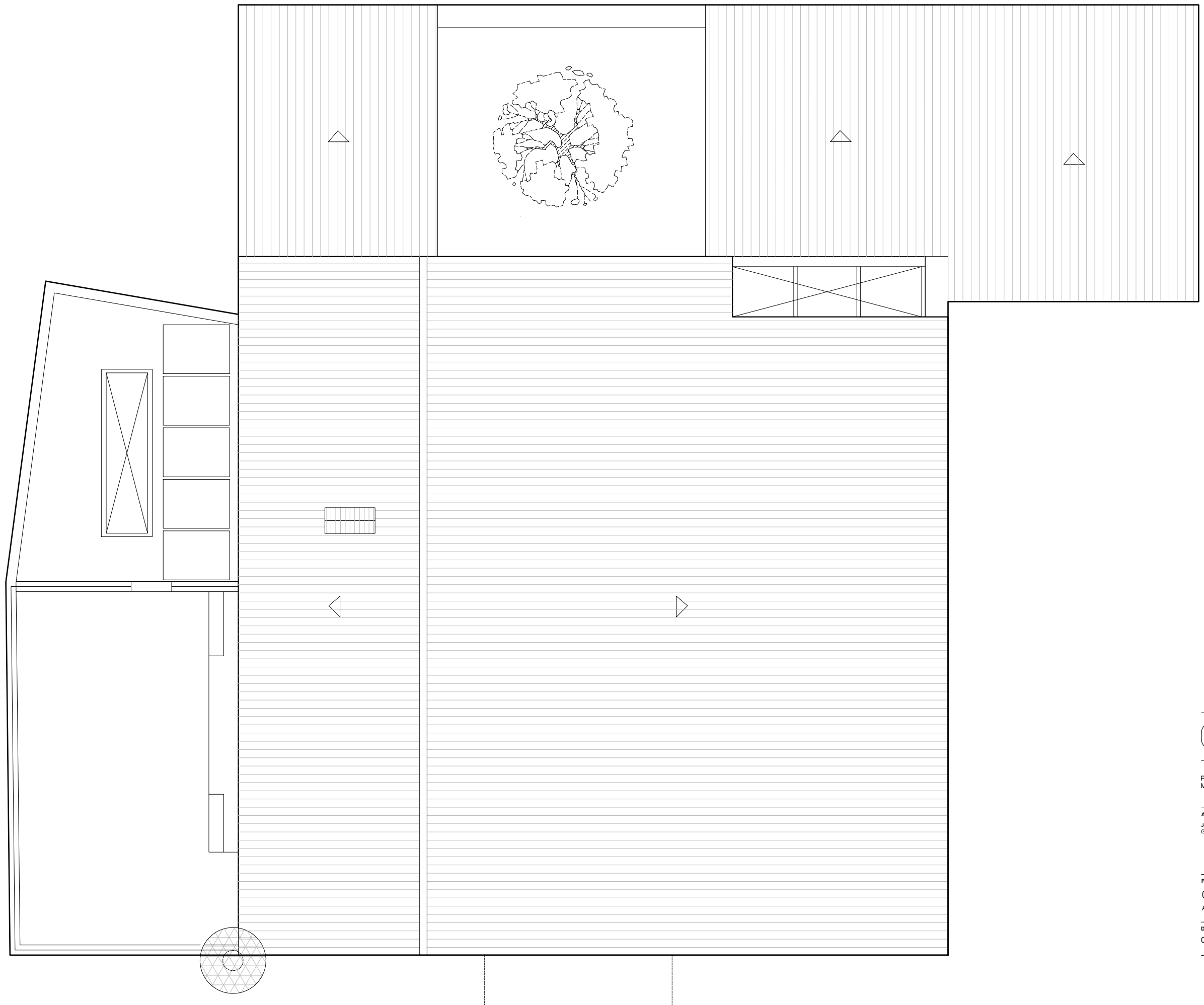
Arquitecte
Josep Riu de Martin
G.C.A-S.L.P.

Propietat
Ana Generó Gallego

Plànol
02.04 DISTRIBUCIÓ
A_PLANTA PRIMERA



Data 01.2026 **Escala** E: 1/75 - A3 **Nº** 02.04.04



GCA **Arquitectes**

PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

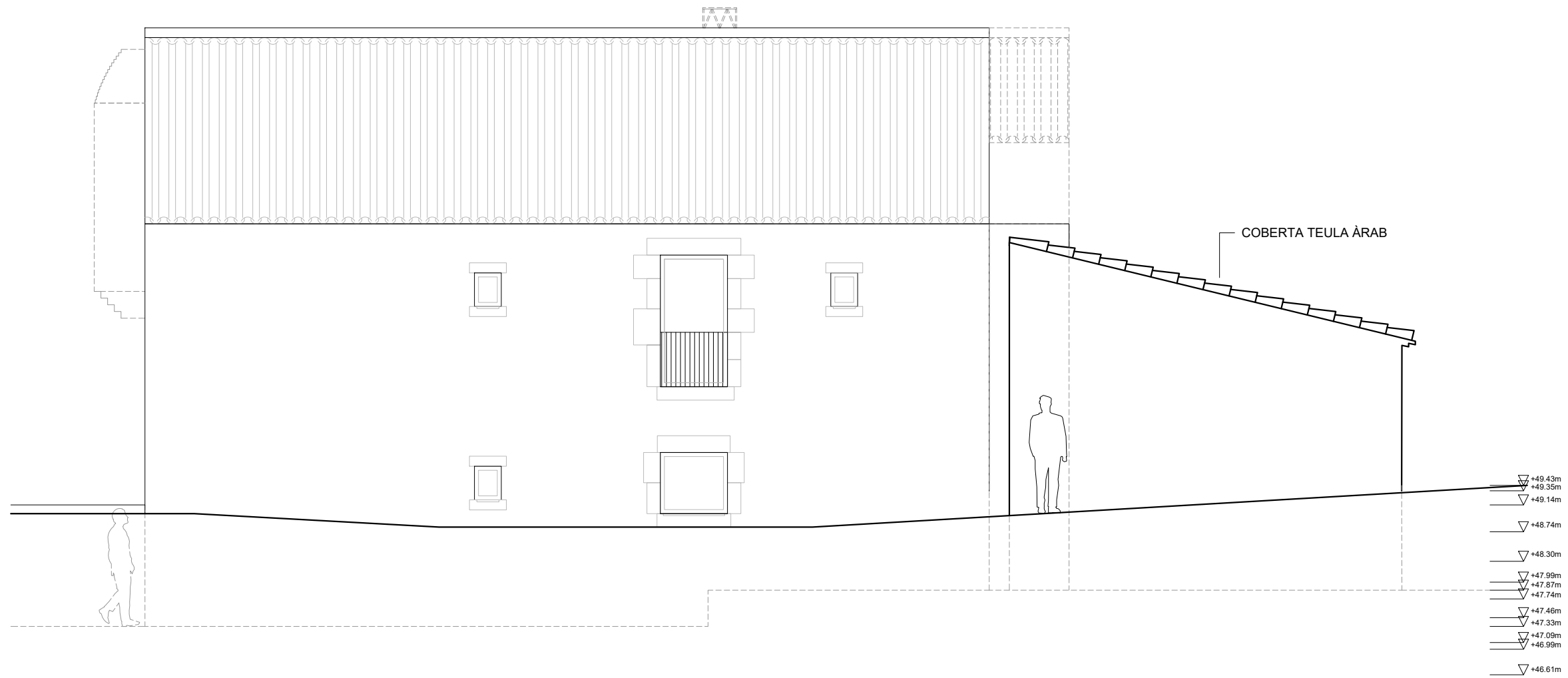
Arquitecte
Josep Riu de Martin
G.C.A-S.L.P.

Propietat
Ana Generó Gallego

Plànol
02.04 DISTRIBUCIÓ
A_PLANTA COBERTA



Data 01.2026 **Escala** E: 1/75 - A3 **Nº** 02.04.05



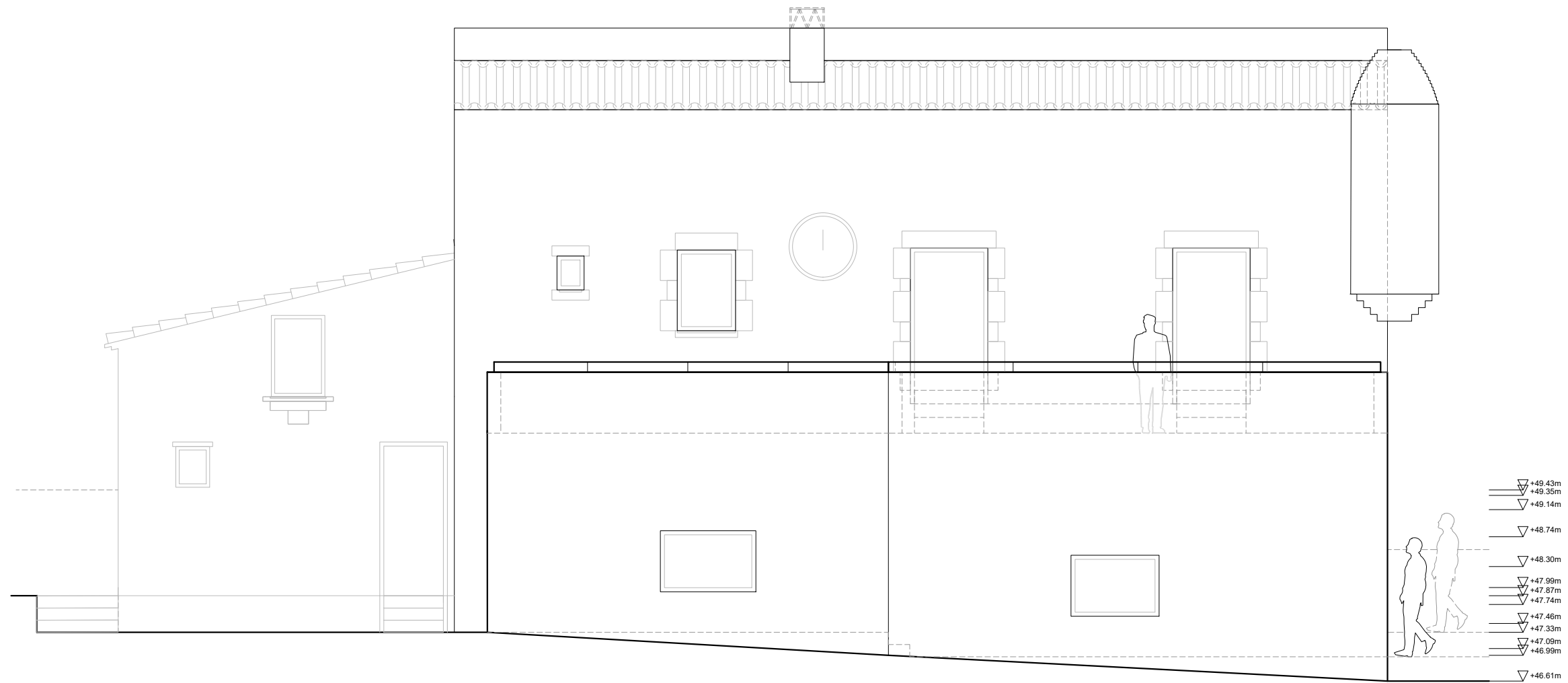
GCA **Arquitectes**

PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

Arquitecte	Propietat
Josep Riu de Martin G.C.A-S.L.P.	Ana Generó Gallego

Plànel
02.04 DISTRIBUCIÓ
A_ALÇAT NORD

Data	Escala	Nº
01.2026	E: 1/75 - A3	02.04.06



GCA **Arquitectes**

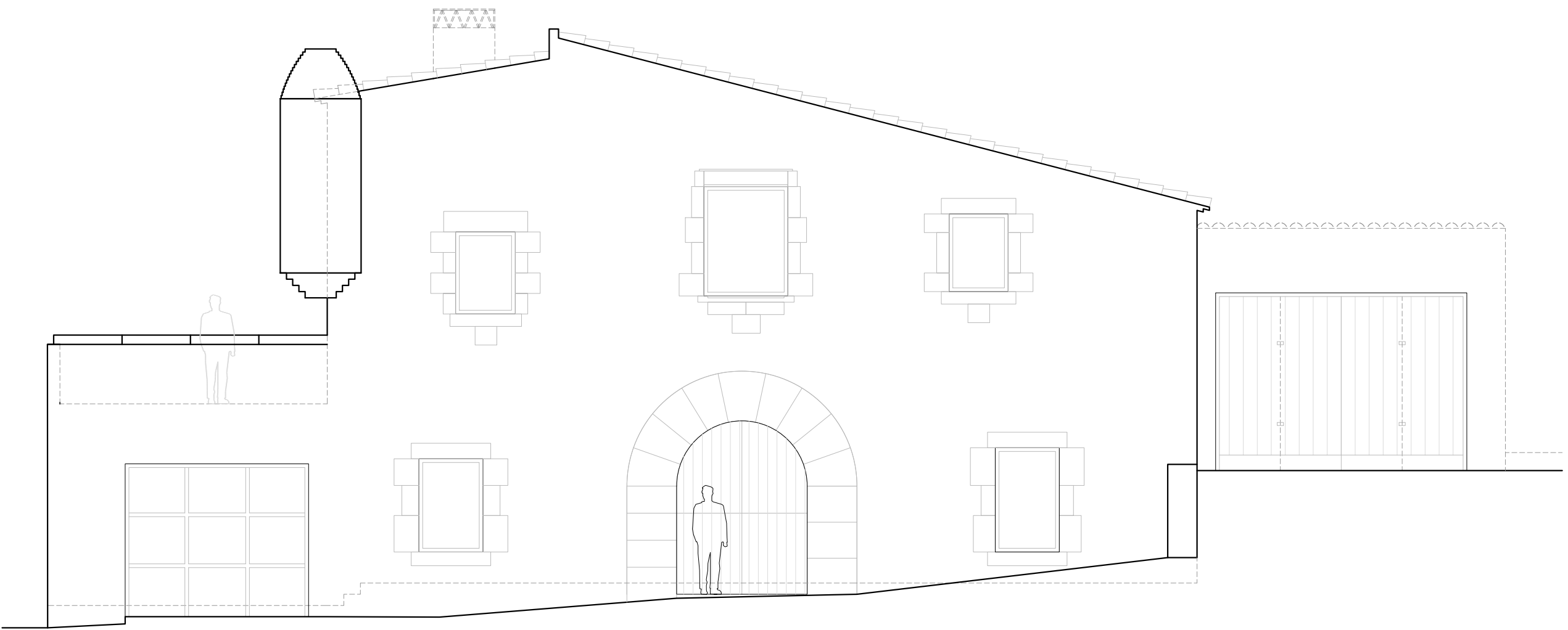
PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

Arquitecte
Josep Riu de Martin
G.C.A-S.L.P.

Propietat
Ana Generó Gallego

Plànol
02.04 DISTRIBUCIÓ
A_ALÇAT SUD

Data	Escala	Nº
01.2026	E: 1/75 - A3	02.04.07



- ▽ +49.43m
- ▽ +49.35m
- ▽ +49.14m
- ▽ +48.74m
- ▽ +48.30m
- ▽ +47.99m
- ▽ +47.87m
- ▽ +47.74m
- ▽ +47.46m
- ▽ +47.33m
- ▽ +47.09m
- ▽ +46.99m
- ▽ +46.61m

GCA Arquitectes

PAE
MASIA CAN FIGA-TORRENT

Arquitecte
Josep Riu de Martin
G.C.A-S.L.P.

Propietat
Ana Generó Gallego

Plànol
02.04 DISTRIBUCIÓ
A_ALÇAT EST

Data	Escala	Nº
01.2026	E: 1/75 - A3	02.04.08



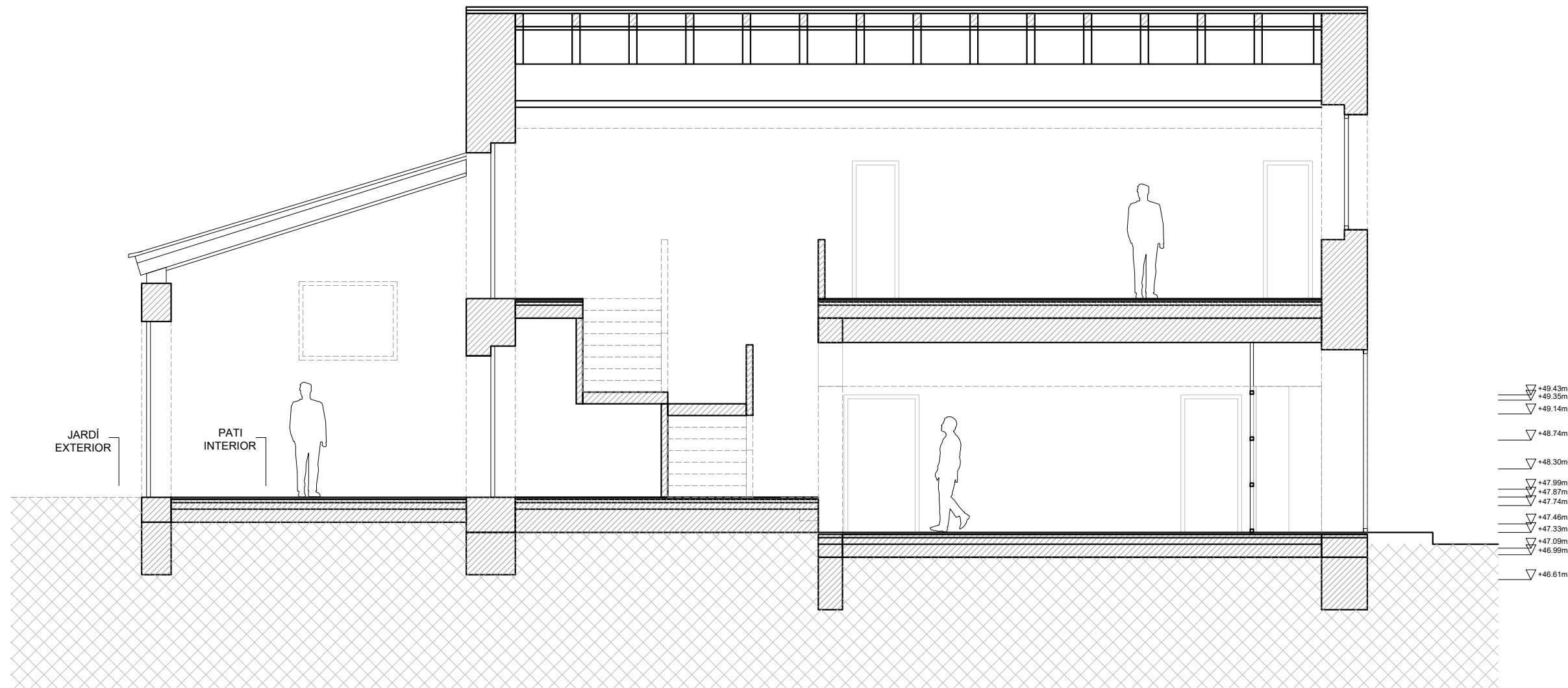
GCA **Arquitectes**

PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

Arquitecte Josep Riu de Martin G.C.A-S.L.P.	Propietat Ana Generó Gallego
--	--

Plànol
02.04 DISTRIBUCIÓ
A_ALÇAT OEST

Data 01.2026	Escala E: 1/75 - A3	Nº 02.04.09
------------------------	-------------------------------	-----------------------



- ▽ +49.43m
- ▽ +49.35m
- ▽ +49.14m
- ▽ +48.74m
- ▽ +48.30m
- ▽ +47.99m
- ▽ +47.87m
- ▽ +47.74m
- ▽ +47.46m
- ▽ +47.33m
- ▽ +47.09m
- ▽ +46.99m
- ▽ +46.61m

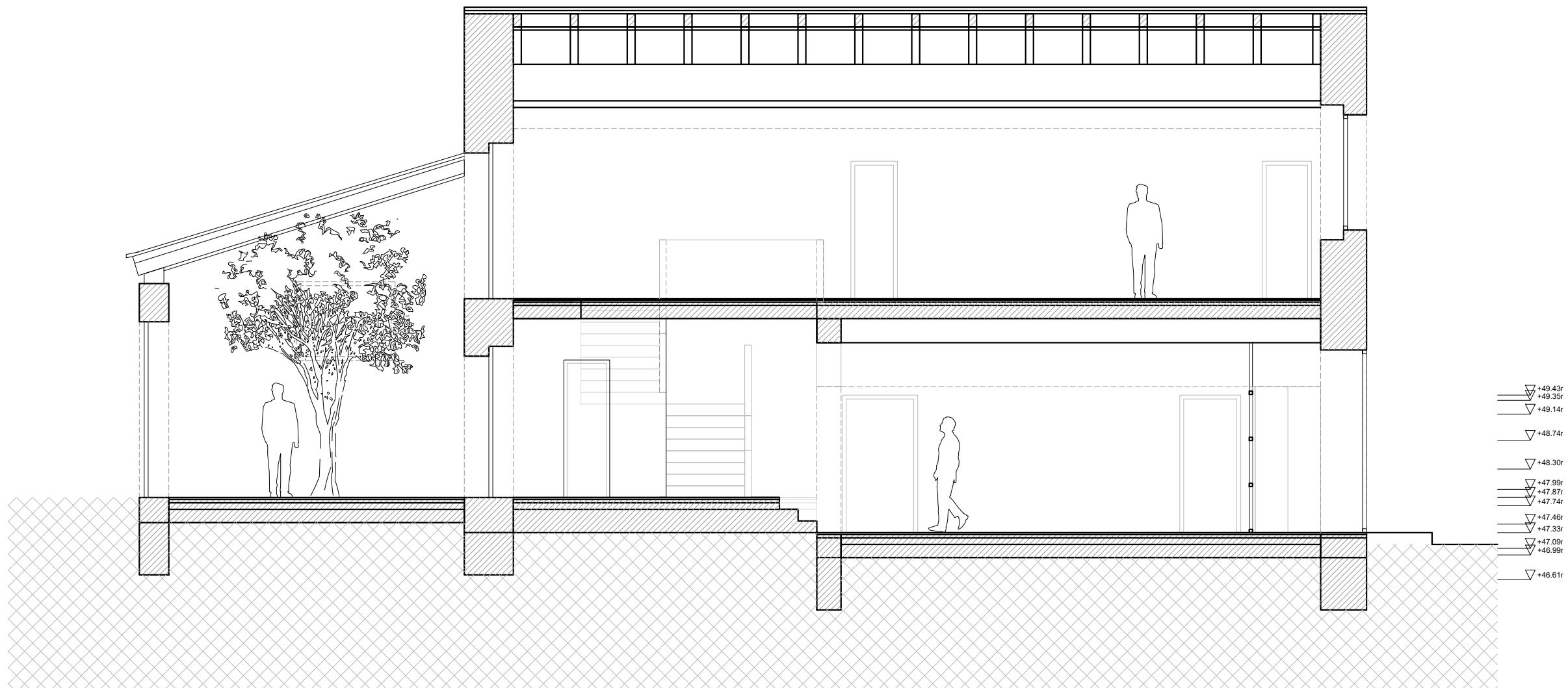
GCA **Arquitectes**

PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

Arquitecte	Propietat
Josep Riu de Martin G.C.A-S.L.P.	Ana Generó Gallego

Plànol
02.04 DISTRIBUCIÓ
A_SECCIÓ AA

Data	Escala	Nº
01.2026	E: 1/75 - A3	02.04.10



- ▽ +49.43r
- ▽ +49.35r
- ▽ +49.14r
- ▽ +48.74r
- ▽ +48.30r
- ▽ +47.99r
- ▽ +47.87r
- ▽ +47.74r
- ▽ +47.46r
- ▽ +47.33r
- ▽ +47.09r
- ▽ +46.99r
- ▽ +46.61r

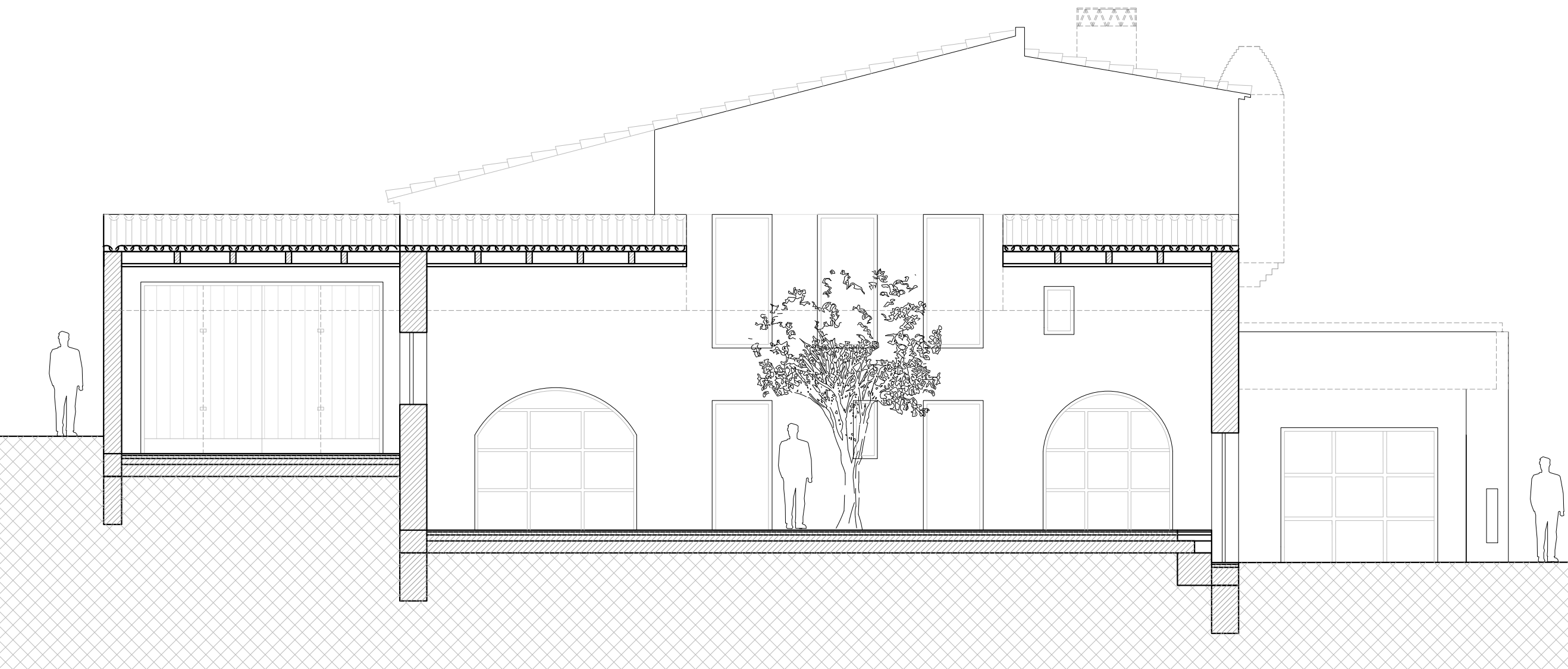
GCA Arquitectes

PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

Arquitecte	Propietat
Josep Riu de Martin	Ana Generó Gallego
G.C.A-S.L.P.	

Plànol
02.04 DISTRIBUCIÓ
A_SECCIÓ AA2

Data	Escala	Nº
01.2026	E: 1/75 - A3	02.04.11



- ▽ +49.43m
- ▽ +49.35m
- ▽ +49.14m
- ▽ +48.74m
- ▽ +48.30m
- ▽ +47.99m
- ▽ +47.87m
- ▽ +47.74m
- ▽ +47.46m
- ▽ +47.33m
- ▽ +47.09m
- ▽ +46.99m
- ▽ +46.61m

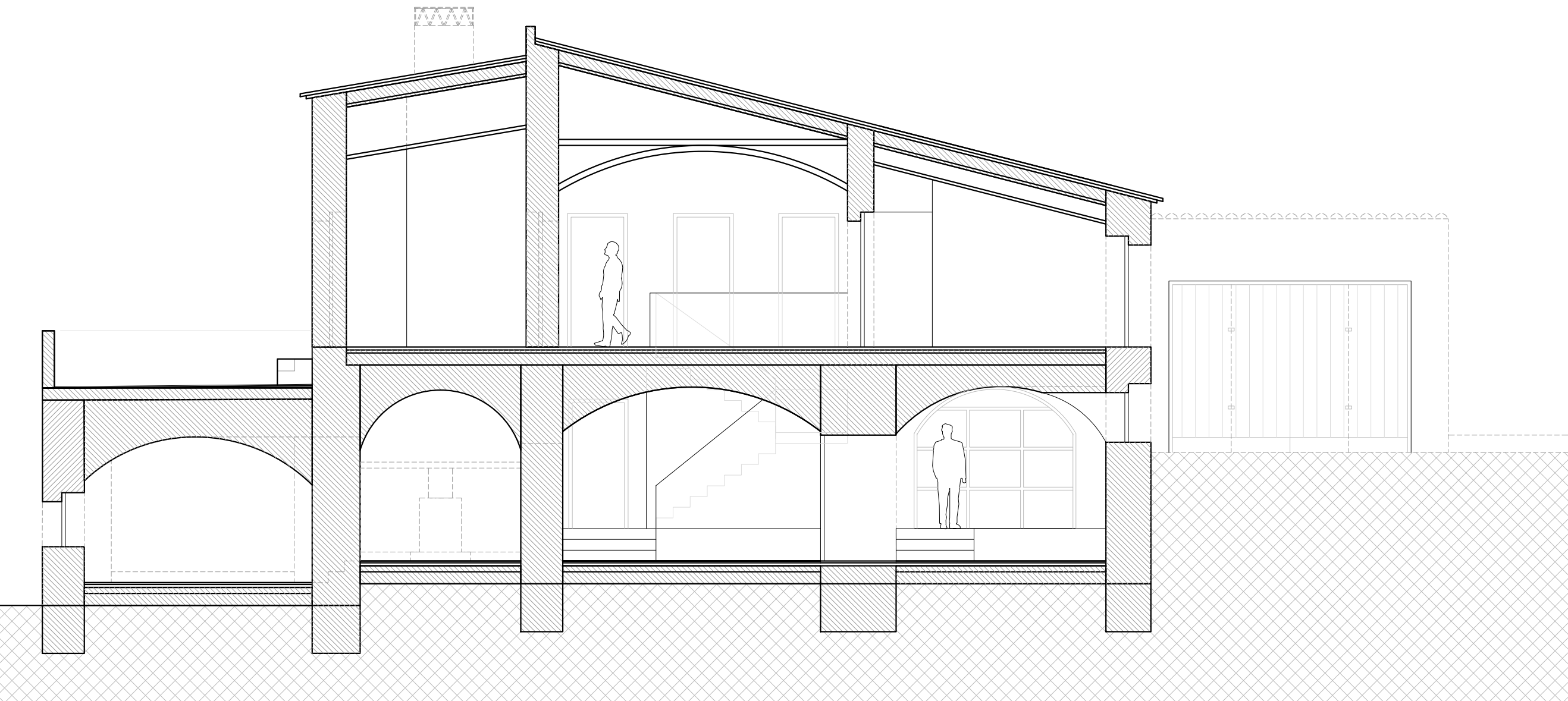
GCA **Arquitectes**

PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

Arquitecte	Propietat
Josep Riu de Martin G.C.A-S.L.P.	Ana Generó Gallego

Plànol
02.04 DISTRIBUCIÓ
A_SECCIÓ EE

Data	Escala	Nº
01.2026	E: 1/75 - A3	02.04.12



- ▽ +49.43m
- ▽ +49.35m
- ▽ +49.14m
- ▽ +48.74m
- ▽ +48.30m
- ▽ +47.99m
- ▽ +47.87m
- ▽ +47.74m
- ▽ +47.46m
- ▽ +47.33m
- ▽ +47.09m
- ▽ +46.99m
- ▽ +46.61m

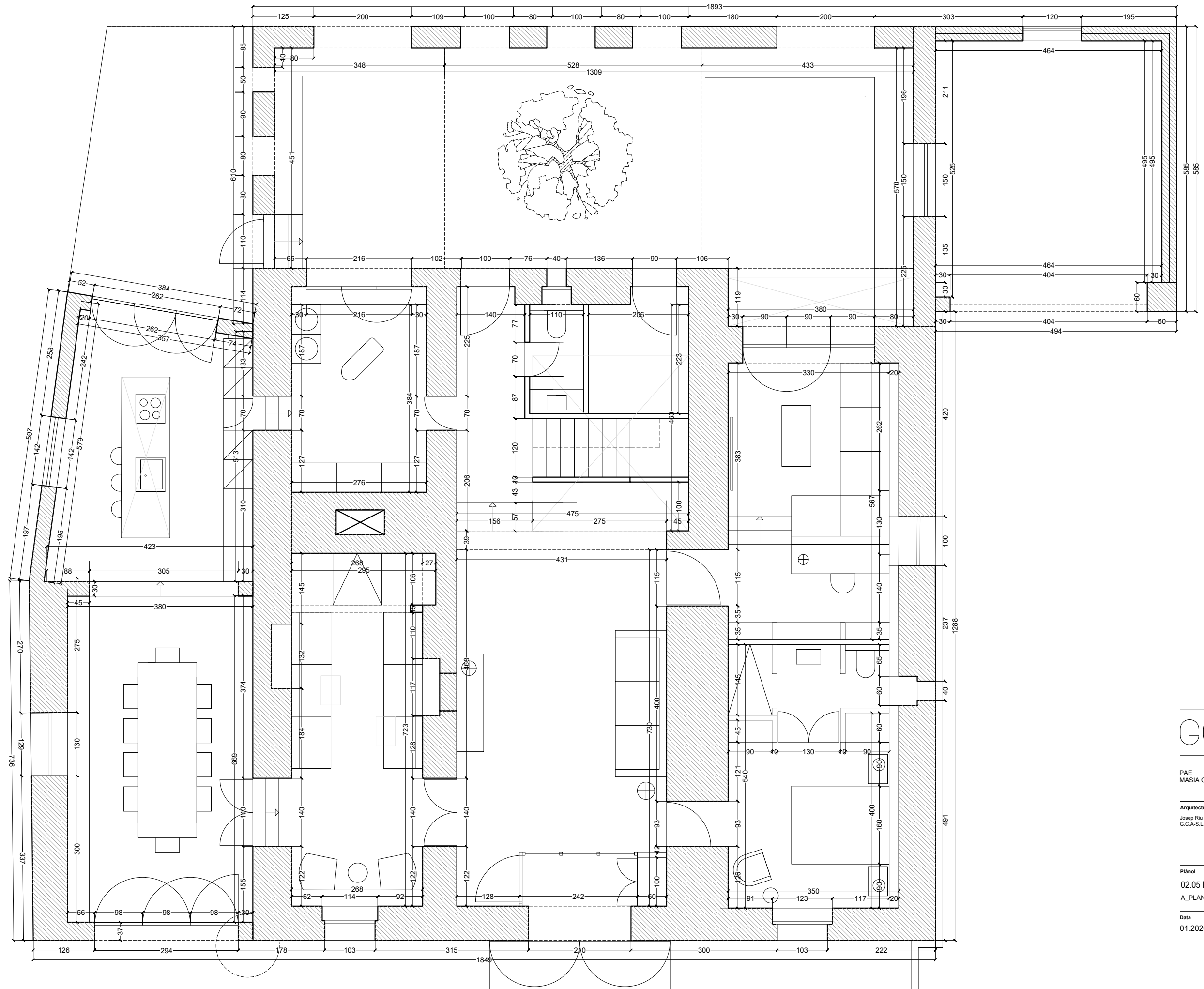
GCA **Arquitectes**

PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

Arquitecte	Propietat
Josep Riu de Martin	Ana Generó Gallego
G.C.A-S.L.P.	

Plànel
02.04 DISTRIBUCIÓ
A_SECCIÓ BB

Data	Escala	Nº
01.2026	E: 1/75 - A3	02.04.13



GCA Arquitectes

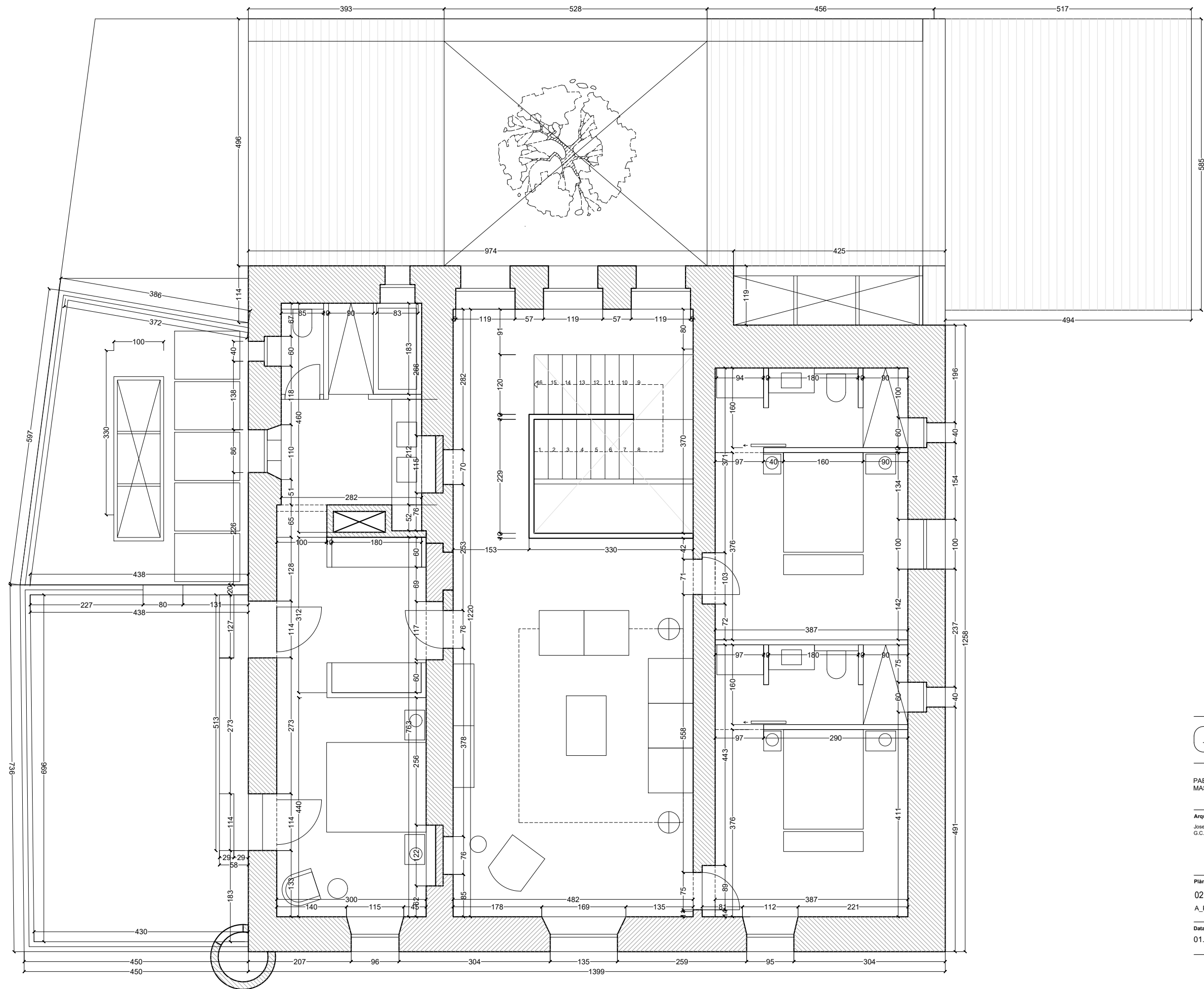
PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

Arquitecte Josep Riu de Martin G.C.A-S.L.P.	Propietat Ana Generó Gallego
--	--

Plànol
02.05 PLÀNOLS DE COTES
A_PLANTA BAIXA

Data 01.2026	Escala E: 1/75 - A3	Nº 02.05.01
------------------------	-------------------------------	-----------------------





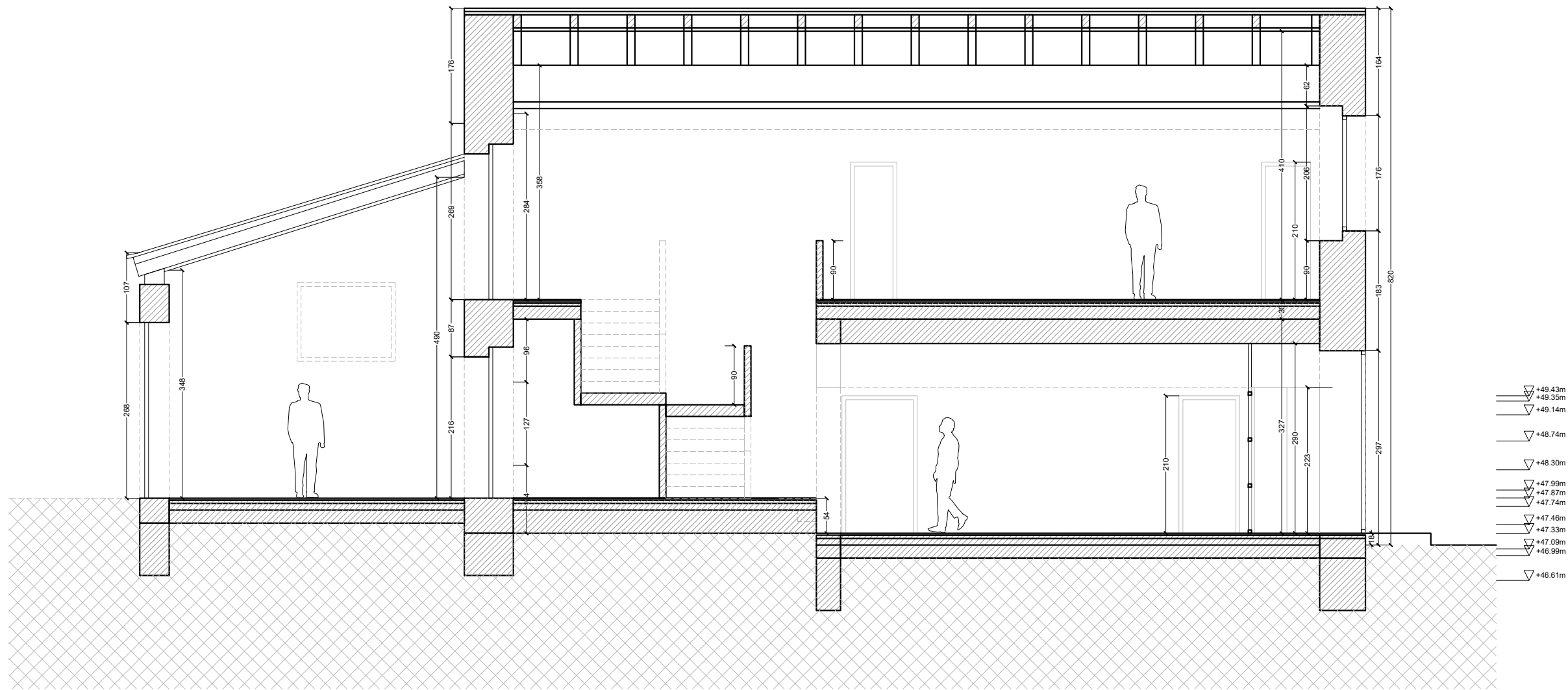
GCA **Arquitectes**

PAE
MASIA CAN FIGÀ-TORRENT

Arquitecte: Josep Riu de Martín
G.C.A-S.L.P.
Propietat: Ana Generó Gallego

Plànol
02.05 PLÀNOLS DE COTES
A_PLANTA PRIMERA

Data: 01.2026
Escala: E: 1/75 - A3
Nº: 02.05.02



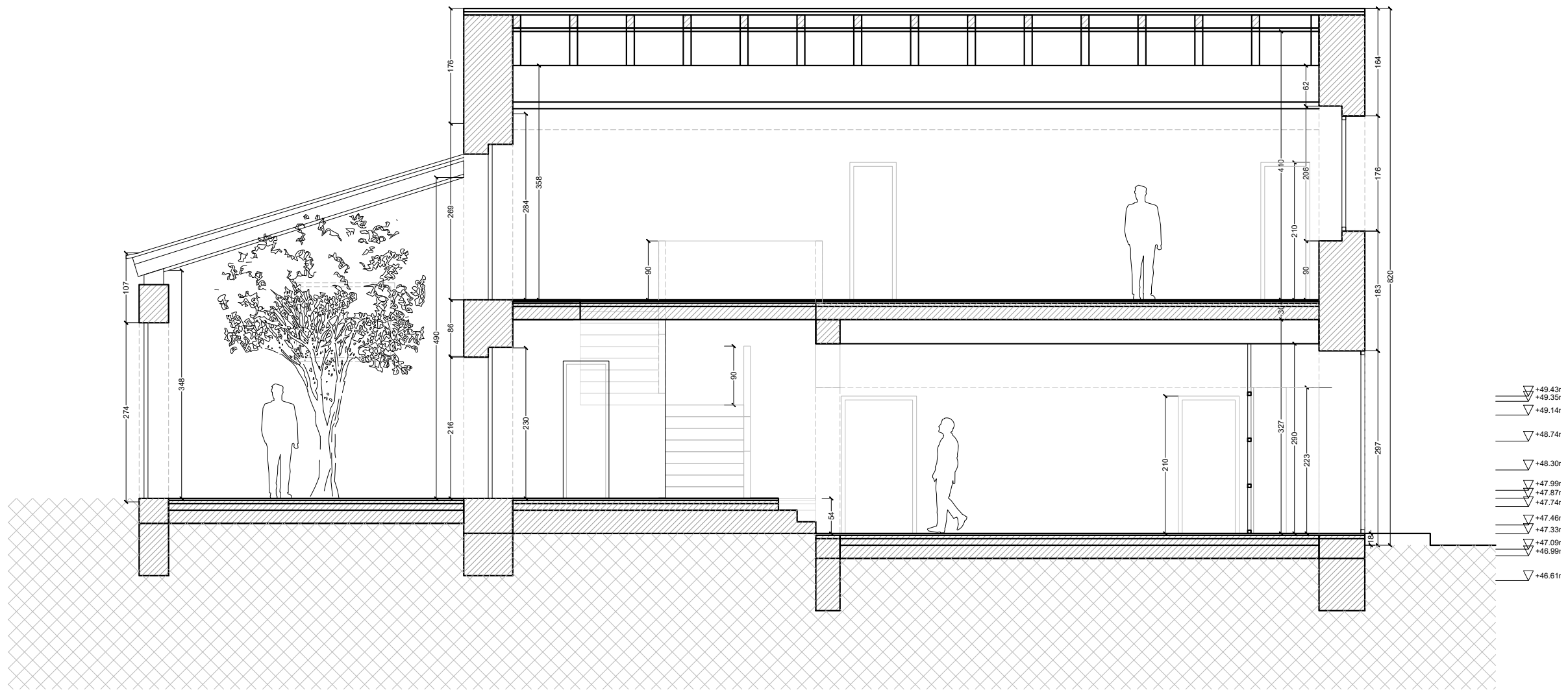
GCA **Arquitectes**

PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

Arquitecte	Propietat
Josep Riu de Martin	Ana Generó Gallego
G.C.A-S.L.P.	

Plànol
02.05 PLÀNOLS DE COTES
A_SECCIÓ AA

Data	Escala	Nº
01.2026	E: 1/75 - A3	02.05.03



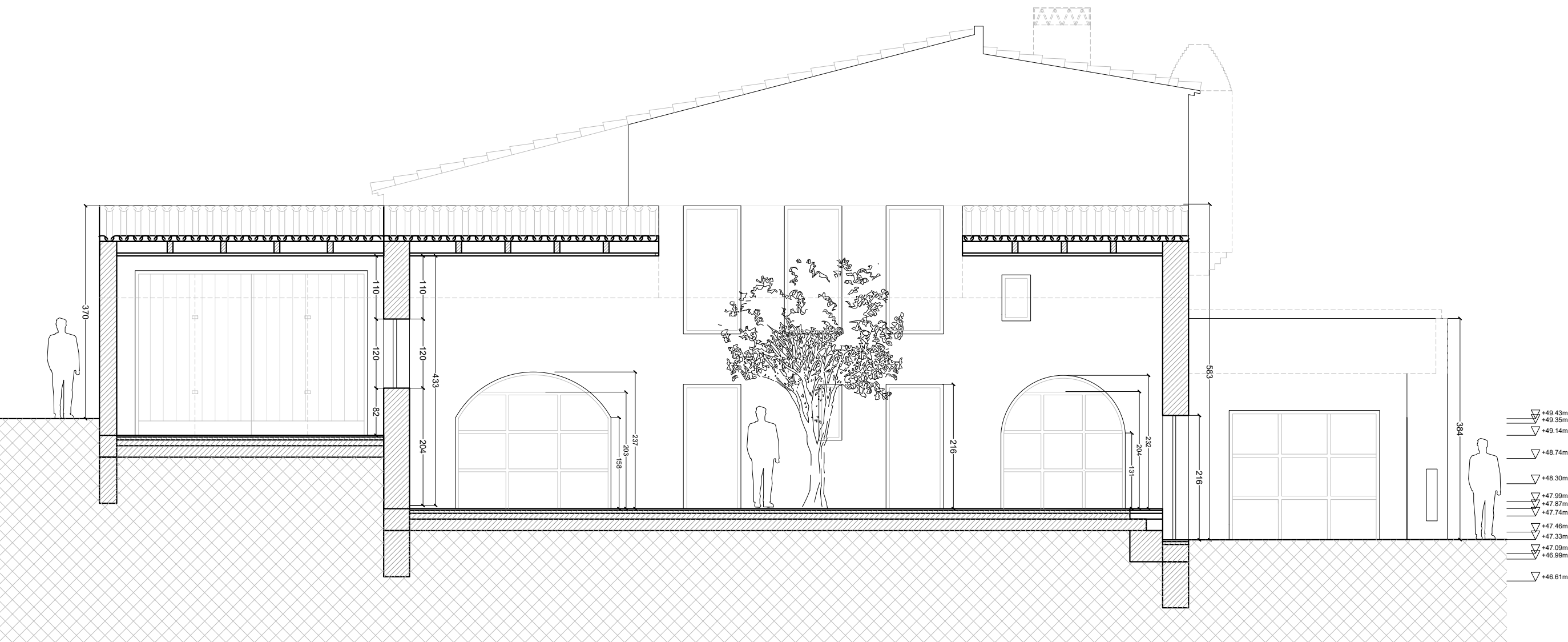
GCA **Arquitectes**

PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

Arquitecte	Propietat
Josep Riu de Martin	Ana Generó Gallego
G.C.A-S.L.P.	

Plànol
02.05 PLÀNOLS DE COTES
A_SECCIÓ AA2

Data	Escala	Nº
01.2026	E: 1/75 - A3	02.05.04



- ▽ +49.43m
- ▽ +49.35m
- ▽ +49.14m
- ▽ +48.74m
- ▽ +48.30m
- ▽ +47.99m
- ▽ +47.87m
- ▽ +47.74m
- ▽ +47.46m
- ▽ +47.33m
- ▽ +47.09m
- ▽ +46.99m
- ▽ +46.61m

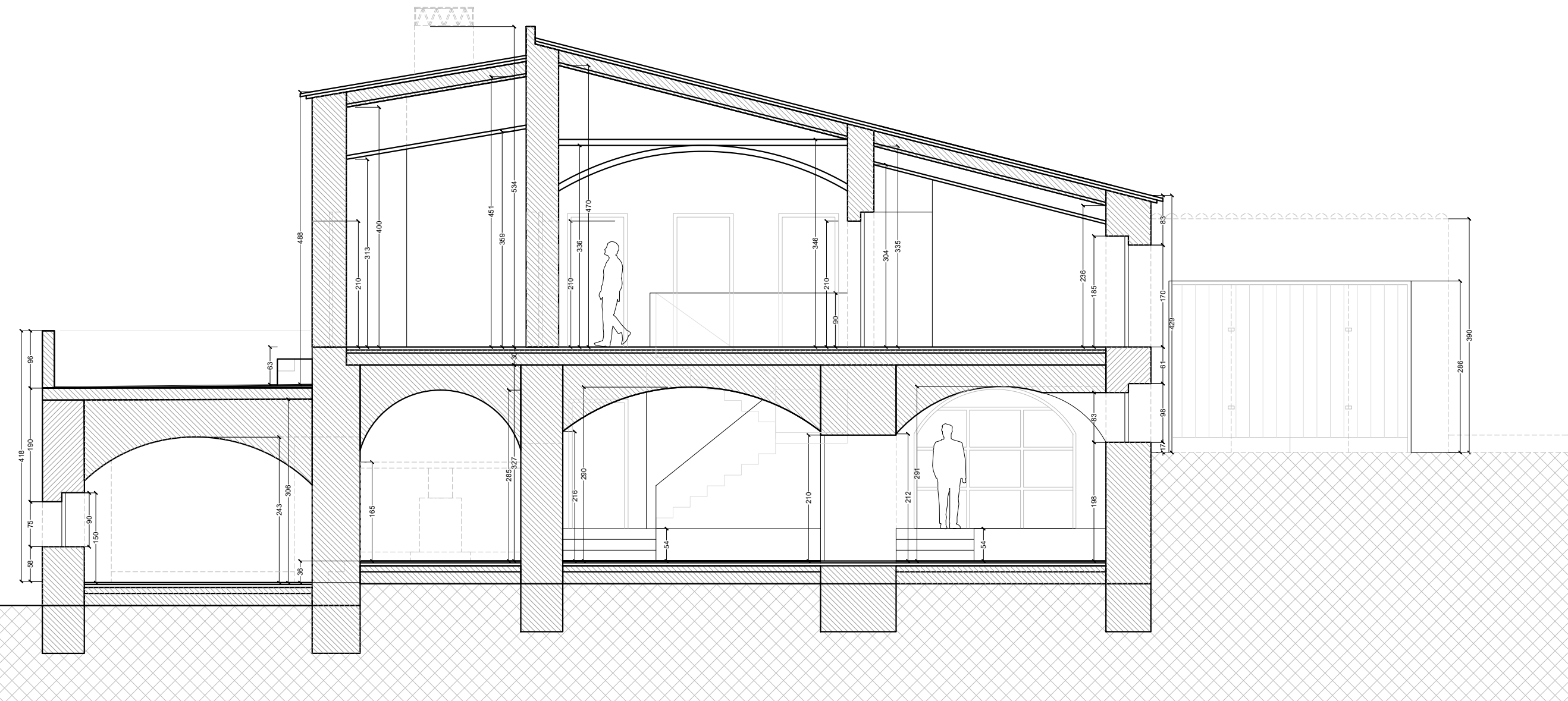
GCA **Arquitectes**

PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

Arquitecte	Propietat
Josep Riu de Martin G.C.A-S.L.P.	Ana Generó Gallego

Plànol
02.05 PLÀNOLS DE COTES
A_SECCIÓ EE

Data	Escala	Nº
01.2026	E: 1/75 - A3	02.05.05



- ▽ +49.43m
- ▽ +49.35m
- ▽ +49.14m
- ▽ +48.74m
- ▽ +48.30m
- ▽ +47.99m
- ▽ +47.87m
- ▽ +47.74m
- ▽ +47.46m
- ▽ +47.33m
- ▽ +46.99m
- ▽ +46.61m

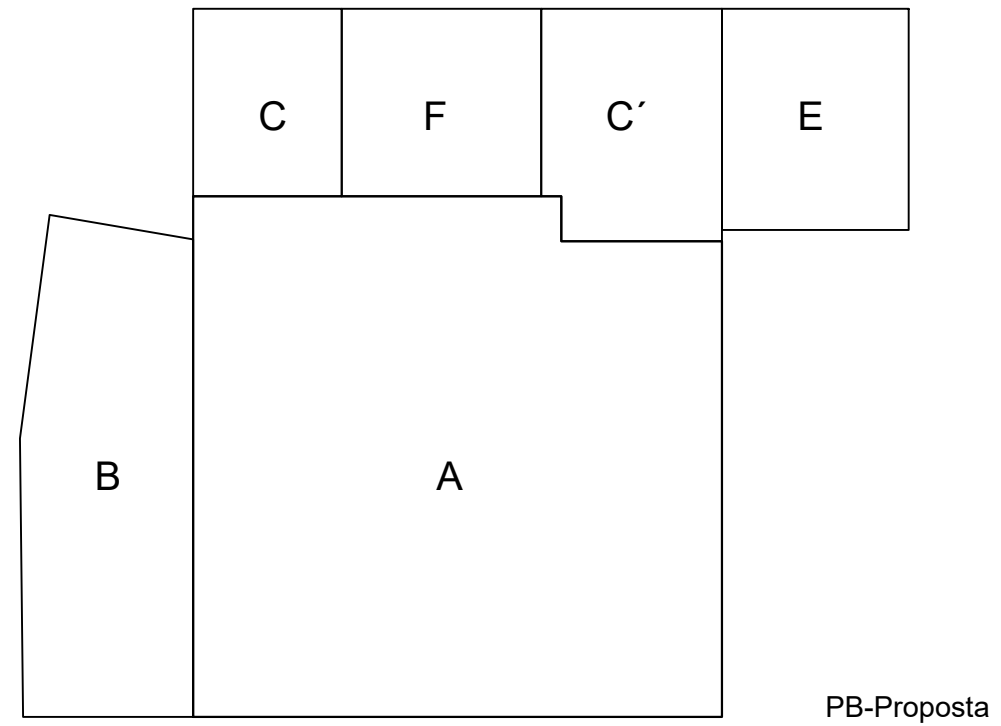
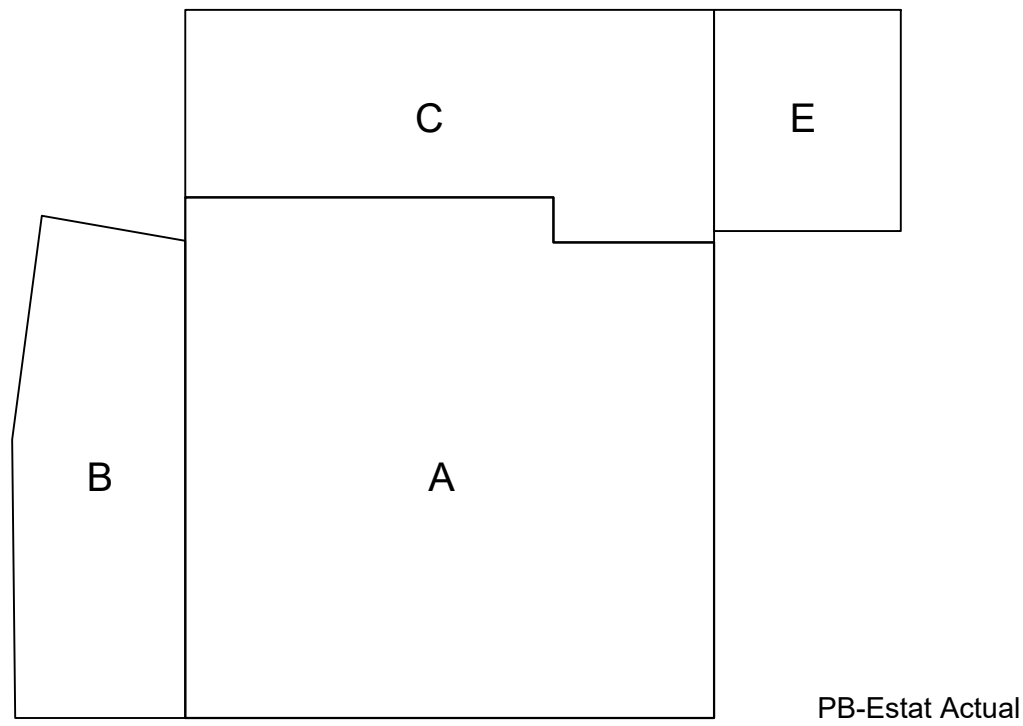
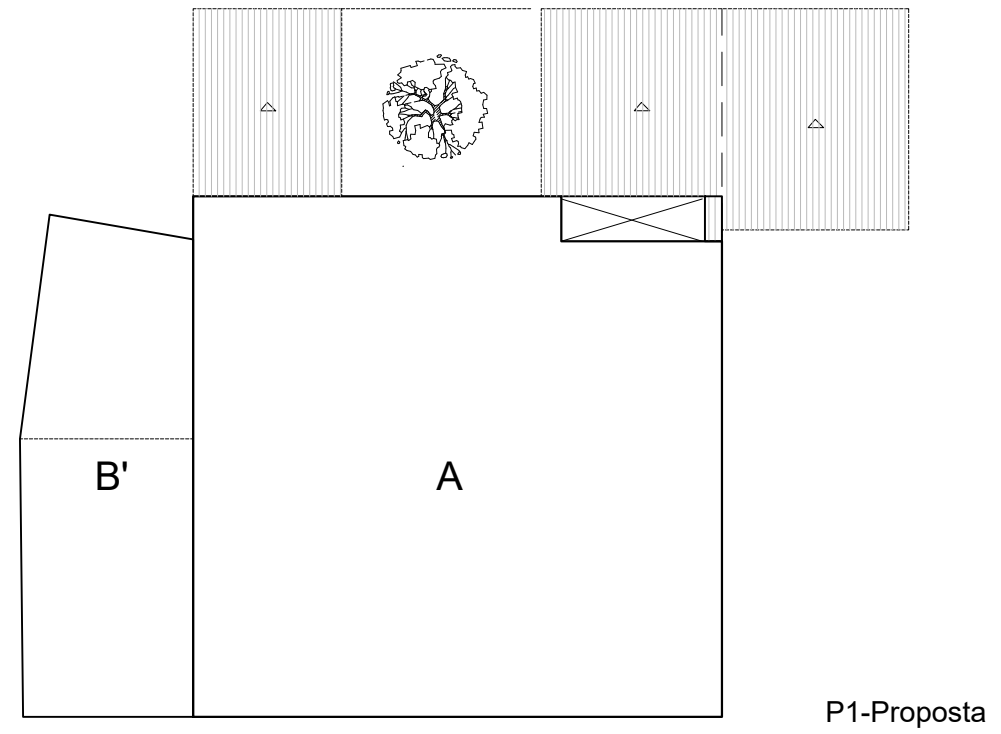
GCA **Arquitectes**

PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

Arquitecte	Propietat
Josep Riu de Martin	Ana Generó Gallego
G.C.A-S.L.P.	

Plànol
02.05 PLÀNOLS DE COTES
 A_SECCIÓ BB

Data	Escala	Nº
01.2026	E: 1/75 - A3	02.05.06



HABITATGE:
Sup. actuació ≤ Sup. existent ≤ 20%

GCA Arquitectes

PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

Arquitecte: Josep Riu de Martin G.C.A-S.L.P.
Propietat: Ana Generó Gallego

ESTAT ACTUAL

Sup. Construïda Interior

Edificació Principal	A - 375,16 m ²
Cos Auxiliar	B - 56,90 m ²
Cos Auxiliar	C - 74,45 m ²
Magatzem	E - 29,90 m ²

Sup. Construïda Exterior

Terrassa	B' - 33,35 m ²
----------	---------------------------

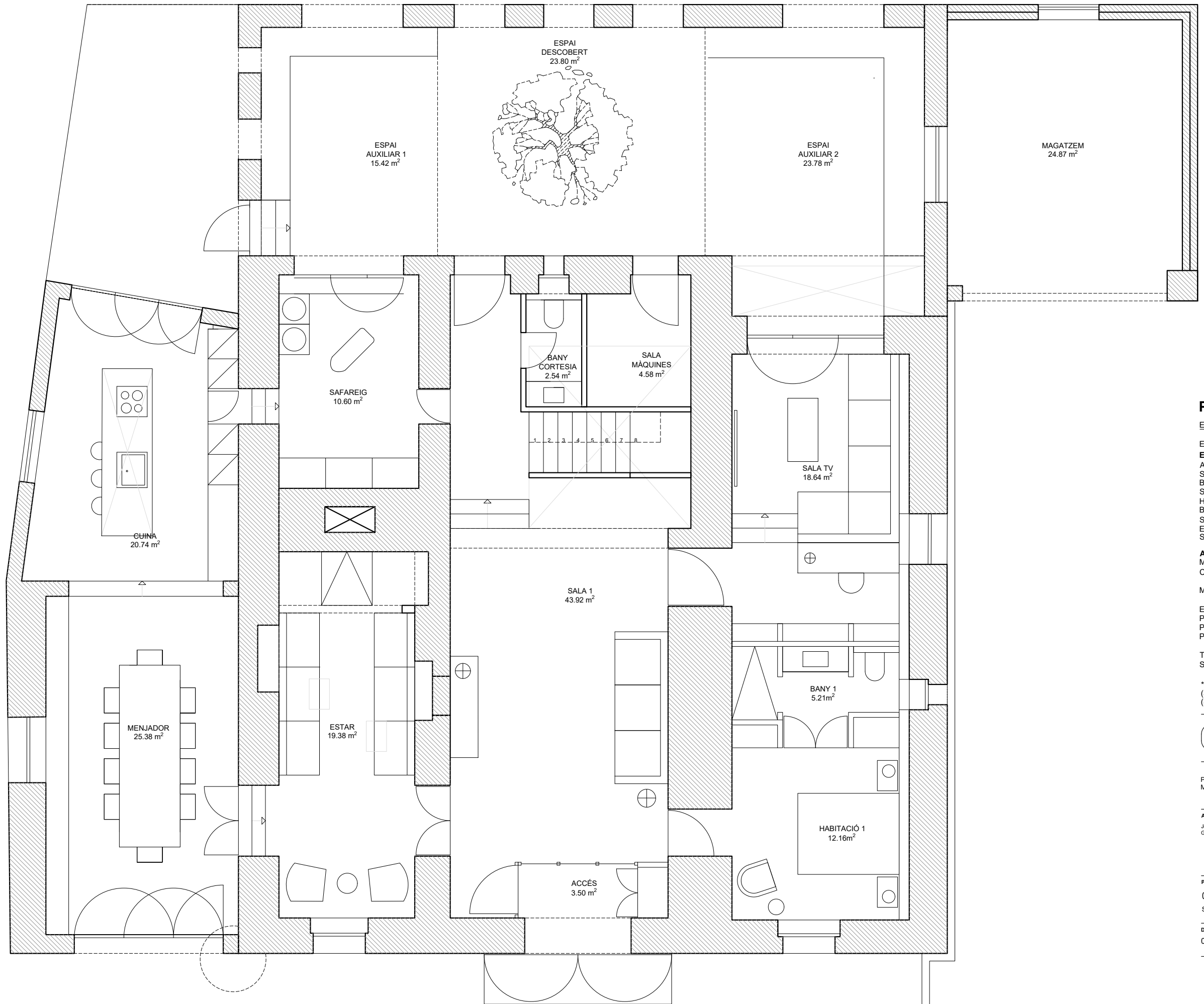
PROPOSTA

Sup. Construïda Interior

Edificació principal	A - 375,16 m ²
Ampliació Habitatge	B - 56,90 m ² ≤ 20%
Magatzem	E - 29,90 m ²

Sup. Construïda Exterior

Porxos	C+C' - 48,30 m ²
Pati	F - 24,8 m ²
Terrassa	B' - 56,90 m ²



PB SUPERFÍCIES / USOS

Estança	Su	Sc
ESPAIS INTERIORS		
Edificació principal		
Accés	3.05 m ²	187.58 m ²
Sala 1	48.46 m ²	
Bany Cortesia	3.36 m ²	
Sala de Màquines	3.19 m ²	
Habitació 1	12.16 m ²	
Bany 1	5.21 m ²	
Sala TV	18.64 m ²	
Estar	19.38 m ²	
Safareig	10.60 m ²	
Ampliació habitatge < 20%		
Menjador	26.79 m ²	56.90 m ²
Cuina	20.88 m ²	
Magatzem	24.87 m ²	24.87 m ²
ESPAIS EXTERIORS		
Porxo 1	7.71 m ²	69.44 m ²
Porxo 2	11.89 m ²	
Pati	(23.80 m ²)	
TOTAL PB Interior		
S. Útil	196.59 m ²	269.35 m ²

**
(Su) Superfície Útil
(Sc) Superfície Construïda

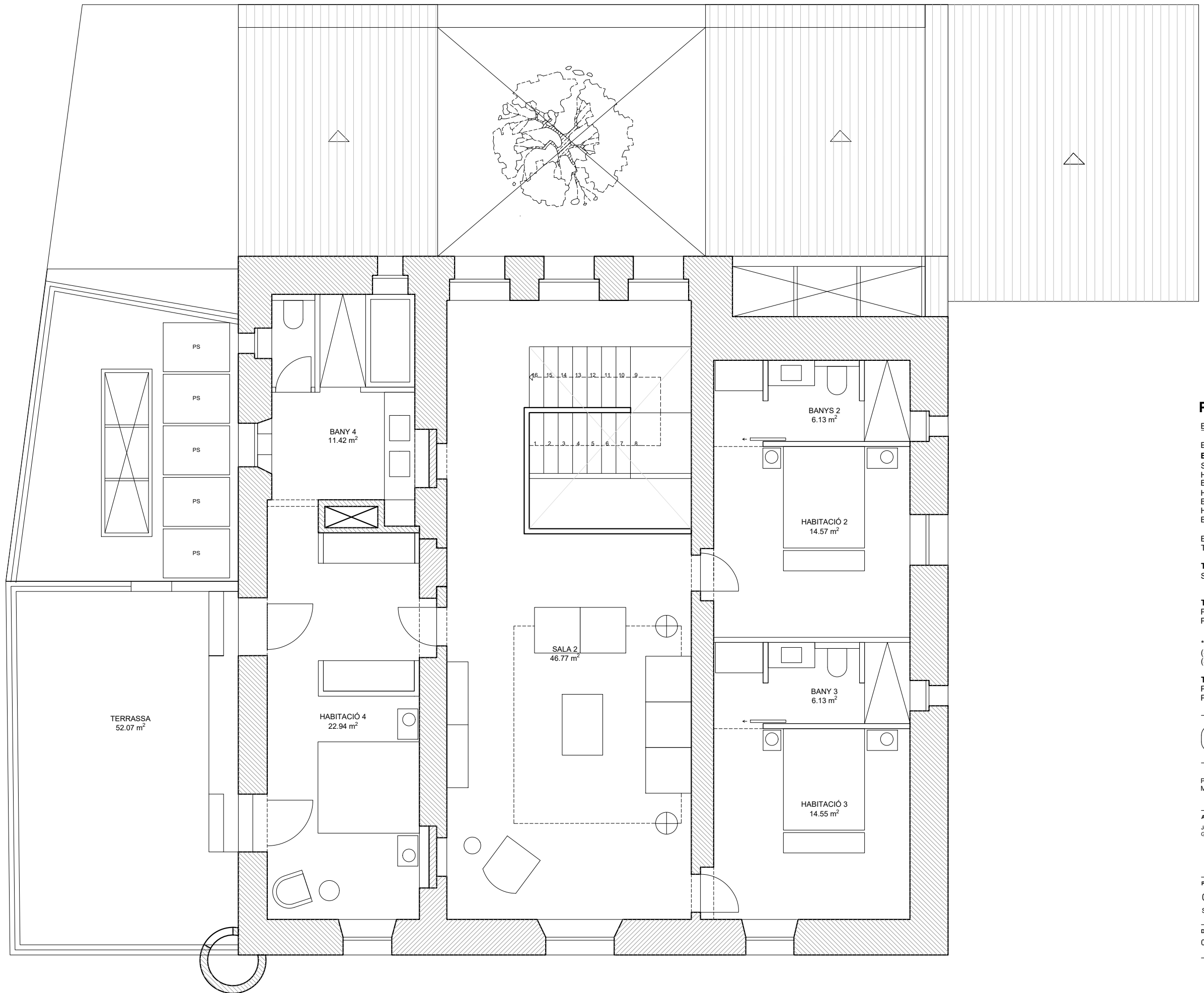
GCA Arquitecte

PAE
MASIA CAN FIGA- TORRENT

Arquitecte	Propietat
Josep Riu de Martín G.C.A-S.L.P.	Ana Generó Gallego

Plànol
02.06 PLÀNOLS DE SUPERFÍCIES
S_PLANTA BAIXA

Data	Escala	Nº
01.2026	E: 1/75 - A3	02.06.02



P1 SUPERFÍCIES / USOS

Estança	Su	Sc
ESPais INTERIORS		
Edificació principal		
Sala 2	3.05 m²	187.58 m²
Habitació 2	14.57 m²	
Bany 2	6.13 m²	
Habitació 3	14.55 m²	
Bany 3	6.13 m²	
Habitació 4 (Suite)	23.19 m²	
Bany 4	11.42 m²	
ESPais EXTERIORS		
Terrassa	(51.13 m²)	
TOTAL P1 interior		
S. Útil	79.04 m²	187.58 m²
TOTAL PB+P1		
PB	275.63 m²	456.93 m²
P1	196.59 m²	269.35 m²
	79.04 m²	187.58 m²

**
 (Su) Superfície Útil
 (Sc) Superfície Construïda

TOTAL EDIFICACIÓ PRICIPAL 432.06 m²
 PB 187.58m² + 56.90m² Amp. hab.< 20% Edif. ppal.
 P1 187.58m² (375.16m²)

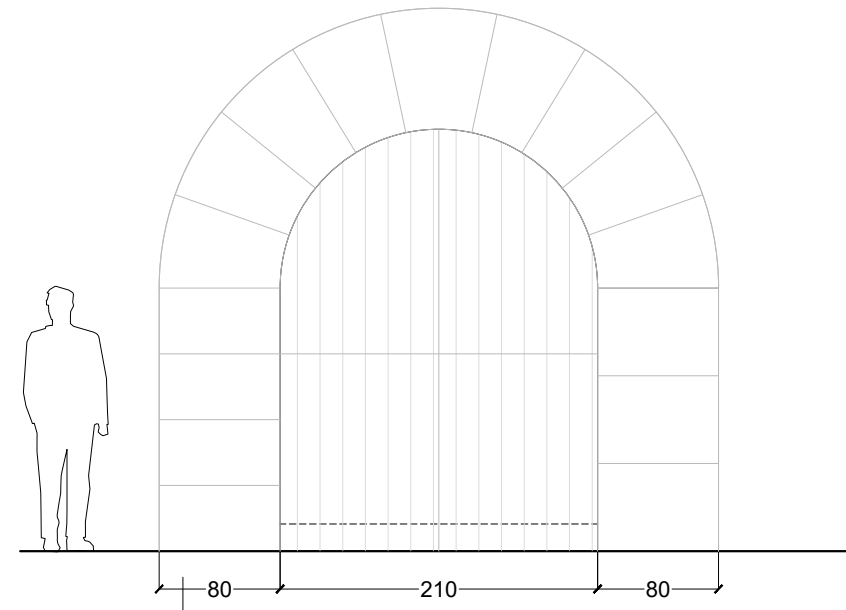
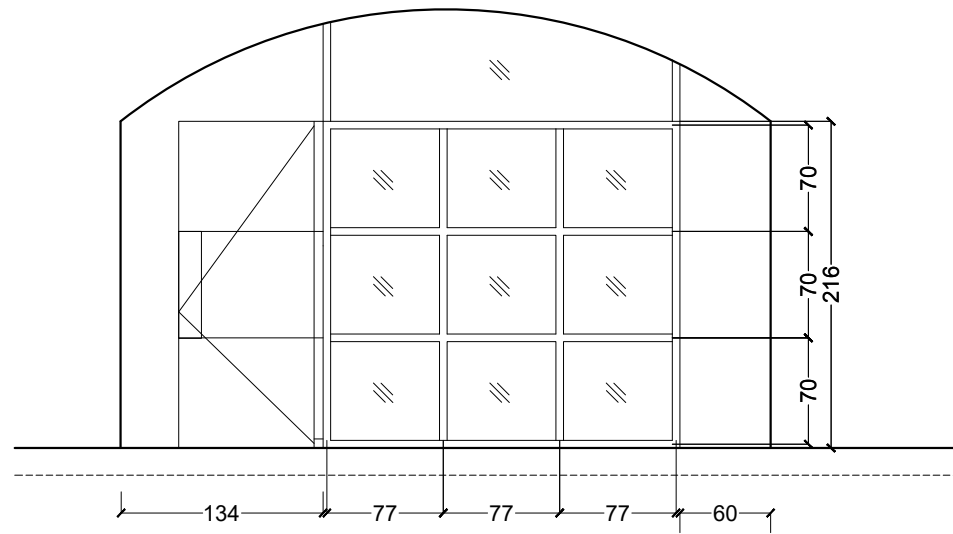


PAE
 MASIA CAN FIGA- TORRENT

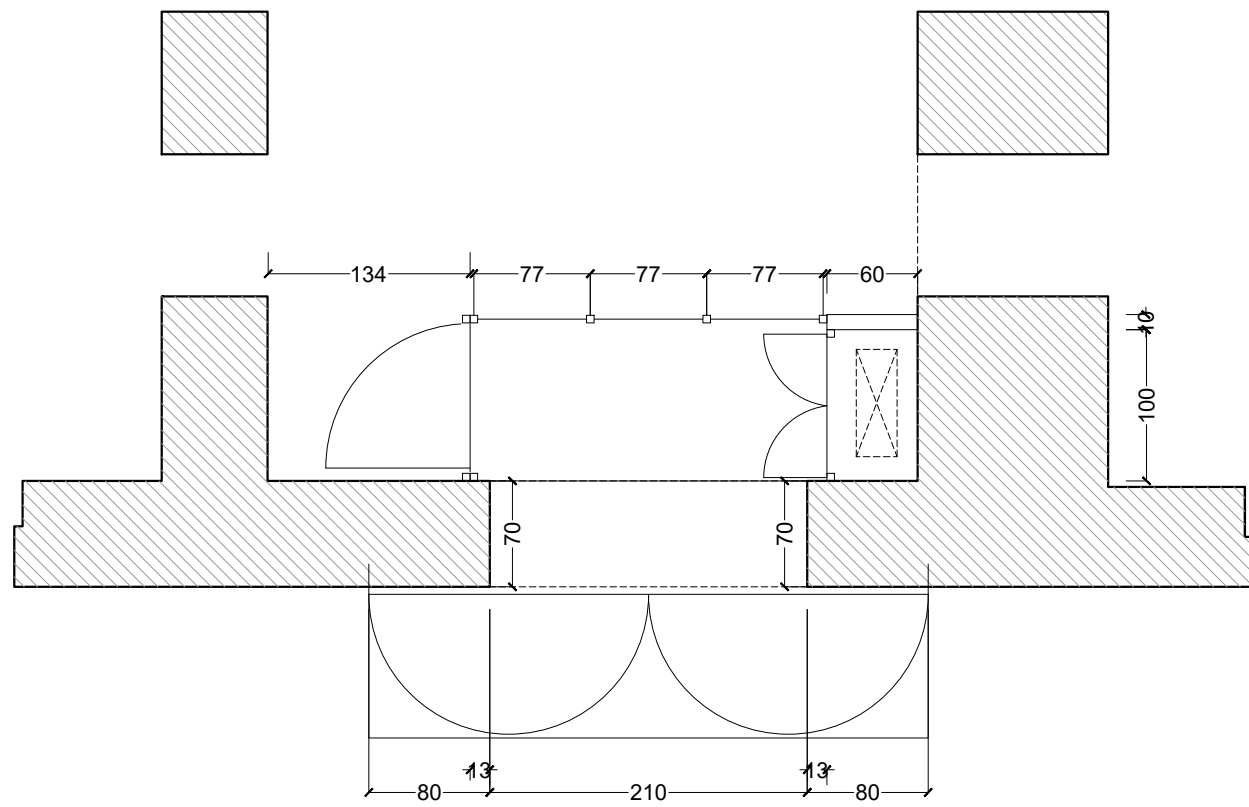
Arquitecte: Josep Riu de Martín G.C.A-S.L.P.
 Propietat: Ana Generó Gallego

Plànol
02.06 PLÀNOLS DE SUPERFÍCIES
 S_PLANTA PRIMERA

Data: 01.2026
 Escala: E: 1/75 - A3
 Nº: 02.06.03



RECONSTRUCCIÓ MUR
DE PEDRA DEL PORTAL
D'ENTRADA



VI. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGISTICA

Veure documentació annexa.