

Pla d'ordenació Urbanística Municipal de Viladrau

**Doc. 13 CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS.
INVENTARI D'HABITATGES I D'ALTRES
CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE**

“DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ PROVISIONAL”

Abril de 2023



ÍNDEX

1. CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS.....	5
2. INVENTARI D'HABITATGES I D'ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE.....	317

1. CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

INTRODUCCIÓ

Naturalesa i objecte del “Catàleg de masies i cases rurals”

El “Catàleg de masies i cases rurals” forma part del “Pla d’ordenació urbanística municipal”, perquè així ho determina la Llei d’urbanisme (LUC). S’hi refereixen els articles 47.3 bis i 50, però és aquest darrer el que prescriu:

”2. 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. Els criteris paisatgístics que determinen la inclusió de les masies i les cases rurals en el catàleg s’han d’adequar a les determinacions que, si escau, estableix el planejament urbanístic o sectorial per a la protecció i el millorament del paisatge”.

L’objecte d’aquest catàleg és, per tant:

- **Identificar** aquelles construccions, de les situades en el sòl no urbanitzable, que mereixen ser preservades per a evitar-ne la seva pèrdua. Les raons per a que se’ls reconegui aquest mereixement poden ser arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.
- **Regular** les condicions en que es pot portar a terme la recuperació, rehabilitació i preservació, així com els usos a que es podran destinar, en cada cas, d’entre els relacionats a l’article 47.3 bis al Text refós de la Llei d’urbanisme (TRLU).

Elements inclosos

El catàleg inclou, quan s’escau, les construccions que reuneixen alguna, o algunes, de les condicions relacionades i establertes per llei, i són aquestes construccions les que es podran destinar als usos possibles que tinguin assignats.

A les fitxes individualitzades dels elements que integren el catàleg s’ha identificat, en cada cas, la raó de la seva inclusió, en conformitat amb els supòsits admesos per l’article 47.3 bis al Text refós de la Llei d’urbanisme (TRLU).

Caràcter normatiu del catàleg

El contingut de les Normes del Catàleg, d’aplicació general, així com el de les fitxes individualitzades per a cada element, és normatiu en tot allò que condiciona les intervencions i els usos de l’element objecte de la fitxa.

Relació amb el Catàleg del patrimoni arquitectònic i cultural.

Molts dels elements inclosos en el present catàleg estan, alhora, inclosos en el “Catàleg del patrimoni arquitectònic i cultural”, document que es conté en aquest mateix POUM. Les determinacions normatives que es deriven d’ambdós catàlegs resulten complementàries.

NORMES DEL CATÀLEG

NORMES GENERALS

Article 1.- Objecte

Aquestes Normes tenen per objecte regular les condicions d'ordenació de les edificacions incloses al Catàleg de masies i cases rurals ubicades en sòl no urbanitzable del municipi de Viladrau susceptibles de ser reconstruïdes o rehabilitades per raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques, socials i mediambientals, d'acord amb el que s'estableix al Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU). Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost; la seva consolidació amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i per les Lleis posteriors de mesures fiscals, financeres i administratives; al Reglament de la llei d'Urbanisme (RLUC), Decret 305/2006, de 18 de juliol; el Decret 159/2012, de 29 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic; La Llei 3/2015, d'11 de març, de mesures fiscals financeres i administratives, que regula la possibilitat d'admetre com a ús els habitatges d'ús turístic, el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU), Decret 64/2014, de 13 de maig i la Llei 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023 (DOGC de 17.03.2023).

Article 2.- Àmbit d'aplicació

Aquestes Normes són aplicables a tots els elements inclosos al Catàleg de masies i cases rurals ubicades en sòl no urbanitzable del municipi de Viladrau.

Article 3.- Interpretació

Les determinacions de les Normes del Catàleg s'interpretaran d'acord amb el sentit propi de la seva expressió textual, d'acord amb els objectius i finalitat de les mateixes.

El Catàleg desenvolupa específicament el planejament urbanístic del municipi. Així, doncs, complementen les normes urbanístiques.

Aquestes Normes són d'aplicació general a totes les edificacions que integren el Catàleg juntament amb les determinacions específiques contingudes a les fitxes individualitzades per a cada element, que tenen prevalença davant les determinacions generals.

Article 4.- Vigència

El present Catàleg entrarà en vigor conjuntament amb el POUM del que forma part. La vigència és indefinida, sens perjudici de la seva revisió, modificació, ampliació o reducció.

Article 6.- Obligatorietat

Estan obligats a complir les determinacions i disposicions d'aquest Catàleg tant l'Administració com els particulars.

Qualsevol dispensa o excepció a aquesta regla general serà causa per reclamar la nul·litat de ple dret de l'acte que la provoqui.

NORMES ESPECÍFIQUES

Article 7.- Rehabilitació

Les masies o cases rurals radicades en sòl no urbanitzable incloses en aquest Catàleg podran ser objecte de rehabilitació d'acord amb les disposicions de la present normativa i de les determinacions de les fitxes corresponents incorporades al Catàleg.

La rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural ha de respectar la forma, volum edificat preexistent, la composició volumètrica original, les característiques tipològiques de la construcció, sense desvirtuar-les, i els materials d'acabat de paraments exteriors i cobertes.

En particular caldrà conservar, sense alterar-los, els emmarcats de pedra de les obertures, elements de carreus, els ràfecs de coberta i els elements ornamentals de les façanes, en general.

Els materials d'acabat seran els propis de la construcció tradicional, així com el seu cromatisme. En general, arrebossats de morter de calç a façana i teulades de teula àrab.

Article 8.- Reforma

En les construccions catalogades per raons arquitectòniques o històriques, s'admeten les intervencions de reforma mínimes i imprescindibles per a destinar la construcció a un ús admès, les quals han d'ésser degudament motivades en projecte.

Tret que a la fitxa s'indiqui el contrari, aquestes intervencions podran comportar l'obertura de nous forats de façana o la modificació de forats existents que siguin necessaris per adequar l'edificació a un ús admès o per proporcionar a l'edifici condicions d'habitabilitat adequades. En tot cas, es mantindrà una major proporció del ple sobre el buit en els paraments i la major dimensió vertical que horitzontal de les obertures.

En les construccions catalogades per raons ambientals, paisatgístiques o socials, s'hi poden efectuar intervencions de reforma sempre que siguin degudament motivades en projecte.

En qualsevol cas, les intervencions hauran de respectar la forma i la composició volumètrica original i les característiques tipològiques de la construcció, sense desvirtuar-les.

Els materials d'acabat seran els propis de la construcció tradicional, així com el seu cromatisme. En general, arrebossats de morter de calç a façana i teulades de teula àrab.

Article 9.- Reconstrucció

Les masies o cases rurals que es troben en estat de ruïna, incloses en aquest Catàleg, podran ser objecte de reconstrucció d'acord amb les disposicions de la present normativa i de les determinacions de les fitxes corresponents incorporades al Catàleg.

La reconstrucció del patrimoni arquitectònic rural ha de respectar la forma i la composició volumètrica original i les característiques tipològiques de la construcció, sense desvirtuar-les.

Els materials d'acabat seran els propis de la construcció tradicional, així com el seu cromatisme. En general, arrebossats de morter de calç a façana i teulades de teula àrab.

Article 10.- Ampliació

Els edificis inclosos al Catàleg podran ser objecte d'obres de substitució parcial o d'augment de volum edificat d'acord amb les condicions següents:

- a) Que la fitxa corresponent admeti aquesta possibilitat i que es compleixin les determinacions normatives específiques, quantitatives i qualitatives, establertes per la pròpia fitxa.
- b) Que siguin necessàries per a destinar l'edificació a un ús admès.
- c) Que contribueixin significativament a millorar les condicions de preservació i de conservació de l'edificació.
- d) Que guardin les degudes proporcions amb el volum original que es conservi de l'edificació perquè aquest volum mantingui el caràcter de principal.

Qualsevol projecte de substitució parcial o augment de volum haurà de justificar degudament que se satisfan les condicions anteriors.

Article 11.- Enderroc

Qualsevol projecte de rehabilitació, ampliació o reforma haurà d'incorporar l'enderroc dels cossos o elements que s'indiquen a la fitxa corresponent, tret que es justifiqui el seu manteniment vinculat a l'ús agrícola o ramader.

Article 12.- Serveis

Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi, sense depurar-les.

Article 13.- Entorn

Es conservarà l'entorn immediat de les edificacions, en general i, en particular es mantindrà l'arbrat de gran port proper, excepte l'esporga o tala necessària per complir amb les disposicions de prevenció contra el foc.

Es mantindrà l'accés en condicions d'ús.

Tret que a la fitxa corresponent s'indiqui el contrari, s'admet la col·locació de tanques en les condicions regulades per l'article 210 de les Normes Urbanístiques del POUM.

Article 14.- Ús

Les fitxes defineixen l'ús tipus de l'element, que correspon al seu ús actual o al propi de la construcció original, i la resta d'usos admesos, en conformitat amb l'article 47.3 bis de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. L'ús hoteler s'admet únicament en els casos en els que s'especifiqui expressament a la fitxa corresponent.

Les fitxes identifiquen els volums susceptibles de ser utilitzats per als usos admesos. Les construccions existents que puguin acompanyar la referència, formant amb ella un conjunt edificat, com sovint es pot trobar en masies que es destinen, o s'han destinat en el passat, a assentaments rurals vinculats a l'activitat agrícola, ramadera i/o forestal, no formen part del catàleg, llevat que així s'estableixi en la corresponent fitxa particularitzada, perquè, com a l'edifici principal, l'assisteixin raons per a aquest reconeixement.

Aquestes construccions no incloses, no podran destinar-se als usos específics, distints de l'activitat rural, que possibilita aquest catàleg. Si ho podran fer, en tot cas, per a usos auxiliars o complementaris de l'ús principal al que es destini l'edifici.

Conseqüentment, la regulació de la seva construcció o reforma, serà la regulació general de la zona del sòl no urbanitzable en la que estiguin situades.

Per altre part, i sens perjudici del que s'ha indicat, poden formar part del present catàleg altres construccions que, tenint alguna o algunes de les condicions citades per a la seva inclusió, no siguin masies ni cases rurals; és a dir, que no tinguin incorporat l'ús d'habitatge. En aquest cas, aquest ús no podria adquirir-lo mitjançant aquesta catalogació.

Article 15.- Divisió horitzontal

Les fitxes del Catàleg indiquen per a cada element si resulta admissible la divisió horitzontal.

En qualsevol cas, la divisió horitzontal no podrà alterar les característiques originals de l'edifici, n'haurà de respectar els elements històrics principals i haurà de ser conforme amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat. En cap cas no és admissible la divisió horitzontal ni qualsevol altre règim de condomini en les parts de les edificacions destinades a l'ús hoteler.

Relació d'elements

Referència	Nom	Referència al Catàleg de Patrimoni
<i>1 Les Índies</i>		
M.1E	Cal Sord	
M.1F	Can Perereda	
<i>2 Les Paitides</i>		
M.2A	Can Janetó	
M.2B	Ca l'Escloper	
M.2C	Can Lloser	
M.2D	Can Barraca	
M.2E	Can Toni	
M.2F	Can Balet	PR.2F
M.2G	Ca l'Herbolari	PR.2G
M.2H	Cabana de ca l'Herbolari	
M.2I	Cal Garrofó	
M.2K	Can Pla	
M.2M	Cal Ferrer i Can Punet	PR.2M
M.2O	Can Gaudenci	
M.4B	Les Corts	PR.4B
M.6A	Masvidal	PR.6A
M.6B	Cabana de Masvidal	
M.6F	La Barita	PR.6F
M.6G	Can Cabanya	
M.6H	Molí de Masvidal	PR.6H
<i>7 Can Fàbregues</i>		
M.7A	Can Fàbregues	PR.7A
M.7B	Molí de Fàbregues	PR.7B
M.7C	Casa Nova de Can Fàbregues	PR.7C
M.8	Sabaters d'Avall	PR.8
M.12	Puigdefàbregues	PR.12
M.13B	Molí de Puigdefàbregues	PR.13B
M.16	Can Pallerols	
M.17	El Vilar del Bosc	PR.17
M.18A	La Noguera – casa dels amos	PR.18A
M.18B	La Noguera – casa dels masovers	PR.18B
M.18C	La Noguera - Muralla	PR.18C
M.19	Mas d'Osor	PR.19
M.21	L'Estrany	
M.22A	Can Masnou	PR.22A
M.24	Molí d'en Noc	
M.25	Can Batllic	PR.25
M.26	La Casa Nova de les Corts	
M.27	Espinzella	PR.27
M.28	El Molí Espatllet (Antic hostal de l'Aregada)	PR.28
M.30	La Noguerola	
M.34	Can Xisquet	
M.38	La Panella	
M.45	Cal Nen	
M.47	Can Pau Moliner	
M.50	Els Molins	PR.50

M.51	El Molí de Dalt	PR.51
M.52	El Molí Vell (Molí de Baix)	PR.52
M.53A	El Molí de Rusquelles	PR.53A
M.53B	Mas Rusquelles	PR.53B
M.54	Corral de la Vila	
M.57	Can Talaia	
M.61	El Pujolar	PR.61
M.64A	Masia Vilarmau	PR.64A
M.64B	Masoveria de Vilarmau	
M.65	La Sala	PR.65
M.66A	La Casa Nova de la Sala	PR.66A
M.66B	Sínia de la Sala	PR.66B
M.69A	El Noguer	PR.69A
M.69B	Masoveria del Noguer	PR.69B
M.70	La Vila	PR.70
M.73A	El Martí	PR.73A
M.75	Can Bosch	PR.75
M.76	Can Puig	PR.76
M.77B	Masia de Can Gad	PR.77B
M.77C	Casa nova de Can Gad	PR.77C
M.78	Ermita de la Mare de Deu de l'Erola	PR.78
M.79	Corral de Can Bosch	
M.81	Puigdot	
PR.82	L'Aremany	M.82
PR.83	El Pujol de Muntanya	M.83
M.84	Corral del Pujol	
PR.85A	Santuari de Sant Segimon	M.85A
PR.85B	Cova de Sant Segimon	M.85B
PR.86	Ermita de Sant Miquel dels Barretons	M.86
M.87	Corral del Segalàs	

Viladrau, abril de 2023

LOCALITZACIÓ:

Indret: Veïnat Les Índies
 Adreça postal: Les Índies, núm. 2
 Coordenades UTM: x = 449047 y = 4633636

DADES CADASTRALS:

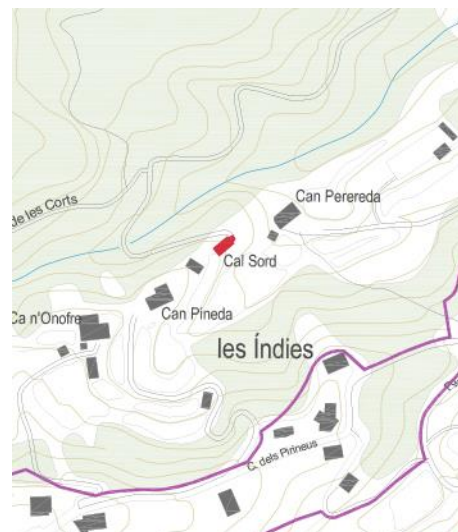
Ref. Cadastral: 9138103DG4393N00000L
 Observacions: --

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona de veïnat rural (clau VR)

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS: --



DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Tipologia: Casa rural de planta rectangular, d'una crugia i coberta a dues aigües.
Entorn: Entorn immediat alliberat de massa forestal, al veïnat de Les Índies, format per cases rurals disperses.
Cos Principal (CP): De planta rectangular i una sola crugia, de planta baixa i una planta pis, amb coberta a dues aigües amb vessants vers la façana principal i la posterior. La volumetria, cobertes i façanes mantenen en general les característiques tipològiques originals, de construcció tradicional modesta. Les parets són de maçoneria amb obertures verticals i les teulades són de teula àrab.

Cos annex 1 (A1): Cos de planta baixa cobert a dues aigües i dues plantes d'alçada, de construcció relativament moderna. Les parets són de bloc de ciment, revestides. S'integra volumètricament al cos principal, al que s'adossa.

Elements d'interès: --

Superfícies:

Finca: 1.985 m²

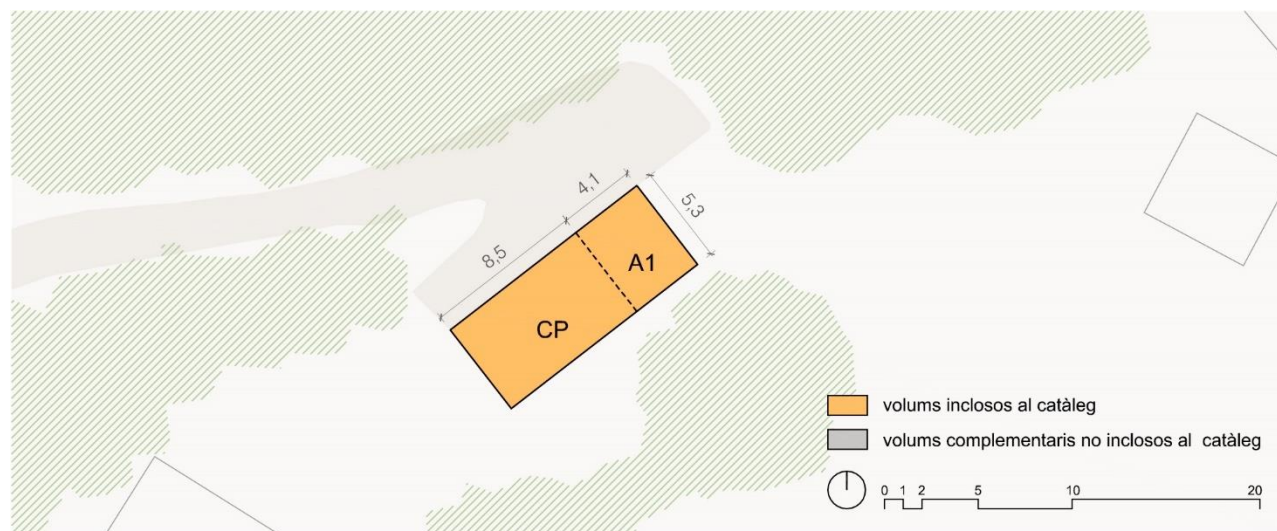
Edifici CP, en planta: 45 m²

Edifici CP, construïda: 90 m²

Edifici A1, en planta: 22 m²

Edifici A1, construïda: 44 m²

Època de construcció: Indeterminada. La construcció s'estima superior a 100 anys.



ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada
Ús: Habitatge
Habitatges: 1
Ús associat a explotació agrícola: No
Altres usos: No

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació: En bon estat
Serveis: Aigua: Es desconeix
Sanejament: Es desconeix
Electricitat: Xarxa pública
Situació de risc: Risc d'afectació per incendi forestal, per la proximitat de massa boscosa compacta.

ACCESSIBILITAT:

Camí de les Corts, amb inici al carrer dels Pirineus, al nucli de Viladrau. El camí, de terra i transitable amb vehicle, és de traçat sinuós. Transcorreguts uns 500 metres, s'agafa un trencall a mà dreta que condueix directament a la casa.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

Històriques: --
Estilístiques: Casa rural de construcció tradicional característica de la zona i amb prou valors associats a les característiques tipològiques per merèixer-ne la conservació.
Paisatgístiques: El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
Social i econòmiques: --

<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	Sí
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge familiar.
Altres usos admesos:	Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, excepte l'ús hotel·ler.
Nombre d'habitatges:	1
Divisió horitzontal:	No s'admet
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP i A1	
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: --	

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. S'admetran reformes en les condicions establertes per l'article 8 de les Normes del Catàleg.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	S'admet l'augment de volum fins a un 20% en conformitat amb l'article 10 de les Normes del Catàleg.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	El veïnat de les Índies resta pendent la formulació d'un pla especial urbanístic de millora rural per als objectius especificats a l'article 232 de les Normes Urbanístiques del POUM. Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	Tota vegada que l'edificació es troba dins la franja de 100 m d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, s'atendrà al que s'estableix a l'article 145.3 de les Normes Urbanístiques del POUM.

LOCALITZACIÓ:

Indret: Veïnat Les Índies
 Adreça postal: Les Índies, núm. 1
 Coordenades UTM: x = 449091 y = 4633656

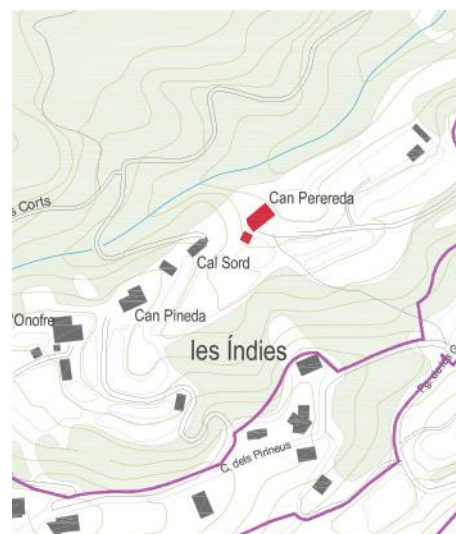
DADES CADASTRALS:

Ref. Cadastral: 9138104DG4393N0000KL
 Observacions: --

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona de veïnat rural (clau VR)

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS: --**DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL****VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:**

Tipologia: Masia de planta rectangular, d'una crugia i coberta a dues aigües.
Entorn: Entorn immediat alliberat de massa forestal, al veïnat de Les Índies, format per cases rurals disperses.
Cos principal (CP): Correspon al volum original de l'edificació. És de planta baixa i una planta pis, amb coberta a dues aigües amb vessants vers els laterals i composició simètrica de la façana principal (sud-est), amb tres eixos verticals d'obertures.
 La volumetria, cobertes i façanes mantenen en general les característiques tipològiques de la construcció original, que s'estima superior a 200 anys. Les parets són de maçoneria amb obertures verticals, amb brancals, llinda i amplit de carreus. Les teulades són de teula àrab,

sobre bigues de fusta i solera de rajola ceràmica extrusionada, que posa de manifest una restauració moderna de l'element.

Cos annex 1 (A1):

Cos de planta baixa i planta pis, adossat a la façana posterior del cos principal i en continuïtat volumètrica amb aquest. És de construcció posterior, amb parets de fàbrica de maó massís, amb pilastres, i part dels tancaments amb envà de maó de cantell. Originàriament destinat a usos associats a l'activitat agrícola.

Cos annex 2 (A2):

Cos de planta baixa adossat al tester sud-oest del CP, al que s'integra volumètricament (la teulada segueix el vesant sud-oest). Conté un garatge, la porta del qual desmereix el conjunt de la façana principal.

Cos annex 3 (A3):

Cos de planta baixa, adossat a la part posterior de l'edificació, parcialment obert i cobert amb planxa ondulada de fibrociment. Sense interès.

Cos annex 4 (A4):

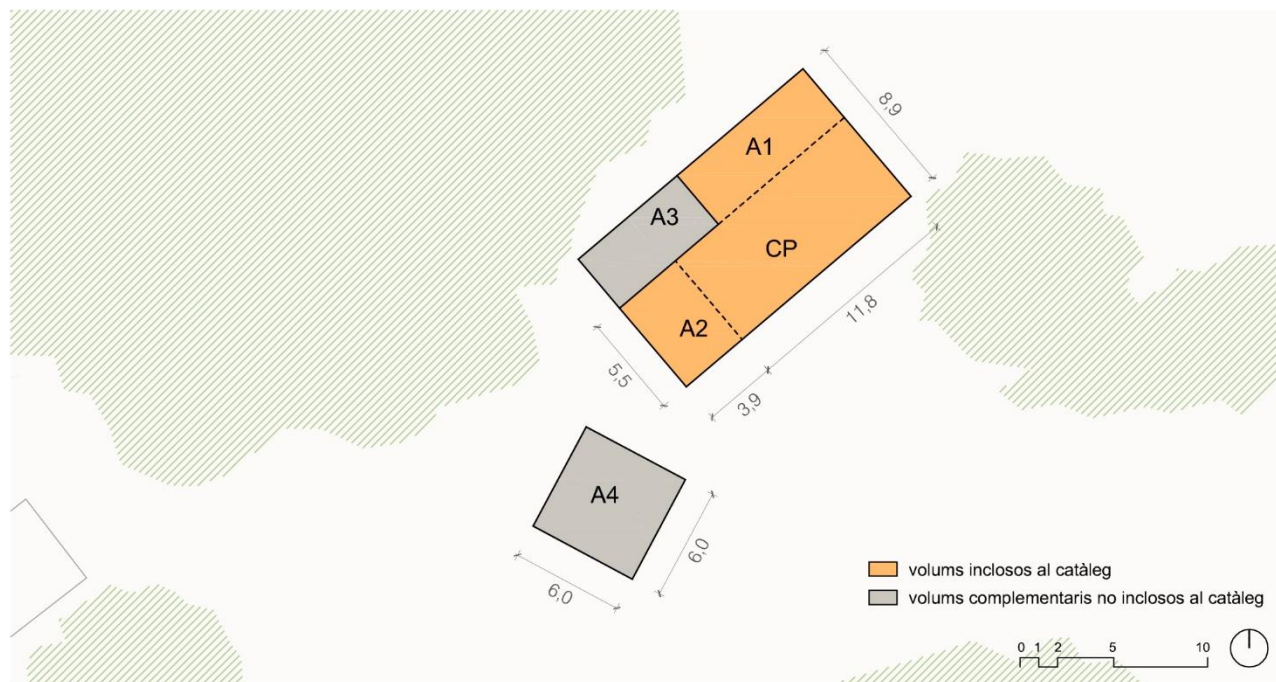
Cos de volumetria aïllada, de planta baixa. Sense interès.

Elements d'interès:

La volumetria del cos principal, que manté en bona mesura els elements característics de la construcció tradicional. A destacar la composició simètrica de la façana principal, amb les obertures emmarcades per brancals, llindes i ampits de carreus.

Superfícies:

Finca:	2.739 m ²
Edifici CP, en planta:	65 m ²
Edifici CP, construïda:	130 m ²
Annexes, en planta:	110 m ²
Annexes, construïda:	150 m ²
Època de construcció:	Indeterminada. La construcció s'estima superior a 100 anys.



ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat:	Privada
Ús:	Habitatge
Habitatges:	1
Ús associat a explotació agrícola:	No
Altres usos:	No

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	En bon estat
Serveis: Aigua:	Es desconeix
Sanejament:	Es desconeix
Electricitat:	Xarxa pública
Situació de risc:	Risc d'afectació per incendi forestal, per la proximitat de massa boscosa compacta.

ACCESSIBILITAT:

Al final del carrer de les Guillerries, al nucli de Viladrau, s'agafa a mà esquerra un camí de terra i transitable amb vehicle, és de traçat sinuós, que mena directament a la casa.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	--
<u>Estilístiques:</u>	Masia de construcció tradicional característica de la zona i amb prou valors associats a les característiques constructives (parets de pedra, volumetria, obertures, teulades, etc.) per merèixer-ne la conservació.
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	Sí
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge familiar.
Altres usos admesos:	Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, excepte l'ús hoteler.
Nombre d'habitatges:	1
Divisió horitzontal:	No s'admet
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP, A1 i A2	
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: A3 i A4	

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. S'admetran reformes en les condicions establertes per l'article 8 de les Normes del Catàleg.
Volums a enderrocar:	Volums A3 i A4
Ampliacions:	S'admet l'augment de volum en conformitat amb l'article 10 de les Normes del Catàleg, que s'haurà d'ubicar al quadrant ocupat actualment pel volum A3, previ enderroc del mateix i de manera que resti garantida la integració arquitectònica i volumètrica amb els volums catalogats.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg. Manteniment de l'aved de gran port situat davant de la casa.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	El veïnat de les Índies resta pendent la formulació d'un pla especial urbanístic de millora rural per als objectius especificats a l'article 232 de les Normes Urbanístiques del POUM. Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	Tota vegada que l'edificació es troba dins la franja de 100 m d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, s'atendrà al que s'estableix a l'article 145.3 de les Normes Urbanístiques del POUM.

LOCALITZACIÓ:

Indret: Veïnat Les Paitides
 Adreça postal: Les Paitides, casa núm. 1
 Coordenades UTM: x = 450014.1 y = 4632435.2

DADES CADASTRALS:

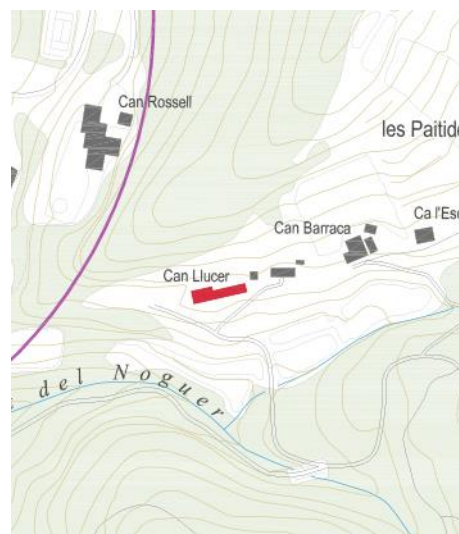
Ref. Cadastral: 0327206DG5302N0001YW
 0327206DG5302N0000TQ
 Observacions: Rehabilitació integral l'any 2009

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona de veïnat rural (clau VR)

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS: --



DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Tipologia: Masia de planta rectangular, d'una crugia, coberta a dues aigües, amb dos porxos annexos a llevant i a ponent, tenint el de ponent una part tancada.

Entorn: Entorn immediat alliberat de massa forestal, excepte a la banda de llevant, on una franja boscosa separa aquesta masia de la de Ca l'Esclop, situat en un vessant de solana, al veïnat de Les Paitides, format per cases rurals disperses.

Cos principal (CP): Correspon al volum original de l'edificació. És de planta baixa i una planta pis amb golfes, d'una crugia perpendicular a la façana principal (sud) i amb coberta a dues aigües. La volumetria, cobertes i façanes mantenen parcialment les característiques tipològiques de la construcció original, que s'estima superior a 200 anys. Les parets són de maçoneria

amb obertures verticals, algunes amb brancals, llinda i ampit de pedra. Cal destacar la llinda d'entrada de la casa, amb una creu i la data gravada (1780). Les teulades són de teula àrab. Porxo de planta baixa adossat a la façana oest del cos principal, amb coberta de teula a dues aigües, tancat en tota la seva façana nord i parcialment tancat en el seu tram més proper a la casa. Construït entre el 2006 i el 2009, és de parets i pilar acabat amb pedra i sostre de cabirons de fusta.

Cos annex 1 (A1):

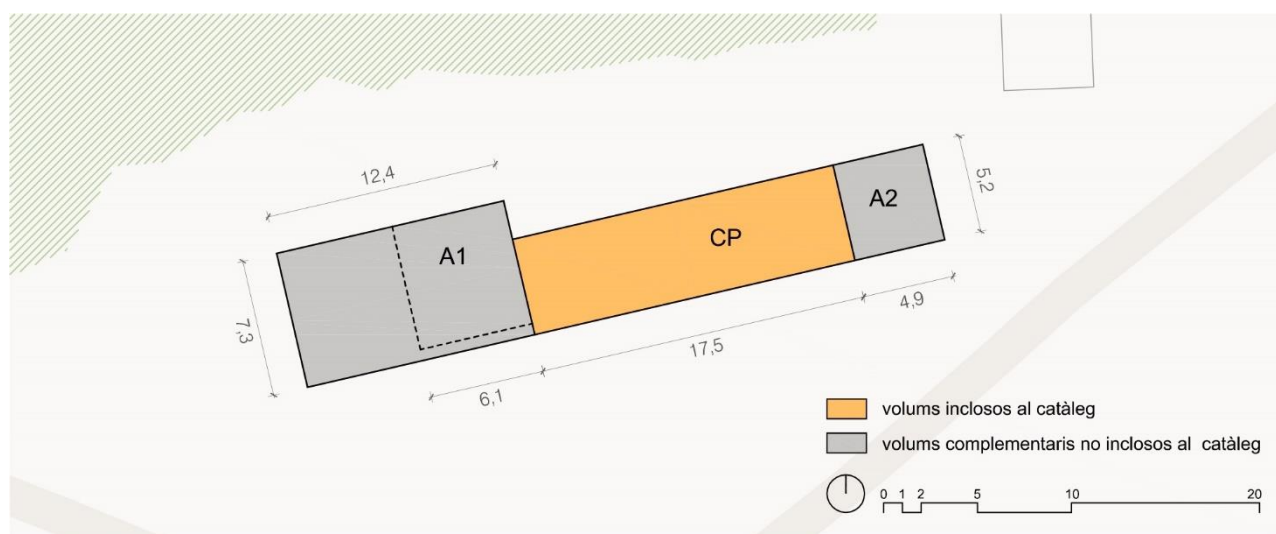
Cos annex 2 (A2):

Elements d'interès:

Superfícies:

Finca:	1.843 m ²
Edifici CP, en planta:	91 m ²
Edifici CP, construïda:	205 m ²
Annexes:	36 m ² + 80 m ² porxo (116 m ²)
<u>Època de construcció:</u>	Segles XVII-XVIII

Porxo de planta baixa adossat a la façana est del cos principal, amb coberta de teula a una aigua. Construït entre el 2006 i el 2009, es sustenta amb pilars i sostre de cabirons de fusta. La volumetria general del conjunt i les obertures amb brancals, llindes i ampits de pedra.



ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat:	Privada
Ús:	Habitatge
Habitatges:	1
Ús associat a explotació agrícola:	No
Altres usos:	No

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	Rehabilitat, en bon estat
Serveis: Aigua:	Captació pròpia des de pou.
Sanejament:	Fossa sèptica
Electricitat:	Xarxa pública
Situació de risc:	Risc d'afectació per incendi forestal, per la proximitat de massa boscosa compacta.

ACCESSIBILITAT:

Camí de les Paitides, amb inici al passeig de Ramon Bofill, al nucli de Viladrau. El camí, de terra i transitable amb vehicle, és de traçat sinuós i condueix al veïnat de Les Paitides. S'agafa el primer trencall a mà esquerra, que passa per davant de la Font de les Paitides i poc després condueix fins a la casa.

Alternativament, es pot accedir al Veïnat de les Paitides des de la carretera de Viladrau a Santa Fe (GI-5201).

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	Antiguitat superior a 200 anys. Hom parla d'un veïnat rural format com a colònia per a l'explotació de les ametistes.
<u>Estilístiques:</u>	Masia de construcció tradicional característica de la zona i amb prou valors associats a les característiques constructives (parets de pedra, volumetria, obertures, teulades, etc.) per merèixer-ne la conservació. Forma part del conjunt catalogat de Les Paitides.
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	Actualment lligada al sector terciari de l'economia rural.
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	Sí
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge familiar.
Altres usos admesos:	Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, excepte l'ús hoteler.
Nombre d'habitatges:	1
Divisió horitzontal:	No s'admet
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP, A1 i A2	
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: --	

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. S'admetran reformes en les condicions establertes per l'article 8 de les Normes del Catàleg.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	No s'admet l'augment de volum.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	El veïnat de les Paitides resta pendent la formulació d'un pla especial urbanístic de millora rural per als objectius especificats a l'article 232 de les Normes Urbanístiques del POUM. Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	Tota vegada que l'edificació es troba dins la franja de 100 m d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, s'atendrà al que s'estableix a l'article 145.3 de les Normes Urbanístiques del POUM.

LOCALITZACIÓ:

Indret: Veïnat Les Paitides
 Adreça postal: Les Paitides, casa núm. 2
 Coordenades UTM: x = 450064.1 y = 4632448.7

DADES CADASTRALS:

Ref. Cadastral: 0327205DG5302N0001BW
 0327205DG5302N0000LQ

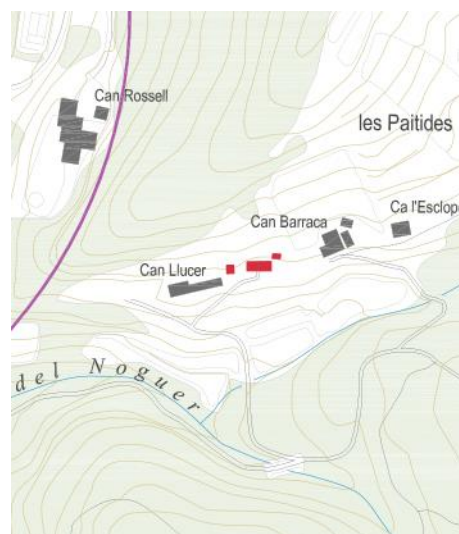
Observacions: --

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona de veïnat rural (clau VR).

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS: --

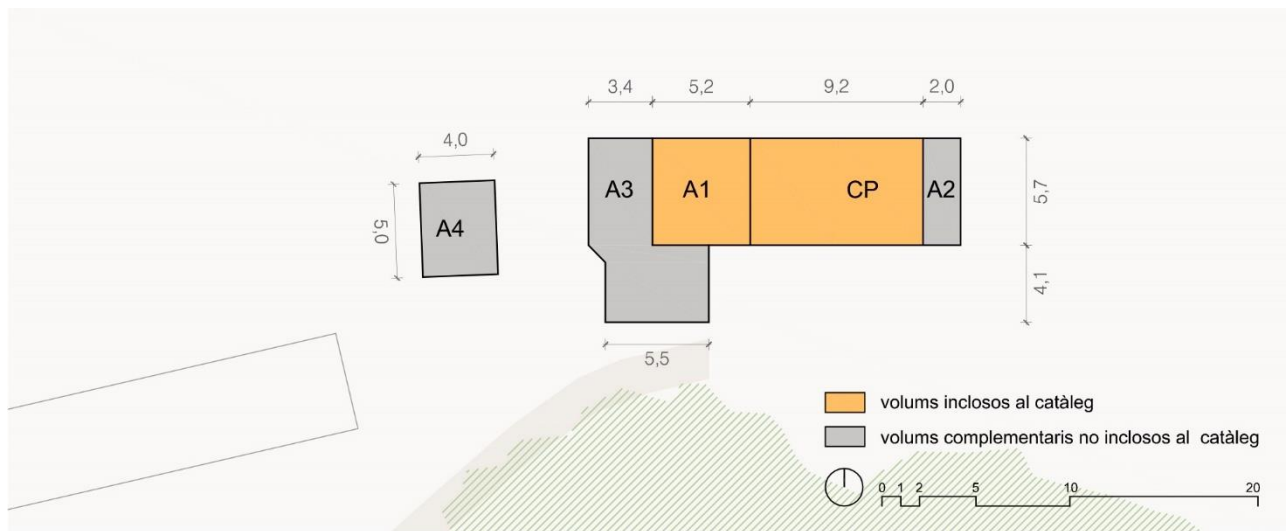




DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

<u>Tipologia:</u>	Masia de planta rectangular, d'una crugia, coberta a dues aigües, amb annexos a llevant i a ponent.
<u>Entorn:</u>	Situada en un vessant de solana, al veïnat de Les Paitides, format per cases rurals disperses. L'entorn immediat està en general alliberat de massa forestal, excepte un conjunt d'arbres a sud-oest de la masia.
<u>Cos principal (CP):</u>	<p>Correspon al volum original de l'edificació. És de planta baixa i dues plantes pis, d'una crugia i amb coberta a dues aigües.</p> <p>La volumetria, cobertes i façanes mantenen parcialment les característiques tipològiques de la construcció original, que s'estima superior a 200 anys. Les parets són de maçoneria amb obertures verticals, algunes amb brancals, llinda i ampit de pedra. Cal destacar la disposició ordenada de les obertures en tres eixos, així com la llinda d'entrada de la casa, amb una creu i la data gravada (1781). Les teulades són de teula àrab. La visera superior de la porta és un afegit posterior, impropï de l'arquitectura tradicional de la zona.</p>
<u>Cos annex 1 (A1):</u>	Cos adossat a la façana oest del cos principal, de dues plantes d'alçada, amb la coberta de teula a continuació de la casa. Construït amb la tècnica i materials de la casa original, amb paredat de pedra.
<u>Cos annex 2 (A2):</u>	Cos adossat a la façana est del cos principal, de dues plantes d'alçada, de parets de totxana i coberta de teules de morter de ciment.
<u>Cos annex 3 (A3):</u>	Cos de planta baixa, destinat a garatge, adossat a la façana oest, amb coberta plana, semisoterrat.
<u>Cos annex 4 (A4):</u>	Porxo amb pilars i biguetes de formigó armat i coberta de planxa ondulada de fibrociment, exempt.
<u>Elements d'interès:</u>	La volumetria general del conjunt i la façana principal, de composició simètrica amb tres eixos d'obertures, amb brancals, llindes i ampits de pedra.
<u>Superfícies:</u>	
Finca:	2.162 m ²
Ocupació en planta:	82 m ² casa (52 m ² CP + 30 m ² A1) + 73 m ² altres cossos (A2, A3 i A4).
Superfície construïda:	211 m ² casa (151 m ² CP + 60 m ² A1) + 84 m ² altres cossos (A2, A3 i A4).
<u>Època de construcció:</u>	Segles XVII-XVIII.



ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat:	Privada
Ús:	Habitatge
Habitatges:	1
Ús associat a explotació agrícola:	No
Altres usos:	No

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	--
Serveis: Aigua:	Pou
Sanejament:	Es desconeix
Electricitat:	Xarxa pública
Situació de risc:	Risc d'afectació per incendi forestal, per la proximitat de massa boscosa compacta. Element situat en una zona amb pendents superiors al 20%.

ACCESSIBILITAT:

Camí de les Paitides, amb inici al passeig de Ramon Bofill, al nucli de Viladrau. El camí, de terra i transitable amb vehicle, és de traçat sinuós i condueix al veïnat de Les Paitides. S'agafa el primer trencall a mà esquerra, que passa per davant de la Font de les Paitides i poc després un segon trencall a mà dreta que condueix fins a la casa.

Alternativament, es pot accedir al Veïnat de les Paitides des de la carretera de Viladrau a Santa Fe (GI-5201).

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Època de construcció:</u>	Antiguitat superior a 200 anys.
<u>Històriques:</u>	Antiguitat superior a 200 anys. Hom parla d'un veïnat rural format com a colònia per a l'explotació de les ametistes.
<u>Estilístiques:</u>	Masia de construcció tradicional característica de la zona i amb prou valors associats a les característiques constructives (parets de pedra, volumetria, obertures, teulades, etc.) per merèixer-ne la conservació. Forma part del conjunt catalogat de Les Paitides.
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	Sí
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge familiar.
Altres usos admesos:	Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, excepte l'ús hotel·ler.
Nombre d'habitatges:	1
Divisió horitzontal:	No s'admet
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC:	CP, A1 i A3
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	A2 i A4

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. S'admetran reformes en les condicions establertes per l'article 8 de les Normes del Catàleg.
Volums a enderrocar:	Volum A2. Es recomana l'enderroc de la visera de la porta de la casa, que resulta aliena a les característiques arquitectòniques de la masia i en desvirtua la façana principal.
Ampliacions:	S'admet l'augment de volum fins a un 20% en conformitat amb l'article 10 de les Normes del Catàleg. No s'admet el tancament del porxo A4.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	<p>El veïnat de les Paitides resta pendent la formulació d'un pla especial urbanístic de millora rural per als objectius especificats a l'article 232 de les Normes Urbanístiques del POUM.</p> <p>Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.</p>
Inundabilitat:	Tota vegada que l'edificació es troba dins la franja de 100 m d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, s'atendrà al que s'estableix a l'article 145.3 de les Normes Urbanístiques del POUM.

LOCALITZACIÓ:

Indret: Veïnat Les Paitides
 Adreça postal: --
 Coordenades UTM: x = 450113 y = 4632461

DADES CADASTRALS:

Ref. Cadastral: 0327204DG5302N0001AW
 Observacions: --

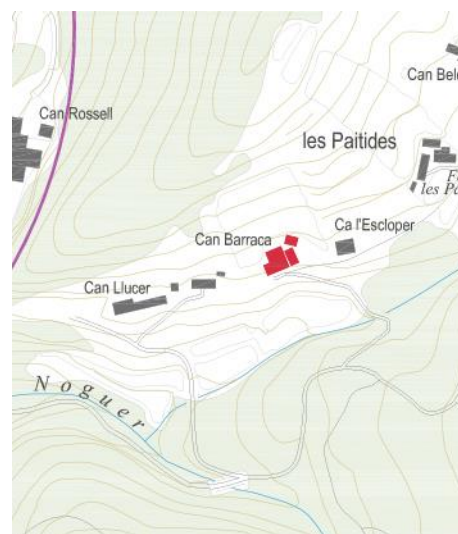
DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona de veïnat rural (clau VR)

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

--



DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Tipologia: Masia de planta rectangular, de dues crugies, coberta a dues aigües, amb diversos cossos annexos.

Entorn: Entorn immediat alliberat de massa forestal, excepte alguns arbres de port important propers a la façana sud, en un vessant de solana, al veïnat de Les Paitides, format per cases rurals disperses.

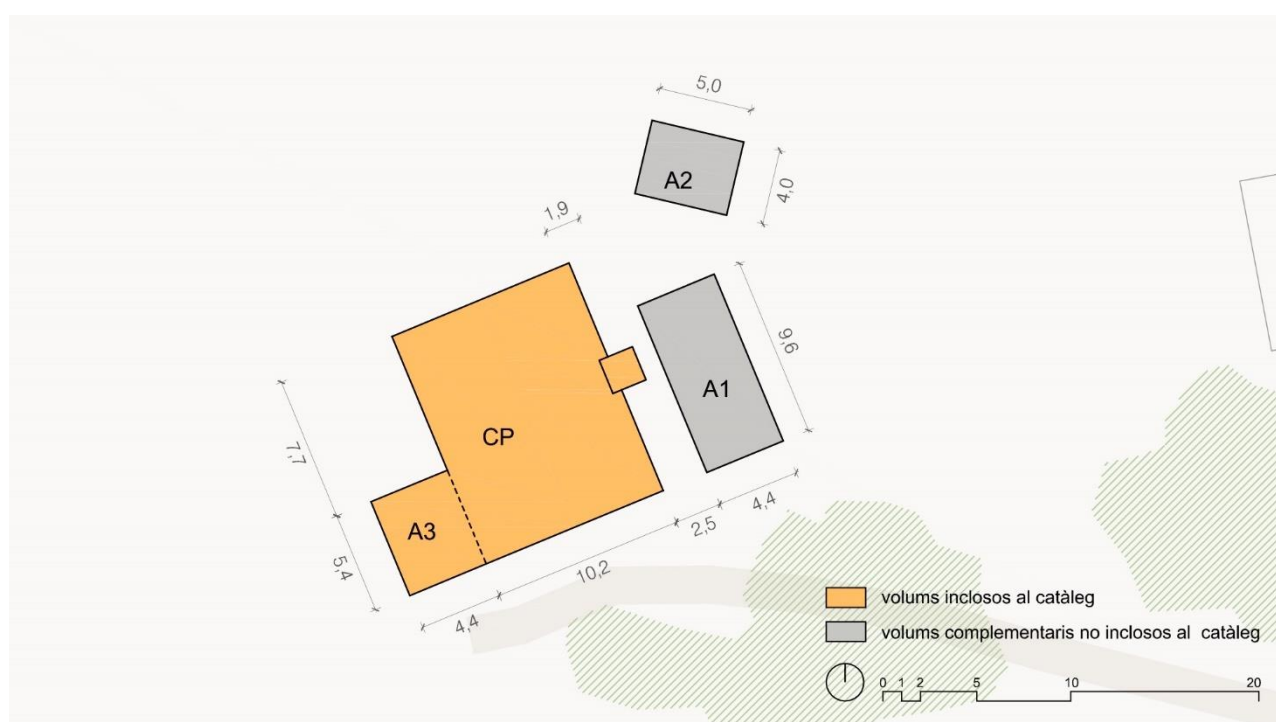
Cos principal (CP): Correspon al volum original de l'edificació. És de planta baixa i una planta pis, de dues crugies perpendiculars a la façana principal (sud) i amb coberta a dues aigües.

La volumetria, cobertes i façanes mantenen en general les característiques tipològiques de la construcció original, que s'estima superior a 200 anys. Les parets són de maçoneria amb obertures verticals, amb brancals, llinda i ampit de pedra, alguns amb motlures. Les teulades són de teula àrab. La visera superior de la porta és un afegit posterior, impropï de l'arquitectura tradicional de la zona. Adossat a la façana est hi ha un pou.

Cos annex 1 (A1): Cos de dues plantes d'alçada i volumetria aïllada, destinat originalment a magatzem en planta baixa i a assecador en planta pis, actualment en desús. Construït al segle XX, és de parets i pilars de totxana, sostre de biguetes de formigó armat i coberta de planxa de fibrociment. Sense cap element d'interès, la seva presència desmereix el conjunt.

Cos annex 2 (A2): Cobert de construcció precària, de planxa de fibrociment. Sense interès.

Cos annex 3 (A3): Cos de planta baixa, adossat a la façana oest del cos principal, amb coberta de tela a una aigua, seguint el seu vessant oest. Característiques constructives pròpies de l'arquitectura tradicional, anàlogues a les del CP.



Elements d'interès: La volumetria, cobertes i façanes dels cossos CP i A3, que mantenen en bona mesura els elements característics de la construcció tradicional. A destacar els brancals, llindes i ampits de pedra de les obertures.

Superfícies:

Finca: 3.853 m²

CP + A3, en planta: 160 m²

CP + A3, construïda: 296 m²

A1 + A2, en planta: 62 m²

A1 + A2, construïda: 104 m²

Època de construcció: Segles XVII-XVIII

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat:	Privada
Ús:	Habitatge
Habitatges:	1
Ús associat a explotació agrícola:	No
Altres usos:	No

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	En bon estat.
Serveis: Aigua:	Captació pròpia des de pou.
Sanejament:	Es desconeix.
Electricitat:	Xarxa pública.
Situació de risc:	Element situat en una zona amb pendents superiors al 20%.

ACCESSIBILITAT:

Camí de les Paitides, amb inici al passeig de Ramon Bofill, al nucli de Viladrau. El camí, de terra i transitable amb vehicle, és de traçat sinuós i condueix al veïnat de Les Paitides. A l'alçada de la Font de les Paitides s'agafa un camí a mà esquerra i, al cap de poc, un trencall a ma dreta, per un camí actualment no transitable en vehicle que condueix fins a la casa. Alternativament, es pot accedir al veïnat de les Paitides des de la carretera de Viladrau a Santa Fe (GI-5201).

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	Antiguitat superior a 200 anys. Hom parla d'un veïnat rural format com a colònia per a l'explotació de les ametistes.
<u>Estilístiques:</u>	Masia de construcció tradicional característica de la zona i amb prou valors associats a les característiques constructives (parets de pedra, volumetria, obertures, teulades, etc.) per merèixer-ne la conservació. Forma part del conjunt catalogat de Les Paitides.
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	Sí
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge familiar.
Altres usos admesos:	Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, excepte l'ús hotelier.
Nombre d'habitatges:	1
Divisió horitzontal:	No s'admet
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC:	CP i A3.
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	A1 i A2.

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. S'admetran reformes en les condicions establertes per l'article 8 de les Normes del Catàleg.
Volums a enderrocar:	Volums A1 i A2. Es recomana l'enderroc de la visera de la porta de la casa, que resulta aliena a les característiques arquitectòniques de la masia i en desvirtua la façana principal.
Ampliacions:	S'admet l'augment de volum en conformitat amb l'article 10 de les Normes del Catàleg. Una eventual ampliació s'haurà d'ubicar al quadrant nord-est, completant

	una planta sensiblement quadrada justament amb els cossos CP i A3, sense sobrepassar aquest àmbit, i amb teulada perllongant la vesant de l'existent.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	<p>El veïnat de les Paitides resta pendent la formulació d'un pla especial urbanístic de millora rural per als objectius especificats a l'article 232 de les Normes Urbanístiques del POUM.</p> <p>Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.</p>
Inundabilitat:	Tota vegada que l'edificació es troba dins la franja de 100 m d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, s'atendrà al que s'estableix a l'article 145.3 de les Normes Urbanístiques del POUM.

LOCALITZACIÓ:

Indret: Veïnat Les Paitides
 Adreça postal: --
 Coordenades UTM: x = 450156 y = 4632473

DADES CADASTRALS:

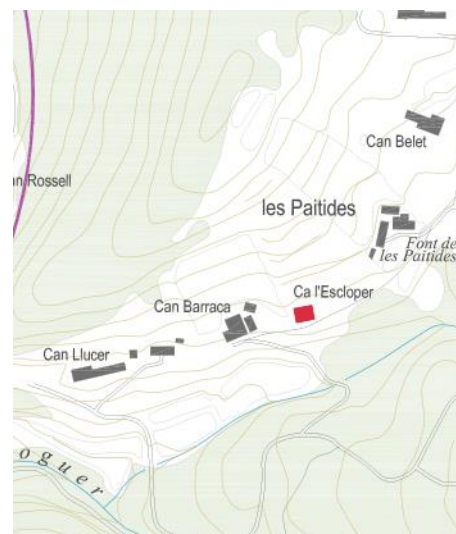
Ref. Cadastral: 0327203DG5302N0001WW
 Observacions: Referència cadastral de la finca agrària.
 L'edificació no té identificació cadastral.

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona de veïnat rural (clau VR)

 Identificació al plànol de la casa a preservar

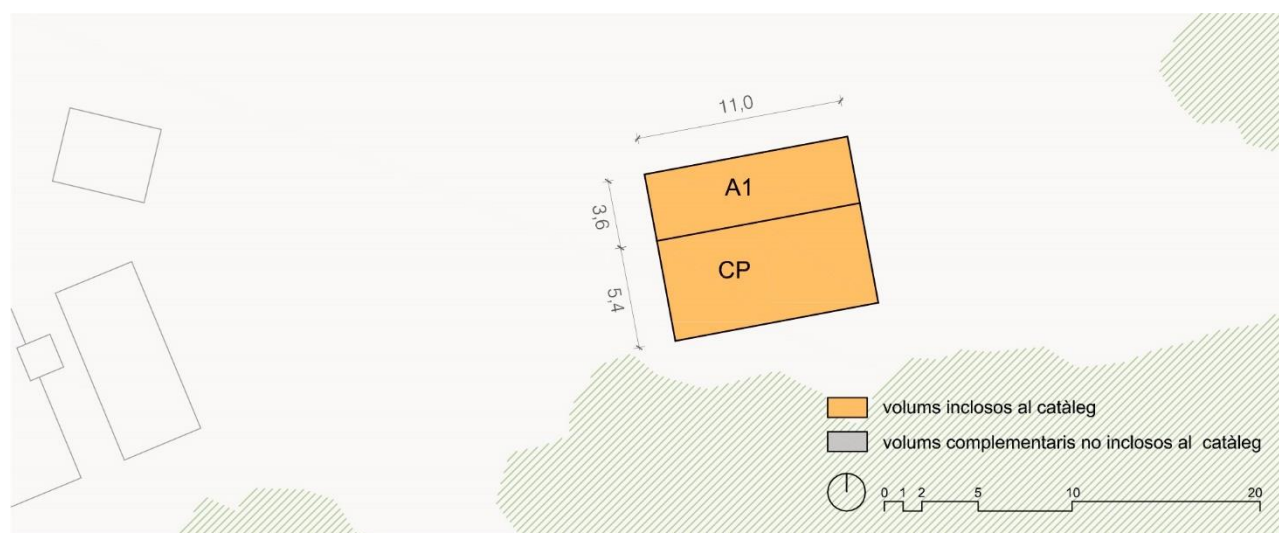
PROTECCIONS: --

**DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL****VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:**

Tipologia: Masia de planta rectangular, d'una crugia, coberta a dues aigües, amb cos annex posterior. L'edificació, en estat ruïnós, conserva pràcticament íntegres les parets i s'han ensorrat els sostres i cobertes.

Entorn: Entorn immediat alliberat de massa forestal, excepte un arbre de port important proper a la façana sud i altre arbrat menor, en creixement com a conseqüència de la situació d'abandonament. Situat en un vessant de solana, al veïnat de Les Paitides, format per cases rurals disperses.

<u>Cos principal (CP):</u>	Correspon al volum original de l'edificació. És de planta baixa i una planta pis, d'una crugia i amb coberta a dues aigües. La construcció original, que s'estima superior a 200 anys. Les parets són de maçoneria amb obertures verticals, amb brancals, llinda i ampit de pedra, alguns amb motllures. La façana principal és de composició simètrica, amb tres eixos verticals d'obertures. Les teulades, actualment ensorrades, eren de teula àrab.
<u>Cos annex 1 (A1):</u>	Cos de planta baixa adossat a la façana nord del cos principal, amb coberta a una aigua.
<u>Elements d'interès:</u>	La volumetria general del conjunt i la façana principal, de composició simètrica amb tres eixos d'obertures, amb brancals, llindes i ampits de pedra.
<u>Superfícies:</u>	
Finca:	4.568 m ²
Edificació, en planta:	99 m ²
Edificació, construïda:	158 m ²
<u>Època de construcció:</u>	Indeterminada. La construcció original té més de 200 anys.
<u>Tipologia:</u>	Masia d'una crugia coberta a dues aigües.



ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat:	Privada
Ús:	Ús característic de la construcció original: habitatge. Actualment en estat ruïnós.
Habitatges:	0
Ús associat a explotació agrícola:	No
Altres usos:	No

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	Ruïnós. Es mantenen els elements de l'estructura vertical i s'han ensorrat els de l'horitzontal.
Serveis:	
Aigua:	Es desconeix
Sanejament:	Es desconeix
Electricitat:	Xarxa pública
Situació de risc:	Risc d'esfondrament, derivat de l'estat ruïnós de la construcció. Limitat, perquè els sostres ja s'han esfondrat.

ACCESSIBILITAT:

Camí de les Paitides, amb inici al passeig de Ramon Bofill, al nucli de Viladrau. El camí, de terra i transitable amb vehicle, és de traçat sinuós i condueix al veïnat de Les Paitides. A l'alçada de la Font de les Paitides s'agafa un camí a mà esquerra i, al cap de poc, un trencall a mà dreta, per un camí actualment no transitable en vehicle que condueix fins a la casa, passant per davant de Can Lloses (fitxa 2C).

Alternativament, es pot accedir al veïnat de les Paitides des de la carretera de Viladrau a Santa Fe (GI-5201).

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	Antiguitat superior a 200 anys. Hom parla d'un veïnat rural format com a colònia per a l'explotació de les ametistes.
<u>Estilístiques:</u>	Masia de construcció tradicional característica de la zona que, malgrat l'estat ruïnós, conserva prou valors associats a les característiques constructives (parets de pedra, volumetria, obertures, etc.) per merèixer-ne la conservació. Forma part del conjunt catalogat de Les Paitides.
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	Sí
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge familiar.
Altres usos admesos:	Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, excepte l'ús hoteler.
Nombre d'habitatges:	1
Divisió horitzontal:	No s'admet
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP i A1.	
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	--

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A reconstruir, rehabilitant i conservant els elements preexistents.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	S'admet l'augment de volum consistent en la remunta d'una planta del cos A1, en conformitat amb l'article 10 de les Normes del Catàleg.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg. Manteniment de l'arbrat de gran port situat davant de la casa.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	El veïnat de les Paitides resta pendent la formulació d'un pla especial urbanístic de millora rural per als objectius especificats a l'article 232 de les Normes Urbanístiques del POUM. Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	--

LOCALITZACIÓ:

Indret: Veïnat Les Paitides
 Adreça postal: --
 Coordenades UTM: x = 450220 y = 4632532

DADES CADASTRALS:

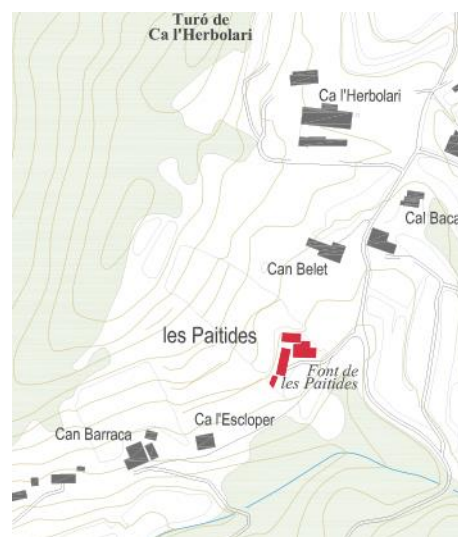
Ref. Cadastral: 0327202DG5302N0001HW
 Observacions: Rehabilitació integral l'any 2001

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona de veïnat rural (clau VR)

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS: --

**DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL****VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:**

Tipologia: Masia de planta rectangular, d'un crugia, coberta a dues aigües, amb diversos cossos annexos.

Entorn: Entorn immediat alliberat de massa forestal, al veïnat de Les Paitides, format per cases rurals disperses.

Cos principal (CP): Correspon al volum original de l'edificació. És de planta baixa i una planta pis, d'una crugia i amb coberta a dues aigües.

La volumetria, cobertes i façanes mantenen en general les característiques tipològiques de la construcció original, que s'estima superior a 200 anys. Les parets són de maçoneria amb obertures verticals, endreçades segons tres eixos verticals, segons composició simètrica. A destacar la porta principal, amb arc adovellat, i les finestres de planta primera, amb brancals, llinda i ampit de pedra amb motllures. Les finestres de planta baixa, modificades, han perdut les proporcions originals. Les teulades són de teula àrab.

Cos annex 1 (A1): Cos de dues plantes d'alçada i coberta a una aigua, adossat a la façana posterior del cos principal.

Cos annex 2 (A2): Cos exempt de planta baixa, rectangular, cobert a una aigua, probablement construït al segle XX. Sense interès.

Cos annex 3 (A3): Cobert de planxa metàl·lica ondulada.

Cos annex 4 (A3): Cobert en part de teulada de teula àrab i en part de planxa metàl·lica ondulada.

Elements d'interès: La volumetria, cobertes i façanes del cos principal, que mantenen en bona mesura els elements característics de la construcció tradicional. A destacar la porta amb arc de mig punt adovellat i les finestres de planta primera, amb brancals, llindes i ampits de pedra.

Superfícies:

Finca: 5.462 m²
 CP + A1, en planta: 108 m²
 CP + A1, construïda: 216 m²
 A2 + A3 + A4, en planta: 171 m²

Època de construcció: Indeterminada. La construcció original té més de 200 anys. Rehabilitació integral l'any 2001, segons dades cadastrals.



ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada
 Ús: Habitatge
 Habitatges: 1
 Ús associat a explotació agrícola: No
 Altres usos: No

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació: En bon estat
 Serveis: Aigua: Es desconeix
 Sanejament: Es desconeix
 Electricitat: Xarxa pública
 Situació de risc: No

ACCESSIBILITAT:

Camí de les Paitides, amb inici al passeig de Ramon Bofill, al nucli de Viladrau. El camí, de terra i transitable amb vehicle, és de traçat sinuós i condueix al veïnat de Les Paitides.

Alternativament, es pot accedir al veïnat de les Paitides des de la carretera de Viladrau a Santa Fe (GI-5201).

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	Antiguitat superior a 200 anys. Hom parla d'un veïnat rural format com a colònia per a l'explotació de les ametistes
<u>Estilístiques:</u>	Masia de construcció tradicional característica de la zona i amb prou valors associats a les característiques constructives (parets de pedra, volumetria, obertures, teulades, etc.) per merèixer-ne la conservació. Forma part del conjunt catalogat de Les Paitides.
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	Sí
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge familiar.
Altres usos admesos:	Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, excepte l'ús hoteler.
Nombre d'habitatges:	1
Divisió horitzontal:	No s'admet
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC:	CP i A1.
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	A2 i A4, usos complementaris de l'ús principal.

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. S'admetran reformes en les condicions establertes per l'article 8 de les Normes del Catàleg. No s'admet la modificació d'obertures a la façana sud del CP, excepte la finestra apaïsada de PB, que pot ser modificada a l'objecte de restituir-ne la forma original, de directriu vertical
Volums a enderrocar:	A3 i porxo del volum A4.
Ampliacions:	No s'admeten.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	El veïnat de les Paitides resta pendent la formulació d'un pla especial urbanístic de millora rural per als objectius especificats a l'article 232 de les Normes Urbanístiques del POUM. Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	--

LOCALITZACIÓ

Indret: Les Paitides
 Adreça postal: Les Paitides, casa núm. 6
 Coordenades UTM: x = 450014.1 y = 4632435.2

DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 0327201DG5302N0001UW (Can Balet)
 0327201DG5302N0000YQ
 0327207DG5302N0001GW (Can Balet Xic)
 0327207DG5302N0000FQ

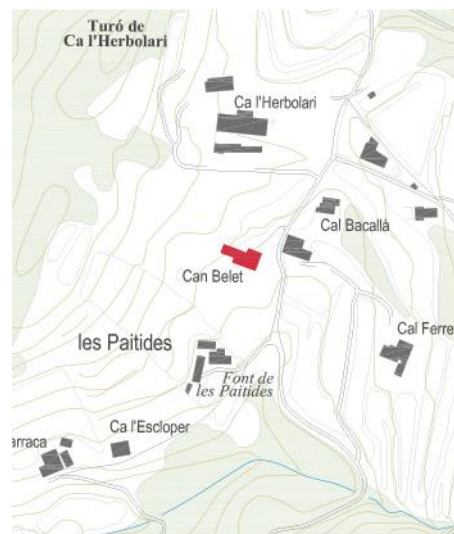
DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona de veïnat rural (clau VR)

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.2F

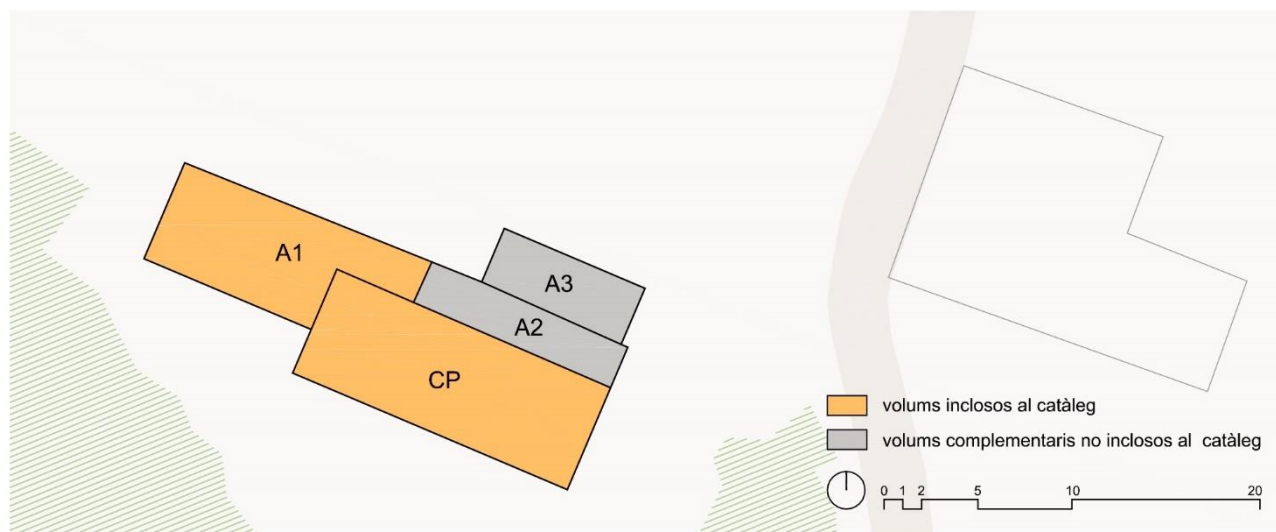
**DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL****VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:**

Masia de planta rectangular (volum CP en el croquis), coberta a dos vessants amb carener perpendicular a la façana situada a migdia. Consta de planta baixa, planta pis i golfes. La façana principal presenta en planta baixa la porta principal i dues finestres petites a ambdós costats, a la planta primera tres finestres sobre aquestes obertures i a la planta tercera dues finestres i un finestró central de golfes. Totes les obertures són emmarcades amb pedra, si bé posen de manifest una construcció original i una actuació posterior. Mirant a l'esquerra es troba una ampliació antiga amb dependències que havien estat un cos de servei de la masia.

La façana nord presenta una ampliació i un porxo (volums A2 i A3) i diverses obertures. La façana oest té un edifici annex adossat de dues plantes (volum A1) que funciona com una unitat independent, anomenada "Can Balet Xic", i la façana est té tres obertures, corresponent dues a una ampliació petita per la banda nord.

Superfícies:

Finca:	12.874 m ² = 6.626 m ² (Can Balet) + 6.248 m ² (Can Balet Xic)
Ocupació en planta:	77 m ² casa + 24 m ² porxo (Can Balet) + 72 m ² (Can Balet Xic)
Superfície construïda:	199 m ² casa + 24 m ² porxo (Can Balet) + 144 m ² (Can Balet Xic)
Època de construcció:	Segles XVII-XVIII



ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat:	Privada
Ús:	Habitatge.
Habitatges:	2
Ús associat a explotació agrícola:	No
Altres usos:	No

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	En bon estat
Serveis: Aigua:	Es desconeix
Sanejament:	Es desconeix
Electricitat:	Xarxa pública
Situació de risc:	No

ACCESSIBILITAT:

Poc abans de la cruïlla entre el passeig Ramon Bofill i el camí de la Vila, surt a mà esquerra el camí que porta a Les Paitides. Quan s'arriba al conjunt de cases és la segona-situada a l'esquerra.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	Antiguitat superior a 200 anys. Hom parla d'un veïnat rural format com a colònia per a l'explotació de les ametistes
<u>Estilístiques:</u>	Masia de construcció tradicional característica de la zona i amb prou valors associats a les característiques constructives (parets de pedra, volumetria, obertures, teulades, etc.) per merèixer-ne la conservació. Forma part del conjunt catalogat de Les Paitides.
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	Sí
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus: Habitatge familiar.

Altres usos admesos: Turisme rural.

Nombre d'habitatges: 2

Divisió horitzontal: Consta la divisió en dues finques registrals de les dues unitats diferents, preexistents amb referències cadastrals diferenciades (Can Balet i Can Balet Xic). No s'admet la divisió horitzontal de l'edifici principal.

Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP, A1 i A2.

Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: A3

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg: A rehabilitar i conservar. S'admetran reformes en les condicions establertes per l'article 8 de les Normes del Catàleg. Les intervencions s'atendran a les disposicions del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.

Volums a enderrocar: --

Ampliacions: No s'admeten.

Entorn i accés: Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.

Serveis: Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques: El veïnat de les Paitides resta pendent la formulació d'un pla especial urbanístic de millora rural per als objectius especificats a l'article 232 de les Normes Urbanístiques del POUM.

Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.

Inundabilitat: --

LOCALITZACIÓ:

Indret: Veïnat Les Paitides
 Adreça postal: Les Paitides, casa núm. 13, polígon 4, parcel·la 75.
 Coordenades UTM: x = 450224.6 y = 4632714.7

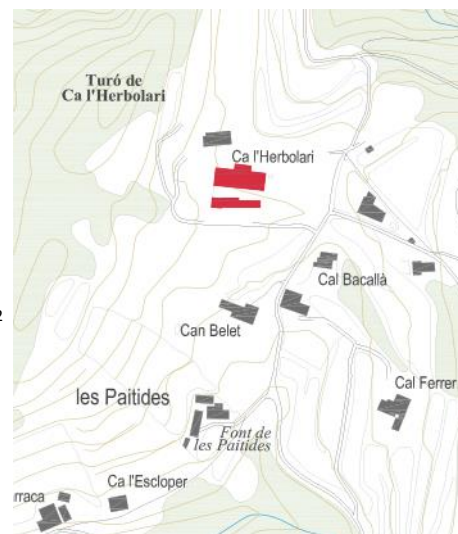
DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 0428301DG5302N0001IW
 0327201DG5302N0000YQ
 Superfície: 4.260 m²
 Sostre: 963,31 m² pral. + 139,64 m² aux. = 1.102,95 m²
 Núm. plantes: PB+2PP
 Titularitat: Privada

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona de veïnat rural (clau VR)

 Identificació al plànol de la casa a preservar





DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Masia de planta rectangular coberta a dos vessants amb el carener paral·lel a la façana situada a migdia. S'observen diverses etapes constructives i presenta grans ràfecs a les façanes sud i nord. Consta de planta baixa i dues plantes pis, i té un cos adossat a la façana nord on hi viuen els masovers. Les obertures estan disposades simètricament, i la majoria emmarcades amb gres vermell.

L'edificació està, a dia d'avui, distribuïda en tres habitatges i un estudi, dos que ocupen la planta baixa i planta primera amb tipologia dúplex, amb accés des de la planta baixa; i l'altre habitatge i l'estudi estan a la planta segona, accedint a través d'un espai comunitari. Davant de la façana de migdia hi ha un pati, i en el costat oposat, en part amagat pel desnivell del terreny, hi ha un cos auxiliar de planta baixa, amb coberta plana, on es disposa d'una terrassa accessible.

A l'exterior, prop del seu cantó nord-est es troba un safareig envoltat de reixa, i al costat un teix monumental.

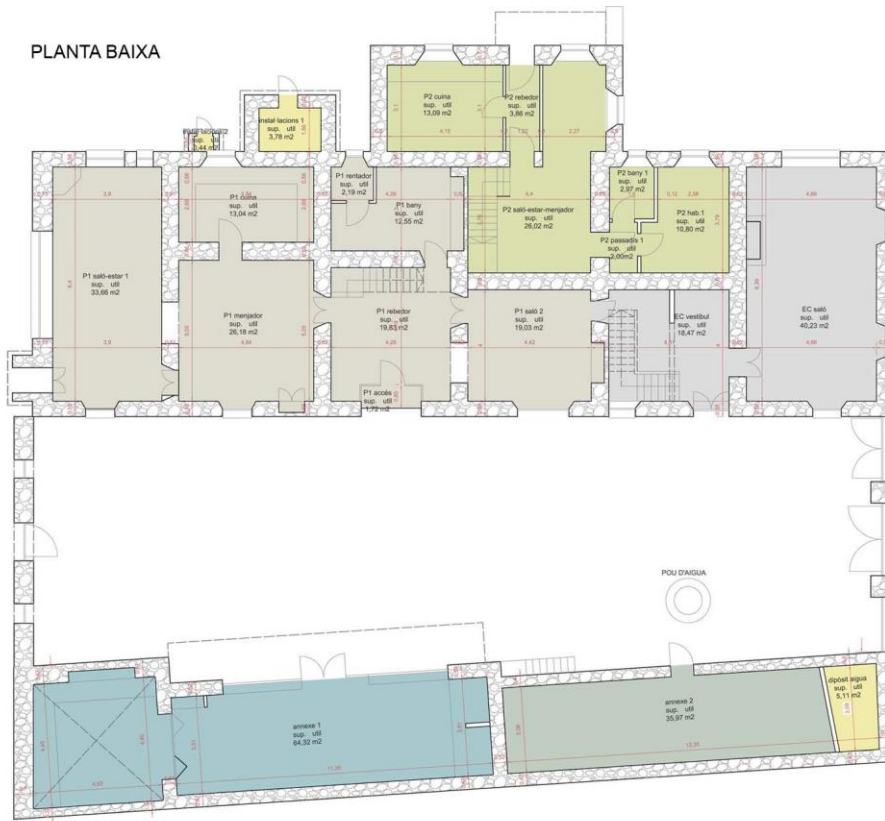
Elements d'interès: És una construcció típica de masia de mida mitjana com a arquitectura popular, reformada i ampliada per Josep Puig i Cadafalch.

Superfícies:

Finca: 4.260 m²
 Ocupació en planta: 335,89 m² edifici principal + 139,64 m² edifici auxiliar = 475,53 m²
 Superfície construïda: 963,31 m² edifici principal + 139,64 m² edifici auxiliar = 1.102,95 m²
 Època de construcció: Segles XVII-XX



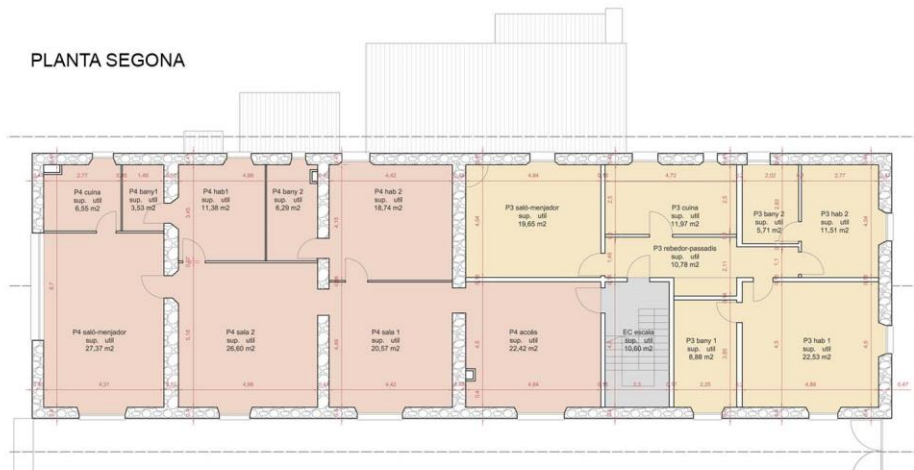
PLANTA BAIXA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGONA



ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat:	Privada
Ús:	Habitatge familiar
Habitatges:	4
Ús associat a explotació agrícola:	Sí
Altres usos:	--

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	Rehabilitat
Serveis: Aigua:	Pou
Sanejament:	Fossa sèptica
Electricitat:	Xarxa pública
Situació de risc:	No

ACCESSIBILITAT:

Poc abans de la cruïlla entre el passeig Ramon Bofill i el camí de la Vila, surt a mà esquerra el camí que porta a Les Paitides. Quan s'arriba al conjunt de cases, s'agafa el primer trencant a mà esquerra, i és la primera casa que es veu a mà dreta.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	Antiguitat superior a 200 anys. Hom parla d'un veïnat rural format com a colònia per a l'explotació de les ametistes.
<u>Estilístiques:</u>	Se'n desconeix l'autoria de les edificacions anteriors, però la reforma i ampliació d'inicis del segle XX és de l'arquitecte Josep Puig i Cadafalch, amb diversos elements historicistes i modernistes. Forma part del conjunt catalogat de Les Paitides.
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	Sí
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

ÚS:

Ús tipus:	Habitatge familiar.
Altres usos admesos:	la resta d'usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, inclòs l'ús hotel·ler.
Nombre d'habitatges:	4
Divisió horitzontal:	S'admet divisió horitzontal, fins a un màxim de quatre unitats, excepte en ús hotel·ler.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC:	CP, A1, A2 i A3.
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	--

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. S'admetran reformes en les condicions establertes per l'article 8 de les Normes del Catàleg. Les intervencions s'atendran a les disposicions del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. S'admet l'enderroc dels volums A1 i A2.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	No s'admeten.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.

Serveis: Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques: El veïnat de les Paitides resta pendent la formulació d'un pla especial urbanístic de millora rural per als objectius especificats a l'article 232 de les Normes Urbanístiques del POUM.

Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.

Inundabilitat: --

LOCALITZACIÓ:

Indret: Veïnat Les Paitides
 Adreça postal: Les Paitides, casa núm. 13, polígon 4, parcel·la 75.
 Coordenades UTM: x = 450224.6 y = 4632714.7

DADES CADASTRALS:

Ref. Cadastral: 17234A004000750000YJ
 Observacions: Rehabilitació integral i ampliació entre els anys 2001 i 2004

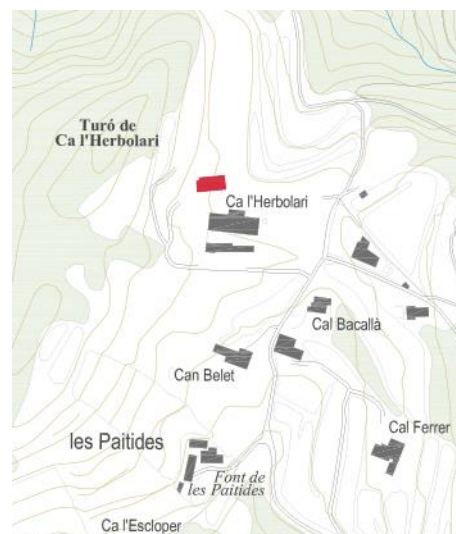
DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona de veïnat rural (clau VR).

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

--



DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Tipologia: Cabana de planta rectangular coberta a una aigua, amb un annex a ponent.
Entorn: Entorn immediat alliberat de massa forestal, al costat de Ca l'Herbolari, al veïnat de Les Paitides, format per cases rurals disperses.
Cos principal (CP): Correspon al volum original de l'edificació. És de planta baixa i planta pis, coberta a una aigua.
 La volumetria, cobertes i façanes mantenen parcialment les característiques tipològiques de la construcció original, que s'estima superior a 100 anys. Les parets són de maçoneria amb obertures verticals, amb brancals, llinda i ampit de maó. La teulada és de teula àrab.

Cos annex: De dues plantes adossat a la façana oest del cos principal, amb la coberta de teula caient en sentit oposat al de la cabana amb estructura de cairats i cabirons de fusta, sobre pilars de fusta.

Coberts adossats: Adossats respectivament a les façanes nord i oest, hi ha dos coberts de coberta lleugera, sense cap mena d'interès, que desentonen de l'entorn, amb vocació de ser enderrocats.

Coberts exempts: Apartats de Ca l'Herbolari i de la Cabana de Ca l'Herbolari, hi ha uns coberts més de coberta lleugera, sense cap mena d'interès, que desentonen de l'entorn, amb vocació de ser enderrocats.

Elements d'interès: La volumetria general del cos principal.

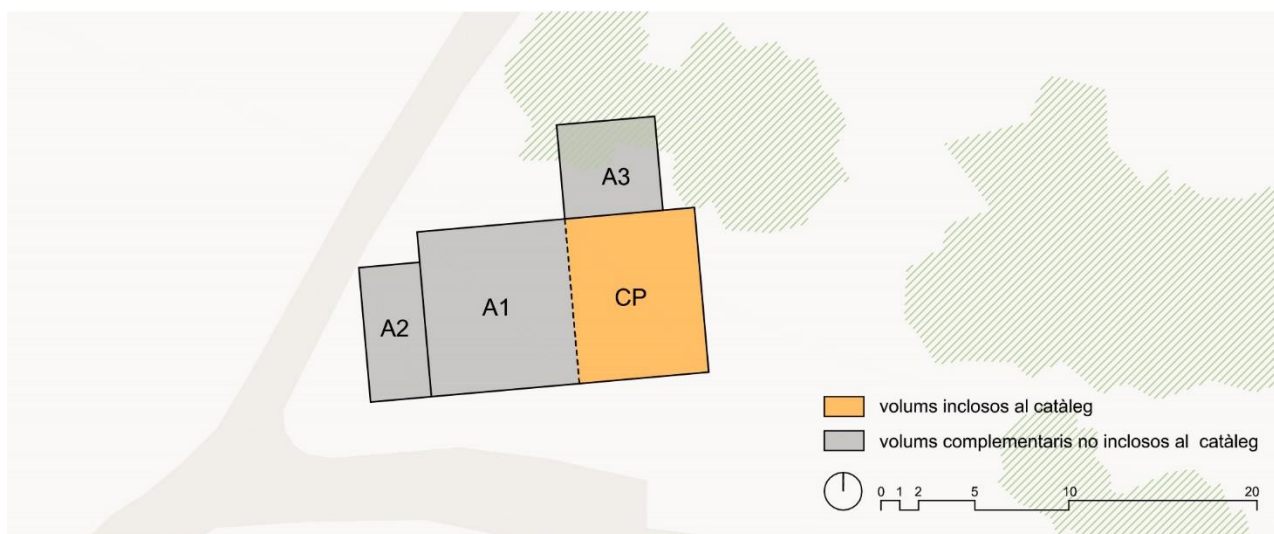
Superfícies:

Finca: 4.260 m²

Ocupació en planta: 60,55 m² la cabana, 69,57 m² el paller, aquest de recent construcció.

Superfície construïda: 121,10 m² la cabana, 139,14 m² el paller, aquest de recent construcció.

Època de construcció: Segle XIX



ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada

Ús: Agrícola i usos complementaris de Ca l'Herbolari

Habitatges: 0

Ús associat a explotació agrícola: Sí

Altres usos: --

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	Rehabilitat
Serveis: Aigua:	Pou
Sanejament:	Fossa sèptica
Electricitat:	Xarxa pública
Situació de risc:	No

ACCESSIBILITAT:

Poc abans de la cruïlla entre el passeig Ramon Bofill i el camí de la Vila, surt a mà esquerra el camí que porta a Les Paitides. Quan s'arriba al conjunt de cases, s'agafa el primer trencant a mà esquerra i quan es veu la primera casa a mà dreta, es troba al darrere, en la mateixa finca.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	--
<u>Estilístiques:</u>	Cos originari de construcció tradicional característica de la zona i amb prou valors associats a les característiques constructives (parets de pedra, volumetria, obertures, teulades, etc.) per merèixer-ne la conservació.
<u>Paisatgístiques:</u>	--
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	--
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	--

DETERMINACIONS NORMATIVES

ÚS:

Ús tipus:	Serveis auxiliars vinculats a l'ús de Ca l'Herbolari.
Altres usos admesos:	Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, excepte l'ús d'habitatge.
Nombre d'habitatges:	0
Divisió horitzontal:	No s'admet
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP.	
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: A1, A2 i A3.	

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. S'admetran reformes en les condicions establertes per l'article 8 de les Normes del Catàleg.
Volums a enderrocar:	A3 i A4.
Ampliacions:	No s'admeten ampliacions ni el tancament del porxo A1.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	El veïnat de les Paitides resta pendent la formulació d'un pla especial urbanístic de millora rural per als objectius especificats a l'article 232 de les Normes Urbanístiques del POUM. Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	--

LOCALITZACIÓ:

Indret: Veïnat Les Paitides
 Adreça postal: --
 Coordenades UTM: x = 450294 y = 4632632

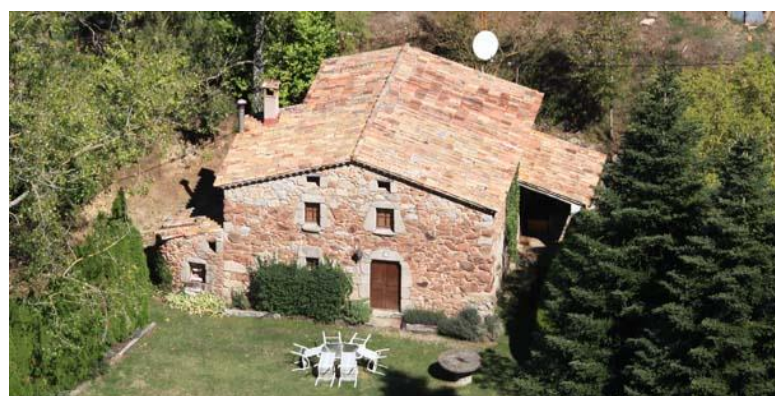
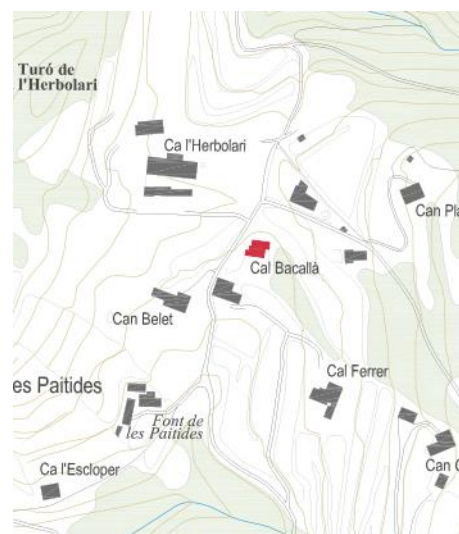
DADES CADASTRALS:

Ref. Cadastral: 0427401DG5302N0001UW
 Observacions: Habitatge associat a una finca rústica que conté dues cases més (fitxes PR.2L i PR.2M), sense divisió horitzontal.
 La data de construcció (1970) segons dades cadastrals és manifestament incorrecta. Podria correspondre a la rehabilitació.

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona de veïnat rural (clau VR)

 Identificació al plànol de la casa a preservar



DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Tipologia: Masia de doble crugia coberta a dues aigües, amb cossos annexos menors adossats.
Entorn: Entorn immediat de topografia sensiblement plana, al veïnat de Les Paitides, format per cases rurals disperses. Diversos elements d'arbrat envolten la casa per totes les seves façanes, excepte la principal, en la que es genera una clariana lliure d'arbrat.
Cos principal (CP): Correspon al volum original de l'edificació. És de planta baixa i una planta pis, de doble crugia i planta pràcticament quadrada, excepte pel retranqueig de la cantonada nord-oest, amb coberta a dues aigües.

La volumetria, cobertes i façanes mantenen en general les característiques tipològiques de la construcció original, que s'estima superior a 200 anys. Les parets són de maçoneria amb obertures verticals, endreçades segons dos eixos verticals segons composició simètrica, a la façana principal. A destacar les obertures amb brancals, llinda i ampit de pedra amb motllures. Les teulades són de teula àrab.

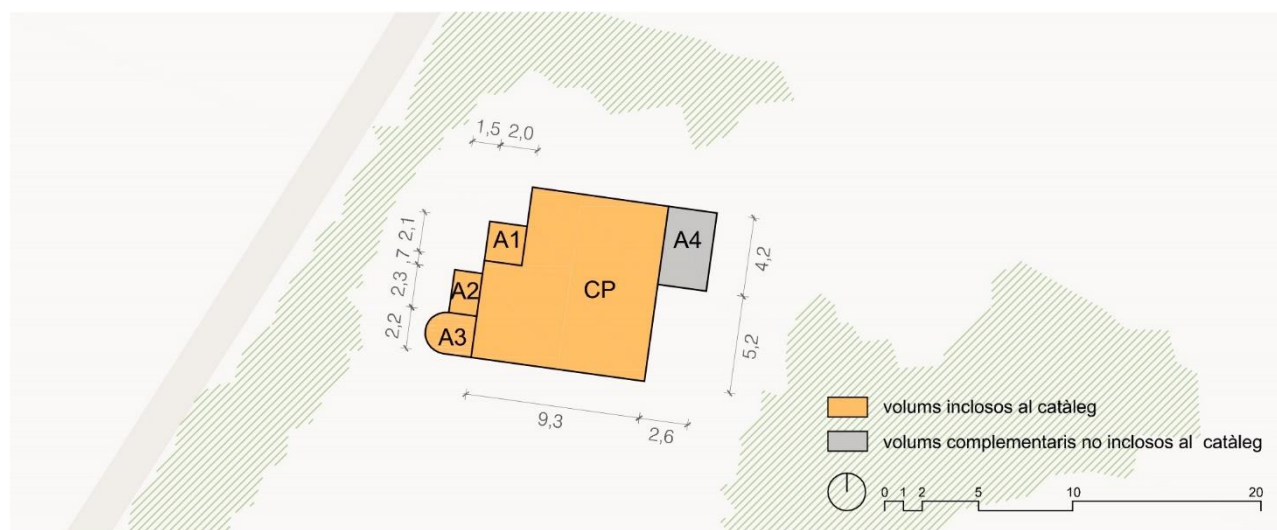
Cossos annexes 1, 2 i 3 (A1, A2 i A3): Petits cossos de planta baixa, coberts a una aigua, adossats a la façana oest del cos principal. Són de construcció tradicional, amb característiques similars al CP.

Cos annex 4 (A4): Porxo adossat a la façana est del CP, sobre la porta d'entrada a l'habitatge. És de construcció moderna, possiblement en el marc d'una obra de reforma integral de l'habitatge. Reprodueix alguns elements característics de la construcció tradicional (bigues de fusta, teulada de teula àrab, etc.).

Elements d'interès: La volumetria, cobertes i façanes del cos principal, que mantenen en bona mesura els elements característics de la construcció tradicional. A destacar la composició simètrica de dos eixos verticals a la façana principal, amb obertures amb brancals, llindes i ampits de pedra.

Superfícies:

Finca:	9.478 m ² (inclou les edificacions corresponents a les fitxes 2M i 2L).
CP, en planta:	79 m ²
CP, construïda:	158 m ²
A1 + A2 + A3:	13 m ²
Porxo A4:	11 m ²
<u>Època de construcció</u> :	Indeterminada. La construcció original té més de 200 anys.



ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat:	Privada
Ús:	Residencial
Habitatges:	1
Ús associat a explotació agrícola:	No
Altres usos:	No

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	En bon estat
Serveis: Aigua:	Es desconeix
Sanejament:	Es desconeix
Electricitat:	Xarxa pública
Situació de risc:	No

ACCESSIBILITAT:

Camí de les Paitides, amb inici al Passeig de Ramon Bofill, al nucli de Viladrau. El camí, de terra i transitable amb vehicle, és de traçat sinuós i condueix al veïnat de Les Paitides.

Alternativament, es pot accedir al veïnat de les Paitides des de la carretera de Viladrau a Santa Fe (GI-5201).

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	--
<u>Estilístiques:</u>	Masia de construcció tradicional característica de la zona i amb prou valors associats a les característiques constructives (parets de pedra, volumetria, obertures, teulades, etc.) per merèixer-ne la conservació. Forma part del conjunt catalogat de Les Paitides.
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	Sí
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge familiar.
Altres usos admesos:	Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, excepte l'ús hotel·ler.
Nombre d'habitatges:	1
Divisió horitzontal:	No s'admet
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP, A1, A2, A3 i A4	
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	--

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. S'admetran reformes en les condicions establertes per l'article 8 de les Normes del Catàleg. No s'admet la modificació d'obertures a la façana sud del CP.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	S'admet l'augment de volum fins a un 20% en conformitat amb l'article 10 de les Normes del Catàleg, incloent en aquest augment de volum la superfície del porxo A4, en cas que es mantingui. Les ampliacions seran adjacent a la part posterior de l'edifici, sense alterar la imatge del conjunt des de la banda sud.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	El veïnat de les Paitides resta pendent la formulació d'un pla especial urbanístic de millora rural per als objectius especificats a l'article 232 de les Normes Urbanístiques del POUM. Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	--

LOCALITZACIÓ:

Indret: Veïnat Les Paitides
 Adreça postal: --
 Coordenades UTM: x = 450397 y = 4632669

DADES CADASTRALS:

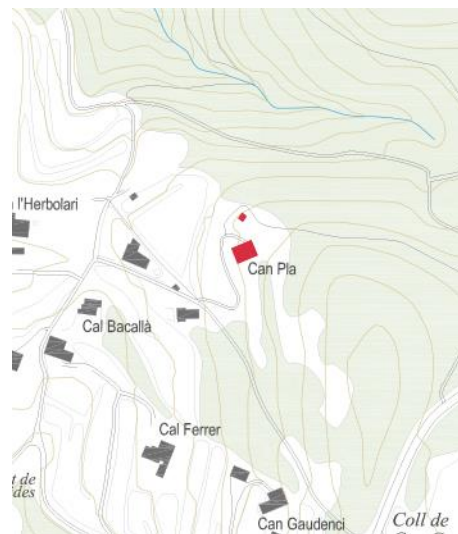
Ref. Cadastral: 002100100DG53C0001HZ
 Observacions: Reforma total, 2004.

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona de veïnat rural (clau VR)

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS: --

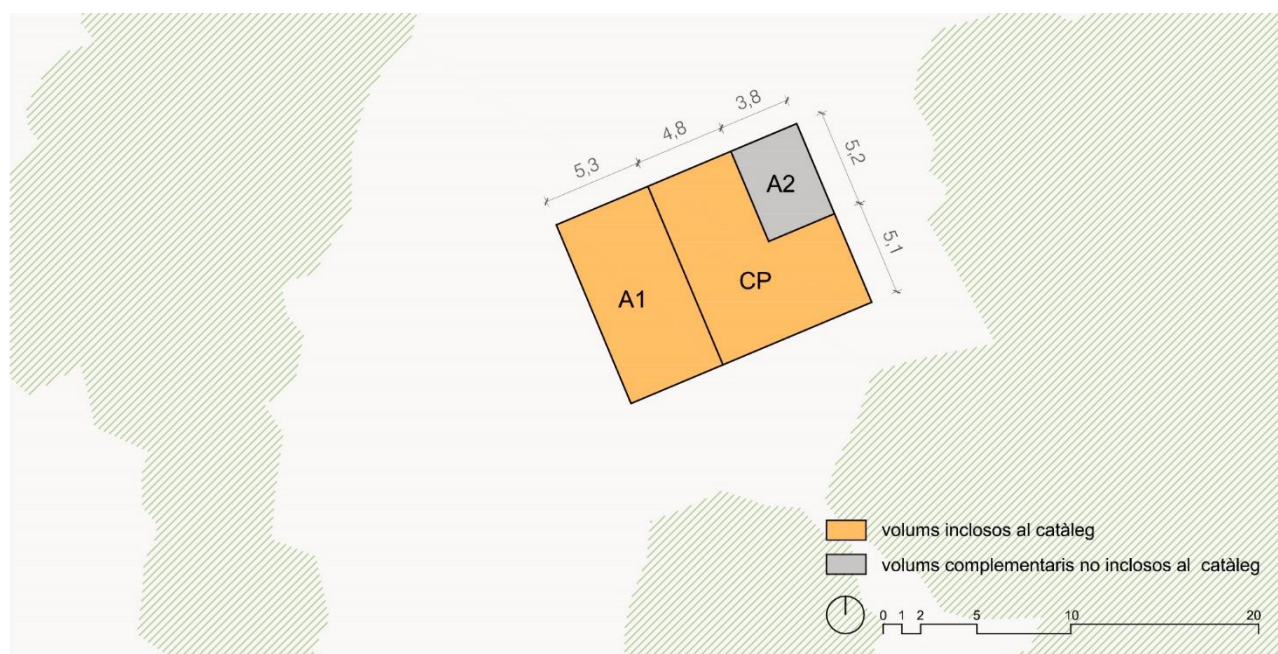


DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Tipologia: Casa rural de doble crugia coberta a dues aigües, amb cos annex adossat.
Entorn: Entorn immediat de topografia sensiblement plana i alliberat de massa forestal, al veïnat de Les Paitides, format per cases rurals disperses. A destacar dos arbres de gran port propers a la façana principal.
Cos principal (CP): És de planta en L i dues plantes d'alçada, amb coberta a dues aigües.
 La volumetria, cobertes i façanes mantenen en general les característiques tipològiques de la construcció original, que s'estima superior a 200 anys. Les parets són de maçoneria amb obertures verticals. Les obertures, de mida petita i disposades sense ordre compositiu, tenen brancals, ampit i llinda de pedra. Les teulades són de teula àrab.

<u>Cos annex 1 (A1):</u>	Cos rectangular de planta baixa, amb teulada a una vessant, adossat al cos principal, i de característiques constructives similars a aquest. Conté la porta d'accés a l'habitatge, amb arc adovellat.
<u>Cos annex 2 (A2):</u>	Porxo adossat al CP, de construcció moderna. És d'estructura metàl·lica, i coberta de teula àrab sobre planxa ondulada de fibrociment.
<u>Elements d'interès:</u>	La volumetria, cobertes i façanes del cos principal i el cos annex 1, que mantenen en bona mesura els elements característics de la construcció tradicional. A destacar la porta d'accés, adovellada.
<u>Superfícies:</u>	
Finca:	6.997 m ²
CP+A1 en planta:	124 m ²
CP+A1 construïda:	193 m ²
Porxo A2:	19,8 m ²
<u>Època de construcció:</u>	Indeterminada. La construcció original té més de 200 anys. Ha estat objecte d'una reforma total l'any 2004, segons dades cadastrals.



ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat:	Privada
Ús:	Habitatge
Habitatges:	1
Ús associat a explotació agrícola:	No
Altres usos:	No

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	En bon estat
Serveis: Aigua:	Es desconeix
Sanejament:	Es desconeix
Electricitat:	Xarxa pública
Situació de risc:	Risc d'afectació per incendi forestal, per la proximitat de massa boscosa compacta.

ACCESSIBILITAT:

Camí de les Paitides, amb inici al passeig de Ramon Bofill, al nucli de Viladrau. El camí, de terra i transitable amb vehicle, és de traçat sinuós i condueix al veïnat de Les Paitides.

Alternativament, es pot accedir al veïnat de Les Paitides des de la carretera de Viladrau a Santa Fe (GI-5201).

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	--
<u>Estilístiques:</u>	Masia de construcció tradicional característica de la zona i amb prou valors associats a les característiques constructives (parets de pedra, volumetria, obertures, teulades, etc.) per merèixer-ne la conservació. Forma part del conjunt catalogat de Les Paitides.
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	Sí
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge familiar.
Altres usos admesos:	Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, excepte l'ús hoteler.
Nombre d'habitatges:	1
Divisió horitzontal:	No s'admet
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP, A1 i A2.	
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	--

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. S'admetran reformes en les condicions establertes per l'article 8 de les Normes del Catàleg.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	S'admet la conservació del porxo A2, la seva transformació en un cos tancat, o la seva substitució per un nou element construït que ocupi la mateixa superfície en planta i emplaçament, en conformitat amb l'article 10 de les Normes del Catàleg.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	El veïnat de les Paitides resta pendent la formulació d'un pla especial urbanístic de millora rural per als objectius especificats a l'article 232 de les Normes Urbanístiques del POUM. Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	Tota vegada que l'edificació es troba dins la franja de 100 m d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, s'atendrà al que s'estableix a l'article 145.3 de les Normes Urbanístiques del POUM.

LOCALITZACIÓ

Indret: Les Paitides
 Codi INE: 172207
 Adreça postal: Les Paitides, cases núm. 7 i 9
 Coordenades UTM: x = 450271.1 y = 4632606.7

DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 0427404DG5302N0001AW
 0427404DG5302N0000PQ
 0427401DG5302N0001UW
 0427401DG5302N0000YQ
 Superfície: 10.754 m²
 Sostre: 258 m² (Cal Ferrer) + 113 m² (Can Punet)
 = 371 m²
 Núm. plantes: PB+1PP
 Titularitat: Privada

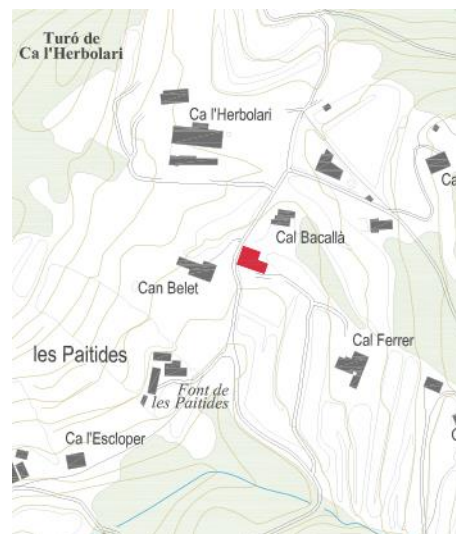
DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona de veïnat rural (clau VR)

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.2M





DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

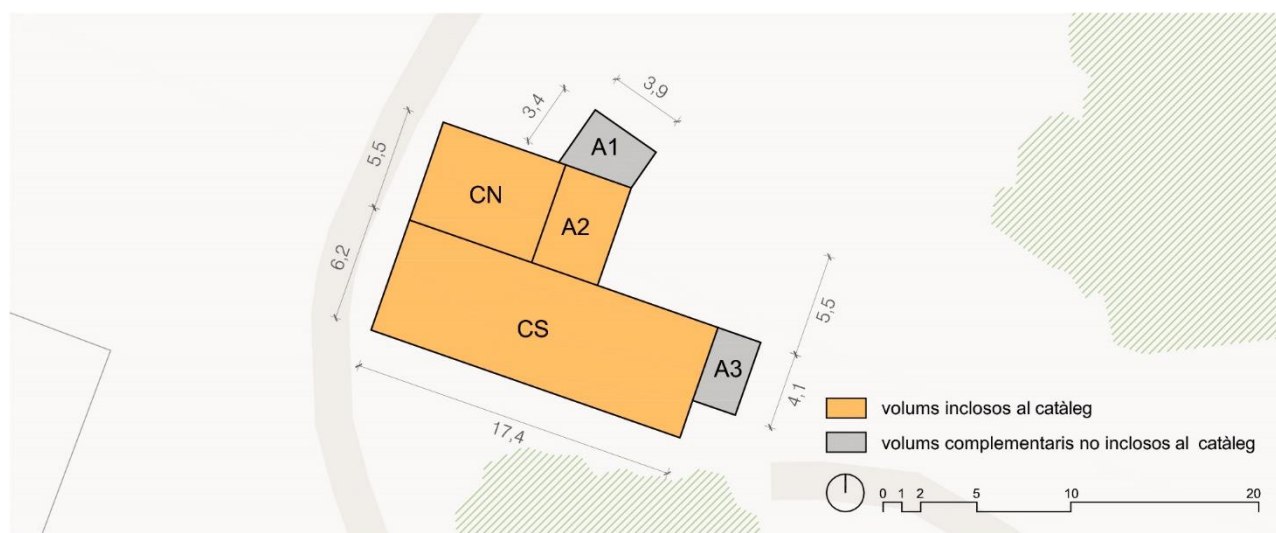
La masia original (cal Ferrer, CS al croquis) és de planta rectangular, coberta a dos vessants amb el carener perpendicular a la façana situada a migdia. Consta de planta baixa i planta pis. El cos adossat a la façana nord del volum principal (CN) conté un segon habitatge, Can Punet. Completen el conjunt altres cossos annexes de menor entitat i d'una sola planta d'alçària (A1, A2 i A3). D'aquests, el volum A2 correspon a un porxo.

A la façana principal hi ha, a la planta baixa, un portal rectangular amb barbacana i llinda datada al 1717 al sector oest i una finestra rectangular i un portal de garatge al sector est; al primer pis hi ha cinc finestres. La façana est presenta un cos cobert adossat amb una finestra; al sector de Can Punet hi ha un cobert i un portal a la planta baixa, i un gran finestral al primer pis. La façana nord és cega i té Can Punet adossat al sector nord-oest. La façana oest està parcialment encastada al pendent del terreny i té un portal i una finestra amb emmarcaments de granit a la planta baixa, a Can Punet, i una altra a Cal Ferrer; al primer pis hi ha dues finestres, una a cada habitatge.

Elements d'interès: Es tracta d'un exemple construït de masia senzilla, que conserva bona part dels emmarcaments de les obertures de la façana.

Superfícies:

Finca: 10.754 m²
 Ocupació en planta: 125 m² (cal Ferrer) + 71 m² (can Punet) = 196 m²
 Superfície construïda: 258 m² (cal Ferrer) + 113 m² (can Punet) = 355 m²
 Època de construcció: Segles XVII-XVIII.



ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada
 Ús: Habitatge
 Habitatges: 2
 Ús associat a explotació agrícola: No
 Altres usos: --

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	Rehabilitat
Serveis: Aigua:	Pou
Sanejament:	Fossa sèptica
Electricitat:	Xarxa pública
Situació de risc:	No

ACCESSIBILITAT:

Poc abans de la cruïlla entre el passeig Ramon Bofill i el camí de la Vila, surt a mà esquerra el camí que porta a Les Paitides. Quan s'arriba al conjunt de cases, és la primera a la dreta.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	--
<u>Estilístiques:</u>	Masia de construcció tradicional característica de la zona i amb prou valors associats a les característiques constructives (parets de pedra, volumetria, obertures, teulades, etc.) per merèixer-ne la conservació. Forma part del conjunt catalogat de Les Paitides.
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	Sí
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge familiar.
Altres usos admesos:	la resta d'usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, llevat de l'ús hoteler.
Nombre d'habitatges:	2
Divisió horitzontal:	No s'admet divisió horitzontal en cap de cadascuna de les dues unitats separades de Cal Ferrer i Can Punet, independentment de que es puguin segregar les finques cadastrals on es troben en tantes com cases hi hagi en el seu interior. En la finca cadastral on es troba Cal Punet hi ha dues masies més.

Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CN, CS, A1, A2 i A3.

Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: --

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. S'admetran reformes en les condicions establertes per l'article 8 de les Normes del Catàleg. Les intervencions s'atendran a les disposicions del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	No s'admeten.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	<p>El veïnat de les Paitides resta pendent la formulació d'un pla especial urbanístic de millora rural per als objectius especificats a l'article 232 de les Normes Urbanístiques del POUM.</p> <p>Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.</p>
Inundabilitat:	--

LOCALITZACIÓ:

Indret: Veïnat Les Paitides
 Adreça postal: Les Paitides, Can Gaudenci
 Coordenades UTM: x = 450417.6 y = 4632505.7

DADES CADASTRALS:

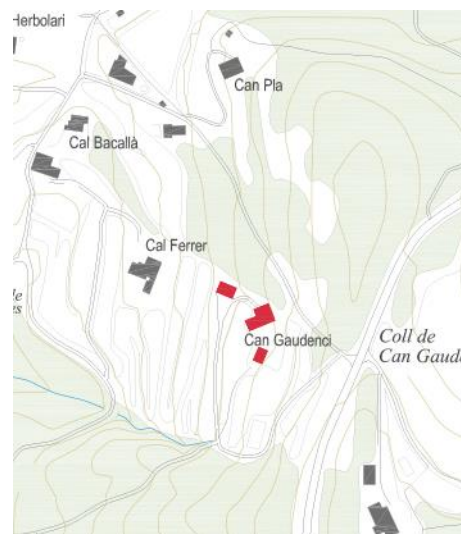
Ref. Cadastral: 0427402DG5302N0001HW
 0427402DG5302N0000GQ
 Observacions: Rehabilitació integral l'any 1988

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona de veïnat rural (clau VR)

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS: --



DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Tipologia: Masia de planta rectangular, coberta a dues aigües, amb un cos annex adossat a migdia i dos cossos exempts, a tramuntana i a ponent.

Entorn: Entorn immediat de topografia sensiblement plana, al veïnat de Les Paitides, format per cases rurals disperses. El planell al sud de la casa està alliberat de massa forestal densa. Al nord, presència de massa boscosa propera a la construcció.

Cos principal (CP): Correspon al volum original de l'edificació. És de planta sensiblement quadrada, amb dues crugies i planta baixa i una planta pis, amb teulada a dues aigües.

La volumetria, cobertes i façanes mantenen parcialment les característiques tipològiques de la construcció original, que s'estima superior a 200 anys en la part original. Les parets són de maçoneria, en general amb obertures quasi quadrades, algunes amb brancals, llinda i ampit de pedra de nova factura. Només els emmarcaments de la porta d'entrada i d'alguna finestra són les originals, constatant-se en les dimensions menors que la resta a d'obertures. Les teulades són de teula àrab.

Cos annex 1: Cos adossat a la façana oest del cos principal. És de planta baixa i planta pis, amb coberta a dues aigües. Les seves característiques constructives són anàlogues a les del cos originari.

Cos annex 2: D'una planta, serveix com a garatge de la finca, amb uns acabats similars al cos principal.

Cos annex 3: D'una planta, obert, és un porxo adossat al desnivell del terreny, amb uns acabats similars al cos principal.

Pou: Element cobert, adossat al marge que limita amb el desnivell del terreny.

Elements d'interès: La volumetria, cobertes i façanes del cos principal, que mantenen en bona mesura els elements característics de la construcció tradicional.

Superfícies:

Finca: 6.647 m²

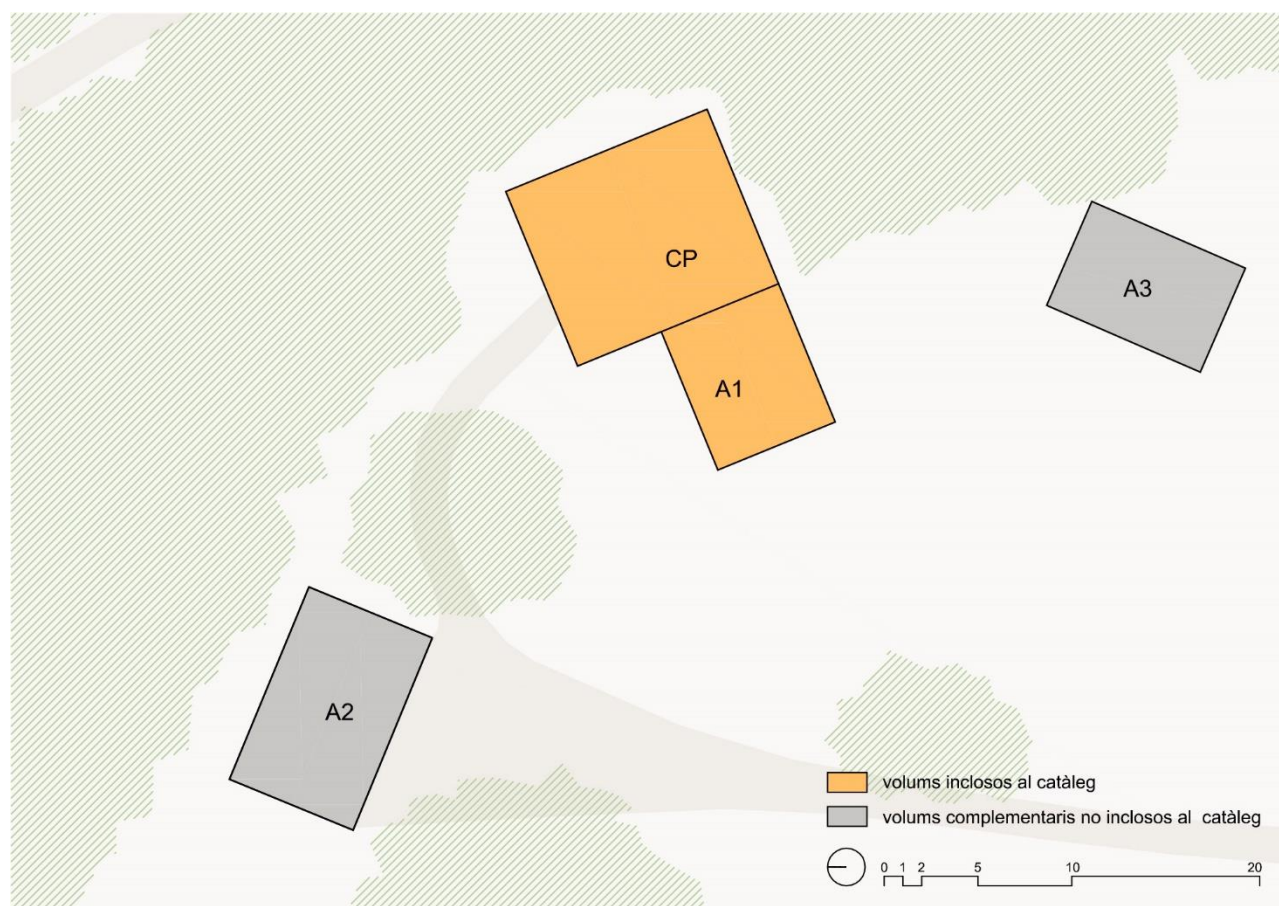
CP+A1 en planta: 170 m²

CP+A1 construïda: 340 m²

A2 en planta i construïda: 78 m²

A3 en planta i construïda: 54 m²

Època de construcció: Indeterminada. La construcció original té més de 200 anys. Ha estat objecte d'una reforma total l'any 1988, segons dades cadastrals.



ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada
 Ús: Habitatge
 Habitatges: 1
 Ús associat a explotació agrícola: No
 Altres usos: No

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	Rehabilitat
Serveis: Aigua:	Pou
Sanejament:	Fossa sèptica
Electricitat:	Xarxa pública
Situació de risc:	Risc d'afectació per incendi forestal, per la proximitat de massa boscosa compacta.

ACCESSIBILITAT:

Poc abans de la cruïlla entre el passeig Ramon Bofill i el camí de la Vila, surt a mà esquerra el camí que porta a Les Paitides. Passat el desviament per anar a la Font de Les Paitides, és el primer camí que es troba a mà dreta.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	--
<u>Estilístiques:</u>	Masia de construcció tradicional característica de la zona i amb prou valors associats a les característiques constructives (parets de pedra, volumetria, obertures, teulades, etc.) per merèixer-ne la conservació. Forma part del conjunt catalogat de Les Paitides.
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	Sí
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge familiar.
Altres usos admesos:	Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, excepte l'ús hoteler.
Nombre d'habitatges:	1
Divisió horitzontal:	No s'admet
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC:	CP i A1.
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	A2 i A3, ús complementari o de serveis de l'ús principal.

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. S'admetran reformes en les condicions establertes per l'article 8 de les Normes del Catàleg.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	No s'admeten.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg. Manteniment de l'arbrat de gran port situat en l'entorn immediat de la casa.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	El veïnat de les Paitides resta pendent la formulació d'un pla especial urbanístic de millora rural per als objectius especificats a l'article 232 de les Normes Urbanístiques del POUM.
----------------------------	--

Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.

Inundabilitat:

--

LOCALITZACIÓ

Indret: Al nord del terme municipal, entre el Turó de Les Lloberes i el del Migdia, prop del Torrent de Can Feliu.

Codi INE: 172207

Adreça postal: Polígon 3, parcel·la 22

Coordenades UTM: x = 449497.1 y = 4635277.6

Identificació al plànol: PR.4B

Delimitació del bé: El definit en els plànols d'ordenació

Entorn de protecció: No en té



DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 002500200DG43F0001XZ
17234A003000020000YJ

Superfície: 125,50 Ha

Sostre: 868 m² la casa + 274 m² la cabana de l'era + 424 m² el paller

Núm. plantes: PB+1PP

Titularitat: Privada

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)

Qualificació del sòl: Zona de sòl rústic (clau N1).

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.4B





DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

La casa (CP) de planta aproximadament quadrada, consta de dues plantes que es van esgraonant per adaptar-se al terreny, de manera que en resulta un total de tres nivells diferenciats. La coberta, inclinada de teules àrabs sobre cabirons, és de forma irregular, combinant diversos vessants. Les parets són de pedra i els sostres de bigues de fusta. La majoria de les obertures són emmarcades per carreus o per peces de pedra ben tallada. A la façana principal, la porta d'entrada és d'arc de mig punt adovellada, amb un escudet a la peça que fa de clau, amb un dibuix amb doble arcada i un animal indeterminat passant a sobre. També hi ha una finestra amb arc conopial i dos animals gravats indeterminats, que podrien correspondre's a llops.

Interiorment hi ha estances amb emmarcaments de pedra, amb alguna inscripció que no s'acaba de llegir bé. També hi ha algun graó interior que sembla reaprofitat, quasi d'origen, d'alguna finestra enreixada per les marques que s'hi veuen. A la planta primera i a la planta baixa hi ha dues xemeneies d'interès, donat el seu caire tradicional, havent en aquesta darrera la data 1881, tenint les dues la campana sustentada en un marc de fusta que es penja d'un cabiró del sostre.

La masia compta també amb un petit celler subterrani.

El paller (A1) és de planta rectangular, porticat, cobert a un vessant. Les bigues de fusta recolzen, per una banda, en parets de pedra i, per l'altra, en jàsseres que, al seu torn, recolzen en pilars de totxo, generant una planta pis oberta. La planta baixa resta tancada per parets de pedra i és accessible per una porta de fusta.

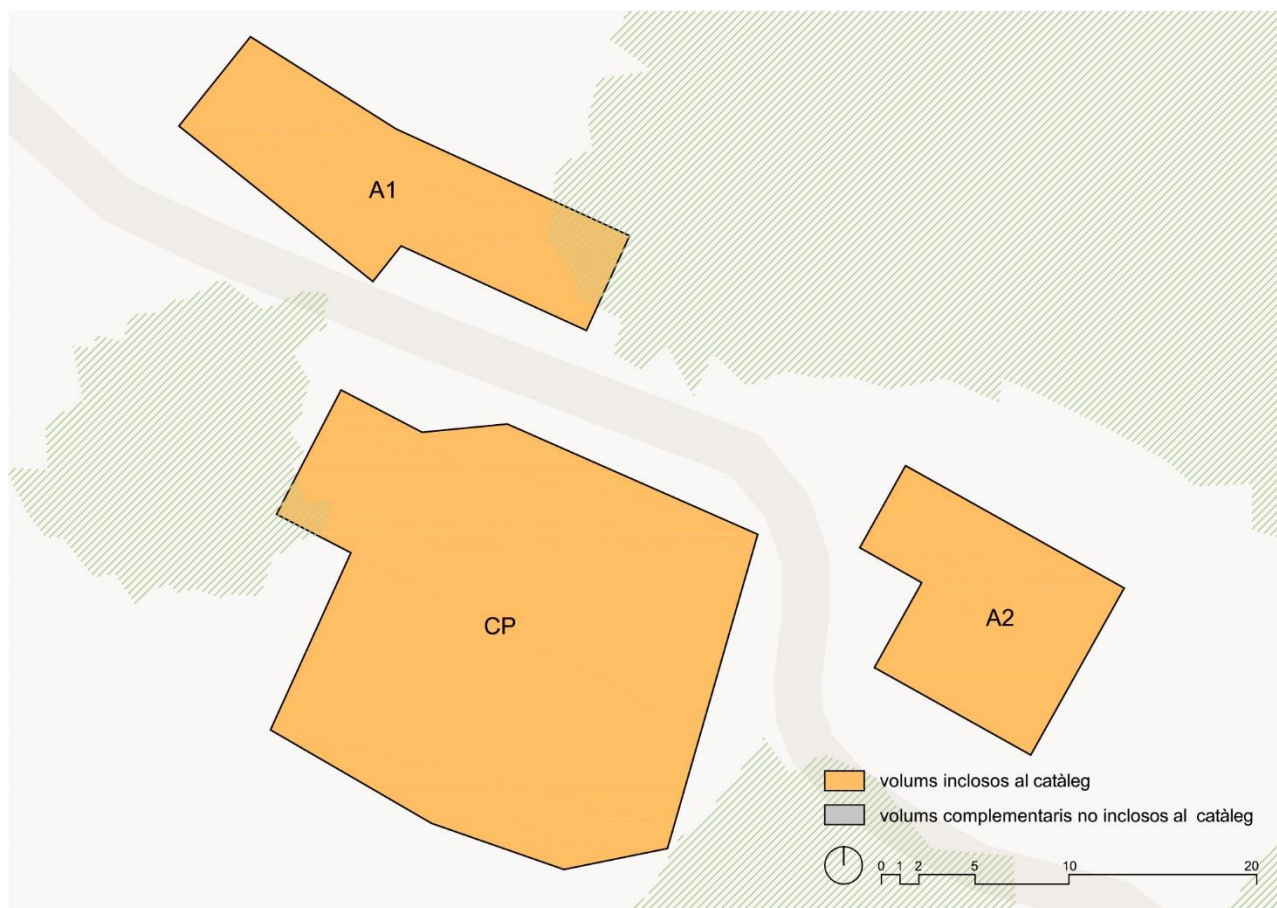
El cobert (A2) és de planta més o menys quadrada amb coberta a un vessant. Les bigues de fusta recolzen, per una banda, en parets de pedra i, per l'altra, en una jàssera estintolada per un pilar circular de paredat. Hi ha un petit porxo annexat amb estructura de fusta, i un cobert menor de planta rectangular per a safarejos, obert per tres costats, sostingut per un pilar quadrat de totxo i un pilar rodó de paredat. Entre els dos coberts hi ha una mina d'aigua.

Elements d'interès: Es tracta d'un exemple de casa senyorial majestuosa construïda en diferents fases, del segle XVI al XVIII, amb modificacions interiors del segle XIX, de gran superfície, amb un tractament formal de la façana principal com a palau rural.

Superfícies:

Finca: 125,50 Ha
 Ocupació en planta: 434 m² la casa + 137 m² la cabana de l'era + 212 m² el paller.
 Superfície construïda: 868 m² la casa + 274 m² la cabana de l'era + 424 m² el paller.

Època de construcció: Segles XV-XVIII.



ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat:	Privada
Ús:	Habitatge
Habitatges:	1
Ús associat a explotació agrícola:	Sí
Altres usos:	No

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	Rehabilitat, en bon estat
Serveis: Aigua:	Captació pròpia des de pou.
Sanejament:	Fossa sèptica
Electricitat:	Xarxa pública
Situació de risc:	Risc d'afectació per incendi forestal, per la proximitat de massa boscosa compacta.

ACCESSIBILITAT:

Des del nucli de Viladrau, al final del passeig de les Farigoles hi ha un camí a la dreta, el qual se segueix fins a arribar al veïnat de les Índies. El camí segueix pel fons de la vall en direcció nord.

És un camí sense pavimentar, de traçat sinuós, adaptat a la topografia, amb pendent descendent fins a trobar la riera de les Corts. L'accés històric que arriba per davant de la façana principal és embrossat i en desús. Es tracta del camí que portava a Espinelves.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	Edifici dels segles XV-XVII
<u>Estilístiques:</u>	Tractament formal de la façana principal com a palau rural. Conté elements gòtics.
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--

Estructura del medi rural: Sí

Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu: El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus: Habitatge familiar.

Altres usos admesos: Pel cos principal, habitatge familiar, turisme rural i educació en el lleure,. Pels volums auxiliars (paller, cobert i safareig), usos agrícoles o complementaris i de servei de l'ús principal.

Nombre d'habitatges: 1

Divisió horitzontal: No s'admet.

Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP, A1 i A2.

Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: --

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg: A rehabilitar i conservar. S'admetran reformes en les condicions establertes per l'article 8 de les Normes del Catàleg. Les intervencions s'atendran a les disposicions del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.

Volums a enderrocar: --

Ampliacions: S'admeten edificacions de nova construcció, degudament justificades per l'ús agrícola, només adossades al nord del annexos del nord de la casa, sempre que no canviïn d'ús les actuals construccions d'ús agrícola i que estiguin en ús, amb un tractament de façana i coberta similar al del cos principal.

Entorn i accés: Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.

Serveis: Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques: Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.

Inundabilitat: --

LOCALITZACIÓ

Indret:	Riba dreta de la riera Major, al costat de la cruïlla, entre la GI-520 i la GIP-5251.
Codi INE:	172207
Adreça postal:	Polígon 2, parcel·la 32
Coordenades UTM:	x = 446332.6 y = 4634233.6
Identificació al plànol:	PR.6A
Delimitació del bé:	El definit en els plànols d'ordenació
Entorn de protecció:	No en té

DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral:	000700100DG43D0001XE 17234A002000320000YU
Superfície:	76,36 Ha
Sostre:	1.227 m ²
Núm. plantes:	PB+2PP
Titularitat:	Privada

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl:	Sòl no urbanitzable (SNU)
Qualificació del sòl:	Zona de sòls de valor natural i de connexió (clau N4).



Identificació al plànol de la casa a preservar

**PROTECCIONS:**

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.6A

**VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:**

Gran casa senyorial, de planta gairebé quadrada coberta a tres vessants, amb el carener principal perpendicular a la façana situada a migdia. Està adossada a la muntanya formant un talús amb pendent direcció sud. Consta en la major part de planta baixa, dues plantes pis i golfes. Hi ha dos grans vessants en direcció est i oest, el tercer és el cos de porxos adossat a migdia.

A sector de ponent hi ha annexada una capella semisoterrada sota uns jardins, dedicada a les Esposalles de la Mare de Déu i coberta amb volta de canó amb llunets, feta amb maó de pla, marcant els trams uns arcs faixons, amb decoració plenament barroca; i al de llevant la caseta dels masovers.

A la façana principal s'observa un cos de porxos de 4 m adossat a l'antiga façana, amb sis arcs rebaixats per planta, dels quals els superiors són més petits, i sis òculs apaïssats a les golfes. La planta baixa té dues finestres i dos portals d'arc apuntat, i el central amb la inscripció "Ave Maria Puríssima" i la data "1792" a la dovella central. A l'angle sud-est hi ha un rellotge de sol esgrafiat. La façana est té dues finestres a la planta, tres finestres amb ampit motllurat, i un portal rectangular; al segon pis quatre portals i una finestra; i a les golfes quatre finestretes i un portalet.

Per la façana oest s'accedeix directament al segon nivell mitjançant un terraplè que conté, adossat a la casa, la capella subterrània amb portalet adovellat d'accés. Aquesta façana presenta dues finestres al primer pis, cinc finestres i un portalet al segon, i quatre finestres a les golfes.

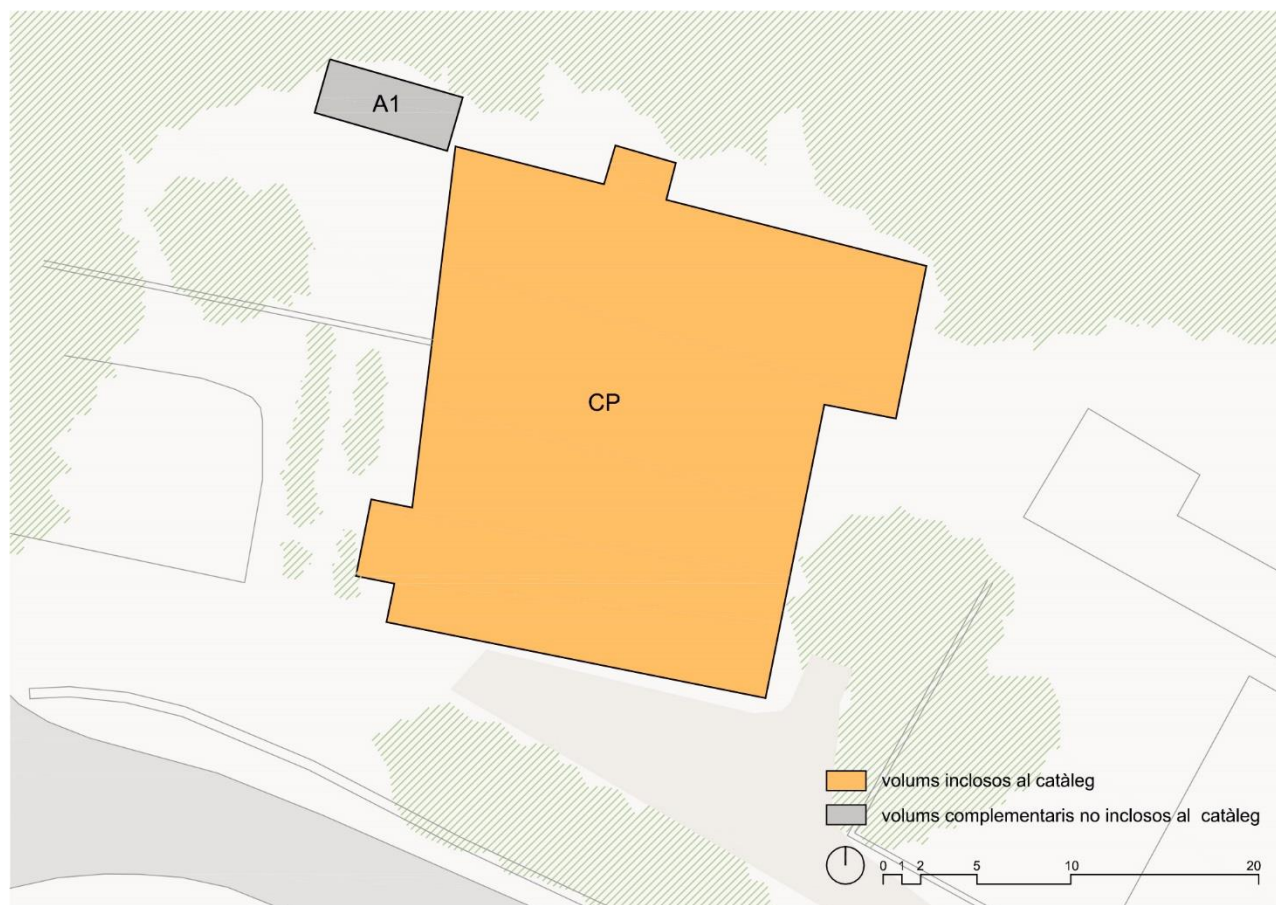
A tocar de l'angle sud-oest de la casa hi ha adossat al llarg de tota la façana un cos de 2x3 m, que sembla que són els sanitaris construïts posteriorment. Al sector nord-oest sobre el segon pis, hi ha una espadanya amb campanetes i llinda datada.

La planta baixa està coberta amb voltes de maó de pla, i les plantes superiors tenen sostres de cabirons, alguns amb revoltos i altres amb llates i sostre pla. Totes les plantes s'estructuren al voltant d'una gran sala central, al voltant o al costat de les quals, en cada planta, se situen les estances, algunes amb estructura de sala i alcova.

Elements d'interès: Es tracta d'un exemple de casa senyorial majestuosa del segle XVI, tot i que amb indicis d'elements del segle XIV, ampliada en diferents fases fins a finals del segle XVIII i inicis del XIX, de gran superfície, amb un tractament formal de la façana principal com a palau, més que com a masia.

Superfícies:

Finca:	51,96 Ha
Ocupació en planta:	436 m ²
Superfície construïda:	1.227 m ²
Època de construcció:	Segles XVI-XIX.



ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat:	Privada
Ús:	Habitatge
Habitatges:	1
Ús associat a explotació agrícola:	Finca majoritàriament de bosc, i alguns planells amb conreu.
Altres usos:	No

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	Rehabilitat, en bon estat
Serveis: Aigua:	Captació pròpia des de pou.
Sanejament:	Fossa sèptica

Electricitat: Xarxa pública
Situació de risc: Risc d'afectació per incendi forestal, per la proximitat de massa boscosa compacta.

ACCESSIBILITAT:

Casa situada a peu de la carretera de Viladrau a Taradell (GI-520), aproximadament a l'alçada del punt quilomètric 4,300, al costat de la cruïlla amb la carretera GIP-5251.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus: Habitatge familiar.
Altres usos admesos: La resta d'usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, inclòs l'ús l'hoteler. L'ús hoteler i usos de servei annexos a l'hoteler només s'admet si és per al conjunt de Masvidal, incloent la Cabana de Masvidal.
Nombre d'habitatges: --
Divisió horitzontal: S'admet divisió horitzontal excepte en ús hoteler.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP i A1.
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: --

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg: A rehabilitar i conservar. Les intervencions s'atendran a les disposicions de l'article 8 de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
Volums a enderrocar: --
Ampliacions: No s'admeten.
Entorn i accés: Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis: Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques: Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat: --

LOCALITZACIÓ:

Indret: Riba dreta de la riera Major, al costat de la cruïlla entre la GI-520 i la GIP-5251.

Adreça postal: Polígon 2, parcel·la 32

Coordenades UTM: x = 446370.1 y = 4634209.1

DADES CADASTRALS:

Ref. Cadastral: 000700100DG43D0001XE

17234A002000320000YU

Observacions: Rehabilitat l'any 1986

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)

Qualificació del sòl: Zona de sòls de valor natural i de connexió (clau N4)

 Identificació al plànol de la casa a preservar



PROTECCIONS: --



DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Tipologia: Masia de planta rectangular coberta a dues aigües, amb ampliació annexa a llevant.

Entorn: La casa es troba a prop de la riera Major, al costat de la carretera GI-520, en l'extrem d'un gran planell, al costat de Masvidal. Entre la carretera i la casa hi ha alguns arbres de gran port. A la banda nord, la casa resta envoltada de massa forestal.

Cos principal (CP): Correspon al volum original de l'edificació. És de planta baixa i una planta pis amb golfes, de tres crugies perpendiculars a la façana principal (sud) i amb coberta a dues aigües.

La volumetria, cobertes i façanes mantenen parcialment les característiques tipològiques de la construcció original, que s'estima d'uns 100 anys, en la part original. Les parets són de maçoneria, amb quasi totes les obertures originals. Les teulades són de teula àrab.

Cos annex 1: Cos annex a llevant de l'edifici original, de planta en L, format per parets de paredat i obertures similars a les originals, semblant a la tipologia constructiva original, amb teulada de teules àrabs.

Cos annex 2: Porxada coberta a dues aigües amb placa de fibrociment, a llevant.

Cos annex 3: Coberta de fibrociment, adjacent a la façana nord.

Cos annex 4: Cos rectangular, amb teulada de teula, al nord oest del cos principal.

Cos annex 5: Cobert de placa ondulada de fibrociment, a ponent.

Planta semi-soterrani 6: Entre la cota de la carretera i la de la planta baixa, generant la plataforma d'accés davant de la façana sud. És de voltes de maó.

Elements d'interès: La volumetria, cobertes i façanes del cos principal, que mantenen en bona mesura els elements característics de la construcció tradicional. A destacar la composició simètrica de dos eixos verticals a la façana principal, amb obertures amb brancals, llindes i ampits de pedra.

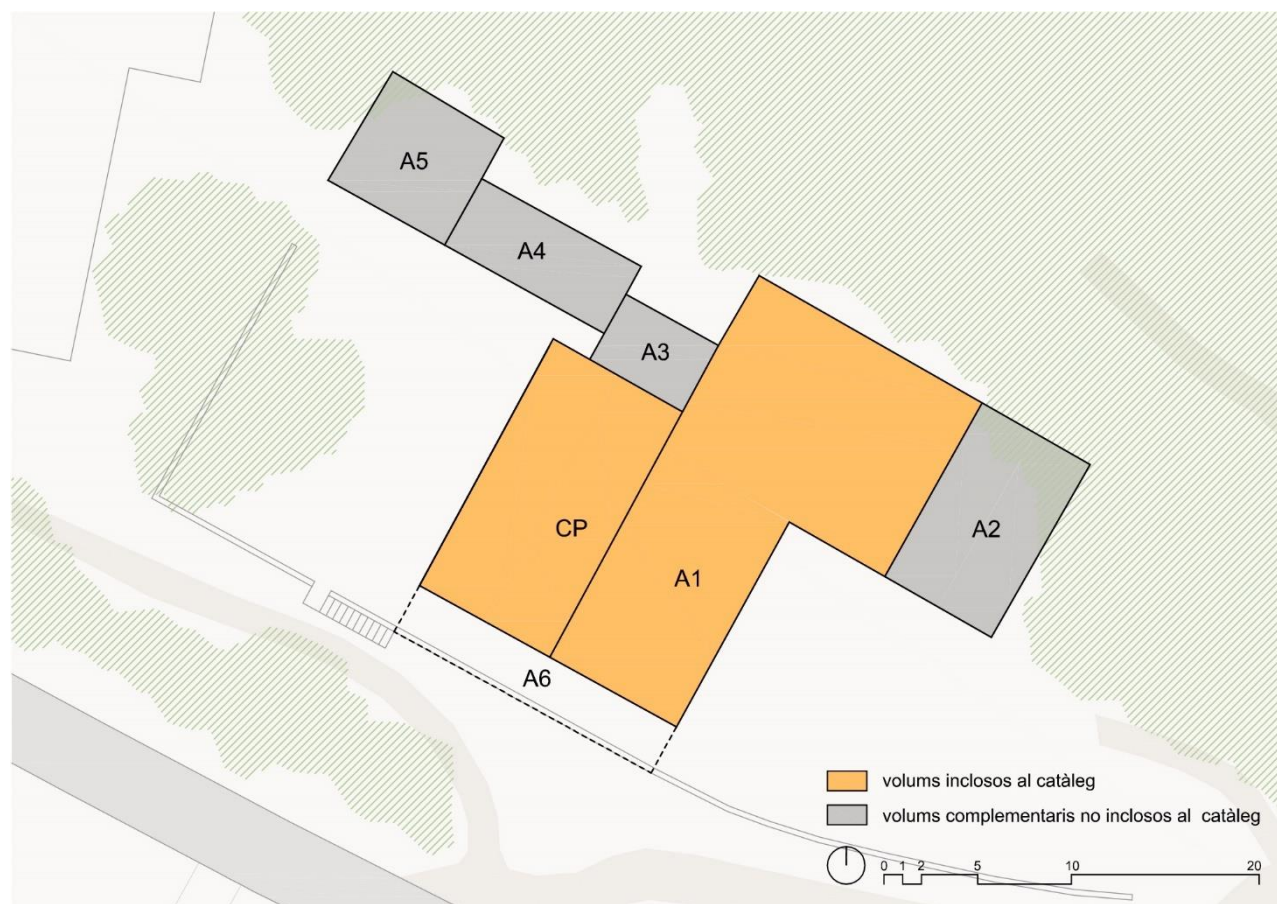
Superfícies:

Finca: 51,96 Ha

Ocupació en planta: CP:118 m²; A1:242 m²; A2:70 m²; A3:23 m²; A4:39 m²; A5:46 m²; A6:50 m².

Superfície construïda: CP:236 m²; A1:484 m²; A2:70 m²; A3:23 m²; A4:39 m²; A5:46 m²; A6:50 m².

Època de construcció: Segles XIX-XX



ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada
 Ús: Habitatge (actualment en desús)
 Habitatges: 1
 Ús associat a explotació agrícola: --
 Altres usos: --

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	Aparentment en procés de rehabilitació, havent-se intervingut de manera general en l'estructura i les teulades.
Serveis:	Aigua: Pou
	Sanejament: Fosa sèptica
	Electricitat: Xarxa pública
Situació de risc:	No

ACCESSIBILITAT:

Edificació situada a peu de la carretera de Viladrau a Taradell (GI-520), aproximadament a l'altura del punt quilomètric 4,300, al costat de la cruïlla amb la carretera GIP-5251, al costat del Masvidal, finca a la que està vinculada.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	--
<u>Estilístiques:</u>	Masia de construcció tradicional característica de la zona i amb prou valors associats a les característiques constructives (parets de pedra, volumetria, obertures, teulades, etc.) per merèixer-ne la conservació.
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	Sí
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge familiar.
Altres usos admesos:	Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable. L'ús hotel·ler i usos de servei annexos a l'hotel·ler només s'admeten si és per al conjunt de Masvidal, inclosa la casa principal.
Nombre d'habitatges:	2
Divisió horitzontal:	S'admet.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC:	CP, A1, A3 i A4.
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	A2 i A5.

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. S'admetran reformes en les condicions establertes per l'article 8 de les Normes del Catàleg.
Volums a enderrocar:	A2 i A5
Ampliacions:	S'admet augment de volum de fins a un 20% del CP, en conformitat amb l'article 10 de les Normes del Catàleg. Les eventuais ampliacions hauran de situar-se adjacents a la façana nord del cos principal, a la zona actualment ocupada pels cossos annexos A3 i A4, previ enderroc dels mateixos.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg. Manteniment de l'arbrat de gran port situat en l'entorn immediat de la casa.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

- Tramitacions específiques: Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
- Inundabilitat: Tota vegada que l'edificació es troba dins la franja de 100 m d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, s'atendrà al que s'estableix a l'article 145.3 de les Normes Urbanístiques del POUM.

LOCALITZACIÓ

Indret: Riba dreta de la riera Major, en el vessant de ponent del turó de les Cabrades, a peu de la carretera GI-520.

Codi INE: 172207

Adreça postal: Polígon 2, parcel·la 32

Coordenades UTM: x = 446546.7 y = 4634064.6

Identificació al plànol: PR.6F

Delimitació del bé: El definit en els plànols d'ordenació

Entorn de protecció: No en té

DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 000700200DG43D0001E
17234A002000320000YU

Superfície: 51,96 Ha

Sostre: 250 m²

Núm. plantes: PB+1PP

Titularitat: Privada

**DADES URBANÍSTIQUES:**

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)

Qualificació del sòl: Zona de sòl rústic (clau N1).

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.6F





DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Antic molí de planta quadrada, cobert a dos vessants amb el carener perpendicular a la façana situada a ponent. Presenta ràfecs a tot vol, i dos interessants motius de teula ornamentant els extrems del carener. Consta de planta baixa, primer pis i petites golfes. A la façana principal hi ha dos portals laterals amb dos finestrals centrals (el de l'esquerra era l'antic portal modificat als anys 60); un balcó amb barana de forja i portal rectangular amb dues finestres laterals al primer pis; a les golfes dos òculs centrals sota el carener. La façana sud presenta un cos de planta cobert a una sola vessant i un terrat adossat a la planta; i al primer pis tres finestres (una tapiada i una nova). La façana est està adossada al pendent de la muntanya amb accés directe al primer pis, que té un portal rectangular central i una finestra a la planta i dos òculs centrals a les golfes. A la façana nord hi ha una pèrgola de fusta adossada a la planta, i al primer pis quatre finestres, de les quals una està tapiada i l'altra és nova. Pel sector sud arriba un canal amb aigua de la riera Major (antic canal que feia moure les moles), que passa conduïda per sota de la carretera i que desaigua a la riera.

A la seva cantonada sud-est, i en una posició enlairada, seguint el pendent del terreny natural, hi ha una edificació de cronologia anterior al molí descrit, possiblement del segle XVIII o XIX, que podria correspondre's amb una petita cabana d'ús agrícola. Els murs són de paredat irregular, amb coberta de teula àrab, on es poden distingir dues finestres rectangulars emmarcades amb maó massís en el seu costat de ponent, i una porta d'accés en el seu costat meridional, on en el costat de llevant del mur de migdia i en el costat de llevant de la cabana, el tancament és lleuger de fusta, a mode de paller obert. A l'est d'aquesta construcció hi ha, encara, un tancament de fusta precari, que sembla de factura recent.

Elements d'interès: Es tracta d'un exemple de molí d'inicis del segle XX, del que queda l'estructura de l'edifici, amb un cos superior aïllat, que sembla anterior.

Superfícies:

Finca: 51,92 Ha
Ocupació en planta: 130 m² l'edifici principal, amb un annex de 159 m² i un traster antic de 30 m²
Superfície construïda: 250 m² l'edifici principal, amb un annex de 159 m² i un traster antic de 30 m²
Època de construcció: Segle XX

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

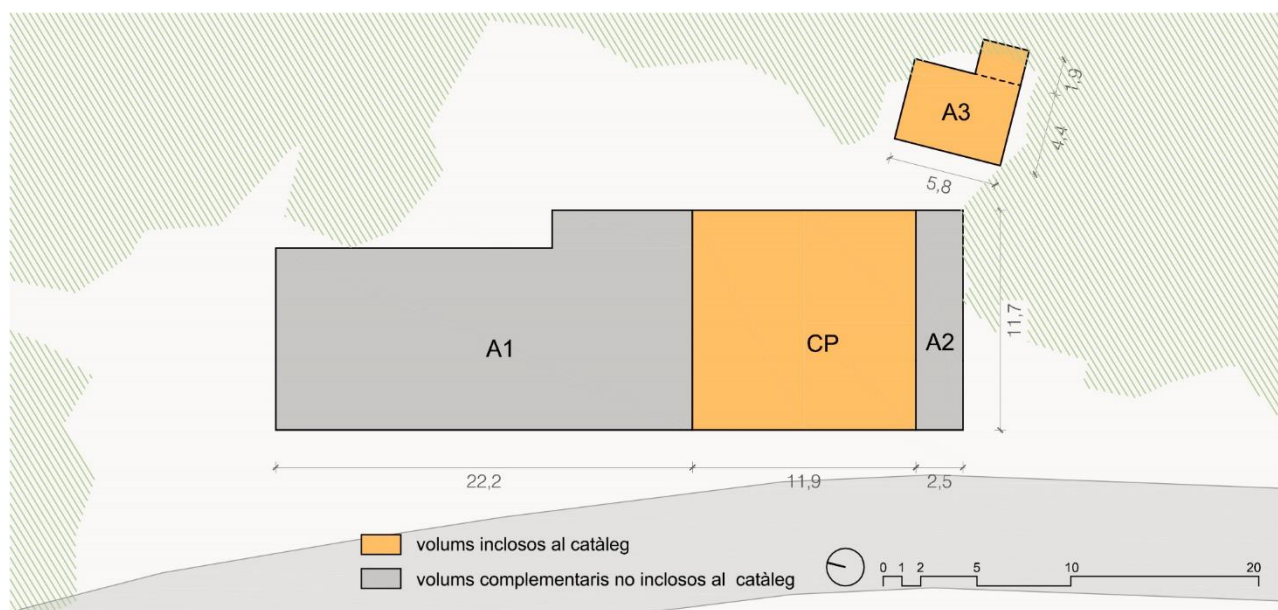
Titularitat: Privada
Ús: Habitatge i restaurant
Habitatges: 1
Ús associat a explotació agrícola: No
Altres usos: No

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació: Rehabilitat, en bon estat
Serveis: Aigua: Captació pròpia des de pou.
Sanejament: Fossa sèptica
Electricitat: Xarxa pública
Situació de risc: Risc d'inundació. Risc d'afectació per incendi forestal, per la proximitat de massa boscosa compacta.

ACCESSIBILITAT:

Edificació situada a peu de la carretera de Viladrau a Taradell (GI-520), aproximadament a l'altura del punt quilomètric 4,000.



DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge familiar.
Altres usos admesos:	Restauració i turisme rural.
Nombre d'habitatges:	1
Divisió horitzontal:	No s'admet.

Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP, A2 i A3

Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: El volum A1 únicament es podrà destinar a activitats de restauració.

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. Les intervencions s'atendran a les disposicions de l'article 8 de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
Volums a enderrocar:	A1, llevat que es mantingui l'ús de restauració.
Ampliacions:	No s'admeten.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	Tota vegada que l'edificació es troba dins la franja de 100 m d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, s'atendrà al que s'estableix a l'article 145.3 de les Normes Urbanístiques del POUM.

LOCALITZACIÓ:

Indret: Riba dreta de la riera Major, en el vessant de ponent del turó de les Cabrades, a peu de la carretera GI-520.

Adreça postal: Polígon 5, parcel·la 47

Coordenades UTM: x = 446524.7 y = 4634063.3

DADES CADASTRALS:

Ref. Cadastral: 000700200DG43D0001E
17234A005000470000YX

Observacions: --

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)

Qualificació del sòl: Zona de protecció del sistema hidràulic (clau N3.SH)

 Identificació al plànol de la casa a preservar



DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Tipologia: Edifici de planta rectangular, d'una crugia, coberta a tres aigües.

Entorn: L'edifici es troba en el talús de la carretera, entre aquesta i la riera Major, prop de la casa de Masvidal i just davant de La Barita. Està envoltat de massa forestal pels costats on no té la carretera. L'accés a l'edifici des de la carretera és a través d'uns graons fets amb antigues rodes de molí, per a adaptar-se a la cota del vial, que s'ha modificat des del moment de la construcció de l'edifici.

Cos principal (CP):

Correspon al volum de l'edificació. És de planta baixa i una planta pis, d'una crugia paral·lela a la façana principal (est) i amb coberta a dues aigües. La part amb coberta orientada a ponent sembla ser coetània, com element annex al cos principal.

La volumetria, cobertes i façanes mantenen les característiques tipològiques de la construcció original, que s'estima d'uns 100 anys. Les parets són de maçoneria, acabat arrebossat i pintat, en general amb obertures quasi quadrades. Les teulades són de teula àrab.

Elements d'interès:

--

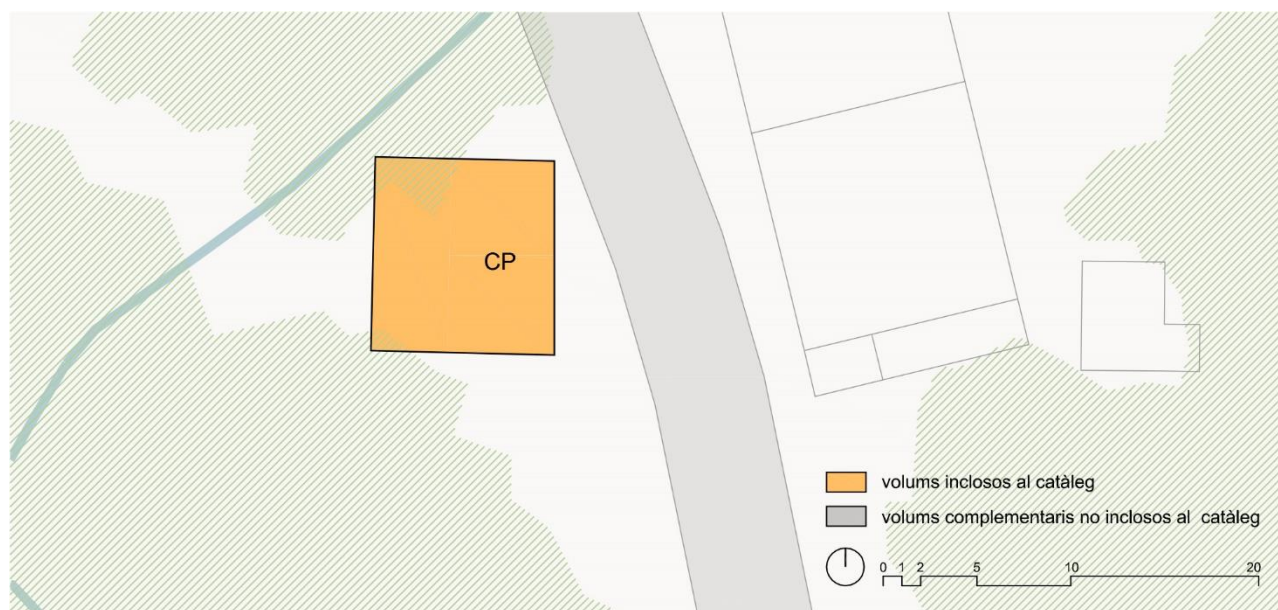
Superfícies:

Finca: 2,76 Ha

Ocupació en planta: 78 m²

Superfície construïda: 124 m²

Època de construcció: Segle XX



ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada

Ús: Antic hostel i baixador, actualment destinat a magatzem al servei de la Barita.

Habitatges: 0

Ús associat a explotació agrícola: --

Altres usos: --

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació: En bon estat

Serveis: Aigua: Pou

Sanejament: Fosa sèptica

Electricitat: Xarxa pública

Situació de risc:

- Risc d'afectació per inundabilitat potencial per criteris geomorfològics, segons es desprèn de l'Informe sobre els riscos de protecció civil del POUM de Viladrau, emès el dia 4 de juliol de 2018.
- Risc d'afectació per incendi forestal, per la proximitat de massa boscosa compacta.

ACCESSIBILITAT:

Edificació situada a peu de la carretera de Viladrau a Taradell (GI-520), aproximadament a l'altura del punt quilomètric 4,000.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	--
<u>Estilístiques:</u>	--
<u>Paisatgístiques:</u>	--
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	--
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

ÚS:

Ús tipus:	Activitats artesanals, artístiques o serveis auxiliars vinculats a l'ús de la Barita.
Altres usos admesos:	Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, excepte el de turisme rural i l'ús hotelier.
Nombre d'habitatges:	1
Divisió horitzontal:	No s'admet.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC:	CP
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	--

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. S'admetran reformes en les condicions establertes per l'article 8 de les Normes del Catàleg.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	No s'admeten
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	Tota vegada que l'edificació es troba dins la franja de 100 m d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, s'atendrà al que s'estableix a l'article 145.3 de les Normes Urbanístiques del POUM.

LOCALITZACIÓ

Indret: Riba dreta de la riera Major, al costat de la cruïlla entre la GI-520 i la GIP-5251.
 Codi INE: 172207
 Adreça postal: Polígon 2, parcel·la 32
 Coordenades UTM: x = 446329.0 y = 4634131.0
 Identificació al plànol: PR.6H
 Delimitació del bé: El definit en els plànols d'ordenació
 Entorn de protecció: No en té

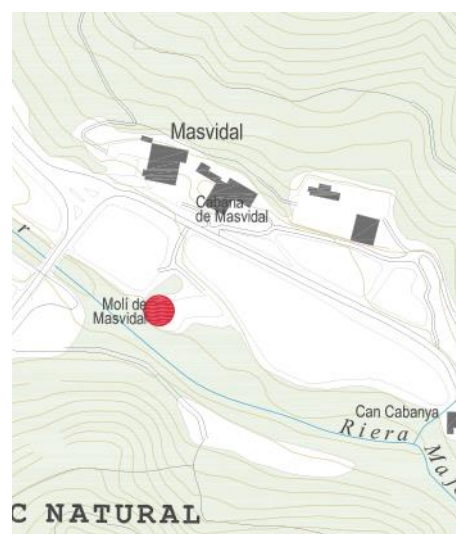
DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 17234A002000320000YU
 Superfície: 76,36 Ha
 Sostre: 96 m²
 Núm. plantes: PB
 Titularitat: Privada

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona de protecció del sistema hidràulic (clau N3.SH)

 Identificació al plànol de la casa a preservar



PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.6H.
 Element situat dins el Parc Natural del Montseny.
 Element situat en una zona amb presència d'un habitat d'interès comunitari (91E0 – Vernedes i altres boscos de ribera afins (Alno-Padion) que caldrà preservar de forma preferent.



DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Ruïnes de molí fariner situat a la riba dreta de la riera Major, a l'altra banda de la carretera i prop de Masvidal; de planta rectangular (8 m x 12 m), cobert a dos vessants amb el carener perpendicular a la façana situada a ponent, i de planta baixa i dues plantes pis. Actualment, només queda algun petit tram de mur, colonitzat per la malesa, i restes del paviment de la planta baixa, quasi confós amb el terra natural. Encara hi ha algunes restes de maquinària que semblen del segle XIX, just al costat del mur on desaiguava la bassa, que es manté en bon estat aparent, plena d'aigua.

Elements d'interès: Es tracta d'un exemple de molí fariner amb la bassa annexa que l'alimentava d'aigua, amb part de la maquinària que hi roman, tot i que en bona part aquesta és posterior.

Superfícies:

Finca: 51,92 Ha
Ocupació en planta: 96 m²
Superfície construïda: 96 m² (abans tenia planta baixa i dues plantes altes)
Època de construcció: Segles XVII-XVIII. Segons Cadastre és de l'any 1700

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada
Ús: en desús
Habitatges: --
Ús associat a explotació agrícola: --
Altres usos: --

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació: Ruïnós
Serveis: Aigua: No n'hi ha
Sanejament: No n'hi ha
Electricitat: No n'hi ha
Situació de risc: Risc d'inundacions al trobar-se al costat de la riera Major.

ACCESSIBILITAT:

Ruïnes situades a tocar de la riera Major, amb accés molt difícil des de la carretera de Viladrau a Taradell (GI-520), aproximadament a l'altura del punt quilomètric 4,300, al costat de la cruïlla amb la carretera GIP-5251.

Des del davant de Masvidal i la Cabana de Masvidal surt un camí que porta a la riera. A l'esquerra, baixant, hi ha la bassa, i sota de tot, al costat de la riera, hi ha les restes del que va ser el molí, pròpiament dit.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

Històriques: Antiguitat superior a 200 anys.
Estilístiques: --
Paisatgístiques: El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
Social i econòmiques: --
Equilibri del territori: --
Estructura del medi rural: --
Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu: --

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus: Molí fariner
Altres usos admesos: --
Nombre d'habitatges: 0
Divisió horitzontal: No s'admet.

Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: --

Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: --

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg: S'admeten les intervencions de manteniment, conservació o consolidació del conjunt o de parts del mateix en les condicions establertes pel del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.

Volums a enderrocar: --

Ampliacions: No s'admeten

Entorn i accés: Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.

Serveis: --

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques: Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.

Inundabilitat: Tota vegada que l'edificació es troba dins la franja de 100 m d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, s'atendrà al que s'estableix a l'article 145.3 de les Normes Urbanístiques del POUM.

LOCALITZACIÓ

Indret: Riba esquerra riera Major, prop del pont de Fàbregues.
 Codi INE: 172207
 Adreça postal: Polígon 1, parcel·la 3
 Coordenades UTM: x = 446575.1 y = 4636341.6
 Identificació al plànol: PR.7A
 Delimitació del bé: El definit en els plànols d'ordenació
 Entorn de protecció: No en té



DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 000700100DG43F0001XZ
 17234A001000030000YL
 Superfície: 30,85 ha
 Sostre: 600 m²
 Núm. plantes: PB+1PP
 Titularitat: Privada

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona de sòls de valor natural i de connexió (clau N4).

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.7A





DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

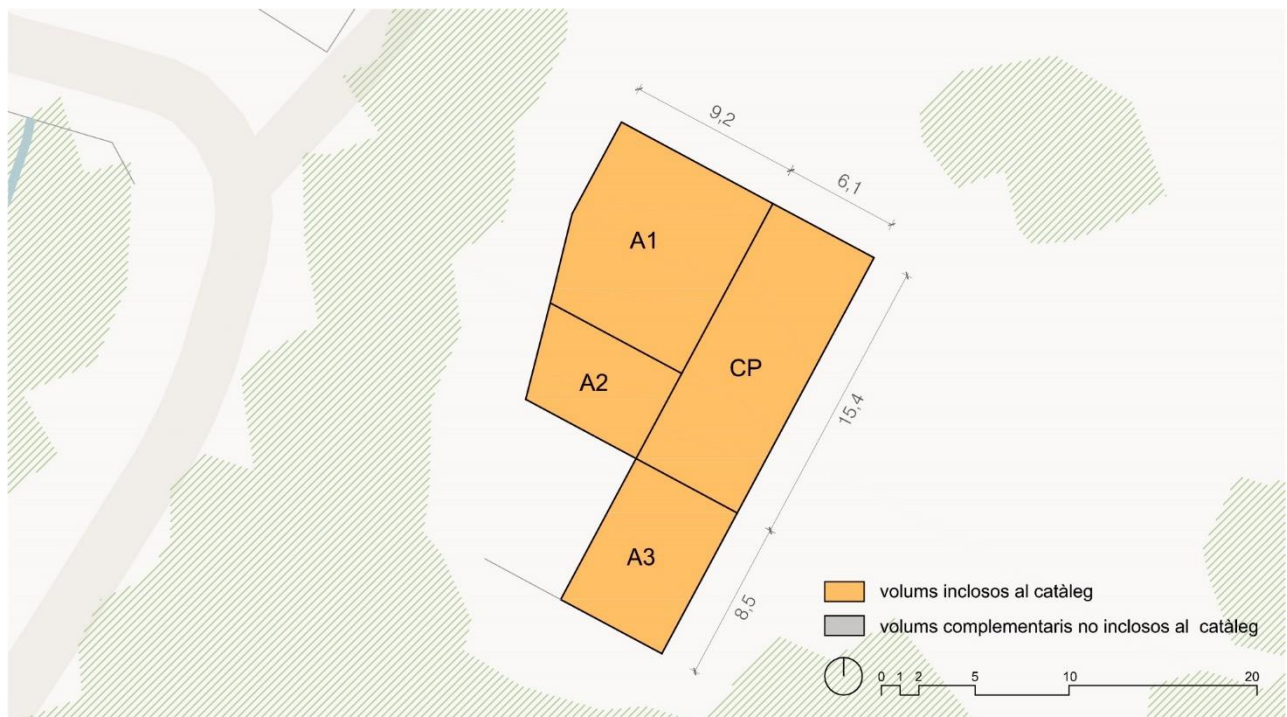
Masia de planta sensiblement rectangular (uns 18 x 13 m²), coberta a diversos vessants amb teula àrab, però amb el carener perpendicular a la façana est (sector més enlairat on hi ha l'era encaironada); consta de planta baixa i planta pis. La façana est té dos nivells i té un portal adovellat (gres ros), i petits portalets de construcció posterior. Al sector sud hi ha un mur que tanca el femer, i dos cossos de porxos amb corts a la planta baixa, adossats.

La casa està situada a l'extrem d'un planell, més amunt que la casa dels amos i sobre un edifici auxiliar de la mateixa. De cara a la riera, la construcció conserva elements i fragments de murs que fan pensar en la seva antiguitat i en un possible ús com a casa senyorial fortificada, ateses les poques modificacions que aparentment s'han realitzat.

Elements d'interès: Es tracta d'un exemple de la tipologia de masia senyorial, amb elements decoratius remarcables.

Superfícies:

Finca: 231,89 ha
 Ocupació en planta: 303 m²
 Superfície construïda: 550 m²
 Època de construcció: Segles XV-XVII.



ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat:	Privada
Ús:	en desús
Habitatges:	--
Ús associat a explotació agrícola:	--
Altres usos:	--

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	Ruïnós
Serveis: Aigua:	No n'hi ha
Sanejament:	No n'hi ha
Electricitat:	No n'hi ha
Situació de risc:	L'únic risc exterior possible és el d'incendi de la massa boscosa propera. Cal destacar el risc de solada de la coberta en les parts no rehabilitades i de part dels forjats interiors.

ACCESSIBILITAT:

Des de la carretera BV-5251, que va des de la cruïlla a la carretera GI-520 davant de Masvidal amb la numeració GIP-5251, fins a la Fullaca en la cruïlla amb la C-25, a uns metres del quilòmetre 0 del traçat antic de la carretera GIP-5251, al costat del pont de Fàbregues, hi ha una pista de terra en bon estat que arriba fins a l'entorn de la casa.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	Edifici dels segles XV-XVII
<u>Estilístiques:</u>	Masia senyorial, amb elements decoratius remarcables.
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	Sí
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degrada el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge familiar.
Altres usos admesos:	Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable. L'ús hoteler només és admissible compartint-lo amb el mateix ús a la Casa Nova de Can Fàbregues.
Nombre d'habitatges:	1
Divisió horitzontal:	No s'admet
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP, A1, A2 i A3.	
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	--

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. Les intervencions s'atendran a les disposicions de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	No s'admet l'augment de volum.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

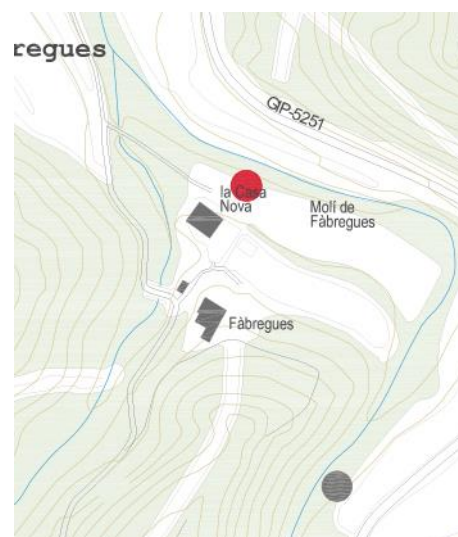
LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

- Tramitacions específiques: Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
- Inundabilitat: --

LOCALITZACIÓ

Indret: Riba esquerra riera Major prop del pont de Fàbregues.
 Codi INE: 172207
 Adreça postal: Polígon 1, parcel·la 3
 Coordenades UTM: x = 446587.9 y = 4636433.1
 Identificació al plànol: PR.7B
 Delimitació del bé: El definit en els plànols d'ordenació
 Entorn de protecció: No n'hi ha



DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 17234A001000030000YL
 Superfície: 30,85 ha
 Sostre: 70 m²
 Núm. plantes: PB+1PP
 Titularitat: Privada

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona de protecció del sistema hidràulic (clau N3.SH).

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.7B.
 Element situat en una zona amb presència d'un habitat d'interès comunitari (91E0 – Vernedes i altres boscos de ribera afins (Alno-Padion) que caldrà preservar de forma preferent.



DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Antic molí fariner aprofitat com a garatge a la seva planta superior, situat en un pronunciat talús de la riba esquerra de la riera Major, poc abans de la confluència amb el torrent de Fàbregues. Assentat sobre el talús amb pendent en direcció al nord, té en aquest sector un portal adovellat, actualment tapiat a la planta baixa, amb una petita obertura rectangular, una finestra al primer pis, i una altra tapiada al segon pis que dona de pla en el sector sud a l'esplanada sota de la casa dels amos, on el mur presenta indicis de continuar en el seu costat de ponent.

Elements d'interès: Es tracta d'un exemple de molí, possiblement d'origen tardo-medieval.

Superfícies:

Ocupació en planta: 35 m²
 Superfície construïda: 70 m²
 Època de construcció: Segles XVI-XIX.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat:	Privada
Ús:	Planta superior d'aparcament i plantes inferiors sense ús.
Habitatges:	0
Ús associat a explotació agrícola:	--
Altres usos:	--

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	Regular
Serveis: Aigua:	No n'hi ha
Sanejament:	No n'hi ha
Electricitat:	No n'hi ha
Situació de risc:	Risc de que es produeixin inundacions en períodes de pluja intensa.

ACCESSIBILITAT:

Des de la carretera BV-5251 que va des de la cruïlla amb la carretera GI-520 davant de Masvidal amb la numeració GIP-5251, fins a la Fullaca en la cruïlla amb la C-25, a uns metres del quilòmetre 0 del traçat antic de la carretera GIP-5251, al costat del pont de Fàbregues, hi ha una pista de terra en bon estat que arriba fins a l'entorn del molí.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	Antiguitat superior a 200 anys.
<u>Estilístiques:</u>	--
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	--
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	--

DETERMINACIONS NORMATIVES

ÚS:

Ús tipus:	Molí fariner
Altres usos admesos:	Usos auxiliars de la Casa Nova de Can Fàbregues.
Nombre d'habitatges:	0
Divisió horitzontal:	No s'admet.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC:	--
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	--

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	S'admeten les intervencions de manteniment, conservació, restauració, millora, rehabilitació o consolidació del conjunt o de parts del mateix. en les condicions establertes pel del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	No s'admeten
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	--

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

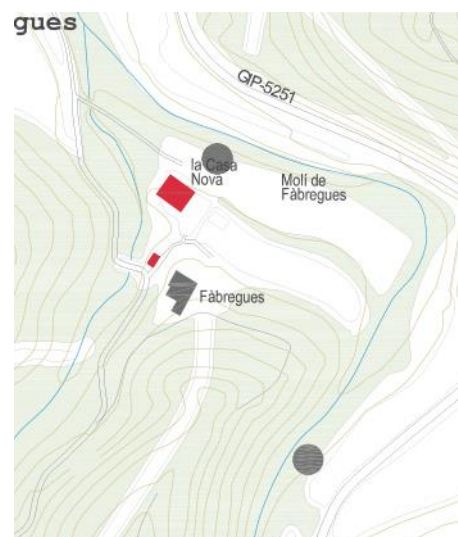
Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
----------------------------	--

Inundabilitat:

Tota vegada que l'edificació es troba dins la franja de 100 m d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, s'atendrà al que s'estableix a l'article 145.3 de les Normes Urbanístiques del POUM.

LOCALITZACIÓ

Indret: Riba esquerra riera Major prop del pont de Fàbregues.
 Codi INE: 172207
 Adreça postal: Polígon 1, parcel·la 3
 Coordenades UTM: x = 446571.6 y = 4636405.6
 Identificació al plànol: PR.7C
 Delimitació del bé: El definit en els plànols d'ordenació
 Entorn de protecció: No en té



DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 000700100DG43F0001XZ
 17234A001000030000YL
 Superfície: 30,85 ha
 Sostre: 600 m²
 Núm. plantes: PB+2PP
 Titularitat: Privada

DADES URBANÍSTIQUES:

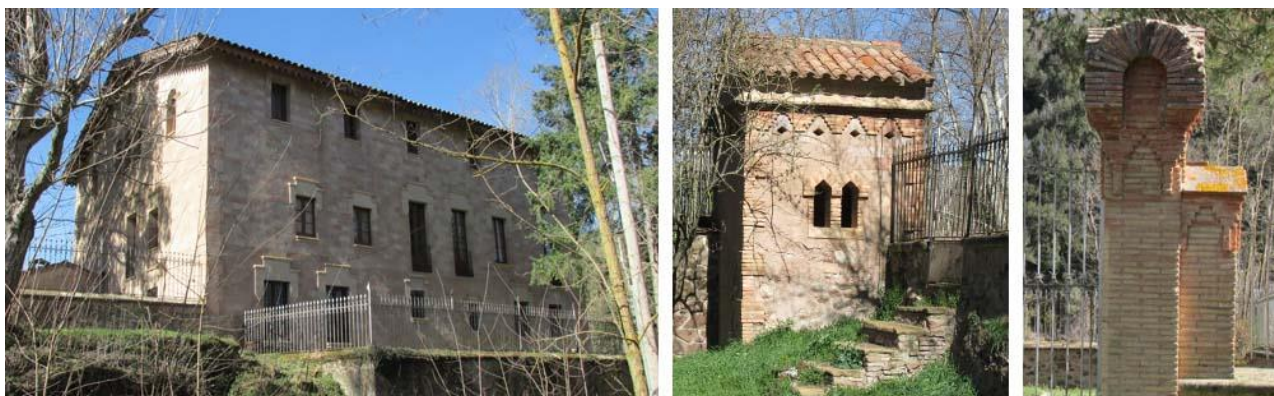
Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona de sòls de valor natural i de connexió (clau N4).

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.7C





DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Edifici residencial de planta rectangular (14 x 18 m², aproximadament), coberta a dos vessants amb teula àrab amb el carener paral·lel a la façana situada a migdia; consta de planta baixa i dues plantes pis.

L'edifici sembla construït durant el darrer terç del segle XIX, amb alguns elements que semblen d'inicis del segle XX.

La capella annexa (A1), sembla ser una construcció anterior a la de la casa, no només per les dates gravades a les dovelles, sinó pel propi llenguatge de les construccions, sent el de la capella neoclàssic i el de la casa més historicista i neogòtic.

Al sud de la Casa Nova, i just sota de la Casa de Fàbregues hi ha un magatzem que segueix les línies de la tanca, de manera molt més senzilla (A2).

Elements d'interès: Es tracta d'un exemple de la tipologia de casa senyorial de finals del segle XIX.

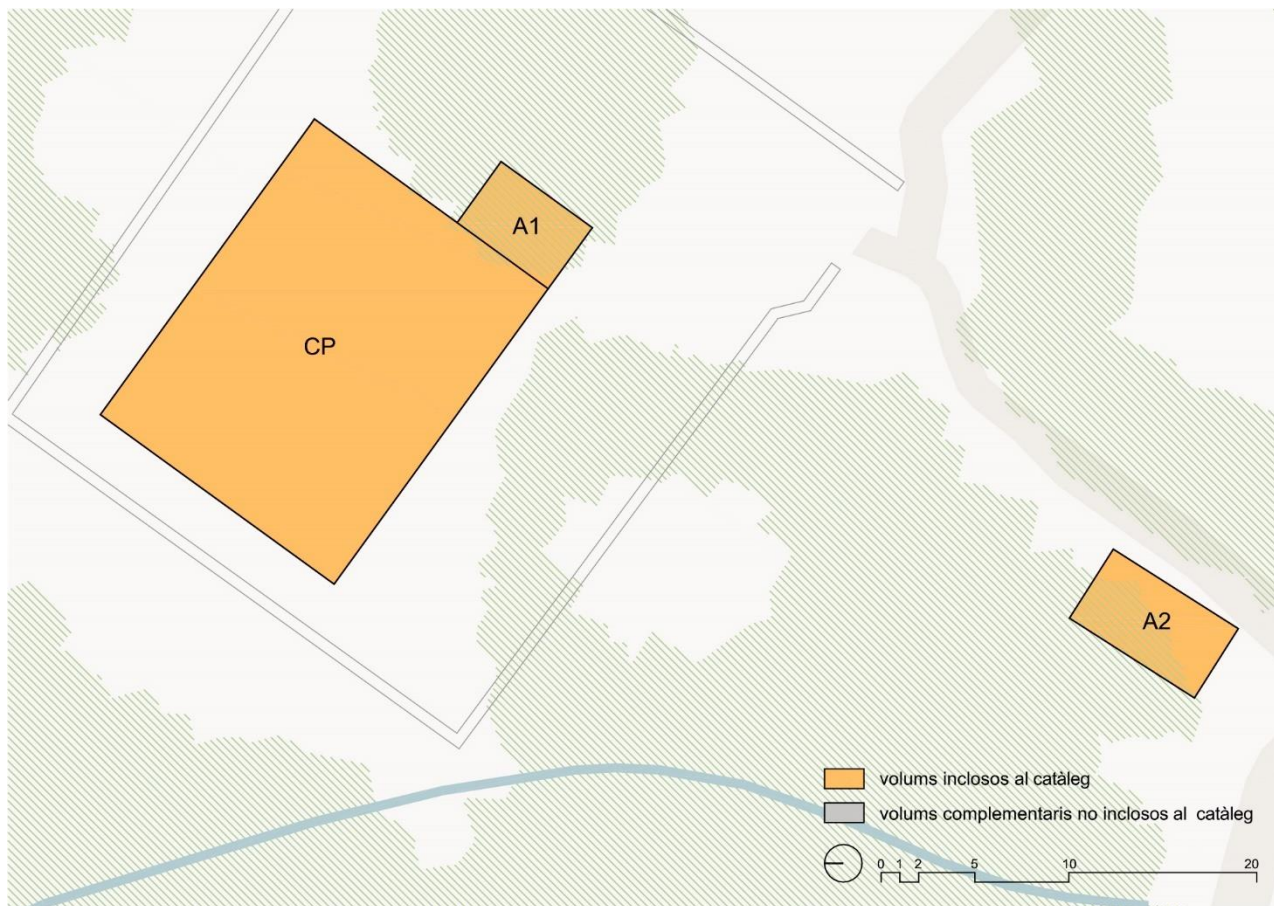
Superfícies:

Finca: 231,89 ha

Ocupació en planta: 266 m²

Superfície construïda: 768 m²

Època de construcció: Segle XIX.



ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat:	Privada
Ús:	Habitatge
Habitatges:	1
Ús associat a explotació agrícola:	--
Altres usos:	--

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	Restaurat
Serveis: Aigua:	Pou
Sanejament:	Fosa sèptica
Electricitat:	Xarxa pública
Situació de risc:	L'únic risc exterior possible és el d'inundació dels camps del voltant si baixés molta aigua pel torrent de Fàbregues.

ACCESSIBILITAT:

Des de la carretera BV-5251, que va des de la cruïlla a la carretera GI-520 davant de Masvidal amb la numeració GIP-5251, fins a la Fullaca en la cruïlla amb la C-25, a uns metres del quilòmetre 0 del traçat antic de la carretera GIP-5251, al costat del pont de Fàbregues, hi ha una pista de terra en bon estat que arriba fins a l'entorn de la casa.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	Edifici senyorial del segle XIX.
<u>Estilístiques:</u>	Casa senyorial d'estil historicista.
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--

Estructura del medi rural: Sí

Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu: El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus: Habitatge familiar.

Altres usos admesos: Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, inclòs l'hoteler.

Nombre d'habitatges: --

Divisió horitzontal: S'admet divisió horitzontal, excepte en ús hoteler.

Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP, A1 i A2.

Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: --

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg: A rehabilitar i conservar. Les intervencions s'atendran a les disposicions de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.

Volums a enderrocar: --

Ampliacions: No s'admet l'augment de volum.

Entorn i accés: Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.

Serveis: Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques: Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.

Inundabilitat: Tota vegada que l'edificació es troba dins la franja de 100 m d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, s'atendrà al que s'estableix a l'article 145.3 de les Normes Urbanístiques del POUM.

LOCALITZACIÓ

Indret:	A l'entrada de la Urbanització "Les Guilleries".
Codi INE:	172207
Adreça postal:	Polígon 1, parcel·la 17
Coordenades UTM:	x = 445642.6 y = 4636321.6
Identificació al plànol:	PR.8
Delimitació del bé:	El definit en els plànols d'ordenació
Entorn de protecció:	No en té

DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral:	000600100DG43F0001JZ 17234A001000170000YE
Superfície:	80,87 ha
Sostre:	784 m ²
Núm. plantes:	PB+2PP
Titularitat:	Privada

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl:	Sòl no urbanitzable (SNU)
Qualificació del sòl:	Zona de sòls de valor natural i de connexió (clau N4).

 Identificació al plànol de la casa a preservar

**PROTECCIONS:**

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.8

**DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL****VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:**

Masia de planta quasi quadrada (aproximadament uns 15x16 m²), coberta a dos vessants amb el carener perpendicular a la façana situada a migdia; consta de planta baixa i dues plantes pis, amb murs de pedra de gres rogenca. El sector

sud-oest té adossats petits cossos de planta baixa i primer pis formant un pati, alguns construïts durant la segona meitat del segle XX, units amb Sabatés d'Amunt.

Elements d'interès: Es tracta d'un exemple de la tipologia de masia fortificada del segle XVII.

Superfícies:

Finca: 231,89 ha

Ocupació en planta: 266 m²

Superfície construïda: 768 m²

Època de construcció: Segle XVII.



ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada
Ús: Habitatge
Habitatges: 1
Ús associat a explotació agrícola: --
Altres usos: --

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació: Restaurat
Serveis: Aigua: Pou
Sanejament: Fosa sèptica
Electricitat: Xarxa pública
Situació de risc: --

ACCESSIBILITAT:

La casa està situada entrant a la Urbanització "Les Guilleries", just a l'esquerra del final de la carretera de la Guineu, que hi porta a tocar de la mateixa, la qual comença en el quilòmetre 2,300 de la carretera BV-5251 a uns 200 metres del Pont de Fàbregues.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

Històriques: Masia fortificada dl segle XVII.
Estilístiques: Masia fortificada dl segle XVII.
Paisatgístiques: --
Social i econòmiques: --

<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	--
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge familiar.
Altres usos admesos:	Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, inclòs l'hoteler.
Nombre d'habitatges:	--
Divisió horitzontal:	S'admet divisió horitzontal, excepte en ús hoteler.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC:	CP, A1, A2 i A3.
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	--

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. Les intervencions s'atendran a les disposicions de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	No s'admet l'augment de volum.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

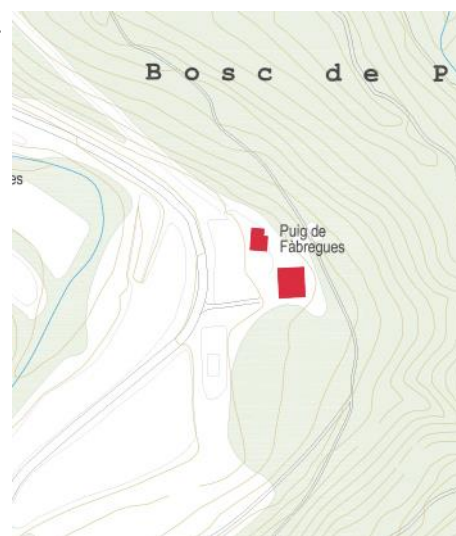
LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	--

LOCALITZACIÓ

Indret: Riba dreta riera Major prop Pont de Fàbregues.
 Codi INE: 172207
 Adreça postal: Polígon 2, parcel·la 34
 Coordenades UTM: x = 446860.6 y = 4636335.1
 Identificació al plànol: PR.12
 Delimitació del bé: El definit en els plànols d'ordenació
 Entorn de protecció: No en té



DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 000700200DG43F0001Z
 17234A002000340000YW
 Superfície: 231,89 ha
 Sostre: 746 m²
 Núm. plantes: PB+1PP
 Titularitat: Privada

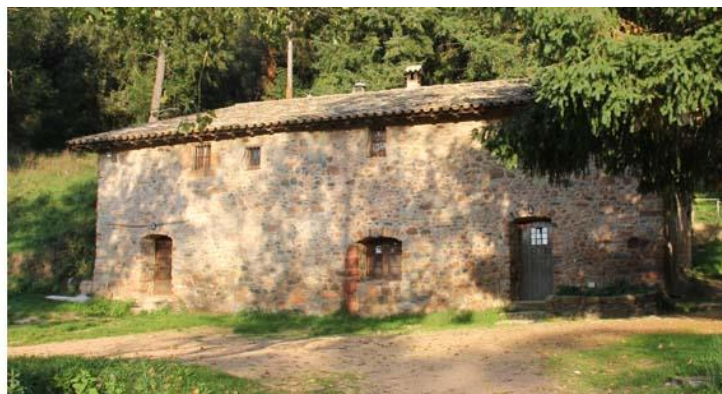
DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona de sòls de valor natural i de connexió (clau N4).

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.12.
 Element situat en una zona amb presència d'un habitat d'interès comunitari (9340 – Alzinars i carrascars) que caldrà preservar de forma preferent.



DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Masia de planta rectangular (18x16 m) coberta a dos vessants amb teula àrab, amb el carener (descentrat cap a l'est) perpendicular a la façana situada a migdia; consta de planta baixa i planta pis. Està situada longitudinalment en un desnivell est-oest.

En el seu costat nord, en una zona més fonda, hi ha una antiga cabana de planta rectangular de 6x7m (A1). Consta de planta baixa i planta pis. La coberta és a dos vessants amb el carener perpendicular a la façana sud. Aquesta dona a l'era enllosada i té un ampli portal rectangular amb llinda de fusta, actualment, parcialment tapiat a mode de finestra. Al primer pis hi havia una gran obertura ara tancada amb vidrieres.

A la façana nord hi ha adossat un cos de 5x7m (A2), cobert a un sol vessant, de construcció recent, però seguint l'estil de la cabana.

En el costat sud-est de la masia hi ha un cobert sense interès de 3x3m (A3) utilitzat com a magatzem, parcialment tancat i acabat arrebossat, amb pilars i encavallada senzilla de fusta i coberta de fibrociment.

Elements d'interès: Es tracta d'un exemple de la tipologia de masia amb era i cobert al costat.

Superfícies:

Finca:	231,89 ha
Ocupació en planta:	495 m ²
Superfície construïda:	746 m ²
Època de construcció:	Segles XVI-XVIII.



ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat:	Privada
Ús:	Casa de colònies
Habitatges:	0
Ús associat a explotació agrícola:	--
Altres usos:	--

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	Bo
Serveis: Aigua:	Pou
Sanejament:	Fosa sèptica
Electricitat:	Xarxa pública
Situació de risc:	Risc alt o molt alt d'afectació per incendi forestal segons el mapa de risc estàtic elaborat pel DACAAR.

ACCESSIBILITAT:

A uns 30 metres de la carretera GIP-5251 que va des de la cruïlla amb la carretera GI-520 davant de Masvidal fins a la Fullaca en la cruïlla amb la C-25, a l'altura del quilòmetre 0,500.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	Masia dels segles XVI-XVIII.
<u>Estilístiques:</u>	Masia de construcció tradicional característica de la zona i amb prou valors associats a les característiques constructives (parets de pedra, volumetria, obertures, teulades, etc.) per merèixer-ne la conservació.
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	Sí
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

ÚS:

Ús tipus:	Casa de colònies
Altres usos admesos:	Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, excepte l'ús l'hoteler.
Nombre d'habitatges:	1
Divisió horitzontal:	No s'admet.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP, A1 i A2.	
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: A3.	

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. Les intervencions s'atendran a les disposicions de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	No s'admet l'augment de volum.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

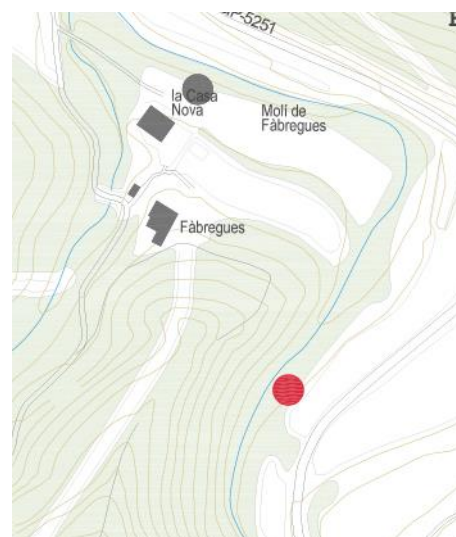
LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	--

LOCALITZACIÓ

Indret:	Riba dreta riera Major prop del Pont de Fàbregues.
Codi INE:	172207
Adreça postal:	Polígon 1, parcel·la 3
Coordenades UTM:	x = 446650.7 y = 4636200.9
Identificació al plànol:	PR.13B
Delimitació del bé:	El definit en els plànols d'ordenació
Entorn de protecció:	No en té

**DADES CADASTRALS:**

Núm. Ref. Cadastral:	17234A001000040000YT
Superfície:	5,29 ha
Sostre:	86 m ²
Núm. plantes:	PB
Titularitat:	Privada

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl:	Sòl no urbanitzable (SNU)
Qualificació del sòl:	Zona de protecció del sistema hidràulic (clau N3.SH).



Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.13B.

Element situat en una zona amb presència d'un habitat d'interès comunitari (91E0 – Vernedes i altres boscos de ribera afins (Alno-Padion) que caldrà preservar de forma preferent.

**DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL****VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:**

Antic molí fariner en estat ruïnós. Queda part de les façanes exteriors de l'edifici i una estança descoberta amb finestra i una segona estança amb volta de pedra interessant, aparentment sòlida, on presumiblement hi havia la maquinària, ja que hi ha una part del paviment pujat i fet amb pedra, que presumiblement la suportaria. En la mateixa estança hi ha una obertura rectangular a un costat de la volta i unes altres allargades en el mur que dona a la riera, així com una espècie de nínxols en la mateixa paret i en l'oposada a l'entrada. Exteriorment i per sobre de la part més ben conservada s'aprecien uns murs que semblen ser part de la bassa que alimentava el molí, tot ple de malesa i vegetació.

Elements d'interès: Es tracta d'un exemple de molí, possiblement d'origen tardo-medieval.

Superfícies:

Finca:	5,29 ha
Ocupació en planta:	86 m ²
Superfície construïda:	86 m ²
<u>Època de construcció:</u>	Segles XV-XVIII.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat:	Privada
Ús:	Planta superior d'aparcament i plantes inferiors sense ús.
Habitatges:	0
Ús associat a explotació agrícola:	--
Altres usos:	--

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	Ruïnós
Serveis: Aigua:	No n'hi ha
Sanejament:	No n'hi ha
Electricitat:	No n'hi ha
Situació de risc:	Risc de que es produeixin inundacions en períodes de pluja intensa. Risc alt o molt alt d'afectació per incendi forestal segons el mapa de risc estàtic elaborat pel DACAAR

ACCESSIBILITAT:

Al costat d'una corba de la carretera GIP-5251, en el quilòmetre 0,750 i a tocar de la riera, a uns 300 metres de la casa de Puigdefàbregues per la carretera en sentit Viladrau.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	Antiguitat superior a 200 anys.
<u>Estilístiques:</u>	--
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	--
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	--

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Molí fariner
Altres usos admesos:	La museïtzació de les estructures existents.
Nombre d'habitatges:	0
Divisió horitzontal:	No s'admet.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC:	--
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	--

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	S'admeten les intervencions de manteniment, conservació, restauració, millora, rehabilitació o consolidació del conjunt o de parts del mateix en les condicions establertes pel del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	No s'admeten
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	--

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament,
----------------------------	---

tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.

Inundabilitat:

Tota vegada que l'edificació es troba dins la franja de 100 m d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, s'atendrà al que s'estableix a l'article 145.3 de les Normes Urbanístiques del POUM.

LOCALITZACIÓ:

Indret: Al nord del nucli de Viladrau
 Adreça postal: Polígon 2 Parcel·la 34
 Coordenades UTM: x = 447842.5 y = 4635258.5

DADES CADASTRALS:

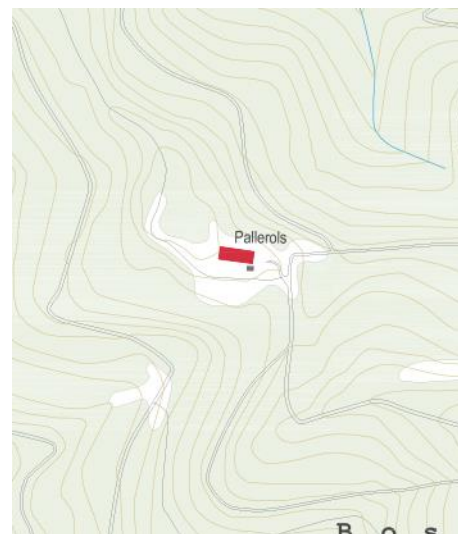
Ref. Cadastral: 002300100DG43F0001EZ
 17234A002000340000YW

Observacions: --

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona de protecció forestal (clau N2.1)

 Identificació al plànol de la casa a preservar



PROTECCIONS:

Element situat en una zona amb presència d'un habitat d'interès comunitari (9340 – Alzinars i carrascars) que caldrà preservar de forma preferent.



DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Tipologia: Masia de planta rectangular de dues plantes coberta a una aigua, amb un annex a ponent.

Entorn: Petita clariana envoltada de massa forestal.

Cos principal (CP): Correspon al volum original de l'edificació. És de planta baixa i una planta pis, coberta a una aigua.

La volumetria, cobertes i façanes mantenen parcialment les característiques tipològiques de la construcció original, que s'estima superior a 300 anys. Les parets són de maçoneria

amb obertures verticals petites, algunes amb brancals, llinda i ampit de pedra i altres de maó. La teulada és de teula àrab.

Cos annex:

De dues plantes, adossat a la façana oest del cos principal, amb la coberta de teula, continuació de la del cos principal, del qual es podria considerar part.

Elements d'interès:

La volumetria, cobertes i façanes, que mantenen els elements característics de la construcció tradicional. A destacar la composició de la façana principal, amb les obertures disposades en 4 eixos verticals.

Superfícies:

Finca: 231,85 Ha

Ocupació en planta: 125 m²

Superfície construïda: 210 m²

Època de construcció: Segles XVII-XVIII. Segons Cadastre és de l'any 1700

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada

Ús: Habitatge

Habitatges: 1

Ús associat a explotació agrícola: --

Altres usos: --

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació: En bon estat

Serveis: Aigua: Pou

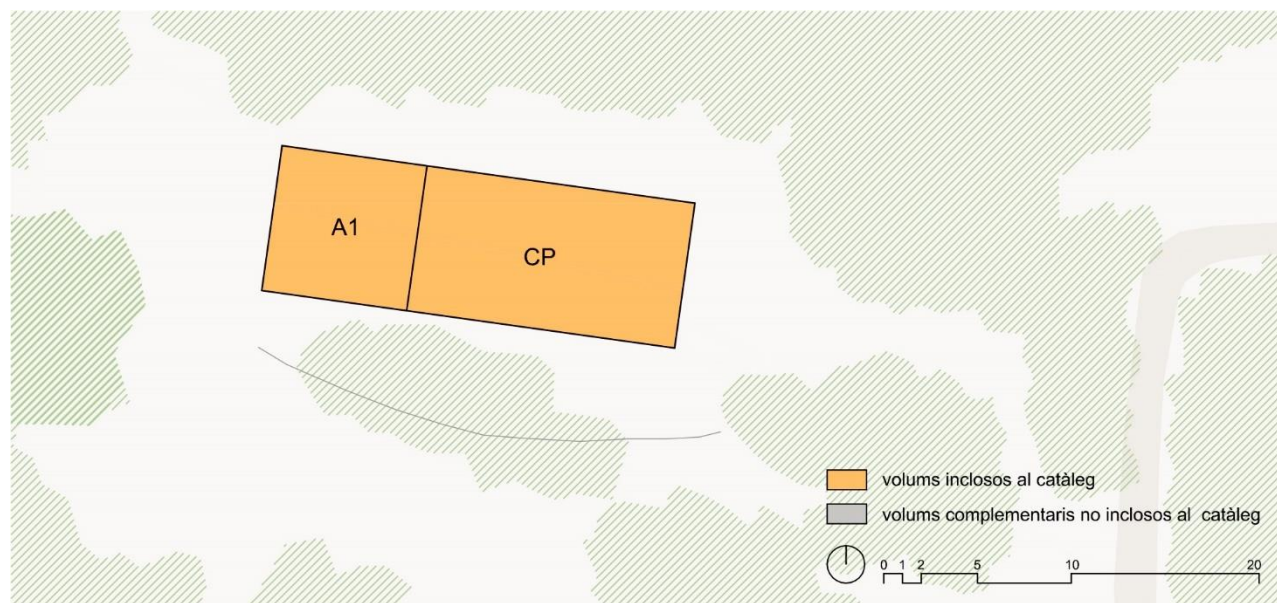
Sanejament: Fosa sèptica

Electricitat: No n'hi ha

Situació de risc: Risc d'afectació per incendi forestal, per la proximitat de massa boscosa compacta.

ACCESSIBILITAT:

S'arriba per camí transitable des del Masnou, al cap d'un quilòmetre al nord.



JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

Històriques: Antiguitat superior a 200 anys.

Estilístiques: Masia de construcció tradicional característica de la zona i amb prou valors associats a les característiques constructives (parets de pedra, volumetria, obertures, teulades, etc.) per merèixer-ne la conservació.

Paisatgístiques: --

<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	Sí
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge familiar.
Altres usos admesos:	Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, llevat de l'ús hotel·ler.
Nombre d'habitatges:	1
Divisió horitzontal:	No s'admet.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP i A1.	
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: --	

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. S'admetran reformes en les condicions establertes per l'article 8 de les Normes del Catàleg. No s'admet la modificació d'obertures a la façana sud.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	S'admet augment de volum de fins a un 20% del CP, en conformitat amb l'article 10 de les Normes del Catàleg. Les eventuais ampliacions hauran de situar-se adjacents a la façana nord, sense alterar la imatge del conjunt des de la banda sud.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

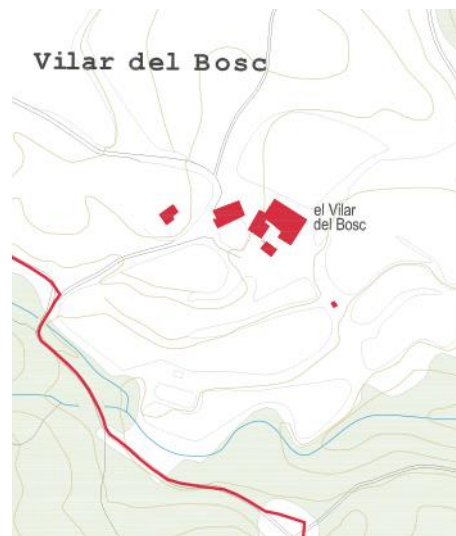
LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	--

LOCALITZACIÓ

Indret: Al nord oest del terme municipal, prop de la carretera B-520.
 Codi INE: 172207
 Adreça postal: Polígon 1, parcel·la 14
 Coordenades UTM: x = 444586.6, y = 4635028.6
 Identificació al plànol: PR.17
 Delimitació del bé: El definit en els plànols d'ordenació
 Entorn de protecció: No en té



DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 002500100DG43E0001DS
 17234A001000140000YX
 Superfície: 94,57 ha
 Sostre: 954 m² la casa + 186 m² la casa de fora + 40 m² la capella.
 Núm. plantes: PB+2PP
 Titularitat: Privada

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona de sòls de valor natural i de connexió (clau N4).

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.17





DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Conjunt format per masia de tres plantes amb coberta amb dos aiguavessos (CP), i capella adossada dedicada a la Mare de Déu del Roser (A1). Per accedir-hi cal passar un clos tancat, que podria tenir funcionalitat defensiva, a través d'una porta que dona a un pati amb edificacions en dos dels seus quatre costats (A2 i A3).

La capella és una construcció senzilla coberta a dues aigües, acabada per una espadanya.

A l'esquerra del pati hi ha una construcció auxiliar, que avui és un magatzem, i a la dreta hi havia una altra edificació adossada al tancat exterior, però avui només queda la marca del perímetre de la coberta en els murs laterals.

La casa té planta rectangular i en una part de la seva façana a migdia hi ha una galeria amb arcades. Fora del clos hi ha un cobert adossat al mur, i separat del mateix una plataforma que és l'antiga era de la casa amb una altra edificació, un antic paller reformat com a habitatge (A4), que té adossat un cobert lleuger (A5).



Elements d'interès:

Es tracta d'un exemple de casa senyorial majestuosa construïda en diferents fases, del segle XVI al XIX, de gran superfície, amb un tractament formal estudiat de la façana principal. Cal destacar la murada que tanca el conjunt. Interiorment hi ha una sèrie d'elements dignes de menció. Per una banda tots els elements de pedra ben tallada, com l'escala principal, la de cargol i tots els emmarcaments de les obertures, així com el pou, i per una altra la decoració específica en algunes peces de pedra, com el rellotge solar o l'escut situat sobre la porta principal de la casa. Cal tenir present els elements originaris de la casa, com les llars de foc i les piques de pedra.

Superfícies:

Finca: 94,57 ha
 Ocupació en planta: 350 m² la casa + 93 m² la casa de fora + 40 m² la capella
 Superfície construïda: 954 m² la casa + 186 m² la casa de fora + 40 m² la capella
 Època de construcció: Segles XVI-XVIII.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada
 Ús: Habitatge
 Habitatges: 2
 Ús associat a explotació agrícola: Sí
 Altres usos: --

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació: Bo
 Serveis: Aigua: Pou
 Sanejament: Fosa sèptica
 Electricitat: Xarxa pública
 Situació de risc: --

ACCESSIBILITAT:

S'hi accedeix des de la carretera B-520, des del punt quilomètric 10,500, aproximadament, on surt una pista a l'est que hi porta directe a la casa.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	Edifici dels segles XVI-XVIII.
<u>Estilístiques:</u>	Es tracta d'un exemple de casa senyorial majestuosa construïda en diferents fases, amb un tractament formal estudiat de la façana principal.
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	Sí
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge familiar.
Altres usos admesos:	Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, inclòs l'hoteler.
Nombre d'habitatges:	2
Divisió horitzontal:	S'admet divisió horitzontal, excepte en ús hotelier.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC:	CP, A1, A2, A3 i A4.
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	A5, A6 i A7.

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. Les intervencions s'atendran a les disposicions de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
Volums a enderrocar:	A5 i A6.
Ampliacions:	No s'admet l'augment de volum.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

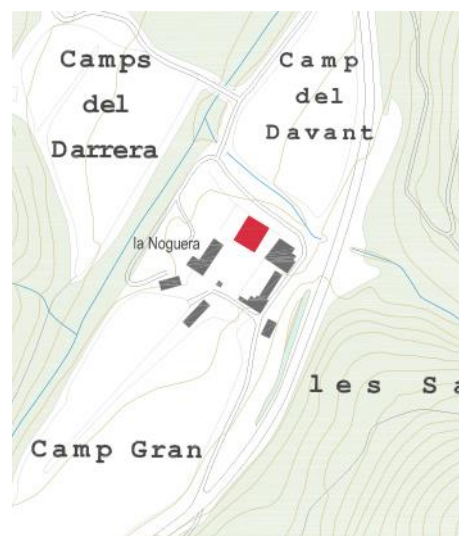
LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	--

LOCALITZACIÓ

Indret: Riba esquerra riera Major prop del pont de Fàbregues.
 Codi INE: 172207
 Adreça postal: Polígon 1, parcel·la 6
 Coordenades UTM: x = 446662.6 y = 4635131.6
 Identificació al plànol: PR.18A
 Delimitació del bé: El definit en els plànols d'ordenació
 Entorn de protecció: No en té



DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 002200100DG43F0001ZZ
 17234A001000060000YM /*
 17234A001000060001UQ
 Superfície: 7,74 ha
 Sostre: 657,27 m²
 Núm. plantes: PB+2PP
 Titularitat: Privada

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona de sòls de valor natural i de connexió (clau N4).

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.18A

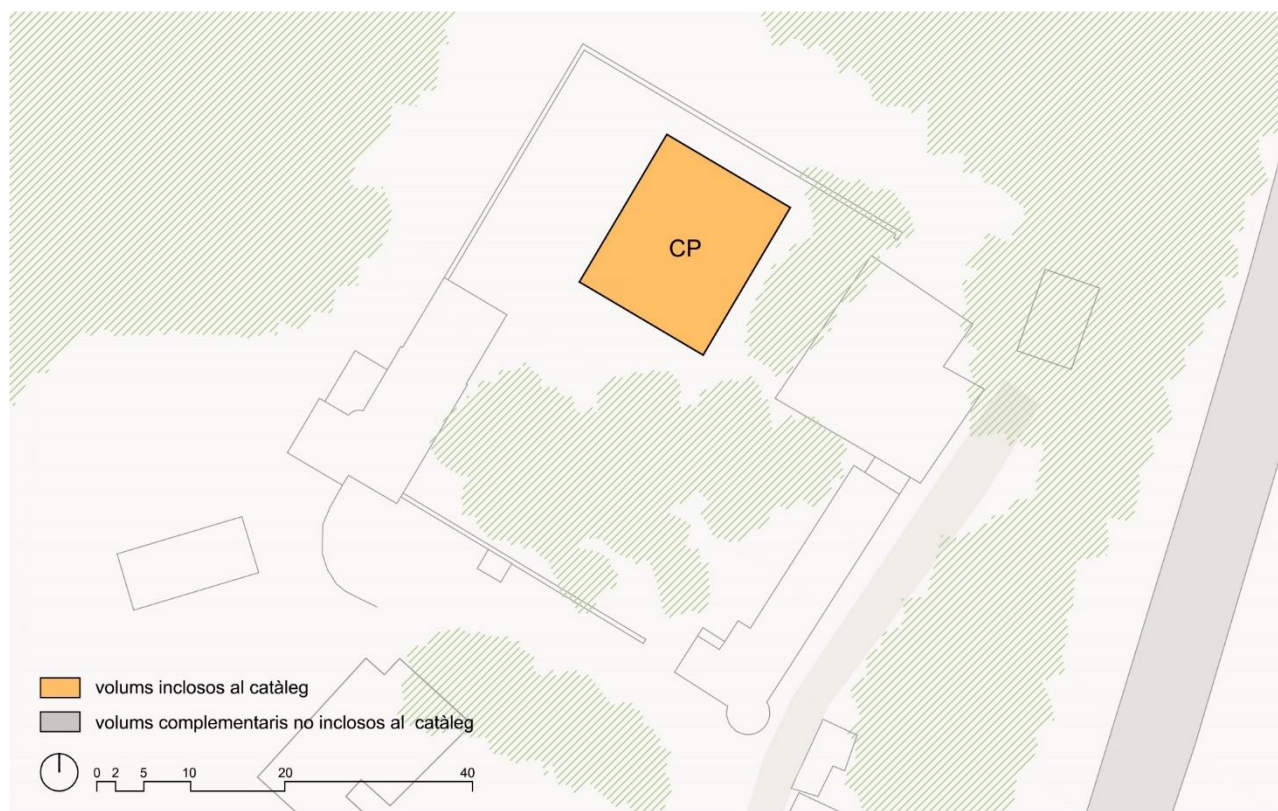


DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Masia de planta rectangular (aproximadament uns 13x16 m²) coberta a dos vessants amb el carener paral·lel a la façana, situada a migdia; consta de planta baixa i dues plantes pis i està dividida funcionalment en dos habitatges, un en planta baixa i primera, i un altre en planta segona. Les obertures, seguint un ordre compositiu en façana, estan emmarcades amb peces de pedra ben tallada de gres vermell, així com les cantonades de l'edifici, amb un treball molt acurat i que ressalten al costat dels murs arrebossats i emblanquinats. La casa es troba en una esplanada propera a la Riera, a tocar de la carretera i al costat de les construccions de la Muralla i de la Casa dels Masovers.

La casa està lleugerament enlairada en mig d'una peça de terra allargassada de quasi 8 ha, situada entre la riera Major i la carretera GIP-5251, al nord-oest del terme municipal, formant part del conjunt edificat de La Noguera, juntament amb la Casa dels Masovers i les construccions de La Muralla.



Elements d'interès: Es tracta d'un exemple de casa senyorial d'inicis o mitjans del segle XIX.

Superfícies:

Finca: 7,74 ha
Ocupació en planta: 219,09 m²
Superfície construïda: 657,27 m²
Època de construcció: Segle XIX.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

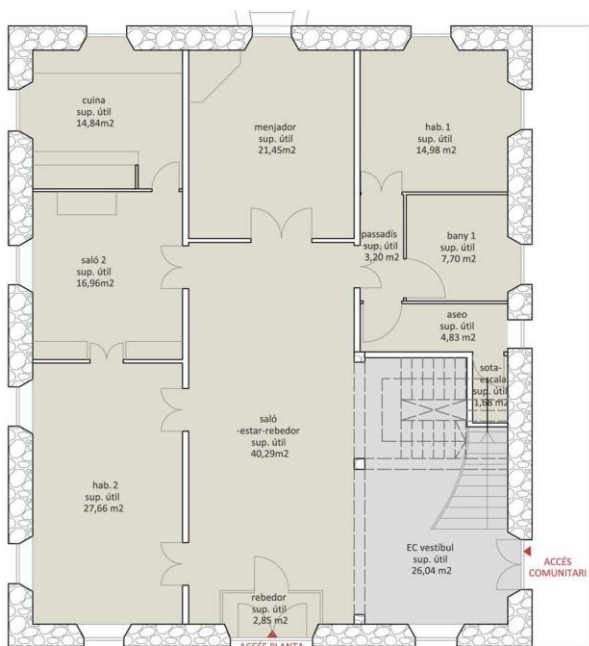
Titularitat: Privada
Ús: Habitatge
Habitatges: 2
Ús associat a explotació agrícola: --
Altres usos: --

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

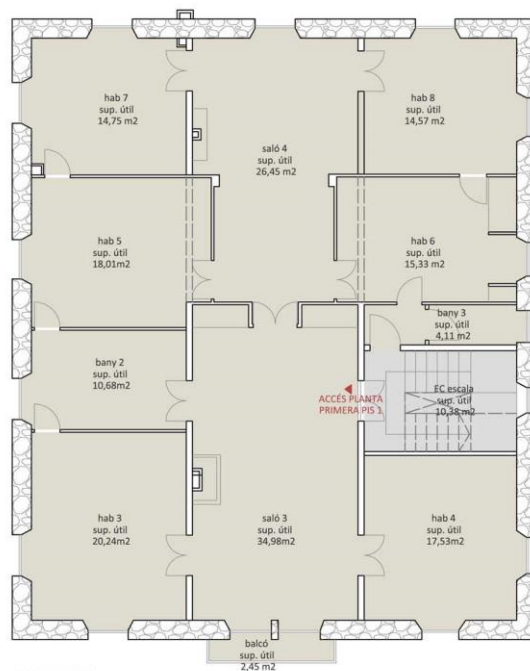
Estat de conservació: Restaurat
Serveis: Aigua: Pou
Sanejament: Fosa sèptica
Electricitat: Xarxa pública
Situació de risc: La casa està lleugerament enlairada, però el seu entorn immediat té risc de que es produeixin inundacions en cas de crescuda exagerada de la riera Major.

ACCESSIBILITAT:

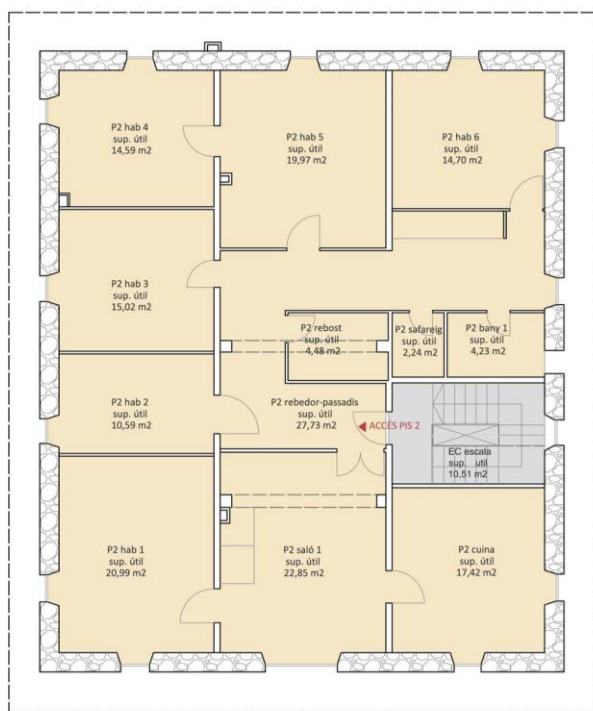
A uns 30 metres de la carretera GIP-5251, que va des de la cruïlla amb la carretera GI-520, davant de Masvidal fins a la Fullaca, en la cruïlla amb la C-25, on a l'altura del quilòmetre 2,000 surt un camí que porta directament al conjunt d'edificis de La Noguera.



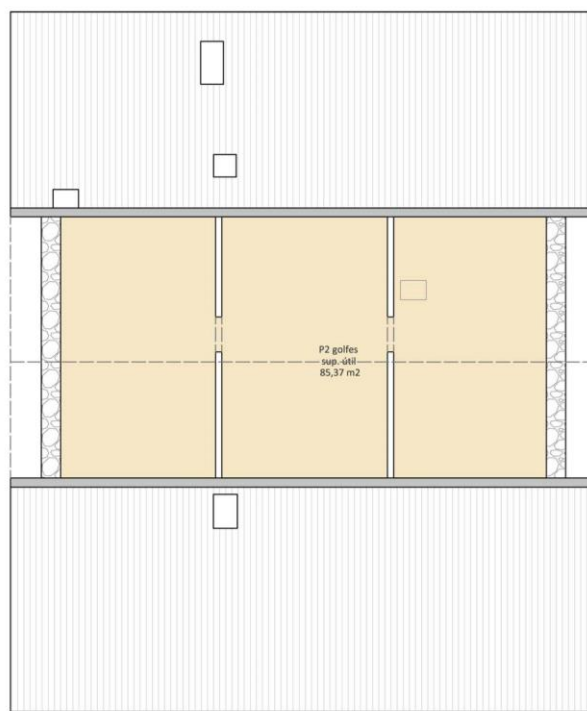
PLANTA BAIXA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGONA



PLANTA SOTACOBERTA (GOLFES)

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

Històriques:

Edifici del segle XIX.

Estilístiques:

Es tracta d'un exemple de casa senyorial. Tenen particular interès els emmarcaments de les obertures en façana.

Paisatgístiques:

El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.

<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	Sí
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge familiar.
Altres usos admesos:	Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable. L'ús hotel·ler i usos de servei annexos a l'hotel·ler només s'admet si és per al conjunt de La Noguera, incloent la Casa dels Amos, la dels Masovers i la Muralla. Instal·lacions al servei d'activitats de càmping.
Nombre d'habitatges:	2
Divisió horitzontal:	S'admet divisió horitzontal, excepte en ús hotel·ler.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP.	
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: --	

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. Les intervencions s'atendran a les disposicions de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	No s'admet l'augment de volum.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	Tota vegada que l'edificació es troba dins la franja de 100 m d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, s'atendrà al que s'estableix a l'article 145.3 de les Normes Urbanístiques del POUM.

LOCALITZACIÓ

Indret: Riba dreta de la riera Major, prop del pont de Fàbregues.
 Codi INE: 172207
 Adreça postal: Polígon 1, parcel·la 6
 Coordenades UTM: x = 446682.6 y = 4635118.1
 Identificació al plànol: PR.18B
 Delimitació del bé: El definit en els plànols d'ordenació
 Entorn de protecció: No en té



DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 002200100DG43F0001ZZ
 17234A001000060000YM
 17234A001000060001UQ
 Superfície: 7,74 ha
 Sostre: 654,28 m²
 Núm. plantes: PB+2PP
 Titularitat: Privada

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona de sòls de valor natural i de connexió (clau N4).

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.18B

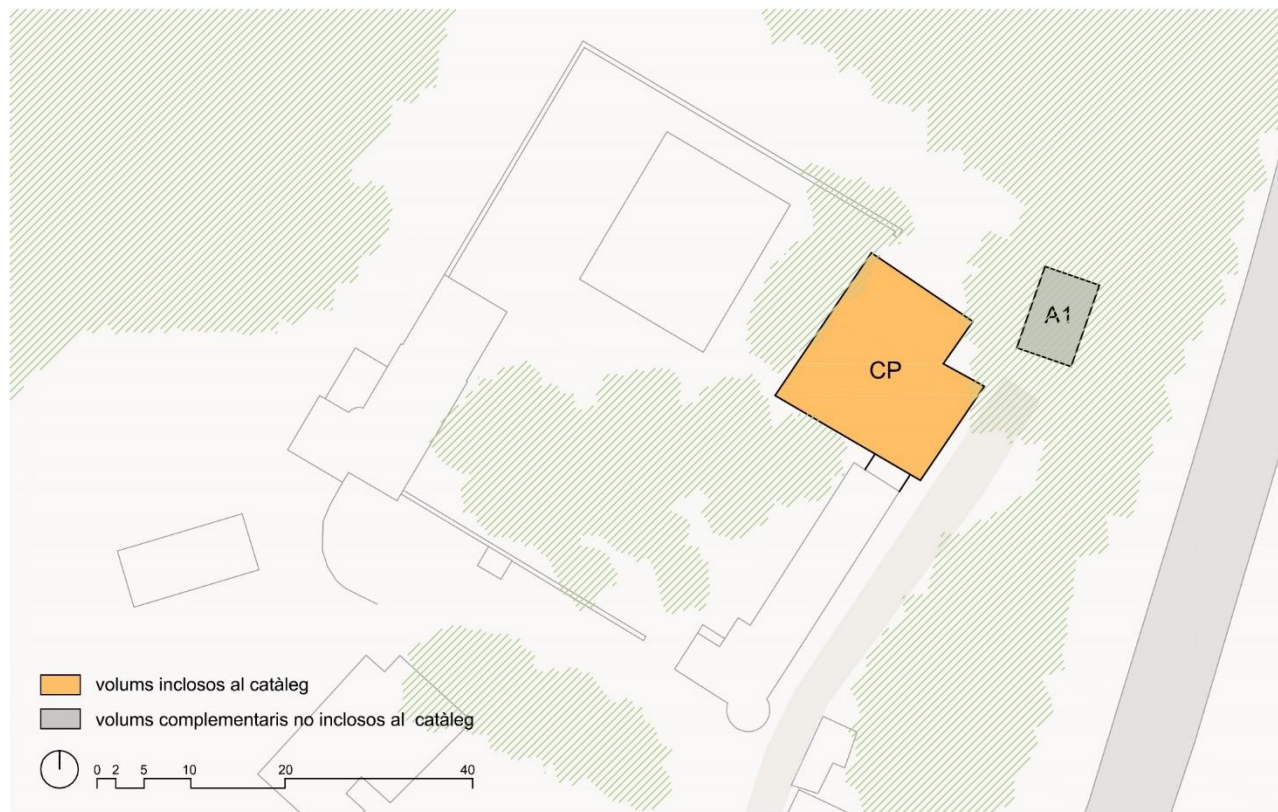


DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Masia de planta gairebé quadrada, amb un petit queixal a l'angle nord-est, de mides aproximades 15x15 m² coberta a dos vessants, amb el carener perpendicular a la façana encarada a migdia; consta de planta baixa i dues plantes pis.

La casa està situada entre la Casa dels Amos i la carretera GIP-5251, al nord-oest del terme municipal, lleugerament enlairada en mig d'una peça de terra allargassada de quasi 8 ha, formant part del conjunt edificat de La Noguera, juntament amb la Casa dels Amos i les construccions de la Muralla.



Elements d'interès: Cal remarcar la volumetria en general, la teulada, els murs de pedra, els emmarcats de carreus de pedra de les obertures i el forn antic que es manifesta en façana.

Superfícies:

Finca:	7,74 ha
Ocupació en planta:	221,78 m ²
Superfície construïda:	654,28 m ²
Època de construcció:	Segles XVII-XVIII.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

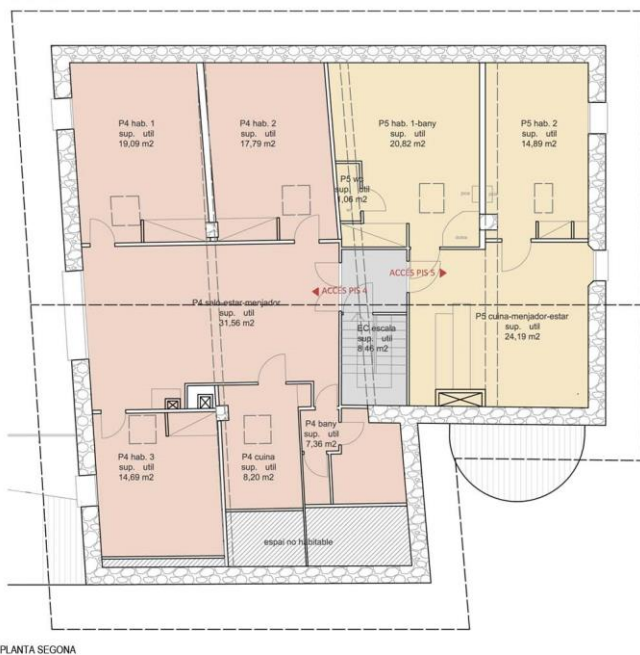
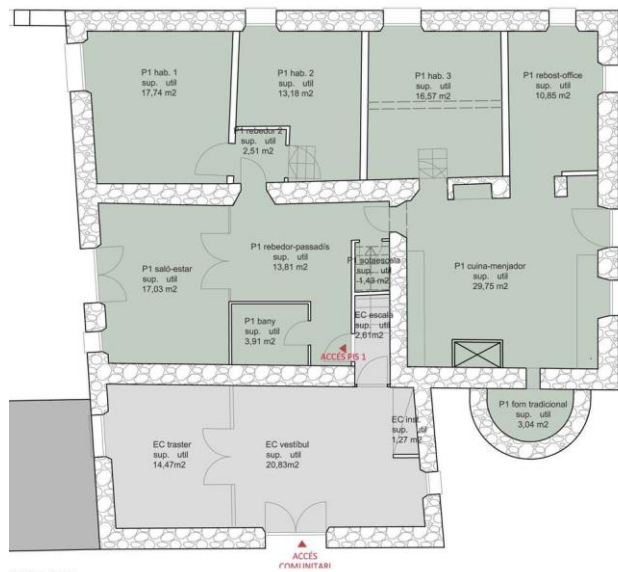
Titularitat:	Privada
Ús:	Habitatge
Habitatges:	5
Ús associat a explotació agrícola:	--
Altres usos:	--

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	Restaurat
Serveis: Aigua:	Pou
Sanejament:	Fosa sèptica
Electricitat:	Xarxa pública
Situació de risc:	--

ACCESSIBILITAT:

A uns 30 metres de la carretera GIP-5251, que va des de la cruïlla amb la carretera GI-520, davant de Masvidal fins a la Fullaca, en la cruïlla amb la C-25, on a l'altura del quilòmetre 2,000 surt un camí que porta directament al conjunt d'edificis de La Noguera.



JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

Històriques:

Edifici dels segles XVII-XVIII.

Estilístiques:

Tenen especial interès la volumetria en general, la teulada, els murs de pedra, els emmarcats de carreus de pedra de les obertures i el forn antic que es manifesta en façana.

Paisatgístiques:

El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.

Social i econòmiques:

--

<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	Sí
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge familiar.
Altres usos admesos:	Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable. L'ús hotel·ler i usos de servei annexos a l'hotel·ler només podrà ser si és per al conjunt de La Noguera, incloent la Casa dels Amos, la dels Masovers i la Muralla. Instal·lacions al servei d'activitats de càmping.
Nombre d'habitatges:	5
Divisió horitzontal:	S'admet divisió horitzontal, excepte en ús hotel·ler.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP.	
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: A1	

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. Les intervencions s'atendran a les disposicions de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	No s'admet l'augment de volum.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	--

LOCALITZACIÓ

Riba dreta de la riera Major prop del pont de Fàbregues.

Codi INE: 172207
 Adreça postal: Polígon 1, parcel·la 6
 Coordenades UTM: x = 446668.6 y = 4635085.6
 Identificació al plànol: PR.18C
 Delimitació del bé: El definit en els plànols d'ordenació
 Entorn de protecció: No en té



DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 002200100DG43F0001ZZ
 17234A001000060000YM
 17234A001000060001UQ
 Superfície: 7,74 ha
 Sostre: 869,27 m²
 Núm. plantes: PS+PB+2PP
 Titularitat: Privada

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona de sòls de valor natural i de connexió (clau N4).

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.18C





DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Conjunt d'edificis civils que tanquen pels sectors est, sud i oest un ampli espai quadrat (uns 25x25 m²) formant una gran muralla que inclou, a més d'ells mateixos, la Casa dels amos i la dels masovers.

L'edifici, situat a la cantonada sud-est se'l coneix com "La Muralla" i el situat a la cantonada sud-oest se'l coneix com "El Castell".

Les edificacions de La Muralla, annexes a l'antic mur de tancament, es troben a migdia del conjunt edificat de La Noguera, juntament amb la Casa dels amos i la Casa dels masovers.

Elements d'interès: Cal remarcar la volumetria, en general, el que resta de construcció més antiga, les cobertes, els murs de pedra, els emmarcats de carreus de pedra de les obertures fetes amb pedra de gres i de factura més rústica.

Superfícies:

Finca: 7,74 ha
 Ocupació en planta: 349,97 m² (187,75 m² "muralla" + 162,22 m² "castell")
 Superfície construïda: 869,27 m² (383,34 m² "muralla" + 485,93 m² "castell")
 Època de construcció: Segles XVII-XX.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada
 Ús: Habitatge
 Habitatges: 2 (un a cada edifici)
 Ús associat a explotació agrícola: --
 Altres usos: --



ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	Restaurat
Serveis: Aigua:	Pou
Sanejament:	Fosa sèptica
Electricitat:	Xarxa pública
Situació de risc:	Risc mitjà de que es produeixin inundacions, ja que aquesta part de Can Noguera es troba sobre la plana al·luvial, tancant l'espai central esmentat anteriorment, podent patir-ne si creix el nivell de l'aigua de la riera Major.

ACCESSIBILITAT:

A uns 30 metres de la carretera GIP-5251, que va des de la cruïlla amb la carretera GI-520, davant de Masvidal fins a la Fullaca, en la cruïlla amb la C-25, on a l'altura del quilòmetre 2,000 surt un camí que porta directament al conjunt d'edificis de La Noguera.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	Edifici dels segles XVII-XVIII.
<u>Estilístiques:</u>	Es tracta d'un exemple de mur de tancament del segle XVII o XVIII, d'una gran longitud amb les restes d'algunes torres, en part molt modificades, una amb una garita en una cantonada.
<u>Paisatgístiques:</u>	--
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	--
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:	
Ús tipus:	Habitatge familiar.

Altres usos admesos:	Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable. L'ús hotel·ler i usos de servei annexos a l'hotel·ler només podrà ser si és per al conjunt de La Noguera, incloent la Casa dels Amos, la dels Masovers i la Muralla. Instal·lacions al servei d'activitats de càmping.
Nombre d'habitatges:	2
Divisió horitzontal:	S'admet divisió horitzontal, excepte en ús hotel·ler.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC:	CO i CE.
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	A2, A3, A4 i A5.

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. Les intervencions s'atendran a les disposicions de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
Volums a enderrocar:	A1, A3 i A5.
Ampliacions:	No s'admet l'augment de volum.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	Tota vegada que l'edificació es troba dins la franja de 100 m d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, s'atendrà al que s'estableix a l'article 145.3 de les Normes Urbanístiques del POUM.

LOCALITZACIÓ

Indret: Riba esquerra riera Major entre el pont de Fàbregues i la cruïlla de Masvidal.
 Codi INE: 172207
 Adreça postal: Polígon 1, parcel·la 25MOLÍ
 Coordenades UTM: x 446285.6 y = 4634762.1
 Identificació al plànol: PR.19
 Delimitació del bé: El definit en els plànols d'ordenació
 Entorn de protecció: No en té



DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 17234A001000250000YW
 17234A001000250001UE
 Superfície: 60,06 ha
 Sostre: 770,52 m² casa + 230,55 m² ampliació
 + 1.015,00 m² pavelló + 40,87 m² construcció auxiliar
 Núm. plantes: PS+PB+2PP
 Titularitat: Privada

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona de sòls de valor natural i de connexió (clau N4).

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.19





DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Masia de planta rectangular amb diversos cossos adossats al sector sud, coberta a dos vessants amb el carener paral·lel a la façana principal encarada a migdia; està assentada en un pendent en direcció est-oest, prop de la riba esquerra de la riera Major; consta de soterrani, planta baixa i dues plantes pis. A l'angle nord-oest hi ha adossat a la planta el petit cos del forn cobert a un sol vessant.

A migdia, separat de l'edifici original, hi ha un pavelló edificat, de recent construcció, que serveix al restaurant que hi ha en explotació, així com altres coberts escampats pel voltant, de diferents qualitats i acabats, sense cap interès històric o artístic. També, al nord de la casa original hi ha un afegit adossat de dues plantes, arrebossat d'un color rosat, de recent construcció, amb grans obertures en les dues plantes.

El conjunt de la casa i de l'edificació auxiliar es troba a la riba esquerra de la riera Major, i s'accedeix des de la carretera GIP-5251 per un camí asfaltat ample. Està situada al nord-oest del terme municipal. El seu estat és a dia d'avui rehabilitat. Es documenta que es va intervenir a la casa durant l'any 2002.



Elements d'interès: Cal remarcar els emmarcaments d'alguna de les finestres de les façanes, fetes amb pedra de gres i de factura més rústica. Al costat de la porta principal hi ha una pedra amb inscripcions. Hi ha finestres amb motlures i nervadures.

Superfícies:

- Finca: 60,06 ha
- Ocupació en planta: 261,85 m² casa + 120,53 m² ampliació + 1.015,00 m² pavelló + 40,87 m² construcció auxiliar.
- Superfície construïda: 770,52 m² casa + 230,55 m² ampliació + 1.015,00 m² pavelló+ 40,87 m² construcció auxiliar.

Època de construcció: Segles XVII-XX

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada
Ús: Terciari en la modalitat de restauració.
Habitatges: 0
Ús associat a explotació agrícola: --
Altres usos: --

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació: Restaurat
Serveis: Aigua: Pou
Sanejament: Fosa sèptica
Electricitat: Xarxa pública
Situació de risc: Atesa la seva proximitat a massa boscosa espessa hi ha perill d'incendi que podria afectar a les edificacions.

ACCESSIBILITAT:

A uns 250 metres de la carretera GIP-5251 que va des de la cruïlla amb la carretera GI-520, davant de Masvidal fins a la Fullaca, en la cruïlla amb la C-25, on a l'altura del quilòmetre 2,200 surt un camí asfaltat que després d'uns 200 metres porta directament al Mas d'Osor.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

Històriques: Es tracta d'un exemple de masia del segle XVII o XVIII.
Estilístiques: Es tracta d'un exemple de masia del segle XVII o XVIII.
Paisatgístiques: El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
Social i econòmiques: --
Equilibri del territori: --
Estructura del medi rural: Sí
Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu: El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus: Habitatge familiar.
Altres usos admesos: Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, inclòs l'ús hotel·ler. L'ús de càmping, ajustant-se a les determinacions del Pla director urbanístic de les activitats de càmping.
Nombre d'habitatges: --
Divisió horitzontal: S'admet divisió horitzontal, excepte en ús hotel·ler o com a ús auxiliar de càmping.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP.
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: A1, A2, A3, A4 i A5, usos complementaris de l'ús principal.

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg: A rehabilitar i conservar. Les intervencions s'atendran a les disposicions de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.

Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	No s'admet l'augment de volum.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	Tota vegada que l'edificació es troba dins la franja de 100 m d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, s'atendrà al que s'estableix a l'article 145.3 de les Normes Urbanístiques del POUM.

LOCALITZACIÓ:

Indret: Serra de les Cabrades, prop del Coll dels Cirers.

Adreça postal: --

Coordenades UTM: x = 447566 y = 463489

DADES CADASTRALS:

Ref. Cadastral: 17234A002095220000YO

Observacions: --

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)

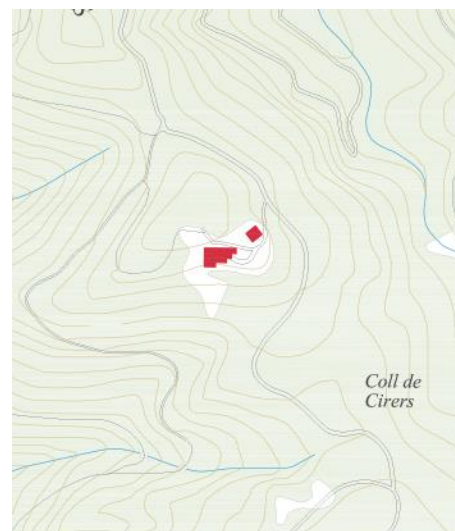
Qualificació del sòl: Zona de veïnat rural (clau VR)



Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Element situat en una zona amb presència d'un habitat d'interès comunitari (9260 – Castanyedes) que caldrà preservar de forma preferent.

**DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL****VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:**

Tipologia: Masia coberta a dues aigües amb un paller.

Cos principal (CP): Masia abandonada, de dues plantes d'alçada, que encara conserva bona part de la teulada de teula aràbiga, a dues aigües.

Les parets són de pedra i les bigues són de fusta, la teulada és feta de teula àrab construïda a salt de garsa.

Cos annex 1 (A1): Paller de planta quadrada i coberta a dues aigües, amb volumetria exempta, sostingut per parets de pedra que suporten les bigues de fusta on es recolzen els cairats, llates i teules col·locades a salt de garsa. Disposa de baixos i un pis.

Elements d'interès: --

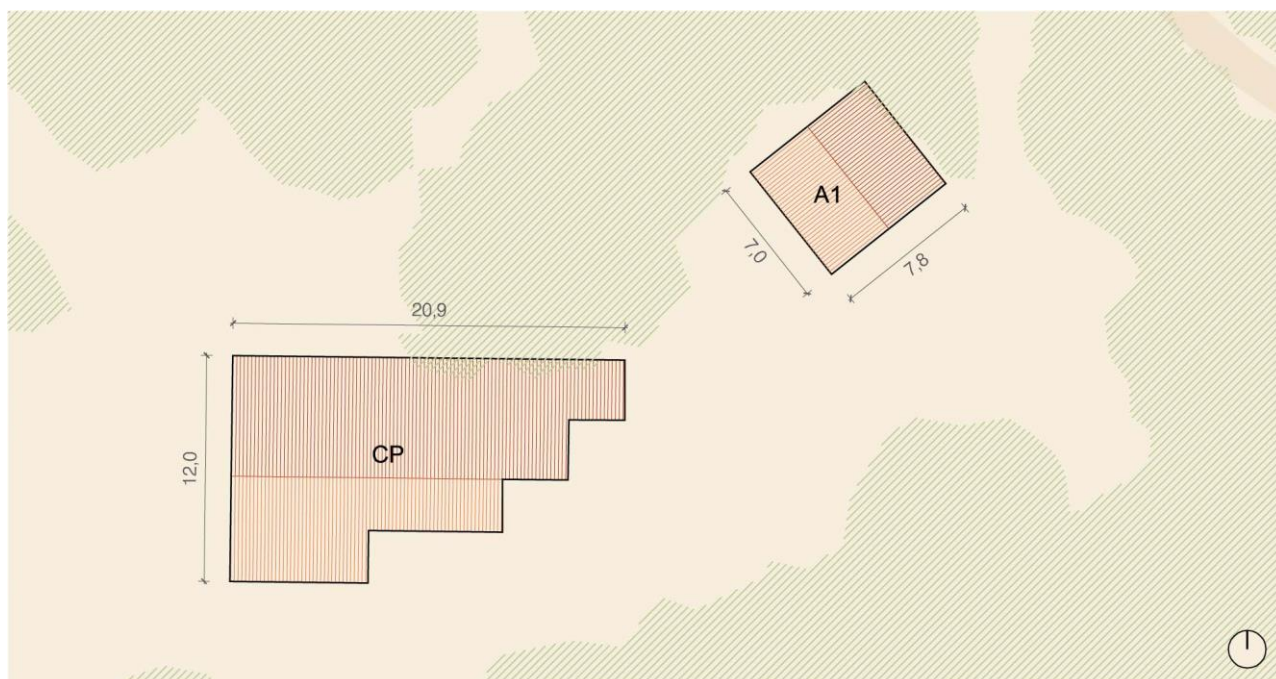
Superfícies:

Finca: 2.318.364 m²

CP, en planta: 205 m²

A1, en planta: 55 m²

Època de construcció: Indeterminada, la construcció té més de 150 anys.



ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat:	Privada
Ús:	Ús característic de la construcció original: habitatge. Actualment en estat ruïnós.
Habitatges:	0
Ús associat a explotació agrícola:	No
Altres usos:	No

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	Ruïnós.
Serveis: Aigua:	No
Sanejament:	No
Electricitat:	No
Situació de risc:	Risc d'esfondrament, derivat de l'estat ruïnós de la construcció. Risc alt o molt alt d'afectació per incendi forestal segons el mapa de risc estàtic elaborat pel DACAAR. Element situat en una zona amb pendents superiors al 20%.

ACCESSIBILITAT:

Passeig de les Farigoles, camí que va al coll de Cirers i als Camps de Masbou, on s'ha d'agafar el trencall a la dreta seguint el camí de l'Estrany.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	-
<u>Estilístiques:</u>	Masia de construcció tradicional característica de la zona i que, malgrat l'estat ruïnós, conserva prou valors associats a les característiques constructives per merèixer-ne la conservació.
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	Manteniment de l'assentament humà al medi rural i de les activitats econòmiques associades.
<u>Equilibri del territori:</u>	Manteniment de l'activitat en el conjunt de la finca rural.
<u>Estructura del medi rural:</u>	Sí
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge familiar, al CP.
Altres usos admesos:	Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, llevat de l'ús hotel·ler. L'ús d'habitatge només s'admet al CP.
Nombre d'habitatges:	1
Divisió horitzontal:	No s'admet.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC:	CP i A1.
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	--

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar, reconstruint els elements en estat de ruïna. S'admetran reformes en les condicions establertes per l'article 8 de les Normes del Catàleg.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	S'admet augment de volum del CP fins a un 20%, en conformitat amb l'article 10 de les Normes del Catàleg. Les eventuais ampliacions hauran de situar-se adjacents a la façana nord, sense alterar la imatge del conjunt des de la banda sud. Preferiblement, l'augment de volum es concretarà de manera que regularitzi la planta de l'edifici per la banda est, actualment dentada.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg. Manteniment de l'arbrat de gran port situat a l'entorn immediat de la casa. Tota intervenció es durà a terme garantint la preservació dels hàbitats d'interès natural propers, evitant l'ocupació temporal durant qualsevol obra que es realitzi i, un cop executats els treballs, restaurant el sòl que hagi pogut veure's alterat, mantenint ordenat i net l'entorn de qualsevol residu i instal·lació innecessària.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	Tota vegada que l'edificació es troba dins la franja de 100 m d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, s'atendrà al que s'estableix a l'article 145.3 de les Normes Urbanístiques del POUM.

LOCALITZACIÓ

Indret: Al nord del nucli de Viladrau.
 Codi INE: 172207
 Adreça postal: Polígon 2, parcel·la 38
 Coordenades UTM: x = 448004.0 y = 4634766.1
 Identificació al plànol: PR.22A
 Delimitació del bé: El definit en els plànols d'ordenació
 Entorn de protecció: No en té

DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 002400100DG43F0001Z
 17234A002000380000YG
 Superfície: 34,34 ha
 Sostre: 1.133,43 m² edif. principal + 264,11 m² annexos + 40,09 m² porxo + 62,65 m² estables + 124,46 m² construccions precàries
 Núm. plantes: PS+PB+2PP
 Titularitat: Privada



DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona de protecció forestal (clau N2.1).

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.22A





DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Conjunt format per una masia i coberts annexes. El cos principal té tres plantes habitables i un soterrani auxiliar. Hi ha una llinda sobre una porta en façana amb la inscripció de l'any 1884. La masia es va restaurar recentment. Està feta amb paredat de pedra i calç, amb coberta a dues aigües amb els vessants vers els laterals, amb bigues de fusta. Disposa de planta baixa i dues plantes pis. La construcció principal està formada per tres cossos, dos seguint el sentit de la carena on s'assenta i un tercer perpendicular. El més proper a l'accés disposa de planta baixa i dues plantes pis, i els altres de dues plantes, únicament.

A l'entorn hi ha un pou, aparentment del segle XVIII, i diversos coberts per a usos agrícoles. També, hi ha en l'entorn algunes terrasses a nivell de planta baixa, que al situar-se sobre el terreny en pendent genera uns espais inferiors coberts. A més, també hi ha diversos coberts auxiliars de la casa, alguns, en part amb coberta lleugera. Hi ha un cobert envoltat per un reixat, que està fet amb una estructura metàl·lica i posteriorment folrada amb maons i ciment, la coberta és de teula. Hi ha un altre cobert, utilitzat com a garatge, que està fet de maons amb bigues de fusta i teules. Hi ha, també, una piscina coberta, i prop dues construccions precàries, sense cap mena d'interès, fetes de totxana amb pilars de fusta, i de fusta de rebuig, amb coberta les dues de xapa metàl·lica.

Elements d'interès: Cal remarcar les finestres originals de les façanes amb emmarcaments de pedra i algunes interiors, així com la part original d'estructura portant interior i el pou exterior.

Superfícies:

Finca: 49,44 ha
 Ocupació en planta: 439,82 m² edif. principal + 264,11 m² annexos (161,10 m² piscina + 103,01 m² cobert de garatge) + 40,09 m² porxo de garatge + 62,65 m² estables (40,86 m² estable + 21,79 m² cobert) + 124,46 m² const. precàries (87,78 m² galliner + 36,68 m² estable fusta).
 Superfície construïda: 1.133,43 m² edif. principal + 264,11 m² annexos + 40,09 m² porxo + 62,65 m² estables + 124,46 m² const. precàries.

Època de construcció: Segles XVI-XX

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

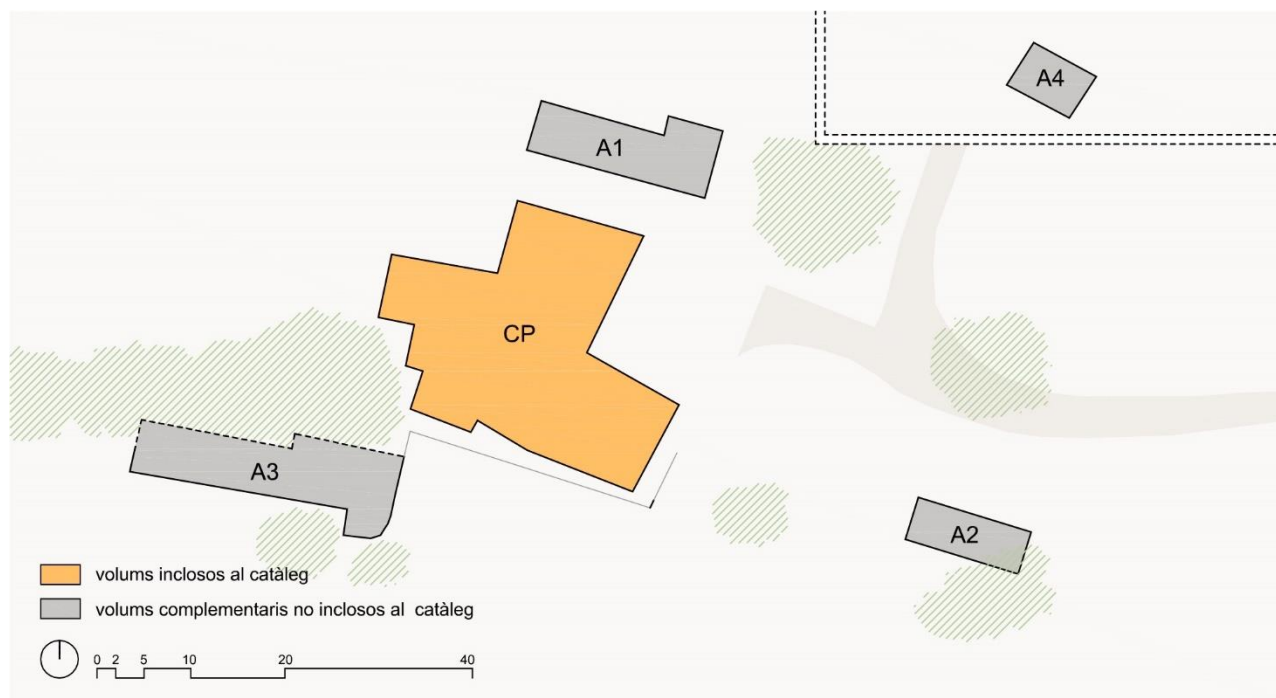
Titularitat: Privada
 Ús: Habitatge
 Habitatges: 1
 Ús associat a explotació agrícola: --
 Altres usos: --

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació: Restaurat
 Serveis: Aigua: Pou
 Sanejament: Fosa sèptica
 Electricitat: Xarxa pública
 Situació de risc: --

ACCESSIBILITAT:

Des del nucli de Viladrau, s'agafa el passeig de les Farigoles. En arribar al final d'aquest s'agafa el camí de terra i quan aquest es bifurca, per primer cop, se segueix pel de la dreta; a partir d'aquí se segueix, sempre, pel camí principal.



JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	Construcció dels segles XVII-XVIII
<u>Estilístiques:</u>	Tot i que molt transformada, es tracta d'un exemple de masoveria de mides grans, exemple d'arquitectura popular.
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	--
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge familiar.
Altres usos admesos:	Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, inclòs l'ús hotel·ler.
Nombre d'habitatges:	--
Divisió horitzontal:	S'admet divisió horitzontal, excepte en ús hotel·ler, sempre i quan compleixi els requeriments per a tenir habitatges independents separats.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP i annexes. L'ús d'habitatge només s'admet al CP.	
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: --	

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. Les intervencions s'atendran a les disposicions de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
-----------------------------	--

Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	No s'admet l'augment de volum.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	--

LOCALITZACIÓ:

Indret: Riba esquerra riera Major entre el pont de Fàbregues i la cruïlla de Masvidal.

Adreça postal: Polígon 1, parcel·la 33

Coordenades UTM: x = 446105.1 y = 4634431.6

DADES CADASTRALS:

Ref. Cadastral: 17234A001000330001UW

17234A001000330000YQ

Observacions: Rehabilitat l'any 2000

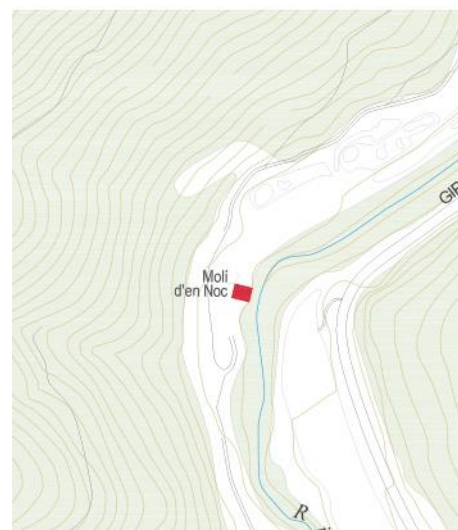
DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)

Qualificació del sòl: Zona de protecció del sistema hidràulic (clau N3.SH)



Identificació al plànol de la casa a preservar

**PROTECCIONS:**

Element situat en una zona amb presència d'un habitat d'interès comunitari (91E0 – Vernedes i altres boscos de ribera afins (Alno-Padion) que caldrà preservar de forma preferent.

**DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL****VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:**

Tipologia: Edifici de planta rectangular, cobert a dues aigües, originalment destinada a molí hidràulic i habitatge.

Entorn: Situat a la riba esquerra de la riera Major, en un terreny de fort pendent, envoltat de vegetació de ribera per la banda de llevant.

Cos principal (CP): Correspon al volum original de l'edificació. És de planta baixa i dues plantes pis, amb coberta a dues aigües.

La volumetria, cobertes i façanes mantenen parcialment les característiques tipològiques de la construcció original, que s'estima superior a 150 anys. Les parets són de maçoneria, en general amb obertures quasi quadrades, algunes amb brancals, llinda i ampit de pedra de nova factura. La majoria dels emmarcaments són els originals, constatant-se en la mida més petita respecte de les de factura més recent. Les teulades són de teula àrab.

Elements d'interès: La volumetria general del conjunt i la façana de llevant, de tres plantes d'alçada i composició simètrica amb dos eixos d'obertures.

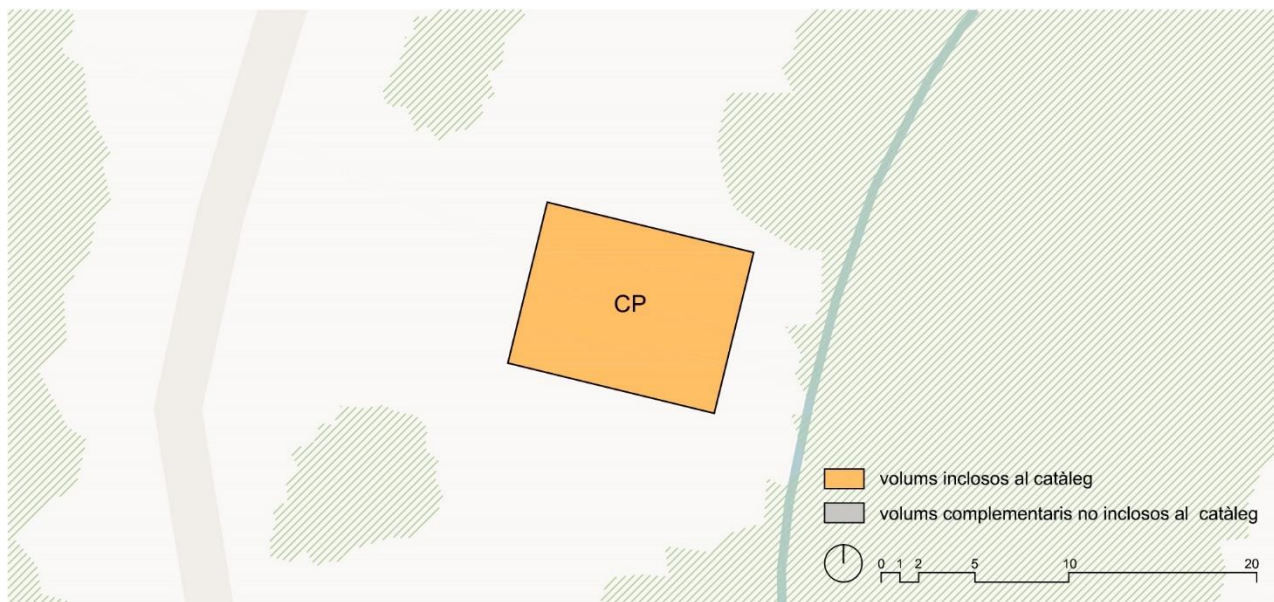
Superfícies:

Finca: 26,91 Ha

Ocupació en planta: 107 m²

Superfície construïda: 321 m²

Època de construcció: Segle XIX. Es documenta que es va intervenir a la casa l'any 2000.



ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat:	Privada
Ús:	Habitatge
Habitatges:	1
Ús associat a explotació agrícola:	--
Altres usos:	--

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	Rehabilitat, en bon estat.
Serveis: Aigua:	Pou
Sanejament:	Fossa sèptica
Electricitat:	Xarxa pública
Situació de risc:	<ul style="list-style-type: none"> - Risc d'afectació per inundabilitat potencial per criteris geomorfològics, segons es desprèn de l'Informe sobre els riscos de protecció civil del POUM de Viladrau, emès el dia 4 de juliol de 2018. - Risc d'afectació per incendi forestal, per la proximitat de massa boscosa compacta.

ACCESSIBILITAT:

Des del punt quilomètric 4,500 de la carretera GI-520, que va de Viladrau a Seva, surt un camí de terra que discorre paral·lel a la riera Major, es travessa el pont de la riera de Font Savella i, just després, s'agafa el camí de la dreta i s'arriba al Molí d'en Noc, a mig quilòmetre, aproximadament.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Època de construcció:</u>	Antiguitat superior a 150 anys.
<u>Històriques:</u>	--
<u>Estilístiques:</u>	Molí de construcció tradicional característic de la zona i amb prou valors associats a les característiques constructives (parets de pedra, volumetria, obertures, teulades, etc.) per merèixer-ne la conservació.
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	Sí
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge familiar.
Altres usos admesos:	Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, llevat de l'ús hotel·ler. Caldrà atendre al que es disposa, sobre limitacions als usos del sòl en la zona inundable, els apartats 1, 3, 4 i 5 de l'article 14 bis del Reglament del Domini Públic Hidràulic (RD 849/1986).
Nombre d'habitatges:	1
Divisió horitzontal:	No s'admet.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC:	CP.
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	--

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. S'admetran reformes en les condicions establertes per l'article 8 de les Normes del Catàleg. No s'admet l'alteració d'obertures a la façana est
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	S'admet augment de volum del 20% de la superfície construïda del cos principal en construcció independent, situada a una distància mínima de 15 metres.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	Tota vegada que l'edificació es troba dins la franja de 100 m d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, s'atendrà al que s'estableix a l'article 145.3 de les Normes Urbanístiques del POUM.

LOCALITZACIÓ

Indret: Al nord del nucli de Viladrau
 Codi INE: 172207
 Adreça postal: Polígon 2, parcel·la 29
 Coordenades UTM: x = 447614.6 y = 4634251.0
 Identificació al plànol: PR.25
 Delimitació del bé: El definit en els plànols d'ordenació
 Entorn de protecció: No en té

DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 000800300DG43D0001XE
 17234A002000290000YU
 Superfície: 88,65 ha
 Sostre: 706 m² casa +100 m² traster + 29 m² paller
 Núm. plantes: PB+2PP
 Titularitat: Privada

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona de sòl rústic (clau N1).

 Identificació al plànol de la casa a preservar





DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Conjunt format per una masia i coberts. El volum originari, que és l'habitatge, té planta rectangular i coberta a dues aigües amb els vessants vers les façanes principal i posterior. En la façana oest de la casa trobem adossat un dels coberts d'una sola planta. Disposa de planta baixa i dues plantes pis. A la façana principal hi ha dos volums arrodonits, el pou i el forn, d'una alçada aproximada de 2 metres. Les parets són de pedra arrebossades amb morter de calç, i la teulada de teules àrabs.

A llevant de la casa hi ha l'era, pavimentada amb rajols quadrats originals, i al costat oposat a la casa una pallissa que ha estat refeta fa pocs anys, amb una gran obertura d'entrada a ponent i dues petites finestres a migdia, cobert a un vessant de cara a nord.

Elements d'interès: Cal remarcar les finestres originals de les façanes, amb emmarcaments de pedra.

Superfícies:

Finca:	88,65 ha
Ocupació en planta:	242 m ² casa + 100 m ² traster + 29 m ² paller
Superfície construïda:	706 m ² casa + 100 m ² traster + 29 m ² paller
Època de construcció:	Segle XVIII

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

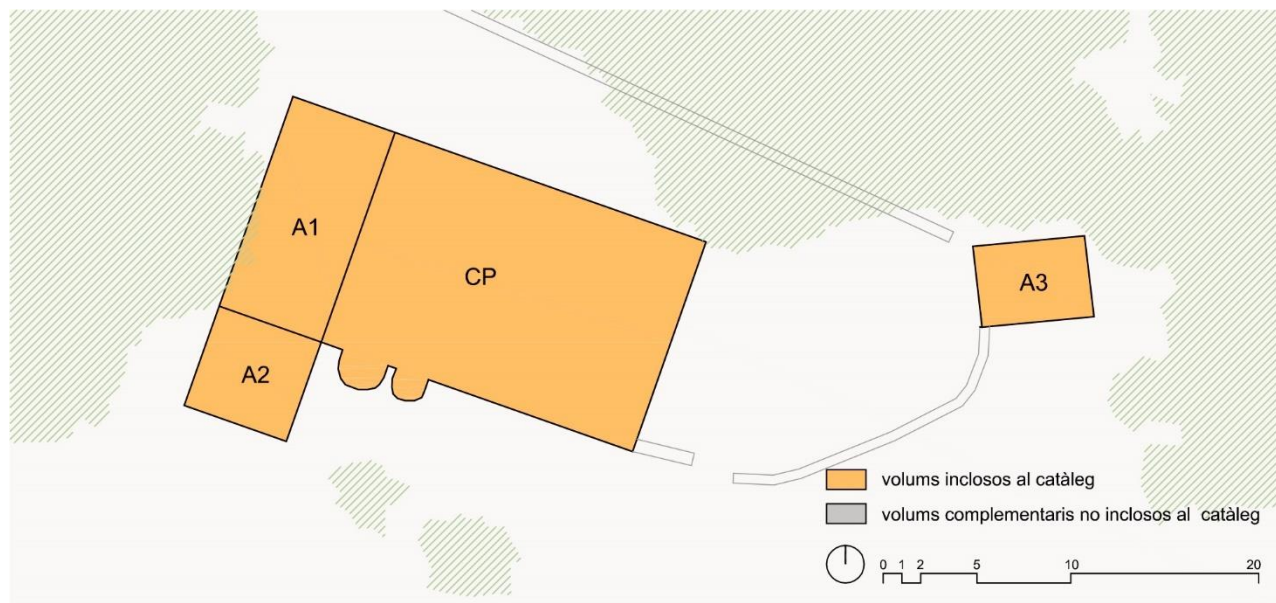
Titularitat:	Privada
Ús:	Habitatge
Habitatges:	1
Ús associat a explotació agrícola:	--
Altres usos:	--

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	Bo
Serveis: Aigua:	Pou
Sanejament:	Fosa sèptica
Electricitat:	Xarxa pública
Situació de risc:	--

ACCESSIBILITAT:

Des del nucli de Viladrau, s'agafa el passeig de les Farigoles. En arribar al final d'aquest s'agafa el camí de terra i quan aquest es bifurca se segueix sempre pel de l'esquerra fins a arribar al coll. Un cop aquest es torna a bifurcar, s'agafa un camí a la dreta i posteriorment a l'esquerra i, per últim, un altre cop a la dreta.



JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	Construcció del segle XVIII
<u>Estilístiques:</u>	Es tracta d'un exemple de casalot de mides grans, amb una façana ritmada per les seves obertures, amb la mateixa mida en cada planta, amb una façana que té un esgrafiament molt erosionat, amb un rellotge de sol, i amb una distribució interior que és reflex de la de les cases senyorials del segle XVIII.
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	--
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge familiar.
Altres usos admesos:	Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, inclòs l'ús hotel·ler.
Nombre d'habitatges:	--
Divisió horitzontal:	S'admet divisió horitzontal, excepte en ús hotel·ler.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP, A1, A2 i A3. L'ús d'habitatge no s'admet al volum A3.	
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	--

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. Les intervencions s'atendran a les disposicions de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
-----------------------------	--

Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	No s'admet l'augment de volum.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	--

LOCALITZACIÓ:

Indret: Paratge Les Corts
 Adreça postal: --
 Coordenades UTM: x = 450070, y = 4634475

DADES CADASTRALS:

Ref. Cadastral: 002000100DG43F0001AZ
 Observacions: --

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona de sòl rústic (clau N1)

 Identificació al plànol de la casa a preservar (...)



DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

- Tipologia:** Conjunt format per un mas de planta quadrada, amb cos de doble crugia i teulada a dos vessants, amb diversos cossos annexes originàriament destinats a usos agrícoles.
- Entorn:** Entorn immediat alliberat de massa forestal, amb alguns arbres de port notable a conservar.
- Cos principal (CP):** El volum originari de la masia té planta aproximadament quadrada i coberta a dues aigües, posteriorment ampliat amb un volum adjacent a la banda nord. És de planta baixa, una planta pis, i una planta semisoterrani que no ocupa tota la superfície.
Manté les característiques de l'habitatge original i actualment està en desús, pendent de reformar. Els sostres i la coberta es mantenen en relatiu bon estat, tot i que s'han de reforçar, aïllar i impermeabilitzar.
Les parets són de maçoneria amb obertures en general petites, amb arcs rebaixats de maó o llindes de fusta, puntualment de pedra. La teulada és de teula àrab sobre rajoles i llates.
- Edificació annexa 1 (A1):** Corresponent originalment al paller, actualment molt transformat, és on realment hi ha l'habitatge. És de planta baixa i una planta pis, amb coberta a dues aigües, asimètrica. Els sostres, de bigues de fusta, són nous, així com la coberta, de teula àrab. També els forats de façana s'han modificat substancialment. Els brancals, nous, són de totxo massís i les llindes de fusta.
- Edificació annexa 2 (A2):** Cos per activitats artesanals, de planta baixa, recentment reformat. La coberta, de teula àrab sobre bigues de fusta, a dues aigües i simètrica, és nova. Així mateix, té una finestra apaïxada a cada una de les façanes laterals i un portal amb arc a la principal.
- Edificació annexa 3 (A3):** Volum de planta baixa amb coberta a una aigua. El seu estat és ruïnós, mantenint-se dempeus aproximadament un 70% de les parets fins a laçada de coberta.
- Edificació annexa 4 (A4):** Cobert de xapa ondulada i estructura metàl·lica, per a usos agrícoles. Sense interès.



Elements d'interès: Edifici principal corresponent a la masia rural, que manté en bona mesura els elements característics de la construcció tradicional. A destacar la composició simètrica de la façana sud, presidida per l'obertura amb arc de planta pis. Té interès la llar de foc de l'interior, en planta baixa.

Superfícies:

Finca: 573.390 m²
CP, en planta: 137 m²
CP, construïda: 331 m²
A1, en planta: 53 m²
A1, construïda: 106 m²
A2: 25 m²
A3: 54 m²

Època de construcció: Indeterminada. La construcció original té més de 200 anys.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada
Ús: Edifici A2: habitatge en ús. Mas principal (CP): habitatge en desús. Edifici A3: Taller.
Habitatges: 2
Ús associat a explotació agrícola: Actualment incipient. La propietat manifesta intenció d'intensificar-lo.
Altres usos: La propietat manifesta el propòsit de reformar el mas principal per destinar-lo al turisme rural.

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació: Al cos principal (CP), suficient per evitar-ne la degradació i insuficient per l'ús.
Serveis: Aigua: Captació pròpia a riera
Sanejament: Evacuació en superfície
Electricitat: Plaques fotovoltaïques i generador
Situació de risc: - Risc d'afectació per incendi forestal, per la proximitat de massa boscosa compacta.
- Risc d'esfondrament del volum A3, derivat de l'estat ruïnós de la construcció. Bastant limitat, perquè la coberta ja s'ha esfondrat.

ACCESSIBILITAT:

Des de la carretera de Viladrau a Arbúcies (GI-543). A 0,5 km del poble de Viladrau hi ha un camí de terra al costat esquerra venint de Viladrau. Aquest camí de terra porta fins el conjunt de Masmiquel, es passa pel costat d'aquest i s'agafa el camí de la Casa Nova de les Corts. Té també un accés alternatiu des d'Arbúcies.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

Històriques: --
Estilístiques: Masia de construcció tradicional característica de la zona i amb prou valors associats a les característiques constructives (parets de pedra, volumetria, obertures, teulades, etc.) per merèixer-ne la conservació.
Paisatgístiques: El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
Social i econòmiques: Manteniment de l'assentament humà al medi rural i de les activitats econòmiques associades.
Equilibri del territori: Manteniment de l'activitat en el conjunt de la finca rural.
Estructura del medi rural: Manteniment d'activitats agrícoles pròpies del territori.
Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu: El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

- Ús tipus: Habitatge familiar, al CP i volum A1.
- Altres usos admesos: Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, llevat de l'ús hoteler. L'ús d'habitatge només s'admet al CP.
- Nombre d'habitatges: 2
- Divisió horitzontal: S'admet.
- Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP, A1, A2 i A3. L'ús d'habitatge només s'admet als volums CP i A1.
- Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: A4.

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

- Volums inclosos al catàleg: A rehabilitar i conservar els volums CP, A1 i A2. S'admetran reformes en les condicions establertes per l'article 8 de les Normes del Catàleg. Manteniment de l'estructura compositiva de la façana sud del CP. Reconstrucció del volum A3, d'una planta d'alçada, conservant les parets existents.
- Volums a enderrocar: A4
- Ampliacions: S'admet augment de volum del CP, fins un 20 % de la superfície construïda en planta en el CP (cos principal), en conformitat amb l'article 10 de les Normes del Catàleg.
- Entorn i accés: Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Tota intervenció es durà a terme garantint la preservació dels hàbitats d'interès natural propers, evitant l'ocupació temporal durant qualsevol obra que es realitzi i, un cop executats els treballs, restaurant el sòl que hagi pogut veure's alterat, mantenint ordenat i net l'entorn de qualsevol residu i instal·lació innecessària.
- Serveis: Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

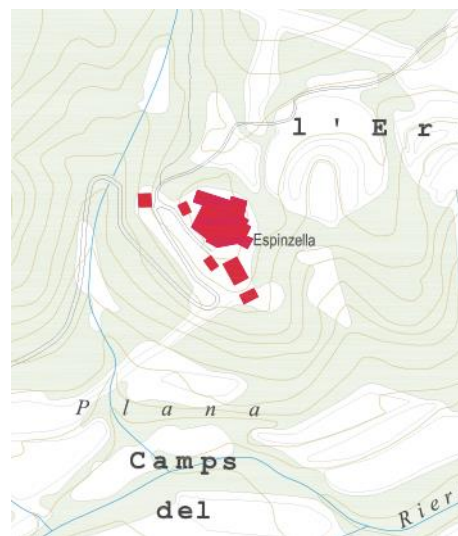
- Tramitacions específiques: Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
- Inundabilitat: --

LOCALITZACIÓ

Indret: El Rieral
 Codi INE: 172207
 Adreça postal: Polígon 1, parcel·la 8
 Coordenades UTM: x = 445082.6 y = 4633859.6
 Identificació al plànol: PR.27
 Delimitació del bé: El definit en els plànols d'ordenació
 Entorn de protecció: No en té

DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 000600100DG43D0001JE
 17234A001000080000YK
 Superfície: 76,37 ha
 Sostre: 1.486 m² casal + 536 m² annexos i coberts
 Núm. plantes: PB+2PP
 Titularitat: Privada



DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona de sòls de valor natural i de connexió (clau N4).

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.27





DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

El casal d'Espinzella és un conjunt de construccions aixecades en tres èpoques ben diferenciades, si bé totes elles estan inscrites dins les muralles perimetrals del segle XII, que juntament amb la capella són les edificacions més antigues. Aparentment les construccions medievals estaven situades al voltant del pati central, espai que posteriorment va ser ocupat, parcialment, per edificacions, durant els segles XIX-XX.

Les cobertes del conjunt són inclinades i cobertes amb teula àrab. A l'exterior, a més del tancament emmurallat de la casa, definit per la porta fortificada d'entrada, hi ha les restes d'un segon recinte més baix, a mode de lliça, a una distància de cinc a vuit metres del casal, pròpiament dit, amb espitlleres en el seu costat est, que en el seu costat sud ha estat retallat adaptant-se a la rampa que puja a l'era i paller annex de la casa. En el seu costat oest aquest segon mur sembla tenir traces, que es perden entre la malesa, i en el costat nord del conjunt, exteriorment a l'edificació i proper a la porta d'entrada hi ha un pou o accés a cisterna amb mur de pedra que l'envolta, sent només accessible des del camí que baixa de la casa. Podria correspondre's a un accés a punt d'aigua protegit exteriorment, i per tant, dins de la possible línia defensiva més exterior, de la que tret del mur exterior del pou, no queda res.

A més, al voltant de la casa hi ha diverses edificacions auxiliars a l'activitat agropecuària, de magatzems i garatges. Davant de l'era situada a sud-oest del casal hi ha la pallissa en dos nivells, aprofitant estructures defensives anteriors, com es veu en els seus murs espitllerats, també hi ha un petit magatzem tancat, adossat al talús del terreny, sota el camí que puja a l'entrada principal. Al costat sud-oest del casal hi ha un edifici annex, construït aparentment en el darrer mig segle, així com també l'edifici d'aparcament situat a la darrera corba abans d'arribar a l'entrada principal. A la corba anterior es troba un altre magatzem, i entre aquest i la pallissa hi ha un cobert obert; i en el costat de llevant del casal hi ha algun traster de coberta lleugera.

El conjunt està situat en una peça de terra de prop de 76 ha, a l'oest del terme municipal, sobre un turonet prop de la riera de Font Savellà i de la carretera GI-520, envoltada de zona boscosa, tret d'alguna peça de terra conreable.

Hi ha diverses edificacions annexes fetes amb parets de pedra, cobertes amb teules àrabs sostingudes per llates i bigues de fusta, de planta baixa.



Elements d'interès:

Porta principal d'accés adovellada de mig punt, muralla i torre de defensa en absis, que li donen caràcter de fortificació, capella, presó, sala amb arc diafragmàtic del costat i menjadores de les quadres; decoracions en brancals de porta i emmarcaments de finestra en façana al pati interior amb motlures i nervadures; també hi ha un rellotge solar a la cantonada, proper a la porta principal d'accés, així com alguna pedra llaurada amb decoració vària, i diverses espitlleres en diversos murs del conjunt. També hi ha algun element de decoració en finestres que podria haver estat traslladat des d'una altra ubicació (capitell, fust i bassa gòtics en finestra de façana sud).

Superfícies:

Finca: 76,37 ha

Ocupació en planta: 1.008 m² casal + 425 m² annexos i coberts

Superfície construïda: 1.486 m² casal + 536 m² annexos i coberts

Època de construcció: Segles XII-XV, XVI-XVIII, XIX-XX.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada
 Ús: 3 habitatges, 1 en ús agropecuari.
 Habitatges: 1
 Ús associat a explotació agrícola: Sí
 Altres usos: --

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació: Bo
 Serveis: Aigua: Pou
 Sanejament: Fosa sèptica
 Electricitat: Xarxa pública
 Situació de risc: Risc alt o molt alt d'afectació per incendi forestal segons el mapa de risc estàtic elaborat pel DACAAR.

ACCESSIBILITAT:

Des de la carretera de Viladrau a Taradell (Gi-520), s'agafa un camí de terra al costat dret de la carretera, aproximadament al punt quilomètric 5,7 km, travessant el pont de la riera de Font Savella, i s'arriba al Molí Espatllat, se segueix pel camí de terra i s'arriba a l'Espinzella.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	Construcció dels segles XII-XV, XVI-XVIII, XIX-XX.
<u>Estilístiques:</u>	Parcialment romànic, gòtic tardà i estil historicista.
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	Sí
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge familiar i explotació agropecuària
Altres usos admesos:	Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, inclòs l'ús hotel·ler.
Nombre d'habitatges:	--
Divisió horitzontal:	S'admet divisió horitzontal, excepte en ús hotel·ler.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP i volums annexes. L'ús d'habitatge només s'admet al CP.	
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: --	

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. Les intervencions s'atendran a les disposicions de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	No s'admet l'augment de volum.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

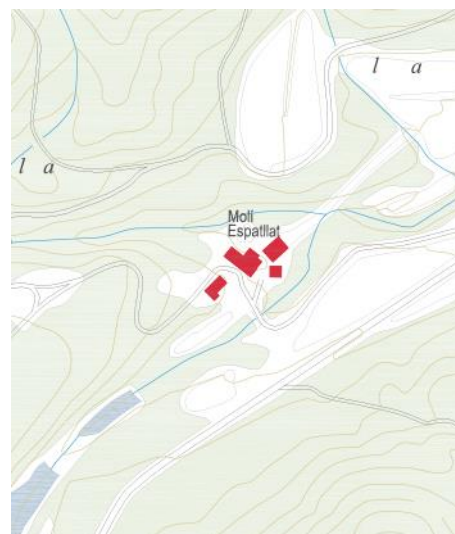
LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	--

LOCALITZACIÓ

Indret: El Rieral
 Codi INE: 172207
 Adreça postal: Polígon 1, parcel·la 8
 Coordenades UTM: x = 445082.6 y = 4633859.6
 Identificació al plànol: PR.28
 Delimitació del bé: El definit en els plànols d'ordenació
 Entorn de protecció: No en té



DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 001100100DG43D0001RE
 17234A001000080000YK
 Superfície: 76,37 ha
 Sostre: 390 m² casa + 78 m² cabana + 642 m² annexos
 Núm. plantes: PB+1PP
 Titularitat: Privada

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona de sòls de valor natural i de connexió (clau N4).

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.28



DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Masia de planta rectangular assentada sobre el desnivell del terreny que dona a la riera, i coberta a dos vessants amb el carener perpendicular a la façana de ponent. Consta de planta baixa i planta pis.

Hi ha annexa l'era i la cabana paller, i també una altra construcció més moderna. Sota de la casa, de la cabana i de l'era del davant, en un nivell per sota del de l'accés, i proper a la riera, hi ha uns espais que allotjaven elements del molí amb unes obertures per a l'entrada o sortida de l'aigua.

A més, davant de l'era hi ha un habitatge i al costat una nau d'una explotació ramadera en desús; sobre d'aquesta un porxo que serveix d'aparcament, i una mica més enlairat un edifici de dues plantes, aparentment en desús, també vinculat a l'explotació ramadera. Aquests darrers edificis es van construir durant la segona meitat del segle XX i no tenen cap interès.

Elements d'interès: El conjunt de l'edificació i la cabana de l'era, juntament amb els murs i obertures que hi ha per sota d'aquests edificis

Superfícies:

Finca: 76,37 ha

Ocupació en planta: 130 m² casa + 39 m² cabana + 321 m² annexos i coberts

Superfície construïda: 390 m² casa + 78 m² cabana + 642 m² annexos i coberts

Època de construcció: Segle XIX.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada

Ús: Habitatge unifamiliar en explotació agropecuària.

Habitatges: 2

Ús associat a explotació agrícola: Sí

Altres usos: --

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació: Bo

Serveis: Aigua: Pou

Sanejament: Fosa sèptica

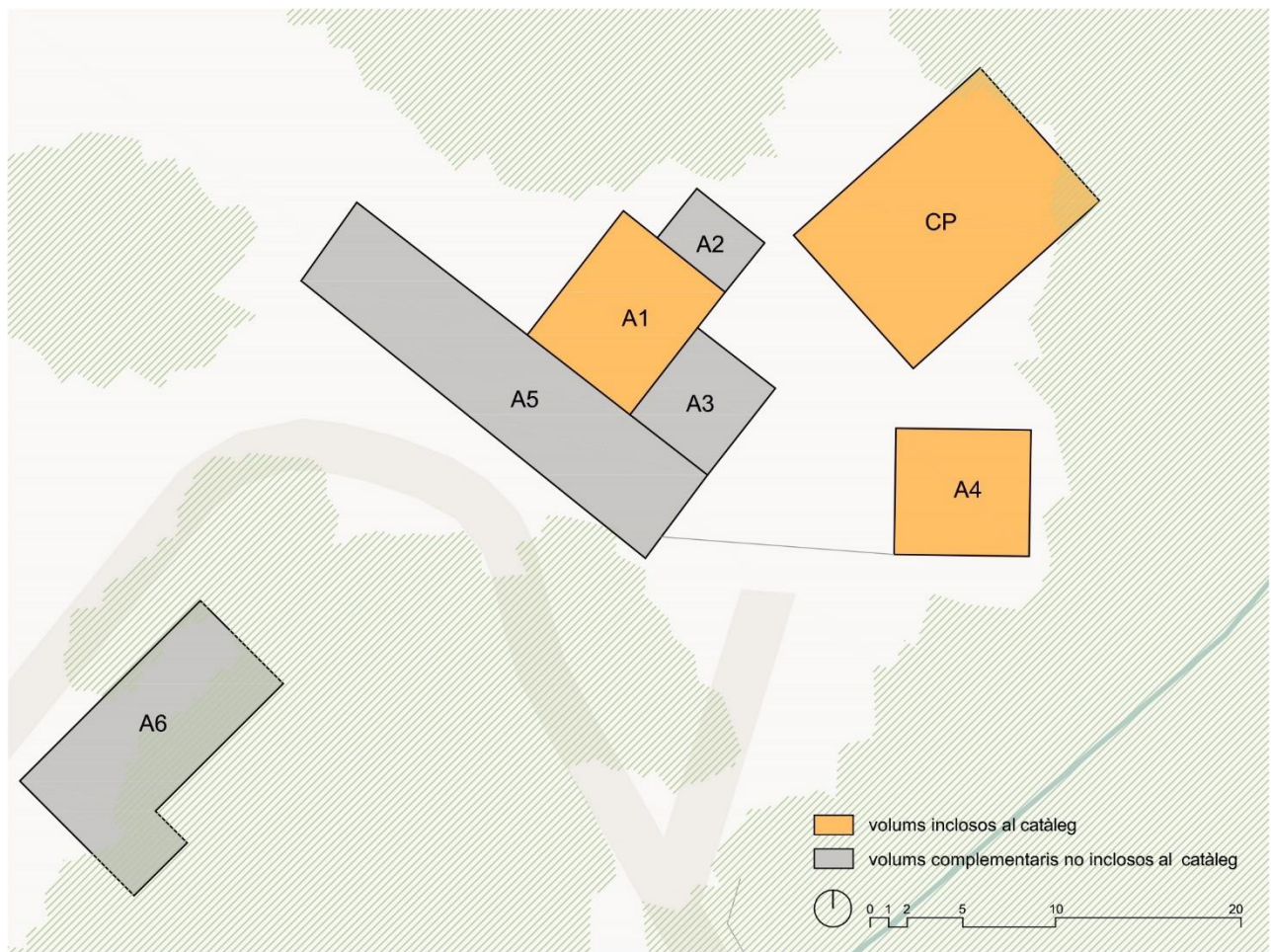
Electricitat: Xarxa pública

Situació de risc: Risc alt o molt alt d'afectació per incendi forestal segons el mapa de risc estàtic elaborat pel DACAAR.

Risc d'inundació per la proximitat a la riera de Font Savellà

ACCESSIBILITAT:

Des de la carretera de Viladrau a Taradell (Gi-520), s'agafa un camí de terra al costat dret de la carretera, aproximadament al punt quilomètric 5,7 km, i quan es travessa el pont de la riera de Font Savella s'arriba al Molí Espatllat.



JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	--
<u>Estilístiques:</u>	Masia de construcció tradicional característica de la zona i que conserva prou valors associats a les característiques constructives per merèixer-ne la conservació.
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	Sí
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge familiar i explotació agropecuària
Altres usos admesos:	Turisme rural i educació en el lleure.
Nombre d'habitatges:	2
Divisió horitzontal:	No s'admet divisió horitzontal.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP, A1, A3 i A4. L'ús d'habitatge no s'admet al volum A4.	
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: A2, A5 i A6.	

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. Les intervencions s'atendran a les disposicions de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
Volums a enderrocar:	A6.
Ampliacions:	No s'admet l'augment de volum.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	Tota vegada que l'edificació es troba dins la franja de 100 m d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, s'atendrà al que s'estableix a l'article 145.3 de les Normes Urbanístiques del POUM.

LOCALITZACIÓ:

Indret: Riba dreta de la riera Major al costat de la carretera GI-520, en el vessant de ponent del turó de les Cabrades.

Adreça postal: Polígon 2, parcel·la 52

Coordenades UTM: x = 446590.0 y = 4633750.8

DADES CADASTRALS:

Ref. Cadastral: 001200100DG43D0001OE
17234A002000520000YK

Observacions: Rehabilitat l'any 2005

DADES URBANÍSTIQUES:

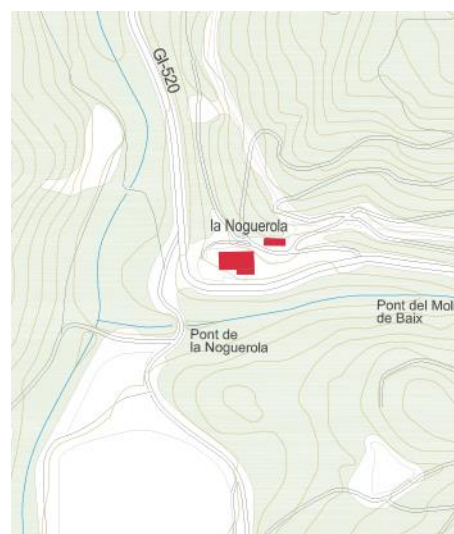
Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)

Qualificació del sòl: Zona de sòl rústic (clau N1)

 Identificació al plànol de la casa a preservar (...)

PROTECCIONS:

--

**DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL****VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:**

Tipologia: Masia de planta sensiblement rectangular, coberta a dues aigües, i paller.

Entorn: És situada a la vora de la carretera GI-520, enlairada en un estrep de muntanya, en una petita clariana envoltada de massa forestal.

Cos principal (CP): Correspon al volum original de l'edificació. És de planta baixa i una planta pis, amb golfes, de tres crugies perpendiculars a la façana principal (sud) i amb coberta a dues aigües.

La volumetria, cobertes i façanes mantenen parcialment les característiques tipològiques de la construcció original, que s'estima d'uns 250 anys. Les parets són de maçoneria, amb la majoria de les obertures originals i les teulades de teula àrab.

Cos annex:

Paller situat a llevant de l'edifici original, separat i enlairat, seguint el pendent del terreny format per parets de paredat en tres dels seus costats, i porxat de cara a migdia amb dos nivells. Sembla tenir una antiguitat d'uns 120 anys. Una part de la planta baixa es veu tancada recentment, generant un traster.

Elements d'interès:

Edifici principal corresponent a la masia rural, que manté en bona mesura els elements característics de la construcció tradicional i paller porxat.

Superfícies:

Finca:

3.213 m²

Ocupació en planta:

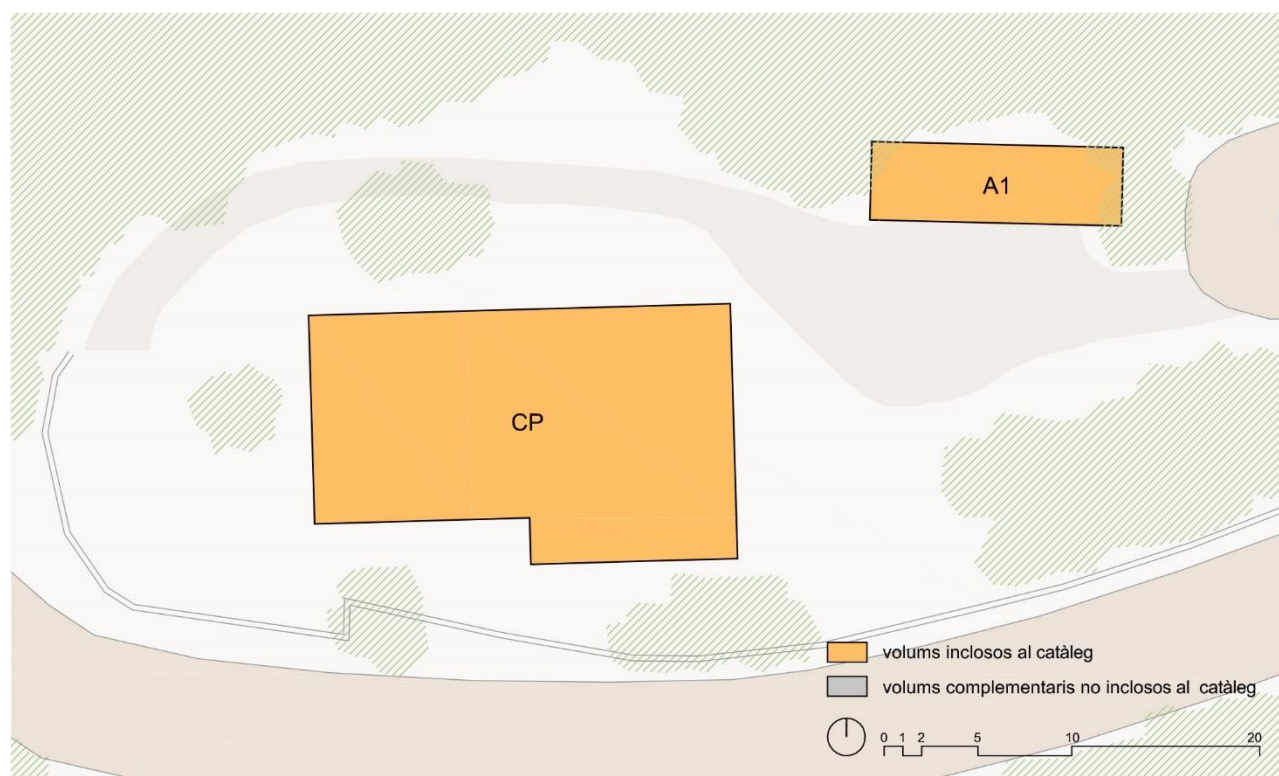
266 m² la casa + 45 m² el paller = 311 m²

Superfície construïda:

563 m² la casa + 90 m² el paller = 653 m²

Època de construcció:

Segle XVIII-XIX. Es documenta una rehabilitació l'any 2005.



ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat:

Privada

Ús:

Habitatge

Habitatges:

2

Ús associat a explotació agrícola: --

Altres usos: --

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:

Rehabilitat, en bon estat.

Serveis: Aigua:

Pou

Sanejament:

Fossa sèptica

Electricitat:

Xarxa pública

Situació de risc:

Risc d'afectació per incendi forestal, per la proximitat de massa boscosa compacta.

ACCESSIBILITAT:

A peu de la carretera GI-520, a l'altura del quilòmetre 3,700, aproximadament.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	--
<u>Estilístiques:</u>	Masia de construcció tradicional característica de la zona i amb prou valors associats a les característiques constructives (parets de pedra, volumetria, obertures, teulades, etc.) per merèixer-ne la conservació.
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	--
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge familiar, al CP.
Altres usos admesos:	Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, llevat de l'ús hotel·ler. L'ús d'habitatge només s'admet al CP.
Nombre d'habitatges:	2
Divisió horitzontal:	S'admet.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP i A1.	L'ús d'habitatge només s'admet al CP.
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	--

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. S'admetran reformes en les condicions establertes per l'article 8 de les Normes del Catàleg. No s'admet el tancament de la façana sud del paller (A1).
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	S'admet l'ampliació del paller A1, amb una superfície construïda de l'ampliació equivalent al 20% de la superfície construïda del CP, amb les limitacions que es derivin de la seva situació dins la zona d'afectació de la carretera i en conformitat amb l'article 10 de les Normes del Catàleg. L'eventual ampliació haurà de situar-se adjacent a la façana nord del cos A1, fora de la franja no edificable adjacent a la carretera.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	Tota vegada que l'edificació es troba dins la franja de 100 m d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, s'atendrà al que s'estableix a l'article 145.3 de les Normes Urbanístiques del POUM.

LOCALITZACIÓ:

Indret: Riba dreta de la riera Major, prop de la carretera GI-520, en el vessant de ponent del turó de les Cabrades.

Adreça postal: Polígon 2, parcel·la 31

Coordenades UTM: x = 447021.1 y = 4633817.6

DADES CADASTRALS:

Ref. Cadastral: 000800100DG43D0001RE
17234A002000310000YZ

Observacions: Rehabilitació integral l'any 2006

DADES URBANÍSTIQUES:

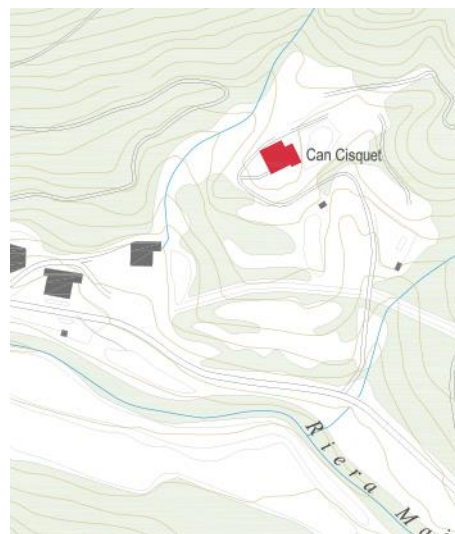
Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)

Qualificació del sòl: Zona de sòl rústic (clau N1)

 Identificació al plànol de la casa a preservar (...)

PROTECCIONS:

--

**DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL****VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:**

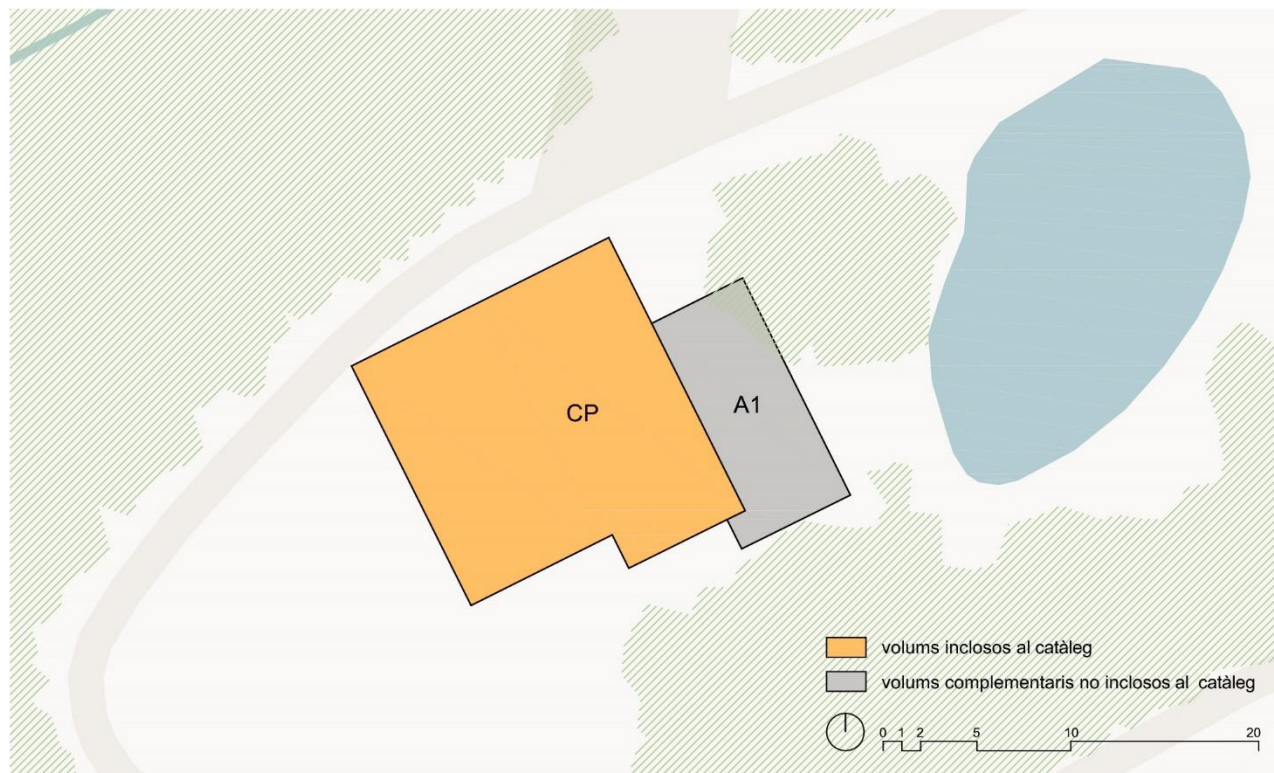
Tipologia: Masia de planta sensiblement quadrada, coberta a dues aigües.

Entorn: Entorn immediat alliberat de massa forestal.

Cos principal (CP): Correspon al volum original de l'edificació. És de planta baixa i una planta pis amb golfes, amb coberta a dues aigües, i inclou la galeria de l'antic paller de l'edifici.

La volumetria, cobertes i façanes mantenen parcialment les característiques tipològiques de la construcció original, que s'estima d'uns 150 anys. Les parets són de maçoneria, en part arrebossades, amb algunes de les obertures originals. Les teulades són de teula àrab amb ràfec.

<u>Cos annex 1:</u>	Traster de planta rectangular, adossat al costat de llevant de la casa.
<u>Superfícies:</u>	
Finca:	3.213 m ²
Ocupació en planta:	266 m ² la casa + 45 m ² el paller = 311 m ²
Superfície construïda:	563 m ² la casa + 90 m ² el paller = 653 m ²
<u>Època de construcció:</u>	Segles XVIII-XIX



ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat:	Privada
Ús:	Turisme rural
Habitatges:	1
Ús associat a explotació agrícola:	--
Altres usos:	--

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	Rehabilitat, en bon estat.
Serveis: Aigua:	Pou
Sanejament:	Fossa sèptica
Electricitat:	Xarxa pública
Situació de risc:	Risc d'afectació per incendi forestal, per la proximitat de massa boscosa compacta.

ACCESSIBILITAT:

Al costat de muntanya de la carretera GI-520, a l'altura del quilòmetre 3,100, aproximadament, s'agafa una pista i s'arriba a la casa en 200 metres.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Època de construcció:</u>	Antiguitat superior a 200 anys.
<u>Històriques:</u>	--
<u>Estilístiques:</u>	--
<u>Paisatgístiques:</u>	--
<u>Social i econòmiques:</u>	--

<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	--
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge familiar.
Altres usos admesos:	Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, llevat de l'ús hotel·ler.
Nombre d'habitatges:	1
Divisió horitzontal:	No s'admet.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC:	CP.
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	A1

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. S'admetran reformes en les condicions establertes per l'article 8 de les Normes del Catàleg.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	S'admeten edificacions de nova construcció, en un percentatge màxim del 20% de la superfície construïda del cos principal (CP), per a usos de servei de l'edificació principal, separades de la mateixa, sense emmascarar la seva visió des del camí d'accés ni des del planell del davant, preferentment en el seu costat de llevant.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	Tota vegada que l'edificació es troba dins la franja de 100 m d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, s'atendrà al que s'estableix a l'article 145.3 de les Normes Urbanístiques del POUM.

LOCALITZACIÓ:

Indret: La solana del turó de Mirambell.
 Adreça postal: --
 Coordenades UTM: x = 448293 y = 4633793

DADES CADASTRALS:

Ref. Cadastral: 17234A002000290000YU
 Observacions: La referència cadastral ho és de la finca rústica. No hi ha referència cadastral de l'edificació.

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona de protecció forestal (clau N2.1)

 Identificació al plànol de la casa a preservar



PROTECCIONS:

Element situat en una zona amb presència d'un habitat d'interès comunitari (9340 – Alzinars i carrascars) que caldrà preservar de forma preferent.



DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Tipologia: Masia d'una crugia, coberta a dues aigües.
Entorn: Vessant sud de pendent important, coberta de massa forestal.
Cos principal: Masia de planta rectangular, d'una crugia i dues plantes d'alçada, coberta a dues aigües amb els vessants vers els laterals. Les parets són de pedra amb el brancal de les obertures de totxo i llinda de fusta. La teulada és feta de teula àrab construïda a salt de garsa.

Actualment abandonada i en estat ruïnós, conserva íntegrament les parets i la teulada, mentre que els sostre de planta baixa es troba parcialment derruït.

Edificacions annexes:

No hi ha edificacions annexes.

Elements d'interès:

No hi ha elements d'interès remarcables.

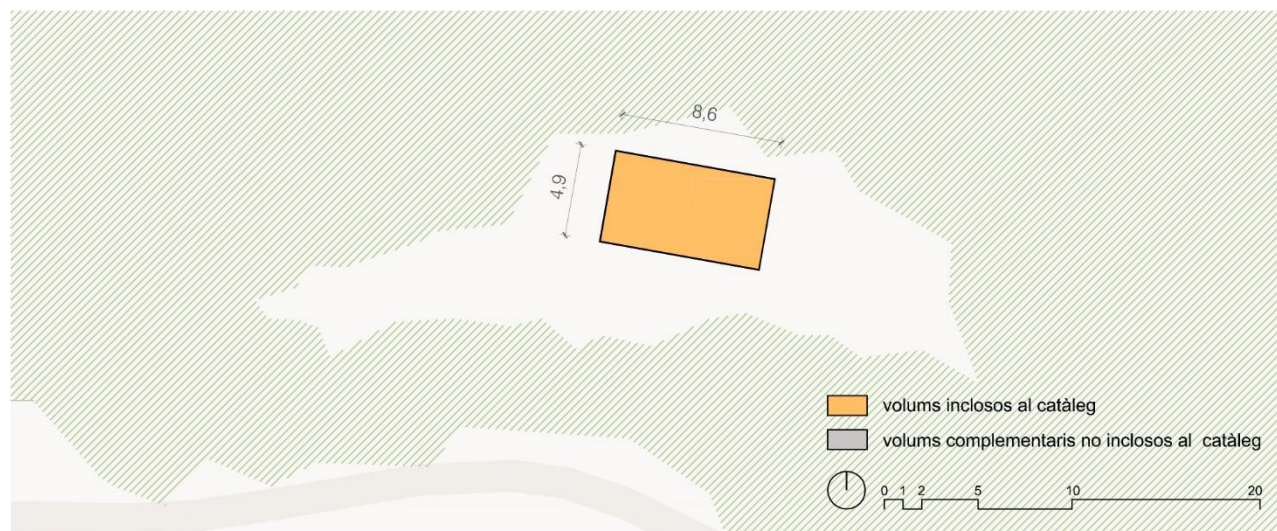
Superfícies:

Finca: 886.135 m²

En planta: 42 m²

Construïda: 84 m²

Època de construcció: Indeterminada, la construcció té més de 150 anys.



ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada

Ús: Ús característic de la construcció original: habitatge. Actualment en estat ruïnós.

Habitatges: 0

Ús associat a explotació agrícola: No

Altres usos: No

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació: Ruïnós

Serveis: Aigua: No

Sanejament: No

Electricitat: No

Situació de risc:

- Risc d'esfondrament, derivat de l'estat ruïnós de la construcció.
- Risc d'afectació per incendi forestal, per la proximitat de massa boscosa compacta.
- Risc d'esllavissada de terres. Element situat en una zona amb pendents superiors al 20%.

ACCESSIBILITAT:

Des del nucli de Viladrau, camí de terra amb inici al final del passeig de Les Farigoles. Al cap d'uns 200 metres, s'agafa el trencall de ma esquerra i, transcorreguts uns 150 metres més, un nou trencall a ma dreta. La casa se situa a pocs metres de la vora dreta del camí. A partir de l'últim trencall el camí no és transitable amb turisme.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

Històriques: --

Estilístiques: Masia de construcció tradicional característica de la zona i que, malgrat l'estat ruïnós, conserva prou valors associats a les característiques constructives per merèixer-ne la conservació.

<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	--
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degrada el territori i el paisatge

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge familiar.
Altres usos admesos:	Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, excepte l'ús hoteler.
Nombre d'habitatges:	1
Divisió horitzontal:	No s'admet
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP.	
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	--

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	Conservació i rehabilitació, amb reconstrucció dels elements en estat de ruïna.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	S'admet l'augment de volum fins a un 20%, en conformitat amb l'article 10 de les Normes del Catàleg.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg. Tota intervenció es durà a terme garantint la preservació dels hàbitats d'interès natural propers, evitant l'ocupació temporal durant qualsevol obra que es realitzi i, un cop executats els treballs, restaurant el sòl que hagi pogut veure's alterat, mantenint ordenat i net l'entorn de qualsevol residu i instal·lació innecessària.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	--

LOCALITZACIÓ:

Indret: Zona de la riera Major, a prop de Can Pau Moliner.

Adreça postal: --

Coordenades UTM: x = 447685 y = 4633524

DADES CADASTRALS:

Ref. Cadastral: 17234A002000270000YS

Observacions: La referència cadastral ho és de la finca rústica. No hi ha referència cadastral de l'edificació.

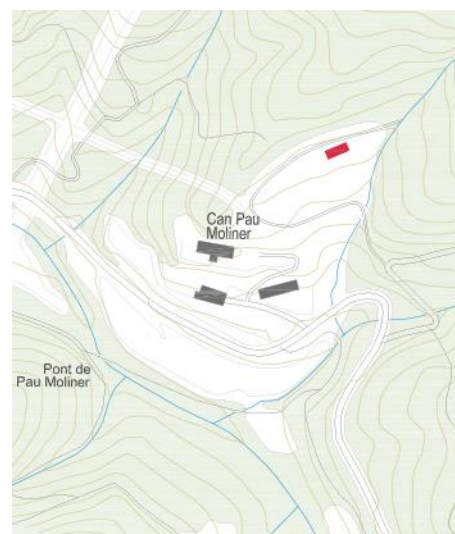
DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)

Qualificació del sòl: Zona rústica (clau N1)



Identificació al plànol de la casa a preservar

**PROTECCIONS:**

Element situat en una zona amb presència d'un habitat d'interès comunitari (91E0 – Vernedes i altres boscos de ribera afins (Alno-Padion) que caldrà preservar de forma preferent.

**DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL****VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:**

Tipologia: Masia d'una crugia, en runes.

Entorn: Petita terrassa sensiblement plana i alliberada de massa forestal en un vessant sud de pendent important, boscosa.

Cos principal: Masia de planta rectangular i d'una crugia, en runes. Es conserven les parets, de paredat comú, fins a una alçada mitjana de 2 metres.

Edificacions annexes: No hi ha edificacions annexes.

Elements d'interès: No hi ha elements d'interès remarcables.

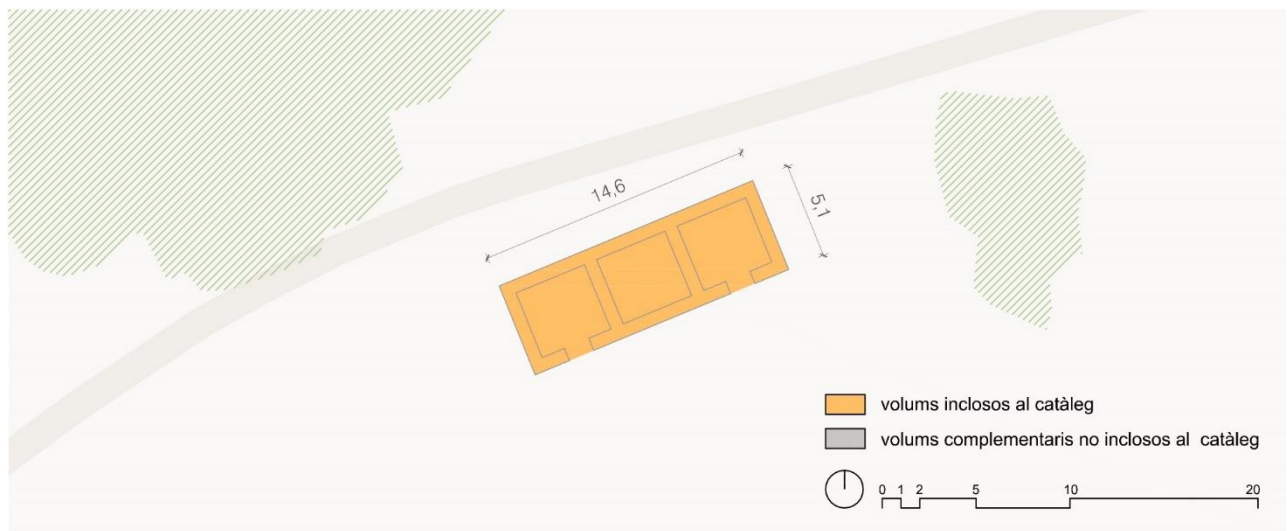
Superfícies:

Finca: 18.414 m²

En planta: 74 m²

Construïda: --

Època de construcció: Indeterminada, la construcció té més de 150 anys.



ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat:	Privada
Ús:	Ús característic de la construcció original: habitatge. Actualment en estat ruïnós.
Habitatges:	0
Ús associat a explotació agrícola:	No
Altres usos:	No

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	Edificació enrunada
Serveis: Aigua:	No
Sanejament:	No
Electricitat:	No
Situació de risc:	Element situat en una zona amb pendents superiors al 20%.

ACCESSIBILITAT:

Des de la carretera de Viladrau a Taradell (GI-520), s'agafa un camí de terra al costat dret de la carretera, aproximadament al 2,2 km. Poc després d'un primer revolt, s'agafa una bifurcació a mà esquerra que mena directament a la casa.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	--
<u>Estilístiques:</u>	--
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	--
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	--

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge familiar.
Altres usos admesos:	Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, excepte l'ús hotel·ler.
Nombre d'habitatges:	1
Divisió horitzontal:	No s'admet

Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP.

Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: --

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	Reconstrucció amb dues plantes d'alçada com a màxim, conservant les parets de pedra existents. Teulada de dos vessants, vers els laterals i simètrica.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	S'admet l'augment de la superfície en planta, fins a un 20% respecte l'existent, desplaçant la façana sud i augmentant la dimensió de la crugia, mantenint la forma rectangular de la planta, sempre que resti garantida la seva integració topogràfica tenint en compte les fortes pendents de l'entorn.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg. Tota intervenció es durà a terme garantint la preservació dels hàbitats d'interès natural propers, evitant l'ocupació temporal durant qualsevol obra que es realitzi i, un cop executats els treballs, restaurant el sòl que hagi pogut veure's alterat, mantenint ordenat i net l'entorn de qualsevol residu i instal·lació innecessària.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	--

LOCALITZACIÓ:

Indret: GI-520 Km 1 dreta
 Adreça postal: Carretera de Vic, 1
 Coordenades UTM: x = 447606.8 y = 4633460.6

DADES CADASTRALS:

Ref. Cadastral: 001300300DG43D0001OE
 17234A002000280000YZ
 Observacions: Rehabilitació integral l'any 1986

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona de sòl rústic (clau N1)

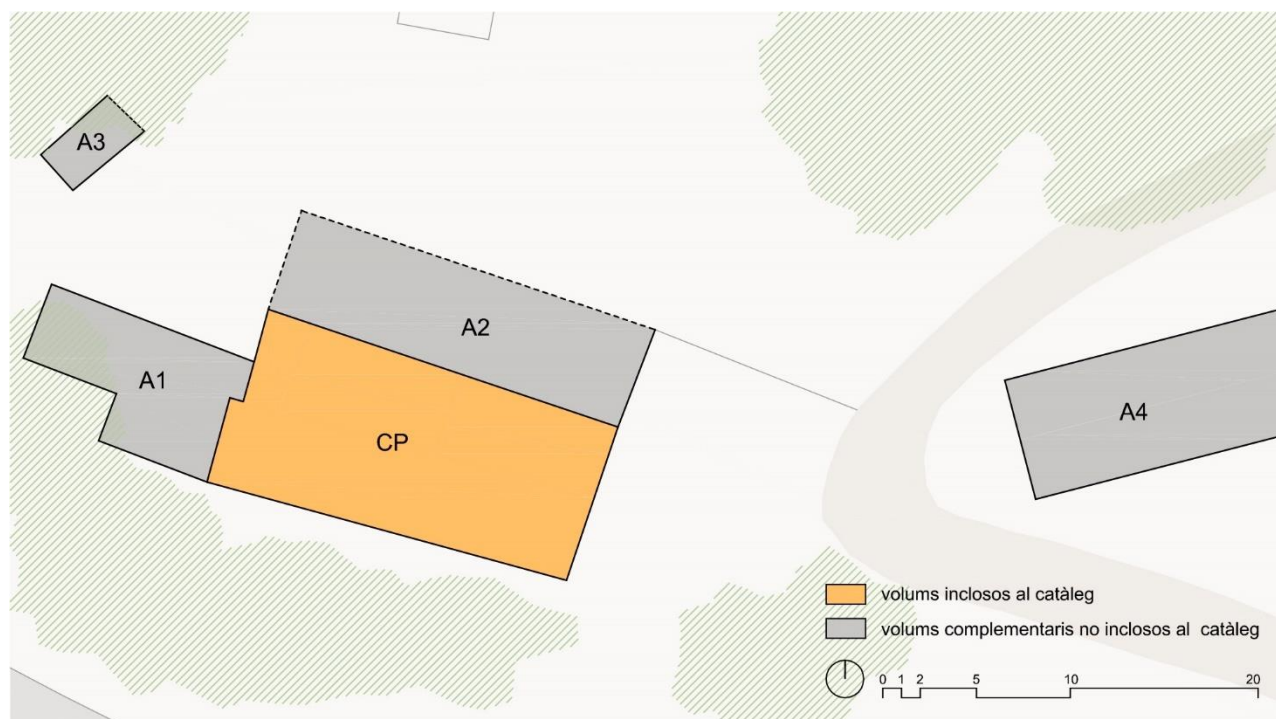
 Identificació al plànol de la casa a preservar



DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

<u>Tipologia:</u>	Masia de planta sensiblement rectangular, amb teulada inclinada amb teules àrabs, on una crugia té un vessant i una altra està coberta a dues aigües.
<u>Entorn:</u>	Entorn immediat de topografia complexa, resolta amb esplanades a diferents nivells, alliberat de massa forestal, amb alguns arbres de gran port al davant de la casa.
<u>Cos principal (CP):</u>	Correspon al volum original de l'edificació. És de planta baixa i una planta pis, amb la crugia més propera a la carretera, coberta a un vessant i la segona amb coberta a dues aigües. La volumetria, cobertes i façanes mantenen parcialment les característiques tipològiques de la construcció original, que s'estima d'uns 150 anys en la part original. Les parets són de maçoneria, en part arrebossades, amb algunes de les obertures originals.
<u>Cos annex 1:</u>	Traster de planta rectangular, adossat al costat de ponent de la casa, semi-encastat al talús, amb teulada de teula àrab.
<u>Cos annex 2:</u>	Garatge adossat al CP per la banda nord i amb accés des de llevant. Se situa a nivell de la planta baixa, però resta soterrat amb relació a la bancada superior, a la que s'integra mitjançant una coberta enjardinada.
<u>Cos annex 3:</u>	Petita construcció de maó ceràmic i coberta de fibrociment, destinada a galliner.
<u>Cos annex 4:</u>	Cobert de planxa ondulada de fibrociment, amb algunes parts tancades, destinat a usos agrícoles.
<u>Elements d'interès:</u>	--
<u>Superfícies:</u>	
Finca:	7.611 m ²
Ocupació en planta:	CP: 181 m ² ; A1: 64 m ² ; A2: 110 m ² ; A3: 13 m ² ; A4: 170 m ² .
Superfície construïda:	CP: 362 m ² ; A1: 64 m ² ; A2: 110 m ² ; A3: 13 m ² ; A4: 170 m ² .
<u>Època de construcció:</u>	Segle XIX. Es documenta que fou rehabilitada l'any 1986.



ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat:	Privada
Ús:	Habitatge
Habitatges:	1
Ús associat a explotació agrícola:	--
Altres usos:	--

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	En bon estat
Serveis: Aigua:	Pou
Sanejament:	Fossa sèptica
Electricitat:	Xarxa pública
Situació de risc:	Element situat en una zona amb pendents superiors al 20%.

ACCESSIBILITAT:

Sortint de Viladrau per la carretera GI-520, queda a l'altura del quilòmetre 2,500 a la dreta.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	--
<u>Estilístiques:</u>	Masia de construcció tradicional característica de la zona i amb prou valors associats a les característiques constructives (parets de pedra, volumetria, obertures, teulades, etc.) per merèixer-ne la conservació.
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	Sí
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

ÚS:

Ús tipus:	Habitatge familiar.
Altres usos admesos:	Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, llevat de l'ús hoteler.
Nombre d'habitatges:	1
Divisió horitzontal:	No s'admet.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC:	CP, A1 i A2.
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	A3 i A4.

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. S'admetran reformes en les condicions establertes per l'article 8 de les Normes del Catàleg.
Volums a enderrocar:	A3 i A4.
Ampliacions:	No s'admet.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

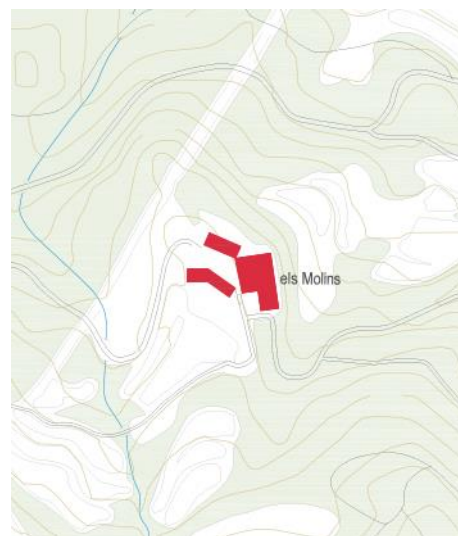
LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	Tota vegada que l'edificació es troba dins la franja de 100 m d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, s'atendrà al que s'estableix a l'article 145.3 de les Normes Urbanístiques del POUM.

LOCALITZACIÓ

Indret: Riba esquerra de la riera Major poc després de desembocar el torrent de Coll Pregon.
 Codi INE: 172207
 Adreça postal: Polígon 5, parcel·la 18
 Coordenades UTM: x = 447997.7 y = 4632724.8
 Identificació al plànol: PR.50
 Delimitació del bé: El definit en els plànols d'ordenació
 Entorn de protecció: No en té



DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 002400100DG43D0001E
 17234A005000180000YE
 Superfície: 12,58 ha
 Sostre: 2.265 m²
 Núm. plantes: PB+2PP
 Titularitat: Privada

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona d'interès natural (clau ZIN).

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.50.
 Element situat dins el Parc Natural del Montseny.





DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

El conjunt està format per tres edificacions, la Casa dels Amos, la Masoveria, adossada a l'anterior, la Cabana i la Cabana de l'Era. Tots els edificis es situen al límit del desnivell del terreny, coincident amb una planta edificada d'altura.

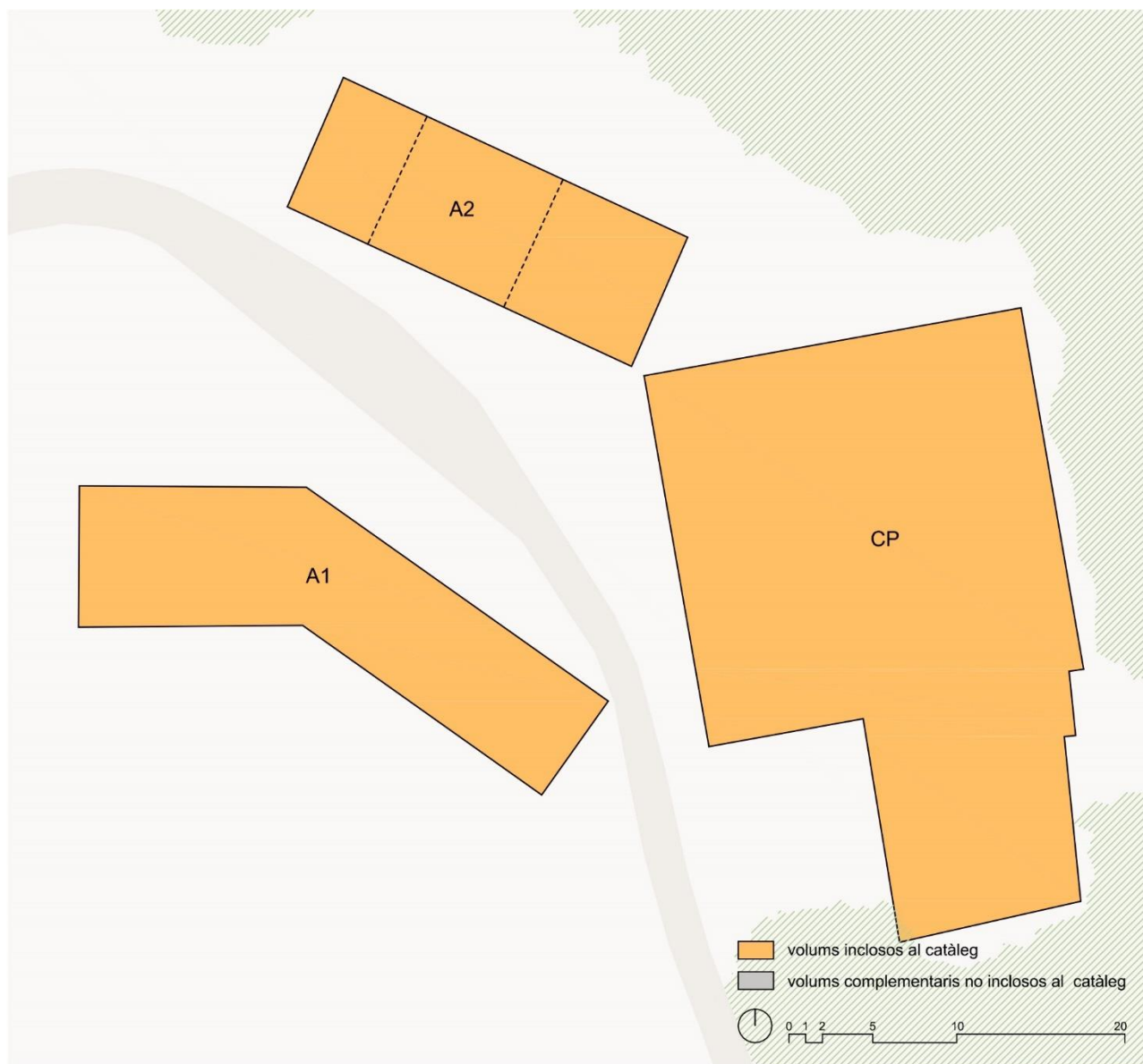
L'edifici principal de la masia és de planta rectangular cobert a dos vessants amb el carener perpendicular a la façana de migdia. El conjunt presenta diverses etapes constructives, però aquesta part és unitària, d'inicis del segle XX, estant adossada pel nord al cos de la masia original, més antiga, i coberta a dos vessants amb el carener perpendicular a la façana situada a migdia. Consta de planta baixa i dues plantes pis, i un cos de porxo adossat a la façana est amb una planta tancada a sobre. Dins de l'edifici es troba la capella de Sant Ignasi, un cos de planta rectangular i sostre pla, centrat per l'altar i amb una porta a cada costat.

La masoveria és una masia de planta gairebé quadrada, coberta a quatre vessants, una de les quals (la central) és de grans dimensions i desaigua a la façana principal de ponent; les cobertes laterals, una mica més altes, són cobertes a tres vessants. Està edificada en el pendent del terreny, i consta de planta baixa i dues plantes pis (excepte la façana de ponent). És l'edificació més antiga del conjunt, sent l'antiga casa pairal a la vora de la qual es van situant les altres construccions del conjunt.

La Cabana de l'era, de planta rectangular amb coberta a dos vessants amb el carener perpendicular a la façana de migdia, es troba proper a l'edifici de la masoveria. Al davant té l'era. Consta de planta baixa, destinada a corts, planta alta amb una pallissa i un cos adossat al nord.

L'edifici de l'antiga cort, que està situat davant de la cabana, amb l'era al mig, és de planta rectangular irregular cobert a dos vessants amb el carener paral·lel a la façana nord. Consta de planta baixa i primer pis, el qual serveix d'habitatge, mentre que al sector oest hi ha una planta i un paller.

El conjunt de Mas Molins es troba sobre un gran planell, entre camps de pastures i massa boscosa.



Superfícies:

Finca:	12,58 ha
Ocupació en planta:	140 + 401+ 150 + 218 = 909 m ² (casa, masoveria, cabana i antiga cort)
Superfície construïda:	361 + 1.203 + 265 + 436 = 2.265 m ² (casa, masoveria, cabana i antiga cort)
Època de construcció:	Segles XVI-XX.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat:	Privada
Ús:	Habitatge.
Habitatges:	4
Ús associat a explotació agrícola:	Sí
Altres usos:	--

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	Bo
Serveis: Aigua:	Pou
Sanejament:	Fosa sèptica
Electricitat:	Xarxa pública
Situació de risc:	L'únic risc possible és el d'incendi de la massa boscosa propera.

ACCESSIBILITAT:

Des de la carretera de Viladrau a Taradell (GI-520), s'agafa un camí de terra al costat esquerra de la carretera, aproximadament al 1,7 km, just davant del restaurant la Solana; se segueix aquest camí de terra fins a trobar un trencant a l'esquerra que porta a Mas Molins.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	Es tracta d'un exemple de casa senyorial del segle XVIII, amb orígens anteriors, ampliada a finals del segle XIX o inicis del XX.
<u>Estilístiques:</u>	Composició clàssica de les façanes.
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	Sí
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

ÚS:

Ús tipus:	Habitatge.
Altres usos admesos:	La resta d'usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, inclòs l'ús hotel·ler
Nombre d'habitatges:	4
Divisió horitzontal:	No s'admet divisió horitzontal.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP, A1 i A2. L'ús d'habitatge no s'admet al volum A2.	
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: --	

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. Les intervencions s'atendran a les disposicions de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	Només s'admeten, degudament justificades, per a l'ús agrícola, adossades a les antigues corts, sempre que no canviïn d'ús les actuals construccions d'ús agrícola.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

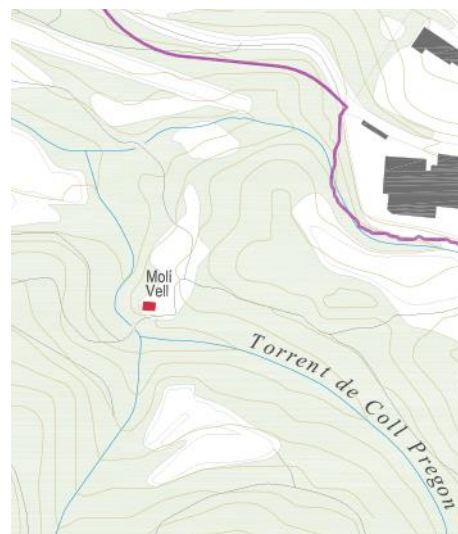
LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	--

LOCALITZACIÓ

Indret: Riba dreta del Torrent de Coll Pregon
 Codi INE: 172207
 Adreça postal: Polígon 2, parcel·la 32
 Coordenades UTM: x = 448425.1 y = 4632757.2
 Identificació al plànol: PR.51
 Delimitació del bé: El definit en els plànols d'ordenació
 Entorn de protecció: No en té



DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 17234A005000430000YO
 17234A005000770000YR
 Superfície: 68,35 ha
 Sostre: 47 m² l'habitable + 120 m² la bassa
 Núm. plantes: PB
 Titularitat: Privada

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona rústica (clau N1) i Zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic del Parc del Montseny (clau ZAINEP).



Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.51.
 Element situat en una zona amb presència d'un habitat d'interès comunitari (91E0 – Vernedes i altres boscos de ribera afins (Alno-Padion) que caldrà preservar de forma preferent.



DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

A la riba dreta del torrent de Coll Pregon es troben les ruïnes de les quadres i magatzem que servia al Molí Vell, de planta rectangular, originalment de dues plantes. Actualment, només queden els murs fins a la primera planta, a la part més propera a la riera, a nivell del camí que passa per davant, i fins a la segona planta al costat oposat, on hi ha una porta d'accés, ja que el nivell del terreny per aquest costat és més alt. Passat el pont del Molí Vell, a la riba esquerra, davant de l'edifici de quadres i magatzem, hi ha el que queda de la bassa del Molí de Dalt tapat per la malesa, i indicis de la construcció del molí estricte adossat a la bassa pel seu costat més baix. Torrent amunt es veu la resclosa, que molt probablement és per on derivava l'aigua per alimentar la bassa.

Elements d'interès: Es tracta de les restes d'un molí, amb la bassa, que és l'element més ben conservat, i d'un edifici de caire industrial petit, que és el que donava servei al molí.

Superfícies:

Finca: 68,35 ha
Ocupació en planta: 47 m² l'habitable + 120 m² la bassa
Superfície construïda: 47 m² (abans tenia planta baixa i dues plantes altes) + 120 m² la bassa
Època de construcció: Segles XVIII-XIX.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada
Ús: --
Habitatges: 0
Ús associat a explotació agrícola: --
Altres usos: --

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació: Ruïnós
Serveis: Aigua: No n'hi ha
Sanejament: No n'hi ha
Electricitat: No n'hi ha
Situació de risc: Risc d'inundacions al trobar-se al costat del Torrent de Coll Pregon.

ACCESSIBILITAT:

Ruïnes situades a tocar del Torrent de Coll Pregon. S'hi accedeix a partir d'un sender que surt prop del camí que va al Molí de Rusnelles, just sortint del polígon industrial de Viladrau pel pont sobre el Torrent de Coll Pregon, i s'agafa el primer sender que surt a mà dreta, fins a arribar a l'altura del pont del Molí Vell. Les restes es troben a dreta i esquerra del pont.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

Històriques: Antiguitat superior a 200 anys.
Estilístiques: --
Paisatgístiques: El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
Social i econòmiques: --
Equilibri del territori: --
Estructura del medi rural: --
Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu: --

DETERMINACIONS NORMATIVES

ÚS:

Ús tipus: Molí fariner

Altres usos admesos: Són els definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, llevat de l'ús hotel·ler i el d'habitatge.

Nombre d'habitatges: 0

Divisió horitzontal: No s'admet.

Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: L'edifici corresponent al magatzem.

Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: --

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg: S'admeten les intervencions de manteniment, conservació, restauració, millora, rehabilitació o consolidació del conjunt o de parts del mateix en les condicions establertes pel del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Únicament s'admet la reconstrucció del Magatzem, sempre que sigui respectuosa amb el bé.

Volums a enderrocar: --

Ampliacions: No s'admeten

Entorn i accés: Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.

Serveis: Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

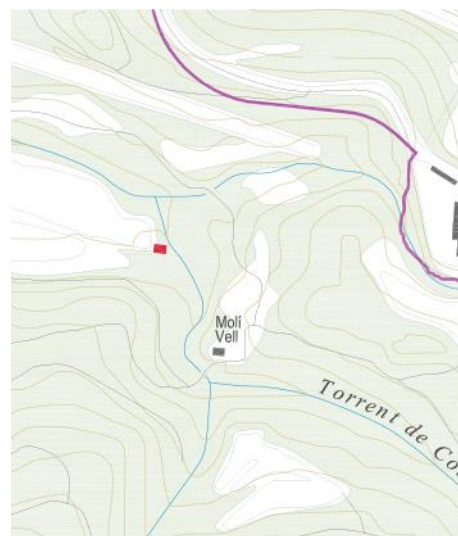
LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

Tramitacions específiques: Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.

Inundabilitat: Tota vegada que l'edificació es troba dins la franja de 100 m d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, s'atendrà al que s'estableix a l'article 145.3 de les Normes Urbanístiques del POUM

LOCALITZACIÓ

Indret: Riba esquerra del Torrent de Coll Pregon
 Codi INE: 172207
 Adreça postal: Polígon 2, parcel·la 32
 Coordenades UTM: x = 448405.9 y = 4632732.9
 Identificació al plànol: PR.52
 Delimitació del bé: El definit en els plànols d'ordenació
 Entorn de protecció: No en té



DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 17234A005000180000YE
 Superfície: 12,50 ha
 Sostre: 49 m²
 Núm. plantes: PB
 Titularitat: Privada

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic (clau ZAINEP).

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.52.
 Element situat dins el Parc Natural del Montseny.
 Element situat en una zona amb presència d'un habitat d'interès comunitari (91E0 – Vernedes i altres boscos de ribera afins (Alno-Padion) que caldrà preservar de forma preferent.



DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Ruïnes de molí, on només queda part del perímetre del conjunt, on s'endevina la forma de la bassa que l'alimentava, i un embornal per on ara baixa l'aigua cap a un element amb volta de pedra, que surt a la riera per mitjà d'una obertura amb arc escarser, que devia ser un element per a canalitzar l'aigua i moure maquinària. L'altura dels murs que resten oscil·la entre 1 i 3 m, situats a sobre, on sembla es devien situar estances auxiliars.

Elements d'interès: És interessant l'aparell dels murs i l'obertura del cos baix de sortida d'aigua, encara arrebossada, per a canalitzar l'aigua, on per dins s'aprecia una interessant volta de pedra.

Superfícies:

Finca: 12,50 ha
Ocupació en planta: 49 m²
Superfície construïda: 49 m²
Època de construcció: Segles XVIII-XIX.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada
Ús: --
Habitatges: 0
Ús associat a explotació agrícola: --
Altres usos: --

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació: Ruïnós
Serveis: Aigua: No n'hi ha
Sanejament: No n'hi ha
Electricitat: No n'hi ha
Situació de risc: Risc d'inundacions al trobar-se al costat del Torrent de Coll Pregon.

ACCESSIBILITAT:

Ruïnes situades a tocar del Torrent de Coll Pregon. S'hi accedeix a partir d'un sender que surt prop del camí que va al Molí de Rusquelles, just sortint del polígon industrial de Viladrau, pel pont sobre el Torrent de Coll Pregon s'agafa el primer sender que surt a mà dreta. Passat el pont del Molí Vell s'arriba en uns 50 m.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

Històriques: Antiguitat superior a 200 anys.
Estilístiques: --
Paisatgístiques: El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
Social i econòmiques: --
Equilibri del territori: --
Estructura del medi rural: --
Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu: --

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus: Molí fariner
Altres usos admesos: Són els definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, llevat de l'ús hotel·ler i el d'habitatge, que siguin compatibles amb la preservació del bé.
Nombre d'habitatges: 0
Divisió horitzontal: No s'admet.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: L'edifici corresponent al magatzem.
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: --

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	S'admeten les intervencions de manteniment, conservació, restauració, millora, rehabilitació o consolidació del conjunt o de parts del mateix en les condicions establertes pel del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	No s'admeten
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	Tota vegada que l'edificació es troba dins la franja de 100 m d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, s'atendrà al que s'estableix a l'article 145.3 de les Normes Urbanístiques del POUM.

LOCALITZACIÓ

Indret: Riba dreta del Torrent de Coll Pregon, a sota del Mas de Rusquelles.
 Codi INE: 172207
 Adreça postal: Polígon 5, parcel·la 22
 Coordenades UTM: x = 448756.5 y = 4632336.7
 Identificació al plànol: PR.53A
 Delimitació del bé: El definit en els plànols d'ordenació
 Entorn de protecció: No en té



DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 17234A005000770000YR
 Superfície: 20,46 ha
 Sostre: 357 m²
 Núm. plantes: PB
 Titularitat: Privada

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona de protecció del sistema hidràulic (clau N3.SH).



Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.53A.
 Element situat en una zona amb presència d'un habitat d'interès comunitari (91E0 – Vernedes i altres boscos de ribera afins (Alno-Padion) que caldrà preservar de forma preferent.

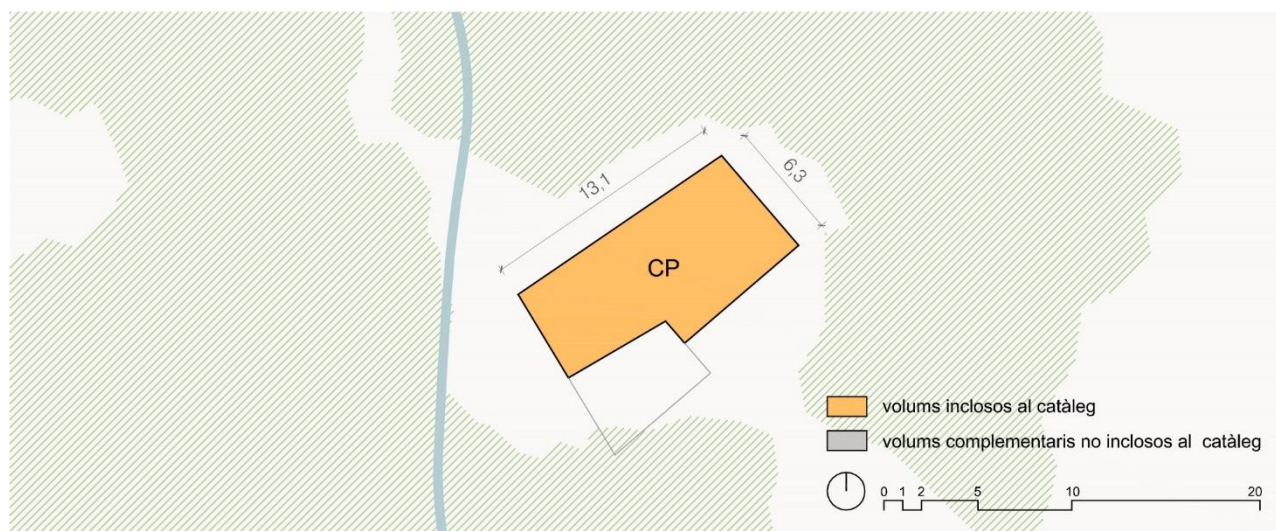


DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Edifici de tres plantes, cobert a doble vessant amb el carener paral·lel a la façana. Es veu part de les obertures per on circulava l'aigua per moure els mecanismes.

El molí està situat en una peça de terra de prop de 20,46 ha, prop del nucli urbà, just al costat del torrent de Coll Pregon.



Elements d'interès: És interessant l'aparell dels murs i l'obertura, encara arrebossada, per a canalitzar l'aigua, així com algunes obertures amb emmarcaments de pedra ben tallada. Segons imatges de l'any 2011, consultables a l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic de Catalunya, interiorment és interessant tota la maquinària del molí, aparentment ben conservada.

Superfícies:

Finca: 20,46 ha

Ocupació en planta: 119 m²

Superfície construïda: 357 m²

Època de construcció: Segles XVII-XVIII.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada
Ús: Habitatge.
Habitatges: 1
Ús associat a explotació agrícola: --
Altres usos: --

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació: Bo
Serveis: Aigua: Pou
Sanejament: Fosa sèptica
Electricitat: Xarxa pública
Situació de risc: Risc d'inundacions al trobar-se al costat del Torrent de Coll Pregon.
Risc d'incendi forestal per proximitat de massa boscosa.
Element situat en una zona amb pendents superiors al 20%.

ACCESSIBILITAT:

Antic molí situat sota el Mas de Rusquelles. S'hi accedeix a partir d'una pista que surt prop del camí que ve del polígon industrial de Viladrau pel pont sobre el Torrent de Coll Pregon, i s'agafa el primer camí que surt a mà esquerra.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	Antiguitat superior a 200 anys.
<u>Estilístiques:</u>	--
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	--
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	--

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge.
Altres usos admesos:	La resta d'usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, llevat de l'ús hotel·ler
Nombre d'habitatges:	1
Divisió horitzontal:	No s'admet divisió horitzontal.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC:	CP
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	--

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. Les intervencions s'atendran a les disposicions de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	No s'admeten.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

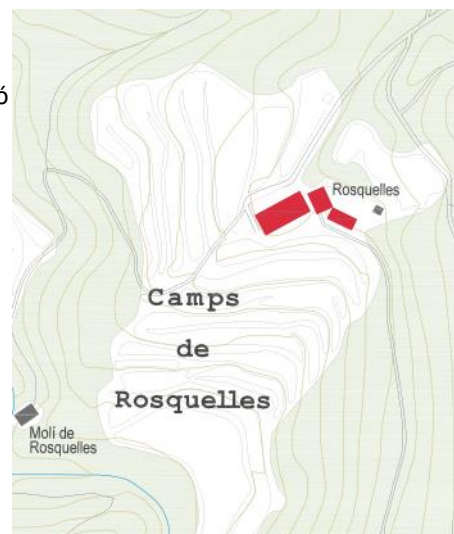
LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	Tota vegada que l'edificació es troba dins la franja de 100 m d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, s'atendrà al que s'estableix a l'article 145.3 de les Normes Urbanístiques del POUM.

LOCALITZACIÓ

Indret:	Riba esquerra del torrent del Sot del Noguer i riba dreta del torrent de Coll Pregon, al sortir del carrer del Pla de Montfalcó cap a una pista forestal.
Codi INE:	172207
Adreça postal:	Polígon 5, parcel·la 22
Coordenades UTM:	x = 448928.1 y = 4632470.6
Identificació al plànol:	PR.53B
Delimitació del bé:	El definit en els plànols d'ordenació
Entorn de protecció:	No en té

**DADES CADASTRALS:**

Núm. Ref. Cadastral:	002500100DG43D0001DE 17234A005000220000YS
Superfície:	24,65 ha
- Sostre:	1.506,00 m ² casa-masoveria + 365,42 m ² cabana + 171,92 m ² cabana era + 29,87 m ² annex = 2.073,21 m ² total construïda
Núm. plantes:	PB+2PP
Titularitat:	Privada

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl:	Sòl no urbanitzable (SNU)
Qualificació del sòl:	Zona de sòl rústic (clau N1).

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.53B.

Element situat en una zona amb presència d'un habitat d'interès comunitari (9340 – Alzinars i carrascars) que caldrà preservar de forma preferent.





DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

El conjunt està format per quatre edificacions, la Casa dels Amos, la Masoveria, adossada a l'anterior, la Cabana i la Cabana de l'Era, amb un cobert posterior. Tots els edificis, tret del cobert, es situen al límit del desnivell del terreny, coincidint amb una planta edificada d'altura.

La Casa dels Amos (CP) és una masia de planta rectangular coberta a dos vessants amb el carener paral·lel a la façana situada a tramuntana. Consta de planta baixa i dues plantes pis.

La Masoveria (A1), un edifici del segle XVIII, és la casa original de Rusquelles abans de bastir-se el nou edifici a finals del segle XIX. Es tracta d'un edifici de planta quasi quadrada adossat en la seva façana oest a la Casa dels Amos. Està coberta a dos vessants amb el carener paral·lel a la façana de migdia i decorat amb un bonic motiu fet amb teula.

La Cabana (A3) és un edifici de planta rectangular adossat al desnivell del terreny i cobert a dos vessants amb carener perpendicular a la façana de migdia. Consta de planta baixa, primer pis i pallissa.

La Cabana de l'Era (A4) és un edifici de planta rectangular, cobert a dos vessants amb el carener paral·lel a la façana de migdia. Consta de planta i pallissa i està adossada per la façana nord al pendent del terreny. A llevant de la Cabana de l'Era hi ha un cobert semiobert per dos dels seus costats, amb teulada a un vessant de teules àrabs.



Elements d'interès: L'edificació de la Casa dels Amos i la Masoveria en general, amb especial èmfasi en les peces de pedra ben tallada que ritmen les façanes, però també els elements noucentistes i la decoració original existent a l'interior de la casa.

Superfícies:

Finca: 24,65 ha
Ocupació en planta: 427,75 m² casa-masoveria + 143,63 m² cabana + 85,96 m² cabana era + 29,87 m² annex = 683,21 m² total construïda.
Superfície construïda: 1.506,00 m² casa-masoveria + 365,42 m² cabana + 171,92 m² cabana era + 29,87 m² annex = 2.073,21 m² total construïda.

Època de construcció: Segle XIX.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada
Ús: Habitatge.
Habitatges: 2
Ús associat a explotació agrícola: --
Altres usos: --

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació: Restaurat
Serveis: Aigua: Pou i mina.
Sanejament: Fossa sèptica
Electricitat: Xarxa pública
Situació de risc: L'únic risc exterior possible, aparentment, és el d'incendi de la massa boscosa propera.

ACCESSIBILITAT:

Des del nucli de Viladrau, a continuació del carrer del Pla de Montfalcó comença una pista forestal que condueix fins a Rusquelles, situat a mig camí del Pla de Montfalcó i la confluència del torrent de Coll Pregon amb el del Sot del Pla d'en Cendra.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

Històriques: --
Estilístiques: Cal remarcar la porta d'entrada i les finestres de les façanes, fetes amb pedra i que segueixen un ritme clar, així com la decoració interior, no només la típica de masia catalana, sinó la que hi ha a l'entrada de la casa dels Amos.
Paisatgístiques: El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
Social i econòmiques: --
Equilibri del territori: --
Estructura del medi rural: --
Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu: --

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus: Habitatge familiar.
Altres usos admesos: La resta d'usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, inclòs l'ús hotel·ler.
Nombre d'habitatges: 2
Divisió horitzontal: S'admet divisió horitzontal, excepte en ús hotel·ler.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP, A1, A2, A3 i A4. L'ús d'habitatge no s'admet als volums A3 i A4.
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: --

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. Les intervencions s'atendran a les disposicions de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	No s'admeten.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	--

LOCALITZACIÓ:

Indret: Camí de Coll Pregon, entre el Coll de Bordoriol i el Coll de Joan.

Adreça postal: --

Coordenades UTM: x = 450663 y = 4630318

DADES CADASTRALS:

Ref. Cadastral: 17234A005000290000YY

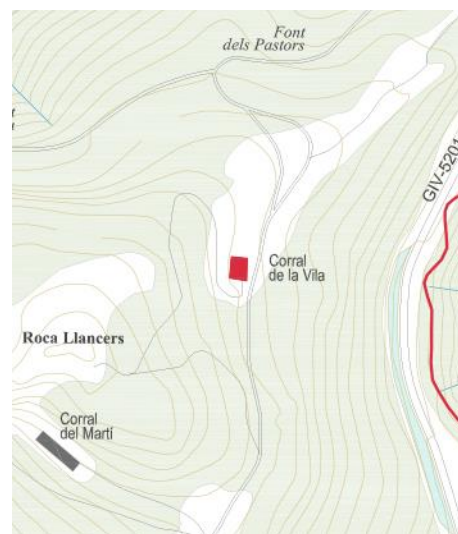
Observacions: La referència cadastral ho és de la finca rústica. No hi ha referència cadastral de l'edificació.

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)

Qualificació del sòl: Zona d'interès natural (clau ZIN)

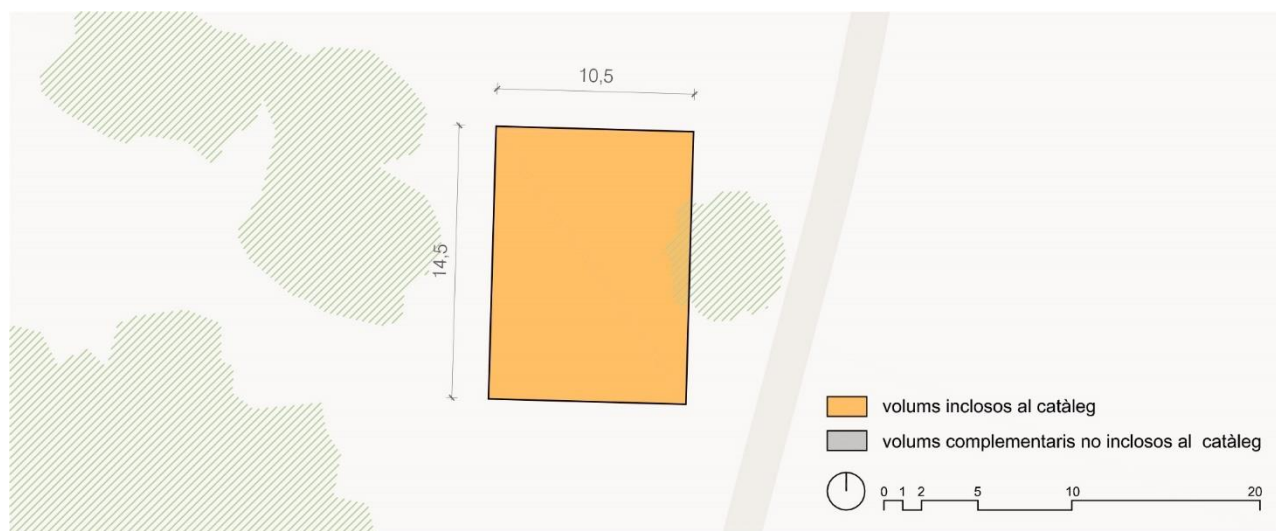
 Identificació al plànol de la casa a preservar



DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

<u>Tipologia:</u>	Corral amb coberta a un vessant.
<u>Entorn:</u>	Entorn immediat amb pendents suaus i vegetació esclarida, en una zona boscosa.
<u>Cos principal:</u>	Cos de planta baixa, rectangular, i coberta inclinada a un vessant seguint el pendent de la topografia, de tres crugies. Les parets perimetrals, de paredat comú, contenen un espai interior diàfan, amb pilars de totxo massís que sostenen jàsseres de fusta. La teulada és de teula àrab, col·locada a salt de garxa sobre llates, cairats i bigues de fusta. Són destacables les dues portes amb arc adovellat, situades respectivament a cada un dels testers. La coberta ha estat reconstruïda íntegrament fa poc temps, mantenint-se les característiques constructives tradicionals.
<u>Edificacions annexes:</u>	No hi ha edificacions annexes.
<u>Elements d'interès:</u>	La tipologia edificatòria, molt característica de la zona i que es manté associada a l'ús que li és característic, alhora que es conserven les característiques constructives originàries. Com a elements singulars, a destacar l'espai diàfan de l'interior, els pilars de maó massís i les portes amb arc adovellat.
<u>Superfícies:</u>	
Finca:	3.282.632m ²
Construïda:	152 m ²
<u>Època de construcció:</u>	Indeterminada, antiguitat estimada superior a 100 anys.



ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat:	Privada
Ús:	Ramader
Habitatges:	0
Ús associat a explotació agrícola:	Sí (ramader)
Altres usos:	--

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	En bon estat, la coberta s'ha rehabilitat recentment.
Serveis: Aigua:	Es desconeix
Sanejament:	No
Electricitat:	No
Situació de risc:	Risc d'afectació per incendi forestal, per la proximitat de massa boscosa compacta.

ACCESSIBILITAT:

Des del Coll de Bordoriol (Carretera GIV-5201), s'agafa el camí de Coll Pregon, de terra i de traçat sinuós. Transcorreguts uns 500 metres s'arriba al corral, que se situa al costat del camí, a mà dreta.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	--
<u>Estilístiques:</u>	Corral de construcció tradicional característic de la zona que manté inalterades les característiques constructives i tipològiques originals (parets de pedra, volumetria, obertures, teulades, etc.).
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	Manteniment de l'assentament humà al medi rural i de les activitats econòmiques associades.
<u>Equilibri del territori:</u>	Manteniment de l'activitat en el conjunt de la finca rural.
<u>Estructura del medi rural:</u>	Manteniment d'activitats ramaderes pròpies del territori.
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Ramader.
Altres usos admesos:	Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració, equipaments i serveis comunitaris.
Nombre d'habitatges:	0
Divisió horitzontal:	No s'admet.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP.	
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: --	

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. S'admetran reformes en les condicions establertes per l'article 8 de les Normes del Catàleg. Manteniment de l'espai interior com a espai diàfan, posant en valor els elements estructurals (pilars i sostres).
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	No s'admeten.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	--

LOCALITZACIÓ:

Indret: Casa situada a ponent del Turó de l'Herbolari
 Adreça postal: Polígon 4, parcel·la 32
 Coordenades UTM: x = 450010.1 y = 4632763.1

DADES CADASTRALS:

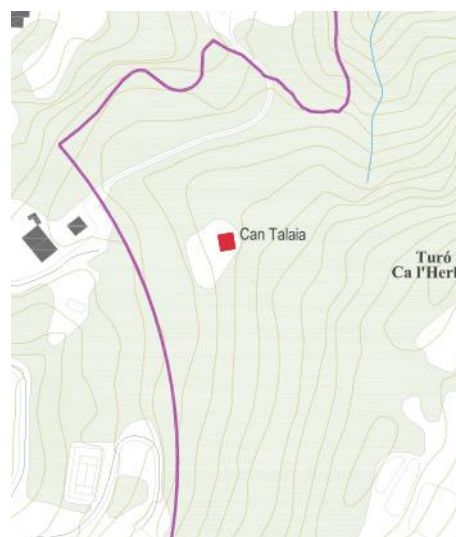
Ref. Cadastral: 17234A004000320000YF
 17234A004095050000YO

Observacions: --

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona de protecció forestal (clau N2.1)

 Identificació al plànol de la casa a preservar

**DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL****VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:**

Tipologia: Masia de planta sensiblement quadrada, amb façanes de mur de pedra vista. Té una humil porta a sud i quatre petites finestres (dues a la planta baixa i dues a la planta pis). Tota la construcció és de pedra rejuntada, amb coberta de teula àrab a dos vessants.

Entorn: El voltant de l'edificació és de massa forestal, menys el sud, on limita amb un planell del bosc que fa baixada.

Cos principal (CP): Correspon al volum original de l'edificació. És de planta baixa i una planta pis, de dues crugies paral·leles a la façana principal (sud) i amb coberta a dues aigües. Tal com es veu a la façana, fa pocs anys es va pujar el nivell de la coberta uns 70 cm.

La volumetria, cobertes i façanes mantenen parcialment les característiques tipològiques de la construcció original, que s'estima d'uns 200 anys. Les parets són de maçoneria, amb quasi totes les obertures originals. Les teulades són de teula àrab.

Elements d'interès:

La volumetria, cobertes i façanes, que mantenen els elements característics de la construcció tradicional. A destacar els brancals, llindes i ampits de pedra de les obertures.

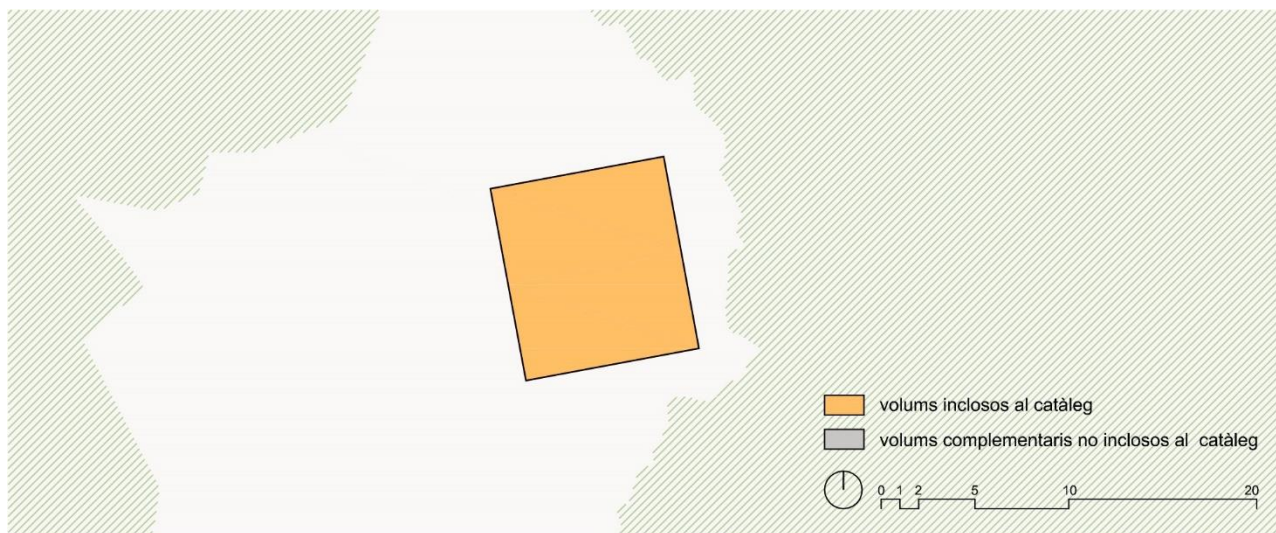
Superfícies:

Finca: 5.997 m²

Ocupació en planta: 92 m²

Superfície construïda: 184 m²

Època de construcció: Segle XVIII-XIX



ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada
Ús: Habitatge
Habitatges: 1
Ús associat a explotació agrícola: No
Altres usos: No

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació: En bon estat
Serveis: Aigua: Pou
Sanejament: Fossa sèptica
Electricitat: Xarxa pública
Situació de risc: Risc d'afectació per incendi forestal, per la proximitat de massa boscosa compacta.

ACCESSIBILITAT:

Des de la carretera de Viladrau al Montseny (GIV-5201), s'agafa el trencant del veïnat de Les Paitides, es travessa aquest fins a Ca l'Herbolari i se segueix a peu per un caminet de terra. També s'hi arriba des del nucli de Viladrau, des del final del carrer de les Planes, a peu, surt un camí que va fins al túnel de l'Herbolari i a mitja pujada a mà dreta hi ha el terreny on es troba la casa. No té possibilitat d'accés amb vehicle.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

Històriques: --

Estilístiques: Masia de construcció tradicional característica de la zona i amb prou valors associats a les característiques constructives (parets de pedra, volumetria, obertures, teulades, etc.) per merèixer-ne la conservació.

Paisatgístiques: El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.

<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	--
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge familiar.
Altres usos admesos:	Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, llevat de l'ús hotel·ler.
Nombre d'habitatges:	1
Divisió horitzontal:	No s'admet.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC:	CP.
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	--

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. S'admetran reformes en les condicions establertes per l'article 8 de les Normes del Catàleg.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	S'admet augment de volum de fins a un 20% del CP, en conformitat amb l'article 10 de les Normes del Catàleg. Les ampliacions s'emplaçaran preferentment adjacents a la façana est i, en qualsevol cas, no alteraran la imatge del conjunt des de la façana sud
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg. Manteniment de l'arbrat de gran port situat a l'entorn immediat de la casa. S'admet l'obertura d'un camí d'accés apte pel transit rodat.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	--

LOCALITZACIÓ

Indret: Casa situada entre en el camí que va de Les Paitides a Vilarmau.

Codi INE: 172207

Adreça postal: Polígon 4, parcel·la 73

Coordenades UTM: x = 451164.3 y = 4632371.4

Identificació al plànol: PR.61

Delimitació del bé: El definit en els plànols d'ordenació

Entorn de protecció: No en té

DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 002500200DG43D0001XE
17234A004000730000YX

Superfície: 26,62 ha

Sostre: 986 m²

Núm. plantes: PB+1PP

Titularitat: Privada

DADES URBANÍSTIQUES:

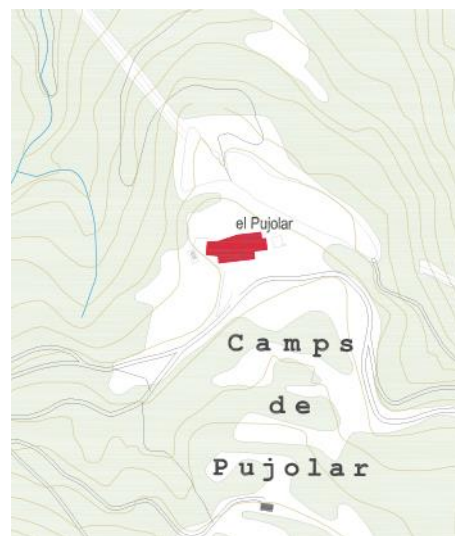
Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)

Qualificació del sòl: Zona d'interès natural (clau ZIN).

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.61.
Element situat dins el Parc Natural del Montseny.



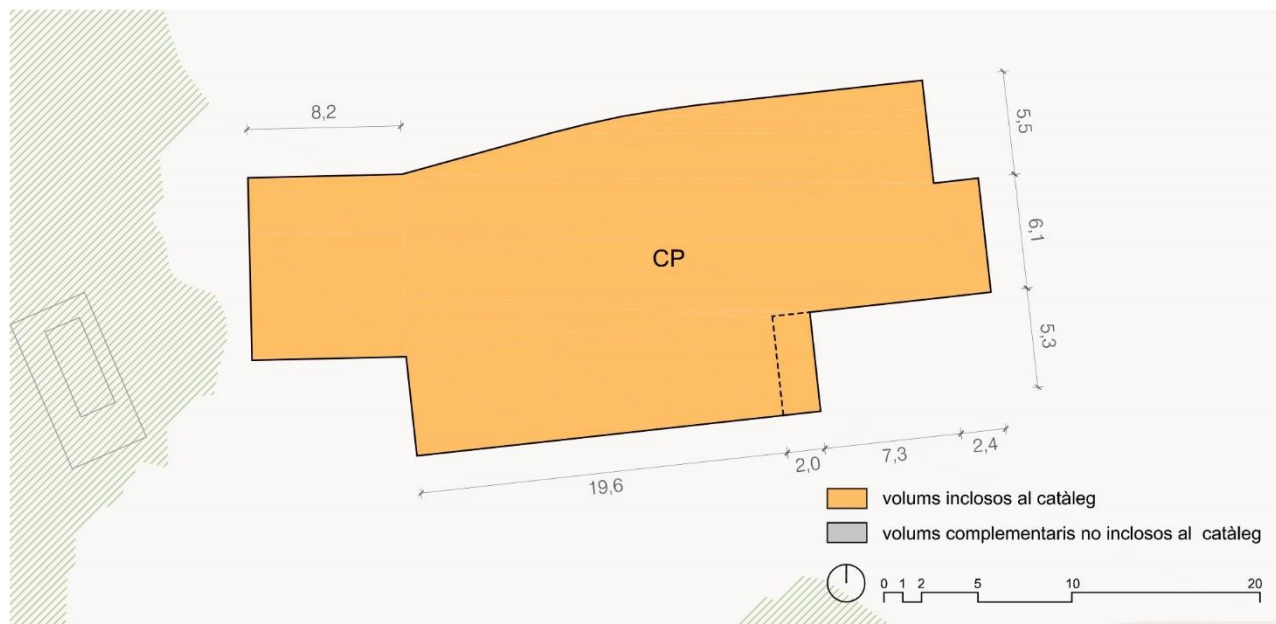
DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Masia de planta allargada, amb teulada de teula àrab a dues aigües, i la façana amb pedra vista perquè ha anat caient l'arrebossat de morter de calç, que encara es veu en algun tram. Manté l'estructura del mas antic, amb cabirons de fusta i trespols, i la llar de foc original, tot en bon estat.

La façana a sud s'obre amb una gran galeria que es correspon amb el pallier. Davant de la façana nord de la casa hi ha l'era.

A dia d'avui la casa està adaptada com a casa de colònies, i té en el seu costat est la piscina, separada de l'edificació.



Elements d'interès: Són interessants algunes obertures amb els emmarcaments originals i la llar de foc.

Superfícies:

Finca: 26,62 ha
Ocupació en planta: 500 m²
Superfície construïda: 986 m²
Època de construcció: Segles XVIII-XIX.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada
Ús: Casa de colònies.
Habitatges: --
Ús associat a explotació agrícola: --
Altres usos: --

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació: Bo.
Serveis: Aigua: Pou
Sanejament: Fossa sèptica
Electricitat: Xarxa pública
Situació de risc: L'únic risc exterior possible, aparentment, és el d'incendi de la massa boscosa propera.

ACCESSIBILITAT:

Des de la carretera de Viladrau al Montseny (GiV-5201), just davant del trencant del veïnat de Les Paitides, se segueix el camí de terra cap a Vilarmau i, aproximadament a mig camí, a l'esquerra hi ha la casa.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	--
<u>Estilístiques:</u>	Masia de construcció tradicional característica de la zona i amb prou valors associats a les característiques constructives (parets de pedra, volumetria, obertures, teulades, etc.) per merèixer-ne la conservació.
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	--
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Casa de colònies i educació en el lleure.
Altres usos admesos:	La resta d'usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, inclòs l'ús hotel·ler.
Nombre d'habitatges:	--
Divisió horitzontal:	S'admet divisió horitzontal, excepte en ús hotel·ler i de casa de colònies.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC:	CP
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	--

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. Les intervencions s'atendran a les disposicions de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	S'admet augment de volum de fins a un 20% del CP, en conformitat amb l'article 10 de les Normes del Catàleg.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

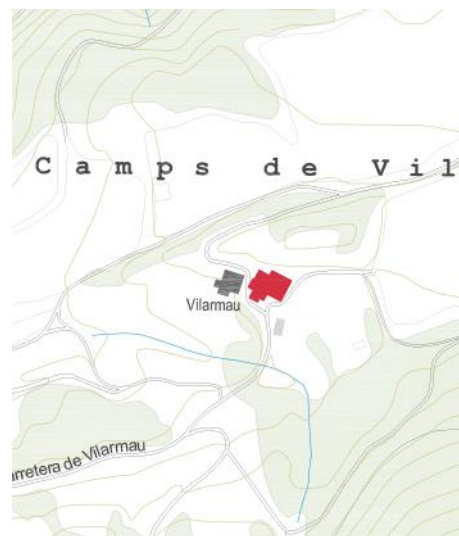
LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	--

LOCALITZACIÓ

Indret: A l'est del terme municipal, amb accés fàcil des del camí de Les Paitides.
 Codi INE: 172207
 Adreça postal: Polígon 4, parcel·la 49
 Coordenades UTM: x = 451817.3 y = 4632124.1
 Identificació al plànol: PR.64A
 Delimitació del bé: El definit en els plànols d'ordenació
 Entorn de protecció: No en té



DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 000200100DG53A0001BE
 17234A004000490000YW
 Superfície: 5.229 m²
 Sostre: 699 m² casa + 87 m² annexos + 28 m² cobert
 Núm. plantes: PB+2PP
 Titularitat: Privada

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona d'interès natural (clau ZIN).

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.64A.
 Element situat dins el Parc Natural del Montseny.

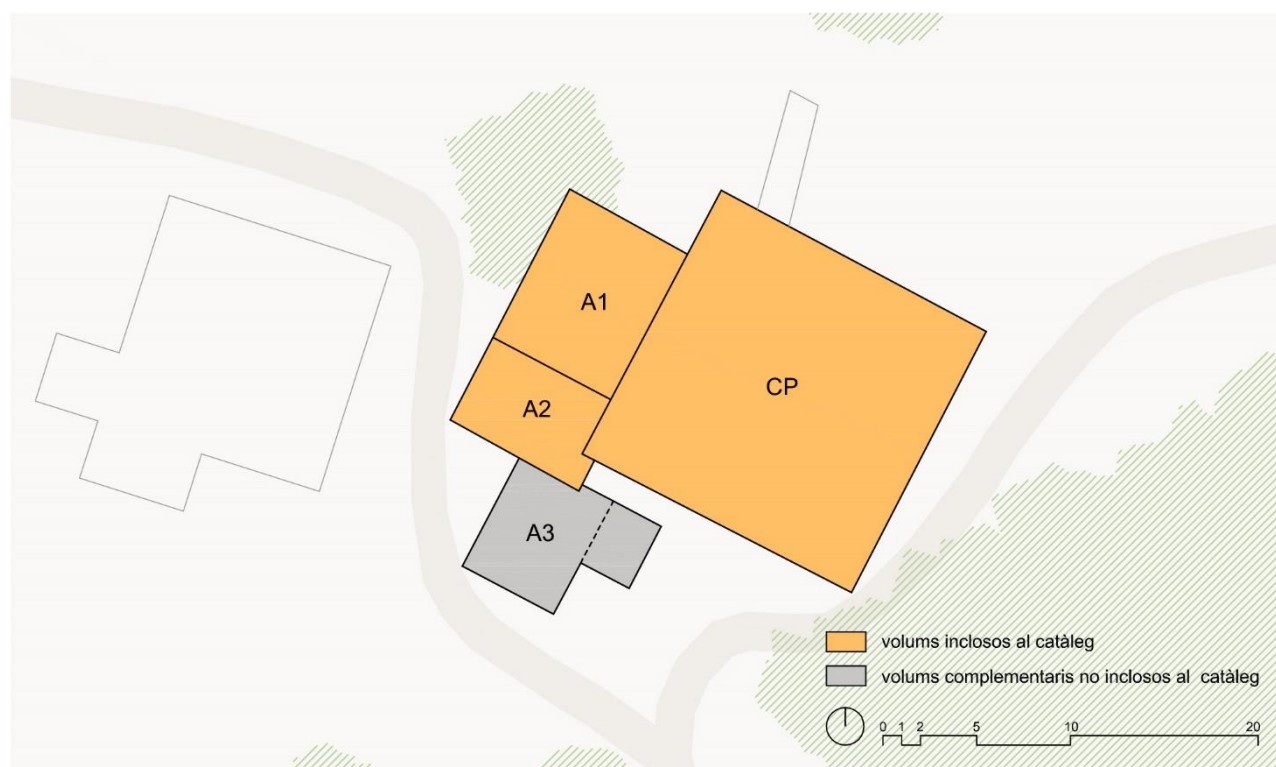


DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Casa amb planta més o menys quadrada. Les parets són de pedra, arremolinades amb morter de calç, amb pedres ben tallades a les cantonades. Disposa de planta baixa i dues plantes pis, algunes obertures de façana estan emmarcades amb peces de pedra ben tallada. És interessant com l'obertura del mig del segon pis és una balconera amb barana de fusta. La façana sud és la més ordenada, amb tres forats per planta.

Exteriorment hi ha un safareig, just davant de la façana principal. L'era es troba en un planell situat a nord de la casa, a la qual s'arriba directament des de dins de la mateixa, mitjançant una passera que surt d'una porta del segon pis. A l'oest de la casa, els annexos tenen el mateix tractament formal que la resta de la casa, sense arrebossar l'acabat petri de les seves façanes.



Elements d'interès: Són interessants algunes obertures amb els emmarcaments de pedra.

Superfícies:

Finca: 5.997 m²
Ocupació en planta: 251 m² casa + 87 m² annexos + 28 m² cobert
Superfície construïda: 699 m² casa + 87 m² annexos + 28 m² cobert

Època de construcció: Segles XVIII-XIX.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada
Ús: Habitatge i turisme rural.
Habitatges: 1
Ús associat a explotació agrícola: --
Altres usos: --

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació: Bo.
Serveis: Aigua: Pou
Sanejament: Fossa sèptica
Electricitat: Xarxa pública
Situació de risc: L'únic risc exterior possible, aparentment, és el d'incendi de la massa boscosa propera.

ACCESSIBILITAT:

Des de la carretera de Viladrau al Montseny (GiV-5201), just davant del trencant del veïnat de Les Paitides, se segueix el camí de terra cap a Vilarmau i al final del camí s'arriba a la casa.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	--
<u>Estilístiques:</u>	Es tracta d'un exemple d'arquitectura popular dels segles XVIII-XIX.
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	--
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge.
Altres usos admesos:	La resta d'usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, inclòs l'ús hotel·ler.
Nombre d'habitatges:	--
Divisió horitzontal:	S'admet divisió horitzontal, excepte en l'ús de turisme rural i ús hotel·ler.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 de la LUC:	CP, A1 i A2
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	A3

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. Les intervencions s'atendran a les disposicions de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	No s'admeten.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	Tota vegada que l'edificació es troba dins la franja de 100 m d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, s'atendrà al que s'estableix a l'article 145.3 de les Normes Urbanístiques del POUM.

LOCALITZACIÓ:

Indret: Vilarmau
 Adreça postal: --
 Coordenades UTM: x = 451785, y = 4632125

DADES CADASTRALS:

Ref. Cadastral: 000200200DG53A0001YE
 17234A004000490000YW

Observacions: --

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona d'interès natural (clau ZIN)

 Identificació al plànol de la casa a preservar



DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Tipologia: Masia reformada, sobre antic mas en runes, de planta quadrada i teulades a dos vessants.
Entorn: La casa forma part del conjunt de Vilarmau i se situa a l'est del mas principal. S'emplaça en una vessant sud organitzada en terrasses sensiblement planes i alliberades de massa forestal, amb alguns arbres de port notable a conservar.
Cos principal (CP): Masia reformada sobre antic mas en runes. El volum originari, que és l'habitatge, té planta quadrada i coberta a dues aigües amb els vessants vers els laterals. L'habitatge es desenvolupa en planta baixa i planta primera i té dues portes d'accés: en planta baixa, a la façana est, i a la planta primera, a la façana nord. L'edifici té també una

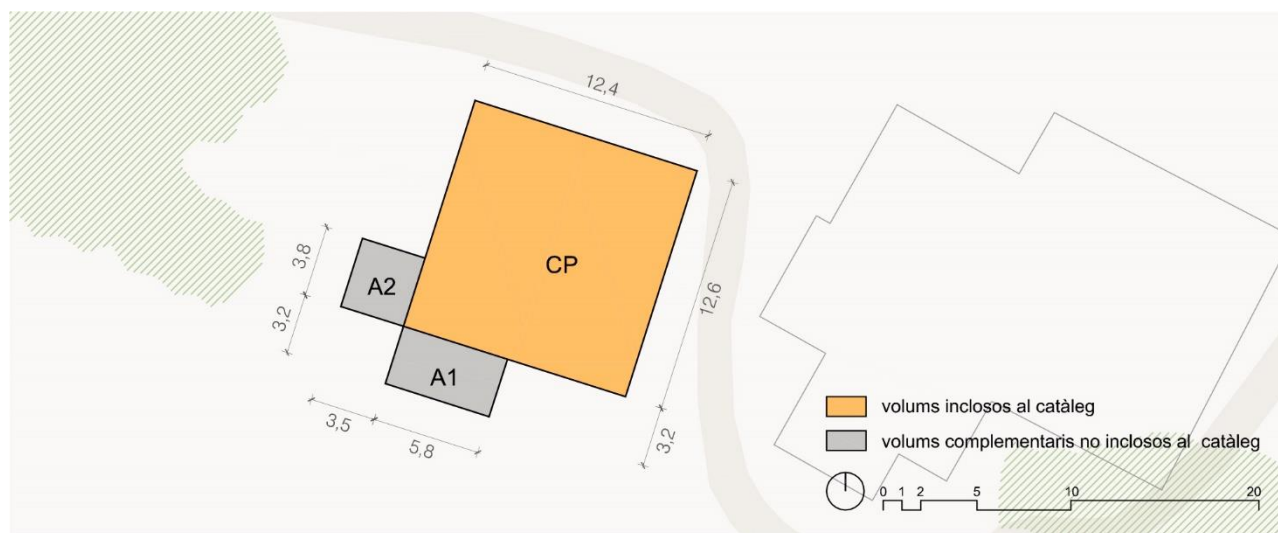
planta semisoterrani, amb accés des de la façana sud, destinada a usos indeterminats, no residencials.

Es conserven les parets originals, de paredat comú, fins a l'alçada del sostre de planta baixa, amb obertures en general petites, disposades sense ordre compositiu.

Les parets de l'última planta, de construcció moderna, són d'obra de fàbrica ceràmica, arrebossades.

La teulada és de dues aigües amb teula àrab sobre tauler, llates i bigues de fusta.

Edificacions annexes (A1 i A2): Es tracta de dos petits coberts adossats, respectivament, a les façanes sud i oest. Són de construcció moderna, amb pilars i bigues de fusta. La teulada, de teula àrab col·locada a salt de garsa damunt de llates. Són destinats a galliner i magatzem.



Elements d'interès: Porta amb arc de mig punt de rajols a la planta semisoterrani.

Superfícies:

Finca: 573 m²

CP, en planta: 156 m²

CP, construïda: 469 m²

A1: 19 m²

A2: 13 m²

Època de construcció: 1893, el mas originari. Reforma integral (en bona mesura re-construcció), l'any 2000.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada

Ús: Habitatge de masoveria al servei del mas principal.

Habitatges: 1

Ús associat a explotació agrícola: Es desconeix

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació: En bon estat

Serveis: Aigua: Captació pròpia a mina

Sanejament: Depuradora pròpia de tot el conjunt de Vilarmau

Electricitat: Xarxa pública

Situació de risc: Risc d'afectació per incendi forestal, per la proximitat de massa boscosa compacta.

ACCESSIBILITAT:

Des de la carretera de Viladrau a Arbúcies (GI-543). A l'alçada del Coll de Can Gaudenci, just davant el trencall que mena a Les Paitides, s'agafa a mà esquerra (venint de Viladrau) la carretera de Vilarmau, un camí de terra, de traçat sinuós i en bon estat, que condueix fins a Vilarmau.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	--
<u>Estilístiques:</u>	Les dues plantes inferiors (semi-soterrani i baixa) són les del mas original i mantenen les característiques constructives de la construcció tradicional de la zona (parets de pedra, volumetria, obertures, etc.).
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	Manteniment de l'assentament humà al medi rural i de les activitats econòmiques associades.
<u>Equilibri del territori:</u>	Manteniment de l'activitat en el conjunt de la finca rural.
<u>Estructura del medi rural:</u>	Manteniment d'activitats de turisme rural, complementàries de les agrícoles pròpies del territori.
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

ÚS:

Ús tipus:	Habitatge familiar.
Altres usos admesos:	Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, llevat de l'ús hoteler.
Nombre d'habitatges:	1
Divisió horitzontal:	No s'admet.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC:	CP.
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	A1 i A2.

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. S'admetran reformes en les condicions establertes per l'article 8 de les Normes del Catàleg.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	S'admet l'augment de volum fins a un 20% en conformitat amb l'article 10 de les Normes del Catàleg. L'eventual tancament dels coberts A1 i A2 computarà a efectes d'aquest augment de volum.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

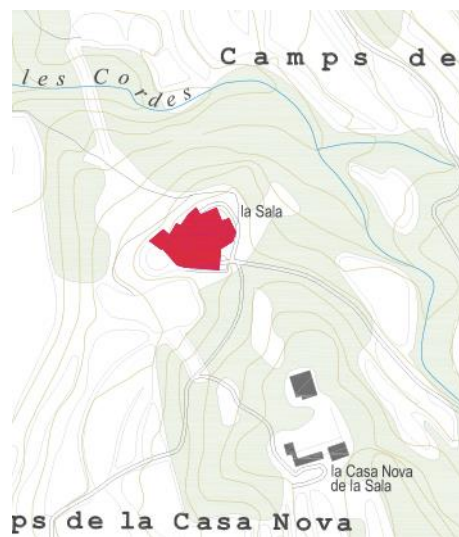
Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	Tota vegada que l'edificació es troba dins la franja de 100 m d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, s'atendrà al que s'estableix a l'article 145.3 de les Normes Urbanístiques del POUM.

LOCALITZACIÓ

Indret: Vora de la riera de Sant Segimon
 Codi INE: 172207
 Adreça postal: Polígon 5, parcel·la 5
 Coordenades UTM: x = 446804.5 y = 4632285.1
 Identificació al plànol: PR.65
 Delimitació del bé: El definit en els plànols d'ordenació
 Entorn de protecció: No en té

DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 000200100DG43B0001BI
 17234A005000050000YT
 Superfície: 19,32 ha
 - Sostre: 1.195,92 m² edifici principal
 + 269,36 m² annex + 403,29 m² cobert exterior
 = 1.868,57 m² total superfície construïda
 Núm. plantes: PS+PB+2PP
 Titularitat: Privada



DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona d'interès natural (clau ZIN).

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.65.
 Element situat dins el Parc Natural del Montseny.



DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

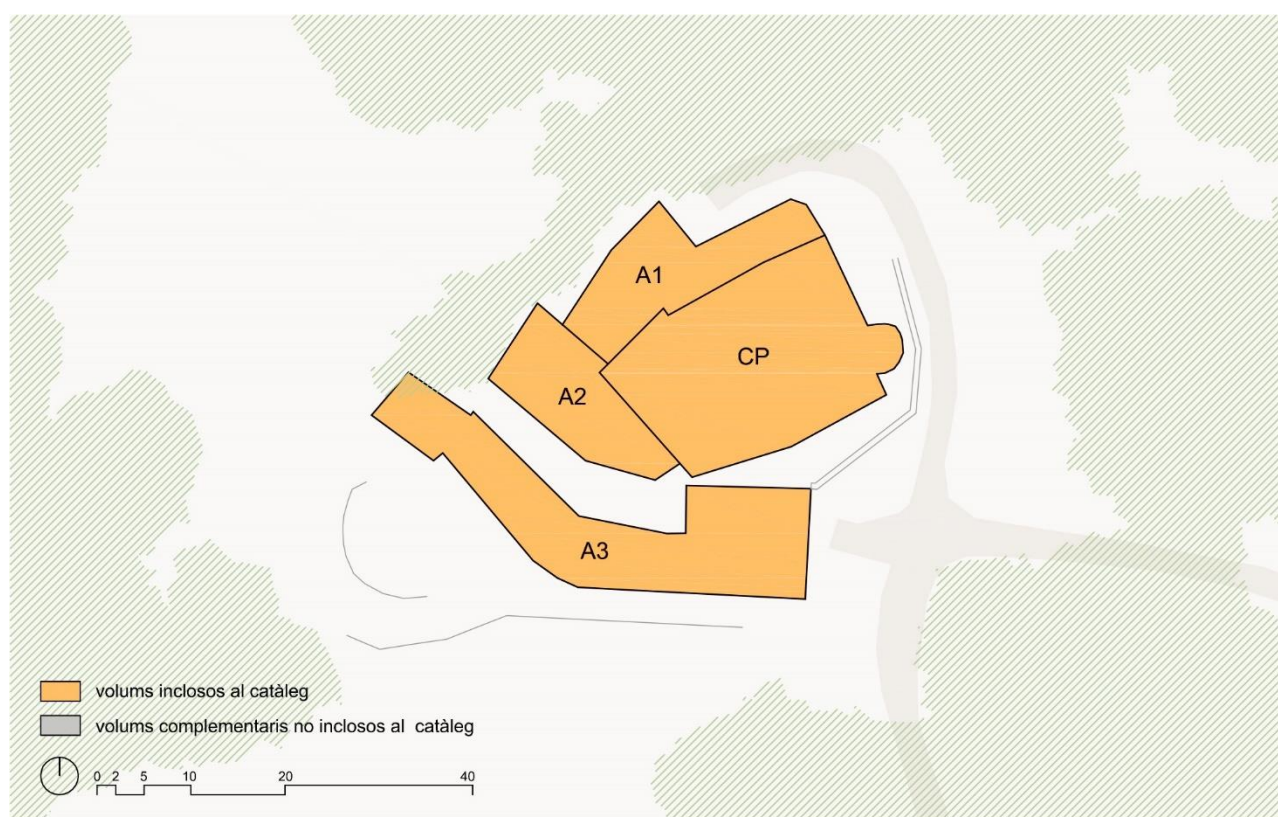
VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Resta una torre rodona d'angle, medieval, al costat del mas dels segles XVII-XVIII.

És una masia de planta irregular assentada sobre un turonet de roca, formant per l'est i pel nord un mur atalussat. S'observen diverses fases constructives. Està coberta a dos vessants amb teula àrab, amb el carener paral·lel a la façana de llevant, i a tres vessants al sector sud del cos de porxos adossat a la planta. Consta de planta soterrani, planta baixa (sobre el talús), primer pis i golfes, la part més antiga; un cos de porxo adossat a la façana principal (amb planta baixa i dues plantes pis) i a la façana sud (amb planta baixa i planta pis), dos pilars centrals i una torre adossada a l'angle nord. Les parets són de pedra i també arremolinades amb morter de calç. Hi ha carreus ben tallats a les cantonades i en algunes obertures. La coberta és acabada amb teules àrabs col·locades sobre llatès i bigues de fusta.

A més, hi ha un cos annex adossat a sud-oest del cos principal, de planta baixa i planta pis, i un altre cos annex exempt situat a migdia, que a llevant es de planta baixa i a ponent de dues plantes.

El conjunt es troba en una peça de terra de prop de 19 ha, a l'oest del terme municipal, a la vora de la riera de Sant Segimon, amb algunes parts amb conreus de secà, altres amb matolls, amb bosc de ribera i parts improductives.



Elements d'interès: Torre de defensa i mur exterior que li donen caràcter de fortificació.

Superfícies:

Finca: 19,29 ha
Ocupació en planta: 429,87 m² + edifici principal + 134,76 m² annex + 335,76 m² cobert exterior
Superfície construïda: 1.195,92 m² edifici principal
Altres: Coberts: 269,36 m² annex + 403,29 m² cobert exterior.

Època de construcció: Segles X-XV i XVI-XVIII.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada
Ús: Habitatge familiar en explotació agropecuària.
Habitatges: 1
Ús associat a explotació agrícola: Sí
Altres usos: --

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	Bo.
Serveis: Aigua:	Pou
Sanejament:	Fossa sèptica
Electricitat:	Xarxa pública
Situació de risc:	L'únic risc exterior possible, aparentment, és el d'incendi de la massa boscosa propera.

ACCESSIBILITAT:

Des de la carretera de Viladrau a Taradell (Gi-520), s'agafa un camí al costat esquerra de la carretera venint de Viladrau, just davant de la Noguerola; es travessa la riera Major per un gual al costat d'una passera de fusta apta només per a vianants, i s'agafa el camí de terra pel costat del camp de polo que porta fins al complex de La Sala.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	Mas dels segles VII-XVIII amb restes d'una fortificació medieval.
<u>Estilístiques:</u>	Entre d'altres, la torre de defensa i mur exterior que li donen caràcter de fortificació.
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	--
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

ÚS:

Ús tipus:	Habitatge.
Altres usos admesos:	La resta d'usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, inclòs l'ús hotel·ler.
Nombre d'habitatges:	1
Divisió horitzontal:	S'admet la divisió horitzontal, excepte en ús hotel·ler.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP, A1, A2 i A3.	
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	--

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. Les intervencions s'atendran a les disposicions de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	No s'admeten.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	--

LOCALITZACIÓ

Indret: Vora de la riera de Sant Segimon
 Codi INE: 172207
 Adreça postal: Polígon 5, parcel·la 6
 Coordenades UTM: x = 446869.2 y = 4632185.6
 Identificació al plànol: PR.66A
 Delimitació del bé: El definit en els plànols d'ordenació
 Entorn de protecció: No en té

DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 000300100DG43B0001WI
 17234A005000060000YF
 Superfície: 5,78 ha
 Sostre: 582 m² + 496 m² (casa principal i annexos)
 Núm. plantes: PB+2PP
 Titularitat: Privada

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona d'interès natural (clau ZIN).

 Identificació al plànol de la casa a preservar



DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Edifici situat dins d'un jardí envoltat per murs en tot el seu perímetre a mode de lliça, al qual s'hi entra per un gran portal que hi ha entre la masoveria de planta rectangular, coberta a un sol vessant i de planta baixa, i un garatge cobert.

La casa és de planta quadrada coberta a dos vessants amb el carener paral·lel a la façana situada a migdia, i està situada a la part nord del clos, amb la porta principal de cara al gran espai central de jardí. Al costat est de la casa hi ha l'entrada a la capella, que queda inclosa al propi volum de la casa principal, també amb entrada des de l'interior de la mateixa.

Hi ha diverses construccions auxiliars, que es situen a la vora del tancament exterior sud, on hi ha la porta d'entrada al clos. Els cossos auxiliars són de planta baixa amb un vessant caient cap a l'interior del pati, menys el cos de més a ponent, amb una planta alta. A llevant a més hi ha un cobert que s'obre a sud, adossat exteriorment al mur perimetral. Aquest és tancat en les façanes laterals per uns envans de maó massís.



Elements d'interès: Casa construïda unitàriament, que té a la planta baixa una capella.

Superfícies:

Finca: 19,29 ha

Ocupació en planta: 194 m² + 461 m² (casa principal i annexos)

Superfície construïda: 582 m² + 496 m² (casa principal i annexos)

Època de construcció: Es va construir l'any 1871.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada

Ús: Habitatge familiar.

Habitatges: 2

Ús associat a explotació agrícola: --

Altres usos: --

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació: Bo.

Serveis: Aigua: Pou

Sanejament: Fossa sèptica

Electricitat: Xarxa pública

Situació de risc: Risc d'incendi per proximitat a una massa boscosa.

ACCESSIBILITAT:

Des de la carretera de Viladrau a Taradell (Gi-520) s'agafa un camí al costat esquerra de la carretera venint de Viladrau, just davant de la Noguerola, es travessa la riera Major per un gual al costat d'una passera de fusta apta només per a vianants, i s'agafa el camí de terra pel costat del camp de polo que porta fins a La Sala, i des d'allà el camí continua fins a la Casa Nova de la Sala.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

Històriques: --

Estilístiques: Casa construïda unitàriament, que té a la planta baixa una capella.

Paisatgístiques: --

Social i econòmiques: --

Equilibri del territori: --

Estructura del medi rural: --

Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu: El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

ÚS:

Ús tipus: Habitatge.

Altres usos admesos: La resta d'usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, inclòs l'ús hotel·ler.

Nombre d'habitatges: 1

Divisió horitzontal: S'admet la divisió horitzontal en dos elements.

Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP, A1 i A2.

Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: A4

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg: A rehabilitar i conservar. Les intervencions s'atendran a les disposicions de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.

Volums a enderrocar: --

Ampliacions: No s'admeten.

Entorn i accés: Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis: Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

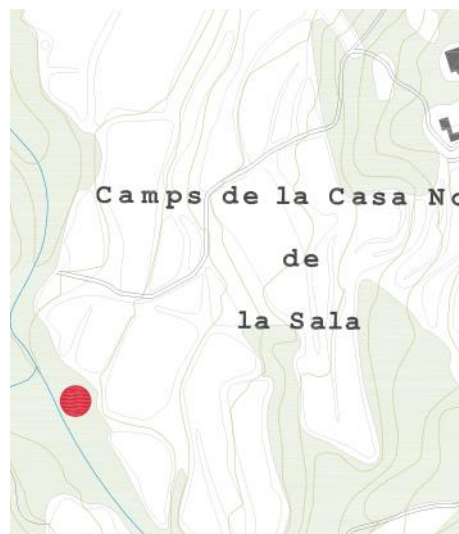
ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques: Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.

Inundabilitat: --

LOCALITZACIÓ

Indret: Vora de la riera de Sant Segimon
 Codi INE: 172207
 Adreça postal: Polígon 5, parcel·la 6
 Coordenades UTM: x = 446614.1 y = 4631957.8
 Identificació al plànol: PR.66B
 Delimitació del bé: El definit en els plànols d'ordenació
 Entorn de protecció: No en té



DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 17234A005000060000YF
 Superfície: 5,75 ha
 Sostre: 50 m²
 Núm. plantes: PB
 Titularitat: Privada

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic (clau ZAINEP).

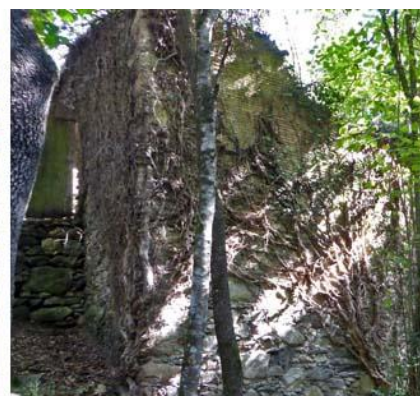
 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.64A.

Element situat dins el Parc Natural del Montseny.

Element situat en una zona amb presència d'un habitat d'interès comunitari (91E0 – Vernedes i altres boscos de ribera afins (Alno-Padion) que caldrà preservar de forma preferent.



DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Edifici de planta rectangular a dos vessants, en ruïnes. Dins es troba el pou d'una sínia. L'edifici està a la vora de la riera de Sant Segimon, en el nivell superior al que es troba la riera, d'on li arriba l'aigua que queda al pou per on sortien els cadups, també queda part de la bassa i part de l'edificació annexa de planta quadrada, però no s'ha trobat la mota on havia de girar l'animal, a l'haver-se construït en el seu espai l'edificació que posteriorment ha servit de molí, molt presumiblement. Hi ha escampades pel voltant restes de maquinària del nou ús, no quedant ja res de la roda ni dels cadups que podien haver-hi a la sínia original.

Elements d'interès: Restes d'edifici, amb murs fins a l'altura de coberta, pou de la sínia i bassa.

Superfícies:

Finca: 5,75 ha

Ocupació en planta: 50 m²

Superfície construïda: 50 m²

Època de construcció: Segles XVIII-XIX.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada

Ús: --

Habitatges: 0

Ús associat a explotació agrícola: --

Altres usos: --

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació: Ruïnós

Serveis: Aigua: Pou (de la sínia)

Sanejament: No n'hi ha

Electricitat: No n'hi ha

Situació de risc: Risc d'inundacions al trobar-se al costat de la riera de Sant Segimon.

ACCESSIBILITAT:

Des de la carretera de Viladrau a Taradell (Gi-520) s'agafa un camí al costat esquerra de la carretera venint de Viladrau, just davant de la Noguerola, es travessa la riera Major per un gual al costat d'una passera de fusta apta només per a vianants, i s'agafa el camí de terra pel costat del camp de polo que porta fins a La Sala, i des d'allà s'agafa el camí a la Casa Nova de la Sala per prendre el primer trencant a mà dreta que es troba, és el camí que baixa a través dels sembrats fins abans d'arribar a la massa boscosa de la ribera, d'allí es va a l'esquerra, cap al sud-est, seguint el límit del camp amb la massa boscosa, durant uns 40 m, fins que es troben les restes de la bassa. Al darrere, enmig del bosc, i abans de la baixada cap al nivell de la riera es troba l'edificació amb en les restes de la Sínia.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

Històriques: Antiguitat superior a 200 anys.

Estilístiques: Per la tipologia es tracta d'una edificació d'entre els segles XVIII i XIX, de la que queden pocs exemples a Viladrau.

Paisatgístiques: El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.

Social i econòmiques: --

Equilibri del territori: --

Estructura del medi rural: --

Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu: --

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Molí fariner
Altres usos admesos:	Són els definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, llevat de l'ús hotel·ler i el d'habitatge, que siguin compatibles amb la preservació del bé.
Nombre d'habitatges:	0
Divisió horitzontal:	No s'admet.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC:	CP.
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	--

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	S'admeten les intervencions de manteniment, conservació, restauració, millora, rehabilitació o consolidació del conjunt o de parts del mateix en les condicions establertes pel del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	No s'admeten
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

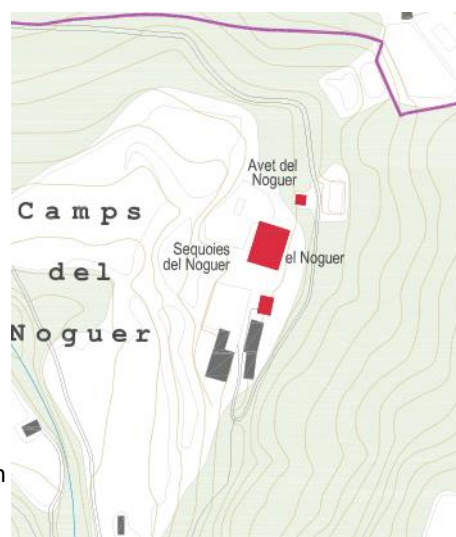
Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	Tota vegada que l'edificació es troba dins la franja de 100 m d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, s'atendrà al que s'estableix a l'article 145.3 de les Normes Urbanístiques del POUM.

LOCALITZACIÓ

Indret: Vessant dret del torrent de Coll Pregon
 Codi INE: 172207
 Adreça postal: Polígon 5, parcel·la 24
 Coordenades UTM: x = 449352.6 y = 4632112.1
 Identificació al plànol: PR.69A
 Delimitació del bé: El definit en els plànols d'ordenació
 Entorn de protecció: No en té

DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 000500100DG43B0001SI
 17234A005000240000YU
 17234A005000240001UI
 Superfície: 11,23 ha
 Sostre: 1.529 m² casa, 30 m² cobert i 206 m² magatzem
 Núm. plantes: PB+2PP+golfes
 Titularitat: Privada

**DADES URBANÍSTIQUES:**

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona d'interès natural (clau ZIN).

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.69A.
 Element situat dins el Parc Natural del Montseny.



DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Masia de planta rectangular, coberta a dos vessants, amb el carener perpendicular a la façana de migdia. Consta de planta baixa, dues plantes pis i golfes. Interiorment es troba la capella dedicada a la Immaculada Concepció, coberta amb volta de canó rebaixada, decorada en estil barroc.

L'entrada al conjunt edificat, des del nord, és entre dos matxons formats per dues columnes de maó massís, i enmig un muret curt de paredat. Des d'aquesta entrada pel nord de la finca, abans d'arribar a la casa i adossat al mur de contenció, hi ha un cobert de mides aproximades 5x6 m² (A2) a dos vessants, amb teulada de teula àrab, amb la façana principal a oest, oberta i el carener perpendicular, enrasada al mur, acabant-se als tancaments laterals amb matxons de maó vist.

Al costat hi ha un edifici de planta rectangular d'uns 9x11 m² (A1), cobert a dos vessants amb el carener perpendicular a la façana de ponent i adossat al mur de contenció que segueix de la casa pairal.

Al nord de la casa hi ha la gran bassa del jardí, d'una mida de 13x31 m², i a ponent de la façana nord es troba la piscina de la casa, d'uns 10x5 m² de superfície. A ponent i nord de la mateixa hi ha un jardí amb diversos nivells, marcats amb els marges que són el que indiquen els desnivells, on es troben diversos exemplars d'arbres de gran port, com una sequoia, una sequoia roja, un avet noble, un avet de Cefalònica, un avet del Caucas un "abies penctinata", un pinsap, un avet de Masjoan, un cedre del Líban, un cedre de l'Atlas, diversos cedres de l'Himàlaia, diversos tipus de picees, i altres exemplars monumentals més.

El conjunt del Noguer està situat en una peça de terra de prop d'11 ha, molt a prop del nucli urbà per la zona del Pla de Montfalcó, sobre un gran planell i mitjançant desnivells, al costat de la massa boscosa.



Elements d'interès:

Cal remarcar la porta d'entrada i les finestres de les façanes, fetes amb pedra i que segueixen un ritme clar. També cal remarcar la galeria afegida a inicis del segle XX, amb les arcades de les galeries d'inspiració noucentista.

Superfícies:

Finca: 11,23 ha
Ocupació en planta: 457 m² casa, 30 m² cobert i 103 m² magatzem
Superfície construïda: 1.529 m² casa, 30 m² cobert i 206 m² magatzem
Època de construcció: Segles XVIII-XX.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada
Ús: Habitatge familiar.
Habitatges: 1

Ús associat a explotació agrícola: --
Altres usos: --

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació: Restaurat.
Serveis: Aigua: Pou
Sanejament: Fossa sèptica
Electricitat: Xarxa pública
Situació de risc: L'únic risc exterior possible, aparentment, és el d'incendi de la massa boscosa propera.

ACCESSIBILITAT:

Des del nucli de Viladrau, a continuació del carrer del Pla de Montfalcó comença una pista forestal que condueix fins al Noguier.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

Històriques: --
Estilístiques: Es tracta d'un exemple de casa senyorial del segle XVIII ampliada fins al segle XX, de gran superfície, amb els emmarcaments de les obertures de la façana, i amb la disposició de la galeria noucentista en l'entrada actual.
Paisatgístiques: --
Social i econòmiques: --
Equilibri del territori: --
Estructura del medi rural: --
Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu: El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

ÚS:

Ús tipus: Habitatge.
Altres usos admesos: La resta d'usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, inclòs l'ús hotel·ler. L'ús hotel·ler i usos de servei annexos a l'hotel·ler només s'admet si és per al conjunt del Noguier, incloent la Masoveria del Noguier
Nombre d'habitatges: 1
Divisió horitzontal: S'admet la divisió horitzontal, excepte en ús hotel·ler.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP, A1 i A2.
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: --

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg: A rehabilitar i conservar. Les intervencions s'atendran a les disposicions de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
Volums a enderrocar: --
Ampliacions: No s'admeten.
Entorn i accés: Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis: Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

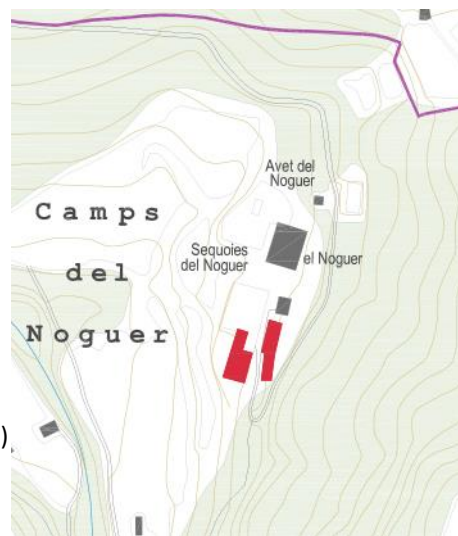
LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques: Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat: --

LOCALITZACIÓ

Indret: Vessant dret del torrent de Coll Pregon
 Codi INE: 172207
 Adreça postal: Polígon 5, parcel·la 24
 Coordenades UTM: x = 449322.1 y = 4632049.1
 Identificació al plànol: PR.69B
 Delimitació del bé: El definit en els plànols d'ordenació
 Entorn de protecció: No en té



DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 17234A005000240000YU
 17234A005000240001UI
 Superfície: 11,23 ha
 Sostre: 562+130+214 m² (cabana, masoveria i vaqueria)
 Núm. plantes: PB+1PP
 Titularitat: Privada

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona d'interès natural (clau ZIN).

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.69B.
 Element situat dins el Parc Natural del Montseny.



DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

La masoveria (CP) és de planta rectangular (uns 13x7 m²) coberta a dos vessants, amb el carener paral·lel a la façana situada a llevant, tret d'un cos alçat central, el qual presenta el carener perpendicular a la dita façana. Consta de planta baixa, planta pis, i està parcialment adossada al pendent del terreny pel sector est. Presenta ràfecs a tot vol, i totes les obertures emmarcades amb estuc, simulant totxos. La façana sud està adossada a la cabana de la masoveria (A1), de planta rectangular d'uns 14x20 m² coberta a dos vessants, amb el carener paral·lel a la façana situada a llevant, per on està adossat parcialment al pendent del terreny. Consta de planta baixa, planta pis i porxos.

Al costat de la masoveria hi ha la vaqueria (A2). És un edifici de planta rectangular coberta a dos vessants, amb el carener paral·lel a la façana de ponent (uns 9x24 m²). Pels sectors sud i est està parcialment adossat als murs que anivellen el terreny. Presenta grans ràfecs a tot vol amb decoracions de fusta. Consta de planta i pallissa. Els angles i tots els emmarcaments de les obertures són de maó massís i amb arc rebaixat.

El conjunt del Noguer està situat en una peça de terra de prop d'11 ha, molt a prop del nucli urbà per la zona del Pla de Montfalcó, sobre un gran planell i mitjançant desnivells, al costat de la massa boscosa.



Elements d'interès:

Cal remarcar la porta d'entrada i les finestres de la façana de la Masoveria, fetes amb maó arrebossat, les quals segueixen un ritme clar, que independentment no és remarcable, però vist junt li dona interès en la composició.

Superfícies:

Finca:	11,23 ha
Ocupació en planta:	281 + 86 + 214 = 581 m ² (cabana, masoveria i vaqueria)
Superfície construïda:	562 + 130 + 214 = 616 m ² (cabana, masoveria i vaqueria)
<u>Època de construcció:</u>	Segles XIX i XX.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat:	Privada
Ús:	Habitatge.
Habitatges:	1
Ús associat a explotació agrícola:	--
Altres usos:	--

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	Bo.
Serveis: Aigua:	Pou i mina.
Sanejament:	Fossa sèptica
Electricitat:	Xarxa pública

Situació de risc: L'únic risc exterior possible, aparentment, és el d'incendi de la massa boscosa propera.

ACCESSIBILITAT:

Des del nucli de Viladrau, a continuació del carrer del Pla de Montfalcó comença una pista forestal que condueix fins al Noguer.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

Històriques: --
Estilístiques: Es tracta d'un exemple de casa de servei al costat d'una senyorial d'inicis del segle XX.
Paisatgístiques: --
Social i econòmiques: --
Equilibri del territori: --
Estructura del medi rural: --
Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu: El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus: Habitatge.
Altres usos admesos: La resta d'usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, inclòs l'ús hotel·ler. L'ús hotel·ler i usos de servei annexos a l'hotel·ler només s'admet si és per al conjunt del Noguer.
Nombre d'habitatges: 1
Divisió horitzontal: S'admet la divisió horitzontal, excepte en ús hotel·ler.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP, A1 i A2. L'ús d'habitatge únicament s'admet al CP.
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: --

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg: A rehabilitar i conservar. Les intervencions s'atendran a les disposicions de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
Volums a enderrocar: --
Ampliacions: S'admeten edificacions de nova construcció degudament justificades per a l'ús agrícola, només adossades al sud de l'edifici de la cabana, situada a migdia de la masoveria, sempre que no canviïn d'ús les actuals construccions d'ús agrícola.
Entorn i accés: Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg. Es preservaran les sequoies monumentals situades a ponent del conjunt, els diferents tipus d'avets, cedres, pícees i altres exemplars arboris de gran port.
Serveis: Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques: Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat: --

LOCALITZACIÓ

Indret: Al sud del nucli urbà de Viladrau
 Codi INE: 172207
 Adreça postal: Polígon 5, parcel·la 28
 Coordenades UTM: x = 449704.3 y = 4631936.1
 Identificació al plànol: PR.70
 Delimitació del bé: El definit en els plànols d'ordenació
 Entorn de protecció: No en té

DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 000500300DG43B0001UI
 17234A005000280000YB
 Superfície: 5,72 ha
 Sostre: 1.902 m² (casa) + 294 m² (cambreteria)
 +952 m² (masoveria)+597 m² (antiga masoveria)
 +284 m² (cabana)
 Núm. plantes: PB+2PP
 Titularitat: Privada

**DADES URBANÍSTIQUES:**

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona d'interès natural (clau ZIN).

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.70.
 Element situat dins el Parc Natural del Montseny.





DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

La Vila (CP) és una masia de planta quasi rectangular (27x21 m²), coberta a tres vessants, amb el carener paral·lel a la façana situada a ponent i un aiguavés a la façana sud. Assentada sobre el pendent del terreny, consta de planta baixa i dues plantes pis, un cos de porxos adossat a la façana principal, i una capella adossada a la façana sud. La façana oest, la principal, està porxada en totes les plantes, d'un ample de 2,50 m aproximadament.

L'antiga masoveria (A1) és un edifici de planta rectangular (19x9m²), cobert a dos vessants, amb el carener perpendicular a la façana situada a migdia. Consta de planta baixa i dues plantes pis.

La Cambreria (A2) és un edifici de planta rectangular (21x7 m²) cobert a un vessant que desaigua a la façana de ponent, la qual dóna a la lliça que està unida a la casa pairal. S'observen dos cossos: el del sector nord consta de planta i pallissa i el del sector sud correspon a l'antiga cambreria, i consta de planta baixa i primer pis.

La Masoveria (A3) és un edifici de planta quasi quadrada (uns 14x15 m²), cobert a quatre vessants, amb una llucana sota el carener. La façana nord està adossada parcialment al pendent del terreny donant a peu de primer pis. Consta de planta baixa, dues plantes pis i un cos de corts (A4) de planta rectangular (uns 10x17 m²), de planta i primer pis, adossat a la seva façana est.

La Cabana (A6) és un edifici de planta rectangular (15x9 m²), situat davant d'una era semicircular encaironada, al darrere de la casa principal, i cobert a dos vessants, amb el carener perpendicular a la façana de migdia. Consta de planta i pallissa i al sector est un cos de corts.

El conjunt de la Vila està situat en una peça de terra de quasi 6 ha, proper al nucli urbà, sobre un gran planell i enmig de zones de conreu, pastures i bosc. El seu estat comença a semblar d'abandó.



Elements d'interès: Cal remarcar les portes d'entrada fetes amb peces de pedra de granit, algunes esculpides, i les finestres de les façanes, emmarcades amb peces de pedra ben tallada, així com els abeuradors situats a l'exterior.

Superfícies:

Finca: 5,72 ha
 Ocupació en planta: 644 m² (casa) + 147 m² (cambreria) + 392 m² (masoveria) + 199 m² (antiga masoveria) + 142 m² (cabana)
 Superfície construïda: 1.902 m² (casa) + 294 m² (cambreria) + 952 m² (masoveria) + 597 m² (antiga masoveria) + 284 m² (cabana)
 Època de construcció: Segles XVI-XVIII i XIX-XX.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada
 Ús: Habitatge.
 Habitatges: 3
 Ús associat a explotació agrícola: Sí
 Altres usos: --

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació: Regular.
 Serveis: Aigua: Pou.
 Sanejament: Fossa sèptica
 Electricitat: Xarxa pública
 Situació de risc: --

ACCESSIBILITAT:

Des de Viladrau s'agafa el camí de la Vila, que surt proper a la cruïlla del passeig Ramon Bofill amb el camí de les Paitides, just passat el Sot del Noguier, i a uns 600 m, s'hi arriba.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	--
<u>Estilístiques:</u>	Es tracta d'un exemple de masia senyorial, amb edificacions annexes, que conserva bona part dels elements exteriors que li donen prestància, com emmarcaments de les obertures
<u>Paisatgístiques:</u>	--
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	--
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge.
Altres usos admesos:	La resta d'usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, inclòs l'ús hotel·ler.
Nombre d'habitatges:	3
Divisió horitzontal:	S'admet la divisió horitzontal, excepte en ús hotel·ler.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP, A1, A2, A3, A4 i A6. L'ús d'habitatge no s'admet als volums A2, A4 i A6.	
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: A5.	

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. Les intervencions s'atendran a les disposicions de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	S'admeten noves edificacions auxiliars degudament justificades per a l'ús agrícola, només adossades al nord de l'edifici de la masoveria i al de l'antiga masoveria, sempre que no canviïn d'ús les actuals construccions d'ús agrícola.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	--

LOCALITZACIÓ

Indret: Entre el Sot del Noguer, el Sot de la Tona i la carretera GIV-5201

Codi INE: 172207

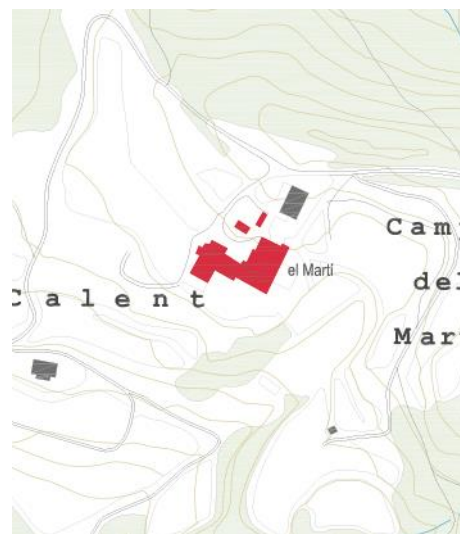
Adreça postal: Polígon 5, parcel·la 27

Coordenades UTM: x = 450156.3 y = 4632017.6

Identificació al plànol: PR.73A

Delimitació del bé: El definit en els plànols d'ordenació

Entorn de protecció: No en té

**DADES CADASTRALS:**

Núm. Ref. Cadastral: 000100100DG53A0001GE
17234A005000270000YA

Superfície: 3,49 ha

Sostre: 1.401 m² (masia original només 544 m²)

Núm. plantes: PB+1PP

Titularitat: Privada

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)

Qualificació del sòl: Zona d'interès natural (clau ZIN).

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.73A-
Element situat dins el Parc Natural del Montseny.





DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

La Vila (CP) és una masia de planta quasi rectangular ($27 \times 21 \text{ m}^2$), coberta a tres vessants, amb el carener paral·lel a la façana situada a ponent i un aiguavés a la façana sud. Assentada sobre el pendent del terreny, consta de planta baixa i dues plantes pis, un cos de porxos adossat a la façana principal, i una capella adossada a la façana sud. La façana oest, la principal, està porxada en totes les plantes, d'un ample de 2,50 m aproximadament.

L'antiga masoveria (A1) és un edifici de planta rectangular ($19 \times 9 \text{ m}^2$), cobert a dos vessants, amb el carener perpendicular a la façana situada a migdia. Consta de planta baixa i dues plantes pis.

La Cambreria (A2) és un edifici de planta rectangular ($21 \times 7 \text{ m}^2$) cobert a un vessant que desaigua a la façana de ponent, la qual dona a la lliça que està unida a la casa pairal. S'observen dos cossos: el del sector nord consta de planta i pallissa i el del sector sud correspon a l'antiga cambreria, i consta de planta baixa i primer pis.

La Masoveria (A3) és un edifici de planta quasi quadrada (uns $14 \times 15 \text{ m}^2$), cobert a quatre vessants, amb una llucana sota el carener. La façana nord està adossada parcialment al pendent del terreny donant a peu de primer pis. Consta de planta baixa, dues plantes pis i un cos de corts (A4) de planta rectangular (uns $10 \times 17 \text{ m}^2$), de planta i primer pis, adossat a la seva façana est.

La Cabana (A6) és un edifici de planta rectangular ($15 \times 9 \text{ m}^2$), situat davant d'una era semicircular encaironada, al darrere de la casa principal, i cobert a dos vessants, amb el carener perpendicular a la façana de migdia. Consta de planta i pallissa i al sector est un cos de corts.

El conjunt de la Vila està situat en una peça de terra de quasi 6 ha, proper al nucli urbà, sobre un gran planell i enmig de zones de conreu, pastures i bosc. El seu estat comença a semblar d'abandó.



Elements d'interès: Cal remarcar les portes d'entrada fetes amb peces de pedra de granit, algunes esculpides, i les finestres de les façanes, emmarcades amb peces de pedra ben tallada, així com els abeuradors situats a l'exterior.

Superfícies:

Finca: 5,72 ha
Ocupació en planta: 644 m² (casa) + 147 m² (cambreteria) + 392 m² (masoveria) + 199 m² (antiga masoveria) + 142 m² (cabana)
Superfície construïda: 1.902 m² (casa) + 294 m² (cambreteria) + 952 m² (masoveria) + 597 m² (antiga masoveria) + 284 m² (cabana)
Època de construcció: Segles XVI-XVIII i XIX-XX.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada
Ús: Habitatge.
Habitatges: 3
Ús associat a explotació agrícola: Sí
Altres usos: --

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació: Regular.
Serveis: Aigua: Pou.
Sanejament: Fossa sèptica
Electricitat: Xarxa pública
Situació de risc: --

ACCESSIBILITAT:

Des de la carretera GIV-5201 s'agafa un camí en bon estat que surt del km 1,100, aproximadament, per després de recórrer uns 300 m fins a arribar a la casa. També connecta mitjançant una pista pitjor des de Viladrau pel camí de la Vila.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

Històriques: --
Estilístiques: Es tracta d'un exemple de masia senyorial, amb edificacions annexes, que conserva bona part dels elements exteriors que li donen prestància, com emmarcaments de les obertures
Paisatgístiques: --
Social i econòmiques: --
Equilibri del territori: --
Estructura del medi rural: --
Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu: El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus: Habitatge.
Altres usos admesos: La resta d'usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, inclòs l'ús hotel·ler.
Nombre d'habitatges: 3
Divisió horitzontal: S'admet la divisió horitzontal, excepte en ús hotel·ler.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP, A1, A2, A3, A4 i A6. L'ús d'habitatge no s'admet als volums A2, A4 i A6.
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: A5.

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. Les intervencions s'atendran a les disposicions de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	S'admeten noves edificacions auxiliars degudament justificades per a l'ús agrícola, només adossades al nord de l'edifici de la masoveria i al de l'antiga masoveria, sempre que no canviïn d'ús les actuals construccions d'ús agrícola.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

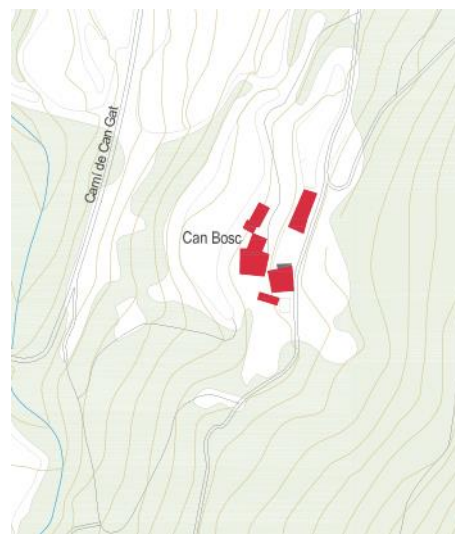
Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	--

LOCALITZACIÓ

Indret:	Riba esquerra de la riera Major prop de l'Ermida de l'Erola i del Turó de l'Àguila.
Codi INE:	172207
Adreça postal:	Polígon 5, parcel·la 9
Coordenades UTM:	x = 447989.0 y = 4632741.3
Identificació al plànol:	PR.75
Delimitació del bé:	El definit en els plànols d'ordenació
Entorn de protecció:	No en té

DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral:	000300200DG43B0001A1 17234A005000090000YK
Superfície:	55,09 ha
Sostre:	252 m ² (casa) + 396 m ² (masoveria) + 320 m ² (trasters) + 320 m ² (cabana)
Núm. plantes:	PB+2PP
Titularitat:	Privada

**DADES URBANÍSTIQUES:**

Classificació del sòl:	Sòl no urbanitzable (SNU)
Qualificació del sòl:	Zona d'interès natural (clau ZIN).

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.75.
Element situat dins el Parc Natural del Montseny.





DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

El conjunt està format per diverses edificacions de diversa cronologia, la Casa dels Amos, la Masoveria, la Cabana i altres trasters. Tots els edificis es situen al límit del desnivell del terreny, coincidint amb una planta edificada d'altura. La masia (CP) és de planta sensiblement quadrada, coberta a dos vessants, amb el carener perpendicular a la façana situada a migdia. Consta de planta baixa, dues plantes pis i golfes.

La Masoveria (A1) és un edifici de planta sensiblement quadrada, cobert a dos vessants, amb el carener paral·lel a la façana situada a llevant. Consta de planta baixa i dues plantes pis.

Hi ha una cabana d'era de planta rectangular (A2), adossada parcialment al pendent del terreny, de la qual el sector sud està cobert a dos vessants, amb el carener perpendicular a la façana situada a migdia, i consta de planta i pallissa. La resta està coberta a un sol vessant que desaigua a l'oest i consta només de planta destinada a corts.

Hi ha una altra cabana de planta rectangular coberta a dos vessants amb el carener perpendicular al nord i encarat cap a la masoveria (A3). Consta de planta i pallissa, i està assentada en el pendent del terreny.

Hi ha també altres cossos auxiliars de menor entitat (A4, A5 i A6).

El conjunt de Can Bosc està situat en una peça de terra de prop de 55 ha, prop del Sot de la Casa. Es troba entre camps de pastures i massa boscosa.



<u>Elements d'interès:</u>	Cal remarcar el ritme de les obertures de les façanes.
<u>Superfícies:</u>	
Finca:	55,09 ha
Ocupació en planta:	252 m ² (casa) + 132 m ² (masoveria) + 235 m ² (trasters) + 320 m ² (cabana)
Superfície construïda:	252 m ² (casa) + 396 m ² (masoveria) + 320 m ² (trasters) + 320 m ² (cabana)
<u>Època de construcció:</u>	Segles XVI-XVIII

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat:	Privada
Ús:	Habitatge.
Habitatges:	2, un d'ells actualment en desús.
Ús associat a explotació agrícola:	Sí
Altres usos:	--

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	En mal estat l'edifici principal, aparentment regular la resta dels edificis del conjunt.
Serveis: Aigua:	Pou.
Sanejament:	Fossa sèptica
Electricitat:	Xarxa pública
Situació de risc:	L'únic risc exterior possible, aparentment, és el d'incendi de la massa boscosa propera.

ACCESSIBILITAT:

Des de la carretera de Viladrau a Taradell (GI-520), s'agafa un camí de terra al costat esquerra de la carretera, aproximadament al 1,7 km, just davant del restaurant la Solana; se segueix aquest camí de terra que porta a Can Gad, però abans d'arribar-hi hi ha una pista a mà esquerra que hi porta.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	--
<u>Estilístiques:</u>	Edifici sense un estil definit, tot i que té elements tardo-gòtics, com la porta adovellada i alguna llinda de finestra amb decoració, que ho recorda
<u>Paisatgístiques:</u>	--
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	Sí
<u>Estructura del medi rural:</u>	Sí
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge.
Altres usos admesos:	La resta d'usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, inclòs l'ús hotel·ler.
Nombre d'habitatges:	2
Divisió horitzontal:	S'admet la divisió horitzontal, excepte en ús hotel·ler.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP, A1, A2, A3, A4 i A5. L'ús d'habitatge no s'admet als volums A2, A3, A4 i A5.	
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: A6.	

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. Les intervencions s'atendran a les disposicions de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
-----------------------------	--

Volums a enderrocar:	Volum A6
Ampliacions:	S'admeten edificacions de nova construcció en l'entorn de l'edificació, degudament justificades per a l'ús agrícola, només adossades al nord del annexos adossats a la casa, per sota, a ponent de l'era, sempre que no canviïn d'ús les actuals construccions d'ús agrícola i que estiguin en ús.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	--

LOCALITZACIÓ

Indret:	Riba esquerra de la riera Major prop de l'Ermita de l'Erola i del Turó de l'Àguila.
Codi INE:	172207
Adreça postal:	Polígon 5, parcel·la 9
Coordenades UTM:	x = 447061.4 y = 4631702.6
Identificació al plànol:	PR.76
Delimitació del bé:	El definit en els plànols d'ordenació
Entorn de protecció:	No en té

DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral:	000800300DG43B0001XI 17234A005000080000YO
Superfície:	12,18 ha
Sostre:	220 m ² la casa, 103 m ² els annexos
Núm. plantes:	PB+1PP
Titularitat:	Privada

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl:	Sòl no urbanitzable (SNU)
Qualificació del sòl:	Zona d'interès natural (clau ZIN).

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.76.
Element situat dins el Parc Natural del Montseny.



DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Masia de planta sensiblement rectangular, coberta a dos vessants, amb teules àrabs i el carener paral·lel a la façana situada a llevant. Consta de planta baixa i una planta pis. Hi ha un petit volum adossat a la façana de ponent (A1) i dos volums porxats adossats a la façana nord, sense interès (A3 i A4), particularment el situat més a nord, que desmereix el conjunt.

La casa de Can Puig s'emplaça entre camps de pastures i massa boscosa. A dia d'avui l'edifici sembla estar en bon estat.

Elements d'interès: Cal remarcar les obertures de les façanes, sobretot la de decoració renaixentista.

Superfícies:

Finca: 12,18 ha

Ocupació en planta: 110 m² la casa i 103 m² uns trasters situats a ponent i nord de la casa.

Superfície construïda: 220 m² la casa i 103 m² uns trasters situats a ponent i nord de la casa.

Època de construcció: Segles XVI-XVIII

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada

Ús: Habitatge.

Habitatges: 1

Ús associat a explotació agrícola: Sí

Altres usos: --

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació: Bo

Serveis: Aigua: Pou.

Sanejament: Fossa sèptica

Electricitat: Xarxa pública

Situació de risc: L'únic risc exterior possible, aparentment, és el d'incendi de la massa boscosa propera.

ACCESSIBILITAT:

Des de la carretera de Viladrau a Taradell (GI-520) s'agafa un camí de terra al costat esquerra de la carretera, aproximadament al 1,7 km, just davant del restaurant la Solana; se segueix aquest camí de terra que porta a Can Gad, però abans d'arribar-hi hi ha una pista a mà esquerra que hi porta.



JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	--
<u>Estilístiques:</u>	L'edifici no té un estil definit, la seva forma és l'habitual de les masies de mida mitjana o petita, però té algun element que porta a pensar en un edifici del segle XVI o XVII.
<u>Paisatgístiques:</u>	--
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	Sí
<u>Estructura del medi rural:</u>	Sí
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge.
Altres usos admesos:	La resta d'usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, llevat de l'ús hotel·ler.
Nombre d'habitatges:	1
Divisió horitzontal:	No s'admet
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC:	CP i A1.
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	A2 i A3.

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. Les intervencions s'atendran a les disposicions de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
Volums a enderrocar:	Volum A3, llevat que es justifiqui l'ús agrícola.

Ampliacions:	S'admeten edificacions de nova construcció, degudament justificades per l'ús agrícola, només adossades al nord del annexos adossats a la casa, sempre que no canviïn d'ús les actuals construccions d'ús agrícola i que estiguin en ús.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

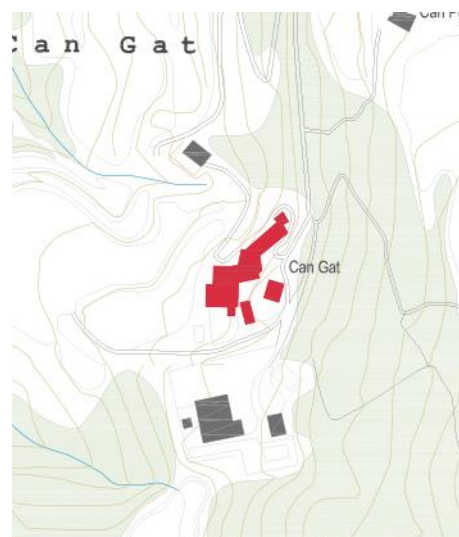
LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	--

LOCALITZACIÓ

Indret: Riba esquerra de la riera Major, prop de l'Ermita de l'Erola i del Turó de l'Àguila.
 Codi INE: 172207
 Adreça postal: Polígon 5, parcel·la 7
 Coordenades UTM: x = 446960.4 y = 4631534.6
 Identificació al plànol: PR.77B
 Delimitació del bé: El definit en els plànols d'ordenació
 Entorn de protecció: No en té



DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 000800100DG43B0001RI
 000800200DG43B0001DI
 17234A005000070000YM
 Superfície: 182, 18 ha
 Sostre: 1.251 m² la casa, 782 m² els annexos
 Núm. plantes: PB+2PP
 Titularitat: Privada

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona d'interès natural (clau ZIN).

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.77B
 Element situat dins el Parc Natural del Montseny.





DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

Masia de planta sensiblement rectangular, coberta a dos vessants amb teules àrabs, sobre ràfec d'una teula girada i el carener paral·lel a la façana situada a llevant. Té adossats diversos cossos de variada cronologia, generant un espai clos, al qual s'accedeix per porta amb teuladeta. Els murs són de paredat comú, arrebossat amb morter de calç, amb pedres cantoneres. La façana principal del cos gran és del segle XVIII, amb una distribució regular de les obertures.

El cos de l'esquerra de la casa des de dins del clos és de més antiguitat, constant de planta baixa i una planta pis.

Altres edificacions auxiliars es poden datar a cavall del segle XIX o XX, com una cabana que dona a l'era, amb uns murs de pedra arrebossada, però amb la porta emmarcada amb una estructura de maó, típic de construccions varies de l'època. Més apartada hi ha una nau que té una antiguitat no superior als 50 anys, sense cap interès i que desmereix el conjunt.

La Masia de Can Gad està situada en una peça de terra de prop de 183 ha, prop del Sot de la Casa i sota de Sant Segimon i del Matagalls. És entre camps de pastures i massa boscosa.

Elements d'interès: Cal remarcar el ritme de les obertures de les façanes, així com la decoració exterior dels rellotges de sol, així com els elements petris que emmarquen finestres i portes, alguns amb decoració important, com algun arc conopial o decoració en llindes rectes.

Superfícies:

Finca: 182,81 ha
 Ocupació en planta: 536 m² la casa, 289 m² edificacions auxiliars i 235 m² una nau.
 Superfície construïda: 1.251 m² la casa, 547 m² edificacions auxiliars i 235 m² una nau.
 Època de construcció: Segles XVI-XVIII

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada
 Ús: Habitatge.
 Habitatges: 1
 Ús associat a explotació agrícola: Sí
 Altres usos: --

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació: Bo

Serveis:	Aigua:	Pou.
	Sanejament:	Fossa sèptica
	Electricitat:	Xarxa pública
Situació de risc:	L'únic risc exterior possible, aparentment, és el d'incendi de la massa boscosa propera.	

ACCESSIBILITAT:

Des de la carretera de Viladrau a Taradell (GI-520) s'agafa un camí de terra al costat esquerra de la carretera, aproximadament al 1,7 km, just davant del restaurant la Solana; se segueix aquest camí de terra que porta a Can Gad.



JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	--
<u>Estilístiques:</u>	L'edifici no té un estil definit, és un dels tipus de masia de mida gran, amb una àrea closa per una murada, amb decoracions de finestres i façanes del segle XVI al XVIII.
<u>Paisatgístiques:</u>	--
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	Sí
<u>Estructura del medi rural:</u>	Sí
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge.
Altres usos admesos:	La resta d'usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable. L'ús hotel·ler s'admet únicament si és per al conjunt de Can Gad, incloent la Casa Nova de Can Gad i la Masia de Can Gad.
Nombre d'habitatges:	--
Divisió horitzontal:	S'admet divisió horitzontal, excepte en ús hotel·ler.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC:	CP, A1 i A2.
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	A3, A4 i A5.

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. Les intervencions s'atendran a les disposicions de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
Volums a enderrocar:	Volums A3, A4 i A5, llevat que se'n justifiqui l'ús agrícola.
Ampliacions:	S'admeten edificacions de nova construcció, degudament justificades per l'ús agrícola, només adossades al nord de les naus de més nova construcció, sempre que no canviïn d'ús les actuals construccions d'ús agrícola i que estiguin en ús.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg, posant en valor, en tot cas, tant els elements construït singulars, com el pati pavimentat del davant de la casa, així com les voltes que allotgen la font i una pica preparada per escalfar-la.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	--

LOCALITZACIÓ

Indret: Riba esquerra de la riera Major, prop de l’Ermita de l’Erola i del Turó de l’Àguila.
 Codi INE: 172207
 Adreça postal: Polígon 5, parcel·la 7
 Coordenades UTM: x = 446940.9 y = 4631435.6
 Identificació al plànol: PR.77C
 Delimitació del bé: El definit en els plànols d’ordenació
 Entorn de protecció: No en té



DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 000800100DG43B0001RI
 000800200DG43B0001DI
 17234A005000070000YM
 Superfície: 182, 18 ha
 Sostre: 1.397 m² la casa, 236 m² els annexos
 Núm. plantes: PB+2PP
 Titularitat: Privada

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona d’interès natural (clau ZIN).

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.77C
 Element situat dins el Parc Natural del Montseny.



DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

La casa de Can Gad, de grans dimensions, presenta una planta rectangular, amb murs de maçoneria carejada amb grans cantoneres encoixinades. La coberta és a dues aigües sobre un ràfec de gran volada que es recolza en biguetes de fusta. L'alçada de l'edifici és de tres plantes, tret de les dues torres cantoneres, on s'arriba a les quatre, tenint la més septentrional una coberta a quatre aigües amb poca inclinació, i l'altra, a la cantonada oposada, una coberta també a quatre aigües amb una inclinació molt més pronunciada a mode d'agulla. L'accés principal es produeix a través d'una portalada amb un arc de mig punt adovellat. Les finestres, que es disposen amb ordre, són o amb arc rebaixat o amb arc de mig punt, amb el mateix aparell que la resta dels murs. Hi ha una galeria amb arcs rebaixats sobre pilars de pedra en tota la façana sud i oest. A la casa hi ha una darrera planta de golfes, que a la façana d'accés s'il·lumina lateralment amb uns forats amb ulls de bou, al centre amb una galeria de tres arcs consecutius, i a la façana de migdia amb una altra galeria d'arcs rebaixats central i dos arquets solts als extrems, a més d'haver-hi una sèrie de llucanes sobre els faldons de la coberta. Interiorment es troba la capella del Sagrat Cor de Jesús, en un espai cobert amb volta de mocador feta a la catalana.

Formalment, la casa està situada sobre una plataforma, que en el seu costat nord s'aconsegueix mitjançant uns murs de contenció amb una lleugera inclinació. En aquesta plataforma es situa el jardí de la mateixa. També és interessant la seva tanca amb la reixa d'accés. Des d'aquí una filera de castanyers mena a la casa. Al costat esquerre, des de l'accés, hi ha una construcció auxiliar de dues plantes, on en la planta baixa es situa el garatge cobert. Al sud de la casa i repenjat al pendent hi ha una altra plataforma més alta, on es situa la piscina, de planta rectangular.

Elements d'interès: Cal remarcar el ritme de les obertures de les façanes, així com la porta d'entrada adovellada, amb les dues torres situades als angles de l'edifici.

Superfícies:

Finca: 182,81 ha
Ocupació en planta: 522 m² la casa i 118 m² l'edificació auxiliar
Superfície construïda: 1.397 m² la casa i 236 m² l'edificació auxiliar
Època de construcció: Construït l'any 1920, ampliat l'any 1950.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada
Ús: Habitatge.
Habitatges: 1
Ús associat a explotació agrícola: --
Altres usos: --

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació: Bo
Serveis: Aigua: Pou.
Sanejament: Fossa sèptica
Electricitat: Xarxa pública
Situació de risc: --

ACCESSIBILITAT:

Des de la carretera de Viladrau a Taradell (GI-520) s'agafa un camí de terra al costat esquerra de la carretera, aproximadament al 1,7 km, just davant del restaurant la Solana; se segueix aquest camí de terra que porta a Can Gad.



JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	--
<u>Estilístiques:</u>	Es tracta d'un exemple de casa senyorial de les primeres dècades del segle XX, edificada unitàriament, amb una composició volumètrica i d'acabats que li donen un aire monumental.
<u>Paisatgístiques:</u>	--
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	--
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Habitatge.
Altres usos admesos:	La resta d'usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, inclòs l'ús hotel·ler.
Nombre d'habitatges:	--
Divisió horitzontal:	S'admet divisió horitzontal, excepte en ús hotel·ler.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC:	CP i A1.
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	--

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. Les intervencions s'atendran a les disposicions de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	No s'admeten.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.

Serveis: Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques: Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.

Inundabilitat: --

LOCALITZACIÓ

Indret: Riba esquerra de la riera Major, prop de Can Gad i del Turó de l'Àguila.
 Codi INE: 172207
 Adreça postal: Polígon 5, parcel·la 59
 Coordenades UTM: x = 447285.0 y = 4631334.3
 Identificació al plànol: PR.78
 Delimitació del bé: El definit en els plànols d'ordenació
 Entorn de protecció: No en té

DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 000800400DG43B0001II
 17234A005000590000YA
 Superfície: 2.408 m²
 Sostre: 466 m²
 Núm. plantes: PB+1PP
 Titularitat: Privada



DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona d'interès natural (clau ZIN).

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.78
 Element situat dins el Parc Natural del Montseny.
 Element situat en una zona amb presència d'un habitat d'interès comunitari (9340 – Alzinars i carrascars) que caldrà preservar de forma preferent.



DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

Capella de planta rectangular, aixecada en un planell a peu del vell camí a St. Segimon, coberta a dos vessants amb el carener perpendicular a la façana de migdia. Està constituïda per un petit santuari, i adossat a ella l'habitatge destinat als ermitans, el qual consta de planta baixa i planta pis.

Elements d'interès: Cal remarcar els emmarcaments de les finestres de les façanes, alguns amb llindes que tenen gravada una data. També, cal destacar, la peça pètria de decoració barroca encastada a la façana posterior de l'Ermita, element reaprofitat d'alguna construcció, sense descartar que sigui de la mateixa Ermita.

Superfícies:

Finca: 2.408 m²
 Ocupació en planta: 233 m²

Superfície construïda: 466 m²
Època de construcció: Segle XVII.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

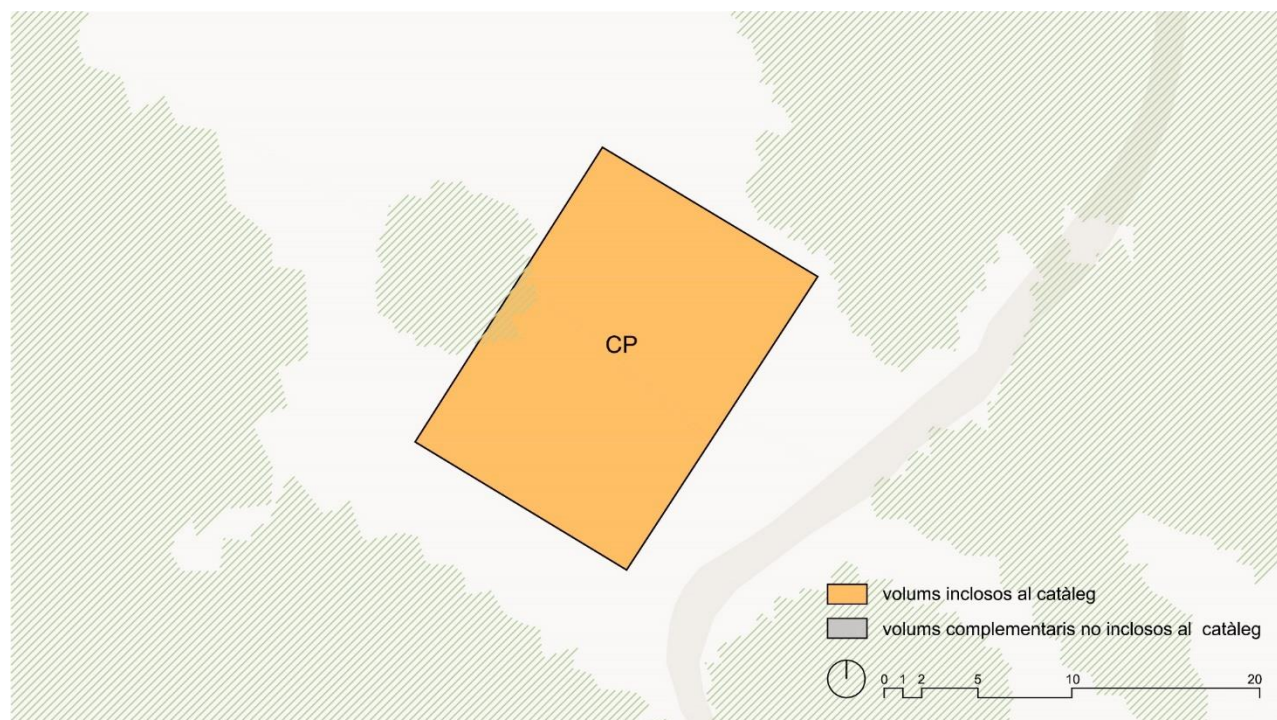
Titularitat: Privada
Ús: Ús religiós com a ermita i refugi.
Habitatges: 0
Ús associat a explotació agrícola: --
Altres usos: --

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació: Bo
Serveis: Aigua: No n'hi ha
Sanejament: No n'hi ha
Electricitat: No n'hi ha
Situació de risc: Element situat en una zona amb un pendent superior al 20%.

ACCESSIBILITAT:

Des de la carretera de Viladrau a Taradell (GI-520) s'agafa un camí de terra al costat esquerra de la carretera, aproximadament al 1,7 km, just davant del restaurant la Solana; se segueix aquest camí de terra que porta a Can Gad. D'allà puja un camí fins a l'Ermita. Només s'hi pot arribar caminant. No hi ha possibilitat d'arribar amb vehicle.



JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

Històriques: Ermita del segle XVII amb gran significació a Viladrau i la zona del Montseny.
Estilístiques: Ermita amb interès pel que fa a la composició dels elements de l'edifici, amb llindes gravades amb dates diverses del segle XVII, i la decoració sobre la porta d'entrada, pel paviment de còdols i l'ordenació de l'antic habitatge, amb la llar de foc original.
Paisatgístiques: Sí
Social i econòmiques: --
Equilibri del territori: --
Estructura del medi rural: --
Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu: El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Religiós
Altres usos admesos:	Sòcio-cultural i residencial, en la modalitat d'allotjament temporal (refugi i casa de colònies).
Nombre d'habitatges:	--
Divisió horitzontal:	No s'admet.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP.	
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	--

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. Les intervencions s'atendran a les disposicions de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	No s'admeten.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	--

LOCALITZACIÓ:

Indret: Vesant oest del Turó de l'Àguila
 Adreça postal: --
 Coordenades UTM: x = 451357 y = 4628897

DADES CADASTRALS:

Ref. Cadastral: 17234A005000800000YR
 Observacions: La referència cadastral ho és de la finca rústica. No hi ha referència cadastral de l'edificació.

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona d'interès natural (clau ZIN)

 Identificació al plànol de la casa a preservar



PROTECCIONS:

Element situat dins el Parc Natural del Montseny.
 Element situat en una zona amb presència d'un habitat d'interès comunitari (9340 – Alzinars i carrascars) que caldrà preservar de forma preferent.



DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:

Tipologia: Corral amb teulada a un vesant.
Entorn: Vesant oest boscosa, amb pendent important.
Cos principal: Cos de planta baixa, rectangular, i coberta inclinada a un vesant seguint el pendent de la topografia, de quatre crugies. Les parets perimetrals, de paredat comú, contenen un espai

interior diàfan, amb pilars de pedra que sostenen jàsseres de fusta. La teulada ha estat enderrocada, amb tota probabilitat pel seu estat ruïnós.

Edificacions annexes:

No hi ha edificacions annexes.

Elements d'interès:

La tipologia edificatòria, molt característica de la zona.

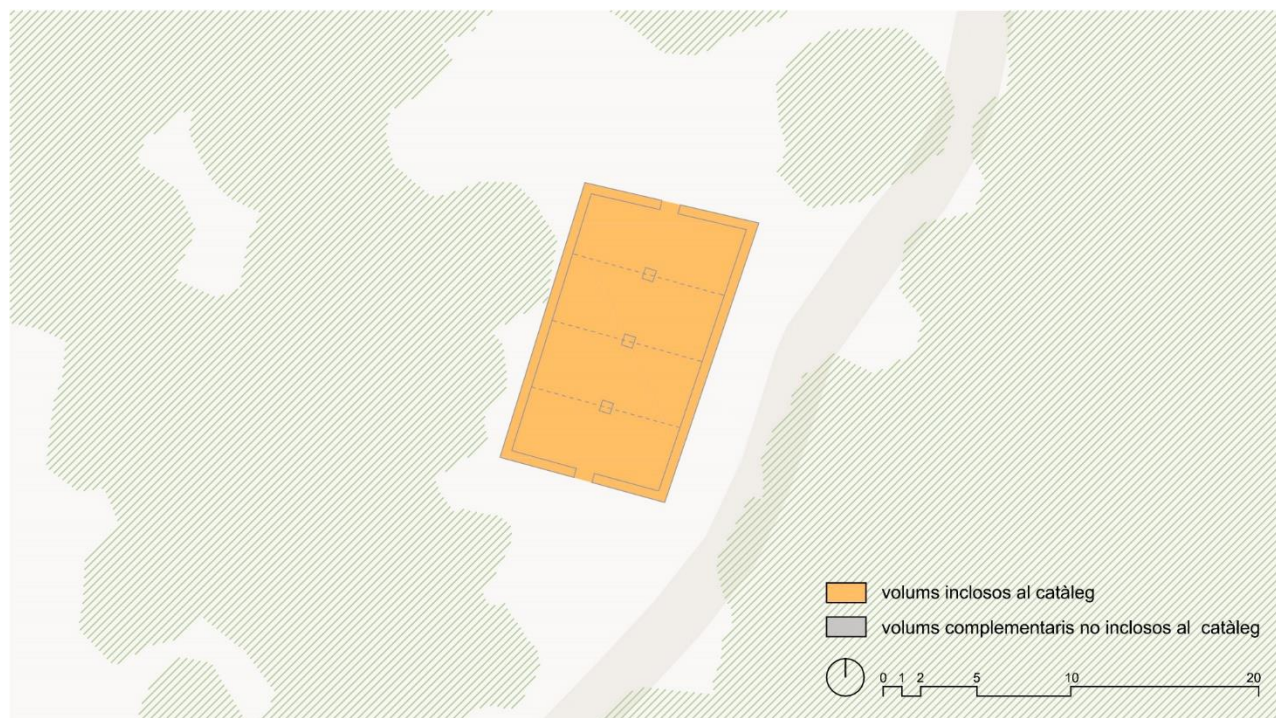
Superfícies:

Finca: 1.141.315 m²

Construïda: 144 m²

Època de construcció:

Indeterminada, antiguitat estimada superior a 100 anys.



ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada
Ús: Ramader, actualment en desús
Habitatges: 0
Ús associat a explotació agrícola: Sí (ramader)
Altres usos: --

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació: Ruïnós. Es mantenen els elements de l'estructura vertical i s'ha ensorrat o enderrocada la teulada.
Serveis: Aigua: Es desconeix
Sanejament: No
Electricitat: No
Situació de risc: Risc d'afectació per incendi forestal, per la proximitat de massa boscosa compacta.

ACCESSIBILITAT:

El corral se situa just al darrere d'una pista forestal que forma part de la xarxa de pistes i camins, no sempre transitables amb vehicle, amb accés des de Can Bosch.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

Històriques: --

Estilístiques: Corral de construcció tradicional característic de la zona, en runes, que conserva les característiques constructives i tipològiques originals de l'estructura vertical de parets de pedra.

<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	Manteniment de l'assentament humà al medi rural i de les activitats econòmiques associades.
<u>Equilibri del territori:</u>	Manteniment de l'activitat en el conjunt de la finca rural.
<u>Estructura del medi rural:</u>	Manteniment d'activitats ramaderes pròpies del territori.
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Ramader.
Altres usos admesos:	Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració, equipaments i serveis comunitaris.
Nombre d'habitatges:	0
Divisió horitzontal:	No s'admet.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP.	
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: --	

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	Reconstrucció de la volumetria original, sense augmentar-la, conservant i rehabilitant els murs perimetrals. S'admetran reformes en les condicions establertes per l'article 8 de les Normes del Catàleg.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	No s'admeten.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	--

LOCALITZACIÓ:

Indret: Vessant dret del torrent de coll Pregon, camí d'anar al Pujol de Muntanya.

Adreça postal: Polígon 5, parcel·la 61

Coordenades UTM: x = 449771.3 y = 4631047.1

DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 001500300DG43B0001LI
17234A005000610000YW

Observacions: --

DADES URBANÍSTIQUES:

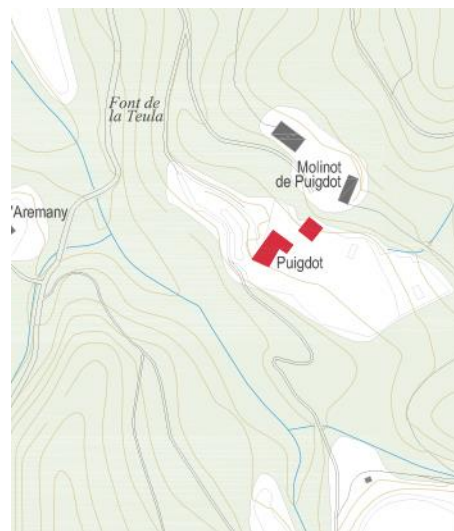
Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)

Qualificació del sòl: Zona d'interès natural (clau ZIN)

 Identificació al plànol de la casa a preservar (...)

PROTECCIONS:

Element situat dins el Parc Natural del Montseny.

**DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL****VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:**

Tipologia: Masia de volumetria complexa, per addició de volums annexes, coberta a dues aigües.

Entorn: Gran planell alliberat de massa forestal, situat entre el bosc i la riera, amb alguns arbres dispersos de port important.

Cos principal (CP): Masia de planta irregular, formant un escaire al sector est, coberta a dues aigües amb coberta de teula àrab, amb el carener perpendicular a la façana situada a migdia. Consta de planta baixa i una planta pis.

La volumetria, cobertes i façanes mantenen en general les característiques tipològiques de la construcció original, que s'estima superior a 200 anys. Les parets són de maçoneria. Les obertures de façana han sofert modificacions importants, en general per engrandir-les,

adquirint algunes d'elles una forma apaisada impròpia de la tipologia arquitectònica. Tot i això es preserven obertures originals emmarcades amb pedra.

Cos annex 1 (A1): Cos de planta rectangular i teulada de teula àrab, d'un vessant, i parets de paredat comú. És de dues plantes d'alçada i se situa a una cota inferior a la del CP, encastat al terreny. La façana sud està molt transformada per l'obertura d'una gran forat central, amb les dues plantes d'alçada.

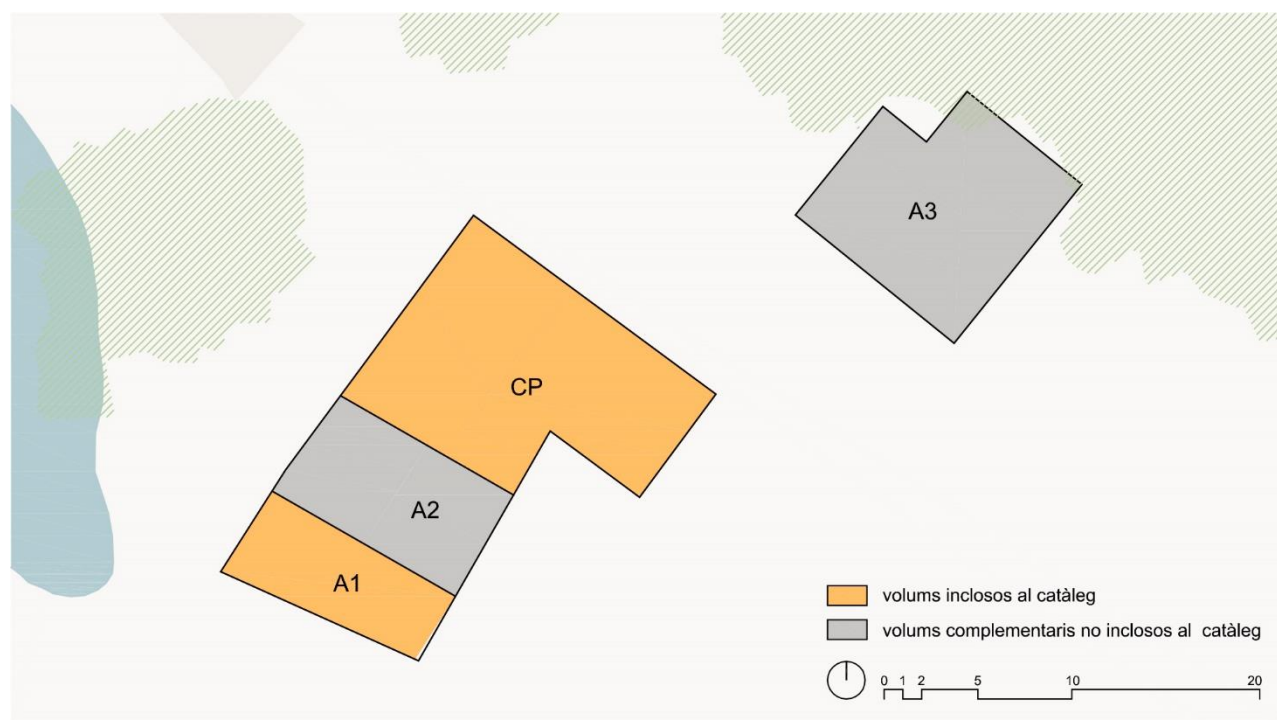
Cos annex 2 (A2): Cos de porxos de dues plantes d'alçada que uneix el cos principal amb el cos annex 1, formant un atri. Estructura de bigues de fusta sobre pilars de totxo ceràmic i coberta a dues aigües de teula àrab a salt de garsa.

Cos annex 3 (A3): Cos exempt situat a llevant del cos principal, parcialment porxat, destinat a magatzem. Tot i ser de construcció moderna, per la seva posició i materials no desmereix el conjunt.

Elements d'interès: La volumetria, cobertes i façanes del CP i l'A1, que mantenen la volumetria i materials característics de la construcció tradicional.

Superfícies:

Finca: 4,68 Ha
Ocupació en planta: 258 m² la casa, 80 m² el magatzem (A3)
Superfície construïda: 380 m² la casa, 80 m² el magatzem (A3)
Ocupació en planta: 258 m² la casa, 80 m² el magatzem (A3)
Superfície construïda: 380 m² la casa, 80 m² el magatzem (A3)
Època de construcció: Segles XVI-XVIII.



ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada
Ús: Habitatge
Habitatges: 1
Ús associat a explotació agrícola: --

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació: Rehabilitada, en bon estat.
Serveis: Aigua: Mina
Sanejament: Fossa sèptica
Electricitat: Generador
Situació de risc: Risc d'afectació per incendi forestal, per la proximitat de massa boscosa compacta, particularment el cos A3.

ACCESSIBILITAT:

Des del nucli de Viladrau s'agafa el carrer Ramon Bofill i un cop passat el sot del Noguera s'agafa el camí en direcció a la Vila, i es passa per davant de la casa fins al Castanyer de les Nou Branques, se segueix pel camí fins abans d'arribar a la riera de Matagalls, on s'agafa el camí que hi ha a l'esquerra.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	Antiguitat superior a 200 anys.
<u>Estilístiques:</u>	Masia de construcció tradicional característica de la zona i amb prou valors associats a les característiques constructives (parets de pedra, volumetria, teulades, etc.) per merèixer-ne la conservació.
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	Sí
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

ÚS:

Ús tipus:	Habitatge familiar.
Altres usos admesos:	Els altres usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, llevat de l'ús hoteler.
Nombre d'habitatges:	1
Divisió horitzontal:	No s'admet.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP, A1 i A2.	
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: A3	

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. S'admetran reformes en les condicions establertes per l'article 8 de les Normes del Catàleg.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	No s'admeten.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg. Manteniment de l'arbrat de gran port situat a l'entorn immediat de la casa.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	Tota vegada que l'edificació es troba dins la franja de 100 m d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, s'atendrà al que s'estableix a l'article 145.3 de les Normes Urbanístiques del POUM.

LOCALITZACIÓ

Indret: Vessant dret del torrent de coll Pregon, camí d'anar al Pujol de la Muntanya.

Codi INE: 172207

Adreça postal: Polígon 5, parcel·la 63

Coordenades UTM: x = 449586.8 y = 4631055.6

Identificació al plànol: PR.82

Delimitació del bé: El definit en els plànols d'ordenació

Entorn de protecció: No en té

DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 001500200DG43B0001PI
17234A005000630000YB

Superfície: 4,68 ha

Sostre: 416 m²

Núm. plantes: PB+1PP

Titularitat: Privada

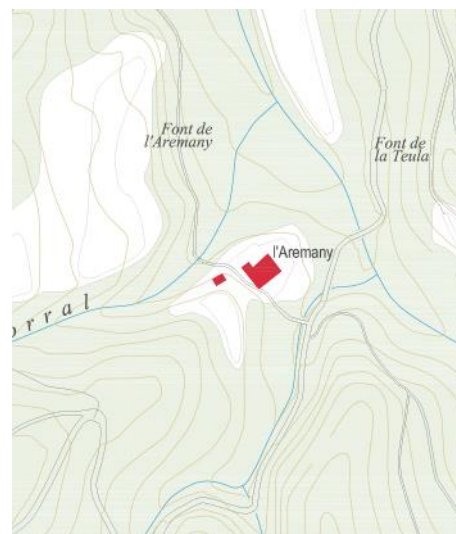
DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)

Qualificació del sòl: Zona d'interès natural (clau ZIN).



Identificació al plànol de la casa a preservar



DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

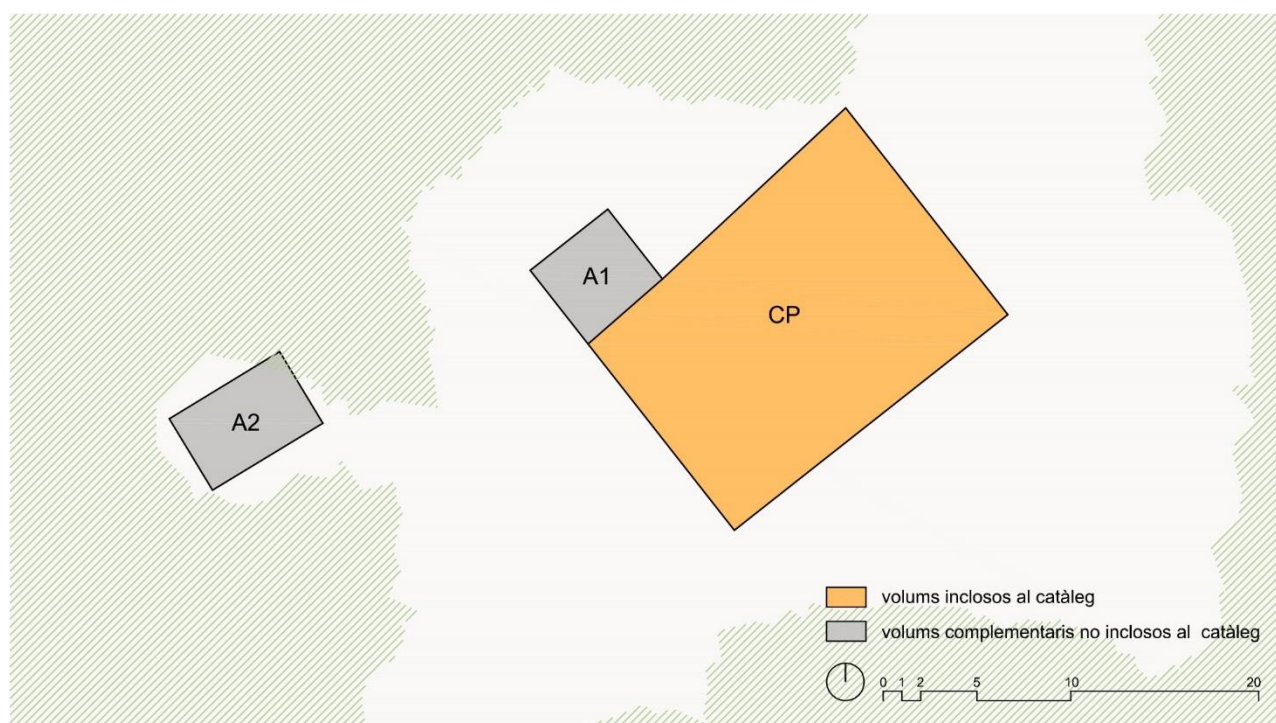
Masia de planta rectangular amb el carener perpendicular a la façana situada a migdia. Consta de planta baixa i planta pis. La façana principal, davant de la qual hi passa el camí antic que va al Pujol de Muntanya, té un portal d'arc de mig punt amb emmarcaments de gres.

A la façana oest hi ha un cobert modern (A1).

Al darrere de la casa hi ha una era pavimentada de grans dimensions, limitada amb grans peces de pedra que arriben fins al torrent.

A ponent de l'edifici principal, a 16 metres de distància, es troba una edificació auxiliar sense cap interès (A2), d'una planta d'altura, amb coberta inclinada de teules àrabs sobre les que es situen algunes plaques solars.

Elements d'interès: Cal remarcar les finestres tardo-gòtiques amb arcs conopials i emmarcades amb peces de pedra de gres; algunes contenen formes decoratives gravades en la mateixa pedra, així com la porta adovellada.



Superfícies:

Finca: 4,68 ha

Ocupació en planta: 238 m², dels que l'èstricta de la casa és 191 m², sent la resta d'un magatzem extern, i el porxo adossat.

Superfície construïda: 416 m², dels que l'èstricta de la casa és 382 m², sent la resta d'un magatzem extern, i el porxo adossat.

Època de construcció: Segles XV-XVII.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada

Ús: Habitatge.

Habitatges: 1

Ús associat a explotació agrícola: --

Altres usos: --

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació: Restaurat

Serveis: Aigua: Mina

Sanejament: Fossa sèptica

Electricitat: Generador

Situació de risc: L'únic risc exterior possible, aparentment, és el d'incendi de la massa boscosa propera.

ACCESSIBILITAT:

Des del nucli de Viladrau s'agafa el carrer Ramon Bofill i un cop passat el Sot del Noguera s'agafa el camí en direcció a la Vila, i es passa per davant de la casa fins el Castanyer de les Nou Branques, se segueix pel camí fins a arribar a la riera de Matagalls i s'agafa el primer camí que hi ha a la dreta.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

Històriques: --
Estilístiques: Es tracta d'un exemple de masia que manté inalterada la seva volumetria, conservant els elements decoratius exteriors de la casa, com emmarcaments de les finestres amb formes gòtiques, i la porta adovellada.
Paisatgístiques: Sí
Social i econòmiques: --
Equilibri del territori: --
Estructura del medi rural: --
Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu: El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus: Habitatge
Altres usos admesos: La resta d'usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, llevat de l'ús hotel·ler.
Nombre d'habitatges: --
Divisió horitzontal: No s'admet.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP.
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: A1 i A2.

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg: A rehabilitar i conservar. Les intervencions s'atendran a les disposicions de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
Volums a enderrocar: --
Ampliacions: No s'admeten.
Entorn i accés: Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis: Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques: Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat: --

LOCALITZACIÓ

Indret: Vessant esquerre del torrent de coll Pregon, en un estrep de la muntanya.

Codi INE: 172207

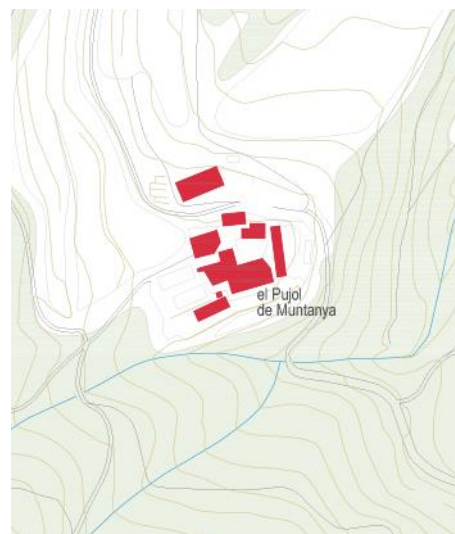
Adreça postal: Polígon 5, parcel·la 41

Coordenades UTM: x = 449085.9 y = 4630879.4

Identificació al plànol: PR.83

Delimitació del bé: El definit en els plànols d'ordenació

Entorn de protecció: No en té



DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 001500100DG43B0001Q1
17234A005000410000YF

Superfície: 215,03 ha

Sostre: 1.217 m² + 1.515 m² (cos principal i annexos)

Núm. plantes: PB+1PP

Titularitat: Privada

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)

Qualificació del sòl: Zona d'interès natural (clau ZIN).

 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.83

Element situat dins el Parc Natural del Montseny.



DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

Conjunt inicialment format per un cos principal i els seus annexos, que giren al voltant de l'era, que conserva el paviment original de lloses de pedra. El cos principal (CP) és una suma de cossos que es van adossant fins presentar una forma allargassada, i està situat en un estrep de la muntanya, on hi ha una petita elevació que el converteix en un conjunt fortificat. Els murs de contenció del conjunt, també semblen haver tingut una funció defensiva; així mateix, hi ha cossos fets durant el segle XX, sense interès.

Elements d'interès: Cal remarcar les finestres emmarcades amb peces de pedra de gres, algunes contenint formes decoratives gravades.



Superfícies:

Finca: 215,03 ha
Ocupació en planta: 640 m² + 1.515 m² (cos principal i annexos)
Superfície construïda: 1.217 m² + 1.515 m² (cos principal i annexos)
Època de construcció: Segles XVI-XX.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat: Privada
Ús: Habitatge.
Habitatges: 1
Ús associat a explotació agrícola: Sí
Altres usos: --

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació: Restaurat
Serveis: Aigua: Mina
Sanejament: Fossa sèptica
Electricitat: Generador
Situació de risc: Risc d'incendi per la massa boscosa propera.

ACCESSIBILITAT:

Des del nucli de Viladrau s'agafa el carrer Ramon Bofill i un cop passat el Sot del Noguer s'agafa el camí en direcció a la Vila, es passa per davant de la casa fins el Castanyer de les Nou Branques, se segueix pel camí fins a arribar a la riera de Matagalls i es continua fins que s'arriba al conjunt del Pujol de la Muntanya.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	--
<u>Estilístiques:</u>	Es tracta d'un exemple de masia que manté inalterada la seva volumetria bàsica i els seus annexos, amb les diferents parts que l'han fet històricament una unitat d'explotació agrícola. També cal destacar diversos elements formals, com la galeria amb arcades, i diversos elements defensius, des de murs amples a espitlleres.
<u>Paisatgístiques:</u>	Sí
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	Sí
<u>Estructura del medi rural:</u>	Sí
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

ÚS:

Ús tipus:	Habitatge
Altres usos admesos:	La resta d'usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, inclòs l'ús hotel·ler.
Nombre d'habitatges:	--
Divisió horitzontal:	S'admet, excepte en l'ús hotel·ler.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC:	CP, A1, A2 i A3.
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	A4, A5, A6 i A7.

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. Les intervencions s'atendran a les disposicions de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
Volums a enderrocar:	A4, A5, A6 i A7, llevat que se'n justifiqui l'ús agrícola.
Ampliacions:	S'admeten edificacions de nova construcció, degudament justificades per l'ús agrícola, només adossades al nord de les naus ja existents, al nord del conjunt, sempre que no canviïn d'ús les actuals construccions d'ús agrícola.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	--

LOCALITZACIÓ:

Indret: Obaga del Matagalls, prop del Pla de Malataup.

Adreça postal: --

Coordenades UTM: x = 448505 y = 4630615

DADES CADASTRALS:

Ref. Cadastral: 17234A005000410000YF

Observacions: La referència cadastral ho és de la finca rústica. No hi ha referència cadastral de l'edificació.

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)

Qualificació del sòl: Zona d'interès natural (clau ZIN)

 Identificació al plànol de la casa a preservar

**PROTECCIONS:**

Element situat dins el Parc Natural del Montseny.

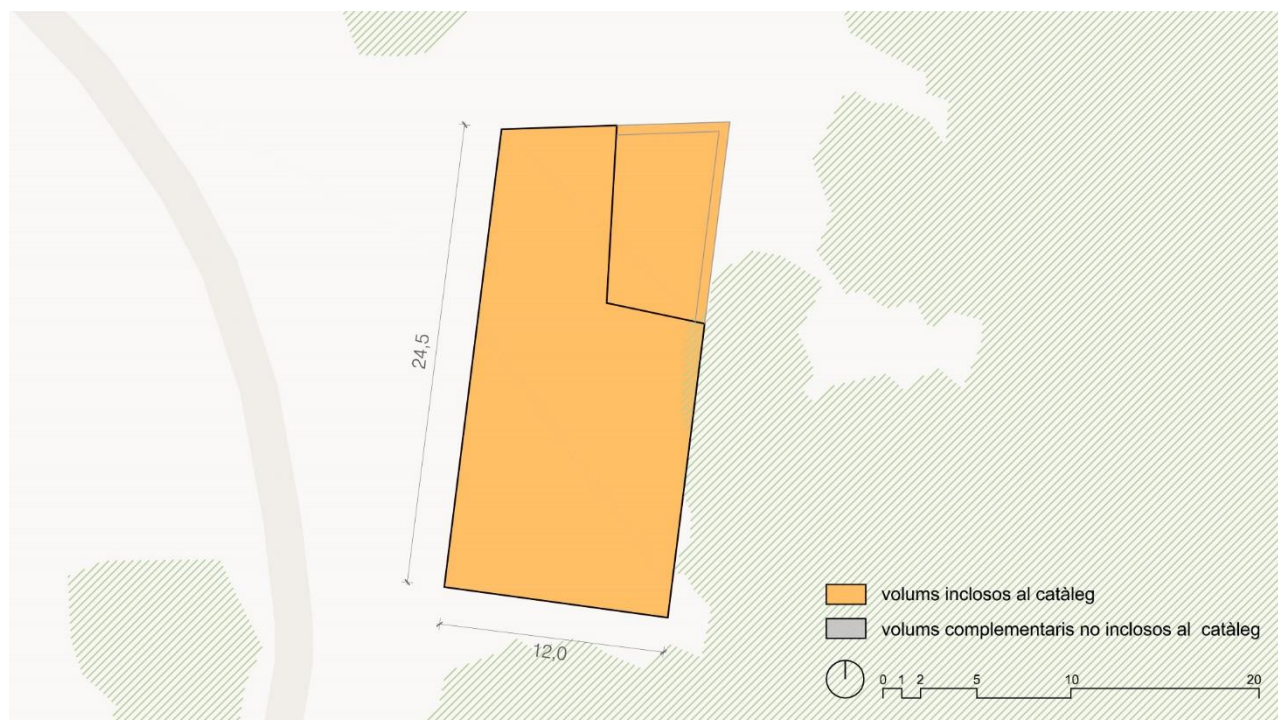
Element situat en una zona amb presència d'un habitat d'interès comunitari (9120 – Fagedes acidòfiles) que caldrà preservar de forma preferent.

**DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL****VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:**

Tipologia: Corral amb coberta a una vessant.

Entorn: S'emplaça a l'extrem d'una petita clariana de topografia suau, a tocar del bosc que l'envolta. A destacar el freixe monumental situat davant la façana nord (referència AS.11 al Catàleg de béns naturals).

<u>Cos principal:</u>	Cos de planta baixa, rectangular, i coberta inclinada a un vesant, de dues crugies. Les parets perimetrals, de paredat comú, contenen un espai interior diàfan, amb pilars de de paredat que sostenen jàsseres de fusta. La teulada, de teula àrab, col·locada a salt de garsa sobre llates, cairats i bigues de fusta, no cobreix tot el recinte, deixant un pati interior al quadrant nord-est. L'única obertura és la porta, a la façana nord, amb llinda de fusta. L'edifici conserva sense alteracions les característiques tipològiques i constructives tradicionals.
<u>Edificacions annexes:</u>	No hi ha edificacions annexes.
<u>Elements d'interès:</u>	La tipologia edificatòria, molt característica de la zona i que es manté associada a l'ús que li és propi, alhora que es conserven les característiques constructives originàries.
<u>Superfícies:</u>	
Finca:	573.390
Construïda:	249 m ²
<u>Època de construcció:</u>	Indeterminada, antiguitat estimada superior a 100 anys.



ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat:	Privada
Ús:	Ramader
Habitatges:	0
Ús associat a explotació agrícola:	Sí (ramader)
Altres usos:	--

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	En bon estat
Serveis: Aigua:	Es desconeix
Sanejament:	No
Electricitat:	No
Situació de risc:	Risc d'afectació per incendi forestal, per la proximitat de massa boscosa compacta.

ACCESSIBILITAT:

Des del nucli de Viladrau, zona Pla de Montfalcó, se segueix el camí de la Vila en direcció sud. En sortir del nucli urbà, el camí passa a ser de terra, transitables amb vehicle de tipus turisme, amb un traçat sinuós adaptat a la topografia. Es passa pels masos de la Vila, Puigdot, l'Aremany i finalment s'arriba al mas del Pujol de Muntanya. Des de la part posterior d'aquest conjunt, a la que s'arriba fent una marrada en direcció nord, surt un camí que ja fa de mal transitar i que s'enfila vessant amunt menant al Corral d'en Pujol.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	--
<u>Estilístiques:</u>	Corral de construcció tradicional característic de la zona que manté inalterades les característiques constructives i tipològiques originals (parets de pedra, volumetria, obertures, teulades, etc.).
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	Manteniment de l'assentament humà al medi rural i de les activitats econòmiques associades.
<u>Equilibri del territori:</u>	Manteniment de l'activitat en el conjunt de la finca rural.
<u>Estructura del medi rural:</u>	Manteniment d'activitats ramaderes pròpies del territori.
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Ramader.
Altres usos admesos:	Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració, equipaments i serveis comunitaris.
Nombre d'habitatges:	0
Divisió horitzontal:	No s'admet.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP.	
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: --	

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. S'admetran reformes en les condicions establertes per l'article 8 de les Normes del Catàleg. Manteniment de l'espai interior com a espai diàfan, posant en valor els elements estructurals (pilars i sostres).
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	S'admet el cobriment del pati, seguint el vessant de la teulada existent. S'admet la disposició d'un tancament vertical entre el pati i l'espai cobert.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg. Tota intervenció es durà a terme garantint la preservació dels hàbitats d'interès natural propers, evitant l'ocupació temporal durant qualsevol obra que es realitzi i, un cop executats els treballs, restaurant el sòl que hagi pogut veure's alterat, mantenint ordenat i net l'entorn de qualsevol residu i instal·lació innecessària
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	Tota vegada que l'edificació es troba dins la franja de 100 m d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, s'atendrà al que s'estableix a l'article 145.3 de les Normes Urbanístiques del POUM.

LOCALITZACIÓ

Indret: Vessant esquerre del torrent de coll Pregon, en un estrep de la muntanya.

Codi INE: 172207

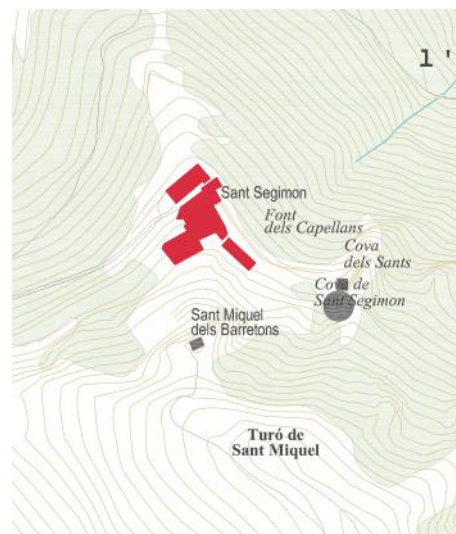
Adreça postal: Polígon 5, parcel·la 37

Coordenades UTM: x = 446442.2 y = 4630229.6

Identificació al plànol: PR.85A

Delimitació del bé: El definit en els plànols d'ordenació

Entorn de protecció: No en té



DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 17234A005000370001UY
17234A005000370000YT

Superfície: 13.343 m²

Sostre: 2.356 m²

Núm. plantes: PB+1PP

Titularitat: Privada

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)

Qualificació del sòl: Zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic (clau ZAINEP).

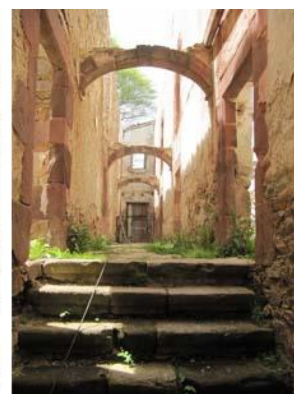
 Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.85A

Element situat dins el Parc Natural del Montseny.

Element situat en una zona amb presència d'un habitat d'interès comunitari (8150 – Tarteres silícies medioeuropees) que caldrà preservar de forma preferent.



DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

Conjunt format per l'església i l'hostatgeria, amb diverses edificacions auxiliars que han anat sorgint amb el decurs del temps. El conjunt actual més destacable data d'entre els segles XVI i XVIII. La casa de les cel·les data del segle XVI, i l'església del XVIII. Aquesta és d'una sola nau amb absis de planta trapezoidal. El campanar és fet amb peces de pedra donant-li un perfil cònic. És interessant la portalada barroca, així com el que resta de la decoració interior de l'església, amb pilastres i cornisa correguda, també barroques.

Elements d'interès: Cal remarcar la decoració barroca de l'església, així com les finestres emmarcades amb peces de pedra de gres, algunes contenint formes decoratives gravades i dates.



Superfícies:

Finca:	13.343 m ²
Ocupació en planta:	1.706 m ²
Superfície construïda:	2.356 m ²
<u>Època de construcció:</u>	Segles XVI-XIX

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat:	Privada
Ús:	Ús religiós (santuari)
Habitatges:	0
Ús associat a explotació agrícola:	--
Altres usos:	Ús terciari, modalitat restauració (restaurant)

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	Restaurat parcialment.
Serveis: Aigua:	Mina
Sanejament:	Fossa sèptica
Electricitat:	Aerogenerador
Situació de risc:	Risc d'incendi per la massa boscosa propera. Element situat en una zona amb pendents superiors al 20%.

ACCESSIBILITAT:

Des de Collformic hi ha una pista que va a Sant Andreu de la Castanya. S'agafa un trencant a mà esquerra que porta directe a Sant Segimon.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	--
<u>Estilístiques:</u>	Es tracta d'un exemple de santuari amb elements de diversa cronologia amb elements decoratius de gran interès.
<u>Paisatgístiques:</u>	A nivell paisatgístic la ubicació és espectacular.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	--
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Ús religiós (santuari)
Altres usos admesos:	La resta d'usos definits a l'article 47.3 bis de la LUC en sòl no urbanitzable, inclòs l'ús hotel·ler.
Nombre d'habitatges:	--
Divisió horitzontal:	No s'admet.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC:	Tots els indicats al croquis.
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos:	--

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar, conservar i reconstruir. Les intervencions s'atendran a les disposicions de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	No s'admeten.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

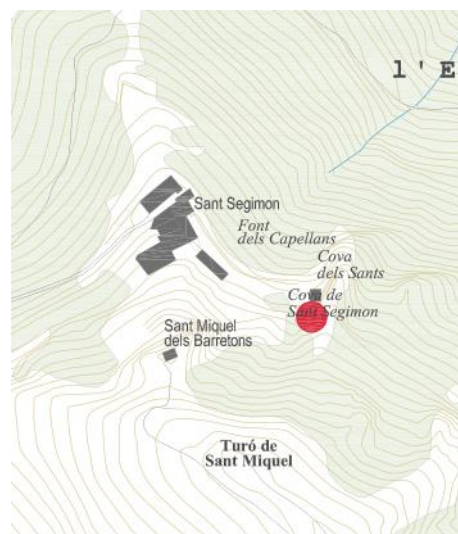
Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	--

LOCALITZACIÓ

Indret:	Vessant esquerre del torrent de coll Pregon, en un estrep de la muntanya.
Codi INE:	172207
Adreça postal:	Polígon 5, parcel·la 37
Coordenades UTM:	x = 446528.5 y = 4630174.6
Identificació al plànol:	PR.85B
Delimitació del bé:	El definit en els plànols d'ordenació
Entorn de protecció:	No en té

DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral:	17234A005000370001UY 17234A005000370000YT
Superfície:	13.343 m ²
Sostre:	60 m ²
Núm. plantes:	PB
Titularitat:	Privada

**DADES URBANÍSTIQUES:**

Classificació del sòl:	Sòl no urbanitzable (SNU)
Qualificació del sòl:	Zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic (clau ZAINEP).



Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.85A

Element situat dins el Parc Natural del Montseny.

Element situat en una zona amb presència d'un habitat d'interès comunitari (8150 – Tarteres silícies medioeuropees) que caldrà preservar de forma preferent.

**DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL**

La Cova de Sant Segimon té les restes de l'església medieval dins d'una cova natural, a la qual se li van afegir tancaments i coberta. La tradició constructiva és la romànica, encara que en aquell temps l'estètica comença a ser goticitzant a tot arreu, però només formalment. L'església antiga va ser destruïda, i a dia d'avui les restes queden dins de la cova, però és probable que una part de l'església fos fora de la cova. Si més no, la proporció en planta de les restes així ho fan pensar. Al costat hi ha restes d'altres construccions annexes, com un mur que delimitaria algun espai i una volta que podria correspondre's a una cisterna, i també hi ha restes d'un brocal de pou al costat. Pels voltants hi ha diverses coves que eren emprades per eremites que triaven la muntanya de Sant Segimon per a retirar-se del món.

Elements d'interès: Cal remarcar la volta de l'església, així com exteriorment les altres restes que s'hi troben.

Superfícies:

Finca:	13.343 m ²
Ocupació en planta:	60 m ²
Superfície construïda:	60 m ²
Època de construcció:	Segles XIII-XV.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat:	Privada
Ús:	Ús religiós (santuari)
Habitatges:	0
Ús associat a explotació agrícola:	--
Altres usos:	--

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	Regular
Serveis: Aigua:	No en té
Sanejament:	No en té
Electricitat:	No en té
Situació de risc:	Risc d'incendi per la massa boscosa propera. Risc de desprendiments de roques. Element situat en una zona amb pendents superiors al 20%.

ACCESSIBILITAT:

Des de Collformic hi ha una pista que va a Sant Andreu de la Castanya. S'agafa un trencant a mà esquerra que porta directe a Sant Segimon, i passat l'edifici de l'hostatgeria s'ha d'anar cap a la paret de muntanya del davant, que és on hi ha la Cova.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	--
<u>Estilístiques:</u>	Es tracta d'un exemple de santuari troglodític.
<u>Paisatgístiques:</u>	A nivell paisatgístic la ubicació és espectacular.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	--
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	--

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Ús religiós (santuari)
Altres usos admesos:	Ús Socio-cultural.
Nombre d'habitatges:	--
Divisió horitzontal:	No s'admet.

Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: La cova de Sant Segimon.

Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: --

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg: S'admeten les intervencions de manteniment, conservació, restauració, millora, rehabilitació o consolidació del conjunt o de parts del mateix. Les intervencions s'atendran a les disposicions de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.

Volums a enderrocar: --

Ampliacions: No s'admeten.

Entorn i accés: Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis: Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

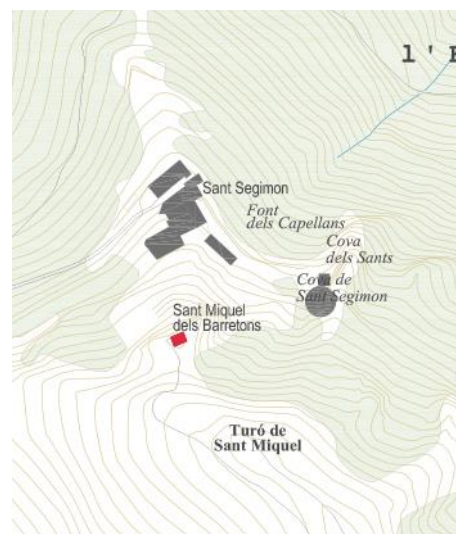
ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques: Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.

Inundabilitat: --

LOCALITZACIÓ

Indret: Vessant esquerre del torrent de coll Pregon, en un estrep de la muntanya.
 Codi INE: 172207
 Adreça postal: Polígon 5, parcel·la 9535
 Coordenades UTM: x = 446433.0 y = 4630135.3
 Identificació al plànol: PR.86
 Delimitació del bé: El definit en els plànols d'ordenació
 Entorn de protecció: No en té



DADES CADASTRALS:

Núm. Ref. Cadastral: 17234A005095350000YY
 Superfície: 99 m²
 Sostre: 35 m²
 Núm. plantes: PB
 Titularitat: Privada

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)
 Qualificació del sòl: Zona d'alt interès natural, ecològic i paisatgístic (clau ZAINEP).



Identificació al plànol de la casa a preservar

PROTECCIONS:

Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural. Fitxa PR.85A

Element situat dins el Parc Natural del Montseny.

Element situat en una zona amb presència d'un habitat d'interès comunitari (8150 – Tarteres silícies medioeuropees) que caldrà preservar de forma preferent.



DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

Ermita aparentment construïda a mitjans del segle XVI. Cal destacar l'arc adovellat de l'entrada, bastant estret. La planta és rectangular, amb parets de pedra i calç, originalment arrebossades, però ara, en bona part, amb la pedra irregular vista, amb teulada a dues aigües de teules àrabs, que descansen sobre cabirons de fusta i exteriorment en lloses de pedra de gres.

Elements d'interès: L'arc adovellat de l'entrada, com a element més rellevant.

Superfícies:

Finca: 99 m²
 Ocupació en planta: 35 m²
 Superfície construïda: 35 m²
Època de construcció: Segle XVI.

ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

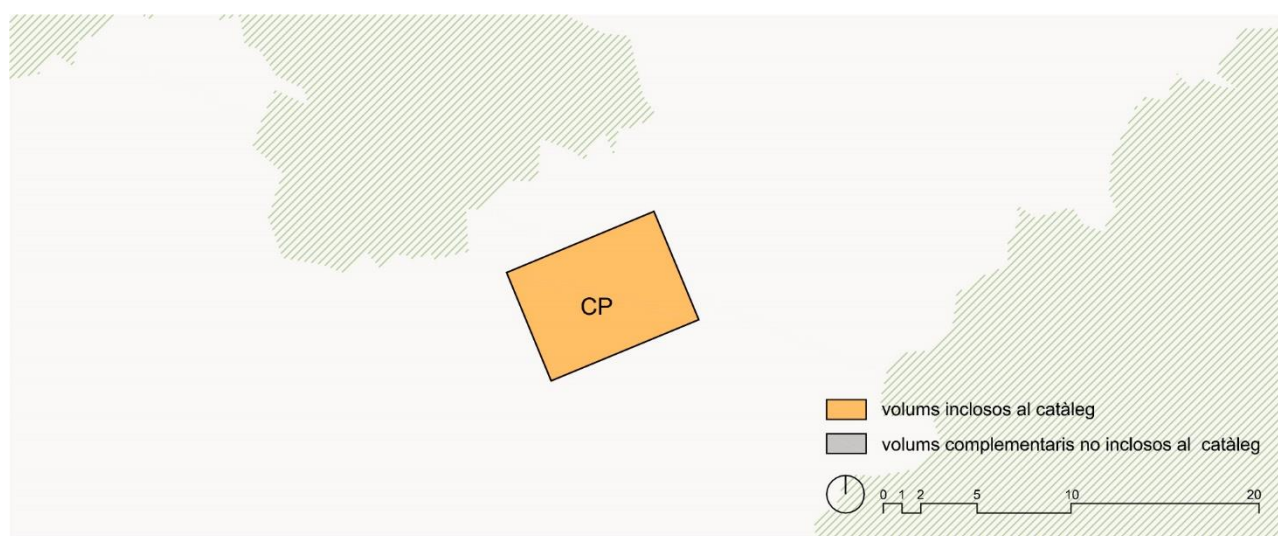
Titularitat:	Privada
Ús:	Ús religiós (ermita)
Habitatges:	0
Ús associat a explotació agrícola:	--
Altres usos:	--

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	Deficient.
Serveis: Aigua:	No en té
Sanejament:	No en té
Electricitat:	No en té
Situació de risc:	Element situat en una zona amb pendents superiors al 20%.

ACCESSIBILITAT:

Des de Collformic hi ha una pista que va a Sant Andreu de la Castanya. S'agafa un trencant a mà esquerra que porta directe a Sant Segimon. Abans d'arribar hi ha la indicació d'un corriol que hi mena.



JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	--
<u>Estilístiques:</u>	Es tracta d'un exemple d'ermita de muntanya.
<u>Paisatgístiques:</u>	És una fita visual des de tot arreu de l'entorn.
<u>Social i econòmiques:</u>	--
<u>Equilibri del territori:</u>	--
<u>Estructura del medi rural:</u>	--
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	--

DETERMINACIONS NORMATIVES

ÚS:

Ús tipus:	Ús religiós (ermita)
Altres usos admesos:	Ús Socio-cultural.
Nombre d'habitatges:	--
Divisió horitzontal:	No s'admet.

Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP

Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: --

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	S'admeten les intervencions de manteniment, conservació, restauració, millora, rehabilitació o consolidació del conjunt o de parts del mateix. Les intervencions s'atendran a les disposicions de les Normes del Catàleg de masies i cases rurals i del Catàleg de patrimoni arquitectònic i cultural.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	No s'admeten.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	--

LOCALITZACIÓ:

Indret: A la carena dels Senglars (o dels Segalars, segons la font), vora del collet del Corral dels Segalars

Adreça postal: --

Coordenades UTM: x = 451357 y = 4628897

DADES CADASTRALS:

Ref. Cadastral: 17234A005000440000YK

Observacions: La referència cadastral ho és de la finca rústica. No hi ha referència cadastral de l'edificació.

DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable (SNU)

Qualificació del sòl: Zona d'interès natural (clau ZIN)

 Identificació al plànol de la casa a preservar

**PROTECCIONS:**

Element situat dins el Parc Natural del Montseny.

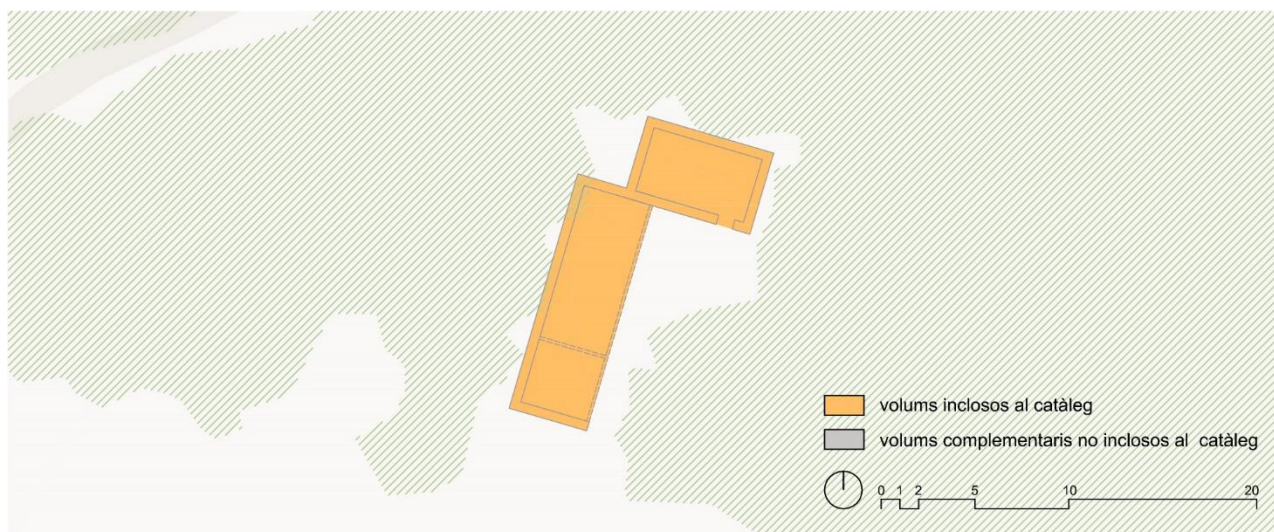
Element situat en una zona amb presència d'un habitat d'interès comunitari (4030 – Landes atlàntiques i subatlàntiques seques) que caldrà preservar de forma preferent.

**DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL****VOLUMETRIA, ENTORN PAISATGÍSTIC I ÈPOCA DE CONSTRUCCIÓ:**

Tipologia: Corral format per dos cossos disposats en "L", amb teulada a una vesant.

Entorn: Al llom d'una carena suau i a l'extrem d'una petita clariana, progressivament colonitzada pel bosc que l'envolta.

Cos principal:	Volum de planta baixa compost per dos cossos rectangulars disposats en "L", amb coberta inclinada a un vesant. Les parets perimetrals, de paredat comú, contenen sengles espais interiors diàfans, tot i que un d'ells ha estat compartimentat amb un paredó ceràmic, tancament que també s'ha utilitzat per tancar la façana est d'un dels cossos, originàriament oberta. La teulada, de teula àrab, col·locada a salt de garsa sobre llates, cairats i bigues de fusta, es troba parcialment ensorrada. L'edifici conserva sense alteracions les característiques tipològiques i constructives tradicionals.
Edificacions annexes:	No hi ha edificacions annexes.
Elements d'interès:	La tipologia edificatòria, molt característica de la zona.
Superfícies:	
Finca:	112.852 m ²
Construïda:	87 m ²
Època de construcció:	Indeterminada, antiguitat estimada superior a 100 anys.



ÚS ACTUAL I TITULARITAT:

Titularitat:	Privada
Ús:	Ramader, actualment en desús
Habitatges:	0
Ús associat a explotació agrícola:	Sí (ramader)
Altres usos:	--

ESTAT DE CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE O CONJUNT, SERVEIS I SITUACIÓ DE RISC:

Estat de conservació:	Ruïnós. Es mantenen els elements de l'estructura vertical i s'han ensorrat la major part de les teulades.
Serveis:	
Aigua:	Es desconeix
Sanejament:	No
Electricitat:	No
Situació de risc:	Risc d'afectació per incendi forestal, per la proximitat de massa boscosa compacta. Element situat en una zona amb pendents superiors al 20%.

ACCESSIBILITAT:

Des de la carretera GIV-5201, entre els punts quilomètrics 5 i 6 i un cop passat el Collet del Corral dels Segalars en direcció a Arbúcies, se segueix un camí de traçat sinuós que s'enfila carena amunt i que. Superats un parell de revolts, el corral queda uns metres per sota del camí, ocult per la vegetació.

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA PRESERVACIÓ I/O RECUPERACIÓ

DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES RAONS:

<u>Històriques:</u>	--
<u>Estilístiques:</u>	Corral de construcció tradicional característic de la zona en runes que conserva les característiques constructives i tipològiques originals de l'estructura vertical de parets de pedra.
<u>Paisatgístiques:</u>	El seu emplaçament i entorn en fan un conjunt interessant molt lligat al paisatge antròpic de la zona.
<u>Social i econòmiques:</u>	Manteniment de l'assentament humà al medi rural i de les activitats econòmiques associades.
<u>Equilibri del territori:</u>	Manteniment de l'activitat en el conjunt de la finca rural.
<u>Estructura del medi rural:</u>	Manteniment d'activitats ramaderes pròpies del territori.
<u>Correcció d'impacte ambiental o paisatgístic negatiu:</u>	El seu abandonament degradaria el territori i el paisatge.

DETERMINACIONS NORMATIVES

Ús:

Ús tipus:	Ramader.
Altres usos admesos:	Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració, equipaments i serveis comunitaris.
Nombre d'habitatges:	0
Divisió horitzontal:	No s'admet.
Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 bis de la LUC: CP.	
Volums complementaris no utilitzables per als usos previstos: --	

CONDICIONS D'INTERVENCIÓ:

Volums inclosos al catàleg:	A rehabilitar i conservar. Reconstrucció dels elements en estat ruïnós. Es mantindrà la volumetria existent, definida pels murs perimetrals, sense augmentar-la. S'admetran reformes en les condicions establertes per l'article 8 de les Normes del Catàleg.
Volums a enderrocar:	--
Ampliacions:	No s'admeten.
Entorn i accés:	Conservar, en conformitat amb l'article 13 de les Normes del Catàleg.
Serveis:	Es tendirà a l'autonomia energètica. Resta prohibit l'abocament d'aigües residuals al medi.

LIMITACIONS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN ÚS CONCRET

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Tramitacions específiques:	Els projectes que s'hagin de redactar per a la transformació dels usos existents hauran d'incorporar, així mateix, solucions respecte els accessos, aparcament, tractament d'aigües residuals, residus, generació i/o subministrament d'energia elèctrica i subministrament d'aigua.
Inundabilitat:	--

2. INVENTARI D'HABITATGES I D'ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

INTRODUCCIÓ

El POUM incorpora un inventari d'habitatges en sòl no urbanitzable, per tal de identificar-los i localitzar-los a efectes de tenir constància de la seva existència en el moment de l'entrada en vigor del mateix, sens perjudici de si formen part del "Catàleg de masies i cases rurals" o del "Catàleg del patrimoni arquitectònic" i sens perjudici, alhora, del seu estat de legalització urbanística, sense que la inclusió en aquest inventari alteri aquesta circumstància.

La seva inclusió en aquest inventari no suposa, en cap cas, la seva legalització si aquesta fos la seva situació jurídica administrativa.

Per llistar l'inventari es parteix del llistat de construccions en sòl no urbanitzable, tot fent constar el nombre d'habitatges que hi ha en cada una, si n'hi ha. Complementàriament s'afegeix informació relativa a la seva inclusió o no en el Catàleg de Masies i Cases Rurals o en el Catàleg del Patrimoni.

Llistat

Ref. en el plànol I.15	Nom de la construcció	Habitatges en SNU	Catàleg de masies i cases rurals	Catàleg del patrimoni arquitect. i cultural	Altres construcc. en SNU	Observacions
1A	Can Pineda	1				
1B	Sense nom					
1C	Ca n'Onofre	1				
1D	Sense nom	1				
1E	Cal Sord	1				
1F	Can Perereda	1				
1G	Sense nom					
2A	Can Janetó	1				
2B	Ca l'Escloper	1				
2C	Can Lloser	1				
2D	Can Barraca					
2E	Can Toni	1				
2F	Can Balet	2				
2G	Ca l'Herbolari	4				
2H	Cabana de Ca l'Herbolari					
2I	Cal Garrofó	1				
2J	Sense nom	1				
2K	Can Pla	1				
2L	Can Bacallà	2				
2M	Cal Ferrer i Can Punet	2				
2N	Can Sirera	1				
2O	Can Gaudenci	1				
4A	La Granja de les Corts	1				
4B	Les Corts	1				
4C	Corral de les Corts					
6A	Masvidal	2				
6B	Cabana de Masvidal	1				
6C	Sense nom					
6D	Sense nom					
6F	La Barita	1				
6G	Can Cabanya					
6H	Molí de Masvidal					
7A	Can Fàbregues	1				
7B	Molí de Fàbregues					
7C	Casa Nova de Can Fàbregues	1				

8	Sabaters d'Avall	1				
9	Cunicultura Guilleries					
10	Can Torrents	1				
11	Ca l'Escloper					
12	Puigdefàbregues					
13A	Ruïna de Puigdefàbregues					
13B	Molí de Puigdefàbregues					
14	Sense nom					
15	Els Visons (o Riera Major)	4				
16	Can Pallerols	1				
17	El Vilar del Bosc	1				
18A	La Noguera - Casa dels amos	2				
18B	La Noguera - Casa dels masovers	5				
18C	La Noguera, Muralla	2				
19	Mas d'Osor					
21	L'Estrany					
22A	Can Masnou	1				
22B	Sense nom					
22C	Sense nom					
24	Molí d'en Noc	1				
25	Can Batllic	1				
26	La Casa Nova de les Corts	2				
27	Empinzella	3				
28	El Molí Espatllat (Antic hostal de l'Aregada)	2				
29	Club de Polo					
30	La Noguerola	2				
31	El Cau	1				
32	Gasolinera					
33	Casa Montserrat	2				
34	Can Xisquet	1				
35	La Sureda	1				
38	La Panella					
42	Sense nom					
43	Sense nom	1				
45	Cal Nen					
46	El Solei	1				
47	Can Pau Moliner	1				
48	La Solana					
49	Depuradora de Viladrau					
50	Els Molins	4				
51	El Molí de Dalt					
52	El Molí Vell (Molí de Baix)					
53A	El Molí de Rusquelles	1				
53B	Mas Rusquelles	2				
54	Corral de la Vila					
57	Can Talaia	1				
58	Granja d'en Pic					
59	Gomara	1				
60	Rocarodona	1				
61	El Pujolar					
64A	Masia de Vilarmau	1				
64B	Masoveria de Vilarmau	1				
65	La Sala	1				
66A	La Casa nova de la Sala	2				
66B	Sínia de La Sala					
69A	El Noguer	1				
69B	Masoveria del Noguer	1				

70	La Vila	3				
71	El Pla de la Vila	1				
72	Sense nom	1				
73A	El Martí	1				
73B	El Martí II	1				
75	Can Bosch	2				
76	Can Puig	1				
77A	Sense nom					
77B	Masia de Can Gad	1				
77C	Casa Nova de Can Gad	1				
78	Ermita de la Mare de Déu de l'Erola					
79	Corral de Can Bosch					
80	El Molinot de Puigdot					
81	Puigdot	1				
82	L'Aremany	1				
83	El Pujol de Muntanya	1				
84	Corral del Pujol					
85A	Santuari de Sant Segimon					
85B	Cova de Sant Segimon					
86	Ermita de Sant Miquel dels Barretons					
88	Corral del Martí					
87	Corral del Segalàs					
89	La Creu de Matagalls					
90	Pont de Fàbregues					
91	Pont de Can Pau Moliner					
92	Pont de la Noguerola					
93	Pont del Molí de Baix					
		99				

Viladrau, abril de 2023