



PLA ESPECIAL DEL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS, I D'ALTRES CONSTRUCCIONS ANTERIORS A L'ENTRADA EN VIGOR DEL PRIMER INSTRUMENT DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL (Art. 47 de la LU) DEL MUNICIPI DE LLAGOSTERA.

ÍNDEX.

1. MEMÒRIA.

1.1. Àmbit del Pla Especial.

1.2. Objectiu i justificació dels criteris adoptats per la catalogació de les masies i cases rurals.

1.3. Normativa.

1.4. Índex fitxes.

2. FITXES INDIVIDUALITZADES DE LES MASIES I CASES RURALS, I D'ALTRES CONSTRUCCIONS ANTERIORS A L'ENTRADA EN VIGOR DEL PRIMER INSTRUMENT DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL.

2.1. LLIBRE 1. MASIES I CASES RURALS.

Veïnats de:

- Bruguera.
- Cantallops.
- Creu de La Serra.
- Gaià.
- Ganix.

2.2. LLIBRE 2. MASIES I CASES RURALS.

Veïnats de:

- Llobatera.
- Mata.
- Panedes.
- Pocafarina.
- Sant Llorenç.

2.3. LLIBRE 3. ALTRES CONSTRUCCIONS ANTERIORS A L'ENTRADA EN VIGOR DEL PRIMER INSTRUMENT DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL.

ANNEXES

A.1. LLISTAT DE RESOLUCIÓ AL QÜESTIONARI I A LES AL·LEGACIONS AL PLA ESPECIAL DE CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS.

A.2. LLIBRE 4. INVENTARI D'HABITATGES PREEXISTENTS, NO INCLOSOS AL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS. (HABITATGES CONTEMPORANIS).



**PLA ESPECIAL - CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS,
I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE.
LLAGOSTERA.**

Marta Soler Fitó
ARQUITECTE



1. MEMÒRIA.

1.1. Àmbit del Pla especial.

El terme municipal de Llagostera té una superfície aproximada de 76 km², i limita amb els municipis de Santa Cristina d'Aro, Caldes de Malavella, Tossa de Mar i Cassà de La Selva.

A l'est s'integra dins la zona boscosa del massís de les Gavarres (PEIN), mentre que al nord i al nord-oest s'endinsa en una plana de conreus. A l'extrem sud, gran part del terme municipal ocupa el massís de l'Ardenya, un espai natural de gran interès ecològic i paisatgístic.

Llagostera té un gran nombre de veïnats, com Panedes i Sant Llorenç, amb parròquia pròpia, Bruguera, Gaià, Ganix, Cantallops, Creu de Serra, Pocafarina i Llobatera. Així mateix integra els nuclis urbanitzats de La Canyera, La Mata, Mont-Rei, Llagostera Residencial, Selva Brava i Font Bona.

La seva situació estratègica l'ha convertit en terra de pas i de connexió de l'interior amb la Costa Brava. A Llagostera s'hi pot arribar per les carreteres C-65, de Girona a Sant Feliu de Guíxols, per la GI-674 de Caldes de Malavella o per la C-35 de Tossa i Vidreres, via que enllaça amb l'autopista AP-7.

Amb una extensa zona rural i amb bona part del terme municipal dins els espais protegits de les Gavarres i el Puig de Cadiretes, Llagostera compta amb un patrimoni natural excepcional que, entre tots, hem de preservar.

1.2. Objectiu i justificació dels criteris adoptats per la catalogació de les masies i cases rurals, i altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument urbanístic general.

L'objectiu del present Pla especial es afavorir el desenvolupament urbanístic sostenible, sobre la base de la utilització racional del territori, per a comptabilitzar el creixement i el dinamisme econòmics necessaris amb la cohesió social, respecte al medi ambient i la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

Respecte al sòl no urbanitzable, el desenvolupament urbanístic sostenible comporta la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i la consolidació d'un model de territori globalment eficient.

El municipi de Llagostera té una superfície de sòl no urbanitzable molt extensa, on la població està dispersa en edificacions rurals aïllades. Es tracta d'un sòl que està bàsicament destinat a usos agropecuaris i forestals, unes activitats importants en quan a ocupació del territori que cal preservar.

Per tal de que es puguin preservar aquestes activitats, l'estratègia es basa en la rehabilitació i ampliació dels habitatges existents, axis com dels edificis amb una existència anterior a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general, que tenen un valor històric, arquitectònic i paisatgístic, i/o cultural, turístic i econòmic. D'altra banda, la societat ha evolucionat i juntament amb ella les seves necessitats.

El present pla especial pretén donar sortida a les necessitats detectades. Per fer-ho s'ha realitzat un estudi de les edificacions existents i les seves característiques per tal de poder regular la seva possible rehabilitació així com la seva possible transformació i/o ampliació.

El municipi de Llagostera disposa de gran quantitat de masies i cases rurals. Ens trobem amb diferents tipologies però majoritàriament són aïllades i domina la tipologia de masos de tres crugies amb la coberta a dos aigües amb el carener perpendicular a la façana principal normalment orientada a sud.

També ens trobem amb edificis singulars, cases pairals de grans dimensions, d'estils modernista, etc recollits dins del Pla Especial del Patrimoni de Llagostera.



PLA ESPECIAL - CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS, I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE. LLAGOSTERA.

Marta Soler Fitó
ARQUITECTE

Una altra realitat d'aquest municipi, com a tants d'altres municipis rurals, és la necessitat de trobar nous ingressos complementaris als tradicionals per tal de contribuir a la sostenibilitat de l'economia. Es per això que s'han recollit tots els usos que admet la Llei d'urbanisme, entre ells el turisme rural com a ús possible a tots els masos.

La modalitat de turisme dependrà de les característiques del mas i de la voluntat i necessitats de cada propietari.

També al municipi es troben moltes masies i cases rurals que han quedat abandonades fent que es perdi part del patrimoni rural i conseqüentment part del patrimoni històric, arquitectònic i cultural. El Pla especial intenta donar sortida a aquesta problemàtica plantejant la possibilitat de transformar-les en noves activitats residencials basades en l'oci o el turisme.

Per altra banda al sòl no urbanitzable es troben edificis, que no essent masies o cases rurals, tenen un valor que cal preservar, i dins del marc legal jurídic vigent, potenciar si s'escau. Aquests valors van des del històric, arquitectònic o paisatgístic (com es el cas de les ermites o capelles rurals) al econòmic, turístic o cultural (com es el cas dels restaurants situats fora dels nuclis urbans).

Vistos els punts anteriors i en compliment dels articles 47, 48, 49, 50, 51 de la LUC, i els articles corresponents del Reglament de la Llei d'Urbanisme, es redacta el present Pla Especial, el qual conté el catàleg amb les fixes de les masies i cases rurals, i d'altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general del municipi de Llagostera.

L'objectiu concret es redactar una fitxa per cada una de les masies o cases rurals i altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general existents, analitzant-les i estudiant-les, per tal que es raoni la justificació de la recuperació i preservació d'aquestes.

En quant a les masies i cases rurals, els criteris per a la justificació de la recuperació i preservació són en termes generals els arquitectònics, històrics, mediambientals, paisatgístics o socials, i específicament:

1. Valor històric de l'edificació: època de la construcció, S. XVII / S. XVIII / fins a 1.900/ fins a 1.980.
2. La seva inclusió en un veïnat.
3. Valor paisatgístic de l'entorn, de l'edificació i social.
4. Ús inicial de l'edificació, i estructura del medi rural del municipi.

Masies es consideren els edificis que pel seu valor arquitectònic, històric o paisatgístic tenen una singularitat, o unes característiques representatives dintre del patrimoni del municipi. Alguns d'aquets estan inclosos en el P.E.P.P.A. (Pla especial de protecció del patrimoni) de Llagostera.

Cases rurals es consideren els edificis, que sense tenir cap característica arquitectònica especial, formen part del patrimoni com a part del conjunt de construccions rurals típiques de la zona. Tenen valor com a part d'un conjunt que conforma la imatge del territori.

Les masies i cases rurals recollides al llistat de l'annex 3 del POUM de Llagostera, estan incloses en aquest catàleg, excepte aquelles que s'han considerat habitatges contemporanis, i que son les següents:

- | | |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Veïnat de Bruguera: | - Casa Nova del Mas Xifre (25). |
| | - Casa Delfin Turon (266). |
| | - Casa de Martí (311). |
| | - Casa d'Aguilar (309). |
| Veïnat de Gaià: | - Casa de les Rodes (203). |
| | - Can Cisterna (235). |
| Veïnat de Ganix: | - Casa Nova de Can Fonellerons (92). |
| Veïnat de Mata: | - Casa Prats (61). |
| Veïnat de Panedes: | - Casa de Josep Gironès (209). |
| Veïnat de Sant Llorenç: | - Casa Nova de Ca l'Estrach (45). |



També estan incloses en aquest catàleg les següents masies i cases rurals recollides al llistat de l'annex 4 del POUM de Llagostera:

“Can Marull”(171) del Veïnat de Gaià, “Can Bas”(212) i “Cal Ferrer”(288) del Veïnat de Panedes i “Mas Gall” (17) del Veïnat de Sant Llorenç.

Per altre banda cal dir, que tampoc està inclòs al catàleg el mas Can Duran (250) del veïnat de Sant Llorenç, ja que aquest pertany al terme municipal de Sta. Cristina d'Aro.

En quant a les altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general del municipi, que data de l'any 1.984, els criteris per a la justificació de la recuperació i preservació són en termes generals els arquitectònics, històrics, paisatgístics i/o cultural, turístic i econòmic, diferenciant-se els grups següents:

1. Edificis de l'arquitectura històrica religiosa. “Ermita de Sant Ampèlit” i “Capella de Sant Llorenç”. Tenen un valor arquitectònic, històric, cultural i religiós. Estan incloses en el P.E.P.P.A. (Pla especial de protecció del patrimoni) de Llagostera.
2. Edificis industrials. “Bodega Ramiro”. Té un valor arquitectònic, històric, paisatgístic i econòmic. Està inclòs en el P.E.P.P.A. (Pla especial de protecció del patrimoni) de Llagostera.
3. Edificis contemporanis que desenvolupen una activitat econòmica. “Can Panedes” i “Els Tinars”. Restaurants amb mes de trenta anys d'activitat que per la seva tradició i solidesa com a negoci tenen un valor històric, econòmic, cultural i turístic.
4. Edificis de l'arquitectura històrica civil. “Castell de Montagut”. Té un valor històric i paisatgístic. Està inclòs en el P.E.P.P.A. (Pla especial de protecció del patrimoni) de Llagostera, i classificat com a un BCIN (Ben cultural d'interès nacional) a la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.
5. Antics molins en estat de ruïna. Tenen un valor arquitectònic, històric i cultural. Aquestes edificacions estan recollides al llistat de l'annex 3 del POUM de Llagostera, excepte el “Molí de mes Amunt”.

1.3. Normativa.

DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.

Article 1.- Marc jurídic del Pla Especial.

El Pla Especial de catàleg de masies i cases rurals s'ha redactat d'acord al marc jurídic en matèria urbanística següent:

- Llei d'Urbanisme de Catalunya (LUC), d'acord amb el Decret Legislatiu 1/2010 de 03 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i la posterior modificació d'aquest per la Llei 3/2012 del 22 de febrer.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el reglament del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (RLU).
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Llagostera (POUM), publicat al DOGC el 25 de febrer de 2004, i posteriors modificacions puntuals, especialment la modificació puntual del capítol cinquè REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU).
- Pla Especial de Protecció del Patrimoni arquitectònic de Llagostera. (P.E.P.P.A), publicat al DOGC el 03 de novembre de 2003.
- Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.
- Pla Territorial Comarcal de les comarques gironines (PTPCG), aprovat el 14 de setembre de 2010, DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010.

Igualment seran d'aplicació les determinacions de les diferents figures jurídiques en quant Espais d'interès natural es refereix, i que són les següents:



- PEIN de Lles Gavarres i massís de Cadiretes, Decret 328/92.
Pla Especial de delimitació definitiva i de protecció del medi natural i del paisatge de Les Gavarres, aprovat per Acord del Govern de 6 de juny de 2006 i publicades al DOGC nº 4.677, de 17/7/2006.
- Directrius de Gestió de Natura 2000, aprovades per Acord de Govern de 5 de setembre de 2006 i publicades al DOGC nº 4.735, de 6/10/2006. Aquesta normativa és d'aplicació en la part de les zones reserva forestal (RF), i rústica-agrícola (RA), incloses dins dels espais de Natura 2000 " Les Gavarres" i "Massís de Cadiretes".
- Catàleg de paisatge de les comarques gironines aprovat definitivament el 23 de novembre de 2010. (CPCG).

Article 2.- Objecte.

La redacció del present Pla Especial té com objecte la identificació i la regulació de les masies i cases rurals, i d'altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general, a què es refereix l'article 50.2 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (LUC).

Aquest Pla especial ve acompanyat per un catàleg específic que es desenvolupa en tres llibres: els llibres 1 i 2 recullen les de masies i cases rurals, i el llibre 3 recull les altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general que cal preservar per raons arquitectòniques o històriques. Les construccions contingudes als diferents llibres són susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació on es justifiquen les raons arquitectòniques, històriques i paisatgístiques que en determinen la preservació i la recuperació, d'acord amb el que estableix l'article 47.3. de la LUC.

En conseqüència, el Pla especial estableix el règim d'edificació i ús de les masies i cases rurals, i d'altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general d'acord amb el POUM de Llagostera.

Article 3.- Àmbit i vigència.

L'àmbit del Pla especial és el sol no urbanitzable del municipi de Llagostera, segons el POUM aprovat definitivament i publicat al DOG i la modificació puntual del snu aprovada definitivament i publicada al DOG.

El present Pla Especial té una vigència legal indefinida i obliga a l'administració i a l'administrat.

Article 4.- Contingut.

El present Pla Especial conté els següents documents:

1. Memòria.

A la memòria es justifiquen els criteris adoptats, pel que fa a les raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques que determinen la preservació i recuperació de les masies i altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument urbanístic general, i es recull la normativa que regula les actuacions en aquestes construccions.

2. Fitxes individualitzades.

Les fitxes individuals es recullen en el cas de les masies i cases rurals als llibres 1 i 2, i en el cas dels altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument urbanístic general, al llibre 3.

3. Document complementari que recull la documentació justificativa, d'acord amb les directrius de contingut al que han d'estar subjectes les reconstruccions de ruïnes incloses al catàleg, recollides als documents de sistematització del planejament urbanístic, elaborat pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques (PTOP) de la Direcció general d'Urbanisme, i que són les següents:

No es consideren recuperables aquelles ruïnes situades en espais on els valors ecològics i paisatgístics prevalen sobre la recuperació arquitectònica. Tampoc ho són aquelles ruïnes situades en espais de risc reconegut.

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



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

En la reconstrucció s'han de tenir en compte els aspectes de composició, materials i cromatisme del lloc, d'acord amb l'article 51.1 del LUC.

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

4. Per altra banda, com a document annexa al Pla Especial, s'incorpora el document "Inventari d'habitatges preexistents no inclosos al catàleg de masies o cases rurals. (Habitatges contemporanis)", llibre 4.

Article 5. - Classificació.

El present Pla Especial classifica 2 tipus edificacions:

1. Masies i cases rurals, recollides al catàleg als llibres 1 i 2.
2. Altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument urbanístic general, recollides al llibre 3.

Article 6.- Densitat en els masies i cases rurals.

S'admet la divisió horitzontal, en els supòsits de les determinacions normatives del POUM.

Article 7.- Condicions de l'edificació de les masies i cases rurals.

1. Son preferents la conservació, consolidació i restauració. En cap cas es permetran obres que suposin un canvi en les característiques tipològiques i essencials del bé catalogat.
2. La reconstrucció, la rehabilitació i la reutilització del patrimoni arquitectònic rural ha de respectar, en la mesura del possible, el volum preexistent i la composició volumètrica original. En el cas de reconstrucció d'una masia o casa rural prou documentada es respectaran les superfícies, volums i composició acreditats en la documentació de que es disposa.
3. Els edificis seran adequats a llur condició de rústica i utilitzaran materials tradicionals de façana i coberta. Tant per a les obres de reconstrucció, rehabilitació com per a les d'ampliació s'utilitzaran els materials, els sistemes constructius i la tipologia pròpies de la zona. Els acabats i colors hauran de garantir una adequada integració a les condicions tradicionals i naturals de l'entorn.

Excepcional i justificadament es podran utilitzar altres materials sempre i quan no afectin la imatge original de la masia.

4. Per a la reconstrucció de masies, cases rurals i altres edificacions serà obligatori disposar d'aigua potable, energia elèctrica o alternativa, accés rodat i depuració d'aigües residuals (depuradora biològica).

En el cas de poder-se connectar a la xarxa municipal d'aigua i/o sanejament, el manteniment, conservació o substitució de la xarxa des de la connexió fins l'habitatge anirà a càrrec exclusiu del promotor.

5. En les actuacions de rehabilitació i/o ampliació es procurarà que els volums disconformes s'eliminin o quedin integrats en el conjunt de l'edificació.

6. Les fitxes individualitzades determinen la normativa singular aplicable en cada cas. En el tràmit de sol·licitud de llicència d'obres es definiran la volumetria original i quins volums son susceptibles dels usos que determina l'article 47 de la LUC.

7. Totes les actuacions hauran de respectar la volumetria original i altres volums que calgui protegir, i no podran representar una pèrdua de valor dels mateixos.



Article 8.- Actuacions admissibles.

1. Reconstrucció, rehabilitació i ampliació de les masies, cases rurals i d'altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general.
2. S'admetran la reconstrucció, la rehabilitació i la ampliació de les masies, cases rurals, i d'altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general, recollides en aquest Pla Especial, d'acord amb els articles 157 i 161, que es transcriu a continuació, del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Llagostera.

ART. 161 – HABITATGES FAMILIARS O D'ALLOTJAMENT DE PERSONES TEMPORERES I ESTABLIMENTS HOTELERS O DE TURISME RURAL.

1. *Es relaciona a l'Annex 3 d'aquesta normativa el llistat de masies i cases rurals, que cal incloure en el catàleg al què fa referència l'article 50.2 del TRLUC, ja que pel seu valor arquitectònic, històric, mediambiental, paisatgístic o social, es justifica la seva preservació i recuperació. En aquestes construccions es possible la reforma, la rehabilitació i l'ampliació d'acord amb el paràmetres del punt 3 d'aquest article per a destinar-les als usos admesos per aquesta normativa.*
2. *Es relaciona a l'Annex 4 d'aquesta normativa el llistat d'edificacions preexistents destinades a habitatge que no han d'estar incloses en el catàleg de masies i cases rurals, i que no estan associades a explotacions rústiques. Si els habitatges es van implantar il·legalment, només es podran autoritzar les obres necessàries per a assolir les condicions mínimes d'habitabilitat. Si els habitatges no es van implantar il·legalment, es possible la reforma, la rehabilitació i l'ampliació d'acord amb el paràmetres del punt 3 d'aquest article.*
3. *Les ampliacions de les edificacions incloses en l'annex 3 d'aquesta normativa i de les incloses en l'annex 4, que no s'hagin implantat il·legalment, s'ajustaran a les disposicions generals establertes a l'article 157 d'aquesta normativa i als següents paràmetres específics:*
 - *Només s'admet l'ampliació una sola vegada i de manera que l'increment no superi el 20% de la superfície construïda existent a les edificacions incloses a l'annex 3 i del 10% a les edificacions incloses a l'annex 4.*
 - *No superaran l'alçada corresponent a planta baixa i planta pis, amb un límit màxim de 9,00m al punt més alt de la coberta.*
 - *La distància als límits de finca serà com a mínim de 12 m.*
 - *L'ampliació ha de preservar l'estructuració tradicional del conjunt d'edificacions mantenint lliures de construccions les eres i altres espais similars.*
 - *Les instal·lacions complementàries que no consumeixin volum, com piscines, pistes esportives, aparcaments o semblants, també hauran de mantenir la distància mínima de 12m. als límits de finca. En el cas que aquestes construccions auxiliars complementàries no sobrepassin en cap punt ni la rasant natural ni la definitiva i s'emplacin a una distància inferior de 25 metres de l'edificació principal, podran reduir la separació als límits de la finca fins a un mínim de 1,5 metres.*
 - *En el cas d'ampliacions de les edificacions incloses en l'annex 3 per a destinar-les a establiment hotelier o de turisme rural, que superin l'edificabilitat permesa en aquest article, caldrà tramitar prèviament el corresponent Pla Especial Urbanístic. En el PEU s'haurà de vincular que l'ús és exclusivament hotelier i justificar l'ampliació proposada.*

En cas de modificació dels articles 157 i 161 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Llagostera, el Pla Especial s'adaptarà a les noves determinacions d'aquests.

3. En el cas de les edificacions situades en sòl qualificat de Zona indústries i comerços en sòl no urbanitzable (clau IC), a més s'hauran de complir les determinacions normatives d'acord amb l'article 169.3 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Llagostera, que es transcriu a continuació:



ART 169 – ZONA INDÚSTRIES I COMERÇOS EN SÒL NO URBANITZABLE (CLAU IC)

3. EDIFICACIÓ

- Les ampliacions i els canvis d'ús se subjectaran al que disposi el Text refós de la Llei d'urbanisme i el seu reglament.
- En el cas d'edificacions incloses en el catàleg de construccions situades en sòl no urbanitzable, al que fa referència l'article 50.2 del text refós de la Llei d'urbanisme, les obres de rehabilitació i d'ampliació i els canvis d'ús se subjectaran al que estableixi el propi catàleg.
- Les indústries i comerços estan obligades a requeriment de l'Ajuntament a la plantació d'una barrera visual de verd a l'entorn de les edificacions existents, en cas d'incompliment l'Ajuntament podrà subrogar-se aquesta obligació a càrrec dels titulars de l'activitat.

En cas de modificació d'aquest article, el Pla Especial s'adaptarà a les noves determinacions.

4. Les masies i cases rurals, podran amb caràcter general, ampliar el seu sostre edificat real d'acord amb l'article 161 Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Llagostera, depenen de les seves característiques arquitectòniques i d'evolució històrica.

Les ampliacions hauran de ser les mínimes i imprescindibles, i en cada cas s'hauran de justificar aquestes en relació amb les necessitats dels usos establerts. Les masies i cases rurals que ja hagin tingut ampliacions recents, computaran dintre del percentatge admès.

Aquesta ampliació en cap cas podrà tenir com a finalitat la creació d'un nou habitatge.

Quant es porti a terme una actuació de rehabilitació i/o ampliació, es procurarà que els volums disconformes s'eliminin o quedin integrats al conjunt de l'edificació.

En el cas d'altres construccions en sòl no urbanitzable incloses al Pla Especial, es la fitxa individualitzada de cada construcció la que determina la possibilitat d'ampliació.

A efectes d'ampliacions, es considerarà com a sostre edificat real el corresponent al volum principal, i els cossos adossats al mateix així com pallers i altres elements aïllats consolidats, que siguin susceptibles de ser utilitzats pels usos de l'article 47.3bis de la LUC.

Es valoraran els volums susceptibles per als usos de l'article 47.3bis, en funció del seu valor arquitectònic, històric, mediambiental, paisatgístic, cultural i/o econòmic i turístic, i hauran de complir com a mínim amb les característiques següents:

- Que l'alçada mitja mínima interior sigui de 2,00 m.
- Que l'acabat de coberta o cobertes sigui de teula.
- Que al menys 3/4 parts del seu perímetre estigui tancat amb paret d'obra.

5. A les masies i cases rurals en estat de ruïna, recollides al catàleg, únicament s'admeten les actuacions de reconstrucció i rehabilitació per tal de retornar a l'estat original de l'edificació. No s'admet cap tipus d'ampliació, i per tant aquestes actuacions es limiten a la superfície construïda justificada al document complementari de ruïnes.

Article 9.- Regim d'ús

1. Els usos permesos són, amb caràcter general, els establerts en l'article 47.3bis de la LUC: habitatge familiar, establiment hotel·ler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, establiment de turisme rural, activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració, equipaments, o serveis comunitaris.

Igualment els usos permesos estan regulats d'acord amb la "Secció segona. Usos del sòl no urbanitzable", articles 145, 150, 151 i 152, i d'acord amb la "Secció cinquena. Zones d'Ordenació del sòl no urbanitzable", articles 166, 167, 168 i 169, del capítol cinquè (Regulació del sòl no urbanitzable) del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Llagostera.

2. Regulació dels usos:

a) Habitatge familiar.



Us admès en les edificacions incloses als llibres 1 i 2, i les incloses al llibre 3 que justifiquin que aquest ús va existir o existeix amb anterioritat a la vigència d'aquest PE.

S'admeten els usos artesans vinculats a l'habitatge familiar, tals com l'elaboració i transformació artesanal de recursos naturals i agropecuaris, així com la comercialització d'aquests productes vinculats a la mateixa finca o finques de l'entorn territorial. (exemple: elaboració de formatges, sales d'especejament de carn, o activitats que tinguin en l'espai rural i el paisatge la seva identitat).

S'admeten conjuntament amb l'habitatge familiar les activitats professionals vinculades a les professions lliberals (escultors, pintors, músics, estudis de gravació,...)

b) Turisme rural.

Us admès en les edificacions incloses als llibres 1, 2 i 3 del PE.

En el cas que per portar a terme aquestes activitats es vulguin realitzar ampliacions que superin la volumetria i edificabilitat màxima permesa a l'article 161.3 del POUM, caldrà tramitar prèviament el corresponent Pla Especial Urbanístic. En el PEU s'haurà de vincular que l'ús és exclusivament de turisme rural i justificar l'ampliació proposada.

Aquest ús no es permès, si les edificacions es troben dins de l'espai PEIN de les Gavarres.

c) Restauració.

Us admès en les edificacions incloses als llibres 1, 2 i 3 del PE.

d) Educació en el lleure.

Us admès en les edificacions incloses als llibres 1, 2 i 3 del PE.

Aquest ús no es permès, si les edificacions es troben dins de l'espai PEIN de les Gavarres.

Equipaments per a ecomuseus, centres d'exposició i d'aprenentatge i similars, demostratius de la cultura, les tradicions i el patrimoni de Llagostera, les Gavarres i Cadiretes i la plana del Gironès.

Activitats de formació, capacitació professional, innovació i incorporació de noves tecnologies destinades a la millora qualitativa i a l'ordenació de les produccions agràries.

Instal·lacions temporals destinades a carpes desmuntables per a la celebració de festes i ball a l'aire lliure.

e) Hoteler.

Us admès en les edificacions incloses als llibres 1, 2 i 3 del PE, sempre i quant aquestes tinguin una superfície aproximada mínima de 1.000 m².

En el cas que per portar a terme aquestes activitats es vulguin realitzar ampliacions que superin la volumetria i edificabilitat màxima permesa a l'article 161.3 del POUM, caldrà tramitar prèviament el corresponent Pla Especial Urbanístic. En el PEU s'haurà de vincular que l'ús és exclusivament hotelier i justificar l'ampliació proposada.

Aquest ús no es permès, si les edificacions es troben dins de l'espai PEIN de les Gavarres.

3. Les activitats de turisme rural i hotelier s'adaptaran a l'establert a la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya i el Decret DECRET 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

Les activitats de turisme rural i hotelier s'hauran de tramitar d'acord amb la Llei 3/2010, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental i la seva normativa de desplegament.

Abans d'autoritzar una activitat destinada a turisme rural o ecoturisme, caldrà garantir l'accés rodat amb la xarxa viària existent, l'aparcament, l'abastament i recollida d'aigua, i l'eliminació i la depuració de tota classe de residus i abocaments.

Abans d'atorgar-se la corresponent llicència de les activitats turístiques reglamentades, caldrà obtenir el informe favorable del Departament d'Innovació, Universitat i Empresa.



4. El canvi de l'ús principal està condicionat al compliment de les condicions d'ordenació, edificació, serveis i accessos establerts a les fitxes individualitzades i a la normativa general. Així com l'adequació de l'entorn, els accessos i els serveis.

Prèviament a la implantació del nou ús caldrà analitzar la seva compatibilitat, tant de l'estructura i característiques de l'edificació, com del seu entorn. Es garantirà la disponibilitat d'accés rodat, aigua potable, energia, depuració i tractament de residus d'acord amb el nou ús proposat.

Article 10.- Tramitació de les llicències urbanístiques.

1. Procediment.

Un cop finalitzat el procediment per a l'aprovació definitiva del Pla Especial, per l'aprovació de projectes de reconstrucció, rehabilitació o ampliació de masies i cases rurals, i altres construccions en sòl no urbanitzable, caldrà seguir el procediment establert als articles 50 i 51 del TRLU, i 58 del RLU.

El procediment d'atorgament de llicència urbanística municipal per a la reconstrucció, rehabilitació, i ampliacions en construccions existents que regula l'apartat 3 de l'article 56 del RLU, de masies i cases rurals, i altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general, és el següent:

a) El projecte per al qual se sol·licita l'aprovació s'ha de presentar davant l'ajuntament corresponent, el qual l'ha de sotmetre a informació pública per un termini de vint dies i, simultàniament, ha de sol·licitar informe a la comissió territorial d'urbanisme competent.

b) La comissió territorial d'urbanisme ha d'emetre informe en el termini de dos mesos des que disposa de l'expedient.

c) En el termini de 2 mesos des de l'emissió de l'informe de la comissió territorial d'urbanisme, l'ajuntament ha de resoldre sobre l'atorgament de la llicència. La llicència només es pot atorgar si l'informe de la comissió territorial d'urbanisme és favorable, i ha d'establir les mesures correctores i les condicions de caràcter urbanístic que, si escau, hagi fixat el referit informe, així com aquelles altres que resultin procedents.

2. Projecte d'intervenció.

Pel que fa a les masies o cases rurals, i altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general, catalogades en aquest Pla Especial, per tal de tramitar l'expedient segons el procediment anteriorment descrit, s'haurà d'incorporar en el projecte arquitectònic la documentació següent:

- Plànol de situació, cadastral i ortofotoplànol.
- Plànol d'aixecament que descriu l'edificació i el seu funcionament estructural en planta, alçat i secció a escala 1/100.
- Fotografies de l'edifici i l'entorn.
- Plànol topogràfic amb les cotes d'arrencada de l'edificació existent.
- Plànols del projecte amb la descripció detallada dels elements a substituir, ampliar o reformar i materials a utilitzar.
- Memòria justificativa de la intervenció que inclogui la descripció dels serveis de què disposa i dels serveis a implantar, descripció dels accessos actualment existents i dels previstos, concreció de les previsions sobre el tractament de la topografia i la vegetació, així com dels espais exteriors (tanques, sòl, etc.).
- En els casos d'ampliació i canvi d'ús principal prèviament s'haurà de presentar un avantprojecte per tal d'avaluar la proposta.

En el cas que l'objectiu de la intervenció sigui la reconstrucció d'una masia o casa rural incompleta segons el seu estat original o en estat de ruïna, caldrà documentar mitjançant fotografies, plànols, escriptures, etc. la superfície edificada, composició volumètrica i aspecte exterior originals, que es volen recuperar al projecte.



Article 11.- Serveis.

La reconstrucció i rehabilitació del patrimoni rural, el canvi d'ús o el increment en la intensitat de les explotacions de qualsevol tipus de les permeses, ha de garantir la dotació de serveis de:

- a. aigua potable
- b. tractament d'aigües residuals
- c. recollida de residus
- d. subministrament elèctric
- e. cobertura telefònica.
- f. accés roda adequat.

Es recomana l'adopció d'energies renovables com a font energètica per als consums propis de l'activitat que es desenvolupi a les construccions, sigui residencial o altres, especialment en tots aquells àmbits que no disposin d'electrificació rural. Els sistemes fotovoltaics representen una alternativa viable, tant tècnicament com econòmica, no tant sols en els casos en que l'electrificació convencional presenta problemes importants derivats dels costos econòmics de construcció o manteniment de les instal·lacions, sinó també a fi d'evitar l'impacte ecològic i/o paisatgístic de línies elèctriques. La bona relació d'energia generada amb baix cost de manteniment, la fan una solució idònia per a la gran majoria de casos amb consums energètics baixos.

Article 12.- Gestió de residus.

La gestió de residus d'enderroc i residus de la construcció que se'n generin s'hauran de gestionar en instal·lacions autoritzades per la junta de residus, i d'acord amb la normativa vigent.

Article 13.- Protecció patrimonial i delimitacions de Plans especials.

A les condicions d'ordenació i ampliació especificades en el POUM, s'hauran d'incorporar les prescripcions establertes pel catàleg de bens a protegir del municipi o altres catàlegs de patrimoni.

D'acord amb l'article 165 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Llagostera, aquells terrenys inclosos en les delimitacions del Plans Especials de Delimitació del Massís de Cadiretes, aprovat definitivament el 14 de desembre de 2004, o de Les Gavarres, aprovat definitivament el 6 de juny de 2006, hauran de donar compliment a les determinacions contingudes en els respectius plans especials. Als efectes de precisar quins terrenys abasten es reproduïxen les descripcions literals contingudes en els respectius plans en la seva afectació al terme municipal de Llagostera.

En relació al patrimoni arquitectònic cal destacar la edificació corresponent a la fitxa 8 del llibre 3 anomenada Castell de Montagut situat al veïnat de Sant Llorenç, que és un edifici inclòs en el llistat del Decret de 22 d'abril de 1949 sobre protecció de castells espanyols (BOE-5-5-1949). Actualment té la consideració de BCIN (bé cultural d'interès nacional) per la Llei 9/93.

En quan al patrimoni arqueològic es localitzen 5 jaciments arqueològics als entorns de les següents masies:

- Can Barrera (Veïnat de Bruguera. Fitxa 40).
- Can Palet Ferrer (Veïnat de Llobatera. Fitxa 149).
- Can Costa (Veïnat de Panedes. Fitxa 177).
- Can Morató. (Veïnat de Panedes. Fitxa 195).
- Can Crispins (Veïnat de St. Llorenç. Fitxa 231).

Qualsevol actuació en aquests indrets hauran de contemplar una actuació arqueològica.

Article 14.- Detecció de risc.

Les propostes d'intervenció hauran de determinar i especificar les possibles situacions de risc de l'edificació (geològic, inundació, incendi,...) i justificar el compliment de la normativa d'aplicació al respecte.

1. Les edificacions situades en terrenys forestals hauran de justificar l'aplicació de les mesures de prevenció d'incendis forestals que estableix la Llei 5/2003, de 22 d'abril, o normativa que la substitueixi.



2. Edificacions situades en zona inundable:

D'acord amb els criteris tècnics aprovats pel Consell d'administració de l'agència Catalana de l'aigua en sessió de 28 de juny de 2001 i modificats el 17 de juliol de 2003 i l'article 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006 de 18 de juliol), es condicionaran les actuacions de transformació d'usos, restauració i remodelació i/o ampliació de les construccions actuals a l'adopció de les mesures de protecció passiva concordants amb els resultats dels estudis de simulació hidràulica desenvolupats en el marc dels treballs per a la "Planificació de l'espai fluvial de les conques del Baix Ter" en les masies identificades per les fitxes:

a) Edificacions dins la zona inundable en episodis de 100 anys de recurrència:

- Can Mantot. (Veïnat de Bruguera: Fitxa 8).

b) Edificacions dins la zona inundable per l'avinguda de 500 anys de període de retorn:

- Mas Ballell. (Veïnat de Bruguera: Fitxa 7).
- Can Raset. (Veïnat de Creu de Serra: Fitxa 94).
- Can Prats. (Veïnat de Mata: Fitxa 158).

c) Masies i cases rurals, on part dels terrenys de les seves finques es troben dins la zona inundable en episodis de 100 anys de recurrència:

- Mas Mundo. (Veïnat de Bruguera: Fitxa 2).
- Mas Maiensa. (Veïnat de Bruguera: Fitxa 6).
- Mas Ballell. (Veïnat de Bruguera: Fitxa 7).
- Can Sarrà. (Veïnat de Bruguera: Fitxa 9).
- Can Raset. (Veïnat de Creu de Serra: Fitxa 94).
- Can Galceran. (Veïnat de Mata: Fitxa 156).
- Can Borra. (Veïnat de Mata: Fitxa 157).
- Can Prats. (Veïnat de Mata: Fitxa 158).
- Can Creu de Po. (Veïnat de Pocafarina: Fitxa 197).

d) Masies i cases rurals, on part dels terrenys de les seves finques es troben dins la zona inundable en episodis de 500 anys de recurrència:

- Mas Xifre. (Veïnat de Bruguera: Fitxa 3).
- Cal Gravat. (Veïnat de Gaià: Fitxa 96).

Les mateixes actuacions a les masies i cases rurals situades en les proximitats de cursos de la xarxa hidrogràfica sobre els quals no es disposa d'informació hidrològica-hidràulica estaran determinades per un anàlisi del risc d'inundació segons un estudi específic annex al projecte, que inclourà les mesures de protecció necessàries.

El Pla d'Actuació Municipal d'Emergència per Inundacions establirà, si calen, les directrius addicionals per a la protecció de les persones que ocupin les edificacions esmentades i dels seus bens.

Els documents urbanístics o projectuals que es redactin per a l'ampliació o consolidació de les diferents edificacions incloses en el catàleg i per l'execució d'obres dins la franja de 100,00m d'amplada al costat dels marges de les lleres, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, d'acord amb l'article 6 del text refós de la Llei d'Aigües, aprovat per RDL 1/2001 de 20 de juliol, es sotmetran a informe o autorització, respectivament, de l'Agència Catalana d'Aigua.

3. Les edificacions situades en àmbits amb risc geològic hauran de presentar un informe favorable del departament corresponent.

4. Les edificacions situades dins l'àmbit afectat per la/es servitud/s derivada de les carreteres donaran compliment a la normativa sectorial que li correspongui, actualment Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres.

5. A les fitxes individualitzades es recullen les afectacions derivades, tant del sistema hidràulic com del sistema de carreteres.



- Disposició addicional primera.

Les normes d'aquest Pla Especial pel seu caràcter regulador de la preservació, rehabilitació o reconstrucció de masies i cases rurals, i d'altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general, d'acord amb les determinacions del TRLU, es determinen en base i en compliment de la normativa urbanística del POUM de Llagostera.

Les prohibicions d'usos establerts pel planejament municipal general, seran sempre d'aplicació preferent respecte usos permesos en aquest Pla Especial si entren en contradicció.

- Disposició addicional segona. Habitatges preexistents en sòl no urbanitzable inclosos en el llibre 4 del Pla Especial.

1. Els habitatges preexistents en sòl no urbanitzable, que no siguin inclosos en el catàleg de masies o cases rurals, poden romandre sobre el territori amb l'ús esmentat, si el planejament urbanístic no ho impedeix, i se subjecten al règim següent:

a) Si els habitatges es van implantar il·legalment, i ha prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada, resten subjectes al règim de fora d'ordenació que estableix la Llei d'Urbanisme.

b) Si els habitatges no es van implantar il·legalment, resten subjectes al règim de disconformitat que estableix el TRLU. Aquests habitatges es podran ampliar fins a un màxim del 10% de la superfície real del volum principal i no es permetrà la seva divisió horitzontal. Les ampliacions hauran de ser les mínimes i imprescindibles, i degudament justificades, per assolir les condicions mínimes d'habitabilitat.

Llagostera, agost 2.013

L'Arquitecte,

Marta Soler Fitó.



1.4. Índex fitxes.

1. MASIES I CASES RURALS.

LLIBRE 1.

1. Veïnat de Bruguera.
2. Veïnat de Cantallops.
3. Veïnat de Creu de Serra.
4. Veïnat de Gaià.
5. Veïnat de Ganix.

LLIBRE 2.

6. Veïnat de Llobatera.
7. Veïnat de Mata.
8. Veïnat de Panedes.
9. Veïnat de Pocafarina.
10. Veïnat de Sant Llorenç.

2. ALTRES CONSTRUCCIONS ANTERIORS A L'ENTRADA EN VIGOR DEL PRIMER INSTRUMENT DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL.

LLIBRE 3.



LLIBRE 1.

1.- VEÏNAT DE BRUGUERA:

NÚMERO CATÀLEG	VEÏNAT	NOM	CODI POUM	OBSERVACIONS
1	BRUGUERA 01	Can Balandrich	4	Masia
2	BRUGUERA 02	Mas Mundo	18	Masia amb annexos
3	BRUGUERA 03	Mas Xifre	28	Masia amb annexos
4	BRUGUERA 04	Can Xaranet	39	Masia amb annexos
5	BRUGUERA 05	Can Roig	49	Masia amb annexos
6	BRUGUERA 07	Mas Maiensa	63	Masia. PEPPA (VB 03)
7	BRUGUERA 08	Mas Ballell	77	Masia. PEPPA (VB 04)
8	BRUGUERA 09	Can Mantot	90	Masia amb annexos
9	BRUGUERA 10	Can Sarrà	95	Masia amb annexos
10	BRUGUERA 11	Can Corrius	102	Masia amb annexos
11	BRUGUERA 12	Can Cabanyes	112	Masia amb annexos
12	BRUGUERA 13	Can Xaliu	119	Casa rural amb annexos
13	BRUGUERA 14	Can Fàbregas de Dalt	127	Masia amb annexos
14	BRUGUERA 15	Can Fàbregas de Baix	128	Masia amb annexos
15	BRUGUERA 16	Can Nadalet	139	Masia amb annexos
16	BRUGUERA 18	Can Guillem	148	Masia amb annexos
17	BRUGUERA 19	Can Planet	153	Masia amb annexos
18	BRUGUERA 20	Can Matalí	156	Masia amb annexos
19	BRUGUERA 21	Ca l'Alsineta	161	Masia
20	BRUGUERA 22	Can Cristòfol	166	Masia amb annexos
21	BRUGUERA 23	Cal Xaiet	173	Masia amb annexos
22	BRUGUERA 24	Cal Ganxó	180	Masia amb annexos
23	BRUGUERA 25	Cal Ros	185	Masia amb annexos
24	BRUGUERA 26	Can Pessetes	191	Masia amb annexos
25	BRUGUERA 27	Can Bernis	193	Masia amb annexos
26	BRUGUERA 28	Cal Cisteller	204	Masia amb annexos
27	BRUGUERA 29	Cal Carreter	207	Masia amb annexos
28	BRUGUERA 30	Can Franciac	211	Masia amb annexos
29	BRUGUERA 31	Can Revert	216	Masia (Basilical). PEPPA (VB 01)
30	BRUGUERA 32	Can Carreres	220	Masia amb annexos
31	BRUGUERA 33	Can Ribes	226	Masia amb annexos
32	BRUGUERA 34	Can Massonet	229	Masia amb annexos
33	BRUGUERA 35	Can Palahí	237	Masia amb annexos
34	BRUGUERA 36	Can Massó	238	Masia (Basilical). PEPPA (VB 02)
35	BRUGUERA 37	Can Burjats	243	Masia amb annexos
36	BRUGUERA 38	Mas Nou	248	Masia amb annexos
37	BRUGUERA 39	Can Vendrell	252	Masia amb annexos
38	BRUGUERA 40	Can Cana Mira	256	Masia amb annexos
39	BRUGUERA 41	Can Perruca	260	Masia amb annexos



PLA ESPECIAL - CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS,
I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE.
LLAGOSTERA.

Marta Soler Fitó
ARQUITECTE.

40	BRUGUERA	42	Can Barrera	261	Masia amb annexos
41	BRUGUERA	43	Can Ferran	265	Masia amb annexos
42	BRUGUERA	44	Can Fonso	269	Masia amb annexos
43	BRUGUERA	45	Cal Guenyo	271	Masia amb annexos
44	BRUGUERA	46	Can Bordas	272	Masia
45	BRUGUERA	47	Ca l'Ull Bo o Can Santo	275	Masia amb annexos
46	BRUGUERA	48	Cal Borni	277	Masia amb annexos
47	BRUGUERA	49	Can Cirilo	279	Masia amb annexos
48	BRUGUERA	50	Ca l'Escarola	282	Masia amb annexos
49	BRUGUERA	51	Can Magna	284	Casa rural amb annexos
50	BRUGUERA	52	Can Marquès	285	Masia amb annexos
51	BRUGUERA	53	Can Negoci	287	Masia
52	BRUGUERA	54	Can Modest Marquès	290	Masia amb annexos
53	BRUGUERA	55	Cal Blau	292	Masia amb annexos
54	BRUGUERA	56	Can Senalla	293	Masia amb annexos
55	BRUGUERA	57	Can Quitèria o Cal Xai	295	Masia amb annexos
56	BRUGUERA	58	Cal Furroi	296	Masia amb annexos
57	BRUGUERA	59	Cal Cisteller	297	Masia amb annexos
58	BRUGUERA	60	Cal Xurlet	299	Masia amb annexos
59	BRUGUERA	61	Cal Xurlo	300	Masia amb annexos
60	BRUGUERA	62	Can Païet	302	Casa rural amb annexos
61	BRUGUERA	63	Can Planet	303	Masia amb annexos
62	BRUGUERA	64	Cal Balet	304	Casa rural amb annexos
63	BRUGUERA	65	Can Rajoler Petit	305	Casa rural amb annexos
64	BRUGUERA	66	Can Mundo (ruïna)	306	Masia
65	BRUGUERA	69	Les Comes	310	Masia amb annexos
66	BRUGUERA	70	Ca N'Aliu	312	Masia amb annexos
67	BRUGUERA	71	Can Tanoca	313	Casa rural amb annexos
68	BRUGUERA	72	Can Rando	314	Casa rural amb annexos
70	BRUGUERA		Can Pla (ruïna)	323	Masia
71	BRUGUERA		Can Pau (ruïna)	324	Masia
72	BRUGUERA		Can Bóta (ruïna)	326	Masia

2.- VEÏNAT DE CANTALLOPS:

NÚMERO CATÀLEG	VEÏNAT	NOM	CODI POUM	OBSERVACIONS
73	CANTALLOPS 01	Can Roqué	5	Masia amb annexos
74	CANTALLOPS 02	Can Garsot	15	Casa rural amb annexos
75	CANTALLOPS 03	Can Ragolta	27	Masia amb annexos
76	CANTALLOPS 04	Can Tònara	37	Masia amb annexos
77	CANTALLOPS 05	Cal Viu	42	Masia amb annexos
78	CANTALLOPS 06	Can Tibau	50	Masia amb annexos
79	CANTALLOPS 11	Can Cateura	104	Masia amb annexos



3.- VEÏNAT DE CREU DE SERRA:

NÚMERO CATÀLEG	VEÏNAT	NOM	CODI POUM	OBSERVACIONS
80	CREU DE SERRA 01	Can Guilla	7	Masia amb annexos
81	CREU DE SERRA 02	Can Gandol de Baix	14	Casa rural amb annexos
82	CREU DE SERRA 03	Can Pere Petit	23	Masia amb annexos
83	CREU DE SERRA 04	Mas Menescal	38	Masia amb annexos
84	CREU DE SERRA 05	Can Gandol de Dalt	46	Masia amb annexos
85	CREU DE SERRA 06	Can Gascons	54	Masia amb annexos
86	CREU DE SERRA 07	Can Gasconell	59	Masia amb annexos (torre)
87	CREU DE SERRA 08	Molí Companyó	69	Masia amb annexos (antic molí)
88	CREU DE SERRA 09	Can Ziu	87	Masia amb annexos
89	CREU DE SERRA 10	Can Boira	97	Masia amb annexos
90	CREU DE SERRA 11	Can Gallina	108	Masia amb annexos
91	CREU DE SERRA 12	Can Meri	110	Masia amb annexos
92	CREU DE SERRA 14	Can Tolibi	123	Casa rural amb annexos
93	CREU DE SERRA 16	Can Dobles	135	Masia amb annexos
94	CREU DE SERRA	Can Raset	147	Caseta d'hort. PEPPA (VC 02)
95	CREU DE SERRA	Ca l'Alsineta	195	Masia amb annexos

4.- VEÏNAT DE GAIÀ:

NÚMERO CATÀLEG	VEÏNAT	NOM	CODI POUM	OBSERVACIONS
96	GAIÀ 01	Cal Gravat	3	Masia amb annexos
97	GAIÀ 02	Can Balandrich	9	Masia amb annexos
98	GAIÀ 03	Can Mametis	21	Casa rural amb annexos
99	GAIÀ 04	Can Fanals	34	Casa rural amb annexos
100	GAIÀ 05	Cal Rei	44	Casa rural
101	GAIÀ 06	Can Pijoan	53	Masia amb annexos
102	GAIÀ 08	Can Castells	71	Masia amb annexos
103	GAIÀ 09	Can Gurnés	86	Masia amb annexos
104	GAIÀ 11	Can Xiquet	99	Masia amb annexos
105	GAIÀ 12	Can Romaguera	115	Masia amb annexos
106	GAIÀ 13	Can Xixa	118	Masia amb annexos
107	GAIÀ 15	Can Sisonet	132	Masia amb annexos
108	GAIÀ 16	Cal Futral de Gaià	137	Masia amb annexos
109	GAIÀ 17	Mas Ventura	142	Masia amb annexos
110	GAIÀ 20	Cal Viuet	158	Masia amb annexos
111	GAIÀ 21	Ca l'Artau	163	Masia amb annexos
112	GAIÀ 22	Can Gustós	223	Masia amb annexos
113	GAIÀ 23	Can Marull	171	Masia
114	GAIÀ 24	Can Vidreres	175	Masia amb annexos



**PLA ESPECIAL - CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS,
I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE.
LLAGOSTERA.**

Marta Soler Fitó
ARQUITECTE.

115	GAIÀ	25	Can Fausilla	184	Masia amb annexos
116	GAIÀ	28	La Cassasa	202	Masia amb annexos
117	GAIÀ	29	Ca la Maria Grossa	208	Masia amb annexos
118	GAIÀ	30	Can Nadalet	213	Masia amb annexos
119	GAIÀ	31	Can Vinyes	215	Masia amb annexos
120	GAIÀ	32	Can Pujol	170	Casa rural amb annexos
121	GAIÀ	33	Can Merla	225	Masia amb annexos
122	GAIÀ	34	Can Vicenç	232	Masia amb annexos
123	GAIÀ	36	Can Pere Petit	239	Masia amb annexos
124	GAIÀ	37	Can Llebre	245	Masia amb annexos

5.- VEÏNAT DE GANIX:

NÚMERO CATÀLEG	VEÏNAT	NOM	CODI POUM	OBSERVACIONS
125	GANIX 01	Can Roig	2	Masia amb annexos
126	GANIX 02	Can Raurich	26	Masia+pallissa. PEPPA (VG 03)
127	GANIX 04	Can Pata	32	Masia amb annexos
128	GANIX 06	Can Font	55	Masia+pallissa. PEPPA (VG 04)
129	GANIX 07	Mas Roure (Restaurant)	60	Masia (Rest.) PEPPA (VG 05)
130	GANIX 08	Mas Pigrau	70	Masia
131	GANIX 09	Can Guardiola	80	Masia+pallissa. PEPPA (VG 06)
132	GANIX 10	Can Fonellerons	93	Masia+annexos. PEPPA (VG 01)
133	GANIX 11	Can Nadal	106	Masia+annexos+ermita. PEPPA (VG 02)
134	GANIX	Molí del Xorrec	321	Masia (antic molí)

LLIBRE 2.

6.- VEÏNAT DE LLOBATERA:

NÚMERO CATÀLEG	VEÏNAT	NOM	CODI POUM	OBSERVACIONS
136	LLOBATERA 05	Casa de la Margarita Saura	117	Masia amb annexos
137	LLOBATERA 06	Ca la Cristineta o Can Coll	58	Casa rural
138	LLOBATERA 09	Ca la Santa	79	Masia amb annexos
139	LLOBATERA 10 a 12	Can Sagols	96	Masia + annexos. PEPPA (VL 01)
140	LLOBATERA 13	Ca l'Estrach	116	Masia amb annexos
141	LLOBATERA 14	Ca l'Ocell	133	Masia amb annexos
142	LLOBATERA 15	Can Baulé de Baix	125	Masia
143	LLOBATERA 17	Can Coll	144	Masia amb annexos
144	LLOBATERA 18	Can Maimí	145	Masia



PLA ESPECIAL - CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS,
I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE.
LLAGOSTERA.

Marta Soler Fitó
ARQUITECTE.

145	LLOBATERA	19	Can Boada	152	Masia+masoveria+pallissa. PEPPA (VL 02)
146	LLOBATERA	20	Can Bufí	157	Masia+annexos. PEPPA (VL 04)
147	LLOBATERA	21	Can Vidal de Llobatera	164	Gran Cassal+annexos. PEPPA (VL 05)
148	LLOBATERA	22	La Ruira (ruïna)	169	Masia
149	LLOBATERA	23	Can Palet Ferrer	174	Masia+annexos. PEPPA (VL 06)
150	LLOBATERA	25	Casa Nova de Vidal	182	Masia amb annexos
151	LLOBATERA	26	Can Fuyanet	188	Masia amb annexos
152	LLOBATERA	27	Mas Sabater	197	Masia amb annexos
153	LLOBATERA	28	Casa Nova d'en Boada	201	Masia amb annexos
154	LLOBATERA	29	Granja Carbó	230	Casa rural

7.- VEÏNAT DE MATA:

NÚMERO CATÀLEG	VEÏNAT	NOM	CODI POUM	OBSERVACIONS
155	MATA 01	Can Calvet	6	Masia+annexos. PEPPA (VM 01)
156	MATA 05	Can Galceran	40	Masia+annexos. PEPPA (VM 04)
157	MATA 06	Can Borra	57	Masia+annexos. PEPPA (VM 05)
158	MATA 07	Can Prats	62	Masia+masoveria. PEPPA (VM 06)
159	MATA 09	Ca l'Artau	1	Masia+annexos. PEPPA (VM 07)
160	MATA 10	Can Manuel	101	Masia amb annexos
161	MATA 11	Can Mestres Vicens	105	Masia
162	MATA 12	Can Mestres	111	Masia+annexos. PEPPA (VM 02)
163	MATA 13	Rajoleria Mestres	65	Masia amb annexos

8.- VEÏNAT DE PANEDES:

NÚMERO CATÀLEG	VEÏNAT	NOM	CODI POUM	OBSERVACIONS
164	PANEDES 06	Can Tibau	56	Masia+annexos. PEPPA (VP 09)
165	PANEDES 09	Can Ruscalleda (Restaurant Ca la Maria)	81	Masia amb annexos (Rest.)
166	PANEDES 18	Can Costuré	150	Masia amb annexos
167	PANEDES 20	Can Bonet	159	Masia amb annexos
168	PANEDES 21	Mas Miquela	165	Casa rural amb annexos
169	PANEDES 22	Can Parera	167	Masia+masoveria. PEPPA (VP 01)
170	PANEDES 27	Can Pijoan	196	Masia amb annexos
171	PANEDES 28	Cal Rector	198	Masia amb annexos
172	PANEDES 29	Can Tordera	205	Masia amb annexos
173	PANEDES 30	Can Bas	212	Masia amb annexos
174	PANEDES 31	Can Xiquet	217	Masia amb annexos



**PLA ESPECIAL - CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS,
I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE.
LLAGOSTERA.**

Marta Soler Fitó
ARQUITECTE.

175	PANEDES	32	Can Cateura	219	Masia amb annexos
176	PANEDES	33	Cal Soldat	224	Masia amb annexos
177	PANEDES	35	Can Costa	236	Masia amb annexos
178	PANEDES	36	Can Calceta	241	Masia
179	PANEDES	38	Can Lloveras	246	Masia amb annexos
180	PANEDES	39	Mas Boix	254	Masia amb annexos
181	PANEDES	40	Can Matutano (ruïna)	255	Masia
182	PANEDES	41	Can Alou	259	Masia+annexos. PEPPA (VP 02)
183	PANEDES	42	Can Bareia	262	Masia amb annexos
184	PANEDES	43	Casa Nova d'en Llorenç	267	Masia amb annexos
185	PANEDES	44	Molí d'en Llambí	268	Masia (molí). PEPPA (VP 03)
186	PANEDES	45	Can Vidal de Panedes	270	Masia+pallissa. PEPPA (VP 04)
187	PANEDES	46	Can Llambí	273	Masia pairal. PEPPA (VP 05)
188	PANEDES	47	Can Camós	274	Masia+annexos. PEPPA (VP 06)
189	PANEDES	48	Can Llorenç	278	Masia amb annexos
190	PANEDES	49	Can Codolar	280	Masia amb annexos
191	PANEDES	50	Can Grau Miquel	281	Casa rural amb annexos
192	PANEDES	52	Can Balmanya	286	Masia amb annexos
193	PANEDES	53	Cal Ferrer	288	Masia amb annexos
194	PANEDES	55	Can Torres	291	Masia amb annexos
195	PANEDES	58	Can Morató	276	Masia+pallissa. PEPPA (VP 08)

9.- VEÏNAT DE POCAFARINA:

NÚMERO CATÀLEG	VEÏNAT	NOM	CODI POUM	OBSERVACIONS
196	POCAFARINA 02	Can Llorenç de la Via	19	Masia amb annexos
197	POCAFARINA 03	Can Creu de Po	30	Masia amb annexos
198	POCAFARINA 04	Can Tarrè (Restaurant)	43	Masia+masoveria (Rest.) PEPPA (VF 01)
199	POCAFARINA 05	Can Tarrè	47	Masia amb annexos

10.- VEÏNAT DE SANT LLORENÇ:

NÚMERO CATÀLEG	VEÏNAT	NOM	CODI POUM	OBSERVACIONS
200	ST. LLORENÇ 02	Mas Gall	17	Casa rural
201	ST. LLORENÇ 03	Can Guinó	29	Masia amb annexos
202	ST. LLORENÇ 04	Casa de V. Moreno (finca Coromina)	35	Masia amb annexos
203	ST. LLORENÇ 08	Can Bauler de Dalt	76	Gran Cassal. PEPPA (VS 14)
204	ST. LLORENÇ 09	La Torre	89	Masia fortificada. PEPPA (VS 15)
205	ST. LLORENÇ 10	Can Salelles	98	Masia amb annexos
206	ST. LLORENÇ 11	Cal Xarric	109	Masia amb annexos
207	ST. LLORENÇ 12	Can Domènech	113	Masia+annexos. PEPPA (VS 02)



PLA ESPECIAL - CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS,
I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE.
LLAGOSTERA.

Marta Soler Fitó
ARQUITECTE.

208	ST. LLORENÇ	13 i 14	Can Codolar	120	Gran Cassal. PEPPA (vs 03)
209	ST. LLORENÇ	15	Can Sureda	131	Masia+barri. PEPPA (vs 04)
210	ST. LLORENÇ		Cal Rectorat (ruïna)	134	Masia
211	ST. LLORENÇ	16	Can Darder	136	Masia+pallissa. PEPPA (vs 16)
212	ST. LLORENÇ	18	Can Florenci	146	Masia amb annexos
213	ST. LLORENÇ	19	Can Joanillo	151	Masia amb annexos
214	ST. LLORENÇ	21	Can Soladó	162	Masia amb annexos
215	ST. LLORENÇ	22	Can Gelada	168	Masia amb annexos
216	ST. LLORENÇ		Casa Nova de Can Codolar	178	Masia
217	ST. LLORENÇ	25	Can Gotarró	181	Masia amb annexos
218	ST. LLORENÇ	26	Can Xaliu	187	Masia amb annexos
219	ST. LLORENÇ	27	Can Boet	192	Masia amb annexos
220	ST. LLORENÇ	28	Les Planes	200	Masia amb annexos
221	ST. LLORENÇ	29	Can Gros	206	Masia+annexos+pallissa. PEPPA (vs 06)
222	ST. LLORENÇ	30	Molins de Can Moner	210	Edifici industrial. PEPPA (vs 07)
223	ST. LLORENÇ	31	Can Bonet	218	Masia+pallissa. PEPPA (vs 08)
224	ST. LLORENÇ	32	Can Bohera	221	Masia amb annexos
225	ST. LLORENÇ	33	Can Roig	228	Masia+annexos. PEPPA (vs 09)
226	ST. LLORENÇ	34	Can Cabanyes	231	Masia amb annexos
227	ST. LLORENÇ	35	Can Domeneguet	234	Masia amb annexos
228	ST. LLORENÇ	36	Can Puig	240	Masia+pallissa. PEPPA (vs 17)
229	ST. LLORENÇ	37	Can Carreras	242	Masia amb annexos
230	ST. LLORENÇ	38	Banyacroua	247	Masia
231	ST. LLORENÇ	39	Can Crispins	253	Masia amb annexos
232	ST. LLORENÇ	39B	Can Cabanyes de Montagut (ruïna)	251	Conjunt de masia + annexos emmurallat
233	ST. LLORENÇ		Plana d'en Rissech (ruïna)	316	Masia



PLA ESPECIAL - CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS,
I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE.
LLAGOSTERA.

Marta Soler Fitó
ARQUITECTE.

LLIBRE 3.

NÚMERO CATÀLEG	VEÏNAT	NOM	CODI POUM	OBSERVACIONS
1	CREU DE SERRA	Bodega Ramiro	-	Comercial i restauració (IC) PEPPA (VC 01)
3	PANEDES 05	Can Panedes	-	Restauració (IC)
4	PANEDES 16	Els Tinars	-	Restauració (IC)
5	PANEDES 56	Ermita de Sant Ampèlit de Panedes	-	Religiós i habitatge PEPPA (VP 07)
6	POCAFARINA	Molí d'en Tarrè	320	Molí
7	ST. LLORENÇ 17	Capella de Sant Llorenç	-	Religiós i habitatge PEPPA (VS 05)
8	ST. LLORENÇ	Castell de Montagut (ruïna)	319	Castell. PEPPA (VS 11)
9	ST. LLORENÇ	Molí d'Amunt (ruïna)	-	Molí
10	ST. LLORENÇ	Molí del Mig (ruïna)	329	Molí PEPPA (VS 10)

Llagostera, agost de 2.013.