

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal  
Sòl no urbanitzable

Municipi de Palafrugell

Pla Especial Urbanístic  
Catàleg de cases rurals i masies

NOVEMBRE 2006

REDACTORS:  
XAVIER CANOSA MAGRET  
NÚRIA DIEZ MARTINEZ  
arquitectes

## ÍNDEX PLA ESPECIAL URBANÍSTIC CATALEG DE MASIES I CASES RURALS.

---

1.	INTRODUCCIÓ.....	3
1.1.	Objecte del Pla Especial Urbanístic.....	3
1.2.	Conveniència i oportunitat del PEU.....	3
1.3.	Tramitació administrativa del PEU.....	3
1.4.	Contingut documental del PEU.....	4
2.	PIANEJAMENT VIGENT.....	4
2.1	Planejament urbanístic municipal.....	4
3.	PROPOSTA DE CATALOGACIÓ.....	4
3.1	Tipologies.....	4
3.2.	Criteris.....	5
3.3	Edificacions catalogades.....	6
4.	NORMATIVA URBANÍSTICA.....	9
Article. 1.	Àmbit territorial i objectiu del PEU.....	9
Article. 2.	Marc legal.....	9
Article. 3.	Contingut i interpretació.....	9
Article. 4.	Vigència.....	9
Article. 5.	Modificació del PEU.....	10
Article. 6.	Iniciativa i competència pel desenvolupament.....	10
Article. 7.	Administració actuant.....	10
Article. 8.	Convenis Urbanístics.....	10
Article. 9.	Regulació del sòl no urbanitzable lligat a les edificacions catalogades.....	10
Article. 10.	Vigilància del POUM.....	10
Article. 11.	Divisions i segregacions de finques i de la propietat.....	11
Article. 12.	Llicències urbanístiques.....	11
Article. 13.	Denegació de llicències motivades per la protecció del medi natural i del paisatge	11
Article. 14.	Inexistència del dret a exigir indemnització per l'ordenació urbanística de terrenys i edificacions que fa el PEU. ....	12
Article. 15.	Usos admissibles.....	12
Article. 16.	Condicions particulars de les masies i cases catalogades.....	12
Article. 17.	Condicions de les obres de consolidació i conservació.....	13
Article. 18.	Altres normes del POUM-SNU, que afecten a les masies i cases rurals catalogades	13
ÀNEX 1.	Fitxes de les Cases rurals i masies catalogades al municipi de Palafrugell.....	15

# 1. INTRODUCCIÓ

## 1.1. Objecte del Pla Especial Urbanístic

El present Pla especial urbanístic de Catàleg de masies i cases rurals , té per objecte identificar les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o rehabilitació i justificar les raons històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials, que en determinen la preservació i la recuperació, en el municipi de Palafrugell, d'acord amb els articles 47.3 i 50 del DL 1/2005, i article 89 del seu Reglament.

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

## 1.2. Conveniència i oportunitat del PEU

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

- Possibilitar la recuperació o reconstrucció de masies i cases rurals que formen del patrimoni rural històric en el municipi de Palafrugell.
- Identificació de les edificacions d'acord amb el seu valor arquitectònic, mediambiental, històric, social o paisatgístic.
- Establir els criteris per a la seva rehabilitació o reconstrucció, de manera individualitzada i compatible amb les limitacions que siguin establertes pel planejament urbanístic i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.
- Establir quins són els usos als quals poden destinar-se aquestes masies i cases rurals.

## 1.3. Tramitació administrativa del PEU

La seva tramitació queda regulada pel que disposa l'article 83 del DL 1/2005, i els seus reglaments d'aplicació, que es la que segueix:

- Aprovació inicial per part de l'Alcalde-president o la Junta de Govern Local, si l'Alcalde-president ha delegat la competència.
- Exposició pública pel termini de trenta dies:
  - inserir l'edicte al BOP
  - inserir l'edicte en un dels diaris de major difusió a la demarcació
- Audiència als propietaris atorgant el mateix termini de temps per presentar al·legacions.
- Sol·licitar l'informe preceptiu i vinculant al Departament de Cultura de la Generalitat, a l'Agència Catalana de l'Aigua i al Departament de Comerç, Turisme i Consum de la Generalitat de Catalunya.
- Aprovació provisional pel Ple de l'Ajuntament.
- Aprovació definitiva per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona i publicació en el DOGC.

#### **1.4. Contingut documental del PEU**

Aquest PEU està integrat pels documents següents:

- Memòria
- Normativa urbanística
- Fitxes individualitzades de la regulació urbanística
- Plànol de localització de les edificacions catalogades

En les fitxes individualitzades hi ha:

- Una part descriptiva on es recull les dades cadastrals i de situació, la classificació i qualificació urbanística, la inclusió o no en el Catàleg de Patrimoni Arquitectònic i el seu grau de protecció, la tipologia, l'època, la propietat, l'ús actual, les característiques físiques (volum edificat, materials d'estructura i façana, coberta, estat de conservació, volums impropis i elements impropis com baixants, fusteria, materials d'acabat,...) i les condicions d'emplaçament (serveis, accessos, riscos,...).
- Justificació que aconsella la recuperació i preservació.
- Establir els criteris d'intervenció, condicions d'ordenació i edificació, usos admesos i millora dels accessos o serveis.
- Fotografies de l'edificació i plànol d'emplaçament.

## **2. PLANEJAMENT VIGENT**

### **2.1 Planejament urbanístic municipal**

Aquest Pla especial urbanístic s'ajusta a les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell que s'està tramitant, i per tant, la seva aprovació i vigència queda supeditada a l'aprovació i entrada en vigor del planejament general (POUM)

Aquells aspectes no regulats expressament pel present Pla especial urbanístic es remetran a les determinacions del POUM.

## **3. PROPOSTA DE CATALOGACIÓ**

### **3.1 Tipologies**

Donada l'elevada quantitat d'habitatges presents en el sòl no urbanitzable de Palafrugell, no totes les tipologies de cases rurals s'han pogut classificar. Per poder-ne classificar els diferents tipus, s'ha triat l'estudi tipològic realitzat per l'arquitecte Ramon Ripoll Masferrer recollit en el llibre "Les masies de les comarques de Girona" editat per Gothia, del qual es transcriu els tres tipus bàsics que són:

- Tipus I : construccions que es caracteritzen per tenir la coberta amb els vessants cap a les façanes principals, per tant, el carener és paral·lel a aquestes façanes. Hi ha un primer subgrup que correspon normalment a masies més antigues, segles XIV-XV, inicialment amb un cos rectangular de petites dimensions, que es va ampliant i reformant al llarg dels segles, en especial als segles XVI i XVII, donant lloc a masies de gran complexitat. Un altre subgrup correspondria a masies més recent amb una major simplicitat arquitectònica.

- Tipus II: construccions que es caracteritzen per tenir la coberta inclinada amb els vessants cap a les façanes laterals, per tant, el carener és perpendicular a la façana principal. En general, correspon a masies més abundants, construïdes en una sola etapa durant els segles XVI, XVII i XVIII. Compositivament moltes estan formades per tres crugies. A vegades les ampliacions de la masia ha portat a la construcció de cossos laterals que fan varia la volumètrica de l'edifici original. Altres vegades l'asimetria no es deguda a ampliacions sinó que el propi edifici principal és de composició asimètrica.

- Tipus III: construccions que es caracteritzen per tenir una coberta a quatre vessants. Solen ser masies més benestants i de caràcter més senyorial, edificades en una sola etapa durant els segles XVII, XVIII i XIX. Si la planta és de grans dimensions poden tenir un gran pati central.

### 3.2. Criteris

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

- que es tracti de masies tradicionals, i cases rurals, vinculades a l'activitat tradicional, de tipologia agrària.
- que siguin construccions anteriors a 1950 (data fins la qual s'admeten les construccions per permetre l'ús de turisme rural segona la legislació sectorial).
- que conservin en més del 70% de la seva configuració, la tipologia volumètrica, compositiva i constructiva original.

Aquest últim criteri ha suposat l'exclusió de determinades masies, algunes d'elles amb una tradició històrica important, perquè han sofert intervencions de reforma i rehabilitació que han suposat o bé la substitució total de la masia existent per una totalment nova, com és el cas de Ca la Natàlia i Can Sureda, o una pèrdua dels valors originals per intervencions poc respectuoses amb la tipologia original, com és el cas de Can Feliu, o el Mas Verd o Can Catalanet (pràcticament enderrocada en la seva totalitat)

Del conjunt de les masies i cases rurals existents en el sòl no urbanitzable de Palafrugell únicament hi ha una construcció en estat de ruïna, es tracta del Mas Abellí, actualment resten en peu les parets mestres. No s'ha inclòs com a masia a rehabilitar ja que es troba situada en la zona de servitud de carreteres.

La resta de masies i cases rurals es troben en bon o regular estat de conservació, la majoria són utilitzades en l'actualitat excepte Can Pipes, que està desocupada. De les masies i cases rurals incloses en el Pla especial urbanística únicament hi ha una destinada a habitatge vinculat a explotació agrària, Can Llorà. No es té constància que cap d'elles es destini en l'actualitat a turisme rural.

Un patrimoni característic de Palafrugell són les barraques de lleure i, especialment les de platja vinculades a una tradició pròpia, el "fer barraca". No s'han considerat com a susceptibles de ser incloses en el present catàleg per no tractar-se de cases o masies rurals vinculades a l'activitat agrària, sinó pròpiament barraques d'ús lúdic i temporal. Es creu convenient que siguin estudiades per tal d'incloure-les en el Pla Especial de Patrimoni.

### 3.3 Edificacions catalogades

La relació de les masies i cases rurals incloses en el Catàleg és la següent:

NCAT	ID	DENOMINACIÓ	PARATGE
1	178	Ca l'Elies	Llofriú (Llofriú)
2	177	Ca l'Estela	Llofriú (Llofriú)
3	14	Ca les Estanyoles	L'Eixart (Llofriú)
4	383	Cal Budeller	Els Plans (El Bruguerol)
5	201	Cal Gavatx	Sobirà (Llofriú)
6	406	Can Bona	Els Plans (El Bruguerol)
7	347	Can Bonet	Ermedàs (Ermedàs)
8	306	Can Borràs	Els Lladrés (Ermedàs)
9	362	Can Carlos o Can Roig	Santa Margarida (Santa Margarida)
10	119	Can Coma o Mas de les Heures	La Viola (Llofriú)
11	498	Can Ferrer o Can Fiego	Santa Margarida (Santa Margarida)
12	81	Can Frigola	La Viola (Llofriú)
13	180	Can Gay	Llofriú (Llofriú)
14	528	Can Janó	La Portalada (El Bruguerol)
15	198	Can Llausàs o Mas Jofre	Sobirà (Llofriú)
16	304	Can Llorà	Santa Margarida (Santa Margarida)
17	307	Can Magí Català	Els Lladrés (Ermedàs)
18	684	Can Marxant o Can Mulà	Sobirà (Llofriú)
19	510	Can Mina	Els Torrents (El Bruguerol)
20	176	Can Moisès o Can Dionís	Llofriú (Llofriú)
21	513	Can Pallot	Els Torrents (El Bruguerol)
22	134	Can Paulí	La Barceloneta (Llofriú)
23	459	Can Pipes	La Portalada (El Bruguerol)
24	185	Can Po i Can Turró	Llofriú (Llofriú)
25	677	Can Pol	El Bruguerol (El Bruguerol)

26	147	Can Pont	La Barceloneta (Llofriu)
27	348	Can Renabres	Ermedàs (Ermedàs)
28	345	Can Roqué	Ermedàs (Ermedàs)
29	371	Can Roquer	Cap Roig (Calella)
30	82	Can Sabrià	La Viola (Llofriu)
31	186	Can Senna	S'Olioua (Llofriu)
32	163	Can Serradera o Can Mateu	Llofriu (Llofriu)
33	329	Can Terrades I	Rapinya (Calella)
34	327	Can Terrades II	Rapinya (Calella)
35	199	Can Trill o Mas Barri	Sobirà (Llofriu)
36	359	Can Vehí, Can Borrull o Castell de Santa Margarida	Santa Margarida (Santa Margarida)
37	6	Can Verdera	L'Eixart (Llofriu)
38	104	Can Verges	El pont d'en Guillem (Llofriu)
39	499	Can Vilà o Can Fiego	Santa Margarida (Santa Margarida)
40	282	Horta d'en Frigola	La Fenaia (Santa Margarida)
41	321	Horta d'en Juanals	Santa Margarida (Santa Margarida)
42	272	Horta del Mig	La Fenaia (Santa Margarida)
43	281	Horta s/nom	La Fenaia (Santa Margarida)
44	293	La Torre Roja	Els Lladrés (Ermedàs)
45	116	Mas Banyeta	La Viola (Llofriu)
46	214	Mas Becu	Sobirà (Llofriu)
47	648	Mas Buví	El Bruguero (El Bruguero)
48	361	Mas Codina	Santa Margarida (Santa Margarida)
49	519	Mas d'en Mascort	Els Torrents (El Bruguero)
50	444	Mas d'en Niell	La Portalada (El Bruguero)
51	360	Mas Espanyol o Torre de Santa Margarida	Santa Margarida (Santa Margarida)
52	346	Mas Gras	Ermedàs (Ermedàs)
53	194	Mas la Roma	Llofriu (Llofriu)

54	369	Mas Massoni	Rapinya (Calella)
55	303	Mas Petit d'en Caixa	Ermedàs (Ermedàs)
56	190	Mas Pi o Mas Climent	Llofriú (Llofriú)
57	229	Mas Pla	La Fanga (Palafrugell)
58	215	Mas Prats	Sobirà (Llofriú)
59	202	Mas Riera	Sobirà (Llofriú)
60	368	Mas Vermell	Llafranc (Llafranc)
61	363	Mas Xinxer	Alzinelles (Santa Margarida)
62	298	Horta d'en Lluent	Santa Margarida (Santa Margarida)
63	374	Es Mas	Rapinya (Calella)
64	993	Cala d'en Roig 1	Sa Perica (Tamariu)
65	994	Cala d'en Roig 2	Sa Perica (Tamariu)
66	739	Roca Rubia	Tamariu (Tamariu)
67	1075	La Musclera	La Musclera (Tamariu)
68	505	La Pedrosa	Cala Pedrosa (Tamariu)
69	449	Can Casademont	El Bruguero (El Bruguero)
70	159	Can Feliu Banyeta	Bruguero (Palafrugell)



## **4. NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **Article. 1. Àmbit territorial i objectiu del PEU**

L'objectiu d'aquest Pla Especial Urbanístic és la identificació i regulació urbanística de les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o rehabilitació, emplaçades en el sòl no urbanitzable del municipi de Palafrugell, que cal preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials, de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent (article 67.1.a) de la Llei d'Urbanisme.

### **Article. 2. Marc legal**

Aquest PEU s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística i sectorial vigent i d'acord amb les restants disposicions aplicables.

L'article 47.3 de la Llei d'Urbanisme estableix que és permès en sòl no urbanitzable reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials.

Aquestes masies i cases rurals han estat identificades en el present Pla Especial Urbanístic, que s'ajusta a les determinacions del POUM-SNU de Palafrugell.

La referència a la legislació urbanística vigent, feta en aquest article i en els successius, s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya i a la de l'Estat en allò que no sigui contradictori, modifiqui o vulneri les competències de la Comunitat Autònoma de Catalunya en matèria d'ordenació del territori, urbanisme, paisatge, habitatge i medi ambient.

### **Article. 3. Contingut i interpretació**

1. Aquest PEU està integrat pels documents següents:

- Memòria
- Normativa urbanística
- Fitxes individualitzades de la regulació urbanística
- Plànol de localització de les edificacions catalogades

### **Article. 4. Vigència**

La vigència d'aquest Pla s'inicia el dia següent de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents, en el Diari Oficial de la Generalitat, d'acord amb el que disposa l'article 100 de la Llei 2/2002 de 14 de març, d'Urbanisme, modificat per l'art. 7 de la Llei 10/2004, de 24 de desembre.

El Pla mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva revisió.

#### **Article. 5. Modificació del PEU**

Només podrà modificar-se el PEU quan és produeixi variacions d'alguna de les seves determinacions, sempre que aquestes estiguin motivades i no alterin els objectius i criteris que impulsen les determinacions del present planejament especial

Es justifica la modificació del POUM-SNU quan es donin les següents circumstàncies:

Que s'aprovi el POUM o un planejament territorial d'àmbit superior al municipal i que l'afecti, en el supòsit que aquest alteri substancialment algunes de les previsions d'aquest PEU.

Quan s'hagin complert dotze anys de la seva vigència.

Altres circumstàncies sobrevingudes que afectin a factors bàsics del planejament o que en les disposicions urbanístiques de rang superior així ho determinin.

#### **Article. 6. Iniciativa i competència pel desenvolupament**

La definició i redacció del PEU és iniciativa de l'Ajuntament de Palafrugell, així com la competència pel seu desenvolupament.

#### **Article. 7. Administració actuant**

En l'execució d'aquest PEU, l'administració actuant és l'Ajuntament de Palafrugell.

#### **Article. 8. Convenis Urbanístics**

D'acord amb la legislació urbanística vigent i amb les determinacions del present PEU, l'Ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris de les edificacions catalogades emplaçades en el sòl no urbanitzable amb la finalitat d'establir el marc d'actuació pel desenvolupament i execució del planejament, amb expressió dels diferents compromisos i obligacions respectius.

El contingut dels convenis serà incorporat al PEU. Les obligacions que s'hagin establert i que afectin a drets reals sobre finques causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat.

Per tenir plena validesa, els convenis urbanístics requeriran l'aprovació o ratificació de l'òrgan de govern municipal que tingui legalment atribuïda la facultat.

#### **Article. 9. Regulació del sòl no urbanitzable lligat a les edificacions catalogades**

Els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable, lligats a les masies i cases rurals catalogades, estaran subjectes a les limitacions que estableix l'article 47 de la Llei d'Urbanisme i altres disposicions que es puguin dictar, a les determinacions del Pla Director del Sistema Costaner i del Pla Territorial del Baix Empordà, al què disposa el Desplegament Parcial Reglamentari de la Llei d'Urbanisme, i als criteris, continguts i determinacions del POUM-SNU de Palafrugell.

#### **Article. 10. Vigilància del POUM**

La vigilància del PEU tendirà a la defensa de les seves determinacions. L'Ajuntament de Palafrugell vetllarà pel compliment del planejament exercint les potestats que li incumbeixin.

S'adoptaran com a mesures defensives del PEU la suspensió de les obres, usos o actes, la revisió dels actes administratius, la imposició de sancions i la responsabilitat patrimonial dels infractors, d'acord amb allò que disposen els articles 197 i següents de la Llei d'Urbanisme, i el contingut del Reglament parcial de la Llei d'Urbanisme.

#### **Article. 11. Divisions i segregacions de finques i de la propietat**

1. No són permeses les parcel·lacions urbanístiques. No es poden fer segregacions, divisions o fraccionaments de cap mena en contra del que disposa la legislació agrícola o forestal ni en contra de les condicions establertes per i als criteris, continguts i determinacions del POUM-SNU de Palafrugell.

2. El Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca és l'organisme competent per a l'autorització de segregacions de finques rústiques per sota de les unitats mínimes de conreu, per a la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

3. Es permeten les divisions horitzontals només en el cas que es pugui acreditar l'existència de més d'un habitatge en una mateixa edificació.

#### **Article. 12. Llicències urbanístiques**

1. Dins del sòl no urbanitzable estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes descrits en l'art. 179 de la Llei d'Urbanisme, els que determina el propi POUM i, amb caràcter general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals dels terrenys i/o la imatge del territori i el paisatge.

La subjecció a prèvia llicència abasta a totes les operacions i actuacions que puguin afectar a les edificacions catalogades, sense perjudici que s'exigeixi una autorització d'una altre administració.

2. Les construccions catalogades contigües i immediates o que formin part d'un Nucli Rural de caràcter històric-artístic hauran d'harmonitzar amb ell, àdhuc quan no existeixi un conjunt d'edificis però hi existeixi qualsevol edifici de gran importància o qualitat de les característiques indicades. Les condicions d'harmonització les determinarà la Junta de Govern Local, amb l'assessorament tècnic que consideri necessari.

3. Quan la sol·licitud de llicència es refereixi a la demolició, reparació, reforma o ampliació d'un edifici o construcció del catàleg de caràcter artístic, històric, típic o tradicional, o d'un edifici o construcció que formi part d'un grup d'aquest caràcter, haurà d'expressar, a més de la documentació habitual per a l'obtenció de les llicències, les següents circumstàncies:

L'adequació de les actuacions previstes a la regulació específica que per a cada edificació catalogada determina el present PEU

Si l'edifici o construcció estan inclosos en algun àmbit de protecció especial o protecció territorial definit pel POUM-SNU, o altres plans o normes vigents en ordre a la protecció del patrimoni històric-artístic i/o paisatgístic.

El destí actual de la finca i aquell que hom li pretén donar, un cop feta l'actuació objecte de llicència.

#### **Article. 13. Denegació de llicències motivades per la protecció del medi natural i del paisatge**

1. L'Ajuntament de Palafrugell, d'acord amb les disposicions d'aquest PEU, denegarà la llicència d'edificació, instal·lació o ús quan les característiques de l'activitat que es vulgui portar

a terme, la disposició de l'edificació o llurs instal·lacions, o llurs efectes sobre l'entorn, generin conseqüències molestes pel al medi ambient, tal com la contaminació atmosfèrica, pertorbacions sonores o vibracions, risc d'incendi o explosió, alteració de la perspectiva o trencament de l'harmonia paisatgística o arquitectònica.

2. En compliment d'allò que preveu l'article 9 de la Llei d'Urbanisme:

És prohibit edificar en zones inundables i en zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones, salvant les obres vinculades a la protecció i la prevenció dels riscos.

El PEU es subordina al POUM-SNU de Palafrugell, en totes aquelles determinacions que tinguin per finalitat preservar els valors paisatgístics d'interès especial, el sòl d'alt valor agrícola, el patrimoni cultural i la identitat del municipi.

L'Ajuntament denegarà les llicències d'edificacions que sol·licitin construir en paisatges oberts i naturals, i en entorns de les vies i camins de trajecte pintoresc, quan la forma, situació, volum, alçada dels edificis, murs, materials i tancaments, o les instal·lacions d'altres sistemes limitin el camp visual per a poder contemplar els paisatges naturals, trenquin l'harmonia del paisatge o desfigurin la perspectiva.

3. Es denegarà la llicència per la col·locació de cartells i altres mitjans de propaganda visible quan la seva ubicació o característiques limitin la contemplació del paisatge o alterin la seva harmonia.

4. Els rètols, cartells o altres mitjans de propaganda o publicitat existents, amb llicència municipal, que perjudiquin la qualitat del paisatge o n'alterin l'harmonia, seran objecte de revocació de la llicència municipal i s'acordarà la seva retirada.

#### **Article. 14. Inexistència del dret a exigir indemnització per l'ordenació urbanística de terrenys i edificacions que fa el PEU.**

L'ordenació urbanística de l'ús dels terrenys i de les construccions afectades pel present PEU, en tant que implica simples indicacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, no confereix als propietaris el dret a exigir indemnització, excepte en els supòsits expressament establerts per la legislació urbanística i per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions.

#### **Article. 15. Usos admissibles**

La rehabilitació o reconstrucció d'aquestes masies i cases rurals es permet amb vista a destinar-les a habitatge familiar, a un establiment hotel·ler amb exclusió de la modalitat d'hotel-apartament, a un establiment de turisme rural, o a activitats d'educació en el lleure.

S'admeten els usos propis de la qualificació de sòl no urbanitzable on es trobin inserides: els propis de l'activitat agrícola-ramadera, tant la de producció, com la de consum propi, com la de lleure.

#### **Article. 16. Condicions particulars de les masies i cases catalogades**

En document annex a la present normativa i amb el títol "CASES RURALS I MASIES CATALOGADES AL MUNICIPI DE PALAFRUGELL", es concreta, de forma particularitzada per a cada una de les 65 cases i masies catalogades, les següents característiques i condicions:

- situació i identificació
- referència cadastral

- descripció urbanística
- descripció general de la finca i de l'edificació
- característiques de l'edificació : tipologia, època, estat de conservació, ús actual
- serveis urbanístics bàsics disponibles: accés, sanejament, aigua potable, electricitat
- justificació que aconsella la recuperació i preservació
- condicions d'ordenació i edificació
- usos admesos
- serveis urbanístics bàsics exigibles
- fotografies de l'estat actual
- plànol d'emplaçament de l'edifici

#### **Article. 17. Condicions de les obres de consolidació i conservació**

1. La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats. Es considera preferent la rehabilitació de les edificacions tradicionals sobre la reconstrucció.

2. Les intervencions es regularan pels següents paràmetres:

- *Volumètrica.* Es mantindrà la volumètrica original així com les construccions auxiliars tradicionals, com ara graners, pallisses, corrals, tanques. Es permet substituir els cossos impropis, en cas de rehabilitació. Les edificacions amb alçades excepcionals es deixaran a consideració dels Serveis Tècnics.

- *Cobertes.* Es conservarà el tipus de coberta original, els ràfecs amb imbricacions de teula i rajola. En el cas que s'hagin de substituir s'ajustarà a les característiques i materials originals.

- *Façanes.* S'han de mantenir tots els elements constructius i ornamentals: portals dovellats, brancalls i llindes de pedra, fusta o totxo massís, escrits, dates, rellotges de sol, etc. S'ha de mantenir la textura i cromatisme (tonalitats) originals. S'han de protegir tots els murs de maçoneria amb arrebossat, estucat o similar, excepte aquells casos en què, prèvia autorització dels Serveis Tècnics, es permeti el repicat de l'arrebossat de les façanes per tal de deixar vista l'obra de pedra, sempre i quan el paredat mantingui una uniformitat en tot el parament i les peces tinguin una dimensió acceptable. En aquest cas es rejuntarà amb morter de calç del mateix color que les pedres. La junta no s'enfondirà i el morter cobrirà de manera parcial les peces de pedra. Es permeten fer noves obertures sempre que es mantinguin proporcions, dimensions i composició semblants a les preexistents.

- *Estructura.* Sempre que els requeriments funcionals i la conservació ho permetin s'ha de mantenir la tipologia estructural parets de càrrega, voltes, arcs, encavallades, etc.

3. En cas d'ús hotel·ler i només per compliment de la normativa sectorial de turisme, es permetrà una ampliació superior al 20 % admès per les Normes Urbanístiques del POUM. Per regular-ne la ordenació caldrà la redacció d'un Pla Especial.

#### **Article. 18. Altres normes del POUM-SNU, que afecten a les masies i cases rurals catalogades**

Per a totes les situacions que afecten a les intervencions sobre edificacions i elements construïts, no regulades específicament en el present catàleg, són d'aplicació les normes que

amb caràcter general i específicament en temes de protecció del paisatge dicta el POUM de Palafrugell.

En conseqüència totes les actuacions sobre masies i cases rurals catalogades hauran d'ajustar-se, a més de les condicions particulars que regula el present Catàleg, al que determinen els següents articles d'aquestes normes urbanístiques del referit POUM:

art. 289 "Condicions generals per a les edificacions aïllades"

art. 290 "Estudis d'integració al paisatge"

arts. 291 a 304 "Unitats de paisatge" en funció de l'emplaçament de cada actuació

art. 305 "Directrius de protecció al paisatge"

art. 306 "Regulació complementària de protecció al paisatge"

art. 233 "Divisions i segregacions de finques".

art. 234 "Edificacions i elements construïts existents"

art. 240 "Disposicions generals" per a les construccions en sòl no urbanitzable

art 241 "Construccions agràries"

art. 242 "Construccions ramaderes"

art. 243 "Construccions destinades a l'allotjament de persones temporeres"

art. 244 "Habitatges familiars"

art. 245 "Condicions generals per a la rehabilitació i reconstrucció de masies i cases rurals"



Xavier Canosa, arquitecte

Nuría Díez Martínez, arquitecta

Palafrugell, Novembre 2006