



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL NUCLI RURAL D'ERMEDÀS

PALAFRUGELL



AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

Equip redactor

ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez

Arquitectes

Desembre 2025

Josep Rovira
i Jofre - DNI
79302536P
(TCAT)

Firmado digitalmente por Josep Rovira i Jofre -
DNI 79302536P (TCAT)
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
o=Ajuntament de Palafrugell, 2.5.4.97=VATES-
P1712400I, ou=Empleat públic de nivell mig,
title=Secretari, sn=Rovira i Jofre - DNI
79302536P, givenName=Josep,
serialNumber=IDCES-79302536P, cn=Josep
Rovira i Jofre - DNI 79302536P (TCAT)
Motivo: DILIGÈNCIA.- Per fer constar que
aquest document va ser aprovat inicialment
per acord del Ple de l'Ajuntament de
Palafrugell en la sessió de data 23.12.2025. El
secretari.
Fecha: 2026.01.07 10:34:06 +01'00'

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL NUCLI RURAL D'ERMEDÀS – PALAFRUGELL

ANTECEDENTS.....	5	PLÀNOLS	29
1. MEMÒRIA	6	I. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ	29
1.0. OBJECTE.....	6	P. PLÀNOLS DE PROPOSTA NO NORMATIU.....	29
1.1. PROMOTOR, INICIATIVA.....	6	O. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ.	29
1.2. ANTECEDENTS DE PLANEJAMENT	7	ANNEXES.....	31
1.3. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT	8	ANNEX I: ESTUDI IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA.....	33
1.4. PLANEJAMENT VIGENT I PARÀMETRES D'APLICACIÓ:.....	9	ANNEX II: AIXECAMANT TOPOGRÀFIC	35
1.4.1. PEPIH 2007	9	ANNEX III: DETERMINACIONS REFERENTS AL PEPIPH: FITXES D'ELEMENTS	
1.4.2. POUM 2015.....	10	CATALOGATS I NORMES DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC.....	37
1.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	11	ANNEX IV: ANTECEDENTS URBANÍSTICS.....	39
1.6. JUSTIFICACIÓ LEGAL I CONTINGUT DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC	12	ANNEX V: CONVENI URBANÍSTIC	41
1.7. CRITERIS I OBJECTIUS DE L'ORDENACIÓ	13		
1.8. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ.....	14		
1.9. QUADRES GENERALS DE LA PROPOSTA DEL Pla Especial Urbanístic	15		
1.10. GESTIÓ I EXECUCIÓ DE L'ÀMBIT.....	16		
2. NORMES URBANÍSTIQUES	17		
3. PLA D'ETAPES	25		
4. INNECESSARIETAT DE L'INFORME AMBIENTAL.	26		
5. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	26		
6. ESTUDI ECONÒMIC	26		

ANTECEDENTS

En data 20 de març de 2025 es va aprovar el conveni entre l'Ajuntament, promotor del document, i el Sr. Lluís Geronès Estrada que té la iniciativa en la redacció del present Pla especial urbanístic.

L'objectiu d'aquest conveni és establir l'ordenació del nucli rural d'Ermedàs d'acord amb el POUM mitjançant un Pla Especial urbanístic i l'execució de les obres d'urbanització i cessions de sòl pendents. Aquest conveni tindrà una vigència de 4 anys.

Les obligacions del Sr. Geronès són les següents:

- Redactar el Pla Especial Urbanístic del nucli rural de l'Ermedàs on es recull l'ordenació contemplada en el document presentat en data de registre 2024016405 de data 3 de juliol de 2024, en el que s'hauran d'incorporar les prescripcions derivades dels informes que s'emetin.
- La redacció del Projecte d'Urbanització del nucli rural d'Ermedàs en execució del Pla Especial indicat.
- Assumir les despeses corresponents a les obres de connexió del servei de subministrament d'aigua potable fins la delimitació del sòl urbà del nucli d'Ermedàs, i a les obres del subministrament elèctric de mitja tensió fins la delimitació del sòl urbà del nucli d'Ermedàs, amb el seu corresponent centre transformador que s'haurà d'implantar en el nucli.

Les obligacions de l'Ajuntament de Palafrugell són les següents:

- Tramitar, d'acord amb la vigent normativa, el Pla Especial Urbanístic del nucli rural de l'Ermedàs
- Redactar i tramitar el Projecte de reparcel·lació econòmica de l'àmbit del Pla Especial d'Ermedàs a executar segons el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació en la modalitat cooperació.
- Assumir l'execució i direcció de les obres d'urbanització, que desenvoluparà una vegada s'hagi tramitat el projecte de reparcel·lació econòmica de l'àmbit delimitat en el Pla Especial, que permeti a l'Ajuntament la liquidació de les corresponents quotes d'urbanització als propietaris segons la superfície de les parcel·les urbanes resultants.

Aquest conveni s'adjunta íntegrament a l'annex V.

En el present document s'han fet correccions i ajustos del límit de l'àmbit que s'estableix amb una superfície total de 18.868m². Aquests ajustos suposen un augment de l'àmbit de 364m² (1,96%) respecte la superfície total establerta en el POUM, inferior al 3% permès segons el punt 4 de l'article 10. Interpretació dels documents.

Els ajustos del límit s'ha fet de forma individualitzada a cada parcel·la, ajustant-se a la nova topografia aixecada durant l'abril de 2024 per Despatx d'Arquitectura i Topografia, i que s'ha fet servir com a base en el present document tal com estableix el POUM en la Fitxa Urbanística de l'àmbit. També s'ha establert com a criteri, sempre que ha estat possible, mantenir la superfície inicial de les parcel·les en sòl urbà definides en el POUM.

El ajustos dels límits de les diferents parcel·les són el següent :

- El límit de Mas d'en Caixa (parcel·la P.1) s'ha ajustat la geometria a la realitat existent mantenint la superfície de sòl urbà del POUM.
- El límit de la parcel·la P.2B s'ha ajustat al mur existent al costat oest.
- El límit nord de Mas Fina (parcel·la P.5) s'ha situat a 4m paral·lel a façana i el límit oest s'ha situat sobre de la tanca existent.
- El límit oest de la parcel·la P.6 s'ha regularitzat establint una parcel·la rectangular.
- El límit nord i l'est de les parcel·les P.9.1, P.9.2 i P.9.3 s'ha modificat per permetre una major flexibilitat en la nova ordenació alhora que es preveu una distància de 5m respecte el sòl no urbanitzable.
- Les parcel·les 10A i 10B grafiades en el document responen a la nova parcel·lació actualment en tramitació.
- El límit de les parcel·les P.12 i P.13 s'han ajustat a la realitat existent mantenint la superfície de sòl urbà establerta en el POUM.
- Les parcel·les 4 i 11 s'han reduït degut a la cessió de vial corresponent.

La nova delimitació s'ha grafiat en el plànol I.04b Àmbit del Pla Especial sobre topogràfic.

A nivell del l'Estudi d'impacte i integració paisatgística que s'adjunta a l'Annex I del present document, la nova delimitació no suposa un canvi substancial i no té cap impacte paisatgístic considerable.

Determinacions referents al Pla Especial de Protecció i Intervenció en el Patrimoni Històric del municipi (PEIPH): Fitxes d'elements catalogats i Normes de protecció del patrimoni històric: S'han identificat les edificacions principals i els elements i valors objecte de protecció, les construccions auxiliars i els volums impropis a efectes de la seva regularització. Les intervencions hauran de ser objecte d'informe per la Comissió municipal de Patrimoni.

S'han detectat les dues errades següents en la fitxa C26 Ermedàs d'aquest document:

- La indicació de Can Blau és incorrecta. Aquest mas està situat al Paratge d'Ermedàs nº15, i a la fitxa s'identifica com "Ermedàs".
- D'altra banda l'edificació contigua a Mas Fina, que la fitxa identifica com Can Blau, es destinada actualment a magatzem i pupil·latge d'embarcacions, està qualificada erròniament com a "protecció del tipus" atès que té l'alineació fora d'ordenació i en realitat hauria d'ésser un element impropí.

Aquesta fitxa s'adjunta a l'annex III.

1. MEMÒRIA

1.0. OBJECTE

L'objecte del present Pla Especial Urbanístic del Nucli Rural d'Ermedàs (en endavant Pla Especial Urbanístic) és la millora i protecció del nucli rural i el seu entorn, a Palafrugell (Girona).

Aquest Pla Especial Urbanístic es redacta d'acord amb l'article 67.1a del D.L. 1/2010. El seu objecte es concreta en la DT Tercera del POUM de Palafrugell, que diu el següent:

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA TERCERA

*En el termini d'un any l'Ajuntament redactarà el Pla Especial Urbanístic del nucli d'Ermedàs, que tindrà competència per modificar la delimitació urbana, sempre que no s'augmenti ni la edificabilitat ni la densitat, que haurà de **regular volumetries resultants, criteris compositius i de tractament d'acabats, intervenció sobre els espais lliures privats i la franja de sòl urbanitzable col·lindant, així com determinar les pautes d'una intervenció en l'espai públic.** Mentre no s'aprovi, seran vinculants les determinacions que contenen els plànols d'ordenació.*

I es completa en l'article 125 de la normativa del POUM, quan diu:

3.- Plans especials de protecció.

*El desenvolupament de les determinacions de l'ordenació del sòl urbà en els nuclis rurals serà objecte d'un Pla Especial, per tal de **protegir el caràcter rústic de les edificacions, els valors històrics i ambientals, el medi natural, la millora de la***

***urbanització, etc.** Amb aquesta finalitat es preveu, de forma prioritària, la redacció del Pla especial d'Ermedàs, i fins a la seva aprovació, s'estarà a allò que preveu la normativa d'aquest Pla.*

Quant a la normativa aplicable, a l'article 125.4 del POUM de Palafrugell, es detalla el següent:

'article 125. Regulació específica de la zona residencial urbà tradicional, subzona nucli rural. Clau R23.

(...)

4. Regulacions específiques:

1.- Aquesta zona està constituïda per les estructures urbanes següents:

Barri de Vilaseca

Barri del Ninot

Barceloneta

L'Estació

Llofriu

Santa Margarida

Ermedàs

*Es considerarà parcel·la edificable quan tingui una superfície superior a 150 m² i un front mínim de 6 metres a un vial existent o definit per un Pla especial de millora urbana del nucli rural concret. **No s'admetrà parcel·lar ni segregar finques si no es regula específicament en un Pla especial de millora del nucli.***

En els plànols d'ordenació es grafia l'alineació obligatòria a vial i la fondària edificable màxima, sinó està grafada en els plànols, serà de 15 metres.

Si no hi ha un pla especial de nucli rural que defineixi una regulació concreta, només s'admetrà un habitatge per parcel·la amb un coeficient d'edificabilitat d'1m² de sostre per m² de solar, amb un màxim de 400 m² de sostre i amb una alçada de 7 metres, corresponent a PB+1 planta pis.'

1.1. PROMOTOR, INICIATIVA

El promotor del present Pla Especial Urbanístic és l'Ajuntament de Palafrugell, amb la finalitat de desenvolupar les figures de planejament i gestió que materialitzen els objectius de millora i protecció del Nucli Rural i el seu entorn.

La iniciativa del present Pla Especial Urbanístic va partir d'en Lluís Geronès Estrada, Passatge Ermedàs 21, 17200 Palafrugell, que és el propietari de la finca cadastral (f4a): 3682104EG1338S0001MB, de superfície gràfica 5.198m² i amb una superfície construïda de 2.159m², i de la finca cadastral (f7a): 3682204EG1338S0000EL, de superfície 2.576m², i sense superfície construïda, segons cadastre.

Les dues finques anteriors es situen als dos costats del camí d'Ermedàs. Pertanyen a Lluís Geronès Estrada, i inclouen les edificacions del Mas d'en Fina. La resta de les dues finques

cadastrals es situen en part dins de l'àmbit del Pla Especial Urbanístic, com Sòl Urbà, i fora d'aquest àmbit, com Sòl No Urbanitzable.

Situades damunt d'un antic camí rural formen part del nucli urbà d'Ermedàs, conjunt de masos construïts al segle XVI i XVII al voltant de l'esglésiola de Sant Ramon.

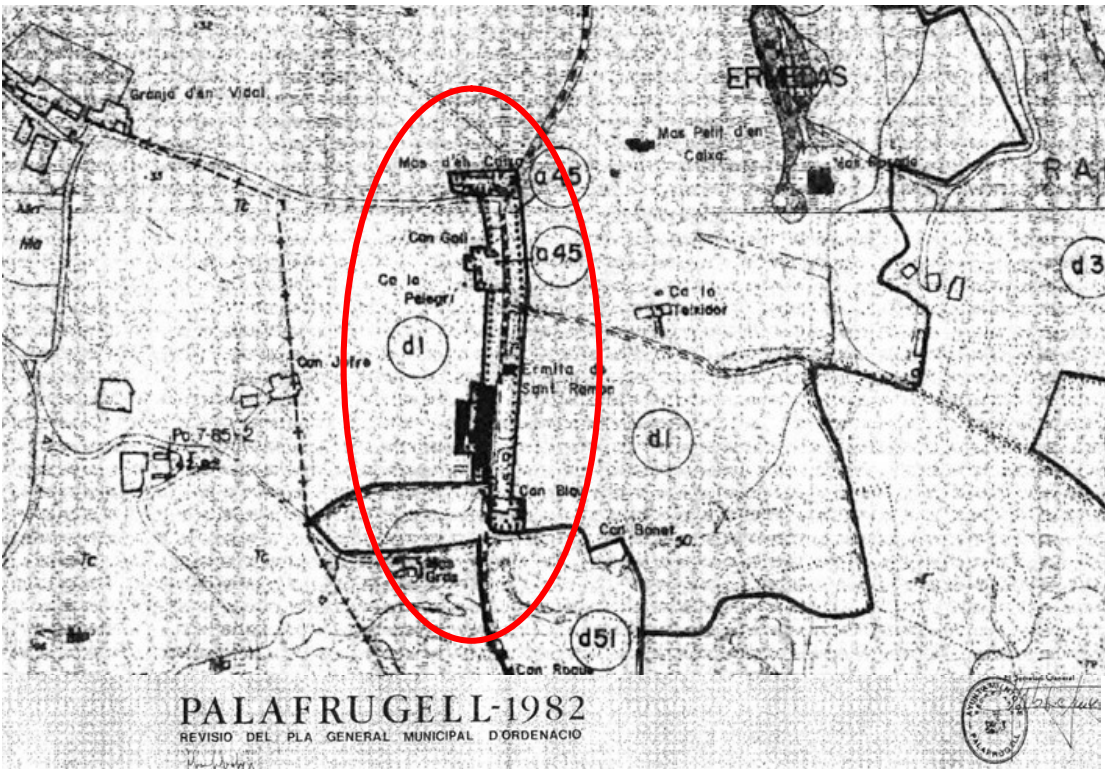
El Mas d'en Fina conserva la tipologia original, de masia fortificada, del que sobresurt la torre de vigia del segle XVI. Forma part del Catàleg de Béns a Protegir del Pla Especial de Protecció i Intervenció en el Patrimoni Històric del municipi (PEPIPH).

A principis dels anys 60, el Mas d'en Fina va transformar les seves quadres i magatzems en oficines i tallers de l'actual empresa de pupil·latge de manteniment d'embarcacions, activitat que actualment s'ha tret fora de l'àmbit, fet que obre la possibilitat de desenvolupar-les urbanísticament.

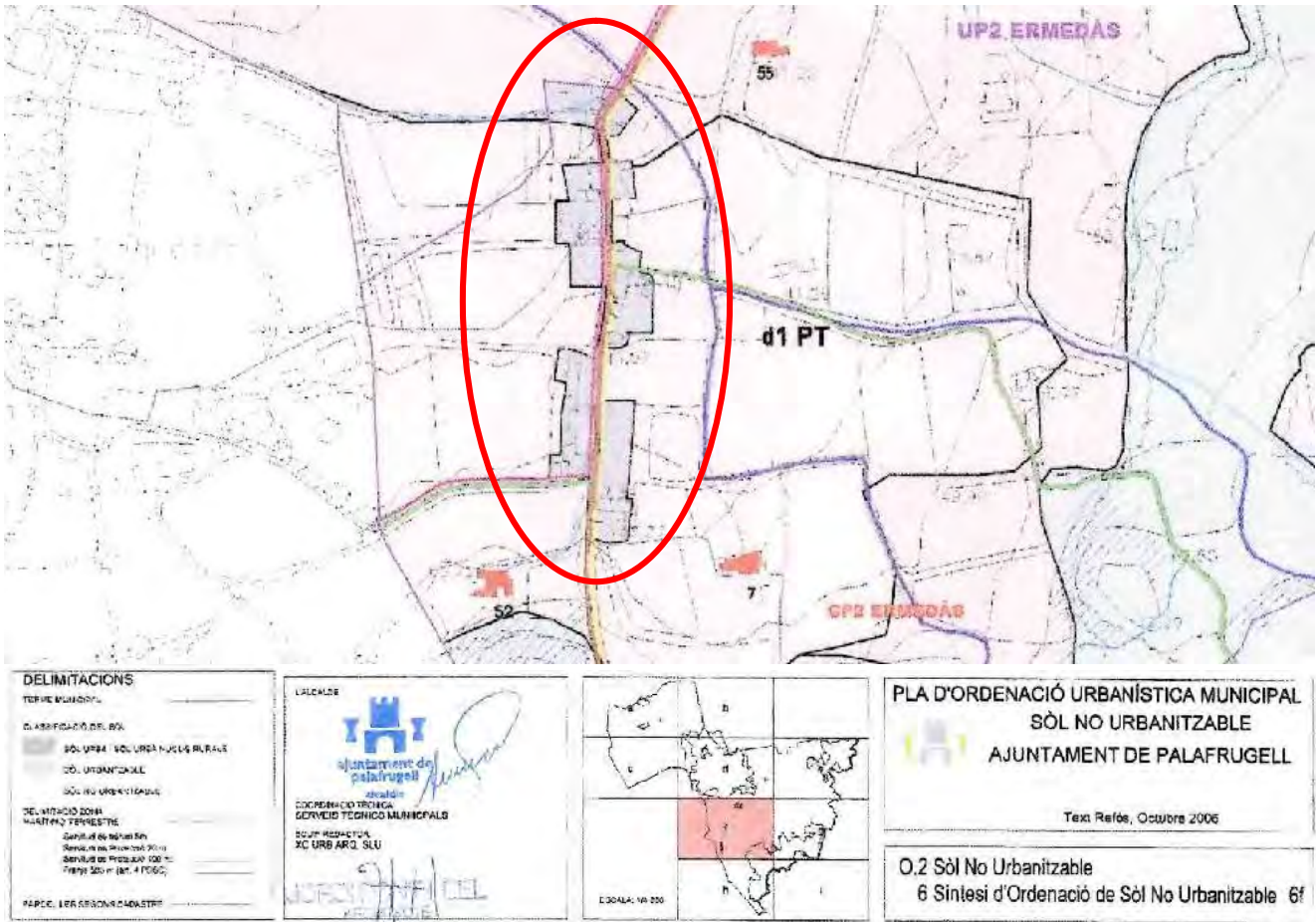
1.2. ANTECEDENTS DE PLANEJAMENT

Cronològicament, el planejament que afecta al nucli d'Ermedàs és el següent:

1982: Revisió del Pla General Municipal d'Ordenació (Data aprovació: 29/07/1983). En aquest document apareix identificat el nucli d'Ermedàs i les principals construccions (Esglésiola de Sant Ramon, Can Blau, Can Gall, Mas d'en Caixa, Mas d'en Fina). S'adjunta en l'Annex IV Antecedents urbanístics.



2006: Text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal (Data aprovació: 31/10/2006). Aquest document identifica el nucli rural d'Ermedàs com a sòl urbà i el delimita com la unitat de paisatge número 2 (UP-2). S'adjunta en l'Annex IV Antecedents urbanístics.

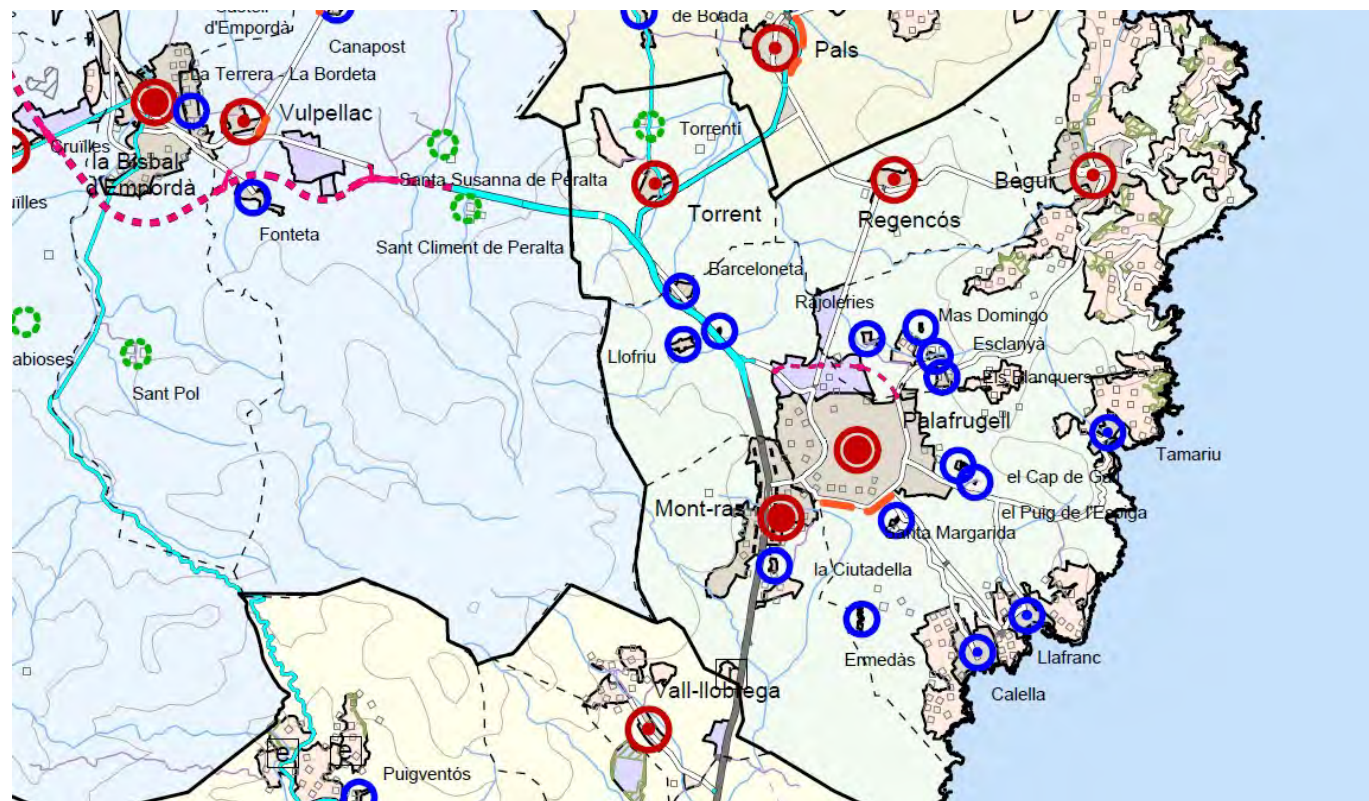


2007: Revisió del Pla Especial de Protecció i Intervenció en el Patrimoni Històric (Data aprovació: 19/12/2007 - Data publicació: 04/02/2008), a l'endavant, **PEPIPH 2007**, que determinava la protecció tant del nucli urbà d'Ermedàs al seu conjunt, com de diverses edificacions dins i fora d'aquest nucli. S'adjunta en l'Annex IV Antecedents urbanístics.



2010: Pla territorial parcial de les Comarques Gironines (Núm. expedient: 2016 / 062025 / G - Data aprovació: 14/09/2010 Data publicació: 15/10/2010), en endavant, **PTPCG 2010**.

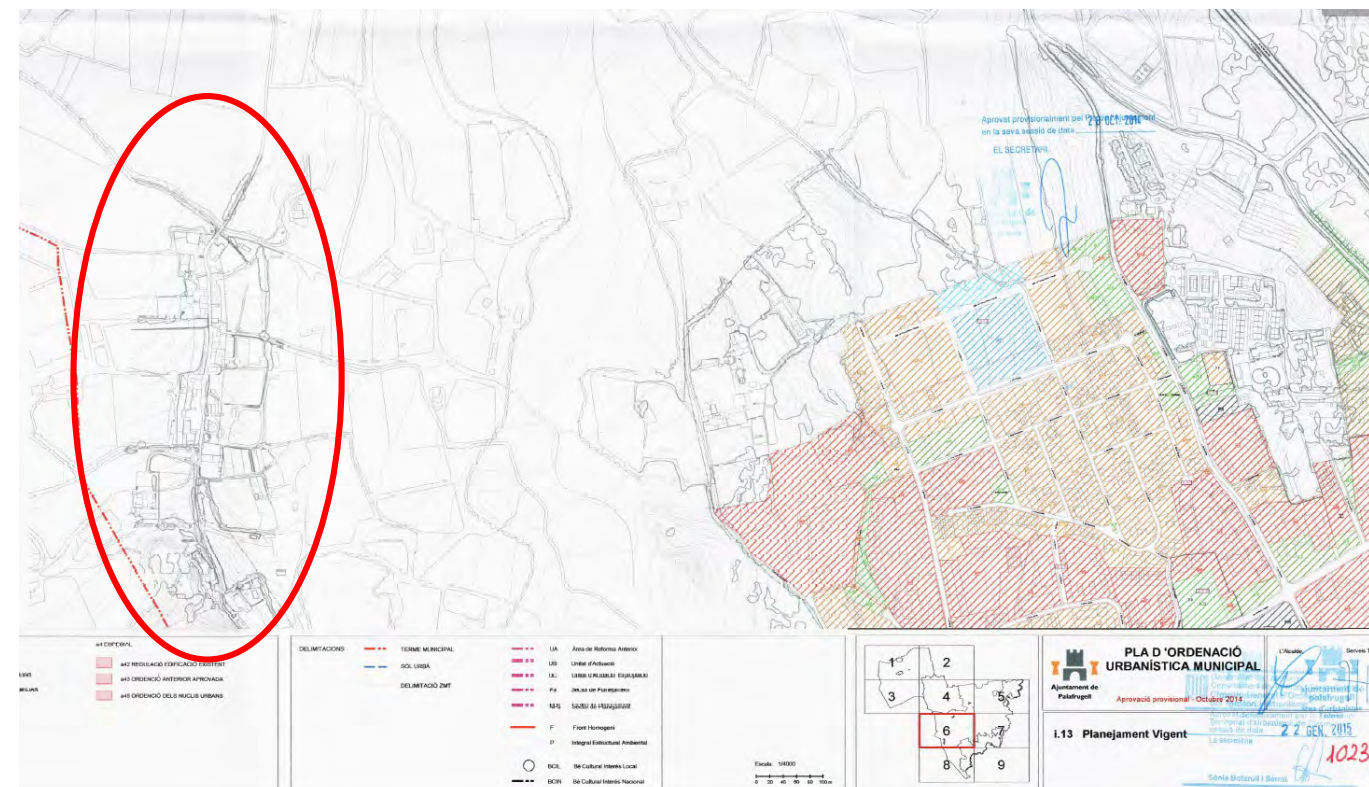
El Pla territorial va establir com estratègia pel Nucli d'Ermedàs, la seva millora i complexió.



PTPCG 2010: Plànol O.4: Estratègies de desenvolupament.

2015: Revisió del Pla d'Ordenació Urbanística municipal de Palafrugell (Data aprovació: 22/01/2015- Data publicació: 30/03/2015), en endavant, **POUM 2015**.

El POUM 2015 qualifica el Nucli d'Ermedàs com sòl Urbà, amb les condicions de desenvolupament mitjançant un Pla Especial per la Protecció i Millora del Nucli Rural i el seu entorn.



POUM 2015: Plànol d'Informació I.13.6: Planejament Vigent

1.3. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT

L'àmbit es troba en un sòl urbà de caràcter residencial, majoritàriament unifamiliar de diversos tipus.

El nucli principal és format per l'agrupament d'uns pocs masos construïts al segle XVI i XVII, amb la Esglesiola de Sant Ramon, organitzats al llarg del camí que arriba pel nord, des de Palafrugell i Santa Margarida.

El Mas d'en Fina conserva la tipologia original, de masia fortificada, del que sobresurt la torre de defensa del segle XVI. Forma part del Catàleg de Béns a Protegir del Pla Especial de Protecció i Intervenció en el Patrimoni Històric del municipi (PEPIPH).

Hi formen una unitat inseparable els masos que amb les seves dependències i espais closos amb parets de tanca creen el carrer o tram de camí. El conjunt arquitectònic del nucli presenta una marcada diversitat de volums i alçades, fruit de les diferents èpoques i funcionalitats. A les cases del costat de llevant del carrer ha estat una mica alterada la llarga façana en unes obres de rehabilitació. Hi trobem, en conjunt, un bon repertori d'edificacions i elements de l'arquitectura tradicional dels segles XVI al XVIII.

Fora del nucli, però pertanyent a Ermedàs, hi ha el Mas Petit d'en Caixa i el Mas Sureda, fortificats amb torres. El Mas Sureda, per lògica, cal pensar que es pot relacionar amb el mas de Berenguer de Sureda documentat l'any 1192.

La topografia és planera, l'entorn del nucli està format per finques agrícoles i masses aïllades d'arbrat.

La delimitació de l'àmbit s'ha grafiat sobre l'aixecament topogràfic aixecat durant l'abril de 2024 per Despatx d'Arquitectura i Topografia,—segons exigeix la legislació vigent (article 87.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme).

El Pla Especial Urbanístic incorpora un aixecament topogràfic precís de l'àmbit i de les edificacions existents, juntament amb un estudi del valor Historicoartístic de les edificacions, amb la distinció d'allò que s'ha de conservar i d'allò que es pot substituir en base a aquests valors.

Serveis existents:

Xarxa de sanejament: La recollida de les aigües brutes s'efectua a través de fossa sèptiques i la d'aigües pluvials per canaló o directament vessa al carrer o a l'interior de les parcel·les.

Xarxa d'abastament d'aigua potable: Els habitatges es nodreixen directament dels pous de les parcel·les.

Subministrament d'energia elèctrica: prové del trafo situat a 100m de Can Blau i es distribueix per xarxa aèria.

Enllumenat públic: el carrer principal està il·luminat a partir dels aplics murals situats en les façanes de les edificacions i s'alimenten de les xarxes particulars.

Xarxa de telefonia: és una xarxa aèria.

1.4. PLANEJAMENT VIGENT I PARÀMETRES D'APLICACIÓ:

1.4.1. PEPIH 2007

L'objecte del PEPIH 2007 és la protecció del Patrimoni Històric de Palafrugell, establint el règim d'edificació i ús dels elements catalogats (art.2 de la Normativa)

Els elements catalogats a l'àmbit són els següents:

Unitats Arquitectòniques:

- L'Esglesiola de Sant Ramon d'Ermedàs. Fitxa 100. Protecció Integral
- La torre de Mas Fina. Fitxa 101. Protecció Integral.

Conjunts arquitectònics:

- El nucli rural d'Ermedàs. Fitxa C26. Protecció del tipus.*

* Cal assenyalar que, malgrat que en la part gràfica de la fitxa C26, es grafien edificis amb nivells de protecció dels nivells 2, 3 i 4, la majoria d'aquests edificis no estan catalogats com unitats arquitectòniques protegides. Aquesta protecció correspon només als elements catalogats (Mas Fina i l'Esglesiola). El conjunt urbà, per la seva banda, està protegit com 'conjunt de masos i església al llarg del camí, masos dispersos i entorn paisatgístic'. Les condicions de protecció son l'article 33 del PEPIPH i l'article 230 del POUM.

Unitats arqueològiques:

- Unitat arqueològica d'Ermedàs. Fitxa A15. Nivell 1. Protecció Documental.

S'adjunten com Annex III les fitxes de protecció dels elements anteriors.

A més d'allò establert a les fitxes, el PEPIPH 2007 inclou la seva pròpia normativa.

-Quant als nivells de protecció, regeixen els següents articles:

- Art. 19.- Béns protegits
- Art. 20.- Altres normes del POUM que afecten els béns protegits
- Art. 21.- Unitats Arquitectòniques protegides

- Per les edificacions, regeixen els articles 22 a 27:

- Art. 22 - Nivells de protecció de les Unitats Arquitectòniques
- Art. 23.- Normes d'Intervenció Edificatòria
- Art. 24.- Prescripcions particulars per al Nivell 1 de Protecció Integral
- Art. 25.- Prescripcions particulars per al Nivell 2 de Protecció del Tipus
- Art. 26.- Prescripcions particulars per al Nivell 3 de Protecció Ambiental
- Art. 27.- Prescripcions particulars per al Nivell 4 d'Adequació Ambiental

- Quant al Nucli Rural, regeixen els articles 28 i 33.

- Art. 28.- Normes de les intervencions: NUCLIS INTERIORS.
- Art. 33.- Normes de les intervencions: MASOS I CONJUNTS RURALS

- Per les Unitats Arqueològiques, regeixen els articles 35 a 40:

- Art. 35.- Unitats Arqueològiques protegides
- Art. 36.- Nivells de protecció de les Unitats Arqueològiques
- Art. 37.- Categories d'Intervenció Arqueològica
- Art. 38.- Excavació sistemàtica amb Consolidació i Condicionament (ECC)
- Art. 39.- Excavació sistemàtica (E)
- Art. 40.- Documentació (D).

S'adjunten com Annex III l'extracte de les normes urbanístiques del PEPIPH 2007.

1.4.2. POUM 2015

Tenint amb compte la protecció del nucli del PEPIPH 2007, el POUM 2015 delimita un àmbit de Sòl Urbà amb parcel·les urbanes qualificades com Residencial Clau R23, Sistema Viari SX2 i Sistema d'Equipaments SE4(b)

La clau R23 es regula pels articles 119, 120, 121 i 125 de les NN.UU. del POUM:

'SECCIÓ SEGONA. ZONA RESIDENCIAL URBÀ TRADICIONAL. CLAU R2

article 119. Definició i subzones.

Es correspon als teixits antics a l'entorn dels nuclis fundacionals resolts, bàsicament, pels creixements seguint els ravals entre nuclis urbans i els seus eixamples de compleció.

Es divideixen en les següents subzones:

- Regulació edificació existent R20
- Illa compacta R21
- Illa tancada R22
- Nucli rural R23

article 120. Tipus de regulació volumètrica.

A la zona residencial urbà tradicional, clau R2, s'estableix una regulació volumètrica definida, on els paràmetres bàsics d'ordenació volumètrica referents a l'alineació de l'edificació, la fondària edificable i el nombre de plantes, venen definits en els plànols o.2.2-Ordenació detallada del sòl urbà, per cada àmbit de zona delimitat.

article 121. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona residencial urbà tradicional. Clau R2.

Aquesta zona, a part dels paràmetres específics de la zona regulats en l'article següent, es regula segons els paràmetres comuns i els referents a l'edificació situada en relació al vial, definits i regulats tots amb caràcter genèric en el capítol II Paràmetres d'ordenació, del títol IX d'aquestes NU en les seccions i subseccions següents:

- En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera i la subsecció segona (articles del 261 al 269), en relació als paràmetres comuns a parcel·les amb tot tipus d'edificació.
- La secció tercera, subsecció primera i segona (articles del 274 al 283) en relació als paràmetres referits al carrer.
- La secció quarta (articles del 284 al 301) en relació als paràmetres referits a l'edificació.

(...)

article 125. Regulació específica de la zona residencial urbà tradicional, subzona nucli rural. Clau R23.

1. Definició

Correspon als teixits urbans conformats per les primeres edificacions que generaren els nuclis rurals que tenen unes característiques concretes i particulars de cada nucli, pel que si bé a cada nucli se li assigna una especificitat concreta amb un epígraf, la regulació s'agrupa en aquells que són assimilables.

2. Tipus de regulació volumètrica.

A la zona d'edificació amb ordenació oberta, corresponent a les subzones R23r1 i R23r2, s'estableix una regulació "de volumetria flexible", i a la subzona R23r3, s'estableix una regulació "de volumetria definida".

Aquestes subzones es regulen directament pels paràmetres concrets de cada subzona definits en aquestes normes.

3. Paràmetres de regulació general que s'aplica a la subzona R23.

Aquesta zona, a part dels paràmetres específics de la zona regulats en l'article següent, es regula segons els paràmetres comuns i els referents a l'edificació situada en relació al vial, definits i regulats tots amb caràcter genèric en el capítol II Paràmetres d'ordenació, del títol IX d'aquestes NU en les seccions i subseccions següents:

- Pel que fa a la volumetria definida:

- En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera i la subsecció segona (articles del 261 al 269), en relació als paràmetres comuns a parcel·les amb tot tipus d'edificació.
- La secció tercera, subsecció primera i segona (articles del 274 al 283) en relació als paràmetres referits al carrer.
- La secció quarta (articles del 284 al 301) en relació als paràmetres referits a l'edificació.

- Pel que fa a la volumetria flexible:

- En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera i la subsecció segona (articles del 261 al 273), amb tres subseccions, on la subsecció 3ª inclou els paràmetres específics per edificacions situades a la parcel·la.
- La secció tercera, subsecció primera i segona (articles del 274 al 283) en relació als paràmetres referits al carrer, només els de la secció 1ª que regula els paràmetres referits al carrer.
- La secció quarta (articles del 284 al 301) en relació als paràmetres referits a l'edificació.

4. Regulacions específiques:

1.- Aquesta zona està constituïda per les estructures urbanes següents:

- Barri de Vilaseca
- Barri del Ninot
- Barceloneta
- L'Estació
- Llofriu
- Santa Margarida
- Ermedàs

Es considerarà parcel·la edificable quan tingui una superfície superior a 150 m2 i un front mínim de 6 metres a un vial existent o definit per un Pla especial de millora urbana del nucli rural concret. No s'admetrà parcel·lar ni segregat finques si no es regula específicament en un Pla especial de millora del nucli.

En els plànols d'ordenació es grafia l'alineació obligatòria a vial i la fondària edificable màxima, sinó està grafada en els plànols, serà de 15 metres.

Si no hi ha un pla especial de nucli rural que defineixi una regulació concreta, només s'admetrà un habitatge per parcel·la amb un coeficient d'edificabilitat d'1 m2 de sostre per m2 de solar, amb un màxim de 400 m2 de sostre i amb una alçada de 7 metres, corresponent a PB+1 planta pis.

Quan a les parcel·les contigües hi hagi edificacions amb mitgera a la parcel·la sense edificar, la nova edificació es disposarà adossada, cobrint la mitgera preexistent.

Si la parcel·la es troba entre dues mitgeres preexistents i té un front inferior a 9 metres, la nova edificació cobrirà obligatòriament ambdues mitgeres. Si la seva separació és més gran, la nova edificació, podrà fer-se adossada, amb una separació mínima de 3 metres respecte a la partió no edificada i es tractarà adequadament la mitgera que hagi de quedar vista.

Les parcel·les d'amplària superior als 12 metres, i que no es trobin en cap de les situacions descrites a l'apartat anterior, s'edificaran en règim d'ocupació de parcel·la, complint el que preveuen aquestes normes per a les zones R6 de la categoria corresponent, pel que fa a les separacions a l'indar, serà acceptat un habitatge per parcel·la, i caldrà la tramitació prèvia d'un projecte d'urbanització quan no estigui clarament definida l'alineació del vial. En aquesta situació la separació mínima a carrer serà de 3 metres.

2.- Usos

L'ús de l'edificació serà preferentment el d'habitatge unifamiliar. S'hi permetran, d'acord amb el caràcter rural dels nuclis ordenats, els usos agrícoles units tradicionalment a la residència.

S'hi admeten, en qualsevol situació, la residència col·lectiva, l'establiment hotel·ler, l'habitatge d'ús turístic, d'oficines i serveis, restauració, equipaments i dotacions públiques a excepció del religiós.

S'hi admeten els **usos comercials en situació 2a. i en locals de menys de 200 m2.** Aquesta limitació serà vàlida **fins a la tramitació d'un Pla Especial que reguli el nucli concret.**

S'hi admeten, també, les **indústries de 1a. i 2a. categoria en situació 2a., sempre que la seva localització en el nucli ho permeti, d'acord amb les normes de l'article 315, i que la seva superfície sigui inferior a 400 m2.**

3.- Plans especials de protecció.

El desenvolupament de les determinacions de l'ordenació del sòl urbà en els nuclis rurals serà objecte d'un Pla Especial, per tal de protegir el caràcter rústic de les edificacions, els valors històrics i ambientals, el medi natural, la millora de la urbanització, etc.

Amb aquesta finalitat es preveu, de forma prioritària, la redacció del Pla especial d'Ermedàs, i fins a la seva aprovació, s'estarà a allò que preveu la normativa d'aquest Pla.

Per tant, les condicions generals de les parcel·les, vials i edificacions de l'àmbit del Pla Especial Urbanístic s'ajustaran a les definicions i limitacions generals de les NN.UU. del POUM 2015 (arts. 261 al 301).

Concretament, quant a la parcel·lació, l'article 263 estableix que:

3. En una parcel·lació mai es podran generar nous volums disconformes en les parcel·les resultants, segons els paràmetres i les condicions aplicables a cada zona, i hauran de complir els paràmetres de superfície, forma i perímetre que es regulin per a cada zona.

Per últim, les normes del POUM 2015 inclouen un Catàleg del Paisatge que estableix la regulació de diferents Unitats Paisatgístiques al municipi. La Unitat de Paisatge UP-2 'Paratge del Nucli d'Ermedàs' està regulada per l'article 230 del les NN.UU. del POUM.

article 230. Unitat de paisatge UP-2 “Paratge del Nucli d'Ermedàs”.

1. Mosaic paisatgístic

Mosaic agroforestal tradicional sobre un terreny de baixos turons i carenes suaument ondulades.

Els conreus d'aquesta unitat se situen en els vessants i entren en contacte amb l'espai agrícola que ocupa les planes que l'envolten. Els boscos de pins – pi pinyer principalment – ocupen la part alta de les carenes.

Els boscos d'aquesta unitat connecten sense discontinuïtat amb la gran massa forestal que s'estén entre el Cap Roig de Calella de Palafrugell i la platja de Castell de Palamós, al sud de la unitat Muntanyes de Begur, tot i que no pertany al PEIN Castell-Cap Roig d'aquest sector.

Dins aquest paratge es troba el modelat granític de la Illeta, conjunt geomorfològic i històric de notable interès geològic.

2. Regulació

a) Es mantindrà, al nucli rural d'Ermedàs, la seva bona integració constructiva en l'entorn paisatgístic.

b) Es obligatori l'arranjament d'aquelles propietats que contenen residus acumulats en espais totalment exposats a les zones transitades. En parcel·les que aquest emmagatzematge formi part de la seva activitat econòmica caldrà envoltar la propietat d'un perímetre verd (arbori o arbustiu) dens que n'eviti la percepció visual.

c) Es protegirà el modelat granític de la Illeta.

d) Es preservaran els marges de conreus.

3. Classificació

Aquesta unitat està classificada dins la Categoria B.

1.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Les parcel·les cadastrals de l'àmbit es reflecteixen en el plànol d'informació I.5. i també en el quadre que s'adjunta a continuació.

FINCA Nº	Adreça	Referència cadastral	SUPERF. CADASTR. m²	SUPERF. DINS L'ÀMBIT	ÚS	ANY CONST.	OBSERVACIONS
							ÚS PRINCIPAL
f1a	Polígono 4 Parcela 176	17124A00400176	12.500 m²	1.395 m²	Agrari		
f1b	PJ ERMEDAS 4	3682101EG1338S	1.555 m²	1.558 m²	Residencial	1900	MAS D'EN CAIXA
f2a	PJ ERMEDAS 5[A]	3682102EG1338S	700 m²	700 m²	Residencial	2024	
f2b	PJ ERMEDAS 5[B]	3682105EG1338S	445 m²	445 m²	Residencial	2023	
f2c	PJ ERMEDAS 5[B]	17124A00400156	11.115 m²	26 m²	Residencial	2023	
f3a	PJ ERMEDAS 6	3682103EG1338S	1.125 m²	1.125 m²	Residencial	1900	CAN GALL
f3b	PJ ERMEDAS 6[B]	3682106EG1338S	434 m²	433 m²	Industrial	2016	
f4a	PJ ERMEDAS 14	3682104EG1338S	5.198 m²	3.565 m²	Residencial		MAS FINA
f4b	Polígono 4 Parcela 158	17124A00400158	18.287 m²	29 m²	Agrari		
f5	PJ ERMEDAS 15	3682206EG1338S	1.097 m²	1.097 m²	Residencial		MAS BLAU
f6	PJ ERMEDAS 13 Suelo	3682205EG1338S	452 m²	458 m²	Sòl sense edificar		
f7a	PJ ERMEDAS 12	3682204EG1338S	2.576 m²	1.689 m²	Agrari		
f7b	Polígono 10 Parcela 2	17124A01000002	37.553 m²	278 m²	Agrari	1986	
f8	PJ ERMEDAS 11	3682203EG1338S	245 m²	246 m²	Religiós	1900	ESGLESIOLA SANT RAMON D'ERMEDÀS
f9a	PJ ERMEDAS 8[A]	3682202EG1338S	832 m²	1.148 m²	Residencial	1900	
f9b	PJ ERMEDAS 8	3682201EG1338S	739 m²	423 m²	Residencial	1900	
f10a	PJ ERMEDAS 9	3683103EG1338S	316 m²	316 m²	Residencial	1900	
f10b	PJ ERMEDAS 7[B] Suelo	3683104EG1338S	71 m²	24 m²	Agrari		
f11a	PJ ERMEDAS 7	3683102EG1338S	1.413 m²	502 m²	Residencial	2009	
f11b	Polígono 5 Parcela 86	17124A005000086	5.834 m²	142 m²	Agrari		
f12a	PJ ERMEDAS 5[A]	3683101EG1338S	883 m²	545 m²	Residencial	2000	
f12b	Polígono 5 Parcela 85	17124A005000085	3.103 m²	458 m²	Agrari		
				16.601 m²			
Camins existents				2.266 m²			
TOTAL				18.868 m²			

Les finques cadastrals f4 i f7 pertanyen a Lluís Geronès Estrada, i estan ocupades per la Torre de Mas Fina (f4), el magatzem de Mas Fina cobert (f4) i el magatzem a l'aire lliure (f7). A més, hi ha una porció de la finca f4 i la finca f6, que es troben en sòl urbà edificable i no estan edificades.

1.6. JUSTIFICACIÓ LEGAL I CONTINGUT DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

El present Pla Especial Urbanístic desenvolupa l'ordenació del nucli rural d'Ermedàs, definit a la Revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell (Data aprovació: 22/01/2015- Data publicació:30/03/2015), a l'endavant, POUM 2015.

Les finalitats del Pla Especial Urbanístic són:

- Establir, a partir dels estudis topogràfics, històrics i paisatgístics corresponents, les accions de conservació i millora del nucli, de les edificacions, del paisatge i de la urbanització del Nucli.
- Elaborar les figures de gestió per tal de poder portar aquestes millores a bon termini.
- Establir les condicions de reforma, ampliació i substitució de les edificacions existents.
- Que les parcel·les fins fa poc ocupades per l'activitat d'emmagatzematge i reparació d'embarcacions, així com la resta no edificades incloses en l'àmbit, es puguin parcel·lar i assolir la condició d'edificables, establint la seva ordenació.

L'objecte d'aquest Pla Especial Urbanístic s'ajusta a les finalitats expressades als articles 67.1 i 70.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, TRLU) i als articles 90.2 i 92.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant, RLU), preceptes que preveuen que aquests plans poden tenir per objectiu l'ordenació volumètrica i la protecció del patrimoni històric i del paisatge urbà.

Així mateix, segons estableixen els articles 69.1 i 70.6 del TRLU, el Pla Especial Urbanístic conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents. Aquestes determinacions s'adeqüen als paràmetres bàsics i les condicions establertes en la Normativa del POUM i del PEIPH per la protecció del nucli rural.

El Pla Especial Urbanístic contindrà la documentació que requereixen els articles 69.1 i 70.7 del TRLU i 91 i 94 del RLU, així com la documentació específica exigida per l'article 102 del TRLU als plans d'iniciativa privada, ja que està integrat per la següent documentació escrita i gràfica:

- **Memòria**

- **Normes urbanístiques**

- **Informe ambiental**, o, al seu cas, justificació de la seva innecessarietat.

- **Estudi d'avaluació de la mobilitat generada**, o, al seu cas, justificació de la seva innecessarietat.

- **Plànols d'informació.**

- **Plànols d'ordenació**

- **Annexes**

Com annexes, s'inclouen els següents documents:

- **Estudi impacte i integració paisatgística:** S'incorpora aquest estudi d'acord amb l'article 20.1 b del Decret 343/2006, de 19 de setembre, en relació a l'article 4.1 de les directrius del paisatge del Pla territorial de les Comarques Gironines.

- **Aixecament topogràfic:** D'acord amb l'objectiu del Pla Especial Urbanístic segons el POUM s'ha incorporat la documentació gràfica sobre la topografia.

- **Determinacions referents al PEIPH: Fitxes d'elements catalogats i Normes de protecció del patrimoni històric:** S'han identificat les edificacions principals i els elements i valors objecte de protecció, les construccions auxiliars i els volums impropis a efectes de la seva regularització. Les intervencions hauran de ser objecte d'informe per la Comissió municipal de Patrimoni.

S'han detectat les dues errades següents en el plànol de la fitxa C26 Ermedàs que s'adjunta a l'Annex III:

- La indicació de Can Blau és incorrecta. Aquest mas està situat al Paratge d'Ermedàs nº15, i a la fitxa s'identifica com "Ermedàs".





- D'altra banda l'edificació contigua a Mas Fina, destinada actualment a magatzem i pupil·latge d'embarcacions, està qualificada erròniament com a "protecció del tipus" atès que té l'alineació fora d'ordenació i en realitat hauria d'ésser un element impropï.



1.7. CRITERIS I OBJECTIUS DE L'ORDENACIÓ

La proposta d'ordenació pretén definir i delimitar el desenvolupament del nucli rural com nucli residencial i agrícola, tot consolidant els valors arquitectònics, paisatgístics i ambientals del nucli rural, amb especial èmfasi en els següents punts:

- Es preservarà en general l'entorn original: eres, patis, vegetació, tanques, marges, murs, etc., de manera que aquests elements i els paviments d'empedrat o ceràmics originals i els murs de contenció i de tanca de patis i horts seran elements a protegir. Es preservaran els marges de conreus.
- Es preservarà el camí d'accés al modelat granític de la Illeta (Pedra de Rampinya), conjunt geomorfològic i històric de notable interès geològic. La proximitat al modelat granític que apareix referenciat com un element d'interès geològic, afavoreix l'aparició de routes que incorporin aquest element d'interès i que tenen una ampla acceptació pública, tant per residents com per part de visitants.
- L'ordenació resultant haurà de ser coherent amb les determinacions del POUM vigent, alhora que considerar implantacions volumètriques correctament integrades que respectin les visuals més significatives referides a les edificacions protegides patrimonialment i sense generar volumetries excessivament potents que comportin distorsions al conjunt del nucli rural.
- Es mantindrà en general la volumetria actual, així com les construccions auxiliars tradicionals, com ara graners, pallisses, corrals, tanques, etc., amb l'excepció d'elements com l'antic estable del Mas Fina, que es va reformar al seu dia per a l'ús de pupil·latge i manteniment d'embarcacions, i que està afectat per la nova alineació amb la que es pretén augmentar l'ample del camí d'Ermedàs segons indica el POUM en el plànol d'ordenació O.02.02.06c4.
- Es conservarà el tipus de coberta original. Es mantindran tots els elements constructius i ornamentals: portals dovellats, brancals i llindes de pedra, fusta o totxo massís, escrits, dates, rellotges de sol, cornises, etc.
- Les noves edificacions unifamiliars mantindran els valors del paisatge i l'arquitectura de l'entorn quant a cobertes, façanes, tanques i alçades. En general es separaran del límit amb el vial, per tal de mantenir la seva bona integració constructiva en l'entorn paisatgístic.
- Es preveuen dues accions per garantir la permeabilitat i capacitat pel trànsit de maquinària agrícola, sense que es formin culs de sac: un nou traçat per connectar un camí agrícola que, en cas contrari, es tallaria amb les noves edificacions; i l'eixamplament de la secció del carrer, previst en el POUM, a les edificacions a la banda sud de Mas Fina.

1.8. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

Ordenació proposada

Es basa en el model tipològic preexistent amb una alçada de PB+1 completat amb edificacions auxiliars en PB, annexes o separades al volum principal, dins de l'espai lliure de cada parcel·la amb jardins que omplen l'espai intersticial.

A l'accés es podran desenvolupar espais annexos (porxos d'accés, patis de serveis i terrasses pergolades) que es podran situar fora del gàlib regulador i permetran visualitzar des del carrer els jardins privats interiors, possibilitant una permeabilitat i un joc de plens (majoritaris) i buits (minoritaris) en les façanes resultants.

Delimitació de l'Àmbit del Pla Especial Urbanístic i Àmbit de Referència:

L'àmbit del Pla Especial Urbanístic s'ajusta, tal i com estableix el POUM en la Fitxa Urbanística de l'àmbit, sobre la base topogràfica aixecada, amb el criteri d'ajustar-se a les finques corresponent als propietaris, i de no deixar cap part de les edificacions en Sol Urbà fora d'ordenació, en compliment de l'article 263.3 del POUM.

En el present document s'han fet correccions i ajustos del límit de l'àmbit que s'estableix amb una superfície total de 18.868m². Aquests ajustos suposen un augment de l'àmbit de 364m² (1,96%) respecte la superfície total establerta en el POUM, inferior al 3% permès segons el punt 4 de l'article 10. Interpretació dels documents.

Els ajustos del límit s'ha fet de forma individualitzada a cada parcel·la, ajustant-se a la nova topografia aixecada durant l'abril de 2024 per Despatx d'Arquitectura i Topografia, i que s'ha fet servir com a base en el present document tal com estableix el POUM en la Fitxa Urbanística de l'àmbit. També s'ha establert com a criteri, sempre que ha estat possible, mantenir la superfície inicial de les parcel·les en sòl urbà definides en el POUM.

El ajustos dels límits de les diferents parcel·les són el següents:

- El límit de Mas d'en Caixa (parcel·la P.1) s'ha ajustat la geometria a la realitat existent mantenint la superfície de sòl urbà del POUM.
- El límit de la parcel·la P.2B s'ha ajustat al mur existent al costat oest.
- El límit nord de Mas Fina (parcel·la P.5) s'ha situat a 4m paral·lel a façana i el límit oest s'ha situat sobre de la tanca existent.
- El límit oest de la parcel·la P.6 s'ha regularitzat establint una parcel·la rectangular.

- El límit nord i l'est de les parcel·les P.9.1, P.9.2 i P.9.3 s'ha modificat per permetre una major flexibilitat en la nova ordenació alhora que es preveu una distància de 5m respecte el sòl no urbanitzable.
- Les parcel·les 10A i 10B grafiades en el document responen a la nova parcel·lació actualment en tramitació.
- El límit de les parcel·les P.12 i P.13 s'han ajustat a la realitat existent mantenint la superfície de sòl urbà establerta en el POUM.
- Les parcel·les 4 i 11 s'han reduït degut a la cessió de vial corresponent.

La nova delimitació s'ha grafiat en el plànol I.04b Àmbit del Pla Especial sobre topogràfic.

A nivell del l'Estudi d'impacte i integració paisatgística que s'adjunta a l'Annex I del present document, la nova delimitació no suposa un canvi substancial i no té cap impacte paisatgístic considerable.

Descripció de l'ordenació: Sistemes.

Sistema viari. Xarxa Bàsica Local (Clau SX2)

D'acord amb les determinacions del POUM, s'ha previst la cessió d'una franja de sistema viari (SX2), per tal d'ampliar la secció del vial actual que fa estretament davant del magatzem del Mas Fina.

Tanmateix, per tal de respectar l'entorn de l'Esglesiola de Sant Ramon, es preveu la cessió d'un espai lateral, qualificat de Sistema Viari, que envolti l'esmentada construcció, tal com determina el POUM.

S'han grafiat els parterres enjardinats que hi han en el viari davant de les edificacions existents. Aquestes àrees amb vegetació són pròpies de la imatge del nucli rural d'Ermedàs i s'hauran de conservar amb plantació d'exemplar autòctons.

Sistema d'Equipaments. Cultural-Social-Religiós (clau SE4)

Correspon a l'Equipament Religiós 'Esglesiola de Sant Ramon d'Ermedàs'. Serà d'aplicació allò establert a les fitxes del catàleg del Especial de Protecció i Intervenció en el Patrimoni Històric, així com la normativa del mateix Pla Especial, en relació a l'Unitat Arquitectònica 'Esglesiola de Sant Ramon d'Ermedàs' (Fitxa 100).

Cessió per Espais Públics:

S'estableixen dues àrees fora del sòl urbà, que es corresponen amb les Àrees de protecció arqueològica establertes en la fitxa C26 de PEPIPH.

La cessió a l'Ajuntament d'aquestes parcel·les es regula pel Conveni signat el 20/03/2025, i juntament amb les cessions per viari, un cop aprovat el present Pla Especial Urbanístic, serà condició per poder segregar les parcel·les afectades i obtenir la condició de parcel·les edificables.

Descripció de l'ordenació: Zones

La zona de referència és la determinada en el POUM, clau (R23), Urbà tradicional. Nucli Rural. Dins d'aquesta zona, es determinen dues subzones, la R23e1 i la R23e2, corresponent a les edificacions consolidades i a les noves edificacions previstes. (El infix 'e' servirà per referir-se al nucli d'Ermedàs i suposa una subzona implícita que inclou les determinacions generals per la protecció del nucli en general, segons el catàleg del PEPIPH):

'Zona residencial urbà tradicional, subzona nucli rural. Clau R23. Subzona e1. Nucli Rural d'Ermedàs. Edificacions existents' Clau R23e1

L'objectiu d'aquesta subzona és la de consolidar la situació urbanística de les edificacions existents, tot i incloent-hi les condicions generals que estableix el PEPIPH per la conservació del Nucli Rural d'Ermedàs en general i de l'edifici de Mas Fina en particular (fitxes C26 i 101 del Catàleg del PEPIH). En el Plànol O.3 'Condicions de l'Edificació' s'ha establert l'“àrea edificable” de cada parcel·la on és possible ampliar el volum existent, d'acord amb les condicions establertes a la present normativa i en la normativa del PEPIPH. D'acord amb aquestes normes l'ampliació màxima admesa serà de 20m².

'Zona residencial urbà tradicional, subzona nucli rural. Clau R23. Subzona e2. Nucli Rural d'Ermedàs' Noves Edificacions' Clau R23e2

En aquesta subzona es permeten les parcel·lacions i les noves edificacions residencials, en les condicions de volumetria establertes al Plànol O.3 'Condicions de l'Edificació', amb la fi d'integrar el paisatge circumdant.

A més d'allò establert al Plànol O.3 'Condicions de l'Edificació' en quant a les condicions volumètriques, les condicions de les edificacions incorporen els aspectes ambientals indicats en la fitxa C26 'Conjunt arquitectònic d'Ermedàs' i pel PEPIPH en l'article 33. - Normes de les

intervencions: MASOS I CONJUNTS RURALS, de les normes per la conservació de les edificacions existents al nucli.

S'inclou dins de la zona per noves edificacions (clau R23e2) la parcel·la on s'ubica l'actual magatzem i taller per pupil·latge d'embarcacions ja que l'edificació existent es troba fora d'ordenació perquè està afectada per la nova alineació. Aquesta edificació no està inclosa al Catàleg del PEPIPH com unitat arquitectònica.

Parcel·lari

En base a l'estudi del conjunt de parcel·les actuals, que segons el cadastre son vint-i-una (21), es comprova que la parcel·la promig té una façana d'aproximadament 25m, una superfície d'aproximadament 500 m2, i una edificabilitat de 1m²st./m² sòl. Paràmetres que s'han pres com a referència per a la concreció del parcel·lari de les dues finques de referència, resultant les 6 noves parcel·les edificables (clau R23e2).

Per tal de poder parcel·lar i edificar, les parcel·les resultants de les corresponents parcel·lacions i/o segregacions, a més d'estar lliures d'edificacions, hauran de garantir les cessions corresponents per a Sistema Viari i Espais Públic en sòl no urbanitzable que els hi corresponguin, d'acord amb les Fitxes del Plànol O.5."Parcel·les per noves edificacions: Fitxes amb cessions associades".

1.9. QUADRES GENERALS DE LA PROPOSTA DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

clau	ZONIFICACIÓ	PROPOSTA PEU	%
	ÀMBIT PEU	18.868 m²	100,00%
	SISTEMES	2.719 m²	14,41%
SX2	SISTEMA VIARI LOCAL	2.622 m²	13,90%
SE4	SISTEMA D'EQUIPAMENT RELIGIÓS	97 m²	0,51%
	ZONES	16.148 m²	85,59%
R23e1	ZONA RESIDENCIAL URBÀ TRADICIONAL ERMEDAS. EDIFICACIONS EXISTENTS	11.786 m²	62,47%
R23e2	ZONA RESIDENCIAL URBÀ TRADICIONAL ERMEDAS. NOVES EDIFICACIONS	4.362 m²	23,12%

	SÒL	Sostre existent (1)	Sostre màxim admès (2)	Nº HAB. màx
R23e1 Edificabilitat existent	11.786 m²	5.393 m² st.	5.613 m² st.	18
R23e2 Nova edificabilitat	4.362 m²	-	2.100 m² st.	6

(1) Sostre existent segons fitxa cadastral
(2) Sostre màxim: sumatori del sostre existent i 20m² d'ampliació admesa. Es limita l'edificabilitat d'1m²/m²st

clau	PARC.	ADREÇA Nº POLICIA	POUM Sòl	PROPOSTA PEU Sòl	Sostre existent (1)	Ampliació màx admesa	Sostre màxim admès (2)	Edificabilitat neta màx.	Nº HAB. màx
R23e1	P.1	4	2.953 m²	2.953 m²	785 m² st.	20 m² st.	805 m² st.	0,27	2
R23e1	P.2A	5A1 5A2	700 m²	700 m²	218 m² st. 280 m² st.	20 m² st.	517 m² st	0,74	1 1
R23e1	P.2B	5B	445 m²	471 m²	325 m² st.	20 m² st.	345 m² st.	0,73	1
R23e1	P.3	6	1.558 m²	1.558 m²	878 m² st.	20 m² st.	898 m² st.	0,58	2
R23e2	P.4	14A	766 m²	742 m²	-	- m² st.	350 m² st.	0,47	1
R23e1	P.5	14B	1.462 m²	1.480 m²	576 m² st.	20 m² st.	596 m² st.	0,40	2
R23e2	P.6	14C	1.366 m²	1.195 m²	-	- m² st.	350 m² st.	0,29	1
R23e1	P.7	15	1.097 m²	1.097 m²	545 m² st.	20 m² st.	565 m² st.	0,52	2
R23e2	P.8	13	458 m²	458 m²	-	- m² st.	350 m² st.	0,76	1
R23e2	P.9.1	12A	1.590 m²	650 m²	-	- m² st.	350 m² st.	0,54	1
R23e2	P.9.2	12B		656 m²	-	- m² st.	350 m² st.	0,53	1
R23e2	P.9.3	12C		661 m²	-	- m² st.	350 m² st.	0,53	1
R23e1	P.10A	8A	832 m²	1.148 m²	474 m² st.	20 m² st.	494 m² st.	0,43	2
R23e1	P.10B	8	739 m²	423 m²	372 m² st.	20 m² st.	392 m² st.	0,93	1
R23e1	P.11	9	316 m²	309 m²	178 m² st.	20 m² st.	198 m² st.	0,66	1
R23e1	P.12	7	644 m²	644 m²	388 m² st.	20 m² st.	408 m² st.	0,63	2
R23e1	P.13	5	1.003 m²	1.003 m²	375 m² st.	20 m² st.	395 m² st.	0,39	1

(1) Sostre existent segons fitxa cadastral
(2) Sostre màxim: sumatori del sostre existent i 20m² d'ampliació admesa. Es limita l'edificabilitat d'1m²/m²st
(3) Les parcel·les qualificades amb R23e2 (noves edificacions) no admeten ampliacions.

1.10. GESTIÓ I EXECUCIÓ DE L'ÀMBIT

Delimitació poligonal

La totalitat de l'àmbit s'inclou en un únic polígon d'actuació urbanística.

Sistema d'actuació

El present Pla Especial Urbanístic concreta l'ordenació dels sòls, i manté la condició de sòl urbà dels sòls inclosos al seu àmbit.

El sistema d'actuació serà el de Reparcel·lació per cooperació. No es preveu cessió de l'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament atesa la finalitat del Pla Especial i el règim urbanístic del sòl.

La previsió és que l'Ajuntament redactarà el projecte de Reparcel·lació econòmica que tindrà un doble objectiu:

- Fixar el percentatge de participació en les despeses d'urbanització en proporció a la superfície de les parcel·les situada en sòl urbà mitjançant el projecte de Reparcel·lació econòmica.
- Les despeses seran assumides el 100% per part dels propietaris, distingint les despeses de redacció del Pla Especial i del projecte d'urbanització i de connexió del servei de subministrament d'aigua i subministrament elèctric de mitja tensió fins el sòl urbà a càrrec exclusivament del Sr. Geronés.
- Determinar les superfícies de les finques resultants i de les porcions d'aquestes objecte de segregació i cessió gratuïta a favor de l'Ajuntament destinades a sistema viari i a zona arqueològica. (Regularització de finques exclusivament en quant a les cessions).

Aquestes cessions estan vinculades amb les parcel·les resultants P4, P5, P6, P9.1, P9.2, P9.3 i P.11, qualificades com Subzona R23e, i s'estableixen al plànol O.5.”Fitxes amb cessions associades”.

La resta de les finques mantindran la superfície actual i se'n confirmarà la titularitat.

Per tant, la titularitat del sòl dels terrenys objecte de cessió es transmetrà amb la fermesa de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació (article 127 DL 1/23010, de 3 d'agost, TRLUC), sense perjudici de que l'entrega material dels terrenys destinats a vialitat es pugui mantenir fins el moment en que sigui necessària per l'inici de l'execució de les obres

d'urbanització. La inscripció en el Registre de la Propietat d'aquestes superfícies es faria amb la del projecte de reparcel·lació.

El projecte d'urbanització a redactar pel Sr. Geronés serà unitari sense perjudici de que es pugui preveure l'execució per fases o que pugui executar-se de manera prèvia o simultània a les obres d'edificació de les parcel·les vacants actualment.

Règim transitori

L'àmbit de la suspensió de llicències no inclou a aquells supòsits en que es tracti de l'autorització d'un projecte que és conforme al contingut del POUM i del Pla especial que es tramita.

2. NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1.- Àmbit i objecte

1. L'àmbit d'aquest Pla Especial Urbanístic és la totalitat del Nucli Rural d'Ermedàs del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal 2015, al terme municipal de Palafrugell segons es delimita en els plànols d'ordenació.
2. El Pla Especial Urbanístic té per objecte la millora i protecció del Nucli Rural d'Ermedàs i el seu entorn, a Palafrugell (Girona).

Article 2. - Marc legal

1. El present Pla Especial Urbanístic, s'ha redactat d'acord amb l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, integrat pel Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, TRLU), aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i pel Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant, RLU), aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.
2. Per a tot allò que no es reguli expressament en les presents Normes urbanístiques seran d'aplicació les Normes urbanístiques del POUM.

Article 3. - Vigència

Aquest Pla Especial Urbanístic entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva al Diari oficial de la Generalitat de Catalunya i de les seves normes en aquest diari i al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya, en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103 del TRLU. Així mateix, el pla mantindrà la seva vigència de manera indefinida.

Article 4: - Contingut.

El contingut d'aquest Pla Especial Urbanístic està format pels documents següents:

- Memòria
- Normes urbanístiques
- Plànols d'informació.
- Plànols d'ordenació
- Annexes:
 - Estudi impacte i integració paisatgística
 - Aixecament topogràfic
 - Determinacions referents al PEPIPH: Fitxes d'elements catalogats i Normes de protecció del patrimoni històric
 - Antecedents urbanístics
 - Conveni urbanístic (20/03/2025)

Article 5: - Obligatorietat.

Tenen caràcter normatiu:

- La normativa
- Els plànols d'Ordenació:

O.1	Zonificació
O.2	Condicions de l'Edificació
O.3.	Cessions
O.4.	Fitxes amb cessions associades
O.5	Volums impropis
O.6	Polígon d'actuació

Article 6.- Règim urbanístic i qualificació del sòl

1. Els sòls compresos en l'àmbit del Pla Especial Urbanístic tenen la condició de Sòl Urbà de conformitat amb l'article 31 del TRLU.
2. Els sòls compresos en l'àmbit d'aquest Pla Especial Urbanístic es qualifiquen com a Sistemes urbanístics o com a Zones.

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DELS SISTEMES**Article 7.- Disposicions generals.**

1. Els Sistemes Urbanístics estan constituïts pel conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà d'acord amb la definició de l'article 62 del POUM.
2. Els sòls qualificats com a sistema són els:

Sistema viari. Xarxa Bàsica Local	(clau SX2)
Sistema d'Equipaments. Cultural-Social-Religió	(clau SE4)
3. En termes generals i en tot allò que no especifiquin aquestes normes, s'estarà al que estableix el, títol IV, Sistemes Urbanístics, del POUM.
4. En l'apartat 1.9 QUADRES GENERALS DE LA PROPOSTA DEL Pla Especial Urbanístic, es detalla la qualificació del sòl de l'àmbit del Pla Especial Urbanístic .
5. La delimitació dels sòls qualificats de sistemes queda definida als plànols d'ordenació O.1. *Zonificació* i O.3 *Cessions*.

Article 8.- Sistema viari. Xarxa Bàsica Local (clau SX2)

1. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els serveis reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament.
2. En aquest Pla Especial Urbanístic es millora la accessibilitat de la trama urbana, ampliant el Camí d'Ermedàs, i creant un espai lliure al voltant de l'Esglesiola de Sant Ramon d'Ermedàs, en compliment amb allò establert al plànol d'ordenació 'O.02.02.06c4 Qualificació del sòl urbà i urbanitzable' del POUM.

3. S'han de mantenir els parterres enjardinats grafiats en els plànols d'ordenació i situats en el viari davant de les edificacions. Aquestes àrees amb vegetació són pròpies de la imatge del nucli rural d'Ermedàs i s'hauran de conservar amb plantació d'exemplars autòctons.
4. Pel que fa a la titularitat, règim general, condicions d'ús i publicitat, s'estarà al que estableixen els articles 71 al 78 del POUM .
5. En el projecte d'urbanització s'haurà de definir un espai per la ubicació dels contenidors i recollida de residus. Orientativament s'ubicarà a prop de les zones verdes i es podrà ajustar de comú acord amb els veïns. Aquest espai d'acord amb els criteris dels tècnics municipal, haurà de ser una zona amb un tancat d'aproximadament 3x4m, amb porta d'accés amb targeta RFID i càmera de videovigilància proveït de 5-6 contenidors de 360l. L'emplaçament d'aquest espai ha de permetre les possibles maniobres del camió de recollida.
6. Les tanques que limiten amb el camí quan se'n prevegin de noves per raons de privacitat o seguretat, caldrà que compleixin amb les requisits següents:
 - a) Han de tenir un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud i alçada i s'han de subjectar a les alineacions i rasants.
 - b) S'ha de prioritzar els materials tradicionals i colors de la zona, per tal que s'integrin en els fons cromàtics del lloc.
 - c) Per tal d'harmonitzar-les amb les solucions de les tanques consolidades de l'entorn, i sempre i quan no suposin un impacte paisatgístic, s'admet una tanca opaca fins una alçada de fins a 1,30m, i podrà aixecar-se fins a una alçada de 2 metres amb un material que sigui visualment permeable en un mínim d'un 40%. Es prohibeixen les balustrades, la tela metàl·lica i tancaments plàstics o similars.
 - d) En tots els casos, queda prohibida la utilització de pedra forana, rocalla, i la coronació de les tanques amb qualsevol tipus d'element tallant, com filferros, vidres trencats, i altres.

Article 9.- Sistema d'Equipaments. Cultural-Social-Religió (clau SE4)

1. Correspon a l'Equipament Religió 'Esglesiola de Sant Ramon d'Ermedàs'.

2. Serà d'aplicació allò establert a les fitxes del catàleg del Pla Especial de Protecció i Intervenció en el Patrimoni Històric, així com la normativa del mateix Pla Especial Urbanístic, en relació a:

Unitats Arquitectòniques: Esglesiola de Sant Ramon d'Ermedàs. Fitxa 100.

Aquesta construcció religiosa té un nivell 1 de protecció: “protecció integral”.

Només es permeten aquelles intervencions de reparació i/o recuperació que permetin restituir l'estat original. No podran alterar-se l'aspecte exterior ni augmentar-se el volum edificat en alçada, profunditat o amplada, ni modificar les obertures de les façanes originals.

3. Pel que fa al règim, titularitat, condicions d'ús, i condicions d'ordenació i edificació, s'estarà al què estableixen els articles 101 a 104 del POUM.

Article 10.- Protecció del Paisatge

Pel que fa al paisatge, serà d'aplicació l'article 230. Unitat de paisatge UP-2 “Paratge del Nucli d'Ermedàs” del POUM.

CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE LES ZONES

Article 11.- Disposicions generals

1. D'acord amb les determinacions del POUM que desenvolupa, aquest Pla Especial Urbanístic defineix una nova subzona dins de la 'Zona residencial urbana tradicional, subzona nucli rural. Clau R23.'

'Zona residencial urbana tradicional, subzona nucli rural. Clau R23. Subzones e. Nucli Rural d'Ermedàs' Clau R23e

2. Aquesta nova subzona es divideix en dues, una per la consolidació de les parcel·les i edificacions existents, i una altra per les parcel·les edificables sense edificar i/o a enderrocar:

'Zona residencial urbana tradicional, subzona nucli rural. Clau R23. Subzona e1. Nucli Rural d'Ermedàs. Edificacions existents' Clau R23e1

'Zona residencial urbana tradicional, subzona nucli rural. Clau R23. Subzona e2. Nucli Rural d'Ermedàs' Noves Edificacions' Clau R23e2

Article 12.- 'Zona residencial urbana tradicional, subzona nucli rural. Clau R23. Subzones e. Nucli Rural d'Ermedàs' Clau R23e

1. Definició:

Correspon al teixit urbà conformat per les primeres edificacions amb característiques concretes i particulars que generaren el nucli rural d'Ermedàs.

2. Especificitats:

S'estableixen dues subzones:

- Subzona e1. 'Nucli Rural d'Ermedàs Edificacions existents' Clau R23e1

- Subzona e2. 'Nucli Rural d'Ermedàs' Noves Edificacions' Clau R23e2

3. Protecció del patrimoni:

Serà d'aplicació allò establert a les fitxes del catàleg del Pla Especial de Protecció i Intervenció en el Patrimoni Històric, així com la normativa del mateix Pla Especial, en relació a:

Unitats Arquitectòniques:

- La torre de Mas Fina. Fitxa 101.

Aquesta construcció de masia i torre de defensa del s.XVI-SVII té un nivell 1 de protecció: “protecció integral”.

Només es permeten aquelles intervencions de reparació i/o recuperació que permetin restituir l'estat original. No podran alterar-se l'aspecte exterior ni augmentar-se el volum edificat en alçada, profunditat o amplada, ni modificar les obertures de les façanes originals.

Conjunts arquitectònics:

- El nucli rural d'Ermedàs. Fitxa C26.

4. Protecció del paisatge:

Serà d'aplicació l'article 230 de les normes urbanístiques del POUM referent a l'Unitat de Paisatge UP-2 'Paratge del Nucli d'Ermedàs'.

5. Paràmetres d'aplicació:

Són d'aplicació les normes de les intervencions per a masos i nuclis rurals que es regulen de forma específica en l'articulat del Pla Especial de Protecció i Intervenció en el Patrimoni Històric.

6. Espais lliures de la parcel·la:

Tractament del sòl lliure d'edificació

Seguint les determinacions de l'article 95 del PDU de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí, en l'espai no ocupat per l'edificació també s'admet la pavimentació amb elements constructius d'obra - paviments amb enrajolats ceràmics o de formigó, paviments continus de formigó o regs asfàltics, etc.- i la instal·lació de piscines i d'altres instal·lacions al servei de l'edificació principal, sempre que s'adaptin a les regulacions i les condicions estètiques dels ambients edificats, es dissenyin amb criteris d'integració paisatgística, estalvi energètic i minimització de la contaminació visual, acústica i lumínica, respectin les separacions a veïns i tinguin una superfície que no superi la limitació següent:

- a) En les parcel·les de superfície superior a 1.200m² es limita a un 10% respecte al sòl no edificat
- b) En les parcel·les de superfície compresa entre 400 i 1.200m² es limita a un 15% respecte al sòl no edificat

Als efectes del càlcul de la superfície màxima pavimentada, s'entén per sòl no edificat, aquell sòl restant un cop construïdes les edificacions principals i auxiliars.

Edificacions auxiliars

S'admeten les edificacions auxiliars definides com construccions independents o adossades a l'edificació principal, i que acullen usos complementaris al principal com, per exemple, garatges, casetes de serveis, porxos independents, coberts per usos diversos, i altres similars. El sostre de les edificacions auxiliars computa al 100% de la seva superfície.

Totes les instal·lacions esportives cobertes i/o tancades, vinculades a l'habitatge, computen al 100% de la seva superfície dins el sostre edificable admès.

S'admeten les instal·lacions i altres elements, definides com les construccions de servei a les edificacions principals sense sostre d'aixopluc i, per tant, sense sostre edificable que computi com, per exemple, piscines, pistes de pàdel, pèrgoles, barbacoes, casetes de maquinària sense accessibilitat, i altres similars.

Les pèrgoles s'inclouen com instal·lacions i altres elements sempre que no siguin transitables i que la superfície sense aixopluc sigui, com a mínim, del 50%. Als efectes d'afavorir l'aparició

d'aquests espais de transició i de control climàtic, ambiental i visual entre els edificis i l'exterior, la seva superfície no computarà sempre i quan no superi el 20% de l'edificabilitat màxima.

Aquestes instal·lacions es situaran a 1m com a mínim dels límits dels veïns o, en tot cas, caldrà disposar de la conformitat dels veïns.

Vegetació

Els espais que no es destinin a l'edificació es condicionaran com a jardins o espais lliures amb protecció de l'arbrat existent. S'admet únicament la tala d'aquells arbres per a l'execució de l'edificació i la tala d'aquells incompatibles amb les instal·lacions al servei de l'edificació principal, a més dels necessaris per raons fitosanitàries o de espècies no idònies i/o invasores.

Pel que fa a la nova vegetació, serà necessari recolzar-se en l'estructura espacial de la vegetació predominant: formes, mides de les masses de vegetació – lineals, extenses, puntuals, irregulars – i la seva estratificació vertical – arbòria, arbustiva i herbàcia. En els projectes de revegetació s'hauran d'utilitzar espècies adequades a les condicions de la zona per tal d'aconseguir la millor integració paisatgística i ecològica. La selecció d'espècies per a la revegetació ha de ser coherent amb les de l'entorn, evitant les de caràcter ornamental o alienes al domini bioclimàtic. Queden prohibides les espècies exòtiques i foranes.

La vegetació haurà de garantir la integració paisatgística i l'adequat tamisat de l'edificació respecte a les vistes exteriors. Es minimitzarà, per tant, la visibilitat de les edificacions mitjançant la plantació d'arbres per esmorteir l'impacte i donar continuïtat amb els espais naturals i culturals d'interès i s'afavorirà la presència mínima de vegetació arbòria als jardins privats, en especials pins, i la densificació de les masses boscoses existents, especialment les pinedes amb noves plantacions de pins i alzines.

A les franges entre parcel·les veïnes es potenciarà la vegetació.

Pel que fa a les franges de protecció davant incendis, en tot cas, es donarà compliment a la normativa corresponent en matèria de protecció d'incendis -el Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana-.

Piscines

D'acord amb l'article 198 *Habitatges familiars en SNU* del POUM, es permet únicament la construcció de piscines descobertes com a instal·lació esportiva complementària de

l'habitatge, sempre que s'ubiquin íntegrament en una distància màxima de 30 metres a qualsevol punt de l'habitatge.

No s'admeten instal·lacions esportives vinculades a l'habitatge que alterin significativament les condicions del terreny natural.

Pel que fa al disseny de les piscines s'ha de minimitzar el consum d'aigua i fomentar les mesures d'estalvi. Es donarà compliment a les mesures que estableix l'Ordenança per a l'estalvi d'aigua del municipi de Palafrugell aprovat definitivament pel Ple de 25 de març de 2025.

Tant en noves piscines com en el cas d'intervencions integrals en el vas de piscines existents, es limita la mida màxima de la piscina a la resultant de tenir una capacitat de 100 m³, amb una superfície màxima de 75 m² i una fondària mitja del vas que no podrà superar els 1,50 metres.

Article 13.- 'Zona residencial urbà tradicional, subzona nucli rural. Clau R23. Subzona e1. Nucli Rural d'Ermedàs. Edificacions existents' Clau R23e1

1. Definició:

Correspon a la definida com “conservació de l'edificació” del Pla Especial Urbanístic del Nucli d'Ermedàs, s'aplicaran els següents paràmetres:

2. Paràmetres específics:

Es mantindrà la parcel·lació actual amb 11 parcel·les. Les parcel·les es podran ajustar en un metre perimetral sense que aquest ajust comporti un augment en l'edificabilitat admesa per la parcel·la ni comporti la possibilitat de creació de noves parcel·les.

L'edificabilitat d'aquesta zona, que en cada cas reconeix el Pla Especial Urbanístic, deriva de la consideració i reconeixement del sostre edificat en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest document.

En cas de demolició dels edificis actuals, les noves edificacions hauran de sotmetre's a les condicions d'usos, de tipus de regulació volumètrica, de parcel·lació i d'edificació establertes per la Clau R23e2, així com als gàlibs establerts als plànols O.2 “Condicions de l'Edificació”, procurant aconseguir una més gran integració d'aquests edificis en l'estructura urbana circumdant per tal de garantir que no s'alteri la fesomia del nucli rural.

En cas de demolició d'alguna part concreta del volum edificat es permet col·locar-la en un altre lloc sempre que es mantingui el sostre edificable i es situï en l'àrea edificable grafiada en els plànols d'ordenació O.2 “Condicions de l'Edificació”.

No caldran atènyer-se a aquestes condicions de substitució aquelles intervencions que comportin una remodelació i/o ampliació fins a 20 m² sempre que, prèviament, es garanteixi que aquesta edificabilitat és inferior a l'admesa de 1m²st/m²s i no representi repercussions amb els llindars.

3. Usos de l'edificació

L'ús de l'edificació en aquesta subzona és l'existent.

4. Densitat

A la subzona R23e1 es permet un màxim de 18 habitatges.

S'admetrà la possibilitat d'habitatge bifamiliar en les finques existents, sempre que la superfície de cada habitatge sigui superior a 200m² construïts.

5. Protecció del patrimoni:

Es manté el nivell de protecció definit en el Pla Especial de Protecció i Intervenció en el Patrimoni Històric, que defineix el tipus d'intervenció permesa a cadascuna de les construccions que formen part del nucli d'Ermedàs.

S'han detectat les dues errades següents en la fitxa C26 Ermedàs d'aquest document:

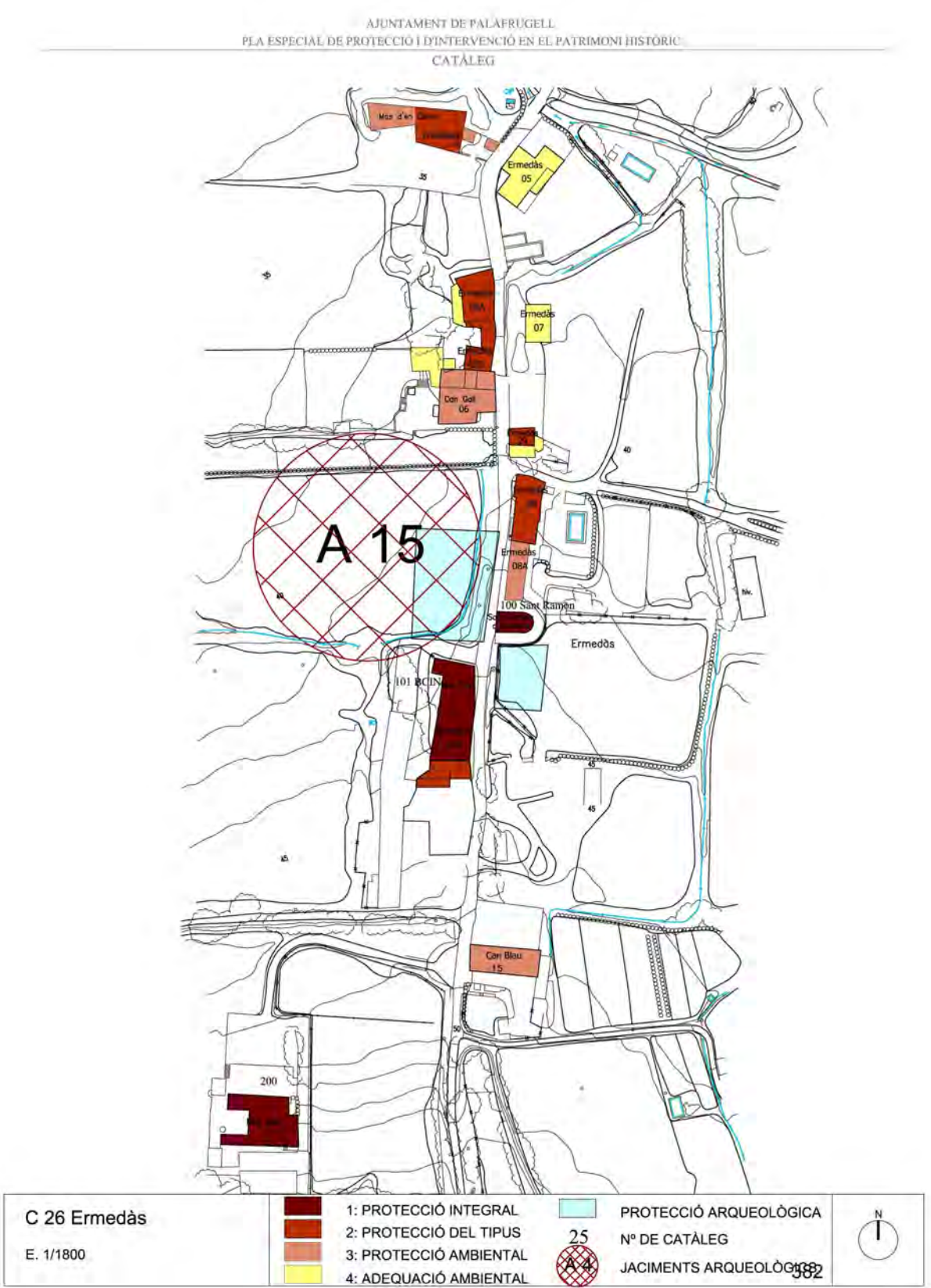
- La indicació de Can Blau és incorrecta. Aquest mas està situat al Paratge d'Ermedàs nº15, i a la fitxa s'identifica com “Ermedàs”.
- D'altra banda l'edificació contigua a Mas Fina, que la fitxa identifica com Can Blau, es destinada actualment a magatzem i pupil·latge d'embarcacions, està qualificada erròniament com a “protecció del tipus” atès que té l'alineació fora d'ordenació i en realitat hauria d'ésser un element impropí.

A continuació s'adjunta el plànol de la Fitxa C 26 del PEIPH i el de l'actualització proposada on s'han corregit les errades esmentades a la memòria i s'ha completat amb les noves construccions executades des de l'aprovació del PEIPH.

Fitxa C 26 del PEIPH (vigent)



Fitxa C 26 del PEIPH (actualització)



Article 14.- 'Zona residencial urbà tradicional, subzona nucli rural. Clau R23. Subzona e2. Nucli Rural d'Ermedàs' Noves Edificacions' Clau R23e2

1. Definició:

Correspon a les noves edificacions permeses al teixit urbà del nucli d'Ermedàs.

2.- Usos

L'ús de l'edificació serà preferentment el d'habitatge unifamiliar. Es permetran, d'acord amb el caràcter rural dels nuclis ordenats, els usos agrícoles lligats tradicionalment a la residència.

S'admeten, en qualsevol situació, l'establiment hotel·ler, oficines i serveis, restauració, equipaments i dotacions públiques a excepció del religiós.

Pel que fa a l'ús d' "habitatge d'ús turístic" es donarà compliment a la ordenança municipal que regula aquest ús.

3. Tipus de regulació volumètrica.

A la subzona R23e2, s'estableix una regulació "de volumetria flexible" amb les condicions establertes en els plànols d'ordenació.

A més dels paràmetres concrets de cada subzona definits en aquestes normes, aquesta zona es regula segons els paràmetres comuns i els referents a l'edificació situada en relació al vial, definits i regulats tots amb caràcter genèric en el capítol II Paràmetres d'ordenació, del títol IX Paràmetres urbanístics de les NNUU del POUM, en les seccions subseccions següents:

- En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera, segona i tercera (articles del 261 al 273), on la subsecció 3ª inclou els paràmetres específics per edificacions situades a la parcel·la.
- La secció tercera, subsecció primera i segona (articles del 274 al 283) en relació als paràmetres referits al carrer, només els de la secció 1ª que regula els paràmetres referits al carrer.
- La secció quarta (articles del 284 al 301) en relació als paràmetres referits a l'edificació.

4. Condicions de parcel·lació.

Superfície de parcel·la mínima: les parcel·les de la subzona R23e2 (P.4, P.6, P.8, P.9.1, P.9.2, P.9.3) són indivisibles i es consideren parcel·la mínima. Es podran construir el nombre màxim d'habitatges (6 unitats) grafiats en el plànol O.2 Condicions d'ordenació.

Front mínim de parcel·la: 15 m.

Al plànol P.01 " Parcel·lació" es reflecteix una parcel·lació que compleix amb les condicions anteriors.

Per tal de poder parcel·lar i edificar, les parcel·les resultants de les corresponents parcel·lacions i/o segregacions, a més d'estar lliures d'edificacions, hauran de garantir les cessions corresponents quant a Sistema Viari i Espais Públic en sòl no urbanitzable que els hi corresponguin, en base a les Fitxes del Plànol O.5. "Fitxes amb cessions associades".

L'ocupació màxima de les parcel·les està grafiada en els plànols O.2 "Condicions de l'Edificació" on apareix com a "Àrea edificable". És la superfície màxima que pot ocupar l'edificació, incloent-hi la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis i els cossos sortints. Una part del sostre edificable s'haurà d'ubicar a la planta pis.

5. Condicions de l'edificació

1. Tipus d'edificació: Edificació aïllada o alienada a vial.

2. Paràmetres de l'Edificació

Nombre màxim de plantes: PB + 1 PP.

Alçada reguladora màxima: 6'80 m.

Distàncies a límits de parcel·la edificació: Segons gàlibs dels plànols de condicions O.2 "Condicions de l'Edificació".

D'acord amb l'article 125.4.1 del POUM, quan a les parcel·les contigües hi hagi edificacions amb mitgera a la parcel·la sense edificar, la nova edificació es disposarà adossada, cobrint la mitgera preexistent.

Edificabilitat: 1m² st/m² de parcel·la, amb un màxim de 350m²st. i amb les limitacions dels gàlibs màxims i nº de plantes, amb independència de que pugui haver porxos i/o pèrgoles d'acord amb el punt 5 de l'article 12 de la present normativa.

Planta soterrani: s'admet una planta sota rasant que no sobrepassarà l'ocupació en planta de l'edificació principal.

- Cobertes i coronaments:

- a) La coberta de l'edificació principal es construirà amb dos pendents únics de teula àrab del tipus, color i mides predominants en el front homogeni, amb un pendent comprès entre el 25 i el 30%, respectant l'estil de les cobertes històriques, i només s'admetran interrupcions per a la col·locació d'elements tècnics d'instal·lacions.
- b) En aquells edificis que presentin una planta menys que l'alçada reguladora, s'admet la coberta plana en un 30% de la superfície de coberta, i situada a la façana interior de la parcel·la.
- c) Els coronaments formaran una cornisa similar a les originals dels edificis veïns. Serà de desenvolupament simple, amb un màxim de 14 cm de cantell i 40 cm de vol. En cas de tractar-se d'una cornisa de formigó no presentarà motlluracions i serà continua, sense esglaonaments ni canvis de material.
- d) Les canaleres podran ser de tortugada ceràmica, sense esmaltar, de zinc o de coure. Els baixants seran de secció circular, de zinc, de coure o de fosa, i els 2 m inferiors seran de fosa.

- Acabats de façana:

Totes les façanes exteriors i interiors aniran estucades, arrebossades o amb paredat de pedra segons els tipus següents: paredat comú o paredat adobat de sola.

L'acabat exterior serà únic per tota la façana permetent-se només en la planta baixa una variació respecte a la resta. S'admetrà també en les cases amb la façana arrebossada un sòcol que sobresurti un màxim de 2 cm del pla de la façana i tingui una alçada compresa entre 0'80 i 1'00 m. Aquest sòcol tindrà un acabat llis, tipus lliscat o aplacat de pedra. Seran prohibides les gelosies de ceràmica i/o vidre, les parets de vidre i els aplaçats plàstics o metàl·lics.

- Colors de façana

Totes les façanes aniran pintades sobre l'arrebossat, o bé estucades, llevat d'aquelles que han de mantenir el tipus de paredat com a acabat exterior.

Es tindrà especial cura en valorar la possible diferenciació de motllures, guardapols i altres elements sortints del pla de la façana, cosa que serà preceptiva en la cornisa de remat.

En general, la resta d'elements de la façana com fusteria, reixes, persianes, canalers i baixants, etc. s'integraran adequadament al color de la façana.

Quan es realitzi una reforma parcial d'una façana i no es pinti la totalitat de la mateixa el color s'aplicarà de manera que s'integri tant per la tonalitat dominant com per les voladures del mateix amb la resta de l'edifici.

- Mitgeres

Les parets mitgeres que quedin vistes hauran de tractar-se com a façanes principals.

No es permetran els envanets pluvials d'obra de fàbrica vista, de fibrociment o de materials aïllants vistos.

6. Densitat

A la subzona R23e2 es permet un màxim de 6 habitatges, 1 habitatge com a màxim per parcel·la.

CAPÍTOL IV. EXECUCIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

Article 15.- Gestió i sistema d'actuació

1. Delimitació poligonal

La totalitat de l'àmbit s'inclou en un únic polígon d'actuació urbanística.

2. El present Pla Especial Urbanístic concreta l'ordenació dels sòls, i manté la condició de sòl urbà dels sòls inclosos al seu àmbit.

3. El sistema d'actuació serà el de Reparcel·lació per cooperació. No es preveu cessió de l'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament atesa la finalitat del Pla Especial i el règim urbanístic del sòl.

La previsió és que l'Ajuntament redactarà el projecte de Reparcel·lació econòmica que tindrà un doble objectiu:

- Fixar el percentatge de participació en les despeses d'urbanització en proporció a la superfície de les parcel·les situada en sòl urbà mitjançant el projecte de Reparcel·lació econòmica.

Les despeses seran assumides el 100% per part dels propietaris, distingint les despeses de redacció del Pla Especial i del projecte d'urbanització i de connexió del servei de

subministrament d'aigua i subministrament elèctric de mitja tensió fins el sòl urbà a càrrec exclusivament del Sr. Geronés.

- Determinar les superfícies de les finques resultants i de les porcions d'aquestes objecte de segregació i cessió gratuïta a favor de l'Ajuntament destinades a sistema viari i a zona arqueològica. (Regularització de finques exclusivament en quant a les cessions).

Aquestes cessions estan vinculades amb les parcel·les resultants P4, P5, P6, P9.1, P9.2, P9.3 i **P.11**, qualificades com Subzona R23e, i s'estableixen al plànol O.5."Fitxes amb cessions associades".

La resta de les finques mantindran la superfície actual i se'n confirmarà la titularitat.

4. La titularitat del sòl dels terrenys objecte de cessió es transmetrà amb la fermesa de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació (article 127 DL 1/23010, de 3 d'agost, TRLUC), sense perjudici de que l'entrega material dels terrenys destinats a vialitat es pugui mantenir fins el moment en que sigui necessària per l'inici de l'execució de les obres d'urbanització. La inscripció en el Registre de la Propietat d'aquestes superfícies es faria amb la del projecte de reparcel·lació.
5. El projecte d'urbanització a redactar pel Sr. Geronés serà unitari sense perjudici de que es pugui preveure l'execució per fases o que pugui executar-se de manera prèvia o simultània a les obres d'edificació de les parcel·les vacants actualment.

CAPÍTOL V. NORMATIVA AMBIENTAL.

Article 16. - Disposició general.

Pel que fa al Medi Ambient, a més de la legislació sectorial vigent, s'estarà al compliment de l'Annex 3 de les NN.UU. urbanístiques del POUM: Normativa Ambiental General d'Aplicació al Planejament Derivat del POUM de Palafrugell.

Article 17.- Ordenança per a l'estalvi d'aigua del municipi de Palafrugell

Es tindran en compte les mesures aplicables que s'estableixen en l'Ordenança per a l'estalvi d'aigua del municipi de Palafrugell aprovat definitivament pel Ple de 25 de març de 2025.

Pel que fa a la gestió de l'aigua de pluja, les noves edificacions amb espai lliures superiors a 200m², s' hauran de dotar d'un sistema de captació d'aigua de pluja mitjançant una instal·lació

que garanteixi el seu emmagatzematge i consegüent ús en les millors condicions sanitàries, sense tractament químic.

3. PLA D'ETAPES

El present Pla Especial Urbanístic es desenvoluparà en una única etapa.

Calendari (Orientatiu):

Fase desenvolupament urbanístic:

a) Pla Especial Urbanístic.	
. Redacció del Pla Especial	3T 2025
. Aprovació inicial (Ajuntament)	4T 2025
. Exposició pública	1T 2026
Informes organismes oficials (4 mesos)	
. Text Refós	1T 2026
. Aprovació definitiva (Ajuntament)	2T 2026
b) Projecte de reparcel·lació	2026
c) Projecte d'urbanització	2026

Fase edificació: 2027 – 2029

A partir de l'aprovació del desenvolupament urbanístic previst pel 2027

Regularització d'elements i edificacions impròpies

Dos anys des de l'aprovació definitiva del planejament i els projectes d'urbanització i reparcel·lació.

- Cobertes/porxos de fibrociment

4. INNECESSARIETAT DE L'INFORME AMBIENTAL.

No resulta preceptiu, d'acord amb l'establert als articles 91 en relació amb el 100 del RLLUC, tota vegada el present Pla Especial Urbanístic no te per objectiu la implantació de nous usos, sinó que només ordena el Sòl Urbà al nucli rural d'Ermedàs, per tal de permetre la seva parcel·lació i edificació, en compliment de l'article 125.4 del POUM de Palafrugell.

5. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

No resulta preceptiva la realització de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, d'acord amb l'establert a l'article 3.1 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, tota vegada el present Pla Especial Urbanístic no te per objectiu la implantació de nous usos, sinó que només ordena el Sòl Urbà al nucli rural d'Ermedàs, per tal de permetre la seva parcel·lació i edificació, en compliment de l'article 125.4 del POUM de Palafrugell.

6. ESTUDI ECONÒMIC

El present estudi econòmic aporta una estimació dels costos d'urbanització, a nivell de previsions.

Per a l'avaluació dels costos d'urbanització s'han grafat uns estudis previs d'infraestructures dels serveis tècnics següents:

- Pavimentació
- Abastament d'aigua
- Subministrament elèctric
- Telecomunicacions
- Enllumenat Públic

PAVIMENTACIÓ:

Actualment el Camí d'Ermedàs en aquest àmbit es troba formigonat.

Es proposa la substitució total del paviment i una nova col·locació de paviment d'acord als estàndards d'intervencions similars als nuclis de l'entorn.

Això significa la demolició de l'actual paviment, sobreexcavació del terreny per a la subbase, una capa base rígida (formigó) i un acabat amb material petri a base de combinació de diferents formats i textures.

ABASTAMENT D'AIGUA:

S'ha grafat un predisseny de xarxa d'abastament d'aigua, a partir de constatar que la xarxa és inexistent.

El punt de connexió amb la xarxa existent serà a la urbanització "Colina del Sol", que es el punt amb infraestructura més pròxim al nucli d'Ermedàs. Això suposa l'extensió d'una canonada de transport d'uns 1.200 ml a través d'un camí rural. D'acord amb el conveni urbanístic signat entre l'Ajuntament i el Sr. Geronés, els costos de connexió del servei de subministrament d'aigua fins el sòl urbà són a càrrec exclusivament del Sr. Geronés. I per aquest motiu només es tindrà en consideració en el present estudi econòmic la xarxa de distribució a les parcel·les.

SUBMINISTRAMENT ELÈCTRIC

La xarxa existent a l'àmbit és aèria i es preveu una nova xarxa totalment canalitzada, seguint la reglamentació actual.

El disseny preveu soterrar la canalització de la xarxa de mitja tensió des del transformador aeri existent fins el nou Centre de Transformació (CT) situat en el Camí de Ca l'Oliu (darrera de la parcel·la P.6), i a partir d'aquí s'estendran els diferents circuits soterrats per a donar subministrament a les parcel·les noves i a les existents.

D'acord amb el conveni urbanístic signat entre l'Ajuntament i el Sr. Geronés, els costos de les obres del subministrament elèctric de mitja tensió fins la delimitació del sòl urbà del nucli d'Ermedàs i el corresponent centre transformador que s'haurà d'implantar en el nucli, seran assumits pel Sr Geronés.

TELECOMUNICACIONS:

La xarxa existent és aèria sobre pals de fusta situats al camí públic.

Es dissenya una xarxa canalitzada que discorrerà per un "prisma" sota la calçada, i a través de les convenients arquetes de registre derivaran la infraestructura a cada una de les parcel·les. Als extrems de la nova canalització s'ha d'instal·lar un nou pal de formigó per a fer la conversió a la xarxa aèria i connexió del cablejat per a donar continuïtat a la xarxa existent.

ENLLUMENAT PÚBLIC:

Es proposa una nova instal·lació a partir d'un quadre de comandament connectat a la nova xarxa de BT canalitzada per sota de la calçada. Es proposa la col·locació de 3 punts de llum (als dos extrems del nucli rural i en front de l'Esglesiola) donat que es considera que la

il·luminació general del vial s'haurà de garantir amb els fanals privats que cada finca té a la façana.

ESTUDI DE COSTOS D'URBANITZACIÓ

Per obtenir un cost estimatiu de la urbanització del vial que té una superfície de 2.622m² i amb la previsió de serveis descrita en el punt anterior (xarxa d'aigua, subministrament elèctric, enllumenat públic i pavimentació), s'ha valorat a partir del cost mig d'altres urbanitzacions similars. Així doncs precedim al càlcul estimatiu de la urbanització del vial amb un supòsit de 185€/m² de vial:

URBANITZACIÓ VIAL: $185€/m^2 \times 2.622m^2 = 485.137€$

El cost de la urbanització es determinarà en el projecte d'urbanització que es redactarà.

Repercussió dels costos d'urbanització

Tenint en compte que el domini privat de l'àmbit és de 16.148m² de sòl, la repercussió aproximada de la urbanització en euros per m² de sòl privat és de 30€/m².

Els fons per a portar a terme les obres d'urbanització s'obtindran de les aportacions dels propietaris d'acord amb els percentatges de participació que fixi el projecte de reparcel·lació econòmica.

En conclusió, d'acord amb els supòsits i les xifres exposades, els efectes del desenvolupament urbanístic previst pel PEU del Nucli rural d'Ermedàs, es considera una actuació econòmicament sostenible.

PLÀNOLS

I. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- I.1 Situació
- I.2. Emplaçament
- I.3. Ortofotoplànol
- I.4.a Aixecament topogràfic
- I.4.b Àmbit sobre topogràfic
- I.5. Cadastre
- I.6a. Planejament Vigent: POUM 2015
- I.6b. Planejament Vigent: PEPIPH 2007
- I.7a. Fotografies Estat Actual (1)
- I.7b. Fotografies Estat Actual (2)

P. PLÀNOLS DE PROPOSTA NO NORMATIU

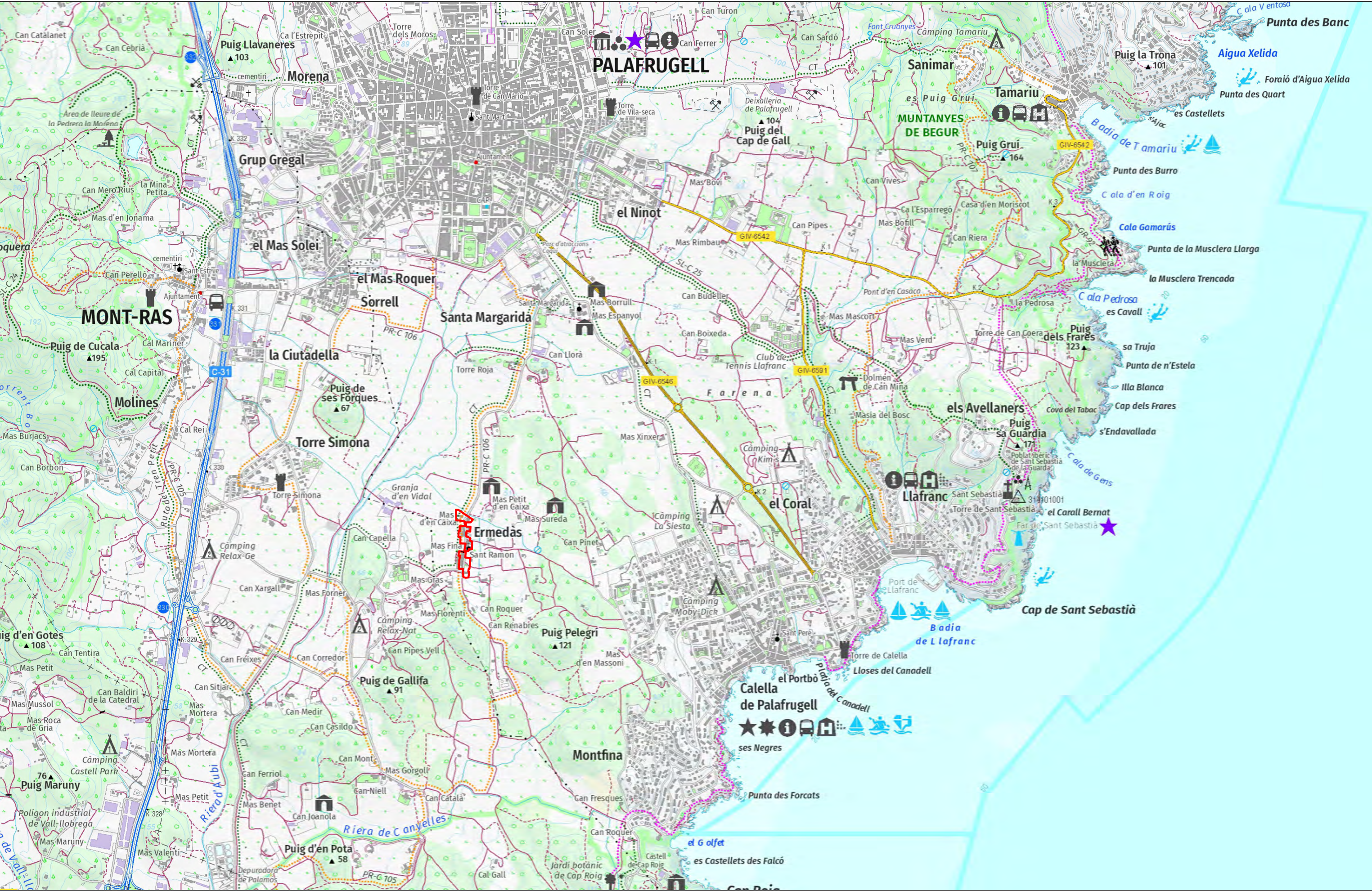
- P.1 Parcel·lació

O. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- O.1 Zonificació
- O.2 Condicions de l'Edificació
 - O.2 Full 1 Condicions de l'Edificació
 - O.2 Full 2 Condicions de l'Edificació
 - O.2 Full 3 Condicions de l'Edificació
- O.3 Cessions
- O.4 Fitxes amb cessions associades
- O.5 Volums impropis
- O.6 Polígon d'actuació

U. PLÀNOLS DE SERVEIS

- U.1. Pavimentació
- U.2.1. Abastament d'aigua. Connexió
- U.2.2. Abastament d'aigua. Distribució
- U.3. Xarxa de baixa tensió
- U.4. Xarxa de telecomunicacions
- U.5. Enllumenat públic



Promotor
AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

Equip redactor
ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.
Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez
Arquitectes

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL
NUCLI RURAL D'ERMEDÀS

PALAFRUGELL - GIRONA

Situació
Plànol d'Informació

I.1
exp. 1439

E. 1/20.000
0 200 400 m

Desembre 2025



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL
NUCLI RURAL D'ERMEDÀS

PALAFRUGELL - GIRONA

Emplaçament
Plànol d'Informació

I.2
exp. 1439

E. 1/10.000
0 100 200 m



Desembre 2025



--- Àmbit Pla Especial

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL NUCLI RURAL D'ERMEDÀS

PALAFRUGELL - GIRONA

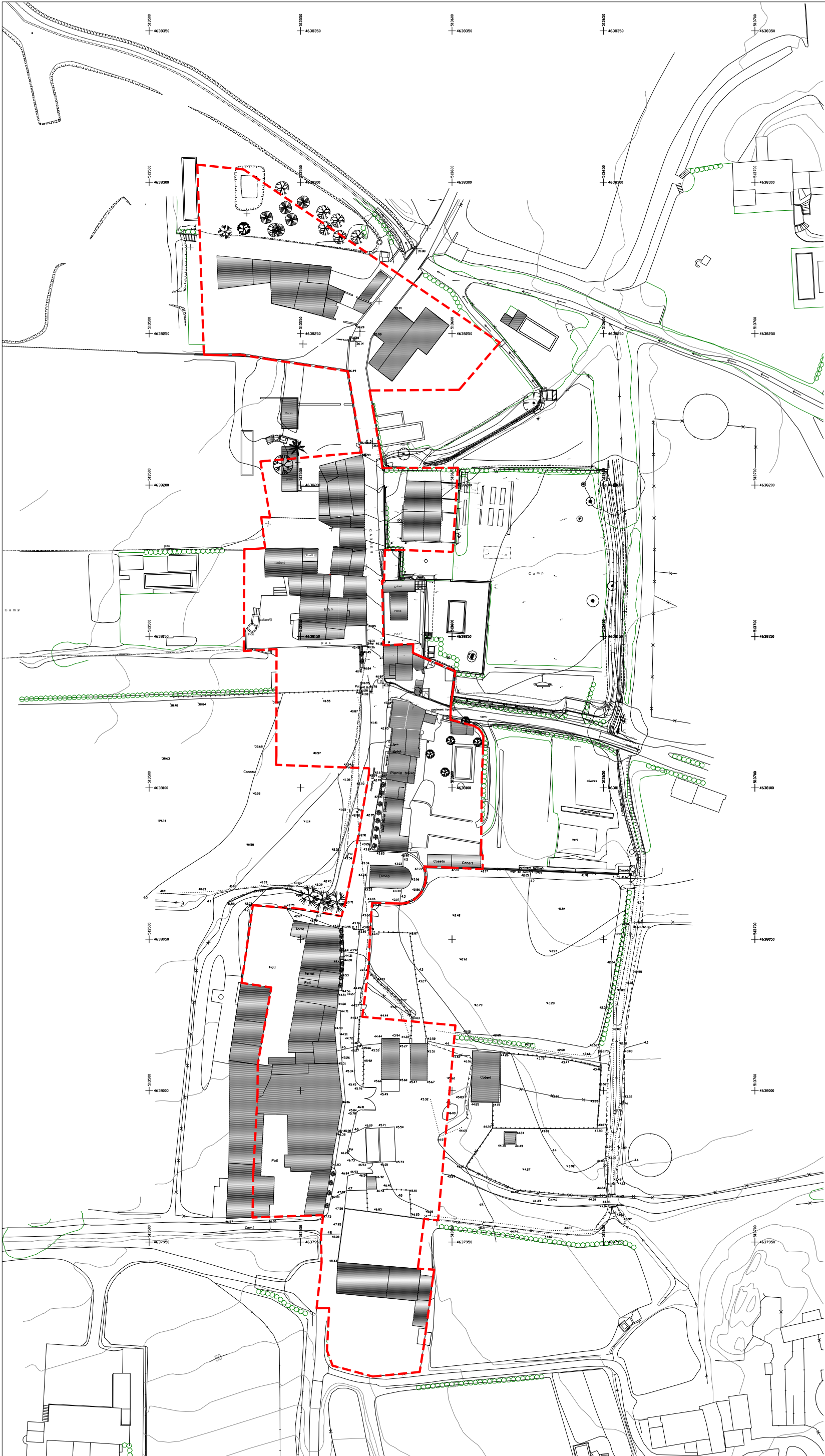
Ortofotoplànol
Plànol d'Informació

I.3
exp. 1439

E. 1/1.250
0 12'5 25 m



Desembre 2025



--- Àmbit Pla Especial

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL NUCLI RURAL D'ERMEDÀS

PALAFRUGELL - GIRONA

Aixecament topogràfic
Plànol d'Informació

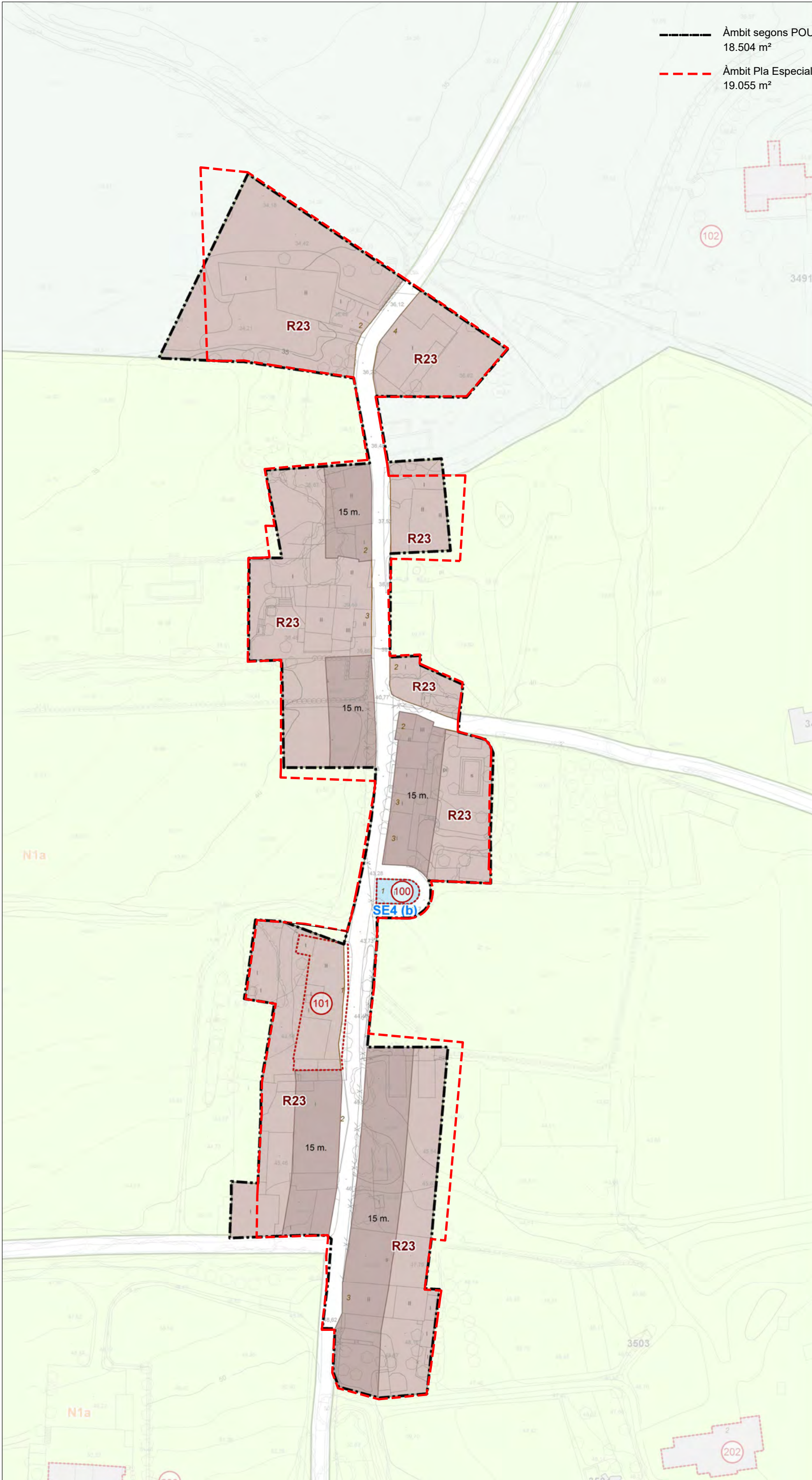
I.4a
exp. 1439

E. 1/1.250
0 12'5 25 m



Desembre 2025





URBÀ, URBANITZABLE I NO URBANITZABLE	Mobilitat	S. Sistemes	
		SX. VIARI SX1 Xarxa territorial bàsica SX2 Xarxa bàsica local SX3 Xarxa complementària SX4 Xarxa peatonal SX5 Àrea aparcament SXr Xarxa rural	
		SP. PORTUARI	
	Espais lliures	SH. HIDROGRÀFIC	
		SC. COSTANER	
		SV. ESPAIS VERDS SV1 Parcs territorials SV2 Parcs urbans SV3 Places i jardins urbans	
	Equipaments i serveis	SE. EQUIPAMENTS SE1 Docent SE2 Sanitari - assistencial SE3 Administratiu - proveïment SE4 Cultural - social -religiós SE5 Esportiu SE7 Reserva - sense ús assignat	
		ST. SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS ST1 Aigua ST2 Energia ST3 Depuració ST4 Residus ST6 De nova creació / Reserva	
		SD. HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC	
	URBÀ	R. Residencial	R1. NUCLI ANTIC R10 Regulació edificació existent R11 Illa compacta
R2. URBÀ TRADICIONAL R20 Regulació edificació existent R21 Illa compacta R22 Illa tancada R23 Nucli rural			
R3. ORDENACIÓ TANCADA R30 Regulació edificació existent R31 Illa compacta R32 Illa tancada			
R4. ORDENACIÓ OBERTA R40 Regulació edificació existent R41 Parcel·la mínima 800 m² R42 Parcel·la mínima 2000 m² R43 Configuració unívoca			
R5. CASES AGRUPADES R50 Regulació edificació existent R51 Parcel·la mínima 800 m² R52 Parcel·la mínima 2000 m² R53 Configuració unívoca			
R6. CASES AÏLLADES R60 Regulació edificació existent R61 Parcel·la mínima 250 m² R62 Parcel·la mínima 400 m² R63 Parcel·la mínima 800 m² R64 Parcel·la mínima 1500 m² R65 Parcel·la mínima 3000 m²			
A. Activitat econòmica		A1. INDUSTRIAL A10 Regulació edificació existent A11 Edificació aïllada parcel·la mitjana A12 Edificació aïllada parcel·la gran A13 Edificació entre mitgeres	
		A2. SERVEIS A20 Regulació edificació existent A21 Residencial temporal A22 Terciari / Comercial A23 Dotacions socioculturals A24 Lúdic / Recreatiu	
		PROTECCIÓ PATRIMONIAL	
		69 F Àmbit cautelar Element singular Front homogeni Testeres	
Nivells de protecció:			
1 Protecció integral			
2 Protecció del tipus			
3 Protecció ambiental			
4 Adequació ambiental			
DELIMITACIONS			

C 26 Ermedàs

1: PROTECCIÓ INTEGRAL

2: PROTECCIÓ DEL TIPUS

3: PROTECCIÓ AMBIENTAL

4: ADEQUACIÓ AMBIENTAL

PROTECCIÓ ARQUEOLÒGICA

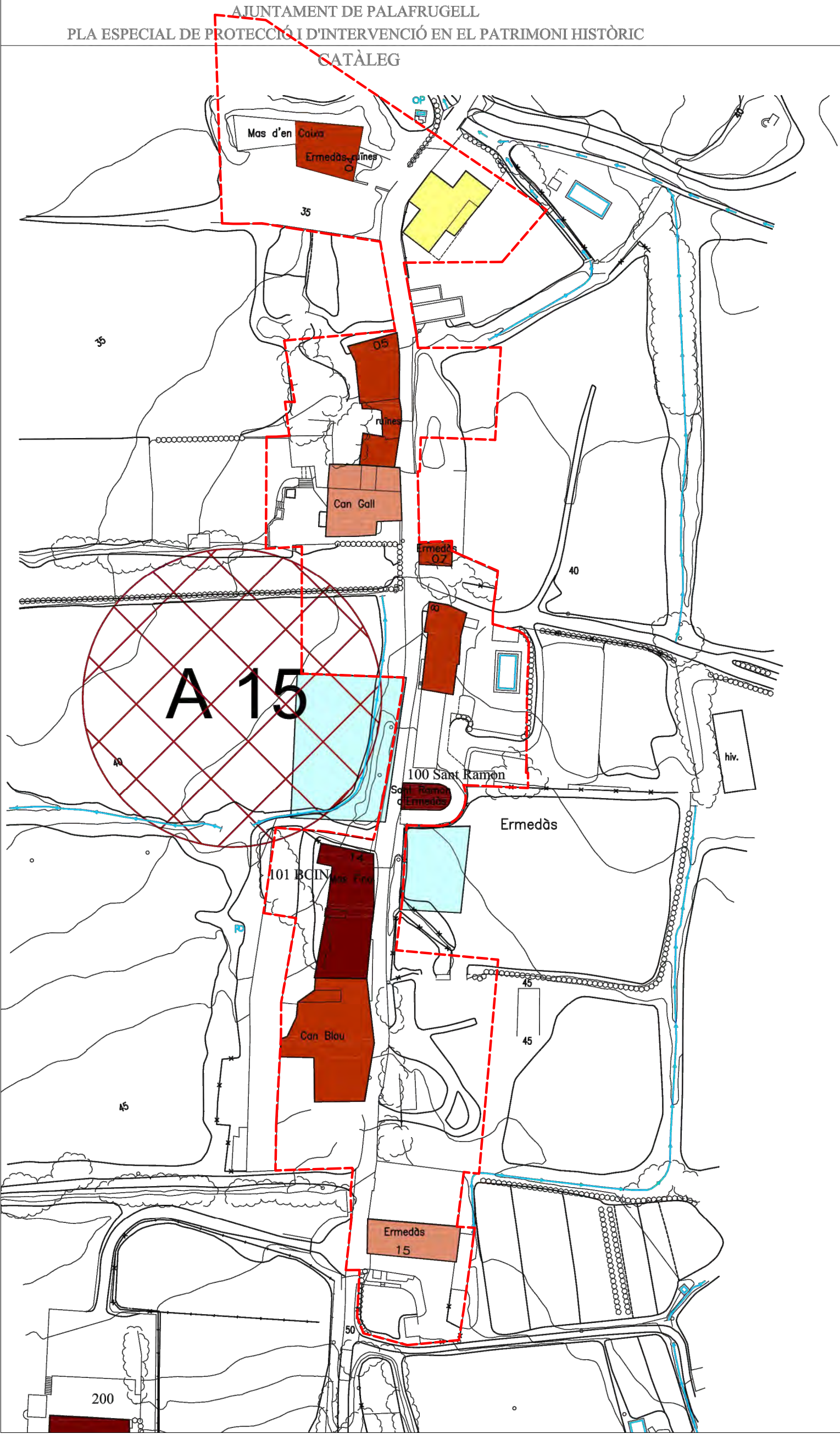
25

A 4

382

Nº DE CATÀLEG

JACIMENTS ARQUEOLÒGICS



- ELEMENTS CATALOGATS:
- Unitats Arquitectòniques:
- L'Ermida de Sant Ramon d'Ermedàs. Fitxa 100. Protecció Integral
 - La torre de Mas Fina. Fitxa 101. Protecció Integral.
- Conjunts arquitectònics:
- El nucli rural d'Ermedàs. Fitxa C26. Protecció del tipus. (Art. 33 del PEPIPH)
- Unitats arqueològiques:
- Unitat arqueològica d'Ermedàs. Fitxa A15. Nivell 2. Protecció Documental.





1. Accés nord al nucli urbà d'Ermedàs



2. Paratge d'Ermedàs nº4



3. Paratge d'Ermedàs nº5



4. Paratge d'Ermedàs nº5A1 i nº5A2



5. Paratge d'Ermedàs nº5B



6. Paratge d'Ermedàs nº7



7. Paratge d'Ermedàs nº6



8. Paratge d'Ermedàs nº9



9. Paratge d'Ermedàs nº8



10. Paratge d'Ermedàs nº8A



11. Sant Ramon d'Ermedàs



12. Paratge d'Ermedàs nº14B. Torre del Mas Fina



13. Paratge d'Ermedàs nº14B. Torre del Mas Fina



14. Paratge d'Ermedàs nº14B. Torre del Mas Fina



15. Paratge d'Ermedàs nº14B



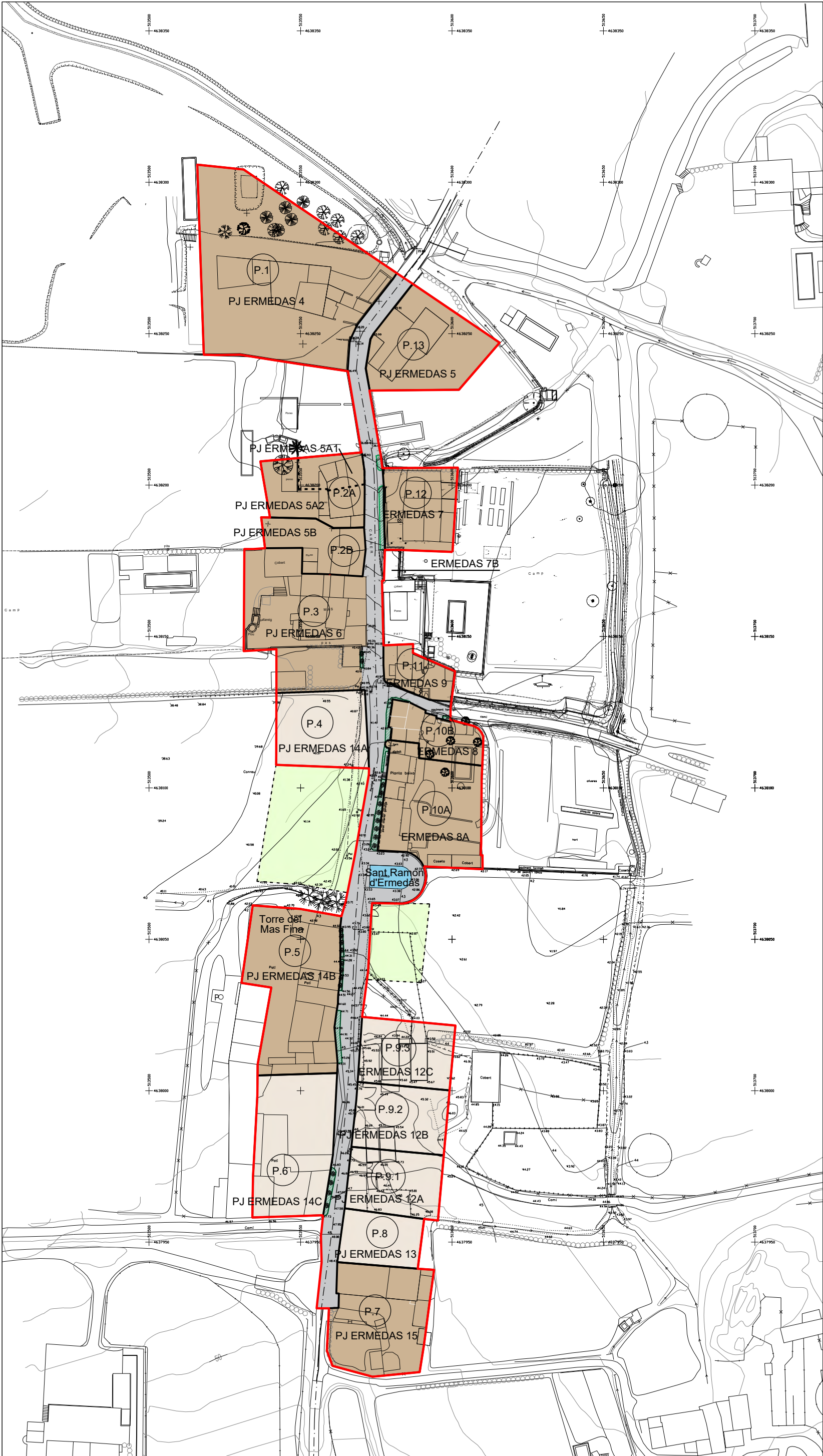
16. Paratge d'Ermedàs nº15



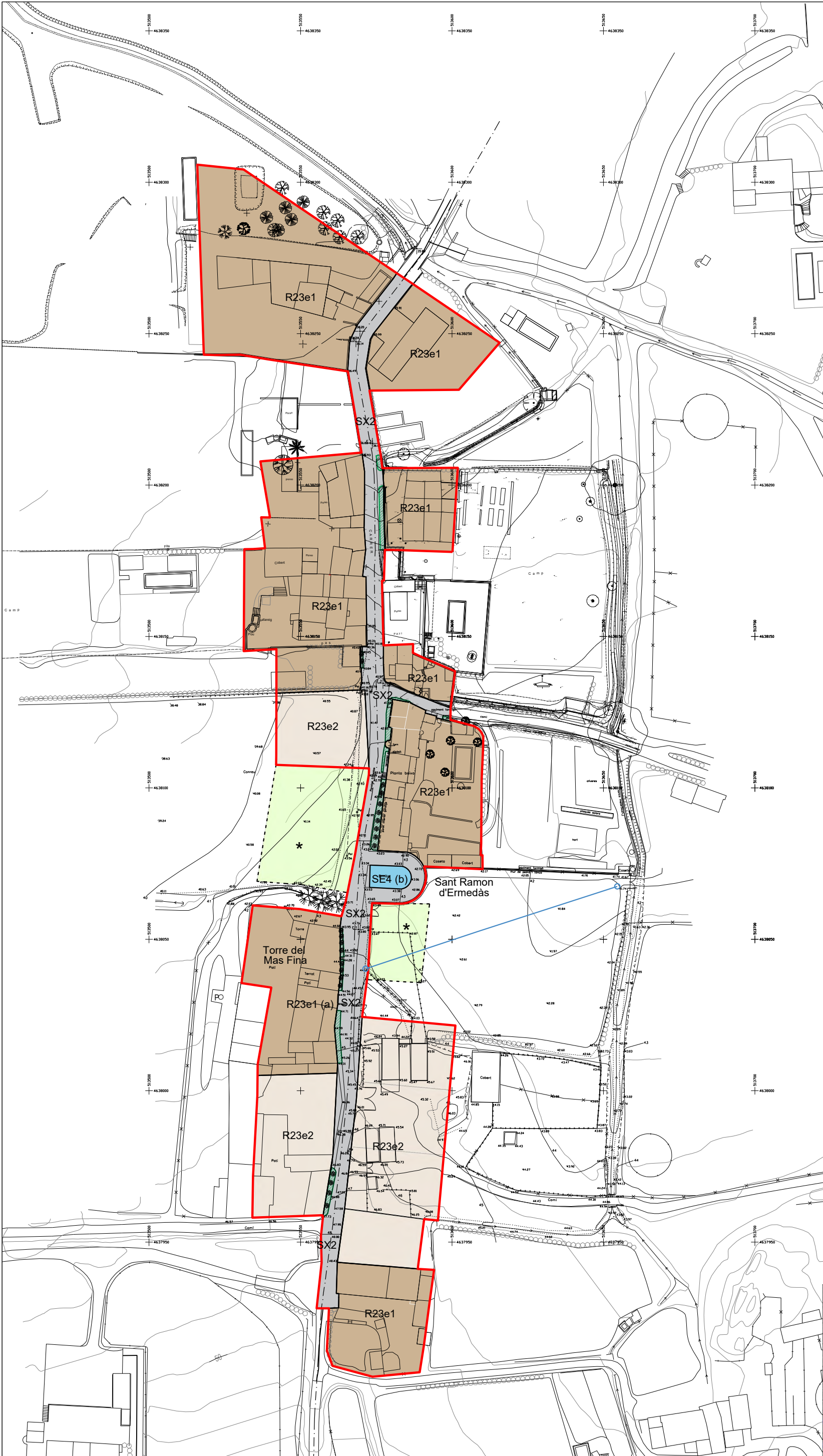
17. Paratge d'Ermedàs nº13



18. Paratge d'Ermedàs nº12



ZONES				
Zona Residencial. Urbà tradicional. Nucli Rural. Clau R23. Subzona e1 Ermedàs. Edifics. existents Zona Residencial. Urbà tradicional. Nucli Rural. Clau R23. Subzona e2 Ermedàs. Noves edificacions				
P.13 Nom parcel·les proposades				
clau	PARC.	ADREÇA Nº POLICIA	POUM Sòl	PROPOSTA PEU Sòl
R23e1	P.1	4	2.953 m²	2.953 m²
R23e1	P.2A	5A1 5A2	700 m²	700 m²
R23e1	P.2B	5B	445 m²	471 m²
R23e1	P.3	6	1.558 m²	1.558 m²
R23e2	P.4	14A	766 m²	742 m²
R23e1	P.5	14B	1.462 m²	1.480 m²
R23e2	P.6	14C	1.366 m²	1.195 m²
R23e1	P.7	15	1.097 m²	1.097 m²
R23e2	P.8	13	458 m²	458 m²
R23e2	P.9.1	12A	552 m²	650 m²
R23e2	P.9.2	12B	559 m²	656 m²
R23e2	P.9.3	12C	479 m²	661 m²
R23e1	P.10A	8A	832 m²	1.148 m²
R23e1	P.10B	8	739 m²	423 m²
R23e1	P.11	9	316 m²	309 m²
R23e1	P.12	7	644 m²	644 m²
R23e1	P.13	5	1.003 m²	1.003 m²
				SÒL
R23e1 Edificabilitat existent				11.786 m²
R23e2 Nova edificabilitat				4.362 m²



Àmbit Pla Especial

Sòl Urbà Consolidat

SISTEMES

Sistema d'Equipaments.
Cultural - social - Religiós Clau SE4

Sistema Viari
Xarxa Bàsica Local. Clau SX2

Parterres enjardinats a mantenir

ZONES

Zona Residencial. Urbà tradicional.
Nucli Rural. Clau R23.
Subzona e1 Ermedàs. Edificis existents

Zona Residencial. Urbà tradicional.
Nucli Rural. Clau R23.
Subzona e2 Ermedàs. Noves edificacions

Fora de l'Àmbit del Pla Especial
(Sòl No Urbanitzable)

Cessió en Sòl No Urbanitzable*

* D'acord amb el Conveni Urbanístic signat el
20/03/2025, aquest espais es cediran a l'Ajuntament
com espais lliures de protecció arqueològica i
paisatgística. Aquestes finques estan vinculades amb
les parcel·les resultants 4, 5, 6, 9.1, 9.2, i 9.3,
qualificades com Subzona R23e, i son del mateix
propietari

SERVITUDS

Canonada d'aigua i llum de servei a
Torre del Mas Fina

CLAU	ZONIFICACIÓ	PROPOSTA PEU	%
	ÀMBIT PEU	18.868 m²	100,00%
	SISTEMES	2.719 m²	14,41%
SX2	SISTEMA VIARI LOCAL	2.622 m²	13,90%
SE4	SISTEMA D'EQUIPAMENT RELIGIÓS	97 m²	0,51%
	ZONES	16.148 m²	85,59%
R23e1	ZONA RESIDENCIAL URBÀ TRADICIONAL ERMEDÀS. EDIFICACIONS EXISTENTS	11.786 m²	62,47%
R23e2	ZONA RESIDENCIAL URBÀ TRADICIONAL ERMEDÀS. NOVES EDIFICACIONS	4.362 m²	23,12%

Promotor

AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

Equip redactor

ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez

Arquitectes

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL

NUCLI RURAL D'ERMEDÀS

PALAFRUGELL - GIRONA

Zonificació

Plànol d'Ordenació

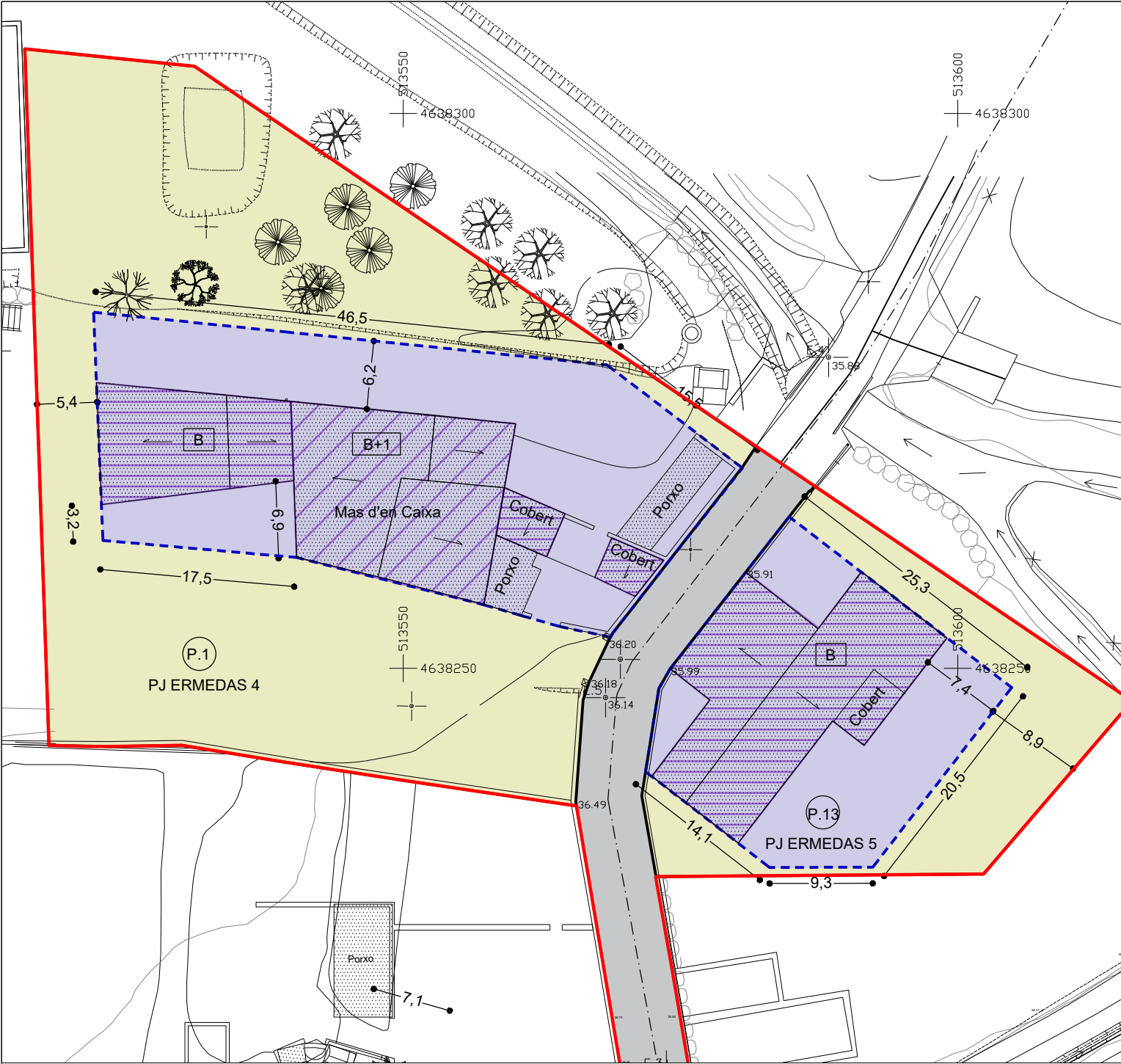
E. 1/1.250

0 12'5 25 m

Desembre 2025

O.1

exp. 1439



Àmbit Pla Especial
Sòl Urbà Consolidat

CONDICIONS D'ORDENACIÓ

- Alineació obligatòria a carrer
- Envoltant màxima
- Àrea edificable
- Àrea NO edificable
- Parterres enjardinats a mantenir
- Accés a camí agrícola a mantenir

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ I D'INTERVENCIÓ EN EL PATRIMONI HISTÒRIC

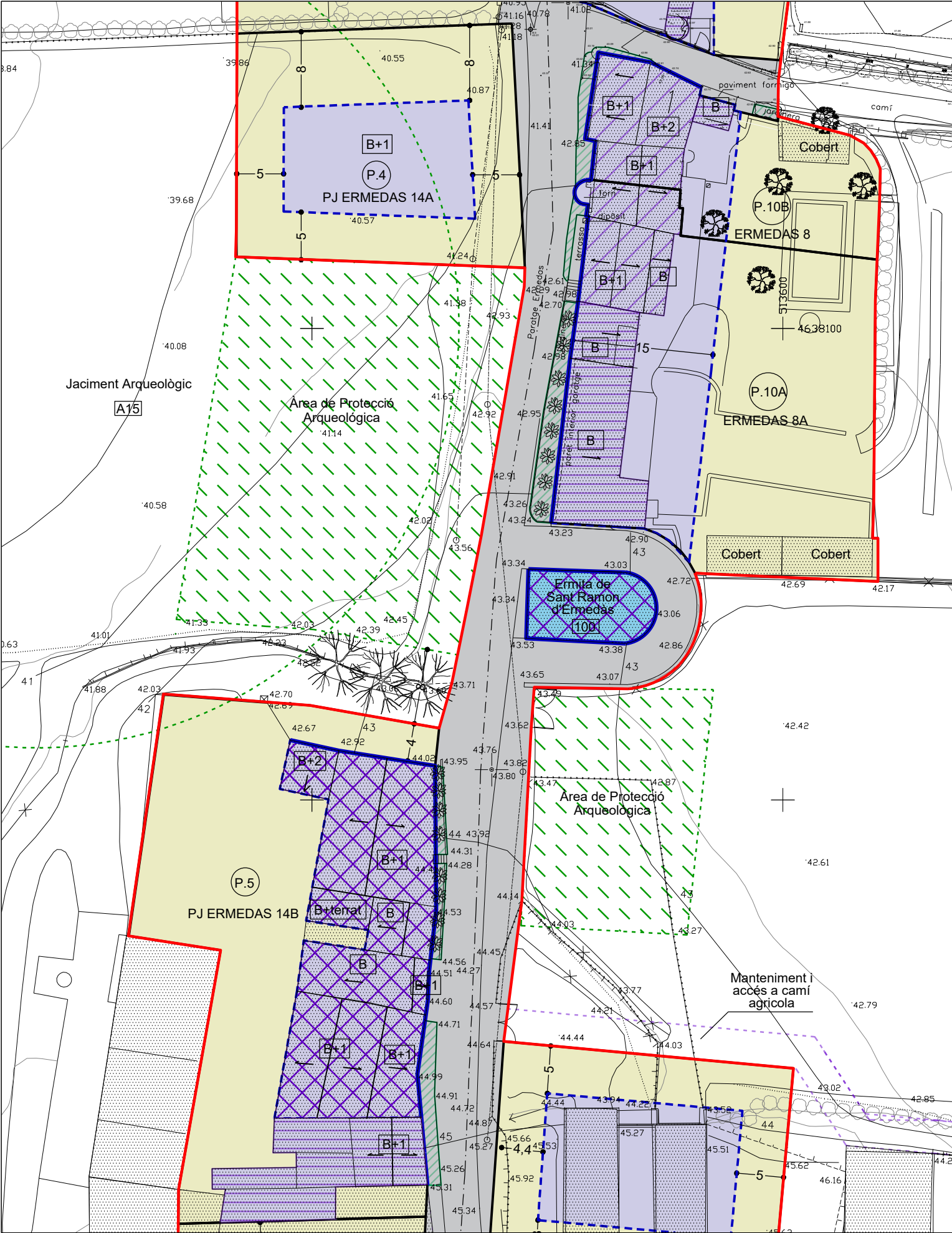
- Protecció Integral de l'Edificació Elements catalogats
- Fitxa catàleg
- Protecció Arqueològica
- Àrea de Protecció Arqueològica
- Jaciment Arqueològic
- Clau jaciment

PROTECCIÓ DEL NUCLI

- Protecció del tipus edificatori
- Protecció ambiental
- Adequació Ambiental

(1) Sostre existent segons fitxa cadastral
(2) Sostre màxim: sumatori del sostre existent i 20m² d'ampliació admesa. Es limita l'edificabilitat d'1m²/m²st

clau	PARC.	ADREÇA Nº POLICIA	POUM Sòl	PROPOSTA PEU Sòl	Sostre existent (1)	Ampliació màx admesa	Sostre màxim admès (2)	Edificabilitat neta màx.	Nº HAB. Màx
R23e1	P.1	4	2.953 m²	2.953 m²	785 m² st.	20 m² st.	805 m² st.	0,27	2
R23e1	P.2A	5A1 5A2	700 m²	700 m²	218 m² st. 280 m² st.	20 m² st.	517 m² st.	0,74	1 1
R23e1	P.2B	5B	445 m²	471 m²	325 m² st.	20 m² st.	345 m² st.	0,73	1
R23e1	P.3	6	1.558 m²	1.558 m²	878 m² st.	20 m² st.	898 m² st.	0,58	2
R23e1	P.11	9	316 m²	309 m²	178 m² st.	20 m² st.	198 m² st.	0,64	1
R23e1	P.12	7	644 m²	644 m²	388 m² st.	20 m² st.	408 m² st.	0,63	2
R23e1	P.13	5	1.003 m²	1.003 m²	375 m² st.	20 m² st.	395 m² st.	0,39	1



Àmbit Pla Especial
Sòl Urbà Consolidat

CONDICIONS D'ORDENACIÓ

- Alineació obligatòria a carrer
- Envoltant màxima
- Àrea edificable
- Àrea NO edificable
- Parterres enjardinats a mantenir
- Accés a camí agrícola a mantenir

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ I
D'INTERVENCIÓ EN EL PATRIMONI HISTÒRIC

PROTECCIÓ DE LES EDIFICACIONS

- Protecció Integral de l'Edificació
Elements catalogats
- Fitxa catàleg

PROTECCIÓ DEL NUCLI

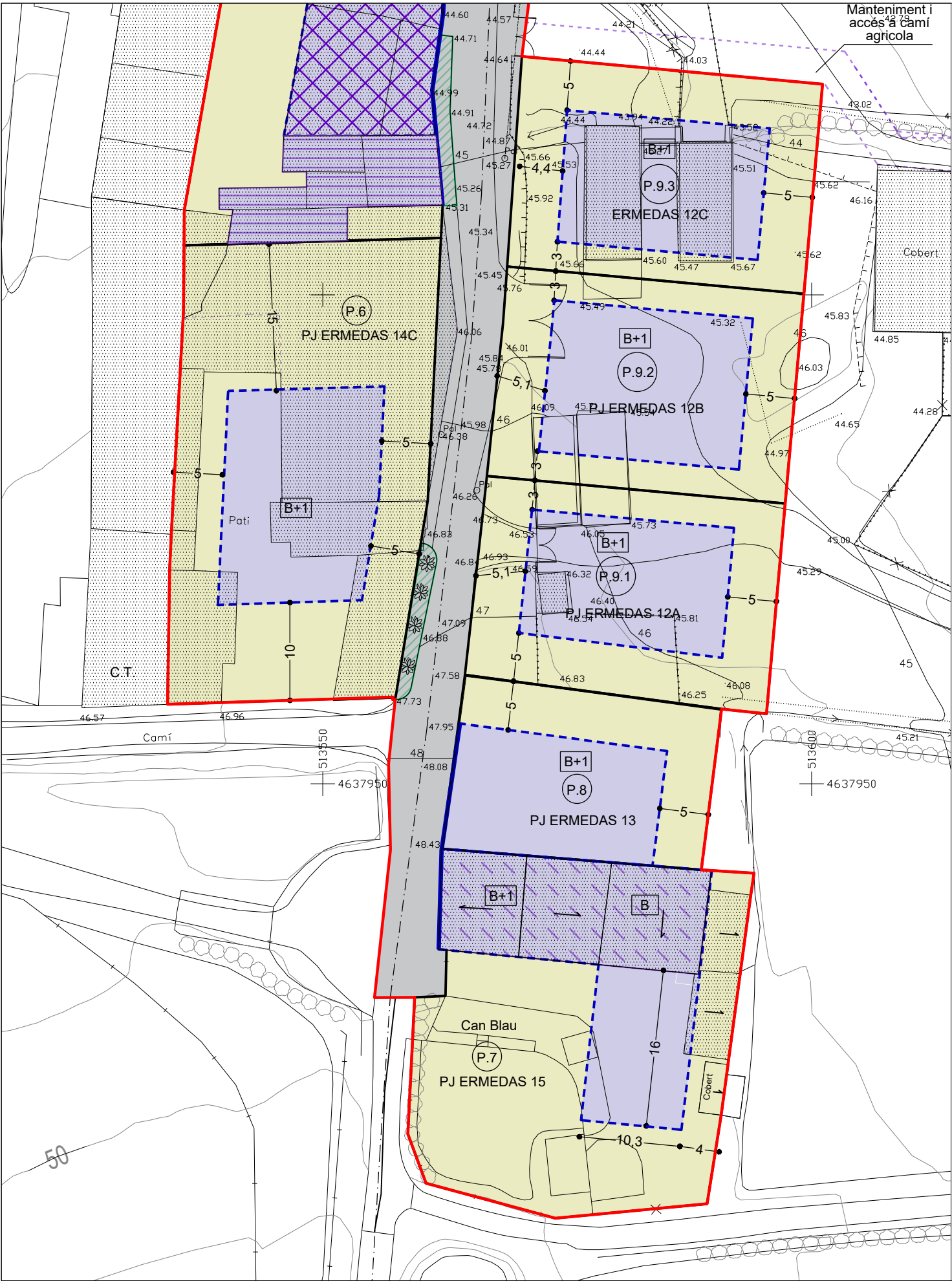
- Protecció del tipus edificatori
- Protecció ambiental
- Adequació Ambiental

PROTECCIÓ ARQUEOLÒGICA

- Àrea de Protecció Arqueològica
- Jaciment Arqueològic
- Clau jaciment

clau	PARC.	ADREÇA Nº POLICIA	POUM Sòl	PROPOSTA PEU Sòl	Sostre existent (1)	Ampliació màx admesa	Sostre màxim admès (2)	Edificabilitat neta màx.	Nº HAB. Màx
R23e2	P.4	14A	766 m²	742 m²	-	- m² st.	350 m² st.	0,47	1
R23e1	P.5	14B	1.462 m²	1.480 m²	576 m² st.	20 m² st.	596 m² st.	0,40	2
R23e1	P.10A	8A	832 m²	1.148 m²	474 m² st.	20 m² st.	494 m² st.	0,43	2
R23e1	P.10B	8	739 m²	423 m²	372 m² st.	20 m² st.	392 m² st.	0,93	1

- (1) Sostre existent segons fitxa cadastral
- (2) Sostre màxim: sumatori del sostre existent i 20m² d'ampliació admesa. Es limita l'edificabilitat d'1m²/m²st
- (3) Les parcel·les qualificades amb R23e2 (noves edificacions) no admeten ampliacions.



Àmbit Pla Especial
Sòl Urbà Consolidat

CONDICIONS D'ORDENACIÓ

- Alineació obligatòria a carrer
- Envoltant màxima
- Àrea edificable
- Àrea NO edificable
- Parterres enjardinats a mantenir
- Accés a camí agrícola a mantenir

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ I
D'INTERVENCIÓ EN EL PATRIMONI HISTÒRIC

PROTECCIÓ DE LES EDIFICACIONS

- Protecció Integral de l'Edificació Elements catalogats
- Fitxa catàleg

PROTECCIÓ DEL NUCLI

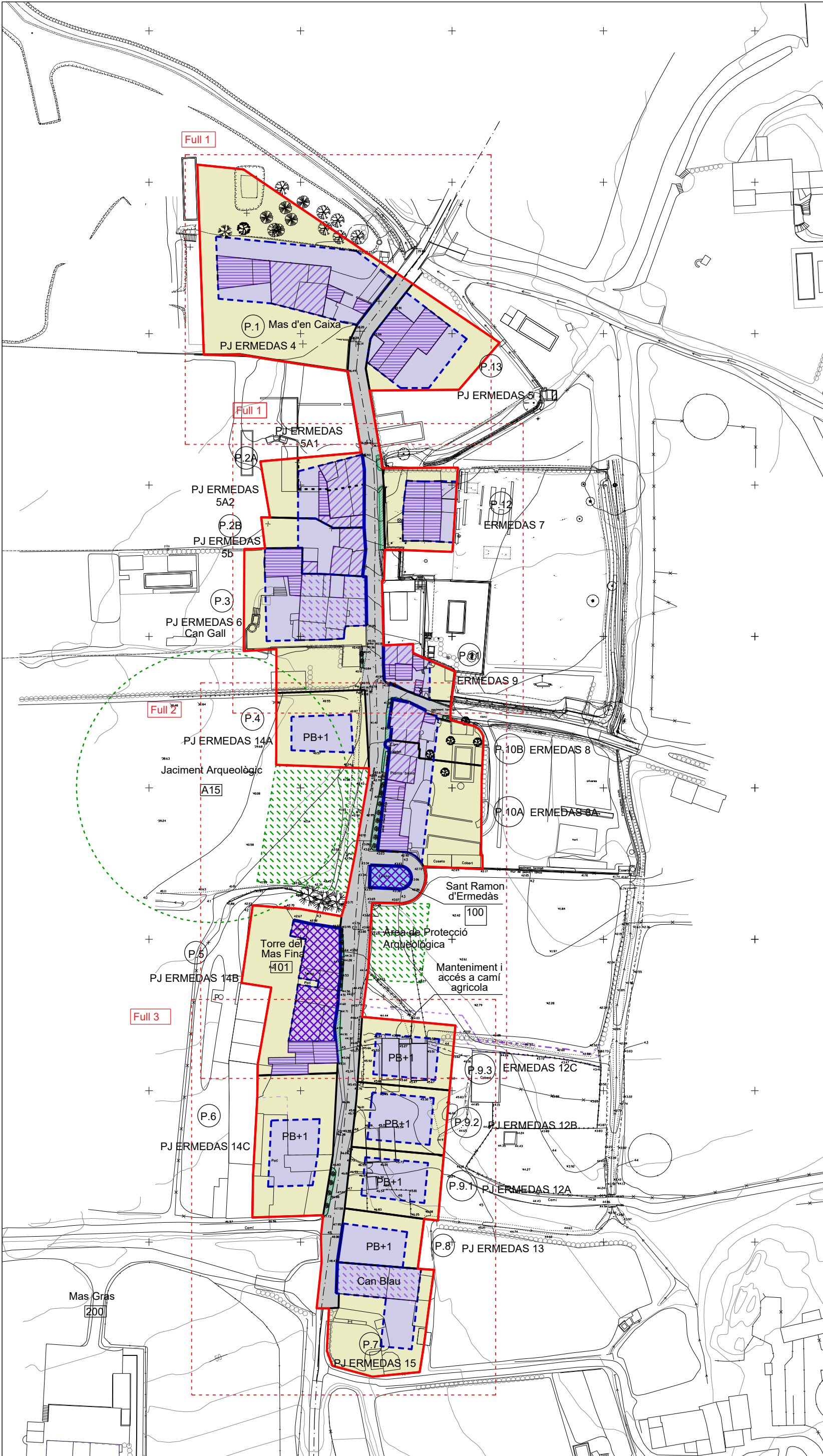
- Protecció del tipus edificatori
- Protecció ambiental
- Adequació Ambiental

PROTECCIÓ ARQUEOLÒGICA

- Àrea de Protecció Arqueològica
- Jaciment Arqueològic
- Clau jaciment

clau	PARC.	ADREÇA Nº POLICIA	POUM Sòl	PROPOSTA PEU Sòl	Sostre existent (1)	Ampliació màx admesa	Sostre màxim admès (2)	Edificabilitat neta màx.	Nº HAB. Màx
R23e2	P.6	14C	1.366 m²	1.195 m²	-	- m² st.	350 m² st.	0,29	1
R23e1	P.7	15	1.097 m²	1.097 m²	545 m² st.	20 m² st.	565 m² st.	0,52	2
R23e2	P.8	13	458 m²	458 m²	-	- m² st.	350 m² st.	0,76	1
R23e2	P.9.1	12A	552 m²	650 m²	-	- m² st.	350 m² st.	0,54	1
R23e2	P.9.2	12B	559 m²	656 m²	-	- m² st.	350 m² st.	0,53	1
R23e2	P.9.3	12C	479 m²	661 m²	-	- m² st.	350 m² st.	0,53	1

- (1) Sostre existent segons fitxa cadastral
- (2) Sostre màxim: sumatori del sostre existent i 20m² d'ampliació admesa. Es limita l'edificabilitat d'1m²/m²st
- (3) Les parcel·les qualificades amb R23e2 (noves edificacions) no admeten ampliacions.



Àmbit Pla Especial

Sòl Urbà Consolidat

CONDICIONS D'ORDENACIÓ

Alineació obligatòria a carrer

Envoltant màxima

Àrea edificable

Àrea NO edificable

Parterres enjardinats a mantenir

Accés a camí agrícola a mantenir

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ I D'INTERVENCIÓ EN EL PATRIMONI HISTÒRIC

Protecció Integral de l'Edificació

Elements catalogats

100

Fitxa catàleg

PROTECCIÓ DEL NUCLI

Protecció del tipus edificatori

Protecció ambiental

Adequació Ambiental

PROTECCIÓ ARQUEOLÒGICA

Àrea de Protecció Arqueològica

Jaciment Arqueològic

A15

Clau jaciment

clau	PARC.	ADREÇA Nº POLICIA	Sostre màxim admès	Nº HAB. Màx
R23e1	P.1	4	805 m² st.	2
R23e1	P.2A	5A1	517 m² st.	1
R23e1	P.2B	5A2	345 m² st.	1
R23e1	P.3	6	898 m² st.	2
R23e2	P.4	14A	350 m² st.	1
R23e1	P.5	14B	596 m² st.	2
R23e2	P.6	14C	350 m² st.	1
R23e1	P.7	15	565 m² st.	2
R23e2	P.8	13	350 m² st.	1
R23e2	P.9.1	12A	350 m² st.	1
R23e2	P.9.2	12B	350 m² st.	1
R23e2	P.9.3	12C	350 m² st.	1
R23e1	P.10A	8A	494 m² st.	2
R23e1	P.10B	8	392 m² st.	1
R23e1	P.11	9	198 m² st.	1
R23e1	P.12	7	408 m² st.	2
R23e1	P.13	5	395 m² st.	1

	Sostre màxim admès	Nº HAB. Màx
R23e1 Edificabilitat existent	5.613 m² st.	18
R23e2 Nova edificabilitat	2.100 m² st.	6

Promotor

AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

Equip redactor

ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez

Arquitectes

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL

NUCLI RURAL D'ERMEDÀS

PALAFRUGELL - GIRONA

Condicions d'Ordenació

Plànol d'Ordenació

E. 1/1.250

0 12'5 25 m

Desembre 2025

0.2

exp. 1439



Àmbit Pla Especial

Sòl Urbà Consolidat

Noves cessions dins l'Àmbit del Pla Especial

(Sòl Urbà Consolidat)

Sistema Viari

Xarxa Bàsica Local. Clau SX2

Parterres enjardinats a mantenir

Afectacions per cessions per el

sistema viari

Noves cessions fora de l'Àmbit del Pla Especial

(Sòl No Urbanitzable)

Cessió en Sòl No Urbanitzable*

* D'acord amb el Conveni Urbanístic signat el

20/03/2025, aquest espais es cediran a l'Ajuntament

com espais lliures de protecció arqueològica i

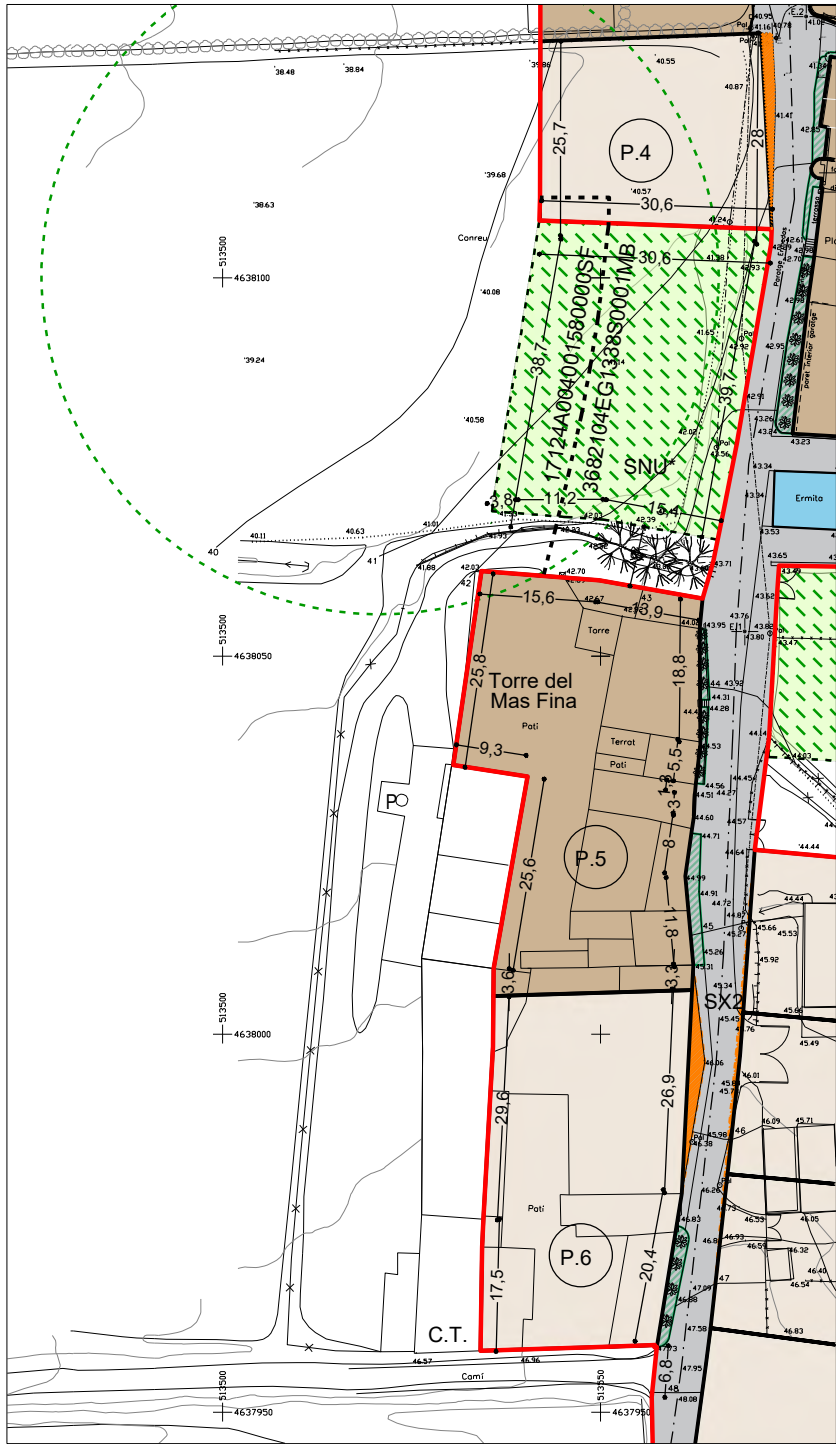
paisatgística. Aquestes finques estan vinculades amb

les parcel·les resultants 4, 5, 6, 9.1, 9.2, i 9.3,

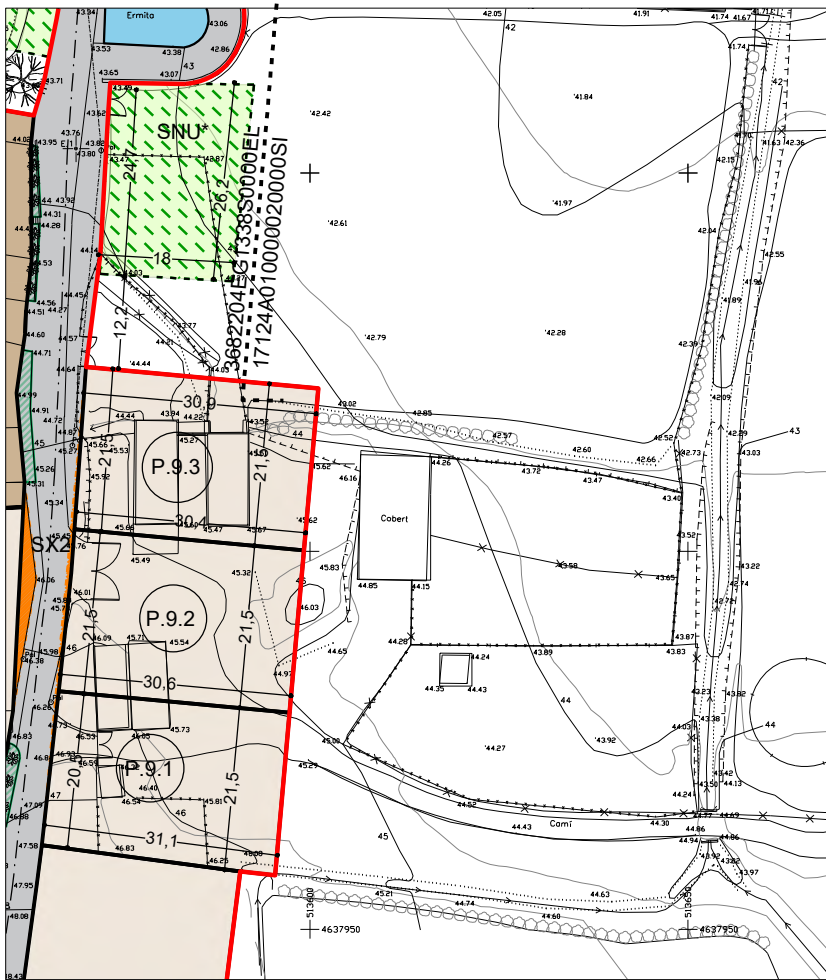
qualificades com Subzona R23e, i son del mateix

propietari





FINCA CADASTRAL		3682104EG1338S0001MB 17124A004001580000SF		
FINQUES RESULTANTS SEGREGACIÓ:				
Parcel·la	clau	sòl	sostre permés	habitatges
P.4	R23e2	742 m²	350 m² st.	1 Hab
P.5 (Mas Fina)	R23e1	1.480 m²	596 m² st.	2 Hab
P.6	R23e2	1.195 m²	350 m² st.	1 Hab
Cessió per viari:	SX2	57 m²	-	-
Cessió per espais públics fora de l'àmbit:	SNU*	1222 m²	-	-



FINCA CADASTRAL

3682204EG1338S0000EL
17124A010000020000SI

FINQUES RESULTANTS SEGREGACIÓ:

Parcel·la	clau	sòl	sostre permès	habitatges
P.9.1	R23e2	650 m²	350 m² st.	1 Habit.
P.9.2	R23e2	656 m²	350 m² st.	1 Habit.
P.9.3	R23e2	661 m²	350 m² st.	1 Habit.
Cessió per viari:	SX2	18 m²	-	-
Cessió per espais públics fora de l'àmbit:	SNU*	472 m²	-	-

Àmbit Pla Especial
Sòl Urbà Consolidat

ZONES

-  Zona Residencial. Urbà tradicional. Nucli Rural. Clau R23. Subzona e1 Ermedàs. Edifics. existents
-  Zona Residencial. Urbà tradicional. Nucli Rural. Clau R23. Subzona e2 Ermedàs. Noves edificacions

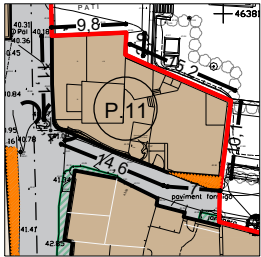
Noves cessions dins l'Àmbit del Pla Especial
(Sòl Urbà Consolidat)

-  Sistema Viari
Xarxa Bàsica Local. Clau SX2
-  Parterres enjardinats a mantenir
-  Afectacions per cessions per el sistema viari

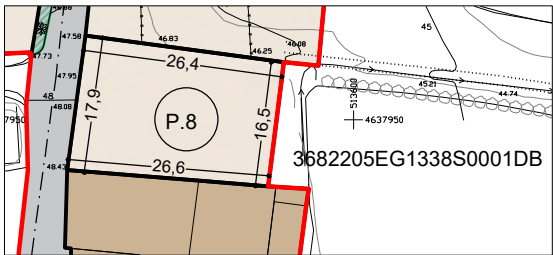
Noves cessions fora de l'Àmbit del Pla Especial
(Sòl No Urbanitzable)

 Cessió en Sòl No Urbanitzable*

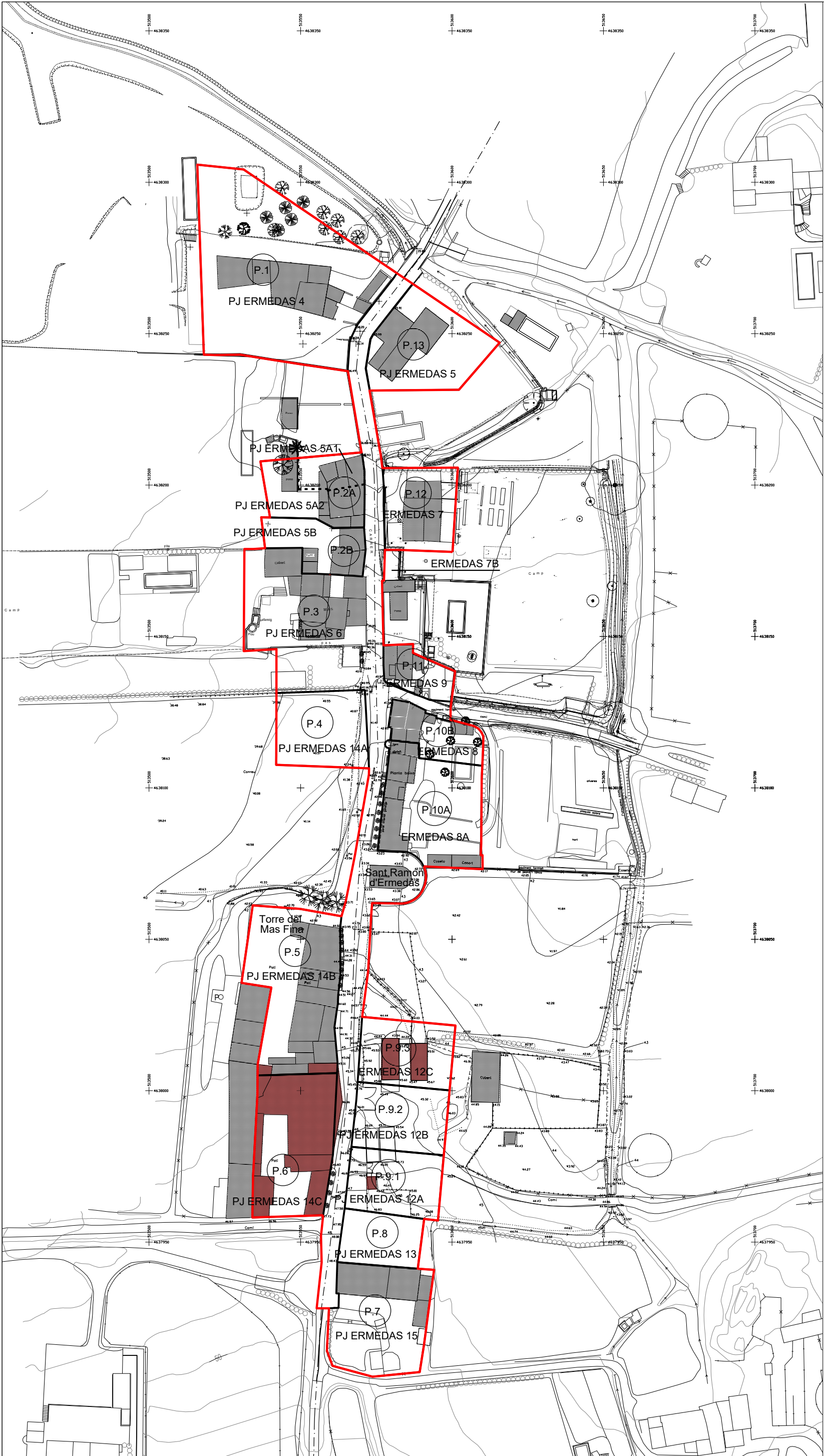
* D'acord amb el Conveni Urbanístic signat el 20/03/2025, aquest espais es cediran a l'Ajuntament com espais lliures de protecció arqueològica i paisatgística. Aquestes finques estan vinculades amb les parcel·les resultants 4, 5, 6, 9.1, 9.2, i 9.3, qualificades com Subzona R23e, i son del mateix propietari



FINCA CADASTRAL		3683103EG1338S0001LB			
FINQUES RESULTANTS:					
Parcel·la	clau	sòl	sostre permés	habitatges	
P.11	R23e1	309 m²	198 m² st.	1 Habit.	
Cessió per viari:	SX2	7 m²	-		



FINCA CADASTRAL		3682205EG1338S0001DB		
FINQUES RESULTANTS:				
Parcel·la	clau	sòl	sostre permés	habitatges
P.8	R23e2	458 m²	350 m² st.	1 Habit.
Cessions:	No			



P.13 Nom parcel·les proposades

Volums existents

Volums impropis

Promotor
AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

Equip redactor
ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.
Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez
Arquitectes

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL NUCLI RURAL D'ERMEDÀS

PALAFRUGELL - GIRONA

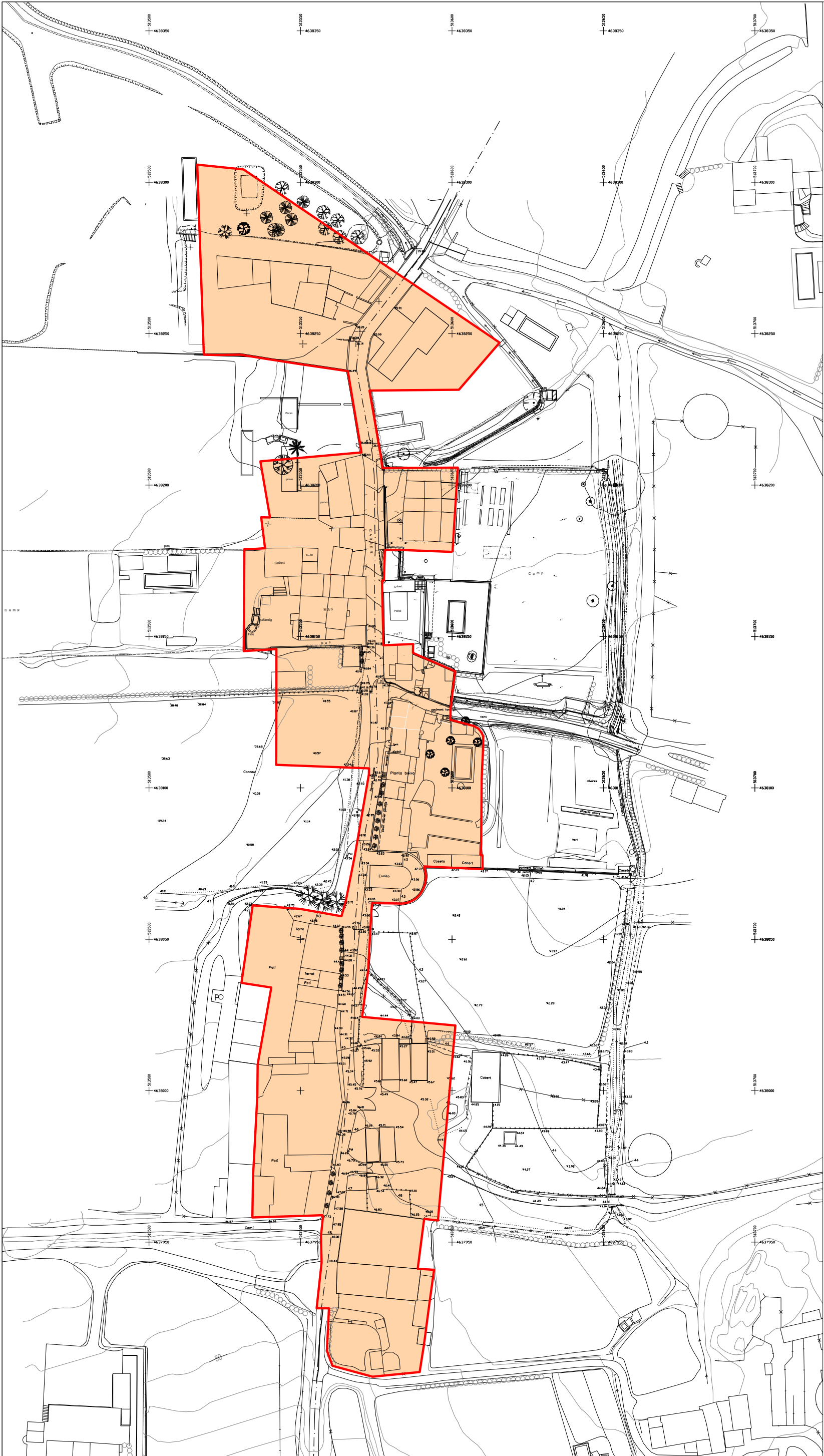
Volums impropis
Plànol d'Ordenació

0.5
exp. 1439

E. 1/1.250
0 12'5 25 m



Desembre 2025



Polígon d'actuació

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL NUCLI RURAL D'ERMEDÀS

PALAFRUGELL - GIRONA

Polígon d'actuació
Plànol d'Ordenació

O.6
exp. 1439

E. 1/1.250
0 12'5 25 m



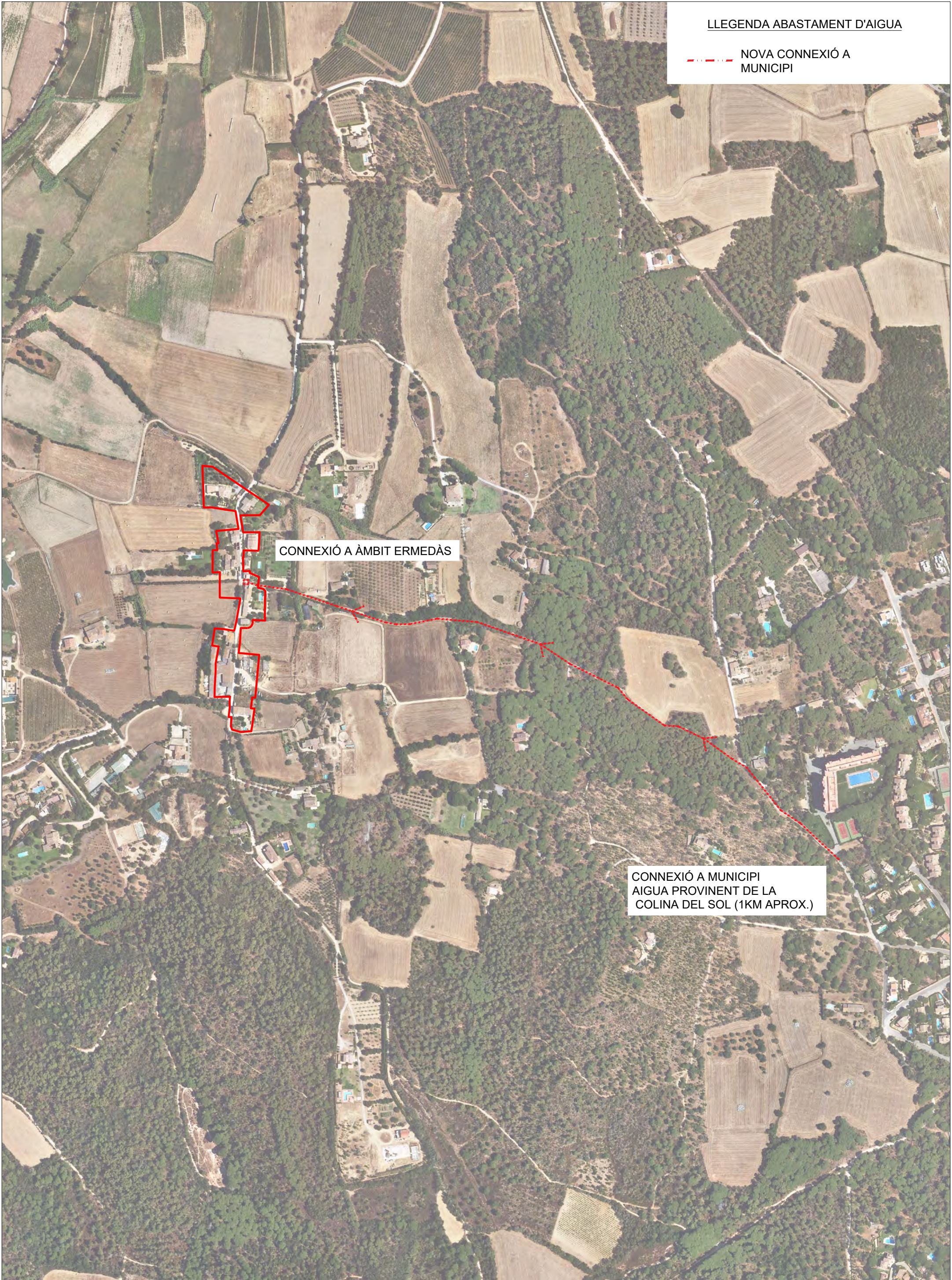
Desembre 2025



LLEGENDA PAVIMENTACIÓ

- ÀMBIT A PAVIMENTAR
- PARTERRES ENJARDINATS A MANTENIR
- NOU TRAÇAT PER CONNECTAR AMB EL CAMÍ AGRÍCOLA





LLEENDA ABASTAMENT D'AIGUA

NOVA CONNEXIÓ A
MUNICIPI

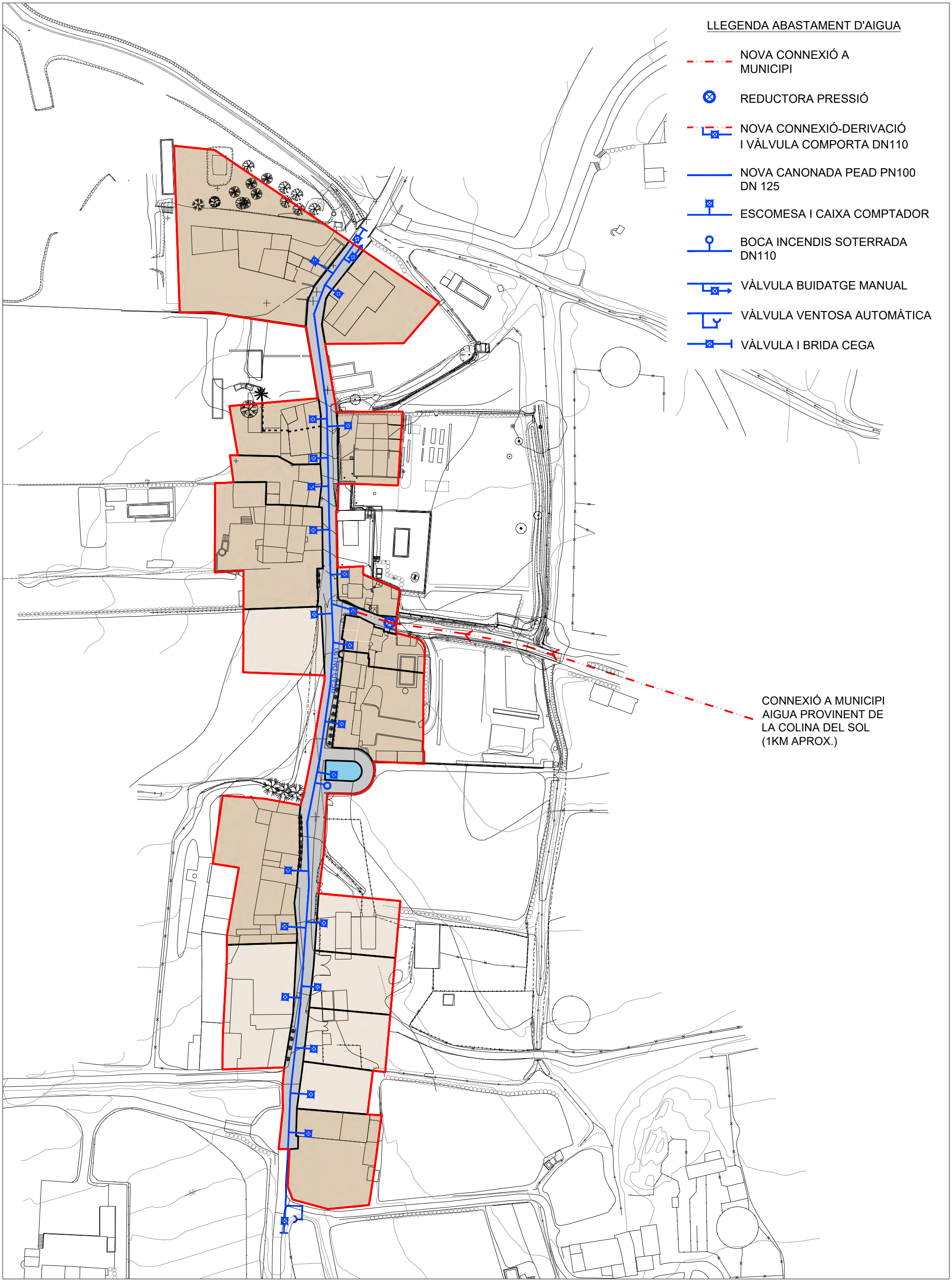
CONNEXIÓ A ÀMBIT ERMEDÀS

CONNEXIÓ A MUNICIPI
AIGUA PROVINENT DE LA
COLINA DEL SOL (1KM APROX.)

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL
NUCLI RURAL D'ERMEDÀS

PALAFRUGELL - GIRONA



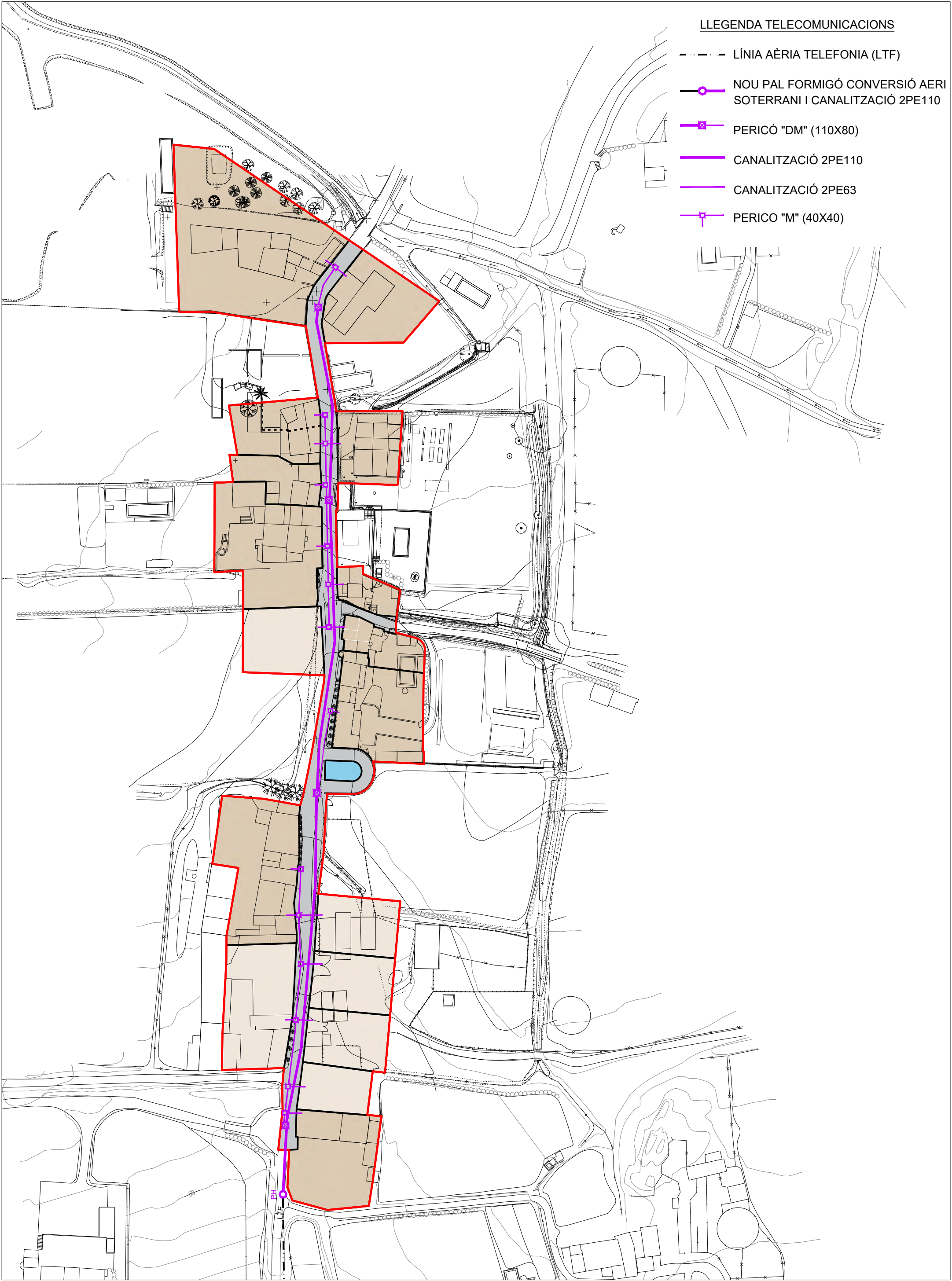


LLEENDA ABASTAMENT D'AIGUA

- NOVA CONNEXIÓ A MUNICIPI
- REDUCTORA PRESSIÓ
- NOVA CONNEXIÓ-DERIVACIÓ I VÀLVULA COMPORTA DN110
- NOVA CANONADA PEAD PN100 DN 125
- ESCOMESA I CAIXA COMPTADOR
- BOCA INCENDIS SOTERRADA DN110
- VÀLVULA BUIDATGE MANUAL
- VÀLVULA VENTOSA AUTOMÀTICA
- VÀLVULA I BRIDA CEGA

CONNEXIÓ A MUNICIPI
AIGUA PROVINENT DE
LA COLINA DEL SOL
(1KM APROX.)







ANNEXES

- Annex I: Estudi impacte i integració paisatgística
- Annex II: Aixecament topogràfic
- Annex III: Determinacions referents al PEPIPH: Fitxes d'elements catalogats i Normes de protecció del patrimoni històric
- Annex IV: Antecedents urbanístics
- Annex V: Conveni urbanístic

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL NUCLI RURAL D'ERMEDÀS, PALAFRUGELL



Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística

JUNY 2025

ÍNDEX

1. Objecte de l'estudi i marc legal.....3

2. Descripció del paisatge4

2.1. Absència d'un skyline definidor 5

2.2. Estructura de camins..... 7

2.3. Sistema hídric 8

2.4. Sistema agrícola 10

2.5. Estructura urbana..... 10

3. Característiques del PEU..... 13

4. Criteris i mesures d'integració paisatgística 17

4.1. Aspectes perceptuals..... 18

4.2. Aspectes funcionals del paisatge 20

5. Síntesi final 22

1. Objecte de l'estudi i marc legal

L'objecte d'aquest document és l'estudi d'impacte i integració paisatgística del Pla Especial Urbanístic del Nucli Rural d'Ermedàs (en endavant PEU), que té per objectiu la millora i protecció del nucli rural i el seu entorn, a Palafrugell (Girona).

L'article 4.1 de les *directrius del paisatge del Pla territorial de les Comarques Gironines*, estableix al seu punt 2 que a més dels casos d'obligatorietat que estableix l'article 20 del Decret 343/2006 - DECRET 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística- l'estudi d'impacte i integració paisatgística ha de formar part de la documentació tècnica necessària per a la sol·licitud de llicència, també en casos com el següent:

– *Edificacions aïllades en el territori, ja sigui en sòl no urbanitzable (edificacions agrícoles, ramaderes i d'activitats primàries en general) o en **peces de sòl urbà que hagin de romandre aïllades**.*

El contingut de l'estudi d'impacte i integració paisatgística és el que estableix l'article 21 del Decret 343/2006:

21.1.1 *La descripció de l'estat del paisatge: principals components, valors paisatgístics, visibilitat i fragilitat del paisatge.*

21.1.2 *Les característiques del projecte: emplaçament i inserció, documents que defineixen el projecte tals com alçats, seccions, plantes, volumetria, colors, materials i altres aspectes rellevants.*

21.1.3 *Els criteris i mesures d'integració paisatgística: impactes potencials, anàlisi de les alternatives, justificació de la solució adoptada, descripció de les mesures adoptades per a la prevenció, correcció i compensació dels impactes.*

21.2 *L'estudi ha d'anar acompanyat dels documents gràfics necessaris que permetin visualitzar els impactes i les propostes d'integració del projecte en el paisatge, així com de la informació referida a l'estat del planejament en el qual s'insereix l'actuació.*

L'article 3.2 de les Normes d'ordenació territorial -Directrius de Paisatge- del Pla territorial de les comarques Gironines, estableix 18 objectius de qualitat paisatgística (OQP), dels quals tenen relació directa amb el present document els següents:

13. *Uns paisatges naturals ben conservats, amb qualitat paisatgística, viables ecològicament i que compaginin l'activitat agropecuària, l'extracció de recursos naturals i l'ús turístic i de gaudi.*

14. *Un paisatge agrícola de les planes de l'Empordanet-Baix Ter, la Selva, Valls d'Olot, Plana de l'Empordà, etc., preservat i ben gestionat arreu que mantingui a cada lloc la diversitat d'elements que el caracteritzen i el doten d'identitat pròpia.*

15. *Unes singularitats geomorfològiques (volcans, penya-segats, cales, cingleres, etc.), preservades com a elements configuradors del paisatge, revaloritzant el seu caràcter i el contacte amb el seu entorn.*

Més endavant s'especifica la relació amb aquests tres OQP.

2. Descripció del paisatge

El plànol 1-1 mostra el context territorial. Un plànol que, quan es complementa amb la Figura 1, permet entendre millor el context territorial. La imatge satèl·lit en fals color mostra com l'àmbit del PEU se situa dins del corredor agrícola que s'estén entre Palafrugell i Palamós. El plànol 1-1 mostra com se situa a la vora oriental de la vall definida per la riera de l'Aubi.

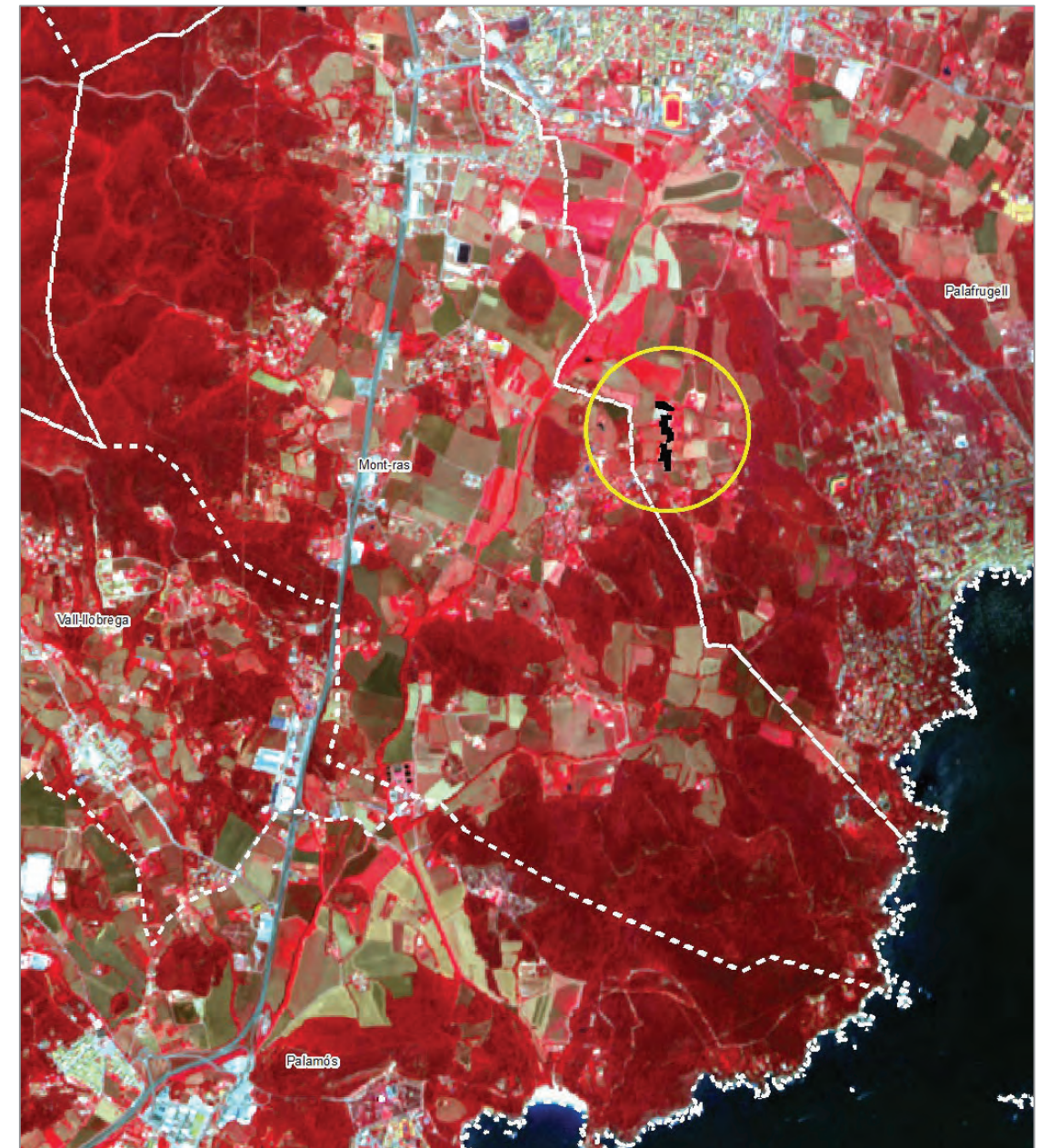


Figura 1 L'àmbit del PEU (emmarcat en groc) sobre una imatge del satèl·lit Sentinel-2 del dia 25 de juny de 2024. La composició amb les capes B08 B04 i B03 permet copsar l'activitat de la vegetació. Es presenten també els límits dels termes municipals. Es pot identificar clarament el que encara resta del corredor agrícola que s'estén entre Palafrugell i Palamós, majoritàriament a l'est de la C-31. Ermedàs se situa així dins d'aquest corredor agrícola, encara que en una posició relativament lateral.

A destacar també que el sistema agrícola pateix una clara invasió per part de les zones edificades. La dispersió urbana ([urban sprawl](#)) resulta així molt evident a la plana agrícola. El plànol 1-2, mostra aquest fet sobre la topografia 1:5.000. En aquesta darrera imatge, l'àmbit del PEU sembla situat al mig d'una zona de dispersió d'edificació, però sense formar gran agregats. Si la C-.31 sembla ser un pol d'atracció de noves edificacions, la vora dels turons granítics que s'estén entre la vora dreta de la riera de l'Aubi (Pruneda- Gallifa-Pelegrí) sembla conformar també una orla d'edificació dispersa.

El plànol nº5 mostra una imatge preocupant: una xarxa de pistes i camins desvinculada de l'activitat agrícola, i un reguitzell d'edificacions que es toquen si es té en compte una franja d'influència (buffer) de tan sols 25 m. L'àmbit del Peu resta aïllat per tan sols una distància de 10 metres.

Així doncs, en termes d'encaix territorial, Ermedàs es podria definir de la forma següent:

- Dins del corredor agrícola Palafrugell-Palamós. Un element rellevant que es cita al Catàleg del Paisatge de les comarques Gironines (Unitat de Paisatge 7- Costa Brava).
- Posició central respecte la C-31 i la GIV-6546, també respecte les edificacions adherides a la C-31 i Calella de Palafrugell.
- La orla de promontoris granítics afavoreix urbanització dispersa. Per exemple, el nucli de Canyelles, amb 22 habitatges, a molt poca distància d'Ermedàs.

Aquest context determina l'anàlisi funcional del paisatge. En primer lloc s'analitzarà l'absència d'un skyline característic a Ermedàs, i el perquè el fons escènic dominant és la plana agrícola al sud de Palafrugell. Posteriorment s'analitzen els aspectes funcionals que afecten la pervivència de l'activitat agrícola a l'entorn d'Ermedàs: estructura de camins, xarxa de drenatge, i evolució dels conreus.

L'absència d'un skyline (silueta de paisatge), obliga a prestar atenció al fet bàsic que fa que sigui Ermedàs tant atractiu per instal·lar habitatges residencials de molt alta qualitat: un escenari agrícola de màxim interès visual.

2.1. Absència d'un skyline definidor

Ermedàs s'organitza entorn un únic camí. És, per tant, una estructura lineal i amb poques obertures laterals. Els habitatges compten amb tancaments fets amb apantallaments vegetals que també impedeixen la visió de la línia de perfil o skyline d'Ermedàs.

Amb tot això, les millors vistes, que corresponen també a la conca visual de major dimensió, se situen a la sortida al nord, mirant cap el nucli urbà de Palafrugell i la millor representació del corredor agrícola Palafrugell-Palamós. Una fita i estructura de paisatge que s'esmenta al Catàleg de Paisatge Unitat de Paisatge 7: Costa Brava.

Amb aquests condicionants, el fons escènic pels habitants d'Ermedàs són els conreus més propers. Uns conreus que estan perdent qualitat visual ràpidament, i que configuren l'element central dels punts següents.



Figura 2 Quatre imatges que expliquen l'absència de skyline de Ermedàs: 1: Vista de la zona agrícola al sud de Palafrugell, la conca visual més extensa. 2: Ermedàs s'organitza entorn un únic carrer pràcticament sense vistes laterals. 3: a diferència d'aquesta vista vers Canyelles, Ermedàs compta amb uns tancaments amb vegetació que oculten les edificacions. Solament sobresurt la Torre del Mas Fina. 4: els camins d'accés sovint passen en trinxera o entre vegetació tancada, de manera que no hi ha conca visual.

2.2. Estructura de camins

Els accessos s'articulen entorn tres eixos: el camí cap Mas Oliu (a l'oest, i que serveix per accedir a la C-31); el propi camí d'Ermedàs que connecta Palafrugell amb Palamós, tot i no ser un camí històric principal; i el camí que connecta amb Calella de Palafrugell.

L'estructura actual evidencia uns canvis profunds als usos del sòl. El plànol 2-1 mostra una sèrie de camins d'accés a edificacions. Tanmateix el plànol 2-2 mostra aquesta xarxa viària sobre el vol del 1970. I el resultat és concloent: molts camins són de nova construcció, fins i tot el que hi arriba des de Mas Oliu.

S'ha incrementat sensiblement la trama d'accessos, que serveixen per accedir a les edificacions; i d'altra banda, la xarxa d'accessos per la maquinària agrícola (que gestiona el fons escènic que sosté el valor d'aquests habitatges) troba obstacles per arribar-hi a tots els camps. Aquesta pot ser una de les raons del procés d'abandonament.



Figura 3 Esquema bàsic de mobilitat. 1: el camí (passatge) d'Ermedàs. 2: Camí d'accés des de Mas Oliu (vers la C-31). 3: Camí cap a Calella.



Figura 4 La traça viària actual sobre el vol del 1970. Es veu com bona part dels camins són de construcció posterior. En canvi, aquesta imatge contrasta amb la situació actual per la pèrdua de sòl conreat.

2.3. Sistema hídric

La pèrdua de funcionalitat del sistema agrícola comporta també la pèrdua de l'eficiència del sistema de drenatge. El plànol 3 mostra els dos canals que travessen l'àrea d'estudi. El tram que circula paral·lel al camí d'Ermedàs s'ha obstruït amb el canyar, tal i com ho mostra la comparació de l'ortofoto del 2024, amb la del 2011. Aquestes obstruccions han ocasionat inundacions locals, fins i tot al seu pas sota el camí d'Ermedàs a l'extrem nord de l'àmbit del PEU.



Figura 5 Vista del canal de drenatge que travessa el camí de Calella. Una obstrucció per manca de manteniment que ocasiona inundacions locals, tot i que de poca importància.

2.4. Sistema agrícola

Els plànols 4-1 i 4-2 mostren els processos coincidents d'aparició de nous habitatges, amb els seus camins d'accés, i la pèrdua de funcionalitat del sistema agrícola. El plànol 4-2 mostra com pràcticament el 50% de la superfície de conreus que apareixen a la imatge no forma part de la cartografia DUN-SIGPAC de 2023, que cataloga tots els conreus en actiu per la declaració única de la PAC. S'observa també un procés de marginalització i abandonament dels camps.

Cal remarcar novament que el principal atribut i fons escènics d'aquest sector és precisament un paisatge agrícola funcional i ben gestionat. La pèrdua de qualitat del paisatge afectarà a mig termini el preu de venda d'aquests habitatges.

La consolidació i ordenació final dels processos d'edificació, que ha de marcar el límit superior d'edificació, ha de ser compatible amb un sistema agrícola plenament funcional.

2.5. Estructura urbana

La presència d'edificis catalogats i amb fortificacions de defensa contra els atacs moriscos als segles XVII i XVIII, va ser la resposta a la necessitat de cercar posicions menys vulnerables a una amenaça que hi arribava pel mar. Tanmateix aquesta presència no sembla articular una xarxa viària jerarquitzada.

Els creixements urbanístics de les darreres dècades semblen vinculats a l'abandonament dels camps més perifèrics i, possiblement, amb sòls menys profunds. En tot cas, aquests creixements, com el de Canyelles, a Mont-ras (22 htgs), comporten un risc seriós de degradació del paisatge a causa de la dispersió urbana (urban sprawling).

El plànol nº 5 evidencia aquesta dispersió mitjançant amb l'ús de les franges perimetrals de 25 metres d'amplada. Aquestes franges es toquen i formen una estructura contínua que únicament es desconnecta d'Emerdàs per un "estret" de solament 10 m d'amplada.

Aquest risc de conurbació de baixa densitat, juntament amb el risc de continuïtat forestal (risc d'incendi) promogut per l'abandonament dels conreus, són els riscos més evidents del sector.

Finalment, els nous usos residencials semblen entrar en conflicte amb l'ús agrícola. El tram del camí d'Ermedàs dins de l'àmbit del PEU corre el risc de ser una barrera al pas de maquinària agrícola (Figura 7). Anteriorment també s'ha vist com les noves propietats no han mantingut el sistema hídic.



Figura 6 Detall del Full MTM 1:50.000 (1936-1939) on es veu la referència a Armadàs. A banda de la orla de turons granítics que hi ha al sud, no s'aprecia cap estructura jerarquizada de camins. El camí ral a Palafrugell passava pel marge occidental de la riera d'Aubi. El camí de Palafrugell a Calella és l'actual GIV-6546.



Figura 7 Creixement urbà com a barrera. L'eix del carrer d'Ermedàs corre el risc de transformar-se en una barrera al pas de maquinària agrícola, i també de l'aigua. Les noves propietats i usos del sòl comporten la desaparició de camins agrícoles (1). El sistema hídric es desconfigura (2). Al vol del 1970 (dalt) s'aprecia clarament la llera que ja no és visible a l'ortofoto del 2024 (baix). 3: part dels camins nous són agrícoles, però la major part es destinen a accessos als nous habitatges.

3. Característiques del PEU

En aquest document, el PEU s'analitza en termes de risc d'impacte i de garanties d'integració paisatgística. El compliment de la normativa existent (POUM i Pla Especial de Protecció i d'Intervenció del Patrimoni Històric) garanteixen una correcta integració de volumetries i aspectes cromàtics. El marc normatiu existent és suficient per garantir una correcta integració visual de les noves edificacions. En tot cas, al capítol de propostes de mesures d'integració paisatgística, no tan sols s'exposaran mesures de protecció del sistema funcional del paisatge (agrícola), sinó també aspectes perceptuals com instal·lacions fotovoltaïques, enllumenat exterior, i contacte amb el sistema agrícola.

El plànol O.3 mostra les condicions d'ordenació (Figura 8), ordenació que, traslladada a l'ortofoto de 2024 (plànol 6-1) i també complementada amb la Figura 9, permet concloure el següent:

- Volumetries similars a les del conjunt dels edificis existents. El plànol 6-2 mostra els gàlibs màxims sobre un model 3D (en aquest cas, un TIN -triangular irregular network- aixecat sobre un vol LIDAR del ICGC amb resolució de 0,5 punts/m²). En tot el conjunt, l'edifici més alt és la torre del Mas Fina, amb 13,4 m d'altura (determinada a partir del vol LIDAR). L'alçada reguladora màxima de 6,80 m amb coberta a dues vessants (determinada per la normativa existent) no contrasta amb l'entorn construït existent.
- Dos dels gàlibs, sobre edificacions existents (amb sostres de fibrociment).
- Tres dels gàlibs sobre descampats.
- Un gàlib sobre conreu de cereal. L'àmbit del PEU afecta 723 m² de camp de cereal. Una quantitat irrellevant en relació a les superfícies que corren risc d'abandonament.

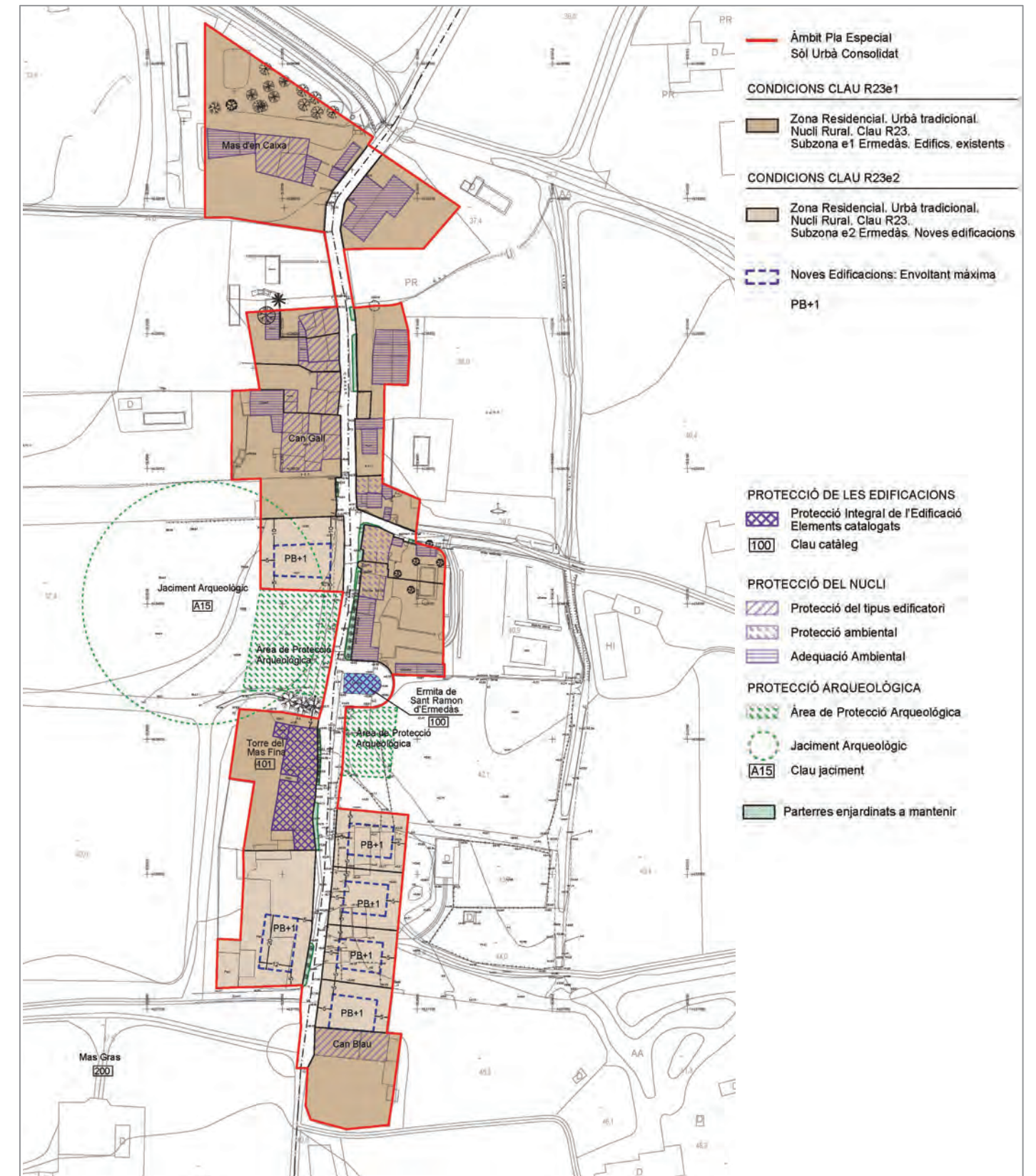


Figura 8 Detall del plànol O.3 Condicions d'ordenació.

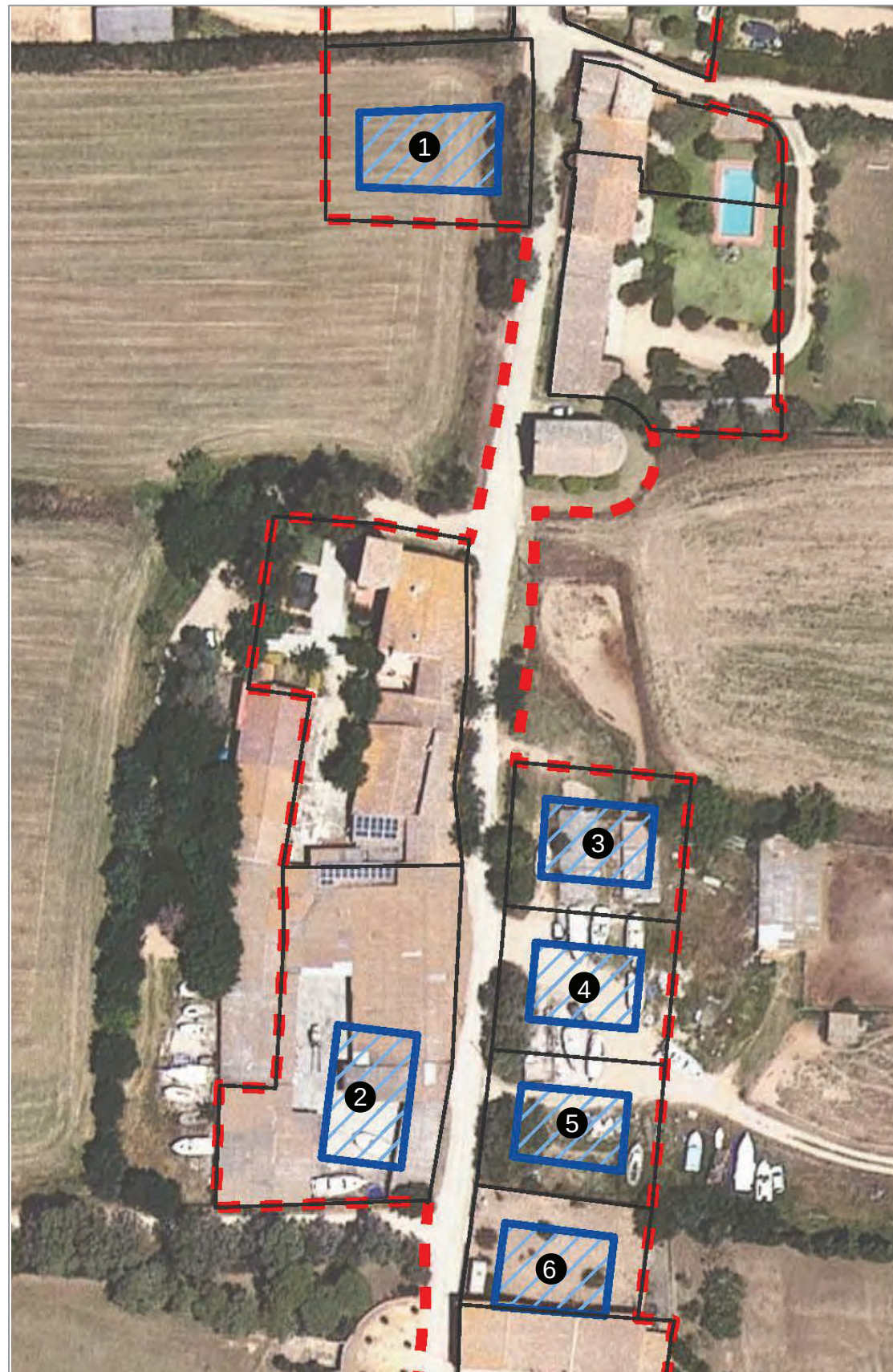


Figura 9 Els gàlibs màxims dels 6 habitatges que es podrien construir.



Figura 10 Les noves edificacions solament afecten estructures prèvies amb sostres de fibrociment. A la foto es mostra la que, a la figura anterior, figura amb el nº 2.

4. Criteris i mesures d'integració paisatgística

Prèviament a l'anàlisi d'impactes i mesures d'integració paisatgística, cal remarcar els condicionants següents:

- Transformacions del sòl que s'estenen més enllà de l'àmbit del PEU (Figura 11).
- La estructuració entorn un únic carrer, i els tancaments vegetals que formen pantalla a la zona de contacte amb els conreus, fan que no hi hagi elements vulnerables a l'impacte paisatgístic fora del mateix carrer, ni tampoc elements vulnerables en zones properes a l'àmbit del PEU.
- Un marc legal, molt especialment les Normes urbanístiques del Pla Especial de Protecció i d'Intervenció del Patrimoni Històric (PEPIPH), que garanteixen una correcta integració paisatgística de les noves construccions.

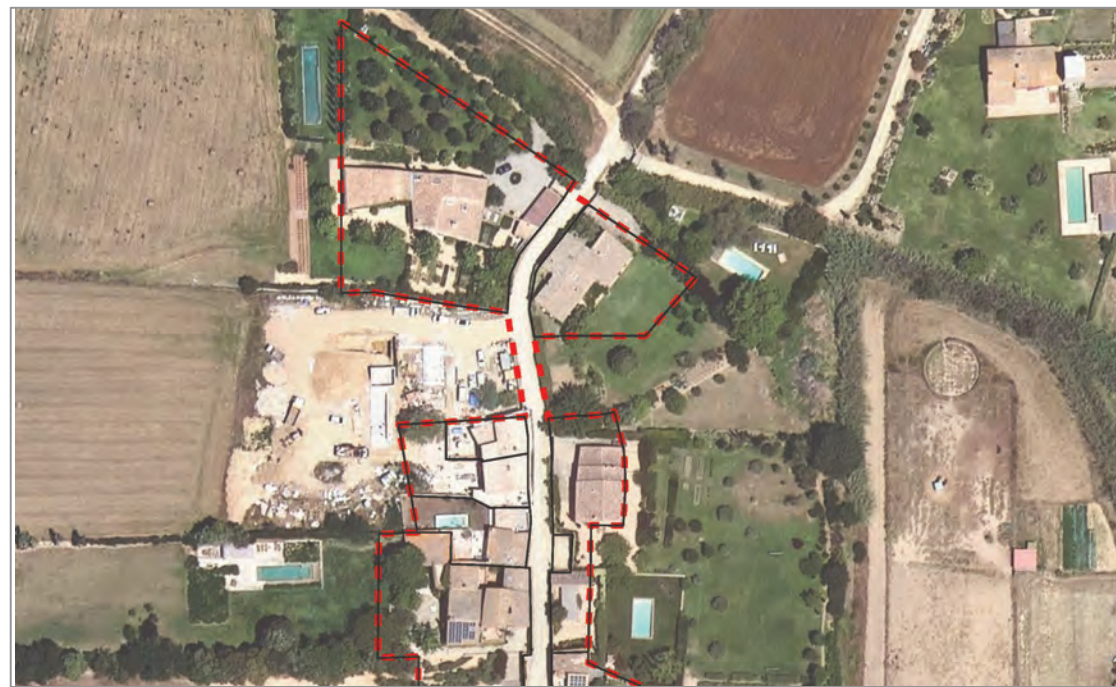


Figura 11 L'ortofoto del 2024 mostra com la superfície transformada en forma de jardins, piscines, esplanades per aparcament, etc... traspasa en molt l'àmbit estricte del PEU. Així doncs, el present EIIP analitza també aquests sòls.

Aquests condicionants motiven que aquest apartat s'estructuri en dos parts: la perceptual i la que fa referència al sistema agrícola funcional. I en ambdós parts es fa esment de les obligacions establertes dins i fora de l'àmbit del PEU.

4.1. Aspectes perceptuals

Hi ha el risc d'aparició d'instal·lacions domèstiques d'**energia solar fotovoltaica** que comportin impacte visual. En aquest sentit, es proposa la limitació següent:

- Solament es podran situar plaques termosolars o fotovoltaïques als vessants de les cobertes orientats a l'interior de la finca, per tal d'evitar d'afectar la visió des del carrer.



Figura 12 Plaques solars existents a Emerdàs.

L'àmbit del PEU rep, segons el [Mapa de protecció envers la contaminació lumínica](#) la categoria de **Zona E3** "àrees incloses en àmbits territorials que admeten una brillantor mitjana" segons la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn. I, el que és més rellevant, l'àmbit del PEU es troba immers en una gran àrea qualificada com a **Zona E2** "àrees incloses en àmbits territorials que només admeten una brillantor reduïda".

És a dir, totes les propietats amb límits que depassen l'àmbit del PEU, estan sotmeses simultàniament a dos règims reguladors dels enllumenats diferents. L'Annex 2 del DECRET 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, estableix les característiques permeses i nivells màxims per a les diferents zones de protecció (E1, E2, E3 i E4). Aquest annex estableix límits de radiància per sota dels 440 nm (menys del 5% per tipus II - E2 horari de nit- i 15% per E3). Dins l'àmbit del PEU, en horari nocturn, cap enllumenat exterior pot emetre un flux lluminós d'hemisferi superior al 5% durant l'horari de nit.

Així doncs, el compliment estricte de la normativa existent, ja aporta garantia suficient.



Figura 13 Mapa de protecció envers la contaminació lumínica. En blau, Zona E2; en groc, Zona E3.

Pel que fa al risc de contaminació lumínica, i complementant la normativa existent, es proposen les mesures i limitacions següents:

- Per tal d'evitar una transformació radical del caràcter actual de nucli agrícola, es recomana prohibir la instal·lació d'enllumenat públic, ja sigui en forma de fanals, ja sigui en forma de llums baixos d'abalisament. Aquests darrers són incompatibles amb el pas de maquinària agrícola.
- Es recomana continuar amb la forma que actualment existeix d'enllumenat nocturn, que funciona a partir de làmpades aplicades en façana, situades a menys de 4m d'altura.
- Es prohibeixen els projectors a totes les propietats, dins i fora de l'àmbit del PEU.



Figura 14 Enllumenat existent a Ermedàs, i una imatge de projectors en zona exterior.

Pel que fa als tancaments, i complementant el que prescriu el (PEPIPH), es recomana donar continuïtat a l'estratègia dominant existent, que consisteix en prioritzar tancaments vegetats, i amb alçades suficients com per funcionar com pantalles visuals. Aquesta és la millor opció de zona de contacte entre l'espai urbanitzat i l'agrícola.



Figura 15 Vista, des del camí de Mas Oliu, de l'entorn de la torre del Mas Fina, que emergeix per sobre de la pantalla vegetal. Segurament, aquesta pantalla vegetal és el més aproximat al skyline característic d'Ermedàs.

4.2. Aspectes funcionals del paisatge

Les dues afectacions identificades fan referència al sistema de camins i pistes forestals, i al sistema hidrològic.

Pel que fa al sistema de camins, fer referència que el camí d'Ermedàs, tot i no constituir un element bàsic de la xarxa viària, sí és zona de pas per als usuaris de la bicicleta. El relleu amb pocs desnivells, i la qualitat visual, afavoreix l'aparició de rutes que tenen una ampla acceptació pública, tant per residents com per part de visitants, i que connecten Palafrugell, amb Calella i Palamós .

Un atractiu addicional del camí d'Ermedàs és la proximitat al modelat granític d'interès de la Pineda de la Illeta, un dom granític que apareix referenciat com element d'interès geològic. Algunes [rutes](#) incorporen aquest element d'interès.



Figura 16 Situació del dom granític de la Pineda de la Illeta respecte l'àmbit del PEU.

Per tant, caldrà vetllar pel manteniment de la capacitat d'acollida del trànsit esportiu i d'esbarjo.

El plànol nº 7 mostra dues accions per garantir la permeabilitat i capacitat pel trànsit de maquinària agrícola, sense que es formin culs de sac: un nou traçat per connectar un camí agrícola que, en cas contrari, es tallaria amb les noves edificacions; i l'eixamplament de la secció del carrer a les edificacions a la banda sud de Mas Fina, que tenen cobertes de fibrociment.

Amb aquestes intervencions s'evita la formació de barreres al pas de la maquinària agrícola i, fins i tot, es millora, gràcies a l'ampliació de la secció de carrer.

La darrera acció referenciada al plànol nº 7 és el simple fet de vetllar per la funcionalitat del sistema hidrològic preexistent. Amb aquest objectiu, es recomana recuperar la secció inicial, i mantenir regularment aquesta secció amb la finalitat de garantir la seva capacitat de desguàs.

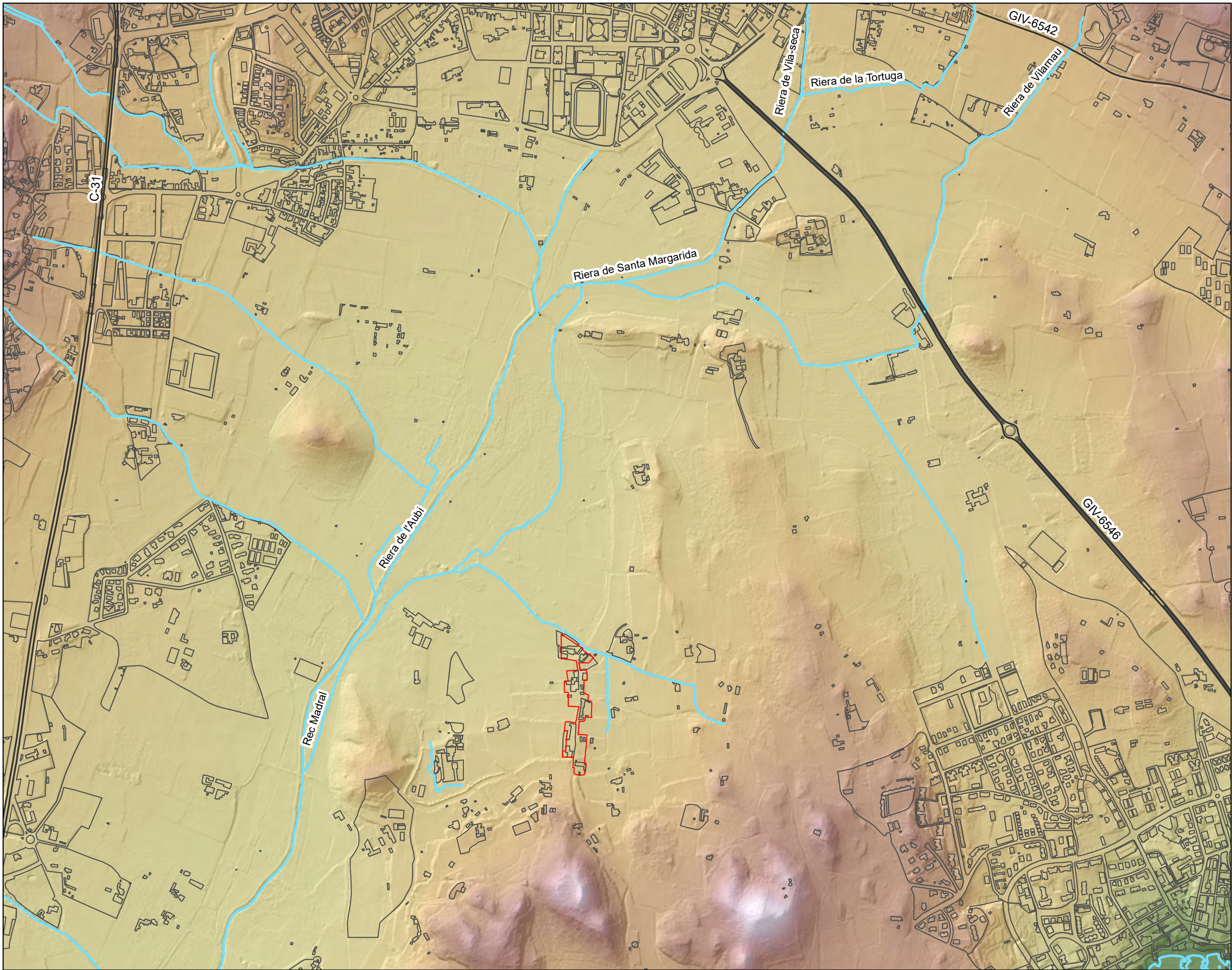
5. Síntesi final

Els resultats d'aquest estudi es poden sintetitzar de la forma següent:

- Ermedàs no té un skyline característic a causa de la seva configuració en un únic carrer, els tancaments exteriors amb vegetació i la topografia dels accessos. L'únic fons escènic amb una conca visual ampla se situa a la vora nord de l'àmbit.
- Ermedàs se situa dins el corredor agrari que connecta Palafrugell i Palamós.
- El procés de transformació d'habitatge agrícola a habitatge residencial d'alta qualitat, ha alterat l'estructura viària i el sistema hídric. Afectacions que tenen un efecte sinèrgic amb el procés d'abandonament de l'activitat agrícola al corredor agrari Palafrugell-Palamós.
- Amb aquests condicionants i marc territorial, les mesures que es proposen es limiten a complementar el marc normatiu, el qual garanteix una correcta inserció de les volumetries de les edificacions projectades.
- Aquestes mesures complementàries són les següents:
 - o Recomanació de prohibició d'enllumenat públic.
 - o Compliment de la normativa d'enllumenat nocturn corresponen a les zones E2 i E3. I prohibició d'instal·lar projectors sobre instal·lacions esportives i jardins.
 - o Recomanació de tancaments a la vora agrícola amb pantalla vegetal.
 - o Garantir la capacitat de trànsit per la maquinària agrícola, i evitació de la formació de culs de sac.
 - o Garantir les seccions hidràuliques dels dos cursos d'aigua, que funcionen com a drenatge agrícola, presents a la zona.

Josep Lascurain, SGM s.l.
Juny de 2024.

ANNEX I CARTOGRAFIA AMBIENTAL



Plànol nº 1 1 de 2

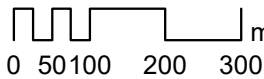
Conext territorial

PLA ESPECIAL
URBANÍSTIC DEL NUCLI
RURAL D'ERMEDÀS
PALAFRUGELL

Estudi d'Impacte i
Integració Paisatgística

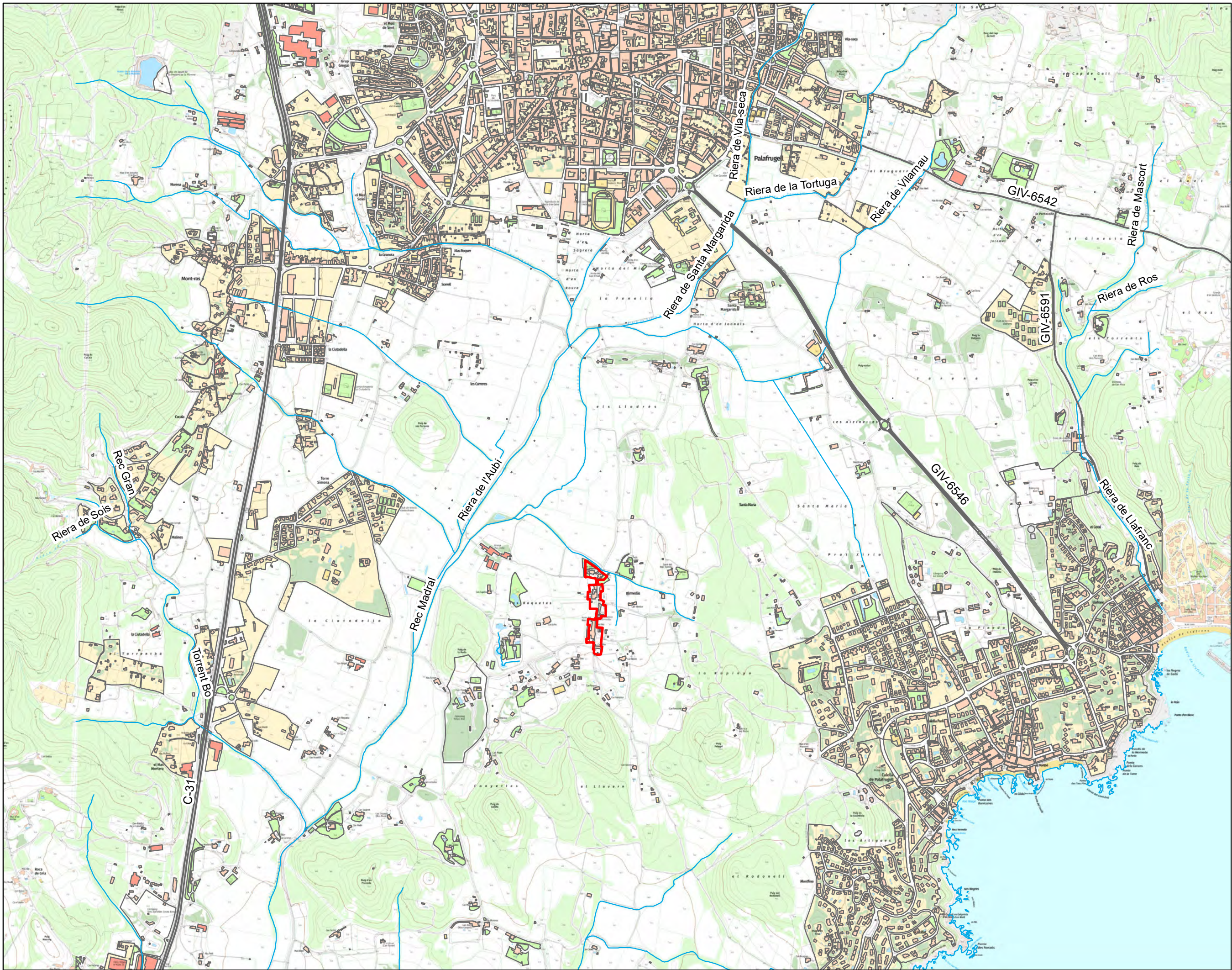
Juny 2025

E 1:10.000



sgm.cat





Plànol nº 1 2 de 2

Conext territorial

PLA ESPECIAL
URBANÍSTIC DEL NUCLI
RURAL D'ERMEDÀS
PALAFRUGELL

Estudi d'Impacte i
Integració Paisatgística

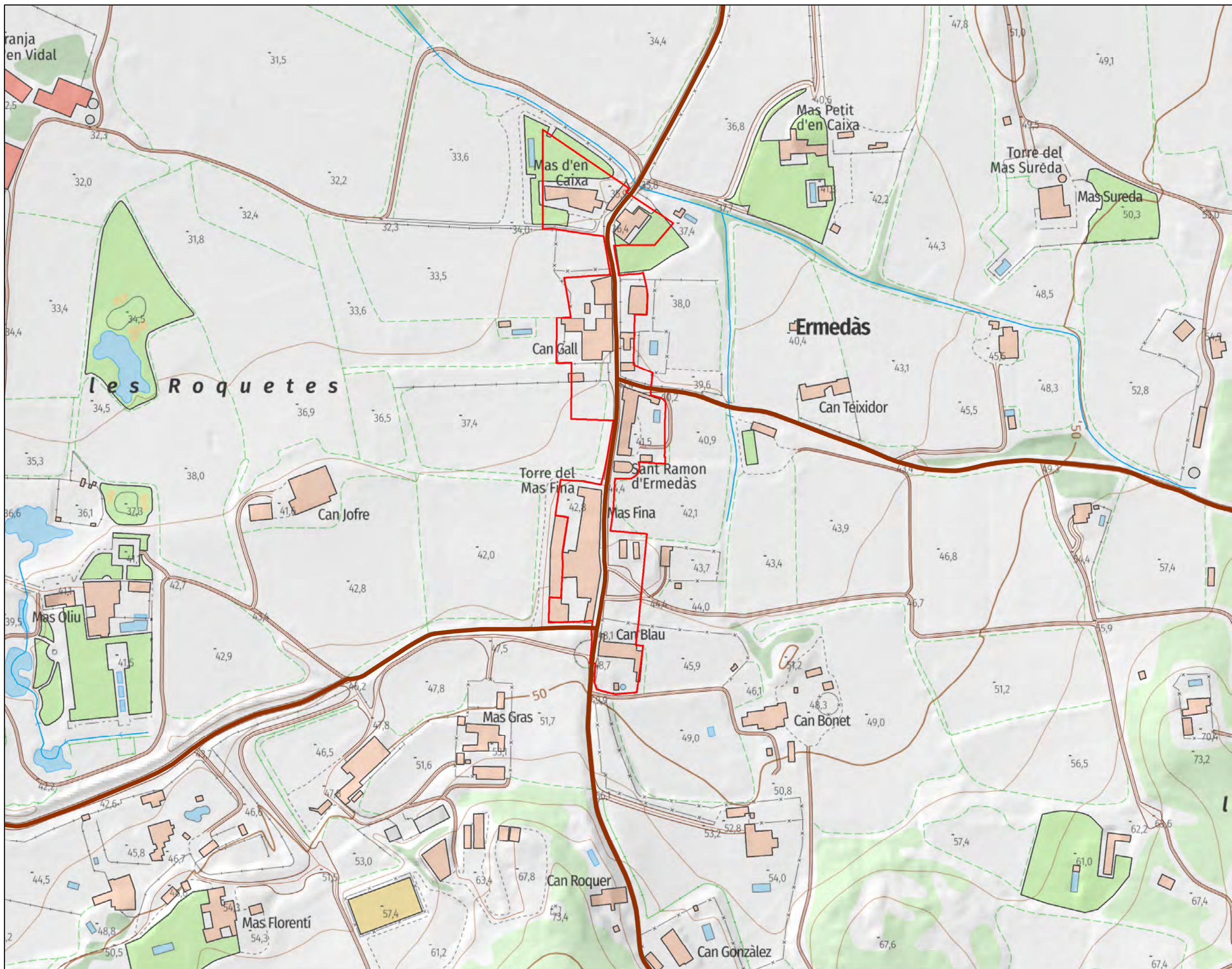
Juny 2025

E 1:15.000

0 75 150 300 450 m

sgm.cat





- Camins principals
- Accessos i camins agrícoles
- Límit PE

Plànol nº 2 1 de 2

Xarxa camins

PLA ESPECIAL
URBANÍSTIC DEL NUCLI
RURAL D'ERMEDÀS
PALA FRUGELL

Estudi d'Impacte i
Integració Paisatgística

Juny 2025

E 1:2.500

0 25 50 m

sgm.cat



- Camins principals
- Accessos i camins agrícoles
- Construccions 2024
- Límit PE

Plànol nº 2 2 de 2
Xarxa de camins 2024
sobre vol 1970

PLA ESPECIAL
URBANÍSTIC DEL NUCLI
RURAL D'ERMEDÀS
PALA FRUGELL

Estudi d'Impacte i
Integració Paisatgística

Juny 2025

E 1:2.500

0 25 50 m



Plànol nº 3

Xarxa camins

PLA ESPECIAL
URBANÍSTIC DEL NUCLI
RURAL D'ERMEDÀS
PALA FRUGELL

Estudi d'Impacte i
Integració Paisatgística

Juny 2025

E 1:1.000

0 15 30 m

sgm.cat



Plànol nº 4 1 de 2

Conreus 1970

PLA ESPECIAL
URBANÍSTIC DEL NUCLI
RURAL D'ERMEDÀS
PALA FRUGELL

Estudi d'Impacte i
Integració Paisatgística

Juny 2025

E 1:2.500

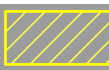
0 25 50 m

sgm.cat





 Límit PE

 Cultius DUN2023

Plànol nº 4 2 de 2
Sistema agrícola
2024

PLA ESPECIAL
URBANÍSTIC DEL NUCLI
RURAL D'ERMEDÀS
PALAFRUGELL

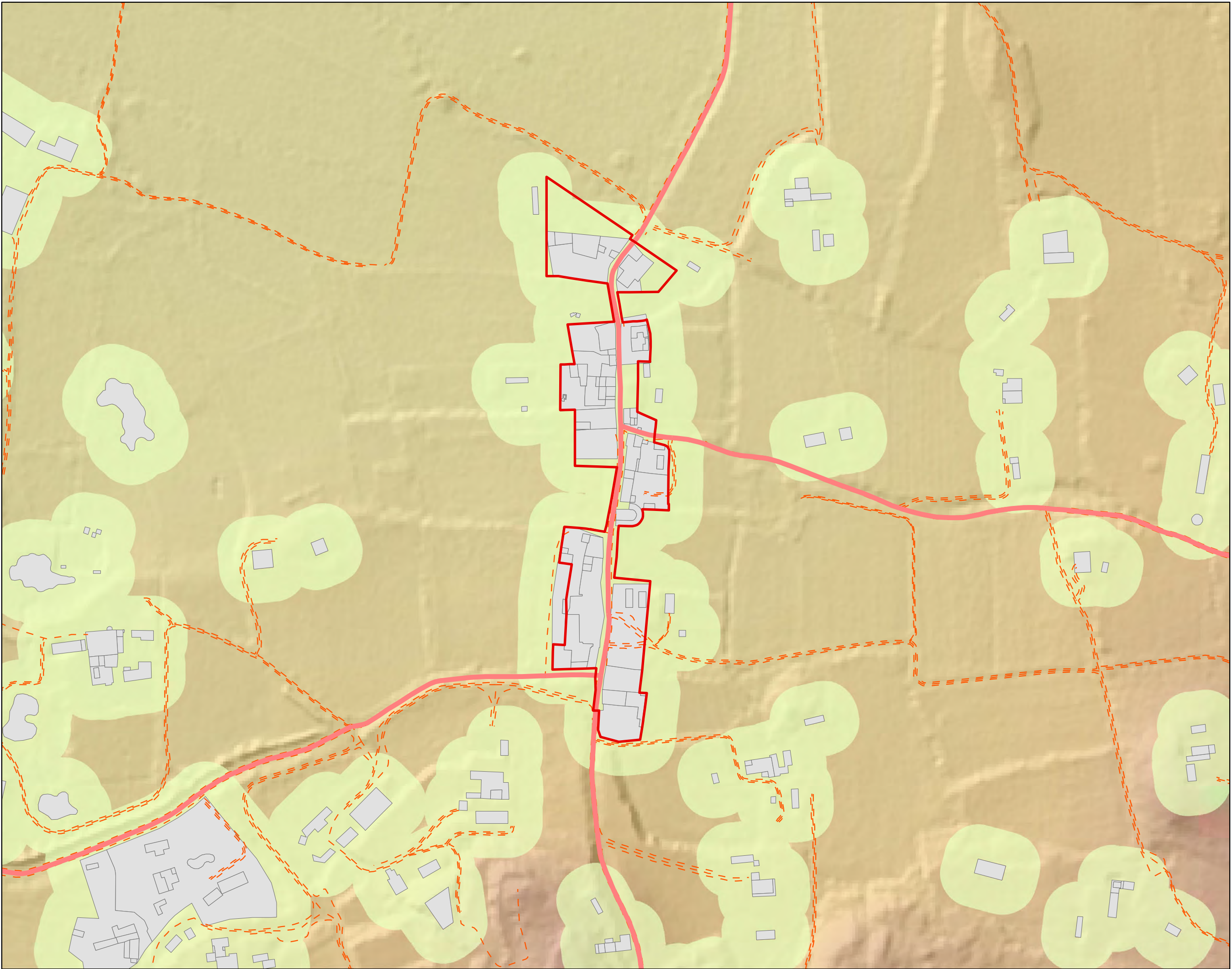
Estudi d'Impacte i
Integració Paisatgística

Juny 2025

E 1:2.500

 m
0 25 50

sgm.cat 



-  Límit PE
-  Camins principals
-  Accessos i camins agrícoles
-  Franja 25m

Plànol nº 5

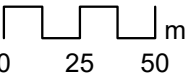
Expansió urbana

PLA ESPECIAL
URBANÍSTIC DEL NUCLI
RURAL D'ERMEDÀS
PALA FRUGELL

Estudi d'Impacte i
Integració Paisatgística

Juny 2025

E 1:2.500



0 25 50 m



 Límit PE

 Gàlib màxim

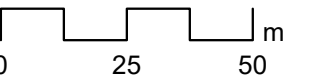
Plànol nº 6 1 de 2
Proposta sobre
ortofoto 2024

PLA ESPECIAL
URBANÍSTIC DEL NUCLI
RURAL D'ERMEDÀS
PALAFRUGELL

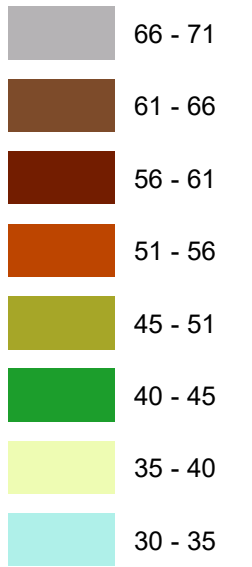
Estudi d'Impacte i
Integració Paisatgística

Juny 2025

E 1:1.500



sgm.cat 



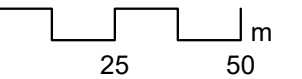
Plànol nº 6 2 de 2
Proposta sobre
model TIN

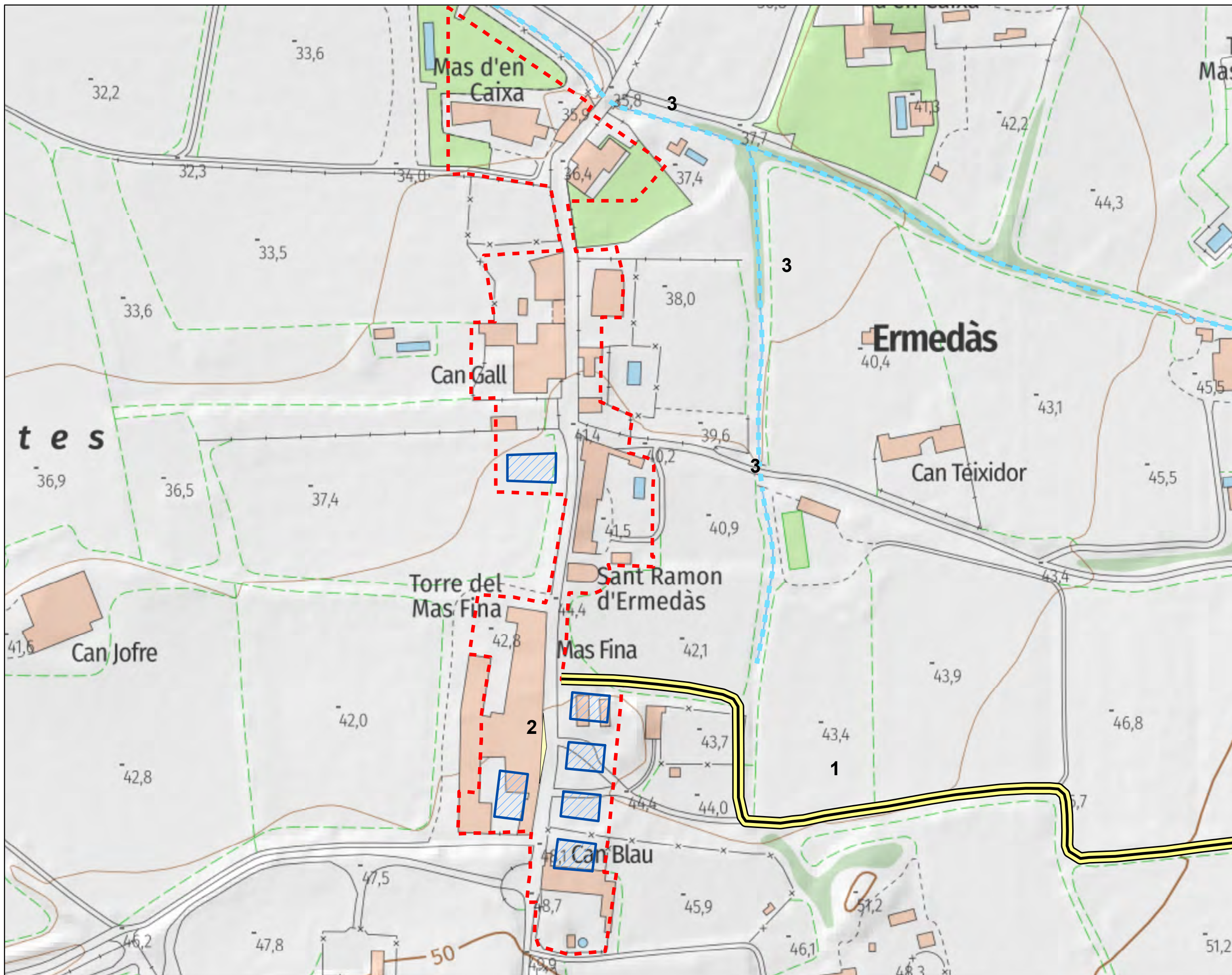
PLA ESPECIAL
URBANÍSTIC DEL NUCLI
RURAL D'ERMEDÀS
PALAFRUGELL

Estudi d'Impacte i
Integració Paisatgística

Juny 2025

E 1:1.500





- 1** Manteniment accessos agrícoles
- 2** Aixamplament de la via
- 3** Manfeniment de la funcionalitat hidrològica
- Límit PE
- Gàlib màxim

Plànol n° 7
Mesures d'integració paisatgística

PLA ESPECIAL
URBANÍSTIC DEL NUCLI
RURAL D'ERMEDÀS
PALAFRUGELL
Estudi d'Impacte i
Integració Paisatgística

Juny 2025

E 1:1.500
0 25 50 m

sgm.cat

ANNEX II: AIXECAMANT TOPOGRÀFIC



PLÀNOL DE FINQUES PERIMETRAIS AL CAMÍ D'ERMEDÀS			
Emplaçament			
Tema	CAMÍ D'ERMEDÀS - PALAFRUGELL - Baix Empordà		Encàrrec
	Arquitecte tècnic		
PLANTA GENERAL TOPOGRÀFIC	ANDREU XICORA GALLART		SR. LLUIS GERONES



Escala	Referència	Data	Nº plànol
1:500	03226.19.04.24	Abril de 2024	01

Despatx d'Arquitectura i Topografia

C/ Carlat nº 70 - A

17200 PALAFRUGELL (Baix Empordà)

Tel./Fax: 972 30 11 96

Mòbil: 609 42 86 62

Email: a.xicora@parellador.cat

ANNEX III: DETERMINACIONS REFERENTS AL PEPIPH: FITXES D'ELEMENTS CATALOGATS I NORMES DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC

FITXES D'ELEMENTS CATALOGATS

Unitats Arquitectòniques:

- L'Esglesiola de Sant Ramon d'Ermedàs. Fitxa 100. Protecció Integral
- La torre de Mas Fina. Fitxa 101. Protecció Integral.

Conjunts arquitectònics:

- El nucli rural d'Ermedàs. Fitxa C26. Protecció del tipus. *

Unitats arqueològiques:

- Unitat arqueològica d'Ermedàs. Fitxa A15. Nivell 1. Protecció Documental.

NORMES URBANÍSTIQUES

C26 Ermedàs:

VEÏNAT D'ERMEDÀS



C 26 Ermedàs

E. 1/1800

- 1: PROTECCIÓ INTEGRAL
- 2: PROTECCIÓ DEL TIPUS
- 3: PROTECCIÓ AMBIENTAL
- 4: ADEQUACIÓ AMBIENTAL

- PROTECCIÓ ARQUEOLÒGICA
- Nº DE CATÀLEG
- JACIMENTS ARQUEOLÒGICS



NÚM. D'IDENTIFICACIÓ	C-26	CONJUNT - Nucli rural
DENOMINACIÓ	ERMEDÀS	
ADREÇA		
PARCEL·LA		
NUCLI	Ermedàs	
ÈPOCA	Edificacions s. XVI a XVIII	
ESTIL		
AUTOR		
ESTAT DE CONSERVACIÓ		

DESCRIPCIÓ / VALORACIÓ

El nucli principal és format per l'agrupament d'uns pocs masos, amb la capella de Sant Ramon, organitzats al llarg del camí que arriba al lloc des del nord, des de Palafrugell i Santa Margarida. A l'extrem de migdia hi ha la capella de Sant Ramon i Can Fina. Hi formen una unitat inseparable els masos que amb les seves dependències i espais closos amb parets de tanca creen el carrer o tram de camí. El conjunt arquitectònic del nucli presenta una marcada diversitat de volums i alçades, fruit de les diferets èpoques i funcionalitats. A les cases del costat de llevant del carrer ha estat una mica alterada la llarga façana en unes obres de rehabilitació. Hi trobem, en conjunt, un bon repertori d'edificacions i elements de l'arquitectura tradicional dels segles XVI al XVIII.

Fora del nucli, però pertanyent a Ermedàs, hi ha el Mas Petit d'en Caixa i el Mas Sureda, fortificats amb torres. El Mas Sureda, per lògica, cal pensar que es pot relacionar amb el mas de Berenguer de Sureda documentat l'any 1192.

NOTÍCIES HISTÒRIQUES

Una notícia data de l'any 1192, quan Berenguer de Sureda donà en esponsalia a Guillema la meitat del mas on habitava amb les seves terres, el qual era a la parròquia de Palafrugell, "apud Ermetanos". Aquesta font documental abona la forma Ermedàs d'aquest topònim. Si bé en textos del s. XIV hi trobem la grafia Armadans, aquesta deformació, tant corrent en altres llocs homònims, no pervisqué.

BIBLIOGRAFIA / DOCUMENTACIÓ

- BADIA, Joan: L'arquitectura medieval de l'Empordà. Diputació provincial de Girona. Girona. 1977-1981.
- BADIA, Joan (1985)

QUALIFICACIÓ SEGONS POUM

SU

ORDENACIÓ SECTORIAL

NIVELL I NORMATIVA DE PROTECCIÓ

TIPUS DE BÉ PROTEGIT	BCIL	
TIPUS DE PROTECCIÓ	NIVELL 2	Protecció del Tipus
TIPUS D'INTERVENCIÓ	Rehabilitació	
DINS DE L'ÀMBIT	Unitat arqueològica d'Ermedàs A-15. Hi ha els següents edificis catalogats: Sant Ramon d'Ermedàs, núm. 100; Mas Fina, núm. 101.	

ASPECTES A PROTEGIR

Estructures arqueològiques. Conjunt de masos i església al llarg del camí, i masos dispersos. Entorn paisatgístic.

REHABILITACIÓ, RESTITUCIÓ O ADEQUACIÓ

Veïnat de l’Ermedàs

costat est



nº 3 Nivell 4



nº 8 Nivell 2



10 bis Nivell 2



nº 15 Nivell 3



nº 7 Nivell 2



nº8-10 Nivell 2



nº 11 Sant Ramon Nivell 1
Fitxa nº 100

costat oest



nº 14 Mas Fina Nivell 2



nº 14 Mas Fina Nivell 2
Fitxa nº 101



nº 6 Can Gall Nivell 3



nº 6 Can Gall Nivell 3



nº 5 Nivell 2



nº 5 Nivell 2



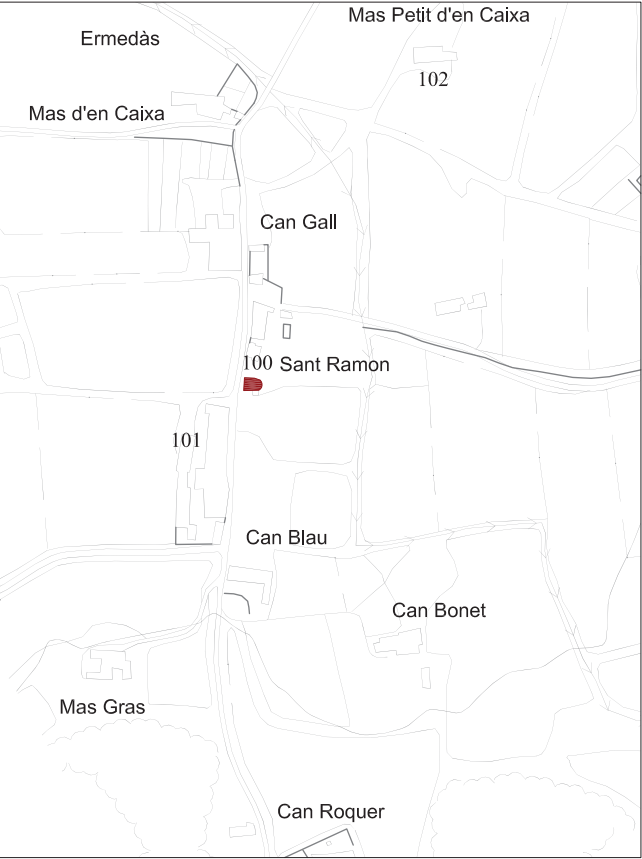
nº 5 Nivell 2



nº 4 Mas d'en Caixa Nivell 2

Carrer Ermedàs

NÚMERO		PARCEL·LA	PROTECCIÓ	TIPUS DE PROTECCIÓ	INTERVENCIÓ	REHABILITACIÓ, RESTITUCIÓ O ADEQUACIÓ	ELEMENT CATÀLEG
04	3682101		NIVELL 2	Protecció del Tipus	Rehabilitació		
05	3682102		NIVELL 2	Protecció del Tipus	Rehabilitació		
06	3682103, 3682105		NIVELL 3	Protecció Ambiental	Restitució o Rehabilitació		
07	3683102, 3683103, 3683104		NIVELL 2	Protecció del Tipus	Rehabilitació		
08	3682201		NIVELL 2	Protecció del Tipus	Rehabilitació		
10	3682202		NIVELL 2	Protecció del Tipus	Rehabilitació		
10 bis	3682207		NIVELL 2	Protecció del Tipus	Rehabilitació		
11	3682203		NIVELL 1	Protecció Integral	Restauració		Fitxa nº 100 Sant Ramon
13	3683101		NIVELL 4	Adequació Ambiental	Adequació		
14	3682104		VELL 2/ NIVELL	Protecció del Tipus/ Prot	Rehabilitació/ Restauració		Fitxa nº 101 Mas Fina
15	3682206		NIVELL 3	Protecció Ambiental	Restitució o Rehabilitació		



EMPLAÇAMENT E: 1/5000



SANT RAMON D'ERMEDÀS

NÚM. D'IDENTIFICACIÓ	100	EDIFICI - Església
DENOMINACIÓ	SANT RAMON D' ERMEDÀS	
ADREÇA		
PARCEL·LA	3682203	
NUCLI	Ermedàs	
ÈPOCA	s. XVI-XVII	
ESTIL	popular	
AUTOR		
ESTAT DE CONSERVACIÓ	bo	

DESCRIPCIÓ / VALORACIÓ

Esglesiola d'una nau i capçalera semicircular, sense diferenciació per mitjà de cantonada entre la dita nau i l'absis. Coberta amb volta apuntada, sense arc triomfal ni diferència de nivell de coberta que senyali l'entrada al presbiteri. En el frontis hi ha la portada amb llinda monolítica resseguida per un prominent guardapols que s'inicia en dues fornícules que presenten decoració de tema vegetal en relleu. A cada costat de la porta hi ha finestres enreixades, a sobre, fornícula en forma de petxina amb un cap humà minúscul a cada costat. Petit rosetó amb decoració calada tardo-gòtica. Façana rematada amb una espadanya de dos pilars sense arc.

En el mur meridional i al centre de la capçalera finestres de doble biaix: exteriorment són d'arc de mig punt, però a l'interior tenen forma rectangular. El parament és de carreus molt grans de granit de la contrada, escairats amb poca cura i amb molt reble entremig. Les obertures del frontis són tallades de calcària de Girona.

Cal remarcar que la seva planta i algunes altres estructures són de tradició romàtica metre altres detalls són pervivències de formes gòtiques i renaixentistes: rosetó, portada.

L'indret era poblat en època romana: troballes superficials als camps de l'entorn i fins a l'interior de la capella

NOTÍCIES HISTÒRIQUES

Les notícies provenen de les visites pastorals dels segles XVII-XIX. Segons un document inèdit del 1790 era dedicada a Sant Ramon de Penyafort, però ja des de molt temps enrera es celebra la festa del veïnat per la diada de Sant Ramon Nonat. El retaule i el mobiliari es cremà l'any 1936. El presbiteri era decorat amb plafons de rajoles decorades en blau gòtico-renaixentistes (mostres al Museu de Palafrugell).

BIBLIOGRAFIA / DOCUMENTACIÓ

- BADIA, Joan: L'arquitectura medieval de l'Empordà. Diputació provincial de Girona. Girona. 1977-1981.
- GAVIN, Josep Maria. Inventari d'Esglésies - Baix Emporà-14. 1984.

- Documentació:
- Diputació de Girona, Servei de Consolidació de Monuments (plànols)

QUALIFICACIÓ SEGONS POUM

SU - aEC Sistema d'equipaments socioculturals

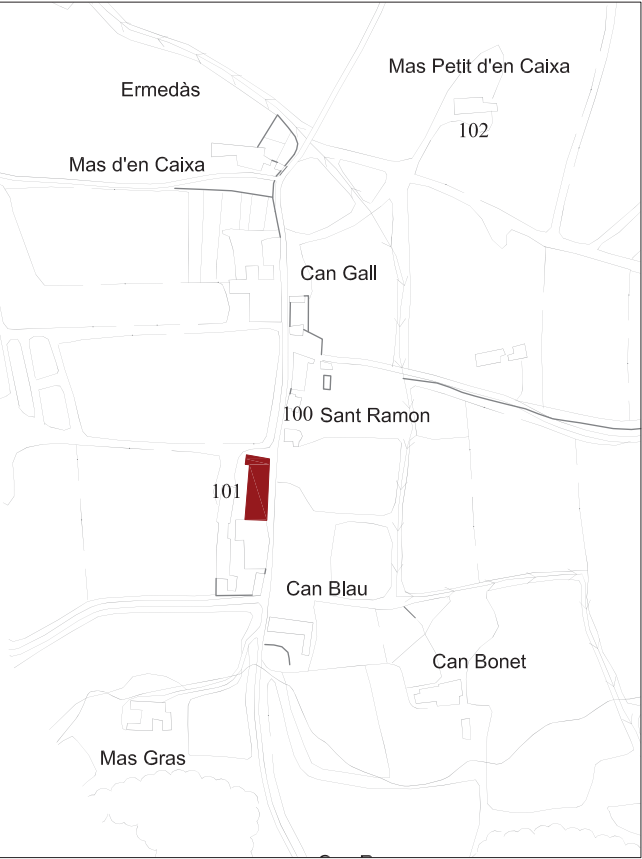
ORDENACIÓ SECTORIAL

NIVELL I NORMATIVA DE PROTECCIÓ

TIPUS DE BÉ PROTEGIT	BCIL	
TIPUS DE PROTECCIÓ	NIVELL 1	Protecció Integral
TIPUS D'INTERVENCIÓ	Restauració	
DINS DE L'ÀMBIT	Conjunt d'Ermedàs	C-26

ASPECTES A PROTEGIR

REHABILITACIÓ, RESTITUCIÓ O ADEQUACIÓ



EMPLAÇAMENT E: 1/5000



MAS FINA

NÚM. D'IDENTIFICACIÓ	101	EDIFICI - Masia fortificada
DENOMINACIÓ	MAS FINA	
ADREÇA		
PARCEL·LA	3682104	
NUCLI	Ermedàs	
ÈPOCA	s. XVI-XVII	
ESTIL	popular	
AUTOR		
ESTAT DE CONSERVACIÓ	mitjà	

DESCRIPCIÓ / VALORACIÓ

Masia amb torre de defensa. La façana posterior dóna davant de l'església. Aquesta casa de dues plantes és d'època posterior a la torre; almenys la part que s'hi adossa. En el seu parament de llevant s'hi aprecien dues etapes constructives. La torre és de planta quadrangular d'uns 15 m. d'alçada; construïda enterament amb carreus grans que s'afilereu regularment. El coronament actual és un teulat d'un sol pendent. Al costat de llevant, hi ha un matakà la qual cosa indica que en el punt on s'afegeix la casa hi hagué l'entrada, i segurament el pont, elements que comunicaven amb el mas en el seu estat original. En el mur de migdia la torre té una petita finestra amb llinda i espitllera sobre l'ampit. Altres espitlleres són quadrangulars. A l'interior hi resten en part les voltes de canó. La torre es troba en mal estat de conservació, amb esquerdes considerables en els paraments. Fa temps que ja fou apuntalada amb tirants metàl·lics. La masia té afegitons fets en data recent (coberts d'estabulació) que per llur emplaçament i factura, desfiguren de manera gran la imatge del vell conjunt edificat. L'aparell, de carreuada de granit de la mateixa contrada de la torre, és molt semblant al dels murs de la capella de Sant Ramon veïna; ambdós edificis poden ésser cronològicament molt acostats.

NOTÍCIES HISTÒRIQUES

L'any 1757 es produí l'encontre entre una galiota de pirates argelins i un vaixell de Mataró en front de Cap Roig. El vaixell pirata fou enfonsat i dels 110 tripulants, els que se salvaren, varen ser fets presoners i tancats a la “Torre d'en Pere Gros” prop del mas Pelegrí. Aquest nom es conserva en un dels masos d'Ermedàs; la torre que té més a la vora, actualment, és la de Mas Fina.

BIBLIOGRAFIA / DOCUMENTACIÓ

- BADIA, Joan: L'arquitectura medieval de l'Empordà. Diputació provincial de Girona. Girona. 1977-1981.
- NOGUER, Jaume, i ALCOBERRO, Agustí: Pirates, corsaris i torres de moros. Passat i present de les torres de Palafrugell i Mont-ras. Quaderns de Palafrugell. Ajuntament de Palafrugell i Diputació de Girona. 1998.

QUALIFICACIÓ SEGONS POUM

SU - a15 Aliniació a vial Nucli rural

ORDENACIÓ SECTORIAL

NIVELL I NORMATIVA DE PROTECCIÓ

TIPUS DE BÉ PROTEGIT	BCIN (Torre) (R-I-51-5979) / BCIL
TIPUS DE PROTECCIÓ	NIVELL 1 Protecció Integral
TIPUS D'INTERVENCIÓ	Restauració
DINS DE L'ÀMBIT	Conjunt d'Ermedàs C-26

ASPECTES A PROTEGIR

Configuració tradicional de l'entorn de la masia, era.

REHABILITACIÓ, RESTITUCIÓ O ADEQUACIÓ

- Substitució dels coberts d'estabulació

REHABILITACIÓ, RESTITUCIÓ O ADEQUACIÓ

CONTINGUT

CAPÍTOL I.- DISPOSICIONS GENERALS

- Art. 1.- Àmbit i marc legal.
- Art. 2.- Objecte de la Normativa
- Art. 3.- Contingut
- Art. 4.- Vigència i modificació
- Art. 5.- Obligatorietat
- Art. 6.- Aplicació supletòria del Planejament General
- Art. 7.- Plans Especials

CAPÍTOL II . INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I L'ÚS DEL SÒL

- Art. 8.- Documentació per a la obtenció de llicències i autoritzacions d'ús en SNU.
- Art. 9.- Llicències d'obra i documentació necessària per a la seva obtenció
- Art. 10.- Intervencions sobre l'edificació vinculades al tipus d'obra a executar.
- Art. 11.- Conservació dels edificis
- Art. 12.- Llicències d'enderroc
- Art. 13.- Ruïna legal
- Art. 14.- Activitats
- Art. 15.- Informació pública
- Art. 16.- Mesures de foment i ajut
- Art. 17.- Col·laboració amb la iniciativa particular
- Art. 18.- Comissió de Patrimoni

CAPÍTOL III. ORDENANCES DE PROTECCIÓ: BENS PROTEGITS, NIVELLS DE PROTECCIÓ I NORMES D'INTERVENCIÓ.

- Art. 19.- Béns protegits
- Art. 20.- Altres normes del POUM que afecten els béns protegits
- Art. 21.- Unitats Arquitectòniques protegides
- Art. 22.- Nivells de protecció de les Unitats Arquitectòniques
- Art. 23.- Normes d'Intervenció Edificatòria
- Art. 24.- Prescripcions particulars per al Nivell 1 de Protecció Integral
- Art. 25.- Prescripcions particulars per al Nivell 2 de Protecció del Tipus
- Art. 26.- Prescripcions particulars per al Nivell 3 de Protecció Ambiental
- Art. 27.- Prescripcions particulars per al Nivell 4 d'Adequació Ambiental
- Art. 28.- Normes de les intervencions: NUCLIS INTERIORS
- Art. 29.- Condicions especials de la resolució volumètrica dels fronts homogenis
- Art. 30.- Normes de les intervencions: FRONT MARÍTIM
- Art. 31.- Àmbit cautelar
- Art. 32.- Normes de les intervencions: ÀMBIT CAUTELAR
- Art. 33.- Normes de les intervencions: MASOS I CONJUNTS RURALS
- Art. 34.- Unitats Paisatgístiques protegides
- Art. 35.- Unitats Arqueològiques protegides

- Art. 36.- Nivells de protecció de les Unitats Arqueològiques
- Art. 37.- Categories d'Intervenció Arqueològica
- Art. 38.- Excavació sistemàtica amb Consolidació i Condicionament (ECC)
- Art. 39.- Excavació sistemàtica (E)
- Art. 40.- Documentació (D).

CAPÍTOL IV . DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

- Art. 41.- Disposició transitòria única

CAPÍTOL I.- DISPOSICIONS GENERALS

Article 1.- Àmbit i marc legal.

1. La Comissió d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament el PEPIPHP el 24 d'octubre de 1990 (Edicte de 22 de gener de 1991, DOGC núm. 1401 d'1 de febrer de 1991). El present Pla Especial constitueix la revisió d'aquell document i esdevé un instrument d'ordenació urbanística del territori previst pel vigent Pla d'Ordenació Urbanística del Terme Municipal de Palafrugell. El seu àmbit territorial de caràcter discontinu està constituït per sectors homogenis (elements, edificis, conjunts, fronts homogenis, unitats paisatgístiques i unitats arqueològiques) tal com es determinen en els plànols d'ordenació.

2. El Pla Especial i la Normativa s'han formulat d'acord amb les prescripcions del Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (DOGC 4436 de 28.7.2005). D'acord a l'establert a l'article 69 de la Llei d'Urbanisme el Catàleg de béns protegits forma part de la documentació del POUM.

3. Així mateix la present Normativa s'ha formulat d'acord amb les normes jurídiques que regulen específicament el Patrimoni Cultural, és a dir:

- a) La Constitució de 1978 vigent, en el seu article 46, consagra el caràcter institucional de les normes de Protecció de Patrimoni.
- b) El Decret 2899/1972, que declara Cap Roig, Calella, Sant Sebastià, Llafranc, Tamariu i Aigua Xelida Paratges pintorescos de la Costa Brava.
- c) Disposició adicional primera, punt segon, de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català, per la qual la Torre de Sant Sebastià té la condició de bé cultural d'interès nacional, en la categoria de monument.
Resolució de 30 d'octubre de 1995, per la qual es fa públic l'Acord del Govern de la Generalitat de 25 d'octubre de 1995, de delimitació de l'entorn de protecció de la Torre de Sant Sebastià, a Llafranc (Palafrugell, Baix Empordà) (DOGC núm. 2128 de 15 de novembre de 1995). Decret de 22 d'abril de 1949 sobre protecció de castells espanyols (BOE 5 de maig de 1949).
- d) Resolució de 10 de maig de 2000, per la qual es fa públic l'Acord de 2 de maig de 2000, del Govern de la Generalitat, de declaració de bé cultural d'interès nacional, en la categoria de monument històric, a favor de la Torre de can Mario, a Palafrugell (Baix Empordà), i de delimitació del seu entorn de protecció (DOGC núm. 3146, de 24 de maig de 2000).
- e) Resolució de 2 d'agost de 1995, per la qual es fa públic l'Acord del Govern de la Generalitat de 25 de juliol de 1995, de declaració de bé cultural d'interès nacional, en la categoria de conjunt històric, del sector del Port Bo de Calella de Palafrugell i de delimitació del seu entorn de protecció (DOGC núm. 2103, de 20 de setembre de 1995).
- f) La Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes, l'article 43.4 del seu Reglament, RD 1471/1989, i la disposició transitòria novena del mateix.
- g) La Llei 9/1993 del 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.
- h) El Decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

Article 2.- Objecte de la Normativa

La present Normativa té per objecte:

- a) La protecció del Patrimoni Històric de Palafrugell.
- b) La determinació dels edificis i elements arquitectònics objecte d'especial protecció, i la seva inclusió en el catàleg de Patrimoni.
- c) Establir i fomentar les mesures i actuacions públiques i privades que estimulin i fomentin la conservació, millora i reposició de l'àmbit del P.E..
- d) Establir el règim d'edificació i ús dels elements catalogats, juntament amb la normativa tècnica per les intervencions, les formes d'actuació, de col·laboració i ajut de l'administració, i el règim disciplinari de correcció de les infraccions.

Art. 3.- Contingut

El Pla Especial està integrat pels següents documents:

1. MEMÒRIA
2. NORMATIVA
3. CATÀLEG DELS BÉNS PROTEGITS:

Unitats arquitectòniques:

- a) Edificis i elements singulars: constituït per 221 unitats, de les quals les següents són Béns Culturals d'Interès Nacional:
 - 044 Torre de Can Boera
 - 061 Torre de Can Mario
 - 085 Torre dels Moros o les Torretes
 - 088 Torre de Vilaseca
 - 092 Mas la Torre Roja
 - 095 Torre de Can Borrull
 - 101 Torre del Mas Fina
 - 106 Castell de Cap Roig
 - 109 Conjunt històric del Port-Bo
 - 119 Torre de Calella
 - 124 Torre de Sant Sebastià
 - 157 Restes de la muralla medieval
- b) Àmbit cautelar
- c) Conjunts arquitectònics:
 - C1 Dins la Vila
 - C2 Caritat
 - C3 Raval Superior
 - C4 Pals
 - C5 Pedró
 - C6 Tarongeta
 - C7 Raval Inferior
 - C8 Botines
 - C9 Font
 - C10 Sant Sebastià
 - C11 Ample

C12 Palamós, Creu Roquinyola
C13 Eixampla Sud-est
C14 Eixample Nord-est
C15 Muralla
C16 Pi i Margall
C17 Camp d'en Prats
C18 Raval Sant Ponç
C19 Vila-seca
C20 Port Bo
C21 Port Pelegrí
C22 El Canadell
C23 Llafranc
C24 Tamariu
C25 Santa Margarida
C26 Ermedàs
C27 Llofriu
C28 la Barceloneta

Unitats paisatgístiques:

Les Unitats Paisatgístiques protegides per aquest Pla Especial es corresponen amb les Unitats Paisatgístiques contemplades en el POUM-SNU.

Unitats arqueològiques:

A1 Dolmen de Can Mina dels Torrents
A2 Les Pasteres
A3 Cova del Mas Estela
A4 Pedra de Rapinya
A5 Sant Sebastià de la Guarda, poblat ibèric
A6 Llafranch
A7 Puig Bartomeu
A8 Farena
A9 Puig Rodó
A10 Puig d'en Peia
A11 Santa Margarida
A12 Prat Xirlo o Clos Sureda
A13 Ses Artigues
A14 El Golfet
A15 Ermedàs
A16 Vila-seca
A17 Llofriu
A18 Dins la Vila
A19 C/Xaloc, Isaac Peral, Monturiol, Pella Forgas
A20 Església de Palafrugell
A21 Polígon Nord-Oest
A22 Els Torrents

Arbres monumentals:

L'Alzina de Can Salgues (al nord de la Vila)
El Pi Gros (Mas d'en Mascort)
L'Arbre Gros (al sud-est de Santa Margarida)
L'Alzina del Mas Xinxer
Els Tres Pins (Torre de Calella)
L'Alzina de Cal Català
La Noguera de Can Caixa
El Tamariu del camí dels Plans
El Pi gros dels Torrents
Els Jardins de Cap Roig

4. PLÀNOLS NORMATIUS

Art. 4.- Vigència i modificació

1. El Pla Especial, i el Catàleg com a document complementari del Pla Especial, tindran vigència indefinida.

2. S'admetran modificacions d'aquest Pla Especial que suposin la descatalogació d'algun element. Les modificacions faran referència a les formes d'actuació i protecció dels elements. En tot cas es complirà allò que disposa l'art. 67 del T.R. i la Llei 9/1993 del 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.

3. Qualsevol proposta de modificació del Pla Especial haurà de tenir el mateix grau de precisió d'aquest i justificar que el seu nivell d'incidència en el Pla Especial no comporta l'alteració de les seves determinacions bàsiques.

Art. 5.- Obligatorietat

1. Tan l'administració com els particulars estan obligats a complir les disposicions i determinacions del Pla Especial i particularment les contingudes en la present Normativa.

2. Es prohibeix totalment, i serà considerada com nul·la de ple dret, qualsevol dispensa que pugui concedir-se en l'acompliment del Pla Especial, tant a favor de particulars com de l'Administració Pública.

Art. 6.- Aplicació supletòria del Planejament General

En totes aquelles determinacions urbanístiques que pel seu caràcter general no es regulen en el present Pla Especial, seran d'aplicació les disposicions pròpies del POUM de Palafrugell.

Art. 7.- Plans Especials

1. Per concretar les previsions d'aquest Pla podran formular-se i aprovar-se Plans Especials.

2. Els Plans Especials tindran per objecte l'ordenació i la millora de determinats indrets, entorns o conjunts, tot regulant les limitacions de caràcter arquitectònic, estètic i compositiu i garantint la protecció definida en el Catàleg.

CAPÍTOL II . INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I L'ÚS DEL SÒL

Art. 8.- Documentació per a la obtenció de llicències i autoritzacions d'ús en SNU.

Seran d'aplicació les disposicions del POUM-SNU de Palafrugell.

Art. 9.- Llicències d'obra i documentació necessària per a la seva obtenció

1. Els actes subjectes a llicència complimentaran l'establert en les següents prescripcions, a més de la documentació exigida en el POUM i normes de règim local.

2. Tots els actes de modificació del territori, d'edificació i d'ús, sense exclusió, estan subjectes a llicència encara que siguin obres interiors que no afectin les obertures, parets, pilars o forjats.

3. Per a l'obtenció de llicència d'obres menors caldrà presentar la següent documentació:

a) Si les obres afecten la distribució interior:

- Plànol, mínim a E. 1/50, de l'estat actual i de la solució adoptada, assenyalant amb negre el que es manté, amb groc el que s'enderroca i amb vermell el que es farà de nou.
- Fotografia actualitzada de la façana, dels espais interiors que es volen reformar i dels elements d'ofici (paviments, revestiments, fusteries, ferratges, etc.) que resultin alterats o substituïts.

b) Les altres obres interiors:

- Memòria descriptiva de les obres amb indicació dels materials, acompanyada d'un croquis i de fotografies dels espais interiors on s'intervé i dels elements d'ofici que resultin alterats o substituïts.

c) Si són obres de façana:

- Fotografies de la façana sencera i del lloc d'intervenció a banda i banda del carrer.
- Localització de l'obra en un alçat esquemàtic de conjunt a E. 1/200, entre dos xamfrans.
- Plànol o plànols de detall, a escala adequada, que permetin entendre perfectament la solució constructiva amb amidaments, indicació dels materials a utilitzar, i colors, així com la seva relació amb el conjunt de la façana.

4. Per a l'obtenció de llicència d'obres majors caldrà presentar la següent documentació:

- Projecte Tècnic i Direcció d'obra, signats pel facultatiu competent, i visats pel Col·legi professional corresponent.
- El projecte haurà d'assenyalar les parts o elements impropis que s'adeqüen i la seva solució arquitectònic-constructiva, tot justificant l'acompliment de l'establert en la fitxa pròpia i d'acord amb la normativa corresponent. Els plànols del projecte hauran d'indicar detalladament els materials i colors que s'apliquen.

Fotografia actualitzada de la façana.

- Plànols acotats, mínim a E. 1/50, de l'estat actual de plantes, alçats i seccions amb indicació detallada de materials i elements arquitectònics, acompanyats d'un reportatge fotogràfic complementari. Aquests plànols comprendran tot l'edifici si l'obra afecta a més d'una planta, si es tracta d'addicions o la naturalesa de l'obra ho reclama. Es referiran a la planta corresponent si les obres afecten solament a una planta, i de tota la façana si afecten a aquesta.
- Alçats, perspectives o fotomuntatges de la façana nova o reformada, incloent-hi l'entorn immediat, que com a mínim serà de dos edificis colindants per cada costa, a escala detallada i localització de l'obra en un alçat esquemàtic de conjunt, a E. 1/200, entre dos xamfrans.
- Estudis justificatius del nivell d'habitabilitat que es vol assolir quan les obres afectin les condicions d'habitabilitat, d'acord amb aquest Pla i la normativa vigent sobre la mateixa.

5. A més, per obres majors, caldrà aportar una documentació complementària consistent:

- a) Edificis de protecció integral, Nivell 1, tipus d'intervenció a aplicar: restauració:
 - Estudi de l'estat de conservació de l'edifici, complementat pels antecedents de l'origen i les transformacions del mateix, que servirà de base justificativa del Programa de Restauració.
- b) Edificis de protecció del tipus, Nivell 2, tipus d'intervenció a aplicar: rehabilitació:
 - Estudi documentat de l'estat i valors de l'edifici als efectes de determinar les parts o elements a protegir.

6. A més de la documentació que correspongui d'acord amb els apartats anteriors, pels edificis inclosos dins l'Àmbit Cautelar delimitat en el Plànol normatiu "Situació dels bens protegits del nucli urbà de Palafrugell", els projectes per a obres de nova planta o obres majors que tinguin incidència sobre les façanes hauran d'aportar la següent documentació complementària:

- a) Estudi demostratiu (amb alçats, perspectives o fotomuntatges) de la integració de l'edifici nou o reformat, dins l'entorn a banda i banda del tram de carrer entre dos xamfrans on es situï.
- b) Documentació gràfica i/o fotogràfica suficient de les façanes, espais interiors, detalls constructius i elements (paviments, esgrafiats, estucs, pintures, terracotes, motlluracions, ferratges, fusteries, etc.), que siguin d'interès i significatius de l'edifici preexistent, acreditant la seva preservació.
- c) Quan això no sigui possible, documentació gràfica i/o fotogràfica suficient per a la constància en l'Arxiu Municipal dels elements d'interès i significatius, de l'edifici preexistent, per a documentar la rica experiència que la construcció dels mestres d'obres i els artesans, han deixat arreu del municipi de Palafrugell.

7. Per a qualsevol obra de nova planta o obra major dins l'àmbit del Terme Municipal de Palafrugell serà preceptiva l'aportació de la documentació dels apartats b) ó c) del punt 6. anterior.

Art. 10.- Intervencions sobre l'edificació vinculades al tipus d'obra a executar.

1. D'acord amb el tipus i l'envergadura de les obres a realitzar, s'estableixen intervencions obligades, vinculades a aquelles obres, als efectes de la progressiva adequació dels edificis que permeti restituir la coherència ambiental de l'entorn urbà.

2. En qualsevol tipus d'Obres Menors és obligatori eliminar, substituir o reformar, les parts i/o elements impropis corresponents, que es trobin afectats per l'obra en qüestió, adequant-los a la posició, formes, dimensions, materials i colors establerts en aquest Pla Especial.

3. Els rètols que resultin impropis hauran d'adequar-se a les determinacions del Pla si l'obra que es vol realitzar afecta la façana o les seves parts, i/o el cost d'execució és d'una certa importància econòmica. O bé si es produeix un canvi en l'activitat o en el seu titular.

4. En Obres Majors, és obligatori eliminar, substituir o reformar, les parts i/o elements impropis afectats per l'obra, per adequar-los al previst en aquest Pla. A més es determinen les següents vinculacions:

- a) La realització d'Obres Majors d'una considerable importància econòmica en qualsevol planta comportarà l'eliminació, substitució o reforma de les parts i/o elements impropis de la façana de la planta on es realitzin les obres, a fi d'adequar-les al previst en aquest Pla.
- b) L'addició d'una o més plantes o l'execució d'obres que afectin la façana en més d'una planta, comportarà l'adequació de tot l'edifici, eliminant, substituïnt o reformant les parts i/o elements impropis per adequar-los al que preveu aquest Pla. També comportarà el soterrament dels serveis o, en cas que això no sigui possible, la seva integració harmònica en la façana.
Si aquestes obres no inclouen la Planta Baixa i aquesta és impossible de rehabilitar o reformar per estar ocupada per usos no residencials, l'adequació d'aquesta planta restarà demorada fins que es realitzi qualsevol tipus d'obra en ella o bé quan es produeixi un canvi d'activitat.

Art. 11.- Conservació dels edificis

1. La conservació dels edificis inclosos en l'àmbit del Pla Especial, que hauran d'estar en bon estat de seguretat, salubritat i ornat públic, correrà a càrrec dels seus propietaris.

2. Amb una periodicitat de 12 anys, es procedirà a la restauració i neteja de les façanes dels edificis mitjançant les tècniques i productes adients per mantenir en bon estat de conservació i ornament públic els valors urbanístics, ambientals i estètics del sector, així com les mateixes finques.

3. En cas d'incompliment d'aquest deure de conservació, l'Ajuntament de Palafrugell dictarà les oportunes ordres, l'incompliment de les quals donarà lloc a la seva execució subsidiària per part de l'Administració Municipal, a càrrec del propietari i sense perjudici de la imposició de les corresponents sancions.

Art. 12.- Llicències d'enderroc

1. Únicament es podrà concedir llicència d'enderroc per a aquells edificis inclosos dins la categoria d'Adequació Ambiental. L'Ajuntament podrà, quan ho estimi convenient, exigir del titular de les finques a substituir una relació dels elements arquitectònics d'interès a fi de comprovar si hi ha algun element que pugui ser recuperable o bé pel Museu Municipal o com a referència històrica per a l'arxiu fotogràfic municipal.

2. L'Ajuntament podrà exigir un informe tècnic-històric a la entitat promotora sobre l'estudi i/o l'anàlisi de possibles runes arqueològiques o elements històrics d'interès que puguin trobar-se en els solars resultants dels enderrocs. Haurà de comptar amb l'autorització de la comissió territorial de la Direcció General del Patrimoni Cultural de la Generalitat.

3. Excepte en els casos de runa imminent declarada prèviament per l'Administració Municipal, la llicència d'enderroc es tramitarà conjuntament amb la de nova edificació, havent-se de concedir ambdues de forma simultània.

Art. 13.- Ruïna legal

1. En el cas de declaració de ruïna legal d'algun immoble inclòs en el Pla Especial, la Corporació Municipal podrà iniciar expedient d'expropiació, d'acord amb els termes legals establerts, a fi i efecte de traspassar la propietat del bé al Patrimoni Municipal, i procedir amb els mitjans necessaris a la seva salvaguarda física.

2. En cas d'expropiació de l'immoble els valors que s'aplicaran pel sòl seran els valors urbanístics.

3. Si la situació de ruïna hagués estat provocada per dol o negligència del seu propietari aquest estarà obligat a la seva restitució d'acord amb la fitxa pròpia.

4. En cas de demolició d'un immoble, els elements valorables en si mateixos que puguin preservar-se, seran desmuntats i conservats, segons el criteri dels responsables del Museu Municipal i sota la direcció dels Serveis Tècnics Municipals.

Art. 14.- Activitats

En les sol·licituds de llicències d'activitats, obertura d'establiments, ampliació d'existents, traspàs o modificació, caldrà acompanyar com a mínim una Memòria tècnica justificativa de que l'activitat no afecta als nivells protegits o a les característiques físiques i funcionals.

Art. 15.- Informació pública

Totes les actuacions públiques o privades que s'hagin de realitzar ens els edificis de Nivells 1, 2 i 3 i que tinguin la consideració d'Obres Majors, s'exposaran, prèvia la seva aprovació, concessió o execució, en la pàgina web municipal, en el tauler d'anuncis de la Corporació, s'anunciaran en un Diari Local i s'advertirà de la seva exposició a aquelles entitats ciutadanes i persones interessades que el Ple de l'Ajuntament acordi prèviament, a fi de que, durant el termini de 15 dies, els ciutadans i entitats puguin opinar sobre elles.

Article 16.- Mesures de foment i ajut

El Ple de l'Ajuntament inclourà en els seus programes d'inversions i pressupostos ordinaris i d'inversions, les previsions econòmiques per desenvolupar programes d'inversió i foment, pels següents casos:

- a) Adquisició de bens catalogats.
- b) Conservació dels existents.
- c) Investigacions arqueològiques.
- d) Expropiació i enderrocament de construccions dels entorns dels edificis catalogats que sigui convenient enderrocar per la valoració de les seves singularitats.
- e) Instal·lació de paviments, jardins i il·luminació viària en els ambients catalogats.
- f) Instal·lació d'il·luminacions que ressaltin les bel·leses arquitectòniques dels edificis catalogats.
- g) Conservació de fonts històriques o artístiques.
- h) Per altres fins similars i per desenvolupar l'acció de col·laboració amb els particulars als efectes de conservació i protecció.

L'Ajuntament determinarà les condicions i requisits que s'hauran de complir per acollir-se als programes i a la forma en què es distribuiran i atorgaran els ajuts.

Article 17.- Col·laboració amb la iniciativa particular

La col·laboració amb els particulars podrà portar-se a terme dins del marc legal de programes supramunicipals, per a la millora de monuments, a que el municipi es pugui acollir, en base al qual l'Ajuntament podrà establir un programa per a la rehabilitació dels edificis catalogats que contempli:

- a) La concessió d'auxilis econòmics per a la conservació de Patrimoni Monumental del que siguin titulars.
- b) L'execució d'obres d'embelliment o adequació en els edificis catalogats, o en els adjacents o propers, quan les obres esmentades excedeixin del deure de conservació al que estan obligats els propietaris, i en la mesura i ordre que permetin els plans municipals d'inversions en aquest sector.
- c) La prestació d'assessorament tècnic i artístic per a l'execució d'obres de conservació, restauració i urbanització tendents a la protecció i millora dels elements catalogats.
- d) El reconeixement de desgravacions tributàries als immobles catalogats, dins els límits autoritzats per la legislació, i sempre que es donin les condicions previstes en aquesta normativa, adoptant, en el seu cas les corresponents Ordenances Municipals.
- e) Eximir del pagament de Taxes derivades de les sol·licituds de llicències d'obres de conservació i millora, sempre i quan estiguin d'acord amb la present Normativa i la legislació vigent; adoptant, en el seu cas, l'Ordenança corresponent.
- f) L'adquisició dels immobles catalogats o d'aquells on figurin incorporats elements arquitectònics d'interès, quan la càrrega econòmica provinent de la conservació o la limitació d'usos, fes excessivament onerosa a la propietat el seu sosteniment.
- g) La instal·lació de medis especials de seguretat o serveis de protecció que garanteixin la conservació dels immobles.

- h) La prestació de serveis auxiliars, com la guàrdia i custòdia, vigilància, neteja, enllumenat i altres serveis públics, sempre que es tracti d'immobles, ambients i conjunts oberts al públic, i que no siguin visibles des de la via pública.

Article 18.- Comissió de Patrimoni

1. Es nomenarà per part de l'Ajuntament la **Comissió de Patrimoni** i estarà constituïda pels membres de l'Administració Municipal següents: l'Alcalde, el regidor d'Urbanisme, el regidor de Patrimoni, un membre de reconeguda solvència designat per les associacions culturals de Palafrugell, un tècnic de l'arxiu municipal, un tècnic del Museu del Suro, un tècnic de Medi Ambient, l'arquitecte encarregat d'informar les llicències, un arquitecte especialitzat en Patrimoni, i dos membres més que formin part de la ponència tècnica, que podran coincidir amb dos dels anteriors.
2. La Comissió de Patrimoni valorarà els informes emesos prèviament per la Ponència Tècnica, que estarà constituïda per quatre membres: l'arquitecte encarregat d'informar les llicències, un arquitecte especialitzat en Patrimoni i dos membres més a designar pel Consistori.
3. Els informes emesos per la Comissió de Patrimoni tindran caràcter vinculant.
4. Les competències i els objectius de la Comissió seran els següents:
 - a) Informar les sol·licituds de llicència d'obres o d'enderroc que afectin a edificis i elements, ja siguin catalogats individualment o situats en ambients catalogats, quan es tracti d'Obres Majors que afectin a: façanes, canvi de volumetria i, pels Nivells 1 i 2, també quan afectin a interiors.
 - b) Informar els expedients de declaració de ruïna.
 - c) Informar, valorar i justificar la conveniència o no de que en un edifici de Nivell 1 s'hi puguin realitzar ampliacions i/o modificacions (veure article 24).
 - d) Informar, valorar i justificar la conveniència o no de que un edifici catalogat de Nivell 3 pugui passar a Nivell 4 (veure article 26).
 - e) Informar i valorar els projectes quan no s'ajustin als requeriments de tipus compositiu i formal assenyalats en aquesta normativa, autoritzant solucions diferents a les regulades, en funció de les circumstàncies concurrents en cada cas.
 - f) Informar de l'interès artístic d'edificis, elements decoratius, espais i jardins en funció dels seus valors compositius, tradicionals o històrics, proposant, si procedeix, la seva inclusió en el Catàleg per garantir la seva preservació.

CAPÍTOL III. ORDENANCES DE PROTECCIÓ: BENS PROTEGITS, NIVELLS DE PROTECCIÓ I NORMES PER LA INTERVENCIÓ.

Art. 19.- Béns protegits

El Pla Especial protegeix específicament una relació de béns situats en el terme municipal de Palafrugell, agrupables en tres classes segons les seves característiques físiques: Unitats Arquitectòniques, Unitats Paisatgístiques i Unitats Arqueològiques.

Art. 20.- Altres normes del POUM que afecten els béns protegits

Per a totes les situacions que afecten a les intervencions sobre els béns protegits, no regulades específicament en el present PEPIPH, són d'aplicació les normes que amb caràcter general i específicament en temes de protecció del patrimoni dicta el POUM de Palafrugell.

En conseqüència totes les actuacions sobre el patrimoni històric hauran d'ajustar-se, a més de a les condicions particulars que regula el present Pla Especial, al que determinen els següents articles del POUM:

- art. 29. "El Catàleg de béns protegits"
- art. 30. "Normes aplicables als béns del Catàleg"
- art. 60. "Edificacions de caràcter artístic, històric, tradicional o típic"
- art. 108. "Protecció dels béns catalogats"

Normes del POUM que afecten els nuclis urbans:

- art. 201. "Normes particulars de la zona a10, d'edificació existent"
- art. 202. "Normes particulars de la zona a11, en illa compacte"
- art. 203. "Normes particulars de la zona a12, en illa tancada"
- art. 204. "Normes particulars de la zona a13, en illa oberta"
- art. 206. "Normes particulars de la zona a15, d'edificació en nuclis rurals"
- art. 212. "Normes particulars de la zona a25, d'edificació aïllada en nuclis rurals"
- art. 217. "Normes particulars de la zona a35, nuclis rurals"

Normes del POUM-SNU que afecten a les masies i cases rurals catalogades:

- art. 230. "Nuclis rurals"
- art. 231. "Ordenació i regulació dels nuclis rurals"
- art. 245. "Condicions generals per a la rehabilitació i reconstrucció de masies i cases rurals"
- Capítol 8. "Protecció del paisatge"

Art. 21.- Unitats Arquitectòniques protegides

1. S'entén per Unitat Arquitectònica protegida aquella construcció o conjunt de construccions que per les seves característiques històriques o arquitectòniques (tipològiques, constructives o ornamentals) han de ser preservades en major o menor grau de la desaparició o de la transformació indiscriminada donat que constitueixen parts indestruïbles de la memòria històrica de la formació de la ciutat.

2. Les Unitats Arquitectòniques protegides per aquest Pla són: Elements arquitectònics i edificis singulars, Àmbit Cautelar, Conjunts Urbans formats per Fronts homogenis i Nuclis Rurals.

3. Les dades dels béns, la seva documentació històrica i la seva valoració artística es situen en les fitxes del Catàleg que formen part com a document annex de la Normativa d'aquest Pla.

Art. 22.- Nivells de protecció de les Unitats Arquitectòniques

1. Els nivells de protecció dels béns constitueixen l'expressió de la intensitat de protecció sobre cada un d'ells.

2. S'estableixen els següents nivells de protecció edificatòria i ambiental:

Nivell 1. PROTECCIÓ INTEGRAL

Compren aquells edificis de caràcter singular i d'un gran valor arquitectònic, històric i/o artístic, els quals, amb independència del seu estat de conservació, s'han de mantenir íntegrament, amb especial respecte de les seves característiques específiques, siguin o no arquitectòniques, i dels elements o parts que el componen.

El tipus d'intervenció a aplicar serà la **restauració**.

Nivell 2. PROTECCIÓ DEL TIPUS

Compren aquells edificis d'especial valor arquitectònic, artístic o ambiental, el valor dels quals resideix principalment en el tipus arquitectònic - estructural, compositiu, constructiu i distributiu-, que s'han de mantenir sens perjudici de les obres interiors o exteriors d'adaptació, compatibles amb el tipus, l'ús i funció urbana.

Les intervencions seran de **rehabilitació**.

Nivell 3. PROTECCIÓ AMBIENTAL

Protegeix aquells edificis seriatos, o individuals, el valor dels quals es troba fonamentalment en la seva imatge urbana, com expressió d'un tipus característic d'edificis que configuren un conjunt urbà de notable valor ambiental. En ocasions de l'edifici original sols resta el parcel·lari, l'estructura portant -principalment estructura vertical i voltes-, les cornises, i alguna llosana de balcó, però han sofert modificacions substancials. Ó bé presenten un avançat estat d'abandó, principalment en la façana, ó, en ocasions, aquesta no té un especial interès.

Les intervencions sobre aquests edificis seran de **restitució** per aquells elements que encara es poden recuperar, com seria el cas de llindes i cèrcols de carreus de pedra de portals i finestres, que actualment es troben coberts per moltes mans de pintura; o el cas de les voltes que formalitzen l'estructura horitzontal; o les cornises, en alguns casos desaparegudes, i que fàcilment es poden reconstruir.

O bé de **rehabilitació** i tindran per objecte l'adequació, millora o actualització de l'immoble, destacant la qualitat compositiva de la façana.

Nivell 4. ADEQUACIÓ AMBIENTAL

Afecta aquells edificis o part dels mateixos, les característiques formals dels quals o no són coherents dins del conjunt urbà o no presenten aspectes mereixedors de protecció. Normalment es correspon a edificis resultat de nova construcció, creats a partir de l'enderroc parcial o total d'un o més edificis històrics, en aquest últim cas la intervenció ha suposat també la desvirtuació del parcel·lari original.

Aquests edificis i/o parts dels mateixos seran d'**adequació**, de manera que les noves façanes seguiran les pautes donades en aquesta normativa per tal de restituir la coherència ambiental de l'entorn urbà.

Art. 23.- Normes d'Intervenció Edificatòria

1. D'acord amb els Nivells de Protecció, i les característiques arquitectòniques i funcionals del patrimoni edificat dels àmbits del Pla Especial de Protecció i Intervenció, s'estableixen en els articles següents les normes que regulen les intervencions.

2. En la fitxa corresponent del Catàleg s'indica quines són les parts i els elements a rehabilitar, restituir i/o adequar. Pels immobles individuals catalogats s'indiquen també les vinculacions concretes.

Art. 24.- Prescripcions particulars per al Nivell 1 de Protecció Integral

1. Els immobles amb nivell de protecció 1, s'han de mantenir en la seva total integritat, amb especial respecte de les seves característiques específiques, siguin o no arquitectòniques, i dels elements o parts que els componen. No podrà alterar-se l'aspecte exterior ni augmentar-se el volum edificat en alçada, profunditat o amplada, ni modificar les obertures de les façanes, excepte que les obres obeïssin a una raonada restauració per reposar l'edifici al seu estat original.

2. L'única possibilitat d'intervenció sobre aquests edificis és la restauració entesa com aquella intervenció física que pretén, mitjançant la reparació i/o recuperació de parts o elements malmesos de l'obra, restituir l'edificació al seu estat originari o a alguna de les seves etapes d'evolució, integrades i coherents. La reposició de les condicions originals haurà d'incloure la consolidació dels elements estructurals o de les instal·lacions, quan sigui necessari.

3. La intervenció edificatòria sobre aquests edificis podrà consistir en:

- Obres de consolidació per assegurar l'estabilitat de l'edifici i que afectin a fonaments, estructura portant, coberta i escala, sense modificar-ne la seva posició i mida.
- Restabliment als seus valors originals històricament documentats d'aspectes arquitectònics significatius, com les façanes externes i l'ambient d'un determinat espai interior. El restabliment tipològic de parts de l'edifici alterades en el temps ha d'accentuar les característiques estructurals espacials i formals pròpies del mateix.
- Eliminació d'elements sobreposats a l'edifici, que es verifiquin com incoherents a l'estructura originària i a les ampliacions orgàniques del

mateix; i que contribueixi a la recuperació funcional i formal d'espais lliures vinculats a l'edifici.

- Inclusió d'elements tecnològics, higiènic-sanitaris i de seguretat, essencials per a les exigències de l'ús, sempre que es respectin les normes precedents.

4. De manera excepcional en els edificis de Nivell 1 es podran plantejar ampliacions de la planta baixa i/o modificacions en la distribució interior, sempre i quan les actuacions no comportin malmetre algun element d'interès. La Comissió de Patrimoni haurà de informar, valorar i justificar la conveniència o no de la intervenció, en el supòsit que vetllarà en tot moment pel manteniment i la preservació del Patrimoni. El seu informe serà vinculant.

5. Les obres necessàries per assolir els objectius de restauració total de l'edifici s'hauran de realitzar en el termini de vuit anys a menys que la situació física de l'immoble i el seu estat de conservació, obligui a l'Ajuntament a ordenar l'execució de les mateixes en un termini més curt.

6. Per tal de garantir l'execució de les obres en aquest termini, caldrà presentar un Programa de Restauració de l'edifici dins el termini fixat, amb la relació de les intervencions necessàries a dur a terme. El Programa de Restauració i totes les obres que es realitzin, hauran de tenir l'informe favorable de la Comissió Tècnica de la Direcció General del Patrimoni Artístic de la Generalitat.

7. Els criteris sobre obres vinculades, segons el tipus d'obres a realitzar, així com els procediments i la documentació per obtenir les oportunes llicències, es regulen en aquestes Normes d'acord amb els articles 9 i 10.

8. Es conservaran els jardins, patis o espais lliures que formin part de l'àmbit de l'edifici catalogat, clau aLC del POUM.

Art. 25.- Prescripcions particulars per al Nivell 2 de Protecció del Tipus

1. Les actuacions sobre aquests edificis seran de **rehabilitació** entesa com aquella intervenció física que té per objecte l'adequació, millora o actualització de les parts o condicions de l'immoble, amb manteniment de les característiques tipològiques de l'edifici; pot preveure o incloure una reutilització del bé.

2. La rehabilitació d'aquests edificis ha de garantir el respecte, la millora, i una posada en valor, no sols de les façanes, sinó també dels espais i elements interiors que, pels seus valors artístics, arquitectònics i ambientals, han motivat la catalogació de l'edifici. No es permetrà modificar les obertures de les façanes ni augmentar el volum edificat dels immobles catalogats individualment. Per aquells que es troben dins un front homogeni i no es troben catalogats individualment, el volum permès serà el fixat en el POUM, tampoc podran, però, modificar les obertures originals de les façanes. L'ampliació de volum es farà seguint les determinacions de les Normes. Per qüestions de funcionalitat es permetrà modificar lleugerament les obertures de planta baixa amb el vist-i-plau de la Comissió de Patrimoni. En cap cas s'admetrà la transformació global de la planta baixa per motius comercials.

3. La intervenció edificatòria sobre aquests edificis podrà consistir en:

- Consolidació de l'estructura de l'edifici, amb possibilitat de reformes de la mateixa.

- b) Restitució i restabliment dels valors arquitectònics de l'edifici, en especial de la façana, reparant els elements originals, amb les tècniques constructives i els materials propis de l'època, almenys en les parts vistes, i eliminació i adequació de les parts i els elements impropis.
- c) Renovació de les parts irrecuperables i de les que es demostrï que no tenen cap interès ni valor arquitectònic.

4. El restabliment tipològic, i/o la renovació de parts de l'edifici, o la seva ampliació, ha de fer-se de manera coherent amb l'estructura originària de l'edifici; de tal manera que l'actuació reforci prioritàriament les característiques tipològiques estructurals (sistema portant), funcionals (qualificació de recorreguts i comunicacions), i formals (façanes exteriors i interiors, ambients dels espais interiors i anàlogues). A la vegada que eviti la falsificació històrica tot projectant la inclusió de les noves instal·lacions i del llenguatge arquitectònic contemporanis amb una autonomia clara i amb el més gran rigor i qualitat constructiva.

5. Es fixa un termini de vuit anys per a que s'hagin dut a terme les obres necessàries per assolir els objectius de Rehabilitació total de l'edifici, a menys que la situació física de l'immoble i el seu estat de conservació obligui a l'Ajuntament a ordenar l'execució de les mateixes en un termini més curt.

6. Els criteris sobre obres vinculades, segons el tipus d'obres a realitzar, així com els procediments i la documentació per obtenir les oportunes llicències, es regulen en aquestes Normes d'acord amb els articles 9 i 10.

7. Es conservaran els jardins, patis o espais lliures que formin part de l'àmbit de l'edifici catalogat, clau aLC del POUM.

Art. 26.- Prescripcions particulars per al Nivell 3 de Protecció Ambiental

1. La **rehabilitació i/o restitució** recaurà sobre les edificacions que mantenen total o parcialment els seus valors arquitectònics originals, destacant la qualitat compositiva i constructiva de la façana, i que, bé individualment o per agregació, constitueixen peces o conjunts de notable valor ambiental; independentment que el seu interior hagi sofert alteracions en el temps (recuperables o no), o les hagi de tenir per a millorar les condicions d'habitabilitat.

2. La intervenció edificatòria sobre aquests edificis podrà consistir en:

- d) Consolidació de l'estructura de l'edifici, amb possibilitat de reformes de la mateixa, mantenint però aquells elements d'interès com ara les voltes i els murs perimetrals, que garanteixen la identitat del parcel·lari.
- e) Restitució i restabliment dels valors arquitectònics de l'edifici, en especial de la façana, reparant o reconstruint els elements originals, amb les tècniques constructives i els materials propis de l'època, com: cornises; llindes i cercols de carreus de pedra carejada, en els casos que s'han mantingut però es troben amagats sota capes de pintura o de morter; lloses de balcons; revestiments de façana; etc.. O adequant les parts i els elements impropis indicats en la fitxa corresponent.
- f) Renovació de les parts irrecuperables i de les que es demostrï que no tenen cap interès ni valor arquitectònic.
- g) Ampliació en altura, d'acord amb l'alçada reguladora fixada pel POUM i seguint les determinacions fixades en aquestes Normes.

3. De manera excepcional els edificis de Nivell 3 podran passar a Nivell 4 per tal de fer possible l'enderroc, sempre i quan es demostrï que no conserven cap element rellevant d'interès.

En cas de ser necessari l'enderroc es mantindrà la façana a carrer per tal de preservar els valors compositius i constructius, que són els que han motivat la protecció. Si la façana estigués molt deteriorada es podrà enderrocar, amb la condició que la nova façana mantingui la composició, obertures, acabats i materials originals: cornises, lloses de balcó, baranes, cercols, llindes, brancals, etc. que caldrà desmuntar amb cura i tornar a muntar en la nova façana quan això sigui possible, o reproduir fidelment els elements originals d'interès que es trobin molt malmesos.

Caldrà garantir la identitat del parcel·lari.

La Comissió de Patrimoni haurà de informar, valorar i justificar la conveniència o no de la decisió, en el supòsit que vetllarà en tot moment pel manteniment i la preservació del Patrimoni. El seu informe serà vinculant.

4. Tots els tipus d'obres, sempre que puguin tenir una incidència en les façanes, estaran vinculades a la restitució i/o adequació de les parts i elements indicats en la fitxa corresponent.

Art. 27.- Prescripcions particulars per al Nivell 4 d'Adequació Ambiental

1. Per aquells edificis que no presenten particulars valors històric-arquitectònics, o que presenten una composició de façana que desdii del conjunt, i/o presenten un deficient estat de conservació, s'haurà de restituir la coherència de l'entorn urbà amb la reforma, substitució o eliminació d'aquelles parts i elements que no s'adeqüen a l'ambient que els envolta, recuperant els valors tipològics que els hi serien apropiats, així com la identitat del parcel·lari original.

2. Les actuacions sobre aquests edificis seran d'**adequació** entesa com aquella intervenció física consistent en l'ajust a les determinacions fixades normativament, seguint unes pautes comunes a la majoria d'edificis preexistents que es mantenen, tendents a restituir la coherència de l'entorn urbà.

3. En alguns casos es tracta d'elements aïllats -finestres, llosanes de balcons, revestiments, persianes,...- que formen part d'un edifici que es troba dins un nivell de protecció superior.

4. La intervenció edificatòria sobre aquests edificis podrà consistir en:

- a) Obres de manteniment de l'estructura portant, instal·lacions, tancaments i aïllament de l'exterior. Obres per a la millora de les condicions d'habitabilitat. Obres derivades de canvis d'ús. Obres de millora dels paraments de façana.
- b) Demolició parcial o total de l'immoble i construcció, sense solució de continuïtat, d'un nou edifici en el lloc de l'enderrocat, en cas que cap part de l'edifici es trobi dins els tres nivells anteriors de protecció.

5. Tots els tipus d'obres, sempre que tinguin una incidència en les façanes, estaran vinculades a l'adequació d'aquestes seguint les determinacions fixades normativament.

Art. 28.- Normes de les intervencions: NUCLIS INTERIORS.

Aplicable als edificis de nova construcció, a les remunes i per la reforma, substitució o eliminació d'aquelles parts i elements que no s'adeqüen a l'ambient que els envolta, recuperant els valors tipològics que els hi serien apropiats.

D'acord amb les indicacions de la fitxa pròpia, algunes parts i elements del Nivell 2; nombroses parts i elements del Nivell 3; i els immobles del nivell 4 hauran de contemplar aquesta Normativa per tal de restituir la coherència de l'entorn urbà.

Alçada reguladora

1.L'alçada reguladora serà la prevista pel POUM amb les limitacions següents:

Planta baixa i un pis (PB+1):	6,80 metres
Planta baixa i dos pisos (PB+2):	9,00 metres

2.Les alçàries d'edificació es conservaran, sempre que sigui possible, anàlogues a les de les edificacions veïnes de nivell de protecció superior.

Cobertes i coronaments

1.La **coberta** es construirà amb teulada de teula aràbiga del tipus, color i mides, predominant en el front homogeni, amb un pendent comprès entre el 20% i el 25% i el 30%. La seva arrencada seguirà una línia horitzontal continua paral·lela al pla exterior de la façana. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima.

2.Els **coronaments** formaran una cornisa igual a la de l'edifici original o, en el seu defecte, una cornisa similar a les originals dels edificis veïns. Tindrà un vol màxim de 40 cm i serà continua, sense presentar esgraonaments ni canvis de material.

3.Les **canaleres** podran ser de tortugada ceràmica, sense esmaltar, de zenc o de coure. Els **baixants** seran de secció circular, de zenc, de coure ó de fosa, els 2 m inferiors seran de fosa.

Composició de façanes

1.És obligatori el manteniment del **pla de façana** generat per l'alineació. No s'admeten cossos avançats o plans enretirats, ni elements sortints del pla de façana, amb l'excepció de les canaleres, els baixants, les cornises i les lloses de balcons originals. En les parets de paredat els tancaments de les obertures hauran de situar-se entre 15 i 20 cm del pla de façana, coincidint amb el límit del muntant de pedra carejada en cas de que existeixi, no es podran situar en la cara interior del mur.

2.Composició de les **obertures**: predomini de la dimensió vertical sobre la horitzontal; alineació pel punt mig segons eixos verticals de composició; domini del ple sobre el buit, aquest podrà ser del 40% de la superfície total pels edificis de nivell 4.

3.Les **llindes** de nova construcció seran de directriu recta.

4. A la **planta de remat** s'admeten obertures només en l'eix de les obertures inferiors, i de dimensió igual o menor. Per als edificis de PB+2 també s'admet ocupar tot l'ampla de façana i fins la cornisa, amb una única obertura correguda o amb un seguit de buits iguals entre ells.

Plantes baixes

1.Les **obertures** de les plantes baixes també mantindran sempre el domini de la dimensió vertical, s'admet però una única obertura horitzontal correguda ocupant tot l'ampla de parcel·la, o al menys 3/4 parts, per donar cabuda a accessos, portals de garatges o a comerços. El pla i el material del tancament serà únic, podent ésser o de fusta, o d'acer, o alumini amb vidre; presentarà sempre el mateix color que les obertures superiors. En qualsevol cas l'obertura única no es podrà enretirar més de 60 cm del pla de façana.

Les obertures de les plantes superiors no sobresortiran de l'alineació vertical del buit de PB.

2.Quan la separació entre mitgeres equival a dues parcel·les l'edifici original presenta dos **portals** en PB, en aquest cas caldrà preservar-los. Si només es manté un dels dos portals també s'haurà de preservar, el segon en la majoria dels casos ja s'ha alterat. Si no és possible la seva restitució, per tractar-se d'un portal de garatge, es podrà mantenir però integrant-lo al màxim al conjunt de la façana, mitjançant el control de les proporcions, els materials i el color.

3.Tot i que és preferible la no existència de **sòcols**, s'admetran si coincideixen amb la línia de l'ampit de la finestra en PB, o, en el seu defecte, podran anar fins a una alçada màxima de 90 cm. Hauran de ser de peces regulars de pedra calcària buixardades o tallades a dent de serra, no podent ésser polides, tampoc s'admeten els aplacats de peces de formes irregulars. Per als edificis de nivells 1 i 2 únicament s'admet el sòcol original, en cas de no presentar-ne no s'admet cap tipus de sòcol.

Materials i colors

1.L'**acabat de façana** serà l'estuc clàssic a la calç o pintura al silicat o pliolite (no s'admet la pintura acrílica), segons carta de colors adjunta, damunt arrebossat amb acabat remolinat llis. El color serà únic per tota la façana, amb l'excepció dels complements (cornises, motllures, emmarcaments, etc.) que seran d'un color més clar que el del parament, i dels emmarcaments de pedra carejada de les obertures, si existissin prèviament, que es netejaran i es deixarà la pedra vista.

No s'admeten els repicats de les façanes ni totals ni parcials, ni a l'entorn de les obertures per deixar el paredat o els maons vistos. Tampoc s'admeten els falsos emmarcaments amb pedra aplacada o amb maó. Ni aplacats de façana.

2.En el cas dels **emmarcaments** originals de carreus de pedra l'entrega d'aquests amb el revestiment de façana serà regular i de línies rectes. El revestiment sobresortirà 1cm com a màxim per damunt els carreus de pedra.

3.No s'admet el **PVC** ni en els tancaments ni en cap tipus d'acabat.

4.Les **fusteries** seran de fusta, ferro o alumini, amb un dels colors de la carta RAL següents: gris: 7010, 7022; blau: 5008, 5014; verd: 6006, 6013; marró: 8019.

Les persianes seran de llibret o de corda. No s'admeten les persianes enrotllables de caixó superior. Els vidres mantindran les proporcions tradicionals, ó bé constaran d'un únic vidre per fulla, en qualsevol cas no presentaran falses particions.

5.Les **baranes** seran d'acer massís, aniran enrasades al pla de façana o seguint el perímetre de les lloses dels balcons existents, estaran formades per barrots verticals de secció quadrada ó circular, de diàmetre màxim 12 mm, separats un mínim de 8 cm i un màxim de 12 cm, en la seva totalitat; passamà superior i inferior pla, no presentaran ornamentacions de cap tipus, tampoc presentaran parts d'obra. Aniran pintades de color gris.

Elements sobreposats a les façanes

1.Queden prohibides les **marquesines**; els **tendals** s'admeten únicament de color llis blanc cru i amb un desenvolupament simple; els **rètols** no sobresortiran del pla de façana, hauran de situar-se dins l'espai de les obertures amb una ocupació < 30%; queden prohibits els aparadors avançats del pla de façana i les persianes de tisora; no s'admeten els **aparells de refrigeració** ni les **antenes parabòliques** visibles des del carrer; les **plaques solars** es col·locaran seguint el pendent de coberta.

2.Les portelles dels **comptadors** seran llises i quedaran enrasades al pla de façana, aniran pintades del mateix color que aquesta. Les **xarxes de cablejat** que no es puguin soterrar aniran dins una canaleta pintada igual que la façana i integrada en ella.

Art. 29.- Condicions especials de la resolució volumètrica dels fronts homogenis: Testeres

1. Les cantonades senyalades en els plànols normatius dels fronts homogenis amb aquesta condició hauran de resoldre's amb dues façanes en contrast. La que es produeixi com a final d'un front principal o homogeni mantindrà la composició que li correspongui d'acord amb el front. La façana perpendicular a aquest es resoldrà com a testera o mitgera predominantment cega mantenint el perfil de la coberta que resulti de la continuïtat de la resta del front. L'existència en aquesta façana de les tanques del pati posterior o de les construccions auxiliars, o eixides afegides no ocultaran la definició de la testera del volum de l'edificació principal del front.

2. Ampliacions de volum: a continuació de la testera de l'edificació principal es podrà edificar una construcció auxiliar o eixida afegida en planta baixa, coberta amb una eixida accessible, d'acord amb les previsions del POUM. Els edificis en testera de Nivell de protecció 2 no podran ampliar el volum principal.

Art. 30.- Normes de les intervencions: FRONT MARÍTIM.

Aplicable als edificis de nova construcció, a les remunes i per la reforma, substitució o eliminació d'aquelles parts i elements que no s'adeqüen a l'ambient que els envolta, recuperant els valors tipològics que els hi serien apropiats.

D'acord amb les indicacions de la fitxa pròpia, algunes parts i elements del Nivell 2; nombroses parts i elements del Nivell 3; i els immobles del nivell 4 hauran de contemplar aquesta Normativa per tal de restituir la coherència de l'entorn urbà.

Alçada reguladora

1.L'alçada reguladora serà la prevista pel POUM amb les limitacions següents:

Planta baixa i un pis (PB+1):	6,80 metres
Planta baixa i dos pisos (PB+2):	9,00 metres

2.Les alçàries d'edificació es conservaran, sempre que sigui possible, anàlogues a les de les edificacions veïnes de nivell de protecció superior.

Cobertes i coronaments

1.La **coberta** es construirà amb teulada de teula aràbiga del tipus, color i mides, predominant en el front homogeni, amb un pendent comprès entre el 25% i el 30%. La seva arrencada seguirà una línia horitzontal continua paral·lela al pla exterior de la façana. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima.

2.Els **coronaments** formaran una cornisa igual a la de l'edifici original o, en el seu defecte, una cornisa similar a les originals dels edificis veïns. Tindrà un vol màxim de 40 cm i serà continua, sense presentar esgraonaments ni canvis de material.

3.Les **canaleres** podran ser de tortugada ceràmica, sense esmaltar, de zenc o de coure. Els **baixants** seran de secció circular, de zenc, de coure ó de fosa, els 2 m inferiors seran de fosa.

Composició de façanes

1.És obligatori el manteniment del **pla de façana** generat per l'alineació. No s'admeten plans enretirats, ni elements sortints del pla de façana, amb l'excepció de les canaleres, els baixants, i les cornises.

En cas d'existir plans enretirats amb anterioritat a l'aprovació del present PE, es podran mantenir, col·locant, però, en el pla de façana persianes de llibret o de corda, de color blanc, que visualment restitueixin el pla de façana.

2.Recuperació de la identitat del parcel·lari original, que es reflectirà en la composició de la façana.

3.S'admeten **balcons**, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, amb un vol màxim de 60 cm, únicament pels carrers d'amplada superior a 8 m, i mantenint una separació a veïns de 60 cm.

Les **lloses** dels balcons estaran centrades en l'eix de l'obertura i tindran un cantell màxim de 12 cm, seran de pedra o de formigó vist per les dues cares, la motllura del cantell serà de desenvolupament simple: línia vertical i corba incorbada.

En cas d'existir balcons de dimensions superiors amb anterioritat a l'aprovació del present PE, i pels carrers d'amplada superior a 8 m, es podran mantenir, sempre i quan la seva dimensió no superi un vol de 80 cm i mantinguin la separació a veïns ó a façana lateral de 60 cm. En cap cas la llosa del balcó superior podrà sobresortir més que la llosa del balcó inferior.

4.Composició de les **obertures**: predomini de la dimensió vertical sobre la horitzontal; alineació pel punt mig segons eixos verticals de composició; domini del ple sobre el buit, que podrà ser del 45% de la superfície total pels edificis de nivell 4.

Totes les obertures d'una mateixa planta pis tindran les mateixes característiques pel que fa a dimensions, materials, baranes i acabats.

Només pels carrers posteriors a la façana marítima les obertures podran no trobar-se alineades segons eixos verticals de composició.

En cas d'existir obertures de dimensions superiors amb anterioritat a l'aprovació del present PE, es podran mantenir sempre i quan es col·loquin en el pla de façana persianes de llibret fixes de color blanc que restitueixin el domini del ple sobre el buit.

5.Les **llindes** de nova construcció seran de directriu recta.

6.A la **planta de remat** s'admet ocupar tot l'ampla de façana amb un seguit de buits iguals entre ells o amb una única obertura correguda, de mitgera a mitgera i fins a la cornisa. Aquesta es podrà enretirar fins a un màxim de 2 metres configurant una solana o porxo, el pla d'aquesta obertura serà únic i paral·lel a la façana. En aquest cas el pla de façana es mantindrà en els brancals laterals i en l'arranc de coberta.

Plantes baixes

1.Les **obertures** de les plantes baixes també mantindran sempre el domini de la dimensió vertical. En cas de no existir cap obertura original, s'admetrà una única obertura correguda horitzontal, que ocupi tot l'ampla de parcel·la, o al menys 3/4 parts, per donar cabuda a portals de garatges o de comerços. El pla i el material del tancament serà únic, podent ésser de fusta, acer, o alumini amb vidre. Presentarà sempre el mateix color de les obertures superiors. En qualsevol cas l'obertura única no es podrà enretirar més de 60 cm del pla de façana.

Les obertures de les plantes superiors no sobresortiran de l'alineació vertical del buit de PB.

2.No s'admeten **sòcols** ni aplacats de cap tipus, essent l'acabat de façana únic per tota la superfície d'obra.

Materials i colors

1.Les **façanes** seran arrebossades de textura llisa, acabades sempre amb color blanc mate. Amb l'excepció de les que es troben catalogades que mantindran els acabats - estucs, esgrafiats, enrajolats,...- i colors que presentaven els edificis originals; o algunes cases del front litoral que presenten acabats com paredat ó maó, però que es consideren justificats per raó del seu entorn o del moment de la seva construcció, pel que en la fitxa corresponent es donen per correctes.

2.No es permetran els **repicats** a l'entorn de les obertures per deixar la pedra o els maons vistos. Essent l'acabat de façana únic per a les plantes pis i per la planta baixa, en qualsevol cas sempre de color blanc, no admetent-se aplacats en PB.

No s'admeten els repicats de les façanes ni totals ni parcials. Tampoc s'admeten els emmarcaments amb pedra aplacada o amb maó.

En el cas dels emmarcaments originals de carreus de pedra l'entrega amb el revestiment de façana serà regular i de línies rectes. El revestiment sobresortirà 1cm com a màxim per damunt els carreus de pedra.

3.Les **fusteries** seran de fusta o d'alumini, pintades amb els colors tradicionals, mai metal·litzades, aplicant el color blanc o un dels colors de la carta RAL següents: blaus: 5011, 5015, 5023, 5024; verds: 6002, 6007, 6009, 6012; vermell: 3009.

4.Les **persianes** seran de llibret o de corda. No s'admeten les persianes enrotllables de caixó superior ni les persianes metàl·liques de tisora. Únicament s'admeten les persianes enrotllables de fusta existents amb anterioritat a l'aprovació del present PE, pintades amb algun dels colors anteriors.

5.Els vidres mantindran les proporcions tradicionals, ó bé constaran d'un únic vidre per fulla, en qualsevol cas no presentaran falses particions.

6.No s'admet el **PVC** ni en els tancaments ni en cap tipus d'acabat.

5.Les **baranes** seran d'acer massís, aniran enrasades al pla de façana o seguint el perímetre de les lloses dels balcons, estaran formades per barrots verticals de secció quadrada ó circular, de diàmetre màxim 12 mm, separats un mínim de 8 cm i un màxim de 12 cm, en la seva totalitat; passamà superior i inferior pla, no presentaran ornamentacions de cap tipus, tampoc presentaran parts d'obra. Aniran pintades de color blanc ó gris.

Elements sobreposats a les façanes

1.Queden prohibides les **marquesines**; els **tendals** s'admeten únicament de color llis blanc cru i amb un desenvolupament simple; els **rètols** no sobresortiran del pla de façana, hauran de situar-se dins l'espai de les obertures amb una ocupació < 30%; queden prohibits els aparadors avançats del pla de façana i les persianes de tisora; no s'admeten els **aparells de refrigeració**, ni les **antenes parabòliques** visibles des del carrer; les **plaques solars** es col·locaran seguint el pendent de coberta.

2.Els **comptadors** i les caixes d'instal·lacions es cobriran amb una portella enrasada al pla de façana i pintada de color blanc. Les **xarxes de cablejat** que no es puguin soterrar aniran dins una canaleta pintada de color blanc i integrada en la façana.

Art. 31.- Àmbit cautelar

1. Les normes del POUM defineixen les àrees de renovació de l'edificació amb conservació dels valors històrics i ambientals i amb conservació de l'estructura urbana. L'àmbit afectat per aquesta condició ve grafiat en els plànols d'ordenació del POUM com a Àmbit Cautelar. Aquest correspon a la ciutat històrica consolidada a final del segle XIX.

2. El PEPIPH identifica a l'interior d'aquest àmbit alguns conjunts urbans de característiques històriques i tipològiques comunes i majoritàries compostos per Fronts Homogenis. El Pla Especial concreta en aquests fronts les previsions genèriques del POUM tot assignant als edificis nivells de protecció 1, 2, 3 i 4 i conté una aproximació de les condicions d'intervenció en cadascun d'ells, amb la finalitat d'intentar recuperar les característiques originals que han de permetre restituir la coherència ambiental del conjunt.

3. Els edificis de l'Àmbit Cautelar que no es troben inclosos en cap Front Homogeni però que presenten façanes, espais interiors, detalls constructius i/o elements (paviments, esgrafiats, estucs, pintures, terracotes, motlluracions, ferratges, fusteries, etc.), que siguin d'interès i significatius, hauran d'acreditar la seva preservació. Si aquesta no fos possible

es desmuntaran amb cura i tornaran a muntar en el nou edifici, ó reproduir fidelment els elements originals d'interès que es trobin molt malmesos.

4. En l'Àmbit Cautelar es valora fonamentalment la permanència i continuïtat dels plans de façanes definidors de la imatge característica de la ciutat històrica, resultant dels tipus edificatoris que històricament s'han construït. Per a protegir aquesta continuïtat, sense afectar però les possibilitats d'expressió arquitectònica contemporània, les condicions de les intervencions es regulen en l'article següent. L'article 9.6 regula la documentació justificativa de la integració, a presentar amb el Projecte de sol·licitud de llicència.

Art. 32.- Normes de les intervencions: ÀMBIT CAUTELAR

Composició de façanes

1.És obligatori el manteniment del **pla de façana** generat per l'alineació. No s'admeten plans enretirats, ni elements sortints del pla de façana, amb l'excepció de les canaleres, els baixants, i les cornises.

El massís del pla de façana pot ésser substituït per superfícies opaques mates, com seria el cas de plafons fixes o de lames de llibret, del mateix color que el massís d'obra.

2.S'admeten **balcons** de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana amb un vol màxim de 50 cm per a la primera planta pis, i de 45 cm per a la segona planta pis, únicament pels carrers d'amplada superior a 8 m, mantenint una separació a veïns de 60 cm; a la segona planta pis seran exempts, amb una llargària màxima de 2,00 m i una separació mínima entre ells de 40 cm. Resten prohibits els cossos sortints tancats o semitancats.

Les **lloses** dels balcons estaran centrades en l'eix de l'obertura i tindran un cantell màxim de 14 cm, seran de pedra o de formigó vist per les dues cares, la motllura del cantell serà de desenvolupament simple: línia vertical i corba incorbada o únicament línia vertical.

3.Composició de les **obertures**: predomini de la dimensió vertical sobre la horitzontal; alineació pel punt mig segons eixos verticals de composició; domini del ple sobre el buit, que podrà ser del 45% de la superfície total.

Únicament en les plantes de remat s'admeten un seguit de buits o una única obertura correguda de mitgera a mitgera i fins a la cornisa.

En el cas de PB+2 o superior s'admet també la composició de les obertures tot desplaçant-se simètricament respecte dels eixos de la planta superior o inferior.

4.Només els forats de la planta baixa podran adoptar la **llinda** en forma d'arc rebaixat quan la proporció predominant sigui la vertical. Hauran de presentar tots ells les mateixes dimensions i acabats, en cas contrari seran de directriu recta. Per a les demés obertures les llindes seran sempre de directriu recta.

Plantes baixes

1.Les **obertures** de les plantes baixes també mantindran sempre el domini de la dimensió vertical, s'admet però una única obertura horitzontal que ocupi tot l'ampla de parcel·la, o al menys 3/4 parts, per donar cabuda a accessos, portals de garatges, comerços, etc. El pla i el material del tancament serà únic, podent ésser o de fusta, o d'acer, o alumini amb vidre; presentarà sempre el mateix color de les obertures superiors. En qualsevol cas l'obertura única no es podrà enretirar més de 60 cm del pla de façana.

Les obertures de les plantes superiors no sobresortiran de l'alineació vertical del buit de PB.

2.S'admeten els **sòcols**, que hauran de coincidir amb la línia de l'ampit de la finestra en PB, o amb la línia de la llinda de la porta o fins les lloses dels balcons del primer pis.

Hauran de ser de peces regulars mates, de pedra calcària buixardades o tallades a dent de serra, no podent ésser polides, tampoc s'admeten els aplacats ceràmics ni de peces de formes irregulars.

Art. 33.- Normes de les intervencions: MASOS I NUCLIS RURALS.

A més de la regulació prevista en el POUM pels nuclis rurals, les masies i cases rurals catalogades, el PEPH s'ajusta a les determinacions del PEU "Catàleg de cases rurals i masies" i estableix les següents determinacions complementàries d'intervenció en els masos i edificis en nuclis rurals.

El projecte de restauració o rehabilitació inclourà un estudi històric i/o artístic de l'edifici i del seu entorn, així com fotografies i plànols de l'estat actual.

Entorn

Es preservarà l'entorn original: eres, patis, vegetació, tanques, marges, murs, etc., de manera que aquests elements i els paviments d'empedrat o ceràmics originals i els murs de contenció i de tanca de patis i horts seran elements a protegir.

Així mateix aquest entorn es mantindrà lliure de noves tanques, jardins amb gespa i d'altres intervencions estranyes que puguin desvirtuar l'ambient propi de l'arquitectura tradicional.

Volumetria

Es mantindrà la volumetria original així com les construccions auxiliars tradicionals, com ara graners, pallisses, corrals, tanques, etc.

Els porxos i cobertes d'uralita es tractaran com elements impropis, quedant fora d'ordenació.

Cobertes

Es conservarà el tipus de coberta original.

En cas de ser necessària la reconstrucció dels **ràfecs**, aquesta es farà mantenint en tots els detalls, característiques i materials el seu aspecte original, tant si són de desenvolupament simple com si es tracta de ràfecs amb imbricacions de teula i rajola.

No s'admet la formació de ràfecs en aquells edificis que originalment no els presenten.

Es mantindrà l'aspecte de les **xemeneies** originals. En cas de ser-ne necessàries de noves el seu coronament es realitzarà amb una volumetria simple, amb material ceràmic o metàl·lic, prohibint-se expressament les teules.

Façanes

Es mantindran íntegrament tots els elements constructius i ornamentals: portals dovellats, brancals i llindes de pedra, fusta o totxo massís, escrits, dates, rellotges de sol, cornises, etc.

S'aplicaran en les seves parts vistes les tècniques tradicionals:

No s'admeten els repicats de les façanes ni totals ni parcials, ni a l'entorn de les obertures per deixar el paredat o els maons vistos. Tampoc s'admeten els falsos emmarcaments amb pedra aplacada o amb maó. Tots els acabats i solucions constructives hauran de defugir del pintoresquisme folklòric.

En el cas dels emmarcaments originals amb carreus de pedra aquests es mantindran vistos, l'entrega amb el revestiment de façana serà regular i de línies rectes.

L'acabat de façana serà l'estuc clàssic a la calç o arrebossat ja sigui amb morter de calç i sorra i colorant de terres, o pintat amb pintura al silicat amb un màxim de dos colors (blanc de calç vell, ivori, sorra clara, ocre, mangra terrós o els colors que prevegi en el seu cas la carta de colors).

S'admet el manteniment del paredat comú únicament per aquells volums que presentessin originalment aquest acabat, i en els següents casos: murs de contenció, parets de patis, jardins i horts i elements singulars (pous, basses,... etc.) tant amb acabat en sec com rejuntat. En aquest darrer cas les juntes es formaran amb el tradicional

morter de calç i sorra granada, o morter de calç i griffi i picadís de marbre, enrasades amb la pedra mig cobrint-la i sense formar refondit.

Els baixants i les canaleres seran iguals als originals, de seccions circulars i semicirculars, de ceràmica o de zenc. S'admeten les parts baixes en fosa. Es prohibeixen expressament els materials plàstics i el fibrociment.

Es permet una obertura en forma de trapezi disposada just sota la línia inclinada d'un vessant de coberta, resultant del buidat de la testera de les golfes per als edificis de nivell 3 i 4.

Estructura

S'ha de mantenir la tipologia estructural original: parets de càrrega, voltes, arcs, encavallades, etc. En cas que sigui necessària la seva substitució aquesta es farà seguint el sistema constructiu original: voltes de maó, embigats de fusta, revoltos de rajola, etc.

Intervencions de restitució i adequació

Les intervencions de restitució i adequació, així com les possibles ampliacions es regularan per l'article 28: nuclis interiors, de la present Normativa, i seguint els criteris de les edificacions veïnes.

Art. 34.- Unitats Paisatgístiques protegides

1. S'entén per Unitat Paisatgística protegida aquell paratge que per les seves característiques naturals (geomorfològiques, litològiques, botàniques, etc.) o històriques (traces de l'aprofitament humà dels recursos de l'aigua o de la terra) ha de ser preservat de la degradació ecològica o de la transformació indiscriminada donat que constitueixen parts indestruïbles de la memòria històrica de la formació i transformació del paisatge del terme.

2. Les Unitats Paisatgístiques protegides per aquest Pla Especial es corresponen amb les Unitats Paisatgístiques contemplades en el POUM-SNU.

3. Tant els Nivells de protecció de les Unitats Paisatgístiques com les Categories d'Intervenció Paisatgística són els establerts pel POUM Sòl No Urbanitzable.

Art. 35.- Unitats Arqueològiques protegides

1. S'entén per Unitat Arqueològica protegida aquelles restes físiques, mobles o immobles, que per les seves característiques arquitectòniques o documentals han de ser preservades en major o menor grau de la destrucció indiscriminada donat que constitueixen parts indestruïbles de la memòria pre-històrica i històrica de l'ocupació humana del terme.

2. Les Unitats Arqueològiques protegides per aquest Pla són megalits i jaciments.

Art. 36.- Nivells de protecció de les Unitats Arqueològiques

1. Els nivells de protecció dels béns constitueixen l'expressió de la intensitat de protecció sobre cada un d'ells.

2. S'estableixen els següents nivells de protecció edificatòria i ambiental:

Nivell 1. PROTECCIÓ INTEGRAL

Afecta a aquells béns mobles i immobles de caràcter singular i d'un gran valor arqueològic, els quals, amb independència del seu estat de conservació, s'han de mantenir en la seva total integritat. La categoria d'intervenció a aplicar serà l'Excavació sistemàtica amb Consolidació i Condicionament (ECC).

Nivell 1. PROTECCIÓ DOCUMENTAL

Afecta a aquells béns mobles i immobles de valor arqueològic que s'han de recuperar i documentar. Les categories d'intervenció a aplicar seran l'Excavació sistemàtica (E) i la Documentació (D). Els resultats científics obtinguts per aplicació de les polítiques d'intervenció senyalades poden portar a la definició del nivell de Protecció més alt (PROTECCIÓ INTEGRAL) amb l'aplicació d'una nova política d'Intervenció (Excavació sistemàtica amb Consolidació i Condicionament) d'acord amb la legislació específica de protecció del Patrimoni Arqueològic vigent o amb el tràmit de Modificació del Pla Especial que es preveu en aquestes Normes.

Art. 37.- Categories d'Intervenció Arqueològica

1. D'acord amb els Nivells de Protecció, i les característiques de l'estructura general i orgànica del territori en els àmbits del Pla Especial de Protecció i d'Intervenció, s'estableixen diverses possibilitats d'intervenció sobre les Unitats Arqueològiques que es concreten en el catàleg de fitxes d'ordenació específica.
2. Les Categories d'Intervenció Arqueològica que es fixen en aquestes Normes són les següents: Excavació sistemàtica amb Consolidació i Condicionament (ECC), Excavació Sistemàtica (E) i Documentació (D).
3. Els treballs que es duguin a terme en aquestes unitats sigui quina sigui la categoria d'Intervenció a aplicar comptaran en qualsevol cas, sense perjudici d'altres autoritzacions pertinents, amb l'autorització expressa de la comissió territorial de la Direcció General del Patrimoni Cultural de la Generalitat.

Art. 38.- Excavació sistemàtica amb Consolidació i Condicionament (ECC)

1. S'entén per ECC aquella activitat científica, acompanyada d'una actuació física que pretén d'una banda el coneixement exhaustiu (amb documentació i divulgació) de totes les etapes de l'ocupació del lloc i de l'altra el manteniment de l'estabilitat de les estructures descobertes tot resolent les problemàtiques de deteriorament que la visita del lloc origini.
2. La ECC s'aplicarà a les Unitats Arqueològiques significatives que presentin un conjunt important de restes físiques visitables.
3. La ECC específica per a cada Unitat Arqueològica exigirà la redacció d'un Programa d'Excavació, revisable a partir de l'elaboració de la Memòria corresponent a cada campanya, i la redacció d'un Projecte de Consolidació i Condicionament de la Unitat i el seu entorn.

Art. 39.- Excavació sistemàtica (E)

1. S'entén per Excavació Sistemàtica aquella activitat científica ja sigui sobre la totalitat d'un jaciment o en forma de cates, dirigida al coneixement (amb documentació i divulgació) de totes les etapes de l'ocupació del lloc.
2. L'excavació s'aplicarà a les Unitats Arqueològiques que no permetin l'adequació d'un conjunt prou important de restes físiques visitables.
3. L'excavació específica per cada Unitat Arqueològica exigirà la redacció d'un Programa d'Excavació, revisable a partir de l'elaboració de la memòria corresponent a cada campanya.

Art. 40.- Documentació (D).

1. S'entén per Documentació aquella activitat científica dirigida al coneixement (amb documentació i divulgació) de les restes físiques de l'ocupació d'un lloc que s'efectua com a seguiment de treballs no arqueològics autoritzats sobre el territori amb aquesta vinculació.
2. La documentació s'aplicarà a les Unitats Arqueològiques amb nivell de protecció documental sense estructures físiques que s'hagin d'excavar sistemàticament.

CAPÍTOL IV . DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Art. 41.- Disposició transitòria única

1. D'acord amb l'article 105.2 de la Llei 30/1992, per als aspectes que poden ser considerats com a errors materials o de fet que es puguin detectar en aquest Pla, podran ser corregits sense necessitat de tramitar una modificació puntual del mateix.
2. Anualment es procedirà a actualitzar o a completar els llistats d'elements vegetals, rajoles, elements de l'arquitectura hidràulica i jaciments i restes arqueològics i altres elements que hagin de ser protegits, a mesura que se'n tingui coneixement, previ informe tècnic justificatiu de la necessitat de la seva preservació o protecció.

Aprovació provisional, octubre de 2007

Anna Albó i Carme Bosch, Arquitectes

CARTA DE COLORS DE LES FAÇANES (consultar carta original)



CARTA DE COLORS DE LES FAÇANES (consultar carta original)

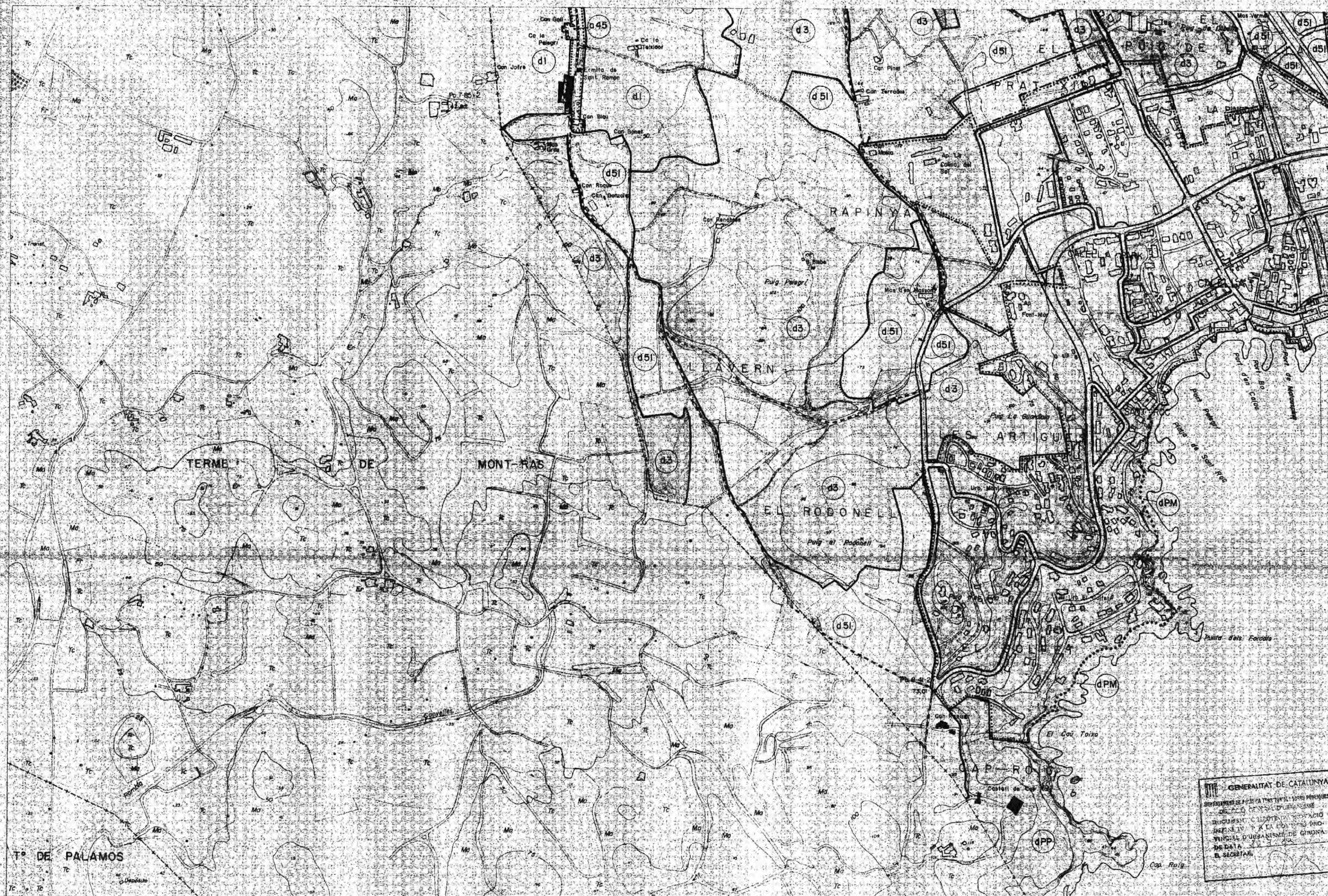


ANNEX IV: ANTECEDENTS URBANÍSTICS

Revisió del Pla General Municipal d’ordenació de Palafrugell (1982)

Pla especial de protecció i d’intervenció en el patrimoni històric (1982)

Pla d’ordenació urbanística municipal (octubre 2006)



EXPLI

ZONES EN

d45 D'ORDENACIO DELS AL
d213 UNIFAMILIAR PARCE

ZONES EN SOL N

dV VIARI
dVC CARRETERES
dVP CAMINS RURALS TERT
dVS CAMINS RURALS SEC
dVR CAMINS RURALS DOB

dSP L'LIBRE
dPP PARCELS TITULARS
dPM ZONA MARITIMA COSTA

dE EQUIPAMENTS PERI
dED CENT
dEI ESPORTS

dS SERVEIS TERRITORIALS

dP DE PROTECCIO AGR

dE DE PROTECCIO ESP

dS DE PROTECCIO PAIS

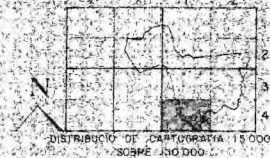
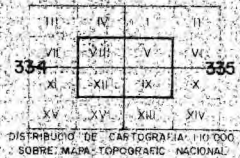
dA DE PROTECCIO DE
CONJUNTS ARQUITET

dS DE CARACTER RUS
dSI RUSTIC GENERAL

dS DE PROTECCIO DE
INFRAESTRUCTURES

----- LIMIT DE SOL URB

----- LIMIT DE SOL URBAN



GENERALITAT DE CATALUNYA
DEPARTAMENT D'OBRES PUBLIQUES
DIRECCIO GENERAL D'URBANISME
DIRECCIO GENERAL D'ENGINYERIA
DIRECCIO GENERAL D'ARQUITECTURA
DIRECCIO GENERAL D'INDUSTRIA
DIRECCIO GENERAL D'AGRICULTURA
DIRECCIO GENERAL D'INDUSTRIA
DIRECCIO GENERAL D'AGRICULTURA
DIRECCIO GENERAL D'INDUSTRIA
DIRECCIO GENERAL D'AGRICULTURA

335
IX Y-4

Textuals FULL
P.G.M.O. Aprovat pel
Pla, 29-7-83.



PALAFRUGELL-1982

REVISIO DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIO

PLAN
III

ZONIFIC



ՎԵՂՆԱՏ Դ'ԵՐՄԵԴՅԱՏ



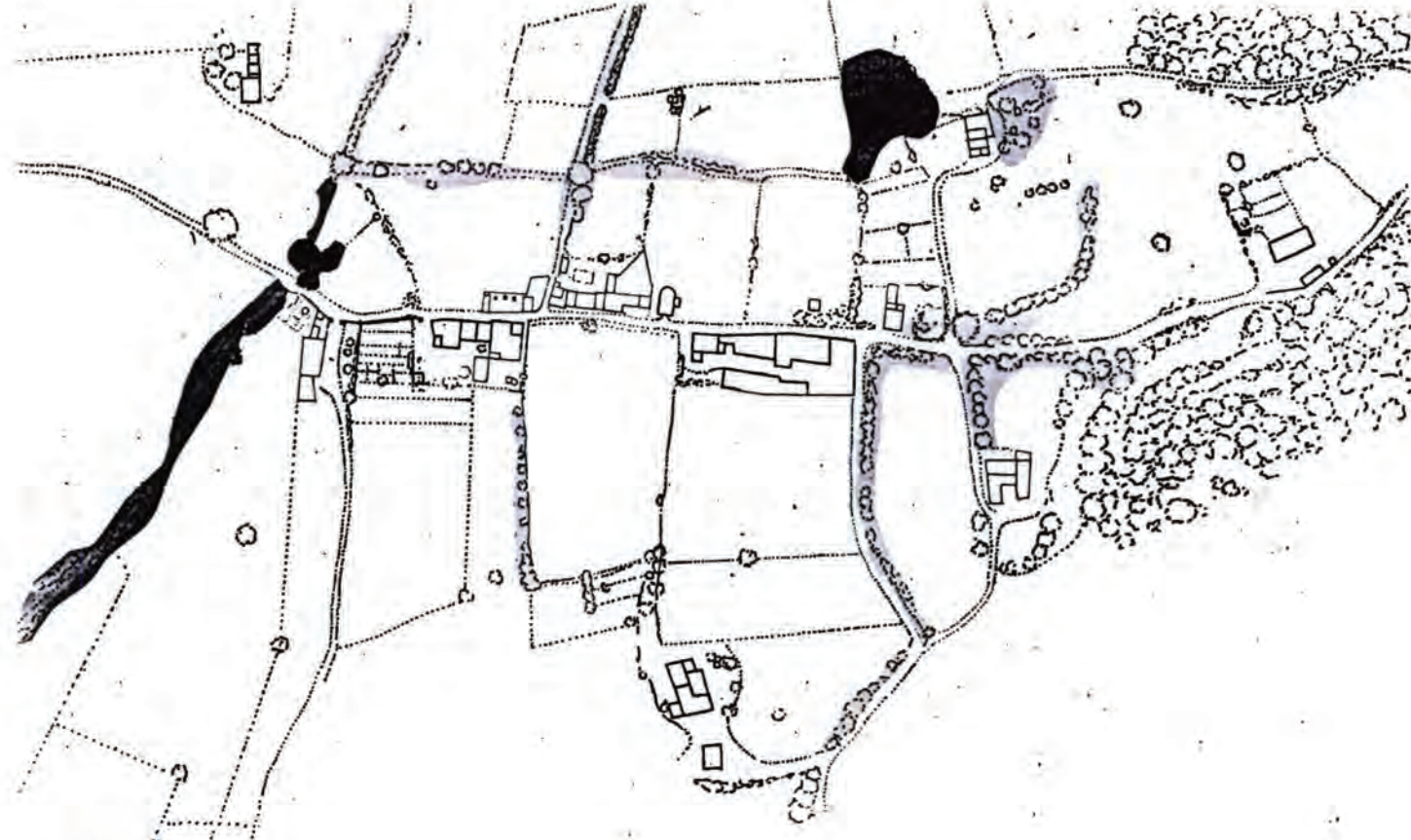
Nivells de Protecció i Categories d'intervenció a l'entorn. Veïnat d'Ermedàs.

Protecció ecològica.

Protecció integral de la riera que porta a la bassa de l'Aubi i d'aflorament de roques al bosquet de la part superior del veïnat.

Protecció paisatgística.

Es mantindrà la vegetació d'arbres als marges i camins que configuren el paisatge del lloc.



PLA ESPECIAL DE PROTECCIO I D'INTERVENCIO EN EL PATRIMONI HISTORIC

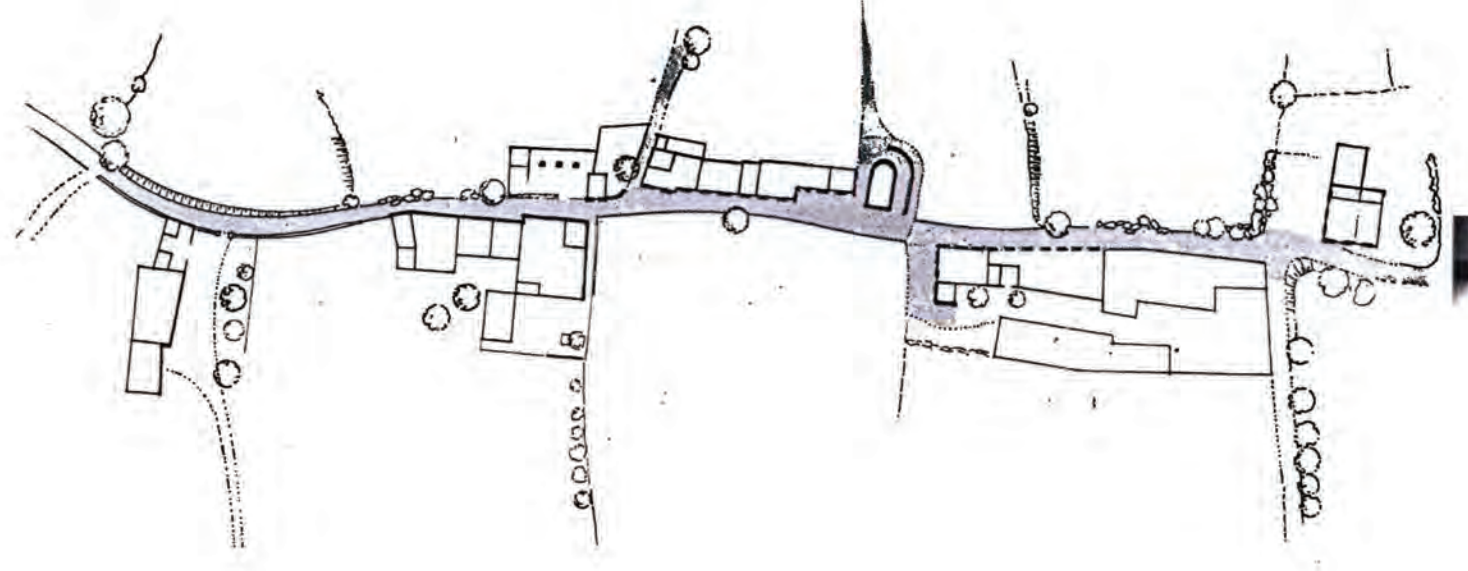


Nivells de Protecció i Categories d'intervenció a l'espai públic. Veïnat d'Ermedàs.

Els elements a conservar en el camí que configura l'espai públic, són els marges de roca i vegetació existents, així com els murs de tanca, s'aconsella que el paviment sigui tou, de sauló, reforçant amb formigó i pedra les fortes pendents i les instal·lacions subterrànies.

Pel que fa les façanes directa o visualment relacionades a l'espai públic, s'estableixen dos criteris:

- Restauració.
- Rehabilitació - es pot intervenir amb estucats o semi-estucats segons fotografies annexes.



PLA ESPECIAL DE PROTECCIO I D'INTERVENCIO EN EL PATRIMONI HISTORIC

Normas particulares de la zona a44. pendiente de ordenación

El plano de zonificación regula de este modo las zonas objeto de Plan especial de reforma interior. Son pues zonas coincidentes con áreas de proceso y su regulación específica se establece en el Artº 7 de estas normas.

Normas particulares de la zona a45. de ordenación de los núcleos rurales

1. El plan define para los núcleos rurales el perímetro actual del suelo urbano.

Dentro de este perímetro la edificación se regulará mediante los siguientes parámetros:

- a) Alineación de vial
- b) Ancho de vial
- c) Frente mínimo de parcela
- d) Parcela mínima
- e) Volúmen edificable
- f) Altura de la edificación

Se considerarán alineaciones de vial las definidas actualmente por la edificación y consolidadas al menos en un 60% del tramo que se considere. Con posterioridad a la aprobación del plan, el Ayuntamiento mediante plan especial de urbanización del medio rural, definirá las alineaciones de la prolongación de los viales actuales y las urbanizará.

Se considerará solar toda parcela de superficie superior a 150 m²., que tenga un frente mínimo de 6 m. a un vial existente o definido en sus alineaciones por un plan especial de urbanización del medio rural.

En cada solar se podrá construir 1 m². de edificación/1 m². solar en planta baja y piso, es decir con altura máxima de 7 metros, hasta un máximo de 400 m².

Se permitirá la edificación en parcelas de superficie y frente inferior al mínimo cuando se emplacen entre otras ya construidas con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General.

Cuando existiesen en las parcelas colindantes edificaciones con medianera a la parcela sin edificar, la nueva edificación se dispondrá pareada, cubriendo la medianera preexistente.

Si la parcela se encuentra entre dos medianeras preexistentes y tuviera un frente inferior a 9 metros, la nueva edificación cubrirá obligatoriamente ambas medianeras. Si su separación es mayor, la nueva edificación podrá edificarse pareada con una separación mínima de 3 metros al linde no edificado y tratando adecuadamente la medianera que haya de quedar vista.

Las parcelas de ancho superior a los doce metros y que no se hallasen en alguno de los casos descritos en el apartado anterior, se edificarán en régimen de ocupación de parcela, cumpliendo lo previsto en estas normas para las zonas a 21 de la categoría correspondiente.

2. Usos de la edificación

El uso de la edificación será preferentemente el de vivienda unifamiliar. Se permitirán de acuerdo con el carácter rural de los núcleos ordenados los usos agrícolas, unidos tradicionalmente con la residencia.

Se admiten en cualquier situación la residencia colectiva y hostelería y los usos asistenciales, educativos, sanitarios, religiosos, culturales y deportivos.

Se admiten los usos comerciales en situación 2ª. y en locales de menos de 200 M².

Se admiten los talleres e industrias de 1ª. y 2ª. categoría y los almacenes de 1ª. categoría en situación 2ª., siempre que su localización en el núcleo lo permita, según las normas del artículo 52, y de forma que su superficie sea menor de 400 M².

El uso de garages queda limitado a los particulares.

3. Planes especiales de protección

Será objeto de plan especial el desarrollo de las determinantes de la ordenación del suelo urbano en los núcleos rurales, a los efectos de proteger el carácter rústico de las edificaciones, los valores históricos y ambientales, el medio natural, la mejora de la urbanización, etc.

Con este fin se prevé de forma prioritaria la redacción del Plan Especial de Llofriu durante el desarrollo de este Plan General.

00237

AJUNTAMENT DE
PALAFRUGELL

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ I
D'INTERVENCIÓ EN EL PATRIMONI HISTÓRIC

ARQUEOLOGIA

núm: A15

NOM JACIMENT Ermedàs

CRONOLOGIA Època romana i posterior

COORDENADES: Long.E 6° 51' 05"
Lat.N 41° 53' 40"
Alt.s.n.mar 146 m.

ACCES Camí des de la carretera vella de Palafrugell a Calella i Llafranc.

EMPLAÇAMENT



DESCRIPCIÓ

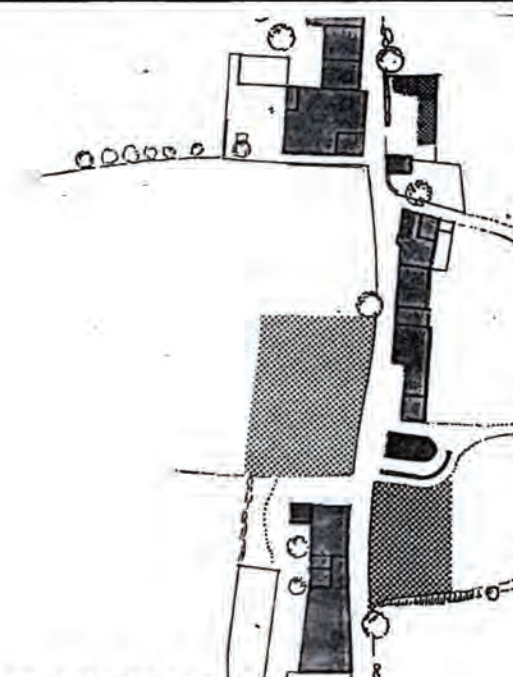
Itinerari Camí de terra, per a vehicles, que s'agafa a Santa Margarida, a la dreta de la carretera "vella" que porta a Calella i Llafranc. Uns 2,5 km. de recorregut fins al veïnat d'Ermedàs.

Context Veïnat rural, edificat i camps de conreu.

Tipus Jaciment Troballa superficial d'escassos fragments de ceràmiques d'època romana als camps situats a migdia i a ponent (a l'altra banda del camí) de la capella de Sant Ramon d'Ermedàs; ànfora de tipologia indeterminada, dolia, ceràmica de cuina a torn, tègula. A l'interior de la capella, en desenrutar-la, aparegué un pondús (pes de teler romà) i altres bocins ceràmics atribuïbles a la mateixa època.

Les troballes semblen demostrar que en època romana, si no hi havia un establiment humà permanent, com a mínim l'indret seria conreat, segurament amb l'existència d'estructures lligades a l'explotació agrària.

Al mateix àmbit es troben restes del poblament d'èpoques posteriors, ja en relació amb l'actual veïnat, documentat ja al segle 12.



EXCAVACIONS REALITZADES

Cap. Prospeccions per part del desaparegut "Grup d'Art i Treball del Baix Empordà" - amb seu al museu de Palafrugell -, en ocasió d'iniciar-se els treballs de salvament de l'església d'Ermedàs, promoguts pel dit grup (anys 1980-1981)

NOTÍCIES HISTÓRIQUES

Possible relació amb les troballes al proper paratge de la Roqueta (terme de Mont-ras), on a les ruïnes del mas dit Ca la Florentina hi ha una volta de forn feta, en bona part, amb trossos de tègules romanes. (Badia, 1977). També cal retreure la notícia: "...en la propietat de Estrabau, en el llano d'Armedàs, se han descobert ...recientemente unos enterramientos romanos que como todos o la mayor parte de los mas antiguos, consistian en urnas cinerarias llenas de carbonos i huesos. añadiéndose que en otros tiempos se habían hallado mosaicos cerca de Cap Roig" (Revista de Gerona VIII, 1884)

La propietat de la família Estrabau era el Mas Petit d'en Caixa, al N-E del veïnat.

BIBLIOGRAFIA

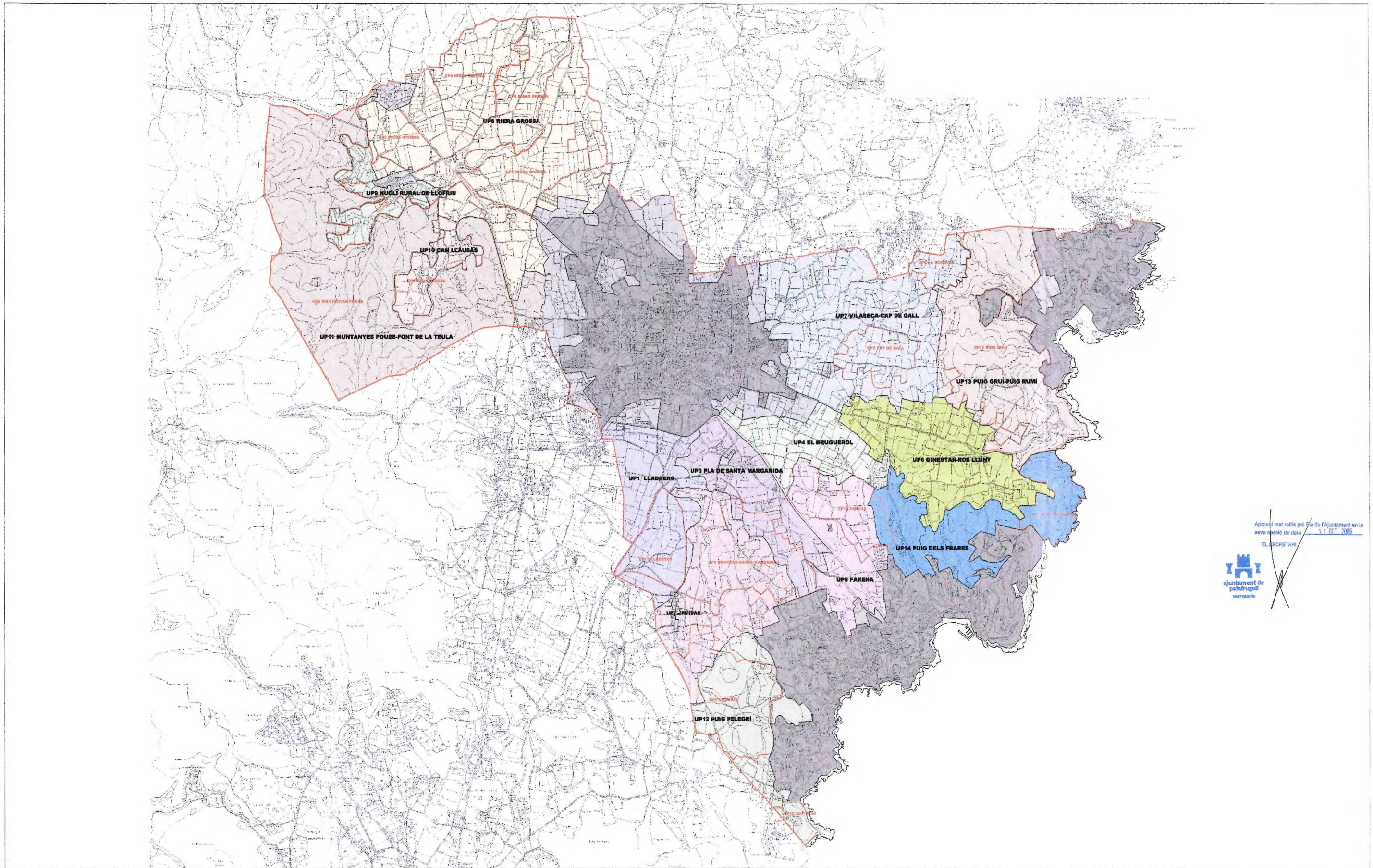
- BADIA (1984, 1985)

Materials

Fitxa feta per

J. Badia / C. Martineil

AL



Aprobat i text relleu pel Ple de l'Ajuntament en la seva sessió de data 21 OCT. 2006
EL SECRETARI


ajuntament de
palafrugell
secretaria

SISTEMES URBANÍSTICS SÒL NO URBANITZABLE
SISTEMES D'INFRASTRUCTURES DE MOBILITAT

SISTEMA VIARI

- XARXA VIÀRIA BÀSICA
- XARXA SECUNDÀRIA XARXA RURAL
- XARXA DE LLEURE
- SISTEMA PORTUARI

SISTEMA HIDROGRÀFIC

- En hidrogràfic, línia de línia

SISTEMA ESPAIS LLIBRES

- SISTEMA MARITIM COSTANER
- PARC PATRIMONIAL
- EQUIPAMENT PÚBLIC
- SOCIO CULTURAL/RELIGIOS
- DECENTSANTARI
- ESPORTIU
- SERVEIS TÈCNICS EN S'V

SISTEMA EQUIPAMENTS

- SISTEMA MARITIM COSTANER
- PARC PATRIMONIAL
- EQUIPAMENT PÚBLIC
- SOCIO CULTURAL/RELIGIOS
- DECENTSANTARI
- ESPORTIU
- SERVEIS TÈCNICS EN S'V

SISTEMA SERVEIS TÈCNICS

- SISTEMA PORTUARI

ÀREES DE PROTECCIÓ

- PE PROTECCIÓ ESPECIAL
- PT PROTECCIÓ TERRITORIAL
- RISCS
- PAISATGE
- EDIFICACIONS

ZONES URBANÍSTIQUES

SÒL NO URBANITZABLE

- g1 Agrícola
- g2 Forestal
- g3 Camping
- g1 PT Agrícola Protecció Especial
- g2 PT Forestal Protecció Especial
- g2 PT Forestal Protecció Territorial
- SNL COSTANER (POSIC)
- C1 (g1 PE) SNL Costaner 1 (g1 PE)
- C1 (g2 PE) SNL Costaner 1 (g2 PE)
- C2 (g2 PE) SNL Costaner 2 (g2 PE)
- C1 (g3) SNL Costaner 1 (g3)

PLANEJAMENT DERIVAT

- PEU-MR1 PLANEJAMENT ESPECIAL URBANÍSTIC DE MILLORA D'ÀMBITS RURALS
- PMU-MR1 PLANEJAMENT ESPECIAL URBANÍSTIC DE MILLORA D'ÀMBITS RURALS EN NÚCLIS DITATS EN EL NÚCL. RURAL

DELIMITACIONS

TERME MUNICIPAL

CLASSIFICACIÓ DCL SCL

- SCL URBÀ I SCL URBÀ NÚCLIS RURALS
- SCL URBANITZABLE
- SCL NO URBANITZABLE

DELIMITACIÓ ZONA MARITIM TERRESTRE

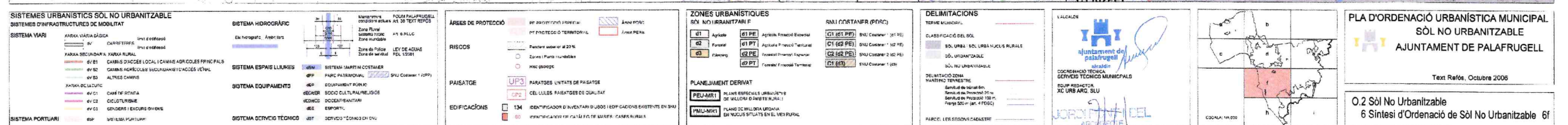
- Servici de parat en
- Servici de Protecció 50 m
- Servici de Protecció 100 m
- Frangit 500 m (an. 4 POSC)

PARCEL·LES SEGONS CADASTRE

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
SÒL NO URBANITZABLE
AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

Text Refs, Octubre 2006

O.2 Sòl No Urbanitzable
3 Unitats i Cèl·lules de paisatge



ANNEX V: CONVENI URBANÍSTIC

CONVENI URBANÍSTIC PER LA TRAMITACIÓ DEL PLA ESPECIAL DEL NUCLI RURAL
D'ERMEDÀS

CONVENI URBANÍSTIC PER LA TRAMITACIÓ DEL PLA ESPECIAL DEL NUCLI RURAL D'ERMEDÀS

Reunits:

D'una part, la senyora, **LAURA MILLAN MORALES**, en nom i representació de l'Ajuntament de Palafrugell, en qualitat d'Alcalde-President, assistit pel Secretari de la Corporació el senyor **JOSEP ROVIRA I JOFRE**.

I de l'altre part, el senyor **LLUIS GERONÈS ESTRADA** amb NIF número 40507678D, domiciliat al paratge l'Ermedàs, 14, de PALAFRUGELL, que actua en nom propi.

Ambdues parts es reconeixen competents i capacitades per formalitzar aquest conveni i, a aquest efecte,

MANIFESTEN,

1.- El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell aprovat definitivament en data 22 de gener de 2015 (DOGC de data 30 de març de 2015) classifica els terrenys del nucli d'Ermedàs com a sòl urbà amb qualificació R23 Nucli Rural.

L'article 125 de la normativa del POUM regula aquesta qualificació i, en el seu apartat 3, estableix el següent:

“3.- Plans especials de protecció.

El desenvolupament de les determinacions de l'ordenació del sòl urbà en els nuclis rurals serà objecte d'un Pla Especial, per tal de protegir el caràcter rústic de les edificacions, els valors històrics i ambientals, el medi natural, la millora de la urbanització, etc. Amb aquesta finalitat es preveu, de forma prioritària, la redacció del Pla especial d'Ermedàs, i fins a la seva aprovació, s'estarà a allò que preveu la normativa d'aquest Pla.”

Per la seva banda, la Disposició transitòria Tercera de la normativa del POUM, diu el següent:

“En el termini d'un any l'Ajuntament redactarà el Pla Especial Urbanístic del nucli d'Ermedàs, que tindrà competència per modificar la delimitació urbana, sempre que no s'augmenti ni la edificabilitat ni la densitat, que haurà de regular volumetries resultants, criteris compositius i de tractament d'acabats, intervenció sobre els espais lliures privats i la franja de sòl urbanitzable col·lindant, així com determinar les pautes d'una intervenció en l'espai públic. Mentre no s'aprovi, seran vinculants les determinacions que contenen els plànols d'ordenació.”

2.- El senyor Lluís Geronès Estrada es propietari de les finques següents situades en el Ermedàs:

- Paratge Ermedàs, 12
- Paratge Ermedàs, 14
- Paratge Ermedàs, 21

Que es corresponen a les següents finques cadastrals

(1): 3682104EG1338S0001MB, de superfície gràfica 5.198m2 i amb una superfície construïda de 2.159m2, i de la finca cadastral

(2): 3682204EG1338S0000EL, de superfície gràfica 2.576m2, i sense superfície construïda, segons cadastre.

Per tal de parcel·lar aquestes finques s'ha de tramitar un Pla Especial urbanístic, i per la seva edificació dotar-les dels serveis urbanístics adients.

3.- Que ambdues parts estan interessades en desenvolupar les previsions del POUM pel nucli d'Ermedàs i fixar les determinacions urbanístiques aplicables al nucli urbà de l'Ermedàs de manera que es millori qualitativament el nucli rural completant els serveis i garantint una adequada integració paisatgística de les noves edificacions, establint com a sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació en la modalitat de cooperació per a la realització de les obres d'urbanització i cessions de sòl pendents.

4. Els articles 104 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i els articles 25 i 2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, preveuen la formulació de convenis urbanístics entre l'Administració pública amb competències urbanístiques i els particulars.

5.- Que, per acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Palafrugell, de data 20 de març de 2025, s'ha aprovat aquest conveni.

D'acord amb aquests antecedents, ambdues parts acorden la formalització d'aquest conveni, de conformitat amb les següents

CLÀUSULES:

Primera.- Objecte del conveni.

Constitueix l'objecte d'aquest conveni establir els termes de col·laboració entre l'Ajuntament de Palafrugell i el Sr. Gironés pel desenvolupament del POUM en el nucli rural d'Ermedàs.

Aquestes actuacions tenen per finalitat permetre l'ordenació del nucli d'acord amb el POUM mitjançant un Pla Especial urbanístic i l'execució de les obres d'urbanització i cessions de sòl pendents.

Segona.- Durada del conveni.

Aquest conveni tindrà una vigència de 4 anys, a comptar de la data de la seva signatura per ambdues parts.

Aquesta vigència es podrà reduir en el supòsit que ambdues parts hagin dut a terme les obligacions derivades d'aquest conveni. Alhora, si no s'han pogut executar en la seva totalitat, es podran establir pròrrogues del conveni fins a un màxim de 4 anys.

Tercera.- Obligacions de les parts.

Les obligacions d'ambdues parts seran les següents:

1.- El Sr. Geronés tindrà les obligacions següents:

- a) Redactar el Pla Especial Urbanístic del nucli rural de l'Ermedàs on es recull l'ordenació contemplada en el document presentat en data de registre 2024016405 de data 3 de juliol de 2024, en el que s'hauran d'incorporar les prescripcions derivades dels informes que s'emetin.
- b) La redacció del Projecte d'Urbanització del nucli rural d'Ermedàs en execució del Pla Especial indicat.
- c) Assumir les despeses corresponents a les obres de connexió del servei de subministrament d'aigua potable fins la delimitació del sòl urbà del nucli d'Ermedàs, i a les obres del subministrament elèctric de mitja tensió fins la delimitació del sòl urbà del nucli d'Ermedàs, amb el seu corresponent centre transformador que s'haurà d'implantar en el nucli.

2.- L'Ajuntament de Palafrugell tindrà les obligacions següents:

- a) Tramitar, d'acord amb la vigent normativa, el Pla Especial Urbanístic del nucli rural de l'Ermedàs
- b) Redactar i tramitar el Projecte de reparcel·lació econòmica de l'àmbit del Pla Especial d'Ermedàs a executar segons el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació en la modalitat cooperació.
- c) Assumir l'execució i direcció de les obres d'urbanització, que desenvoluparà una vegada s'hagi tramitat el projecte de reparcel·lació econòmica de l'àmbit delimitat en el Pla Especial, que permeti a l'Ajuntament la liquidació de les corresponents quotes d'urbanització als propietaris segons la superfície de les parcel·les urbanes resultants.

Quarta.- Finançament de les actuacions derivades del conveni.

1.- No es generen obligacions econòmiques per a l'Ajuntament derivades del conveni.

2.- Les obligacions econòmiques derivades d'aquest conveni per al Sr. Geronés consisteixen en assumir els costos de redacció del planejament i el projecte d'urbanització així com de l'execució de les connexions dels serveis de subministrament d'aigua i d'energia elèctrica fins el nucli. Tot això, sense perjudici de les seva participació en la resta de costos d'urbanització en proporció a la superfície de les parcel·les aportades com la resta de propietaris del nucli.

Cinquena.- Mecanisme de gestió, seguiment, vigilància i control de l'execució del conveni.

Es crea una Comissió mixta de seguiment per a la gestió, seguiment, vigilància i control de l'execució del conveni i dels compromisos adquirits per ambdues parts, així com per sotmetre-hi les diferències que puguin sorgir sobre la implementació i el compliment del conveni, sens perjudici de la competència de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu. Aquesta Comissió es convocarà a petició d'una de les parts.

La Comissió estarà formada, per part de l'Ajuntament de la Palafrugell, per:

- El regidor d'urbanisme (president)
- El coordinador d'Àmbit de Territori (vocal i secretari).

I, per part de la propietat, per:

- El Sr. Geronés

Sisena.- Modificació del conveni.

Per a qualsevol modificació d'aquest conveni caldrà l'acord d'aprovació de l'Ajuntament i la seva tramitació serà la mateixa que per a la seva aprovació.

Setena.- Causes d'extinció del conveni.

Són causes d'extinció d'aquest conveni:

- Compliment de les actuacions que constitueixen el seu objecte.
- Transcurs del termini de vigència del conveni.
- Desistiment per part de l'Ajuntament.
- Renúncia del Sr. Geronés.
- Acord unànimе d'ambdues parts.
- Incompliment de les obligacions i compromisos assumits per part d'alguna de les parts signatàries (en els termes de l'article 51.2.c) de la Llei 40/2015).
- Decisió judicial declaratòria de la nul·litat del conveni.
- Impossibilitat legal o material per continuar amb l'objecte del conveni.
- Qualsevol altres previstes en la legislació vigent.

El compliment i la resolució del conveni comportarà la seva liquidació per determinar les obligacions i compromisos de cadascuna de les parts.

En qualsevol cas, l'extinció del conveni per qualsevol de les causes indicades no eximeix les parts del compliment de les seves obligacions recíproques fins a la data en què es faci efectiva l'extinció.

Vuitena.- Efectes de la resolució del conveni.

1. El compliment i la resolució del conveni comportarà la seva liquidació amb l'objectiu de determinar les obligacions i compromisos de cadascuna de les parts.

2. Atès que d'aquest conveni se'n deriven compromisos econòmics per part del Sr. Geronés, s'entendran complerts quan el seu objecte s'hagi realitzat en els termes i a satisfacció d'ambdues parts, d'acord amb les seves respectives obligacions.

3. Malgrat tot això, si quan es doni qualsevol de les causes de resolució del conveni hi ha actuacions en curs d'execució, les parts, a proposta de la Comissió mixta, podran acordar la continuació i finalització de les actuacions en curs que considerin oportunes, establint un termini improrrogable per a la seva finalització, transcorregut el qual s'ha de fer la liquidació de les mateixes en els termes establerts en l'apartat anterior.

Vuitena. - Prerrogatives de l'Ajuntament.

L'Ajuntament de Palafrugell té la prerrogativa d'interpretar aquest conveni i resoldre els dubtes que n'ofereixi el compliment.

Novena. - Règim jurídic.

Tot el que no preveu expressament aquest conveni li seran d'aplicació el Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (TRLMLC); la Llei estatal 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local (LRBRL); la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic (LRJSP); la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya (LRJPAPC); el Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (ROAS); el decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC), i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC), el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Palafrugell; la resta de l'ordenament jurídic administratiu i públic; i normativa del dret privat, que actuarà amb caràcter supletori.

Desena. - Jurisdicció competent.

Atesa la naturalesa administrativa d'aquest conveni, per a la resolució de qualsevol conflicte derivat de la seva aplicació o interpretació que no pugui ser resolt per les parts, serà competent la jurisdicció contenciosa administrativa dels tribunals de Girona.

Onzena. - Publicitat del conveni.

Aquest conveni, de conformitat amb els articles 104 TRLUC i 26 del RLUC, ha de formar part de la documentació que integri l'instrument de planejament i gestió, i l'acord de la seva aprovació ha de ser publicat en el butlletí corresponent i ser consultable.

I en prova de conformitat amb el contingut i efectes d'aquest conveni, ambdues parts els signen a la data que consta a les signatures digitals.

L'Alcalde

El Secretari

El propietari

VIDsignat code: 117919D4397B4A018D8...



LAURA MILLÁN MORALES

VIDsignat code: 3B6900FE59744CEF85...



JOSEP ROVIRA JOFRE

VIDsignat code: 6EBBD4BE8E3C4EA38...



LLUÍS GERONS ESTRADA

Promotor

AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

.

Equip redactor

ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P

JOSE -
ORIOl
ADEMÀ
ALCOVER /
num:10615
-1

Firmado
digitalmente por
JOSE - ORIOl
ADEMÀ
ALCOVER /
num:10615-1
Fecha:
2025.12.15
11:38:32 +01'00'

ALFONSO
CANELA
MERCADÉ /
num:14566
-1

Firmado
digitalmente por
ALFONSO
CANELA
MERCADÉ /
num:14566-1
Fecha: 2025.12.15
11:41:14 +01'00'

PEDRO
JAVIER
COMELLA
GUTIERREZ /
num:25862-
8

Firmado
digitalmente por
PEDRO JAVIER
COMELLA
GUTIERREZ /
num:25862-8
Fecha: 2025.12.15
11:43:45 +01'00'

Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez

Arquitectes

.

Desembre 2025