

**MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
CATÀLEG DE CASES RURALS I MASIES**

**CARRER DEL PIREU
PARATGE PUIG DE RAIS (LLAFRANC)
T.M. PALAFRUGELL**

(TEXT REFÓS)

MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC CATÀLEG DE CASES RURALS I MASIES

MEMÒRIA

En compliment de l'acord adoptat per la Junta de Govern de l'Ajuntament de Palafrugell en sessió de data 7 de novembre de 2008, es formula aquesta Memòria justificativa que té per objecte la inclusió en el Catàleg de cases rurals i masies de la construcció coneguda com "Els Galliners", ubicada en el Puig de Rais (Llafranc) i que és propietat de la societat "INVESTIGACIONES Y EXPLOTACIONES AGRICOLAS Y URBANAS, S.L.". Aquest catàleg forma part del Text refós del Pla Especial Urbanístic Catàleg de cases rurals i masies del municipi de Palafrugell aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 30 de maig de 2007, d'acord amb allò que disposa l'article 47 del Decret Legislatiu 1/2005, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, l'article 55 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de l'esmentada llei i l'article 5 de l'esmentat Text refós del Pla Especial Urbanístic Catàleg de cases rurals i masies.

1.- TÍTOL I DESCRIPCIÓ DE LA FINCA.

Es tracta d'una construcció agrícola destinada a habitatge-masoveria, de disseny senzill, amb mòduls alineats de 120 m² de superfície construïda, que data de la primera meitat del segle XX, coneguda popularment sota el nom de "Els Galliners", i ubicada al paratge Puig de Rais de Llafranc, confrontant amb el sector urbanitzat de "La Pastora".

Els materials utilitzats en la seva construcció són els propis d'aquella època, anys 1940-1945, i els tradicionals de la zona: paret de ceràmica extrusionada, teules manuals amb volada damunt de solera de maó i estructura de cairats de fusta cilíndrics. El paviment és de rajola manual de Regencós de 14x28 col·locada a "pas de soldat", també molt habitual en aquest període. La planta de l'edifici està composada per cubicles connectats interiorment composant una estructura fràgil i flexible que ha sofert diversos usos que han desfigurat parcialment el seu aspecte original.

Aquesta construcció va estar vinculada durant molts anys a la casa principal o “Mas de la Pastora”, essent destinada a habitatge del masover i a petit magatzem de les eines de conreu per a l'explotació agrícola de la finca, tal com resulta de les manifestacions de l'antic masover de la finca que s'acompanyen com a **DOCUMENT N° Ú**. Precisament la seva situació en el punt més elevat de la finca “La Pastora” responia a la pròpia racionalitat en l'ús dels camps de conreu, abans que la finca quedés incorporada en la seva major part al sòl urbà.

De fet, des que el “Mas de la Pastora” va deixar de funcionar com a establiment agrícola i la major part del seu sòl es va urbanitzar, aquesta construcció ha sofert un procés de deteriorament per desús. Actualment està desocupada, per bé que recentment ha estat reutilitzada com a caseta d'obra i habitatge de l'encarregat de les obres que s'han aixecat al seu entorn. Aquest darrer ús ha estat la causa que s'utilitzessin elements impropis com el fibrociment en substitució de les teules originals i es modifiquessin els pendents de les cobertes. Afortunadament, es disposa d'informació gràfica i dels mateixos materials de construcció que originalment es van utilitzar per tal de poder realitzar una rehabilitació que recuperi l'aspecte original de la construcció.

TÍTOL: Pertany a la Societat “INVESTIGACIONES Y EXPLOTACIONES AGRICOLAS Y URBANAS, S.L.” (INEXA,S.L.) en virtut d'escriptura d'escisió total i constitució de Societats Limitades autoritzada el 12 de novembre de 2003 pel notari de Barcelona, Sr. Miquel Tarragona Coromina; rectificada per escriptura d'elevació a públic d'acords socials sense contingut econòmic autoritzada el 4 de gener de 2006 pel notari de Barcelona, Sr. Miquel Zozaya Lascurain; fotocòpia parcial de les quals s'acompanya com a **DOCUMENTS N° DOS I TRES**

“Els Galliners” s'aixequen sobre la finca registral n° 9.738-N inscrita al Registre de la Propietat de Palafrugell al Tom 1868, Llibre 225, foli 185.

REFERÈNCIA CADASTRAL: Esta ubicada dins la parcel·la amb referència cadastral n° 17124A007000490000SQ. S'acompanya com a **DOCUMENT N° QUATRE** descripció cadastral de la parcel·la

2.- FITXES DESCRIPTIVES DE LA CONSTRUCCIÓ

La present modificació del Pla Especial Urbanístic Catàleg de cases rurals i masies queda resumida amb la confecció de la fitxa individualitzada que recull les dades cadastrals i de situació, la classificació i qualificació urbanística, la inclusió o no en el Catàleg del Patrimoni Arquitectònic i el seu grau de protecció, la tipologia, l'època, la propietat, l'ús actual, les característiques físiques (volum edificat, materials d'estructura i façana, coberta, estat de conservació, volums impropis i elements impropis) i les condicions d'emplaçament. També conté una breu justificació dels motius pels que s'aconsella la seva recuperació i preservació, els criteris d'intervenció, condicions d'ordenació i edificació, usos admesos i millora d'accessos o serveis. Es completa la informació amb fotografies de l'edificació i plànol d'emplaçament d'acord amb el que disposa l'article 1.4 de la memòria del Pla Especial Urbanístic Catàleg de cases rurals i masies.
DOCUMENT N° CINQ.

3.- CIRCUMSTÀNCIES JUSTIFICATIVES DE LA INCLUSIÓ AL CATÀLEG DEL PLA ESPECIAL.

“Els Galliners estan ubicats en sòl no urbanitzable i compleixen els criteris recollits al Text Refós del Pla Especial Urbanístic Catàleg de cases rurals i masies, és a dir, es tracta d' una casa rural construïda entre els anys 1940 i 1945, que tradicionalment ha estat vinculada a l' explotació agrícola de la major finca o “Mas de la Pastora” de la que formava part, i que no ha estat sotmesa a treballs de restauració ni de reforma invasius. La seva planta es conserva íntegrament i tant sols ha sofert una desafortunada modificació en les pendents de cobertes que actualment estan acabades amb elements impropis i que caldrà corregir per recuperar el seu aspecte original.

Aquesta edificació figura inclosa dins l' Inventari de les Edificacions existents en Sòl No Urbanitzable de Palafrugell (ID 776)

La seva inclusió al Catàleg de Masies i Cases Rurals, permetrà evitar la seva desaparició i la realització d' aquelles actuacions que siguin necessàries per a la seva restauració, conservació i/o millora, aconseguint les condicions precises per poder donar-li un us posterior, d' acord amb allò establert per la Normativa urbanística del Pla Especial, i del Pla d' Ordenació Urbanística Municipal de Palafrugell.

D'aquesta manera es podrà procedir a la recuperació d' una edificació rural amb una arquitectura tradicional que cal preservar, de destacat interès etnogràfic, cultural i ambiental, i que forma part del patrimoni rural històric de Palafrugell.

Palafrugell a vint-i-sis de juliol de dos mil deu.

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines, positioned above the typed name.

Sig. Isabel Ventós Omedes
INEXA,S.L.

Palafrugell, a 2 de desembre de 2008

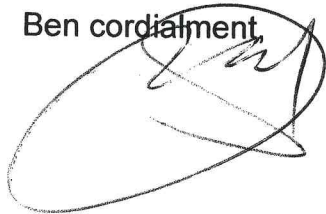
ISABEL VENTÓS OMEDES
c/ Balmes nº 148-150, 3-5
08008-Barcelona

Benvolguda Sra. Ventós,

Tal com li vaig comentar recentment, efectivament a començament dels anys cinquanta vaig anar a viure juntament amb els meus pares, el Sr. Josep Massó Cuní i la Sra. Dolors Daussà Pujades, a la casa coneguda familiarment com "Els Galliners" al paratge de La Pastora, on varem passar més de deu anys de les nostres vides. La casa estava vinculada al servei del mas o casa principal anomenat "La Pastora", de la que el meu pare n'era el masover, i com a tal disposava de tots els serveis bàsics (aigua, electricitat i sanejament). Es tractava d'una construcció formada per petits mòduls contigus, disposats en filera, de manera que cadascun d'ells constituïa una estància diferent. Així, hi havia una cuina, per on s'entrava a la casa, dos dormitoris, el de matrimoni i un altre de més petit, sala i menjador amb llar de foc, un bany i a l'exterior un safareig.

Resto a la seva disposició per tal d'aclarir o ampliar l'anteriorment exposat, als efectes que pugui menester.

Ben cordialment,



DOLORS MASSÓ DAUSSÀ
D.N.I. nº 40.508.112-Y

MIQUEL TARRAGONA COROMINA
NOTARI

DOCUMENT Nº
DOS

13

Carmen López
Tel. 932.702.405

12 DIC. 2003

Inscrita con el n.º B63359566 de C.I.F.
INV. Y EXPL. AGRICOLAS Y URB. SL, SAU

Generalitat de Catalunya
Departament d'Economia
i Finances
Direcció General de Tributs
Delegació de Tributs de Barcelona

Número 5835

Data 12 de NOVIEMBRE de 2003



696.821 / 2003 1

16-12-2003 12:37

TARRAGONA COROMINA MIGUEL

5835 12-11-2003

ESCISION
CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD LIMITADA

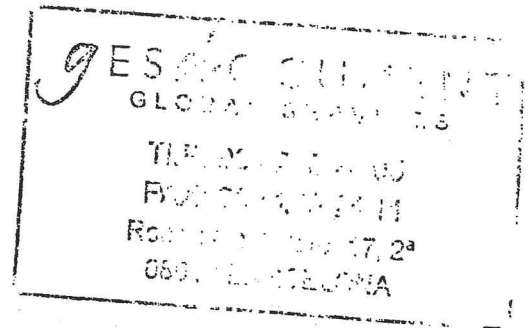
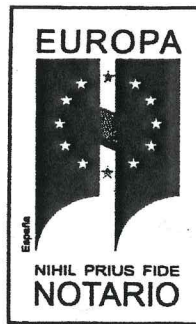
Inscrita con el n.º B68130809
ESCION INV. Y EXPL. AGRIC

Otorgado por:

INVESTIGACIONES Y EXPLOT. AGRICOLAS Y URB. SL

Inscrita con el n.º B63359590
VENAUVANZA, SL en constitución

REGISTRO MERCANTIL DE BARCELONA	17 h. 49 m.
REGISTRE MERCANTIL DE BARCELONA	HORA DE PRESENTACION



NOTARÍA

DIPUTACIÓ

Protocolo 15

Fecha 04-01-2006

**ACUERDOS SOCIALES SIN CONTENIDO
ECONÓMICO**

INVESTIGACIONES Y EXPLOTACIONES AGRICOLAS Y URBA
LEANDRO JUAN CASTELLO

MIGUEL ZOZAYA LASCURAIN

RUZ, ORTEGA Y ZOZAYA
NOTARIOS

Diputación, 279-283, entlo. 4.ª
Tel. 93 488 25 74 Fax 93 488 11 97
08007 BARCELONA

DOCUMENT Nº

CUATRE



MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA
DE ESTADO
DE HACIENDA
Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN
GENERAL
DEL CATASTRO

Oficina Virtual
del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
17124A007000490000SQ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

Polígono 7 Parcela 49

EL PUIG DE RALS. PALAFRUGELL [GIRONA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Agrario

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

Polígono 7 Parcela 49

EL PUIG DE RALS. PALAFRUGELL [GIRONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

SUPERFICIE SUELO (m²)

27.948

TIPO DE FINCA

SUBPARCELAS

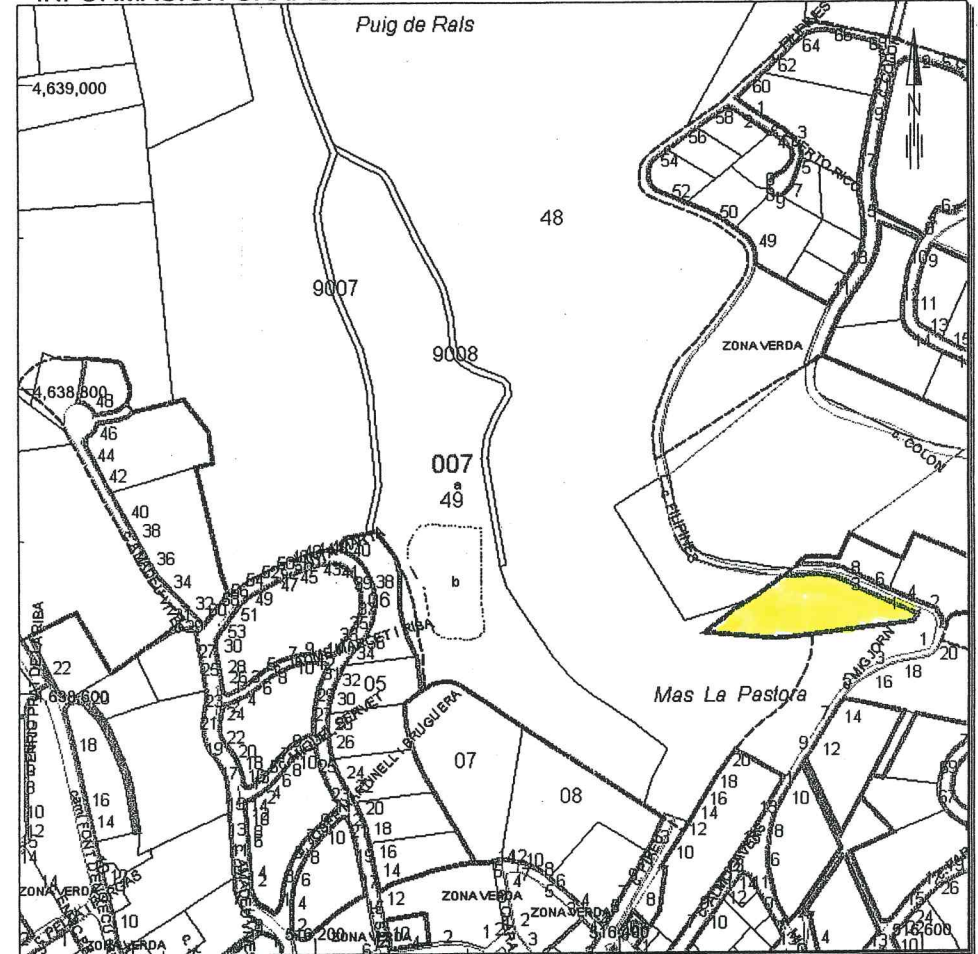
Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie [Ha]
a	MM	Pinar maderable	02	2,4945
b	MT	Matorral	00	0,3003

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de PALAFRUGELL Provincia de GIRONA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/5000



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

516,600 Coordenadas UTM, en metros.

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes , 25 de Noviembre de 2008

“Els galliners”	ID	776	71
------------------------	----	-----	-----------

PARATGE:	El Puig de Rals	POLÍGON CAD.:	007
UTM:	X=516,377 ; y=4,638,580	PARC. CAD:	49

DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA

RÈGIM DEL SÒL:	Sòl no urbanitzable	PROTECCIÓ	No
QUALIFICACIÓ:	Zona agrícola - Protecció Especial		

DESCRIPCIÓ GENERAL

La casa coneguda familiarment com “Els Galliners” estava vinculada al servei del mas o casa principal anomenat “La Pastora”. Originàriament es tracta d’una construcció formada per petits mòduls contigus, disposats en filera, de manera que cadascun d’ells constituïa una estància diferent. Així hi havia una cuina, per on s’entrava a la casa, dos dormitoris, el de matrimoni i un altre de més petit, sala i menjador amb llar de foc, un bany i a l’exterior un safareig.

TIPOLOGIA	Casa Rural Masoveria	ESTRUCTURA:	Parets de càrrega i bigues de fusta
ÈPOCA	Primera meitat del segle XX	COBERTA:	Coberta a dues aigües amb teula àrab substituïda recentment per plaques de fibrociment
CONSERVACIÓ	Regular	FAÇANES:	Mamposteria, arrebossat i pintat
PROPIETAT	Privada	AIGUA POTABLE:	Si
ÚS ACTUAL	Barraca per a guardar eines	ELECTRICITAT:	Si
ELEMENTS IMPROPIS:	Coberta de fibrociment a substituir	SANEJAMENT:	Si
SITUACIÓ RISC:	Degradació de parets i cobertes		
ACCESSIBILITAT:	Bona: límit amb sòl urbà, carrers		

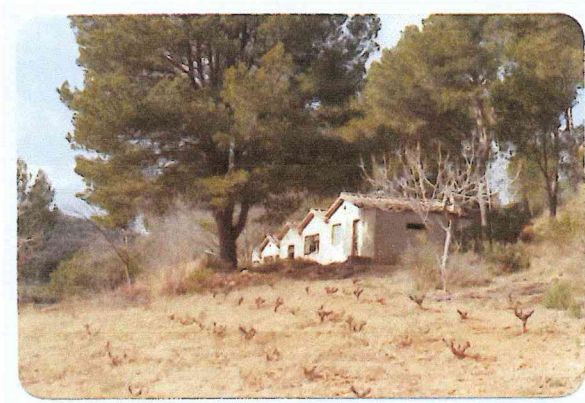
JUSTIFICACIÓ I PROPOSTA D’INTERVENCIÓ

JUSTIFICACIÓ QUE ACONSELLA LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ
Es tracta d’una edificació que forma part del paisatge rural del territori i de la seva història, amb una arquitectura tradicional de materials molt fràgils que cal conservar.

CONDICIONS D’ORDENACIÓ I D’EDIFICACIÓ
S’admeten obres de reforma interior si s’ajusten a les disposicions de la zona (d2) i de la protecció (C2) i (PE) de les NU d’aquest POUM. Qualsevol intervenció es durà a terme preservant el caràcter original de l’edificació sense desvirtuar-ne les seves característiques.

USOS ADMESOS	Els usos admesos són habitatge unifamiliar.
ACCÉS I SERVEIS	Accés des del carrer del Pireu asfaltat amb tots els serveis urbans a peu de finca

FOTOGRAFIES

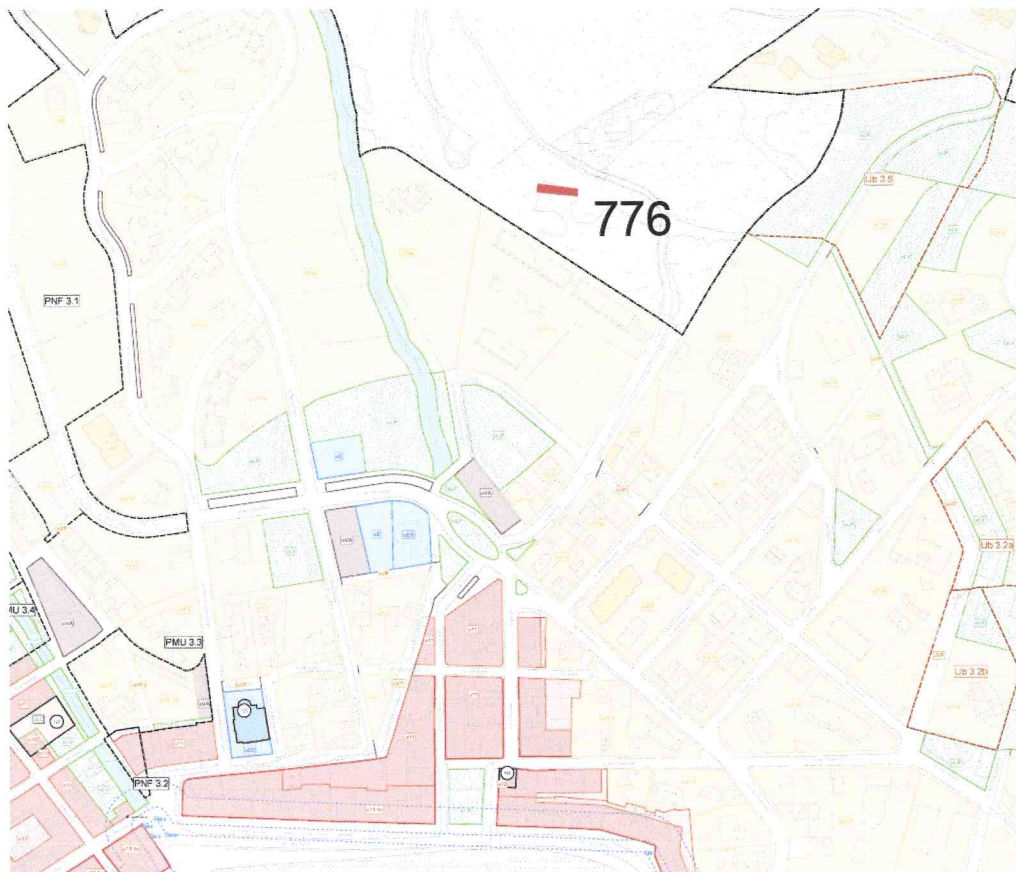


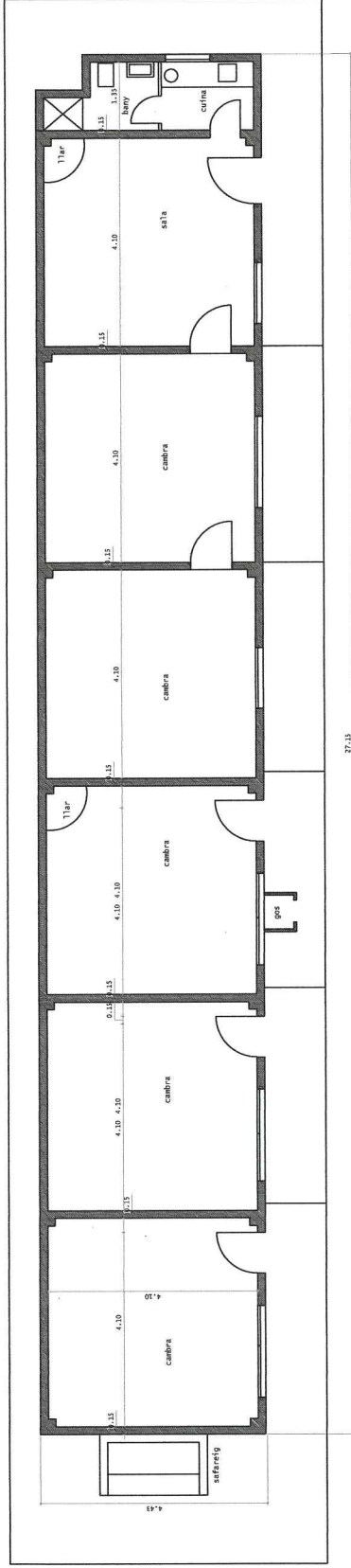
Estat original



Estat actual

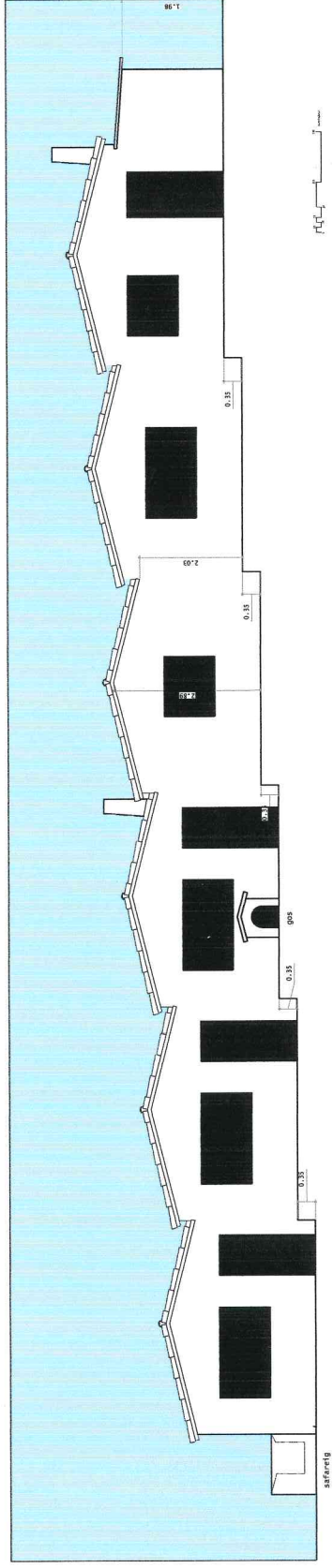
EMPLAÇAMENT



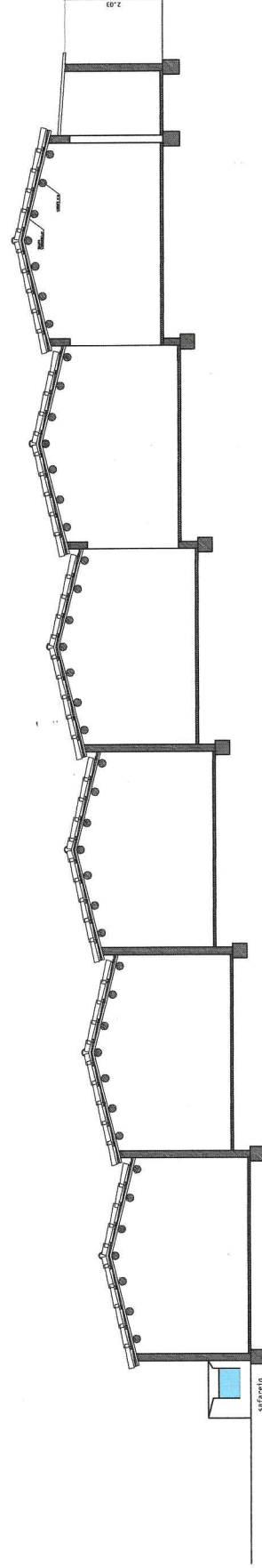


planta estat original (1940 - 1980)

superfície construïda 120 m2



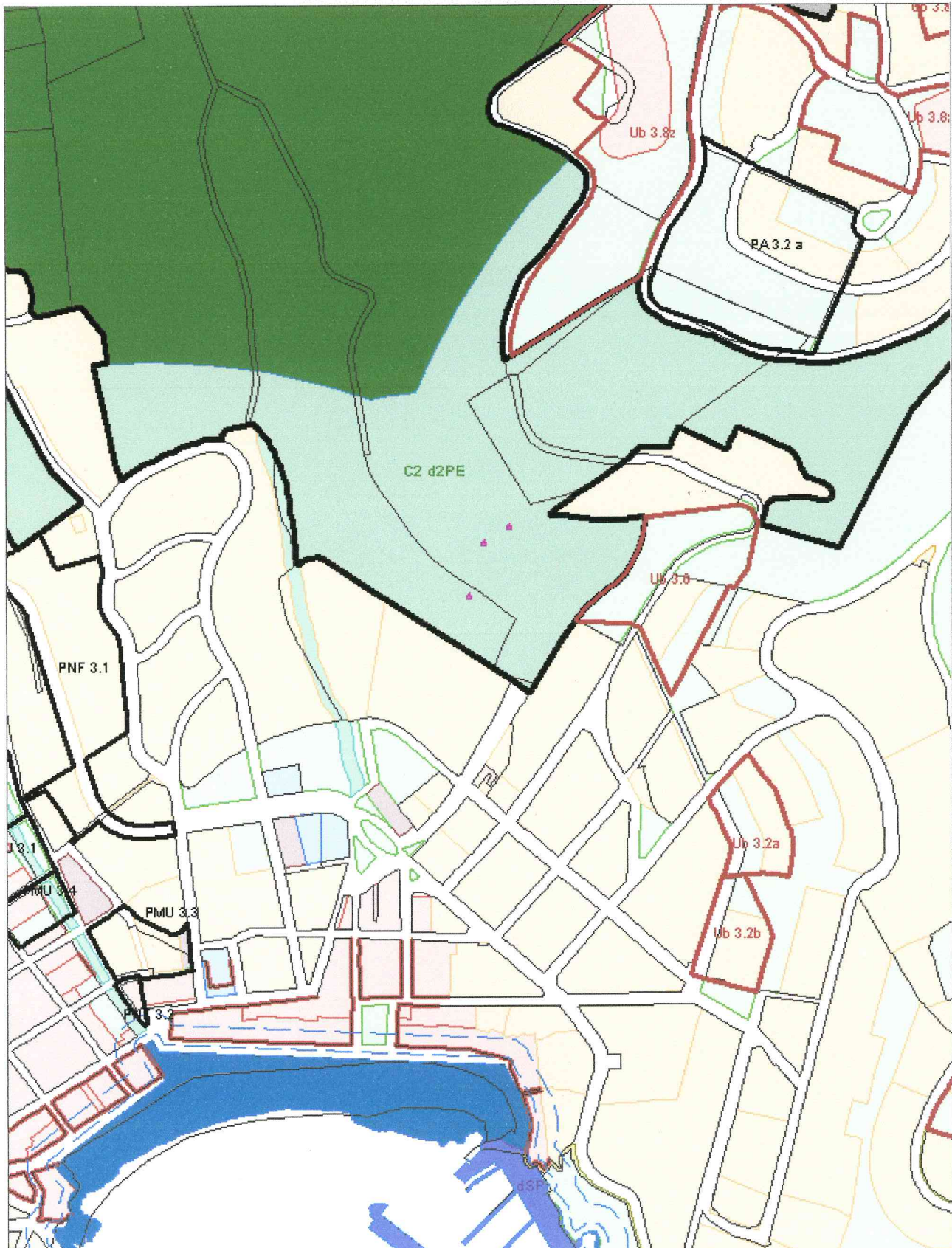
façana estat original (1940 - 1980)



secció longitudinal de l' estat original



ajuntament de palafrugell



DOCUMENT N:
Sis



Llar de foc



Bany



Paviment interior i detall d'instal.lació elèctrica estat actual.

100 215



**MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
CATÀLEG DE CASES RURALS I MASIES**

**CARRER DEL PIREU
PARATGE PUIG DE RAIS (LLAFRANC)
T.M. PALAFRUGELL**

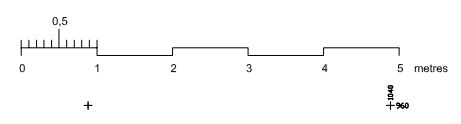
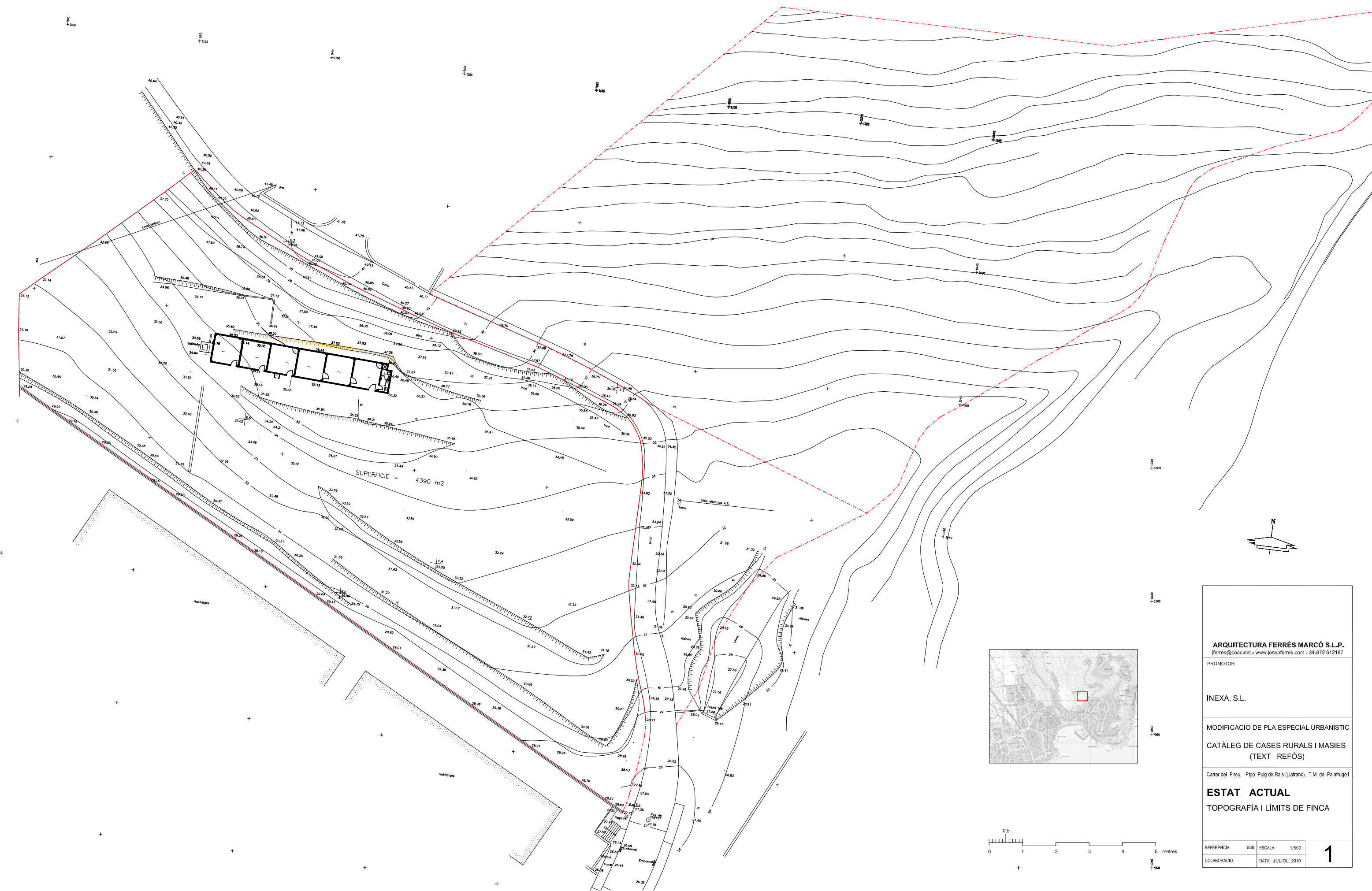
Com a conseqüència de l'informe emès pel Sr. Arquitecte municipal el passat dia 23 de juliol de 2010 s'incorporen els dos plànols, núms. 1 i 2 datats el juliol del 2010, escala 1:500, que defineixen les condicions de traçat del giratori i substitueixen els plànols 1 a 4 que es varen acompanyar a l'escrit presentat el dia 9 de juliol d'enguany, el contingut del qual es ratifica.

Així mateix es fa constar que la propietat farà la cessió de l'espai oportú pel vial i garanteix l'execució completa d'aquest viari.

Palafrugell, a vint-i-sis de juliol de dos mil deu.



Sig. Isabel Ventós Omedes
INEXA,S.L.


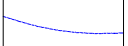



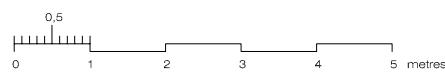
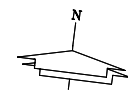
ARQUITECTURA FERRÉS MARCÓ S.L.P. Jferrés@coac.net - www.josapferrés.com - 34-972 612187	
PROMOTOR	
INEXA, S.L.	
MODIFICACIO DE PLA ESPECIAL URBANISTIC CATÀLEG DE CASES RURALS I MASIES (TEXT REFÓS)	
Carrer del Fireu, Ptge. Puig de Rais (Llafranc), T.M. de Palafrugell	
ESTAT ACTUAL TOPOGRAFIA I LÍMITS DE FINCA	
REFERÈNCIA: 659	ESCALA: 1/500
COL·LABORACIÓ:	DATA: JULIOL 2010
1	



finca 2 propietat de INEXA, S.L.

finca 1 propietat de INEXA, S.L.

-  límit de finca
-  eix del camí
-  espai pavimentat



ARQUITECTURA FERRÉS MARCÓ S.L.P. ferres@coac.net - www.josepferres.com - 34-972 612187	
PROMOTOR INEXA, S.L.	
AVANTPROJECTE REFORMA DEL CARRER PIREU	
Carrer Pireu, Llafranc, T.M. de Palafregell	
PROPOSTA TOPOGRAFIA I LÍMITS DE FINCA	
REFERÈNCIA: 659	ESCALA: 1:500
COL·LABORACIÓ:	DATA: juliol 2010
2	