

18.163

55

2010142744-AC

URBANISME

PLANEJAMENT I PROJECTES

EXPEDIENT : 2010001106



CODI : 02.031.140

SÈRIE : PLANS ESPECIALS I DE MILLORA URBANA

INTERESSAT : AJUNTAMENT DE GIRONA

NIF : P1708500B

ASSUMPTE : MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL DE CA L'ONOFRE (18.163)

INICI: 02/02/10

TANCAMENT:

FOLIS:

ALCALDESSA PRESIDENTA: ANNA PAGANS GRUARTMONER
LA SECRETÀRIA GENERAL: M. GLÒRIA GOU CLAVERA

MODIFICACIÓ PUNTUAL PEU CA L'ONOFRE -desafectació mirador-



FEBRER 2010



MEMÒRIA

ÍNDEX GENERAL

A. MEMÒRIA

1. Antecedents i Planejament vigent
- 2 Oportunitat i conveniència del pla Especial
- 3 Adequació a la legislació urbanística
- 4 Àmbit de l'actuació
- 5 Objectius i criteris de la modificació del pla Especial
- 6 Determinacions del PE Ca l'Onofre modificades pel present document

B. ESTUDI MEDI AMBIENTAL DE LES DUES FINQUES

1. Anàlisi ambiental del territori
2. Justificació de la proposta d'ordenació
3. Conclusions i recomanacions finals

C. GESTIÓ

D. NORMATIVA

1. Disposicions de caràcter general
2. Règim urbanístic del sòl

E. PLÀNOLS

Annex 1. Fotografies



A. MEMÒRIA

1. Antecedents i Planejament vigent

Ca l'Onofre, la finca està situada en el terme municipal de Girona, en el disseminat de Campdorà, dins l'àmbit del pla especial de protecció del paisatge i la vegetació característica de la Vall de sant Daniel, el pla especial classifica l'espai de Mirador i el denomina de la Torre Bonica, amb una franja de protecció de vint-i-cinc metres, la resta està qualificada d'Àrea d' usos alternatius (E4).

En la seva política de recolzar i preservar el paisatge català, la Generalitat de Catalunya ha aprovat diverses lleis amb la finalitat de promoure els miradors de les comarques catalanes, per tal de difondre més les vistes i excursions a les famílies i aconseguir desvetllar l'interès pel paisatge de Catalunya.

El pla especial urbanístic aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de data 26 de setembre de 2007 inclou el conjunt de terrenys destinats a espais públics i mirador, situats al l'entorn de les actuals vivendes que la iniciativa privada del sòl afectat per l'actuació situa a Ca l'Onofre, anomenat també Cal Mecànic, al disseminat de Campdorà, en el municipi de Girona i la veïna anomenada Torre Bonica, i estableix les determinacions pel que fa a l'ordenació de l'habitatge, a la situació de les edificacions i instal·lacions, separacions i característiques de les àrees del mirador.

La propietat en nom de la societat Beringuinis, SL, amb NIF B-17561044 i en domicili al carrer Argenteria, núm. 29 de Girona, representada pel Sr. Lluís Sagué i Noguera va proposar la cessió del terreny necessari, de 206 m², a l'ajuntament de Girona i construir el pas i el mirador de Torre Bonica, que el pla especial de la Vall de sant Daniel situa en aquest entorn i l'indant els límits d'aquesta finca, i així propiciar l'accés i les vistes de la vall de sant Daniel, des del mirador.

Simultàniament a aquest document es tramita una modificació puntual del pla especial de la Vall de sant Daniel, per reconsiderar els criteris de localització dels miradors, anul·lant el previst a Torre Bonica. Conseqüentment es redacta el present document, adaptant el pla especial de Ca l'Onofre a l'esmentada modificació del PE de la Vall de sant Daniel.

2. Oportunitat i conveniència del pla especial.

En aquest sentit, les singulars característiques del disseminat de Campdorà fan especialment adient i necessari estudiar millor la ubicació del mirador de Torre Bonica, analitzant diverses alternatives per ubicar-lo, valorant la totalitat de les alternatives per qüestions de: millora de localització, coherència urbanística amb el paisatge i amb la millora de privacitat dels habitatges veïns, tenint en compte, de manera molt especial, la possibilitat de disponibilitat d'un altre mirador millor, a l'ubicació de la Muntanya de la O, a prop de l'església del Calvari, a on les conques visuals són molt superiors i amb unes condicions paisatgístiques de gran qualitat i un medi arquitectònic-arqueològic, que està a la vegada millor comunicat a través del passeig arqueològic de fora muralles, des de Torre Gironella i les Creus i amb el nucli monumental de la ciutat de Girona.

Cal doncs, també per fomentar la tranquil·litat i respectar la privacitat dels habitatges de la torre Bonica, propiciar un canvi d'ubicació i millorar el mirador de la Muntanya de la O, a on hi ha el Calvari per evitar la degradació existent i facilitar l'accessibilitat a la magnífica conca visual existent, també de la Vall de Sant Daniel.

La proposta del projecte només es podrà valorar en el marc de una modificació del Pla Especial aprovat, d'acord amb l'art. 94- 95 i 97 del decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol de protecció de la Vall de sant Daniel, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme.

3. Adequació a la legislació urbanística.

L'objecte de la present modificació del pla especial, promoguda per l'ajuntament de Girona, és la desafectació de la ubicació del mirador de la Torre Bonica situat a Ca l'Onofre i tal com es preveu a l'article 94 del Decret Legislatiu 1/2005 del text refós de la llei d'urbanisme.

Article 94 Modificació de les figures del planejament urbanístic

1. La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. No obstant això, en el cas de les modificacions dels plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.

5. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb la relació als interessos públics i privats concurrents.....

D'acord amb l'article 95 del decret legislatiu Llei 1/2005, la modificació del Pla Especial ha de contenir degudament justificades les determinacions per desafectar l'espai lliure del mirador de Torre Bonica i traspasar les obligacions a la muntanya de la O.

La desafectació del mirador de la Torre Bonica, no comporta increment de sostre ni densitat, ni dels usos admesos en l'edificació existent.

Afecta l'article 82 del pla especial de protecció del paisatge i la vegetació característica de la Vall de sant Daniel, i millora el pla sectorial d'Espais d'Interès Natural (PEIN) i el projecte d'Anella Verda de camins i miradors de les Gavarres i la Vall de sant Daniel.

La conveniència de la desafectació del mirador Torre Bonica es poder potenciar el mirador de la Muntanya de la O, prop de l'església del Calvari, amb una conca visual molt superior a la de la Torre Bonica: té visuals sobre Torre Gironella, les Creus, la Girona Monumental, Montjuïc, la vall de sant Daniel i les Gavarres i, a més, es pot preservar de la degradació existent actual en àrees d'interès natural, ecològic, paisatgístic, històric i social, d'acord amb l'article 13 del pla general d'ordenació de Girona.

4. Àmbit de l'actuació.

La finca objecte de la desafectació té en la realitat, segons topogràfic recent, una superfície total de 19.004,33.m2. Dins d'aquesta es delimita dos àmbits d'actuació format un per la totalitat de la construcció existent i l'altre per els terrenys del mirador públic anomenat de la Torre Bonica de 206,00 m2 que l'envolta pel cantó sud.

La localització de la finca "Ca l'Onofre" i de l'àmbit d'actuació es determinen gràficament en el plànols d'informació "situació" i "emplaçament". La delimitació d'aquest àmbit es grafia en els plànols d'informació del pla especial urbanístic "topogràfic": delimitació del sector d'actual.

Dins la finca de ca l'Onofre es delimita tot el sector que serà objecte de la present desafectació urbanística. Aquest se situa al costat del camí que va del nucli principal de Montjuïc a la carretera que l'uneix amb Campdorà. Limita a l'oest amb aquest vial asfaltat i Torre Bonica i, al nord, amb el camí veïnal de cal Loreto i can Perassa.

L'àmbit d'actuació del mirador de la Torre Bonica presenta en forma semicircular (totalment regular 2,50 x 65 m.) de superfície aproximada d'uns 206 m2. El terreny és de morfologia en pendent amb un desnivell a l'entorn dels 1,20m i amb pendent suau en el sentit est cap a la zona forestal de la pròpia finca i que limita amb el curs d'un fort marge, amb un atalussament important cap a l'eix sud-est.

La representació gràfica de la forma s'ha realitzat en el plànol "d'ordenació".

5. Objectius i criteris de la modificació del pla especial.

1. Adaptar el PE Ca l'Onofre a la modificació puntual del pla especial de la vall de sant Daniel, que es tramita simultàniament, que reconsidera la idoneïtat de la ubicació dels miradors previstos a l'article 82 de les normes de l'esmentat pla especial
2. Trasllat dels compromisos del pla especial vigent, destinant el valor de la desafectació a altres actuacions d'interès públic dins l'àmbit del pla especial. Entre aquestes es preveu la millora de la zona prevista pel mirador de la Muntanya de la O, actualment degradada, mitjançant una restauració paisatgística, que faciliti l'accés des de l'Anella Verda i inclogui la neteja i reforma de les restes de l'edificació existent, així com el desbrossatge i millora de la vegetació existent.

6. Determinacions del PE ca l'Onofre modificades pel present document.

El Pla Especial classifica una part de la finca de Ca l'Onofre com l'espai del mirador i el denomina de La Torre Bonica, amb una franja de protecció de vint-i-cinc metres, la resta està qualificada d'Àrea d'usos alternatius (E4) .

Aquesta modificació puntual del PEU ca l'Onofre proposa desafectar l'espai de sòl públic de 206 m² de superfície i anul·lar la obligatorietat de cessió gratuïta d' una part de terreny, amb la finalitat de construir el mirador per continuar sent , un sòl d' ús privat, traslladant els compromisos adquirits d'urbanització dins l'àmbit del PE, a altres actuacions i indrets d'interès públic, sense canviar la qualificació d' àrea d'usos alternatius (E4) prevista, en la modificació del pla especial de sant Daniel.

B- ESTUDI MEDIAMBIENTAL de les dues FINQUES

1- ANÀLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORI

1.1 DESCRIPCIÓ DEL TERRITORI

1.1.1 Medi físic

La zona d'estudi molt properes les dues, es situa a la depressió del Gironès, plana envoltada per un conjunt de relleus(Gavarres), d'origen estructural que la delimiten. En concret s'ubica a la vora oriental de la depressió, a prop de la zona de contacte amb els materials paleozoics dels relleus de les Gavarres.

Al contacte entre aquests relleus i la depressió, es van desenvolupar durant el Neogen amplis ventalls al·luvials i col·luvials fruit de la denudació dels massissos paleozoics. Aquests van formar dipòsits sorrencs amb clastos heteromètrics i angulosos de les roques originals. Posteriorment, durant el quaternari, la xarxa hidrogràfica s'ha encaixat en aquests materials dipositant, en el fons de vall, els seus propis al·luvions, combinats amb dipòsits col·luvials.

Els substrat a la parcel·la on se situa Ca l'Onofre i la Muntanya de la O corresponen a aquesta darrera etapa de sedimentació quaternària. Està format, doncs, per materials detrítics. Es tracta d'argiles, amb clastos de quars i feldspats dispersos, que corresponen a fàcies al·luvials-col·luvials. Tots aquests sediments són d'edat holocena.

1.1.2 Medi hidrològic

Aigües superficials

La zona d'estudi, pertany a la conca hidrogràfica del Ter i el Galligans. En general, per les característiques morfològiques de la depressió.

Pel que fa la cabal circulant, cal dir que són cursos de règim estacional i que pateixen un estiatge total bona part de l'any.

Aigües subterrànies

La zona d'estudi es troba en el domini hidrogeològic de l'aquífer del Mio-pliocè i el Quaternari, que configura un bon aquífer de gran extensió. A l'entorn, els materials que configuren el substrat constitueixen un aquífer lliure la dinàmica del qual està íntimament lligada al de la xarxa superficial. De les dades bibliogràfiques, així com la informació oral del titular, es dedueix que el nivell freàtic és de l'ordre dels 7 m.

1.1.3 Sistemes naturals

La zona objecte de l'estudi està ocupada majoritàriament per conreus herbacis, bàsicament cereals i farratges, entremig dels quals s'alternen retalls de bosc. Les masses forestals són principalment rouredes o boscos mixtos d'alzina (*Quercus ilex*) i roures (*Q. Humilis* i *Q. X.cerriodes*) i a la zona de la Muntanya de O , just front el Calvari hi ha una gran plantació d'oliveres.

La fauna es troba representada fonamentalment per espècies pròpies dels espais oberts (conreus i prats) alternant amb altres pròpies de les masses boscoses. La presència de les masies i explotacions agropecuàries afavoreix la presència d'espècies antropòfiles.

1.2 DELIMITACIÓ D'ÀREES DE RISC

En el territori objecte d'estudi no han estat delimitades, per part de les administracions actuants, àrees de risc que puguin afectar la seguretat de les persones.

1.3 DELIMITACIÓ D'ÀREES D'INTERÈS

1.3.1 Àrees de protecció especial, conservació, fragilitat o singularitat per la incidència de la normativa ambiental.

Les dues finques objecte d'estudi es troben dins l'àmbit protegit del Pla Especial de Protecció del Paisatge i la Vegetació Característica de la Vall de Sant Daniel, que el Pla General incorpora segons la disposició final primera de les Normes Urbanístiques.

1.3.2 Àrees de protecció o conservació per la concurrència de valors susceptibles de preservació.

Les masses incloses dins de l'àmbit afectat presenten un cert interès local per la vegetació i la fauna. D'altra banda, és interessant conservar les mostres de vegetació natural.

2- JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

2.1 MESURES AMBIENTALS INCORPORADES A LA PROPOSTA

Millora paisatgística vinculada a la restauració de l'entorn, amb vistes sobre la variant de la N II, i la ciutat de Girona amb una conca visual molt superior a la Muntanya de la O enfront de la de ca l'Onofre. (Veure plano de les conques visuals).

2.2 RECOMANACIONS I CONDICIONANTS DEL DESENVOLUPAMENT DE LA PROPOSTA

Ordenació de la zona, accessos, etc.

La presència de masses forestals pròximes comporta, que caldrà vetllar pel compliment de totes les mesures de protecció contra incendis previstes per la normativa vigent (*).

- Es mantindrà una franja perimetral de 25 m d'amplada lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb la massa forestal aclarida i les branques baixes esporgades.

(*). Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, i Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis.

3- CONCLUSIONS I RECOMANACIONS FINALS

- La desafectació del Pla Especial "CAL ONOFRE" al disseminat de Campdorà no comporta una modificació substancial del territori (medi físic, vegetació, aspectes paisatgístics, etc.), donat que es mantenen, a grans trets, els usos actuals del sòl: agrícola, forestal, masia i annexos, etc.
- Millora paisatgística vinculada al MIRADOR de la Muntanya de la O, i la restauració de l'entorn, els espais lliures, les zones degradades, el bosc, etc.

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 19/10/2010.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

C. GESTIÓ

Ajuntament de Girona

1. Propietari únic.

L'àmbit del pla especial correspon a una única finca propietat de Beringuis S.L.

2. Trasllet dels compromisos del PE vigent:

- 2.1. Atès que la present modificació comporta la desafectació dels terrenys destinats a mirador, els promotors aportaran a l'Ajuntament de Girona, la quantitat de 29.427,23€, en concepte d'indemnització derivada de l'aixecament de la càrrega imposada pel planejament anterior, destinant-se els mateixos a actuacions d'interès públic a realitzar en l'àmbit del Pla Especial de la Vall de Sant Daniel.
- 2.2. L'anterior quantitat es farà efectiva en el termini de 15 dies a comptar des de la data l'aprovació definitiva de la present modificació del Pla Especial de Ca l'Onofre, a requeriment de l'Ajuntament.
- 2.3. Un cop consignada la quantitat especificada en el punt 2.1, l'Ajuntament de Girona procedirà a la devolució de l'aval dipositat en el seu dia pels promotors, per garantir les obres d'urbanització del mirador contingut en el Pla Especial Ca l'Onofre, d'import 4.096,00€ referit al 12% dels costos d'urbanització previstos.

La propietat
BERINGUINIS S.L.
CIF. B17561044

Repr. Lluís Saguer i Noguera

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 09/02/2010.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

Ajuntament de Girona

D. NORMATIVA

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. Naturalesa i objecte.

Aquest document té la consideració de modificació puntual del pla especial Ca l'Onofre per l'adaptació a la modificació del pla especial de la Vall de sant Daniel que desafecta el mirador de Torre Bonica, així com els compromisos establerts en el document aprovat.

Article 2. Situació i Àmbit

La finca objecte de la desafectació té en la realitat, segons topogràfic recent, una superfície total de 19.004,33.m2. Dins d'aquesta es delimita dos àmbits d'actuació format un per la totalitat de la construcció existent i l'altre per els terrenys del mirador públic anomenat de la Torre Bonica de 206,00 m2 que l'envolta pel cantó sud.

La localització de la finca "Ca l'Onofre" i de l'àmbit d'actuació es determinen gràficament en el plànols d'informació "situació" i "emplaçament". La delimitació d'aquest àmbit es grafia en els plànols d'informació del pla especial urbanístic "topogràfic": delimitació del sector d'actual.

Article 3. Obligatorietat

Segons l'article 4 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona, les disposicions contingudes en l'esmentat PGOU i les seves modificacions obliguen al seu compliment per igual tant a l'administració com als particulars. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions del text refós del PGOU.

Article 4. Vigència

Segons l'article 5 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona, aquest document entrarà en vigor a partir de la publicació de l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la seva vigència serà indefinida, d'acord amb el que disposen els articles 92 i 100 del D 1/2005 del text refós de la Llei d'Urbanisme.

Article 5. Interpretació

Segons l'article 3 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona, la interpretació del present document es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitats. En cas de dubte i imprecisió prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments i espais lliures públics, les solucions que afavoreixin el domini públic sobre el privat, així com la documentació escrita sobre la gràfica, llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de les superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

Article 6. Determinacions

Seran d'aplicació les determinacions establertes en els següents documents:

1. Memòria
2. Gestió
3. Normativa
4. Plànols

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 7. Classificació del sòl

El sòl objecte d'aquesta modificació del pla especial ca l'Onofre està classificat pel PGOU vigent com a sòl no urbanitzable.

Article 8. Qualificació

El text refós del PGOU qualifica l'àmbit de sistema d'espai lliure amb la clau "8" (zona rural de valor agrícola) recollida a l'article 282 de les NNUU del PGOU de Girona.

La zona de valor agrícola (clau 8) comprèn aquells terrenys classificats com a sòl no urbanitzable per la seva destinació agrària i amb la finalitat de millorar el seu desenvolupament. La finalitat d'ordenació d'aquests sòl és la seva protecció per tal d'assegurar-ne l'ús de conreu i la seva promoció i desenvolupament.

El pla especial de protecció del paisatge i vegetació característica de la Vall de sant Daniel, qualifica aquest sòl amb la clau E4: àrea d'usos alternatius, que *"comprèn àrees que sense tenir un excepcional valor agrícola s'ha dedicat a aquest ús amb conreus tradicional, en general de secà, tot configurant una estètica de paisatge rural-tradicional, objecte de protecció"*

Article 9. Normativa específica del PE Ca l'Onofre, modificada pel present document.

El Pla Especial classifica una part de la finca de Ca l'Onofre com l'espai del mirador i el denomina de La Torre Bonica, amb una franja de protecció de vint-i-cinc metres, la resta està qualificada d'Àrea d'usos alternatius (E4) .

Aquesta modificació puntual del PEU ca l'Onofre proposa desafectar aquesta part de finca de 206 m² de sòl públic, essent tot, sòl privat i anul·la la obligatorietat de la construcció del mirador per traslladar dins l'àmbit del PE els compromisos adquirits d'urbanització, a altres actuacions d'interès públic, sense canviar ni modificar la qualificació d'àrea d'usos alternatius (E4).



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 09/02/2010.

LA SECRETÀRIA GENERAL,

Condicions d'edificació:

Sostre màxim:

La edificabilitat màxima per l'habitatge serà de 300 m2.

Ocupació màxima:

La ocupació màxima prevista es de 150m2 per l'edificació principal i 50 m2 per l'edificació secundària.

Alçada reguladora:

L'alçada reguladora de la edificació principal serà com a màxim de 7,50 m corresponent a PB + 1PP

L'alçada de la edificació secundària serà màxima de 4 m corresponen a PB.

Separacions mínimes:

L'habitatge i magatzems estaran a 15 m del camí rodat de Campdorà aquestes àrees quedaran protegides per a noves construccions, prohibint totalment qualsevol edificació.

Composició i Usos:

L'ús serà el d'habitatge.

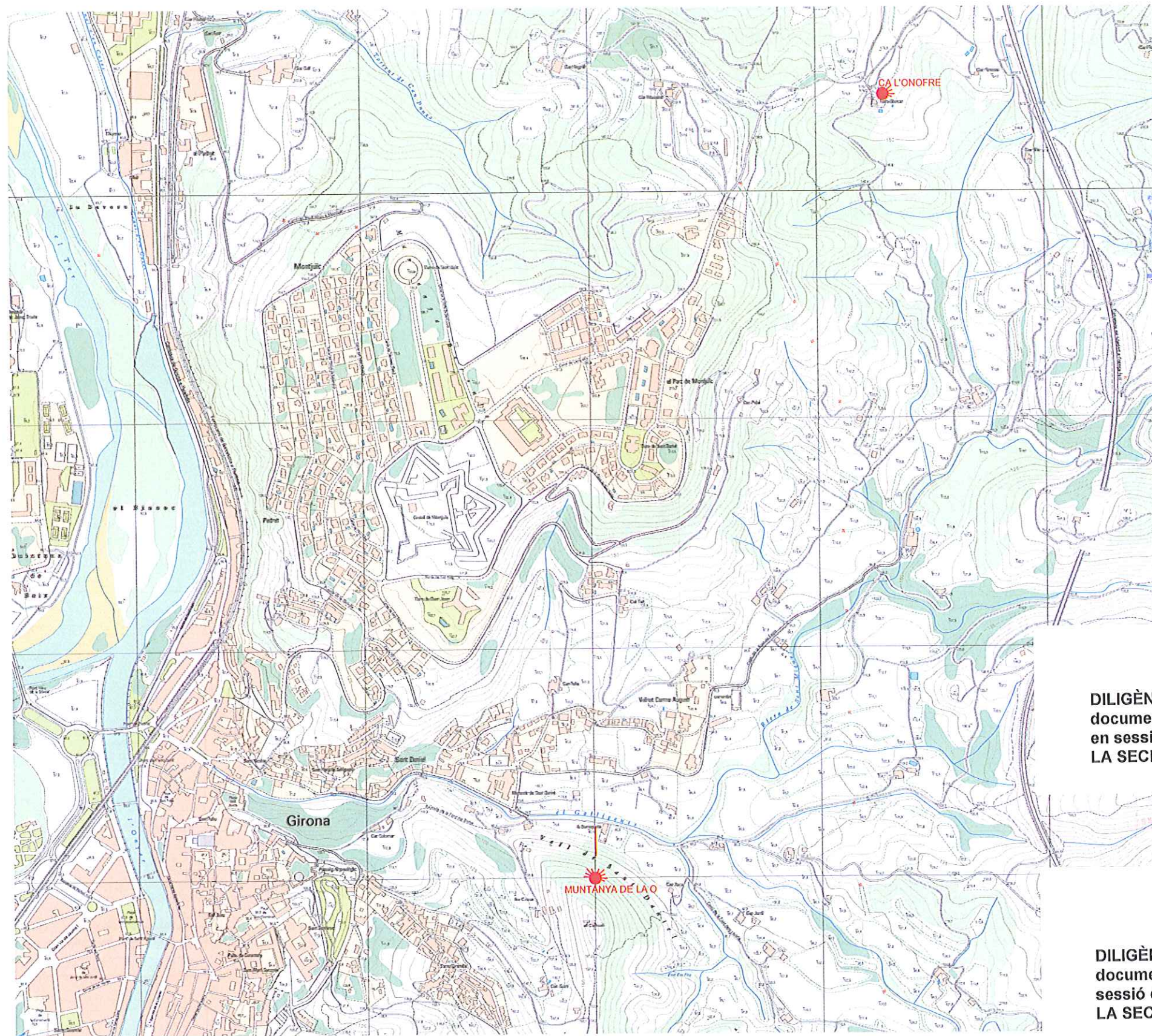
La densitat es el de un únic habitatge unifamiliar, i en cap cas s'admetrà la divisió i segregació de la finca ni la construcció en finques independents.

La façana i el volum en general de les noves construccions, s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades, i les ampliacions s'ajustaran en quant a colors els tipus terrossos i els materials a l'edificació existent.

Disposició addicional.

En tot cas, i per allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que disposa el Pla General d'Ordenació de Girona, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, el 28 de febrer de 2002 (DOGC núm. 3654 d'11 de juny de 2002) i el seu text refós conformat per la CTU de Girona en sessió de data 9 de febrer de 2006, publicat en el DOGC 4618 de 21/04/2006.

CROUS-GRABULEDA-RIERA
Arquitectes SLP



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de Girona en la
 sessió de data **22 DES. 2010**

La secretària

Sònia Bofarull i Serrat

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 19/10/2010.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 09/02/2010.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

TÍTOL		MODIFICACIÓ PUNTUAL PEU " CA L'ONOFRE "		Crous/Grabuleda/Riera ARQUITECTES, S.L.P.	
CARRER	CA L'ONOFRE	DATA	FEBRER 2010	Cor de Maria nº9, entresol 1º 17002 GIRONA Telèfon 972.21.35.52 Fax 972.22.36.50 E-mail : cgrarq@coac.net	
MUNICIPI	CAMPDORÀ (GIRONA)	EXPED.	BE. - 955		
PROMOTOR		NOM DEL PLANOL		ESCALA	PLANOL N
BERINGUINIS S.L.		SITUACIÓ			1

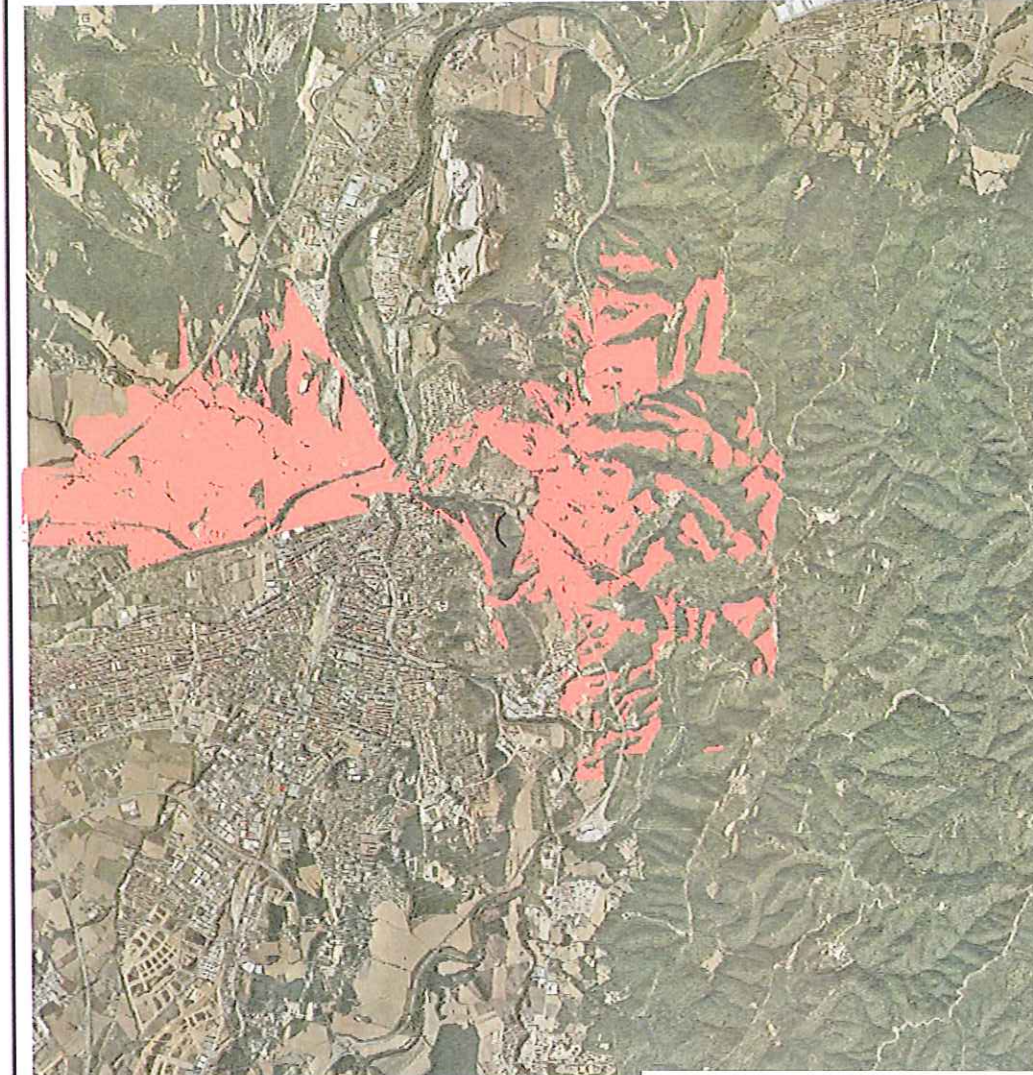
DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 19/10/2010.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

Conca visual - Ca l'Onofre



(Mirador

Conca visual - Muntanya de la O



Ajuntament de Girona

Ajuntament de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona en la
sessió de data 22 DES. 2010
La secretària

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 09/02/2010.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

TITOL		MODIFICACIÓ PUNTUAL PEU		Crous/Grabuleda/Riera	
Sònia Bofarull i Serrat		" CA L'ONOFRE "		ARQUITECTES, S.L.P.	
CARRER	CA L'ONOFRE	DATA	FEBRER 2010	Cor de Maria nº9, entresol 1ª	
MUNICIPI	CAMPDORÀ (GIRONA)	EXPED.	BE. - 955	17002 GIRONA	
PROMOTOR		NOM DEL PLANOL		Telèfon 972.21.35.52	
BERINGUINIS S.L.		CONQUES VISUALS		Fax 972.22.36.50	
		ESCALA		E-mail : cgrarq@coac.net	
		PLANOL N		2	



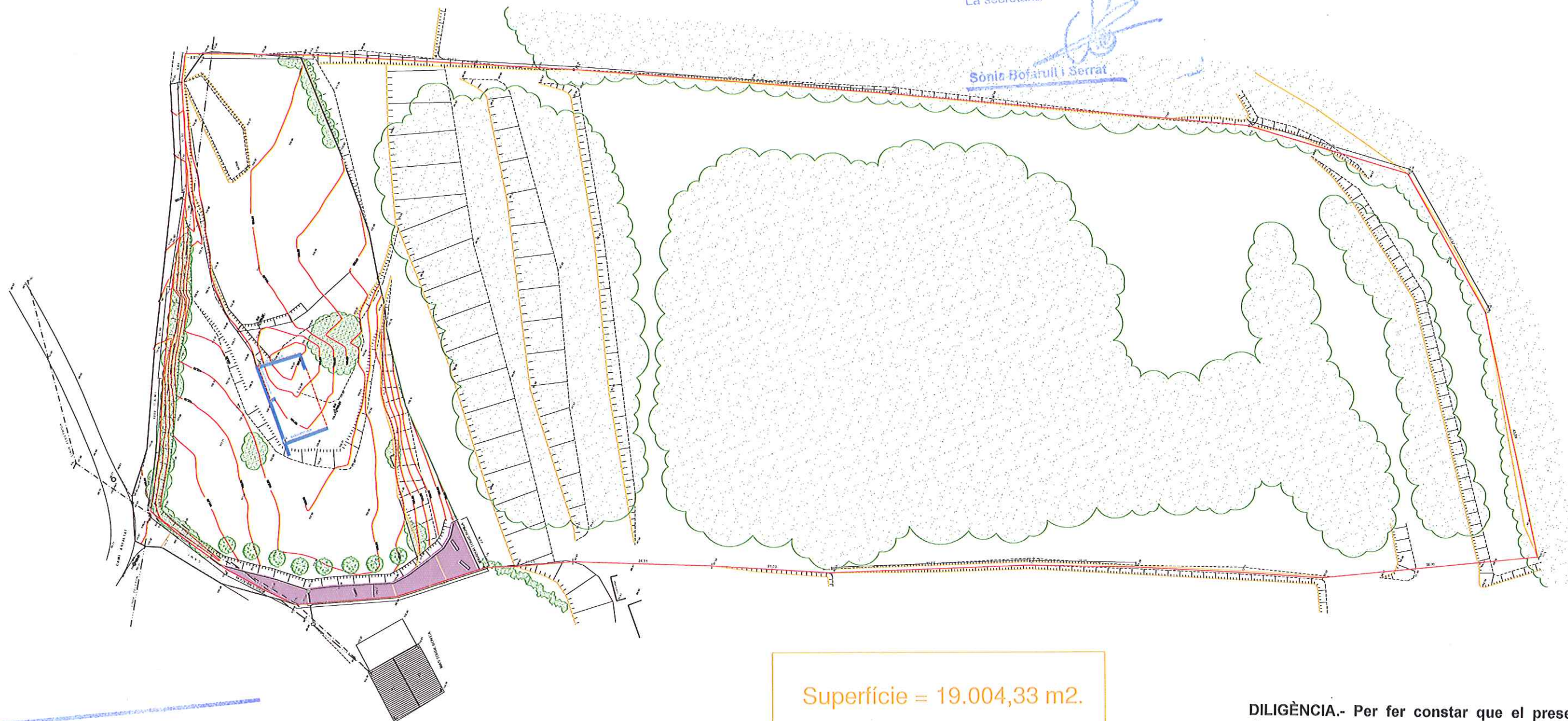
Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de Girona en la
 sessió de data **22 DES. 2010**

La secretària

Sònia Bofarull i Serrat

10
 DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present
 document fou aprovat inicialment pel Ple, en
 sessió del dia 09/02/2010.
 LA SECRETÀRIA GENERAL,



Superfície = 19.004,33 m2.

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present
 document fou aprovat provisionalment pel Ple,
 en sessió del dia 19/10/2010.
 LA SECRETÀRIA GENERAL,

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Aprobat provisionalment per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de Girona en la
 sessió de data **22 DES. 2010**

La secretària

Sònia Bofarull i Serrat

TITOL		MODIFICACIÓ PUNTUAL PEU " CA L'ONOFRE "		Crous/Grabuleda/Riera ARQUITECTES.SLP	
CARRER	CA L'ONOFRE	DATA	FEBRER 2010	Cor de Maria nº9, entresol 1ª 17002 GIRONA Telèfon 972.21.35.52 Fax 972.22.36.50 E-mail : cgrarq@coac.net	
MUNICIPI	CAMPDORÀ (GIRONA)	EXPED.	BE. - 955	<i>[Signature]</i>	
PROMOTOR	BERINGUINIS S.L.	NOM DEL PLANOL	TOPOGRÀFIC i ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	ESCALA	PLANOL N
				1/750	3

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 09/02/2010.
LA SECRETÀRIA GENERAL,



Comissió Tècnica de l'Ordre Urbanístic
de l'Àrea Metropolitana de Girona
Departament d'Urbanisme

Aprovar definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de data **22 DES. 2010**

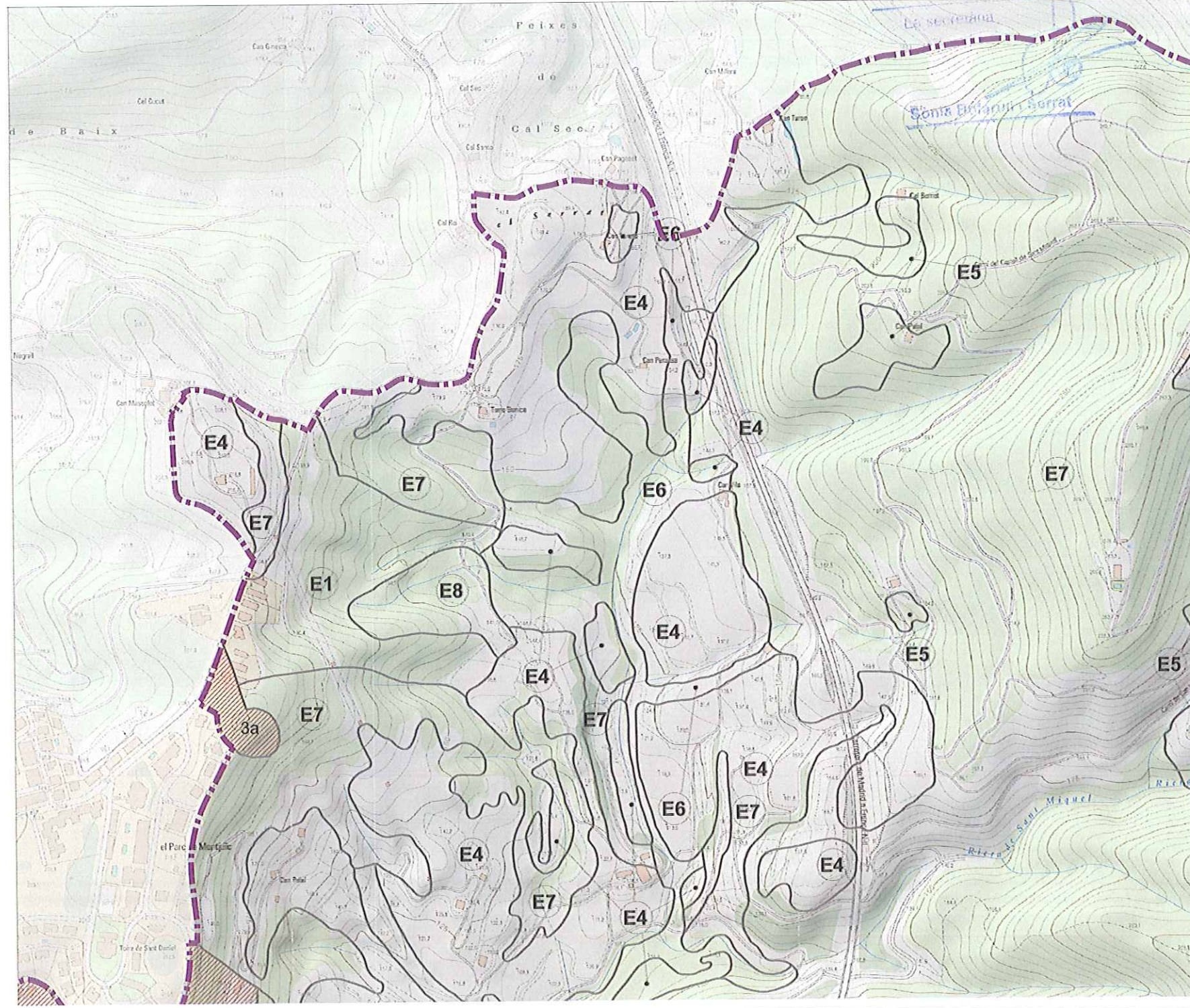
La secretària

Sònia Botarull i Serrat

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 19/10/2010.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

TITOL		MODIFICACIÓ PUNTUAL PEU " CA L'ONOFRE "		Crous/Grabuleda/Riera	
CARRER		CA L'ONOFRE	DATA	FEBRER 2010	ARQUITECTES, S.LP
MUNICIPI		CAMPDORÀ (GIRONA)	EXPED.	BE. - 955	Cor de Maria nº9, entresol 1ª 17002 GIRONA Telèfon 972.21.35.52 Fax 972.22.36.50 E-mail : cgrarq@coac.net
PROMOTOR		BERINGUINIS S.L.		NOM DEL PLANOL	PLANEJAMENT VIGENT PGOU
				ESCALA	1/5000
				PLANOL N	4

Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Girona en la
sempre de data **2-2 DES. 2010**

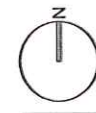


- LIMITAMENT DE PROTECCIÓ
- SOL NO URBANITZABLE
- E1 INTERÉS GEOLÒGIC
- E2 INTERÉS PAISATGÍSTIC AMBIENTAL FORESTAL
- E3 INTERÉS PAISATGÍSTIC AMBIENTAL RÚSTIC
- E4 USOS ALTERNATIU
- E5 CLARINA DE BOSC
- E6 BOSC DE RIBERA
- E7 BOSC MEDITERRAN
- E8 ESPAIS I FONTS D'INTERÉS PÚBLIC
- E9 USOS ALTERNATIU ESPECIAL

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 19/10/2010.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

[Signature]
Ajuntament de Girona

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 09/02/2010.
LA SECRETÀRIA GENERAL,



[Signature]
Ajuntament de Girona

MPE DE PROTECCIÓ
DEL PAISATGE I DE LA
VEGETACIÓ DE LA VALL
DE ST DANIEL

E: 1/5000
1/7500

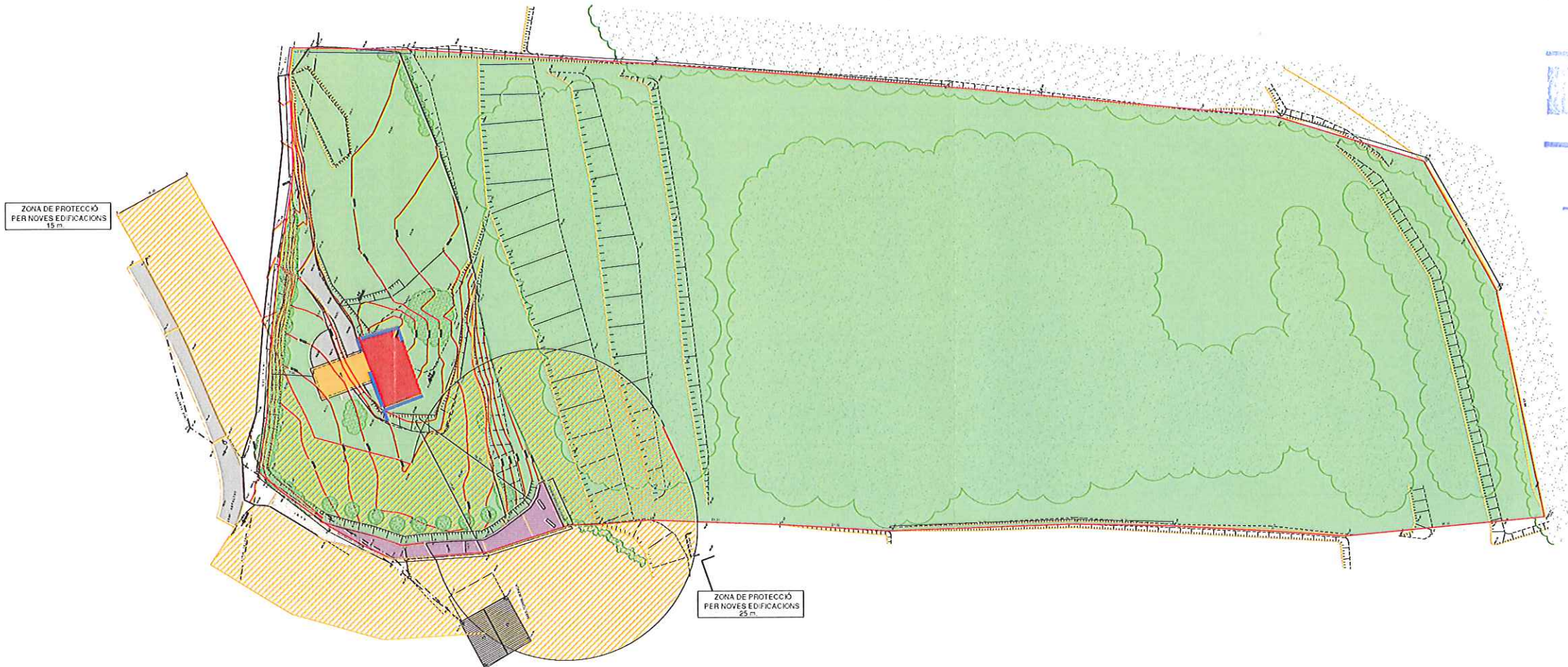
TITOL		MODIFICACIÓ PUNTUAL PEU " CA L'ONOFRE "		Crous/Grabuleda/Riera	
CARRER		CA L'ONOFRE	DATA	febrer 2007	
MUNICIPI		CAMPDORÀ (GIRONA)	EXPED.	BE. - 955	
PROMOTOR		BERINGUINIS S.L.		NOM DEL PLANOL	PLANEJAMENT vigent PE sant Daniel
		ESCALA	1/7500	PLANOL N	4 b

ARQUITECTES

Cor de Maria nº9, entresol
17002 GIRONA
Telèfon 972.21.35.52
Fax 972.22.36.50
E-mail : cgrarq@coac.net

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 09/02/2010.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

Junta de Govern de Girona



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de data **22 DES. 2010**

La secretària
[Signature]
Sònia Bojarro i Serrat

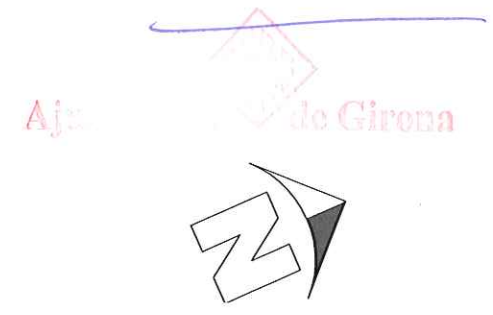
		SUPERFÍCIES (m ²)	
SOL PRIVAT	OCUPACIÓ	HABITATGE PRINCIPAL P.B P.P	106,60 116,05
		EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA	30,25
	LLIURE D' EDIFICACIÓ	JARDÍ -PATÍ	200,00
SOL PÚBLIC	CESSIÓ	VERD PRIVAT	18.517,48
		MIRADOR	150,00
TOTAL			19.004,33

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 19/10/2010.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

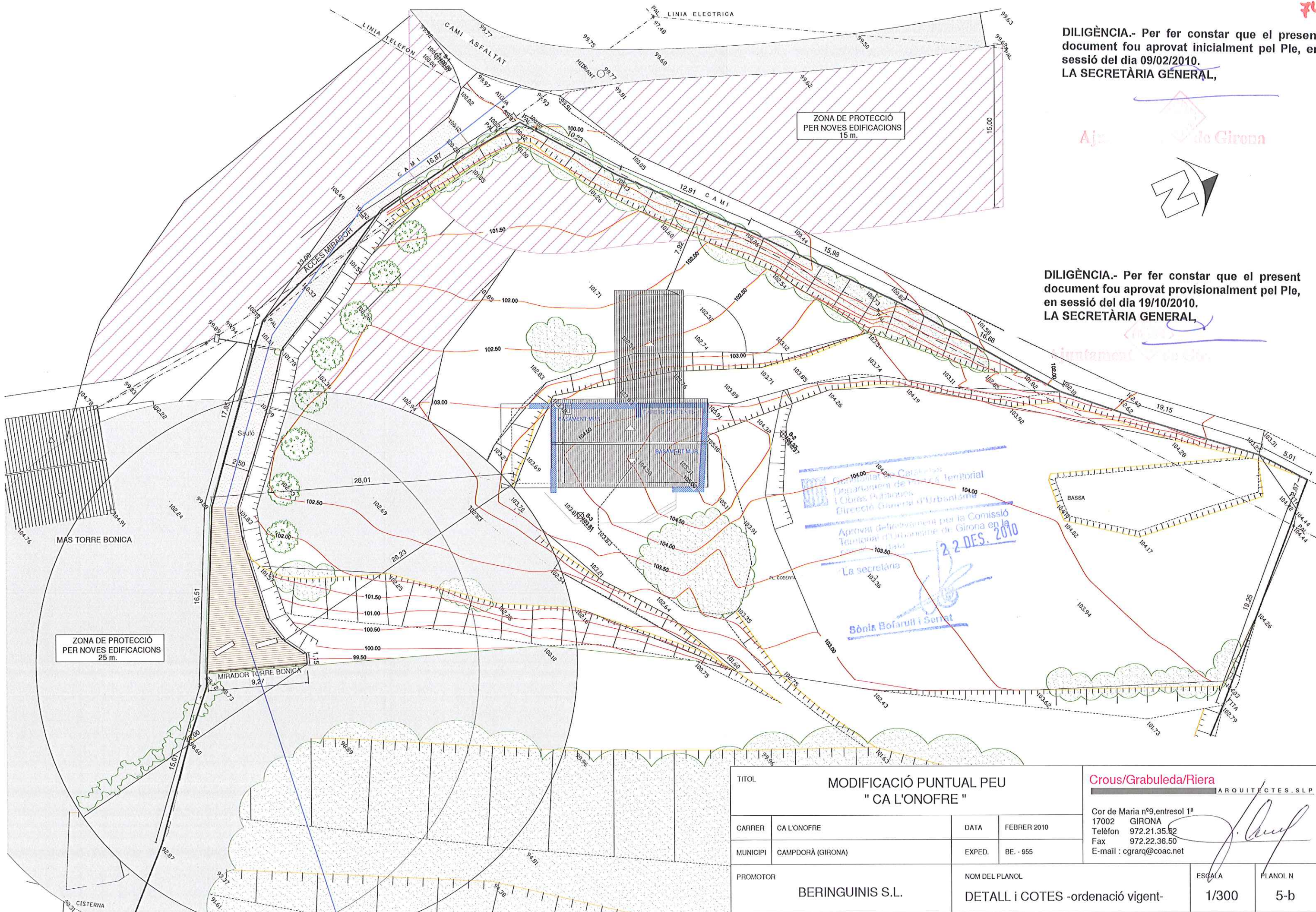
Junta de Govern de Girona

TITOL		MODIFICACIÓ PUNTUAL PEU " CA L'ONOFRE "		Crous/Grabuleda/Riera ARQUITECTES . S.L.P	
CARRER	CA L'ONOFRE	DATA	FEBRER 2010	Cor de Maria nº9, entresol 1ª 17002 GIRONA Telèfon 972.21.35.52 Fax 972.22.36.50 E-mail : cgrarq@coac.net	
MUNICIPI	CAMPDORÀ (GIRONA)	EXPED.	BE. - 955		
PROMOTOR	BERINGUINIS S.L.	NOM DEL PLANOL	PLANTA D'ORDENACIÓ -vigent-	ESCALA	PLANOL N
				1/1000	5

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 09/02/2010.
LA SECRETÀRIA GENERAL,



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 19/10/2010.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

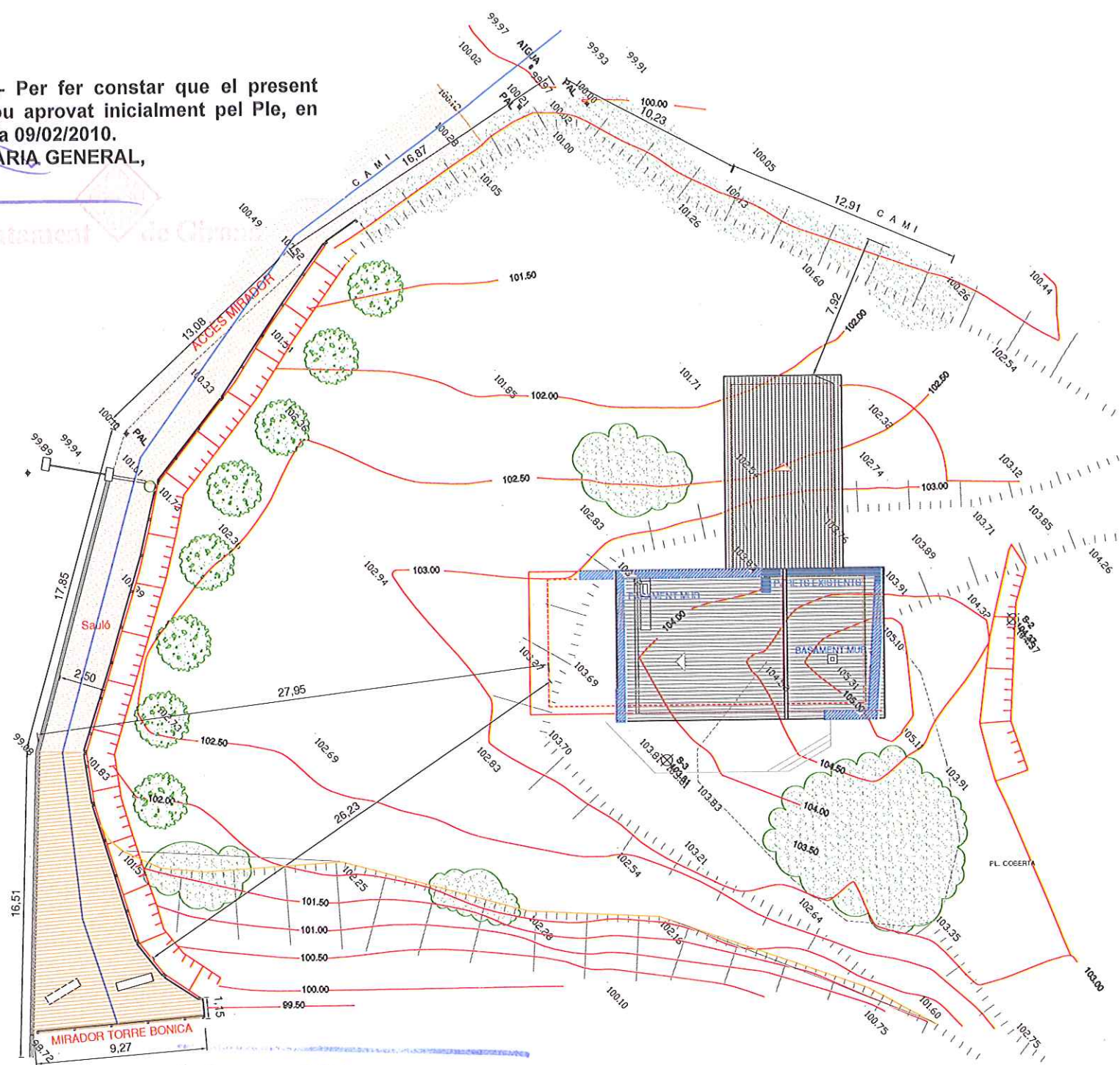


TITOL		MODIFICACIÓ PUNTUAL PEU " CA L'ONOFRE "		Crous/Grabuleda/Riera	
CARRER		CA L'ONOFRE		ARQUITECTES, S.LP	
MUNICIPI		CAMPDORÀ (GIRONA)		Cor de Maria nº9, entresol 1ª 17002 GIRONA Telèfon 972.21.35.52 Fax 972.22.36.50 E-mail : cgrarq@coac.net	
PROMOTOR		BERINGUINIS S.L.		 ESCALA 1/300 PLANOL N 5-b	
DATA		FEBRER 2010		NOM DEL PLANOL DETALL i COTES -ordenació vigent-	
EXPED.		BE. - 955			

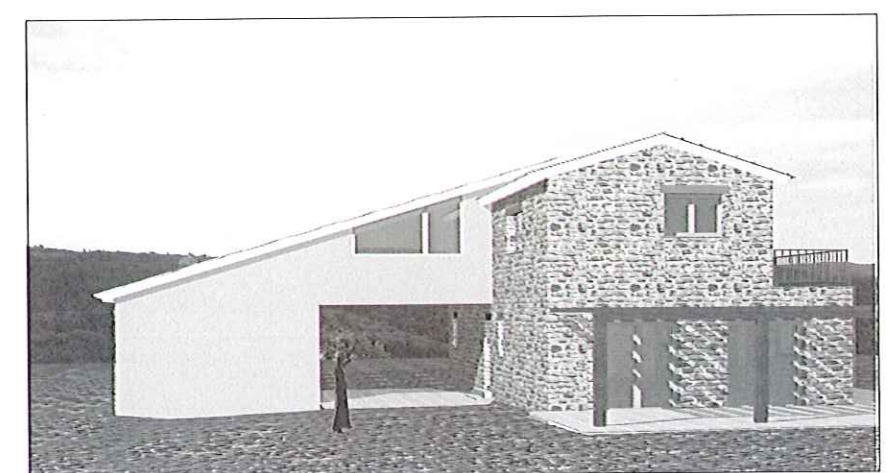
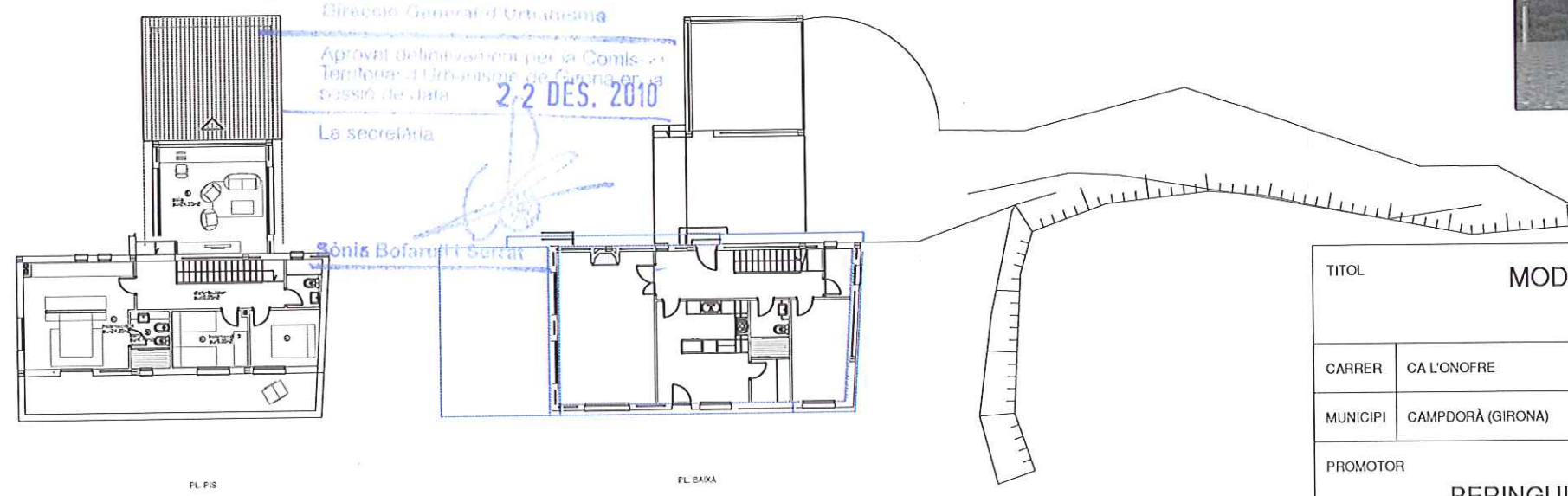
DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 09/02/2010.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 19/10/2010.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

75



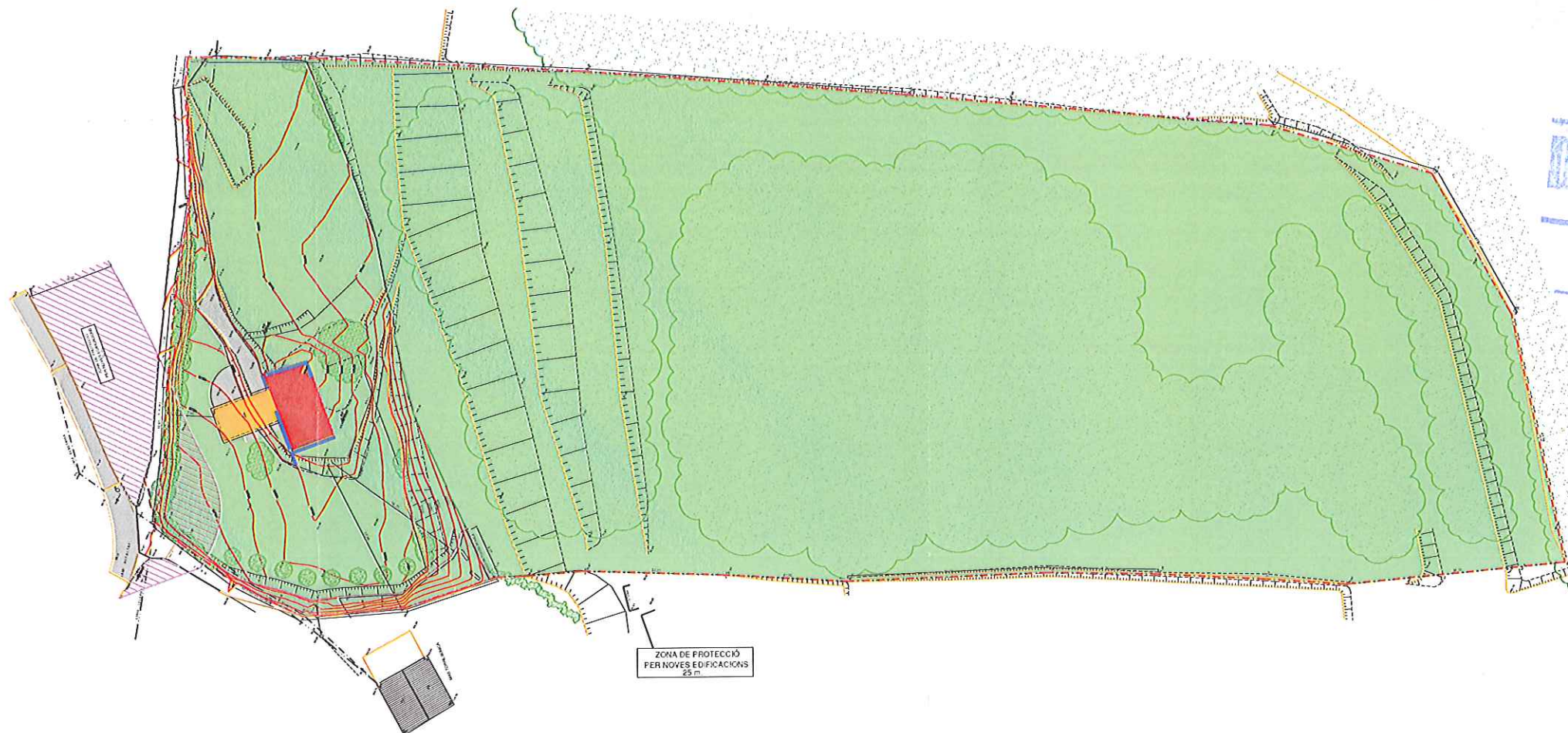
Departament de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Urbanisme
 Direcció General d'Urbanisme
 Aprobat definitivament per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de Girona en la
 sessió de data **2-2 DES. 2010**
 La secretària



TITOL		MODIFICACIÓ PUNTUAL PEU " CA L'ONOFRE "		Crous/Grabuleda/Riera ARQUITECTES, S.L.P.	
CARRER	CA L'ONOFRE	DATA	FEBRER 2010	Cor de Maria nº9, entresol 1ª 17002 GIRONA Telèfon 972.21.35.52 Fax 972.22.36.50 E-mail : cgrarq@coac.net	
MUNICIPI	CAMPDORÀ (GIRONA)	EXPED.	BE. - 955	[Signature]	
PROMOTOR	BERINGUINIS S.L.	NOM DEL PLANOL	ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA -vigent-	ESCALA	1/300
				PLANOL N	5-c



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 09/02/2010.
LA SECRETÀRIA GENERAL,



ZONA DE PROTECCIÓ PER NOVES EDIFICACIONS 25 m

		SUPERFÍCIES (m ²)	
SOL PRIVAT	OCUPACIÓ	HABITATGE P.B	106,60
		PRINCIPAL P.P	116,05
		EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA	30,25
	LLIURE D' EDIFICACIÓ	JARDÍ -PATÍ	200,00
		VERD PRIVAT	18.667,48
TOTAL			19.004,33

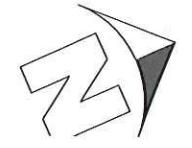
DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 19/10/2010.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

DELIMITACIÓ DE LA PARCEL·LA

TITOL		MODIFICACIÓ PUNTUAL PEU " CA L'ONOFRE "		Crous/Grabuleda/Riera	
				ARQUITECTES.S.L.P	
CARRER	CA L'ONOFRE	DATA	FEBRER 2010	Cor de Maria nº9, entresol 1ª 17002 GIRONA Telèfon 972.21.3552 Fax 972.22.36.50 E-mail : cgrarq@coac.net	
MUNICIPI	CAMPDORÀ (GIRONA)	EXPED.	BE. - 955		
PROMOTOR	BERINGUINIS S.L.	NOM DEL PLANOL	PLANTA D'ORDENACIÓ -proposta-		
				PLANOL N	6

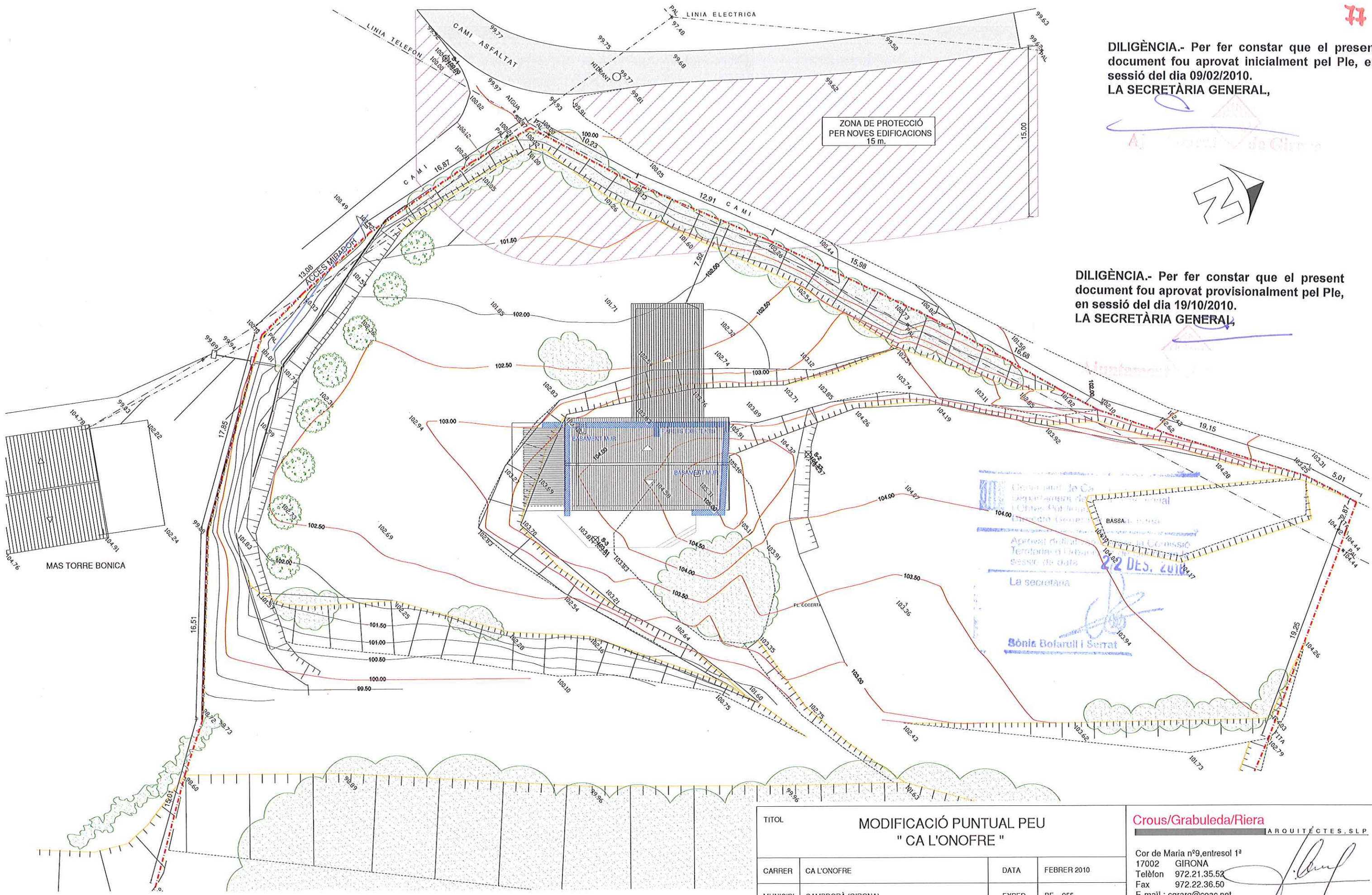
DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 09/02/2010.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

[Signature]
A. Torralba de Climent



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 19/10/2010.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

[Signature]
A. Torralba de Climent



--- DELIMITACIÓ DE LA PARCEL·LA

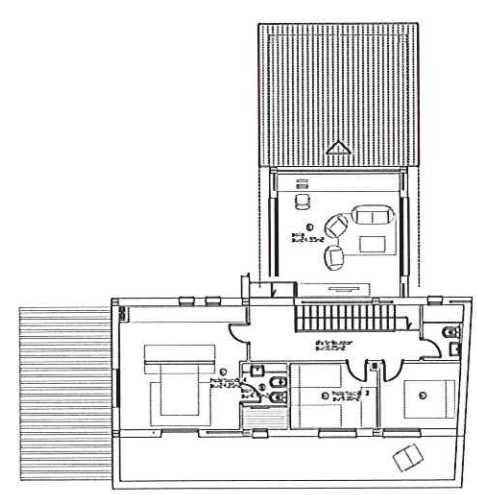
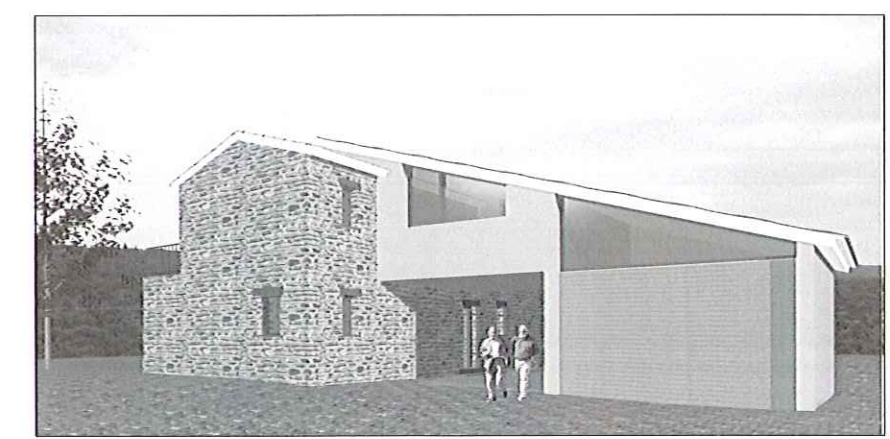
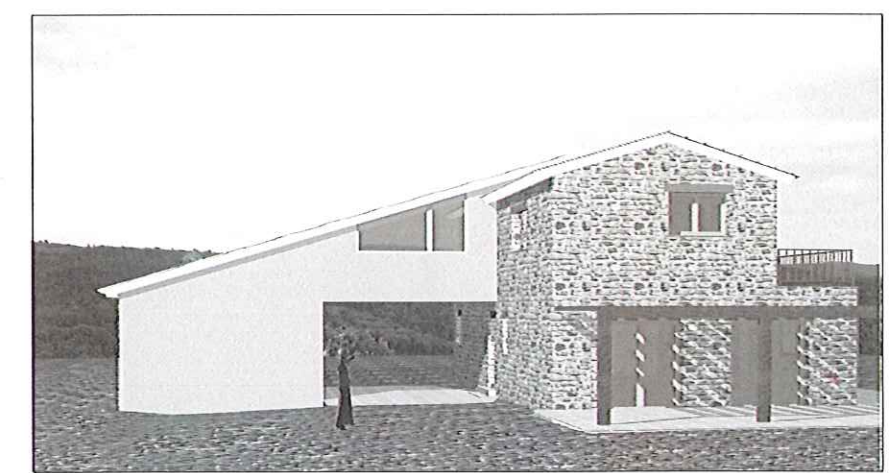
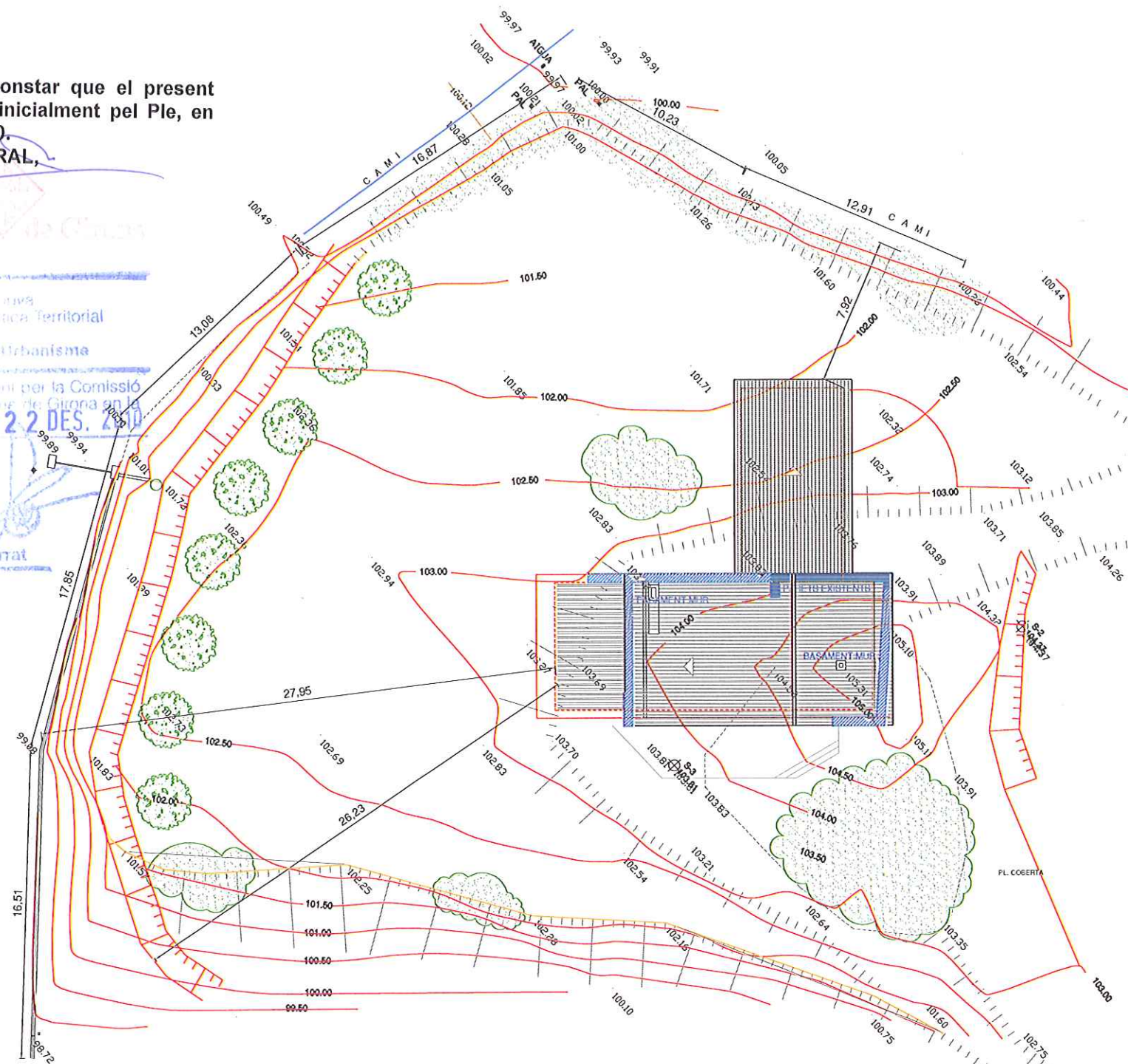
TITOL		MODIFICACIÓ PUNTUAL PEU " CA L'ONOFRE "		Crous/Grabuleda/Riera ARQUITECTES.SLP	
CARRER	CA L'ONOFRE	DATA	FEBRER 2010	Cor de Maria nº9, entresol 1ª 17002 GIRONA Telèfon 972.21.35.52 Fax 972.22.36.50 E-mail : cgrarq@coac.net	
MUNICIPI	CAMPDORÀ (GIRONA)	EXPED.	BE. - 955	<i>[Signature]</i>	
PROMOTOR	BERINGUINIS S.L.	NOM DEL PLANOL	DETALL i COTES -proposta-	ESCALA	PLANOL N
				1/300	6-b

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 09/02/2010.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

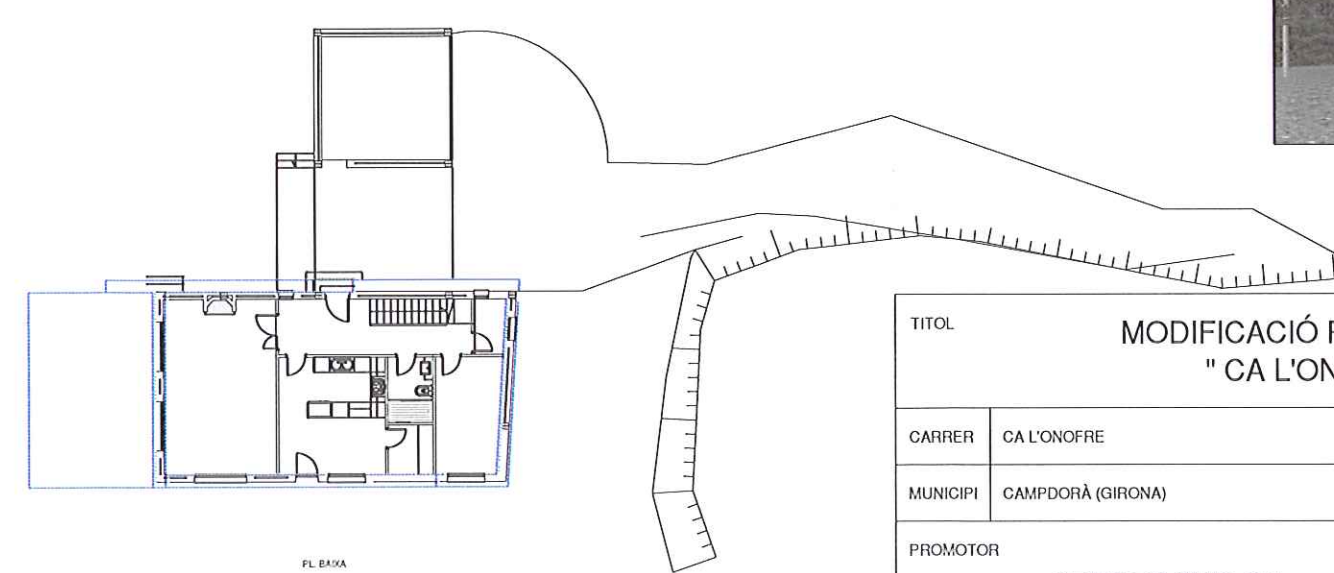
DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 19/10/2010.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

78


Departament de Catalunya
Departament de Territori i Infraestructures
Direcció General d'Urbanisme
Agència de Gestió d'Urbanisme de Girona
22 DES. 2010
La secretaria
Sònia Bofarull i Serrat



FL. PIS



FL. BAIXA

TITOL		MODIFICACIÓ PUNTUAL PEU " CA L'ONOFRE "		Crous/Grabuleda/Riera ARQUITECTES, S.L.P	
CARRER	CA L'ONOFRE	DATA	FEBRER 2010	Cor de Maria nº9, entresol 1ª 17002 GIRONA Telèfon 972.21.35.52 Fax 972.22.36.50 E-mail : cgrarq@coac.net	
MUNICIPI	CAMPDORÀ (GIRONA)	EXPED.	BE. - 955		
PROMOTOR	BERINGUINIS S.L.	NOM DEL PLANOL	ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA -proposta-		
				PLANOL N	6-c

Annex 1 - Fotografies



SENYALITZACIÓ MUNTANYA DE LA O



VALL DE SANT DANIEL

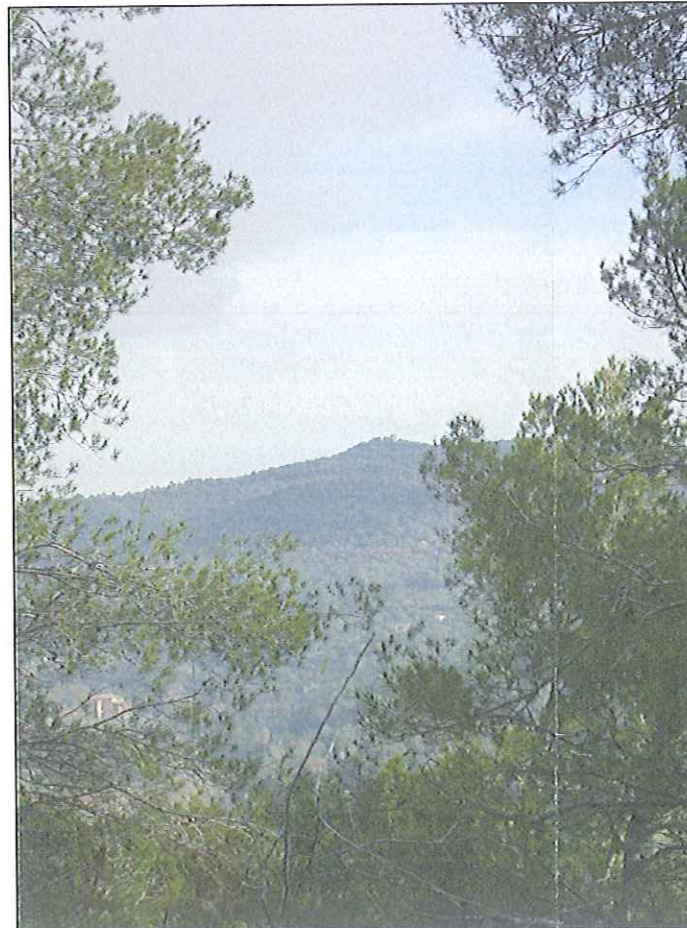


EDIFICACIONS EXISTENTS

GIRONA MONUMENTAL



LES GAVARRES i sant MIQUEL



VISTES PANORÀMIQUES DES DE LA MUNTANYA DE LA O

MONTJUIC



