

EDICTE

de 22 de desembre de 2008, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referent al municipi de Girona.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 5 de novembre de 2008, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 2008 / 034239 / G

Pla especial Torre Rafaela - Mas Quintana, al terme municipal de Girona

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

- 1 Aprovar definitivament el Pla especial urbanístic torre Rafaela - Mas Quintana, promogut per la senyora Anna Coello de Llobet i tramès per l'Ajuntament de Girona.
- 2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents en el DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament, al promotor i als propietaris afectats.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, als locals de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, carrer Cristòfol Grober, número 2.

Girona, 22 de desembre de 2008

SÒNIA BOFARULL I SERRAT
Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona

ANNEX

Normes urbanístiques del Pla especial Torre Rafaela - Mas Quintana, de Girona.

Annex

Normes urbanístiques del Pla especial Torre Rafaela - Mas Quintana, al terme municipal de Girona

CAPITOL 1. Disposicions generals

Article 1 Situació i àmbit del Pla

L'àmbit del Pla especial és el sector definit pels límits de la finca de can Quintana - Torre Rafaela registrada en el Catàleg del patrimoni historicoartístic de l'Ajuntament de Girona amb la clau C-14.

La finca es troba situada al carrer Riu Cardener, número 23, i limita al nord i oest amb zona verda, a l'est amb els límits de les parcel·les dels habitatges unifamiliars del carrer Antoni Canet i al sud, amb el carrer Riu Cardener i amb el límit d'una de les parcel·les dels habitatges unifamiliars abans esmentades. Aquest Pla especial inclou un plànol topogràfic de l'estat actual dels límits de la Finca (plànol A2). La seva superfície, mesurada segons aquest estudi topogràfic, és de 8.603,48 m².

La situació de la finca es troba definida en el plànol A1 d'aquest Pla especial i els límits d'aquesta, en el plànol A2 d'aquest Pla especial.

Article 2 Objecte del Pla

L'objecte del Pla es el de regular les noves construccions i la recuperació de les existents al interior de la finca de Mas Quintana -Torre Rafaela.

Article 3 Vigència i vinculacions

El Pla especial Torre Rafaela té vigència indefinida, mentre que no sigui modificat, revisat o refós en el cas de la revisió del Pla general d'ordenació urbana de Girona (PGOU).

Article 4 Documentació

El Pla comptarà amb la següent documentació: a) Memòria justificativa b) Annex normatiu c) Plànols d'informació i ordenació A1 a A5, d) Fitxes addicionals F1 a F6, e) Annex fotogràfic. Seran de caràcter vinculant l'Annex Normatiu, els plànols A1a A5 i totes les fitxes addicionals, excepte la F2c.

CAPITOL II. Regulació específica

Article 5 Definició dels elements existents

Les construccions o elements arquitectònics que es troben a la finca de Torre Rafaela són la masia, el graner, la pallissa, la torre, l'era i la bassa, la posició, àmbit i descripció de les quals s'especifica en el plànol A2 i a les fitxes addicionals.

Les construccions abans esmentades estan envoltades per una zona de jardí, que ocupa la resta del àmbit d'aquest Pla especial, els espais principals del qual queden detallats en el plànol A2.

Article 6 Regulació específica de la zona 2.3d

Actualment els paràmetres urbanístics de la finca Torre Rafaela – Mas Quintana són els següents:

ESTAT ACTUAL

Superfícies construïdes:

Masia: 898,56 m²

Graner: 184,22 m²

Pallissa: 80,10 m²

Torre: 99,62 m²

TOTAL: 1.262,50 m²

Superfície àmbit Pla especial: 8.603,48 m²

Edificabilitat: 0,147 m² sostre/m² sòl

PLA ESPECIAL:

A continuació, s'especifica la superfície màxima possible que es podrà afegir a cadascuna d'aquestes construccions, així com la superfície construïda màxima total.

	Superfície constr. Consolidada	Increment de sup. constr.	Edificabilitat màx.
Masia	898,56 m ²	0 m ²	898,56 m ²
Graner	184,22 m ²	185,00 m ²	369,22 m ²
Pallissa	80,10 m ²	0 m ²	80,10 m ²
Torre	99,62 m ²	27,00 m ²	126,62 m ²
Total Pla especial	1.262,50 m²	212,00 m²	1.474,50 m²

Superfície àmbit Pla especial: 8.603,48 m²

Edificabilitat total segons PGOU vigent: 0,17 m² sostre/m² sòl

Article 7 Protecció dels elements arquitectònics

La masia principal esta contemplada en el Catàleg del patrimoni historicoartístic de l'Ajuntament de Girona (clau c-14). Per tant, es considera que el nivell de protecció al qual està subjecte aquesta construcció és l'especificat en aquest Catàleg.

A raó de la seva antiguitat, el seu interès històric i artístic i el seu valor per la integritat del conjunt de la finca, queden qualificades, segons aquest Pla especial com a subjectes de protecció individualitzada, les edificacions existents següents: el graner, la pallissa, l'era i la bassa. Els graus de protecció

quedaran definits segons les possibilitats d'intervenció a cadascuna de les construccions.

Article 8 Classificació de les categories d'intervenció en els elements arquitectònics

- La Rehabilitació (R):

Quan un edifici és inadequat per a un ús específic autoritzat, pel seu estat de deterior o per les deficiències a la seva organització, s'entendrà per actuació de rehabilitació la que tingui per finalitat l'adequació per a aquest ús, a través d'obres que suposin la conservació substancial arquitectònica i la disposició estructural originària. Aquestes obres inclouran la restauració al seu estat original dels elements arquitectònics alterats i l'eliminació d'elements sobreposats que es demostrin incoherents amb l'estructura originària.

Les actuacions de rehabilitació podran suposar la redistribució dels espais interiors de l'edifici, sempre que es conservin els elements existents determinants de la seva configuració tipològica, com ara nuclis d'escala, patis, divisió de plantes i altres.

- La Reestructuració (RU):

Quan un edifici és inadequat per a un ús específic autoritzat, pel seu estat de deteriorament o per les deficiències a la seva organització, s'entendrà per actuació de reestructuració la que tingui per finalitat la seva adequació per a aquest ús, a través d'obres que suposin la modificació de la configuració arquitectònica i la disposició estructural originària, mantenint els elements de tancament que defineixen el volum i la forma de l'edifici.

Les actuacions de reestructuració hauran d'implicar la conservació de les façanes existents, i no podran suposar un increment de volum o alçària de l'edifici, excepte en els casos particulars especificats en aquesta normativa. Es permetrà l'ampliació de la superfície de l'edifici per la addició de forjats intermedis o cobertes, sempre que aquests quedin inclosos dintre de la volumetria general de l'edifici.

Es considerarà reestructuració parcial (REP) la que mantingui els esquemes i components principals de l'estructuració existent.

Es considerarà reestructuració total (RET) la que suposi el buidat de la totalitat o major part del edifici mantenint només les façanes, o l'enderroc total o parcial de parts de l'edifici, sempre que ho permeti aquesta normativa.

Article 9 Intervencions en els elements arquitectònics

Les intervencions a cadascuna de les construccions de la finca quedaran regulades, en general, pel tipus d'intervenció possible i, en particular, per les normes especificades a les fitxes addicionals.

Es defineixen els següents tipus d'intervenció possible per als elements arquitectònics existents:

- Per a l'era i la pallissa: es permet la rehabilitació.
- Per al graner i la bassa: es permet la reestructuració parcial.
- Per a la torre: es permet la reestructuració total.
- Per a la masia: per haver estat aquesta sotmesa anteriorment a una reestructuració que va modificar substancialment el seu interior, aquest no queda regulat per aquest Pla especial. No obstant això, per a la configuració exterior de la masia, es permeten només les obres de rehabilitació.

Article 10 Usos

Segons el que especifica la clau 2.3d que designa aquesta zona en el PGOU, es permet, com a ús dominant, l'habitatge unifamiliar i com a usos compatibles oficines i serveis, en particular despatxos de professionals lliberals. Per tant, es permeten els usos que complementin els habitatges existents com ara, addició de dormitoris o sales, pavellons per a convidats, biblioteques o tallers per a ús privat, garatges o magatzems etc. Es permetrà la instal·lació de despatxos per a professionals lliberals en un 25% de la superfície de sostre edificable de la parcel·la.

En cap cas, es permetrà la creació de nous habitatges.

Article 11 Intervencions en els jardins

S'haurà de mantenir l'estructura, disposició i perímetre general de les parts definitòries del jardí: el bosc d'alzines i suros al est, els jardins formals al sud i la plataforma a cota +85 m sobre la qual s'assenten les edificacions existents. Queda explicada la situació d'aquestes zones en el plànol A2. No es protegeix la distribució interior dels jardins, ja que aquests han estat introduïts en intervencions relativament recents.

Article 12 Construccions suplementàries

A banda de les edificacions existents i especificades en aquest document, a l'àmbit de la finca tractada, només es permetrà la construcció d'elements lleugers i sense tancar, que facin la funció de coberts per a protecció de vehicles o pèrgoles de jardí.

Disposició adicional

El marc urbanístic i legal d'aplicació en aquest Pla ve donat per la Llei del sòl 8/2007, pel Decret legislatiu 1/2005 TRLU, pel Decret 305/2006, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme i pel el Pla general d'ordenació urbana de Girona, aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques, de data 28 de febrer de 2002 (PGOU), en el seu text refós confirmat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de 23.03.06 i publicat íntegrament en el DOGC el 21.04.06. Específicament i en relació amb aquest Pla, és d'aplicació l'article 208 i els plànols d'ordenació, segons els quals l'àmbit d'aquest Pla especial es defineix com a zona de Ciutat jardí, clau 2.3.d. També, és d'aplicació el Catàleg del patrimoni historicoartístic de l'Ajuntament de Girona, en el qual la propietat té la clau C-14.

Per a tot allò que no regula específicament aquest Pla especial, és d'aplicació la normativa del PGOU.

F1b MASIA

PARÀMETRES PLA ESPECIAL	
Construcció protegida	Sí (per aquest Pla especial i pel catàleg de patrimoni historicoartístic de l'Ajuntament de Girona)
Tipus d'intervenció permesa	Interior: manteniment de l'existent exterior: rehabilitació
Increment de superfície construïda permesa PE	0 m ²
Superfície construïda actual	898,56 m ²
Superfície construïda màxima PE (actual+increment PE)	898,56 m ²
Nombre de plantes permeses	Les existents

- Façanes

Es permet la rehabilitació per a la configuració exterior de la masia. S'haurà de mantenir o restaurar l'acabament de façana: l'estuc, conservant tant els colors com les textures originals.

- Tancaments

En el cas de substituir la totalitat de les fusteries existents, s'hauran de canviar per fusteries de fusta amb acabat de fusta natural, enfosquida o pintada amb un color que es complementi amb el de la façana.

- Coberta

La coberta del cos principal, ara de teula àrab vella, s'haurà de mantenir o restaurar. En el cas que s'haguessin de substituir peces o fragments de la coberta principal, aquests haurien de ser de teula àrab vella procedent d'edificis d'aparença similar.

S'haurà de retirar la uralitat que cobreix la galeria i substituir-la per un acabat que sigui complementari amb la resta de l'edifici i que s'acordi amb el seu estat original.

- Canalons i baixants

Les canals hauran de ser de ceràmica sense vidriar o de planxa metàl·lica. Els baixants, si van a l'exterior, hauran de ser de planxa metàl·lica o de ferro. Totes les canals i baixants metàl·lics, llevat dels formats de planxa de zinc o coure, hauran de pintar-se amb un color que es complementi amb el de la façana.

F2b GRANER

PARÀMETRES PLA ESPECIAL	
Construcció protegida	Sí
Tipus d'intervenció permesa	Reestructuració parcial
Increment de superfície construïda permesa PE	185 m ²

Superfície construïda actual	184,22 m ²
Superfície construïda màxima PE (actual+increment PE)	369,22 m ²
Nombre de plantes permeses	PB+2 PP

- Espai o volum edificable

Serà el definit per les façanes i la coberta existent. Es podrà augmentar la superfície edificada per l'addició de forjats intermedis a l'interior del volum existent. En cap cas, es permetran ampliacions que surtin del perímetre de les façanes existents.

- Alçàries lliures

L'alçària mínima lliure de les plantes serà de 2,50 m excepte:

- . En el cas de cambres higièniques, cuines i vestíbuls on podrà ser de 2,20 m
- . A la darrera planta, en el punt més baix sota la teulada en pendent o en el pas sota una biga de coberta existent, podran ser de 2,10 m.

- Façanes

Es mantindrà o repararà l'acabat estucat existent conservant els colors i les textures originals, tant dels paraments principals com els de les llindes o brancals de les obertures.

- Obertures

S'haurà de mantenir la forma, situació i acabat de les obertures existents a les façanes est, sud o oest. En aquestes façanes, no es podran realitzar noves obertures. S'hauran de destapiar les obertures tapiades.

Es podran realitzar noves obertures a la façana nord. Aquestes s'hauran de produir en la línia de la façana i, en cap cas, formaran terrasses interiors, exteriors o tribunes. No podran sumar més d'un 20% de la superfície d'aquest parament. Les obertures seran de forma rectangular i de proporcions allargades, que recorden esclatxes per no distorbar excessivament la configuració original cega d'aquesta façana. Tindran una amplada mínima de 0,50 m i màxima de 0,90 m.

- Tancaments

Les fusteries dels tancaments a les obertures existents hauran de ser de fusta, amb acabat de fusta natural, enfosquida o pintada amb un color que es complementi amb el de la façana.

Els vidres hauran de ser incolors i transparents.

- Canalons o baixants

Les canals podran anar dintre de la cornisa o bé penjades. Hauran de ser de ceràmica sense vidriar o de planxa metàl·lica. Els baixants, si van a l'exterior, hauran de ser de planxa metàl·lica o ferro. Totes les canals i baixants metàl·lics, llevat dels formats de planxa de zinc o de coure, hauran de pintar-se amb un color que es complementi amb el de la façana.

- Coberta

Es mantindrà, almenys en un 80% de la seva superfície, la coberta existent.

- Alçària de l'edifici

Es considera com a alçària reguladora màxima de l'edifici la definida per la coberta existent. Es permetrà superar aquesta alçària amb les xemeneies, fumerals i antenes, així com amb una lluernia.

- Lluerna

Es permetrà la creació d'una lluernia sobre la coberta existent, sempre que aquesta no tingui en planta una superfície major del 15% de la coberta existent. La lluernia podrà superar, en alçària, la coberta existent, sempre que s'integri, harmònicament, amb el conjunt.

Els acabats de la lluernia hauran de ser complementaris i harmònics amb els de la coberta existent, així com amb la resta dels tancaments de l'edifici.

- Usos

Es permetran usos que complementin els habitatges existents com poden ser per addició de dormitoris o sales de jocs, pavellons per a convidats, biblioteques o tallers per a ús privat etc. També, es permetrà l'ús com a despatx per a professionals liberals.

F3b PALLISSA

PARÀMETRES PLA ESPECIAL	
Construcció protegida	Sí
Tipus d'intervenció permesa	Rehabilitació
Increment de superfície construïda permesa PE	0 m ²
Superfície construïda actual	80,10 m ²
Superfície construïda màxima PE (actual+increment PE)	80,10 m ² (sense tancar)
Nombre de plantes permeses	PB

- Espai o volum edificable

Es permetrà la rehabilitació de la pallissa per a utilitzar-la com a cobert obert al jardí. En cap cas, es podrà tancar amb paraments, vidres o equivalents per a fer-ne un espai interior.

Com a alçària reguladora màxima de l'edifici es considera la definida per la coberta existent.

- Façanes

S'hauran de mantenir i restaurar els murs de maçoneria actuals.

- Coberta

La coberta del cos principal ara de teula àrab vella s'haurà de mantenir o restaurar. En el cas que s'haguessin de substituir peces o fragments de la coberta, aquests haurien de ser de teula àrab vella, procedent d'edificis d'aparença similar.

- Canalons i baixants

Les canals hauran de ser de ceràmica sense vidriar o de planxa metàl·lica. Els baixants, si van vistos a l'exterior, hauran de ser de planxa metàl·lica o ferro.

Totes les canals i baixants metàl·lics, llevat dels formats de planxa de zinc o coure, hauran de pintar-se amb un color que es complementi amb el de la façana.

F4b TORRE

PARÀMETRES PLA ESPECIAL	
Construcció protegida	No
Tipus d'intervenció permesa	Reestructuració total
Increment de superfície construïda permesa PE	27 m ²
Superfície construïda actual	99,62 m ²
Superfície construïda màxima PE (actual+increment PE)	126,62 m ²
Nombre de plantes permeses	PB+1

- Enderroc

Es podrà enderrocar la construcció existent, totalment o parcialment.

- Volum edificable

En cas d'enderroc, es podrà realitzar una nova construcció substituint l'actual, sempre que aquesta harmonitzi amb la resta de construccions del conjunt. L'àmbit edificable en planta serà el definit per les façanes existents. En cap cas, es permetran ampliacions que surtin fora del perímetre de les façanes existents.

L'edificació podrà tenir planta baixa i pis. En cas de substituir l'edificació, el nivell de la planta baixa serà el de la planta baixa actual, amb una variació admissible de ± 30 cm.

L'alçària reguladora màxima de l'edifici, comptada des del nivell d'acabat de la planta baixa, serà de 7 m. Es permetrà superar aquesta alçària amb les xemeneies, fumeralis i antenes.

- Alçàries lliures

L'alçària lliure mínima de les plantes serà de 2,50 m, excepte en el cas de cambres higièniques, cuines i vestíbuls, on podrà ser de 2,20 m.

- Façanes

Serà estucada amb tons similars als de la resta d'edificacions del conjunt.

- Obertures

En el cas de mantenir l'edificació actual, es podran practicar noves obertures. Tant si es manté la construcció actual com si es refà, les noves obertures seran rectangulars i haurà de predominar el ple sobre el buit en els paraments. Les obertures s'hauran de produir en la línia de la façana i, en cap cas, formaran terrasses interiors, exteriors o tribunes.

- Tancaments

Les fusteries dels tancaments hauran de ser de fusta, amb acabat de fusta natural o enfosquida o pintades amb un color que es complementi amb el de la façana. Els vidres hauran de ser incolors i transparents.

- Canalons i baixants

Les canals podran anar dins de la cornisa o bé penjades. Hauran de ser de ceràmica sense vidriar o de planxa metàl·lica. Els baixants, si van a l'exterior, hauran de ser de planxa metàl·lica o ferro. Totes les canals i baixants metàl·lics, llevat dels formats de planxa de zinc o coure, hauran de pintar-se amb un color que es complementi amb el de la façana.

- Coberta

Haurà de ser inclinada de teula àrab. També, s'acceptaran cobertes amb acabat metàl·lic; de coure o de zinc.

- Usos

Es permetran usos que complementin els habitatges existents. També, es permetrà l'ús com a despatx per a professionals lliberals.

F5b BASSA

PARÀMETRES PLA ESPECIAL	
Construcció protegida	SI
Tipus d'intervenció permesa	Rehabilitació
Superfície total en planta	341,6 m ²
Increment de superfície construïda permesa PE	0 m ²
Superfície construïda actual	0 m ²
Superfície construïda màxima PE (actual+increment PE)	0 m ²
Nombre de plantes permeses	0

- Enderroc

No es podrà enderrocar la construcció existent.

- Façanes

Es permet la rehabilitació. S'hauran de mantenir o restaurar els acabats actuals dels murs o sola, conservant tant els colors com les textures originals.

F6b JARDINS I ERA

- Jardins

S'haurà de mantenir l'estructura, disposició i delimitació general de les parts definitòries del jardí: el bosc d'alzines i suros e l'est, els jardins formals al sud, la plataforma a cota +85 m sobre la qual s'assenten l'era i les edificacions existents i la part baixa del jardí a cota +80. Queda explicada la situació d'aquestes zones en el plànol A2 i a la fitxa F5. No es protegeix la distribució interior dels jardins, ja que aquests han estat introduïts a intervencions relativament recents.

S'hauran de mantenir la situació i aspecte actual dels murs de contenció i tancament de l'interior del jardí que s'especifiquen en el diagrama d'aquesta fitxa. Es considera que aquests murs tenen la antiguitat suficient i rellevància a la disposició del jardí perquè sigui d'interès mantenir-los.

- Tanca

La tanca de la finca haurà de ser de paret d'obra arrebossada i pintada de color terròs clar (similar al de la resta d'edificacions del conjunt) fins a 1 m d'alçària i d'elements vegetals fins a 1,80 m.

- Era

Per a l'era, no es permet l'enderroc i només es permet la rehabilitació. Haurà de mantenir la seva forma, situació i aspecte actuals. En el cas que s'hagin de substituir peces del paviment per mal estat de conservació, aquestes hauran de ser iguals que les existents, recuperades o noves.