

 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

05 NOV. 2008

La secretaria


Sònia Bofarull i Serrat

PLA ESPECIAL TORRE RAFAELA – MAS QUINTANA
C/ RIU CARDENER 23, GIRONA.

RAUL ALONSO, ANA COELLO I LAURA MARTINEZ DE GUEREÑU, ARQUITECTES. FEBRER 2008

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Naturalesa, objecte i abast del Pla Especial

Aquest document té la consideració de Pla Especial.

El seu objecte, en SU consolidat, és el de regular la composició volumètrica, de façanes i paisatgística d'acord amb el que especifica la clau 2.3d que atribueixen les NN UU del PGOU vigent a aquest àmbit i el Catàleg del Patrimoni Històric-Artístic de l'Ajuntament de Girona.

No s'altera la qualificació del sòl ni els usos principals, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic municipal. Per tant i d'acord amb l'article 68.4, la seva delimitació no requereix la modificació del Planejament General.

Àmbit

L'àmbit del Pla Especial es el sector definit pels límits de la finca de Can Quintana - Torre Rafaela, registrada en el Catàleg del Patrimoni Històric-Artístic de l'Ajuntament de Girona amb la clau C-14. La finca 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 esmentats. La seva superfície és de 8.603,48 m2. Aquest Pla Especial inclou un plànol topogràfic de l'estat actual dels límits de la Finca.

Estructura de la propietat

La propietat de Can Quintana – Torre Rafaela es compon d'un jardí al qual s'hi troben les següents construccions: la masia, un paller, un graner, una torre amb un cos annex, una bassa i una era. A la masia hi ha tres habitatges, un a cada planta, mentre que la resta de la finca, incloses les altres construccions, és comuna dels tres propietaris.

Promoció, tramitació i redacció

El present Pla Especial està promogut pels actuals propietaris de la finca, Maria del Carmen Llobet Vila, Asunción de Llobet Vila i Joan de Llobet Vila d'acord amb el que disposen els articles 96 i concordant del DL1/2005 TRLU.

Ha estat redactat per tècnics competents segons el disposat a la disposició addicional vuitena del DL 1/2005 TRLU.

La seva tramitació queda regulada per l'article 83 del DL 1/2005 TRLU i per l'article 109 del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei de Urbanisme.

Marc Urbanístic i legal

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc per la Llei del Sol 8/2007, pel Decret Legislatiu 1/2005 TRLU i pel Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei de Urbanisme.



En un segon ordre és d'aplicació El Pla General d'Ordenació del municipi 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 CTU de Girona en sessió 23.03.06 i publicat íntegrament al DOGC el 21.04.06. Específicament i en relació a 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 2.3d. Els valors definits per aquesta clau que afecten aquest Pla Especial son els següents:

Edificabilitat: l'actual, no obstant prèvia tramitació d'un Pla Especial es permeten ampliacions fins el 20% de l'edificabilitat actual. (En aquelles parcel·les en les quals l'edificabilitat màxima s'estableixi a partir d'un determinat coeficient d'edificabilitat en el còmput de l'edificabilitat, es tindran en compte les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani, incloent els patis de llum, pous de ventilació, cossos sortints tancats i semitancats i la part de la planta sotacoberta amb una alçada superior a 1,50 m.)

Nombre màxim de plantes referit a la parcel·la: PB+2

Us dominant: habitatge unifamiliar. Us compatible: oficines i serveis, en particular despatxos de professionals lliberals.

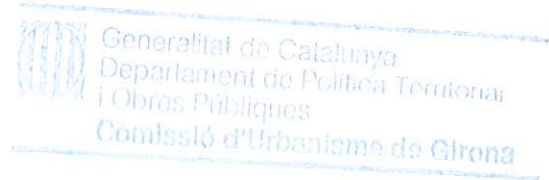
També és d'aplicació el Catàleg del Patrimoni Històric-Artístic de l'Ajuntament de Girona, en el qual la propietat té la clau C-14. En aquesta es fa especial referència al valor paisatgístic del jardins i del conjunt de cossos edificats i al valor arquitectònic de la masia.

Descripció de la finca i estat actual

El conjunt de Torre Rafaela fou construït al 1809 i ampliat i completat un segle mes tard, al any 1905. Es compon per un grup de construccions; la masia o casa principal, un graner, una pallissa, una torre amb un cos annex, una era i una bassa. La masia explotava inicialment els camps de cultiu del voltant. Aquests terrenys van ser venuts posteriorment per construir la urbanització Torre Rafaela i la masia va quedar inclosa en una finca d'aproximadament una hectàrea comprenent les construccions esmentades, un fragment de bosc a l'est i espais enjardinats adjacents a la casa.

Les edificacions del conjunt es van realitzar en dos fases, la primera a principis del segle XIX (1809) i la segona a principis del segle XX (1905) tal com mostren les dates que apareixen a les façanes. Per aquesta raó l'arquitectura presenta una interessant superposició d'elements de diferents períodes.

La masia és aïllada, de planta rectangular i té tres plantes. La seva construcció es va iniciar a principis del segle XIX (1809) amb la planta baixa i primera i completada a 1905 amb un segon pis, una galeria en tres plantes a la façana sud i una tribuna suportada per pilars de totxo a la façana oest. L'estructura està formada per murs de càrrega en el sentit est-oest, els de la façana i dos interiors, que suporten voltes catalanes en planta baixa. L'escala es troba al vano central i antigament s'hi accedia per la façana oest. La masia es va rehabilitar fa aproximadament 10 anys per inquirir-hi tres habitatges, un per planta, i es va modificar l'escala en planta baixa per fer l'accés per la façana nord. La masia està inclosa com a figura protegida al catàleg de patrimoni Històric - Artístic del Ajuntament de Girona (clau c-14).



El graner va ser construït enterament al 1905, data que es pot veure sobre la portalada d'entrada a la façana sud. Està compostat per murs de càrrega perimetrals sobre els que es recolzen les bigues que suporten la coberta de teula. L'interior del graner es buit, sense forjats intermedis. Les façanes són estucades de color terròs clar i les llindes i brancals de les obertures són estucades de color vermell, imitant totxo. Les façanes sud, est i oest presenten les obertures originals; dues alçades de finestres i una gran porta d'entrada a la façana sud. Algunes d'aquestes obertures han estat tapiades posteriorment i cap d'elles té fusteries. La façana nord és cega. Fa uns anys es va reconstruir la coberta i es va substituir l'antiga estructura per bigues triangulars de formigó prefabricat i les teules velles per teules noves.

La pallissa va ser construïda a principis del segle XIX. Aquesta edificació és de murs de maçoneria massissos. La façana sud presenta l'arc de mig punt original, mentre que a la façana nord hi ha un arc de mig punt igual al de la façana sud que es va incorporar a una modificació posterior. Les façanes est i oest son cegues. Aquest cos té una coberta de teula àrab vella recolzada sobre bigues triangulars d'acer que probablement es van incorporar a una rehabilitació relativament recent.

L'edificació composta per la torre i un cos annex es troba al sud de la finca, al costat del portal d'entrada pel carrer Riu Cardener. Aquesta construcció es compon per una torre que possiblement era el dipòsit d'aigua antigament i un cos de dos plantes adossat. Pel desnivell del terreny les dos plantes son accessibles a peu pla des de diferents parts del jardí. La planta baixa esta composta per murs de carrega perimetrals perforats per tres finestres a les façanes sud i oest i per la porta d'entrada a la façana est. La planta primera originalment només tenia una coberta de teula a la seva meitat sud mentre que la meitat nord quedava descoberta i feia la funció de terrassa. Aquesta coberta es va haver de eliminar fa uns anys pel seu mal estat de conservació i a la primera planta ara només es mantenen els murs perimetrals. Els murs son estucats de color terròs clar, igual als del graner i la masia i les fusteries de fusta. Aquesta construcció es troba ara en general un estat de conservació deficient, presenta esquerdes importants als murs i les fusteries es troben en mal estat. Al conjunt d'aquest volum l'anomenarem d'ara endavant la torre.

L'era probablement data de principis del segle XIX, com la masia i la pallissa. El paviment és de peces tova i es troba en bon estat de conservació. A raó del desnivell del terreny l'era queda elevada i és remata pel seu costat oest amb un mur de contenció de maçoneria, d'aproximadament 4 metres d'alçada.

Adjacent a l'era hi trobem la bassa, que antigament acumulava l'aigua amb la que es regaven els camps que envoltaven la masia. A raó de la configuració en pendent del terreny, la base de la bassa queda 5 metres per sota de la cota +85m a la que s'assenten les altres construccions i a nivell amb la part baixa del jardí. La bassa queda delimitada per un mur de contenció de 5m d'alçada per la banda est i per murs exempts de 3m d'alçada pels costats sud, nord i oest. Els murs són de maçoneria estucats amb un color terròs clar com la resta de les construccions de la finca i el sol de la bassa es de tova. El mur oest té contraforts de maçoneria estucats. Aquest mur va ser tallat fa uns anys per la seva part central per permetre l'accés a l'interior de la bassa des del jardí.

El jardí que envolta les edificacions es desenvolupa sobre un desnivell d'aproximadament 15m en sentit est-oest. Aquest espai verd es pot dividir en tres parts de cotes i usos diferenciats.

- La part est de la finca, la més elevada, que va de la cota +90m a la +95m aproximadament, esta ocupada per una zona de bosc d'alzines i suros.
- La part central s'assenta majoritàriament sobre una gran plataforma a cota +85m. A la meitat nord d'aquesta plataforma hi trobem la masia, el graner, la pallissa i l'era unides per un pla de grava. Al extrem sud adjacent al carrer Riu Cardener, hi ha la torre i la porta d'entrada. Entre els dos, al sud de la masia, hi trobem la part del jardí amb l'estructura formal més ordenada. Aquesta es compon per dos jardins rectangulars delimitats per murets i parterres i separats pel camí d'accés. Un dels jardins es troba a la cota de la plataforma (+85m) i l'altre aproximadament 1,5m per sobre d'aquesta. Estan ocupats per extensions de gespa i inclouen arbres de fulla caduca i decoratius (*Lagerstroemia indica*, *Cercis*, *Pittosporum*, castanyers, mimosa), i plantacions de flors, enfiladisses i arbustos (*adelfa*, *Viburnum* etc.) Mentre que la situació i una gran part dels murs que delimiten aquests jardins es original, no ho és la seva distribució interna que va ser modificada en una intervenció relativament recent.
- La part més baixa de la finca es troba aproximadament a la cota +80m. Aquí hi trobem la bassa, un hort i una zona amb arbres fruiters.

En l'actualitat la masia esta dividida en tres habitatges independents, un per planta, que pertanyen a tres membres de la família Vila. La resta de les construccions i el jardí que les envolta són comunes dels tres propietaris.

Conveniència i oportunitat

La masia s'utilitza actualment com a habitatge principal i per això tant aquesta com els jardins es mantenen en un estat de conservació òptim. Per altra banda les altres edificacions; el graner, la pallissa i la torre, així com la bassa no tenen ara cap fi concret i serveixen com a magatzems o espais coberts sense tancar i per tant el seu manteniment i estat de conservació no és tant bo.

Es planteja que la millor manera d'assegurar la conservació d'aquestes construccions és assignar-los un ús, de manera que aquestes rebin un manteniment constant i intensiu, com es el cas de la masia i els jardins. Algunes d'aquestes construccions, com es el cas del graner, tenen ara massa alçada lliure per ser utilitzades còmodament. Es planteja la possibilitat d'afegir alçades intermèdies per poder assignar-los un ús real.

Aquestes construccions, es destinaran a usos complementaris dels habitatges existents, com per exemple un taller per pintura o escultura, una biblioteca privada, un pavelló per convidats o un magatzem, entre altres. En cap cas es farà un nou habitatge.

En tots els casos es pretén que aquestes intervencions siguin respectuoses amb la configuració i aspecte original del conjunt

El PGOU de Girona, en la clau 2.3d que adjudica a aquesta finca, permet l'edificabilitat actual o un augment del 20% sobre aquesta, prèvia tramitació e Pla Especial. Aquest document té la intenció d'atorgar aquest increment d'edificabilitat i adjudicar-lo a algunes de les construccions existents.

Proposta d'ordenació específica

Aquest Pla Especial mitjançant un estudi topogràfic detallat comptabilitza la superfície edificada així com la superfície de la parcel·la amb la intenció de determinar quina és l'edificabilitat actual i augmentar aquesta fins a un 20% tal com permet el PGOU vigent.

ESTAT ACTUAL

Superfícies construïdes consolidades :

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 consolidada:	0,147 m2st/ m2s

PLA ESPECIAL:

Un augment del 20% sobre el sostre actual de la finca permetria construir 252,50m2 suplementaris, dels quals aquest Pla Especial només permet la construcció de 212,00m2 que seran adjudicats a dos de les construccions actuals; el graner i la torre.

A continuació s'especifica la superfície màxima possible que es podrà afegir a cadascuna d'aquestes construccions.

	Sup.constr. consolidada:	Increment de sup. constr.:	Edificabilitat màxima:
Masia:	898,56 m2	0 m2	898,56m2
Graner:	184,22 m2	185,00 m2	369,22m2
Pallissa:	80,10 m2	0m2	80,10m2
Torre:	99,62 m2	27,00 m2	126,62m2
TOTAL PLA ESPECIAL:	1.262,50m2	212,00 m2	1474,50m2

Superfície àmbit Pla Especial:	8.603,48 m2
Edificabilitat total segons PGOU vigent:	0,17 m2st/ m2s.



Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

VISAT 2008400759 22-02-2008 1

PLA ESPECIAL REHABILITACIÓ 540863

ALTRES

Emplaç: Riu Cardener 23
Municipi: Girona

Arquitectes: Ana Coello De Llobet Clients: Asunción De Llobet Vila
Laura Martínez De Guereñu Elorza Carmen De Llobet Vila

Barcelona, febrer de 2008



Raul Alonso Estebanez
Ana Coello de Llobet
Laura Martinez de Guereñu Elorza

ArCoello *Wmf* *[Signature]*

40.515

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 08/04/2008.

LA SECRETÀRIA GENERAL,


Ajuntament  de Girona

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 09/09/2008.

LA SECRETÀRIA GENERAL,


Ajuntament  de Girona

ANNEX NORMATIU

CAPITOL 1. Disposicions generals

Article 1

Situació i àmbit del Pla.

L'àmbit del Pla Especial es el sector definit pels límits de la finca de Can Quintana - Torre Rafaela registrada en el Catàleg del Patrimoni Històric-Artístic de l'Ajuntament de Girona amb la clau C-14.

La finca es troba situada al carrer Riu Cardener numero 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 esmentats. 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 al plànol A1 d'aquest Pla Especial i els límits d'aquesta al 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 te vigència indefinida tant 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 al 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 als plànol A2.

Article 6

Regulació específica de la zona 2.3d

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

ESTAT ACTUAL

Superfícies construïdes consolidades :

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 consolidada: 0,147 m2st/ m2s

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.

	Sup.constr. consolidada:	Increment de sup. constr.:	edificabilitat màxima:
Masia:	898,56 m2	0 m2	898,56m2
Graner:	184,22 m2	185,00 m2	369,22m2
Pallissa:	80,10 m2	0m2	80,10m2
Torre:	99,62 m2	27,00 m2	126,62m2
TOTAL PLA ESPECIAL:	1.262,50m2	212,00 m2	1474,50m2

Superfície àmbit Pla Especial: 8.603,48 m2

Edificabilitat total segons PGOU vigent: 0,17 m2st/ m2s.

Article 7

Protecció dels elements arquitectònics.

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

A raó de la seva antiguitat, al seu interès històric i artístic i al seu valor per la integritat del conjunt de la finca, queden qualificats segons aquest Pla Especial com a subjectes de protecció individualitzada les següents edificacions existents: 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 als elements arquitectònics.

La Rehabilitació (R):

Quan un edifici és inadequat per 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 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 la 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 nuclis d'escala, patis, divisió de plantes i altres.

La Reestructuració (RU):

Quan un edifici és inadequat per un ús específic autoritzat, pel seu estat de deterior o per les deficiències a la seva organització, s'entendrà per actuació de reestructuració la que tingui per finalitat la seva adequació per aquest us 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 alçada 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 del edifici sempre que ho permeti aquesta normativa.



Article 9

Intervencions als 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 pels elements arquitectònics existents:

- Per l'era, la pallissa i la bassa: Es permet la Rehabilitació.
- Pel graner: es permet la Reestructuració Parcial.
- Per la torre: es permet la Reestructuració Total.
- Per la masia: Per haver estat aquesta sotmesa anteriorment a una reestructuració que va modificar substancialment el seu l'interior, aquest no queda regulat per aquest Pla Especial. No obstant per 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 al 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 és permeten els usos que complementin els habitatges existents com poden ser per exemple, addició de dormitoris o sales, pavellons per convidats, biblioteques o tallers per a us 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 als 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 +85m sobre la que s'assenten les edificacions existents. Queda explicada la situació d'aquestes zones al 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 protecció de vehicles o pèrgoles de jardí.

Disposició addicional

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 de Urbanisme i pel Pla General d'Ordenació Urbana de Girona,

aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Publiques de data 28 de febrer de 2002 (PGOU), en el seu Text Refós confirmat per la CTU de Girona en sessió 23.03.06 i publicat íntegrament al DOGC el 21.04.06. Específicament i en relació a aquest Pla es d'aplicació l'article 208 i els plànols d'ordenació segons el quals l'àmbit d'aquest Pla Especial es defineix com a zona de Ciutat Jardí, clau 2.3d. També es d'aplicació el Catàleg del Patrimoni Històric-Artístic del Ajuntament de Girona, en el qual la propietat te la clau C-14.

En tot allò que no regula específicament aquest Pla Especial es d'aplicació la normativa de PGOU.

 **Col·legi d'Arquitectes de Catalunya**

VISAT 2008400759 22-02-2008 1

PLA ESPECIAL ALTRES REHABILITACIÓ 540863

Emplac: Riu Cardener 23
Municipi: Girona
Arquitectes:
Ana Coello De Llobet
Laura Martínez De Guereñu Elorza

Clients:
Asunción De Llobet Vila
Carmen De Llobet Vila

Barcelona, febrer de 2008

Raul Alonso Estebanez
Ana Coello de Llobet
Laura Martinez de Guereñu

Ana Coello *Laura* *[Signature]*

 **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 **05 NOV. 2008**

La secretària

[Signature]

Sònia Bofarull i Serrat

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 08/04/2008.

LA SECRETÀRIA GENERAL,

[Signature]
Ajuntament de Girona

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 09/09/2008.

LA SECRETÀRIA GENERAL,

[Signature]
Ajuntament de Girona

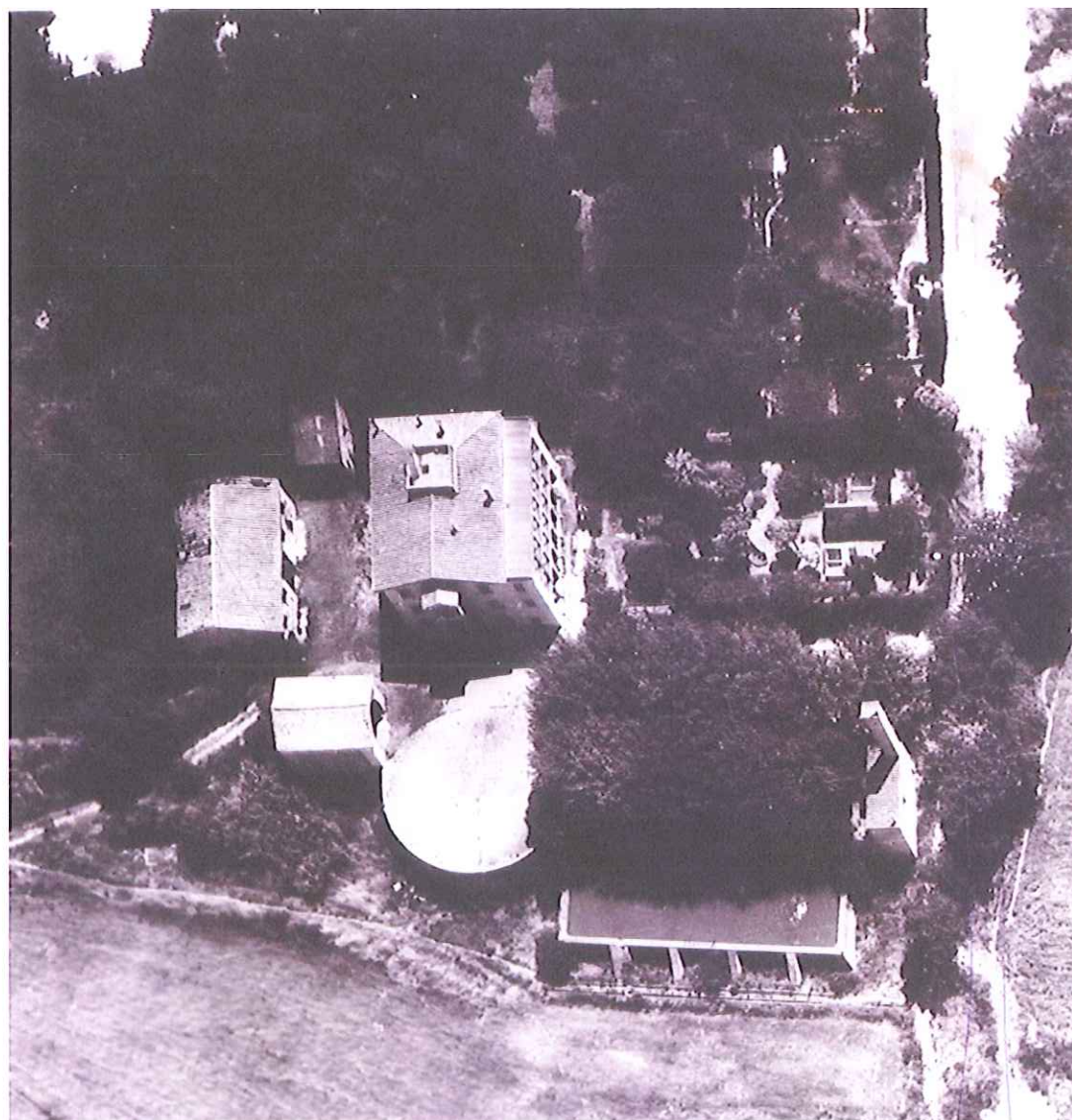
ANNEXE FOTOGRAFIC

Fotografia aèria estat actual (1991)



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Fotografia aèria anterior (1980s)



FITXES ADDICIONALS

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat inicialment pel Ple, en sessió del dia 08/04/2008.

LA SECRETÀRIA GENERAL,


Ajuntament  de Girona

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat provisionalment pel Ple, en sessió del dia 09/09/2008.

LA SECRETÀRIA GENERAL,


Ajuntament  de Girona

1. Generalitat de Catalunya
2. Departament de Política Territorial i Obres Públiques
3. Direcció General d'Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió de data **05 NOV. 2008**

La secretària 

Sònia Bofarull i Serrat



Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

VISAT 2008400759

22-02-2008 1

PLA ESPECIAL
ALTRES

REHABILITACIÓ

540863

Emplac: Riu Cardener 23
Municipi: Girona

Arquitectes:

Ana Coello De Llobet
Laura Martínez De Guereñu Elorza

Clients:

Asunción De Llobet Vila
Carmen De Llobet Vila

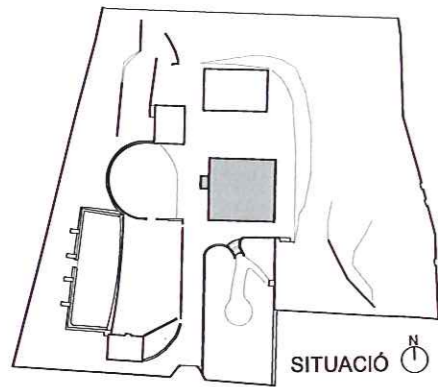


Barcelona, febrer de 2008

Raul Alonso Estebanez
Ana Coello de Llobet
Laura Martinez de Guereñu

F1 a. MASIA

ESTAT ACTUAL



FAÇANA SUD



FAÇANA OEST

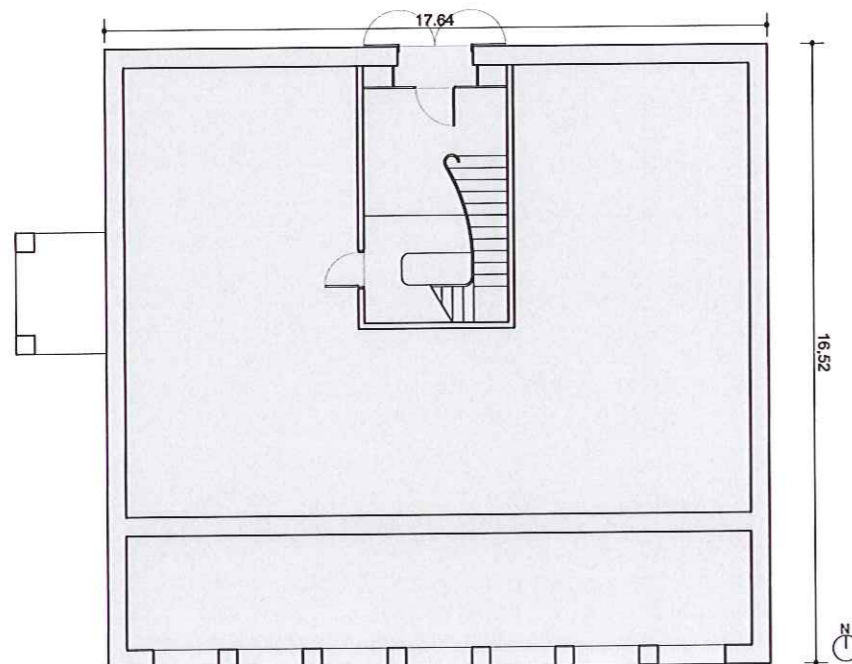
PARÀMETRES ESTAT ACTUAL

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA TOTAL	898,56m ²
NÚMERO DE PLANTES	PB+2+GOLFES

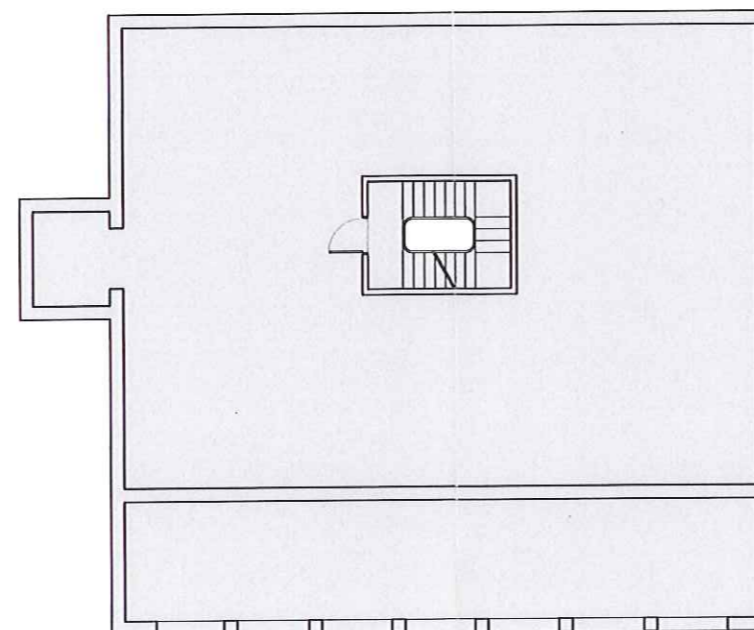
DESCRIPCIÓ ESTAT ACTUAL:

La masia es aïllada de planta rectangular i te tres pisos. La construcció original es va realitzar a principis del segle XIX (1809) quan es va construir la planta baixa i primera. A principis del segle XX (1905) es va realitzar una ampliació i es va afegir un segon pis, una galeria en tres plantes a la façana sud i una tribuna suportada per pilars de totxo a la façana oest. Per aquesta raó l'arquitectura presenta una interessant superposició d'elements mes antics amb els posteriors, quasi modernistes. La coberta es de dos aigües, amb el carener perpendicular a la façana principal, l'oest. Es de teula i a la part central hi ha una petita terrassa mes elevada. L'acabat es estucat a la calç de color terròs clar als paraments i d'estuc de color vermellós imitant totxo als arcs i pilars de la galeria, a la tribuna i a les llindes i brancals de la major part de les finestres. Encara s'adverteixen algunes de les obertures originals amb llindes i brancals de pedra, com les finestres de la planta primera i la porta d'accés original a la façana oest. Es sobre aquesta porta que es pot llegir la data original de construcció de la masia, 1809. L'estructura està formada per murs de càrrega en el sentit est-oest, els de la façana i dos interiors, que suporten voltes catalanes en planta baixa. L'escala es troba en una posició central i antigament s'hi accedia per la façana principal, l'oest. La masia es va rehabilitar fa aproximadament 10 anys per inquirir-hi tres habitatges, un per planta, i es va modificar l'escala en planta baixa per fer l'accés per la façana nord. En una rehabilitació anterior, de data desconeguda s'havia substituït el material de la coberta de la galeria per una uralita. La masia esta inclosa com a figura protegida al catàleg de patrimoni Historico-artístic del Ajuntament de Girona (clau c-14).

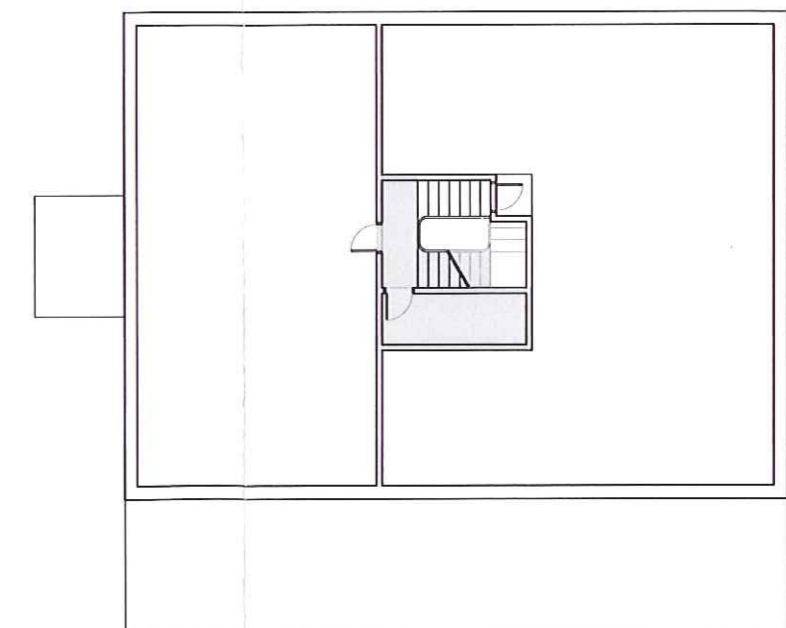
Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Consell d'Urbanisme de Girona



PLANTA BAIXA. superfície =291,45m²



PLANTA PRIMERA I SEGONA. superfície =297,55m² per planta



PLANTA SOTACOBERTA (GOLFES). superfície =12,01m²

F1 b. MASIA

PLANEJAMENT

PARÀMETRES PLA ESPECIAL	
CONSTRUCCIÓ PROTEGIDA	SI (PER AQUEST PLA ESPECIAL I PEL CATALEG DE PATRIMONI HISTÒRIC-ARTÍSTIC DE L'AJUNTAMENT DE GIRONA)
TIPUS D'INTERVENCIÓ PERMESA	INTERIOR: MANTENIMENT DEL EXISTENT EXTERIOR: REHABILITACIÓ
INCREMENT DE SUP. CONSTRUÏDA PERMES P.E	0m2
SUPERFICIE CONSTRUÏDA ACTUAL	898,56m2
SUP. CONSTRUÏDA MÀXIMA P.E (actual+incred. P.E)	898,56m2
NOMBRE DE PLANTES PERMESES	LES EXISTENTS

FAÇANES

Es permet la rehabilitació per la configuració exterior de la masia. S'haurà de mantenir o restaurar l'acabat de la 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 o enfosquida o pintades amb un color que es complementi amb el de la façana. Els vidres hauran de ser incoloros i transparents.

COBERTA

La coberta del cos principal ara de teula àrab vella, s'haurà de mantenir o restaurar. En el cas de 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 uralita que cobreix la galeria i substituir-la per un acabat que sigui complementari amb la resta del edifici i que s'acordi amb el seu estat original.

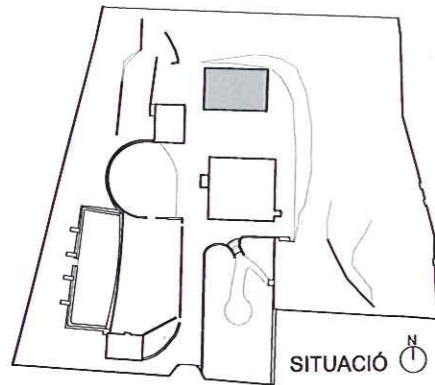
CANALONS I BAIXANTS

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

F2 a. GRANER

ESTAT ACTUAL

51



FACANA SUD I COBERTA



CANTONADA SUD-EST



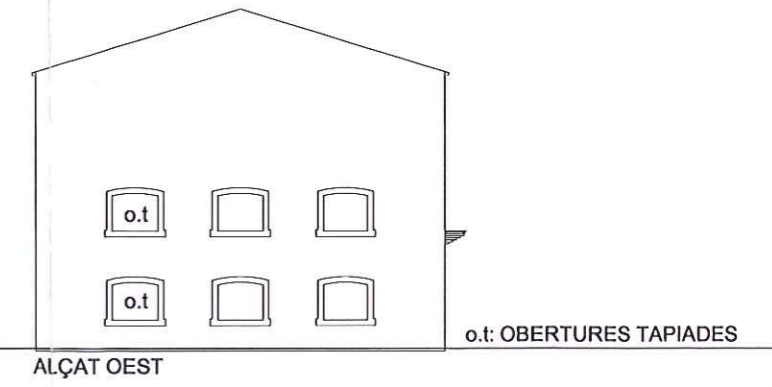
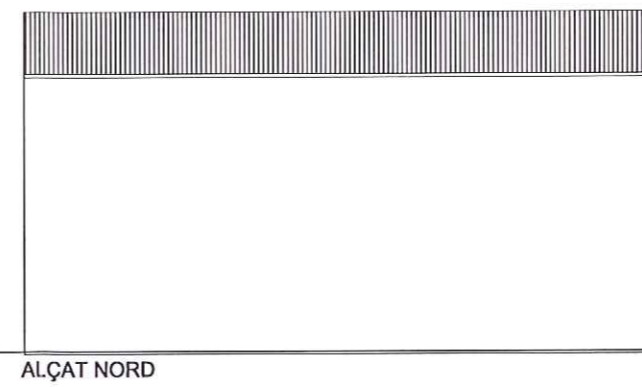
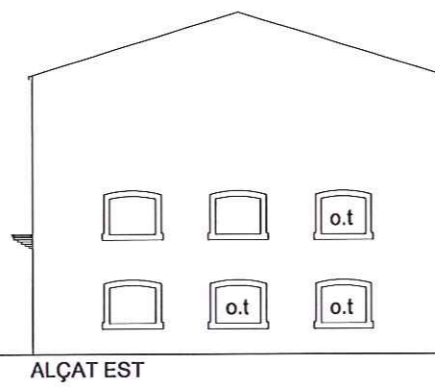
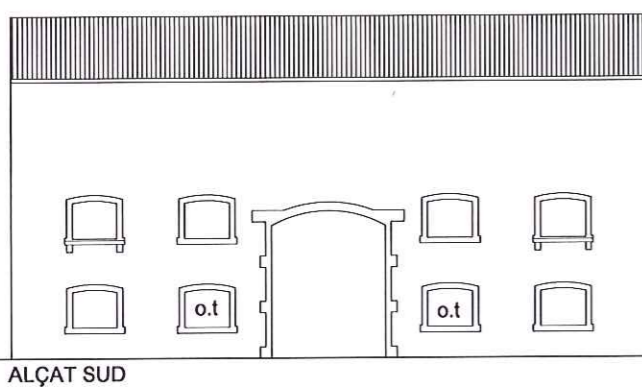
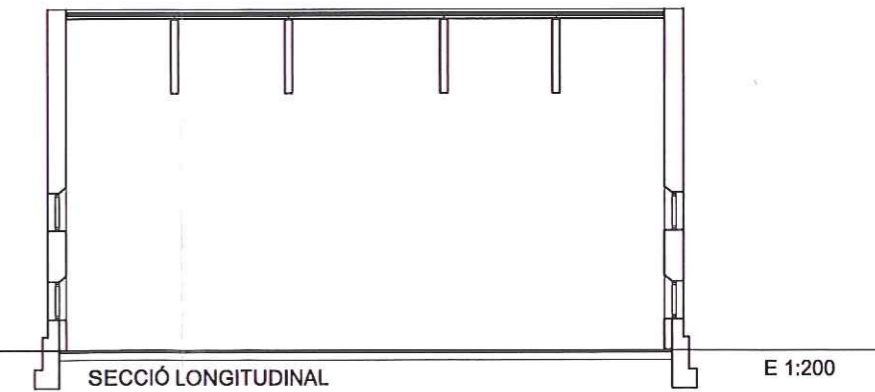
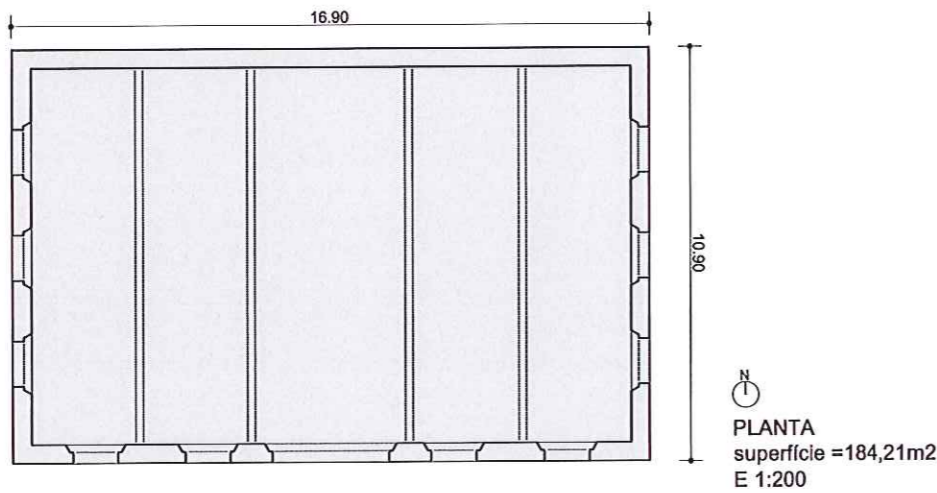
FACANA NORD

PARÀMETRES ESTAT ACTUAL	
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA TOTAL	184,22m ²
NÚMERO DE PLANTES	PB

DESCRIPCIÓ ESTAT ACTUAL:

El graner va ser construït enterament al 1905, data que es pot veure sobre la portalada d'entrada a la façana sud. Està compostat per murs de càrrega perimetrals sobre els que es recolzen les bigues que suporten la coberta de teula. L'interior del graner és buit, sense forjats intermitjos. Les façanes són estucades de color terròs clar i les llindes i brancals de les obertures són estucades de color vermell, imitant totxo. Les façanes sud, est i oest presenten les obertures originals; dos alçades de finestres i una gran porta d'entrada a la façana sud. Algunes d'aquestes obertures han estat tapiades posteriorment i cap d'elles té fusteries. La façana nord és cega. Fa uns anys es va reconstruir la coberta i es va substituir l'antiga estructura per bigues triangulars de formigó prefabricat i les teules velles per teules noves.

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Comissió d'Urbanisme de Girona



o.t.: OBERTURES TAPIADES

F2 b. GRANER

PLANEJAMENT

PARÀMETRES PLA ESPECIAL	
CONSTRUCCIÓ PROTEGIDA	SI
TIPUS D'INTERVENCIÓ PERMESA	REESTRUCTURACIÓ PARCIAL
INCREMENT DE SUP. CONSTRUÏDA PERMES P.E	185m ²
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA ACTUAL	184,22m ²
SUP. CONSTRUÏDA MÀXIMA P.E (actual+increm. P.E)	369,22m ²
NOMBRE DE PLANTES PERMESES	PB+2

ESPAI O VOLUM EDIFICABLE

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

ALÇADES LLIURES

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

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

FAÇANES

Es mantindrà o referà l'acabat estucat existent conservant els colors i les textures originals, tant dels paraments principals com els de les llindes i 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 destapar 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 de un 20% de la superfície d'aquest parament. Les obertures seran de forma rectangular i de proporcions allargades recordant escaletxes per no distorbar excessivament la configuració original cega d'aquesta façana. Tindran una amplada mínima de 0,50m i màxima de 0,90m

TANCAMENTS

Les fusteries dels tancaments a les obertures existents 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.

A la façana nord les fusteries podran ser de fusta i/o d'acer. Els acabats seran de fusta natural o enfosquida o pintades amb un color que es complementi amb el de la façana i en el cas de l'acer l'acabat serà natural mat o pintat amb un color que es complementi amb el de la façana.

Els vidres hauran de ser incoloros i transparents.

CANALONS I 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 al exterior hauran de ser de planxa metàl·lica o ferro. Totes les canals i baixants metàl·lics, llevats dels formats de planxa de zinc o 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.

ALÇADA DEL EDIFICI

Es considera com a alçada reguladora màxima de l'edifici la definida per la coberta existent. Es permetrà superar aquesta alçada 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 alçada la coberta existent sempre que s'integri harmònicament al 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

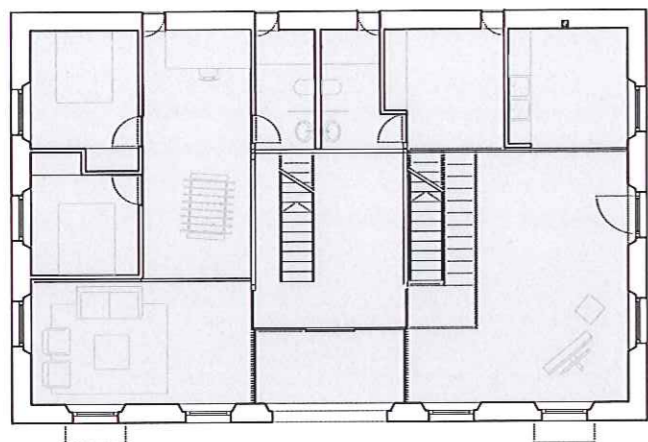
Es permetran usos que complementin els habitatges existents com poden ser addició de dormitoris o sales de jocs, pavellons per convidats, biblioteques o tallers per a us privat etc. També es permetrà l'us com a despatx per a professionals lliberals.



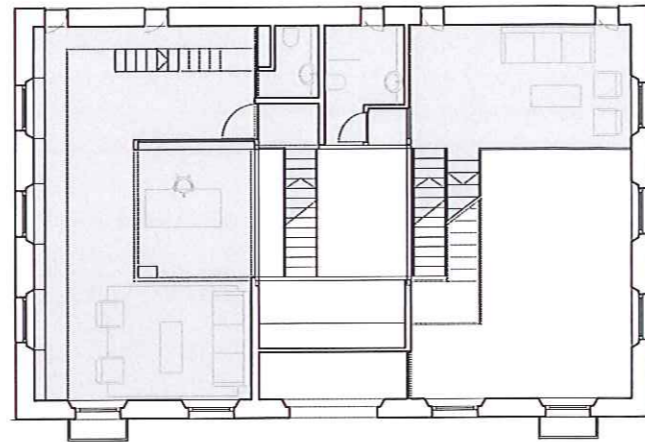
F2 c. GRANER

PROPOSTA DE REFORMA NO VINCULANT

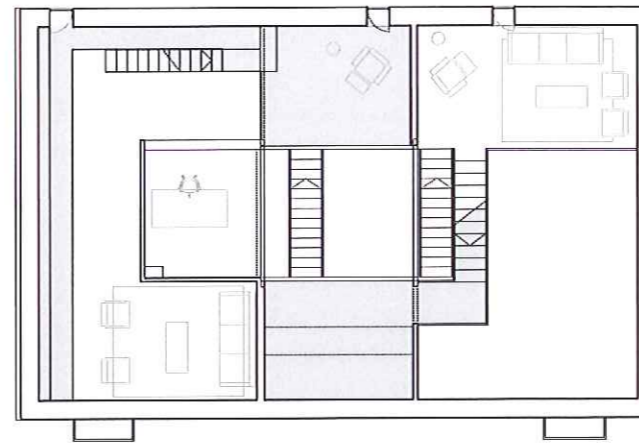
22



PLANTA BAIXA

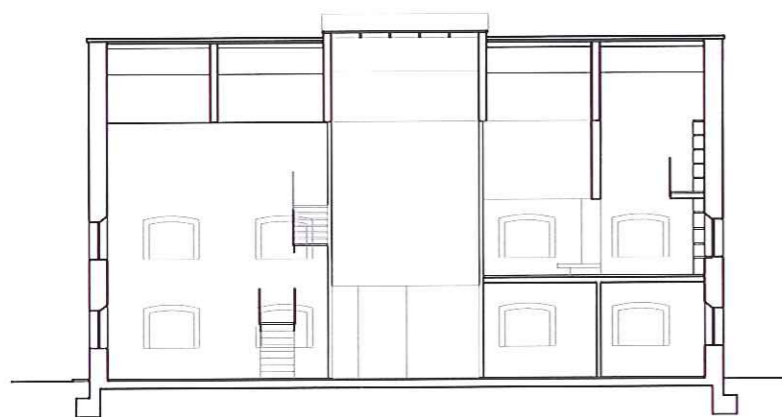


PLANTA PRIMERA

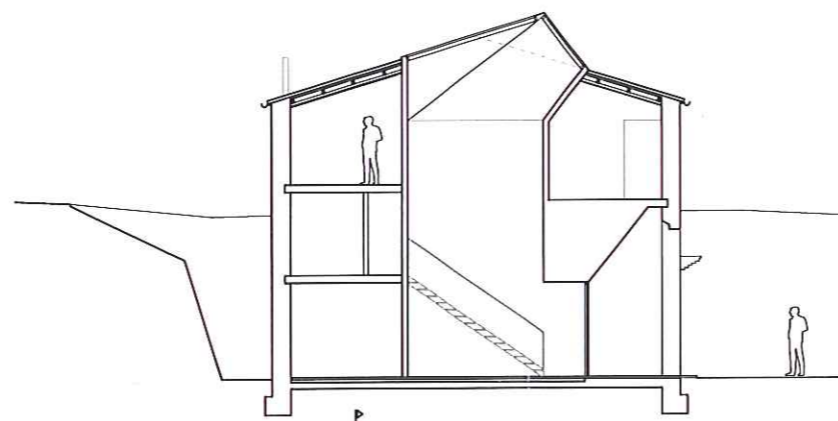


PLANTA SEGONA

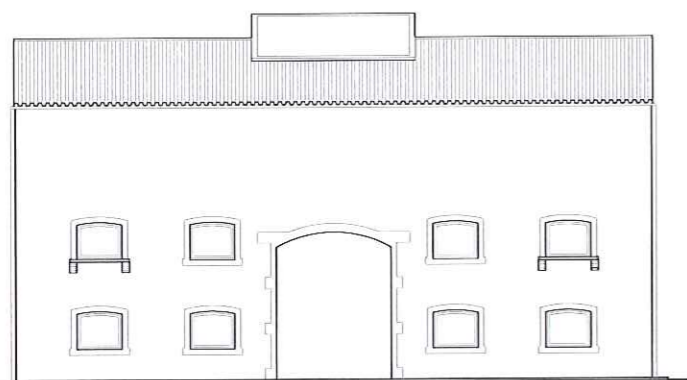
E 1:200



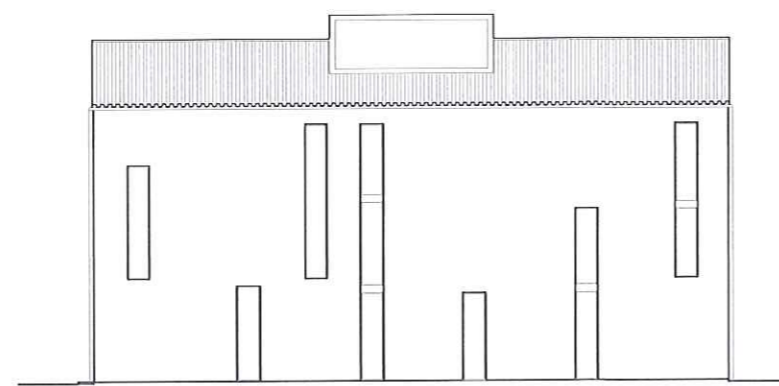
SECCIÓ LONGITUDINAL



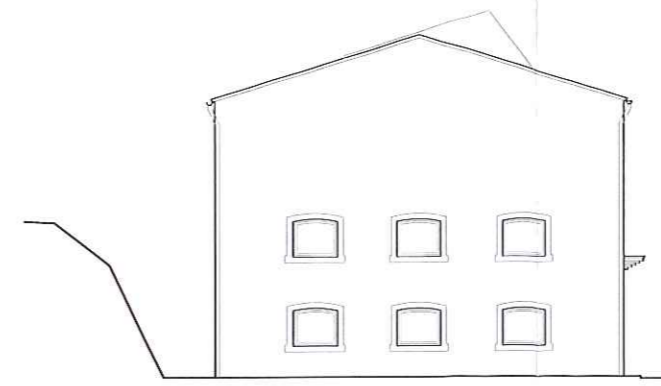
SECCIÓ TRANSVERSAL



ALÇAT SUD



ALÇAT NORD



ALÇAT OEST

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Consell d'Urbanisme de Girona

E 1:200

F3 a. PALLISSA

ESTAT ACTUAL

54



FAÇANA SUD



FAÇANA EST I COBERTA

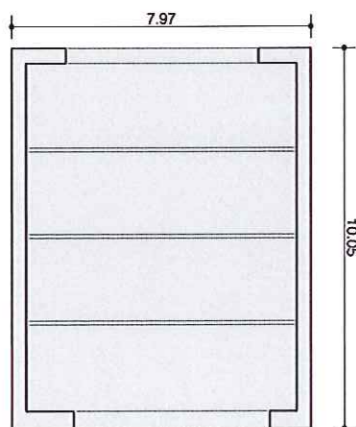


FAÇANA NORD

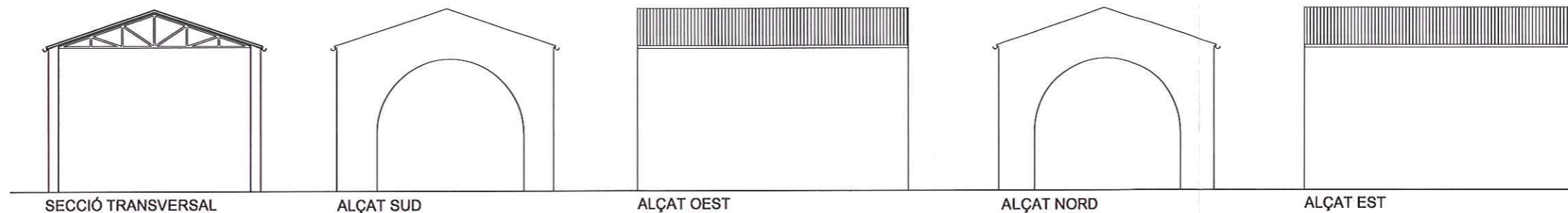
PARÀMETRES ESTAT ACTUAL	
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA TOTAL	80,10m2
NÚMERO DE PLANTES	PB

DESCRIPCIÓ ESTAT ACTUAL:

La pallissa va ser construïda a principis del segle XIX. Aquesta edificació és de murs de maçoneria massissos. La façana sud presenta l'arc de mig punt original, mentre que a la façana nord hi ha un arc de mig punt igual al de la façana sud que es va incorporar a una modificació posterior. Les façanes est i oest són cegues. Aquest cos té una coberta de teula àrab vella recolzada sobre bigues triangulars d'acer que probablement es van incorporar en una rehabilitació relativament recent.



PLANTA
superfície =80,10m2



E 1:200

F3 b. PALLISSA

PLANEJAMENT

PARÀMETRES PLA ESPECIAL	
CONSTRUCCIÓ PROTEGIDA	SI
TIPUS D'INTERVENCIÓ PERMESA	REHABILITACIÓ
INCREMENT DE SUP. CONSTRUÏDA PERMES P.E	0m2
SUPERFICIE CONSTRUÏDA ACTUAL	80,10m2
SUP. CONSTRUÏDA MÀXIMA P.E (actual+incredm. P.E)	80,10m2 (SENSE TANCAR)
NOMBRE DE PLANTES PERMESES	PB

ESPAI O VOLUM EDIFICABLE

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

Es considera com a alçada reguladora màxima de l'edifici 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 de 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 al exterior hauran de ser de planxa metàl·lica o ferro. Totes les canals i baixants metàl·lics, llevats dels formats de planxa de zinc o coure hauran de pintar-se amb un color que es complementi amb el de la façana.

F4 a. TORRE

ESTAT ACTUAL

56



CANTONADA SUD-EST



CANTONADA SUD-OEST



VISTA INTERIOR CAP AL NORD

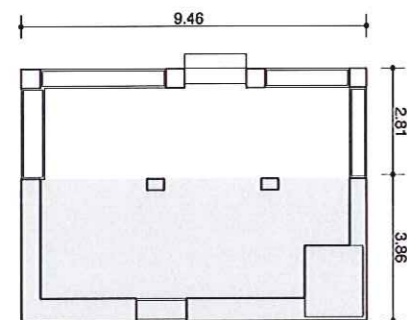


FACANA NORD

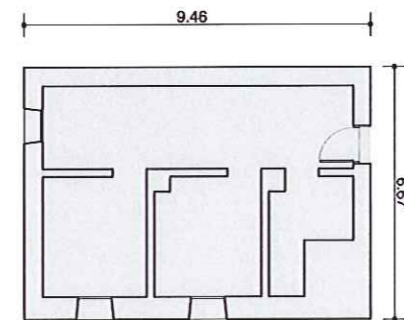
PARÀMETRES ESTAT ACTUAL	
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA TOTAL	99,62m ²
NUMERO DE PLANTES	PB+1

DESCRIPCIÓ ESTAT ACTUAL:

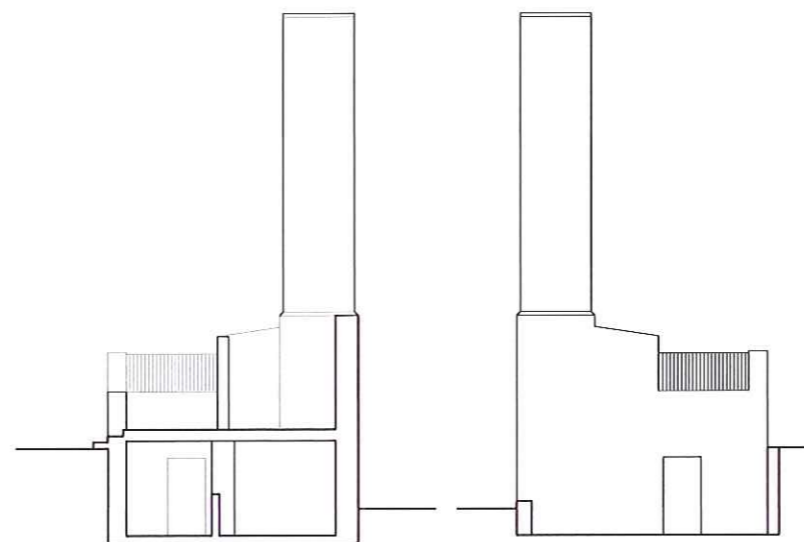
Aquesta construcció es compon per una torre que possiblement era el dipòsit d'aigua antigament i un cos de dos plantes adossat. A raó del desnivell del terreny les dos plantes són accessibles independentment des de diferents parts del jardí. La planta baixa esta composta per murs de càrrega perimetrals perforats per tres finestres a les façanes sud i oest i per la porta d'entrada a la façana est. La planta primera originalment només tenia una coberta de teula a la seva meitat sud mentre que la meitat nord quedava descoberta i feia la funció de terrassa. Aquesta coberta es va haver d'eliminar fa uns anys pel seu mal estat de conservació i a la primera planta ara només es mantenen els murs perimetrals. Els murs son estucats de color terròs clar, igual que els del graner i la masia i les fusteries de fusta. Aquesta construcció es troba ara en general en un estat de conservació deficient, presenta esquerdes importants als murs i les fusteries es troben en mal estat. Al conjunt d'aquest volum l'anomenarem d'ara endavant la torre.



PLANTA BAIXA (COTA +85,90)
superfície =36,52m²

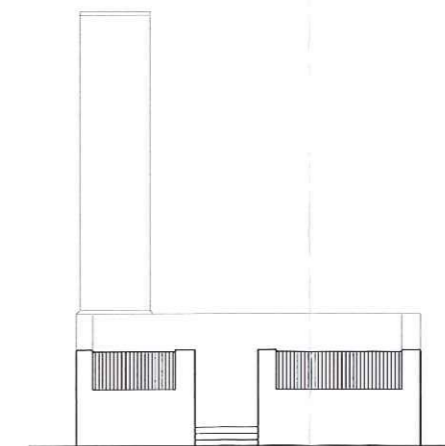


PLANTA PIS (COTA +83,40)
superfície =63,10m²

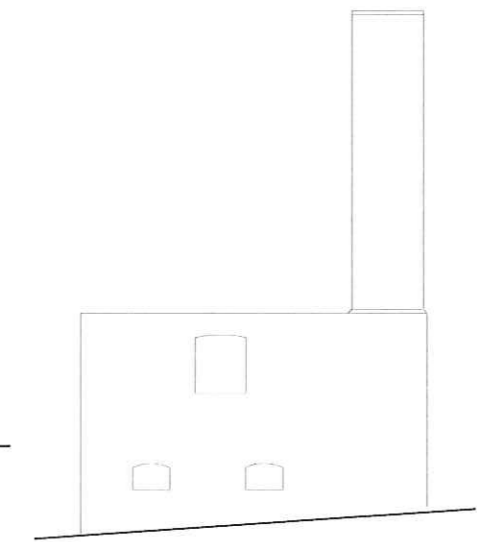


SECCIÓ TRANSVERSAL

ALÇAT EST



ALÇAT NORD

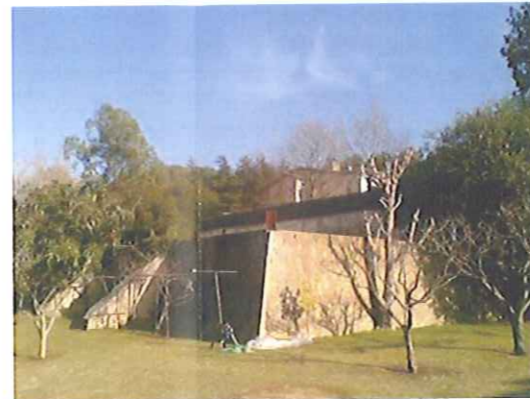
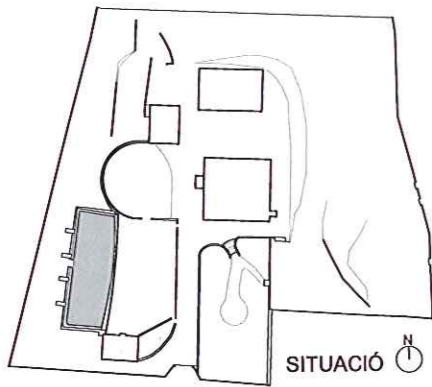


ALÇAT SUD

E 1:200

F5 a. BASSA

ESTAT ACTUAL



CANTONADA SUD-OEST



INTERIOR MIRANT CAP AL SUD

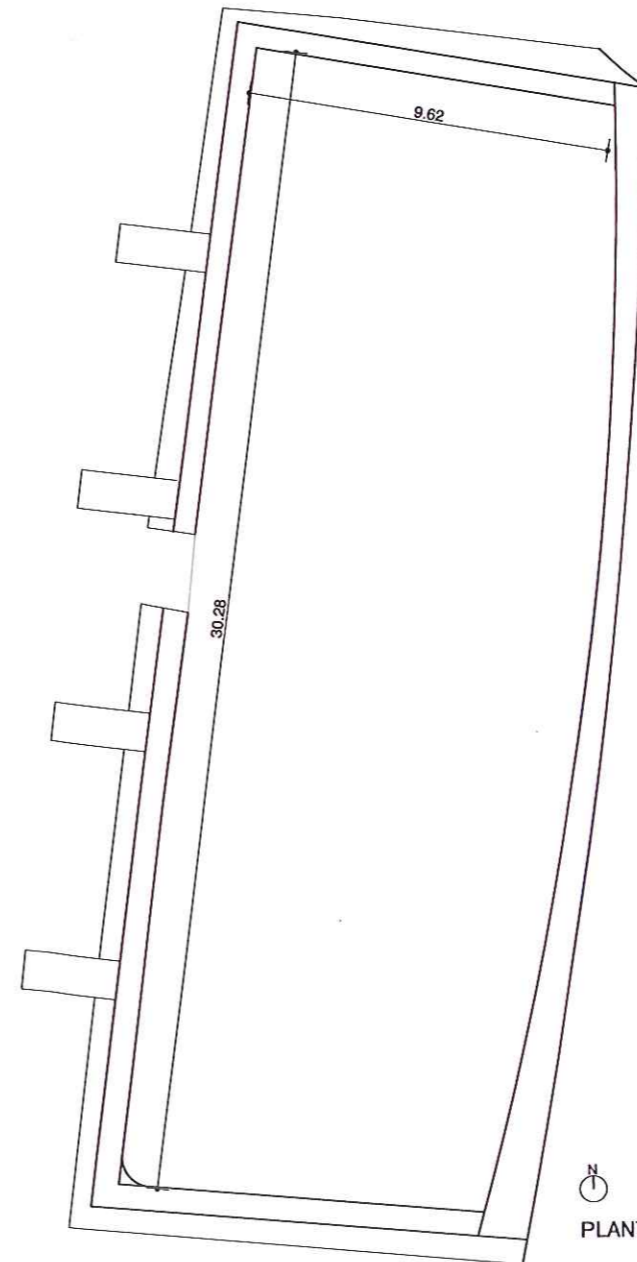


INTERIOR MIRANT CAP AL NORD

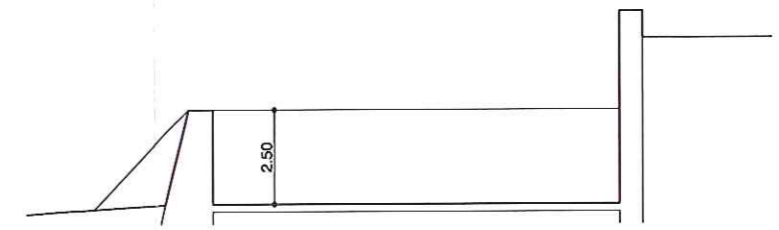
PARÀMETRES ESTAT ACTUAL	
SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA	341,6m2
SUPERFÍCIE CONSTRUIDA TOTAL	0m2
NÚMERO DE PLANTES	0

DESCRIPCIÓ ESTAT ACTUAL:

La bassa antigament acumulava l'aigua amb la que es regaven els camps que envoltaven la masia. A raó de la configuració en pendent del terreny la base de la bassa queda 5 metres per sota de la cota +85m a la que s'assenten les altres construccions i a nivell amb la part baixa del jardí. La bassa queda delimitada per un mur de contenció de 5m d'alçada per la banda est i per murs exempts de 3m d'alçada i aproximadament 0,7m d'amplada per la part alta i 1,30m a la base, pels costats sud, nord i oest. Els murs són de maçoneria estucats amb un color terròs clar com la resta de les construccions de la finca i el sòl de la bassa es de tova. El mur oest té contraforts de maçoneria estucats. Aquest mur va ser tallat fa uns anys per la seva part central per permetre l'accés a l'interior de la bassa des del jardí.



PLANTA E 1:200



SECCIÓ TRANSVERSAL ESTAT ACTUAL E 1:200

F5 b. BASSA

PLANEJAMENT

PARÀMETRES PLA ESPECIAL	
CONSTRUCCIÓ PROTEGIDA	SI
TIPUS D'INTERVENCIÓ PERMESA	REHABILITACIÓ
SUPERÍCIE TOTAL EN PLANTA	341,6m2
INCREMENT DE SUP. CONSTRUÏDA PERMES P.E	0m2
SUPERFICIE CONSTRUÏDA ACTUAL	0m2
SUP. CONSTRUÏDA MÀXIMA P.E (actual+incred. P.E)	0m2
NOMBRE DE PLANTES PERMESES	0

ENDERROC

No es podrà enderrocar la construcció existent.

FAÇANES

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

F6 a. JARDINS I ERA

ESTAT ACTUAL

DESCRIPCIÓ ESTAT ACTUAL:

JARDINS

El jardí que envolta les edificacions es desenvolupa sobre un desnivell d'aproximadament 15m en sentit est-oest.

Aquest espai verd es pot dividir en tres parts de cotes i usos diferenciats:

- La part est de la finca, la més elevada, que va de la cota +90m a la +95m aproximadament, està ocupada per una zona de bosc d'alzines i suros.
- La part central s'assenta majoritàriament sobre una gran plataforma a cota +85m. A la meitat nord d'aquesta plataforma hi trobem la masia, el graner, la pallissa i l'era unides per un pla de grava. Al extrem sud adjacent al carrer Riu Cardener, hi ha la torre i la porta d'entrada. Entre els dos, al sud de la masia, hi trobem la part del jardí amb l'estructura formal més ordenada. Aquesta es compon per dos jardins rectangulars delimitats per murets i parterres i separats pel camí d'accés. Un dels jardins es troba a la cota de la plataforma (+85m) i l'altre aproximadament 1,5m per sobre d'aquesta. Estan ocupats per extensions de gespa i inclouen arbres de fulla caduca i decoratius (*Lagerstroemia indica*, *Cercis*, *Pittosporum*, castanyers, mimosa), i plantacions de flors, enfiladisses i arbustos (*adelfa*, *Viburnum* etc...). Mentre que la situació i una gran part dels murets que delimiten aquests jardins és original, no ho és la seva distribució interna que va ser modificada en una intervenció relativament recent.
- La part més baixa de la finca es troba aproximadament a la cota +80m. Aquí hi trobem la bassa, un hort i una zona amb arbres fruiters.

TANCA

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

ERA

La era està composta per peces de tova quadrades de 20x20cm amb un textura ratllada feta de forma artesanal. Es troba en molt bon estat de conservació. Fa uns anys es van substituir algunes peces en mal estat per peces copiant les originals.



VISTA JARDÍ



MURETS JARDÍ



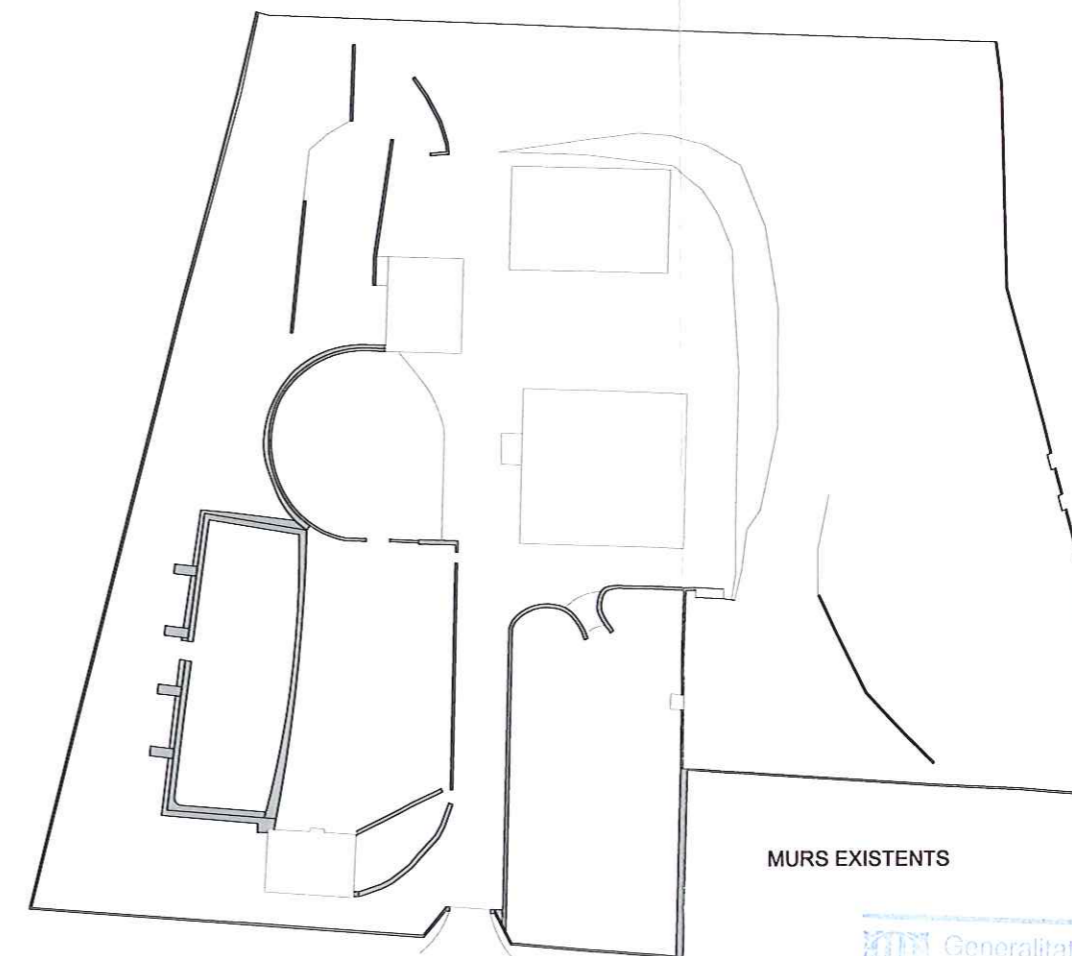
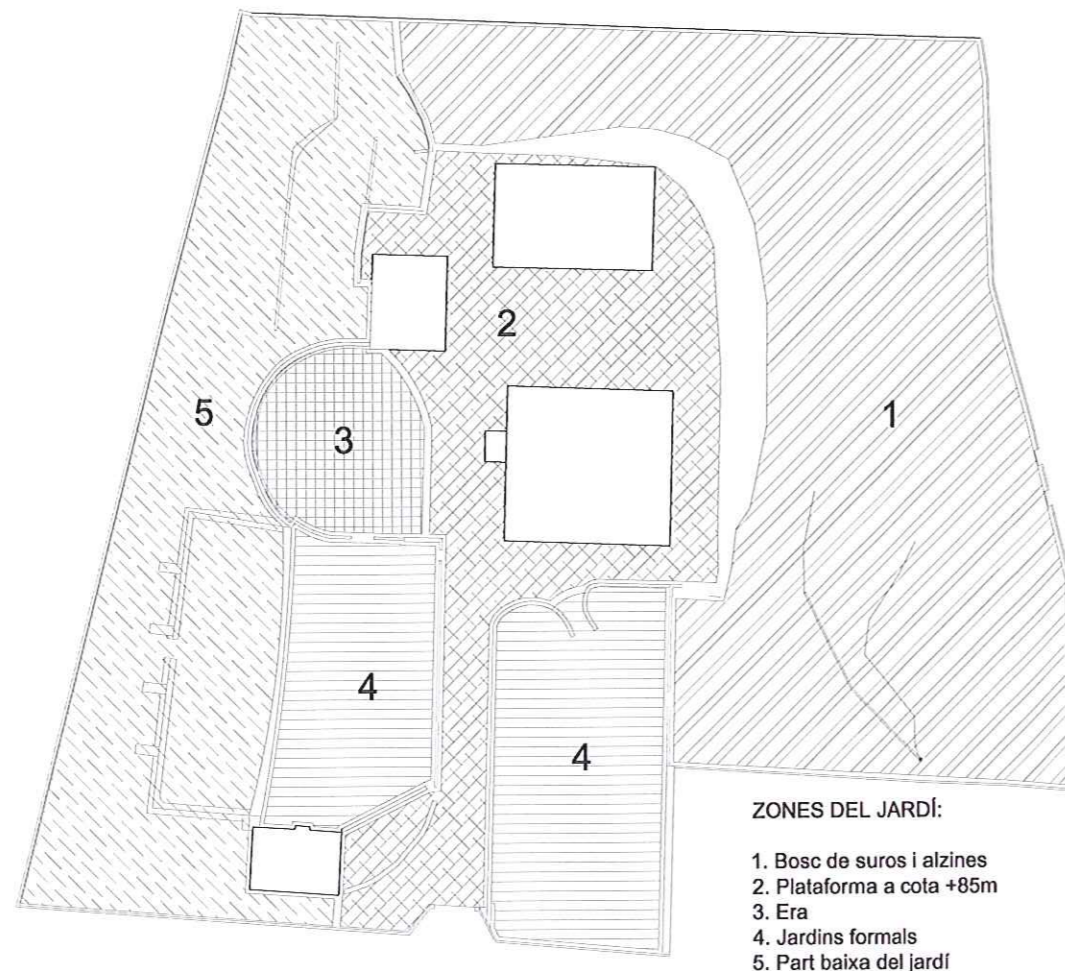
MURETS JARDÍ



ERA



MUR DE CONENCIÓ QUE SOPORTA ERA



F6 b. JARDINS I ERA

PLANEJAMENT

JARDINS

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

S'hauran de mantenir la situació i aspecte actual dels murs de contenció i tancament del interior del jardí que s'especifiquen en el diagrama d'aquesta fitxa. Es considera que aquests murs tenen la suficient antiguitat 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 1m d'alçada i d'elements vegetals fins a 1,80m.

ERA

Per 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 de que s'hagin de substituir peces del paviment per mal estat de conservació, aquestes hauran de ser iguals a les existents, recuperades o noves.

