

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

“CAL ONOFRE”

DISSEMINAT DE CAMPDURÀ
GIRONA

Juliol 2007

PROMOTOR: BERINGUINIS, SL
REPRESENTAT PER LLUÍS SAGUER I NOGUERA.

MEMÒRIA

ÍNDEX GENERAL

A-ESTUDIS PREVIS

1. Iniciativa
2. Situació urbanística
Annex (I): sol·licitud de tràmit (Ajuntament de Girona)
3. Objecte del Pla Especial
4. Situació i àmbit Estructura de la Propietat
5. Informe Registral - Escriitures
Quadres de superfícies (informe cadastral)
6. Forma i usos del sòl
7. Instal·lacions i construccions
Annex II - Fotogràfic panoràmiques.

B-PROJECTE

8. Criteris d'ordenació general
9. Àrea edificable i Ordenances
10. Integració paisatgística

C-INFORME MEDIAMBIENTAL

Annex III – Propostes gràfiques

A-ESTUDIS PREVIS

1. Iniciativa

La iniciativa del present document és del Sr. Lluís Saguer i Noguera, en nom de la societat Beringuinis, SL, amb NIF B-17561044 i en domicili al carrer Argenteria, núm. 29 de Girona. La propietat del sòl afectat per l'actuació es situa a Ca l'Onofre, anomenat també Cal Mecànic, al disseminat de Campdurà en el municipi de Girona.

La propietat vol rehabilitar i reconstruir per raons familiars i afectives, la edificació antiga existent en que solament resten les ruïnes d'antics murs i fonaments de pedra,(veure la documentació fotogràfica), per fer-hi el seu habitatge. La intenció és, tot mantenint l'explotació i l'entorn agrícola, (patrimoni familiar des de fa molts i molts anys), rehabilitar la edificació existent, de tal manera que es pugui gaudir d' un hàbitat rural i d'un entorn natural, així com les possibilitats que ofereix una explotació agrícola i forestal, a prop d' un ambient familiar , a prop del seu germà.

La propietat també vol proposar i cedir el terreny necessari de 150 m2. al Ajuntament de Girona i construir el pas i el mirador de Torre Bonica, que el Pla d' ordenació Urbana 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 de el mirador, aquesta cessió gratuïta al Ajuntament es materialitzaria en el moment de la concessió i aprovació de la llicència d'obres de la vivenda.

2. Situació urbanística:

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc per la Llei estatal 6/1998, de 13 d'abril, sobre Règim del Sòl i Valoracions, i per la Llei Catalana DL 1/2005 de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme i el decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el seu reglament.

En un segon ordre, referent al planejament general, resulta d'aplicació el Pla General d'Ordenació del Municipi de Girona, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 28 de febrer de 2002, i publicat als efectes de la seva vigència al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 3654 d'11 de juny de 2002. En sessió de data 9 de febrer de 2006, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va donar conformitat al text refós de les normes de planejament general, que es va publicar íntegrament en el DOGC 4618 de 21/04/2006.

El PGOU qualifica la finca objecte d'aquest PE de zona de valor agrícola (clau 8) amb una petita franja al seu extrem sud-est de zona de valor forestal (clau 9). L'edificació existent i tot l'àmbit d'intervenció es situem en la zona 8. En aquesta zona (art. 282) es preveu l'ús d'habitatge unifamiliar només en els emplaçaments previstos en l'art. 247 Edificacions i elements que cal preservar o recuperar i condicionat a la rehabilitació de les edificacions existents. En aquest article es recull Can Onofre. Així mateix, l'art. 248 estableix les condicions per a l'edificació en els emplaçaments previstos en l'art. 247 mitjançant un Pla Especial. De forma transitòria a l'art. 285 es fixen les condicions de les edificacions existents en sòl no urbanitzable que cal preservar i recuperar.

Es transcriuen el principals paràmetres del P.G.O.U.:

Edificabilitat màxima: (art 275) L' actual . Es permeten ampliacions fins al 50% de l'edificabilitat actual.

En el supòsit que es tracti d'una edificació a recuperar el sostre màxim serà de 600m².

Ocupació màxima (art.276) L' actual més un 50%.

Alçada reguladora màxima i nombre de plantes (art.277) L' actual. En el cas d'ampliacions l'alçada màxima no serà superior a 7 m i el nombre de plantes 2 (B + 1).

Separacions mínimes (art. 274) L' actual. Les ampliacions es separaran un mínim de 5 m dels camins, sistema hidrològic i partions.

Posició de l'edificació (art 273) Les ampliacions no podran separar-se més de 10 m de l'edificació actual amb el que conformaran un conjunt unitari.

Sòl lliure de la finca (art. 270) Restarà lliure d'edificació al servei de l'edificació principal. Es mantindrà amb les condicions de vegetació i arbrat adequades a l'entorn en el que estan ubicades.

Ús dominant: Habitatge rural

Usos compatibles: Habitatge unifamiliar. Restauració.

Els diferents usos compatibles respectaran les condicions paisatgístiques i formals de l'entorn i en especial seran considerats compatibles els que suposin una recuperació del patrimoni històric de les construccions existents.

Zonificació:

Ca l'Onofre, la finca està situada en el terme municipal de Girona, en el disseminat de Campdurà, dins l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Paisatge i la Vegetació Característica de la Vall de Sant Daniel, el Pla Especial qualifica una part de la finca, d'Espais i fonts d'interès públic (E8), 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). (Veure plano núm. 4-b)

Àrea d'usos alternatius (E4)

Art.102 Condicions d'ús: S'admet l'habitatge unifamiliar.

Art .101 Condicions de l'edificació : Les edificacions hauran de tenir la condició d'aïllades.

L'alçada màxima reguladora de les edificacions destinades a habitatge és de set metres cinquanta centímetres (7,5 m).

L'alçada màxima per a les altres construccions és de quatre metres (4 m.) L'alçada s'amidarà a cada façana des de la rasant del terreny natural fins a l'arrancada de la coberta.

A les finques amb edificacions legalment establertes i que a efectes d'edificació disposi d'una superfície inferior a la mínima, s'hi admet la nova edificació en el cas que s'enderroqui l'edificació existent per estat ruïnós.

Àrea d'interès públic (E8)

Art.84 Entorns de protecció dels miradors i àrees d'esplai: S'estableix una franja de protecció de vint-i-cinc metres (25 m.) que llinda amb l'espai públic. Dins d'aquestes franges es prohibeix la nova edificació, (excepte l'ampliació d'habitatges existents).

Es prohibeix la construcció o instal·lacions de tipus provisional tals com hivernacles, umbracles, etc.

Art 77 Zona d'afectació de la xarxa viària principal:

Ambdues bandes dels vials de la xarxa principal s'estableix una franja de protecció de quinze metres (15 m.) dins la qual es prohibeix una nova edificació.

Art 99 Manteniment i conservació:

La propietat està obligada a conservar i millorar:

L' estat actual dels arbres i àrees de vegetació potencial autòctona existent (vegetació dels marges, boscos de ribera i arbres característics del bosc mediterrà).

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 l'interès paisatgístic de Catalunya.

En aquest sentit, les singulars característiques del disseminat de Campdurà fa especialment adient i necessari el recolzar iniciatives orientades a miradors . Amb unes condicions paisatgístiques de gran qualitat en un medi autènticament rural –i ha prop del casc urbà, està a la vegada ben comunicat a través de la muntanya de Montjuïc, amb el nucli de la ciutat de Girona .

Cal doncs, i també per el foment del habitatge assequible, propiciar una reconstrucció o rehabilitació de les antigues edificacions i rehabilitar les ruïnes existents i pels seus propietaris-habitants, que sigui sostenible.

La proposta del projecte només es podrà valorar en el marc del Pla Especial que cal tramitar, d'acord amb l'art. 47.3 i 50.1 de la Llei 2/2002 d'urbanisme.

Annex - I

Senyora,

En **LLUÍS SAGUER I NOGUERA**, major d'edat, casat, veí de 17004 Girona i amb domicili al carrer Ciutadans, 3, amb DNI 40.284.412-G; en la forma que sigui més procedent en Dret, **d i u:**

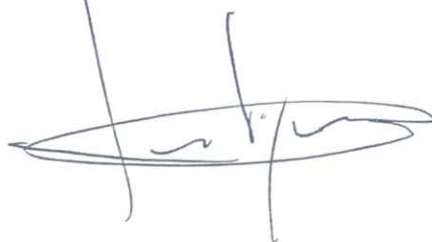
Que el subscrit és administrador de la societat mercantil patrimonial, de caràcter familiar, anomenada LLEPAS, SOCIETAT ANÒNIMA, també domiciliada a 17004 Girona, carrer Ciutadans, 3, pral., amb NIF A-17.246.927, i aquesta, és propietària, entre d'altres, d'una finca, que serà oportunament separada i transmesa al firmant, radicada a Campdurà i coneguda amb el nom de *Cal Mecànic* o *Onofre* (és la registral núm. 4.385, inscrita al volum 3.374, llibre 101, foli 172, del Registre de la Propietat núm. 1 de Girona, tal com resulta de la còpia i de l'informe adjunts), l'exacta ubicació i característiques de la qual finca s'especifiquen a la certificació cadastral que igualment s'acompanya (parcel·la 6 del Polígon 4 de Rústica) i al plànol de situació, a tots els quals documents, i a l'acta notarial de data 17.11.04, autoritzada pel notari de Girona Sr. Enric Brancós i Núñez, hi consta l'existència d'una edificació susceptible de rehabilitació i/o reconstrucció a la que, el subscrit --per raons familiars i afectives-- té interès de destinar els recursos necessaris, per tal de recuperar-ne l'ús com a habitatge.

Que el projecte esmentat de rehabilitar *Cal Mecànic* o *Onofre*, emprant, per a fer-ho, materials nobles que dignifiquin la seva existència (tal com s'ha fet, ben a la vora d'aquesta edificació, amb *Can Santos*, per part d'un germà del compareixent), es supedita, com és natural, a l'obtenció de la informació urbanística corresponent, de la que en resulti la possibilitat tècnica d'emprendre aquella reconstrucció i, en tot cas, la determinació dels paràmetres amb adaptació als quals es pugui redactar el projecte que servirà per sol·licitar la llicència d'obres.

I per aquest motiu, respectuosament

DEMANA: Que se li tingui per presentat aquest escrit, juntament amb els documents que s'hi acompanyen, referits a la finca de Campdurà identificada com *Cal Mecànic* o *Onofre*, que serà de titularitat del subscrit, tot disposant que, pels serveis tècnics municipals, sigui donada la informació urbanística que es sol·licita pel firmant.

GIRONA, tres de febrer de dos mil quatre.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, elongated oval shape with a vertical line through the center and some smaller, less distinct strokes.

SRA. ALCALDESSA-PRESIDENTA DE L'AJUNTAMENT DE GIRONA
Plaça del Vi, 1
17001 GIRONA.-

Ajuntament de Girona **Núm: 2005010999**

Dia i hora : 06/04/2005 08:42

Registre : Registre de Sortida

SR. LLUÍS SAGUER NOGUERA
C/ Ciutadans, 3 pral

17004 GIRONA

En contestació al seu escrit de la referència, em plau fer-li trasllat de l'informe emès per l'oficina tècnica que, literalment transcrit és com segueix:

Vist l'escrit presentat per Lluís Sauer i Noguera, en que sol·licita informació urbanística d'una finca situada al disseminat de Campdurà, inscrita al Registre de la Propietat de Girona, finca núm 4.385, volum 3.374, llibre 101, foli 172, corresponent a la parcel·la 6, polígon 4 del cadastre de rústica, d'una superfície aproximada de 17.499 m²., s'ha d'assenyalar que la referida finca està classificada pel Pla General vigent de Sòl no urbanitzable i qualificada de Zona de valor agrícola (clau 8).

La finca està inclosa dins l'àmbit d'el 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, com a figura de planejament aprovada definitivament i que queda vigent únicament en el sòl no urbanitzable i en allò que sigui més restrictiu que el Pla General.

El Pla Especial qualifica una part de la finca, on s'ubiquen les restes o ruïnes d'una edificació i en una superfície aproximada de 1.800 m², d'Espais i fonts d'interès públic (E8), la resta de la finca està qualificada d'Àrea d'usos alternatius (E4).

La Normativa de Protecció del Pla Especial defineix la Zona d'Espais i fonts d'interès públic com aquells espais i fonts que pels seus valors paisatgístics, ambientals o funcionals seran de domini i ús públic si bé en els espais classificats de miradors, l'administració podrà convenir amb la propietat la constitució d'una servitud d'utilització conjunta dels terrenys afectats.

En aquest cas, el Pla Especial classifica l'espai de Mirador i el denomina de la Torre Bonica.

Als efectes de la Llei del Sòl, les zones declarades pel Pla Especial d'Espais i fonts d'interès públic es consideren lliures d'edificació i es prohibeix en elles qualsevol tipus de nova edificació. També s'estableix un entorn de protecció dels espais destinats a miradors, constituït per una franja de protecció de vint-i-cinc metres (25 mts), en la qual es prohibeix la nova edificació. En la finca que s'informa la franja de protecció entorn a la zona classificada de mirador, compren una superfície aproximada de 2.250 m².

La resta de la finca, en una superfície aproximada de 13.449, qualificada d'Àrea d'usos alternatius (E4), el Pla Especial estableix a efectes d'edificació una superfície de finca rústega mínima de 20.000 m², si bé cal aplicar per ser més restrictiva la que determina el Pla General per aquest tipus de sòl que és de 4,5 ha, equivalents a 45.000 m².

Signen l'informe l'arquitecte tècnic Sr. Francesc Vintó, l'arquitecte municipal Sr. David Bancells i el cap dels serveis jurídics Sr. Jordi Oromí, amb el vist i plau de la Sra. Alcaldessa.

Atentament,
La secretària general

M. Glòria Gou Clavera

 Ajuntament de Girona

Girona, 23 de març de 2005

3. Objecte del Pla Especial

L'objecte del present Pla Especial és determinar les condicions per a l'ordenació d'un habitatge, en un sector qualificat com a sòl no urbanitzable, tal i com es preveu a l'article 47.3) de la Llei 2/2002 de 14 de març d'urbanisme.

Article 47

Règim d'ús del sòl no urbanitzable

3. És permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats per aquesta Llei, de reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, medioambientals, paisatgístiques o socials. Les masies i les cases rurals han de destinar-les a habitatge familiar, a un establiment hotel·ler, ...

D'acord amb l'article 67.4 de la Llei 2/2002, el Pla Especial ha de contenir degudament justificades i desenvolupades les determinacions per habilitar part de les edificacions ,mantenint l'explotació agrícola i el seu habitatge.

Tanmateix ha d'identificar en un catàleg específic les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justificar les raons arquitectòniques i paisatgístiques que en determinen la preservació i la recuperació, d'acord amb l'article 50.2.

Article 50

Procediment per l'aprovació en sòl no urbanitzable de projectes de reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable.

2. El planejament urbanístic i general o especial ha d'identificar en un catàleg específic les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justificar les raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques que en determinen la prevenció i la recuperació, d'acord amb el que estableix l'article 47.3.

Article 67

Plans especial urbanístics

Els plans especials urbanístics contenen les determinacions que exigeixen el planejament territorial o urbanístic corresponent o, a manca d'aquest, les pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols, les normes i els catàlegs que escaiguin.

4. Situació , àmbit i estructura de la propietat.

La finca de Cal'Onofre o Cal Mecànic, es localitza en el terme municipal de Girona. La seva titularitat va en nom de LLEPAS SA on l'administrador es el Sr. Lluís SAGUER I NOGUERA amb DNI 40.284.412-G. És la Registral núm. 4.385 inscrita al volum 3374 llibre 101 foli 172 del Registre de la Propietat núm. 1 de Girona,

Tiene una extensión de terreno cultivo con olivos y algunos árboles frutales, dentro del que consta una casa en ruinas de cabida aproximada ocho vesanas iguales a una hectáreas, setenta y cuatro áreas, noventa y nueve centiáreas, sita en el término de Campdurá, distrito municipal de Cerlra, lindante a Oriente y Norte con Ramón Vila Brums ,hoy sus sucesores, a Mediodia con las hermanas Rosario y Carmen Corominas y al Oeste con camino y este mediante Doña Margarita Blanch Romani, viuda de Sebastian Martori Pratjusa, como propietario de la heredad Mas Aulet. Inscrita al tomo 667, libro 24,folio 66 finca 1172.

S'adjunta Informe REGISTRAL.

La finca objecte d'actuació 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 200 m2. que la envolta pel canto 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.

5. Informe Registral

REFERENCIA : LLEPAS S.A.
FECHA COMPROB : 18/10/2002

REGISTRO : GIRONA NUM. 1
como 3374 libro 101 DE GIRONA SEC. 26

folio 172 finca 4385 inscrip 1

DESCRIPCION :
RUSTICA. EXTENSION DE TERRENO CULTIVO, DENTRO DEL CUAL CONSTA UNA CASA EN RUINAS
SITO EN EL VECINDARIO DE CAMPDURA, DEL TERMINO MUNICIPAL DE GIRONA. LINDA: ORIEN-
TE Y NORTE, RAMON VILA BRUNS; MEDIODIA, ROSARIO Y CARMEN COROMINAS Y OESTE, CAM-
INO Y ESTE MEDIANTE MARGARITA BLANCH ROMANI.

SUPERFICIE :
HA. 74A. 99CA.

TITULO :
LLEPAS S.A., ES PROPIETARIA POR TRASLADO Y APORTACION, SEGUN ESCRITURA AUTORIZA-
DA POR EL NOTARIO DE GIRONA, SR. BRANCOS A 20.12.89. INSCRITO 18.12.00.

CARGAS :
sin cargas

OBSERVACIONES :
-sujeta a revision en cuanto AL PAGO DE LOS IMPUESTOS se refiere
ANTERIORMENTE ESTA FINCA ERA LA NUM. 1172, FOLIO 66, TOMO 667, LIBRO 24 DE CELR
DE CUYO TERMINO ANTES FORMABA PARTE CAMPDURA.

AFIGER, S. A.

CIF: A-17 069 329
C/. Cristòfol Grober, 3, 1r. 1ª
Tel. 972 21 50 54 - 972 21 26 07
Fax 972 21 56 02
e-mail: aflger@intercom.es



DIRECCIÓN
GENERAL
DEL CATASTRO

MINISTERIO DE HACIENDA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA

GERENCIA DEL CATASTRO DE GIRONA

Trv.Creu, 1 GIRONA Telf.: 972 225050

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Expediente: 122102. 17/ 04 de fecha 7 de octubre de 2004 Documento: 537088

Solicitante del Certificado: SAGUER NOGUERA LLUIS

N.I.F.: 40284412G

Uso del Certificado:

REFERENCIA CATASTRAL

17085A004000060000AX

Municipio de GIRONA

M. AGREG	Z. CONCEN	POLIGONO	PARCELA	PARAJE	ORTOFOTO
0	0	4	6	RUSTICO	

DATOS FÍSICOS Y ECONÓMICOS

AÑO VALOR

2.004

VALOR CATASTRAL

48,64

TOTAL SUPERFICIE (ha)

1,8750

SUBPARCELAS

Código	Cultivo	Int. pro.	Superficie (ha)
a	E- Pastos	00	1,8670
b	I- Improductivo	00	0,0080

DATOS DEL TITULAR

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

SAGUER CANAL EMILI

N.I.F.

40123812J

DOMICILIO FISCAL

CL CIUTADANS, 3

MUNICIPIO

GIRONA

PROVINCIA

GIRONA

C.P.

17004

COEF. PARTICIP.

100,0000

La presente certificación se expide a los solos efectos del uso solicitado, y refleja los datos incorporados al catastro de esta Gerencia en la fecha de su expedición.

En GIRONA, a 25 de octubre de 2004

JEFE DE SERVICIO COORD. PROCESOS CATASTRALES

SE ADJUNTA INFORMACIÓN GRÁFICA



MARIA FRANCO GONZALEZ

GERENCIA TERRITORIAL DE GERONA

TNO. MUNICIPAL

GIRONA

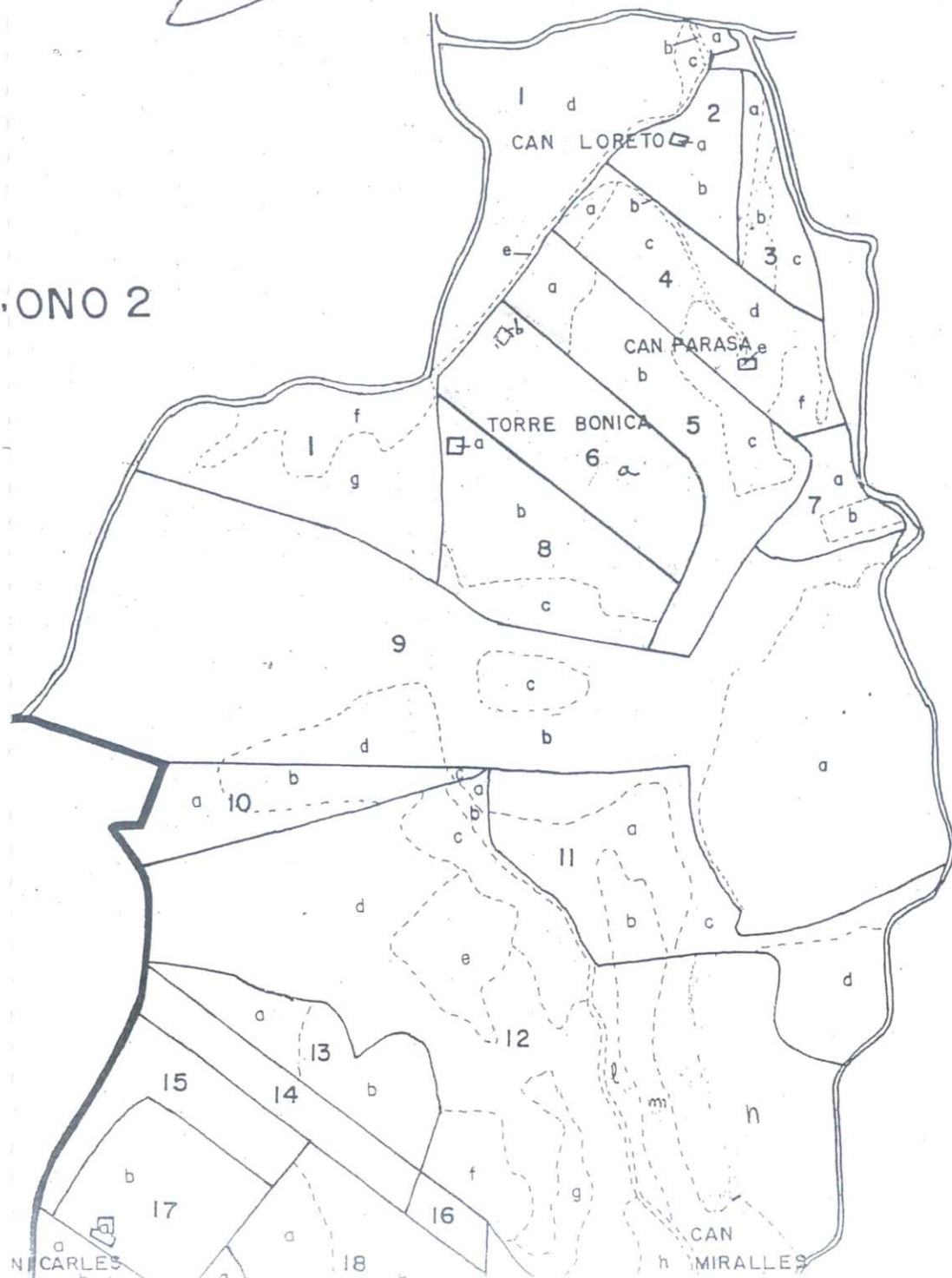
GIRONA, 25 DE octubre DE 2004
EL ESPECIALISTA CARTOGRAFICO

POLIGONO	PARCELA	SUPERFICIE (Has.)
4	6	1,8750

FOTO: Plànol	ESCALA = 1/5000
--------------	-----------------



POLIGONO 3



POLIGO

NOTAS MARGINALES		Nº ORDEN DE INSCRIPCIONES		PROVINCIA		REGISTRO		AYUNTAMIENTO / SECCION		LIBRO		TOMO	
Afecta a la autoliquidación del impuesto, según nota al margen de la extensa. Girona, a 18 de Diciembre del 2.000.		1ª TRASLADO y APORTAC.		GIRONA		GIRONA I		Girona Sec. 2ª		101		3374	
				FINCA N.º 4.385		-antes 1.172-						172	
RUSTICA: Una extensión de terreno cultivo con olivos y algunos árboles frutales, dentro del que consta una CASA en ruinas de cabida aproximada ocho vesanas iguales a UNA HECTAREA, SETENTA Y CUATRO AREAS, NOVENTA Y NUEVE CENTIAREAS, sita en el término de Campdurá, distrito municipal de Celrà, hoy GIRONA, lindante a Oriente y Norte con Ramón Vila Brums, hoy sus sucesores, a Mediodía con las hermanas Rosario y Carmen Corominas y al Oeste con camino y este mediante Doña Margarita Blanch Romani, viuda de Sebastian Martori Pratijsa, como propietario de la heredad Mas Aulet. Esta finca constituía la de número 1172, folio 66, tomo 667, libro 24 de Celrà, de cuyo Ayuntamiento había formado parte antes el término de Campdurá, actualmente agregado al municipio de Girona Sección 2ª, según resulta de certificados del Ajuntament de Celrà, expedido el 22 de Agosto del 2.000, por el Secretario del mismo Don Jordi Jové i Perich y certificado del Ajuntament de Girona expedido el 15 de Setiembre del 2.000 por su Secretario Don Josep-Xavier Casado i Rubio. Referencia Catastral: No consta. CARGAS: Libre de cargas. Libre de arrendatarios. Don EMILIO SAGUER CANAL, es dueño de esta finca, por división, según la inscripción 7ª de la dicha finca 1172. Y en la escritura que origina la presente y la de cambio de denominación que se dira, dicho Don EMILIO SAGUER CANAL, en pago y liberación de acciones APORTA la finca de este número y otras 9 a la Sociedad Anónima "ORDINER 089, SOCIEDAD ANONIMA", hoy por cambio de denominación "LLEPAS, SOCIEDAD ANONIMA". Valor total de las fincas aportadas: sesenta y cuatro millones de pesetas equivalentes a 384.648 euros. En su virtud INSCRIBO a favor de "LLEPAS, SOCIEDAD ANONIMA", la finca de este número por título de aportación. Escritura de aportación: 20 de Diciembre 1.989, Notario de Girona Don Enrique Brancós/4079. Escritura de cambio de nominación: 26 de Enero de 1.990, mismo Notario Sr. Brancós/268. Asiento 832 Diario 179. La extensa es la inscripción 1ª de la finca 4.384, folio 167, tomo 3.374, libro 101 de Girona Sección 2ª. Girona, a dieciocho de Diciembre del dos mil.													

ROCA-SAMSO

GESTORIA-ASSESSORIA

F. de Ciutadana, 25, Entl. 2.º

Tel. 20 40 20 - GIRONA

Núm. 268

Any 1990

REGISTRO DE LA PROPIEDAD II
Y MERCANTIL DE GIRONA
LIBRO DE ENTRADA
Nº 402039
Presentado a las 13:45 día 06-10-2000 F.Vto.: 20-12-2000

REGISTRO DE LA PROPIEDAD II
Y MERCANTIL DE GIRONA
LIBRO DE ENTRADA
Nº 402039
Presentado a las 13:45 día 06-10-2000 F.Vto.: 20-12-2000

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA Nº 1
Nº de Entrada: 6477/00
Asiento: 832.0 Diario: 179
Presentado a las 13:45 día 06-10-2000 F.Vto.: 20-12-2000

PRIMERA COPIA DE LA ESCRITURA DE

CAMBIO DE NOMINACION Y MODIFICACION ESTATUTARIA

LLEPAS, SOCIEDAD ANONIMA

OTORGADA POR

ORDINER 089, S.A.

Registro Mercantil

GIRONA

PRESENTE DO

Hora . . . 13:45

Día . . . 7 MAR 1990

Asiento n.º . . . 1086-c)

Folio . . . 128

Tomo . . . 37

ENRIC BRANCÓS NÚÑEZ

Registro Mercantil
de NOTARI
GIRONA

PRESENTE DO

Hora . . . 9:45

Día . . . 21-3-90

Asiento n.º . . . 1247

Folio . . . 145

Tomo . . . 33

C/. Barcelona, 3

T. 20 97 97

17001 GIRONA

REGISTROS DE LA PROPIEDAD II
Y MERCANTIL DE GIRONA
LIBRO DE ENTRADA
Nº 38
Presentado a las 13:45 día 06-10-2000 F.Vto.: 20-12-2000

ROCH-MANES
GESTORIA-ASSESSOR:
F. de Girona, 25, Entl. 2
Tel. 20 40 20 - GIRONA
Núm. 4C

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA N° 1

N de Entrada: 96/ 2003
Asiento : 157.0 Diario.: 195
Presentado a las 13:15 día 08/01/2003 F.Vto.: 19/03/2003

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA N° 1

N de Entrada: 9230/ 2002
Asiento : 738.0 Diario.: 194
Presentado a las 13:20 día 25/11/2002 F.Vto.: 08/02/2003

REGISTRO DE LA PROPIEDAD II
F. de GIRONA
LIBRO ENTRADA
Nº de Entrada
Asiento
Folio
Tomo
Fecha -7. MAR. 1990

Registro de la Propiedad

GIRONA N° 1
PRESENTADO

Hora . . . 12
Día . . . 21 SET. 1990
Asiento n.º . . . 686
Folio . . . 83
Tomo . . . 139

LIBRO ENTRADA

15.01.90 400696

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA N° 1

Nº de Entrada: 116/00
Asiento: 295.0 Diario: 175
Presentado a las 12:00 del día 11-01-00 F.Vto.: 21-03-00

PRIMERA COPIA DE LA
ESCRITURA DE
CONSTITUCION DE SOCIEDAD ANONIMA
ORDINER 089, SOCIEDAD ANONIMA
otorgada por
DON EMILIO SAGUER CANAL
DON EMILIO SAGUER NOGUERA
DON JOSE MARIA SAGUER NOGUERA Y
LUIS SAGUER NOGUERA.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA N° 1

Nº de Entrada: 4023/00
Asiento: 1263.0 Diario: 177
Presentado a las 11:00 día 13-06-2000 F.Vto.: 24-08-2000

ENRIC BRANCÓS NÚÑEZ

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA N° 1

Nº de Entrada: 6477/00
Asiento: 832.0 Diario: 179
Presentado a las 13:45 día 06-10-2000 F.Vto.: 20-12-2000

NOTARI

Registro Mercantil
de
GIRONA

PRESENTADO

Hora . . . 9:15
Día . . . 21-3-90
Asiento n.º . . . 1247
Folio . . . 145
Tomo . . . 37

T. 20 97 97
17001 GIRONA

REGISTROS DE LA PROPIEDAD II
Y MERCANTIL DE GIRONA
LIBRO ENTRADA

Número 3448
Fecha 21. MAR. 1990

13125
-7. MAR. 1990
1084-b)
123
37



008042502

ENRIQUE BRANCOS NÚÑEZ
Ctra. D. L. 3 pral.
Tel. 20 97 97
17001-GIRONA

NUMERO CUATRO MIL SETENTA Y NUEVE.

CONSTITUCION DE SOCIEDAD ANONIMA.-

En Girona, mi residencia, a veinte de Diciembre-
de mil novecientos ochenta y nueve:-----

Ante mi, ENRIQUE BRANCOS NÚÑEZ;-----
Notario del Ilustre Colegio de Barcelona. -----

COMPARECEN : -----

DON EMILIO SAGUER CANAL, casado, vecino de
Girona, Ciudadanos 3; con D.N.I. número,
40.123.812. -----

DON EMILIO SAGUER NOGUERA, casado, vecino de
Girona, Ciudadanos 3; con D.N.I. número,
40.233.695. -----

DON JOSE MARIA SAGUER NOGUERA, casado, vecino
de Girona, Ciudadanos 3; con D.N.I. número,
40.239.817. -----

y DON LUIS SAGUER NOGUERA, soltero, vecino de
Girona, C/. Ciudadanos, número 3, pral; con D.N.I. - -
número 40.284.412.-----

Todos son mayores de edad, de nacionalidad es-
pañola, regionalidad civil catalana y en régimen de
separación de bienes los casados. -----

INTERVIENEN todos en nombre e interés propio. --

Les conozco, tienen a mi juicio capacidad legal bastante para este otorgamiento, y al efecto, -----

EXPONEN : -----

I.- Que de conformidad con lo dispuesto en la Ley de 17 de julio de 1951, han decidido constituir la Sociedad Anónima de nacionalidad española, denominada ORDINER 089, SOCIEDAD ANONIMA, domiciliada en GIRONA, Ciudadanos 3, de duración indefinida y que dará comienzo a las operaciones sociales en el día de hoy. -----

La sociedad que se constituye se regirá por los preceptos de la expresada Ley, las demás disposiciones aplicables y por los Estatutos Sociales contenidos en diez -- folios de clase 8ª serie OL números, 9324811, 9324821, 9324831, 9324841, 9324851, 9324861, --- 9324871, 9324881, 9315243, 9315253, -----7 que el suscrito Notario ha leído a los comparecientes, quienes los aprueban, consienten, ratifican y firman al final, quedando PROTOCOLIZADOS con la presente matriz, de la que formarán parte integrante. -----





008042508

II.- El capital social es de SESENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTAS MIL PESETAS, representado por 67300 acciones nominativas- de mil PESETAS de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 67300, inclusives. Puestas en circulación, son sucritas a la par por los otorgantes, y adjudicadas, en la forma siguiente: -----

DON EMILIO SAGUER CANAL, 64000 acciones n°s 1/64000 inclusives por su valor de SESENTA Y CUATRO MILLONES DE PESETAS. -----

DON EMILIO SAGUER NOGUERA, 1100 acciones n°s 64001/65100 inclusives por su valor de UN MILLON CIEN MIL PESETAS. -----

DON JOSE MARIA SAGUER NOGUERA, 1100 acciones n°s 65101/66200 inclusives por su valor de UN MILLON CIEN MIL PESETAS. -----

DON LUIS SAGUER NOGUERA, 1100 acciones n°s 66201/67300 inclusives por su valor de UN MILLON CIEN MIL PESETAS. -----

En pago y liberación de las mismas cada uno de
los otorgantes aporta su valor nominal en efectivo metálico, que queda ingresado en la caja social,



008042529

1913.

7. Resto de la undécima suerte de la heredad Manso Tolosa del término de Campdurá, ^(hoy Girona) distrito municipal de Celrá, consistente en aquella pieza de tierra denominada La Pessa, de cabida dos vesanas iguales a cuarenta y tres áreas, setenta y cinco centiáreas, lindante a Oriente con Don Paulino Huguet o sus derecho-habientes, a Mediodia con Don Narciso Feliu y parte con el mismo mediante camino hoy Don Pedro Serrainat, a Poniente con Juan Alsina o su derecho habiente con Juan Sala o su sucesor y con narciso Feliu y al Norte con Don Vicente Guell.

INSCRITA al tomo 1181, libro 45, folio 43, finca 2004.

8. Una extensión de terreno cultivo con olivos y algunos árboles frutales, dentro del que consta una casa en ruinas de cabida aproximada ocho vesanas iguales a una hectáreas, setenta y cuatro áreas, noventa y nueve centiáreas, sita en el término de Campdurá, ^(hoy Girona) distrito municipal de Celrá, lindante a Oriente y Norte con Ramón Vila Brums, hoy sus sucesores, a Mediodia con las hermanas Rosario y

Girona
Sec. 2ª
I. 3374
L. 101
Fol 172
F. 4385
ins 1ª
=====

Carmen Corominas y al Oeste con camino y este mediante Doña Margarita Blanch Romani, viuda de Sebastian Martori Pratjusa, como propietario de la heredad Mas Aulet.

INSCRITA al tomo 667, libro 24, folio 66, finca 1172.

9. Toda aquella casa señalada de número siete constandode tres solares que contienen bajos y pisos de medida superficial ciento treinta y seis metros cuadrados aproximadamente, junto con su era para trillar y tres vesanas de tierra equivalentes a sesenta y cinco áreas, sesenta y dos centiáreas, veinte y nueve centesimos, parte cultiva, parte yermo y parte olivar, unido todo a la misma casa, midiendoc en junto una superficie de setenta y nueve áreas, cuarenta y cuatro centiáreas, sito en el territorio denominado Alba del término de Campdurá, distrito municipal de Celrá, lindante al Norte con tierras de sucesores de Don Paulino Huguet, al Sur con terreno de Doña Dolores Canal, al Este con la misma Doña Dolores Canal, y aloeste con camino público y este mediante con tierras que fueron de casa Coll de

Girona
Sec. 2ª
T. 3374
L. 101
Fol 177
F. 4386
ins 1ª
=====

Girona S
3347
99
ol 116
602
ns 7ª
=====



Núm. 4852

Data 20-12-2001

JOAN RIBAS
JOSEP ALVAREZ
Professors Mercantils
Tel. 972 21 06 73

COPIA AUTENTICA DE L'ESCRITURA
DE REDENOMINACIÓ DE CAPITAL A EUROS,
CESSAMENT I NOMENAMENT DE CÀRRECS
ATORGADA PER
"LLEPAS, S.A."

1836



Generalitat de Catalunya
Departament d'Economia,
Finances i Planificació
Direcció General de Tributs
Delegació de Tributs de Girona



800.970 / 2002

1

16-01-2002 11:10

BRANCOS NUÑEZ ENRIC

4852 20-12-2001

ENRIC BRANCÓS NUÑEZ
NOTARI

C/.Barcelona,3
T. 972 20 97 97
17002 GIRONA



D. ENRIQUE BRANCÓS NUÑEZ
NOTARIO
BARCELONA, 3-Pra
TELEFONO 972-209797
17001 GERONA

NUMERO QUATRE MIL VUIT-CENTS CINQUANTA-DOS.

REDENOMINACIÓ DE CAPITAL A EUROS, CESSAMENT I
NOMENAMENT DE CÀRRECS.

A Girona, la meva residència, a vint de desembre de dos mil ú.-----

Davant meu, ENRIC BRANCÓS NÚÑEZ, Notari de
l'Il.lustre Col.legi de Notaris de Catalunya.-----

COMPAREIX:-----

El senyor LLUIS SAGUER NOGUERA, major d'edat,
casat, veí de Girona, c. Ciutadans número 3; amb
D.N.I. número 40.284.412-G.-----

INTERVÉ en nom i representació de l'entitat
mercantil "LLEPAS, SA", domiciliada a Girona, carrer Ciutadans, número 3; constituïda per temps indefinit en escriptura autoritzada pel Notari de Girona Sr. Enric Brancós Núñez el dia 20 de desembre de 1989, adaptats els seus estatuts a la legislació vigent mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Girona Sr. Ramon Coll Figa el dia 17 de juny de 1992, número 2660 de protocol.-----

INSCRITA en el Registre Mercantil de Girona al

volum 315, foli 22, full GI-5.964. -----

Té N.I.F. A-17.246.927. -----

Està facultat per aquest atorgament, en virtut dels acords adoptats per la Junta General i Universal de Socis, celebrada el 14 de desembre de 2001, certificació de la qual, emesa per l'Administrador Únic Sr. Lluís Saguer Noguera, quina signatura legítima per conèixer, en aquest acte se'm lliura i PROTOCOL.LITZO amb aquesta matriu, de la que en formarà part integrant. -----

Manifesta la total vigència de la seva representació i facultats i que no li han estat suspeses, limitades o modificades; i no haver variat l'estat, situació i capacitat jurídica de la societat representada. -----

El conec, té al meu judici capacitat legal bastant per aquest atorgament, i, -----

EXPOSA: -----

I.- Que en l'abans dita Junta s'adoptaren els acords relatius a la red denominació del capital social a euros i cessament i nomenament de càrrecs, en els termes que resulten de la pròpia certificació unida. -----

II.- Que el compareixent formalitza aquesta es-



criptura, i,-----

ATORGA:-----

PRIMER.- DECLARA ELEVATS A PUBLICS els acords socials adoptats en la repetida Junta, en els termes que resulten de l'expositiu I antecedent i de la pròpia certificació protocol.litzada, a la qual es remet i dóna aquí per reproduïda en evitació d'inútils repeticions.-----

SEGON.- Sol.licita la inscripció d'aquesta escriptura en el Registre Mercantil corresponent.-----

AIXÍ HO DIU I ATORGA. He fet les reserves i advertències legals, especialment les fiscals, i a més les previstes en l'article 82 i concordants del Reglament del Registre Mercantil.-----

Llegida íntegrament i en veu alta, per mí, el Notari, aquesta escriptura, advertit abans l'atorgant del seu dret a llegir-la, del que no ha fet ús. La ratifica i signa. De l'acompliment de les solemnitats legals i en general, de tot el contingut d'aquesta escriptura, estesa en dos folis de



paper timbrat exclusiu per a documents notarial, números 4C0310121, i el present, jo, el Notari, en dono fe. -----

Firma del senyor compareixent.- Signat.- ENRIC BRANCÓS i NÚÑEZ.- Rubricat.- Segellat. -----

===== DOCUMENTS UNITS =====

CERTI

una que t

"Gi
Ge
do

Ac
Ei
Ju

A
S



Cinquè.- Reelegir i nomenar de nou ADMINISTRADOR ÚNIC de la Societat, pel termini de cinc anys, al Sr. **LLUÍS SAGUER NOGUERA**, major d'edat, amb domicili a Girona, carrer Ciutadans, núm. 3 i amb DNI núm. 40.284.412-G, que exercirà totes les facultats relacionades a l'Art. 28è. dels Estatuts Socials.

A títol merament enunciatiu li corresponen les següents facultats:

- a) La direcció i orientació de totes les operacions de la companyia; la signatura de la correspondència, nomenar i acomiadar el personal, fixar la seva retribució i disposar el treball que ha d'efectuar, i realitzar compres i vendes i autoritzar despeses relacionades amb l'activitat social.
- b) Efectuar cobraments i pagaments per qualsevol títol i quantitat, fent efectius inclòs lliuraments de l'Estat, Generalitat, Comunitats Autònomes, Província o Municipi.
- c) La representació de la Societat davant de tercers, autoritats, corporacions de dret públic i dret privat, i persones naturals i jurídiques. Representarà a la Societat en judici i fora d'ell i davant de tota classe de jurisdiccions, ordinàries i extraordinàries, judicials o administratives, exercitar accions de tota mena i interposar recursos extraordinaris de cassació, revisió i injustícia notòria; atorgant poders a procuradors dels Tribunals i advocats, inclòs en cassació davant el Tribunal Suprem.
- d) L'ús de la firma social en documents de tota classe, en relació amb les seves facultats.
- e) L'atorgament de poders civils, mercantils i de tota classe, inclòs facultats de substitució a favor de les persones i amb les facultats que estimi convenients, així com la seva revocació.
- f) Atorgar tota classe d'actes i contractes, inclòs de transport i assegurança que facin referència a les operacions de la companyia; adquisició, alienació, gravamen, pignoració i hipoteca de tota classe de béns mobles, vehicles i valors mobiliaris.
- g) Portar la representació de la Companyia en rebaixes i esperes, suspensions de pagaments, concursos i fallides dels seus deutors, assistint a les Juntes, nomenant síndics i administradors, acceptant o rebutjant les proposicions del deutor i portant els tràmits fins a la fi del procediment.
- h) Realitzar operacions bancàries, obrint, seguint, disposant i cancel·lant comptes corrents, d'estalvi, a termini i de crèdit, retirant i cancel·lant fons en establiments bancaris, nacionals i estrangers, signant xecs i pagarés, inclòs en el Banc d'Espanya i qualsevol de les seves sucursals, així com Caixes d'Estalvi.
- i) Lliurar, acceptar, descomptar, endossar, protestar i intervenir lletres de canvi comercials i demás documents de gir i crèdit.

j) Sol·licitar i percebre crèdits i préstecs de totes classes, subscrivint els documents necessaris, públics i privats.

k) Donar i prendre en arrendament tota classe de béns mobles i immobles.

l) Formular anualment, en relació al 31 de desembre de cada any els comptes anuals, amb l'inventari - balanç, el compte de pèrdues i guanys, la Memòria amb la proposta de distribució de beneficis, així com l'informe de gestió, corresponents a l'exercici social i que se sotmetrà a l'examen i aprovació de la Junta General Ordinària d'accionistes.

m) Concórrer a la constitució i ampliació de capital d'altres empreses i societats; subscriure i desemborsar les accions i participacions que estimi convenients; aportar en el seu desemborsament efectiu metàl·lic, béns mobles o immobles i drets de qualsevol classe; assistir a les reunions i Junes que se celebrin; deliberar i votar en tota classe d'acords; acceptar, exercir i nomenar càrrecs; signar actes i, en general, atorgar tota classe de documents que a l'efecte siguin necessaris.

n) Constituir i retirar dipòsits en metàl·lic i en valors. Obrir caixes de seguretat i retirar valors dipositats en elles. Concórrer a concursos i subhastes de tot tipus i sense limitació de quantitat.

o) Donar compliment als acords de les Junes Generals d'Accionistes, sempre que les mateixes no designin persones amb facultats especials per a fer-ho, de conformitat amb la Llei i els presents Estatuts.

p) L'adquisició, alienació, gravamen, permuta i hipoteca de tota classe de béns immobles; formular escriptures d'obra nova i divisió en propietat horitzontal, i tota classe d'operacions immobiliàries.

q) Acceptar, atorgar i cancel·lar avals de tota mena. Fiançar pòlisses de comptes de crèdit.

El nomenat present en aquest acte, accepta el càrrec, en pren possessió i manifesta que no l'afecta cap incompatibilitat legal, en especial cap de les relacionades en la Llei 12/95, d'onze de maig.

Sisè.- Facultar expressament a l'Administrador, Sr. **LLUÍS SAGUER NOGUERA**, perquè en nom i representació de la Societat pugui comparèixer davant de Notari i elevar a públics els acords adoptats, atorgant la corresponent escriptura pública i realitzant tots els tràmits que siguin necessaris fins a la seva inscripció en el Registre Mercantil.

I al no haver-hi més assumptes que tractar s'aixeca la sessió, de la que s'estén la present acta, que una vegada llegida, és aprovada i signada per tots els assistents".

I per a
desem



I per a que consti, expedixo la present Certificació a Girona, el disset de
desembre de dos mil u.

L'ADMINISTRADOR ÚNIC

Sr. Lluís Saguer Noguera

6. Forma i usos del sòl

La forma del territori

Ca l'Onofre és una finca rústica d'un 1,7499 Ha. de superfície encapçalada per una antiga edificació susceptible de rehabilitació i/o reconstrucció situada en el punt més alt de la propietat. Aquesta edificació, tenia les característiques típiques de la casa rural del camp català, fruit de segles d'ampliacions i reformes.

Dins de la finca de Ca l'Onofre es delimita tot el sector que serà objecte de la present actuació urbanística. Aquest es situa al costat del camí que va del nucli principal de Montjuïc a la carretera que uneix Campdurà. Limita a l'oest amb aquest vial asfaltat i la torre Bonica, i al nord, amb el camí veïnal de Cal Loreto i Can Perassa.

L'àmbit d'actuació presenta una forma rectangular (totalment regular 82,50 x 230 m.) de superfície 19.004 m² segons el recent topogràfic. El terreny es de morfologia en pendent amb una alçada a l'entorn dels 105 m i amb pendent suau en el sentit est cap a la Zona Forestal de la pròpia finca, que limita amb el curs d'una bassa, amb un atalussament important cap a l'eix sud-est.

Les cotes topogràfiques dels seus extrems són les següents:

- Extrem nord-oest, coincident amb el límit d'un terreny de cultiu de la finca veïna (cota 100,00).
- Extrem nord-est, coincident amb el límit de la finca, zona agrícola-forestal (cota 102,79 en el punt més baix i 104,44 en el punt més alt).
- Extrem sud, coincideix amb el Camí del Mirador i el límit d'un terreny de cultiu propietat de la pròpia finca de la Torre Bonica.
- Extrem nord, coincident amb el límit de la Bassa i el límit del terreny de cultiu anterior (cota 114,04)
- Extrem sud-est, coincident amb el límit de la Zona Forestal

La representació gràfica de la forma s'ha realitzat en el plànol d'informació "Topogràfica i estructura propietat. Núm 3".

Usos del Sòl

L'àmbit d'actuació està ocupat majoritàriament per les ruïnes d' aquesta antiga edificació agropecuària. Aquesta, està envoltada de conreus al nord-oest, oest i sud i de zona forestal a l'est i sud-est.

7.-Instal·lacions i construccions actuals

L'àrea edificada agrupa el conjunt dels murs d'una antiga edificació del Mas Ca l'Onofre (veure fotos) amb una ocupació total de 117,65 m2. el conjunt es compon de dos edificacions: l'edificació principal (l'antiga casa i els volums annexes a aquesta),.

La quantificació de la ocupació i del sostre edificable de les construccions proposades, es recull en els quadres següents:

CONSTRUCCIÓ PRINCIPAL	SÒL (M2)	SOSTRE (M2)
CASA RURAL	117,65	235,30

CONSTRUCCIÓ AUXILIAR	SÒL (M2)	SOSTRE (M2)
GARATGE	45,75	45,75

El detall de les superfícies útils i les superfícies construïdes de cadascuna de les edificacions de l'anterior quadre es troba en els plànols adjuntats a continuació.

La finca té escomesa elèctrica a través d'una línia aèria del camí d'accés, el subministra d'aigua potable està garantida per la xarxa pública (veure fotos).

L'accés es produeix per el camí rodat que va des de Montjuïc a Campdurà, a més hi ha un camí sense asfaltar que va a Can Loreto i a Can Pageset per el qual es proposa l'accés del habitatge.

En quan a les visuals i integració en el paisatge, des de cap dels punts de l'autovia (NII), no suposa cap greuge d'impacte paisatgístic, doncs la massa vegetal i la llunyania, impedeix en tot moment percebre la futura implantació del habitatge. (Veure plano núm.6 i 6-b), en cap moment ni se sobresurt, ni es trenca la continuïtat de la carena dels turons i en tot moment es contemplen els arbres del fons.

I des de la proximitat de l'àrea d'accés del camí de Campdurà, es pretén, darrere la massa vegetal interposar primer el cos auxiliar o edificació secundària (garatge) i que amb una única pendent de coberta es pugui trencar el volum del cos principal de la vivenda que seria de planta baixa i pis.

Annex - II



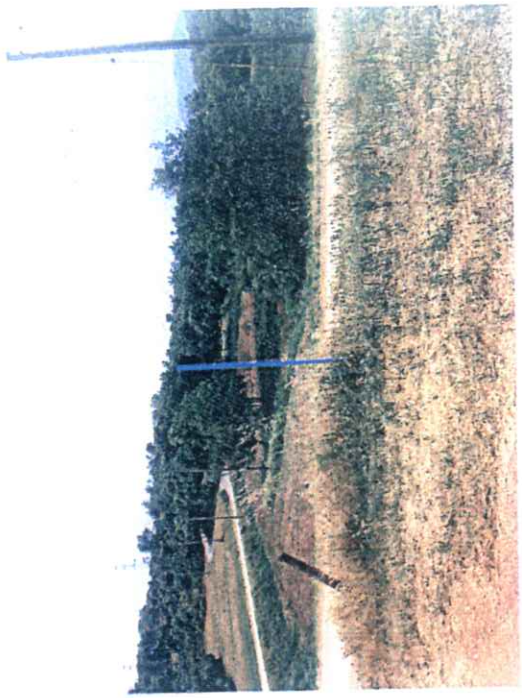
Mirador Torre Bonica

Visio panoràmica 1



Mirador Torre Bonica

Visio panoràmica 2



Accessos i camí veinal





Foto ruines mur





Fotos murs de pedra





Serveis llum i aigua



B- PROJECTE

8.Criteris d'ordenació general

L'àmbit d'actuació, atenent als criteris d'edificabilitat, es divideix en dues àrees. L'àrea edificable, amb una superfície total de 136,85 m². Aquesta, coincideix amb la ocupació actual de les ruïnes dels antics murs de Ca l'Onofre i els basaments de la seva fonamentació perimetral, i el garatge que es planteja com un annex i els terrenys que la envolta com a jardí, pati o porxo . La resta de les superfície pertany a l'àrea no edificable i amb una superfície de 18.667,48 m², a on es projecta un Mirador anomenat de la Torre Bonica per contemplar el paisatge de la Vall de Sant Daniel. (Veure Panoràmiques 1 i 2).

Els principals criteris d'ordenació de la finca s'han basat en la necessitat de mantenir les característiques originals de Ca l'Onofre:

- Mantenir la tipologia d'una sola crugia o nau i els seus annexes.
- Oferir la cessió d'un espai per mirador públic , el seu camí d'accés i la construcció del mateix, i que serà cedit al Ajuntament de Girona en el moment de la concessió, aprovació i obtenció de la llicència d'obres del habitatge.
- Gaudir de l'habitat rural, de l'entorn natural i d'un ambient familiar i acollidor.

És necessari una màxima integració ambiental de la construcció, emprant materials i sistemes constructius propis de la tipologia de la casa rural.

S'han de condicionar els accessos, per la casa. Es realitzaran les obres necessàries d'enderrocs i moviments de terres per reformar la bassa, els espais lliures, etc. també es restaurarà paisatgísticament la zona amb l'aportació de terres vegetals i les plantacions d'arbres del tipus "Roure Martinenc" o "Alzina".

9. Àrea edificable i Ordenances

L'àrea edificable de la proposta coincideix substancialment amb la ocupació actual de Ca l'Onofre amb una superfície aproximada total de 120,00 m².

El total de l'àrea edificable es divideix en dos subzones. Una que correspon a la casa i porxo amb una superfície total de 106,60.m², i 48,55 m² respectivament, i l'altre que correspon al garatge amb una superfície de 30,25 m². Aquestes dos àrees edificables s'especifiquen gràficament en el plànol de projecte formen un sol conjunt volumètric integrat amb el terreny . La superfície màxima edificada inclòs la planta pis es de 306 m². (veure plànols).

L'àrea edificable s'ha ordenat segons les ordenances reguladores establertes en el present Pla Especial Urbanístic i el Pla General d'Ordenació Urbana.

Normativa:

Objecte:

Regular el volum de la reconstrucció de la masia dintre dels paràmetres previstos en les Normes del P.G.O.U. i establir les condicions de gestió per la obtenció i urbanització del mirador.

Paràmetres referits a la finca:

Àmbit:

L'àmbit es la finca de Cal Onofre , dins del Pla Especial de la Vall de Sant Daniel, des de el viari d'accés (camí rodat) de Montjuïc a Campdurà i el pas públic al Mirador de la Torre Bonica.

Condicions del sol de públic:

El Pla especial delimita la zona del mirador de Torre Bonica , de la resta de finca de cal Onofre, una part de la qual serà de cessió gratuïta i urbanitzada per part dels promotor

Condicions del sol privat:

La finca que resta privada queda regulada per el plano d'ordenació núm 5 , i s'estableixen les següents condicions de l'edificació:

Condicions d'edificació:

Sostre màxim :

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

Ocupació màxima :

La ocupació màxima prevista es de 150 m2 per l'edificació principal i 50 m2 per l'edificació secundària (garatge-magatzem).

Alçada reguladora:

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

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

Separacions mínimes:

L' habitatge i magatzems estaran a 15 m. del camí rodat de Campdurà i a més de 25 m de separació del mirador, 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 d' un únic habitatge unifamiliar , i en cap cas s'admetrà la divisió de la finca ni la construcció en finques independents.

La façana i el volum en general 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.

En la Disposició final primera de les normes urbanístiques del PGOU s'estableix la vigència del PE de la Vall de Sant Daniel, únicament en sòl no urbanitzable i en allò que sigui més restrictiu que el Pla General.

PLA D'ETAPES, COMPROMISOS I GARANTIES

1. El sector s'executarà en un sòl polígon i en un termini màxim de 3 anys
2. El sòl qualificat del mirador es cedirà lliure i gratuïtament a l'Ajuntament de Girona amb l'aprovació definitiva del PE
3. El mirador s'urbanitzarà a càrrec dels promotors del sector simultàniament a l'execució de les obres de reconstrucció i ampliació de l'edificació existent.
4. S'estableix com a garantia el 12 % dels costos d'urbanització que s'hauran de dipositar amb un aval prèvia a la publicació de l'aprovació definitiva del PE.

10.-Integració paisatgística

S' adjunta **ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DEL PLA ESPECIAL**, redactat per el Enginyer Tèc. Agrícola JOAN FONT i TURRATS. Pel motiu següent:

1.-Al situar-se en sòl no urbanitzable, d'acord amb l'Art. 57 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme que defineix el Procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques en sòl no urbanitzable i en l'article 20 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d' impacte i integració paisatgística.

2.- Per millorar la zona prevista per el mirador de Torre Bonica, mitjançant una restauració paisatgística, que inclogui la plantació d'arbres a les zona on la densitat sigui més baixa.

C- INFORME MEDIAMBIENTAL

1- ANÀLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORI

1.1 DESCRIPCIÓ DEL TERRITORI

1.1.1 Medi físic

La zona d'estudi 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 correspon 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*)

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 actuant, 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.

La finca objecte d'estudi es troba 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 un mirador amb seients de fusta tractada i protegir mitjançant una barana de troncs de pi tractat, de la caiguda fortuïta en els taluts naturals existents.

Franja d'arbres que protegeixen l'interior de l'àmbit, del viari d'accés (camí) i del pas públic del Mirador de la Torre Bonica.

2.2 RECOMANACIONS I CONDICIONANTS DEL DESENVOLUPAMENT DE LA PROPOSTA

Ordenació de la zona, accessos, etc. La creació d'un nou accés per separar l'entrada a la casa, del camí rural que facilita l'accés a Can Loreto ò a Can Perassa , a igual que adequar i potenciar l'accés al mirador, i arranjar la tanca veïna de la casa ,Torre Bonica.

La presencia 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.

2.3 Justificació de la reconstrucció respecta el volum edificat preexistent i la seva composició.

D' acord amb l' Art. 50.3 de la Llei d' Urbanisme , les parets i murs existents formen un rectangle en planta baixa que superficiat, ocupava una antiga masia de pedra (veure fotos i topogràfic) d' uns 112 m² (14x 8) amb quadres i bestia, dons encara es conserva també una bassa d'aigua, i com que l'alçada actual del mur, supera els 3,5 m es de suposar que hi havia una edificació de planta baixa quadres i un habitatge a la planta pis, es a dir una edificabilitat total d'uns 224 m², la qual cosa es respecta i no es superà, vers el contrari, es reconstrueixen 222 m² i un cobert auxiliar (garatge - magatzem de 30,25m²) per això els basaments dels murs de pedra grafiats en els planós es respecten i serveixen de justificació per l'implantació del nous paraments.

3- CONCLUSIONS I RECOMANACIONS FINALS

- El desenvolupament del Pla Especial "CAL ONOFRE" al disseminat de Campdurà 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 Torre Bonica, i a la restauració de l'entorn, els espais lliures, les zones degradades, el bosc, etc.
- Donat que la casa estarà a prop de masses forestals, caldrà vetllar pel compliment de les mesures de protecció contra incendis previstes per la normativa: manteniment d'una franja perimetral de baixa combustibilitat.
- Finalment es recomana atendre a criteris d'eficiència energètica en el disseny constructiu, incorporar tecnologies energètiques de fonts renovables per als consums més importants com per exemple, preveure mesures d'estalvi d'aigua, com l'aprofitament d'aigües depurades per al rec .

Girona, juliol de 2007



Crous-Grabuleda-Riera
Arquitectes.

Els promotors
Beringuinis S.l.

Repr. Lluís Saguer i Noguera