

URBANISME
PLANEJAMENT I PROJECTES

EXPEDIENT : 2009002809
CODI : 02.031.140
SÈRIE : PLANS ESPECIALS I DE MILLORA URBANA
INTERESSAT : RIPOLL I MASFERRER, RAMON
NIF : 77902899J
ASSUMPTE : PLA ESPECIAL DE CAN FERRIOL, VALL DE SANT DANIEL (18.154)

INICI: 24/02/09

TANCAMENT:

FOLIS:

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

Expedient: 09/37876

Diligència: La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 2 de juny de 2010 va adoptar el següent acord:

- 1 Donar conformitat al text refós del Pla especial de can Ferriol tramès per l'Ajuntament de Girona en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de data 30 de setembre de 2009 amb la incorporació d'ofici següent:
- S'incorpora l'article 15 en les normes urbanístiques del document amb el redactat següent: "El projecte executiu ha de donar compliment a les prescripcions dels informes del Departament de Medi Ambient i Habitatge de dates 5 i 6 de novembre de 2009".

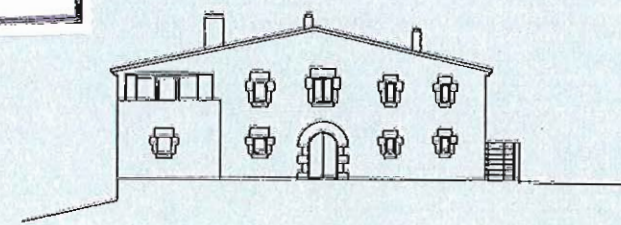
Girona, 2 de juny de 2010

[Signatura]

La secretària de la Comissió
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

290/07/2008

(TEXT REFÓS)



PLA ESPECIAL DE CAN FERRIOL QUE DEFINEIX LA REFORMA D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT PER TURISME RURAL / CAN FERRIOL / VALL DE SANT DANIEL / GIRONA / ENCÀRREC: JOSEP DILMÉ

Ramon Ripoll i Masferrer
arquitecte

18/07/08
15.822/4



INDEX:

1. MEMÒRIA

- 1. Naturalesa, objecte i abast del pla especial.
- 2. Justificació específica
- 3. Situació i àmbit.
- 4. Formulació i tramitació.
- 5. Marc urbanístic i legal
- 6. Estructura de la propletat, usos del sòl i estat de l'edificació.
- 7. Planejament vigent.
- 8. Objectius i criteris del pla especial.
- 9. Proposta d'ordenació
- 10. Quadre resum de superfícies. Comparativa existent-proposta.
- 11. Programa de participació.
- 13. Informe ambiental i estudi d'avaluació de la mobilitat generada

ANNEX I. FITXA 37 PE VALL DE SANT DANIEL.

ANNEX II. FOTOS.

ANNEX III. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

MEMORIA ESPECIFICA (PAISATGE)

ANNEX IV. INFORMES

DEPARTAMENT D'AGRICULTURA
 INSTITUT GEOLÒGIC DE CATALUNYA
 DEPARTAMENT DE CULTURA
 DEPARTAMENT D'INNOVACIÓ UNIVERSITATS I EMPRESA (TURISME)
 DEPARTAMENT DE MEDI AMBIENT I HABITATGE
 DEPARTAMENT DE MEDI AMBIENT I HABITATGE
 DIRECCIÓ GENERAL D'ARQUITECTURA I PAISATGE

2. NORMATIVA

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

3.1. Agenda.

3.2. Avaluació econòmica i financera.

4. PLÀNOLS

1. MEMÒRIA

1. Naturalesa, objecte i abast del pla especial.

Aquest document té la consideració pla especial per la rehabilitació de la masia can Ferriol situada a l'àmbit delimitat, en sòl no urbanitzable del municipi de Girona i concretament a la Vall de Sant Daniel.

El planejament es tramita amb l'objecte de fixar les condicions necessàries i paràmetres bàsics per la seva recuperació així com establir-ne el règim d'usos adequats.

2. Justificació específica

La masia se situa en l'àmbit de la vall de sant Daniel. Aquest vall, situada a l'extrem occidental del massís de les Gavarres, configura un entorn natural protegit i d'alt valor paisatgístic. travessat pel riu Galligants. Aquesta vall és un dels paratges naturals més bells de la ciutat, amb una gran rica flora i fauna i un bon nombre de fonts. Hi neix el riu Galligants que porta les seves aigües fins a l'Onyar, al barri de Sant Pere. Formà municipi independent fins el 1962.

En els seus inicis fou un paratge verge encapçalat per només set masies a la part alta de la muntanya. Arrel de la fundació del monestir romànic de sant Daniel (any 1.018) neix el nucli de població al voltant seu i als camins que d'ell en sortien; posteriorment s'hi assentà al resta de al població a la vall. les edificacions eren bàsicament aïllades i lligades a la recuperació dels erms. Fins al s XIX es pot considerar que la població era disseminada entre el monestir i les muntanyes, amb edificacions isolades o agrupacions veïnals. S'arriba al s.XX amb una vall totalment utilitzada per l'agricultura i el bosc. A partir dels anys 60 però, la vall contemplà un canvi en l'emplaçament de la població. S'abandonà progressivament l'habitatge situat al bosc i ara la majoria d'aquestes cases resten abandonades o en ruïna.

És en aquest context que es proposa la recuperació de la masia de can Ferriol, amb la voluntat de retornar a la vall el seu aspecte d'uns temps on l'espai natural i les construccions cohabitaven en profit i respecte mutu. Amb la rehabilitació de can Ferriol es realitzaran millores en els accessos a la masia, i es garantirà la preservació de l'entorn tant pel benefici propi de la masia com pel conjunt de la vall. Tanmateix, la proposta es veu recolzada per la inclusió de Can Ferriol tant en el text refós del PGOU vigent com també en el PE de la Vall de Sant Daniel. Ambdós planejaments estableixen la masia com a edificació en SNU que cal preservar i recuperar atès el seu interès arquitectònic tradicional que presenta una correcta estructura de colonització del territori.

La rehabilitació tindrà per objectiu revaloritzar aquesta masia – edificació de tipologia tradicional- mitjançant la potenciació del cos principal de l'edifici i sobretot la seva façana principal (que actualment es troba envoltada d'edificacions secundàries) i d'altra banda procurar ordenar les edificacions de l'entorn de l'edifici principal realitzades en etapes posteriors.

3. Situació i àmbit.

Aquest pla especial se situa a la Vall de Sant Daniel en sòl no urbanitzable del municipi de Girona

L'àmbit està delimitat (tal com s'indica en plànols) a la zona de l'edificació i el seu entorn més immediat en sòl no urbanitzable de valor forestal (clau 9).

La superfície total de l'àmbit d'aquest pla especial és de 2.400,00 m2.

4. Formulació i tramitació.

El present pla especial està promogut per:

- NOM: JOSEP DILMÉ NIERGA
- DNI: 40 305 295
- DOMICILI: Passatge de la Pau n.1, 17 852 Serinyà
- TELEFON: 972 59 32 87 / 609 06 71 81
- E.Mail: j.dilme@ouestany.com

d'acord amb l'establert a l'art. 76 i 96 del TRLU.

La redacció del document ha estat realitzada per tècnics competents segons el que estableix la disposició addicional vuitena del DL 1/2005 TRLU

La seva tramitació queda regulada pels arts. 78 i 83 del DL 1/2005 TRLU.

5. Marc urbanístic i legal

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc per la Llei estatal 8/2007, de 28 de maig, de Sòl, i per la Llei Catalana DL 1/2005 de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, el decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el seu reglament i reglament i el decret 1/2007 de 16 d'octubre pel qual s'aproven les mesures urgents en matèria urbanística.

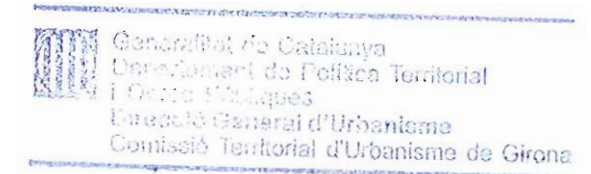
En un segon ordre, referent al planejament general, resulta d'aplicació el Pla General d'Ordenació del Municipi de Girona, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 28 de febrer de 2002, i el seu text refós conformat per la CTU de Girona en sessió de data 9 de febrer de 2006, publicat en el DOGC 4618 de 21/04/2006.

És també d'aplicació el Pla Especial de la Vall de Sant Daniel i aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona en data 16 juliol de 1985.

6. Estructura de la propietat, usos del sòl i estat de l'edificació.

Els terrenys inclosos en l'àmbit del pla estant formats per zones de bosc i aterraments destinats antigament a camps de conreu. En el centre de l'àmbit d'actuació se situa l'antiga masia de Can Ferriol, actualment en runes i objecte d'espoli dels possibles elements d'interès com puguin ser llindes, carreus o d'altres. L'accés a la masia es realitza per un camí de terra que caldria condicionar adequadament.

La tipologia d'aquesta edificació és caracteritzada per organitzar-se a partir d'un edifici principal de planta baixa i planta primera coberta a dos aigües i amb una façana orientada a sud. La façana principal té una composició relativament ordenada on predomina el ple en relació al buit. A l'entorn de l'edificació principal s'hi disposen un seguit de construccions complementaries mes o menys desordenades. S'adjunten documentació i plànols de l'estat actual de l'edificació. (plànols números



7, 8, i 9)

L'estructura de la propietat s'ha grafiat al plànol número 5. Consta d'una única parcel·la qualificada sòl no urbanitzable (clau 9) de propietat privada.

7. Planejament vigent.

Segons el text refós del PGOU de Girona, la classificació del sòl inclòs en l'àmbit és la de sòl no urbanitzable i té assignada la qualificació de zona de valor forestal :

Clau 9 recollida a l'article 283 de les Normes Urbanístiques del text refós del PGOU de Girona.

Zona de valor forestal. Clau 9

Aquesta zona comprèn aquells terrenys classificats com a sòl no urbanitzable d'especial protecció que pels seus valors forestals (actuals o potencials) i per la seva funció d'espais oberts a l'entorn de la ciutat, han d'ésser preservats de qualsevol activitat que pugui perjudicar aquests valors per tal d'assegurar la seva conservació, regeneració i millora.

La finalitat d'ordenació d'aquests sòls és la seva protecció per tal d'assegurar la connexió dels espais verds de la ciutat amb els corredors d'espais oberts de la comarca i de la resta del territori.

Us dominant: forestal
Usos compatibles: habitatge rural

L'article 247 del text refós del PGOU inclou Can Ferriol en el seu llistat d'edificacions i elements construïts existents en SNU que cal preservar i recuperar, pel seu interès arquitectònic tradicional o paisatgístic que correspon a una estructura correcta de colonització del territori, bé per estar funcionalment vinculada a una explotació agrícola o forestal, o bé per complir un paper dotacional suficientment important i adequat.

Els criteris per al seu ús i desenvolupament edificatori es defineixen a l'article 285 de les NNUU del text refós del PGOU. Tot això sense el perjudici del compliment de les condicions de Protecció que, en els casos de tractar-se d'edificacions o elements catalogats, es determinin pel planejament especial corresponent i la legislació sectorial vigent aplicable en cada cas.

El Pla Especial de sant Daniel recull com a fitxa 37(annex la masia Can Ferriol, establint en cas de restauració, l'obligatorietat de realitzar la façana en pedra vista o arrebossat, deixant vistos els carreus d'obertures i cantonades.

8. Objectius i criteris del pla especial.

Els objectius i criteris del pla són:

- regular els usos de destí de l'edificació recuperada
- recuperació de la masia fent especial atenció a la volumetria i composició preexistents
- correcta i acurada integració de l'edificació a l'entorn

9. Proposta d'ordenació

La rehabilitació tindrà per objectiu recuperar aquesta masia conservant la seva estructura original compositivament com de materials. Tanmateix, es potenciarà el cos principal de l'edifici i sobretot la seva façana, alliberant-la de les actuals edificacions secundàries. S'ordenaran adequadament les edificacions de l'entorn de l'edifici principal realitzades en etapes posteriors. La intervenció te per

objectiu integrar l'edificació en el seu entorn i aconseguir un mínim impacte ambiental de la solució projectada, tenint especial cura en:

- Conservar l'edificabilitat preexistent
- Potenciar la composició originària de l'edifici
- Respectar els materials i els sistemes constructius preexistents
 - Acabats exteriors actuals: paret maçoneria vista
 - Acabats teulada actual: teula àrab vella
 - Fusteria exterior: fusta color fosc
- Recuperar la tipologia preexistent
 - Volum principal a dos aigües (organitzada interiorment en 3 crugies)
 - La façana principal orientada a sud (organitzada amb obertures compostades mitjançant tres eixos verticals)
- Establiment dels sistemes d'abastament d'aigua i sanejament
 - L'aigua potable serà es de pou situat al costat de l'edificació i tindrà el corresponent tractament per garantir la salubritat
 - Les aigües negres s'abocaran a la corresponent fossa sèptica que tindrà un manteniment periòdic mitjançant un servei de neteja i buidat dels residus sòlids exterior

La quantificació i comparació numèrica del pla especial es resumeix als quadres adjunts:

10. Quadre resum de superfícies. Comparativa existent-proposta.

PGOU vigent	superfície	%	Sostre
Total àmbit	2400,00	17,94%	430,50
Proposta			
Total àmbit	2400,00	17,94%	430,50

11. Programa de participació.

El document s'exposarà al públic pel termini d'1 mes amb la finalitat de recollir les al·legacions que puguin presentar-se. Durant aquest període es procedirà també a la sol·licitud dels informes als organismes que correspongui.

Prèviament a l'aprovació definitiva es redactarà el corresponent informe d'al·legacions, el contingut

de les quals podrà incorporar-se, si s'escau, al document que s'aprovi definitivament.

13. Informe ambiental i estudi d'avaluació de la mobilitat generada

La present modificació no té impactes ambientals significatius, atès el seu caràcter de recuperació

d'una edificació existent. En qualsevol cas i pel que fa a la solució adoptada, s'inclou l'estudi d'impacte paisatgístic.

No es considera cap modificació en l'actual mobilitat a l'entorn de l'àmbit del pla.

Ramon Ripoll Masferrer, arquitecte

Girona, 19 de febrer 2009



 Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

VISAT 2009403889 10-03-2010

COPIES MODIFICADES PLA ESPECIAL 615539


Emplaç: Carrer Can Ferriol	Urb: Vall De Sant Daniel S/N
Municipi: Girona	
Arquitectes: Ramon Ripoll i Masferrer	Clients: Josep Ollme Nierga

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós, aprovat en sessió plenària del dia 13/04/2010, conté les prescripcions imposades per l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 30/09/2009.

LA SECRETÀRIA GENERAL,

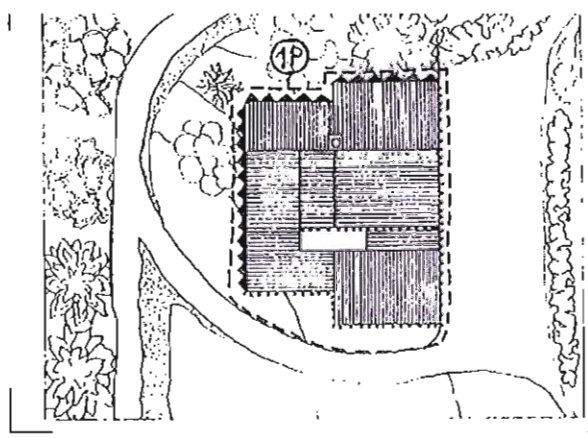
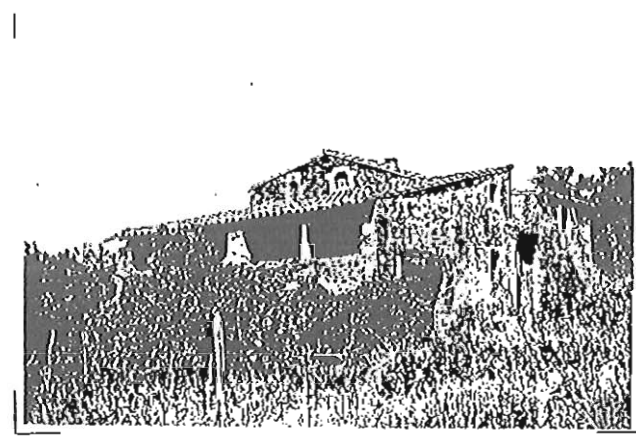


Ajuntament de Girona

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

ANNEX I. FITXA 37 PE VALL DE SANT DANIEL.

Consell de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Direcció General d'Urbanisme
Pla de l'Urbanisme de Catalunya



CAN FERRIOL.

37

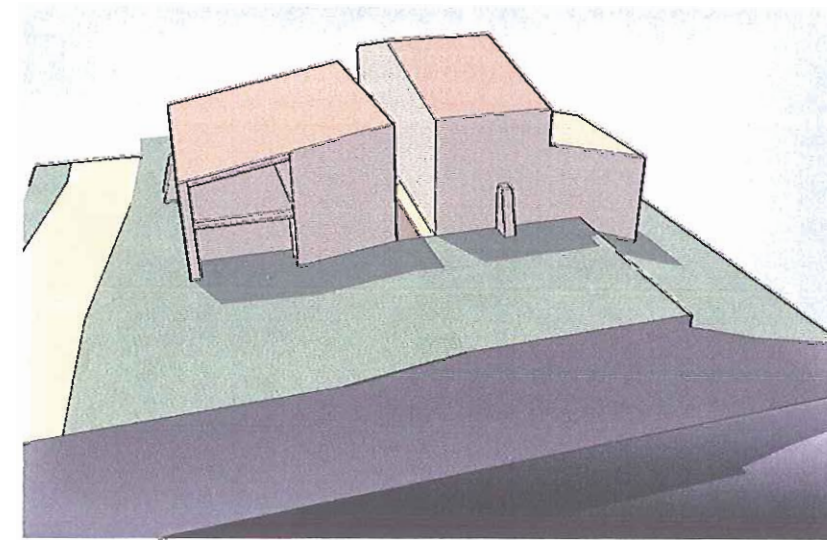
ACABATS DE FAÇANA: En cas de restauració, les façanes seran de pedra vista o arrebossades, deixant vistos els carreus d'obertures i cantonades.

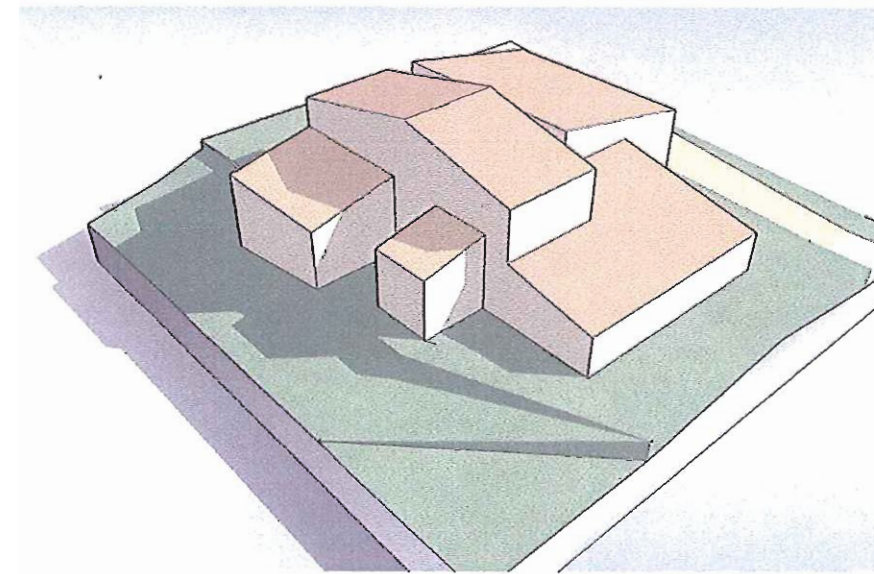
COLOR: Ref. 006

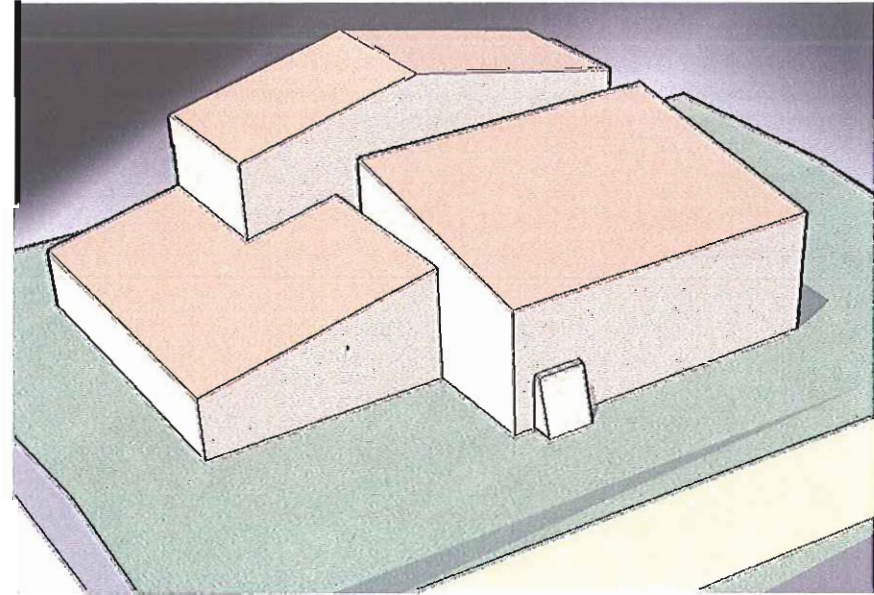


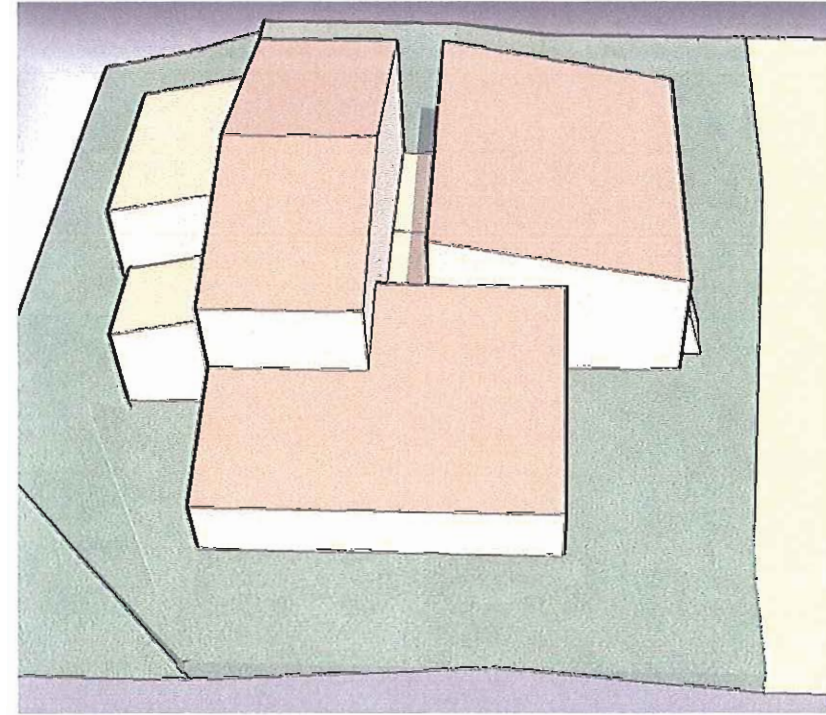
ANNEX II. FOTOS.

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









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



ANNEX III. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA MEMORIA ESPECIFICA (PAISATGE)

Justificació: El decret 343/2006, de 19 de setembre, que desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció i ordenació del paisatge a Catalunya, regula el contingut dels estudis i informes d'impacte i integració paisatgística. Estableix que aquests documents són l'instrument que ha de garantir la consideració dels impactes en el paisatge de certes actuacions que en aquest cas són d'obres d'una masia existent per tal d'actualitzar-la a l'ús de turisme rural i a les necessitats de la futura explotació.

Característiques: Les característiques genèriques estan definides en la memòria general d'aquest avantprojecte

Estructura de l'estudi d'impacte i integració paisatgística:

DESCRIPCIÓ DEL LLOC: El municipi de Girona de 39,10 km² de superfície, té al voltant de 90.000 habitants i que es troba a 73 metres per sobre el nivell del mar. La seva situació en el bell mig del corredor natural de pas entre l'Empordà per una banda i el Vallès i el Maresma per l'altra, així s'emplaça en les estribacions nord-oest de les Gavarres i en la confluència de quatre rius: el Ter, l'Onyar, el Güell, i el Galligants. Paisatgísticament a més de la part de zones ocupada per la zona urbana i residencial, cal ressaltar la zona agrícola del pla de Girona i sobretot la zona forestal de les mateixes estribacions del massís de les Gavarres. I és precisament en aquesta zona forestal (tot resseguint el riu Galligants) a on es situa la Vall de Sant Daniel que es a s'emplaça la finca de la qual volem descriure.

La Vall de Sant Daniel està bàsicament ocupada per zona forestal, amb petits espais destinades a conreu amb algunes edificacions molt puntuals i aïllades que constitueixen antigues masies. Les famílies que antigament residien en aquestes masos es dedicaven a activitat agrícola-ramadera (a les zones més planeres i petites terrasses formades en alguns punts molt concret) i sobretot forestal (a les pendents i vessants de la muntanya), com és el cas del Can Ferriol

El riu Galligants de la Vall de Sant Daniel és l'element paisatgístic més important que estructura la vall. Cal dir que la conca està formada per les següents roques:

- Esquistes de l'Era Primària pertanyents al massís de les Gavarres
- Argiles vermelles i conglomerats del Terciari d'origen continental
- Calcàries nummulítiques del Terciari d'origen marí

La riquesa de l'arborat s'estructura segons l'espècie en relació a cada una de les situacions que ens podem trobar: vora els camins, prop del riu Galligants, a les vores dels marges, sobre el terreny calcari, sobre el terreny silici, etc. Els arbres més importants que trobem són: el Pi pinyoner, el pi blanc, el pi pinastre, l'alzina, el roure, i el suro com els més importants. Altres espècies més secundàries són: el freixe, el vern, la robínia, el plàtan, l'auró blanc, l'om i l'auró negre.

La finca en la qual s'hi troba el Can Ferriol té una superfície de 30,2972 hectàrees. Es situa des de la carena del camí del Santuari dels Àngels (per la seva banda est) fins a la vall a on es troba el mas Ferriol (oest). En una de les pendents de la banda sud de la finca es troba un altre mas anomenat Can Ros de la mateixa propietat.

El mas Ferriol es troba situat a 45 metres de distància del riu Galligants sobre una terrassa natural

elevada 5,50 metres per damunt del riu. Aquesta edificació fou construïda en múltiples etapes. La seva tipologia és orgànica i s'estructura funcionalment al voltant d'un petit pati frontal. Per tant en la seva banca nord hi ha les antigues dependències d'ús familiar, mentre que en la banda sud hi han les dependències destinades al bestiar i al magatzem. A la part est hi ha l'era o explanada per realitzar les activitats tradicionals a l'exterior. Les millors vistes d'aquesta edificació vers l'entorn són per tant la de les seves bandes sud i oest respectivament. I serà precisament en la zona sud del mas a on hi ha els antics camps de conreu organitzats en feixes longitudinals tot resseguint les corbes de nivell de la geografia natural. El camí d'accés s'enfila per la vall d'una manera paral·lela al riu Galligants (en direcció a Can Ros entre altres punts). Aquest camí té una bifurcació al seu pas pel mas Ferriol (que es dirigeix a Can Gullana i al Santuari dels Àngels).

La resta de terreny és d'una riquesa forestal molt important amb una gran varietat d'espècies segons els arbres comentats en el inici d'aquesta memòria.

- FACTORS DE VISIBILITAT I COMPONENTS I VALORS DEL PAISATGE:

Els factors de visibilitat fonamentals que podem descriure són:

- 1- Importància de les estructures tradicionals d'aquesta zona molt relacionats amb la vida de l'home en la vall com són els camins (sobretot el del Santuari dels Àngels), els camps de conreu (petites terrasses agrícoles) i les edificacions (el Mas Ferriol).
- 2- Importància de les estructures naturals de la vall a tots els nivells: hidrogràfic (riu Galligants, amb tot un seguit de fonts naturals), geològics (terreny calcari, silici, etc.) i sobretot forestal (Pi pinyoner, pi blanc, pi pinastre, alzina, roure, suro, etc.)

Proposta

DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA: Podem definir la proposta en els següents punts fonamentals

- 1- Rehabilitació de la masia i actualització del seu ús interior sense cap variació de la seva edificabilitat, per tal de conservar la seva integració d'aquesta tipologia edificatòria tradicional en el seu entorn. L'estat actual de defectuositat de la masia ha obligat a portar a terme un curat estudi de la recuperació de l'edifici dins els paràmetres tipològics tradicionals (masia de coberta a dues aigües), i alhora conservar alguns dels trets característics de la masia actual (pati del davant.)
- 2- Respectuositat total vers l'entorn. No hi ha cap intervenció fora de l'àrea merament de la zona de la masia per tal de preservar el valor paisatgístic i forestal de l'entorn. A més cal dir que la mateixa activitat de turisme rural es fonamentarà en potenciar el coneixement medio-ambiental de la vall, els seus arbres, la seva vegetació, els seus animals, etc.

ESTAT DE PLANEJAMENT: El planejament actual del municipi de Girona està regulat pel Pla General i el Pla Especial de Sant Daniel. I entre els seus objectius hi ha:

- * La millora del medi natural
- * La protecció i regeneració de l'arborat
- * La protecció i regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals, etc.

FRAGILITAT PAISATGÍSTICA: La vulnerabilitat d'aquesta zona en general i de la finca en particular es fonamenta sobretot en revitalitzar l'activitat agrícola amb usos que revaloritzin aquest paisatge

(turisme rural, etc)

Portar a terme restauracions molt respectuoses amb la tradició arquitectònica i constructiva de l'arquitectura tradicional inserida en el paisatge

criteris d'integració i impactes paisatgístics

CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ, ANÀLISI D'ALTERNATIVES, I IMPACTE PAISATGÍSTIC:
Al tractar-se d'una proposta de potenciació de l'activitat paisatgística pròpia de la zona (turisme rural) sense cap tipus d'intervenció sobre el paisatge natural, i de la restauració realitzada de gran respecte a la seva arquitectura; els criteris d'intervenció, l'anàlisi d'alternatives i l'estudi del impacte paisatgístic són eminentment arquitectònics centrats en la zona de la masia.

Per millorar l'entorn de l'actual edificació es preveu realitzar:

- Arranjament i condicionament zona exterior amb el corresponent arborat, etc.
- Plantacions d'arbres autòctons en les zones adequades exteriors
- Neteja i arranjament dels antics camps de cultiu deixant-los amb herba autòctona
- Millora de la carretera que passa pel costat de la casa disminuint la pendent fins al 10% com a màxim, realització de drenatges laterals i acabada amb graves piconades
- Etc.

El únic aspecte problemàtic (des del punt de vista paisatgístic) és per tant el de la reconstrucció de la masia que actualment es troba en un estat de deteriorament important. L'avantprojecte de la proposta de reconstrucció i l'estudi mitjançant perspectives de la rehabilitació donen una idea aproximada de com la integració amb l'entorn és una de les idees fonamentals de la restauració de l'edifici.

Síntesi:

Podem resumir la proposta en la revalorització de l'activitat d'activitats relacionades amb el turisme que cerca els valors naturals del paisatge i la reconstrucció respectuosa de la masia tradicional seran criteris de potenciació del valor paisatgístic de la Vall de Sant Daniel de Girona.

ANNEX IV. INFORMES

- DEPARTAMENT D'AGRICULTURA
- INSTITUT GEOLÒGIC DE CATALUNYA
- DEPARTAMENT DE CULTURA
- **DEPARTAMENT D'INNOVACIÓ UNIVERSITATS I EMPRESA**
- **DEPARTAMENT DE MEDI AMBIENT I HABITATGE**
- DIRECCIO GENERAL D'ARQUITECTURA I PAISATGE

DEPARTAMENT D'AGRICULTURA

Generalitat de Catalunya
Departament d'Agricultura,
Alimentació i Acció Rural
Serveis Territorials a Girona
Servei de Coordinació d'Oficines Comarcals

Generalitat de Catalunya
Departament d'Agricultura,
Alimentació i Acció Rural
Serveis Territorials a Girona
Núm. S 0007 - 4324/2008
Data 14/08/08 Hora 14:00
Registre de sortida

Sr. RAMON RÍPOLL MASFERRER
Arquitecte
C/ Manel Quer núm. 6, 2n, 2ª

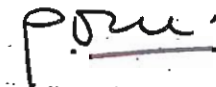
17002 - GIRONA

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

Senyor,

D'acord amb el vostre escrit de data 7 d'agost d'enguany, s'adjunta l'informe sol·licitat sobre el projecte de rehabilitació de l'habitatge unifamiliar aïllat anomenat "Can Ferriol", situat al Veïnat de Sant Daniel, en sòl no urbanitzable del terme municipal de Girona, comarca del Gironès, per destinar-lo a l'activitat de turisme rural, i que promou el senyor Josep Dilmé Nierga.

Atentament,



Pere Ordís Dalmau
Cap del Servei de Coordinació
d'Oficines Comarcals

Girona, 14 d'agost de 2008

PO/jn

Av. Sant Francesc, 29
17001 Girona
Telèfon (972) 41 76 50
Fax (972) 20 94 13

INFORME SOBRE EL PROJECTE DE REHABILITACIÓ DE L'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT ANOMENAT "CAN FERRIOL", PER DESTINAR-LO A L'ACTIVITAT DE TURISME RURAL, SITUAT A LA VALL DE SAN DANIEL, EN SÒL NO URBANITZABLE DEL TERME MUNICIPAL DE GIRONA

Antecedent

En data 7 d'agost d'enguany, el senyor Ramon Ripoll Masferrer, arquitecte, amb DNI núm. 77902899J, i domicili professional al C/ Manel Quer núm. 6, 2n, 2ª, 17002 – Girona, ha presentat en aquests Serveis Territorials del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural a Girona, una sol·licitud d'informe sobre el projecte de rehabilitació de l'habitatge unifamiliar aïllat anomenat "Can Ferriol", situat al Veïnat de Sant Daniel, en sòl no urbanitzable del terme municipal de Girona, comarca del Gironès, per destinar-lo a l'activitat de turisme rural, i que promou el senyor Josep Dilmé Nierga.

Fonament de dret

- Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Valoració de l'Informe

Examinada la documentació presentada, i de les dades obrants en aquest Departament s'informa:

Que es tracta d'una activitat en sòl no urbanitzable, emmarcada com un dels usos a que fa referència l'article 47, punt 3, de la LUC, i que es tramita d'acord amb l'article 48 de la mateixa Llei.

Que aquests Serveis Territorials del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural a Girona, no tenen constància ni coneixement de l'aprovació per part de l'Ajuntament de Girona, del Pla Especial Urbanístic Catàleg per a la regulació de masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o rehabilitació.

Atenent allò que disposa la Disposició Transitòria dotzena del Decret legislatiu 1/2005, Autorització de la rehabilitació o la reconstrucció de masies i cases rurals en absència de catàleg, i ampliació d'edificacions i activitats en sòl no urbanitzable, i d'acord amb el que s'estableix a l'article 50 sobre el procediment per l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable, informem, que el municipi de Girona, no està inclòs en cap Pla Sectorial Agrari d'aquest Departament, i que la rehabilitació de l'habitatge unifamiliar aïllat anomenat "Can Ferriol", per destinar-lo a l'activitat de turisme rural, no afecta ni interfereix les actuacions d'aquest Departament a la zona.

Conclusió

Vist el que s'exposa, aquests Serveis Territorials del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, informen favorablement aquest projecte de rehabilitació de l'habitatge unifamiliar aïllat anomenat "Can Ferriol", situat al Veïnat de San Daniel, en sòl no urbanitzable del terme municipal de Girona, comarca del Gironès, per destinar-lo a l'activitat de turisme rural..

Girona, 14 d'agost de 2008



Pere Ordís Dalmau
Cap del Servei de Coordinació
d'Oficines Comarcals

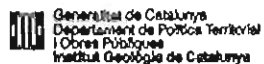
PO/jn

INSTITUT GEOLÒGIC DE CATALUNYA



Ramon Ripoll Masferrer
DESPATX D'ARQUITECTURA I CONSTRUCCIÓ
Manel Quer, 6, 2n 2a
17002 GIRONA

PG-730/2008



Número: 05783/1521/2008
Data: 03/09/2008 Hora: 13:02h
Registre de sortida

Senyó,

Per tal que hi doneu el tràmit adient, em plau trametre-us, adjunt, l'informe emès per l'Institut Geològic de Catalunya conforme el Projecte de reconstrucció de l'habitatge unifamiliar Can Ferriol situat al terme municipal de Girona, no afecta cap jaciment paleontològic o punt d'interès geològic.

Atentament,

Xavier Berástegui i Batalla
Subdirector Tècnic
Barcelona, 26 d'agost de 2008

Balmes, 209-211
08008 Barcelona
Tel 93 553 84 30
Fax 93 553 84 40
www.igc.cat



Sol·licitat per: DESPATX D'ARQUITECTURA I CONSTRUCCIÓ

Referència: Informe tècnic PG-730/2008

Assumpte: Projecte de reconstrucció de l'habitatge unifamiliar Can Ferriol situat al terme municipal de Girona

Per tal de donar compliment a l'article 48.1f de la Llei 10/2004 de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, un cop contrastat el Projecte de reconstrucció de l'habitatge unifamiliar Can Ferriol situat al terme municipi de Girona, amb les dades geològiques de què disposa l'Institut Geològic de Catalunya, us informem que l'actuació proposada no afecta cap jaciment paleontològic o punt d'interès geològic.

El Subdirector Tècnic

Xavier Berástegui i Batalla
Barcelona, 26 d'agost de 2008



Balmes, 209-211
08008 Barcelona
Tel 93 553 84 30
Fax 93 553 84 40
www.igc.cat



DEPARTAMENT DE CULTURA

Generalitat de Catalunya
Departament de Cultura i
Mitjans de Comunicació
Serveis Territorials de Girona

Sr. Ramon Ripoll Masferrer
C/ Manel Quer, 8 2n 2a
17002 Girona

Generalitat de Catalunya Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació Serveis Territorials de Girona	
Data	18 DES. 2008 Hora 9h30'
Núm.	03929
Registre de sortida	5053

Senyor,

Us trameto adjunt l'informe emès per aquests Serveis Territorials referent a l'avantprojecte de reforma d'habitatge per turisme rural a Can Ferriol a la Vall de Sant Daniel en el terme municipal de Girona (el Gironès)

Atentament,

Miquel Sitjar i Serra
Director dels Serveis Territorials

Girona, 18 de desembre de 2008

Carrer dels Ciutadans, 18
17004 GIRONA
Telèfon 972 22 54 55
Fax 972 22 54 08

117

Generalitat de Catalunya
Departament de Cultura
i Mitjans de Comunicació
Serveis Territorials a Girona

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

INFORME: AFECTACIÓ AL PATRIMONI CULTURAL DE LES ACTUACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

ASSUMPTE: Avantprojecte de reforma d'habitatge per turisme rural a Can Ferriol a la Vall de Sant Daniel

Terme Municipal: Girona
Comarca: Gironès
Peticionari: Ramon Ripoll i Masferrer

FETS

El dia 7 d'agost de 2008, el senyor Ramon Ripoll i Masferrer, com a representant del senyor Josep Dilmé Nierga, tramet als Serveis Territorials del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació a Girona un escrit sol·licitant un informe segons estableix l'article 48 del Decret Legislatiu 1/2005, de 28 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i segons estableix el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme sobre la possible afectació de l'activitat sobre el patrimoni arqueològic.

-S'adjunta avantprojecte.

ESTUDI

L'objectiu del projecte és la reforma del mas de Can Ferriol per a turisme rural. La finca es localitza a la zona de Sant Daniel de Girona i ocupa una superfície de 30,29 hectàrees.

CONCLUSIONS

Referent a l'informe que han demanat, per tal de donar compliment a l'article 48.1c del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme - procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable -, referent a la possible afectació al Patrimoni Arqueològic i Paleontològic que pot comportar l'esmentat avantprojecte, informem el següent:

Cap jaciment arqueològic conegut i documentat a la Carta Arqueològica del Gironès, terme municipal de Girona, resta afectat per l'esmentat avantprojecte segons les planimetries que ens han facilitat.

En el cas de descobriment de restes arqueològiques i/o paleontològiques durant l'execució del projecte s'estarà al què disposa la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català i el Decret 78/2002 de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

Susana Manzano Vilar
Arqueòloga territorial de Girona
Girona, 15 de desembre de 2008

Carrer dels Ciutadans, 18
17004 GIRONA

DEPARTAMENT D'INNOVACIÓ UNIVERSITATS I EMPRESA (TURISME)

Generalitat de Catalunya
Departament d'Innovació,
Universitats i Empresa
Serveis Territorials de Girona

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

Ramon Ripoll Masferrer
Despatx d'Arquitectura i Construcció.
Manel Quer, 6, 2n. 2a.
17002 Girona

Generalitat de Catalunya
Departament d'Innovació,
Universitats i Empresa
Serveis Territorials de Girona
Núm. 03378 - 4543
Data: 15 OCT. 2009
Registre de sortida

Assumpte: Consulta nou establiment

Senyor,

En relació amb la sol·licitud d'informe previ del projecte presentat per a l'activitat d'un establiment de turisme rural denominat Mas Ferriol, situat a la Vall de Sant Daniel, del terme municipal de Girona; us comunico que, revisat l'esmentat projecte per la Inspecció Tècnica de Turisme, i d'acord amb el Decret 313/2008, de 25 de juliol, Informa favorablement pel que fa a capacitat i superfícies dins el grup: Allotjament Rurals, Modalitat: Masoveria (2).

En qualsevol cas, aquest informe, que s'emet únicament des del punt de vista de la normativa turística, té un caràcter exclusivament indicatiu o orientador.

Girona, 14 d'octubre de 2009

Generalitat de Catalunya
Departament d'Innovació,
Universitats i Empresa
Serveis Territorials de Girona

Carme Juanola i Solà
Cap de la Secció de Turisme

INFORME SOBRE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

IDENTIFICACIÓ DE L'EXPEDIENT

Assumpte: Pla especial urbanístic de Can Ferriol
 TM Girona (Gironès)
 Sol·licitant: Ramon Ripoll i Masferrer
 Expedient: OTAAGI20090321

FONAMENTS DE DRET

- Decret 125/2005, de 14 de juny, de reestructuració del Departament de Medi Ambient i Habitatge (article 8).
- Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (article 83.5)
- Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes (Annex I)
- Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el PEIN (Annex 2.II.13)
- Pla especial de delimitació definitiva i de protecció del medi natural i del paisatge de les Gavarres (article 11.I). DOGC núm. 4.677, de 17/07/2008.

CARACTERÍSTIQUES DEL PLA

El Pla especial preveu la rehabilitació de la masia Can Ferriol, situada a la vall de Sant Daniel i dins l'espai del PEIN "Les Gavarres", per a turisme rural.

L'Àrea de Medi Natural ha emès, el 5 de novembre de 2009, un Informe a sol·licitud d'aquesta Oficina Territorial d'Avaluació Ambiental.

CONSIDERACIONS

El Pla especial no és considera inclòs en els previstos a l'apartat 1r de l'Annex I de la Llei 6/2009.

Atenent a l'Informe emès per l'Àrea de Medi Natural, no es preveu que el Pla pugui tenir efectes apreciables en alguna de les zones protegides mitjançant la Directiva 92/43/CEE, del Consell, del 21 de maig, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i la flora silvestres, o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.

Per tant, el Pla no s'ha de sotmetre al procediment d'avaluació ambiental.

Les actuacions proposades en la documentació rebuda tampoc no constitueixen cap supòsit previst a la normativa vigent en matèria d'avaluació d'impacte ambiental, en no figurar als annexos I i II del Reial decret legislatiu 1/2008, d'11 de gener, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació d'impacte ambiental de projectes.

**INFORME AMBIENTAL REFERENT AL PLA ESPECIAL DE RECONSTRUCCIÓ DE
CAN FERRIOL, VALL DE SANT DANIEL DINS EL TM DE GIRONA (GIRONÈS).**

Identificació de l'expedient

Número expedient:	2009AMNGIRAUT0560	Data registre:	15/10/2009
Municipi:	Girona	Província:	Gironès
OTAA:	OTAA	Titular:	Josep Dílmé Nierga
Pla especial afectat:	EIN Les Gavarres		
Projecte:	Pla especial de reconstrucció de can Ferriol, a la Vall de Sant Daniel dins el TM de Girona		

Antecedents

- El 15 d'octubre de 2009, es rep nota interior del responsable de l'Oficina Territorial d'Avaluació Ambiental, demanant Informe sobre el Pla especial de reconstrucció de Can Ferriol, situat a la Vall de Sant Daniel a Girona.

Fonaments de dret

Aquest informe s'emet en virtut d'allò previst a la següent normativa sectorial:

- Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals.
- Llei 6/88, de 30 de març, forestal de Catalunya.
- Decret 67/1991, de 8 d'abril, pel qual s'assignen competències i funcions al Departament de Medi Ambient.
- Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural.
- Directiva 92/43/CEE relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora salvatge, posteriorment adaptada per la directiva 97/62/CE i transposada a l'ordenament jurídic espanyol a través del Real Decret 1997/1995, de 7 de desembre, pel qual s'estableixen mesures per contribuir a garantir la biodiversitat mitjançant la conservació dels hàbitats i de la fauna i flora salvatges.
- Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, modificat pel Decret 206/2005, de 27 de setembre.

- Resolució MAH/2339/2006, de 27 de juny, per la qual es fa públic l'Acord del Govern del 6 de juny de 2006, pel qual s'aprova definitivament el Pla especial de delimitació definitiva i de protecció del medi natural i del paisatge de les Gavarres.
- Acord GOV/112/2006, de 5 de setembre, pel qual es designen zones d'especial protecció per a lès aus (ZEPA) i s'aprova la proposta de llocs d'importància comunitària (LIC).

Proposta tramitada

El projecte preveu la rehabilitació d'un habitatge unifamiliar aïllat, la masia de Can Ferriol dins una finca d'una extensió de 302972 ha, per donar-li un ús de turisme rural, Masia situada en sòl no urbanitzable del municipi de Girona concretament a la Vall de Sant Daniel.

El projecte de rehabilitació, té per objectiu recuperar la masia conservant la seva estructura original de composició i materials. Es potenciarà el cos principal de l'edifici alliberant-la de les construccions secundàries actuals, en etapes posteriors s'adequaran les edificacions de l'entorn. La intervenció té l'objectiu d'integrar la masia al seu entorn amb el mínim impacte ambiental, per això es tindrà especial cura en:

- Conservar i potenciar la composició originària de l'edifici.
- Respectar materials i sistemes constructius preexistents, tals com la paret de maçoneria vista, teula àrab vellà, fustes de color fosc.
- Recuperació de la tipologia, volum principal a dos aigües, façana principal orientada al sud.
- Establiment dels sistemes d'abastament d'aigües i sanejament:
 - L'aigua potable vindrà d'un pou situat al costat de la masia que tindrà els corresponents tractaments higiènics i sanitaris.
 - Les aigües negres s'abocaran a la fossa sèptica que tindrà un manteniment periòdic mitjançant un servei de neteja i buidat dels sòlids exterior.

Per millorar l'entorn es preveu:

- Arranjar i condicionar la zona exterior amb el corresponent arborat, plantar arbres autòctons en zones exteriors.
- Neteja i arranjos dels antics camps de culliu deixant-los amb herba autòctona.
- Millora de la carretera que passa pel costat de la casa disminuint el pendent fins un 10% com a màxim realització de drenatges laterals i acabades amb graves plonades.

Es preveu la construcció d'una piscina, que per seguretat es tancarà amb una malla metàl·lica de color verd fosc, transparent 1,8 m d'alçada.

Consideracions

La zona del projecte es troba inclosa dins l'àmbit territorial de l'espai d'interès natural de les Gavarres, establert pel Decret 328/92 pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural, el qual preveu la potenciació, congruentment amb les finalitats de conservació, dels usos i les activitats agrícoles, ramaderes, forestals, cinegètiques, d'aqüicultura, de pesca i de turisme rural.

D'altra banda, aquest espai natural està inclòs dins dels espais proposats i designats pel govern de la Generalitat per formar part de la Xarxa Natura 2000, amb el nom "Les Gavarres" (codi ES5120010), com a lloc d'importància comunitària (LIC). El motiu de la seva proposta com a LIC rau en la presència de diferents hàbitats d'interès comunitari com ara: (codi 1510)Comunitats halòfiles dels sòls d'humitat molt fluctuant (codi 2270) Dunes amb pinèdes de pi pinyer o de pinastre.

L'àmbit d'execució del Projecte s'emmarca dins l'espai d'interès natural de "les Gavarres". Aquest espai disposa d'un Pla especial de delimitació definitiva i de protecció del medi natural i del paisatge aprovat mitjançant Resolució MAH/2339/2006. Les normes de l'espai, inclosos en el seu Pla d'especial de delimitació definitiva, que poden afectar a aquest projecte, són:

Article 10.2

S'admeten genèricament les obres de conservació, reconstrucció, millora i habilitació dels edificis existents amb la deguda cobertura jurídica i dels habitatges en ruïnes documentats en data 3 de febrer de 1997, sempre que estiguin destinats als usos compatibles de l'article 11 (...) en els casos que el planejament urbanístic no ho estableixi expressament, aquestes obres podran incloure una ampliació no superior al 20% del volum edificat existent. Per tant cal fer un estudi justificant que l'increment de la volumetria no vulnera aquest punt de les Normes o modificar el projecte per adaptar-lo a aquesta limitació

Article 10.5.

Tanques: [...] Exclusivament amb caràcter excepcional i localitzat s'admet la construcció de tancats amb paret d'obra, xarxa metàl·lica i d'altres modalitats no tradicionals quan calgui protegir determinats elements funcionals, edificacions o instal·lacions. [...].

Article 11

Usos, aprofitaments i actuacions compatibles

- f) Activitats vinculades al turisme rural, congruents amb finalitats esmentades a l'article, en particular, les residències-casa de pagès.
- j) La instal·lació i manteniment d'instal·lacions d'utilitat pública o interès social que hagin d'emplaçar-se en l'àmbit de les Gavarres, i també de serveis de subministrament d'energia elèctrica, telefònics i similars, necessaris per al desenvolupament dels usos i les activitats a l'interior de l'espai a què fa referència aquest article, requereixen sol·licitar prèviament l'informe al Departament de Medi Ambient i Habitatge.

Article 13.2

Com a norma general, aquests terrenys no poden ser dedicats a utilitzacions que impliquen transformació de la seva destinació o de la seva naturalesa forestal; (...), Excepcionalment, en terrenys sensiblement planers i d'acord amb el que disposen la legislació forestal i el planejament urbanístic, pot admetre's la recuperació de pastures i de conreus motivada per objectius de prevenció d'incendis forestals o de manteniment de les explotacions familiars agràries.

Per aquest fet, cal tramitar el canvi d'ús forestal o aprofitament (rompuda).

Article 14

Disposicions específiques per als espais fluvials

c) Resta prohibit efectuar abocaments directes o indirectes que no disposin de l'autorització d'abocament de l'Agència Catalana de l'Aigua, com també acumular residus sòlids, runes o substàncies, qualsevol que sigui la seva naturalesa i el lloc on es dipositi, que contribueixin o puguin constituir un perill de contaminació de les aigües o de degradació del seu entorn.

d) Les actuacions destinades a millorar o condicionar les fonts, basses, etc. per al subministrament d'aigua destinada al desenvolupament dels usos i les activitats admeses per aquestes Normes.

Article 15

Protecció de la flora i de la fauna

15.1 Atès el que disposa el Decret 328/1992, de 14 de desembre, tenen la condició d'estrictament protegides a les Gavarres les espècies de la flora: *Cistus ladaniferus*, *Gallium scabrum*, *Tellina linifolia* i *Adenocarpus telonensis*.

Aquesta condició comporta la prohibició de la destrucció, del desarrelament i, si s'escau, també de la collita i la comercialització de les espècies i les seves flors, i també la protecció dels hàbitats on existeixen aquestes espècies. Excepcionalment, el Departament de Medi Ambient i Habitatge pot autoritzar la recollida i l'ús d'alguna de les plantes o de les seves parts quan es pretengui una finalitat científica o educativa.

15.2 D'acord amb allò que estableix l'article 19.1 de la Llei 3/1988, de 4 de març, de protecció dels animals, no es permet la degradació dels biòtops i els hàbitats de les espècies faunístiques esmentades a l'annex 2 de la Llei i en altres disposicions de desplegament concordants.

El terme municipal de Girona, està declarat com a zona d'alt risc d'incendi forestal pel Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, modificat pel Decret 206/2005, de 27 de setembre.

El projecte, tal i com està proposat, no causa perjudici a la integritat de l'espai en qüestió, és compatible amb els valors naturals d'aquest i no afecta hàbitats d'interès comunitari.



Conclusions

Revisada la documentació presentada i el que estableixen les normes especials del Pla especial de l'EIN de les Gavarres¹, es considera que en l'execució de l'obra caldrà tenir en compte els condicionants ambientals següents de manera complementària als ja previstos a la documentació presentada:

1. Les obres finals projectades, incloent elements auxiliars com la piscina, haurà de garantir la seva adequació i respecte a l'entorn, tant per la forma d'inserció en el terreny com per raó del tipus de construcció de caire tradicional i dels materials emprats. Els acabats i colors exteriors hauran d'ajustar-se a les textures i tonalitats pròpies i tradicionals de la comarca.
2. En cas de fer treballs de jardineria s'hauran de fer sempre amb exemplars d'espècies autòctones pròpies de la zona.
3. Aquest informe es centra únicament en la rehabilitació de masia de Can Ferriol tal com es planteja, però no inclou altres actuacions no descrites en la documentació o que no ho han estat de forma concreta, com poden ser altres tancaments, tallades d'arbrat, rompudes per recuperar antics camps, enjardinament, connexions a la xarxa elèctrica..., que en tot cas hauran d'ésser subjecte de la tramitació que correspongui.
4. En el cas del subministrament elèctric, no previst al document, caldrà tenir-ho en compte en el procediment, de manera conjunta i avaluar els efectes sinèrgics entre ambdues actuacions.
5. La documentació no estableix res sobre el sistema de tractament de les aigües residuals. Es recorda la prohibició d'efectuar abocaments directes o indirectes als espais lluvials quan no disposin d'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua.
6. Tots els residus generats en l'execució del Projecte, incloent-hi les runes, es gestionaran en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya, en compliment de la normativa vigent en la matèria².
7. En la gestió de les obres i de les restes vegetals cal tenir en compte que es tracta d'una zona d'alt risc d'incendis d'acord amb el Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, modificat pel Decret 206/2005, de 27 de setembre.
8. Atès que l'edificació es troba en terrenys forestals caldrà tenir en compte les prescripcions que estableix l'article 3 de la llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat

¹ Resolució MAH/2339/2008, de 27 de juny, per la qual es fa públic l'Acord del Govern del 6 de juny de 2008, pel qual s'aprova definitivament el Pla especial de delimitació definitiva i de protecció del medi natural i del paisatge de les Gavarres.
² Llei 6/1993, de 16 de juliol, reguladora dels residus i Decret 201/1994, de 28 de juliol, regulador dels enderrocats i altres residus de la construcció (modificat pel Decret 181/2001).

immediata amb la trama urbana, desenvolupada pel Decret 123/2005, de 14 de juny. En concret, caldrà assegurar l'existència d'una franja exterior de protecció de 25m d'amplada al voltant de la masia, llurà de vegetació seca i amb la massa arbòria aclarida i podada, d'acord amb les característiques establertes per l'esmentat Reglament.

Girona, 5 de novembre de 2009

Col·laborador tècnic de l'Àrea de Medi Ambient Vist i plau
La cap de l'àrea del Medi Natural

Susanna Fernández Quintana

Anna M. Figuerola Ribera



DIRECCIO GENERAL D'ARQUITECTURA I PAISATGE

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

R/N: PTGE 1170/2008

INFORME D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

AVANTPROJECTE DE REFORMA DE CAN FERRIOL COM A HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT PER A TURISME RURAL AL TERME MUNICIPAL DE GIRONA (EL GIRONÈS)

IDENTIFICACIÓ DE L'EXPEDIENT

Assumpte: Projecte de reconstrucció i ampliació de la masia de Can Ferriol (planta baixa de 177,50 m² i pis) com a residència de turisme rural
Municipi: Ajuntament de Girona (El Gironès)
Promotor: Josep Dilmé Nierga
Sol·licitant: Josep Dilmé Nierga

ANTECEDENTS

1. Amb data de registre d'entrada 8 d'agost de 2008, el promotor Josep Dilmé Nierga ha tramès a aquesta Direcció General una còpia del Projecte i de l'Estudi d'impacte i integració paisatgística per sol·licitar l'emissió d'aquest Informe.

FONAMENTS DE DRET

1. Articles 19, 20, 21 i 22 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. Articles 47.3 i 48 Decret legislatiu 1/2005, de 28 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

ANÀLISI DEL CAS

La masia de Can Ferriol, actualment en ruïnes, és un conjunt arquitectònic compost per un petit edifici d'ús residencial de planta baixa (177,50 m²) i pis, façana principal orientada al sud-est i coberta a dues aigües. Amb el pas del temps s'han adossat volums a les façanes nord-oest (petits coberts de planta baixa de 9 i 29 m²), sud-oest (cobert de planta baixa de 62 m²) i sud-est (edifici de planta baixa de 154 m² i pis).

El projecte proposa una reconstrucció i una ampliació que modifica el volum edificat i la composició volumètrica original. El petit edifici d'ús residencial es transforma en un gran edifici de planta celler (32 m²), baixa (382 m²) i pis amb la inclusió dels coberts adossats a les façanes nord-oest i sud-oest. En aquest espai nou s'habiliten sis habitacions. El petit pati original davant la façana principal s'amplia en detriment del volum que s'aixeca al sud-est; que de 154 m² passa a 40 m², perd la planta pis i es destina a porxo. Al costat sud-est (davant del porxo) es construeix una piscina de 6 per 3 m i s'enjardina l'entorn amb gespa.

La masia s'aixeca sobre una terrassa natural situada sobre el riu Galligants (a uns 45 m) que drena la Vall de Sant Daniel. A l'entorn es conserva l'era i els antics camps de conreu organitzats en feixes longitudinals resseguint les corbes de nivell. Aquest element forma part d'un paisatge natural compost per unes grans masses de bosc i petites illes de camps de conreu associades a edificacions aïllades.

El projecte planteja com a mesures d'integració seguir els paràmetres arquitectònics tradicionals de la zona, la neteja i recuperació dels camps de cultiu, la plantació d'espècies pròpies de la zona i la millora del traçat de la carretera d'accés.

AVALUACIÓ PAISATGÍSTICA

Aquesta actuació suposa una modificació del volum edificat i de la composició volumètrica preexistent. Aquesta transformació, conjuntament amb l'obligada millora del camí d'accés, altera la condició de la masia com a punt de referència amb els conseqüents efectes sobre el paisatge. Aquesta transformació obliga a prendre en consideració les recomanacions següents:

- Arrebossar i pintar els murs del conjunt arquitectònic d'un color de la gamma terrosa prenen com a referència el color del terreny.

- Revestir o pintar el vas de formigó de la piscina d'un material de color semblant o igual als de la vegetació del lloc.
- Mantenir el caràcter rural de l'entorn del conjunt arquitectònic i que no es desvirtui amb un enjardinament dels voltants.
- Deixar l'entorn del conjunt arquitectònic com un espai obert sense cap tipus de tanca perimetral ni porta.
- Soterrar tots els serveis de subministrament que calgui instal·lar.
- Conservar el ferm permeable dels vials d'accés (evitar l'aglomerat asfàltic o el formigó).

CONCLUSIONS

Informo favorablement sobre l'Estudi d'Impacte i integració paisatgística del projecte de reconstrucció de l'habitatge unifamiliar aïllat de Can Ferriol per turisme rural al terme municipal de Girona i sense perjudici d'allò que determini l'òrgan urbanístic a qui correspon l'aprovació del projecte.

Barcelona, 8 de juny de 2009

Josep Maria Bosch Casadevall
Tècnic del Servei de Paisatge

Conforme
El cap del Servei de Paisatge,

Clinto Hom Santolaya

Vist i plau
El subdirector de Paisatge i Acció
Territorial,

Jaume Busquets i Fàbregas

2. NORMATIVA

2. NORMATIVA

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. Naturalesa i objecte i àmbit.

Aquest document té la consideració pla especial per la rehabilitació de la masia can Ferriol situada a l'àmbit delimitat, en s'ol no urbanitzable del municipi de Girona i concretament a la Vall de Sant Daniel.

El planejament es tramita amb l'objecte de fixar les condicions necessàries i paràmetres bàsics per la seva recuperació així com establir-ne el règim d'usos adequats.

Article 2. Àmbit

L'àmbit territorial es troba a la Vall de Sant Daniel i en s'ol no urbanitzable i s'assenyala gràficament als plànols d'ordenació. La seva delimitació s'estableix en els segons plànols adjunts i corresponen a la zona de la masia i terrenys de l'entorn immediat en s'ol no urbanitzable de valor forestal (clau 9).

Article 3. Obligatorietat

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

Article 4. Vigència

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

Article 5. Interpretació

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

Article 6. Determinacions

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

1. Memòria
2. Normativa
3. Agenda i avaluació econòmico-financera
4. Plànols normatius números 10, 11 i 12

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 7. Classificació del sòl

La classificació de l'àmbit del pla especial can Ferriol és defineix al Pla General d'Ordenació de Girona, i correspon a la de sòl no urbanitzable.

El sòl no urbanitzable comprèn aquells terrenys que, donat el seu valor agrícola, forestal, faunístic i/o paisatgístic, cal protegir dels processos d'urbanització de caràcter urbà i dels usos que impliquin transformació de la seva destinació definida per aquest Pla general, per tal de preservar i de potenciar la continuïtat i millora de les condicions i recursos naturals d'aquests sòls i de conservar el seu equilibri ecològic, en funció del paper físic, social i ambiental que tenen per ells mateixos en relació a la ciutat.

Article 8. Qualificació

El present pla especial qualifica l'àmbit de zona de valor forestal.

Aquesta zona comprèn aquells terrenys classificats com a sòl no urbanitzable d'especial protecció que pels seus valors forestals (actuals o potencials) i per la seva funció d'espais oberts a l'entorn de la ciutat, han d'ésser preservats de qualsevol activitat que pugui perjudicar aquests valors per tal d'assegurar la seva conservació, regeneració i millora.

La finalitat d'ordenació d'aquests sòls és la seva protecció per tal d'assegurar la connexió dels espais verds de la ciutat amb els corredors d'espais oberts de la comarca i de la resta del territori.

Article 9. Ordenació específica.

El sòl s'ordenarà segons les disposicions del sòl no urbanitzable segons el que disposa el títol VII l'article 243 i següents pel que fa a la regulació de sòl no urbanitzable i específicament l'article 283 (zona 9) de les normes urbanístiques del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona, segons els paràmetres bàsics grafats en els plànols 11, 15 i 16 com a ordenació proposada d'aquest document i específicament en les disposicions que es detallen a continuació:

Condicions de parcel·la:

No es permet cap divisió per sota la unitat mínima de conreu.

- Sostre màxim: - 430,50m2
 - Ocupació màx: - Segons plànol de proposta d'ordenació
 - Sòl parcel·la lliure d'edificació: -preferentment ajardinat ; possibles pavimentacions amb pedra o materials rústics
- Adaptació topogràfica i moviment de terres:- art.68 NNUU del PGOU **i en tot cas seran els mínims imprescindibles**
- Posició de l'edificació : - Segons plànols d'ordenació
 - Alçada reguladora màxima : - 7m (B+1) i segons plànols d'ordenació
 - Composició de façana: - Predomini del ple sobre el buit
 - Paret de maçoneria vista
 - Materials d'acabats tradicionals
 - Cossos i elements sortints: no s'admeten
 - En el cas de materials d'acabats nous s'han d'integrar en el conjunt (marcs de pedra, canals..)
 - Fusteria exterior de fusta de color fosc
 - Teula àrab envellida amb pendent del 25%
 - Només és tancarà la zona de la piscina per
- Coberta:
 - Tanques:

seguretat pública. La tanca serà de tipologia de malla metàl·lica de color verd fosc, transparent, de 1,8 m d'alçada màxima

Connexió de serveis:

- Sistema propi de depuració d'aigües residuals
- Sistema propi de potabilització d'aigua
- Sistema propi de generador d'electricitat
- En el cas de connexió amb serveis comuns caldrà la corresponent tramitació i EIIP

Condicions d'ús:

- Turisme rural **d'acord el Decret 313/2006, de 25 de juliol, dins el grup: Allotjament Rurals, Modalitat: Masoveria (2)**

Article 10. Normativa seguretat i incendis. L'ordenació final de les edificacions ha de donar compliment a la secció SI 5 del Document Bàsic SI Seguretat en cas d'incendi del Codi Tècnic d'Edificació.

- **Caldrà deixar una franja exterior de protecció de 25 m d'amplada al voltant de la masia, lliure de vegetació seca i amb la massa arbòria aclarida i podada**

Article 11. Treball d'adequació del camí. L'arranjament passa per

- **Canviar la capa d'acabat amb un acabat de terra i grava de la zona i la realització dels corresponents desguassos d'aigües pluvials a banda i banda del camí**

Article 12. Construcció d'una piscina de mesures i situació segons plànols (segons plànol 13)

- **Revestir o pintar el vas de formigó de la piscina d'un material de color semblant o iguals als de la vegetació del lloc**

Article 13. Serveis tècnics existents i proposats

- **El subministrament d'aigua es per pou existent (segons plànol 11)**
- **El sanejament es farà per una fossa sèptica (segons plànol 11)**
- **L'electricitat és per grup electrogen (segons plànol 17)**

Article 14. Mesures d'integració paisatgística. Per millorar l'entorn de l'actual edificació es preveu realitzar:

- **Arranjament i condicionament zona exterior amb el corresponent arborat amb exemplars d'espècies autòctones pròpies de la zona, etc.**
- **Plantacions d'arbres autòctons a les zones adequades exteriors**
- **Neteja i arranjament dels antics camps de cultiu deixant-los amb herba autòctona**
- **Millora de la carretera que passa pel costat de la casa disminuint la pendent fins al 10% com a màxim, realització de drenatges laterals i acabada amb graves piconades**
- **Es deixarà una franja exterior de 25 m. D'amplada al voltant de la masia, lliure de vegetació seca i amb la massa arbòria aclarida i podada**
- **Arrebossar i pintar els murs del conjunt arquitectònic d'un color de la gamma terrosa prenen com a referència el color del terreny o d'un altre acabat que assegurï la integració propi de l'arquitectura tradicional amb l'entorn**
- **Mantenir el caràcter rural de l'entorn del conjunt arquitectònic i que no es desvirtui amb un enjardinament dels voltants**
- **Deixar l'entorn del conjunt arquitectònic com un espai obert sense cap tipus de tanca perimetral ni porta**
- **Soterrar tots els serveis de subministrament que calgui instal·lar**
- **Conservar el ferm permeable dels vials d'accés evitant l'aglomerat asfàltic o el**

formigó.

- Tots els residus generats en l'execució del Projecte, incloent-hi les runes es gestionaran en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya, en compliment de la normativa vigent en la matèria

Article 15. El projecte executiu ha de donar compliment a les prescripcions dels informes del Departament de Medi Ambient i Habitatge de data 5 i 6 de novembre 2010.

Disposició addicional.

Per tot allò no regulat específicament en aquest pla especial serà d'aplicació la regulació establerta a les normes urbanístiques del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona.

Ramon Ripoll Masferrer, arquitecte

Girona, 19 de febrer 2009

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

VISAT 2009403889

16-03-2010

COPIES MODIFICADES PLA ESPECIAL

615539

Emplaç: Carrer Can Ferriol
Municipi: Girona
Arquitectes:
Ramon Ripoll i Masferrer

Urb: Vol De Sant Daniel S/N
Clients:
Josep Díez i Nerga

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

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós, aprovat en sessió plenària del dia 13/04/2010, conté les prescripcions imposades per l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 30/09/2009.
LA SECRETÀRIA GENERAL

Ajuntament de Girona

Expedient: 09/37876

Diligència: La Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió de data 2 de juny de 2010 va adoptar el següent acord:

-1 Donar conformitat al text refós del Pla especial de can Ferriol tramès per l'Ajuntament de Girona en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de data 30 de setembre de 2009 amb la incorporació d'ofici següent:

- S'incorpora l'article 15 en les normes urbanístiques del document amb el redactat següent: "El projecte executiu ha de donar compliment a les prescripcions dels informes del Departament de Medi Ambient i Habitatge de dates 5 i 6 de novembre de 2009".

Girona, 2 de juny de 2010

La secretària de la Comissió Territorial
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

3.1. Agenda

El pla especial s'executarà en un termini màxim de 3 anys a comptar a partir de l'aprovació definitiva del present document.

3.2. Avaluació econòmica i financera.

El pla especial només implica una sola propietat i per tant el pla d'etapes, l'avaluació econòmica i financera correrà a càrrec d'un únic propietari.

Les etapes que es contempla en el desenvolupament d'aquest Pla Especial es fonamenten en una única etapa que contempla l'arranjament del tram del camí al seu pas per dins la zona de l'àmbit d'aquest pla especial. L'arranjament passa per

- Disminuir i regularitzar la pendent a un màxim del 12%
- Augmentar el radi de curvatura de 15 m a l'eix del camí
- Canviar la capa d'acabat amb un acabat de terra i grava de la zona i la realització dels corresponents desguassos d'aigües pluvials a banda i banda del camí

El cost de l'arranjament d'aquest camí ascendeix a la quantitat de 15.000.- €. Aquest arranjament recaurà totalment en l'únic propietari de l'actual finca. Aquesta intervenció d'arranjament del camí està vinculat amb les obres de reforma de l'edificació, per la qual cosa s'han d'haver realitzat, executat i pagat abans de l'ocupació de l'edificació reformada esmentada.

Viabilitat econòmica de la promoció

Al tractar-se d'un cost baix fa que sigui assumible pel propietari actual

Garanties de compliment

S'establirà una garantia mínima equivalent al 12% de cost total de les obres d'urbanització del camí d'accés a la masia.


Informe de sostenibilitat econòmica

L'actuació recupera i dona ús a una antiga masia, actualment en runes. La nova activitat econòmica que es proposa no representarà despeses addicionals per part de l'administració.

Ramon Ripoll Masferrer, arquitecte

Girona, 19 de febrer 2009



 Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

VISAT 2009403889 18-03-2010
COPIES MODIFICADES PLA ESPECIAL 015539

Emplaç: Carrer Can Ferrer
Municipi: Girona
Arquitectes:
Ramon Ripoll Masferrer

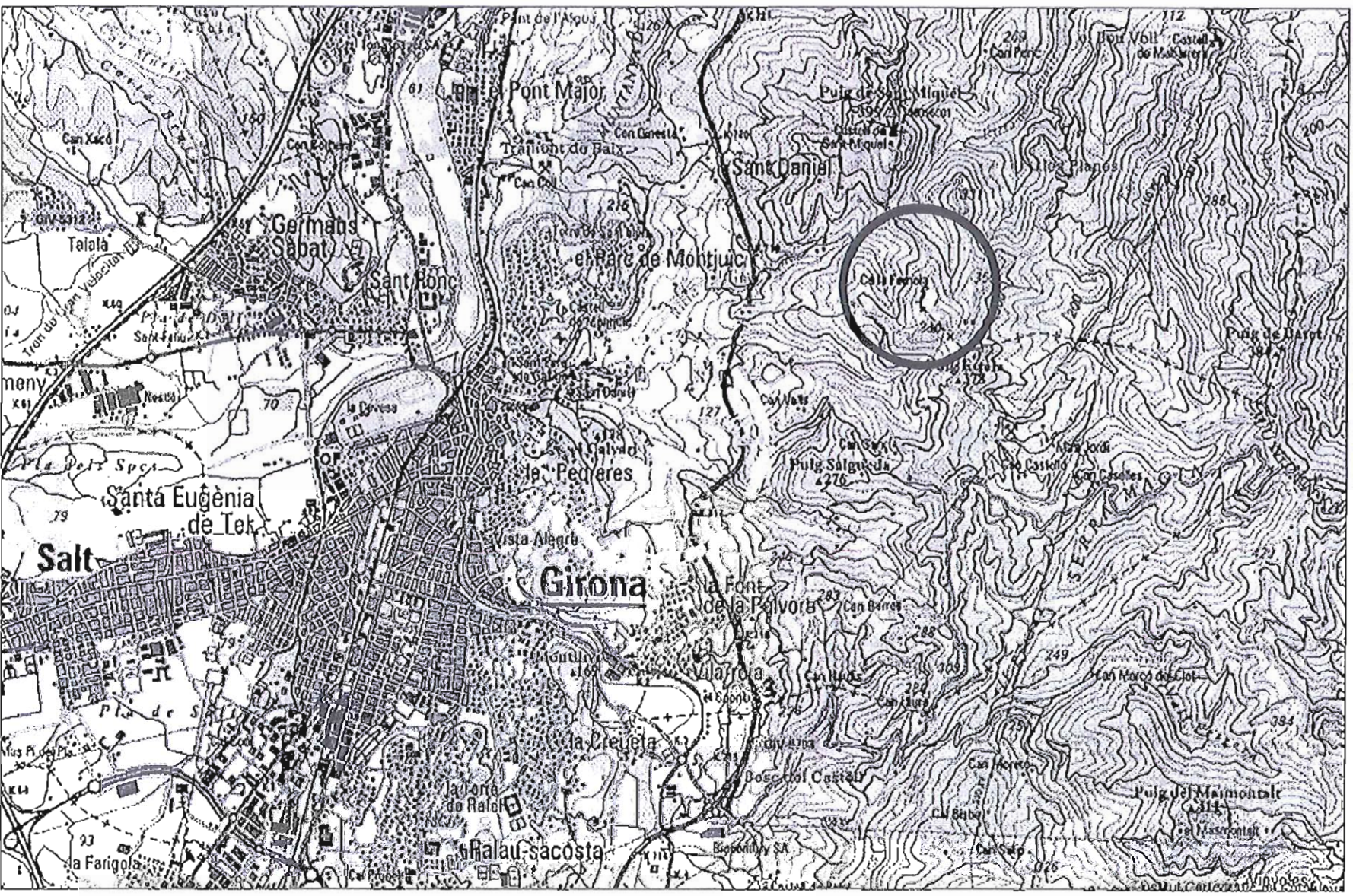
Urb: Vall De Sant Daniel S/N
Client:
Josep Oriol Nierga

4. PLÀNOLS

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós, aprovat en sessió plenària del dia 13/04/2010, conté les prescripcions imposades per l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme, de data 30/09/2009.
LA SECRETÀRIA GENERAL,



SITUACIÓ GENERAL



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



Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

VISAT 2009403889 16-03-2010
COPIES MODIFICADES PLA ESPECIAL 615539

Emplaç: Carrer Can Ferriol Urb: Vall De Sant Daniel S/N
Municipi: Girona
Arquitectes: Ramon Ripoll i Masferrer Clients: Josep Díme Nlarga

290/07/2008

PLA ESPECIAL CAN FERRIOL / VALL DE SANT DANIEL/ MUNICIPI DE GIRONA / ENCÀRREC: JOSEP DILMÉ

RAMON RIPOLL I MASFERRER

ARQUITECTE, 15.822M

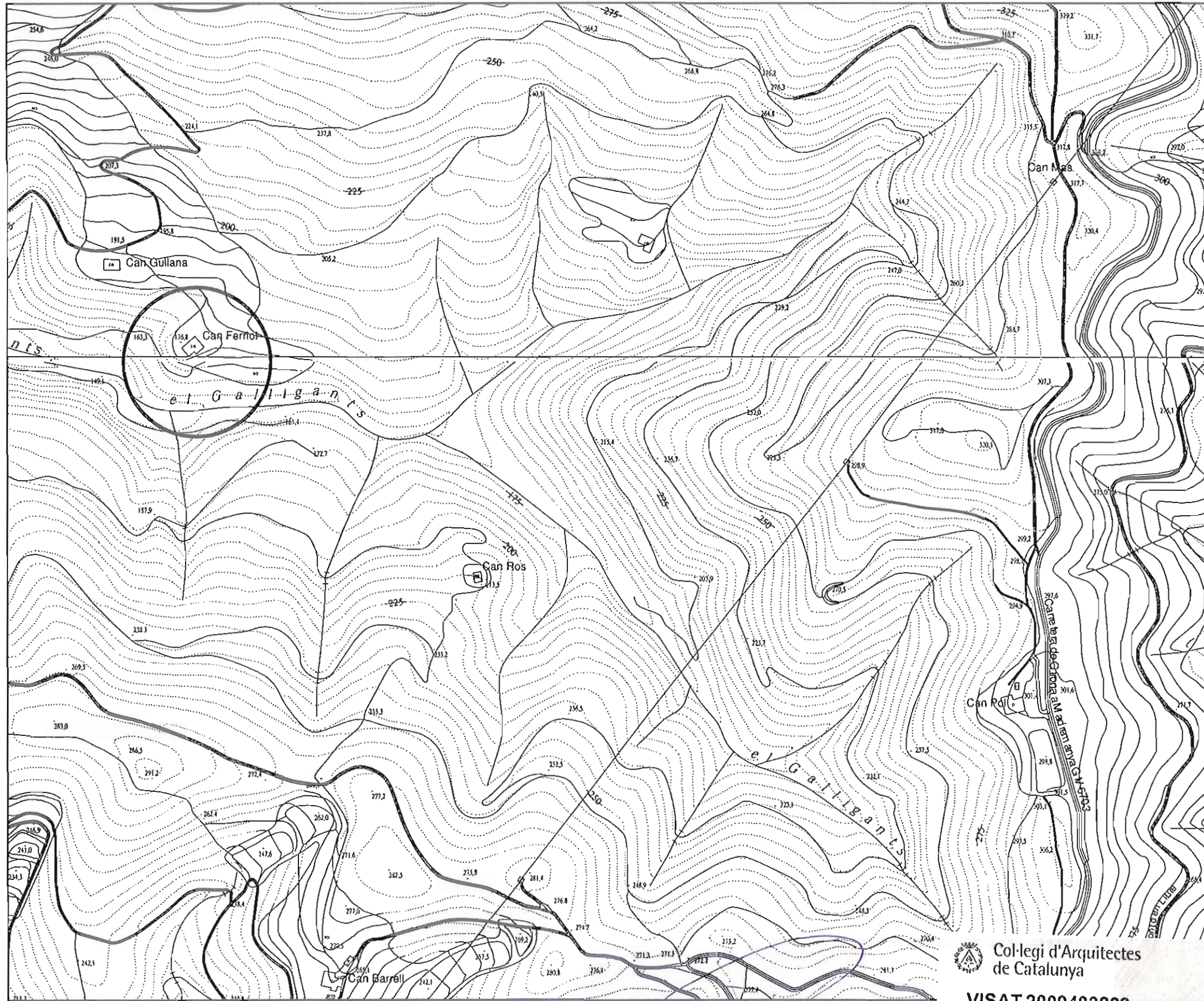
INFORMACIÓ

SITUACIÓ 2

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós, aprovat en sessió plenària del dia 13/04/2010, conté les prescripcions imposades per l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 30/09/2009.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

Ajuntament de Girona

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



SUPERFÍCIE FINCA: 30,2972 hectarees (cadastre)
SUPERFÍCIE EDIFICADA: 430,50 M2

Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

VISAT 2009403889 16-03-2010
COPIES MODIFICADES PLA ESPECIAL 615539

Emples: Carrer Can Ferriol
Municipi: Girona
Arquitectes: Ramon Ripoll i Masferrer
Urb: Vall De Sant Daniel 82N
Clients: Josep Ollme Nierga

290/07/2008

PIA ESPECIAL CAN FERRIOL / VALL DE SANT DANIEL/ MUNICIPI DE GIRONA /
ENCÀRREC: JOSEP DILMÉ

RAMON RIPOLL I MASFERRER

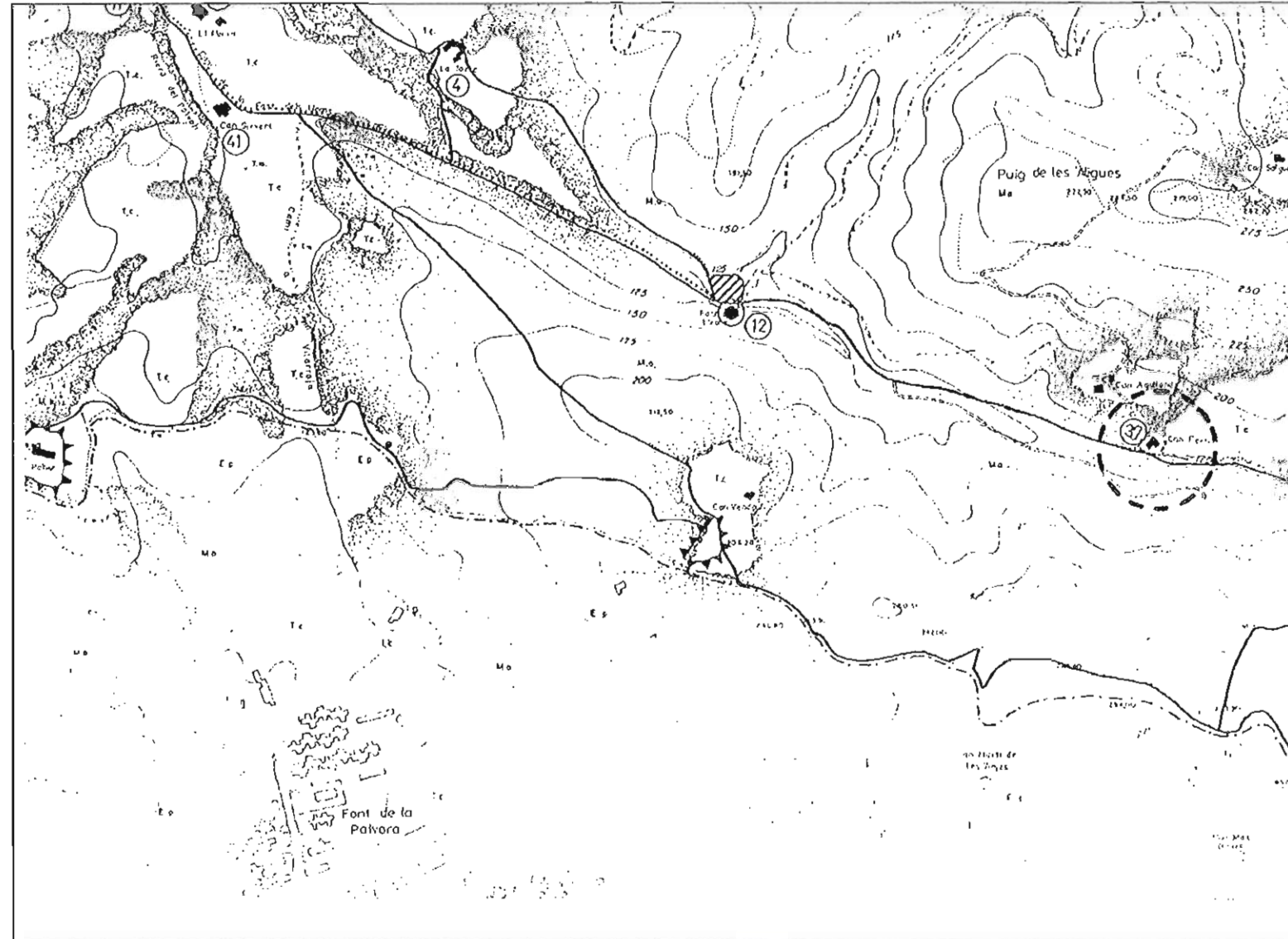
ARQUITECTE, 15.822/4

INFORMACIÓ

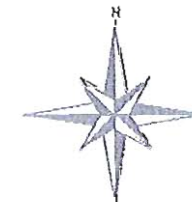
DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós, aprovat en sessió plenària del dia 13/04/2010, conté les prescripcions imposades per l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 30/09/2009.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

Ajuntament de Girona

PLANEJAMENT



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



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

VISAT 2009403889 16-03-2010 4
COPIES MODIFICADES PLA ESPECIAL 615539

Emplec: Carrer Can Ferriol Urb: Vall de Sant Daniel 8/N
Municipi: Girona
Arquitectes: Ramon Ripoll i Masferrer Clients: Josep Dilme Nierga

290/07/2008

PLA ESPECIAL CAN FERRIOL / VALL DE SANT DANIEL/ MUNICIPI DE GIRONA /
ENCÀRREC: JOSEP DILMÉ

RAMON RIPOLL I MASFERRER

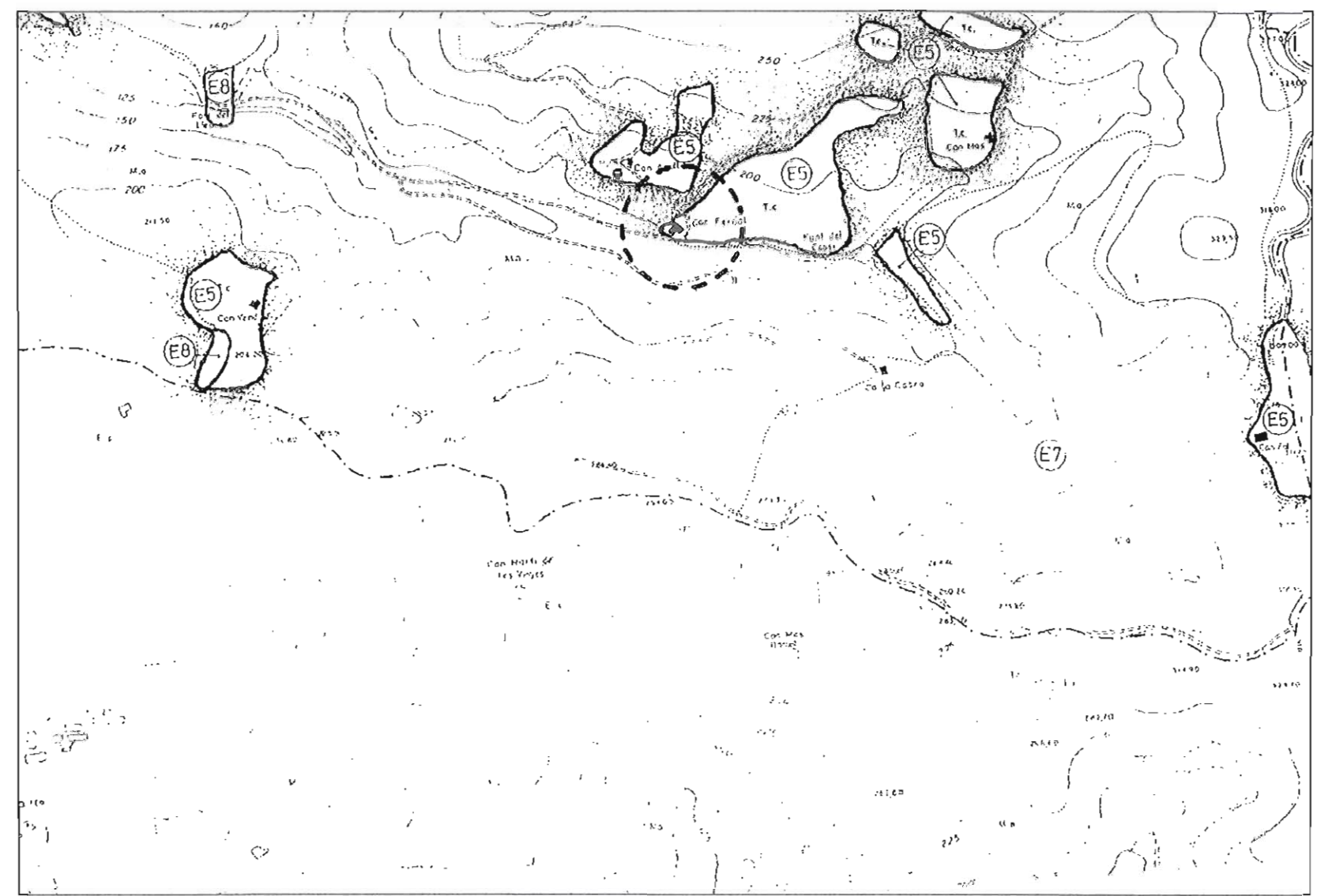
ARQUITECTE, 15.822/4

INFORMACIÓ

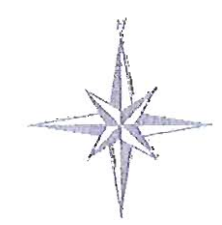
DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós, aprovat en sessió plenària del dia 13/04/2010, conté les prescripcions imposades per l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 30/09/2009.
LA SECRETÀRIA GENERAL,



USOS DEL SOL



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



Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

VISAT 2009403889 16-03-2010 4
COPIES MODIFICADES PLA ESPECIAL 815539

Emplaç: Carrer Can Ferriol Urb: Vall De Sant Daniel SN
Municipi: Girona
Arquitectes: Ramon Ripoll i Masferrer Clients: Josep Dílme Hiera

290/07/2008

PLA ESPECIAL CAN FERRIOL / VALL DE SANT DANIEL/ MUNICIPI DE GIRONA / ENCÀRREC: JOSEP DILMÉ

RAMON RIPOLL I MASFERRER

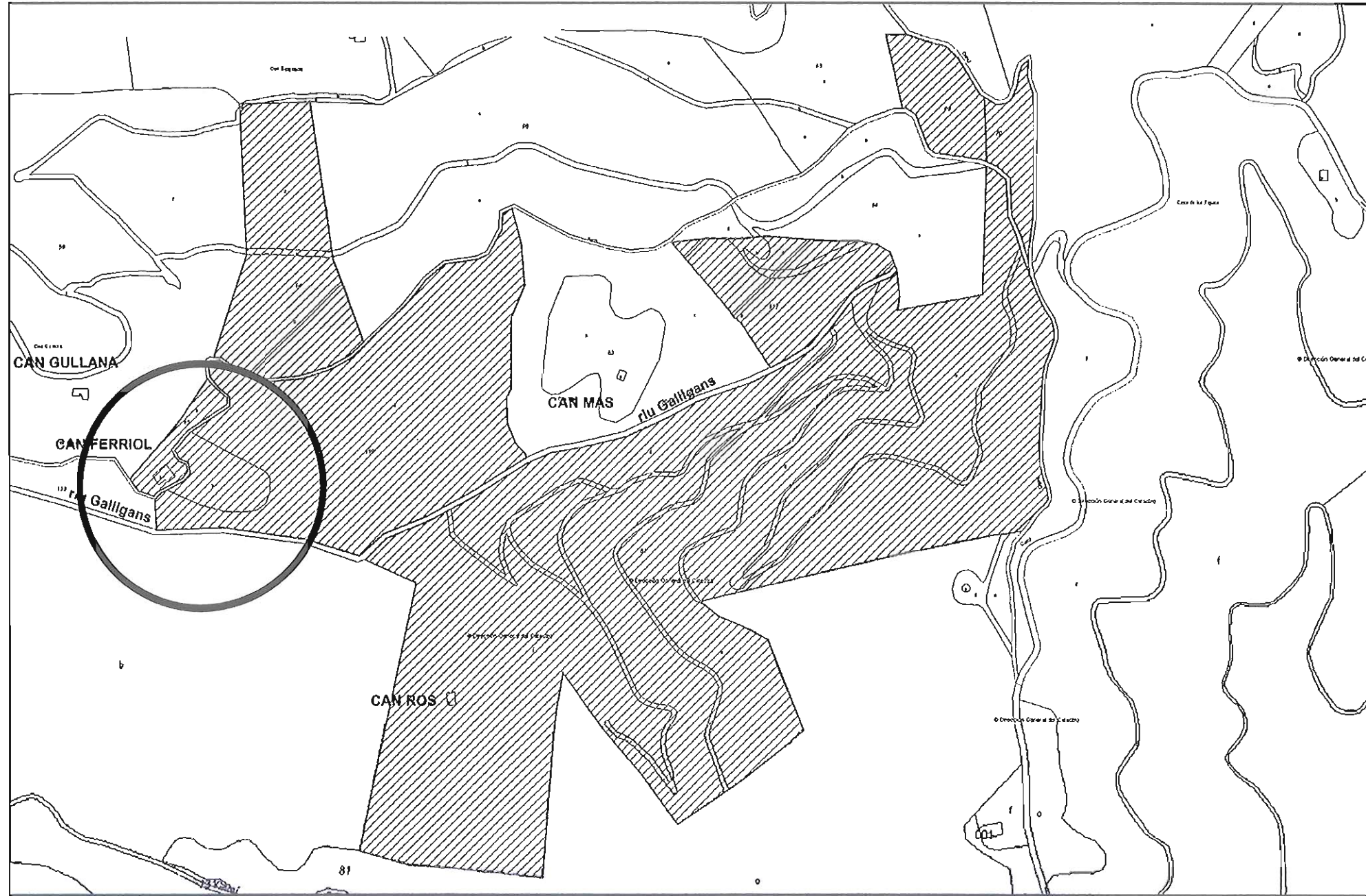
ARQUITECTE, 15.822/4


INFORMACIÓ

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós, aprovat en sessió plenària del dia 13/04/2010, conté les prescripcions imposades per l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 30/09/2009.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

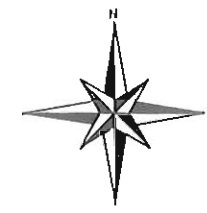
Instrument de Girona

EMPLAÇAMENT




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

SUPERFÍCIE FINCA: 30,2972 hectarees (cadastre)
 SUPERFÍCIE EDIFICADA: 430,50 M2



(Handwritten signature in blue ink)

290/07/2008

PLA ESPECIAL CAN FERRIOL / VALL DE SANT DANIEL/ MUNICIPI DE GIRONA / ENCÀRREC: JOSEP DILMÉ

RAMON RIPOLL I MASFERRER

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

VISAT 2009403889

COPIES MODIFICAOES PLA ESPECIAL 18-03-2010 4 615539

Emplaç: Carrer Can Ferriol
 Municipi: Girona
 Arquitectes: Ramon Ripoll i Masferrer

Urb: Vall De Sant Daniel 3/N
 Clients: Josep Ollme Hierga

INFORMACIÓ

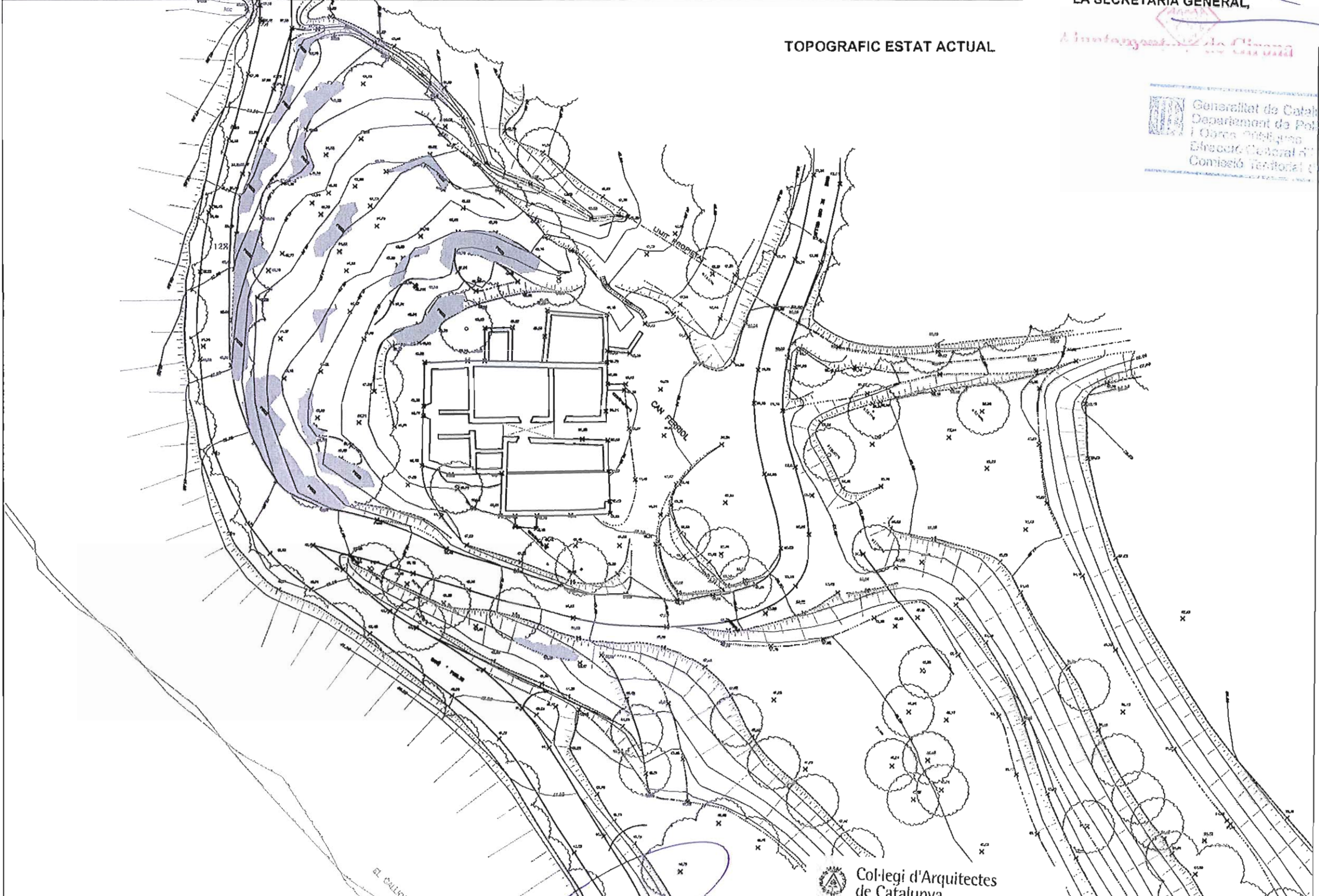
E:1/5000

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós, aprovat en sessió plenària del dia 13/04/2010, conté les prescripcions imposades per l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 30/09/2009.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

Arquitectes de Girona

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Ordenació Urbana
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

TOPOGRAFIC ESTAT ACTUAL



Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

VISAT 2009403889
COPIES MODIFICADES PLA ESPECIAL 16-03-2010 4
615539

Emplaç: Carrer Can Ferriol
Municipi: Girona
Arquitectes: Ramon Ripoll i Masferrer
Urb: Vall De Sant Daniel SN
Client: Josep Dilma Nierga

INFORMACIÓ

E:1/400

290/07/2008

PLA ESPECIAL CAN FERRIOL / VALL DE SANT DANIEL/ MUNICIPI DE GIRONA /
ENCÀRREC: JOSEP DILMÉ

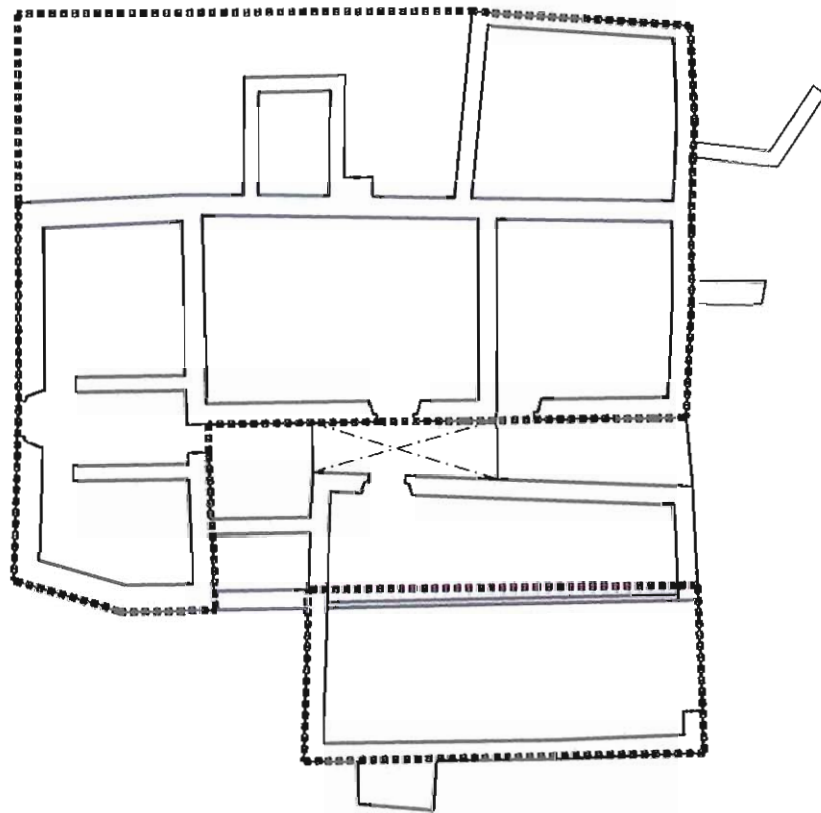
RAMON RIPOLL I MASFERRER

ARQUITECTE, 15.822/4

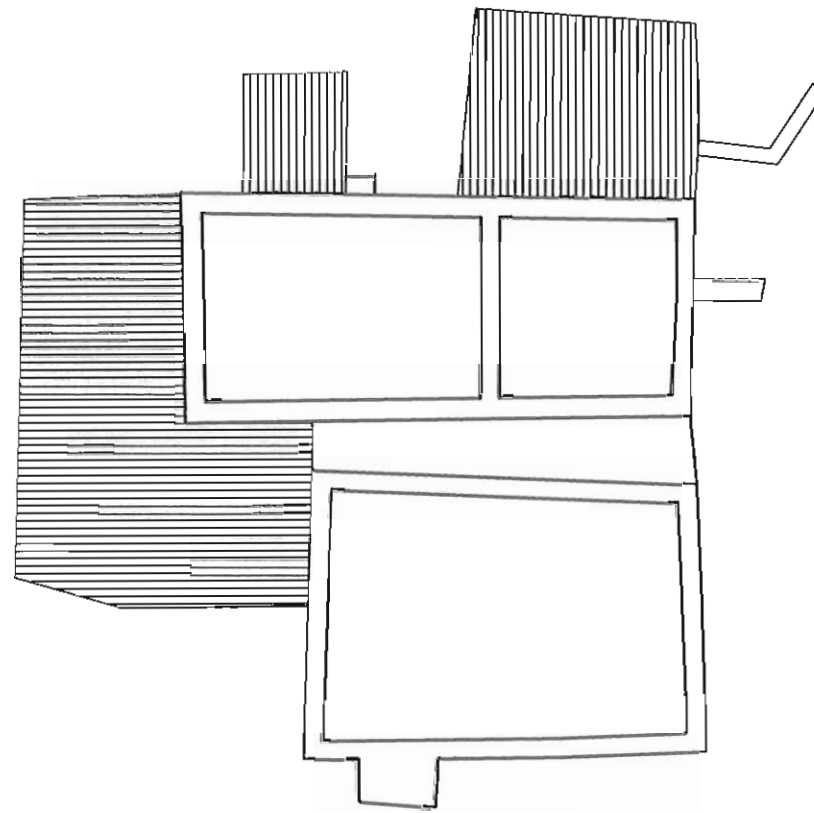
DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós, aprovat en sessió plenària del dia 13/04/2010, conté les prescripcions imposades per l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 30/09/2009.
LA SECRETÀRIA GENERAL

Ajuntament de Girona

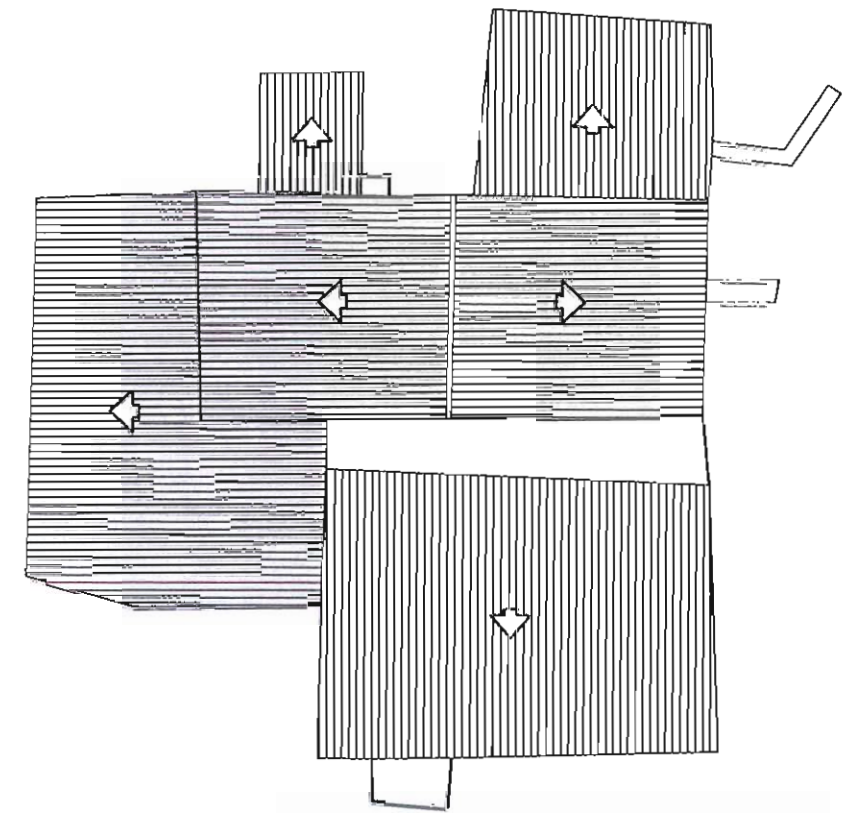
PLANTA BAIXA



PLANTA PRIMERA



PLANTA COBERTA



..... RELACIÓ PROPOSTA AMB L'ESTAT ACTUAL

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



290/07/2008

PLA ESPECIAL CAN FERRIOL / VALL DE SANT DANIEL/ MUNICIPI DE GIRONA /
ENCÀRREC: JOSEP DILMÉ

RAMON RIPOLL I MASFERRER

Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

VISAT 2009403889

COPIES MODIFICAOES PLA ESPECIAL 18-03-2010 615539

Emplaç: Carrer Can Ferriol Urb: Vall De Sant Daniel SN
Municipi: Girona
Arquitectes: Ramon Ripoll i Masferrer Clients: Josep Dilme Nierga

ARQUITECTE, 15.822/4

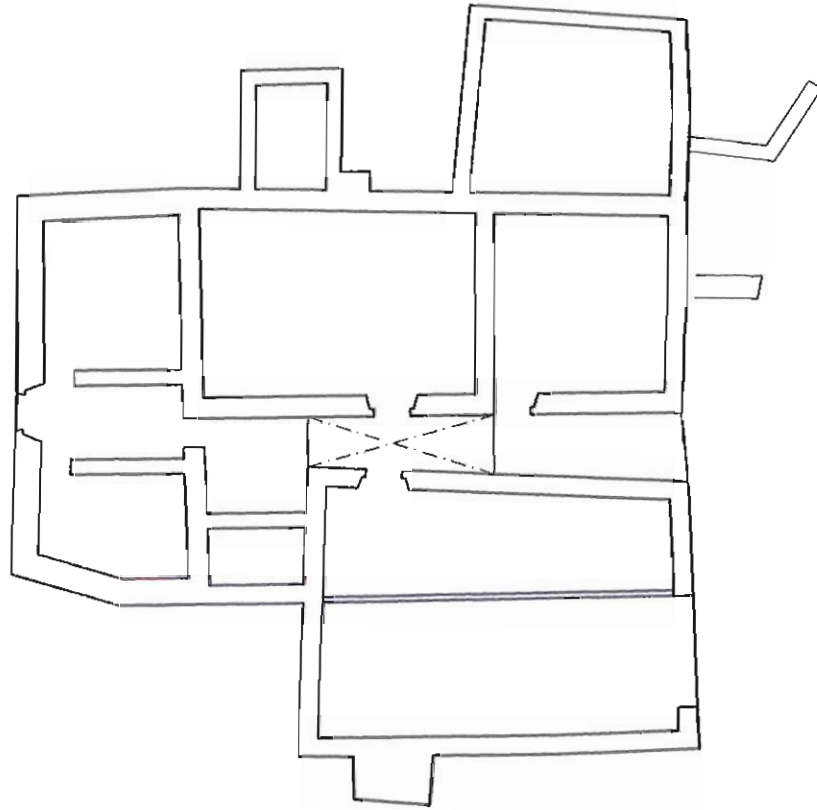
INFORMACIÓ

E:1/200

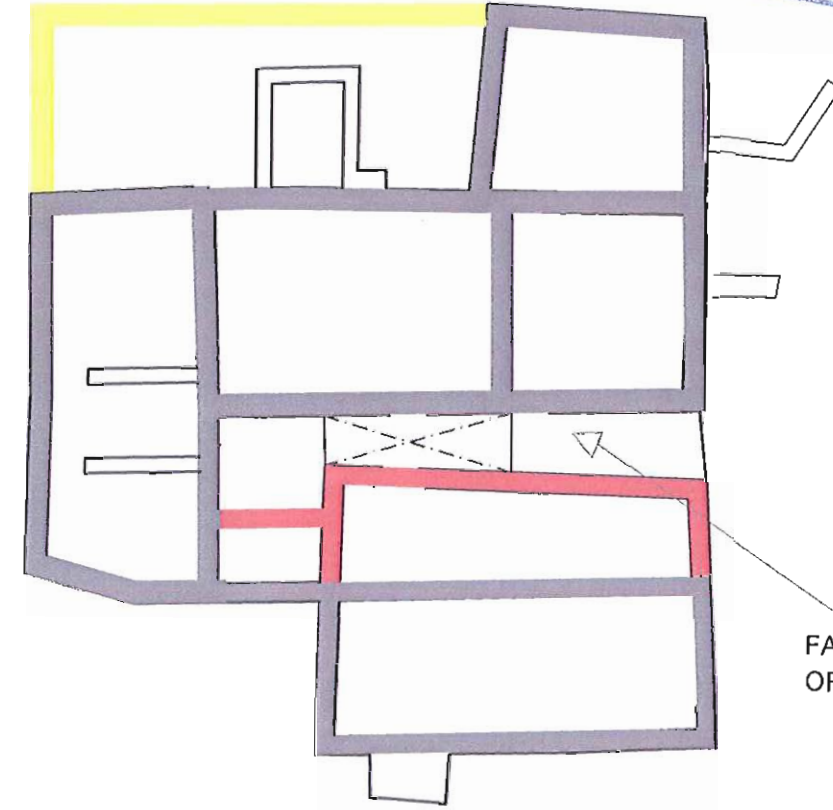
DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós, aprovat en sessió plenària del dia 13/04/2010, conté les prescripcions imposades per l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 30/09/2009.
LA SECRETÀRIA GENERAL

Ajuntament de Girona

PLANTA GENERAL



PLANTA GENERAL



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

FAÇANA PRINCIPAL ORIGINAL

- PARETS ESTRUCTURADORES CONSERVADES
- PARETS NOVES PER REGULARITZAR LA TIPOLOGIA
- PARETS A ENDERROCAR PER AMAGAR LA FAÇANA

290/07/2008

PLA ESPECIAL CAN FERRIOL / VALL DE SANT DANIEL/ MUNICIPI DE GIRONA /
ENCÀRREC: JOSEP DILMÉ

RAMON RIPOLL I MASFERRER

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

VISAT 2009403889

18-03-2010 4
615539

Emplaç: Carrer Can Ferriol
Municipi: Olot
Arquitectes: Ramon Ripoll i Masferrer

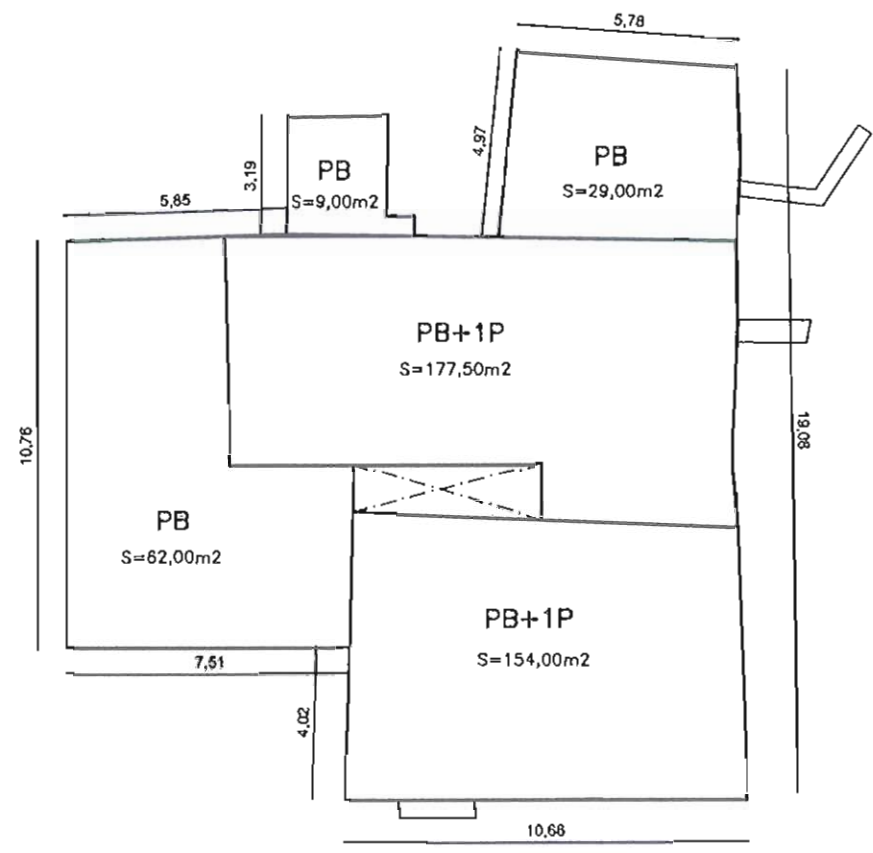
Urb: Vall de Sant Daniel S/N
Clients: Josep Dilmé Herga

INFORMACIÓ

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós, aprovat en sessió plenària del dia 13/04/2010, conté les prescripcions imposades per l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 30/09/2009.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

Ajuntament de Girona

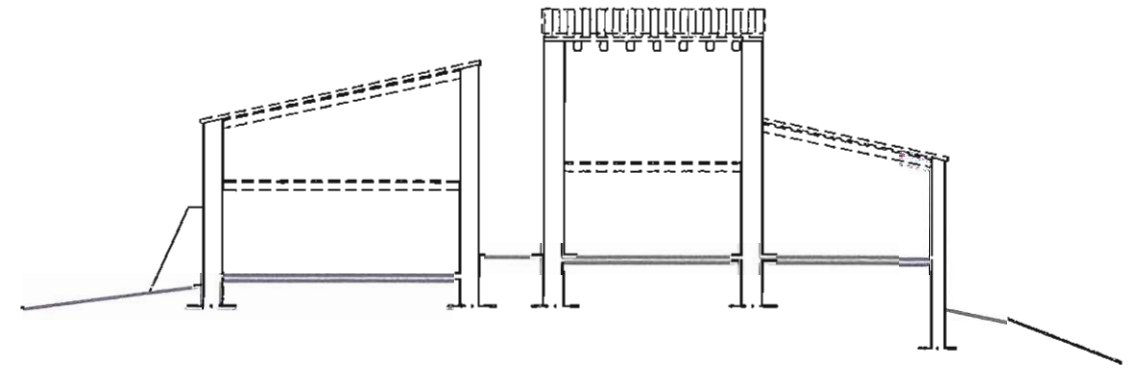
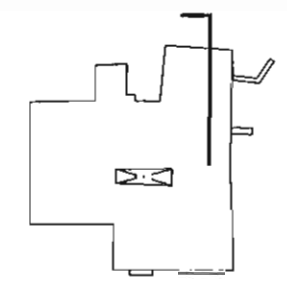
PLANTA URBANÍSTICA



ESTAT ACTUAL
SUPERFICIE EDIFICADA: 430,50 M2

SECCIÓ URBANÍSTICA

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



290/07/2008

PLA ESPECIAL CAN FERRIOL / VALL DE SANT DANIEL/ MUNICIPI DE GIRONA /
ENCÀRREC: JOSEP DILMÉ

RAMON RIPOLL I MASFERRE

Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

VISAT 2009403889 10-03-2010 4
COPIES MODIFICADES PLA ESPECIAL 615539

Emplaç: Carrer Can Ferriol
Municipi: Girona
Arquitectes:
Ramon Ripoll i Masferrer
Urb: Vall De Sant Daniel S/N
Clients:
Josep Dilme Nierga

ARQUITECTE, 15822/14

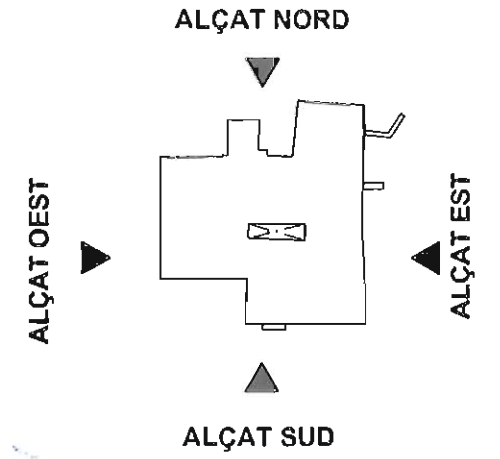
INFORMACIÓ

E:1/200

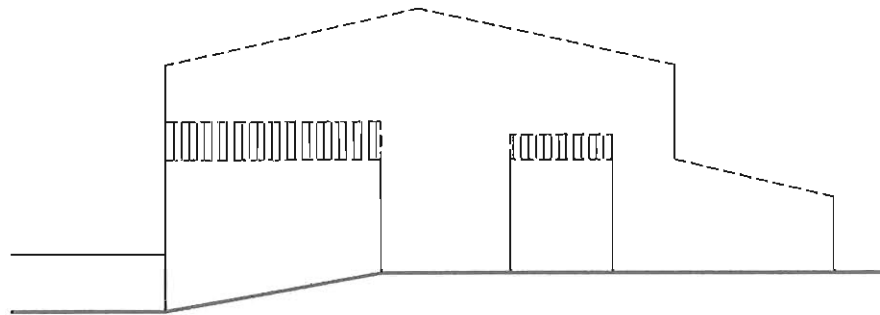
141

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós, aprovat en sessió plenària del dia 13/04/2010, conté les prescripcions imposades per l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 30/09/2009.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

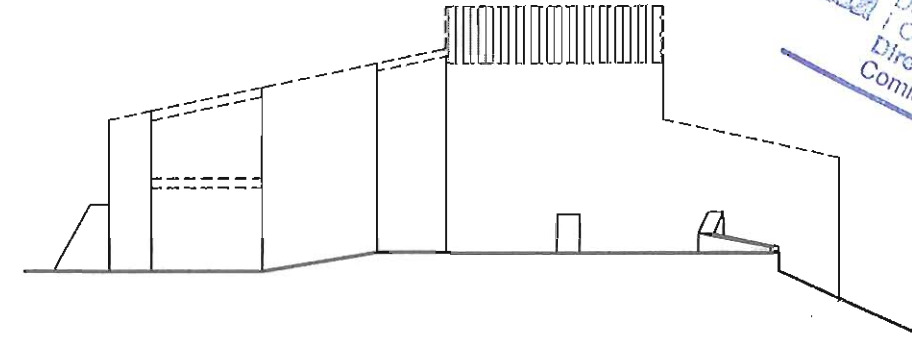
Ajuntament de Girona



ALÇAT NORD

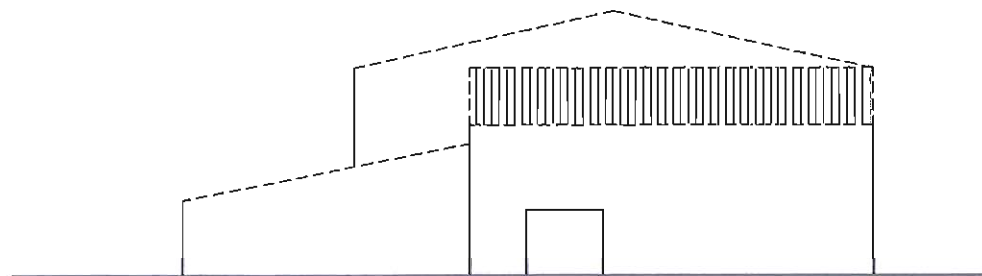


ALÇAT EST

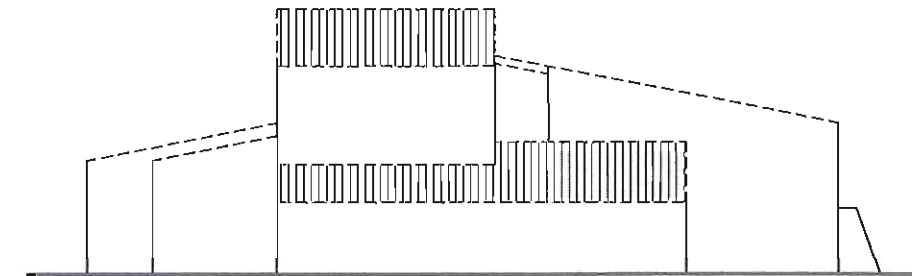


Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

ALÇAT SUD



ALÇAT OEST



290/07/2008

PLA ESPECIAL CAN FERRIOL / VALL DE SANT DANIEL/ MUNICIPI DE GIRONA /
ENCÀRREC: JOSEP DILMÉ

RAMON RIPOLL I MASFERRER

Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

VISAT 2009403889

10-03-2010

COPIES MODIFICADES PLA ESPECIAL

615539

Emplaç: Carrer Can Ferriol
Municipi: Oirona
Arquitectes:
Ramon Ripoll i Masferrer

Urb: Vall De Sant Daniel S/1
Clients:
Josep Dilme Hierga

INFORMACIÓ

-10-

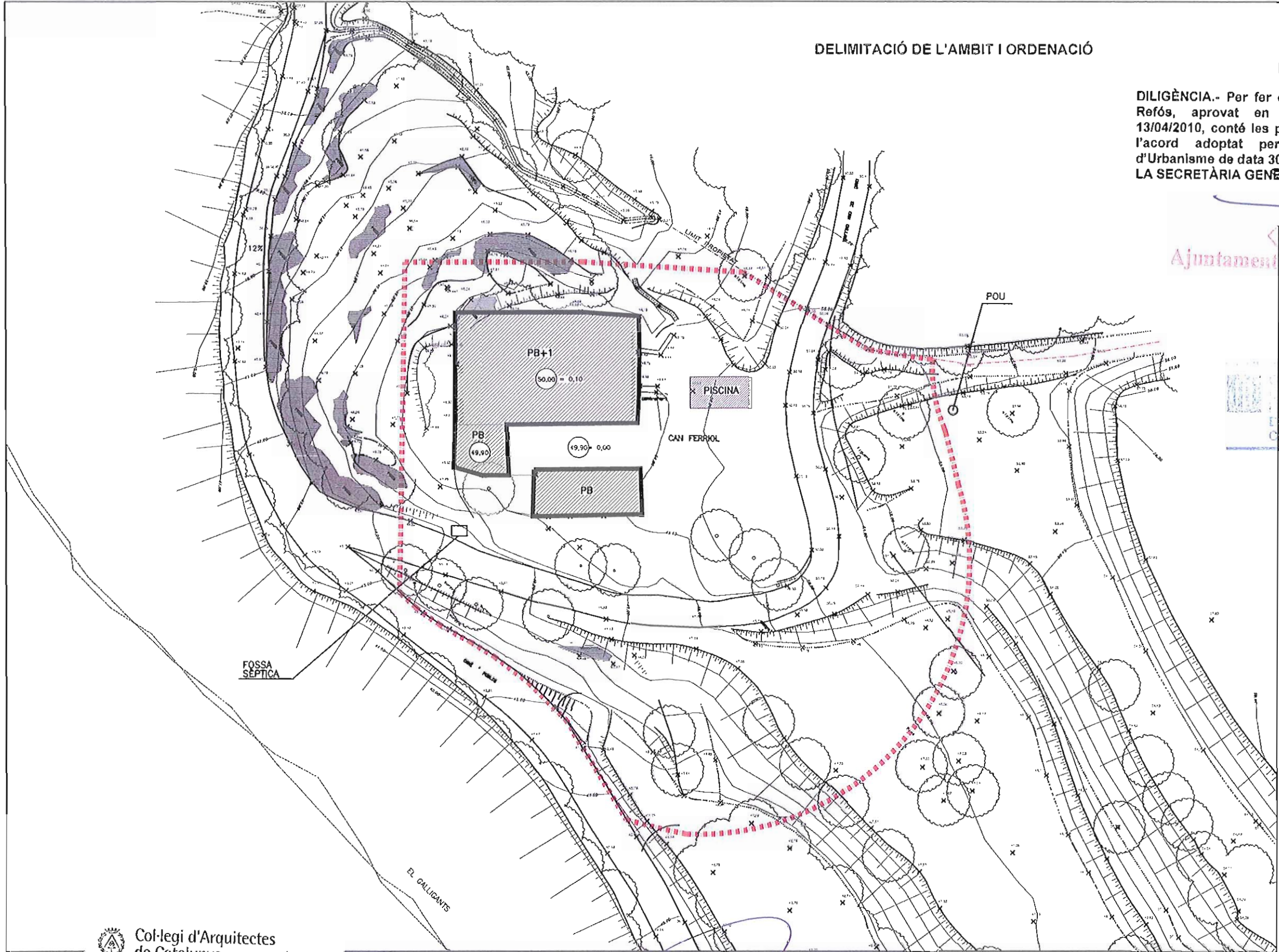
E:1/200

DELIMITACIÓ DE L'AMBIT I ORDENACIÓ

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós, aprovat en sessió plenària del dia 13/04/2010, conté les prescripcions imposades per l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 30/09/2009.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

Ajuntament de Girona

Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona



Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

VISAT 2009403889

COPIES MODIFICADES PLA ESPECIAL 16-03-2010 4 815539

Emplaç: Carrer Can Ferriol
Municipi: Girona
Arquitectes: Ramon Ripoll i Masferrer
Urb: Vall De Sant Daniel S/N
Clien: Josep Dilme Nerga

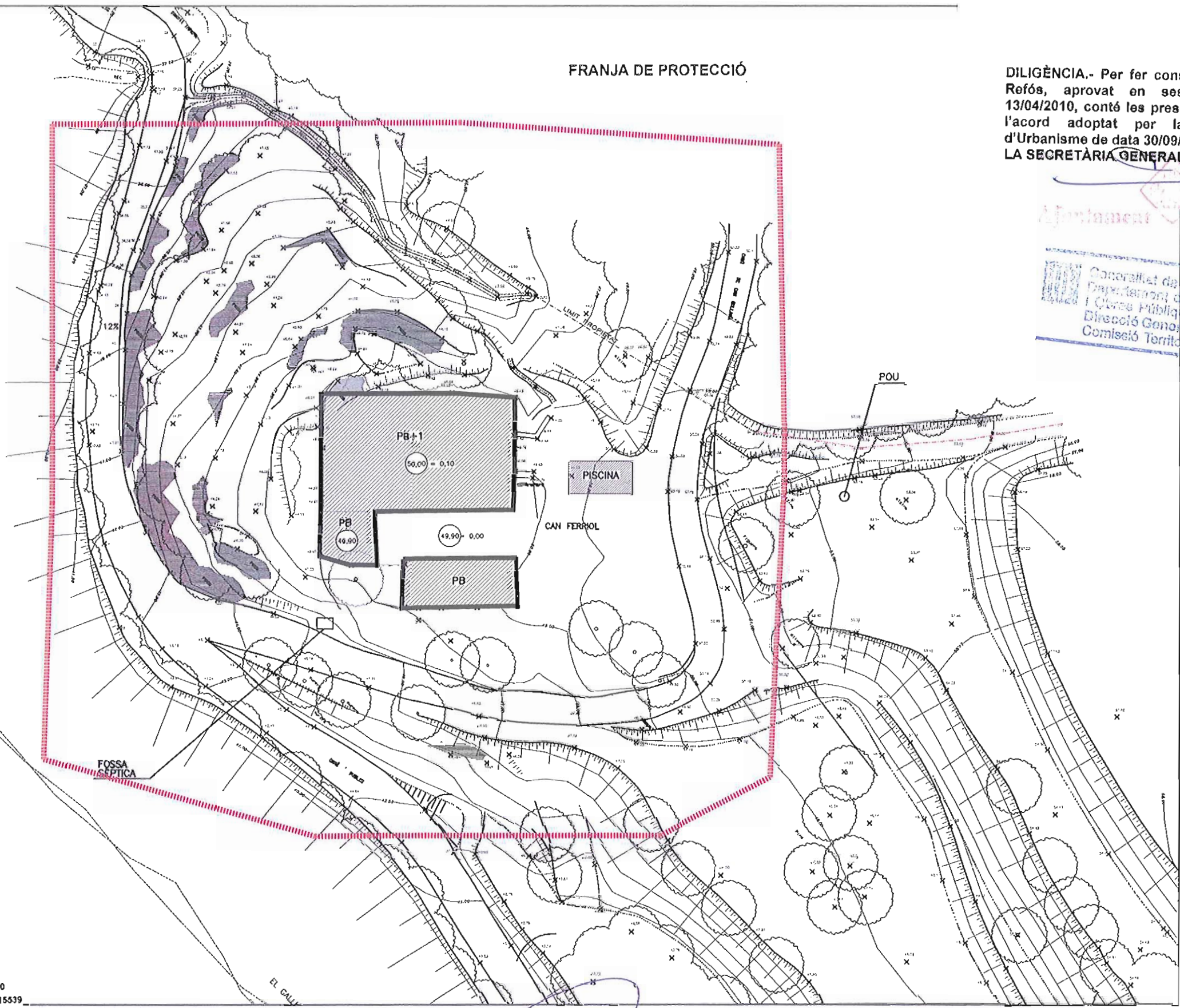
290/07/2008

DELIMITACIÓ DE L'AMBIT D'ACTUACIÓ S=2.400,00 m2

FRANJA DE PROTECCIÓ

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós, aprovat en sessió plenària del dia 13/04/2010, conté les prescripcions imposades per l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 30/09/2009.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

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



Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

VISAT 2009403889

10-03-2010
615539

Emplaç: Carrer Can Ferrerol
Municipi: Girona
Arquitectes: Ramon Ripoll i Masferrer

Urb: Vall De Sant Daniel S/N
Client: Josep Dilme Narga

FRANJA DE PROTECCIÓ DE 25 m D'AMPLADA LLIURE DE VEGETACIÓ SECA I AMB LA MASSA ARBÒRIA ACLARIDA I PODADA



290/07/2008

-12-

PLA ESPECIAL CAN FERRIOL / VALL DE SANT DANIEL/ MUNICIPI DE GIRONA / ENCÀRREC: JOSEP DILMÉ

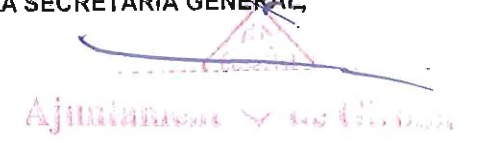
RAMON RIPOLL I MASFERRER

ARQUITECTE, 15.822/4

ORDENACIÓ

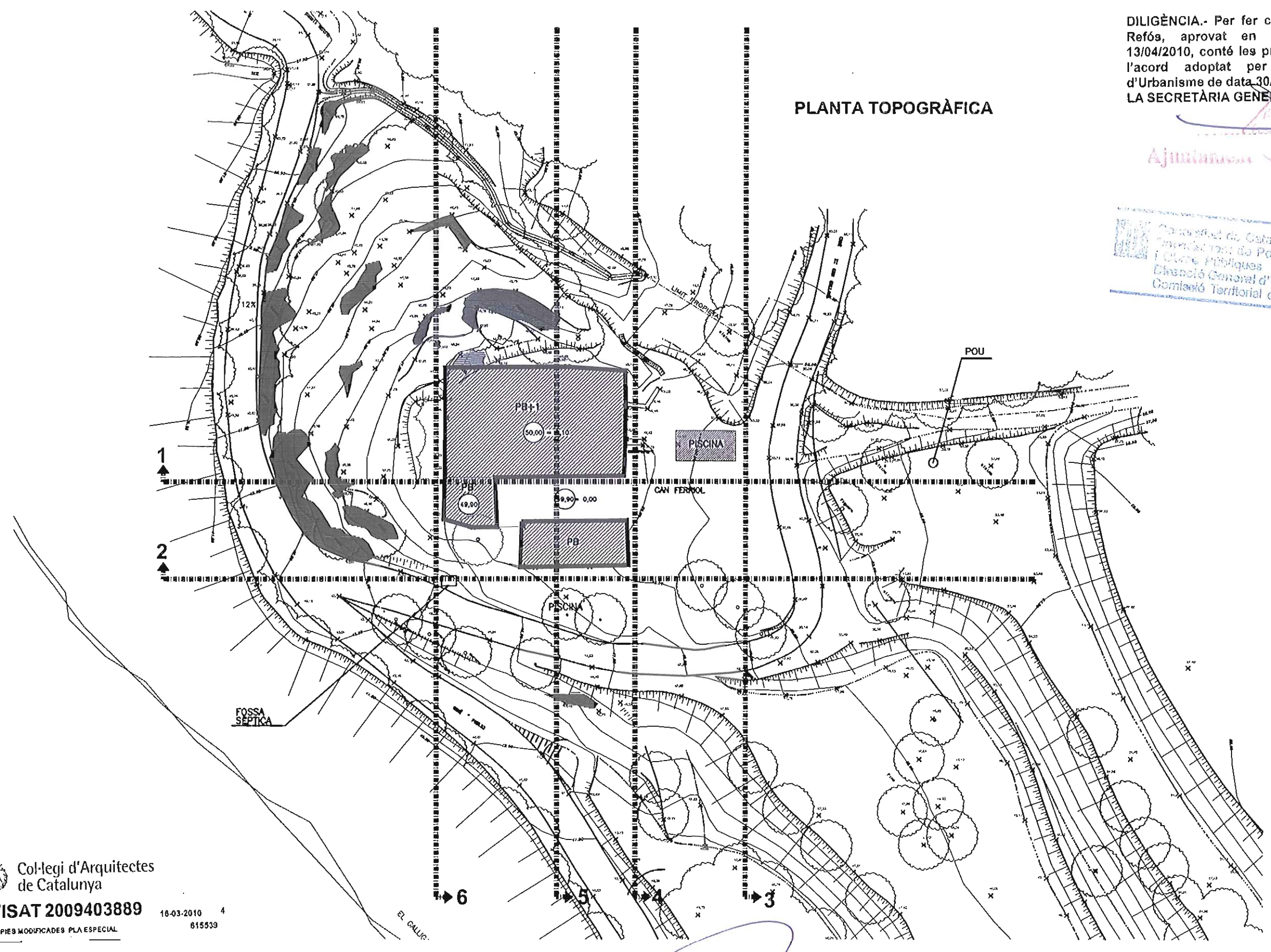
E:1/400

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós, aprovat en sessió plenària del dia 13/04/2010, conté les prescripcions imposades per l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 30/09/2009.
LA SECRETÀRIA GENERAL,



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

PLANTA TOPOGRÀFICA



Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2009403889 16-03-2010 4
COPIES MODIFICADES PLA ESPECIAL 615539
Emplaç: Carrer Can Ferriol Urb: Vall De Sant Daniel 8/N
Municipi: Girona Clien: Josep Dilme Narga
Arquitecte: Ramon Ripoll i Masferrer

290/07/2008

PLA ESPECIAL CAN FERRIOL / VALL DE SANT DANIEL/ MUNICIPI DE GIRONA / ENCÀRREC: JOSEP DILMÉ

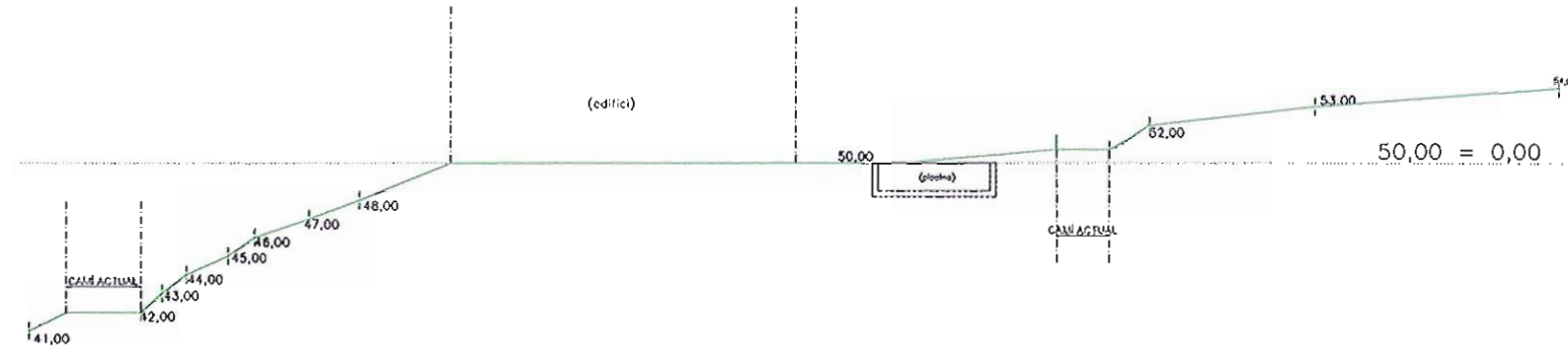
RAMON RIPOLL I MASFERRER

ARQUITECTE, 15.822/4

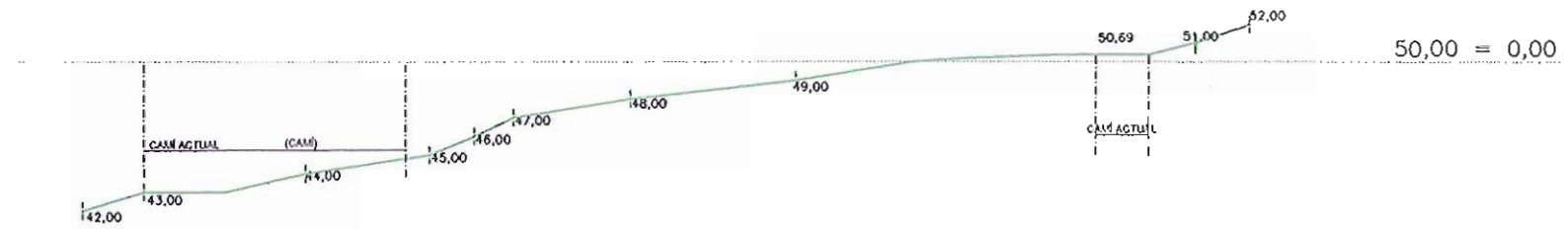
TOPOGRÀFIC

E:1/400

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós, aprovat en sessió plenària del dia 13/04/2010, conté les prescripcions imposades per l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 30/09/2009.
LA SECRETÀRIA GENERAL



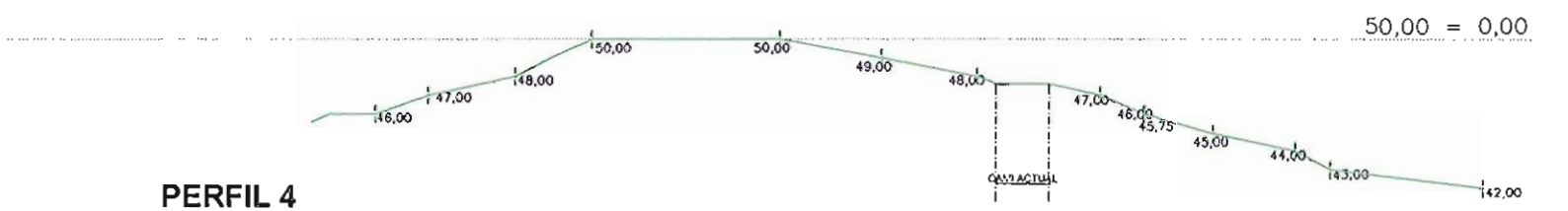
PERFIL 1



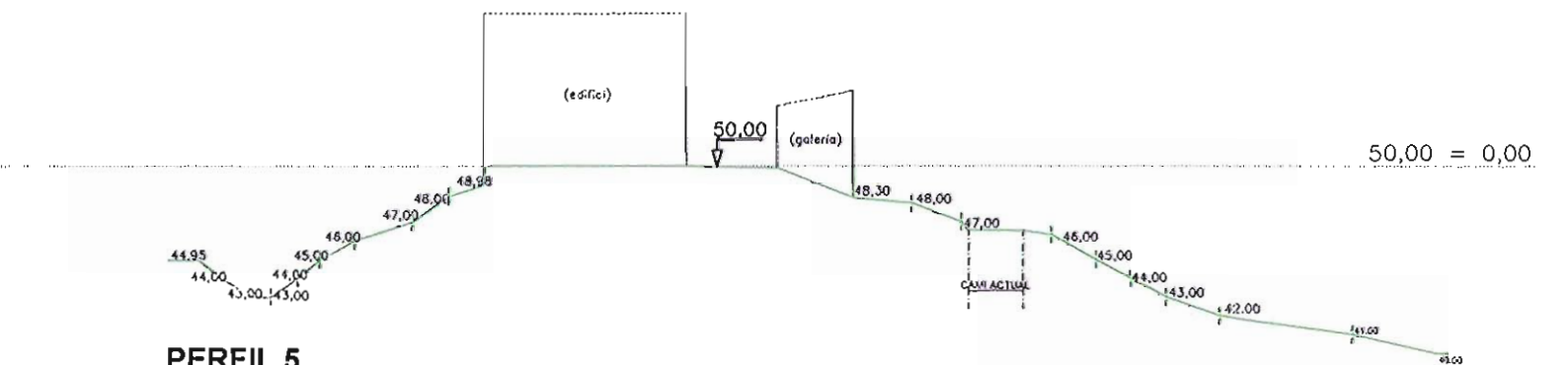
PERFIL 2



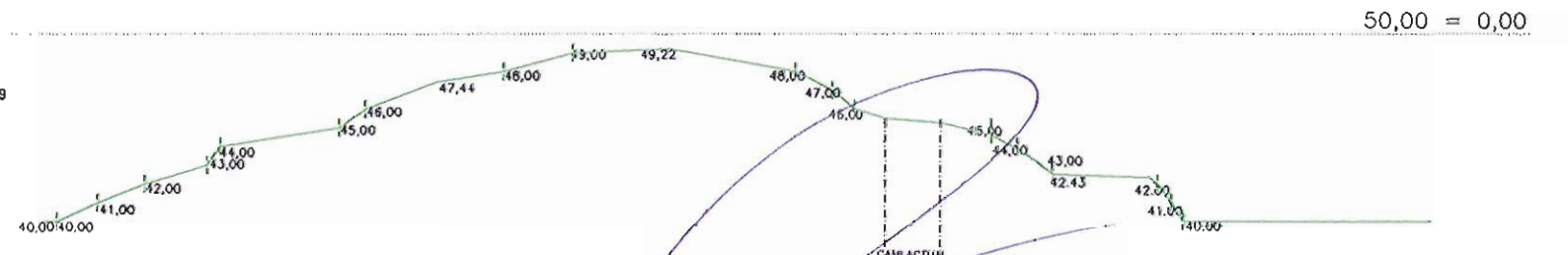
PERFIL 3



PERFIL 4



PERFIL 5



PERFIL 6

PERFIL ACTUAL

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

VISAT 2009403889

COPIES MODIFICADES PLA ESPECIAL 18-03-2010 615539

Emplaç: Carrer Can Ferriol Municipi: Girona Arquitectes: Ramon Ripoll i Masferrer Urb: Vall De Sant Daniel S/N Clients: Josep Dilme Nierga

290/07/2008

PLA ESPECIAL CAN FERRIOL / VALL DE SANT DANIEL/ MUNICIPI DE GIRONA / ENCÀRREC: JOSEP DILMÉ

RAMON RIPOLL I MASFERRER

ARQUITECTE, 16.822/4

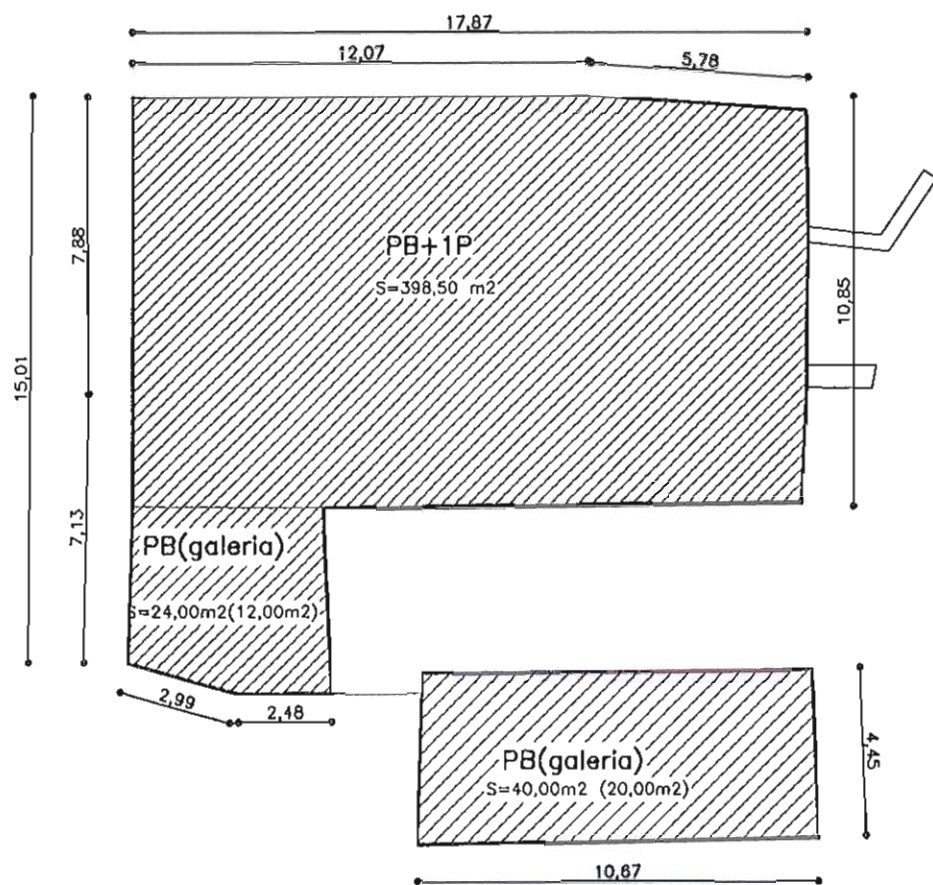
TOPOGRÀFIC

E:1/400

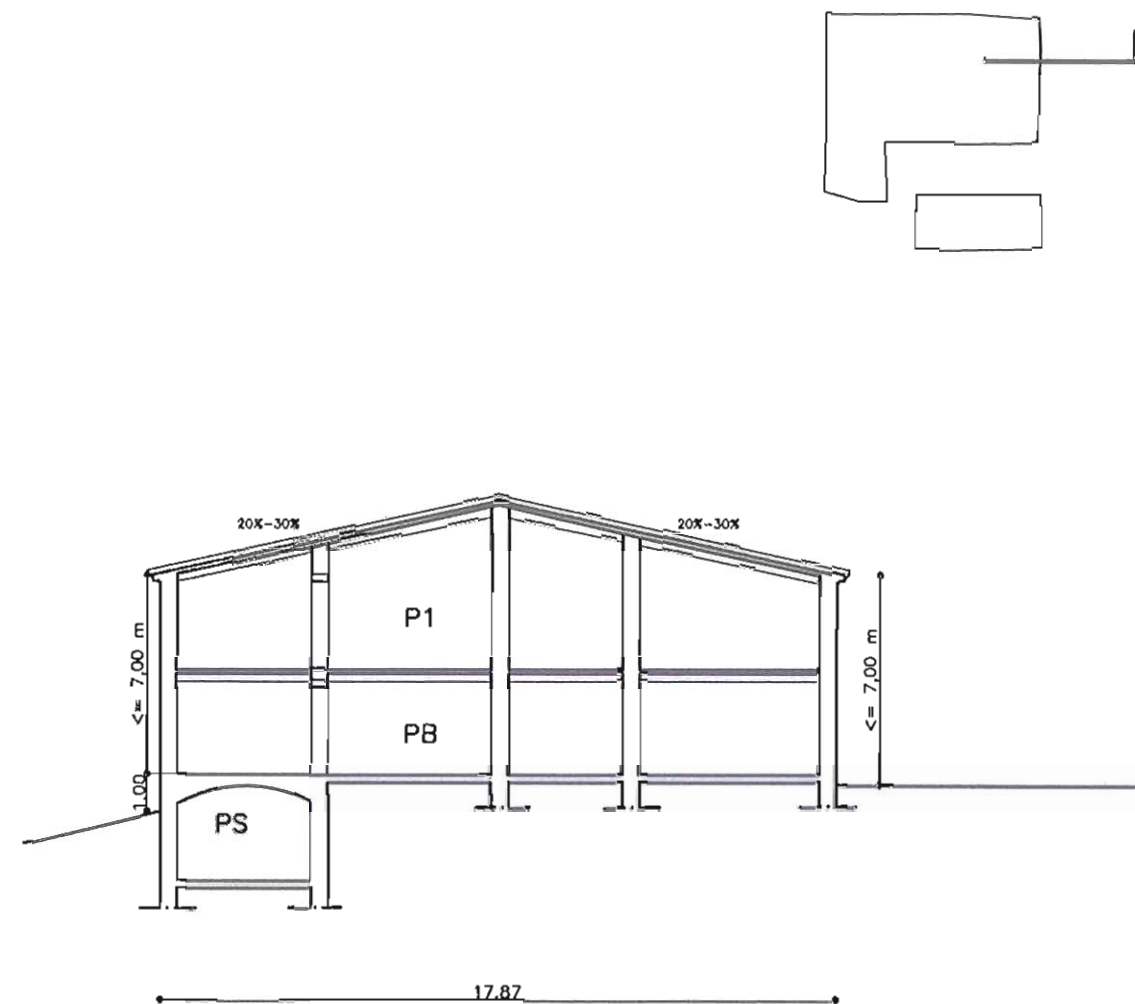
DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós, aprovat en sessió plenària del dia 13/04/2010, conté les prescripcions imposades per l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 30/09/2009.
LA SECRETÀRIA GENERAL,



PLANTA URBANÍSTICA



SECCIÓ URBANÍSTICA



SUPERFICIE EDIFICADA: 430,50 M2



Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

VISAT 2009403889

18-03-2010 4
015539

COPIES MODIFICADES PLA ESPECIAL

Emplaç: Carrer Can Ferriol
Municipi: Girona
Arquitectes: Ramon Ripoll i Masferrer

Urb: Vall De Sant Daniel S/N
Clients: Josep Dilme Nierga

290/07/2008

PLA ESPECIAL CAN FERRIOL / VALL DE SANT DANIEL/ MUNICIPI DE GIRONA / ENCÀRREC: JOSEP DILMÉ

RAMON RIPOLL I MASFERRER

ARQUITECTE, 15.822/4

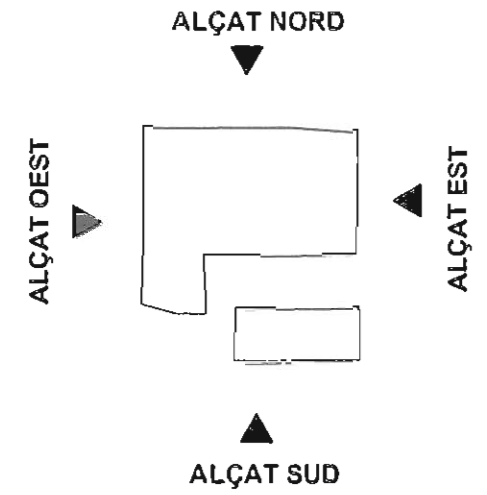
ORDENACIÓ

E:1/200

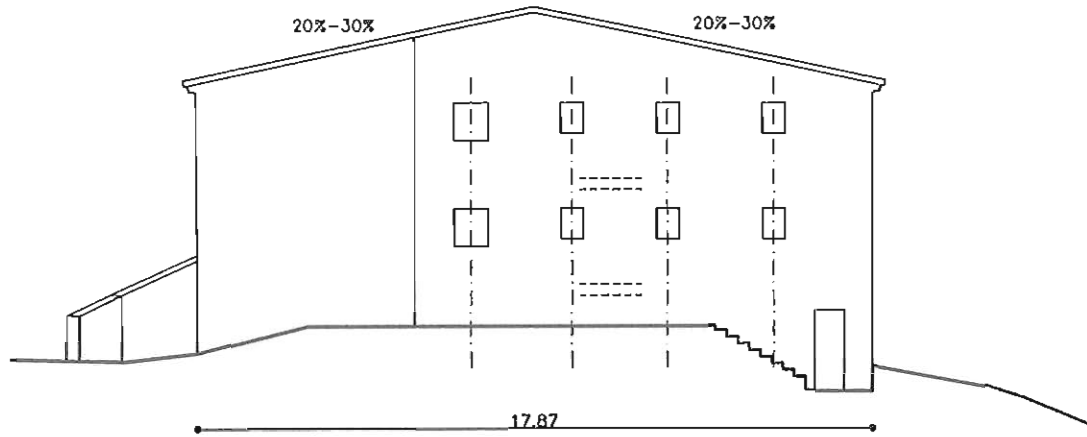
DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós, aprovat en sessió plenària del dia 13/04/2010, conté les prescripcions imposades per l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 30/09/2009.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

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

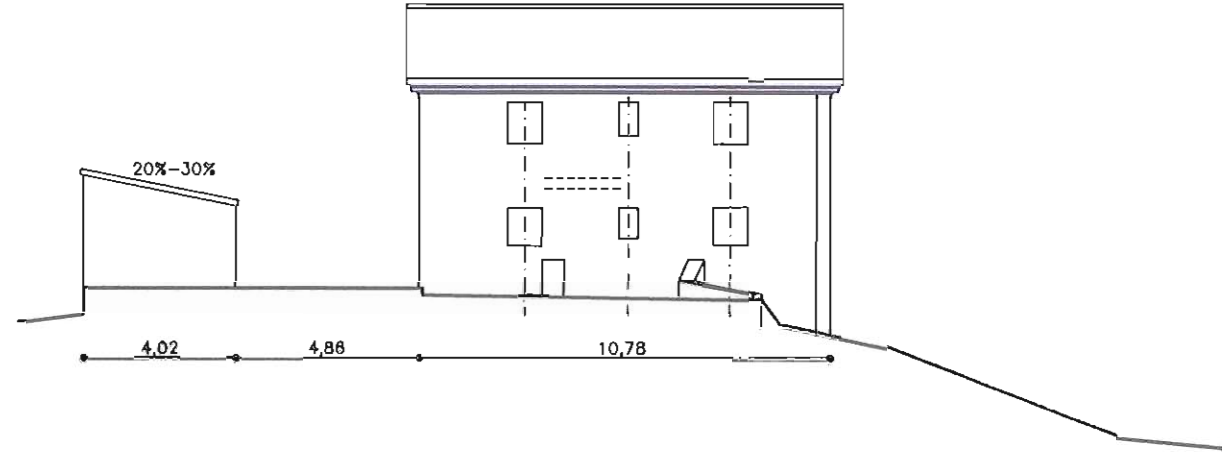
Ajuntament de Girona



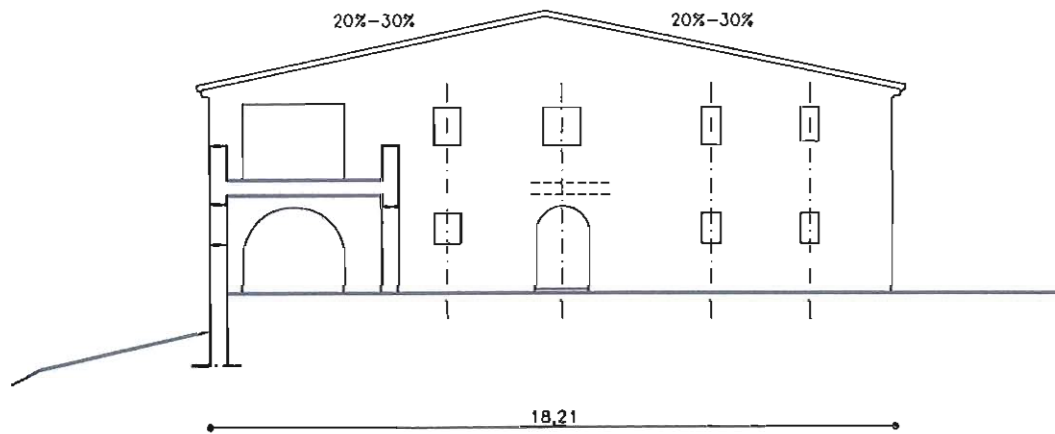
ALÇAT NORD



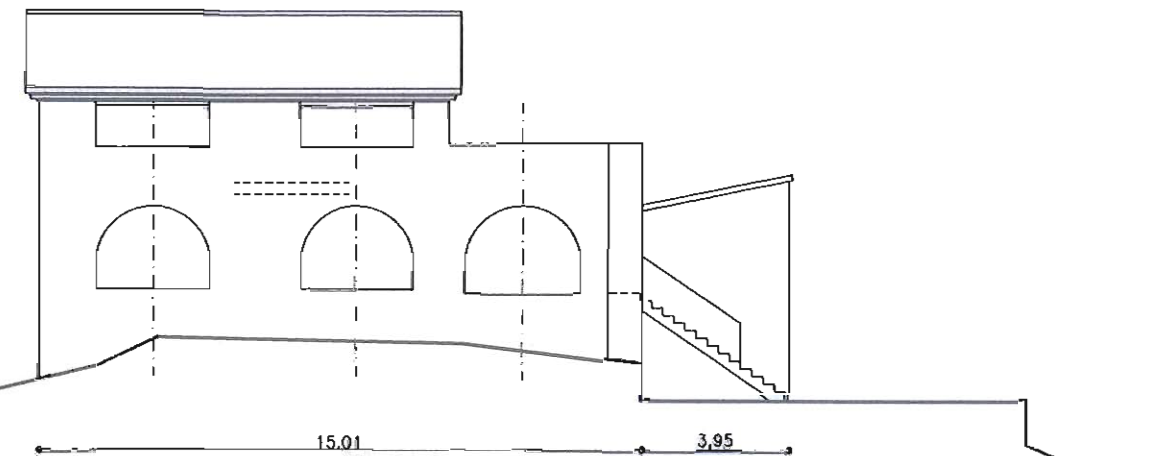
ALÇAT EST



ALÇAT SUD



ALÇAT OEST



Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2009403889 16-03-2010 4
COPIES MODIFICADES PLA ESPECIAL 615539
Emplaç: Carrer Can Ferriol Urb: Vall De Sant Daniel S/N
Municipi: Girona Clients:
Arquitectes: Ramon Ripoll i Masferrer Josep Orlma Nierga

290/07/2008

PLA ESPECIAL CAN FERRIOL / VALL DE SANT DANIEL / MUNICIPI DE GIRONA / ENCÀRREC: JOSEP DILMÉ

RAMON RIPOLL I MASFERRER

ARQUITECTE, 15.822/4

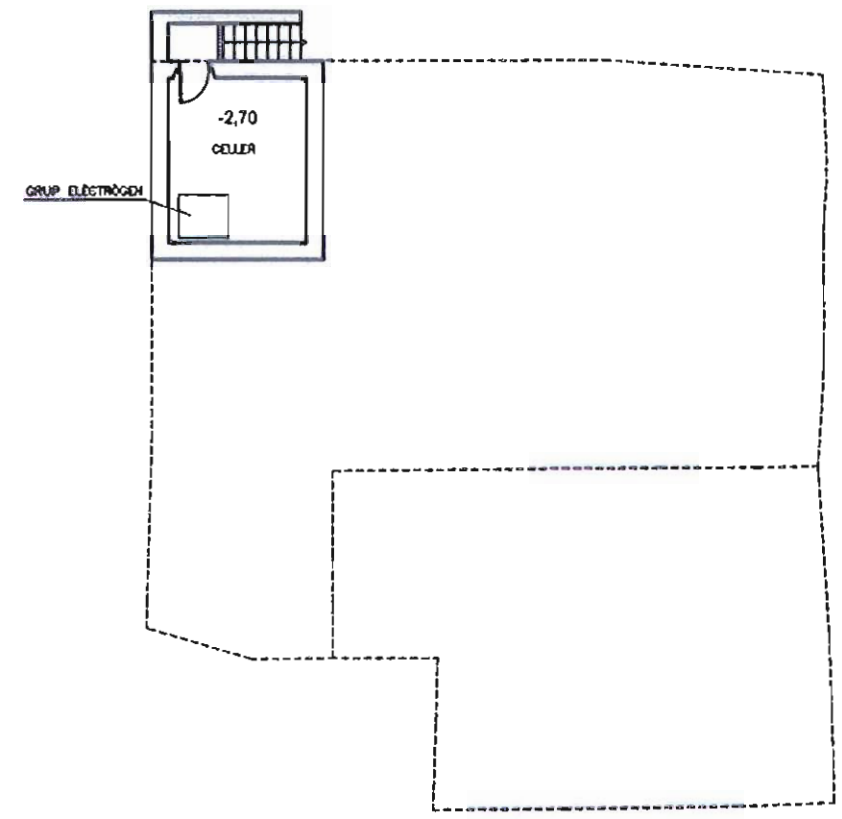
ORDENACIÓ

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós, aprovat en sessió plenària del dia 13/04/2010, conté les prescripcions imposades per l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 30/09/2009.
LA SECRETÀRIA GENERAL

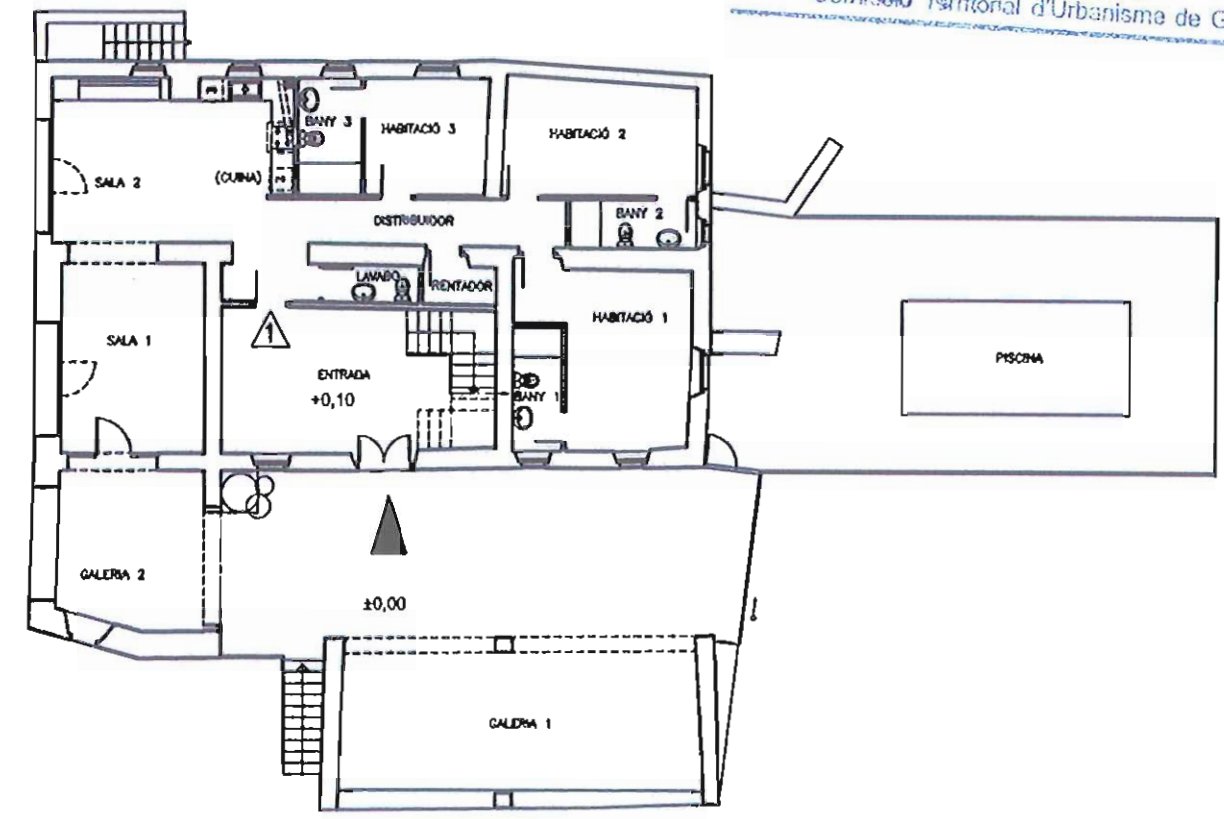
Ajuntament de Girona

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

PLANTA SOTERRANI



PLANTA BAIXA



290/07/2008

PLA ESPECIAL CAN FERRIOL / VALL DE SANT DANIEL/ MUNICIPI DE GIRONA / ENCÀRREC: JOSEP DILMÉ

RAMON RIPOLL I MASFERRER

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2009403889
18-03-2010 4
COPIES MODIFICADES PLA ESPECIAL 615538
Emples: Carrer Can Ferriol
Municipi: Girona
Arquitectes:
Ramon Ripoll i Masferrer
Urb: Vall De Sant Daniel S/N
C/ente:
Josep Dilme Merga

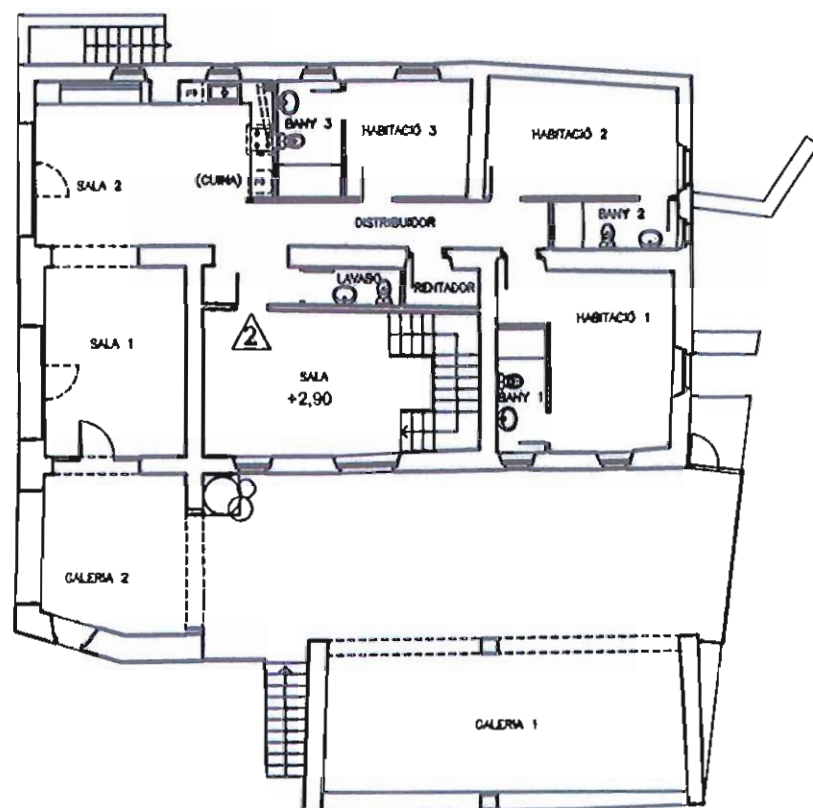
ARQUITECTE, 15.822/4

RESULTAT INDICATIU

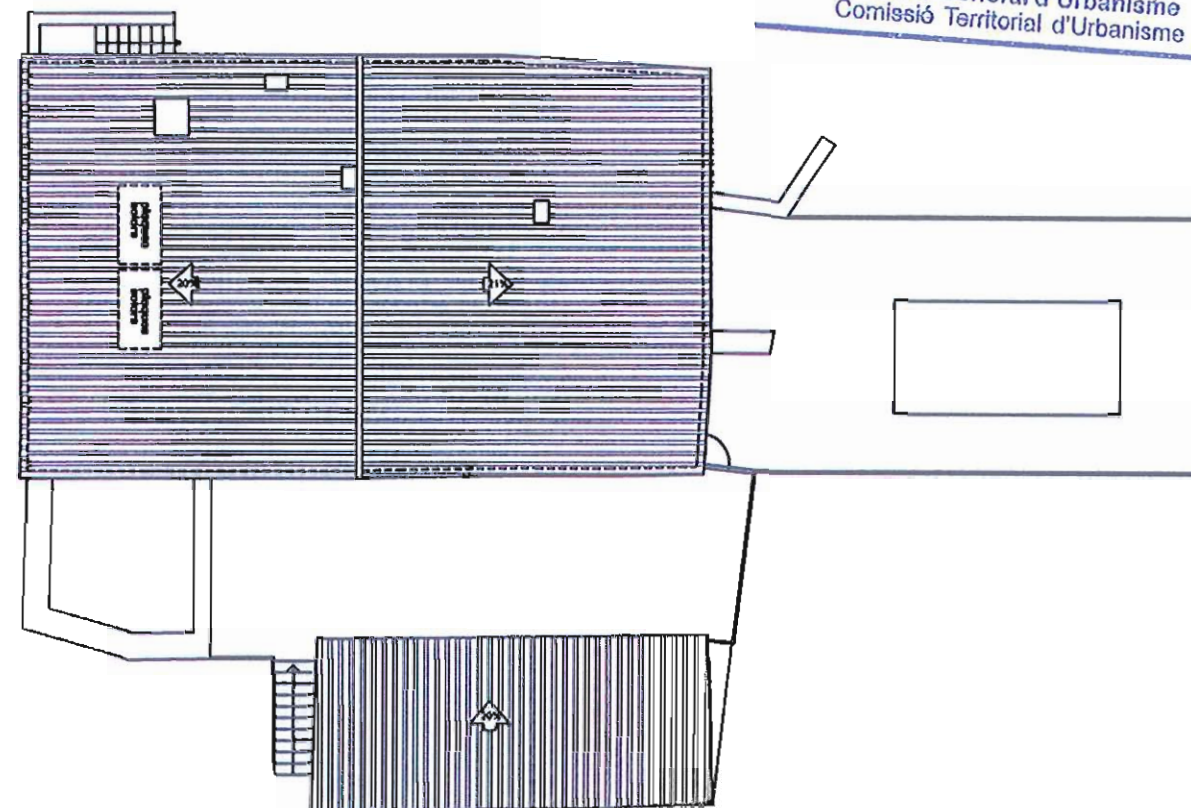
DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós, aprovat en sessió plenària del dia 13/04/2010, conté les prescripcions imposades per l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 30/09/2009.
LA SECRETÀRIA GENERAL

Ajuntament de Girona

PLANTA PRIMERA



PLANTA COBERTA



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

290/07/2008

PLA ESPECIAL CAN FERRIOL / VALL DE SANT DANIEL/ MUNICIPI DE GIRONA /
ENCÀRREC: JOSEP DILMÉ

RAMON RIPOLL I MASFERRER

Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

VISAT 2009403889

16-03-2010

COPIES MODIFICADES PLA ESPECIAL

015539

Emplaç: Carrer Can Ferriol
Municipi: Girona
Arquitectes:
Ramon Ripoll i Masferrer

Url: Vall De Sant Daniel 8/N
Oficina:
Josep Dílma i Bergo

-18-

RESULTAT INDICATIU

E:1/200

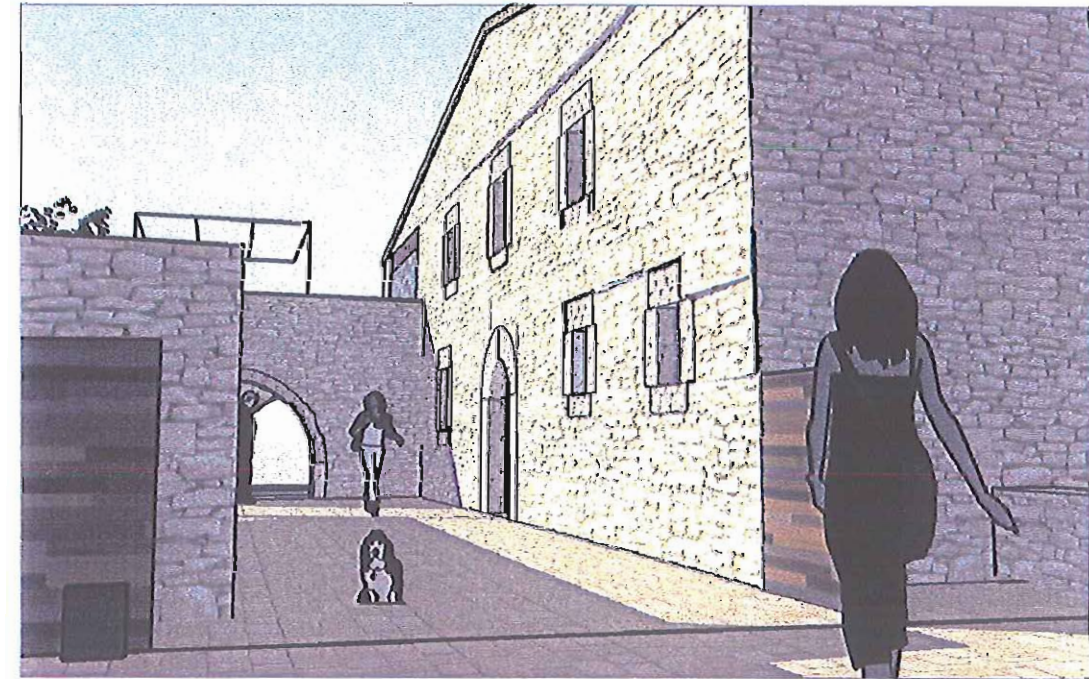
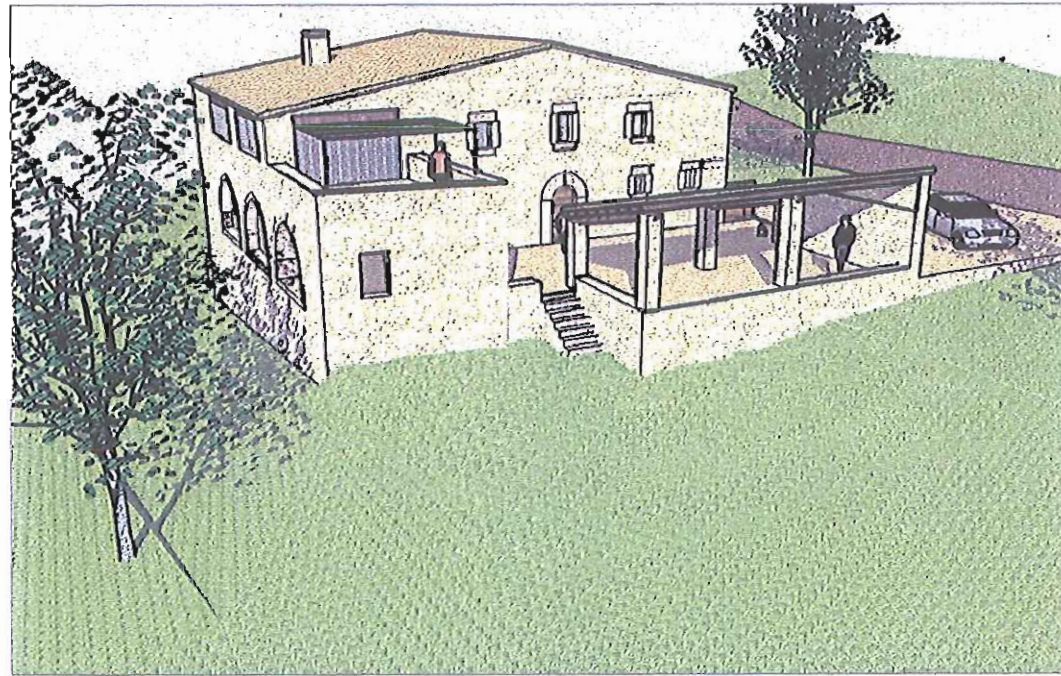
ARQUITECTE, 15.822/4

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present Text Refós, aprovat en sessió plenària del dia 13/04/2010, conté les prescripcions imposades per l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 30/09/2009.
LA SECRETÀRIA GENERAL

Ajuntament de Girona

PERSPECTIVES

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



290/07/2008

PLA ESPECIAL CAN FERRIOL / VALL DE SANT DANIEL / MUNICIPI DE GIRONA /
ENCÀRREC: JOSEP DILMÉ

RAMON RIPOLL I MASFERRER

Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

VISAT 2009403889

16-03-2010

COPIES MODIFICADES PLA ESPECIAL

615539

lloc: Carrer Can Ferriol
Municipi: Girona
Arquitectes:
Ramon Ripoll i Masferrer

Urb: Vall de Sant Daniel S/N
Client:
Josep Dilme Hierga

ARQUITECTE. 15.822/4

RESULTAT INDICATIU