



Santiago Blanco Serrano, Secretari accidental de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes,

CERTIFICO:

Que la Junta de Govern Local en sessió ordinària de data 11 de juliol de 2016, va adoptar, entre d'altres, l'acord literal de l'acta que a continuació es trasllada:

"27.- Aprovació inicial del Pla Especial per a l'obtenció de la fitxa del Catàleg del conjunt immobiliari emplaçat en la finca anomenada Can Ramonet i de legalització de la implantació en el mateix, de l'ús de Turisme Rural"

Francisco José Perona Jiménez, regidor de Territori, de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes presenta davant la Junta de Govern Local, la següent proposta:

"Lluís Miret Jacas, Tècnic Superior en Dret de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, en relació a la proposta de data 10/12/2015 corresponent a la sol·licitud de tramitació del "Pla Especial per a l'obtenció de la fitxa del catàleg del conjunt immobiliari emplaçat en la finca anomenada "Can Ramonet" i de legalització de la implantació en el mateix de l'ús de turisme rural i de les obres i instal·lacions corresponents", promogut pel Sr. Ramon Sàrrias Ramis, ha emès en data 24 de maig de 2016 l'informe jurídic, del qual se'n descriu el següent:

<<1.- D'acord amb els antecedents obrant a disposició d'aquest Ajuntament, consta atorgada a favor de la Sra. Gemma Surrà Velasco llicència municipal d'activitat (llicència municipal d'obertura i funcionament) per a desenvolupar una activitat d'allotjament rural independent, per a 14 places, en un dels edificis, anomenat Ca l' Erika, que s'integren en la finca de Can Ramonet. L' esmentada llicència d'activitat fou atorgada per Acord de la Junta de Govern Local de 22/03/2004 (S'adjunta còpia de l' esmentada llicència d'activitats).

2.- Per altra banda, en data 10/03/2015, el Sr. Ramon Sarrias Ramis, va presentar davant l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes projecte d'ampliació de l'activitat de turisme rural a dues altres edificacions integrants de la finca de Can Ramonet, anomenades Cala Mei i Cal Marius (aquest darrera amb un annex anomenat Cala Lali).

3.- La tramitació del Pla Especial que es promou es considera procedent atesa la necessitat de subjectar al tràmit i règim urbanístic corresponent tant la implantació de l'originari ús de turisme rural que fou objecte de llicència municipal d'activitat -a l'edifici anomenat Ca L'Erika- com també la seva posterior ampliació -als edificis de Cala Mei i Cal Marius).

En aquest sentit, d'acord amb les normes del PGOM de Sant Pere de Ribes, el conjunt immobiliari que integra la finca de Can Ramonet consta tant en la relació municipal "d'edificacions emplaçades en sòl no urbanitzable que mereixen especial protecció" com en la relació municipal "d'edificacions amb valor històric artístic", la qual cosa requereix la necessitat d'acreditar que el projecte que ens ocupa preserva es valors agrícoles, ambientals i històrics que hi conflueixen.

D'acord amb l' expressat, cal considerar l'art. 67.1 b) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (en endavant, TRLUC) - Plans especials de protecció de béns catalogats- i els arts 78.i 101 de la TLUC (iniciativa privada en la tramitació del Pla especial)- , i també especialment l'art. 19. c) del PGOM de Sant Pere de Ribes, que prescriu l'aprovació d'un Pla Especial per a desenvolupar la fitxa de catàleg que ha de correspondre als immobles inclosos en la relació "d'edificacions amb valor històric artístic; tot entenent-se que la tramitació de l' esmentat Pla Especial pot integrar també el règim jurídic establert en la Disposició Transitòria Quinzena del TRLUC, que regula l'autorització de la rehabilitació o la construcció de masies cases rurals o altres edificacions situades en sòl no urbanitzable en absència de catàleg, i d'ampliació d'edificacions i activitats

Ajuntament Sant Pere de Ribes

Plaça de la Vila, 1 - 08810 - Ribes / Plaça de la Vinya d'en Petaca, 1 - 08812 Les Roquetes
Tel. 93 896 73 00 (ext. 1) - Fax 93 896 73 01 - A/e: ajuntament@santperederibes.cat
<http://www.santperederibes.cat>

L'Ajuntament de Sant Pere de Ribes compleix amb el que estableix la Llei 15/1999 de Protecció de Dades.
Per a més informació adreueu-vos a <http://www.santperederibes.cat> o directament a l'Ajuntament.

en sòl no urbanitzable, la qual, alhora, remet al que estableixen els arts. 47.3 i 50.2 i al procediment de l'art. 48 de TRLUC.

4.- Pel que fa a la substanciació de la proposta, l'arquitecte municipal, en data 27/06/2015, va emetre informe tècnic en el que es formulaven un seguit de requeriments de subsanació envers la proposta inicialment presentada pel promotor -en dates 10/03/2015 i 19/06/2015-, tot dient que:

- Pel que fa a la protecció de l'immoble:

1.- *La Masia la Can Ramonet és objecte de protecció per estar inclosa en el Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric - Artístic recollit al Pla General (articles 411 i següents de la normativa del Pla General).*

Gaudeix de la consideració de Bé Cultural d'Interès Local d'acord amb el que estableix la disposició addicional 1.1 de la Llei 9 / 93 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català. Segons l'art. 412 de la normativa, serà d'aplicació el nivell de protecció "c" de les Normes Especials de Protecció del Patrimoni Històric - Artístic de Sant Pere de Ribes, que estableix en el seu article 19 que les obres de qualsevol tipus que es vulguin dur a terme requeriran la redacció d'un projecte de rehabilitació que inclogui la catalogació segons allò que especifiquen els articles 9, 10 i 11 de les Normes Especials de Protecció del Patrimoni Històric - Artístic (memòria, documentació gràfica i resum de valors o característiques que cal protegir).

S'ha de dur a terme per tant un estudi del conjunt de Can Ramonet, més enllà de la reproducció de la fitxa de patrimoni de l'Oficina de Patrimoni Cultural de la Diputació de Barcelona, segons consta en els mapes de patrimoni cultural, i de la qual no es cita la procedència, que abasti els aspectes històrics i patrimonials, amb un estudi històric que inclogui la descripció de la seva evolució històrica i datació de cada una de les parts, proposta de graus de protecció i possibilitats de modificació element per element, tot el qual adoptarà la forma d'una Fitxa de Catàleg que justifiqui les actuacions realitzades sense llicència i reguli amb caràcter normatiu les intervencions en l'edifici des del punt de vista de la protecció dels valors patrimonials, a tramitar com a Pla Especial; en el qual, en el seu cas i en funció de les justificacions que resultin dels extrems relacionats en els apartats següents, s'incorporarà les actuacions de rehabilitació i ampliació de les edificacions vinculades a l'activitat (art. 67.1e de la Llei d'Urbanisme i 51 del Reglament de la Llei d'Urbanisme

- Pel que fa a les obres:

2.- *Segons les dades que consten en aquest ajuntament, l'anomenat porxo 1 de l'edifici A no és original. No s'ha indicat l'ús al qual es destina l'edifici identificat com a antic galliner ni de l'edifici de la barbacoa. Existeix una construcció adossada a la façana nord, així com un cobert i una zona de dipòsit - emmagatzematge a uns 20 metres en direcció nord-est de l'edifici A, no incorporats al projecte.*

L'edifici C consta d'un porxo no previst al projecte inicialment aprovat i que cal incorporar al projecte, juntament amb els plànols de l'estat actual de l'edificació.

Un cop incorporades aquestes esmenes, caldrà justificar que totes les construccions auxiliars (tots els porxos i les construccions anomenades galliner i barbacoa), que no formen part de les construccions admeses en el sòl no urbanitzable segons pel Pla General segons venen grafiades en el seu plànol II.1 bis, no superen el 30 % del volum edificat dels edificis principals A, B i C, tal com estableix l'art. 481.3 de la normativa urbanística.

3.- *Dins de les reformes de l'edifici B realitzades sense llicència es constata la modificació de la seva volumetria, amb la transformació d'una coberta inclinada en una coberta plana - terrassa. A més a més s'han instal·lat uns col·lectors solars a la coberta inclinada superior de l'edifici i a una de les façanes. Caldrà recuperar la volumetria original, o bé aprofitar la coberta plana per a la recol·locació dels col·lectors solars amb criteris de reducció de l'impacte visual de la instal·lació.*

- Pel que fa als usos:



4.- Segons l'art. 508 de la normativa urbanística, s'admet com a ús compatible a l'emplaçament –classificat com a sòl no urbanitzable, zona d'interès paisatgístic, clau SRP-4–, el turisme rural. Aquest es defineix a l'art 132 com aquell allotjament col·lectiu destinat exclusivament a residència en un habitatge rural lligat a l'explotació del sòl rústec en el qual s'ubica, mantenint en qualsevol cas la finca el seu ús principal agrícola segons l'art. 508. S'ha de justificar per tant que la persona titular, pagès o pagesa professional, obté rendes d'activitats agràries o forestals, d'acord amb els criteris normatius del departament competent.

5.- Vistes les modalitats de turisme rural segons el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, l'ús previst de l'edifici B s'ha d'ajustar a la casa de pagès en modalitat de masoveria, definida com aquell habitatge unifamiliar, fora de nucli de població i ubicat a la mateixa explotació que presta el servei d'allotjament en règim de casa sencera, i que no pot per tant incloure un allotjament addicional en el mateix edifici amb capacitat de ser llogat de manera independent. Pel que fa l'edifici A, cal identificar quins són els àmbits destinats a habitatge particular i quins a allotjament de turisme rural. L'entitat existent a la planta superior, banda nord, no s'ajusta a cap de les modalitats possibles de masoveria (servei d'allotjament en règim de casa sencera) ni de masia (servei d'allotjament en règim d'habitacions en l'habitatge compartit amb el pagès o pagesa).

6.- El projecte ha de justificar el compliment dels requisits tècnics establerts als articles 60 i 61 del Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

5.- Els esmenats requeriments foren complimentats pel promotor de les actuacions, mitjançant les propostes de subsanació d'esmenes de data 10/12/2015, tal i com ho posà novament de manifest l'informe de l'arquitecte municipal de data 14/12/2015; en base al qual, per tant, s'ha d'entendre que, des de la perspectiva municipal, les obres objecte de la proposta de legalització es consideren ajustades al règim urbanístic d'aplicació, i els usos es consideren ajustats als permisos pel PGOM i pel TRLUC en l'emplaçament de sòl no urbanitzable que ens ocupa, i també a per la normativa sectorial en matèria de turisme, ja que:

- Per una banda, d'acord amb l'exigència de PGOM, es considera justificat que la persona obté rendes d'activitats agràries o forestals, d'acord amb els criteris normatius del departament competent.

- Per altra banda, d'acord amb l'establert en la normativa sectorial, l'ús previst de l'edifici B s'ajusta a la casa de pagès en modalitat de masoveria, definida com aquell habitatge unifamiliar, fora de nucli de població i ubicat a la mateixa explotació que presta el servei d'allotjament en règim de casa sencera, i que, per tant, no inclou un allotjament addicional en el mateix edifici amb capacitat de ser llogat de manera independent.

Així mateix, l'edifici A, identifica quins són els àmbits destinats a habitatge particular i quins a allotjament de turisme rural, ajustant-se en el seu conjunt al règim establert per la normativa sectorial de turisme rural.

6.- La documentació aportada s'ajusta a l'establert en l'art. 69.1 de la TRLUC; consta l'estudi d'impacte paisatgístic, també s'ha presentat, en data 13/05/2016, l'estudi de mobilitat generada per l'activitat establert en 94.2 del RLLUC; i sense que, en consideració a l'art. 86 bis de la LLUC, es consideri preceptiva la subjecció del Pla Especial al tràmit d'avaluació ambiental prèvia, atès que es tracta d'un pla especial no d'ordenació sinó solament projectual i que conté determinacions directament executives, de conformitat amb la Disposició Addicional Vuitena, apartat 6, tercer, "Regles aplicables fins que la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes i de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental" - en els termes que ha estat incorporada per la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat

Ajuntament Sant Pere de Ribes

Plaça de la Vila, 1 - 08810 – Ribes / Plaça de la Vinya d'en Petaca, 1 – 08812 Les Roquetes
Tel. 93 896 73 00 (ext. 1) - Fax 93 896 73 01 - A/e: ajuntament@santperederibes.cat
<http://www.santperederibes.cat>

L'Ajuntament de Sant Pere de Ribes compleix amb el que estableix la Llei 15/1999 de Protecció de Dades.
Per a més informació adreceu-vos a <http://www.santperederibes.cat> o directament a l'Ajuntament.

administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica-.

7.- D'acord amb l'art. 85.1 de la LLUC, l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes és competent per a aprovar inicialment aquest Pla Especial.

Així mateix, d'acord amb l'art. 85.4 de la LLUC, un cop aprovat inicialment, el Pla Especial s'haurà de sotmetre al tràmit d'informació pública per un termini d'un més (arts. 17.6 RLLUC i 106.1 LLUC, i art. 23.b) del RLLUC) ; així com que, d'acord amb l'art. 85.5 d'ela LLUC, durant aquest mateix termini s'hauran de sol·licitar es informes dels organismes afectats per raó de les seves competències sectorials -en aquest supòsit, Agència Catalana de l'Aigua, Servei de Patrimoni del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, Institut Geològic d'ela Generalitat de Catalunya i dels Departaments de Turisme, de Medi Ambient i d'Agricultura de la Generalitat de Catalunya; tot això amb caràcter previ a la seva eventual aprovació Provisional per part d'aquest Ajuntament i la posterior remissió a la Comissió Territorial d'Urbanisme, per tal que, en el seu cas, pugui acordar-ne l'aprovació definitiva (art. 80.c) de la LLUC).>>

De conformitat amb l'establert en els arts. 21 j) i 22.2 c) de la LLBRL i 52.1 c) i 53.1 s) del TRLLMRLC, i als informes esmentats anteriorment, es proposa a la Junta de Govern Local, l'adopció dels acords següents:

Primer.- Aprovar inicialment el Pla Especial Pla Especial per a l'obtenció de la fitxa del catàleg del conjunt immobiliari emplaçat en la finca anomenada "Can Ramonet" i de legalització de la implantació en el mateix de l'ús de turisme rural i de les obres i instal·lacions corresponents.

Segon.- Sotmetre aquest expedient al tràmit d'informació pública, per un termini d'un (1) mes, mitjançant del corresponent edicte en el BOPB i en un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal, així com en el tauler d'anuncis i web municipals

Tercer.- Sol·licitar informes sectorials a Agència Catalana de l'Aigua, Servei de Patrimoni del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, Institut Geològic d'la Generalitat de Catalunya i dels Departaments de Turisme, de Medi Ambient i d'Agricultura de la Generalitat de Catalunya

Quart.- Notificar aquest acord al Sr. Ramon Sarrias Ramis i a la resta d'interessats."

Vist l'informe favorable núm2016/0785 emès per Intervenció.

I sotmesa la proposta a votació, la Junta de Govern Local acorda la seva aprovació pel vot unànim dels sis membres presents, dels set que la componen."

I, perquè consti així, signo aquest certificat amb el vistiplau de l'alcalde, Sra. Abigail Garrido Tinta.

Sant Pere de Ribes, 9 de setembre de 2016

Vist i plau
L'Alcalde,

