



Referència:	060107/2024/2
Procediment:	Plans especials (JGL/PLE)
Interessat:	DELMAR RESIDENCES, SL
Representant:	JOAN RAMON ARTIGAS PEINADO
Intern:	

Es certifica que:

La proposta de resolució de l'expedient número: 060107/2024/2, s'ha resolt amb l'estat Favorable per la Junta de Govern Local, celebrada en sessió Extraordinària en data 06/08/2024

Aprovació Inicial Pla Especial de la Fitxa del Catàleg 20c La Granja, la masoveria i els terrenys vinculats com a jardins de la parcel·la

Francisco José Perona Jiménez, Regidor de Serveis Interns Urbanisme i Urbanitzacions d'aquest Ajuntament, presento a la Junta de Govern Local, la següent proposta:

En data 3 de Juny de 2024, RE 2024011224, el Sr. JR.A.P., actuant en nom i representació de DELMAR RESIDENCES, SL, ha presentat el PE de la fitxa del catàleg 20c La Granja o Can Giru a l'objecte d'establir la fitxa del catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic de l'edifici de La Granja o Can Giru, la masoveria i els terrenys vinculats com a jardins de la parcel·la.

A tal efecte, els tècnics municipals, cadascú en la seva matèria, han emès informe al respecte de la seva tramitació que es transcriuen a continuació:

Informe de l'arquitecta de l'Àmbit d'Urbanisme, Rosa Riba Vilanova, emès en data 27 de juny de 2024:

<< INFORME TECNIC

ASSUMPTE: APROVACIÓ INICIAL PLA ESPECIAL DE LA FITXA DEL CATALEG 20c LA GRANJA, LA MASOVERIA I ELS TERRENYS VINCULATS COM A JARDINS DE LA PARCEL·LA

Rosa Riba Vilanova, arquitecta d'Urbanisme de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes,

INFORMO:

ANTECEDENTS I FETS

En data 3 de juny de 2024, RE 2024011224, el Sr. JR.A.P., actuant en nom i representació de DELMAR RESIDENCES, SL, ha presentat el PE de la fitxa del catàleg 20c La Granja o Can Giru a l'objecte d'establir la fitxa del catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic de l'edifici de La Granja o Can Giru, la masoveria i els terrenys vinculats com a jardins de la parcel·la.

ÀMBIT D'ACTUACIÓ

L'àmbit del present Pla especial té una superfície de 2.832,86 m2 que abasta la parcel·la cadastral ubicada en front del carrer del Racó, núm. 20 i Narcís Oller, núm. 24 del nucli de Ribes on se situa l'edifici de La Granja que data de l'any 1981, l'edifici de l'antiga masoveria i els terrenys vinculats com



a jardins de la parcel·la, en considerar-se que formaven un conjunt arquitectònic constituint una mateixa unitat.

PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL VIGENT

- El Pla general d'ordenació urbana de Sant Pere de Ribes (PGOU), aprovat definitivament per la CTUB el dia 18 de juliol de 2001 i publicat al DOGC el 21 de novembre de 2001 als efectes de la seva executivitat, classifica els terrenys objecte del present Pla especial com a sòl urbà, i els qualifica pel que fa a l'edifici de La Granja amb la clau 11.1a Edificis protegits en el catàleg i l'antiga masoveria com a 7.1 zona de casc antic.

El PGOU inclou el llistat del Catàleg de protecció del patrimoni històric-artístic en l'article 412 de la normativa urbanística i identifica l'edifici catalogat de La Granja amb el núm. 20c, reconegut com un bé cultural d'interès local.

L'art. 414 - Edificabilitat i usos de la normativa urbanística del PGOU de la clau 11.1a Edificis protegits en el catàleg, estableix les condicions següents:

1. L'edificabilitat d'aquests edificis es limita a l'actualment existent.
2. En aquest sentit, es mantindran l'ús pel qual varen ser concebuts aquests edificis protegits.
3. Per efectuar un canvi d'ús en un edifici inclòs en aquesta qualificació, caldrà elaborar un Pla Especial

- Pla especial de Protecció del Patrimoni històric-artístic de Sant Pere de Ribes (expedient 1981/735/B), aprovat definitivament el 21 de desembre de 1981 i publicat el 28 d'abril de 1982.

L'art. 413 de la normativa urbanística del PGOU disposa que es manté la vigència de les normes especials per a la Protecció del patrimoni històric-artístic de Sant Pere de Ribes, en tots aquells aspectes normatius que no siguin expressament modificats, l'art. 19 disposa 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).

El document presentat, a tramitar com a pla especial, respon a aquesta exigència i ha de regular amb caràcter normatiu les futures intervencions en l'edifici des del punt de vista de la protecció dels valors patrimonials.

DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

Contingut documental

El Pla especial urbanístic compta amb els apartats següents:

Volum I

1. Memòria
Annex a la memòria. Fitxa 20c del catàleg
2. Normativa
3. Agenda i avaluació econòmica i financera

Volum II

4. Plànols
 - 4.1 Plànols d'informació
 - 4.2 Plànols d'ordenació



Volum III

5. Representacions gràfiques de la proposta

El document fa una síntesi dels antecedents històrics dels denominats *indianos* o *americanos* al Garraf i Sant Pere de Ribes, les circumstàncies de la construcció de les edificacions i la descripció dels diferents propietaris al llarg del temps.

Es fa un anàlisi organolèptic i morfològic de l'edifici de la Granja, la masoveria, el corral i l'espai de jardí a l'objecte de determinar el seu estat de conservació, intervencions realitzades al llarg del temps, detectar els elements que li confereixen els trets distintius i el seu valor patrimonial que cal regular per a protegir, determinar el tipus d'intervenció a realitzar i fixar les condicions normatives.

S'incorpora la Fitxa 20c del catàleg.

Proposta d'intervenció i ordenació

L'edifici de La Granja, 20c qualificat pel PGOU amb la clau 11.1a Edificis protegits en el catàleg disposa de l'ús d'habitatge unifamiliar.

L'edifici de l'antiga masoveria qualificat com a clau 7.1 zona de casc antic, i que no està catalogat pel PGOU, manté l'ús d'habitatge unifamiliar.

Es proposa una nova delimitació del solar adscrit a l'edifici de la Granja qualificat amb la clau 11.1a Edificis protegits en el catàleg i el solar adscrit a l'antiga masoveria qualificat amb la clau 7.1 zona de casc antic a l'objecte d'ajustar la qualificació urbanística a les preexistències, piscina i l'espai d'ús del jardí de cadascun dels edificis. El PE limita l'ampliació de les edificacions, mantenint-se l'edificabilitat a l'actualment existent.

La delimitació proposada dels terrenys adscrits a l'edifici de La Granja, 20c amb la clau 11.1a Edificis protegits en el catàleg tenen una superfície de 1.640,21 m² i els de l'antiga masoveria amb clau 7.1 zona de casc antic tenen una superfície de 1.192,65 m².

Es proposa mantenir l'accés des del carrer del Racó que avui dia s'està utilitzant, si bé es volen recuperar els dos antics accessos des del carrer de Narcís Oller, un dels quals tindrà funcions només per a vianants, degut a la diferència de cota amb els terrenys de l'entorn, i es dotarà d'unes escales i una rampa.

En relació al jardí es proposa ubicar una piscina, mantenir una pèrgola i una barbacoa existents i els dos nivells que actualment presenta la zona exterior que envolta a l'edifici de "La Granja", que tenen entre ells una diferència de cota de 60 cm. i conservar els 4 exemplars de palmeres Phoenix Canariensis, que emmarcant l'accés per a vianants, des del carrer de Narcís Oller i també conservar els 2 exemplars de palmeres més joves, d'aquesta mateixa espècie, situades junt a l'antiga masoveria i la olivera existent.

ELEMENTS PROTEGITS

A la fitxa del catàleg i a nivell normatiu s'estableixen, descriuen i apliquen tres categories de protecció dels diferents elements: manteniment-reparació, respecte-substitució i modificació, detallats a l'articulat normatiu i referits a:

Edifici La Granja

Volumetria – Coberta – Façanes sud, est i oest – interior i estructura portant de l'edifici – vidriera accés vestíbul de la PB – llar de foc PB – paviment mosaic hidràulic PB – escala PB, PP i P2 – llar de foc PP

Accessos i jardí



Portalada d'accés del carrer Racó – portalades accés 1 i accés 2 carrer Narcís Oller – sis exemplars de palmeres, una olivera i un ametller - mur perimetral de la finca i murets del jardí

Edificació auxiliar corral

Masoveria

Façana, coberta i graonat masoveria.

CONCLUSIONS

Revisada la documentació presentada en data 3 de juny de 2024, RE 2024011224, pel Sr. JR.A.P., actuant en nom i representació de DELMAR RESIDENCES, SL, referent al *PE de la fitxa del catàleg 20c La Granja o Can Giru* amb l'objecte d'establir la fitxa del catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic de l'edifici de La Granja o Can Giru, la masoveria i els terrenys vinculats com a jardins de la parcel·la, aquest tècnic estima oportú donar **CONFORMITAT** al document presentat per a l'aprovació inicial.

En tot, s'indica que la documentació que compona el pla especial s'haurà de presentar en format pdf i editable (word, excel, etc i plànols en format dwg amb base cartogràfica en coordenades UTM 31 ETRS 89 per a l'aprovació provisional. *(segueixen signatures)>>*

Informe jurídic de la lletrada de l'Àrea de Territori, Marian Garcia Molina, emès en data 1 de juliol de 2024:

<< MARIAN GARCIA MOLINA, lletrada de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, en relació a l'aprovació inicial del Pla Especial de la Fitxa del Catàleg 20c la Granja, la Masoveria i els Terrenys vinculats com a Jardins de la Parcel·la presentada en data 3 de Juny de 2024, pel Sr. Joan Ramon Artigas Peinado.

ANTECEDETS.

En data 3 de Juny de 2024, RE 2024011224, el Sr. JR.A.P., actuant en nom i representació de DELMAR RESIDENCES, SL, ha presentat el PE de la fitxa del catàleg 20c La Granja o Can Giru a l'objecte d'establir la fitxa del catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic de l'edifici de La Granja o Can Giru, la masoveria i els terrenys vinculats com a jardins de la parcel·la.

Vist l'Informe de l'arquitecte municipal, de data 27 de Juny de 2024, emès a la vista de la proposta presentada per l'interessat que considera que la qualificació i normativa urbanística d'aplicació a l'immoble que ens ocupa determina que l'edifici de La Granja que data de l'any 1981, l'edifici de l'antiga masoveria i els terrenys vinculats com a jardins de la parcel·la, com a conjunt arquitectònic constituint una mateixa unitat, té la consideració de protegit i que per tant es requereix la tramitació d'un Pla Especial d'elaboració de fitxa del catàleg, i que hi defineix els valors patrimonial a preservar, el règim d'intervenció en actuacions futures i el règim d'usos.

Vist, així mateix que l'esmentat informe de data 27 de juny de 2024, dona la **CONFORMITAT** al document presentat per a l'aprovació inicial, si bé indicant que la documentació que compona el pla especial s'haurà de presentar en format pdf i editable (word, excel, etc i plànols en format dwg amb base cartogràfica en coordenades UTM 31 ETRS 89 per a l'aprovació provisional.



Vist que, d'acord amb l'expressat, que es considera procedent la tramitació del Pla Especial promogut per l'interessat (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 (TRLUC), en relació als plans especials de protecció de béns catalogats, i articles 78.i 101, en relació a la iniciativa privada en la tramitació del Pla Especial.

Vist que, d'acord amb l'art. 85.1 (TRLUC), l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes és competent per a aprovar inicialment aquest Pla Especial.

Vist que resulta aplicable el PGOU (2001), així com les Normes especials per a la protecció del Patrimoni històric-artístic de Sant Pere de Ribes. A aquests efectes l'art. 11 de les Normes especials per a la protecció del patrimoni disposen que la tramitació de tota la documentació que s'hagi d'incorporar a la catalogació dels edificis i conjunts inclosos en aquestes Normes es farà segons allò que especifica l'art. 149 del reglament de Planejament de la Llei del Sòl, que remet a la tramitació dels plans parcials.

Com que el referit reglament no és d'aplicació a Catalunya des de l'entrada en vigor del Reglament de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret 305/2006 i tenint en compte que l'art. 67.1.b TRLUC disposa que en desenvolupament de les previsions de planejament general per a assolir, entre d'altres, la protecció del bens catalogats es podran aprovar plans especials, es considera que cal procedir a tramitar l'aprovació d'aquesta fitxa del catàleg segons el règim de tramitació i aprovació dels plans especials de desenvolupament que són competència de la CTUB (art. 80.c TRLUC).

Vist que, 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 RLUC i 106.1 TRLUC, i art. 23.b) del RLUC) ; així com que, d'acord amb l'art. 85.5 de la TRLUC, durant aquest mateix termini s'hauran de sol·licitar es informes dels organismes afectats per raó de les seves competències sectorials -en aquest supòsit, al Servei de Patrimoni del Departament del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya Per altra banda caldrà suspendre l'atorgament de llicències i altres autoritzacions en l'àmbit de protecció fins a l'aprovació definitiva del Pla Especial.

Dit l'anterior qui subscriu INFORMA FAVORABLEMENT l'aprovació inicial del Pla Especial de la Fitxa del Catàleg 20c la Granja, la Masoveria i els Terrenys vinculats com a Jardins de la Parcel·la presentada en data 3 de Juny de 2024, pel Sr. JR.A.P., actuant en nom i representació de DELMAR RESIDENCES, SL. *(Segueixen lloc, data i signatura digital)>>*

De conformitat amb tots els informes precedents i a l'informe de prefectura emès per la Directora de Serveis Territorials, Júlia González Bou en data 1 juliol de 2024, proposo a la Junta de Govern Local, l'adopció del següents acords:

PRIMER.- APROVAR INICIALMENT el Pla Especial de la Fitxa del Catàleg 20c La Granja, la masoveria i els terrenys vinculats com a jardins de la parcel·la presentat pel Sr. JR.A.P., actuant en nom i representació de DELMAR RESIDENCES, SL el 3 de juny de 2024.

SEGON.- SOTMETRE aquest Pla Especial a informació pública mitjançant edicte en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, en un diari de gran divulgació, així com a l'e-Tauler dins la Seu Electrònica i web municipals, per tal de que en el termini d'un mes, a comptar de l'endemà de la darrera de les publicacions oficials, les persones interessades puguin examinar l'expedient, formular les al·legacions i, fer les reclamacions i/o els suggeriments que estimin oportuns.

TERCER.- SUSPENDRE l'atorgament de llicències i altres autoritzacions en l'àmbit de protecció fins a l'aprovació definitiva del Pla Especial.



**Ajuntament
Sant Pere de Ribes**

Territori

QUART.- SOL·LICITAR informe dels organismes afectats per raó de les seves competències sectorials; en aquest supòsit, al Servei de Patrimoni del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

CINQUÈ.- NOTIFICAR aquest acord als interessats amb indicació dels recursos pertinents.

Aprovat per unanimitat dels membres presents.