Santiago Blanco Serrano - DNI 52421462T (TCAT)

Signat digitalment per Santiago Blanco Serrano - DNI 52421462T (TCAT)
Motiu: DILIGENCIA per fer constar que aquest document s'ha aprovat inicialment mitjançant acord de Junta de Govern Local de data 6 d'agost de 2024. Segueixen signatura
Data: 2024.09.13 12:46:55 +02'00'

PLA ESPECIAL DE FITXA DEL CATÀLEG I REFORMA

DE "LA GRANJA" O "CAN GIRU",

SITUADA AL CARRER DEL RACÓ, NÚM. 20,

DE SANT PERE DE RIBES (BARCELONA),

PROPIETAT DE DELMAR RESIDENCES, S.L.



VOLUM I

MEMÒRIA, FITXA 20C DEL CATÀLEG, NORMATIVA, AGENDA, AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Sant Pere de Ribes, maig de 2024

JOAN RAMON ARTIGAS PEINADO / num:13229-2

Firmado digitalmente por JOAN RAMON ARTIGAS PEINADO / num:13229-2
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col.legiat, title=Arquitecte, sn=ARTIGAS PEINADO, givenName=JOAN RAMON, serialNumber=77274518S, cn=JOAN RAMON ARTIGAS PEINADO / num:13229-2, email=artigas.peinado@gmail.com
Fecha: 2024.06.03 20:44:51 +02'00'

JOAN RAMÓN ARTIGAS PEINADO. ARQUITECTE
www.joanramonartigas.com
RAMBLA PRINCIPAL 43, 2N 08800 – VILANOVA I LA GELTRÚ
TELÈFONS 938153245 - 609366339
E–MAIL info@joanramonartigas.com

ÍNDEX DE LA DOCUMENTACIÓ DEL PLA ESPECIAL :

VOLUM I

1. MEMÒRIA

1.1. Naturalesa, objecte i abast del Pla Especial.
1.2. Situació de "La Granja" o "Can Giru" i descripció de la finca.
1.3. Àmbit del Pla Especial.
1.4. Formulació i tramitació urbanística.
1.5. Marc legal de referència.
1.6. Estructura de la propietat i usos del sòl.
1.7. Síntesi històrica de "La Granja" o "Can Giru".
    1.7.1. Els "*americanos*" o "*indianos*" de Sant Pere de Ribes.
    1.7.2. La casa d'"*americano*" anomenada "La Granja" o també "Can Giru".
1.8. Anàlisi organolèptica i morfològica de "La Granja" o "Can Giru".
1.9. Planejament vigent.
1.10. Inventaris del patrimoni.
1.11. Objectius i criteris del Pla Especial.
1.12. Conveniència i oportunitat del Pla Especial.
1.13. Proposta de canvi de delimitació entre la Clau 7.1 i la Clau 11.1a, a l'interior de l'àmbit del Pla Especial.
1.14. Proposta d'ordenació.
1.15. Quadres-resum de superfícies.
1.16. Programa de participació.
1.17. Bibliografia i fonts consultades.

Annex a la Memòria
FITXA 20c DEL CATÀLEG DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC-ARTÍSTIC DE SANT PERE DE RIBES, QUE CORRESPON A L'EDIFICI ANOMENAT "LA GRANJA"

2. NORMATIVA

Capítol I. Disposicions de caràcter general.
Capítol II. Règim urbanístic del sòl.
Capítol III. Definició de les categories de protecció.
Capítol IV. Aplicació de les categories de protecció als elements protegits.

3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

3.1. Agenda.
3.2. Avaluació econòmica i financera.
3.3. Pla d'etapes.

VOLUM II

4. PLÀNOLS

4.1. Plànols d'informació.

I.1. Situació, emplaçament, i cadastral.
I.2. Topogràfic de l'estat actual i delimitació de l'àmbit.
I.3. Normativa urbanística.
I.4. Planta baixa de l'estat actual de l'edifici principal.
I.5. Planta primera de l'estat actual de l'edifici principal.
I.6. Planta segona de l'estat actual de l'edifici principal.
I.7. Planta de coberta de l'estat actual de l'edifici principal.
I.8. Façana sud de l'estat actual de l'edifici principal.
I.9. Façana est de l'estat actual de l'edifici principal.
I.10. Façana oest de l'estat actual de l'edifici principal.
I.11. Façana nord de l'estat actual de l'edifici principal.
I.12. Secció A-A de l'estat actual de l'edifici principal.
I.13. Secció B-B de l'estat actual de l'edifici principal.
I.14. Estat actual de l'edificació auxiliar.
I.15. Plantes de l'estat actual de l'antiga masoveria.
I.16. Façanes de l'estat actual de l'antiga masoveria.

4.2. Plànols d'ordenació.

O.1. Planta baixa de l'estat reformat de l'edifici principal.
O.2. Planta primera de l'estat reformat de l'edifici principal.
O.3. Planta segona de l'estat reformat de l'edifici principal.
O.4. Planta de coberta de l'estat reformat de l'edifici principal.
O.5. Façana sud de l'estat reformat de l'edifici principal.
O.6. Façana est de l'estat reformat de l'edifici principal.
O.7. Façana oest de l'estat reformat de l'edifici principal.
O.8. Façana nord de l'estat reformat de l'edifici principal.
O.9. Secció A-A de l'estat reformat de l'edifici principal.
O.10. Secció B-B de l'estat reformat de l'edifici principal.
O.11. Estat reformat de l'edificació auxiliar.
O.12. Planta general de l'estat reformat.
O.13. Proposta de delimitació de qualificacions urbanístiques.
O.14. Proteccions a aplicar als exteriors.
O.15. Proteccions a aplicar a l'edifici de "La Granja".
O.16. Obres d'urbanització exteriors a l'àmbit.

VOLUM III

5. REPRESENTACIONS GRÀFIQUES DE LA PROPOSTA

1. MEMÒRIA

1.1. Naturalesa, objecte i abast del Pla Especial.

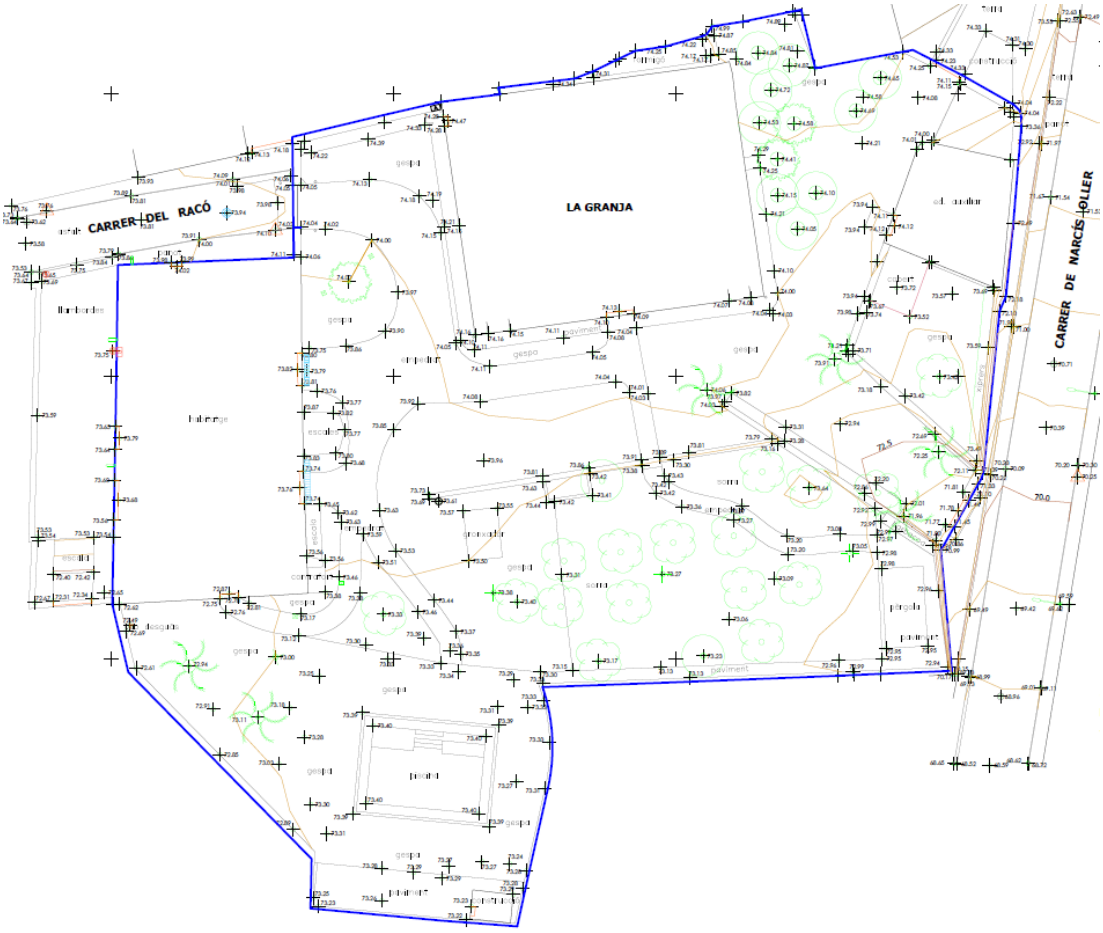
Aquest document té la consideració de Pla especial i té per objectiu la redacció de la fitxa del catàleg, per la reforma i rehabilitació de "La Granja" o "Can Giru", situada a l'àmbit que es delimita, en sòl urbà, al casc urbà de Sant Pere de Ribes, terme municipal de Sant Pere de Ribes (Barcelona), comarca del Garraf.

El planejament es tramita per tal de fixar les condicions necessàries i paràmetres bàsics, per a la seva reforma i rehabilitació.

1.2. Situació de "La Granja" o "Can Giru" i descripció de la finca.

Les edificacions que composen l'àmbit d'aquest Pla Especial, es troben situades al Carrer del Racó, núm. 20, del casc urbà de Sant Pere de Ribes, al municipi de Sant Pere de Ribes.

L'àmbit també delimita amb el Carrer de Narcís Oller, on hi té assignat el núm. 24.



Àmbit del Pla Especial

L'àmbit del Pla Especial recull tres edificacions:

-L'edifici principal anomenat "La Granja" o "Can Giru", construït l'any 1861, amb alçada de PB+2PP, correspon a l'habitatge pròpiament dit. Es tracta d'una edificació de planta basilical, orientada a Sud, amb galeries exteriors laterals orientades a Est i Oest. L'edifici es troba inclòs al Catàleg de protecció del patrimoni històric-artístic de Sant Pere de Ribes. L'edifici té la consideració de bé cultural d'interès local (BCIL) des del 17/10/2001, la qual es va publicar al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) el 21/11/2001.

-Una edificació auxiliar, amb alçada de PB, situada junt al Carrer de Narcís Oller. Aquesta edificació té planta trapezoïdal, i estava originàriament destinada a corral, per la cria d'aviram, conills, etc., a magatzem de queviures, i a una gran cisterna soterrada. Té un pati interior annex, delimitat amb murs, orientat cap a Sud, o hi ha també un porxo.

-Una edificació auxiliar, amb alçada de PB+1PP, situada en cantonada entre el Carrer del Racó i el passatge que accedeix a zona verda pública. Aquesta edificació havia estat inicialment l'habitatge destinat a la masoveria de la finca. Actualment, constitueix la residència dels propietaris.

1.3. Àmbit del Pla Especial.

L'àmbit del Pla Especial té una superfície de 2.832,86 M2. i es troba situat en sòl urbà que pertany al casc urbà de Sant Pere de Ribes.

L'àmbit que es delimita, comprèn tot el conjunt anomenat "La Granja" o "Can Giru", en el qual hi ha l'edifici protegit/catalogat de "La Granja" que és la residencia on vivien els propietaris de la finca, així com el seu entorn immediat, format per uns espais lliures i per les dues edificacions que d'alguna manera es trobaven també vinculades amb l'edifici i la seva finca: la casa dels masovers, on hi vivia permanentment una família que feia les vegades de cuidant de la finca, així com una edificació auxiliar on s'hi produïa la cria de gallines, conills i altres, així com s'hi emmagatzemaven els queviures, productes agrícoles, el vi, etc., fent la funció de rebost. Aquestes tres edificacions estaven interrelacionades en el dia a dia de l'activitat humana a la finca.

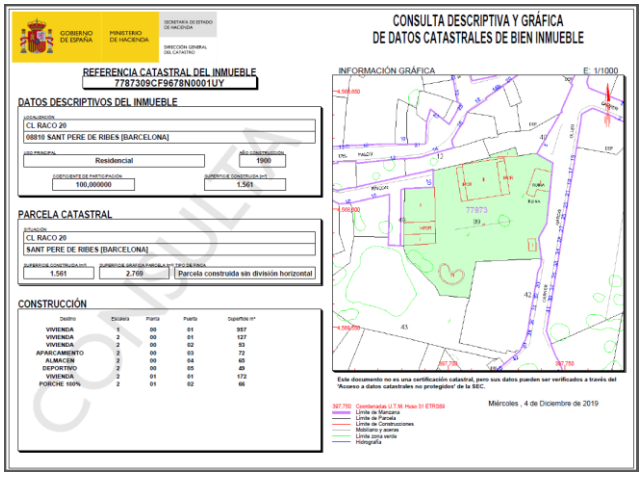
El perímetre de l'àmbit del Pla Especial coincideix tant amb la parcel·la cadastral, com amb la finca registral.

El conjunt de "La Granja" actualment té dos accessos. El primer, pel Carrer del Racó (núm. 20), i el segon, pel carrer de Narcís Oller (núm. 24).

Existeix una tercera portalada, que en el moment de construcció d'aquest conjunt, tenia la funció d'accés principal. Aquesta portalada va quedar en dessús a mitjans dels anys 80, quan es va urbanitzar el Camí que transcorria per l'actual Carrer de Narcís Oller, rebaixant-se el perfil del vial, provocant que la portalada restés quasi bé 2 metres per damunt d'aquest, per la qual cosa va quedar inaccessible i ha restat tancada i sense ús, tots aquests anys.

La denominació de la finca és "La Granja", o també "Can Giru".

La parcel·la cadastral amb referència 7787309 CF 9678 N 0001 UY, abasta la totalitat de l'àmbit del Pla Especial.



Les coordenades UTM de l'àmbit d'aquest Pla Especial, són les que segueixen:

X=397681.1380	Y=4568608.6975
X=397693.4425	Y=4568609.2400
X=397693.3770	Y=4568616.2265
X=397717.9955	Y=4568621.8250
X=397717.5975	Y=4568622.7545
X=397728.7940	Y=4568626.1400
X=397729.7265	Y=4568622.3975
X=397737.5040	Y=4568623.6240
X=397744.8325	Y=4568619.4630
X=397742.2090	Y=4568594.0420
X=397738.7705	Y=4568587.8905
X=397739.9470	Y=4568579.2960
X=397739.9135	Y=4568578.8500
X=397731.7935	Y=4568578.7500
X=397711.8100	Y=4568577.8285
X=397708.9430	Y=4568562.4710
X=397696.1140	Y=4568563.6000
X=397694.6995	Y=4568566.8335
X=397694.2810	Y=4568567.4260
X=397693.5095	Y=4568568.2330
X=397691.5195	Y=4568570.0305
X=397689.6940	Y=4568571.9945
X=397687.9350	Y=4568573.9085
X=397686.7705	Y=4568575.0085
X=397684.8750	Y=4568576.7685
X=397683.1400	Y=4568578.6865
X=397682.3130	Y=4568579.8235
X=397681.6555	Y=4568581.0665
X=397681.1810	Y=4568582.3900
X=397680.9040	Y=4568583.7675
X=397680.8550	Y=4568584.6769
X=397681.1380	Y=4568608.6975

Les coordenades UTM del perímetre de l'edifici anomenat "La Granja", són les que segueixen:

X=397703.3800	Y=4568617.3900
X=397706.0802	Y=4568617.7989
X=397705.9100	Y=4568618.8800
X=397723.9560	Y=4568621.5798
X=397724.1400	Y=4568620.3500
X=397726.2600	Y=4568606.4100
X=397705.5200	Y=4568603.2600
X=397703.3800	Y=4568617.3900

Les coordenades UTM del perímetre de l'edificació auxiliar (incloent el seu pati interior), que originàriament estava destinada a usos agropecuaris i a corral, són les següents:

X=397744.4444	Y=4568615.7020
X=397737.2800	Y=4568617.2700
X=397731.4188	Y=4568600.7503
X=397742.2090	Y=4568594.0420
X=397744.4445	Y=4568615.7020

Les coordenades UTM del perímetre de l'edificació auxiliar, que havia estat originàriament destinada a masoveria, són les següents:

X=397681.1380	Y=4568608.6975
X=397694.0500	Y=4568609.2700
X=397694.6500	Y=4568585.4200
X=397680.9125	Y=4568584.6800
X=397681.1380	Y=4568608.6975

1.4. Formulació i tramitació urbanística.

Aquest Pla Especial està promogut per la societat DELMAR RESIDENCES, S.L., amb NIF B-67213207, domiciliada a la Rambla de Catalunya, núm. 38, planta 6ª, de la ciutat de Barcelona (08007). El seu administrador únic, és el SR. ANDONI DELGADO ÚBEDA, amb NIF 30676489-D, domiciliat al Carrer del Racó, núm. 20, de Sant Pere de Ribes (08810). El seu telèfon de contacte és 634.506.321 El seu correu electrònic és andonidelgado1976@gmail.com

El Pla especial s'ha redactat d'acord amb el que estableixen els articles 76 i 96 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC).

La realització del document ha estat duta a terme per tècnic competent, segons el que estableix la disposició addicional vuitena del DL 1/2005 TRLUC.

L'arquitecte redactor del Pla Especial és JOAN RAMÓN ARTIGAS PEINADO, amb NIF 77274518-S, domiciliat professionalment a la Rambla Principal, núm. 43, 2n, de Vilanova i la Geltrú (08800). Els telèfons de contacte són 938.153.245 i 609.366.339 El correu electrònic és info@joanramonartigas.com

L'edificació de l'antiga masoveria, va ser objecte d'una reforma i rehabilitació integral l'any 2009, promoguda pels anteriors propietaris de la finca. El projecte va ser redactat per l'equip CGB ARQUITECTURA, domiciliat a la Rambla Principal, núm. 83, Entresòl, de Vilanova i la Geltrú (08800). Els telèfons de contacte són 938.143.027 i 659.959.138. El seu correu electrònic és info@cgbarquitectura.com

L'article 85 del TRLUC regula la tramitació dels plans urbanístics i preveu els següents tràmits:

1. L'aprovació inicial, que pertoca a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, donat que el Pla redactat afecta territori d'aquest únic municipi, sent l'Alcalde l'òrgan competent, d'acord amb l'article 23.2.b i 21.1 de la Llei estatal 7/19885, del 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.

2. Un cop adoptat l'acord d'aprovació inicial, s'ha de posar a informació pública per un termini d'1 mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de trametre, en el termini de 10 dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial. Els edictes s'han de publicar al diari oficial o Butlletí Oficial que correspongui i a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal o supramunicipal, al qual es refereixi el projecte en tramitació.

   A més del que estableix l'apartat anterior, els ajuntaments de més de 10.000 habitants han de donar a conèixer per mitjans telemàtics, la convocatòria d'informació pública en els procediments de planejament que tramitin i, també han de garantir la consulta del projecte per aquests mitjans. Els edictes han de concretar l'instrument sotmès a informació pública, el termini d'exposició al públic de l'instrument de què es tracti, l'adreça i l'horari de l'oficina o dependència en la qual es pot exercitar el dret d'informació, el mitjà telemàtic on pot consultar-se l'instrument.

   El termini d'informació pública es computa des de la darrera publicació obligatòria.

3. Simultàniament al tràmit d'informació pública, s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats, per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'1 mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg.

4. L'aprovació provisional dels plans urbanístics que afecten el territori d'un únic municipi, pertoquen a l'ajuntament corresponent. En aquest cas, l'acord l'haurà d'adoptar el Ple municipal, de conformitat amb el que preveuen els articles 22.2 c) i 47.2 II) LRBRL.

5. L'acord de l'aprovació definitiva del Pla Especial, correspondrà a l'òrgan competent de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb la distribució de competències que preveu el TRLU. En concret, a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la província de Barcelona.

1.5. Marc legal de referència.

El marc urbanístic i legal ve donat, en primer lloc, per la Llei estatal 8/2007 de 28 de maig, de Sòl, i pel Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), Decret Legislatiu 1/2010, modificat per la Llei 7/2011, la Llei 3/2012, la Llei 2/2014, la Llei 3/2015, la Llei 5/2020 i la Llei 2/2021.

En un segon ordre, referent al planejament general, resulta d'aplicació el text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes (que incorpora les prescripcions de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 18 de juliol de 2001), aprovat definitivament per la C.U.B en sessió de 18 de juliol de 2001, i acordada la seva publicació a efectes executius en data 17 d'octubre de 2001.

1.6. Estructura de la propietat i usos del sòl.

Com ja s'ha expressat, l'àmbit d'aquest Pla Especial és de 2.832,86 M2, els quals han estat amidats topogràficament sobre el terreny. L'àmbit coincideix amb la parcel·la cadastral de referència 7787309 CF 9678 N 0001 UY. Al Cadastre hi figura una superfície gràfica de 2.769 M2. Així mateix coincideix amb l'àmbit de la finca registral núm. 14718, de Sant Pere de Ribes.

La propietat del sòl correspon a la societat DELMAR RESIDENCES, S.L.
-NIF: B-67213207
-Adreça: Rambla de Catalunya, núm. 38. Planta 6ª
08007 – BARCELONA
-Telèfon: 634.506.321
-Correu electrònic: andonidelgado1976@gmail.com

L'administrador únic, d'aquesta societat és el SR. ANDONI DELGADO ÚBEDA
-NIF: 30676489-D
-Adreça: Carrer del Racó, 20
08810 – SANT PERE DE RIBES
-Telèfon: 634.506.321
-Correu electrònic: andonidelgado1976@gmail.com

En quant a la informació registral, és la següent:

Registre de la Propietat	Sitges
Número de finca registral	14718 de Sant Pere de Ribes
IDUFIR/CRU	08107000209609
Tom	1300
Llibre	237
Foli	59
Superfície registral	2.611,03 M2.

L'actual ús del sòl és el de residencial/habitatge unifamiliar, tant pel que fa a l'edifici de "La Granja", ubicat a la Clau urbanística 11.1a (Edificis protegits en el Catàleg), com per l'edificació de l'antiga masoveria, ubicada a la Clau urbanística 7.1 (Zona de casc antic).

1.7. Síntesi històrica de "La Granja" o "Can Giru".

1.7.1. Els "*americanos*" o "*indianos*" de Sant Pere de Ribes.

Un dels trets més identificatius de la comarca del Garraf, és el llegat que deixaren els "indians", tots aquells qui a partir del 1778, amb la Llei de lliure comerç amb Amèrica, anaren a fer fortuna a les mal anomenades Índies.

Tot i que hi ha molts municipis catalans amb llegat "indià", la major part dels "indians" de tot Catalunya es concentra a la comarca del Garraf.

Un passeig pels centres de Sant Pere de Ribes, Sitges o Vilanova, per exemple, ens permet descobrir edificacions luxoses de l'època, que segueixen les tendències dels moviments del Noucentisme, el Modernisme, el Romanticisme o l'Eclecticisme i en molts casos, detalls i fortes referències a l'arquitectura colonial.

Com a mínim 400 homes nascuts a Sant Pere de Ribes anaren a Amèrica entre 1789 i 1920, i el llistat no és pas complert. Cada nova font documental ens n'afegeix encara més. Per fer-nos càrrec del pes d'aquest corrent migratori hem de tenir present que el municipi de Sant Pere de Ribes, des de les acaballes del segle XVIII fins el 1950, tingué una població de 2.000 habitants.

Al llarg del segle XVIII els habitants del terme passaren dels 973 als seus inicis, als 2.063 a la seva fi. Paral·lelament al creixement demogràfic van anar expandint-se els diversos veïnats dispersos del terme i es formà el nucli de l'actual poble de Sant Pere de Ribes, amb l'aparició del de les Roques i l'acostament des del Palou, les Planes i les Parellades. Sant Pere de Ribes, com tot Catalunya, i en especial la franja costanera, havia viscut un segle expansiu en tots els aspectes.

La vinya que ja era el cultiu principal, s'havia estès extraordinàriament per fondos i costers, aprofitant tots els racons on hi havia un mínim de terra cultivable; els boscos quasi havien desaparegut i els vessants de les muntanyes oferien una imatge esglaonada de marges i allargassades feixes.

El vi de Sant Pere de Ribes, prou valorat en aquella època per la seva fortalesa que li atorgava una adequada conservació i resistència als llargs transports, havia trobat mercat no solament a Catalunya, sinó també a les colònies espanyoles d'Amèrica. La integració en el comerç internacional li assegurà l'abastament de blat i la possibilitat de dedicar-se al remunerador cultiu de la vinya, fins a apropar-se al gairebé monocultiu vitícola.

A la fi del segle XVIII quasi s'havia ocupat tota la terra. La tècnica agrícola de l'època, el monocultiu vitícola, la distribució de la propietat i la no introducció d'activitats industrials, van dur a un estancament. S'havia topat amb el límit de població que permetia aquella conjuntura.

Es passava d'una etapa d'augment demogràfic, basada en el creixement vegetatiu i en un corrent immigratori procedent bàsicament de l'Alt Penedès, a una etapa d'estabilització pels volts dels 2.000 habitants, en la qual l'excedent demogràfic havia de sortir cap a l'exterior. El destí d'aquest

excedent fou principalment, en el cas de les noies fer de minyones a cases de les viles veïnes de Sitges o Vilanova i la Geltrú, i en el cas dels nois fer les Amèriques.

El procés de relació amb el continent americà va ser progressiu. Podem veure que ja a les darreries del segle XVII, una petita part del vi d'aquí arribava a Amèrica a través dels circuits comercials.

Ja a la segona meitat del segle XVIII fou freqüent que aquells que disposaven d'estalvis invertissin diners a risc, en el carregament del vaixell d'algun comerciant de Sitges o de Vilanova i la Geltrú, que fes via cap a Amèrica, o bé encomanar-li la venda al Nou Continent d'una part del vi de l'anyada, tot partint-se els beneficis que comportés la venda.

Ja en 1789, quan el mercat americà havia adquirit gran importància, tenim esment d'algun ribesenc que anà a comerciar en persona a aquelles terres. D'aquests primers homes en sabem que hi anaren en edat adulta, amb la intenció de fer-hi una estada de curta durada i tornar amb un carregament de productes exòtics, com el cacau, per vendre'l aquí i obtenir-ne bons guanys.

Malgrat els perills del llarg viatge, com les tempestes, els assalts de corsaris i moros, i les malalties a voltes mortals que els podien afectar en el seu transcurs o en la dura adaptació als climes tropicals, les Índies, com eren anomenades llavors, passaren a ser el somni dels joves: tota promesa de fortuna.

Tal vegada això pot explicar la quasi obsessió de dibuixar o esgrafiar vaixells en tota mena de papers i parets. Els horitzons fins llavors limitats per les properes muntanyes que es veien des de la llar o les vinyes, s'havien ampliat fins les llunyanes terres transatlàntiques.



Gravat del port de l'Havana, de l'any 1853

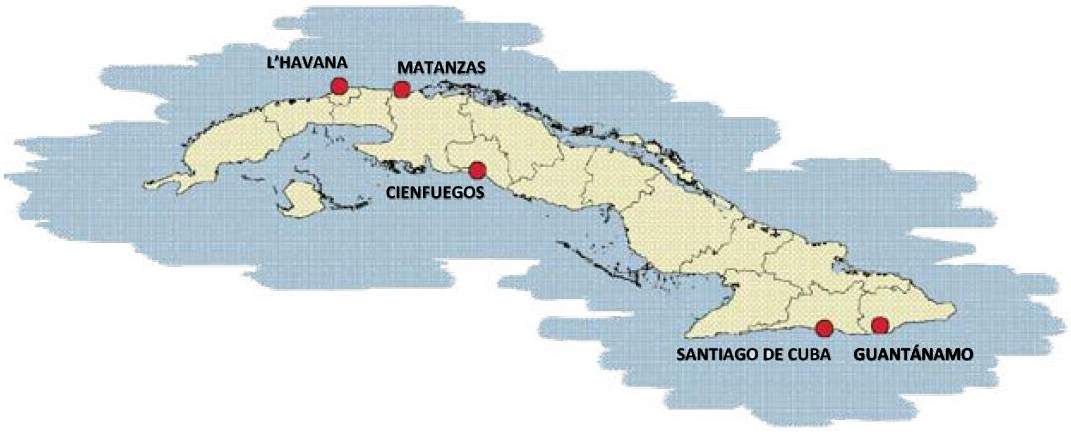
Ja a principis del segle XIX s'anà incrementant el nombre dels que emprenien el viatge al continent americà, fos cap a Cuba, Veneçuela, Mèxic, Puerto Rico o fins i tot l'Uruguai. En aquells moments ja començaren a anar-hi amb només uns 15 anys d'edat, per establir-se als comerços o "*pulperías*" fundades pels parents o coneguts que els havien precedit. L'objectiu era fer-hi fortuna, per després tornar al poble amb una situació acomodada i formar-hi una família. No gaires, però, van fer realitat aquest projecte. N'hi hagué que moriren, d'altres que, joves com eren decidiren casar-se amb una noia americana i ja no pensaren en tornar, i d'altres no tornaren perquè mai aconseguiren la fortuna que anhelaven.

Van ser molts els que simplement aconseguiren guanyar-se la vida, sense possibilitat d'acumular diners perquè no havien disposat de capitals inicials.

A partir de la independència de la majoria de les colònies americanes, l'emigració es concentrà en els únics territoris encara colonials: Cuba i Puerto Rico.

Les poblacions on més s'establiren foren Santiago de Cuba, Guantánamo, l'Havana, Matanzas o Cienfuegos. És a dir que seguiren una distribució semblant a la dels sitgetans, més que no pas a la dels vilanovins.

El historiador Jordi Maluquer de Motes, exposà en un estudi que, si en 1833 a Santiago de Cuba hi havia 19 comerciants procedents de Sant Pere de Ribes, en el període 1841-1849 ja es documenten 63. En aquests anys eren catalans una majoria dels comerciants de Santiago de Cuba, i Sant Pere de Ribes era, després de Sitges, el seu major punt de procedència, i de forma molt destacada respecte de la resta de poblacions de Catalunya.



Principals ciutats de l'illa de Cuba, que van ser habitades pels ribetans emigrats

Els que aconseguiren de fer estalvis invertiren en participacions a comerços, en edificis per llogar o en terres. Un cop aconseguits els cabals que els permetessin un duro de renda diari, tornaven i a voltes compraven terres o invertien en accions. Però, per una part d'ells, Sant Pere de Ribes se'ls havia fet petit i preferien anar a residir a Sitges, a Barcelona o a Vilanova i la Geltrú.

L'esperit d'empresa que havien tingut a Cuba i Puerto Rico, amb freqüència no el van continuar un cop establerts aquí. No era rar el cas que es cassessin amb una neboda, per tal de retenir els diners dins la família, ni que es dediquessin a viure de renda.

Més d'un dels soldats del poble, que foren enviats a lluitar contra els independentistes cubans, hi deixà la vida. Però malgrat tots els esforços militars, en 1898 es perdien les colònies i el somni americà s'esfondrà.

Des d'aquell any foren ja pocs els que hi anaren, i bona part d'ells ho feren més que cap altra cosa, per evitar de ser destinats a lluitar al Marroc.

A Sant Pere de Ribes els "*americanos*" o "*indianos*" hi exerciren una notable influència. Pràcticament tot el creixement urbanístic entre 1865 i 1890 es féu amb les cases que es feren construir en tornar. Totes elles presenten una tipologia similar. Les anomenen cases d"*americano*".

A través dels seus establiments a les Antilles, van comercialitzar una bona part del vi produït a les terres del terme, que els feien arribar els parents que romanien al poble.

N'hi va haver que van fer donacions per restaurar la capella de Sant Pau, per comprar el rellotge públic del nou Ajuntament (1892), o per fundar un asil: el Redós de Sant Josep i Sant Pere.

Majoritàriament s'havien dedicat al comerç, però n'hi hagué alguns que tingueren iniciatives com fàbriques d'elaboració de tabacs o de rom.

Almenys en sabem d'un que posseí un escàs nombre d'esclaus. Els estalvis que acumularen no foren, en cap cas, quantiosos, però ben segur que suposaren una certa dinamització del poble.

Els "*americanos*" o "*indianos*" retornats al poble, tant si eren cabalers de masies, com si eren fills de petits propietaris, o potser fins i tot de parcers, s'afegiren al grup social dels propietaris de masies i formaren la petita burgesia local.

Aquesta burgesia va orientar els seus fills cap a estudis i professions lliberals. Uns i altres introduïren la cultura de l'època, en el camp de la música, el teatre, la pintura, la literatura, la premsa local, etc.

Dels 10 socis que aportaren capitals per la fundació del Centre Recreatiu (1882), primer en el seu gènere a la població, com a mínim 6 d'ells eren "*americanos*".

L'elevat nombre d"*americanos*" fa que una gran majoria dels habitants del poble, de famílies arrelades, tinguin entre ells algun avantpassat o parent, d'aquí ve que encara estiguin presents en la memòria popular.

Sant Pere de Ribes forma part de la Xarxa de municipis "*indianos*" de Catalunya, juntament amb Arenys de Mar, Begur, Blanes, Calonge i Sant Antoni, Canet de Mar, Lloret de Mar, Palafrugell, Sant Andreu-Barcelona, Sant

Pol de Mar, Sitges, Torredembarra, Tossa de Mar, Vilanova i la Geltrú, i Vilassar de Mar.

1.7.2. La casa d'"*americano*" anomenada "La Granja" o també "Can Giru".

No es té constància d'on prové la denominació de "La Granja" per aquesta edificació. De la mateixa forma, també es desconeix el motiu de la denominació de "Can Giru".

Sabem que l'edifici va finalitzar-se l'any 1861, tal i com ho confirma la data cisellada a la dovella central de l'arcada d'accés a l'edifici.

Sabem que va ser promoguda per un "*indiano*" o "*americano*", amb el cognom de Jacas.

No obstant no es disposa de totes les dades, degut a que el Registre de la Propietat de Vilanova i la Geltrú, on es registrava també el terme municipal de Sant Pere de Ribes, va ser assaltat i cremat en el decurs de la guerra civil espanyola.

Al finalitzar la guerra civil, es va tornar a posar en funcionament el Registre de la Propietat, però es van perdre les dades anteriors a 1939. En aquell moment, es va iniciar un lent procés de reconstrucció de les dades referent a les diferents propietats, les quals havien de ser aportades juntament amb les proves fefaents, pels particulars o societats.

Va ser en data 9 de novembre de 1939 que es va escripturar com propietari d'aquesta finca al Sr. Isidre Jacas Comas, hereu de qui l'havia construït l'any 1861.

El seu avi, el Sr. Comas, hauria nascut a Sant Pere de Ribes pels voltants de l'any 1910. De molt jove, com en la majoria dels casos, potser sobre els 15 anys, hauria marxat a les Amèriques, on possiblement ja hi tindria parents o coneguts que l'havien precedit. Allà hauria viscut, s'hauria casat, tingut fill/fills, hauria assolit una condició econòmica ben acomodada, i sobre la cinquantena d'anys, hauria decidit de tornar amb la seva família a Catalunya.

Ens trobaríem als anys 1855 o 1856, quan a Espanya hi regnava Isabel II i es construïa l'Estat liberal.



Isabel II amb tres de les seves filles

Els "*indianos*" ordenaven construir la casa abans de tornar a Catalunya. El primer que feien era posar-se en contacte amb algun familiar o amic de confiança, perquè adquirís els terrenys i contractés els serveis d'un arquitecte, que era qui dirigia la construcció de la casa.

Des d'Amèrica, l'"*indiano*" enviava les instruccions i els diners necessaris per iniciar les obres i un cop a casa, només havia d'ocupar-se dels darrers detalls.

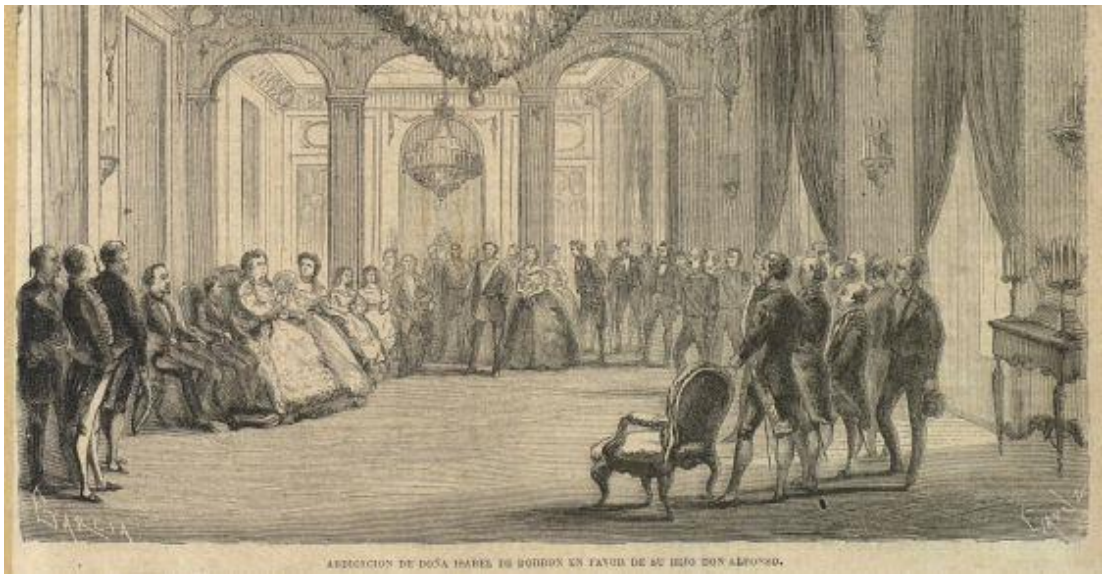
Sabem que els terrenys van ser adquirits als Srs/es. Encarnació Capó Freixas, Felicia Subirana Capó, Baltasar Capó Vavet, Andreu Capó Vavet, Andreu Capó Freixas, Joaquim Capó Grau, Eugènia Capó Grau, Rosendo Capó Grau, Maria Capó Grau, Teresa Grau Blanchs, Melinda Capó Grau i Maria Capó Grau.

La casa es va projectar amb estil eclèctic, com moltes altres cases d'"*americano*" que es van construir a la mateixa època.

Possiblement a les típiques galeries d'aquest edifici, generalment presents a les cases d'"*americano*", hi havia inicialment pintures de paisatges que recordaven als territoris d'ultramar. Aquestes pintures, cas d'haver existit, s'haurien perdut.

Igualment trobem la presència de palmeres al jardí (les palmeres no podien faltar en una casa d'"*americano*"), que en aquest cas han superat els atacs del "morrut roig", "becut vermell" o "morrut de les palmeres" (*Rhynchophorus ferrugineus*), gràcies als continus tractaments que s'hi ha anat fent des de l'any 1993.

La construcció de "La Granja" va finalitzar l'any 1861, quan es va produir el retorn del Sr. Jacas i de la seva família. El 1868 té lloc la revolució de Setembre, i la reina Isabel II es destronada i es veu forçada a abandonar Espanya, traslladant-se a París. L'any 1870, Isabel II abdica a París en favor del seu fill Alfonso XII. El 1898 es perdran les colònies de Cuba, Puerto Rico i Les Filipines.

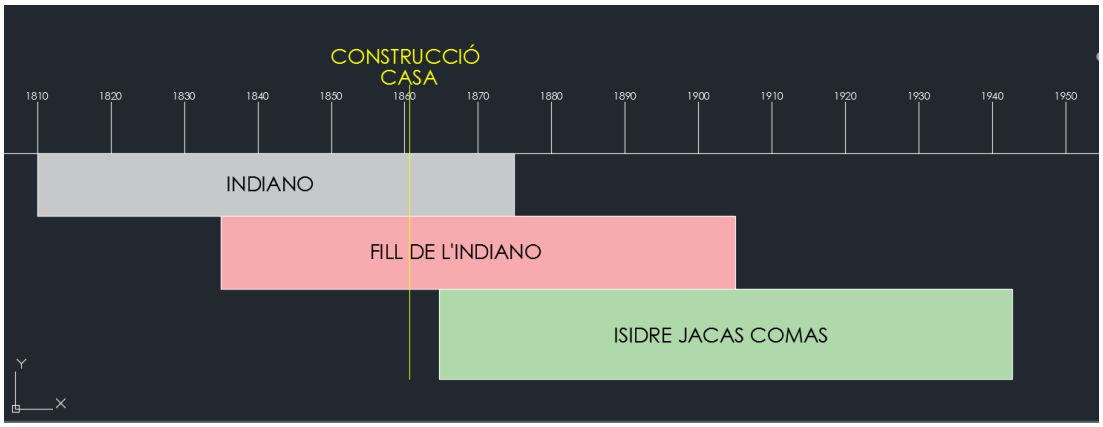


Abdicació de la reina Isabel II a favor del seu fill Alfonso XII

El Sr. Jacas hauria viscut a "La Granja" fins els voltants de 1875, quan hauria mort.

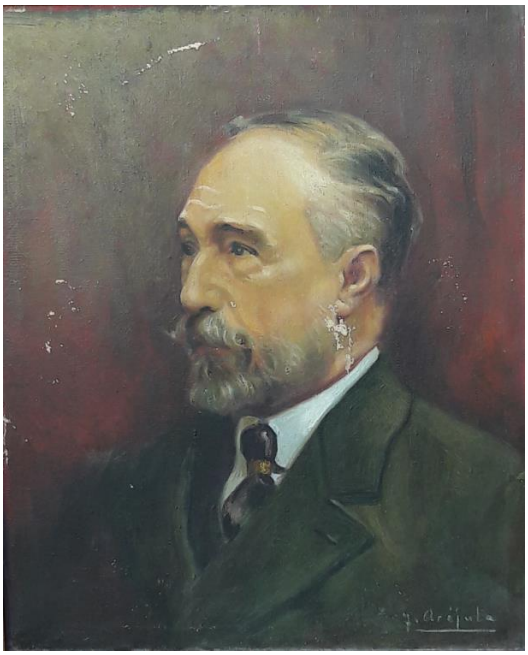
El seu hereu, que hauria nascut a ultramar, i hauria arribat a Ribes amb una edat d'uns 25 anys, va viure a "La Granja". Els fills de pares d'origen europeu, que havien nascut a les colònies eren anomenats "*criollos*". Es desconeix si s'havia casat a les Amèriques, amb una "*criolla*" de cognom Comas, o bé es va casar a Catalunya. El cert és que ho va fer amb una dona del país, o descendent, en base al seu cognom.

Sobre l'any 1865, neix el seu fill Isidre Jacas i Comas, nét de l"indiano" que va construir la casa, fill de pare "*criollo*" i potser també de mare, i que en serà l'hereu a la mort dels seus pares.

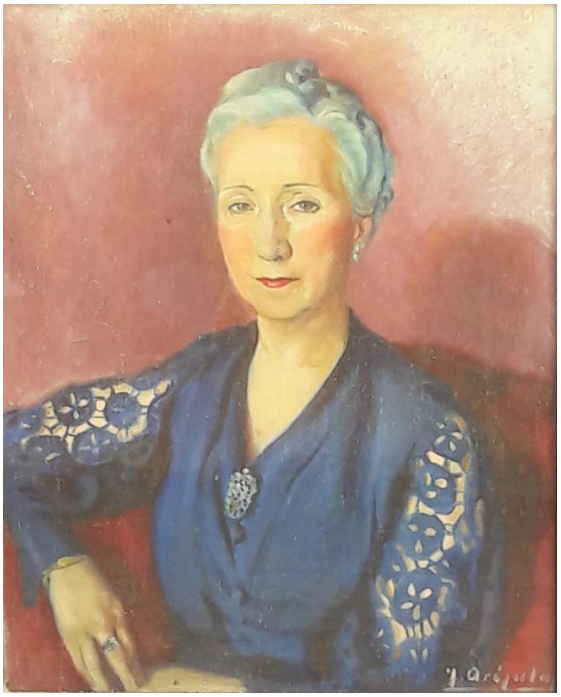


Esquema cronològic. Font pròpia

El Sr. Isidre Jacas i Comas es va casar amb la Sra. Concepció Giralt i Planas. La mort del Sr. Isidres Jacas es va esdevenir l'1 de febrer de l'any 1943, passant la propietat a mans de la seva vídua, la Sra. Concepció Giralt, qui la va posar a la venda, formalitzant-se aquesta en data 6 d'octubre de 1944, passant-ne a ser propietari el Sr. José Ruiz de Larramendi Catalán.



El Sr. Isidre Jacas i Comas, nét de l"indiano" que va edificar "La Granja",
en un retrat pintat al voltant de 1930



La Sra. Concepció Giralt i Planas,
en un retrat pintat al voltant de 1930

A la mort del Sr. Ruiz de Larramendi, l'any 1977, "La Granja" va passar a mans de la seva vídua Sra. Montserrat Llopart i Soler com a usufructuària vitalícia i com hereus als seus dos fills, Sr. José Carlos Ruiz de Larramendi Llopart i Sra. Maria Pia Ruiz de Larramendi Llopart.



"La Granja", el 1981



"La Granja", el 1981



"La Granja", el 1981

L'any 1988, la Sra. Montserrat Llopart i Soler, els seus fills, Sr. José Carlos Ruiz de Larramendi Llopart i Sra. Maria Pia Ruiz de Larramendi Llopart, venen aquesta propietat al Sr. Olof Waldermar Persson.

L'any 2020 es produeix la venda de la propietat del Sr. Olof Waldemar Persson, a la societat DELMAR RESIDENCES, S.L.

1.8. Anàlisi organolèptica i morfològica de "La Granja" o "Can Giru".

Les cases dels "*indianos*", generalment, es van construir amb una barreja d'estils arquitectònics en voga aquella època, i s'hi incorporaven molts detalls típics de l'arquitectura colonial d'ultramar i, a l'interior, diversos detalls modernistes.

Solien ser edificacions força sòbries i gaudien d'una impecable simetria. Usualment, estaven formades per una o dues plantes, i les més grans tenien golfes i soterrani. Un dels trets més característics d'una casa "*indiana*", és el pati, amb els seus jardins de caràcter romàntic: magnòlies, canyes de bambú, caquis i, naturalment, la palmera, símbol paradigmàtic de casa d'"*americano*".

Els jardins sovint estaven adornats amb diverses fonts, petits llacs amb peixos de colors i camins rivetats amb plantes aromàtiques.

El portal solia ser d'arc escarser de pedra, sovint amb la clau datada. A la part posterior de l'edifici, donant al pati, solien tenir grans galeries arquejades, amb pintures murals, que evocaven en l'"*indiano*" la població i el paisatge cubans o d'ultramar.

Les cases dels "*indianos*" estaven sempre projectades per arquitectes i mestres d'obres. No corresponien a l'arquitectura popular anònima.

L'"*indiano*" ordenava construir la casa abans de tornar a Catalunya. El primer que feia era posar-se en contacte amb algun familiar o amic de confiança que contractés els serveis d'un arquitecte o d'un mestre d'obres, que era qui dirigia la construcció de la casa. Des d'Amèrica, l'"*indiano*" enviava les instruccions i els diners necessaris per iniciar les obres i un cop a casa, només havia d'ocupar-se dels darrers detalls.

Cada casa era diferent segons el lloc i l'època en què es va construir. Però podríem agrupar les cases "*indianes*" dins de tres grans estils. Als segles XVIII i XIX els "*indians*" van adoptar l'estil del neoclassicisme, a finals del segle XIX van apostar pel modernisme i avançat el segle XX, pel noucentisme.

A Catalunya, les cases tenen característiques pròpies de cada estil, però també es poden observar cases on es barregen les característiques d'aquests i altres estils.

Trobem moltes característiques pròpies de les cases "*indianes*" en l'edifici de "La Granja": edificació sòbria, simètrica, amb una certa barreja d'estils, amb detalls típics de l'arquitectura colonial.

El pati exterior circumdant, amb les clàssiques palmeres (que fa anys que tenen tractament fito-sanitari trimestral, per tal d'evitar els efectes del "*morrut roig*", o "*morrut de les palmeres*" (*Rhynchophorus ferrugineus*).

La galeria amb les típiques arcades (encara que en aquest cas sense la presència de pintures, evocant paisatges cubans o d'ultramar).

Sens dubte l'edifici de "La Granja" va ser obra d'un arquitecte o d'un mestre d'obres, i no fruit de l'arquitectura popular anònima, encara que el seu autor no està confirmat.

A Sant Pere de Ribes hi ha molts exemples derivats del llegat "*indiano*". El carrer Major, amb petites cases senyorials. Molt a prop, el Redós de Sant Josep i Sant Pere destaca pel claustre, la capella, la torre i el pati. La plaça de la Font, és un punt important que commemora la tramesa d'aigua canalitzada. Criden l'atenció els mosaics de colors de la font. A tocar, la plaça de la Vila amb la casa de "Can Quima" i l'Ajuntament, el rellotge del qual es va fabricar amb una aportació desinteressada dels diners d'ultramar. El carrer del Pi, conté una mostra perfecta de les característiques "*indianes*" en les façanes d'algunes cases: "Can Mauri", "Can Milà del Palou" o "Can Giralt". Molt a prop, el barri del Palou ofereix la possibilitat d'allotjar-se en una casa típica d"*americanos*", coneguda tradicionalment amb el nom de "Can Quadres".

El centre neuràlgic de la vila, la plaça Marcer (o plaça dels Arbres), conté edificis amb un cert regust colonial. Al seu costat, la plaça de l'Església, on es troba l'església parroquial de Sant Pere (o Església Nova), construïda gràcies al capital "*indiano*", alça les seves torres bessones per damunt del poble. Prop de l'Ajuntament, al carrer de la Barceloneta, hi trobem "Can Joanet d'en Zidro".

Com ja s'ha exposat, l'edifici de "La Granja" o "Can Giru" és un edifici pràcticament aïllat, tot i que la façana posterior es troba molt pròxima a les edificacions veïnes.

La seva planta és sensiblement quadrangular i té tres crugies (planta basilical). La orientació de la façana principal és a Sud, o migdia.

Consta de planta baixa, pis i golfes, i té la coberta a dues vessants, amb el carener paral·lel a la façana.

El frontis es composa simètricament segons tres eixos, definits per obertures d'arc pla arrebossat, emmarcades amb motllures, excepte el portal principal, que és d'arc de escarser de pedra. La clau del mateix està inscrita amb l'any "1861", que es correspon amb la data de construcció de l'edifici.

Els finestrals del primer pis tenen sortida a balcons de baranes de fosa i forja.

La façana queda rematada per un petit capcer semicircular.

A les façanes laterals, orientades a Est i a Oest, hi ha adossats dos cossos de dos nivells d'alçat i coberta plana, habilitada com a terrassa transitable. Ambdós estan oberts amb dues galeries horitzontals, de set pòrtics d'arc de mig punt, que es prolonguen amb un pòrtic al frontis.

A nivell de forjats i al coronament, hi ha cornises senzilles, que ressalten sobre el revestiment arrebossat i pintat. Les façanes d'aquesta edificació van estar pintades de blanc durant molts anys. El color actual s'aproxima a la

terracota. Les cales realitzades han donat com a resultat que el color inicial original va ser l'ocre.



Façana principal, orientada a Sud, o migdia



Façana Oest, o ponent

-Sistema constructiu: Parets de càrrega de paredat comú i tàpia de totxo. Forjats de bigues de fusta i revoltó ceràmic. Volta d'escala a la catalana.

-Façanes: Façana principal composada segons eixos principals. Planta baixa amb portal central d'arc escarser i dues finestres allindades als

costats. Al primer pis hi ha tres balcons allindats, i al segon, tres més també allindats. El coronament de la façana és amb cornisa i barana sinuosa, i es completa amb gerros ornamentals de ceràmica vidriada.

L'edificació té dues galeries laterals, que presenten arcs de mig punt a l'alçada del primer i el segon pis, i que es coronen amb terrat i balustrades.

-Coberta: La coberta és a dues vessants, de teula àrab ceràmica. El carener és paral·lel a la façana principal.



Façana Est, o llevant



Vista exterior de l'accés des del Carrer del Racó, situat al costat Oest de la casa



Vista interior de l'accés des del Carrer Narcís Oller, al Sud de la casa i flanquejat per les palmeres. Es troba en dessús des de la dècada de 1980, per causa de la diferència de cota amb respecte de la nova urbanització d'aquest carrer



Vista exterior de l'antiga entrada, avui en dessús, des del Carrer Narcís Oller



Vista des de l'exterior de la tercera de les entrades a la finca,
que es produeix a través d'una rampa des del Carrer Narcís Oller



Detall de la data de construcció "1861", cisellada sobre la clau de l'arc de dovelles de
pedra, de l'accés principal a l'edifici de "La Granja"/"Can Giru"



Remats decoratius de la façana principal de "La Granja"/"Can Giru"



Detall de la coronació d'un dels fumerals



Detall de les galeries de la façana Oest



Uns altres aspectes de les galeries laterals de l'edifici





Els paviments de les galeries no corresponen a la construcció original de l'edifici





Detall d'una terrassa superior i la seva balustrada





Detalls d'elements de la serralleria exterior



Contrafort entre la façana posterior de "La Granja" i una finca veïna



Gran proximitat entre la façana posterior de "La Granja" i les finques veïnes



Accés principal i pre-vestíbul



Vestíbul principal. El paviment no és l'original, tot i estar bastant deteriorat a causa de l'acció de la humitat. El mobiliari ha estat aportat pels nous propietaris. Els anteriors se'l van emportar tot.

-Interiors: Planta baixa: vestíbul principal de la planta baixa i zones de circulació amb paviments de rajola de terra-cuita (no originals). Un petit passadís i una cambra conserven (molt malmesos) el paviment original de mosaic hidràulic. Dues sales amb parquet i arrambadors de fusta (no originals), cuina i cambres higièniques amb paviments de gres ceràmic i arrambadors ceràmics (no originals). Una llar de foc original, de marbre rosa. Escala “a la catalana”, amb frontals dels graons de ceràmica pintada (original), sòcol del mateix material i baranes de ferro (originals). Voltes de rajol “a la catalana” revestides de enguixat, algunes d’elles amagades per cel-rasos de nova execució. Armariet de fusta, encastat al mur, que hauria encabit un rellotge de paret, ara desaparegut.































Planta primera: paviments ceràmics provinents de reformes posteriors, acabats interiors del banys provinents de reformes posteriors, 3 llars de foc provinents de reformes posteriors realitzades amb maons ceràmics. Enreixats de seguretat a les diferents sortides cap a les galeries, de serralleria de nova execució. En aquesta planta tot l'embigat de sostre de bigues de fusta, es troba a la vista i envernissat.









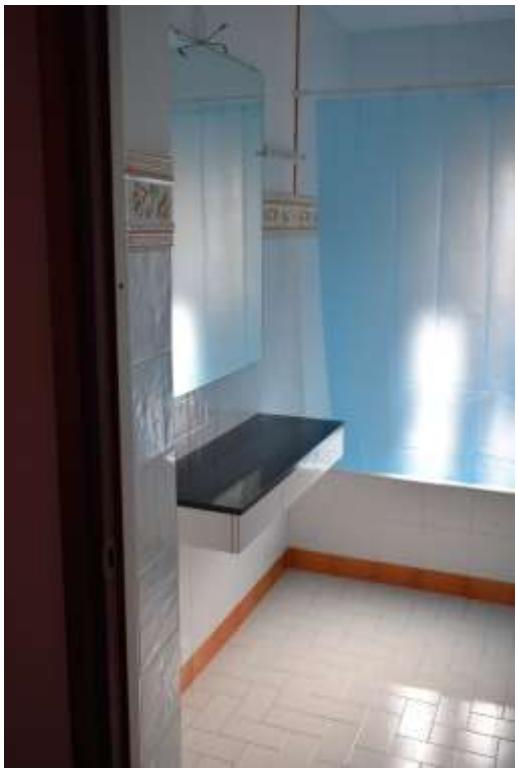
























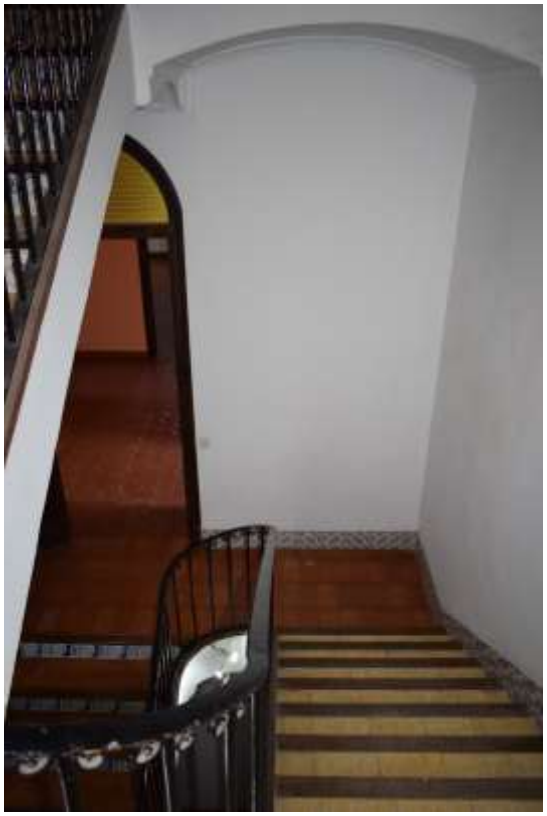








Planta segona: graons de l'escala amb petjada de peces de mosaic hidràulic. Els frontals dels graons i el sòcol, segueixen sent de rajoles pintades. Paviments senzills de rajol ceràmic a tota la planta. En aquesta planta tot l'embigat de sostre de bigues de fusta, llates i rajol es troba a la vista. Tots els acabats molt senzills, donat que aquesta planta estava destinada a allotjar als servents.

























-Elements singulars: Façanes Sud, Est i Oest, amb balustrades a les baranes de les galeries, passamans de ceràmica vidriada (que haurien substituït als originals en alguna reforma posterior). Baranes de forja als balcons de la façana Sud. Reixes de forja als finestrals de la façana Sud. Remats decoratius coronant la façana Sud, amb gerros decoratius de ceràmica vidriada. Fumeral amb remat de trencadís de rajola i peça de ceràmica vidriada. Escala amb rajoles ceràmiques decorades, tant al frontal dels graons, com en el sòcol. Barana de forja a l'escala. Llar de foc a la planta baixa, de marbre rosa. Llar de foc a la planta primera, raconera, no original de l'època de construcció de l'edifici, sinó executada en reforma posterior, possiblement a la dècada de 1930.

-Materials: Pedra a les lloses del balcons de façana principal. Baranes dels balcons, enreixats dels finestrals i barana de l'escala, de ferro colat (dit també fosa o fundició), amb passamans de ferro forjat (el ferro colat havia començat a utilitzar-se a partir de la segona meitat del segle XIX, i podríem dir que és ja un element prefabricat. El segle XIX es l'anomenat "segle de la industrialització"). Remats de ceràmica vidriada (també anomenada terracota esmaltada, ceràmica vitrificada o ceràmica vítria). Balustrades de peces fetes amb terracota.

-Instal·lacions: Aigua, gas i electricitat.

-Serveis Urbans: Tots els existents al poble.

-Edificació auxiliar. Existeix una edificació auxiliar, d'execució senzilla, que s'havia destinat a usos agropecuaris i/o criança d'alguns animals, com ara conills i gallines. Es troba situada al costat Est de la finca, junt al mur perimetral d'aquesta. Murs de pedra i fang, amb revestiment d'arrebossat. Coberta a dues aigües, de teula àrab ceràmica. Pati tancat perimetralment i un porxo. Cisterna soterrada coincident amb l'edificació.



L'edificació auxiliar, situada al lateral Est de la finca



Interior de l'edificació auxiliar de "La Granja"



El porxo i el pati interior de l'edificació auxiliar de "La Granja"

-Edificació que havia estat destinada a masoveria: Es tracta d'una edificació destinada a habitatge, de PB+1PP, que va ser objecte d'obres de reforma i rehabilitació promogudes pels anteriors propietaris. Es troba situada al costat Oest de la finca, junt al Carrer del Racó i fent cantonada amb el passatge que condueix a una zona verda pública.



Façana Est de l'edificació auxiliar que havia estat destinada a masoveria

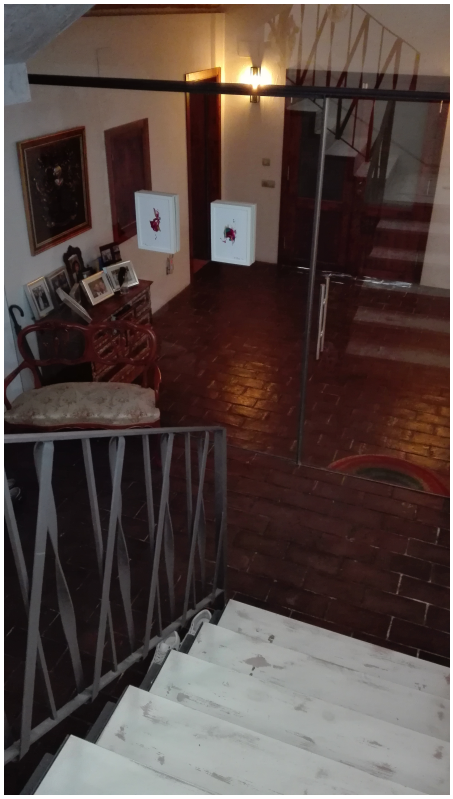
Murs de pedra i fang amb revestiment d'arrebossat i pintat. Algunes parts rehabilitades amb murs de fàbrica de maó, també arrebossats i pintats com la resta. Teulada i ràfecs rehabilitats. Antic esgraonat de pedra a la façana Est, relacionat amb antigues feines agrícoles. Piscina exterior.

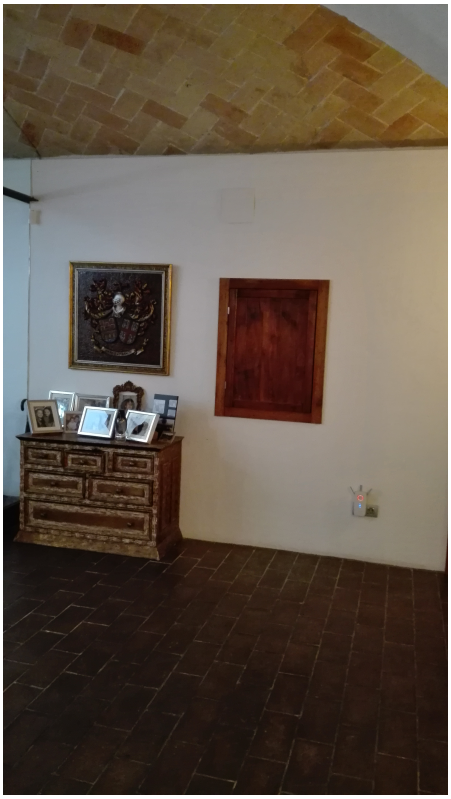


Piscina de l'habitatge, situada al límit Sud de la finca

Els interiors es troben completament rehabilitats o reformats, a on s'hi poden apreciar alguns murs amb la pedra vista, voltes de rajol a la catalana, embigats de fusta amb llates i rajo, i alguns paviments de peces de terracota

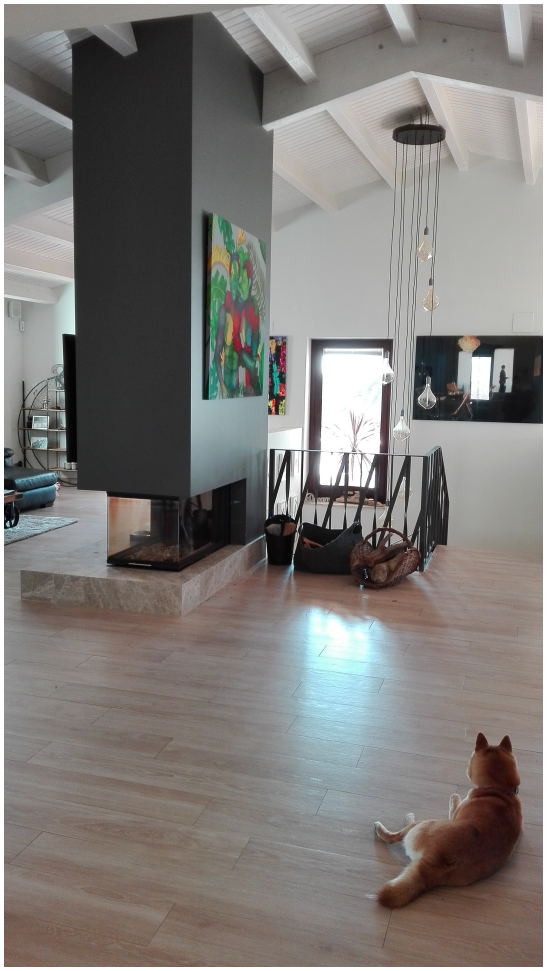
L'edificació constitueix l'habitatge dels actuals propietaris.








4671 LPP









Façana de l'edificació al Carrer del Racó i al passatge

-Espai lliure: L'edifici de "La Granja" està envoltat d'un jardí. El jardí presenta dos nivells, amb una diferència de cota de 60 cm. Hi podem destacar la presència de 4 exemplars de palmera *Phoenix Canariensis*, que han pogut superar els embats de l'escarabat "*becut vermell*", també anomenat com "*morrut roig*" o "*morrut de les palmeres*" (*Rhynchophorus Ferrugineus*) , gràcies als continus tractaments que s'estan duent a terme des de l'any 1993. Les 4 palmeres es creu que van ser plantades quan es va construir "La Granja" i es troben emmarcant l'entrada frontal a l'edifici, avui dia en desús a causa de la diferència de nivell amb el nou carrer de Narcís Oller. Hi ha dues palmeres més d'aquesta espècie, molt més joves, situades junt a l'antiga masoveria. Aquestes palmeres també es troben en bon estat, degut als tractaments. L'accés al jardí i a "La Granja" des del Carrer del Racó, es produeix a través d'una gran portalada enreixada, emmarcada per dos matxons de maçoneria. Junt aquesta entrada es troba emplaçada una anciana olivera. Al jardí hi ha també un bonic ametler, d'una certa edat.







Les 4 grans palmeres *Phoenix Canariensis*, emmarcant l'entrada frontal a "La Granja", avui dia en desús, a causa de la diferència de cota amb el nou Carrer de Narcís Oller



Les dues palmeres *Phoenix Canariensis*, més joves, situades junt a l'antiga masoveria



Anciana olivera, junt a l'accés pel Carrer del Racó



Amettler al jardí de "La Granja"

-<u>Evolució dels usos:</u>

Original: Habitatge unifamiliar.
Actual: Habitatge unifamiliar.

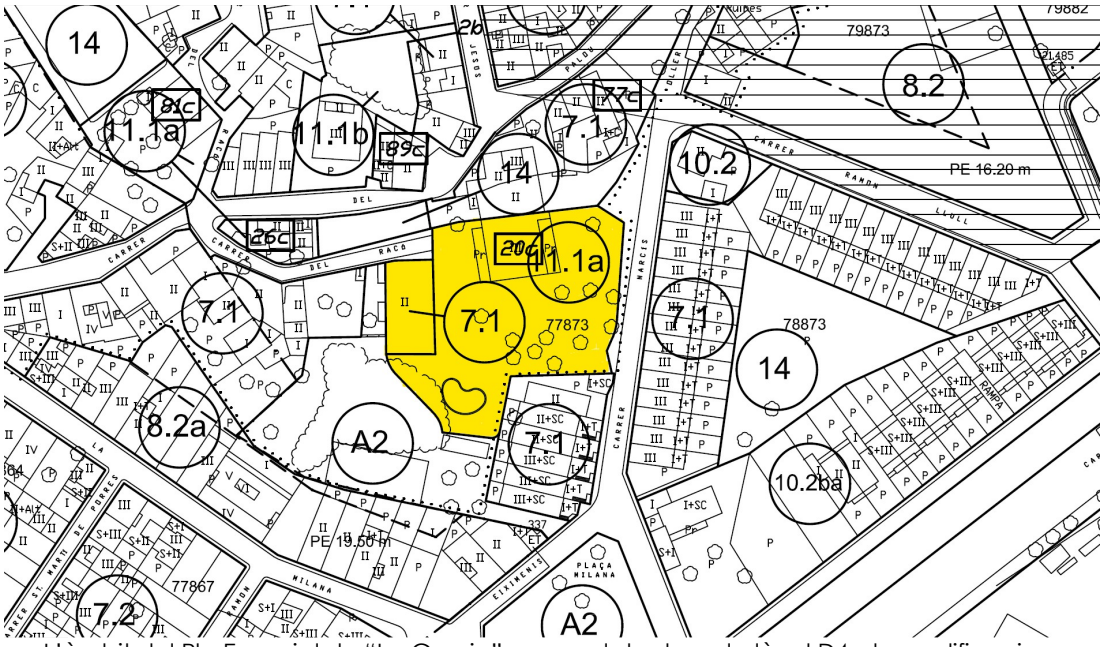
-<u>Estat de conservació general:</u> Bo.

1.9. Planejament vigent.

El text refós del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de Sant Pere de Ribes, va aprovar-se definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, el 17 d'octubre de 2001 i va publicar-se, a efectes de la seva executivitat, el 21 de novembre de 2001.

L'edifici de "La Granja" es troba envoltat per casc antic. L'edifici està considerat com a BCIL (bé cultural d'interès local), qualificat amb la Clau 11.1a (edificis protegits en el Catàleg). Dins del catàleg, li correspon el núm. d'ordre 20c. La resta de la finca, amb excepció de l'edifici de l'antiga masoveria, es troba també actualment qualificada com Clau 11.1a.

A l'antiga masoveria li correspon la Clau 7.1 (Zona de Casc Antic) que està formada per les parts més antigues del nucli de Ribes i els altres nuclis antics de població, on es conserva l'estructura pròpia dels nuclis rurals.



L'àmbit del Pla Especial de "La Granja" assenyalat sobre el plànol D4, de qualificacions urbanístiques, del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes

Al capítol quinzè.- "Zona objecte de protecció" (clau 11.1), s'hi expressa:

> *CAPÍTOL QUINZÈ.-*
> *ZONA OBJECTE DE PROTECCIÓ (clau 11.1)*
>
> *Art. 408 - Definició.*
> *(NB)*
>
> *Es tracta d'edificis que per les seves característiques requereixen de la seva especial protecció.*
>
> *Art. 409 - Subzones.*
> *Es defineixen les següents subzones:*

Subzona 1 Edificis protegits en el catàleg (clau 11.1a)
Subzona 2 Altres edificis a protegir (clau 11.1b)

Art. 410 - Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic (NB)

S'elaborarà un Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic municipal en el qual s'inclourà el llistat de les zones qualificades com a subzona d'edificis protegits en el catàleg (clau 11.1a) i aquells susceptibles de possible protecció inclosos en la qualificació d'altres edificis a protegir (clau 11.1b).

SECCIÓ PRIMERA.-

SUBZONA
Edificis protegits en el Catàleg (clau 11.1a)

Art. 411 - Definició.
(NB)

1.- Comprèn els edificis inclosos en el Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric-Artístic i altres nous que el Pla General incorpora en l'article següent.

2.- Els elements del catàleg que en aquest llistat apareixen amb uns clau S.N.U. es troben en el sòl no urbanitzable o amb la clau S.U.P. es troben en sòl urbanitzable, i per tant no estaran qualificats com a zona 11.1a del sòl urbà.

3.- Es consideren objecte de protecció els edificis pròpiament dits i els terrenys vinculats a ells com a jardins o espais lliures privats.

Art. 412 - Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric-Artístic.
(NB)

EDIFICIS I MASIES

1c.	*CA L'ARTIGUES DEL PALAU*			*(*)*
2c.	*CAN CLIMENT*	*S.N.U.*	*(*)*	
3c.	*CAN COLL*	*S.U.P.*	*(*)*	
4c.	*CAN JOVE*	*S.U.P.*	*(*)*	
5c.	*LA SERRA*	*S.N.U.*	*(*)*	
6c.	*CAN MARTÍ DEL MAS ROIG*		*S.N.U.*	*(*)*
7c.	*CAN MIRET DE LES PARELLADES*			*(*)*
8c.	*CAN MIRET DE LES TORRES*		*S.N.U.*	*(*)*
9c.	*CAN PARÈS*	*S.N.U.*	*(*)*	
10c.	*CAN PAU ARTIGUES*			*(*)*
11c.	*XORIGUERA*	*S.N.U.*	*(*)*	
12c.	*CASTELL DE RIBES*		*(*)*	
13c.	*ERMITA DE SANT PAU*	*S.N.U.*	*(*)*	
14c.	*ESGLÉSIA VELLA*		*(*)*	

15c.	*EL REDÓS DE SANT JOSEP I SANT PERE*			*(*)*
16c.	*APARTAMENTS EL CASTELL*			*(*)*
17c.	*TORRE DEL VEGUER*		*S.N.U.*	*(*)*
18c.	*CAN PUIG*		*(*)*	
19c.	*LA CASA ROJA*	*S.N.U.*	*(*)*	
20c.	*LA GRANJA*		*(*)*	
21c.	*SOLERS I EL SEU PASSEIG*			*(*)*
22c.	*CASA DEL TERME*		*(*)*	
23c.	*RECTORIA VELLA*		*(*)*	
24c.	*CAN DURAN*		*(*)*	
25c.	*ESCOLA VELLA DEL CARRER DEL PI*		*(*)*	
26c.	*XALET DEL PALOU*		*(*)*	
27c.	*CAN MONTANER DEL PALOU*		*(*)*	
28c.	*LA GRANJA DEL CARME*		*(*)*	
29c.	*CAN PERET COLL*	*S.U.P.*	*(*)*	
30c.	*CAN MESTRE DELS CLAPERS*	*S.U.P.*	*(*)*	
31c.	*CAN CUADRAS DE LA TIMBA*		*(*)*	
32c.	*ELS VINYALS*	*S.N.U.*	*(*)*	
33c.	*EL RACÓ*	*S.N.U.*	*(*)*	
34c.	*ELS SUMIDORS*	*S.N.U.*	*(*)*	
35c.	*LA TORRETA*	*S.N.U.*	*(*)*	
36c.	*MAS D'EN GIRALT*	*S.N.U.*	*(*)*	
37c.	*CORRAL D'EN MASSÓ*	*S.N.U.*	*(*)*	
38c.	*CAN L'ALMIRALL DE LA FONT*	*S.N.U.*	*(*)*	
39c.	*MAS BERENGUERA*	*S.U.P.*	*(*)*	
40c.	*CAN PERE DE LA PLANA*	*S.N.U.*	*(*)*	
41c.	*CAN MARCER DE LA PENYA*	*S.U.P.*	*(*)*	
42c.	*MAS DE LES CATALUNYES*		*S.N.U.*	*(*)*
43c.	*MAS PARÈS DE DALT*		*S.U.P.*	*(*)*
44c.	*CAN MASSALLERES*		*S.N.U.*	*(*)*
45c.	*MONTGRÒS*	*S.N.U.*	*(*)*	
46c.	*CAN RAMON*	*S.N.U.*	*(*)*	
47c.	*LA MASIETA*	*S.N.U.*	*(*)*	
48c.	*CAN RAMONET*	*S.N.U.*	*(*)*	
49c.	*CAN ZIDRO*	*S.N.U.*	*(*)*	
50c.	*LA COMA (CAN BARBA)*	*S.N.U.*	*(*)*	
51c.	*CAN TOMEU*	*S.N.U.*	*(*)*	
52c.	*CORRAL DE CAPDET*	*S.N.U.*	*(*)*	
53c.	*CAN PARICI*	*S.N.U.*	*(*)*	
54c.	*CAN VIDAL DE LA SERRA*	*S.N.U.*	*(*)*	
55c.	*CAN FEINA*	*S.U.P.*	*(*)*	
56c.	*LA FASSINA*	*S.N.U.*	*(*)*	
57c.	*EL MUR*	*S.N.U.*	*(*)*	
58c.	*CAN FONTANALS*	*S.U.P.*	*(*)*	
59c.	*MAS DE LES FARIGOLES*	*S.N.U.*	*(*)*	
60c.	*CAN MACIÀ*		*(*)*	
61c.	*CAN BERTRAN*	*S.N.U.*	*(*)*	
62c.	*CA L'ESCOLÀ*	*S.N.U.*	*(*)*	
63c.	*MASIA DE LA CARRETERA*	*S.N.U.*	*(*)*	
64c.	*LES CASETES*		*S.N.U.*	*(*)*
65c.	*CORRAL D'EN PUJOL*	*S.N.U.*	*(*)*	
66c.	*CAN MIRONET DEL BOSC*	*S.N.U.*	*(*)*	
67c.	*ELS COCONS*		*S.N.U.*	*(*)*
68c.	*LA MATA*	*S.N.U.*	*(*)*	

69c.	*CLOT DELS FRARES*	*S.U.P.*	*(*)*
70c.	*MAS D'EN BOSC*	*S.N.U.*	*(*)*
71c.	*CAN BARÓ DE LA CABRETA*	*S.N.U.*	*(*)*
72c.	*CAN BRUGUERA*	*S.N.U.*	*(*)*
73c.	*MAS D'EN SERRA*		*(*)*
74c.	*ELS COLLS-CASA DEL MAR*	*S.U.P.*	*(*)*
75c.	*CAN PUÇA*		
76c.	*CAN RAMON MIRET*		
77c	*CAN CUADRAS DEL PALOU*		
78c.	*CAN GELÓ*		
79c.	*CAN JOANET D'EN ZIDRO*		
80c.	*CAN CARBONELL DE LES PARELLADES*		
81c.	*LA CASA GRAN*		
82c.	*CAN TABACO XIC*		
83c.	*SANT PAU XIC*		
84c.	*MASET D'EN LLEÓ*	*S.N.U.*	
85c.	*MAS DE MOSSÈN ALBA*	*S.N.U.*	
86c.	*CAN QUIMA-CAN CARNISSER NOU*		
87c.	*CAN TORRENTS*		
88c.	*CAN GIRALT DEL PALOU*	*S.U.P.*	
89c.	*CAN DOCTOR CUADRAS*		
90c.	*ESGLÉSIA DE SANT PERE*		
91c.	*RECTORIA*		
92c.	*MASET D'EN CUADRAS*	*S.N.U.*	
93c.	*TORRE DE VILANOVETA*		
94c.	*CASA DE LA VILA*		
95c.	*PLAÇA MARCER, 5*		
96c.	*CAN PUNXES*		
97c.	*CLOT D'EN SIDÓS*	*S.U.P.*	
98c.	*MAS DEL COLL D'ENTREFORT*	*S.N.U.*	

BARRIS

1a.	*LES PARELLADES*	
2a.	*LES TORRES*	
3a.	*RIBES I EL PALOU*	
4a.	*EL PALOU ALT*	
5a.	*PUIGMOLTÓ*	
6a.	*SOTA-RIBES*	
7a.	*VILANOVETA*	
8a.	*EL CARÇ*	

CONJUNTS

1b.	*CARRER DEL CALVARI*	
2b.	*CARRER DELS POUS*	
3b.	*PLAÇA DE LA VILA*	

FAÇANES

1d.	*CA LA BRÍGIDA*	*(*)*
2d.	*CAN MESTRE XIC*	*(*)*
3d.	*CAN PAU ROIG*	*(*)*
4d.	*PLAÇA DE LA FONT, 6*	

5d.	*CAN SIMÓN*	*(*)*
6d.	*C/ MAJOR, 9*	
7d.	*C/ MAJOR, 10*	
8d.	*C/ MAJOR, 11*	
9d.	*C/ MAJOR, 13*	
10d.	*C/ MAJOR, 18*	
11d.	*C/ DEL PI, 22*	
12d.	*C/ DEL PI, 24*	
13d.	*C/ DEL PI, 25*	
14d.	*C/ DEL PI, 27*	
15d.	*C/ DEL PI, 36*	
16d.	*C/ DEL PI, 38*	
17d.	*C/ DEL PI, 40*	
18d.	*C/ DEL PI, 42*	
19d.	*C/ NOU, 3*	
20d.	*PLAÇA MARCER, 10*	
21d.	*PLAÇA MARCER, 11*	
22d.	*PLAÇA MARCER, 12*	
23d.	*PLAÇA MARCER, 13*	
24d.	*C/ AJUNTAMENT, 6*	
25d.	*PLAÇA DE LA FONT, 3*	
26d.	*C/ DOCTOR PUIG, 5*	
27d.	*PLAÇA MARCER, 6*	

ALTRES ELEMENTS ARQUITECTÒNICS

1e.	*PONT DE CAN COLL*	*(*)*
2e.	*FONT DE LA FARMÀCIA*	*(*)*
3e.	*AUTÒDROM ROCAMAR*	*(*)*
4e.	*BOSC I JARDÍ DE SOLERS*	
5e.	*CREU DE TERME*	
6e.	*CREU DEL CAMÍ DE ST. PAU*	
7e.	*PONT DE LA PALANCA*	

1. *Tots els edificis inclosos en el Catàleg del Pla General d'Ordenació Urbana de 1982, marcats en el present article amb un asterisc (*) tenen la consideració de Bé Cultural d'Interès Local d'acord al que estableix la disposició addicional 1.1 de la Llei 9/93 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català.*

2. *Els Bens Culturals d'Interès Nacional de Sant Pere de Ribes, d'acord al que estableix la disposició 1.2 de la Llei 9/93 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català, són els que segueixen:*

   - *El Castell de Ribes o de Belloc (R – 151 – 5664)*
   - *La Torre del Veguer (R – 151 – 5666)*
   - *La Torre de Can Bruguera (R – 151 – 5667)*
   - *La Torre del Clot dels Frares (R – 151 – 5668)*

3. *Als efectes d'aquest Pla General, la legislació vigent sobre patrimoni és la Llei 9/93 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català.*

Art. 413 - Normes Especials de Protecció del Patrimoni Històric-Artístic (NB)

El catàleg relacionat en forma de llistat en l'article anterior substitueix al de les Normes Especials de Protecció del Patrimoni Històric-Artístic de Sant Pere de Ribes, les quals, no obstant, mantenen la seva vigència en tots aquells aspectes normatius que no siguin expressament modificats.

Art. 414 - Edificabilitat i usos (NB)

1. *La 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.*

4. *Condicions dels usos específics a l'edifici de Can Miret de les Parellades (7c.):*

   Usos principals: Hoteler
   Assistencial

   Usos compatibles: Unihabitatge

   L'edificabilitat pels usos principals i compatibles queda limitada a l'actualment existent.

   Per tal de dur a terme qualsevol d'aquests usos principals, s'hauran de crear les places d'aparcament necessàries, tal i com s'estableix com estàndard en la present Normativa.

1.10. Inventaris del patrimoni.

El Mapa de Patrimoni cultural de Sant Pere de Ribes, redactat per la Diputació de Barcelona, té inventariada "La Granja" amb el núm. d'element 08231/16.

S'adjunten les fitxes sobre aquesta edificació:

La Granja

Sant Pere de Ribes







Ubicació Classificació Descripció Història Bibliografia

Número d'element: 08231/16
Lloc/adreça: C. del Racó, 20
Emplaçament:
Àmbit: Patrimoni immoble
Tipologia: Edifici
Ús actual: Residencial
Titularitat: privada

La Granja

Sant Pere de Ribes







Ubicació Classificació Descripció Història Bibliografia

Autor:
Any: 1861
Estil: Contemporani, Popular
Segle: XIX
Estat conservació: bo
Protecció: legal. BCIL. PGOU 1982 (Llei 9/93 PCC)
Núm. inventari Generalitat: IPA 4468
Accés: fàcil
Data registre: 28-09-2010
Data modificació:
Autor fitxa: Marta Lloret Blackburn - Antequem, S.L.

La Granja

Sant Pere de Ribes







Ubicació Classificació Descripció Història Bibliografia

Casa situada al nucli del Palou Baix. És un edifici aïllat de planta quadrangular i tres crugies. Consta de planta baixa, pis i golfes i té la coberta a dues vessants amb el carener paral·lel a la façana. El frontis es composa simètricament segons tres eixos, definits per obertures d'arc pla arrebossat emmarcades amb motllures, excepte el portal principal, que és d'arc de escarser de pedra. La clau del mateix està inscrita amb l'any "1861", que es correspon amb la data de construcció de l'edifici. Els finestrals del primer pis tenen sortida a balcons de baranes forjades. La façana queda rematada per un petit capcer semicircular. A les façanes laterals hi ha adossats dos cossos de dos nivells d'alçat i coberta plana habilitada com a terrassa transitable. Ambdós estan oberts amb dues galeries horitzontals de set pòrtics d'arc de mig punt, que es prolonguen amb un pòrtic al frontis. A nivell de forjats i al coronament hi ha cornises senzilles, que ressalten sobre el revestiment arrebossat i pintat de color blanc.

Observacions: No s'hi ha pogut accedir.

La Granja

Sant Pere de Ribes







Ubicació Classificació Descripció Història Bibliografia

Entre els segles XVIII i XIX una part significativa de ribetans va anar a Amèrica a fer-hi fortuna, motivat per l'excedent agrícola i de mà d'obra. L'intercanvi de mercaderies intercontinentals va suposar l'enriquiment d'uns quants d'aquests emprenedors, tot i que la majoria va tenir menys sort. Els ribetans enriquits que van tornar es van fer construir cases senyorials d'una tipologia arquitectònica característica, influïda per l'estil colonial que havien vist a les amèriques. Per la influència d'aquest corrent, la majoria de cases fetes en aquest període, fossin o no d'"americanos", seguien el mateix estil. A banda de les popularment conegudes com a cases d'"americanos", també van fer donatius que van permetre fer l'església Nova de Sant Pere, el Redós de Sant Josep i Sant Pere o el rellotge de la Casa de la Vila, entre d'altres. L'aventura d'ultramar va tenir el seu fi en el procés de descolonització que van viure els països de destí.

La Granja

Sant Pere de Ribes







Ubicació Classificació Descripció Història Bibliografia

DIVERSOS AUTORS (1991). Inventari del Patrimoni Arquitectònic de Catalunya. El Baix Penedès. El Garraf. Barcelona: Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.
Inventari del Patrimoni Cultural Immoble de Catalunya. Patrimoni Arquitectònic. Sant Pere de Ribes (Garraf). Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació. Generalitat de Catalunya.

L'inventari del Patrimoni Arquitectònic de Catalunya, de la Generalitat de Catalunya, té inventariada "La Granja" o "Can Giru".

Identificació | Descripció | Intervencions | Proteccions | Fonts i documentació

Nom: LA GRANJA
Altres noms: Can Giru
Adreça: Carrer del Racó
Localització: Sant Pere de Ribes (Garraf)

Estil
Eclecticisme

Tipus d'ús
Original Habitatge
Actual Habitatge

Titularitat
Privada

Estat de conservació: Bo



1 - 4

Imatges

Nom: LA GRANJA
Altres noms: Can Giru
Adreça: Carrer del Racó
Localització: Sant Pere de Ribes (Garraf)

Èpoques
Segles: XIX -

Descripció
Edifici situat al barri del Palou. És una construcció de grans dimensions amb jardí, planta baixa i dos pisos.

La façana principal té a la planta baixa la porta d'accés, d'arc escarser i dues finestres allindades als costats. Al primer pis hi ha tres balcons allindats i al segon, tres més també allindats. El coronament és amb cornisa i barana sinuosa i es completa amb gerros ornamentals. Hi ha diversos elements decoratius de ceràmica.

El conjunt té dues galeries laterals que presenten arcs de mig punt a l'alçada del primer i del segon pis i que es coronen amb terrat i balustrades.

La coberta del cos principal és a dues vessants, de teula plana.

Notícies històriques
A l'arc de la porta d'accés principal de la casa hi ha inscrita la data de 1861.



Identificació | Descripció | Intervencions | **Proteccions** | Fonts i documentació

Nom: LA GRANJA
Altres noms: Can Giru
Adreça: Carrer del Racó
Localització: Sant Pere de Ribes (Garraf)

Protecció: BCIL
Núm. Registre / Catàleg: 4662-I
Disposició: Aprovació definitiva comissió urbanisme
Data Disposició: 17/10/2001
Publicació: DOGC
Data publicació: 21/11/2001



1.11. Objectius i criteris del Pla Especial.

Els objectius i criteris del Pla especial són:

-La reforma completa del conjunt, fent especial atenció a la volumetria i composició preexistents de l'edifici de "La Granja".

-Determinar i acotar aquells elements particulars que deuen ser mantinguts, respectats o tractats amb especial cura, definint els tipus de protecció a aplicar.

1.12. Conveniència i oportunitat del Pla Especial.

El Pla General de Sant Pere de Ribes, estableix a l'Article 414, Punt 2n, que els edificis protegits mantindran l'ús pel qual varen ser concebuts.

L'edifici de "La Granja" va ser concebut com residencial, tot i el seu gran volum, al tractar-se d'una mansió promoguda per una família benestant que havia fet fortuna a Cuba.

Ens trobem davant d'una edificació que es troba inclosa en el llistat d'edificis protegits del municipi, on té la consideració de BCIL (bé cultural d'interès local), però que a la vegada l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes no ha redactat mai el document normatiu del Catàleg de béns protegits, on a través de fitxes individualitzades identifiqui els conjunts i els elements patrimonials rellevants i estableixi el nivell de protecció al qual estan subjectes, determinant el tipus d'intervencions o actuacions possibles d'acord amb el contingut normatiu del pla.

Per tant, si es vol actuar en un dels edificis protegits de Sant Pere de Ribes, s'ha de redactar un Pla Especial de fitxa del Catàleg, establint aquestes mesures urbanístiques de protecció jurídica.

La redacció del present Pla Especial és conseqüència del que s'ha exposat, ja que és necessari per la reforma/rehabilitació de l'edifici.

Els actuals propietaris de "La Granja" es proposen d'invertir-hi econòmicament, per tal de reformar aquest àmbit i dotar-lo dels acabats i instal·lacions necessàries que permetin dotar-lo del confort i condicions d'habitabilitat adequades al temps actual.

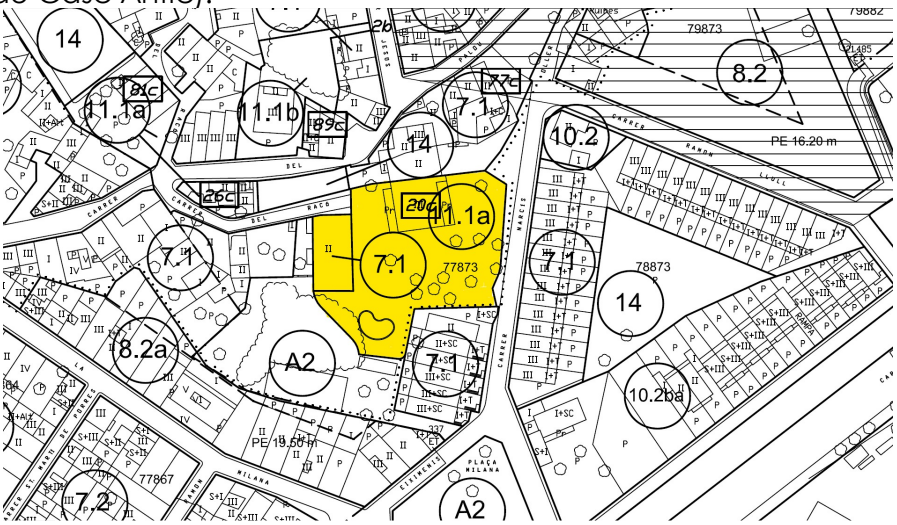
L'actuació té la voluntat també d'assolir alts nivells de respecte mediambiental i de sostenibilitat.

És per tot lo exposat que es redacta aquest Pla Especial, necessari urbanísticament per tal d'adequar l'edifici de "La Granja" i les seves instal·lacions, i és també convenient per tal de millorar i assegurar l'estat d'aquest edifici patrimonial a nivell local.

1.13. Proposta de canvi de delimitació entre la Clau 7.1 i la Clau 11.1a, a l'interior de l'àmbit del Pla Especial.

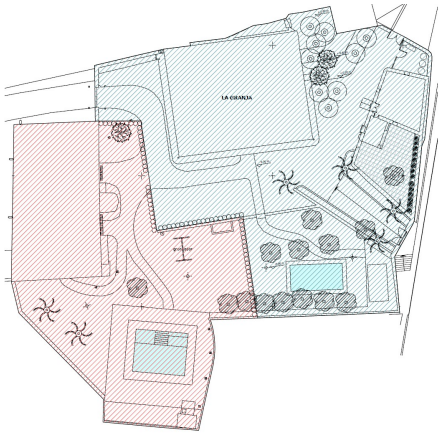
Dins de l'àmbit el Pla Especial, s'hi contemplen actualment dues qualificacions urbanístiques. D'una banda, tenim la que correspon a l'edifici protegit de "La Granja" i el seu voltant, que té assignada la Clau 11.1a (edificis protegits en el Catàleg). L'edifici té el núm. d'ordre 20C al llistat d'edificis inclosos en el Catàleg i té la consideració de BCIL (bé cultural d'interès local).

D'altra banda tenim l'edifici de l'antiga masoveria, avui completament rehabilitat i habitat pels propietaris de la finca, que té assignada la Clau 7.1 (Zona de Casc Antic).



Delimitació actual de les Claus 7.1 i 11.1a, a l'interior de l'àmbit

Degut a que es vol definir una zona privativa per l'habitatge (antiga masoveria), que inclogui la seva piscina (l'edifici de "La Granja" disposarà de la seva pròpia piscina), i donat que la piscina actual no té cap valor de tipus patrimonial, així com la preexistència d'una petita edificació de planta rectangular, de mides 2,80 x 2,00 metres, que correspon a un lavabo vinculat a la piscina, es proposa una variació de la delimitació de la Clau 7.1 que actualment només abasta la planta de l'habitatge, per tal d'assolir també la part del jardí on està ubicada aquesta piscina de caràcter més privatiu, deixant la resta de la finca com a Clau 11.1a.



Nova delimitació proposada entre les Claus 7.1 i 11.1a

La proposta ve reflectida al plànol núm. O.14. d'aquest Pla Especial.

La Clau 7.1, dins de l'àmbit, tindria una superfície de 1.192,65 M2.

L'antiga casa dels masovers en representa una ocupació de 320,89 M2, la qual és inferior al 80% que estableix la Clau, i encara que s'hi afegissin els 5,60 M2 del lavabo preexistent exterior, no s'arribaria a l'ocupació màxima establerta. L'alçada actual de l'antiga masoveria, de PB+1PP, s'ajusta a l'alçada màxima permesa.

El Pla Especial estableix la impossibilitat d'ampliació d'aquestes preexistències, mantenint-les en el seu estat actual.

En quant a la Clau 11.1a, tindria una superfície de 1.640,21 M2 dins de l'àmbit.

1.14. Proposta d'ordenació.

Es mantindrà l'accés a l'àmbit de "La Granja", des del Carrer del Racó (l'únic que avui dia s'està utilitzant). Es recuperaran els dos accessos des del Carrer de Narcís Oller, un dels quals haurà de tenir funcions només per a vianants, degut a la diferència de cota ja esmentada en aquest document. Aquest accés, es dotarà d'una escala.

Es mantindran els 4 exemplars de palmeres *Phoenix Canariensis*, que seguiran emmarcant el que ara es convertirà en accés per vianants, des del Carrer de Narcís Oller. Es mantindran els 2 exemplars més joves, d'aquesta espècie, situades junt a l'antiga masoveria. Es mantindrà l'anciana olivera i l'ametller.

Es mantindran 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.

El Pla General d'Ordenació municipal de Sant Pere de Ribes, estableix que no és obligatòria la previsió d'aparcament en les actuacions de rehabilitació d'edificis inclosos en catàleg o protegits pels seus valors històrics i artístics, quan les obres necessàries puguin malmetre els valors compositius dignes d'ésser preservats. La proposta redactada no preveu cap aparcament a l'interior de l'àmbit, amb l'excepció del garatge ara existent, situat en part de la planta baixa de l'antiga masoveria.

S'ha projectat la ubicació d'una piscina exterior, al servei de l'edifici de "La Granja", de mides 8,00 x 4,00 metres, situada a l'espai exterior existent, frontal a l'edifici, i sense alterar les rasants actuals d'aquests espais exteriors.

Es proposa de mantenir una pèrgola existent, de mides en planta 5,60 x 2,90 metres, situada prop de la piscina que es projecta, a la part sud-est de l'àmbit. També es proposa de mantenir una barbacoa exterior, situada en aquesta part del jardí.



Pèrgola i barbacoa a mantenir

A l'edificació auxiliar, situada al lateral Est, pròxima a l'edifici de "La Granja", es proposa realitzar un forjat intermedi a una cisterna soterrada preexistent, de tal manera que, mitjançant una escala lleugera de forma helicoïdal, aquest volum es pugui utilitzar com a celler. Així mateix s'hi conformarà un pati exterior on ubicar tota una sèrie d'instal·lacions tècniques, necessàries d'implantar en proximitat a l'edifici de "La Granja", per tal de no rebaixar el seu rendiment.

Es proposa delimitar amb una tanca, la zona qualificada com 7.1 (antiga masoveria i piscina actual), amb respecte de l'edifici de "La Granja", la seva edificació auxiliar, la nova piscina, pèrgola i barbacoa existents, zona qualificada com 11.1a, degut a que l'edifici de "La Granja" compta amb una llicència d'ús turístic, i caldria delimitar l'àrea on viuen els propietaris, de l'àrea que pot ser objecte d'aquest lloguer turístic a persones externes.

En quant al propi edifici de "La Granja", la proposta manté majoritàriament inalterada tota la pell envoltant de l'edifici, on s'hi plantegen els aspectes següents:

a) Convertir en balconera una de les finestres que ara obren cap a la galeria oest de la planta baixa (obertura B-01).

b) Reobrir una balconera (que ja havia existit anteriorment, i es veuen les traces), de sortida a la galeria est de la planta primera (B-12).

c) Convertir en finestra una balconera que ara obre cap a la terrassa oest de la planta segona (F-21).

d) Reobrir una balconera (que ja havia existit anteriorment, i es veuen les traces), de sortida a la terrassa oest de la planta segona (B-23).

e) Reobrir una balconera (que ja havia existit anteriorment, i es veuen les traces), de sortida a la terrassa est de la planta segona (B-23).

a) Tancar 3 obertures (deixant a la vista la forma de la obertura actual), a la façana posterior, degut a la situació del recinte del nou ascensor (F-09', F-15' i F-23).

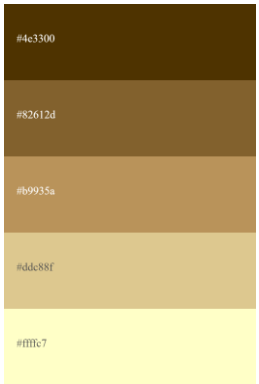
b) Emplaçar panells solars fotovoltaics a la coberta de l'edifici, per a la producció d'energia elèctrica renovable. Els murets perimetrals que envolten a les dues vessants de la coberta inclinada, amagaran a la vista aquests panells solars, els quals s'instal·laran adaptant-se a la pendent de la coberta, per tal de no sobresortir, ni ser visibles des de l'exterior.

c) Pintar les façanes exteriors de l'edifici, amb el color i material inicial que va tenir en el moment de la seva construcció l'any 1861. S'hi ha practicat una sèrie de cales, que han mostrat les diferents tonalitats que ha tingut l'edifici. En el moment actual té un acabat de pintura rosada. Anys enrere, havia tingut tot ell un acabat de pintura blanca. L'acabat original que han mostrat les cales, correspon a una pintura a la calç, barrejada amb pigments que li donaven una tonalitat ocre, suau.





Aquesta tonalitat ocre hauria perdut intensitat, degut al pas dels anys i a la influència de la llum solar. No obstant, pensem que, originalment, hauria estat pròxima al codi de color #ddc88f.



i) Pel que fa a l'exterior de l'edificació auxiliar, als murs perimetrals de la finca i murets de jardí, es proposa d'utilitzar el mateix acabat que es donaria a l'edifici de "La Granja".

j) Mantenir el tipus de fusteria exterior i persianes de llibret, fent possible la seva substitució per nous elements de fusta, de similars característiques i aspecte visual, dotats també de porticons.

k) Mantenir totes les reixes i baranes originals de l'edifici, així com els detalls de ceràmica, llindes i brancals, etc.

l) Eliminar de la façana posterior canalitzacions, sortides de fums i instal·lacions vistes, i dotar-la del mateix acabat que la resta.

En quant a l'interior de l'edifici de "La Granja", les actuacions que s'hi proposen, són les següents:

a) Ubicació d'un ascensor practicable, amb capacitat per a 6 persones, que enllaci totes les plantes de l'edifici.

b) Reforma de la cuina, en planta baixa.

c) Ubicació de 2 habitacions dobles, en planta baixa, cadascuna amb el seu bany.

d) Habilitar un nou lavabo general, al servei de la planta baixa.

e) Reforma de la planta primera, habilitant-hi 5 habitacions dobles, cadascuna amb el seu bany, i una de les quals dotada amb una petita sala.

f) Reforma de la planta segona, habilitant-hi 5 habitacions dobles, cadascuna amb el seu bany, i una de les quals dotada amb una petita sala.

g) Manteniment de l'escala interior, inclosa la ubicació antiga d'un rellotge.

h) Intentar recuperar el màxim del malmès paviment de mosaic hidràulic, d'un petit passadís i cambra de la planta baixa, per tal de realitzar una o dues catifes decoratives al paviment del nou edifici resultant, amb aquest material recuperat.

En quant a d'altres aspectes generals:

a) La voluntat dels promotors d'assolir un alt nivell de sostenibilitat en aquesta actuació, promovent l'ús d'energia renovable i materials naturals i ecològics, com a part important del futur projecte. Es farà un gran esforç per arribar a ser el més autosuficients possibles. L'energia elèctrica renovable, produïda per les plaques solars fotovoltaiques, s'utilitzarà tant per il·luminació, com per alimentar un

equip d'aerotèrmia que proporcionarà l'aigua calenta sanitària, ACS, així com equips de bomba de calor d'expansió directe, que proporcionaran fred i calor als ambients interiors.

b) S'aprofitaran per al reg del jardí i espais exteriors, totes les aigües de pluja provinents de les cobertes dels edificis inclosos a l'àmbit. Les aigües es conduiran a la cisterna ara existent, adossada al costat est de l'edifici de "La Granja".

c) En el desenvolupament de la proposta, es contemplaran les mesures necessàries per assegurar la màxima eficiència energètica, amb la finalitat de no comprometre el compliment dels objectius ambientals marcats per la Directiva 2010/31/UE del Parlament Europeu i del Consell de 19 de maig, relativa a l'eficiència energètica dels edificis.

d) En el desenvolupament de la proposta, es donarà compliment a la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i al seu Reglament, el Decret 176/2009, de 10 de novembre, així com a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, i al Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament.

e) Es mantindrà l'aspecte exterior del cos de masoveria, en quant a ràfecs, color, acabats d'arrebossat, teula àrab a les cobertes, així com l'esgraonat de pedra vista situat a l'exterior, front a "La Granja".

f) S'empraran elements de la màquia litoral de garric, margalló i llentiscle, típics de la zona costanera de la Mediterrània, tant a nivell arbori com arbustiu, en els enjardinats d'aquesta actuació.

g) Es separarà, de la forma més lleu possible, l'ús i privacitat d'habitatge unifamiliar de l'antiga masoveria, el seu espai exterior i piscina, de l'actuació de rehabilitació de "La Granja", nova piscina, edificació auxiliar, pèrgola i barbacoa, mitjançant una tanca que no constitueixi un element dissonant amb el total de l'àmbit d'actuació.

h) Es proposa a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes d'urbanitzar l'accés rodat, des del Carrer de Narcís Oller, de retirar una antiestètica barraca junt al mur perimetral de la finca, d'habilitar dues places d'aparcament, d'enjardinar i enllumenar adientment aquesta àrea, tot plegat a càrrec dels propietaris de "La Granja", per tal d'adequar i tornar a posar en ús, les dues entrades a la finca des d'aquest vial.



Antiestètica barraca i deficiències en la urbanització, junt als accessos a "La Granja" des del Carrer de Narcís Oller



Barraca junt a uns dels accessos a "La Granja", des del Carrer de Narcís Oller



Un altre aspecte de la barraca existent, que ofega un dels accessos al complex de "La Granja"



La urbanització del Carrer de Narcís Oller, va deixar impossibilitat el que havia estat l'accés frontal a "La Granja"

1.14. Quadres-resum de superfícies.

La superfície total de l'àmbit d'aquest Pla Especial, és de 2.832,86 M2.

La superfície construïda de la planta baixa de l'edifici de "La Granja, és de 265,33 M2.

La superfície construïda de les galeries de la planta baixa, és de 38,74 + 42,61 = 81,35 M2.

La superfície construïda de la planta primera de l'edifici de "La Granja, és de 259,03 M2.

La superfície construïda de les galeries de la planta primera, és de 42,41 + 45,11 = 87,52 M2.

La superfície construïda de la planta segona de l'edifici de "La Granja, és de 259,03 M2.

La superfície construïda de les terrasses de la planta segona, és de 42,41 + 45,11 = 87,52 M2.

Les superfícies descrites, de l'edifici de "La Granja", no tenen alteracions en la proposta continguda en aquest Pla Especial.

La superfície construïda de la piscina proposada, és de 47,84 M2.

La superfície construïda de la planta baixa de l'edificació auxiliar, és de 65,90 M2.

La superfície construïda de la planta soterrani de l'edificació auxiliar, que actualment és una cisterna i es proposa reconvertir en un celler, és de 65,90 M2.

La superfície de l'actual pati exterior de l'edificació auxiliar, és de 89,94 M2, dels quals 15,13 M2 correspon a un porxo.

La superfície construïda de la planta baixa de l'antiga masoveria, és de 320,89 M2.

La superfície construïda de la planta primera de l'antiga masoveria, és de 225,80 M2.

La superfície construïda de la piscina, al servei de l'antiga masoveria, és de 44,00 M2.

1.15. 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.

1.16. Bibliografia i fonts consultades.

-Arxiu històric municipal de Sant Pere de Ribes.

-Centre d'Interpretació sobre els "americanos" "indianos" de Sant Pere de Ribes.

-Xavier Miret i Mestre. "El llegat dels *americanos* a Sant Pere de Ribes". Quaderns de Patrimoni del Garraf, núm. 10. Consell Comarcal del Garraf. 2009.

-E. Cruañes, J. M. Inglès, J. M. Jané, D. Jou, X. Miret, J. Pineda, S. Rovira, J. Santacana, J. Solé Bordes i A. Virella. "*Americanos*" "*Indianos*" Arquitectura i Urbanisme al Garraf, Penedès i Tarragonès (Baix Gaià) Segles XVIII-XX. 1990

-Marta Lloret Blackburn. "Mapa de patrimoni cultural de Sant Pere de Ribes". Diputació de Barcelona. 2011.

-"Inventari del Patrimoni Arquitectònic de Catalunya". Direcció General del Patrimoni Cultural. Generalitat de Catalunya. 1982.

-Juan Carlos Borrego Pérez, Xavier Cuadras Bricollé, Carles Miret Massó, Míriam Ojeda Martínez. "L'Abans: Sant Pere de Ribes". 2013.

-Jordi Medina i Alsina. "El llegat dels *indians* com a tret identificatiu del Garraf". 2015.

-Josep Miret i Mestre, Gerard Coll Milà. "De Ribes a Cuba: Petites històries dels *americanos*". 2015.

-Associació cultural "Xarxa de municipis *indians* de Catalunya". Carrer de Bonaventura Carreras, 11. 17255-Begur (Girona) www.municipisindians.cat

-"Ruta dels *americanos* de Sant Pere de Ribes". Xarxa de municipis *indians* de Catalunya. 2015.

-Jordi Turró. "Quadern pedagògic dels *indians*". Xarxa de municipis *indians* de Catalunya. 2015.

-Tate Cabré. "Cuba a Catalunya. El llegat dels *indians*". Cossetània Edicions. 2008.

-Tate Cabré, Mireia Olivé. "Guia de rutes indianes de Catalunya". Cossetània Edicions. 2011.

-Registre de la propietat núm. 1 de Sitges

-Institut Cartogràfic de Catalunya.

-Dirección General del Catastro.

Sant Pere de Ribes, maig de 2024.
L'ARQUITECTE,

JOAN RAMON ARTIGAS PEINADO / num:13229-2

Firmado digitalmente por JOAN RAMON ARTIGAS PEINADO / num:13229-2
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col.legiat, title=Arquitecte, sn=ARTIGAS PEINADO, givenName=JOAN RAMON, serialNumber=77274518S, cn=JOAN RAMON ARTIGAS PEINADO / num:13229-2, email=artigas.peinado@gmail.com
Fecha: 2024.06.03 20:46:44 +02'00'

FITXA DEL CATÀLEG DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC-ARTÍSTIC DEL MUNICIPI DE SANT PERE DE RIBES, CORRESPONENT A L'EDIFICI ANOMENAT "LA GRANJA" O "CAN GIRU"

1. IDENTIFICACIÓ **20C**

Localització Carrer del Racó, núm. 20, i Carrer de Narcís Oller, núm. 24, del casc urbà de Sant Pere de Ribes.

Coordenades UTM de l'edifici "La Granja"

X=397703.3800	Y=4568617.3900
X=397706.0802	Y=4568617.7989
X=397705.9100	Y=4568618.8800
X=397723.9560	Y=4568621.5798
X=397724.1400	Y=4568620.3500
X=397726.2600	Y=4568606.4100
X=397705.5200	Y=4568603.2600
X=397703.3800	Y=4568617.3900

Ref. cadastral 7787309 CF 9678 N 0001 UY

2. DADES URBANÍSTIQUES

Sòl urbà. Clau 11.1a (edificis protegits en el Catàleg).

3. CATALOGACIÓ

Tipus de bé Patrimoni arquitectònic
Classificació Edificis
Categoria BCIL (PGOU 1982)
Identificador IPAC 4468

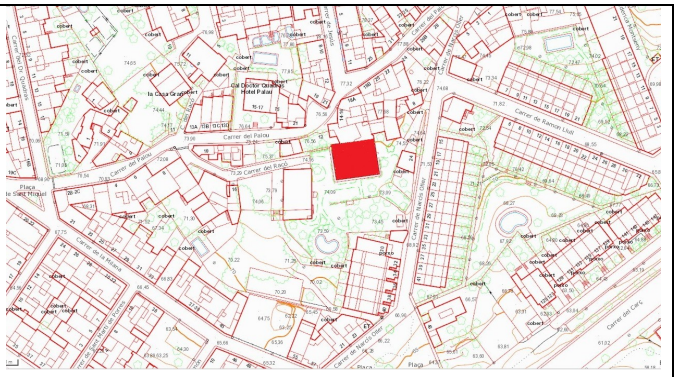
4. DESCRIPCIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Ús actual i titularitat

Es tracta d'un habitatge unifamiliar particular. És de titularitat privada.

Descripció

Edifici aïllat, de planta quadrangular i tres crugies. Consta de planta baixa, pis i golfes, i té la coberta a dues vessants, amb el carener paral·lel a la façana. El frontis es composa simètricament segons tres eixos, definits per obertures d'arc pla arrebossat, emmarcades amb motllures, excepte el portal principal, que és d'arc de escarser de pedra. La clau del mateix està inscrita amb l'any "1861", que es correspon amb la data de construcció de l'edifici. Els finestrals del primer pis tenen sortida a balcons de baranes forjades. La façana queda rematada per un petit capcer semicircular. A les façanes laterals hi ha adossats dos cossos de dos nivells d'alçat i







coberta plana, habilitada com a terrassa transitable. Ambdós estan oberts amb dues galeries horitzontals, de set pòrtics d'arc de mig punt, que es prolonguen amb un pòrtic al frontis. A nivell de forjats i al coronament, hi ha cornises senzilles, que ressalten sobre el revestiment arrebossat i pintat.

Accés

S'hi accedeix pel Carrer del Racó (núm. 20), a través del pati exterior circumdant. També té un accés auxiliar pel carrer de Narcís Oller (núm. 24), i un altre en desús, al mateix carrer.





5. CATEGORIES DE PROTECCIÓ

COBERTA	FORMA	Respecte-substitució
	MATERIAL	Respecte-substitució
	COLOR	Respecte-substitució
FAÇANA PRINCIPAL (cara Sud)	COMPOSICIÓ	Respecte-substitució
	OFICIS	Respecte-substitució
	MATERIAL	Respecte-substitució
	TEXTURA	Respecte-substitució
	COLOR	Modificació
FAÇANA LATERAL (Cara Est)	COMPOSICIÓ	Respecte-substitució
	OFICIS	Respecte-substitució
	MATERIAL	Respecte-substitució
	TEXTURA	Respecte-substitució
	COLOR	Modificació
FAÇANA LATERAL (Cara Oest)	COMPOSICIÓ	Respecte-substitució
	OFICIS	Respecte-substitució
	MATERIAL	Respecte-substitució
	TEXTURA	Respecte-substitució
	COLOR	Modificació
FAÇANA POSTERIOR (Cara Nord)	COMPOSICIÓ	Modificació
	OFICIS	Respecte-substitució
	MATERIAL	Respecte-substitució
	TEXTURA	Respecte-substitució
	COLOR	Modificació
ESTRUCTURA PORTANT		Manteniment-reparació
PL. BAIXA, VESTÍBUL	VIDRIERA D'ACCÉS	Manteniment-reparació
PL. BAIXA, ESTANÇA-MENJADOR	LLAR DE FOC	Manteniment-reparació
PI. BAIXA, PASSADÍS I CAMBRA	PAVIMENT DE MOSAIC HIDRÀULIC	Respecte-substitució
PLANTES BAIXA, PRIMERA I SEGONA, ESCALA	BARANES CONTRAPETJES SÒCOLS	Manteniment-reparació
PL. PRIMERA, HABITACIÓ SUD-OEST	LLAR DE FOC	Manteniment-reparació
ACCÉS DES DEL CARRER DEL RACÓ	PORTALADA AMB DOBLE REIXA	Manteniment-reparació
ACCÉS 1 DES DEL CARRER DE NARCÍS OLLER	PORTALADA AMB DOBLE PORTA	Manteniment-reparació

ACCÉS 2 DES DEL CARRER DE NARCÍS OLLER	PORTALADA AMB DOBLE PORTA	Manteniment-reparació
JARDÍ	6 PALMERES *PHOENIX CANARIENSIS*	Respecte-substitució
JARDÍ	ANCIANA OLIVERA	Respecte-substitució
JARDÍ	AMETLLER	Respecte-substitució
JARDÍ	PORTALADA A CARRER DEL RACÓ	Manteniment-reparació
JARDÍ	PORTALADA 1 A CARRER DE NARCÍS OLLER	Manteniment-reparació
JARDÍ	PORTALADA 2 A CARRER DE NARCÍS OLLER	Manteniment-reparació
EDIFICACIÓ AUXILIAR	MATERIALS DE FAÇANA I COBERTA	Manteniment-reparació
ANTIGA MASOVERIA	MATERIALS DE FAÇANA I COBERTA	Manteniment-reparació
ANTIGA MASOVERIA	GRAONAT EXTERIOR DE PEDRA VISTA	Respecte-substitució







2. NORMATIVA

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.

Article 1. Naturalesa i objectiu.
Aquest document té la consideració de Pla Especial, pel redactat d'una Fitxa del Catàleg i reforma de l'edifici anomenat "La Granja" o també "Can Giru", situat en sòl urbà del municipi de Sant Pere de Ribes.

El planejament es tramita amb l'objectiu de redefinir dins de l'àmbit, el límit entre la Clau 7.1 (Zona de Casc Antic) i la Clau 11.1a (edificis protegits en el Catàleg), identificar els elements patrimonials rellevants, establir el nivell de protecció al qual estaran subjectes, determinant el tipus d'intervencions o actuacions possibles, i assignar l'ús hoteler i de restaurant.

Article 2. Àmbit.
L'àmbit territorial es troba en sòl urbà, coincideix amb l'àmbit registral i cadastral de la finca i s'assenyala gràficament al plànol I.2. "Topogràfic de l'estat actual i delimitació de l'àmbit". La seva delimitació ocupa una superfície de 2.832,86 M2, que correspon a l'edifici de "La Granja", espai exterior, edificació auxiliar i l'antiga masoveria.

Article 3. Obligatorietat.
Segons l'article 5 de les NNUU del text refós del PGOU de Sant Pere de Ribes, les determinacions del Pla General vinculen a l'Administració i als particulars. Qualsevol dispensa o excepció a aquesta regla general serà causa per reclamar la nul·litat de ple dret de l'acte que la provoqui.

D'acord amb el previst a l'article 410 de les mateixes NNUU, s'elaborarà un Pla Especial del Patrimoni Arquitectònic municipal en el qual s'inclourà el llistat de les zones qualificades com a subzona d'edificis protegits en el catàleg (clau 11.1a) i aquells susceptibles de possible protecció, inclosos en la qualificació d'altres edificis a protegir (clau 11.1b)

Aquest Pla Especial de Fitxa del Catàleg defineix les determinacions que afecten a l'element núm. 20c "La Granja".

Article 4. Vigència.
Aquest document entrarà en vigor, a partir de la publicació de la seva aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la seva vigència serà indefinida, d'acord amb el que disposa el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Article 5. Interpretació.
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, així com la documentació escrita sobre la gràfica, llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de superfície de sòl, supòsit en el qual caldrà atenir-se a la superfície real.

Article 6. Determinacions.

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

-Memòria.
-Fitxa 20C del Catàleg.
-Agenda i avaluació econòmica-financera.
-Plànol de definició de l'àmbit, número I.2., i tots els plànols normatius, des del número O.1. fins el número O.16. inclosos.

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

Article 7. Classificació del sòl.

La classificació de l'àmbit del Pla Especial de Fitxa del Catàleg i reforma de l'edifici anomenat "La Granja", ve definit al Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de Sant Pere de Ribes, i correspon a la de sòl urbà.

El sòl urbà està delimitat pel PGOU al plànol d'ordenació II.1 (E: 1/10.000)

Article 8. Qualificació.

La qualificació de l'àmbit del Pla Especial de Fitxa del Catàleg i reforma de l'edifici anomenat "La Granja", ve definit al Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de Sant Pere de Ribes, i correspon en part a la Zona de nucli antic (7), subzona casc antic (Clau 7.1), i la resta a la Clau 11.1a, edificis protegits en el Catàleg.

Article 9. Ordenació específica.

Tal i com ho determina l'article 414 de les NNUU del Text Refós del PGOU de Sant Pere de Ribes, l'edificabilitat de la Clau 11.1a (edificis protegits en el Catàleg), es limita a l'actualment existent.

Pel que fa a la Clau 7.1 (Zona de Casc Antic), inclosa dins de l'àmbit d'aquest Pla Especial, es limita també la seva edificabilitat a l'actualment existent.

Article 10. Usos.

Tal i com ho determina l'article 414 de les NNUU del Text Refós del PGOU de Sant Pere de Ribes, es mantindrà l'ús pel qual varen ser concebuts aquests edificis protegits. Per tant, en el cas de "La Granja", que va ser concebut com un habitatge unifamiliar, les condicions dels usos específics seran les següents:

-Ús dominant:	Residencial
-Ús principal:	Unihabitatge
-Usos compatibles:	Cap
-Usos complementaris:	Aparcament

CAPÍTOL III. DEFINICIÓ DE LES CATEGORIES DE PROTECCIÓ.

Article 11. Categories de protecció.

Per determinar la importància dels diferents elements de cada part de l'àrea de protecció, s'estableixen 3 categories de protecció:

-Categoria de Manteniment-reparació: Quan per a aquest es prescrigui que resti en el mateix estat actual, sense que s'alteri, malmeti, destrueixi o es perdi, admetent sobre ell exclusivament aquelles accions constructives de consolidació i reparació.

-Categoria de Respecte-substitució: Quan per a aquest es prescrigui la contemplació de les lleis compositives, estructurals, formals o tipològiques en el desenvolupament de les accions constructives de consolidació, reparació, restitució, instal·lació i reforma.

-Categoria de Modificació: Quan per a aquest es prescrigui la possibilitat de ser reformat o substituït, sempre i quan no es malmeti la resta d'elements de la mateixa àrea de protecció que estiguin inclosos en les categories de Manteniment o de Respecte, admetent totes les accions constructives de consolidació, reparació, restitució, enderroc, instal·lació i reforma.

CAPÍTOL IV. APLICACIÓ DE LES CATEGORIES DE PROTECCIÓ ALS ELEMENTS PROTEGITS.

Article 12. Volumetria.

S'hi aplicarà la categoria de Respecte-substitució, menys en el cas de la coberta de l'edifici, on s'hi podrà formar un petit terrat pla, en una part de la coberta, on poder situar unitats exteriors de climatització, antena parabòlica, etc., que no siguin visibles des de l'exterior i sí fàcilment accessibles, pel seu manteniment.

Article 13. Coberta.

S'hi aplicarà la categoria de Respecte-substitució pel que fa a materials i color.

S'hi aplicarà la categoria de Respecte-substitució pel que fa a la forma de la coberta.

A la vessant Sud de la coberta, s'hi podran emplaçar panells solars, per la producció d'energia elèctrica renovable. Els captadors es situaran sobre el pla de coberta, seguint la mateixa inclinació d'aquesta.

Article 14. Façanes Sud, Est i Oest.

S'hi aplicarà la categoria de Respecte-substitució, en quant a la composició, oficis, textura, materials, reixes originals, baranes, ceràmica, llindes i brancals. Al color s'hi aplicarà la categoria de modificació.



Es donarà a l'edifici el color i aspecte originals, en base a les cales que s'hi ha realitzat, concretament ocre suau, color #ddc88f.

Article 15. Estructura portant de l'edifici.
S'hi aplicarà la categoria de Manteniment-reparació.

Es podrà practicar un recinte per a la ubicació d'un ascensor practicable, que enllaci tots els nivells de l'edifici.

Article 16. Planta baixa, vidriera d'accés al vestíbul.
S'hi aplicarà la categoria de Manteniment-reparació.



Article 17. Planta baixa, llar de foc de l'estança-menjador.
S'hi aplicarà la categoria de Manteniment-reparació.



Article 18. Planta baixa, paviment de mosaic hidràulic malmès, d'un petit passadís i una cambra.

S'hi aplicarà la categoria de Respecte-substitució. S'intentarà recuperar el major nombre de peces possible, per tal d'utilitzar-les en la formació de catifes incloses en el nous paviments de l'edifici, i col·locar-les en punts singulars d'aquest.





Article 19. Plantes baixa, primera i segona, escala.

S'hi aplicarà la categoria de Manteniment-reparació a les baranes de fosa, passamans de forja, contrapetja dels graons i sòcols de ceràmica decorada, així com a l'armari encastat al mur que antigament havia tingut un rellotge



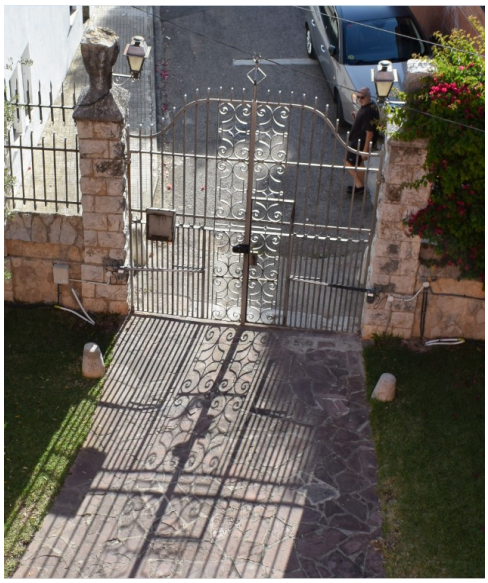




Article 20. Planta primera, llar de foc ubicada a habitació Sud-Oest.
S'aplicarà la categoria de Manteniment-reparació a la llar de foc.



Article 21. Accés des del Carrer del Racó. Portalada de doble reixa.
S'aplicarà la categoria de Manteniment-reparació al conjunt de la portalada i la seva doble reixa.



Article 22. Accés 1 des del Carrer de Narcís Oller. Portalada amb doble porta.
S'aplicarà la categoria de Manteniment-reparació al conjunt de la portalada i la seva doble porta.



Article 23. Accés 2 des del Carrer de Narcís Oller. Portalada amb doble porta.

S'aplicarà la categoria de Manteniment-reparació al conjunt de la portalada i la seva doble porta.



Article 24. Jardí. 6 Exemplars de palmera *Phoenix Canariensis (Palma Fénix o Palma Canària)*.

S'aplicarà la categoria de Respecte-substitució a 4 exemplars de palmera *Phoenix Canariensis (Palma Fénix o Palma Canària)*.





Article 25. Jardí. Anciana olivera *Olea Europaea.*

S'aplicarà la categoria de Respecte-substitució a un exemplar d'olivera *Olea Europaea.*



Article 26. Jardí. Ametller *Prunus Dulcis.*

S'aplicarà la categoria de Respecte-substitució a un exemplar d'ametller *Prunus Dulcis*, que podrà ser trasplantat a un altre indret del jardí, per permetre la construcció d'un aparcament soterrat.



Article 27. Edificació auxiliar.

S'hi aplicarà la categoria de Manteniment i reparació a materials de façanes i coberta de l'edificació auxiliar.



Pel seu exterior s'utilitzarà el mateix acabat i tonalitat que per l'edifici de "La Granja", concretament ocre suau, color #ddc88f.

Article 28. Antiga masoveria. Materials de façana i coberta.
S'aplicarà la categoria de Manteniment-reparació als materials de façana i coberta de l'antiga masoveria. Es mantindrà el color blanc de les seves façanes, sobre del revestiment d'arrebossat.



Article 29. Antiga masoveria. Graonat exterior de pedra vista.
S'aplicarà la categoria de Respecte-substitució, al graonat exterior de pedra vista, situat a la façana al jardí, de l'antiga masoveria.



Article 30. Acabat del mur perimetral de la finca i murets del jardí.
L'acabat del mur perimetral de la finca i del muret separador del jardí, serà del mateix material i tonalitat que l'edifici de "La Granja", concretament ocre suau, color #ddc88f.

Article 31. Rehabilitació, enderrocs i gestió de residus.
Les obres de reforma que es duguin a terme en aquest àmbit, comptaran amb el respectiu Estudi de gestió de residus, el quals s'hauran de gestionar en un abocador controlat.

Article 32. Descobriment d'elements no inclosos a la Fitxa.
Cas que durant l'execució de les obres de reforma, es poguessin descobrir elements d'interès no inclosos a la Fitxa, es procedirà a la suspensió de l'actuació.

Article 33. Aprofitament de les aigües de pluja.
S'aprofitaran per al reg del jardí i espais exteriors, totes les aigües de pluja provinents de les cobertes dels edificis inclosos a l'àmbit.

Article 34. Eficiència energètica.
En el desenvolupament de la proposta, caldrà introduir les mesures necessàries per assegurar la màxima eficiència energètica, amb la finalitat de no comprometre el compliment dels objectius ambientals marcats per la Directiva 2010/31/UE del Parlament Europeu i del Consell de 19 de maig, relativa a l'eficiència energètica dels edificis.

Article 35. Contaminacions acústica i lumínica.
En el desenvolupament de la proposta, caldrà donar compliment a la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i al seu Reglament, el Decret 176/2009, de 10 de novembre, així com a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, i al Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament.

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 Sant Pere de Ribes.

Sant Pere de Ribes, maig de 2024.
L'ARQUITECTE,

JOAN RAMON ARTIGAS PEINADO / num:13229-2

Firmado digitalmente por JOAN RAMON ARTIGAS PEINADO / num:13229-2
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col.legiat, title=Arquitecte, sn=ARTIGAS PEINADO, givenName=JOAN RAMON, serialNumber=77274518S, cn=JOAN RAMON ARTIGAS PEINADO / num:13229-2, email=artigas.peinado@gmail.com
Fecha: 2024.06.03 20:47:40 +02'00'

3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

3.1. Agenda.

Es considera que els treballs de reforma, a executar dins de l'àmbit d'aquest Pla Especial, per tal de fer possible l'hotel i restaurant que s'hi ha proposat, tindran una durada d'1,5 anys, a comptar des de l'aprovació definitiva del present document.

3.2. Avaluació econòmica i financera.

Aquest Pla Especial només implica a una sola propietat, i per tant el Pla d'etapes i l'Avaluació econòmica-financera, correran a càrrec de la societat DELMAR RESIDENCES, S.L., com a titular d'aquesta.

Les obres de reforma proposades, s'ha estimat que tinguin els costos següents:

Edifici de "La Granja"	Reforma de l'edifici/habitatge unifamiliar actual.	540.782,35 Euros
Edificació auxiliar	Reforma de l'edificació auxiliar actual, per tal de destinar-la a celler, i pavimentació del seu pati interior.	106.764,86 Euros
Espais exteriors	Habilitació dels espais exteriors i enjardinat, tot mantenint els 6 exemplars de palmera *Phoenix Canariensis*, una anciana olivera i un ametller. Habilitació de les 3 entrades a la finca.	35.000,00 Euros
	Construcció d'una tanca de delimitació, entre les Claus 7.1 i 11.1a, que inclogui una porta de comunicació.	105.054,08 Euros
	Construcció d'una piscina exterior, al servei de l'edifici de "La Granja", i sistema de depuració per electròlisi salina.	36.415,20 Euros
Carrer de Narcís Oller (exterior a l'àmbit d'actuació)	Complement de la urbanització, eliminant una barraca existent, pavimentant l'accés a l'entrada nord de la finca, completant la pavimentació de la vorera de vianants, l'enllumenat públic, així com l'enjardinat dels talussos.	30.000,00 Euros
TOTAL		**854.016,49 Euros**

Per altres treballs de reforma que poguessin ser necessaris d'executar dins de l'àmbit d'aquest Pla Especial, no previstos en l'anterior llistat, es seguiran els corresponents tràmits administratius, sempre d'acord amb el contingut i proteccions establertes en aquest Pla Especial, així com amb el contingut del Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes.

3.3. Pla d'etapes.

El desenvolupament d'aquest Pla Especial es contempla en una única etapa.

Sant Pere de Ribes, maig de 2024.
L'ARQUITECTE,

JOAN RAMON ARTIGAS PEINADO / num:13229-2

Firmado digitalmente por JOAN RAMON ARTIGAS PEINADO / num:13229-2
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col.legiat, title=Arquitecte, sn=ARTIGAS PEINADO, givenName=JOAN RAMON, serialNumber=77274518S, cn=JOAN RAMON ARTIGAS PEINADO / num:13229-2, email=artigas.peinado@gmail.com
Fecha: 2024.06.03 20:48:24 +02'00'