



Ajuntament de
Sant Pere Pescador
Alt Empordà

X2024000382
SAC

SOL·LICITUD D'UNA LLICÈNCIA D'OBRES

En Sergi Amer Capdevila, Arquitecte municipal, en relació a les peticions de dates 21.6.2024 i 3.7.2024 (núms. Registre d'entrada E2024002487 i E2024002614 respectivament) presentades per la senyora Maria Teresa Solà Colomer en representació del senyor Martijn Fop referent a l'atorgament d'una llicència d'obres per la reforma i ampliació del Mas Vidal (antic Mas Joncar) a l'interior de la finca situada al camí Joncar núm. 15 de Sant Pere Pescador, polígon 3, parcel·la 105 del seu sòl rural (Ref. Cad. 000800400EG07B0001IE, 17187A003001050000IW), informo que:

Antecedents de fet

- Segons la fitxa A9. 4c – Mas Vidal del Pla Especial i Catàleg de Masies i cases rurals en sòl no urbanitzable l'edificació es va construir en els seus orígens cap al **SVIII** i es troba en zona inundable segons els mapes de l'INUNCAT i en zona afectada pel sistema costaner C-1.
- En data 14.2.2002 es va atorgar una llicència per la rehabilitació del Mas Vidal.
- En data 4.4.2002 es va atorgar una llicència per l'ampliació d'un porxo existent.
- En data 29.8.2002 es va atorgar una llicència per la construcció d'una piscina.
- En data 14.4.2010 va ser aprovat definitivament per la CTU de Girona el Pla Especial i Catàleg de Masies i cases rurals en sòl no urbanitzable en què s'incloïa la Fitxa A9 – 4C Mas Vidal (antic Mas Joncar) com un element a protegir.
- En data 6.10.2023 la CTUG va emetre un informe indicant que calia assegurar la legalitat de les construccions existents acompanyada d'un informe dels tècnics municipals acreditant que el sostre existent es corresponia amb les llicències d'obres atorgades.

Fonaments de dret

- Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG) aprovat definitivament en data 14.9.2010 (Publicat al DOGC núm. 5735 de data 15.10.2010).

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024000382
Codi Segur de Verificació: 539e0e6e-da95-4d0e-a3f9-8f6c67b08029 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01171788_2024_27845247 Data d'impressió: 27/09/2024 07:54:15 Pàgina 2 de 17		SIGNATURES 1.- SERGI CAPDEVILA AMER (TCAT) (Arquitecte), 16/09/2024 13:22



Ajuntament de
Sant Pere Pescador
Alt Empordà

- Pla Director Urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí aprovat definitivament en data 28.1.2021 (Publicat al DOGC núm. 8341 de 15.2.2021).
- Pla director urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC), aprovat definitivament en data 25.5.2005.
- Pla director urbanístic del Sistema Costaner-2 (PDUSC-2), dels àmbits integrats en sòl no urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat definitivament en data 16.12.2005.
- Modificació del PDUSC-2 (PDUSC-2) aprovat definitivament pel Conseller en data 1.8.2014 (Publicat al DOGC núm. 6722 de 7.10.2014).
- Modificació puntual del PGOU per a la seva adaptació al PDUSC. Aprovat definitivament per la CTU en data 21.11.2007 (Publicat al DOGC núm. 5196 de data 18.8.2008).
- Pla Especial del Medi Natural i dels Aiguamolls de l'Alt Empordà aprovat definitivament en data 23.11.2014 (Publicat al DOGC núm. 5772 de data 10.12.2010).
- Modificació del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC-1 i PDUSC-2) aprovat definitivament en data 1.8.2014 (Publicat al DOGC núm. 6722 de data 7.10.2014). Disposició transitòria segona.
- Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere Pescador (PGOU) aprovada definitivament en data 6.6.2001 (Publicat al DOGC núm. 3493 de data 16.10.2001).
- Text refós i modificacions puntuals del PGOU aprovat definitivament 4 de novembre de 2003 (Publicat al DOGC núm. 4220 de data 16.9.2004).
- Pla Especial i Catàleg de Masies i Cases rurals (aprovat definitivament per la CTU Girona en data 14.4.2010).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana (BOE núm. 261 de fecha 31.10.2015).
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012 i successives modificacions.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.







Ajuntament de
Sant Pere Pescador
Alt Empordà

- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Reial Decret 210/2018, de 6 d'abril, pel qual s'aprova el Programa de prevenció i gestió de residus i recursos de Catalunya (PRECAT20) (publicat al BOE núm. 92, de 16 d'abril.
- Decret 179/1995, de 13 de juny, pel que s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis de les entitats locals.
- Decret 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat, de 30 d'octubre (DOGC núm. 6245).
- Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local.
- Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació (LOE).
- Reial Decret 1000/2010, de 5 d'agost, sobre visat col·legial obligatori, que desenvolupa la Llei Òmnibus, entra en vigor l'1 d'octubre de 2010.

Planejament Urbanístic aplicable

La finca del Mas Vidal es troba situada adjacent al camí Joncar entre el municipi de Sant Pere Pescador i la gola del riu Fluvià dins del sòl no urbanitzable del municipi (Ref. Cad. Núm. 000800400EG07B0001IE). La finca està classificada i qualificada pel PGOU i les seves posteriors modificacions com:

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL_
SNU_ Sòl no urbanitzable d'especial valor connector.

QUALIFICACIÓ DEL SÒL_
Clau 10-C1_ Zona Especial de Valor Agrícola. Subzona Costaner 1.

AJUNTAMENT DE SANT PERE PESCADOR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
<https://santperepescador.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024000382
Codi Segur de Verificació: 539e0e6e-da95-4d0e-a3f9-8f6c67b08029 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01171788_2024_27845247 Data d'impressió: 27/09/2024 07:54:15 Pàgina 4 de 17		SIGNATURES 1.- SERGI CAPDEVILA AMER (TCAT) (Arquitecte), 16/09/2024 13:22



Ajuntament de
Sant Pere Pescador
Alt Empordà

Consideracions generals

AUTORITZACIONS ADMINISTRATIVES PRÈVIES

Es comprova que l'Activitat de Turisme rural es va donar de **baixa** en data 23.10.2023 segons instància presentada per la Generalitat de Catalunya en data 2.11.2023 i es retorna al seu ús d'habitatge individual.

NORMATIVA PGOU i MPGOU.

Clau 10-C1 Zona Especial de Valor Agrícola. Subzona Costaner 1.

Els articles 243, 245 i l'article 251 de la Modificació Puntual del PGOU aprovada definitivament en data 18.6.2008 per la seva adaptació al PDUSC-1 estableixen textualment que pels terrenys qualificats amb la clau 10-C1:

Article 243. Definició i finalitats

1. Aquesta zona comprèn terrenys que presenten un gran interès **agrícola** degut al seu ús per aquesta activitat com per la seva ubicació i estreta relació amb les zones de protecció especial que formen part del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà i que estan incloses en àmbits C1 del PDUSC.

Aquest PGOU ha considerat convenient **preservar** en tot moment aquests terrenys de qualsevol procés d'urbanització en l'actualitat i en un futur llunyà. Es tracta de terres que ja estan conreades o que són aptes per ser-ho, atesa la seva alta qualitat agrícola.

2. La finalitat de l'ordenació d'aquests sòls és la seva **protecció** per tal d'assegurar la continuïtat de les explotacions agràries i la seva promoció i desenvolupament.

Article 245. Condicions d'ús

Ús principal_ Agrícola

Ús compatible_ Ramader (menys les granges de purins)

Usos condicionats_ Habitatge familiar directament i justificadament associat a una activitat d'explotació agrícola o ramadera. Turisme rural. Restauració. Esportiu. Sociocultural. Piscifactoria. Docent (educatiu). Equipaments i serveis comunitaris no

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024000382
Codi Segur de Verificació: 539e0e6e-da95-4d0e-a3f9-8f6c67b08029 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01171788_2024_27845247 Data d'impressió: 27/09/2024 07:54:15 Pàgina 5 de 17		SIGNATURES 1.- SERGI CAPDEVILA AMER (TCAT) (Arquitecte), 16/09/2024 13:22



Ajuntament de
Sant Pere Pescador
Alt Empordà

compatibles amb els usos urbans. Infraestructures d'accessibilitat. Serveis tècnics (telecomunicacions, infraestructura hidràulica general, xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i d'altres instal·lacions ambientals i d'interès públic). Estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.

Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.

L'autorització de totes les obres i els usos enumerats com usos condicionats que no estiguin inclosos en un Pla Especial Urbanístic, i també aquells projectes de l'ús principal o el compatible que superin els límits aquí establerts, ha de seguir el procediment establert per l'art. 48 de la LU i han d'incloure la següent documentació:

- Una justificació específica de la finalitat del projecte i de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament urbanístic i sectorial.*
- Un estudi d'impacte paisatgístic i ambiental.*
- Un estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.*
- Un informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca si no és comprès en un pla sectorial agrari.*
- Un informe de l'Administració hidràulica si l'afectació afecta a aqüífers classificats.*
- Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial.*
- La servitud de sòl no edificable, a efectes d'evitar la formació de nucli de població.*
- Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.*

(...)



Ajuntament de
Sant Pere Pescador
Alt Empordà

La subzona 10-C1 es subjecta al següent règim d'ús:

S'admeten els usos directament vinculats a la naturalesa rústica dels terrenys, és a dir, els usos i activitats agrícoles, ramaderes i forestals, així com aquelles construccions, edificacions i instal·lacions de nova implantació directament vinculades a les esmentades activitats pròpies del sòl no urbanitzable, inclòs l'habitatge familiar que estigui directament i justificadament associat a aquestes.

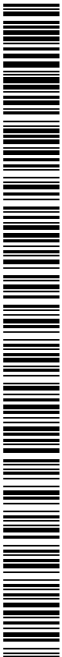
Així mateix, s'admet la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals que estiguin incloses per planejament urbanístic en el Catàleg previst a l'article 50.2 de la LUC per a destinar-les a habitatge familiar, establiments de turisme rural en les modalitats i requisits regulats per la legislació de turisme rural vigents a Catalunya, a activitats d'educació en el lleure i a establiments d'ús hotel·ler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.

(...)

Article 251. Habitatges

Els habitatges en sòl no urbanitzable han d'estar directament i justificadament associats a una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica dels terrenys, amb les condicions establertes a l'art. 87 del RLUC, i a més han de complir les condicions següents:

- a) Només s'admet un únic habitatge de nova creació com ampliació d'un mas existent formant una unitat arquitectònica. El promotor de l'habitatge ha d'acreditar que la seva activitat econòmica principal és l'agrícola o ramadera amb un mínim de 15 anys de dedicació familiar.*
- b) Acreditar una propietat mínima de **2,5Ha** de terreny de conreu d'horta i de 4,5Ha de conreu de secà per cada habitatge.*
- c) Es podran aportar terrenys situats en finques separades físicament que estiguin emplaçades dins del terme municipal. A l'objecte de considerar la superfície mínima exigida cada una computarà proporcionalment en funció de la seva destinació com a conreu de secà, conreu d'horta o forestal.*
- d) Aportar el compromís d'inscriure la finca o finques aportades al Registre de la Propietat com a indivisible.*





Ajuntament de
Sant Pere Pescador
Alt Empordà

e) La parcel·la a on es disposa l'habitatge tindrà una superfície mínima de **2,5Ha**.

f) Justificar gràficament la no formació de nucli de població.

g) L'edificació tindrà un sostre màxim de 250m2 per habitatge, més 50m2 per a construccions complementàries, i s'admetrà una agrupació de 2 habitatges a partir d'una masia existent, amb la corresponent aportació de terres per cada habitatge.

h) Les edificacions es separaran un **mínim de 10m** dels límits de la propietat.

i) No es permetrà la seva ubicació a menys de 25m de les carreteres i a menys de 100m dels nuclis urbans.

j) L'alçada reguladora màxima serà de 7m, que corresponen a una planta baixa i un pis (PB+1).

k) Caldrà preveure i determinar en el projecte d'edificació el corresponent sistema de captació d'aigua potable i de depuració d'aigües residuals.

l) La composició arquitectònica correspondrà al tipus tradicional del lloc. El nivell de construcció i dels materials serà de bona qualitat i adequats a l'entorn.

m) Es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 8m de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

NORMATIVA DEL PLA ESPECIAL I CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

L'article 15. Condicions d'ordenació segons els diferents tipus d'edificació estableix: Tant els habitatges origen del conjunt i les seves eixides, com els coberts **anterior**s al **SXX** o d'interès arquitectònic es podran **rehabilitar** per algun dels usos previstos en el present document. Cadascuna de les fitxes fixa les possibilitats i condicions d'ampliació. En concret, la fitxa del catàleg estableix que:

Paràmetre urb.

PEU Catàleg

Proposta

Finca mínima	2,5Ha (25.000m2)	12,95Ha
Situació ampliacions	Posterior o lateral	Lateral
Alçada màxima	H=8m (PB+1)	H=3m

AJUNTAMENT DE SANT PERE PESCADOR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://santperepescador.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

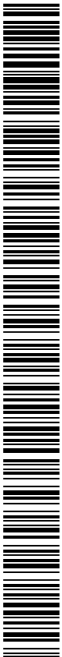




Ajuntament de
Sant Pere Pescador
Alt Empordà

Divisions Horizontals (màxim 4 entitats)	La 1a entitat 350m2 La resta d'entitats 50m2	No procedeix
Composició de façanes	Unitàries	Unitàries
Percentatge màx. obertures	20%	16,33% a la façana principal (2 unitats de 1,2 x 2,4m d'obertura en relació a un parament de la façana principal de 4,20 x 8,40m). 2,22% (1 unitat de 0,6x1m d'obertura en relació a un mur façana est de 6,45 x 4,20m).
Separació obertures	Mín. amplada obertura (1,2m)	Compleix. (1,55m)
Proporció finestres	Alçada de 2 vegades l'amplada (2,40m i 1,2m)	Compleix (2,4m a la façana principal i 1m a la façana est)
Altres proporcions	Espais porticats o galeries amb els mateixos materials d'acabat de l'edifici principal	No procedeix
Altres acabats	Materials com l'estucat, acer corten,.. sempre que ressaltin sobre la masia original	No procedeix
Baranes	Seguint les tipologies existents o amb barrots verticals de 10-12cm separació entre ells i amb passamà inferior i superior	Compleix

AJUNTAMENT DE SANT PERE PESCADOR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://santperepescador.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.





Ajuntament de
Sant Pere Pescador
Alt Empordà

Cobertes	Inclinades amb teula ceràmica àrab. S'admetran les eixides en edificacions en planta baixa amb paviments ceràmics sense esmaltar, fusta o pedra sense polir.	Sí (marró fosc)
Xemeneies	S'intentarà agrupar en un única per l'edifici. S'admet una sortida de fums per cada 150m2 de planta.	Compleix (1 xemeneia per cada 150m2 de teulada ja que el total de l'edifici disposa de 422,51m2st). En total es col·locaran 2 xemeneies.
Acabats de façana	Pedra del país, estucats llisos o esgrafiats, arrebossats llisos o amb relleus, paredat comú de pedra del país, emmarcaments de ceràmica per les obertures i altres segons el cas (corten, fusta laminada,..).	Pedra del país, emmarcaments de ceràmica per les obertures
Energies alternatives	Es potenciarà l'energia fotovoltaica atès el seu emplaçament	Es manifesta que es col·locaran panells solars fotovoltaics a la coberta de l'edifici principal, seguint la inclinació de la seva pendent.
Xarxes de BT i telefonia	Abans de realitzar obres d'ampliació caldrà soterrar les línies.	La propietat es compromet a soterrar les línies elèctriques que donen servei a la finca previ

AJUNTAMENT DE SANT PERE PESCADOR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://santperepescador.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.





Ajuntament de
Sant Pere Pescador
Alt Empordà

		<i>consens amb la propietat de la finca veïna afectada.</i>
<i>Aparcament i Vegetació</i>	<i>Caldrà delimitar zona d'aparcament amb vegetació amb espècies autòctones</i>	<i>Es justifica la plantació d'una ratio d'un arbre autòcton per cada plaça d'aparcament per minimitzar el seu impacte visual, paisatgístic i ambiental.</i>
<i>Usos admesos</i>	<i>Habitatge, Turisme rural, restauració, explotació agrícola, activitats d'educació en el lleure, hoteler en edificacions de sostre mínim 1000m2 (exclòs en la modalitat d'apart hotel).</i>	<i>Habitatge</i>

NORMATIVA PTPCG.

L'article 2.7.3 de les normes d'ordenació territorial de paisatge del PTPCG en relació al Sòl de protecció especial **admet** les edificacions destinades a habitatge d'acord amb la legislació urbanística vigent. En concret, s'admeten:

*b) Les edificacions i ampliacions que podrien ser **admissibles** d'acord amb el que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005), quan es compleixin les condicions i exigències que assenyalen els apartats 5, 6, 7 i 8 del present article per tal de garantir que **no afectaran** els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl. Aquestes edificacions o instal·lacions corresponen als tipus B i C de l'article 2.5. (**Tipus B.** Aquelles que no aporten qualitat al medi natural i paisatgístic i **Tipus C.** Aquelles que són d'interès públic d'acord amb la legislació vigent).*

AJUNTAMENT DE SANT PERE PESCADOR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://santperepescador.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024000382
Codi Segur de Verificació: 539e0e6e-da95-4d0e-a3f9-8f6c67b08029 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01171788_2024_27845247 Data d'impressió: 27/09/2024 07:54:15 Pàgina 11 de 17		SIGNATURES 1.- SERGI CAPDEVILA AMER (TCAT) (Arquitecte), 16/09/2024 13:22



Ajuntament de
Sant Pere Pescador
Alt Empordà

Tipus A. *Aquelles que aporten qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic.*

La seva presència està associada a la gestió i millora del territori rural, com és el cas de les edificacions i instal·lacions pròpies de l'agricultura a cel obert, la ramaderia i la silvicultura extensives, el turisme rural –en especial i preferentment l'agroturisme– i les instal·lacions i edificacions per a la protecció i valorització del medi natural. També es consideren incloses en aquest tipus les instal·lacions de les activitats agràries intensives o determinades activitats complementàries a l'agricultura que formen part de l'explotació a cel obert d'una finca molt més gran que l'espai que ocupen i contribueixen a la viabilitat del conjunt de l'activitat agrària que manté la qualitat de la finca.

Pel que fa a la necessitat de redactar un Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP) l'art. 4 de les Directrius de Paisatge estableix que cal en els següents casos:

- *Infraestructures i instal·lacions que hagin de tenir una presència visual significativa en el territori.*
- *Edificacions aïllades en el territori, ja sigui en sòl no urbanitzable (edificacions agrícoles, ramaderes i d'activitats primàries en general) o en peces de sòl urbà que hagin de romandre aïllades.*
- *Edificacions situades en la franja perimetral dels nuclis urbans que hagin de tenir una presència **important** en la imatge exterior d'aquests.*
- *Transformacions de sòl que hagin d'afectar substancialment el paisatge rural.*
- *Tots els casos en què s'exigeix preceptivament l'informe d'impacte i integració paisatgística.*

NORMATIVA PDUSC

L'article 15.2a) de la Modificació del PDUSC-1 i PDUSC-2 del 2014 estableix que:

- a) *S'admeten els usos directament vinculats a la **naturalesa rústica** dels terrenys, és a dir, els usos i activitats agrícoles, ramaderes i forestals, així com aquelles construccions, edificacions i instal·lacions de nova implantació directament vinculades a les esmentades activitats pròpies del sòl no urbanitzable, inclòs l'habitatge familiar que estigui directament i justificadament associat a aquestes.*



Ajuntament de
Sant Pere Pescador
Alt Empordà

No obstant, la **Disposició Transitòria segona** estableix que “ *les instal·lacions i construccions, entre elles les de càmping, existents abans de l'entrada en vigor dels PDUSC1 i PDUSC-2, que s'ajustin al règim establert a l'article 47 del TRLUC, autoritzats o no conforme al planejaments generals vigents i que no siguin admesos per les determinacions dels PDUSC, podran continuar desenvolupant la seva activitat amb les condicions i limitacions següents:*

- a) (...)
- b) **Es respectaran** les construccions i instal·lacions, entre elles les de càmping, amb la superfície existent abans de l'entrada en vigor dels PDUSC i s'autoritzaran obres de consolidació, conservació, reparació, substitució, modernització, millora i les d'adaptació a les condicions higièniques i ambientals requerides legalment així com les encaminades a reduir els efectes negatius d'impacte ambiental i paisatgístic.
- En el supòsit d'establiments no autoritzats en el marc del planejament vigent s'haurà de tramitar un pla especial urbanístic, d'acord amb la legislació vigent.
 - En el supòsit d'establiments autoritzats, només serà preceptiu el Pla Especial urbanístic si l'abast de les obres ho requereix, d'acord amb la legislació vigent.”

Consideracions específiques

En relació a la reforma i ampliació del Mas Vidal (antic Mas Joncar) consistent bàsicament en la transformació d'un garatge per a reconvertir-lo en part de l'habitatge existent i l'ampliació del volum principal pel costat de llevant (est) amb un nou volum adossat d'uns 67,38m2 de superfície construïda amb destí també a habitatge, es considera que aquestes obres **s'ajusten** als paràmetres urbanístics que li són d'aplicació a nivell municipal i territorial. Es justifiquen els criteris **compositius** establerts en el Pla Especial i Catàleg de Masies i cases rurals en sòl no urbanitzable (PEU) pel que fa la composició d'obertures i elements de protecció i resta de condicions aplicables.



Ajuntament de
Sant Pere Pescador
Alt Empordà

Tanmateix, i d'acord amb l'article 48 de la LUC, l'edificació es troba dins d'un dels supòsits d'ús admès en el PEU i no es superen els lindars establerts en aquesta normativa, pel que es considera que **no cal requerir** l'aportació d'un EIIP per la tramitació de l'expedient.

Malgrat que la finca té, segons els projecte aportat, uns 12.949m² (12,95Ha) de superfície de sòl privat, es considera que al tractar-se d'un habitatge preexistent **no li és d'aplicació** les normes de l'article 251 del PGOU pel que fa a la implantació d'aquests usos d'habitatge en aquesta classe de sòl.

Així mateix, i malgrat que l'edificació originària supera els 250m² de superfície construïda, es considera que aquesta edificabilitat ja estava acceptada pel PEU vigent i **no procedeix** reduir volumètricament el seu conjunt edificat.

L'edificació principal i el garatge disposen actualment d'una sup. construïda de:

PB_ Habitatge origen del conjunt	155,43m ²
P+1_ Habitatge origen del conjunt	142,55m ²
Garatge annex	57,15m ²
TOTAL	355,13m ²

Pel que amb l'ampliació proposada s'assolirà un total de **422,51m²** de sostre segons:

Edificació preexistent	355,13m ²
Ampliació	67,38m ² (18,97%)

Per tant, l'ampliació proposada **no supera** el 20% del sostre protegit establert en la fitxa A9. 4c – Mas Vidal del Pla Especial i Catàleg de Masies i cases i **s'ajusta** als paràmetres que li són d'aplicació.

El projecte incorpora els **documents** necessaris pels projectes bàsics establerts en el CTE 2006 per tramitar la llicència (memòria descriptiva, plànols descriptius, pressupost, estudi bàsic de seguretat i salut, normativa aplicable, estudi de la gestió dels residus..), però **no s'adjunten** els documents d'assumeix de la Direcció

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024000382
Codi Segur de Verificació: 539e0e6e-da95-4d0e-a3f9-8f6c67b08029 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01171788_2024_27845247 Data d'impressió: 27/09/2024 07:54:15 Pàgina 14 de 17		SIGNATURES 1.- SERGI CAPDEVILA AMER (TCAT) (Arquitecte), 16/09/2024 13:22



Ajuntament de
Sant Pere Pescador
Alt Empordà

Facultativa, ni de la Direcció d'execució, ni de la Coordinació de la Seguretat i salut (CSS). El pressupost proposat és ajustat als barems establerts pel COAC per la tipologia i característiques de les obres previstes (155.518,34 euros).

Es considera que no es fa necessària l'obtenció de l'informe del Departament competent en matèria d'Agricultura atès que les actuacions **no incidiran** en el funcionament normal de les explotacions agràries del seu entorn immediat (article 50.1 del TRLUC).

Així mateix, es considera **preceptiu** l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona (CTUG) prèviament a l'atorgament de la llicència d'acord amb l'art. 50.1 del TRLUC.

Conclusions

En conclusió, i per tot el que s'ha exposat en el cos del text del present informe, es valora **FAVORABLEMENT** a l'atorgament d'una llicència d'obres per la reforma i ampliació del Mas Vidal (antic Mas Joncar) a l'interior de la finca situada al camí Joncar núm. 15 de Sant Pere Pescador, polígon 3, parcel·la 150 del seu sòl rural (Ref. Cad. 000800400EG07B0001IE, 17187A003001050000IW), condicionada als següents aspectes:

- *Serà preceptiu i vinculant l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona prèviament a l'atorgament de la llicència d'acord amb el que estableix l'article 50.1 de la Llei d'urbanisme.*
- *S'adverteix que, d'acord amb l'article 50.1 del TRLUC i l'article 1.13 del PEU Catàleg de Masies i cases rurals, caldrà que, prèviament a l'atorgament de la llicència d'obres, es sotmeti l'expedient a informació pública durant un període mínim de 20 dies i es publiqui com a mínim al Butlletí Oficial de la Província.*
- *Caldrà que, prèviament a l'inici de les obres, el promotor porti el projecte executiu degudament signat pel/s tècnic/s competent/s i visat pel col·legi*

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024000382
Codi Segur de Verificació: 539e0e6e-da95-4d0e-a3f9-8f6c67b08029 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01171788_2024_27845247 Data d'impressió: 27/09/2024 07:54:15 Pàgina 15 de 17		SIGNATURES 1.- SERGI CAPDEVILA AMER (TCAT) (Arquitecte), 16/09/2024 13:22



Ajuntament de
Sant Pere Pescador
Alt Empordà

professional amb els documents indicats a l'Annex I del CTE. També caldrà aportar el document d'Assumeix de la Direcció Facultativa de l'obra i de la Direcció d'execució i, en el cas de que durant aquestes hi intervingui més d'una empresa constructora o una empresa i varis treballadors autònoms, el corresponent document acreditatiu de la designació d'un coordinador de la seguretat i salut.

- *Caldrà que, una vegada finalitzades les obres, el promotor porti el document acreditatiu del Certificat Final d'Obra justificant que aquestes han estat executades de conformitat amb el projecte tècnic autoritzat i, si s'escau, de les seves modificacions i les condicions de la llicència urbanística atorgada i que l'edificació està en condicions de ser utilitzada de conformitat amb l'ús autoritzat. També caldrà que el promotor sol·liciti en règim de comunicació prèvia la primera utilització de l'ampliació de l'edificació. En aquest sentit, caldrà aportar el document justificatiu Model 900D de sol·licitud d'inscripció al Registre Cadastral.*
- *Caldrà que, una vegada finalitzades les obres, el promotor porti el justificant del dipòsit de les runes generades a un centre gestor autoritzat.*
- *Caldrà aplicar una liquidació complementària respecte els costos inicials de l'obra a efectes de l'aplicació d'impostos i taxes administratives a l'obra de: 155.518,34 euros.*
- *S'estableixen els següents terminis màxims de vigència de la llicència:
Per iniciar les obres: 12 mesos
Per a finalitzar les obres: 36 mesos*
- *No es podrà interrompre el trànsit del camí del Joncar amb cap mena d'efectes com materials, tanques, bastides, etc., llevat que sigui imprescindible i s'hagi obtingut la pertinent llicència municipal d'ocupació de via pública.*







Ajuntament de
Sant Pere Pescador
Alt Empordà

- Caldrà retirar en el termini de les quaranta-vuit hores després d'acabada l'obra, els materials sobrants, bastides, tanques, grues i altres elements procedents de l'obra.

- Reparar o indemnitzar els danys que es causin als elements d'urbanització en el sòl, subsòl i vol de la via pública, com són voreres, paviments, voravies, fanals, rètols i plaques de numeració, arbres, plantacions, mobiliari urbà, embornals, clavegueram i altres elements anàlegs.

- Aquesta llicència no contempla el desmuntatge i soterrament de les línies elèctriques que circulen per la zona pel que, en cas de que fós necessari, caldrà sol·licitar i obtenir el corresponent permís abans d'iniciar les esmentades obres.

I perquè consti signa als efectes oportuns,
Sant Pere Pescador, 16 de setembre de 2024
L'Arquitecte municipal
Sergi Amer Capdevila

AJUNTAMENT DE SANT PERE PESCADOR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
<https://santperepescador.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT INF	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024000382
Codi Segur de Verificació: 539e0e6e-da95-4d0e-a3f9-8f6c67b08029 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01171788_2024_27845247 Data d'impressió: 27/09/2024 07:54:15 Pàgina 17 de 17	SIGNATURES 1.- SERGI CAPDEVILA AMER (TCAT) (Arquitecte), 16/09/2024 13:22	



Ajuntament de
Sant Pere Pescador
Alt Empordà