

**ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA**  
**DEL PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA PER A**

**PROMOTOR:**  
MATEU TURRÓ CALVET

**AUTOR ESTUDI:**  
JORDI ESCOLÀ ROVIRA  
Biòleg, col. 764 COAMB

**AUTOR PROJECTE:**  
JOSEP M. CASTELLS CABRÉ

*gener de 2021.*

**LA REHABILITACIÓ D'UNA MASIA EXISTENT  
EN SÒL NO URBANITZABLE (PARCEL·LA 37 DEL POLÍGON 34)  
DEL TERME MUNICIPAL DE RIUDOMS, PER A LA SEVA  
ADEQUACIÓ COM A HABITATGE FAMILIAR,  
I LA SEVA CATALOGACIÓ**



## **ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DEL PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA PER A LA REHABILITACIÓ D'UNA MASIA EXISTENT EN SÒL NO URBANITZABLE (PARCEL·LA 37 DEL POLÍGON 34) DEL TERME MUNICIPAL DE RIUDOMS, PER A LA SEVA ADEQUACIÓ COM A HABITATGE FAMILIAR, I LA SEVA CATALOGACIÓ**

### **ÍNDEX MEMÒRIA**

1. DADES BÀSIQUES	1
1.1. OBJECTE DE LA MEMÒRIA	1
1.2. PROMOTOR	1
1.3. REDACTOR DEL PROJECTE	1
1.4. REDACTOR DE L'ESTUDI	1
1.5. REFERÈNCIA NORMATIVA	2
1.6. ÀMBIT DE L'ESTUDI	2
2. SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT DE L'ACTUACIÓ	2
3. PLANEJAMENT TERRITORIAL VIGENT I INSTRUMENTS DEL PAISATGE	6
3.1. NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE RIUDOMS	6
3.2. PLA TERRITORIAL PARCIAL DEL CAMP DE TARRAGONA	8
3.3. CATÀLEG DE PAISATGE DEL CAMP DE TARRAGONA	12
4. DESCRIPCIÓ DE L'INDRET. ESTRUCTURA I TRETS PAISATGÍSTICS	16
4.1. LOCALITZACIÓ DE L'EMPLAÇAMENT	16
4.2. DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DE L'ENTORN PAISATGÍSTIC	17
4.3. FACTORS DE VISIBILITAT	26
4.4. FRAGILITAT PAISATGÍSTICA	28
4.5. SÍNTESIS DE VALORACIÓ PAISATGÍSTICA EN L'ÀMBIT DEL PROJECTE	30
5. DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE	31
5.1. REQUISITS DEL PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA (PAE)	31

5.2. FINALITAT I JUSTIFICACIÓ DEL PROJECTE	33
5.3. CONDICIONANTS I ALTERNATIVA ESCOLLIDA	34
6. CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA	37
7. CONCLUSIONS	39

## **ANNEXOS**

FITXA CADASTRAL  
REULL FOTOGRÀFIC  
FITXA PROPOSTA CATALOGACIÓ

## **PLÀNOLS**

1. SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT TERRITORIAL
2. RÈGIM DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC (NNSS)
3. USOS DEL SÒL EN L'ÀMBIT TERRITORIAL DEL PROJECTE
4. ASPECTES D'INCIDÈNCIA PAISATGÍSTICA
5. PATRIMONI CULTURAL

# **ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DEL PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA PER A LA REHABILITACIÓ D'UNA MASIA EXISTENT EN SÒL NO URBANITZABLE (PARCEL·LA 37 DEL POLÍGON 34) DEL TERME MUNICIPAL DE RIUDOMS, PER A LA SEVA ADEQUACIÓ COM A HABITATGE FAMILIAR, I LA SEVA CATALOGACIÓ**

## **MEMÒRIA**

### **1. DADES BÀSIQUES**

#### **1.1. OBJECTE DE LA MEMÒRIA**

L'objecte del present és el desenvolupament de l'Estudi d'impacte i integració paisatgística (EIIP) associat al Projecte d'actuació específica per a la rehabilitació d'una masia existent en sòl no urbanitzable (parcel·la 37 del polígon 34) del terme municipal de Riudoms, per a la seva adequació com a habitatge familiar, i per a la seva catalogació.

#### **1.2. PROMOTOR**

Nom. Mateu Turró Calvet

#### **1.3. REDACTOR DEL PROJECTE**

Nom. Josep M. Castells Cabré  
Arquitecte col. 24660/3 - COAC Tarragona

#### **1.4. REDACTOR DE L'ESTUDI**

Nom. Jordi Escolà Rovira  
Biòleg, col. 764 COAMB

### 1.5. REFERÈNCIA NORMATIVA

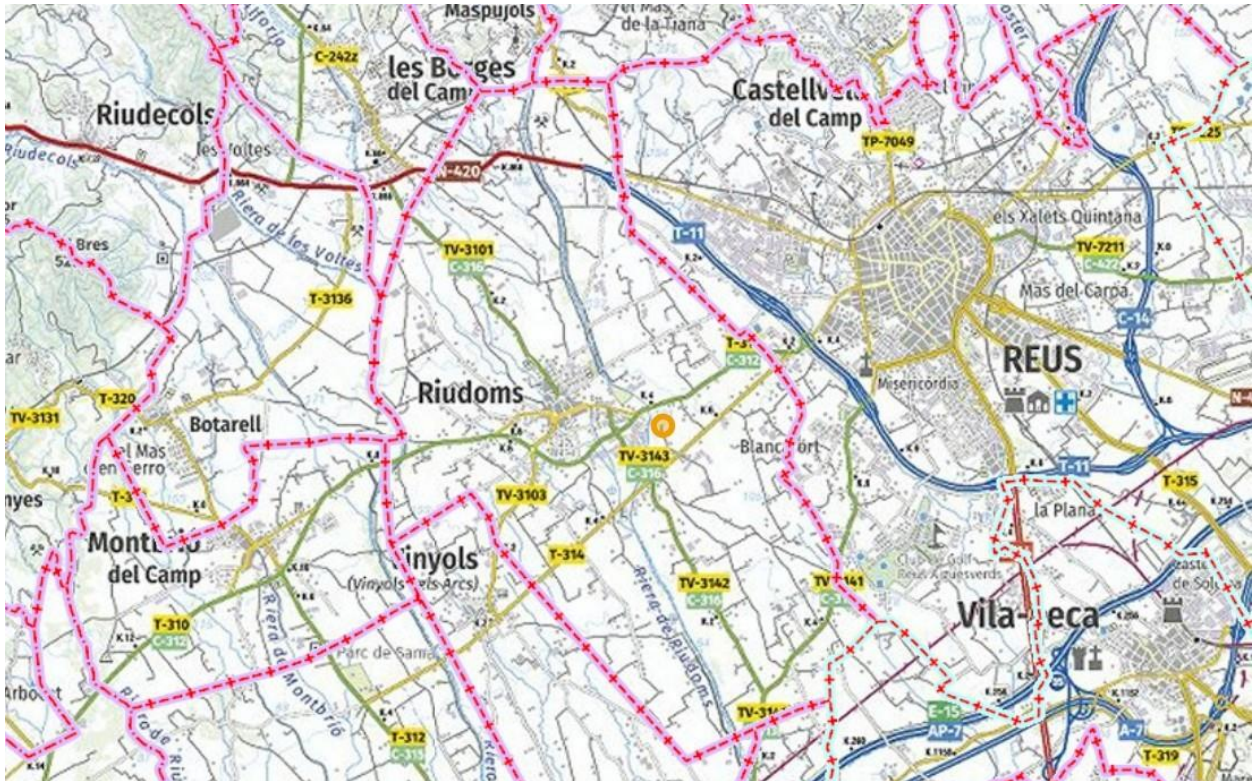
- Articles 19, 20, 21 i 22 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.
- Article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme (LUC), aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

### 1.6. ÀMBIT DE L'ESTUDI

Ubicació.	tm. de Riudoms polígon 34, parcel·la 37 Baix Camp
Superfície total.	1,4388 ha
Coord. UTM.	X: 337.744 / Y: 4.555.630
Ús actual.	Explotació agrícola amb habitatge unifamiliar
Topònim proposat.	Mas dels Sots




### 2. SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT DE L'ACTUACIÓ

El projecte es preveu desenvolupar-se en l'àmbit de la finca rústica localitzada en la partida los Sots, al terme municipal de Riudoms, a la comarca del Baix Camp, concretament ubicada tot just a l'est del seu nucli urbà, que s'estèn entre la carretera T-310 de Reus a Riudoms, la carretera T-314 de Reus a Vinyols i els Arcs i el curs de la Riera de Riudoms, en el seu tram limitant amb el Polígon industrial El Prat.

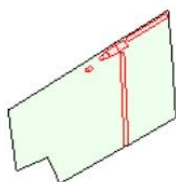


Cadastralment, la finca té la referència 43131A034000370000UY i presenta una superfície total de 14.438 m<sup>2</sup>, amb un ús principal agrari (conreu de regadiu d'avellaner), i amb una superfície construïda de 415 m<sup>2</sup> des de l'any 1930, de propietat del Sr. Mateu Turró Calvet. D'acord amb l'aixecament topogràfic realitzat en la mateixa recentment per a la seva delimitació espacial, la superfície total és de 14.388 m<sup>2</sup>.

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	43131A034000370000UY  
Localización	Polígono 34 Parcela 37 SOST. RIUDOMS (TARRAGONA)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario
Superficie construida 	415 m <sup>2</sup>
Año construcción	1930

#### PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización	Polígono 34 Parcela 37 SOST. RIUDOMS (TARRAGONA)
Superficie gráfica	14.438 m <sup>2</sup>

L'accés a la finca es realitza a partir del camí del mas del Figueres o camí del mas Gasset, bé des del seu accés per l'av. del Prat del Pi. El Prat (oest), en un recorregut d'uns 540 (límit finca) a 625 m (a peu de mas), o bé pel seu accés des de la carretera T-314 de Reus a Vinyols i els Arcs i fins el Parc Samà, a l'alçada del seu punt quilomètric 5,3, en un recorregut d'uns 360 m (límit finca) a 450 m (a peu de mas).





### 3. PLANEJAMENT TERRITORIAL VIGENT I INSTRUMENTS DEL PAISATGE

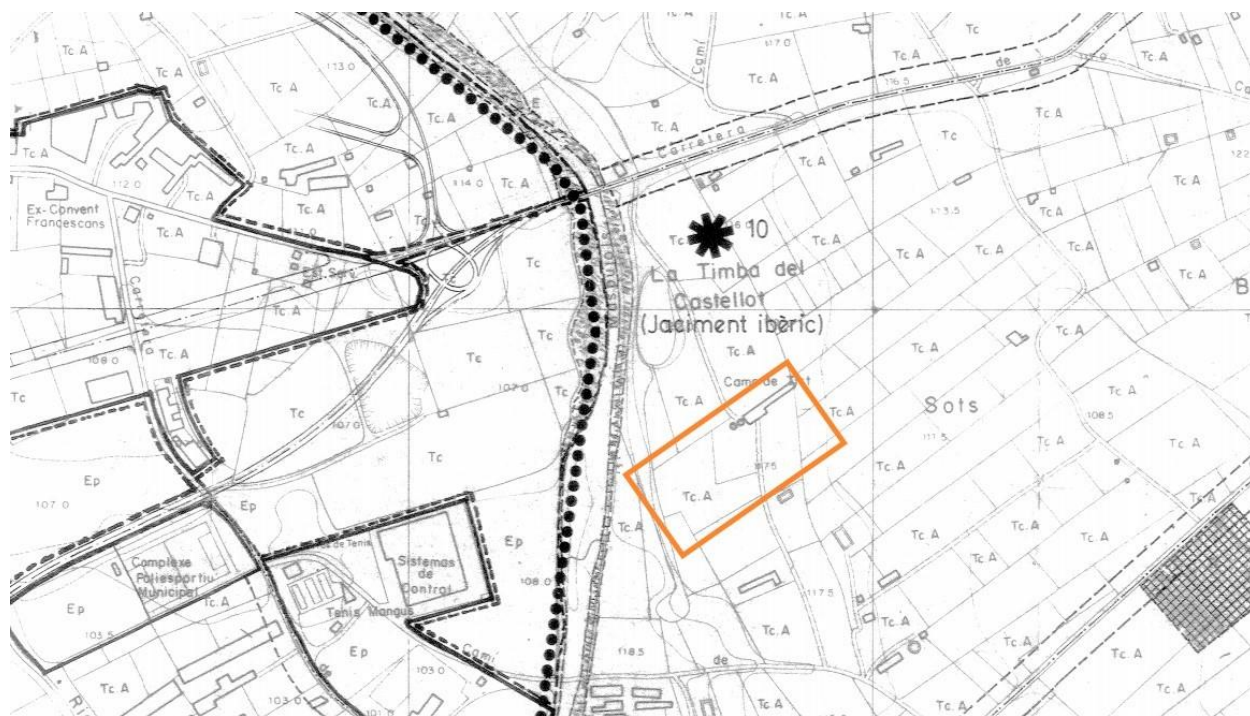
#### 3.1. NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE RIUDOMS

Riudoms disposa de la figura de planejament territorial i de regulació urbanística establertes per les normes subsidiàries de planejament (NNSS) aprovades definitivament per part de la Comissió d'Urbanisme de Tarragona, en sessió de data 16 de desembre de 1992, i la posterior publicació al DOGC núm. 1792, de data 3 de juliol de 1993.

L'àmbit del projecte es correspon doncs amb la classificació de Sòl no urbanitzable (SNU), no urbanitzable ordinari (clau N1), regulats en els articles 205 i següents en aquestes.

Entre els usos admesos en SNU, l'art. 213 estableix que es permetran els *“edificis destinats a habitatge unifamiliar on no existeixi la possibilitat de formació de nucli de població”*.

D'altra banda, l'art. 217 regula i defineix específicament l'ús residencial en sòl no urbanitzable.



D'altra banda, el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, estableix als art. 47 i següents el règim d'ús del sòl no urbanitzable, i el procediment per a la tramitació i aprovació de projectes d'actuació específica en aquesta classe de sòl. Aquests aspectes



estan reglamentàriament desenvolupats en l'art. 49 i següents del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU), aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.

L'art. 47 del TRLUC estableix el dret d'ús, de gaudi i de disposició dels propietaris de SNU, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, i dins els límits establerts per la mateixa.

Així, en SNU, a més de les actuacions d'interès públic que s'estableixen, és permès reconstruir i rehabilitar les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials (art. 47.3.a), i reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general del municipi i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques. Finalment també es contempla la rehabilitació de les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

La Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del TRLUC, incorpora un apartat específic en aquest àmbit, on s'estableix que per poder efectuar les actuacions anteriors, cal que les construccions on es preveu actuar hagin estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg de construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, per tal de poder ser destinades a habitatge familiar, entre altres usos.

Les NNSS de Riudoms no inclouen actualment el Catàleg esmentat, pel que es contempla l'aplicació de la disposició transitòria 15a del TRLUC (apartat 1), on es fa referència expressa a les autoritzacions de rehabilitació o reconstrucció de masies, cases rurals o altres edificacions situades en SNU en absència de catàleg, d'acord amb les següents determinacions mentre el planejament general del municipi no disposi del catàleg indicat:

*“es poden autoritzar aquestes actuacions per mitjà del procediment que estableix l'article 48, amb vista a destinar-les a alguns dels usos admesos (...). La documentació, en aquest cas, ha d'incloure una justificació específica de les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques o socials que determinen la preservació i la recuperació de l'edificació o, si s'escau, de l'impacte ambiental o de la necessitat d'integració en el paisatge”.*

L'article 47.2 del RPLU estableix que l'atorgament de llicències urbanístiques per a les actuacions previstes a l'article 47.3 del TRLUC requereix l'aprovació d'un projecte d'actuació urbanística, mentre el planejament general o especial no contingui el catàleg específic que identifiqui les construccions que poder ser construïdes o rehabilitades.

El projecte d'actuació específica ha de contenir els documents següents:

- Memòria justificativa de l'actuació, la seva finalitat i la seva adequació als requisits exigits per la Llei d'urbanisme i el seu Reglament, i a les determinacions del planejament territorial, sectorial i urbanístic aplicables, amb el grau de precisió necessari que permeti apreciar aquesta adequació.
- Plànols a escala adequada de la finca on es projecta l'actuació.
- Descripció i representació dels serveis urbanístics necessaris per a l'actuació.
- Avantprojecte tècnic quan l'actuació comporti l'execució d'obres.
- **Estudi d'impacte i integració paisatgística.**

### 3.2. PLA TERRITORIAL PARCIAL DEL CAMP DE TARRAGONA

L'àmbit del projecte d'acord amb l'establert al Pla Territorial parcial del Camp de Tarragona (PTPCT), aprovat definitivament en data 12 de gener de 2010, es correspon amb el sistema d'espais oberts, i específicament en la categoria de Sòl de protecció preventiva (SPP).



TÍTOL II  
Sistema d'espais oberts

#### *Art. 2.1*

##### *Objecte*

...

*2. Mitjançant el sistema d'espais oberts, el Pla assenyala les parts del territori que han de ser preservades de la urbanització i, en general, dels processos que poguessin afectar-ne negativament els valors paisatgístics, ambientals, patrimonials i econòmics, entre els quals els agraris, sense perjudici de les actuacions que poden autoritzar-se en les circumstàncies i condicions que aquestes Normes d'ordenació territorial estableixen.*

#### *Article 2.2*

##### *Finalitats de les determinacions*

...

- i) Propiciar la gestió i la protecció del paisatge rural.*
- j) Proporcionar pautes espacials i regulacions per a la implantació d'aquelles edificacions que es poden admetre en sòl no urbanitzable.*

#### *Article 2.5*

##### *Edificacions, instal·lacions i infraestructures en els espais oberts*

*1. El Pla considera com a factors favorables per a l'autorització d'edificacions, instal·lacions i infraestructures en els espais oberts els següents:*

- a) que aportin qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic;*
- b) que siguin d'interès públic.*

#### *Article 2.10*

##### *Sòl de protecció preventiva: definició*

*S'inclouen en aquest tipus els sòls classificats com a no urbanitzables en el planejament urbanístic que no hagin estat considerats de protecció especial o de protecció territorial. El Pla considera que cal protegir preventivament aquest sòl, sense perjudici que mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal, i en el marc que les estratègies que el Pla estableix per a cada assentament, es puguin delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades, si escau.*

#### *Article 2.11*

##### *Sòl de protecció preventiva: regulació*

*1. El sòl de protecció preventiva està subjecte a les limitacions que la legislació urbanística estableix per al règim de sòl no urbanitzable i que s'assenyalen bàsicament en l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.*

## TÍTOL VI

### Paisatge

#### Article 6.1

##### *Normes territorials sobre el paisatge*

1. *El paisatge, en tant que resultat perceptible de la interacció entre les activitats humanes i la matriu biofísica del territori, constitueix matèria de planejament territorial, d'acord amb el que estableix la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.*

*El Pla, pel fet que estableix regulacions que afecten els sistemes bàsics del territori, intervé de manera directa, en l'evolució del paisatge. Així mateix, el Pla estableix també en aquest títol normes encaminades a regular directament els fenòmens de transformació del paisatge.*

2. *Entesos el paisatge i la seva percepció social com a fenòmens evolutius i canviants al llarg del temps, la finalitat de les regulacions d'ordre específicament paisatgístic és propiciar que l'evolució del paisatge sigui harmònica amb l'evolució de la sensibilitat social, sense perjudici de fixar, amb un objectiu de permanència indefinida, aquells elements, paratges o pautes paisatgístiques d'especial valor patrimonial ja sigui per l'excel·lència estètica, el valor simbòlic o la significació econòmica.*

#### Article 6.3

##### *Condicions generals per a les edificacions aïllades*

1. *Les edificacions que s'ubiquen separades dels assentaments urbans són alteracions potencials al paisatge existent i, sense perjudici de les regulacions motivades per altres objectius, convé que estiguin subjectes a regulacions d'ordre paisatgístic.*

2. *A l'efecte d'aquest article, es consideren edificacions aïllades les que es poden construir en sòl no urbanitzable a l'empara del que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i també aquelles altres que estaran aïllades de fet encara que s'ubiquin en peces de sòl que es classifiquen com a urbanitzables o urbanes amb la finalitat de possibilitar la implantació de l'ús i la construcció, en no estar aquests compresos entre els admissibles en sòl no urbanitzable.*

3. *Les edificacions aïllades poden, segons els casos, seguir les estratègies següents d'integració en el paisatge: - harmonització*

*- mimesi / ocultació*

*- monumentalització*

*L'estratègia d'harmonització és preferent i pretén que les noves edificacions s'integrin en el paisatge com a components positius, o com a mínim neutres, pel que fa a la qualitat d'aquest paisatge. L'estratègia d'ocultació és la indicada en aquells casos en què no és possible assolir un grau acceptable d'harmonització i la integració només és possible adoptant les mesures adequades per a ocultar o fer escassament perceptible la imatge de la implantació. Aquesta estratègia pot complementar, quan convingui, la d'harmonització.*

*Excepcionalment es pot optar per l'estratègia de monumentalització, que pot ser indicada per a determinades construccions en què la seva imatge hagi de passar a ser un component principal del paisatge.*

...

*7. Totes les anteriors condicions per a la integració paisatgística de les edificacions aïllades de nova planta són també d'aplicació en els procediments de renovació, rehabilitació o reconstrucció de les ja existents.*

#### **Article 6.4 Estudis d'impacte i integració paisatgística**

*1. D'acord amb l'article 19 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i integració paisatgística, l'Estudi d'impacte i integració paisatgística és un document tècnic destinat a considerar la conseqüència que té sobre el paisatge l'execució d'actuacions, projectes d'obres o activitats i a exposar els criteris adoptats per a la seva integració.*

*2. A més dels casos que estableix directament l'article 20 de l'esmentat decret i la legislació urbanística, i d'acord amb el que assenyala l'apartat 1 d'aquest article, l'Estudi d'impacte i integració paisatgística ha de formar part de la documentació tècnica necessària per a la sol·licitud de llicència 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.*

*3. El contingut de l'estudi d'impacte i integració paisatgística és el que estableix l'article 21 de l'esmentat Decret 343/2006. Quan a criteri de l'administració que ha de concedir la llicència o ha d'emetre l'informe, la integració paisatgística no sigui acceptable, es requerirà el promotor de la construcció, edificació o instal·lació perquè introdueixi les esmenes necessàries per tal que la integració sigui satisfactòria. La resolució de l'administració especificarà els aspectes a modificar del projecte per a fer-lo paisatgísticament acceptable.*

#### **Article 6.7**

##### **Informe d'impacte i integració paisatgística**

*1. D'acord amb l'article 22 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, l'informe d'impacte i integració paisatgística té per objecte avaluar la idoneïtat i suficiència dels criteris o les mesures adoptades en els estudis d'impacte i integració paisatgística per integrar en el paisatge les actuacions, usos, obres o activitats a realitzar.*

2. *Correspon emetre aquest informe a la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge, el qual és preceptiu en els supòsits que assenyalen l'esmentat article 22 del Decret. Entre aquests supòsits, l'apartat 2.a de l'esmentat article estableix que l'informe és preceptiu quan així ho determinin els plans territorials parcials i els plans directores territorials.*

#### Article 6.8

##### *Catàlegs i directrius del paisatge*

1. *D'acord amb el que disposa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, està en procés de tramitació i s'ha d'aprovar un catàleg del paisatge que comprèn tot l'àmbit del Pla, el qual ha d'establir els objectius de qualitat paisatgística i la informació paisatgística necessària per als processos d'avaluació ambiental de plans i programes, per als estudis d'impacte ambiental i per als estudis d'impacte i d'integració paisatgística. També, el catàleg del paisatge ha de diferenciar el territori en unitats de paisatge que són els àmbits estructuralment, funcionalment i visualment coherents sobre els quals pot recaure un règim diferenciat de protecció, gestió i ordenació.*

2. *A partir del catàleg del paisatge del territori s'han d'incorporar al Pla les directrius del paisatge que precisaran normativament les propostes d'objectius de qualitat paisatgística.*

### **3.3. CATÀLEG DE PAISATGE DEL CAMP DE TARRAGONA**

El terme municipal de Riudoms resta emmarcat a nivell paisatgístic en el Catàleg de paisatge del Camp de Tarragona (CPCT) aprovat definitivament en data de 19 de maig de 2010 (Edicte de 28/05/2010 DPTOP), concretment en la Unitat de paisatge UP. 18 Plana del Baix Camp.

#### **Trets distintius**

- Sol de qualitat excel·lent per a l'activitat agrícola.
- Plana gairebé horitzontal i lleument basculada cap el mar.
- Una xarxa de torrents de traçat paral·lel drena les aigües directament cap el mar. · Mosaic agrícola molt divers i heterogeni on predominen els conreus llenyosos: oliveres, avellaners, ametllers, garrofers i vinya, que alternen amb conreus de fruiters i hortalisses de regadiu.
- Els espais naturals ocupen molt poca extensió a causa de l'expansió agrícola. Clapes de pinedes de pi blanc i pi pinyer entre els conreus i la vegetació de les ribes dels torrents i rieres i d'alguna zona humida són els únics hàbitats naturals.
- Els nuclis de població mantenen un caràcter i una fisonomia rurals.
- La proximitat als grans centres urbans de Reus i Tarragona i la proximitat al mar afavoreix un creixement urbanístic residencial i de segones residències.



- La proliferació de polígons industrials i de naus comercials és un fenomen que s'ha intensificat molt en els darrers anys. Es localitzen sobretot a les entrades dels nuclis urbans, fent-se molt visibles pels usuaris de les vies de comunicació.



### Organització i dinàmica del paisatge

D'acord amb l'organització actual del paisatge, els camps de conreu caracteritzen la Plana del Baix Camp, amb una cobertura del sòl superior al 85%, on en la seva meitat nord, al llarg dels termes de Riudoms, Les Borges del Camp, Maspujols i Botarell, majoritàriament pertanyen a conreus arboris típicament de secà com el de l'olivera i el de l'avellaner.

Degut al relleu planer, les finques de conreu estan delimitades per franges de canyar, garrofers, oliveres, avellaners i també per denses tanques vegetades (xiprers, tuies, leylandys,...) que delimiten les propietats privades i construccions, aquestes darreres ocupant una cobertura del sòl del 5%.

Els espais testimonials representatius dels sistemes naturals de la terra baixa mediterrània, sovint associats als cursos d'aigua, com rieres i barrancs, així com erms que es van renaturalitzant espontàniament, s'estenen en una cobertura d'un 8% de la plana.

El nucli urbà de Riudoms se situa a la plana entre la riera de Maspujols / Riudoms, a l'est, i el barranc del Portal, a l'oest, tot envoltat de conreus herbacis de regadiu entre algunes parcel·les d'herbacis de secà. La proximitat amb Reus havia fet que el municipi no es desenvolupés industrialment ja que la gent s'hi desplaçava a treballar. Darrerament, però, aquesta disponibilitat de sòl propera a una zona amb un important sector industrial ha originat que algunes empreses s'hi traslladin per minimitzar costos.

En l'àmbit agrari, també hi són força representatives les explotacions ramaderes, bàsicament corresponent a granges avícoles i de porcí, pel que la matriu paisatgística dominant es l'entorn rural.

L'artificialització i l'antropització d'aquest entorn en el sistema d'espais lliures ve generada per la presència de diversos eixos viaris de proximitat, com la carretera T-310, de Reus a Riudoms, i la carretera T-314, de Reus a Vinyols i els Arcs i fins el Parc Samà, d'intensitat de vehicles notablement elevada, tant al llarg dels dies laborals, com en cap de setmana, i per la progressiva consolidació de zones d'activitats econòmiques, com el PI. El Prat.

## Valors

Valors estètics. Harmonia que presenten les peces agrícoles, tant de secà com de regadius.

Valors ecològics. Associats als barrancs i rieres com a connectors biològics.

Valors productius. Associats a la plana fèrtil i conreada.

Valors històrics. Amb ric patrimoni associat a l'entorn agrícola i rural, d'on destaquen els masos.

Valors religiosos i espirituals. Respresentat per les ermites.

## Riscos i impactes

La plana del Baix Camp presenta els principals riscos i impactes de transformació associats al desenvolupament urbanístic, sobretot degut al creixement residencial dels municipis i a la incorporació i consolidació de nou sòl industrial.

Aquests són rellevants en la perifèria dels principals casc urbans, en l'àmbit dispers de les urbanitzacions i també en l'entorn d'influència dels principals eixos viaris, sobretot on proliferen les activitats de serveis.

## **Objectius de qualitat paisatgística**

### **OQP18.1**

Un paisatge agrari que mantingui les infraestructures rurals de captació i emmagatzematge d'aigua i que conservi, pel seu valor agrícola, les zones amb sòls més fèrtils. Aquest paisatge està caracteritzat per una extensa plana agrícola, d'una gran lluminositat pròpia de l'obertura al mar, emmarcada per serralades, gairebé horitzontal, molt fèrtil, on es dona un heterogeni mosaic agrícola que combina conreus d'oliveres, avellaners, garrofers i altres fruiters amb extensos camps de conreu d'hortalisses de regadiu i alguns hivernacles.

### **OQP18.2**

Unes poblacions mitjanes ben estructurades, que conservin elements culturals i artístics diferenciats, com ara el termalisme a Montbrió, Miró a Mont-roig del Camp i Gaudí a Riudoms, i que creixin recolzant-se sobre les estructures urbanes existents i els valors identitaris i respectant el caràcter nodal i compacte propi de les ciutats mediterrànies.

### **OQP18.3**

Un patrimoni urbanístic i arquitectònic de les poblacions petites i rurals, com ara Botarell, Vilanova d'Escornalbou, les Borges del Camp o Maspujols, dels veïnats com l'Arbocet, i de les grans masies i molins, revaloritzat i amb uns trets identitaris que siguin respectats pels futurs creixements.

### **OQP18.4**

Unes edificacions i instal·lacions en espais oberts, regulades, ordenades i ben integrades en el paisatge rural tradicional. Actualment, els espais oberts d'aquesta unitat estan ocupats per un dens disseminat d'edificacions i instal·lacions, sovint amb un origen modest subordinat i auxiliar de l'ús agrícola que deriva cap a utilitzacions de caire més lúdic o residencial lligat a un augment de la dimensió i la qualitat de les edificacions, que genera una intensa utilització social de l'espai obert i erosiona el grau d'autenticitat de l'espai rural amb una imatge de desordre i artificialització.

## **4. DESCRIPCIÓ DE L'INDRET. ESTRUCTURA I TRETS PAISATGÍSTICS**

### **4.1. LOCALITZACIÓ DE L'EMPLAÇAMENT**

El mas objecte del projecte es localitza a la parcel·la 37 del polígon 34 de la partida los Sots del terme municipal de Riudoms, finca ubicada entre la carretera T-310 de Reus a Riudoms i la T-314 de Reus a Vinyols i els Arcs, a la qual s'hi accedeix pel camí del mas Gasset, des del PI. El Prat o bé des de la mateixa carretera T-314 a l'alçada del seu punt km. 5,3.

En el primer cas, el camí del mas Gasset parteix des de la zona sud del PI. El Prat, per l'av. El Prat, on s'estén en direcció est tot travessant la llera de la Riera de Riudoms i endinsant-se encaixanodament entre les finques de conreu, els masos i les zones ermes i agroforestals en la seva àrea d'influència.

En aquesta part del terme, s'evidencia un relleu que, tot i ser planer, presenta una marcada diferència de cota altitudinal, arran de l'esgraó de terreny generat pel curs de la riera en aquest tram al seu pas pel municipi de Riudoms, situant-se l'àmbit del mas a una cota de 119 m, respecte a la llera de la Riera de Riudoms, situada en un pla inferior a una cota de 100 m.

En el cas d'accés a partir de la carretera T-314, el context paisatgístic és el propi de l'entorn rural i agrícola de la Plana del Baix Camp descrita anteriorment, amb relleu preferentment planer i més àmplia conca visual, on el mateix camí del Mas Gasset porta fins a l'accés de la finca.



Tant la pròpia tipologia i l'ús del sòl efectuat, on en poca distància territorial es passa d'un entorn altament antropitzat i artificialitzat, cas del polígon industrial, a un entorn natural marcat pel règim mediterrani d'un curs hídic associat a grans avingudes d'aigua, cas de la riera, on es mantenen amb caràcter rel.ictual diverses clapes de cobertura de vegetació pròpia de la terra baixa mediterrània, i finalment, a un entorn típicament rural i agrícola, respresentant per les finques de conreu d'oliveres i avellaners al voltant dels masos i d'altres edificacions aïllades, reflecteixen una certa heterogeneïtat i desestructuració en relació als principals trets paisatgístics propis de la Plana del Baix Camp.

L'aïllament territorial forçat pel curs de la Riera de Riudoms, així com la situació limítrofe respecte la plana rural de l'est del terme de Riudoms comporten que l'àmbit territorial de proximitat del mas s'inclouï funcionalment en aquesta darrera, situant-se com el límit occidental del sistema d'espais oberts en aquest.

El mas, el qual se situa al nord de la finca, de base rectangular i d'una superfície de 14.388 m<sup>2</sup> dedicada actualment aproximadament en una tercera part al conreu d'avellaners i en dues terceres parts al conreu d'ordi, orientat al sud, limita amb la finca veïna i s'estèn longitudinalment al llarg d'uns 90 m i una superfície construïda de 454,45 m<sup>2</sup> corresponents 291,98 m<sup>2</sup> als volums 1 i 2 de la masia existent i els restants 162,47 m<sup>2</sup> al corral annex, d'acord amb l'arreglament de les diferents unitats edificades i/o constructives que componen el seu conjunt. La finca no presenta tancament perimetral de propietat.

## 4.2. DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DE L'ENTORN PAISATGÍSTIC

### Organització i dinàmica actual del paisatge

#### · *Los Sots*

La finca s'ubica en la partida de los Sots, representada bàsicament per l'entorn rural i agrícola de la part est del municipi de Riudoms, on s'estableixen les diferents finques de propietat (masos) associades al règim de tinença i aprofitament preferentment agropecuari de les parcel·les rústiques, on destaquen el conreu de l'olivera, de l'avellaner i del garrofer, i tot i que menys nombrós però notori en aquesta part del terme, el conreu herbaci com l'ordi.

Tot i aquesta base paisatgística agrícola, la proximitat al mateix nucli urbà de Riudoms, definit pels accessos viaris des de les carreteres locals T-310 i T-314, així com la presència de sòl industrial i activitats industrials aïllades, han comportat que en l'actualitat es presentin bastantes finques sense ús definit i/o actives agrícolament, pel que esdevenen ermots i àrees susceptibles de restitució ecosistèmica dels sistemes naturals propis de la zona no controlats i espontanis.

El tram de la Riera de Riudoms, de notable entitat hidrogràfica en aquesta part del seu curs, defineix d'altra banda, la presència de zones testimoni pròpies d'aquests sistemes naturals associats als cursos d'aigua de tipologia mediterrània, on s'hi estableixen les comunitats de vegetació com la pineda de pi pinyoner, de l'alzinar litoral i de les comunitats arbustives i subarbustives de component escleròfil, com les brolles de romaní.

Tanmateix, la proximitat de l'entorn periurbà i agrícola esdevé un ambient nitròfil i humit, on proliferen els esbarzerars i, sobretot, el canyar.





Entre les espècies més rellevants en l'àmbit de l'entorn agrícola hi ha l'avellaner (*Corylus avellana*), l'olivera (*Olea europaea*), el garrofer (*Ceratonia siliqua*), l'ullastre (*Olea oleaster*), el blet (*Chenopodium album*), la lleteresa (*Euphorbia segetalis*), la ravenissa blanca (*Diplotaxis eruroides*), el margall (*Lolium rigidum*), el fenàs de marge (*Brachypodium phoenicoides*) i la roella (*Papaver roheas*).

Entre les espècies més rellevants en l'àmbit de l'entorn natural propi del context biogeogràfic hi ha el pi pinyoner (*Pinus pinea*), l'esbarzer (*Rubus ulmifolius*), el romaní (*Rosmarinus officinalis*), aladern (*Phillyrea angustifolia*), el pi blanc (*Pinus halepensis*), llentiscle (*Pistacia lentiscus*), la canya (*Arundo donax*), la corretjola (*Convolvus arvensis*) i la figuera de moro (*Opuntia ficus-indica*).

Les diferents espècies de fauna representatives d'aquests ambients es diferencien segons la seva fenologia crepuscular i/o nocturna, de caràcter antropofòbic, com la guineu (*Vulpes vulpes*), el ratolí de bosc (*Apodemus sylvaticus*), el senglar (*Sus scrofa*), el dragó comú (*Tarentola mauritanica*), la serp verda (*Malpollon monspessulanus*), el gripau comú (*Bufo bufo*), l'òliba (*Tyto alba*) i el gamarús (*Strix aluco*). També hi són presents d'altres espècies, associades a l'entorn agrícola i periurbà rural, sobretot, pertanyents al grup dels ocells, com la cuereta blanca (*Motacilla alba*), el gaig (*Garrulus glandarius*), el pinsà (*Fringilla coelebs*), la mallarenga carbonera (*Parus major*), l'abellerol (*Merops apiaster*), la puput

(*Upupa epops*) i la cadenera (*Carduelis carduelis*), o bé ja de marcat caràcter antropofílic, on en l'entorn humanitzat hi troben el seu nínxol, com la garsa (*Pica pica*), el tudó (*Columba palumbus*), el ratolí comú (*Mus musculus*) i la rata grisa (*Rattus norvegicus*).

Los Sosts, doncs, s'estableix en la meitat nord-oriental en la plana del Baix Camp, corresponent juntament amb la Timba del Castellot a l'inici de l'entorn agrícola que s'estructura al voltant dels límits de les nombroses finques de propietat existents en el sistema d'espais lliures i que s'estèn entre els nuclis urbans dels termes de Riudoms i Reus. En aquesta, s'hi situen propers els masos de Mas Timba del Castellot, el Mas Gasset (del Figueres) i el Mas Iglesias, d'on destaca per la seva excepcional rellevància i estat de conservació del Mas Gasset.



### • *El mas*

El mas es localitza a l'extrem nord de la finca del pol. 34 parc. 37, d'una superfície total de 14.388 m<sup>2</sup>, en la qual en l'actualitat es diferencia en la seva part oest una àrea dedicada al conreu de cereal (ordi), aproximadament en unes 2/3 parts de la superfície agrícola útil i establerta en uns 9.148 m<sup>2</sup>, i en la part est una àrea dedicada al conreu de l'avellaner, corresponent a la tercera part restant d'aproximadament 4.537 m<sup>2</sup>, segons dades cadastrals.

El mas, pròpiament dit, conjuntament amb la resta d'edificacions presents, s'arreglaren al límit de finca, sent limítrofes per tant amb la finca veïna corresponent a la parc. 34 de La Timba del Castellot, a les quals s'hi accedeix a partir del camí particular d'accés que travessa longitudinalment la finca des de la seva part sud.

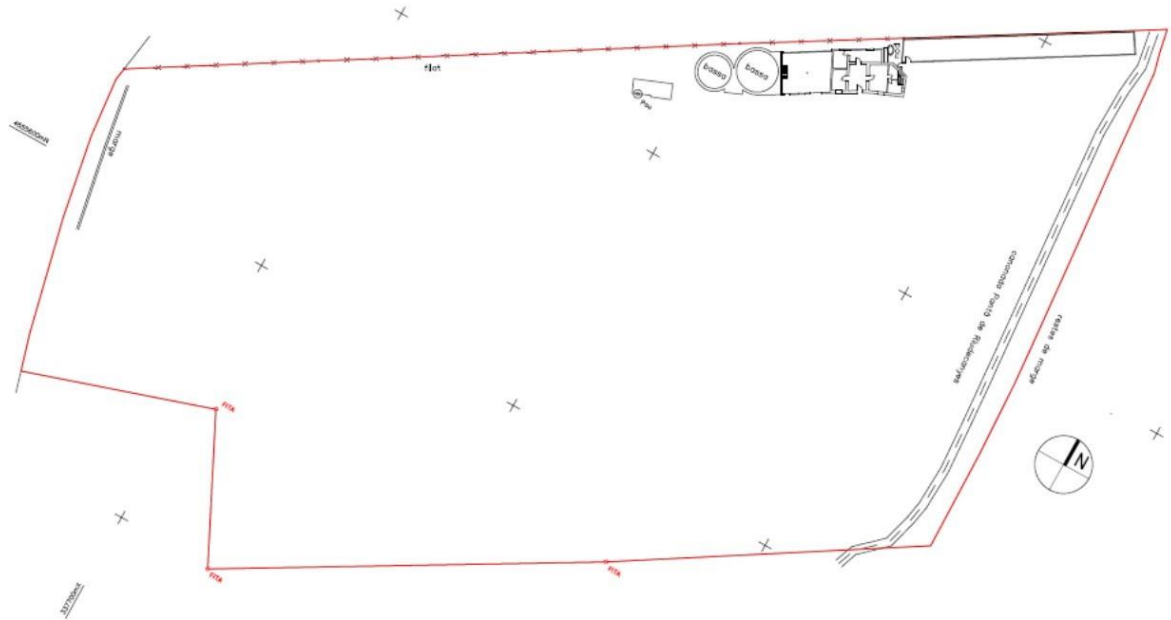
En l'extrem oest de la finca, s'hi presenta de forma testimonial una petita franja no conreada, corresponent a una zona agroforestal pertanyent a l'àrea d'influència del curs de la riera de Riudoms i finques veïnes ermes, renaturalitzades, en les que destaquen alguns exemplars de pi pinyoner força rellevants, al peu del vessant vertical existent.

Tal i com ja s'ha indicat, dins els límits de la finca hi ha diverses edificacions: La més antiga i interessant de les existents correspon a una construcció en planta baixa i planta pis, amb cobertes inclinades a una i a dues vessants, que conté un habitatge unifamiliar de caràcter agrícola, i diversos magatzems. Té una superfície construïda total de 291,98 m<sup>2</sup>.

Situada a l'est d'aquesta edificació n'hi ha una altra, llarga i estreta, de planta baixa i amb coberta inclinada, que antigament s'havia destinat a un corral de porcs, amb una superfície construïda de 162 m<sup>2</sup>. En el límit est d'aquesta construcció actualment la Comunitat de regants del Pantà de Riudecanyes hi ha instal·lat recentment una estació de control de la seva xarxa.

En el límit oest de l'habitatge, hi ha dues basses circulars, un rafal i una caseta d'un dels dos pous amb que compta la propietat per a l'abastament d'aigua de reg.





## **Valors paisatgístics**

### **· Valors estètics**

El conjunt edificat principal, sense constituir una edificació singular i especialment valuosa per la seva arquitectura, no deixa de ser una mostra palpable i ben conservada de l'arquitectura rural del primer terç del segle passat, i presenta en el seu conjunt, implantació, orientació i estructura una bona mostra d'aquesta tradició.

La conservació i rehabilitació dels volums principals existents ha de permetre, també, la conservació, manteniment i utilització d'aquest edifici com a habitatge, en condicions similars a les que fins a l'actualitat s'hi donaven, però adaptada a les normatives tècniques i d'habitabilitat que són aplicables actualment.

### **· Valors ecològics**

La localització en l'àmbit d'influència del curs de la Riera de Riudoms, tot i que la seva llera es troba a una cota molt inferior al conjunt de la finca, i, tanmateix, la presència d'una petita franja amb cobertura de vegetació arbòria i arbustiva pròpia de l'entorn agroforestal autòcton en la mateixa finca, comporta que mantenint l'activitat i presència residencial en aquesta es pugui garantir la preservació i el manteniment d'aquests ambients representatius dels sistemes naturals de terra baixa mediterrània, d'indubtable valor com a eixos connectors ecosistèmics.

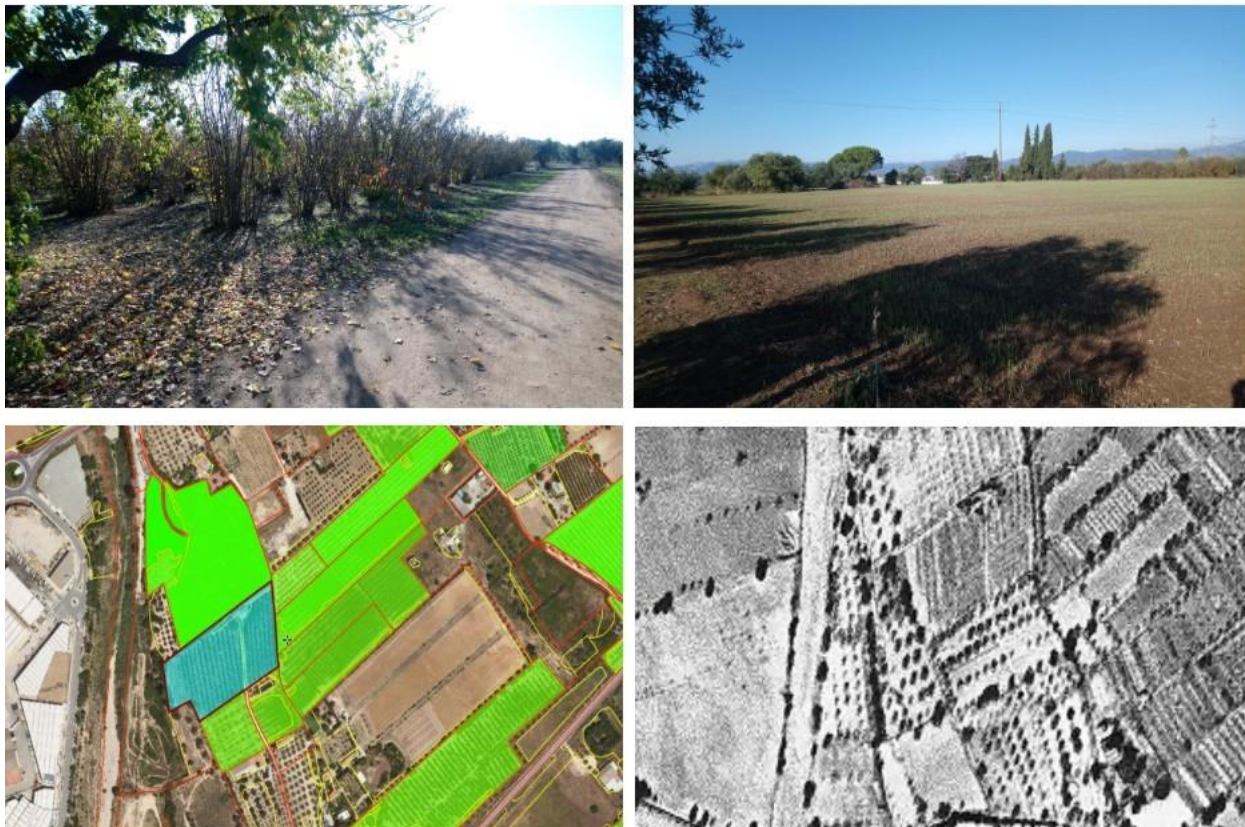
### **· Valors productius**

L'estructura del medi rural del terme municipal de Riudoms es caracteritza, com també passa en altres municipis veïns, per l'existència de masies i cases rurals, en molts casos més o menys equidistants, que tradicionalment s'han destinat a facilitar l'explotació i el control del medi rural des de la proximitat als propis conreus o explotacions agropecuàries. La conservació d'aquest tarannà, en les condicions adequades, ha de permetre el manteniment de l'explotació agrícola, la preservació del medi, i la reducció dels actes habituals de vandalisme i robatoris en el món rural abandonat.

### **· Valors històrics**

Si bé, com s'ha indicat anteriorment, el conjunt edificable present en la finca no presenta una major singularitat o relevància, d'acord amb la consulta efectuada a la base d'imatges ortofotogràfiques de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, es pot observar que les construccions descrites en aquest

apartat figuren ja a la finca de referència, amb característiques pràcticament similars a les actuals, com a mínim, des de l'any 1986, i pel que fa a la construcció principal, a la imatge disponible de 1946.



S'adjunta al present document la corresponent fitxa proposta per a la seva catalogació (veure annexos)

### Riscos i impactes

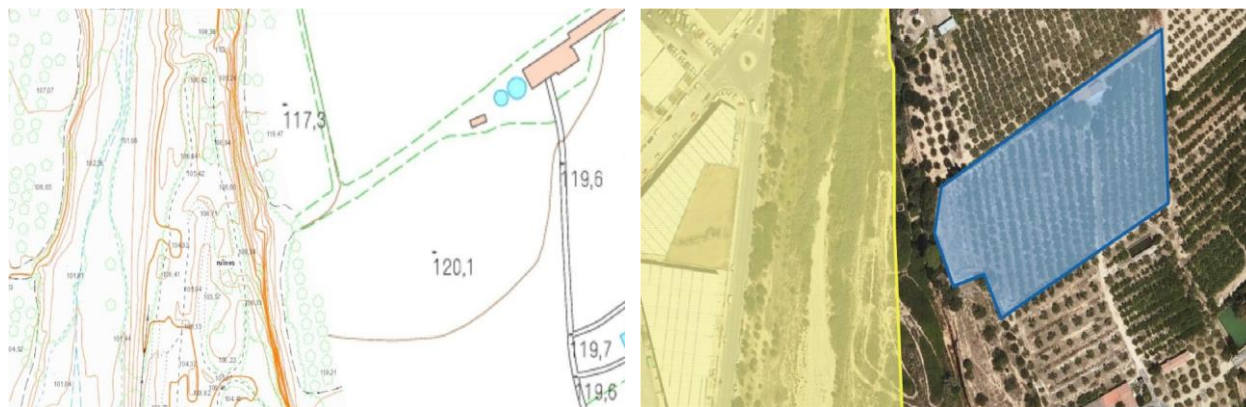
L'àmbit del mas no presenta cap aspecte en relació al potencial risc associat, ja sigui associat a la seva ubicació territorial, com així tampoc associat a l'ús del sòl i/o activitats relacionades que s'hi desenvolupen en l'actualitat.

Per un costat, la finca se situa relativament aïllada del nucli urbà, concretament de la zona industrial del PI. El Prat, i resta incorporada a la trama de l'espai agrícola propi de la plana del Baix Camp, tot i que disposa d'una bona connectivitat i accessibilitat respecte als principals exios viaris, així com al propi casc urbà de Riudoms.

Tot i la presència propera de la llera de la Riera de Riudoms, no es fa palès cap risc associat a possibles avingudes d'aigua en situacions d'excepcionalitat, ja que la finca resta fora de l'abast de les

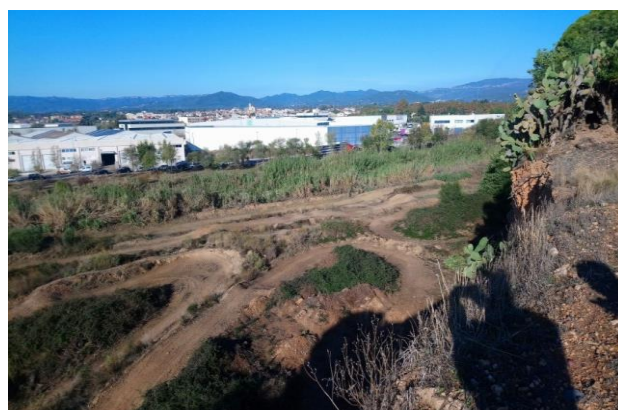


zones potencialment inundables respecte al curs de la riera i, tanmateix, se situa a una cota de terreny notablement elevada en relació a la seva llera.



D'altra banda, la limitació espacial de la pròpia finca, així com la seva relativa mida reduïda, d'una hectàrea i mitja aproximadament, comporta que no s'evidenciï cap risc en relació a la fragmentació i/o obstaculització en relació a la matriu d'espais lliures d'aquesta part del terme, pel que pel contrari, el manteniment de l'actual règim de propietat en garanteix el seu manteniment també.

Aquest aspecte és rellevant en la part oest de la finca, on la presència de la cobertura de vegetació espontània i masses arbrades i la pròpia presència de la vessant vertical de pràcticament 20 m d'altura, comporten l'aïllament en relació a les finques veïnes, ermes i en algun cas força degradades, cas de la presència d'un circuit per a motos i/o quads i/o d'altres instal·lacions de caire industrial properes.



Finalment, cal indicar que l'àmbit conegut com La Timba del Castellot resta inclosa en el Catàleg de Patrimoni arqueològic de Catalunya, arran de la descoberta i presència d'un jaciments íber ja coneguda al segle XII pels habitants de l'indret. Es tracta d'un camp de restes de sitges visiblement destruïdes en l'actualitat arran que es troben localitzades en l'àmbit del talús erosionable limitant entre la finca amb la llera de la Riera de Riudoms. L'àmbit va ser objecte de prospeccions els anys 2005, 2007 i 2010.



Parcialment, la finca on s'ubica el mas resta inclosa parcialment en l'àmbit definit per aquest jaciment, tot i que en la seva meitat oest, pel que tant el mas com la resta de finca resten fora de límit del mateix (veure plànol 5).

### Objectius de qualitat paisatgística

D'acord amb l'objectiu de qualitat paisatgística OQP18.4 indicat anteriorment, el conjunt format per les edificacions existents i la tipologia i usos actuals d'aquesta, presenta una bona potencialitat davant la seva integració en l'estructura paisatgística propia de la Plana del Baix Camp, on *els espais oberts d'aquesta unitat estan ocupats per un dens disseminat d'edificacions i instal·lacions, sovint amb un origen modest subordinat i auxiliar de l'ús agrícola que deriva cap a utilitzacions de caire més lúdic o residencial lligat a un augment de la dimensió i la qualitat de les edificacions, que genera una intensa utilització social de l'espai obert i erosiona el grau d'autenticitat de l'espai rural amb una imatge de desordre i artificialització*, afavorida per la rehabilitació del mas proposada així com el manteniment i potenciació de la capacitat productiva en relació al seu aprofitament agrícola.

### 4.3. FACTORS DE VISIBILITAT

L'orografia pròpia de la Plana del Baix Camp permet diposar a grans trets d'una àmplia conca visual a partir d'un punt d'observació relativament elevat en relació a gran part del territori, en qualsevol orientació espacial.

Així, en l'àmbit territorial de proximitat de los Sots es visualitzen elements significatius del paisatge que se situen en un pla discordant i rellevant paisatgísticament respecte a la gran part de la resta d'elements que el conformen, d'una relativa homogenització en relació al pla visual. Alguns d'aquests són el campanar de l'església de Sant Jaume de Riudoms i el de Sant Pere de Reus, la nau de Concetrats

Pallejà, al peu del km. 6 de la T-314 i l'antiga nau de la Cooperativa Avícola Comarcal, al peu del km. 2 de la T310.

És destacable l'efecte d'esgraonament generat pel curs de la Riera de Riudoms, que genera dos plans visuals en relació als terrenys que s'estenen bé a l'est de la seva llera, corresponent majoritàriament a la tipologia de la plana agrícola i rural entre els municipis de Riudoms i de Reus, bé a l'oest d'aquesta, pertanyents a l'entorn territorial d'influència del municipi de Riudoms, majoritàriament antropitzat i artificialitzat.



### **Anàlisi de la visibilitat de l'emplaçament**

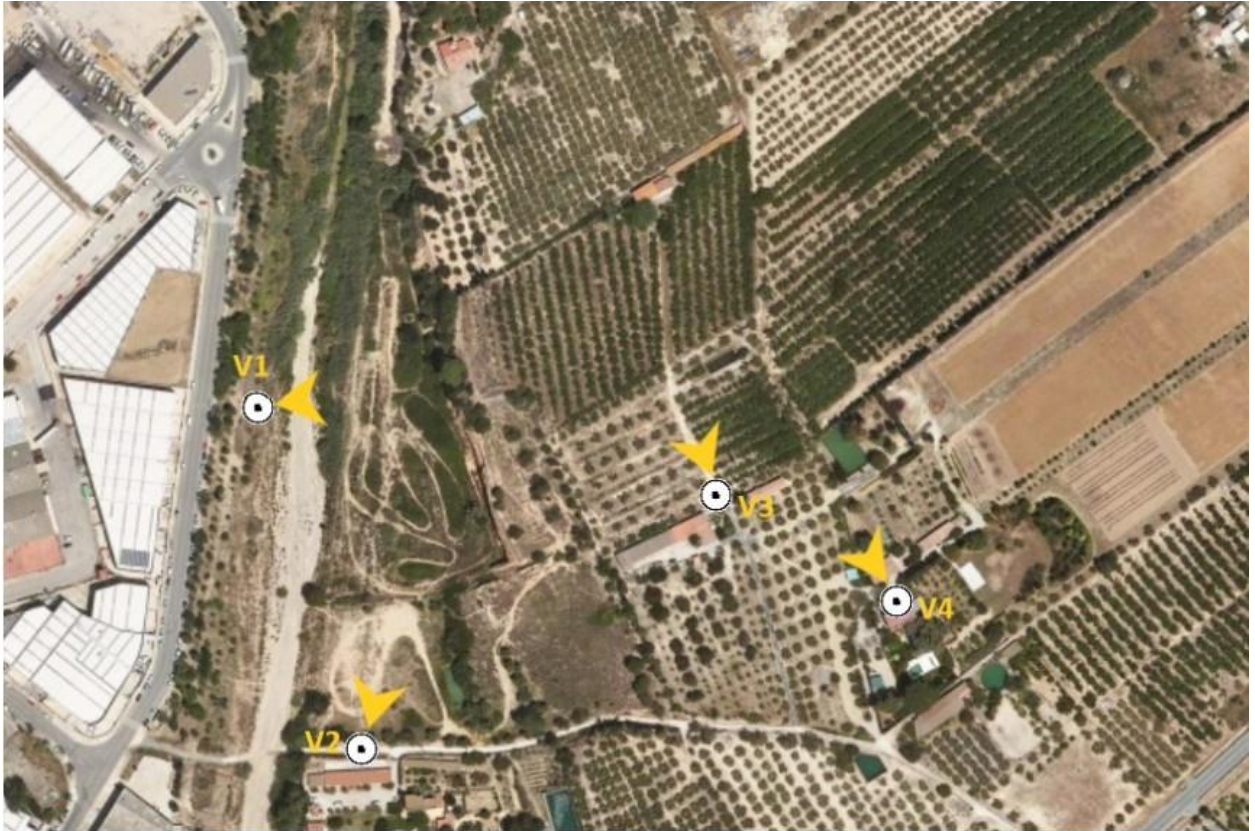
Tot i que habitualment en els estudis d'impacte i integració paisatgística es realitza una anàlisi de la conca de visibilitat potencial, on s'introdueixen les coordenades referents a les alçades de les edificacions projectades, en el cas concret del projecte de rehabilitació del mas, arran de la seva dimensió territorial i característiques prèvies de caràcter paisatgístic anteriorment descrites i avaluades, no es considera necessari efectuar-la al no aportar cap element de suport i/o d'utilitat per a l'anàlisi d'aquest element.

Així, l'àmbit de la finca resta envoltada per masses i exemplars de vegetació majoritàriament de port arbori (pins, avellaners, garrofers, oliveres i alzines, entre d'altres), pre-existents i consolidats que afavoreixen la ocultació de les edificacions presents objecte de rehabilitació constructiva.

D'altra banda, la situació en un pla inferior d'observació visual en relació a la ubicació de la finca, cas de situar-se a l'oest d'aquesta, n'incrementa l'efecte d'apantallament i, alhora, d'ocultació, comportant que les edificacions siguin pràcticament només distingible en el cas d'accés a l'interior de la mateixa finca.

D'altres punts d'observació més allunyats, com el camí del mas Gasset o de Figueres o bé la carretera T-310 de Reus a Riudoms i la T-314 de Reus a Vinyols i els Arcs, la visualització respecte a l'àmbit del projecte és inexistent.





#### 4.4. FRAGILITAT PAISATGÍSTICA

Arran de la localització relativament a prop de determinats elements i/o infraestructures que determinen la qualitat paisatgística en l'àmbit de proximitat del projecte, així com la seva dinàmica funcional, el mas s'emmarca en un context territorial definit per un costat per la presència i influència del medi antròpic, representat en aquest cas per l'epai periurbà del municipi de Riudoms, d'on es destaquen els dos principals eixos viaris, la carretera T-310 i la carretera T-314, que suporten una notable intensitat de trànsit, sobretot en la primera per la seva significància en la connectivitat a nivell local, així com la zona industrial del Pl. El Prat, amb l'establiment de diferents indústries i activitats de serveis, que generen una notable circulació de vehicles pesants, i per l'altre pel curs de la Riera de Riudoms, on la naturalesa mediterrània de la mateixa comporta la generació d'episodis de canvis sobtats de l'entorn associat a la seva àrea d'inundació, així com la inestabilitat que genera en determinades èpoques de risc d'avingudes d'aigua.

Tot i així, la ubicació relativament alçada i, alhora, aïllada, de la finca, immersa d'altra banda, en l'entorn preferentment agrícola de la plana del Baix Camp, amb un context agrícola consolidat i, tal com s'ha indicat anteriorment, associat al règim de tinença de propietat de les diferents finques, comporta que el context paisatgístic més proper estigui relacionat amb la dinàmica seguida per l'entorn rural, marcada per tant per la temporalitat i l'estacionalitat en relació als treballs de manteniment i de producció dels conreus seguits en aquesta part del terme municipal de Riudoms.





Així, els factors de risc que poden incidir en l'àmbit paisatgístic al voltant de l'àmbit territorial d'influència del projecte es deriven inicialment del potencial abandonament de les finques de conreu, on a part de comportar una desmillora dels trets representatius i/o identitaris d'aquest entorn rural, esdevenen àrees susceptibles de risc d'incendi forestal, risc sovint agreujat per la proximitat de nuclis habitats propers i, per tant, de presència d'accions de risc intrínsec per a la generació de focus d'incendis, com les pròpies cremes controlades de vegetació seca en les finques agrícoles, abocament no controlat de restes de vidres, llençament de burilles i/o cigarretes mal apagades, treballs mecànics amb utilització d'eines amb producció de guspies, etc.

Els treballs, doncs, de consolidació de la presència antròpica en aquestes finques amb presència d'elements arquitectònics tradicionals, com els masos, possibiliten efectuar el control i el seguiment oportú per tal de mantenir els trets identitaris propis de l'entorn rural històricament associat als municipis de la plana del Baix Camp, alhora que en van consolidant la seva estabilitat i grau

d'homogenització i tamponament davant possibles canvis o modificacions, fins i tot en determinats moments sobtades, que el desestabilitzin.

#### 4.5. SÍNTESES DE VALORACIÓ PAISATGÍSTICA EN L'ÀMBIT DEL PROJECTE

CRITERI PAISATGÍSTIC	QUALITAT PAISATGÍSTICA PERCEBUDA				
	MOLT ALTA	ALTA	MITJANA	BAIXA	DESPRECIABLE
Diversitat					
Estructuració					
Riquesa					
Singularitat					
Grau d'ordenació espacial					
Coherència cromàtica					
Homogenicitat					
Atractiu visual					
Identitat territorial					
Vulnerabilitat					
<b>QUALITAT PAISATGÍSTICA AVALUADA</b>				<b>MITJANA-ALTA</b>	

#### 5. DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

##### 5.1. REQUISITS DEL PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA (PAE)

Les característiques principals de les actuacions previstes en el PAE de rehabilitació del mas es detallen en els punts següents:

##### Volumetria

- Conservació de la volumetria actual dels volums principals, amb possibilitat d'ampliar la part edificada només per remunta de la construcció actual de PB.

- Conservació de la volumetria del corral existent, amb la possibilitat d'invertir el sentit del pendent de coberta, per tal de permetre la instal·lació de plaques fotovoltaïques i/o captadors solars.
- Conservació dels materials de revestiment de façana, i utilització de colors clars i terrosos. □ Conservació de les obertures existents, i possibilitat de noves obertures, que hauran de mantenir una proporció vertical.

### Usos

- Es poden rehabilitar els volums principals 1 i 2. S'hi admet l'habitatge familiar en cadascun dels volums (en règim de divisió horitzontal, en els termes fixats per l'article 50.3 del TRLUC), explotació agrícola, masoveria, hostaleria rural i activitats d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.
- S'admetrà el tancament de la zona del pou i bombes existent, per evitar situacions de risc i de vandalisme.
- El volum del corral existent es podrà mantenir i destinar parcialment a garatge i/o a magatzem, amb la possibilitat ja indicada d'invertir el sentit de la coberta inclinada actual, per admetre la instal·lació de plaques fotovoltaïques i/o captadors solars.
- També admetrà la instal·lació d'equips propis del control de la canonada del Pantà de Riudecanyes, per seva proximitat al seu traçat.

### Ordenació, entorn i serveis

- Manteniment i conservació general del volum existent. S'admet la rehabilitació i restauració dels volums interiors. S'admet l'ampliació màxima d'un 12% de la superfície construïda actual, específicament en l'àmbit de la zona del pou descobert i de la zona posterior edificada només en planta baixa, que es podran remuntar fins a PP.
- S'admet la restauració o reconstrucció del rafal existent en l'entorn de les basses, per a la protecció del sol i la pluja, i pel seu caràcter paisatgístic.
- Es mantindran les característiques materials de les façanes i les fusteries hauran de ser de fusta o de materials que l'imitin.
- Caldrà adequar la fossa sèptica o instal·lar una depuradora d'oxidació homologada per l'Agència Catalana de l'Aigua.
- Només s'admetrà la instal·lació d'energies alternatives i renovables damunt la coberta del corral existent.
- El camí d'accés es podrà pavimentar sense la utilització d'asfalts i materials bituminosos.

- Totes les intervencions hauran de tenir en compte la component paisatgística.
- Les millores i actuacions de subministrament energètic o d'instal·lació d'energies renovables i/o alternatives no podrà comportar cap estesa aèria del seu cablejat.

### **Aspectes de disseny i dimensionament constructiu**

- La proposta es planteja amb l'objectiu de conservar al màxim la planta de l'edifici actual, amb parets de càrrega i cobertes inclinades. Es preveu la possibilitat de refer l'antic rafal propera a les basses encara existents, així com d'obrir noves obertures en façana.
- En el corral annex es contempla el canvi d'orientació de la coberta actual, per facilitar la instal·lació d'equips de captació solar.
- Els paraments verticals de l'edifici a rehabilitar presenten actualment un aspecte raonablement correcte, amb arrebossats de morter de CP i acabats pintats. La proposta preveu el repàs dels revestiments actuals més malmesos, i la renovació del seu acabat, mantenint la tipologia de materials i colors actuals.
- L'entorn exterior s'endreça, respectant l'arbrat ornamental del perímetre de la masia, reconstruint el rafal ja indicat, reparant les basses existents, i adequant el camí d'accés a la finca d'acord amb els criteris de materials ja indicats.
- No es preveuen moviments de terres significatius, més enllà dels necessaris per als de reforç de la solera dels paviments, o dels fonaments existents, en cas que sigui necessari.
- La xarxa de sanejament actual és obsoleta. Es preveu la instal·lació d'una nova xarxa de recollida de les aigües negres, amb una estació depuradora ecològica d'oxidació total, per a una població equivalent de 20 persones, de marca i model homologat per l'Agència Catalana de l'Aigua, i adaptada a la Directiva 91/271/CEE.
- Les aigües de pluja de les cobertes inclinades es recolliran mitjançant una xarxa independent i s'acumularan en un dipòsit soterrat per al posterior reg de la jardineria de l'entorn.
- Els revestiments dels paraments exteriors tindran un acabat general de morter arrebossat i pintat, amb colors propis de l'entorn. Els tancaments de les obertures seran preferiblement de fusta envernissada, o de materials que simulin aquest acabat.
- El conjunt de les instal·lacions que donen servei a les edificacions existents serà soterrat per l'interior de la finca on es troba situat.

## Quadre de superfícies

La superfície construïda actual sobre la que s'actua és de 454,45 m<sup>2</sup>, dels quals 291,98 m<sup>2</sup> corresponen als volums 1 i 2 de la masia existent, mentre que la resta, 162,47 m<sup>2</sup>, corresponen a la superfície construïda del corral annex.

Les superfícies construïdes resultants de la proposta d'actuació en el conjunt dels volums 1 i 2 de la masia existent es recullen en el quadre següent, i que correspon a la integració de dos habitatges, en règim de divisió horitzontal, en el conjunt del volum edificat:

Edifici	Superfície útil (m <sup>2</sup> )	Superfície construïda (m <sup>2</sup> )
<b>VOLUM 1 (Habitatge 1)</b>	<b>136,16</b>	<b>196,87</b>
Planta Baixa	70,45	98,37
Planta Primera	65,71	98,50
<b>VOLUM 2 (Habitatge 2)</b>	<b>103,57</b>	<b>129,65</b>
Planta Baixa	52,49	64,84
Planta Primera	51,08	64,81
<b>TOTAL</b>	<b>293,73</b>	<b>326,52</b>

## 5.2. FINALITAT I JUSTIFICACIÓ DEL PROJECTE

L'estructura del medi rural del terme municipal de Riudoms es caracteritza, com també passa en altres municipis veïns, per l'existència de masies i cases rurals, en molts casos més o menys equidistants, que tradicionalment s'han destinat a facilitar l'explotació i el control del medi rural des de la proximitat als propis conreus o explotacions agropecuàries. La conservació d'aquest tarannà, en les condicions adequades, ha de permetre el manteniment de l'explotació agrícola, la preservació del medi, i la reducció dels actes habituals de vandalisme i robatoris en el món rural abandonat.

El promotor d'aquest projecte i propietari de la finca de referència té l'objectiu de continuar amb l'aprofitament agrícola del terreny. La superfície conreable és prou gran, té unes condicions topogràfiques i d'assolellament òptimes, i disposa d'aigua suficient per mantenir la producció agrícola, especialment en conreus de gra i/o farratge, al qual la mateixa propietat ja hi destina altres finques properes a aquesta, cas del Mas de Gasset.

D'altra banda, el conjunt edificat principal, sense constituir una edificació singular i especialment valuosa per la seva arquitectura, no deixa de ser una mostra palpable i ben conservada de l'arquitectura rural del primer terç del segle passat, i presenta en el seu conjunt, implantació, orientació i estructura una bona mostra d'aquesta tradició.

La conservació i rehabilitació dels volums principals existents ha de permetre, també, la conservació, manteniment i utilització d'aquest edifici com a habitatge, en condicions similars a les que fins a l'actualitat s'hi donaven, però adaptada a les normatives tècniques i d'habitabilitat que són aplicables actualment.

La situació de la finca, ben propera al nucli urbà de Riudoms, i amb un accés directe des de la carretera TV-314, permet garantir una accessibilitat immillorable. Així mateix, disposa d'una bona connexió al casc urbà de Riudoms pel camí del Mas de Gasset o de Figueres per l'av- del Prat i l'accés per la T-310.

El conjunt d'edificacions del mas presenta una segona construcció més important en superfície, que correspon a un antic corral de porcs, amb una geometria singular, molt estreta i allargada, i amb una superfície construïda de 162 m<sup>2</sup>, si bé al tractar-se d'una construcció relativament moderna (tot i que ja apareix en les fotografies aèries de 1986), de planta baixa i acabada amb coberta inclinada orientada cap al nord, es preveu la seva conservació per tal de destinar-la parcialment a magatzem i garatge cobert. En aquesta, és prevista a modificació de l'orientació de la coberta, que ha de permetre en el futur la implantació d'equips d'aprofitament solar per a l'autoconsum del conjunt edificat, tant pel que fa a la producció d'aigua calenta sanitària com a la de producció d'energia elèctrica.

Aquesta instal·lació és equivalent a l'existent en l'actualitat en la caseta de telecontrol de propietat de la Comunitat de regants del Pantà de Riudecanyes localitzada en l'extrem nord-est de la finca, per on discorre la canonada soterrada de distribució d'aigua per a reg agrícola, que ressegueix la partió est de la finca de sud a nord.

Tanmateix, el subministrament energètic de la finca resta garantit, ja es disposa actualment d'escomesa elèctrica en baixa tensió.

### **5.3. CONDICIONANTS I ALTERNATIVA ESCOLLIDA**

El PAE de rehabilitació del mas planteja els següents condicionants externs i interns que s'han de tenir en compte per a l'adequació de l'habitatge unifamiliar aïllat existent a la parcel·la 37 del polígon 34 del tm. de Riudoms i la seva corresponent catalogació.

- L'edifici existent, destinat ja actualment a masia o habitatge unifamiliar aïllat en sòl no urbanitzable, ha estat ocupat pels seus propietaris fins a dates recents. La utilització i manteniment d'aquesta construcció (i en general de totes les edificacions) és necessària per a garantir la seva conservació, i per tant és convenient adoptar les mesures necessàries per donar continuïtat a la seva utilització com a habitatge.

- Donant per justificada la necessitat de donar continuïtat a l'ús dels habitatges unifamiliars existents en el sòl no urbanitzable, cal garantir la seva adequació a la normativa vigent, tant en matèria tècnica (Codi Tècnic, protecció contra incendis, etc.), com pel que fa a la seva habitabilitat i accessibilitat. Cal preveure doncs l'adopció de les mesures i accions necessàries per a l'adaptació i millora dels tancaments, aïllaments, impermeabilitzacions, etc.; cal assegurar que amb les actuacions previstes es dóna compliment a les condicions d'habitabilitat establertes per la normativa vigent; cal renovar, actualitzar i implementar les xarxes de serveis per tal de garantir les condicions i qualitat en el subministrament d'aigua potable, i el tractament adequat a les aigües residuals generades.
- El fet de dur a terme les actuacions descrites en els punts anteriors no condiciona el seu entorn, ni requereix actuacions significatives per a l'accés a la finca i a l'habitatge, ni precisa noves línies de subministrament elèctric, ni requereix l'obertura de nous pous d'aigua del subsòl. Es pot afirmar que el procediment d'adequació i actualització de les condicions de la masia existent no comporten ni generen afectacions en l'entorn més enllà de les pròpies edificacions existents.
- La conservació de les construccions i accessos a la finca de referència han de facilitar també la continuïtat de l'ús agrícola de la superfície de la finca.

A partir, doncs, dels condicionants exposats, es plantegen les diferents alternatives davant la proposta del PAE específic:

### **Alternativa zero**

Una primera opció o alternativa zero consisteix en no adoptar cap tipus de mesura ni preveure cap actuació en relació a les construccions existents ni en el conjunt de la finca. Aquesta opció és la que genera menys afectacions directes i immediates en el territori, atès que es limita simplement a donar continuïtat a la situació actual de les construccions i de la finca.

Tanmateix cal considerar que aquesta possibilitat, a la llarga, ha de constituir un pas més en el progressiu abandonament del món rural, incrementant la pèrdua d'explotacions agrícoles i el vandalisme de les construccions existents.

### **Alternativa 1**

Una segona possibilitat que es planteja o alternativa 1 consisteix en definir i dimensionar oportunament els treballs per a la rehabilitació de la masia existent, mantenint l'ús residencial ja consolidat, i conservant les característiques volumètriques (planta, altures, tipus de coberta, sistemes constructius, etc.) de les edificacions existents.

Amb aquesta actuació, per tant, es dóna continuïtat a l'ús residencial existent fins en l'actualitat, alhora que es possibilita la conservació de l'ús agrícola de la propietat, sense la necessitat d'efectuar actuacions que modifiquin significativament l'estat actual, l'aparença, l'estructura i les dimensions de les construccions existents en aquest àmbit.

Un cop plantejades, doncs, aquestes dues alternatives, es considera que aquesta darrera sigui la més adequada d'acord amb els objectius inicialment preteses, pel que en tot cas caldrà considerar complementàriament els següents aspectes d'incidència:

- acotament del dimensionament de l'obra i minimització del volum de fraccions residuals de construcció i/o demolició associades a l'obra.
- en tot cas, s'admet la possibilitat d'incrementar el sostre actual únicament per completar i facilitar l'organització i distribució de les edificacions existents, en dos habitatges en règim de divisió horitzontal.
- no incorporar la reutilització del corral existent, pel que fa a la seva superfície construïda, més enllà de l'ús que es pugui donar per a magatzem agrícola, traster o aparcament per als vehicles d'ús propi de l'habitatge.
- redefinir l'orientació de la coberta d'aquesta edificació en previsió de la instal·lació d'un sistema d'autosubministrament d'energia elèctrica i ACS mitjançant plaques solars fotovoltaïques.
- mantenir i potenciar les masses de vegetació autòctona i d'enjardinament del conjunt de la finca, amb la millora dels peus d'arbrat singulars i/o de major port per tal d'afavorir les condicions d'integració paisatgística amb l'entorn natural d'influència.

## **6. CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA**

Els criteris d'integració paisatgística incorporats al PAE de rehabilitació de la masia existent al pol. 34 parc. 37 del tm. de Riudoms han d'estar orientats doncs a;

- 1) preservar els trets identitaris i propis del paisatge de la plana del Baix Camp i, en especial, amb harmonia en relació al caràcter rural corresponent a les finques agrícoles en actiu dins la seva àrea territorial d'influència.
- 2) garantir la màxima integració del conjunt d'edificacions existents en la finca corresponent al mas i promoure la seva inclusió al patrimoni arquitectònic representatiu dels trets etnològics i culturals associats històricament al paisatge rural i agrícola on s'ubica.



En la següent taula, es reflecteixen acord amb els criteris identificats, les diferents mesures d'integració considerades en el present estudi.

CRITERI	MESURA
Conservar la topografia i el relleu existent	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Acotament en el dimensionament de l'àmbit d'obra a l'estrictament necessari.</li> <li>- Si s'escau, els moviments de terra que siguin necessaris es limitaran a la neteja, esbrossada i anivellament del terreny i no modificaran el relleu actual de la finca.</li> </ul>
Protecció del sòl agrícola	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Acotament en el dimensionament de l'àmbit d'obra a l'estrictament necessari.</li> <li>- Evitar la impermeabilització del sòl més enllà de l'àmbit estrictament associat a l'ús residencial.</li> <li>- Mantenir la productivitat agrícola de la finca.</li> </ul>
Protecció del subsòl	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evitar un elevat grau de compactació del terreny més enllà de l'àmbit de l'edificació i de l'accés, amb utilització de materials permeables i no artificialitzats.</li> <li>- Impedir l'abocament d'efluents residuals i/o de component contaminant generades per l'obra que puguin infiltrar-se al sòl.</li> <li>- Disposar del sistema de sanejament oportú per a la no afecció del subsòl ni a la qualitat de les aigües freàtiques.</li> </ul>
Evitar la generació d'impacte visual	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mantenir l'actual volumetria del conjunt d'edificacions per tal de no aportar elements</li> </ul>

	<p>visuals discordants no autoritzats.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Establir les directrius d'ordenació urbanística adients amb la tipologia i característiques constructives de les edificacions residencials ubicades en sòl no urbanitzable.</li> <li>- Utilitzar materials constructius i d'acabats cromàtics harmònics amb l'entorn, tradicionalment utilitzats en aquesta tipologia d'habitatges rurals.</li> <li>- Limitar la incorporació d'elements reflectants i/o distorsionadors de la llum.</li> <li>- Consolidar els elements d'apantallament natural de la finca, amb tanques vegetals arbustives i/o arbrades, amb exemplars d'espècies autòctones preferentment.</li> </ul>
Evitar la generació de l'impacte per celestia	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limitar la incorporació d'elements distorsionadors de la llum de l'entorn nocturn com l'enllumenat exterior, el qual haurà de ser de baixa intensitat lumínica i evitar la dispersió del feix lumínic en la seva part superior.</li> </ul>
Conservació de les condicions ecosistèmiques de l'entorn	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mantenir les franges de vegetació autòctona en les zones no conreades de la finca i en les zones destinades a enjardinament.</li> <li>- Evitar l'obstaculització i/o fragmentació en relació a la continuïtat territorial respecte a les finques veïnes més enllà del límit de propietat establert. - Disposar del correcte sistema de sanejament i de gestió de residus (assimilables a residus municipals) per tal d'evitar la generació de punts d'abocament incontrolat.</li> <li>- En cas d'efectuar el tancat perimetral de la finca, es realitzarà amb un tipus de tanca que garanteixi el pas de fauna.</li> </ul>

## 7. CONCLUSIONS

El projecte d'actuació específica es limita a la definició i dimensionament urbanístic oportuns per a possibilitar la recuperació en l'ús i la funcionalitat de l'edificació de la masia localitzada en la parcel·la 37 del polígon 34 del tm. de Riudoms, i evitar la seva pèrdua com a element patrimonial associada a la tinença de propietat del sòl no urbanitzable i la residència i habitabilitat funcional associada a l'entorn rural i agrícola de la plana del Baix Camp.

El mas se situa relativament allunyat de nuclis urbans i/o antropitzats, i resta doncs emmarcat en l'àmbit de l'entorn rural i agroforestal en l'àrea d'influència de la Riera de Riudoms i la part est del municipi, limitant amb el municipi veí de Reus.

La finca disposa d'una bona accessibilitat, gràcies a la xarxa de camins veïnals que la connecten territorialment amb el nucli urbà de Riudoms, en la zona sud del PI. El Prat, o bé directament amb la carretera T-314, de Reus a Vinyols, en l'àmbit del qual s'hi localitzen d'altres masos com el Mas Iglesias i el Mas de Gasset o del Figueras.

Les edificacions del mas objecte del projecte de rehabilitació són existents i presenten un bon estat de conservació, ja que fins fa poc temps han estat habitades quotidianament pel seu antic propietari, pel que el dimensionament de l'obra presenta una relativa baixa afecció sobre l'àmbit territorial immediat, al cenyir-se en la recuperació i condicionament de les edificacions, blocs 1 i 2 mas i corral, i, tanmateix, permet el manteniment del resta de la finca, dedicada a l'aprofitament agrícola de cereal i avellaners.

És, doncs, d'acord l'objectiu del projecte, potenciar el mateniment del règim de propietat i productivitat en la finca, que afavoreix per un costat la minimització de l'impacte generat en cas de no efectuar-se, i per l'altre, en comporta una millor i més òptima integració en relació als trets i característiques paisatgístiques pròpies d'aquesta part rural i agrícola del terme municipal de Riudoms, al basar-se l'obra de rehabilitació en el manteniment i l'aportació del model constructiu propi d'aquesta tipologia d'edificacions aïllades d'aquesta contrada, els masos.

Finalment, es considera que l'impacte paisatgístic associat al Projecte d'actuació específica de rehabilitació de la masia existent a la parcel·la 37 del polígon 34 del tm. de Riudoms per a la seva adequació com a habitatge familiar i catalogació és **COMPATIBLE** i, per tant, no suposa l'afecció i/o l'alteració significativa en relació als trets i les característiques pròpies de la unitat paisatgística actualment present en l'àmbit d'actuació proposada, la qual es veurà significativament millorada amb l'execució correcta del projecte previst, dotant per tant d'un nou valor patrimonial al conjunt del sistema d'espais lliures i entorn rural i agrícola d'aquesta part del terme municipal de Riudoms.

## ANNEXOS

FITXA CADASTRAL  
RECULL FOTOGRÀFIC

## PLÀNOLS

1. SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT TERRITORIAL
2. RÈGIM DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC (NNSS)
3. USOS DEL SÒL EN L'ÀMBIT TERRITORIAL DEL PROJECTE
4. ASPECTES D'INCIDÈNCIA PAISATGÍSTICA5. PATRIMONI CULTURAL

Jordi Escolà Rovira  
Biòleg, col. 764 COAMB

Riudoms, gener de 2021.



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 43131A034000370000 UY

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

Polígono 34 Parcela 37  
SOST. RIUDOMS [TARRAGONA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 415 m2

Año construcción: 1930

### Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
AGRARIO	1/0/3	11
APARCAMIENTO	1/0/4	16
AGRARIO	1/0/2	70
AGRARIO	1/0/5	180
AGRARIO	1/0/1	69
AGRARIO	1/1/1	69

### Cultivo

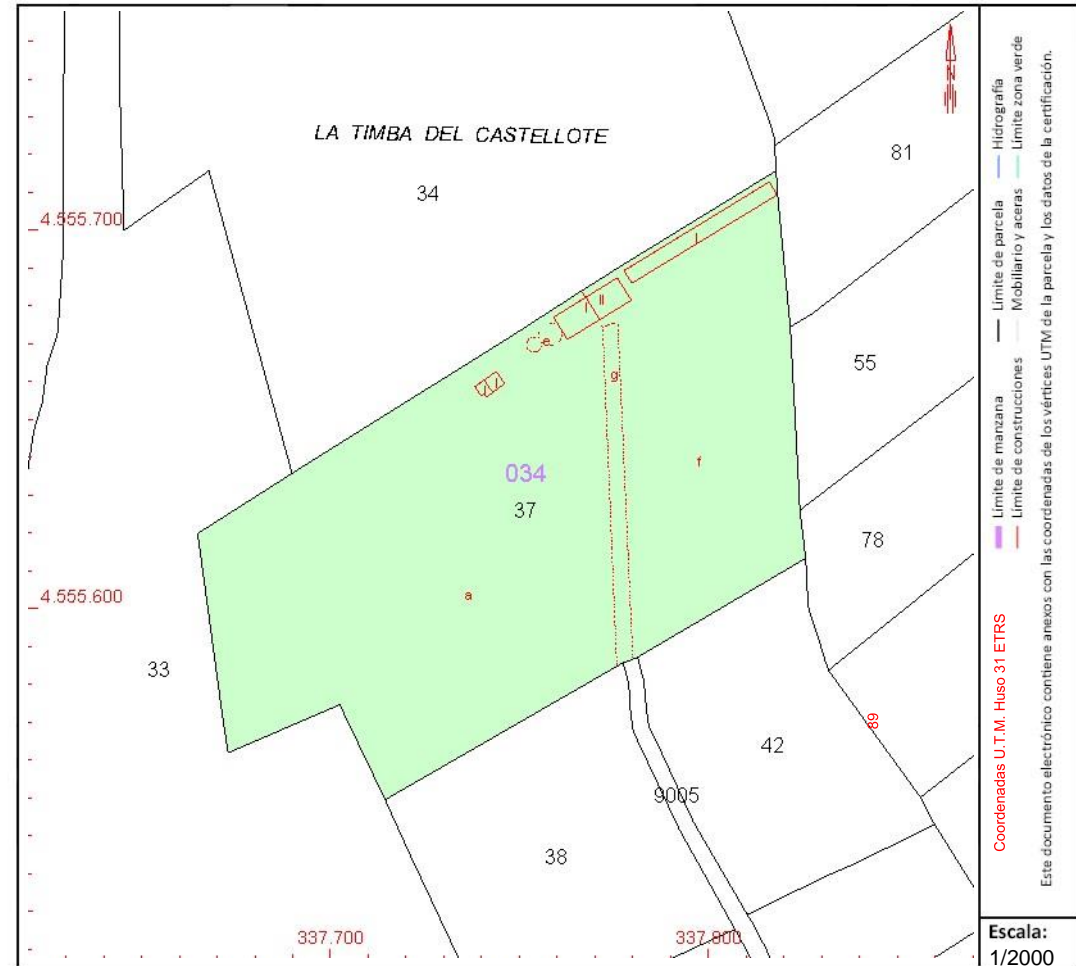
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
a	AV Avellano regadío	01	9.148
e	I- Improductivo	00	41
f	AV Avellano regadío	01	4.537
g	I- Improductivo	00	366

## PARCELA

Superficie gráfica: 14.438 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



**ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DEL PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA PER A LA REHABILITACIÓ D'UNA MASIA EXISTENT EN SÒL NO URBANITZABLE (PARCEL·LA 37 DEL POLÍGON 34) DEL TERME MUNICIPAL DE RIUDOMS, PER A LA SEVA ADEQUACIÓ COM A HABITATGE FAMILIAR, I LA SEVA CATALOGACIÓ**

**ANNEX FOTOGRÀFIC**



**1.** Accés a l'àmbit de la finca des del PI. El Prat, zona sud-est, pel camí del Mas del Figueres o del Mas Gasset, pavimentat i que travessa la riera de Riudoms.



**2.** Accés a l'àmbit de la finca des de la carretera T-314, de Reus a Vinyols i els Arcs, a l'alçada del pk. 5,2 pel camí del Mas Gasset, pavimentat.



**3.** Camí d'accés a la finca pel camí de pas que discorre per les propietats veïnes i del Mas Gasset.



**4.** Vista parcial de la meitat oest de la finca on s'ubica el mas objecte del projecte, amb aprofitament agrícola del sòl (conreu d'ordi) i limitant amb l'entorn de la riera de Riudoms i finca veïna de la Timba.



**5.** Vista parcial de la meitat est de la finca on s'ubica el mas objecte del projecte, amb aprofitament agrícola del sòl (conreu d'avellaners) i limitant amb d'altres finques agrícoles de secà.



**6.** Vista parcial del mas actualment existent en l'àmbit de la finca, amb la presència de dues basses de reg.



**7.** Vista parcial de l'edifici principal del mas, format per dos cossos i dues plantes en l'actualitat.



**8.** Vista parcial de l'edificació agropecuària (antiga granja) annexa a la masia, d'una sola planta, d'obra vista i actualment sense ús definit.



**9.** Vista parcial de l'edificació de recent construcció pertanyent a caseta de serveis de la Comunitat de Regants del Pantà de Riudecanyes, localitzada al límit nord-oest de la finca de propietat.



**10.** Vista general de l'àmbit de la finca on s'ubica el mas, localitzat estructuralment en una cota superior respecte al curs de la Riera de Riudoms (oest) i les finques agrícoles i erms de proximitat (sud).



**11.** Vista general des de l'àmbit de la finca on s'ubica el mas, en orientació NO, respecte a la finca veïna (pista de cross), la Riera de Riudoms, el PI. El Prat i el nuli urbà de Riudoms.



**12.** Vista general de l'àmbit de la finca on s'ubica el mas, amb els terrenys agrícoles (oliverars) i d'enjardinament del Mas de Gasset (en primer pla) i l'àmbit de la Timba del Castellot (en segon pla).



## MAS DEL SOTS

Fitxa XX

### LOCALITZACIÓ:

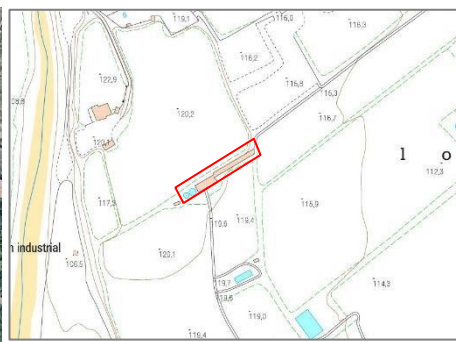
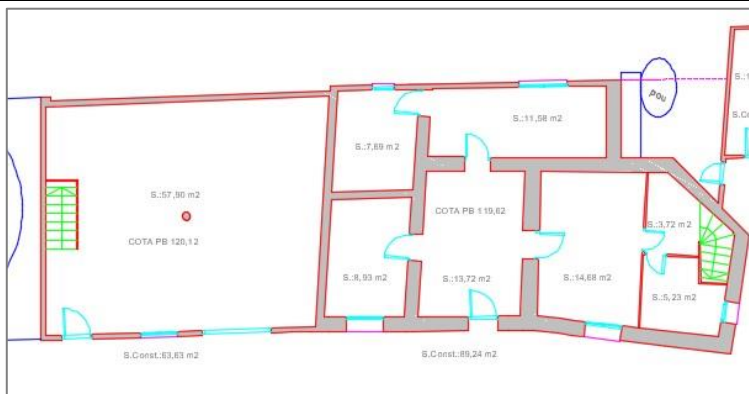
Nucli o indret: Partida Sots  
Adreça postal: Camí del Mas de Figueres –  
Carretera T-314

### DADES CADASTRALS:

Polígon 34, Parcel·la 37  
Superfície: 14.438 m<sup>2</sup>  
Coordenades UTM: X 337772,04 Y 4555677,92

### DADES URBANÍSTIQUES:

Classificació sòl: SÒL NO URBANITZABLE  
Qualificació sòl: Sense qualificació específica  
Protecció actual: CAP



### DESCRIPCIÓ DE LA CASA RURAL:

#### Volumetria, entorn paisatgístic i època de construcció:

Edificació principal amb dos volums adossats, de planta baixa i planta pis, amb obra de fàbrica de pedra i argamassa en planta baixa i ceràmica a planta primera. Acabada amb coberta inclinada a dues vessants en un dels volums, i amb una única vessant en l'altre volum. Segons les dades cadastrals adjuntes, la construcció data de l'any 1930. Disposa de diverses construccions auxiliars adossades, corresponents a dues basses i una caseta de bombes, un rafal, un pou, i un corral de porcs de planta baixa. Segons les mateixes dades cadastrals la superfície construïda total és de 415 m<sup>2</sup>. Segons aixecament topogràfic recent, la superfície construïda de la casa rural correspon a 142 m<sup>2</sup> en el primer volum, 150 m<sup>2</sup> en el segon volum, amb una superfície total de 292 m<sup>2</sup>. El corral annex té una superfície construïda de 162 m<sup>2</sup>. Els acabats exteriors dels volums 1 i 2 són arrebossats amb morter mixt i pintats de color blanc. Les cobertes inclinades dels dos volums són de teula àrab ceràmica. A la part nord del volum 1 hi ha una part edificada només en PB i coberta amb terrat a la catalana, amb rajola ceràmica.

La major part de la finca presenta conreus poc significatius o de temporada, però a l'entorn dels volums principals de la casa rural hi ha dues basses circulars, un rafal i diversos arbres prou singulars i de bona mida. Ús actual i titularitat: El volum 1 de la casa rural ha estat tradicionalment un habitatge agrícola ocupat permanentment. El volum 2 corresponia inicialment a un magatzem, tot i que amb els anys ha estat la base per a l'ampliació de l'habitatge existent, i per a l'estada de temporers. Actualment està desocupat, pendent de les obres necessàries de rehabilitació i millora dels serveis i instal·lacions. La titularitat és privada, de caràcter familiar, i es dedica a conrear la finca on està situada la casa rural, així com altres finques del mateix entorn.

#### Estat de conservació de l'immoble, serveis i situació de risc:

L'estat general de conservació, fins a la data, és bo. Tanmateix requereix actuacions de conservació i manteniment, restauració i rehabilitació, i millora de les instal·lacions malmeses per actes de vandalisme. Disposa d'aigua de dos pous i del Pantà de Riudecanyes, i de fet una canonada primària del Pantà de Riudecanyes travessa la finca de Nord a Sud. Disposa de subministrament elèctric, i d'una fossa sèptica soterrada. No presenta condicions de risc significatives, a l'estar situada en sòl agrícola sense boscos propers, està allunyada de la riera de Riudoms (o Maspujols), i sobretot, a una cota molt superior a la de la seva llera.

#### Accessibilitat des dels camins públics:

Disposa de bon accés mitjançant el camí del Mas de Gasset, que connecta la carretera T-314 amb els límits del polígon industrial dels Prats, al sud-est del nucli urbà de Riudoms.

## JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ:

L'estructura del medi rural del municipi es fonamenta en un sistema de masies i cases rurals gairebé equidistants, que facilita l'explotació i el control del medi. L'ocupació permanent facilitarà l'explotació agrícola, la preservació del medi, i la reducció dels actes de vandalisme i robatoris a la zona. Els volums principals corresponen a l'estructura agrosidencial pròpia de la primera meitat del segle XX, que sense tenir un caràcter singular, presenta en la seva implantació, orientació i conjunt edificat una notable mostra d'estructura agrícola del Camp de Tarragona.

## DETERMINACIONS NORMATIVES:

### Volumetria original:

Conservació de la volumetria actual dels volums principals, amb possibilitat d'ampliar la part edificada només per remunta de la construcció actual de PB. Conservació de la volumetria del corral existent, amb la possibilitat d'invertir el sentit del pendent de coberta, per tal de permetre la instal·lació de plaques fotovoltaïques i/o captadors solars. Conservació dels materials de revestiment de façana, i utilització de colors clars i terrosos. Conservació de les obertures existents, i possibilitat de noves obertures, que hauran de mantenir una proporció vertical.

### Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 del TRLUC:

Es poden rehabilitar els volums principals 1 i 2. S'hi admet l'habitatge familiar, en règim de divisió horitzontal (art. 50.3 TRLUC), explotació agrícola, masoveria, hostaleria rural i activitats d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. S'admetrà el tancament de la zona del pou i bombes existent, per evitar situacions de risc i de vandalisme.

### Volums no utilitzables pels usos de l'apartat anterior i altres limitacions:

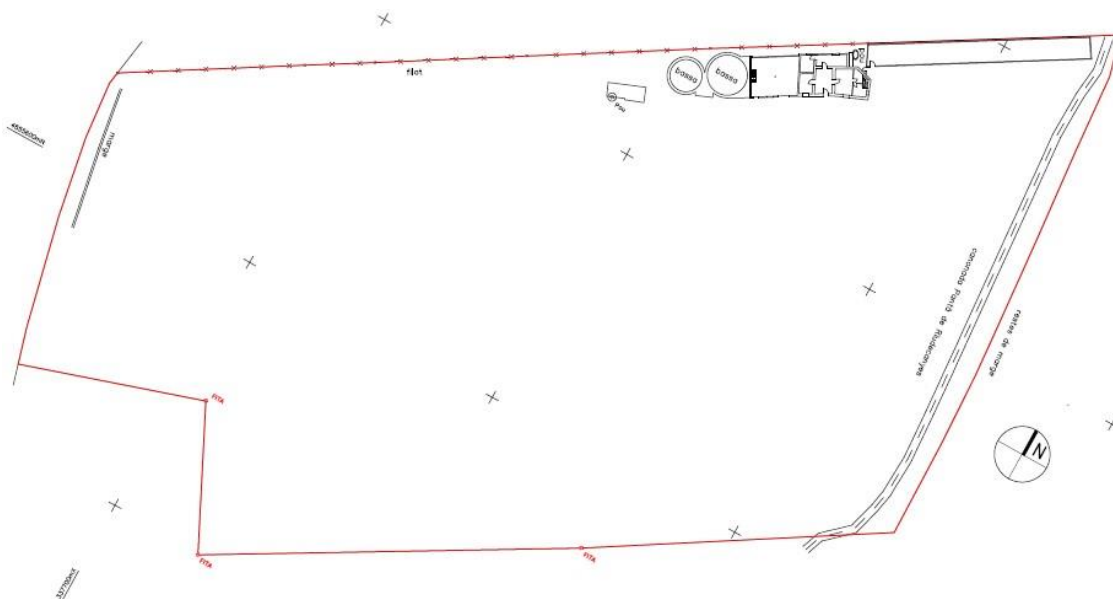
El volum del corral existent es podrà mantenir i destinar parcialment a garatge i/o a magatzem, amb la possibilitat ja indicada d'invertir el sentit de la coberta inclinada actual, per admetre la instal·lació de plaques fotovoltaïques i/o captadors solars. També admetrà la instal·lació d'equips propis del control de la canonada del Pantà de Riudecanyes, per la proximitat al seu traçat.

### Condicions d'ordenació, entorn, edificació, serveis i accés:

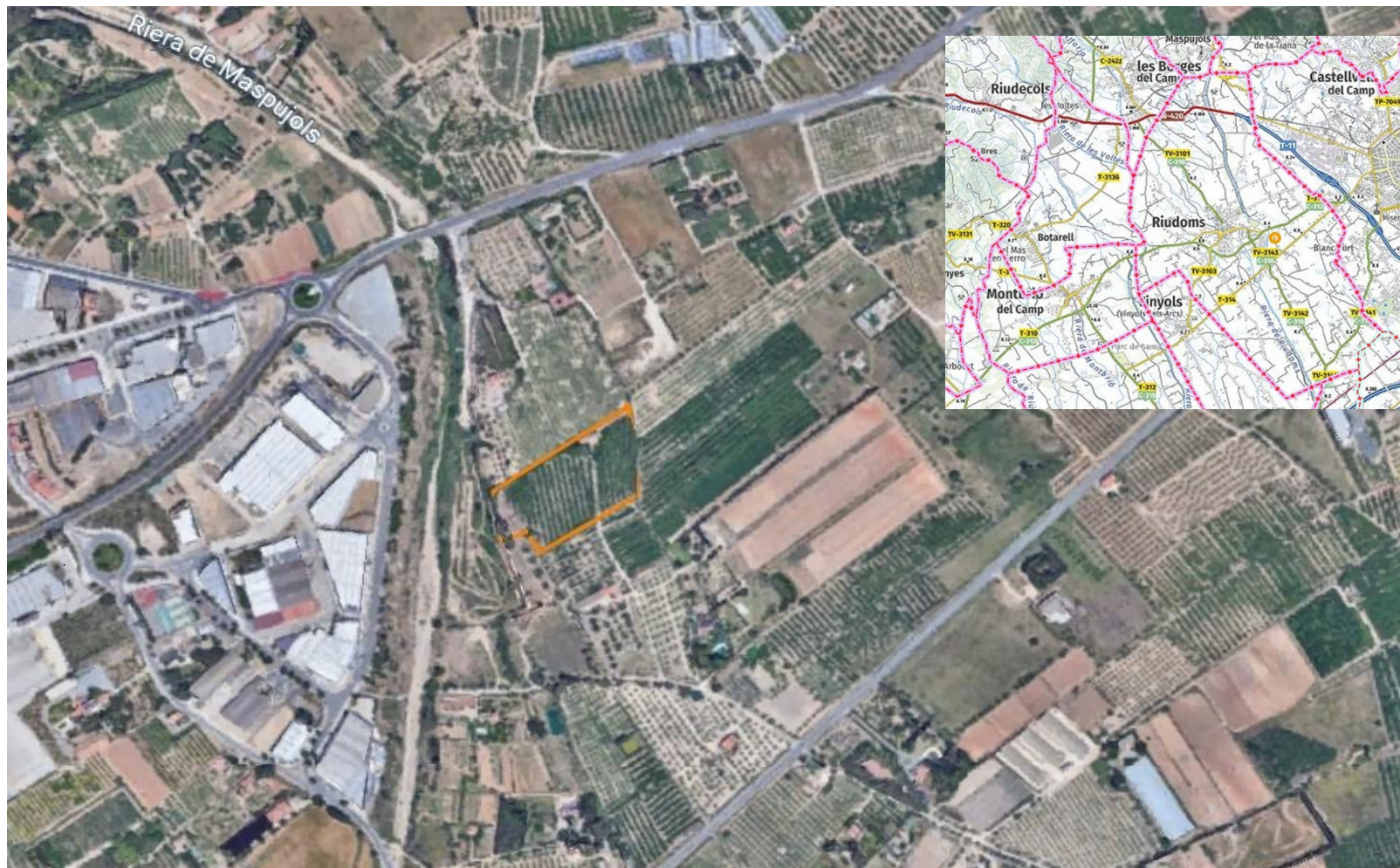
Manteniment i conservació general del volum existent. S'admet la rehabilitació i restauració dels volums interiors. S'admet l'ampliació màxima d'un 12% de la superfície construïda actual, específicament en l'àmbit del volum 1 actualment edificat en PB, que es podrà remuntar fins a PP. S'admet la restauració o reconstrucció del rafal existent en l'entorn de les basses, per a la protecció del sol i la pluja, i pel seu caràcter paisatgístic i de la zona del pou adossat a l'habitatge, per incrementar la seva seguretat. Es mantindran les característiques materials de les façanes i les fusteries hauran de ser de fusta o de materials que l'imitin. Caldrà adequar la fossa sèptica o instal·lar una depuradora d'oxidació homologada per l'ACA. Només s'admetrà la instal·lació d'energies alternatives i renovables damunt la coberta del corral existent. El camí d'accés es podrà pavimentar sense la utilització d'asfalts i materials bituminosos. Totes les intervencions hauran de tenir en compte la component paisatgística.

## ELEMENTS A PRESERVAR I ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

Les millores i actuacions de subministrament energètic o d'instal·lació d'energies renovables i/o alternatives no podrà comportar cap estesa aèria del seu cablejat.







**ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DEL PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA PER A LA REHABILITACIÓ D'UNA MASIA EXISTENT EN SÒL NO URBANITZABLE (PARCEL·LA 37 DEL POLÍGON 34) DEL TERME MUNICIPAL DE RIUDOMS, PER A LA SEVA ADEQUACIÓ COM A HABITATGE FAMILIAR, I LA SEVA CATALOGACIÓ**

**Títol del plànol**  
1.Situació i emplaçament territorial.

**Autor**  
JORDI ESCOLÀ ROVIRA / COL. 754 COAMB

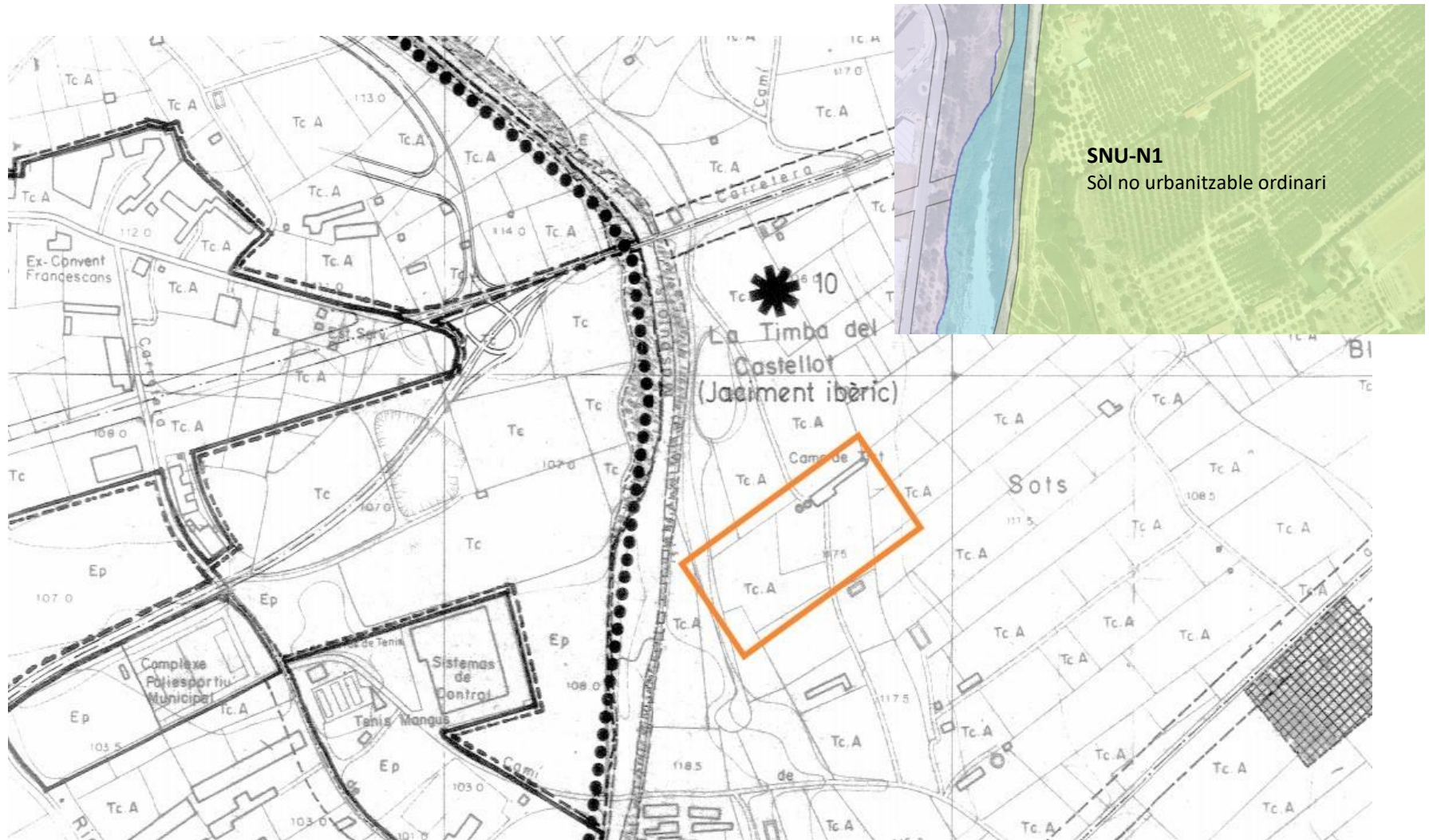
**Promotor**  
MATEU TURRÓ CALVET

**Data**  
Gener de 2021.

**Escala**  
n/i

**RIUDOMS, PER A LA SEVA ADEQUACIÓ COM A HABITATGE FAMILIAR, I LA SEVA CATALOGACIÓ**





D'UNA MASIA EXISTENT EN SÒL NO URBANITZABLE (PARCEL·LA 37 DEL POLIGON 34) DEL TERME MUNICIPAL DE

<p><b>Títol del document</b>          JORDI ESCOLÀ ROVIRA / COL. 754 COAMB</p> <p><b>Promotor</b>          MATEU TURRÓ CALVET</p> <p><b>Riudoms, per a la seva adequació com a habitatge familiar, i la seva catalogació</b></p>	<p><b>Data del plànol</b>          2. Regim de planejament urbanístic</p>	<p><b>Escala</b>          1:1000 (NNS)</p>
--	---	--



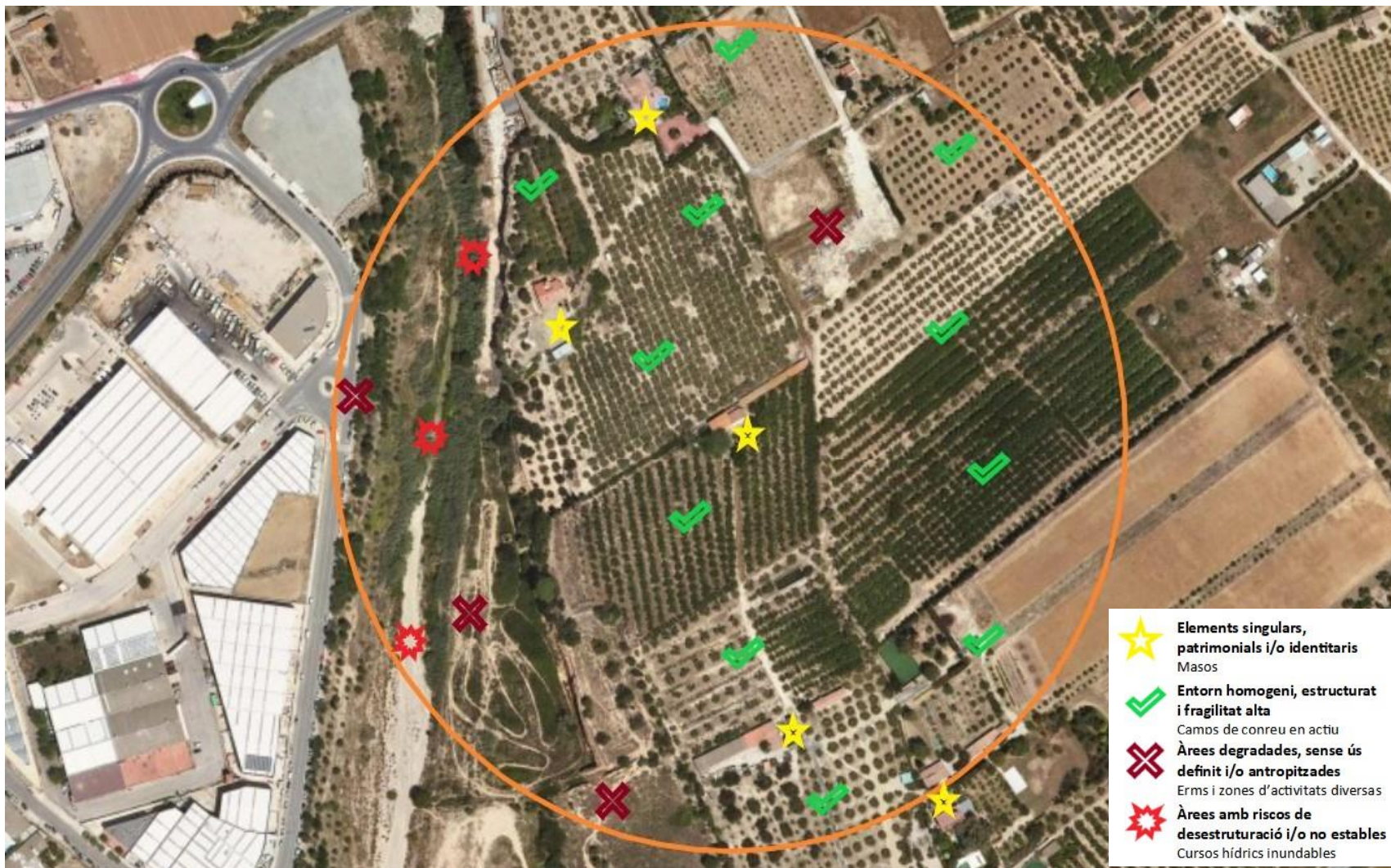


- Ús antròpic agrícola**  
Camps de conreu (oliveres, avellaners, garrofers, ordi)
- Ús no definit**  
Camps de conreu abandonats, erms, usos diversos
- Ús antròpic residencial**  
Masos, magatzems, ...
- Ús antròpic territorial**  
Camins veïnals i de propietat

D'UNA MASIA EXISTENT EN SÒL NO URBANITZABLE (PARCEL·LA 37 DEL POLÍGON 34) DEL TERME MUNICIPAL DE

<p><b>Títol del document</b> Autor</p> <p>JORDI ESCOLÀ ROVIRA / COL. 754 COAMB</p>	<p><b>Promotor</b></p> <p>MATEU TURRÓ CALVET</p>	<p><b>Títol del plànol</b> Data</p> <p>3. Usos del sòl en l'àmbit territorial del projecte. Gener de 2021.</p>	<p><b>Escala</b></p> <p>n/r</p>
<p><b>RIUDOMS, PER A LA SEVA ADEQUACIÓ COM A HABITATGE FAMILIAR, I LA SEVA CATALOGACIÓ</b></p>			

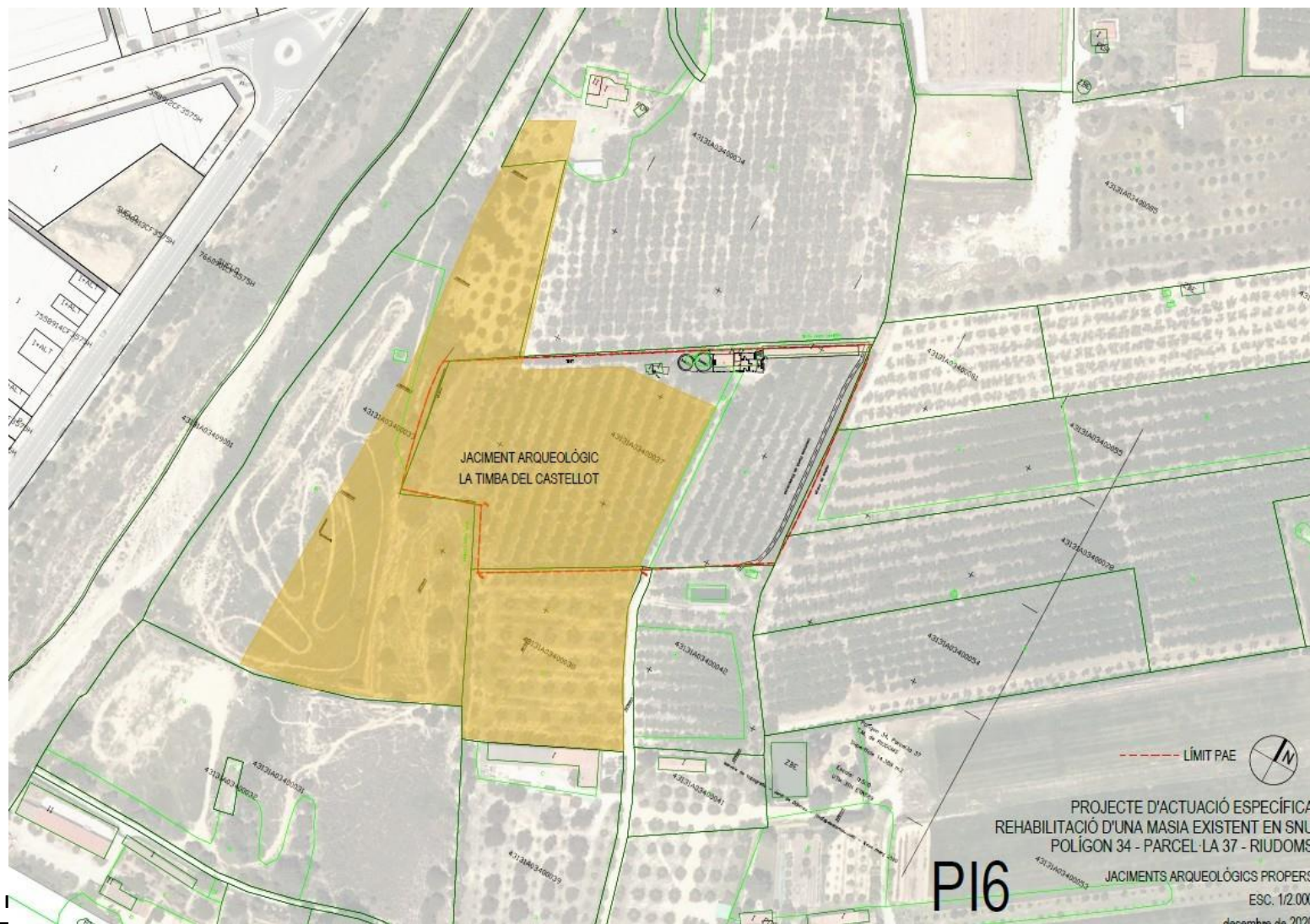




D'UNA MASIA EXISTENT EN SOL NO URBANITZABLE (PARCEL·LA 37 DEL POLIGON 34) DEL TERME MUNICIPAL DE

<b>Títol del document</b> Autor	<b>Promotor</b> MATEU TURRÓ CALVET	<b>Títol del plànol</b> 4. Aspectes d'incidència paisatgística	<b>Escala</b> 1:1000
<b>RIUDOMS, PER A LA SEVA ADEQUACIÓ COM A HABITATGE FAMILIAR, I LA SEVA CATALOGACIÓ</b>			





**ESTUDI D'IMPACTE I  
D'UNA MASIA EXISTENT EN SÒL NO URBANITZABLE (PARCEL·LA 37 DEL POLIGON 34) DEL TERME MUNICIPAL DE**

<b>Títol del document</b> JORDI ESCOLÀ ROVIRA / COL. 754 COAMB	<b>Promotor</b> MATEU TURRÓ CALVET	<b>Títol del plànol</b> 5. Patrimoni cultural en l'àmbit del projecte.	<b>Escala</b> 1/2000
<b>RIUDOMS, PER A LA SEVA ADEQUACIÓ COM A HABITATGE FAMILIAR, I LA SEVA CATALOGACIÓ</b>			