PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA

REHABILITACIÓ I AMPLIACIÓ D'UNA MASIA EXISTENT EN SÒL NO URBANITZABLE SITUADA AL POLÍGON 43, PARCEL·LA 121 DE LA PARTIDA COLL D'EN BOC, AL TERME MUNICIPAL DE RIUDOMS, PER A LA SEVA ADEQUACIÓ COM A HABITATGE UNIFAMILIAR I LA SEVA CATALOGACIÓ
(43330 - RIUDOMS)

DESEMBRE 2022

ARQUITECTE:
JOSEP CORRALES SOJO

PROMOTORA:
ESTER TORRES DOMÈNECH

Ref.: 564_19

MG DADES GENERALS

MG 1 El projecte

Títol del projecte	Projecte d'Actuació Específica. Rehabilitació i ampliació d'una masia existent en sòl no urbanitzable, per a la seva adequació com a habitatge unifamiliar i la seva catalogació.		

a l'emplaçament següent:

Adreça	Polígon 43, Parcel·la 121, Partida Coll d'en Boc	Núm.	---
Ref. cadastral	43131A043001210000UY	Zona / barri	
Població	Riudoms	Codi postal	43330
Municipi		Comarca	Baix Camp

MG 2 Agents del projecte

Promotor(s)

	Ester Torres Domènech	NIF	[redacted]
Correu electrònic		Telèfon	[redacted]
Adreça	[redacted]	Núm.	[redacted]
Municipi	[redacted]	Codi postal	[redacted]

Redactor(s)

Arquitecte	Josep Corrales Sojo	NIF	[redacted]
Correu electrònic	[redacted]	Telèfon	[redacted]
Adreça	[redacted]	Núm.	[redacted]
Municipi	[redacted]	Codi postal	[redacted]

MG 3 Documents complementaris i projectes parcials

- **Estudi de Gestió de Residus:** Redactat pel mateix arquitecte projectista
- **Proposta de Fitxa de Catàleg:** Redactat pel mateix arquitecte projectista
- **Estudi d'Impacte Ambiental i Integració Paisatgística:** Redactat per PICT, projectes i consultoria tècnica

Valls, desembre de 2022

Josep Corrales Sojo
arquitecte

MD MEMÒRIA DESCRIPTIVA

MD 0 Objecte del projecte.

L'objecte d'aquest document no és la d'un projecte constructiu en el qual es descrigui, detalli i es faci una valoració amb precisió de les actuacions necessàries per a l'adequació de l'edificació existent, sinó que la finalitat del present Projecte d'Actuació Específica (PAE) de rehabilitació i ampliació d'una masia existent en Sòl No Urbanitzable per a la seva adequació com a habitatge unifamiliar i la seva catalogació, a la parcel·la 121 del polígon 43 del Terme municipal de Riudoms, és el d'obtenir la seva aprovació prèvia per part de l'Ajuntament de Riudoms, i l'aprovació definitiva per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona. A partir de l'obtenció de l'aprovació definitiva es podrà tramitar la llicència municipal relativa a l'actuació, que es durà a terme en l'edificació de la masia amb la redacció del corresponent projecte bàsic i executiu en el qual s'inclouran les indicacions descrites en aquest document i les que es recullin el l'aprovació d'aquest per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme i dels diferents informes sol·licitats, si s'escau. La llicència municipal podrà ésser tramitada simultàniament, condicionada a l'aprovació del projecte. Aquest procés es troba regulat a l'art. 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

Es descriuran les dades bàsiques de la reforma i ampliació de l'edifici esmentat, tot definint convenientment l'abast de les obres a realitzar i els materials i acabats exteriors que s'empraran.

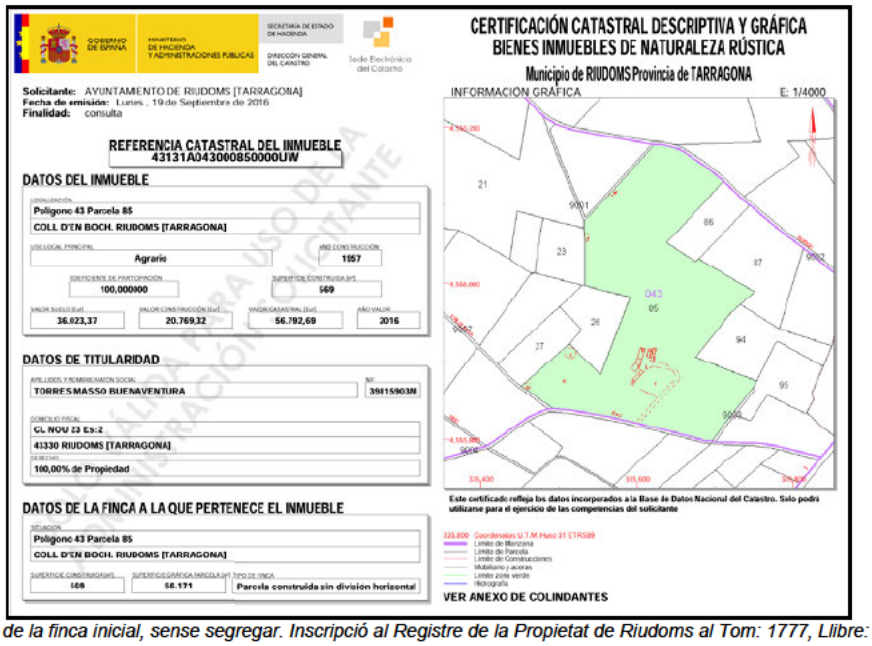
MD 1 Informació prèvia: antecedents i condicionants de partida

La finca on se situa aquest projecte es troba dins el terme municipal de Riudoms, a la parcel·la 121 del polígon 43, a la partida Coll d'en Boc. Segons les dades consultades a la Seu Electrònica del Cadastre, a aquesta finca li correspon la referència cadastral 43131A043001210000UY. La superfície cadastral que figura a la fitxa d'aquesta parcel·la és de 27.269m².

Tota la finca està situada en Sòl No Urbanitzable, segons queda reflectit en els plànols d'ordenació de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudoms.

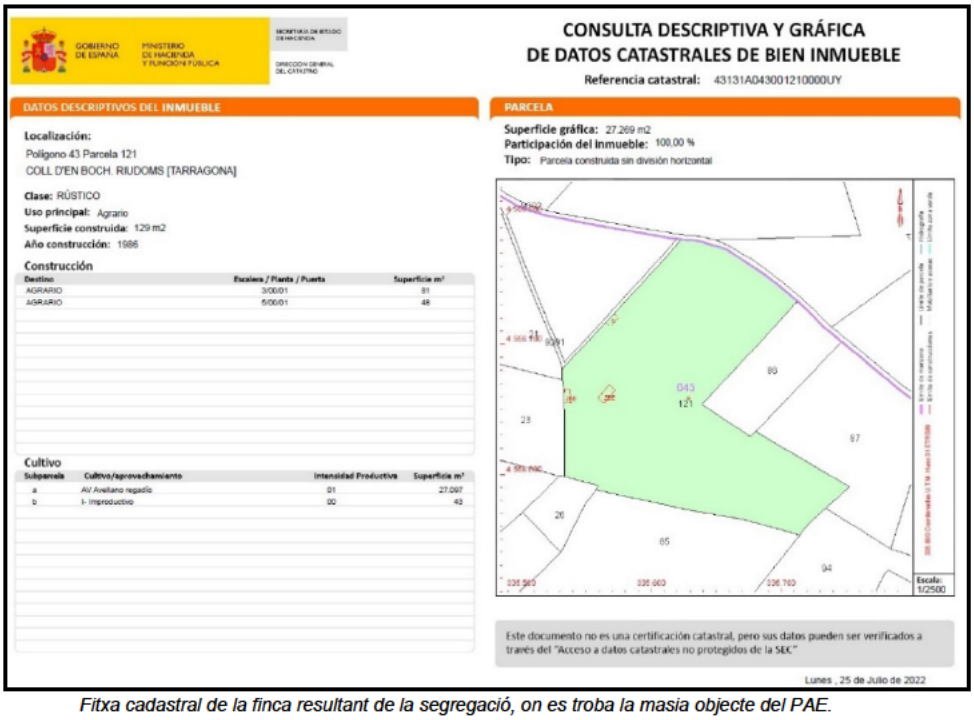
La finca esmentada, és una de les finques resultants de la segregació de la finca situada al polígon 43, parcel·la 85, amb referència cadastral 43131A043000850000UW, i amb una superfície total de 56.171,00m² segons figura a la fitxa cadastral.

Al Registre de la Propietat núm. 1 de Reus, aquesta parcel·la correspon a la finca registral núm. 4532, inscrita en el tom 1777, llibre 225, foli 33.



Fitxa cadastral de la finca inicial, sense segregar. Inscripció al Registre de la Propietat de Riudoms al Tom: 1777, Llibre: 225, Foli: 33.

D'aquesta segregació, escriptura de la qual data del 21 de març de 2017, en resulta una nova finca, on es situa la masia, amb la referència cadastral 43131A043000850000UW i amb una superfície segons es fa constar en la fitxa cadastral de 27.269,00m².



GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 43131A043001210000UY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 43 Parcela 121
COLL D'EN BOCH. RIUDOMS [TARRAGONA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 129 m2
Año construcción: 1986

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
AGRARIO	3/00/01	81
AGRARIO	5/00/01	48

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	AV Avellano regadío	01	27.097
b	I- Improductivo	00	43

PARCELA

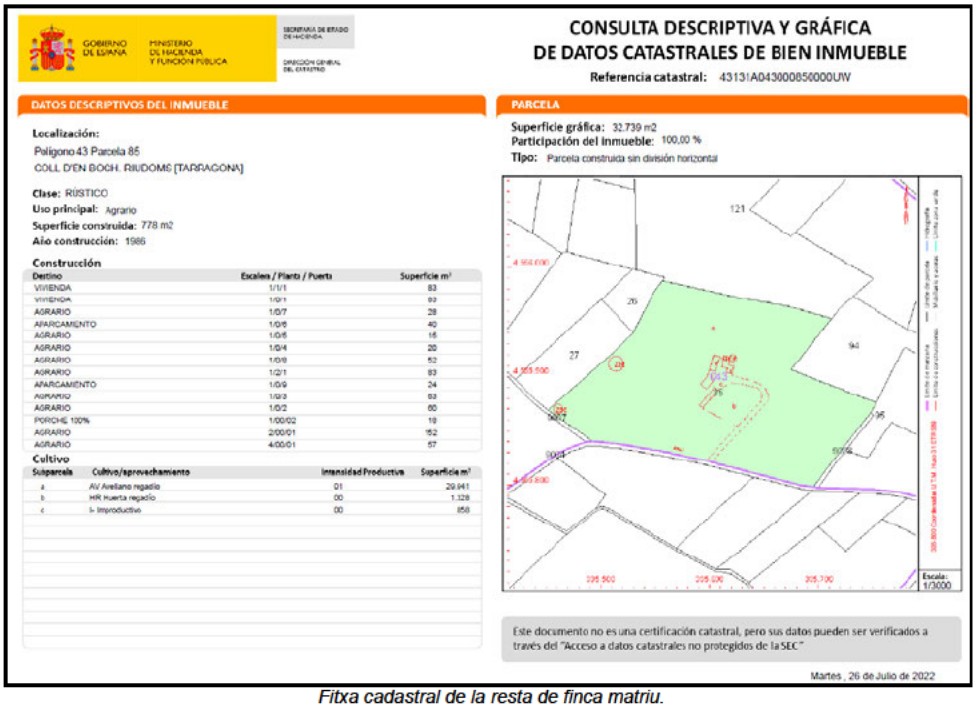
Superficie gráfica: 27.269 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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"

Lunes , 25 de Julio de 2022

Fitxa cadastral de la finca resultant de la segregació, on es troba la masia objecte del PAE.

La resta de la finca matriu, que manté la referència cadastral inicial 43131A043000850000UW, passa a tenir una superfície de 32.739m², segons figura a la fitxa cadastral.



GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 43131A043000850000UW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 43 Parcela 85
COLL D'EN BOCH. RIUDOMS [TARRAGONA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 778 m2
Año construcción: 1986

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/1/1	83
VIVIENDA	1/0/1	83
AGRARIO	1/0/7	28
APARCAMIENTO	1/0/6	40
AGRARIO	1/0/6	16
AGRARIO	1/0/4	20
AGRARIO	1/0/8	82
AGRARIO	1/0/1	83
APARCAMIENTO	1/0/9	24
AGRARIO	1/0/3	83
AGRARIO	1/0/2	65
PORCHE 100%	1/00/02	19
AGRARIO	2/00/01	152
AGRARIO	4/00/01	57

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	AV Avellano regadío	01	29.941
b	HR Huerta regadío	00	1.328
c	I- Improductivo	00	658

PARCELA

Superficie gráfica: 32.739 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"

Martes , 26 de Julio de 2022

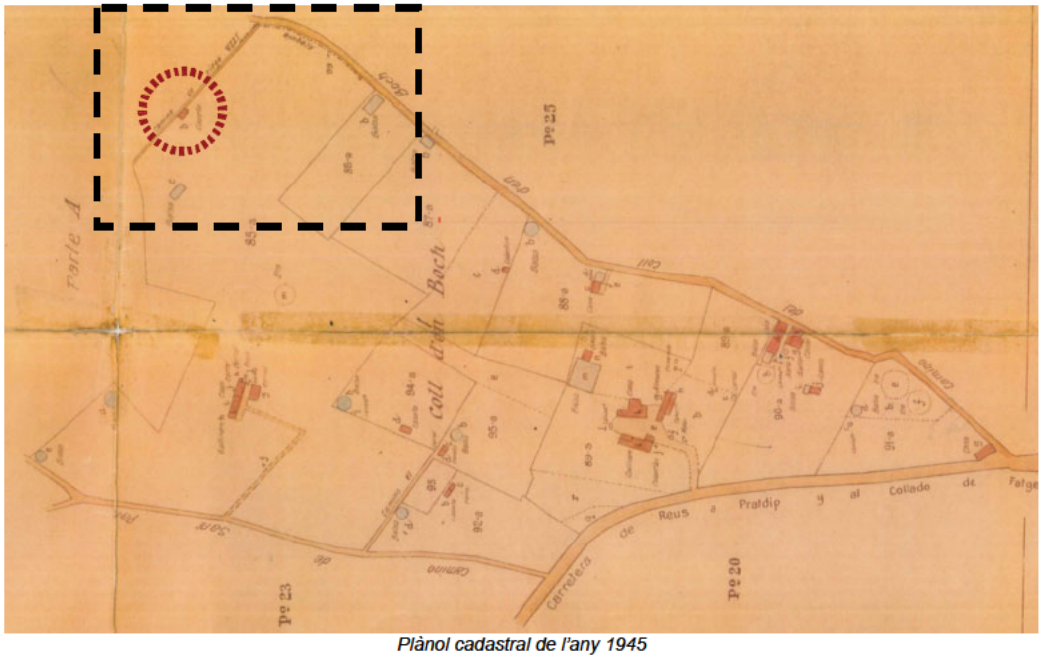
Fitxa cadastral de la resta de finca matriu.

L'accés a la finca objecte del projecte, s'efectua a través del Camí del Coll d'en Boc. La Masia està situada a 80m de l'accés a la finca des del camí i es troba alineada i contigua al límit nord-oest de la finca, i actualment es troba en estat ruïnós. L'any 2019 es comença a construir un magatzem aïllat, acabat a l'any 2022, lligat a l'explotació agrícola de la finca, amb una superfície construïda de 99,77m² es troba equidistant a l'edifici de la masia, a una distància de 8 metres entre ells.

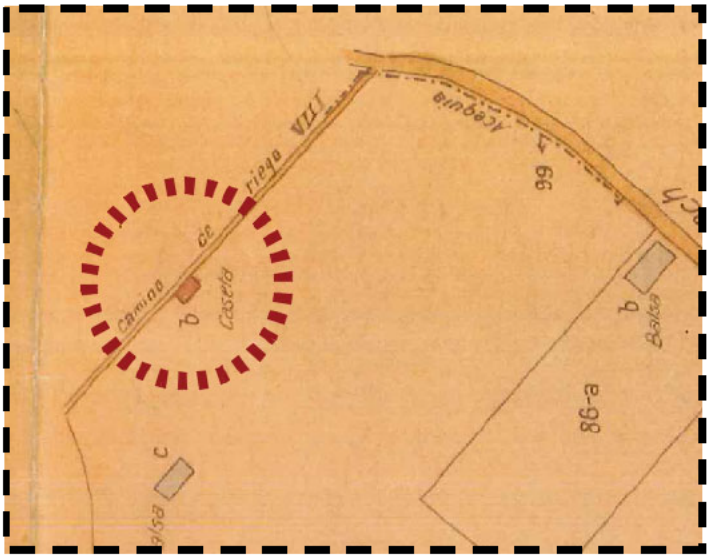
En l'actualitat, la finca té un ús basat en el cultiu d'avellaners en regadiu, contenint una petita zona hortícola i alguna olivera aïllada. Tal com figura en la fitxa cadastral, conté una bassa per a emmagatzematge d'aigua, és lleugerament rectangular, està separada dels límits de la finca i a 45m. de la masia. Aquesta té una superfície aproximada de 81,28m².

Tal i com ja s'ha exposat, dins els límits de la finca hi existia una edificació, la més antiga i interessant de les existents que correspon a una edificació en planta baixa, amb la coberta inclinada a una vessant, que conté dues estances sense connexió interior entre sí i amb una porta d'accés des de l'exterior per a cadascuna d'elles. L'edificació té una superfície construïda total de 32,62m² i, malauradament, presenta un important deteriorament.

A l'escriptura de segregació de la finca, només s'hi fa constar una *bassa* i un *magatzem en runes de 35m².* Degut a la denominació que es fa constar en aquest document en referència a l'edifici, s'ha fet una recerca en plànols cadastrals antics per trobar-ne l'ús inicial d'aquesta construcció. En un plànol cadastral de l'any 1945 reflecteix l'existència d'una *balsa* i d'un edifici, on es descriu com a *caseta*. D'aquest document i de les referències que ens fa esment la promotora i propietària de la finca, la qual assegura que els seus avantpassats familiars havien usat aquest edifici com a habitatge, s'identifica l'edifici anomenat *magatzem* en l'escriptura de segregació a l'habitatge al qual fa referència la promotora com a la *caseta* que es reflecteix al plànol cadastral de l'any 1945.

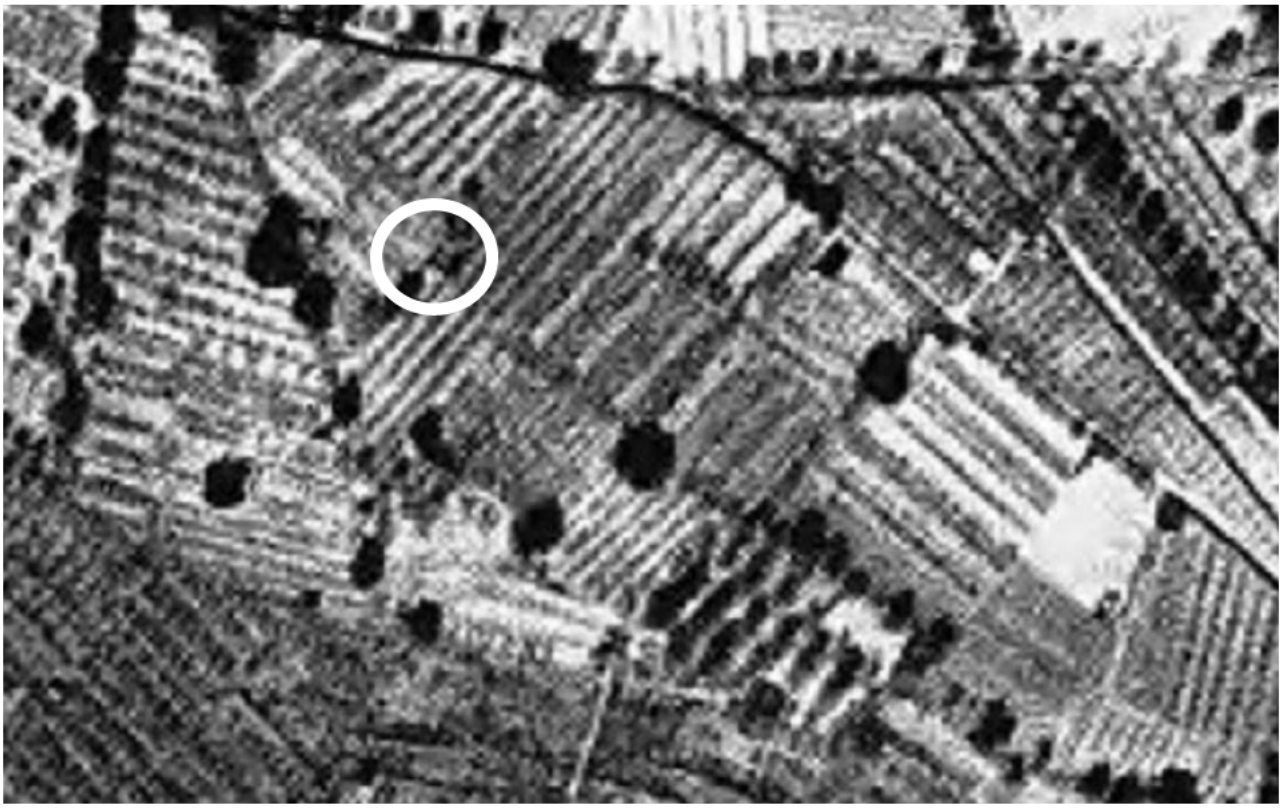


Plànol cadastral de l'any 1945



Detall de la on s'ubica l'esmentada "caseta"

D'acord amb la consulta efectuada a la base d'imatges ortofotogràfiques de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC), es pot observar que la construcció descrita en aquest apartat figuren ja a la finca de referència, amb característiques pràcticament idèntiques a les actuals, com a mínim, des de l'any 1945.



Ortofotoimatge extreta de l'ICGC, any 1945

Ortofotoimatge extreta de l'ICGC, any 1986

Ortofotoimatge extreta de l'ICGC, any 2022

MD 2 Descripció del Projecte

MD 2.1 Descripció general de l'entorn.

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 i la preservació del medi.

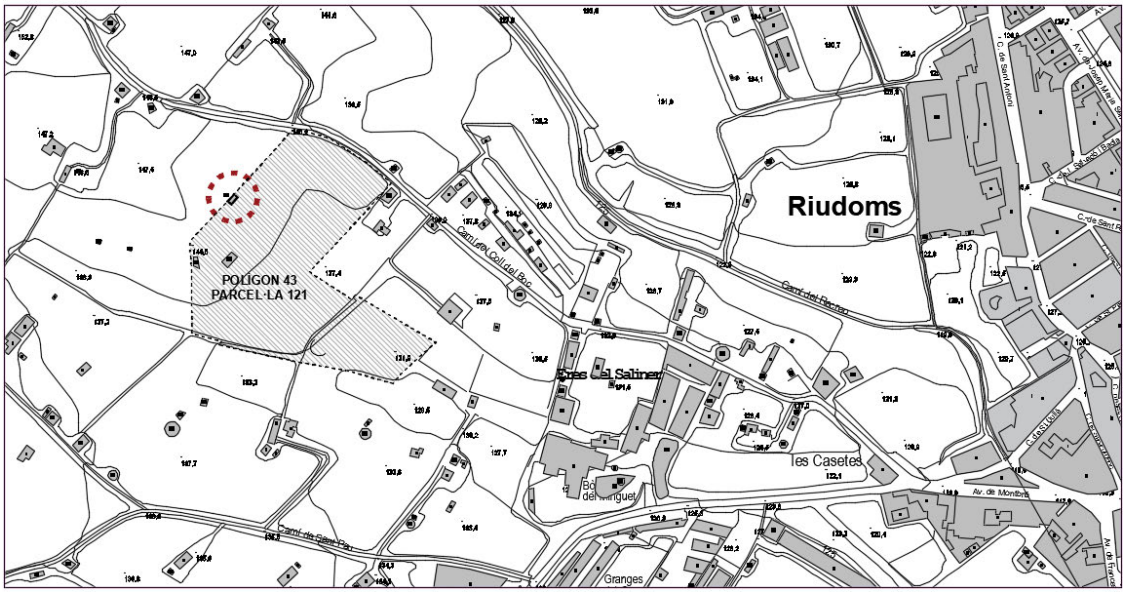
La situació de la finca, ben propera al nucli urbà de Riudoms, i amb un accés directe des del Camí del Coll d'en Boc, per un tram asfaltat que permet garantir una bona accessibilitat.

MD 2.2 Descripció de la finca.

La finca es troba dins del terme municipal de Riudoms, població amb una alçada topogràfica de 125,00m, dins de la comarca del Baix Camp.

La finca on es troba l'edificació objecte del projecte, es situa en sòl no urbanitzable en la seva totalitat, segons es pot apreciar en els plànols d'ordenació de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudoms.

Es tracta d'una finca de forma irregular, amb una superfície de 27.269m², segons dades cadastrals.



Plànol extret del Visor de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC).
La rodona indica la situació de la masia respecte la finca (indicada amb ombrejat).

Els seus límits són contigus amb les següents finques segons l'orientació:

- Nord-Est: Presenta façana al camí de Coll d'en Boc, polígon 43, parcel·la 9002 (referència cadastral núm. 43131A025090020000UE), amb una longitud de 102,71m, on es troba l'accés a la finca.
- Nord-Oest: El límit és contigu a la finca polígon 43, parcel·la 9001 (referència cadastral núm. 43131A043090010000UD), amb una longitud de 133,81m.
- Oest: El límit és contigu a la finca polígon 43, parcel·la 23 (referència cadastral núm. 43131A043000230000UB), amb una longitud de 73,85m. i amb la finca polígon 43, parcel·la 21, (referència cadastral núm. 43131A043000210000UW), amb una longitud de 8,64m.
- Sud-Oest: El límit de la finca és contigu a la finca polígon 43, parcel·la 26 (referència cadastral núm. 43131A043000260000UQ), amb una longitud de 30,87m.
- Sud: El límit és contigu a la finca polígon 43, parcel·la 85 (referència cadastral núm. 43131A043000850000UW), amb una longitud de 159,30m.
- Sud-Est: El límit és contigu a la finca polígon 43, parcel·la 94 (referència cadastral núm. 43131A043000940000UP) , amb una longitud de 28,63m.
- Est: El límit és contigu a la finca polígon 43, parcel·la 87 (referència cadastral núm. 43131A043000870000UB), amb una longitud de 107,51m. i a la finca polígon 43, parcel·la 86, (referència cadastral núm. 43131A043000860000UA), amb una longitud de 157,54m.

Totes aquestes dades han estat consultades a la Seu Electrònica del Cadastre.

Ortofotoplà de l'entorn de la finca
La rodona indica la situació de la masia respecte la finca (límit indicat amb línia discontinua).

En l'actualitat, la finca en la qual es projecta l'actuació té un ús basat en el cultiu d'avellaners en regadiu, contenint una petita zona hortícola i alguna olivera aïllada.

L'accés a la finca, s'efectua a través del Camí del Coll d'en Boc, a uns 650m de l'inici del camí des de l'Avinguda de Montbrió de Riudoms. L'edificació de la masia està situada a 80m del límit a la finca, per on s'hi accedeix des del camí i es troba alineada i contigua al límit nord-oest de la finca, i actualment es troba en estat ruïnós degut al desús. La masia, sense ser una edificació singular ni tenir una vàlua destacable per la seva arquitectura, no deixa de ser una mostra palpable 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.

L'any 2022 s'ha acabat de construir un magatzem aïllat lligat a l'explotació agrícola de la finca, la qual està a ple rendiment. Aquesta nova edificació té una superfície construïda de 99,77m² es troba equidistant a l'edifici objecte d'aquest projecte, la masia, a una distància de 8 metres entre ells i, per tant, separada dels límits de la finca. Es pot apreciar a l'ortofotoimatge de l'any 2022 l'existència d'aquest nova edificació.

Tal com figura en la fitxa cadastral, la finca també conté una bassa per a emmagatzematge d'aigua. Aquesta bassa, lleugerament rectangular, està separada dels límits de la finca, a uns 21m. de la bassa descrita prèviament i a 45m. de la masia. Aquesta té una superfície de 81,28m².

Cal indicar, que la finca disposa actualment de subministrament elèctric en baixa tensió i abastiment d'aigua a través d'un pou existent a la mateixa finca. No disposa, tanmateix, de sistema de sanejament d'aigües residuals. Aquest servei s'hauran de preveure i s'haurà d'implantar un sistema autònom de depuració d'aigües residuals i d'aprofitament de les aigües resultants per al reg per infiltració, degudament homologat per l'ACA.

MD 2.3 Descripció i Justificació de la masia.

Orígens

La masia presenta una composició i construcció primària, típica de les anomenades ***mas horitzontal***, formada per simples cases de pagès en les quals hi vivia una sola família. Aquest tipus de masia es tractava tan sols d'un habitatge primari que servia només per a protegir-se dels elements i que aprofitava les condicions topogràfiques del terreny. Aquestes construccions estaven formades com a mínim de dues peces: la destinada als homes i la dels animals. Les estances, de forma més o menys rectangular allargada, estaven conformades per parets de pedra seca o de tàpia i

generalment no es comunicaven entre elles. Es bastien per complir les funcions més elementals: la cuina, amb el foc, i a vegades també el dormitori de la família i els espais per als animals domèstics o el rebost.

Masia, estat actual i evidències.

El volum de l'edificació en la qual es vol actuar, és de planta rectangular i consta d'una única planta distribuïda en dos espais totalment independents, sense connexió interior entre ells, com es pot apreciar clarament en l'ortofotoimatge de l'any 2022, adjuntada anteriorment.

Les parets tenen un gruix entre 35cm i 40cm de materials i elements constructius típics de la masia catalana, com són la pedra i el morter simple a partir d'una barreja de terra argilosa i aigua, així com el morter de calç en diverses actuacions posteriors a la construcció inicial. En aquest mur trobem, a la part superior, un canvi en quan al material i gruix del mur, essent una paret construïda amb maons revestits amb morter de calç com la resta de l'edifici.

Canvi de gruix i material en la façana posterior

Teulada inclinada a una aigua amb acabat de teula àrab de la que actualment només queden cabirons de fusta en un dels compartiments.

Aspecte de la teulada a l'any 2016

Vista interior de la teulada a l'any 2019

Les façanes presenten un acabat a base de morter de calç amb obertures petites emmarcades amb totxo massís vist, actualment ocult pel morter. La façana principal està orientada cap al sud-est, per aprofitar les màximes hores de sol i és en la que trobem el màxim nombre d'obertures, portes i finestres, tret característic de la masia catalana. Existeix una barbacana realitzada amb totxo massís. A les cantonades de la façana, a la part superior de la paret, hi han pilars fets de peces ceràmiques com podem apreciar a la imatge de la façana principal.

Imatge de la façana principal a l'any 2022. Allà on no hi ha morter es pot veure l'emmarcat amb el totxo massís.

Les altres tres façanes, sud-oest, nord-est i nord-oest, contenen obertures en forma de finestra de dimensions més reduïdes.

Les altres dues façanes curtes a l'any 2022

Façana posterior límit amb el camí. Imatge a l'any 2016

Les obertures principals tenen una llinda en forma d'arc format per peces ceràmiques posades verticals per la cara exterior i horitzontals en la llinda interior i que baixen pels laterals de les dues portes fins a terra, i fixades amb morter de calç. Tot i que és un element constructiu decoratiu, no es va utilitzar per a ser mostrat, ja que es troba cobert amb morter de calç com a revestiment d'acabat com la resta de la façana i només es veu en les zones on el revestiment ha caigut.

Imatge de les obertures a l'any 2019

La finestra que trobem a la façana nord-est, hi ha un arc format per peces ceràmiques posades en horitzontal, igual com a l'arc interior de les portes de la façana principal, i també cobertes pel revestiment d'acabat.

Detall de les llindes de la porta i una finestra des del interior.

En la part inferior del pas de la porta, trobem un esglaó fet de peça ceràmica igual que en la resta de la porta, però arrodonit pel desgast.

Detall graó d'entrada

Interiorment, presenta un acabat a base de guix en algunes de les parets i paviment de toves ceràmiques en tots dos compartiments.

Imatge de l'interior d'una de les dues estances de la masia. S'observa el canvi de material en la façana i el paviment a base de tova manual. Any 2022

Imatges interiors de l'altre espai. S'observa també l'existència de toves ceràmiques com a paviment. En una d'elles s'observa un abeurador i a l'altre una pica de pedra.

S'aprecien elements típics de masia com són la pica encastada en la paret, evidència d'un ús de cuina.

Pica encastada en una de les parets

En un dels espais es comprova l'existència d'un cub soterrani enrajolat en les seves parets.

En la imatge s'aprecia el forat que dona al cub.

Malgrat les reduïdes dimensions d'aquesta masia, existeixen prou evidències del seu ús com a habitatge. Tant els elements ornamentals en la façana així com alguns elements del seu acabats com és el paviment interior o altres elements com les piques o l'existència del cub, posen de manifest un ús d'habitatge ni que fos de forma esporàdica o discontinua.

MD 3 Justificació del compliment de la normativa urbanística, ordenances municipals i altres normatives.

MD 3.1 Normes Subsidiàries de Planejament

Any de construcció de la masia	Anterior al 1945 (1986, segons dades cadastrals)
Superfície total del sostre de l'edificació actual	32,62 m²

Les característiques urbanístiques de la parcel.la són les següents:

Planejament vigent	**NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE RIUDOMS**, vigents des de la seva aprovació definitiva, 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.
Classificació del sòl	SOL NO URBANITZABLE
Qualificació del sòl	Sense qualificació específica

Art. 205. Definició.

a) El Sòl No Urbanitzable o Sòl Rústec comprèn els sectors del terme municipal delimitats per aquestes Normes Subsidiàries com a àrees en que no estan permesos els processos d'urbanització de manera compacta i amb caràcter urbà.

b) L'objectiu és el d'assegurar la continuïtat de les condicions naturals i d'ús actuals i la preservació dels valors paisatgístics.

Art. 206. Finalitat.

a) La regulació del Sòl No Urbanitzable té les següents finalitats:

- La protecció de la terra o sòl agrari mitjançant la limitació dels desenvolupaments urbans.
- La protecció dels elements naturals més destacats que defineixen la traça i aspecte global del terme municipal, preservant-ne els valors ecològics i paisatgístics.

-Establir de manera ordenada aquells usos i activitats que es poden permetre al Sòl No Urbanitzable.

-Establir els criteris sobre característiques i localització adient de les instal.lacions d'interès públic i social, de tal manera que no puguin trencar l'equilibri de les àrees agrícoles i naturals.

Art. 207. Desenvolupament.

a) Per al desenvolupament d'aquest tipus de sòl, es podran redactar Plans Especials amb els següents objectius:

-Foment de conreus i espais forestals.
-Millora del medi i habitatge rural.
-Protecció del paisatge, dels recursos naturals i dels bens culturals.
-Protecció i millora dels camins rurals.

b) Els Plans Especials no podran variar les determinacions previstes a les presents Normes.

c) El tractament previst en aquestes Normes Subsidiàries, pel que fa al Sòl No Urbanitzable, queda reflectit en els plànols d'ordenació O-6, O-7, i O-8.

Art. 208. Camins rurals.

a) No es pot obrir cap camí, via rural, pista forestal o qualsevol altre tipus de vialitat en sòl no urbanitzable si no és expresament previst en aquestes Normes o en els Plans Especials que es puguin redactar d'acord amb l'Administració competent al respecte.

b) No es podran modificar els perfils llongitudinals ni transversals dels camins sense que es compti amb la corresponent Llicència municipal.

Art. 209. Tanques.

a) Queden prohibits els tancaments amb materials d'obra d'alçada superior a 1,20 m. en terreny pla i de 0,60 m. en terreny amb pendents; als llindars amb vies de circul.lació ràpida es permet una altura de 2,00 m.

b) Les tanques que limitin amb camins es situaran a 3 m. de l'eix dels mateixos; en tot cas es respectaran els talusos naturals existents.

c) Les tanques calades s'admeten en tot cas, així com les separacions amb elements vegetals.

Art. 210. Barrancs, torrents i rieres.

a) Es determina una franja de protecció de 5,00 mts. des del marge del barranc; aquesta protecció també s'entendrà com a límit de tancament.

b) Quan existeixin masses de vegetació tangents al curs del barranc, la protecció es mesurarà des del seu límit.

Art. 211. Fileres d'arbrat.

a) Les fileres d'arbrat indicades al plànol O-10, a escala 1/5000, es consideren elements a protegir.

b) Els edificis d'habitatges i instal.lacions agrícoles es situaran separats més de 5 mts. de la massa arbrada.

c) En les fileres d'arbres que es situïn a la vora dels camins, les tanques es situaran a més de 4 mts. de la seva alineació i els edificis a més de 10 mts.

Art. 212. Parcel.lacions i segregacions.

a) Es prohibeixen les parcel.lacions, divisions o segregacions de terrenys que:

-Originin superfícies inferiors a les establertes per a activitats agràries per la legislació corresponent i concretament a les unitats mínimes de conreu, regulades pel Consell Executiu de la Generalitat.

-Que no tinguin accés directe a les carreteres, camins o, en general, a la vialitat de domini públic.

-D'acord amb el Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre Unitats mínimes de conreu, es fixen les següents superfícies com a unitat mínima de conreu:

Grup 2n. (2.r) - Secà: 4,5 Has.
- Regadiu: 1 Ha.

Art. 213. Usos permesos en Sòl No Urbanitzable.

a) En aquest tipus de sòl no es podran realitzar altres construccions que les destinades a explotacions agrícoles que tinguin relació amb la naturalesa i destinació de la finca i s'ajustin, si s'escau, als plànols o normes del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, així com les construccions i instal.lacions vinculades a l'execució, entreteniment i servei de les obres públiques. No obstant això, podran autoritzar-se, seguint el procediment previst a l'article 68 del Text refós esmentat, edificacions i instal.lacions d'utilitat pública o interès social que hagin d'emplaçar-se en medi rural com també edificis destinats a habitatge unifamiliar on no existeixi la possibilitat de formació de nucli de població. En aquest supòsit, al moment de l'autorització es tindran en consideració els efectes sobre el medi i les explotacions rurals i forestals.

Art. 214. Obres públiques permeses.

a) Construccions i instal.lacions vinculades a l'execució, entreteniment i servei de les obres públiques.

Art. 215. Activitats extractives permeses.

a) Les vinculades a activitats com la mineria, pedreres, extracció d'àrids, etc.

b) S'estudiaran els perjudicis paisatgístics i agrícoles; s'hauran de preveure al projecte les mesures pel tractament final del terreny, amb els corresponents reompliments i repoblament arbori.

c) Els compromisos per donar compliment a quant s'indica a l'apartat anterior es formalitzaran en el moment de la concessió de la llicència.

Art. 216. Instal.lacions agropecuàries permeses.

a) Totes les instal.lacions vinculades a les explotacions agropecuàries i que preferentment s'hauran d'instal.lar en sòls d'escàs valor agrícola.

b) S'arborarà l'exterior; els paraments d'obra s'arrebossaran.

c) Les edificacions es separaran un mínim de 15 mts. de la via pública d'accés, i de totes les partions una distància igual a la seva alçada.

d) Les instal.lacions porcines i avícoles es situaran a un mínim de 500 mts. del nucli de població i estaran subjectes a la legislació específica que li sigui d'aplicació.

e) En tot cas, aquelles instal.lacions que es situin en finques tocant a les vies públiques restaran subjectes a la legislació al respecte pel que fa a les distàncies d'ubicació.

Art. 217. Us residencial permès.

a) Les condicions d'edificació per a l'ús de residència familiar aïllada seran les següents:

- La superfície de l'edifici d'habitatge no superarà els 300 m2 construits.
- La seva alçada no serà superior a dues plantes (planta baixa més planta pis).
- L'edifici sempre es separarà un mínim de 15 mts. de les propietats veïnes.
- La finca comptarà amb accés a través de camí públic existent als plànols cadastrals.
- La finca sobre la qual s'edifiqui haurà d'inscriure's al Registre de la Propietat com a unitat indivisible als efectes que preveu l'art. 95 de la Llei del Sòl sobre esgotament de la possibilitat d'altra edificació en ella o en les segregacions que es duguin a terme.
- En qualsevol cas, tota edificació en terreny no urbanitzable no donarà dret al propietari a sol.licitar serveis que siguin propis del sòl urbà com l'enllumenat públic, portada d'aigua, clavegueram, etc.

Art. 218. Disseminats residencials (D.R.).

a) Queden inclosos dintre d'aquesta categoria de sòl no urbanitzable aquelles parcel.lacions que han sorgit a partir de segregacions de finques rústiques, en distints punts del terme municipal.

b) En aquestes parcel.lacions s'han consolidat construccions del tipus arquitectònic d'habitatge unifamiliar aïllat, edificats amb llicència o sense, però en tot cas edificades amb anterioritat a la vigència del present planejament. Mitjançant aquesta normativa es pretén recollir la situació de fet, existent en el moment de redacció de les presents Normes Subsidiàries de Planejament de l'àmbit del terme municipal de Riudoms, així com la seva ordenació en alló que aquí es determini i que, d'acord amb la legislació vigent es correspongui.

c) Aquestes parcel.lacions són les que s'indiquen als plànols O-6, O-7 i O-8 amb la clau D.R. (Disseminat residencial), i es consideren a tots els efectes com fora del nucli urbà i, per tant, no donaran mai dret als seus propietaris de petició a l'Ajuntament de qualsevol tipus de servei que siguin els propis de les unitats residencials agrupades, com són l'enllumenat públic, portada d'aigües, xarxa de clavegueram i desguàs, pavimentació, encintat de carrers, baixa tensió, telefonia, etc.

d) En qualsevol cas, tant si és per iniciativa dels propietaris com del propi Ajuntament, sempre es podrà optar per la redacció de Plans Especials de Millora, atenent a la base cadastral de rústica i el seu règim de propietat, amb l'objectiu de dotar a cada zona dels corresponents serveis, sempre limitats pels àmbits que s'indiquen en els plànols d'ordenació referenciats. Evidentment totes les obres que es contemplin en els dits Plans Especials de Millora sempre seran costejats pels propis propietaris.

e) Pel que fa a les construccions existents i efectuades amb anterioritat a l'aprovació de les presents Normes Subsidiàries de Planejament, es tramitaran d'acord amb quant es preveu a la Refosa dels textos legals vigents a Catalunya pel que fa al sòl no urbanitzable.

f) Es determina que aquelles edificacions existents, que compleixin les condicions de parcel.lació i edificació que es preveuen, deuen de procedir a la seva legalització en el termini màxim d'1 any a partir de la publicació de les presents Normes Subsidiàries.

g) Condicions de parcel.lació:

1) Es consideraran com a tals aquelles parcel.les situades dins l'àmbit que s'indica en els plànols d'ordenació i que s'hagin escriturat i edificat avans de l'aprovació inicial de les *presents Normes* Subsidiàries de Planejament. En cap cas seran admeses segregacions de parcel.les existents.

h) Aprofitament urbanístic:

-Superfície màxima construida:

La superfície màxima construida serà de 150 m2 totals. En edificis existents podrà augmentar-se el volum edificat sempre que l'edificació no suposi un augment superior al 10%. En qualsevol cas les edificacions existents podran augmentar-se fins a 150 m2 construits totals, sempre que es respectin els paràmetres d'edificació que s'indiquen.

-Densitat màxima d'habitatges (neta):

Serà d'un habitatge per parcel.la.

-Altura reguladora màxima:

S'estableix en 7,50 metres, corresponents a planta baixa més una planta pis (PB+1PP).

-Separacions:

Les edificacions guardaran una separació mínima a camins de 5,00 mts. i a altres partions de 3,00 mts.

-Usos permesos:

Unicament es permès l'ús d'habitatge i aquelles activitats industrials artesanals.

-Cossos auxiliars:

Es permès un cos auxiliar amb un màxim de superfície construida de 30 m2 per parcel.la, amb una alçada màxima de 3,00 m. En tot cas i pel que fa a les seves separacions, hauran de ser les mateixes que en el cos principal.

-Places d'aparcament:

Donat que, en general, els camins d'accés a les parcel.les són d'escassa amplada, és obligat el proveïr d'una plaça d'aparcament per a cada habitatge.

-Tanques:

Les tanques es podran efectuar pel límit de la propietat i, en tot cas, respectant les

Art. 220. Indústries existents.

a) Els edificis i instal.lacions industrials construits amb anterioritat a l'aprovació d'aquestes Normes es respectaran i no queden fora d'ordenació, i es permetrà la realització d'obres de conservació, reforma i millora.

b) Les obres d'ampliació es podran realitzar en edificis fins al 65% de superfície indicada als plànols O-6, O-7 i O-8, a escala 1/5000, d'Ordenació del Sòl No Urbanitzable i indicats com a indústries existents al medi rural. Les separacions a camins i carreteres d'accés serà de 8 mts. a comptar dels límits de les respectives zones de protecció; les separacions a altres partions serà de 6 mts.

c) Aquells edificis i instal.lacions contemplades en aquest article, i que no estiguin degudament legalitzats, disposaran d'un termini de 6 mesos a partir de l'Aprovació Definitiva d'aquestes Normes Subsidiàries per a iniciar el tràmit legal fins a obtenir els corresponents permisos o legalitzacions, si s'escau.

Art. 221. Condicions de procediment.

a) L'Ajuntament instarà la inscripció d'indivisibilitat de la finca afecta a l'edificació, condicionant-se l'eficàcia a l'acreditació.

b) En el procediment es donarà audiència als propietaris colindants.

c) S'exigirà certificació registral de la finca.

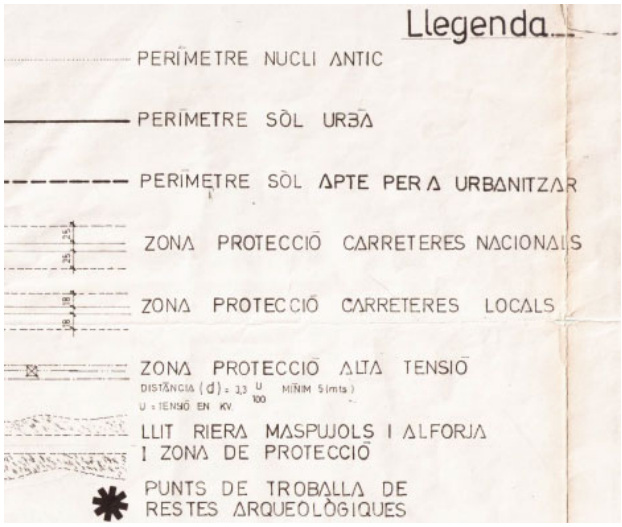
d) S'exigirà que s'acompleixin le normes generals i específiques, en especial les condicions higièniques, evaquació d'aigües residuals, abastiment d'aigua, limitacions a l'ús previst, etc.

e) S'exigirà que el projecte tècnic sigui complet.

Art. 222. Patrimoni.

a) Seran d'especial protecció totes les masses boscoses que s'indiquen als plànol d'ordenació, i especialment dibuixades a l'entorn de les rieres i barrancs existents al terme municipal.

Plànol normatiu. Qualificació del sòl.



Com podem apreciar en les NNSS, entre els usos admesos en aquest sòl, 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'article 217 regula i defineix específicament l'ús residencial en sòl no urbanitzable.

MD 3.2 Text refós de la Llei d'Urbanisme i els seus reglaments

En el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, estableix als articles 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 tipus de sol. Aquests aspectes estan desenvolupats a nivell de reglament a l'article 49 i successius 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 sòl no urbanitzable, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys i dins els límits establerts per aquesta Llei. En aquest sol, a banda de les actuacions d'interès públic que s'hi estableixen, es permet 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. També es contempla la rehabilitació de les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

Amb el text donat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, es va afegir un apartat en el qual 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, de manera que puguin ser destinades a habitatge familiar, entre altres usos.

L'antiguitat de les NNSS de Riudoms fa que no incloguin actualment el Catàleg esmentat. De tota manera, la DT 15a del TRLUC fa referència explícita a les autoritzacions de rehabilitació o reconstrucció de masies, cases rurals o altres edificacions que estiguin situades en sòl no urbanitzable en absència d'un catàleg. L'apartat 1) d'aquesta disposició estableix que 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*". Per aquest motiu, en aquest document s'adjunta la proposta de Fitxa de catàleg corresponent a aquest masia.

En aquest projecte s'aprofita l'edificació existent, la més antiga de la finca de referència per a rehabilitar-la i adequar-ne les condicions al compliment de la normativa vigent en matèria de CTE i d'habitabilitat, per tal que pugui ser utilitzada

adequadament per a l'ús d'habitatge unifamiliar. No es proposen noves edificacions. En tota manera el mateix article ja estableix que l'autorització d'obres i usos haurà de garantir la preservació d'aquest sol respecte al procés de desenvolupament urbà, i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades. Aquesta autorització comporta també alguns deures per a la persona propietària, que es detallaran més endavant en aquest document.

L'article 47.2 del Reglament de Protecció de la Legalitat Urbanística (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.

L'art. 49 i successius del RPLU estableixen el procediment d'aprovació dels projectes d'actuació específica, i indiquen la documentació que han de contenir (art. 50), al procediment d'informació pública al qual s'han de sotmetre (art. 51) i a la sol·licitud d'informes a diversos organismes (art. 52), i al procés d'aprovació prèvia per part de l'Ajuntament (art. 53) i l'aprovació definitiva per part de la comissió territorial d'urbanisme (art. 55); aquesta és un requisit previ per poder tramitar la llicència o autorització municipal relativa a l'actuació que, tanmateix, pot ser tramitada de forma simultània.

Precisant la informació anterior, cal dir que el període d'informació pública ha de ser d'un mes, i de forma simultània s'ha de sol·licitar els informes següents:

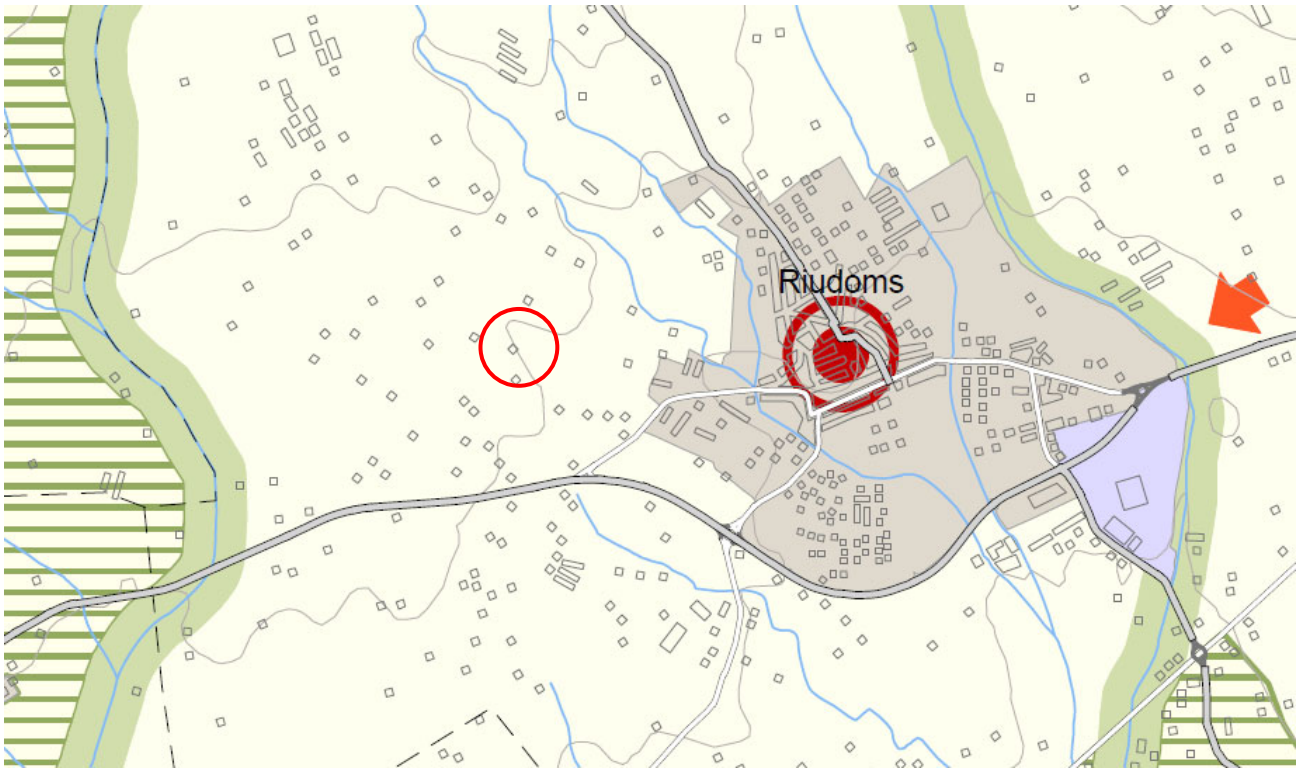
- Informe del departament competent en matèria de cultura.
- Informe del departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia.
- Informe de l'administració hidràulica
- Informe de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya.
- Altres informes que exigeixi la legislació sectorial.

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.

MD 3.3 Pla Parcial Territorial del Camp de Tarragona

L'anàlisi dels plànols d'ordenació del Pla Territorial parcial del Camp de Tarragona (PTPCT), aprovat definitivament pel Govern de Catalunya en data 12 de gener de 2010, i publicat al DOGC núm. 5559, de 3 de febrer de 2010, situa l'àmbit d'aquest projecte, pel que fa al sistema d'espais oberts, en **Sòl de protecció preventiva**. Els articles 2.10 i 2.11 de la Normativa del Pla territorial defineixen i regulen respectivament aquest tipus de sòl. Concretament l'art. 2.11 indica que 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'art. 47 del TRLUC.



Detall del Plànol d'Ordenació del Baix Camp, del Planejament Territorial Parcial del Camp de Tarragona

MD 4 Requeriments i condicionants a tenir en compte en l'actuació

Restant a l'espera de les determinacions i prescripcions que puguin resultar dels informes sectorials emesos en relació a aquest projecte, en aquest document s'han plantejat també els condicionants externs i interns que s'han de tenir en compte per a la rehabilitació de l'habitatge unifamiliar aïllat existent a la parcel·la 121 del polígon 43 del terme municipal de Riudoms.

Tal i com s'ha justificat en aquest document, es considera més favorable la possibilitat de mantenir l'ús i ocupació d'una finca agrícola i tornar a la masia que conté l'ús que havia tingut, que no l'opció de perdre aquest ús i conreu agrícola, i facilitar així l'abandonament de les explotacions agrícoles.

Es considera també un punt favorable en aquest procés el fet que no es previngui l'enderroc de la totalitat de la construcció existent, sinó que en aquest projecte es contempla únicament la rehabilitació i adaptació a les normatives vigents. I en tot cas s'admet la possibilitat d'incrementar el sostre actual únicament per completar i facilitar l'organització i ordenació de l'ús d'habitatge, i pel compliment del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions

mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. (DOGC núm. 6245 de 02/11/2012), on s'especifica una superfície útil no inferior a 36 m².

Apartat 3

Requisits d'habitabilitat exigibles als habitatges

3.1 Habitabilitat i ocupació

Tots els habitatges han de constar, com a mínim, d'una estança o sala d'estar menjador, una cambra higiènica i un equip de cuina; i tenir una superfície útil interior no inferior a 36 m². Quan l'estança sigui un únic espai haurà de permetre la compartimentació d'una habitació de 8 m², sense que la sala d'estar ni l'habitació perdin els seus requisits obligatoris.

L'actuació contempla també la conservació de l'arbrat i el conreu situats en l'entorn immediat a la masia, així com també els accessos a aquesta, mantenint el paisatge natural exactament igual al que té actualment.

Segons les prescripcions que figuren en l'Estudi d'impacte i integració paisatgística que completa aquest projecte d'actuació específica, es preveuen diverses mesures d'integració, destinades a 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, i també a garantir la màxima integració de l'edificació existent, i promoure la seva inclusió en el patrimoni arquitectònic representatiu dels trets etnològics i culturals associats històricament al paisatge rural i agrícola on s'ubica. Les mesures a adoptar es relacionen a continuació:

- Conservació la topografia i el relleu existent:

L'Àmbit d'actuació a l'estrictament necessari.

Limitació dels moviments de terres a neteja i esbrossada i anivellament del terreny, sense modificar el relleu actual de la finca.

- Protecció el sòl agrícola:

Evitar la impermeabilització del sòl més enllà de l'estrictament necessari.

Mantenir la productivitat agrícola de la finca.

- Protecció el subsol:

Evitar un elevat grau de compactació del sòl, amb utilització de materials permeables no artificials.

Impedir l'abocament d'efluents residuals i/o de components contaminants, generats per les obres o per l'ús residencial, que puguin infiltrar-se en el subsòl.

Disposar d'un sistema de sanejament adequat per a la no afecció del subsòl ni de la qualitat de les aigües freàtiques.

- Evitar la generació d'impacte visual:

Mantenir substancialment la volumetria actual de les edificacions.

Establir directrius d'ordenació urbanística adients a la tipologia i característiques constructives de les edificacions residencials ubicades en sol no urbanitzable.

Utilitzar materials constructius i d'acabats cromàtics harmònics amb l'entorn.

Limitar la incorporació d'elements distorsionadors de la llum, o amb efectes negatius en relació a la contaminació lumínica.

Consolidar els elements d'apantallament natural de la finca, amb tanques vegetals arbustives i/o arbrades, amb exemplars d'espècies autòctones.

- Conservació de les condicions ecosistèmiques de l'entorn:

Mantenir les franges de vegetació autòctona en les zones no conreades de la finca i en les zones d'enjardinament.

Evitar la fragmentació en relació a la continuïtat territorial en relació a les finques veïnes, més enllà de la delimitació de la propietat.

Disposar d'un sistema de sanejament i de gestió de residus que eviti la generació de punts d'abocament incontrolat.

MD 4 Descripció l'actuació

En base als requeriments i condicionants anteriors, i a les prescripcions que s'inclouen en l'Estudi d'impacte i integració paisatgística, les característiques principals de les actuacions previstes en aquest Projecte d'Actuació Específica s'exposen en els següents punts.

MD 4.1 Paràmetres generals

Volumetria

- Conservació de la volumetria actual del volum principal, amb possibilitat d'ampliar la part edificada només de la construcció actual per justificació d'habitabilitat.
- Conservació dels materials de revestiment de façana de colors clars i terrosos i utilització de materials constructius similars als existents.
- Conservació de les obertures existents, i possibilitat de noves obertures, que hauran de mantenir de forma predominant una proporció vertical.

Usos

- Es pot rehabilitar el volum principal. S'hi admet l'habitatge familiar, explotació agrícola, masoveria, hostaleria rural i activitats d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. En aquest document s'aporta una proposta orientativa de la distribució del sostre actual per tal de destinar-lo a ús d'habitatge, amb les modificacions necessàries per a la seva adequació a les normatives aplicables. Un cop aprovat definitivament aquest Projecte d'actuació específica, s'haurà de tramitar la llicència urbanística preceptiva per a l'autorització de les obres necessàries. En aquell projecte es descriurà ja, de forma precisa i exacta, la distribució exacta, que podrà variar de la que es proposa en aquest document, però que haurà de complir amb les condicions i criteris establerts en aquest PAE.

Ordenació, entorn i serveis

- Manteniment i conservació general del volum existent. S'admet la rehabilitació i restauració del volum interior. S'admet l'ampliació màxima d'un 50% del volum existent.
- Es mantindran les característiques materials de les façanes i les fusteries hauran de ser de fusta o de materials que l'imitin.
- Caldrà instal·lar una depuradora d'oxidació homologada per l'ACA.
- Només s'admetrà la instal·lació d'energies alternatives i renovables damunt la coberta a rehabilitar.
- El camí d'accés es podrà pavimentar sense la utilització d'asfalts i materials bituminosos, i amb materials i compactació que permetin la seva permeabilitat.
- 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.

En els plànols que s'adjunten a aquest document s'indiquen els usos i la distribució prevista per al volum edificat, d'acord amb les condicions i criteris indicats en els apartats anteriors.

MD 4.2 Descripció de les actuacions previstes

La proposta es planteja amb l'objectiu de conservar al màxim la planta de l'edifici actual, amb parets de càrrega i coberta inclinada. Es preveu la possibilitat d'obrir noves obertures en façana.

Els paraments verticals de l'habitatge a rehabilitar, tal i com s'observa en les fotografies que s'inclouen en aquest document, presenten actualment un aspecte bastant precari, amb arrebossats de morter de calç on que bona part de les façanes s'ha desprès. La proposta preveu el repàs dels revestiments actuals més malmesos, i la renovació del seu acabat, mantenint la tipologia de materials i colors actuals, amb la possibilitat de deixar al descobert elements arquitectònics d'interès (contorns d'obertures, cantonades, ...).

L'entorn exterior s'endreça, respectant de manera íntegra el conreu perimetral de la masia, 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. No es preveu cap tipus d'actuació, més enllà de l'ús agrícola propi del lloc.

La xarxa de sanejament actual és inexistent i, per tant, 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 la coberta inclinada es recolliran mitjançant una xarxa independent i s'acumularan en un dipòsit.

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.

En cas de tancament perimetral de la propietat està executada amb prèvia llicència municipal, de model i característiques dels materials utilitzats adequats a la normativa municipal i als criteris establerts a la normativa del PTPCT.

Tal i com ja s'ha indicat, en el present document s'elabora la proposta a nivell d'avantprojecte, per tal d'obtenir l'aprovació prèvia de l'Ajuntament i la definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona. Un cop obtinguda aquesta aprovació, la propietària i promotora d'aquest projecte haurà de sol·licitar la preceptiva llicència urbanística a l'Ajuntament de Riudoms, raó per la qual s'haurà de presentar un Projecte bàsic i executiu de rehabilitació de l'edificació existent, per tal de destinar-la a habitatge unifamiliar aïllat en Sòl No Urbanitzable. Aquest projecte constructiu s'haurà d'adequar de forma substancial a les indicacions d'aquest projecte d'actuació específica i a les determinacions que resultin dels informes sectorials, o de l'aprovació de l'Ajuntament o de la CTUT

MD 4.3 Relació de superfícies útils i construïdes de l'estat actual de la masia:

Superfícies construïdes	
Masia (Habitatge)	32,62 m^2
Total superfície construïda	**32,62 m^2**
Superfícies Útils	
Masia (Habitatge)	
Sala 1	11,00 m^2
Sala 2	12,92 m^2
Total superfície útil	**23,92 m^2**

MD 4.4 Relació de superfícies útils i construïdes de la reforma i ampliació de la masia:

Superfícies construïdes	
Masia (Habitatge)	48,93 m^2
Total superfície construïda	**48,93 m^2**
Superfícies Útils	
Masia (Habitatge)	
Cuina-Office	13,74 m^2
Sala d'Estar	16,37 m^2
Bany	7,28 m^2
Total superfície útil	**37,39 m^2**

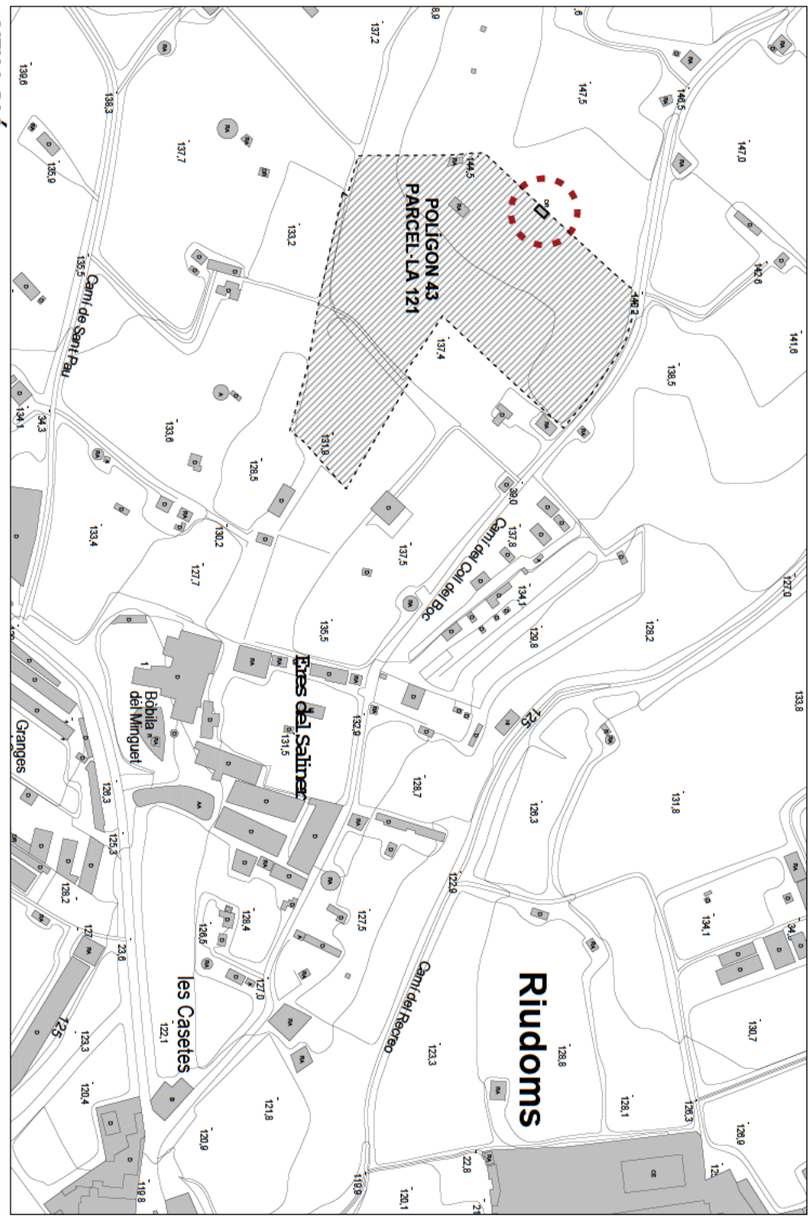
MD 5 Deures del promotor

D'acord amb el que s'indica a l'article 47.7 del TRLUC, l'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en tots els casos la preservació d'aquest sol respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades, i preveu el compliment dels deures següents per a la persona propietària:

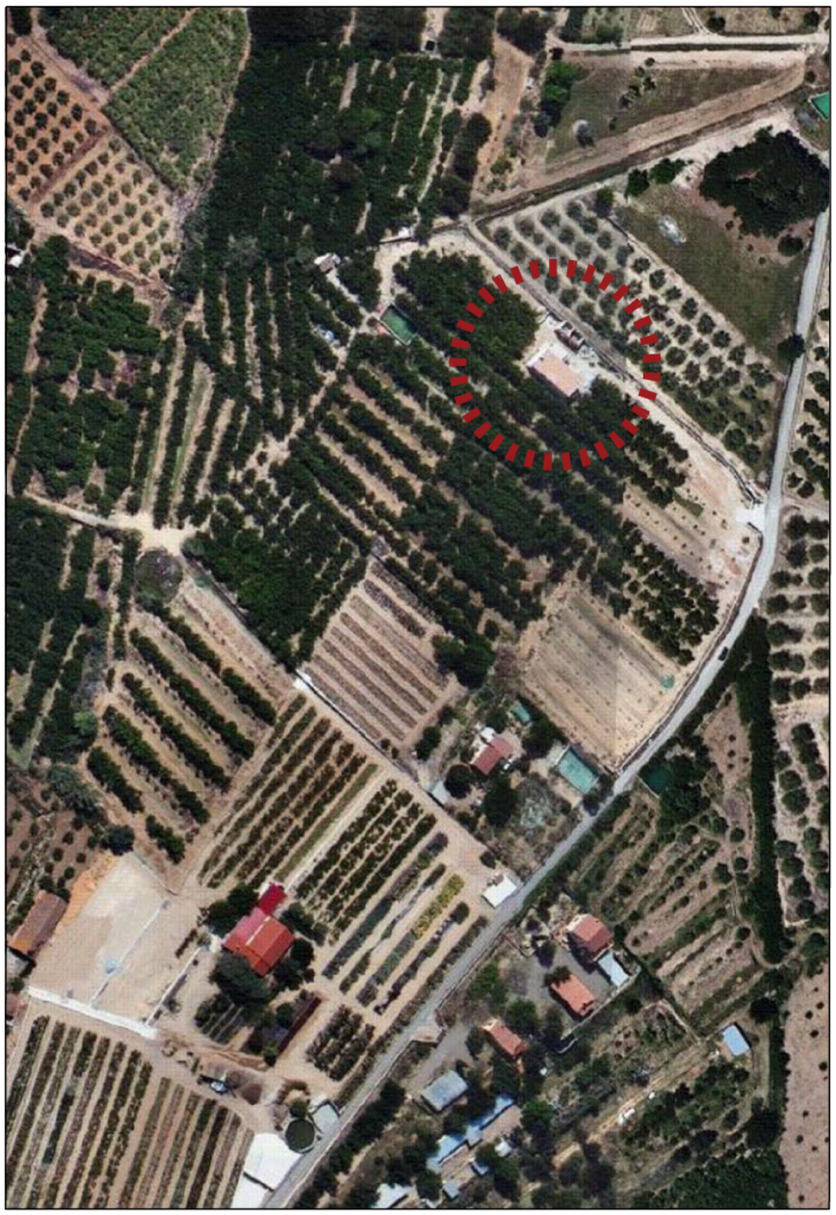
- Costejar i executar els treballs i obres necessàries per a la conservació del sol i la vegetació en l'estat que legalment s'exigeix, o per a restaurar aquest estat, en les premisses previstes en la normativa que sigui d'aplicació.
- Costejar i, si s'escau, executar les obres o instal·lacions que siguin necessàries per a complir les condicions que exigeixi l'acord d'aprovació del projecte, respecte a l'obtenció de subministraments, assoliment de nivells de sanejament adequats o altres serveis.
- Costejar i, si s'escau, executar les mesures correctores que determini l'acord d'aprovació del projecte per a evitar la fragmentació dels espais agraris i l'afectació a les explotacions agràries de manera greu, minimitzar els efectes de les edificacions i els seus usos, accessos i serveis sobre la qualitat del paisatge, o per altres finalitats justificades.

Valls, desembre de 2022

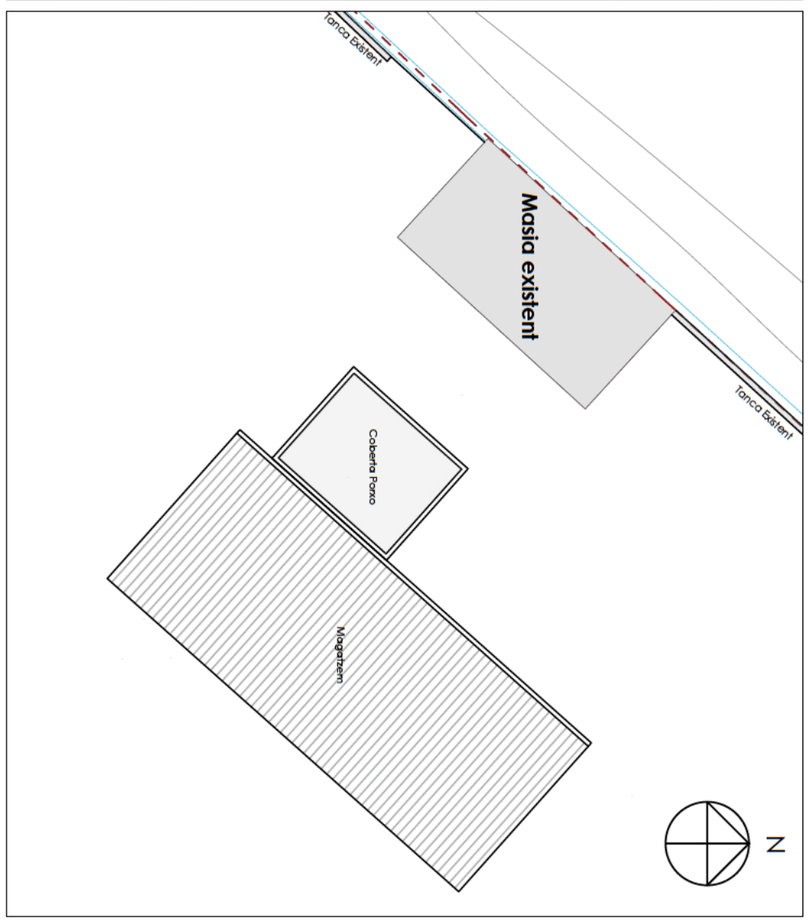
Josep Corrales Sojo
Arquitecte



SITUACIÓ
E:1/4.000



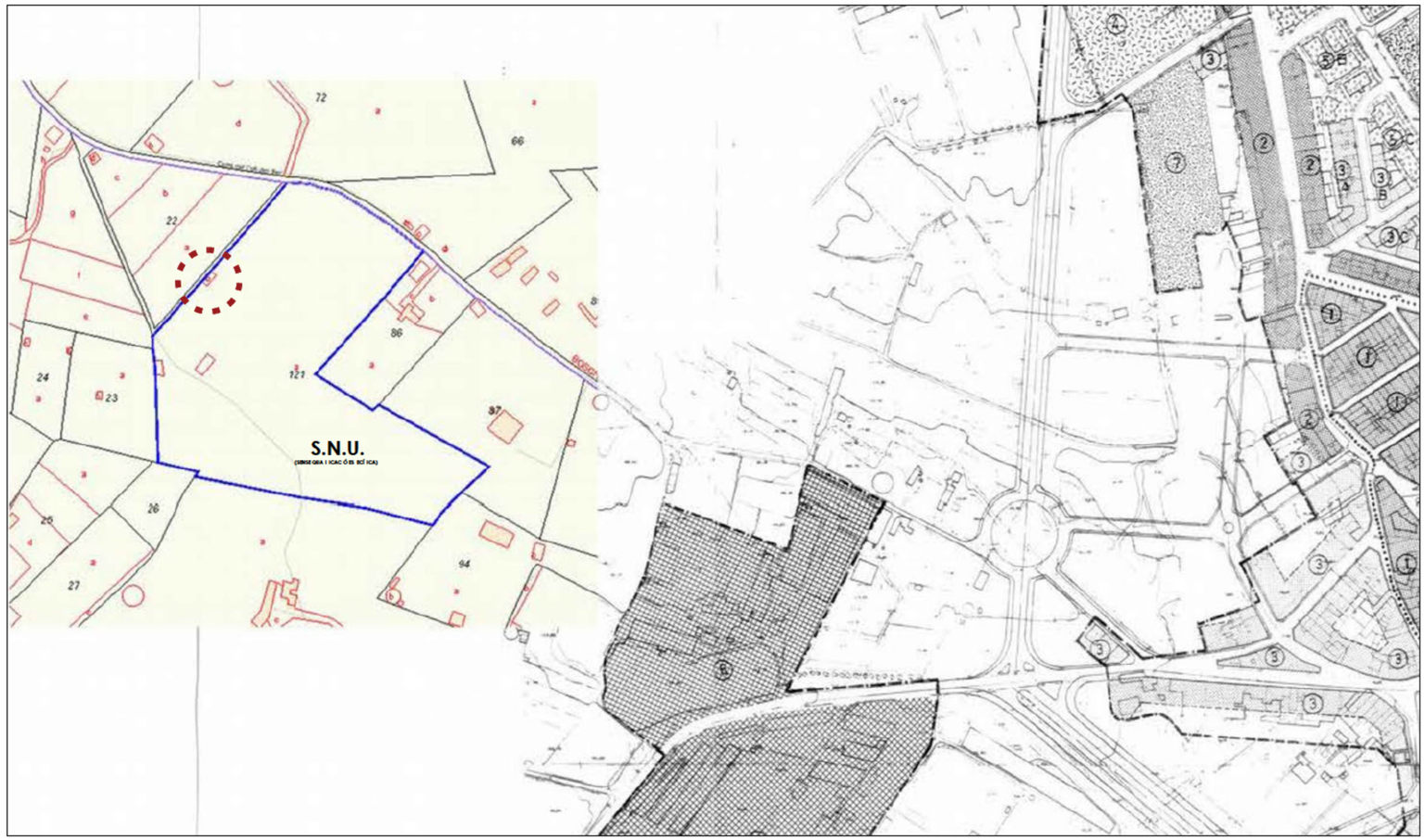
ORTOFOTO



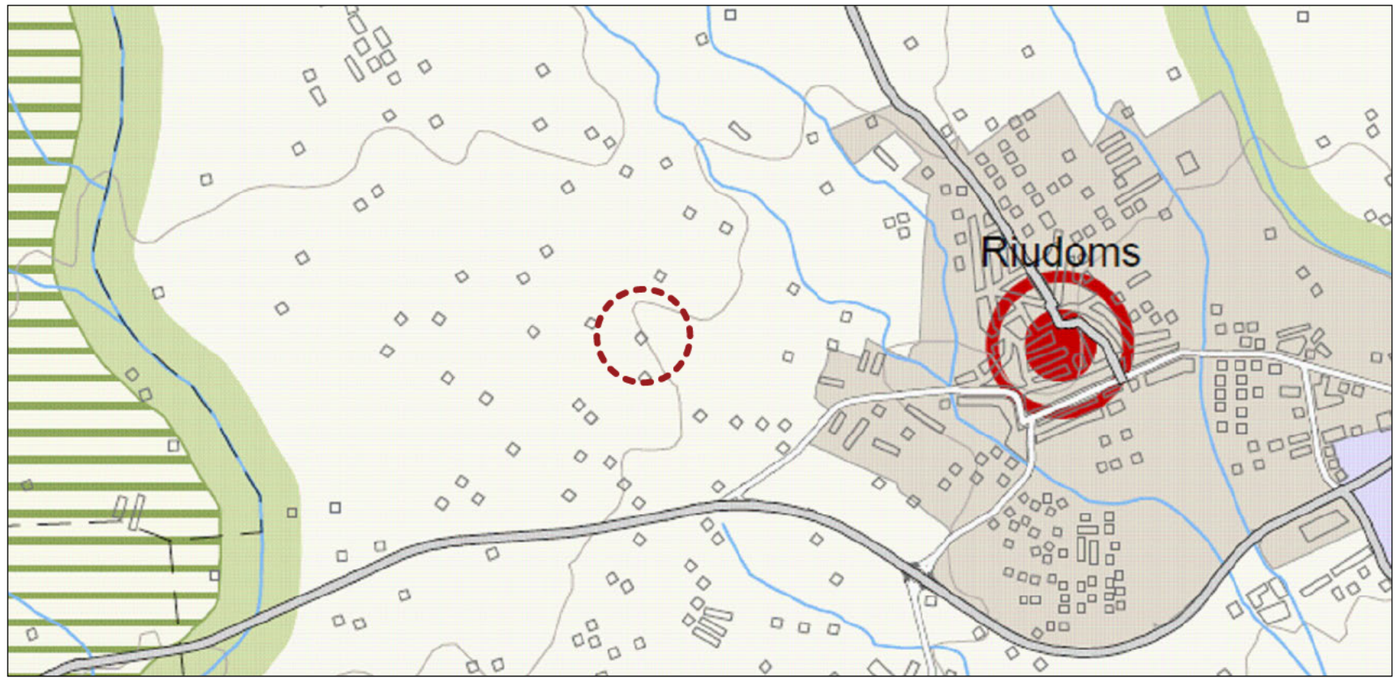
EMPLAÇAMENT
E:1/200

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA DE REHABILITACIÓ I AMPLIACIÓ D'UNA MASIA EXISTENT EN SOL NO URBANITZABLE, PER A LA SEVA ADEQUACIÓ COM A HABITATGE UNIFAMILIAR I LA SEVA CATALOGACIÓ

PLÀNOL SITUACIÓ-EMPLAÇAMENT ORTOFOTO		EMPLAÇAMENT Polígon 43 Parcel·la 121 43330 RIUDOMS (TARRAGONA) PROMOTOR Ester Torres Domènech	01
E:1/4.000-200 564/19	Setembre 2022	AUTOR DEL PROJECTE JOSEP CORRALES SOJO, arquitecte.	JOSEP CORRALES ARQUITECTE ARQUITECTURA I DISSENY SOTERRANI



PLANEJAMENT VIGENT
E:1/---



SISTEMA D'ESPAIS OBERTS: CATEGORIES DE SÒL

SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL
- Sòl de protecció especial
- Sòl no urbanitzable costaner
- PEIN i/o Xarxa Natura 2000 (terrestre)
- PEIN i/o Xarxa Natura 2000 (marítim)

SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL
- Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic
- Sòl de preservació de corredors d'infraestructures
- Sòl de potencial interès estratègic
- Sòl de riscos i afectacions

SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA
- Sòl de protecció preventiva

PLA TERRITORIAL PARCIAL DEL CAMP DE TARRAGONA
E:1/---

N

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA DE REHABILITACIÓ I AMPLIACIÓ D'UNA MASIA EXISTENT EN SOL NO URBANITZABLE, PER A LA SEVA ADEQUACIÓ COM A HABITATGE UNIFAMILIAR I LA SEVA CATALOGACIÓ

02

JOSEP CORRALES ARQUITECTE
ARQUITECTURA DISSENY COTERRANI

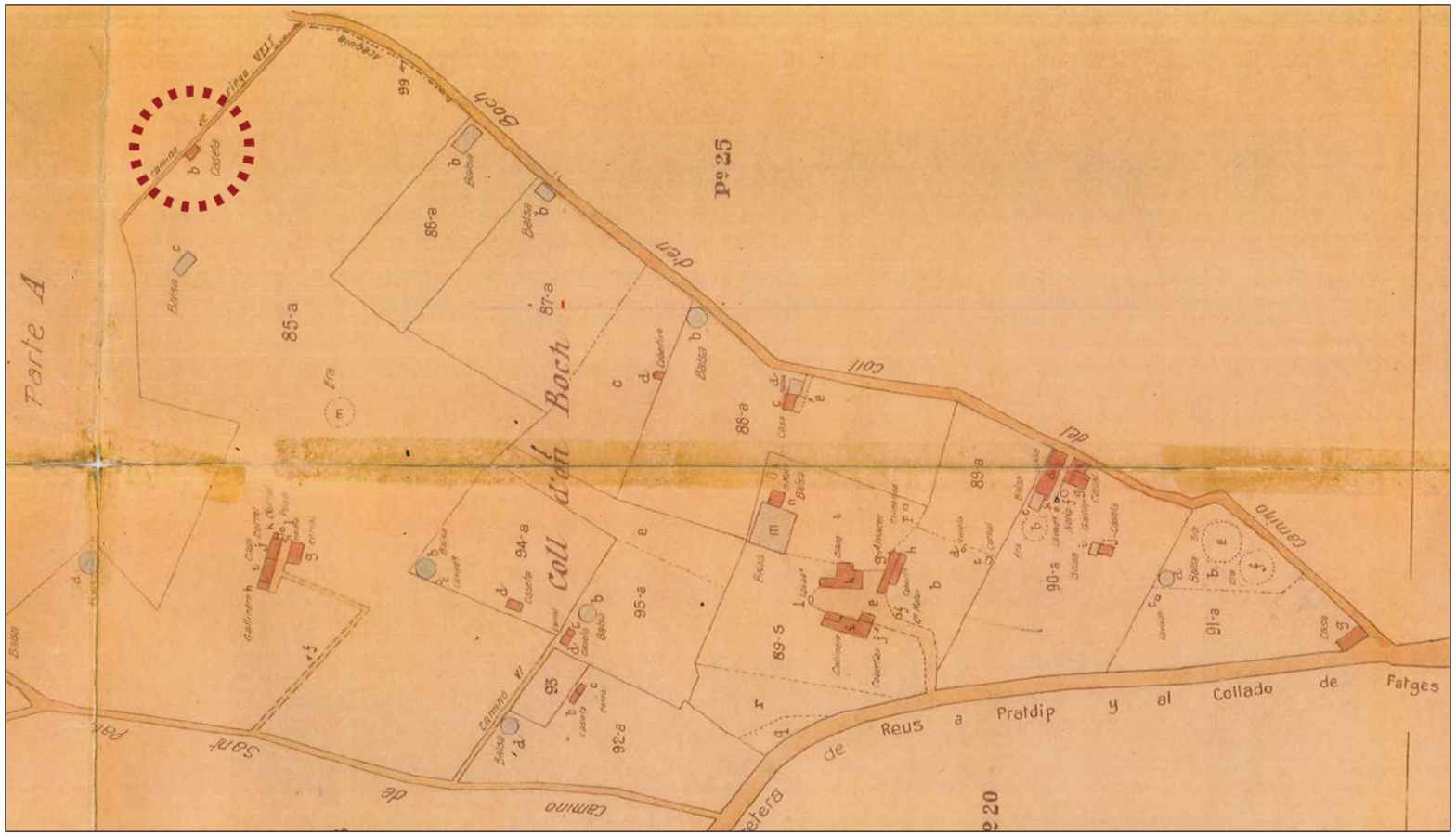
PLÀNOL
PLANEJAMENT VIGENT-PLA TERRITORIAL PARCIAL DEL CAMP DE TARRAGONA

EMPLAÇAMENT
Polígon 43 Parcel·la 121
43330 RIUDOMS (TARRAGONA)

PROMOTOR
Ester Torres Domènech

AUTOR DEL PROJECTE
JOSEP CORRALES SOJO, arquitecte.

E: 1/--
Setembre 2022
564/19



CADASTRE DE L'ANY 1945
E:1/---

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 43131A043001210000UY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 43 Parcela 121
COLL D'EN BOCH. RIUDOMS [TARRAGONA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 129 m2
Año construcción: 1986

Construcción

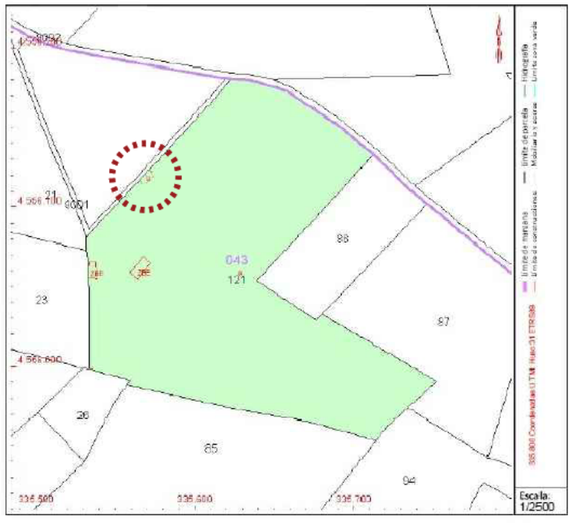
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
AGRARIO	3/00/01	81
AGRARIO	5/00/01	48

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	AV Avellano regadío	01	27.097
b	I- Improductivo	00	43

PARCELA

Superficie gráfica: 27.269 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"

FITXA CADASTRAL ACTUAL
E:1/---

N

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA DE REHABILITACIÓ I AMPLIACIÓ D'UNA MASIA EXISTENT EN SOL NO URBANITZABLE, PER A LA SEVA ADEQUACIÓ COM A HABITATGE UNIFAMILIAR I LA SEVA CATALOGACIÓ

03

JOSEP CORRALES ARQUITECTE — ARQUITECTURA DISSENY COTERRANI

PLÀNOL: CADASTRE DE L'ANY 1945 CADASTRE ACTUAL

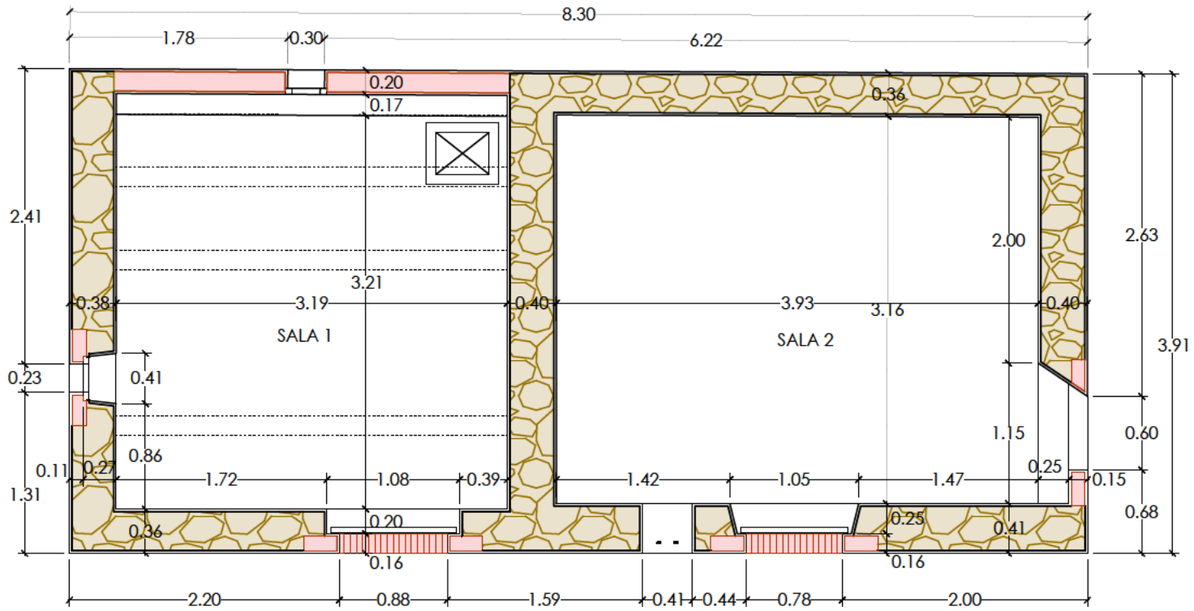
EMPLACAMENT: Polígon 43 Parcel·la 121 43330 RIUDOMS (TARRAGONA)

PROMOTOR: Ester Torres Domènech

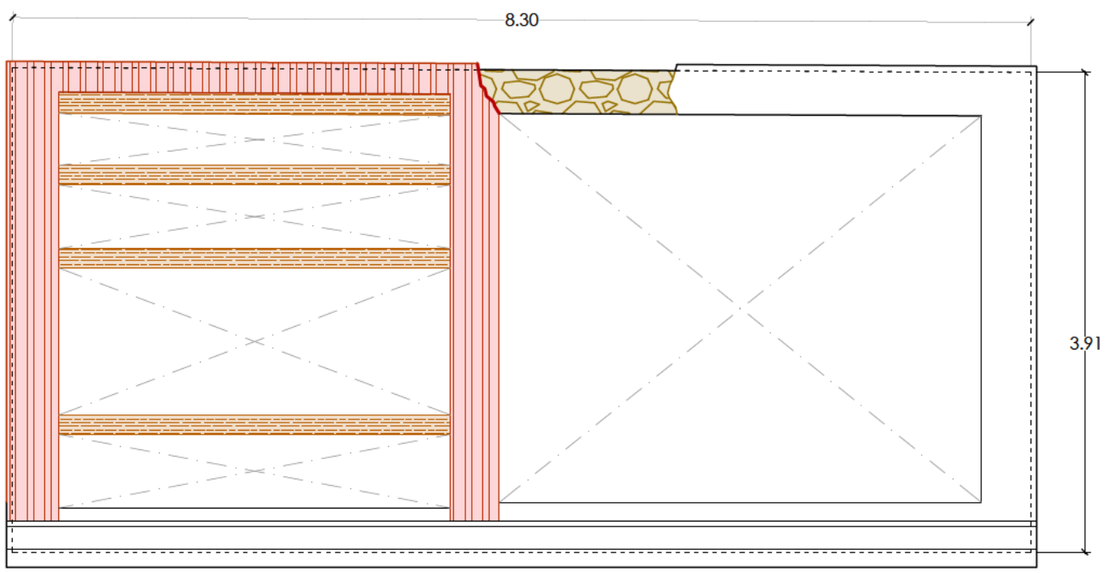
AUTOR DEL PROJECTE: JOSEP CORRALES SOJO, arquitecte.

E: 1/--- | Setembre 2022

564/19



PLANTA BAIXA



PLANTA COBERTA

N

SUPERFÍCIES ÚTILS
Estat Actual: HABITATGE

Sala 1	11,00 m2
Sala 2	12,92 m2
TOTAL	23,92 m2

SUPERFÍCIE CONSTRUIDA
Estat Actual: HABITATGE

Habitatge	32,62 m2
TOTAL	32,62 m2

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA DE REHABILITACIÓ I AMPLIACIÓ D'UNA MASIA EXISTENT EN SOL NO URBANITZABLE, PER A LA SEVA ADEQUACIÓ COM A HABITATGE UNIFAMILIAR I LA SEVA CATALOGACIÓ

04

JOSEP CORRALES ARQUITECTE
ARQUITECTURA DISSENY COTERRANI

PLÀNOL
ESTAT ACTUAL
Planta Baixa i Coberta

EMPLAÇAMENT
Polígon 43 Parcel·la 121
43330 RIUDOMS (TARRAGONA)

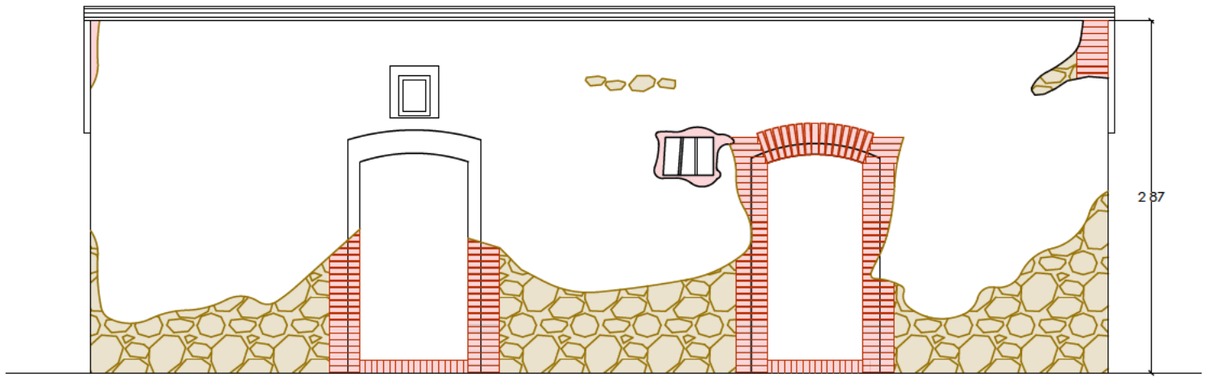
PROMOTOR
Ester Torres Domènech

AUTOR DEL PROJECTE
JOSEP CORRALES SOJO, arquitecte.

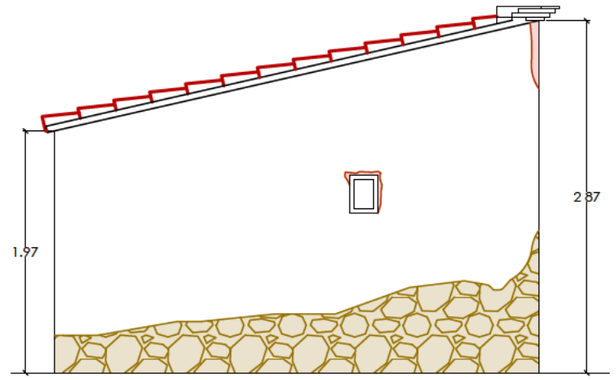
E: 1/50

Setembre 2022

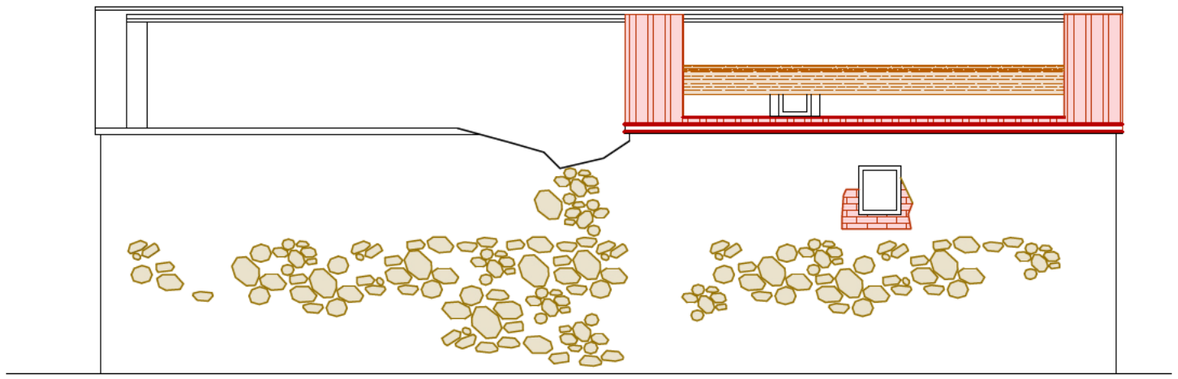
564/19



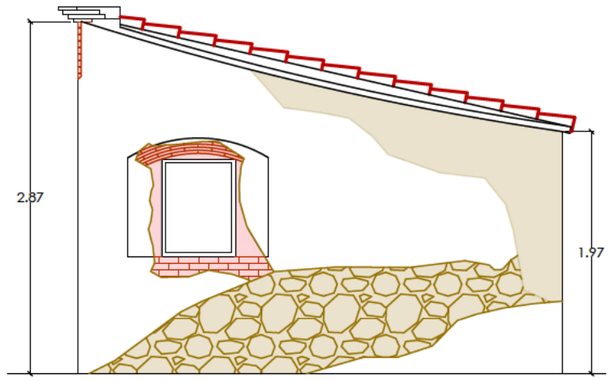
ALÇAT SUD-EST



ALÇAT SUD-OEST



ALÇAT NORD-OEST



ALÇAT NORD-EST

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA DE REHABILITACIÓ I AMPLIACIÓ D'UNA MASIA EXISTENT EN SOL NO URBANITZABLE, PER A LA SEVA ADEQUACIÓ COM A HABITATGE UNIFAMILIAR I LA SEVA CATALOGACIÓ

05

JOSEP CORRALES ARQUITECTE
ARQUITECTURA DISSENY COTERRANI

PLÀNOL
ESTAT ACTUAL
Alçats

EMPLAÇAMENT
Polígon 43 Parcel·la 121
43330 RIUDOMS (TARRAGONA)

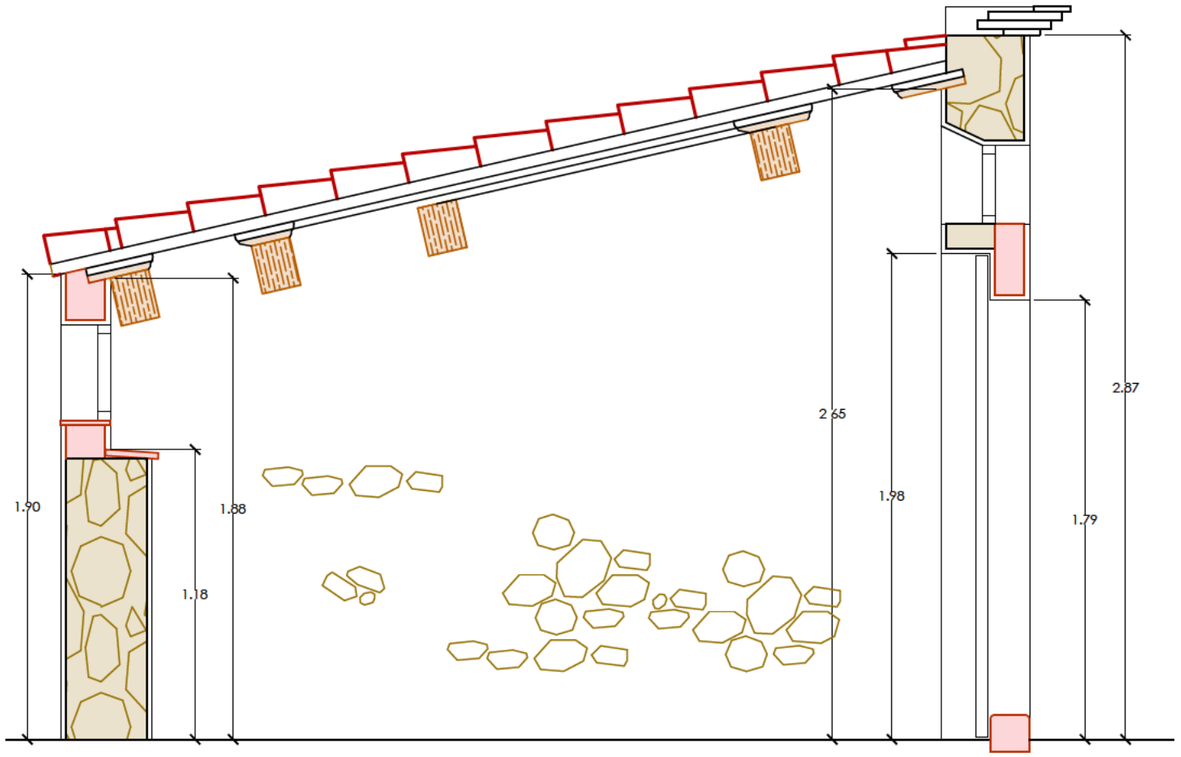
PROMOTOR
Ester Torres Domènech

AUTOR DEL PROJECTE
JOSEP CORRALES SOJO, arquitecte.

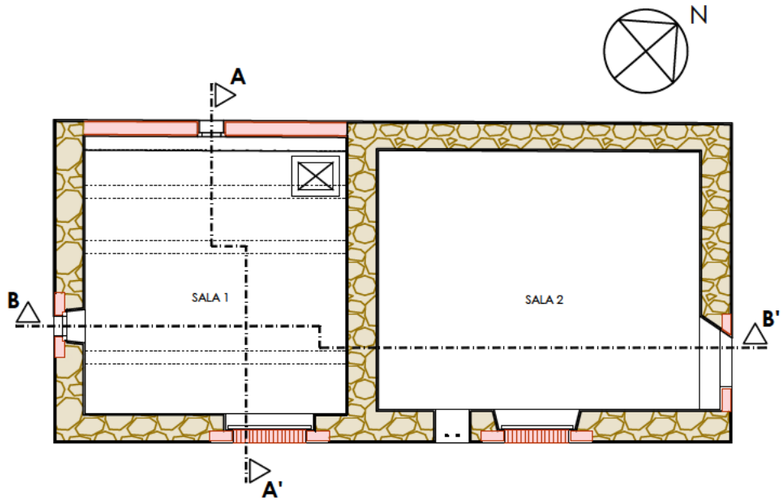
E: 1/50

Setembre 2022

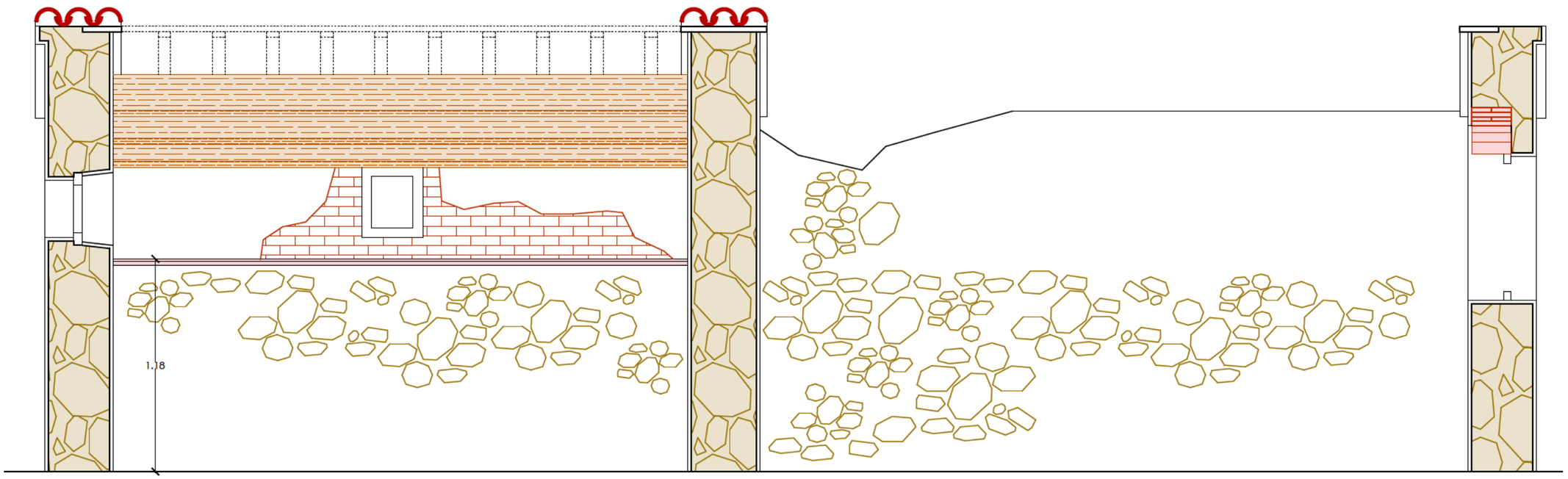
564/19



SECCIÓ A-A'



PLANTA D'INDICACIÓ DE LES SECCIONS
E:1/75



SECCIÓ B-B'

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA DE REHABILITACIÓ I AMPLIACIÓ D'UNA MASIA EXISTENT EN SOL NO URBANITZABLE, PER A LA SEVA ADEQUACIÓ COM A HABITATGE UNIFAMILIAR I LA SEVA CATALOGACIÓ

06

JOSEP CORRALES ARQUITECTE
ARQUITECTURA DISSENY COTERRANI

PLÀNOL
ESTAT ACTUAL
SECCIONS A-A' i B-B'

EMPLAÇAMENT
Polígon 43 Parcel·la 121
43330 RIUDOMS (TARRAGONA)

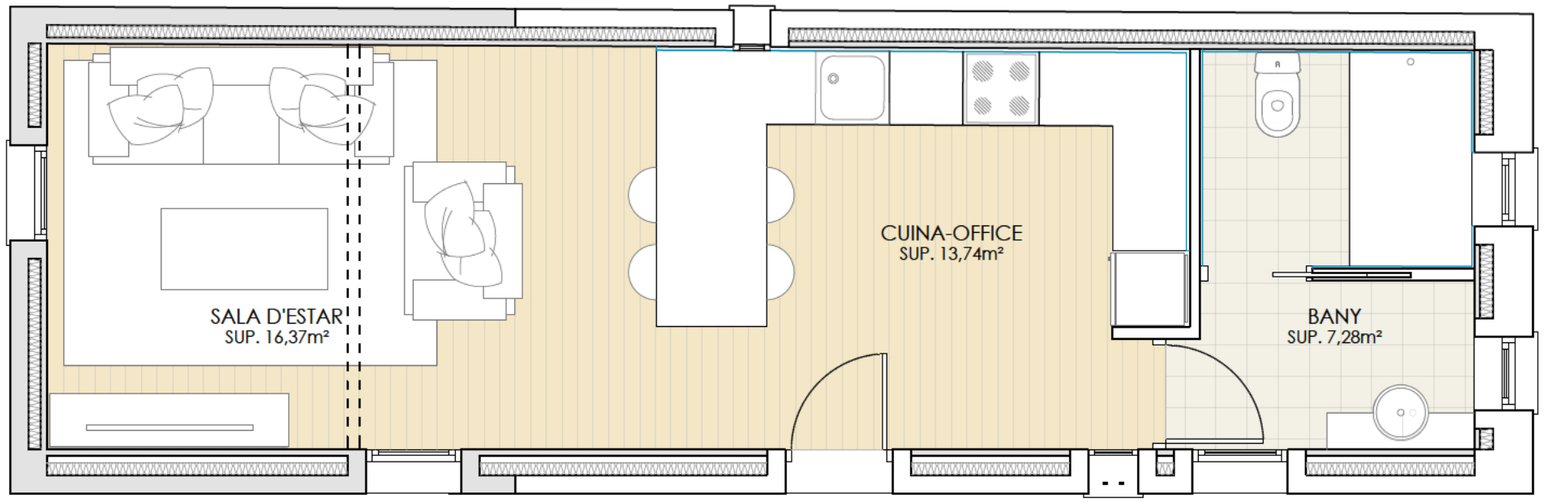
PROMOTOR
Ester Torres Domènech

AUTOR DEL PROJECTE
JOSEP CORRALES SOJO, arquitecte.

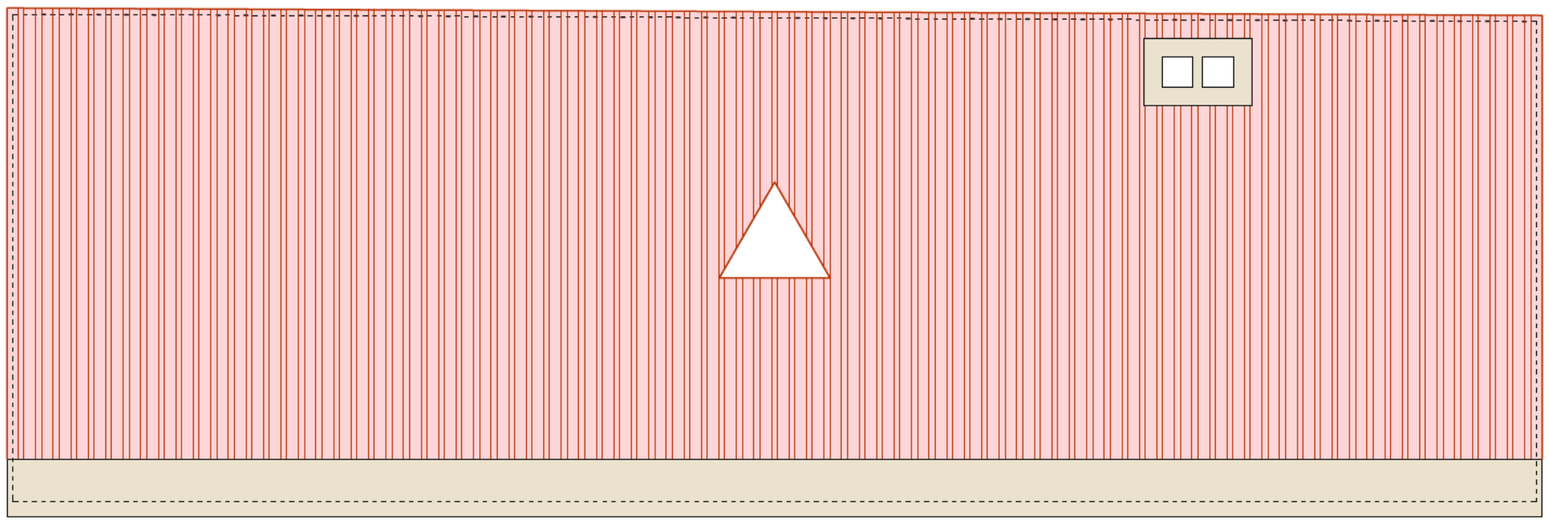
E: 1/25

Setembre 2022

564/19



PLANTA BAIXA



PLANTA COBERTA

N

SUPERFÍCIES ÚTILS
Reforma: HABITATGE

Cuina-Office	13,74 m2
Sala d'estar	16,37 m2
Bany	7,28 m2
TOTAL	37,39 m2

SUPERFÍCIE CONSTRUIDA
Reforma: HABITATGE

Habitatge	48,93 m2
TOTAL	48,93 m2

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA DE REHABILITACIÓ I AMPLIACIÓ D'UNA MASIA EXISTENT EN SOL NO URBANITZABLE, PER A LA SEVA ADEQUACIÓ COM A HABITATGE UNIFAMILIAR I LA SEVA CATALOGACIÓ

07

JOSEP CORRALES ARQUITECTE
ARQUITECTURA DISSENY COTERRANI

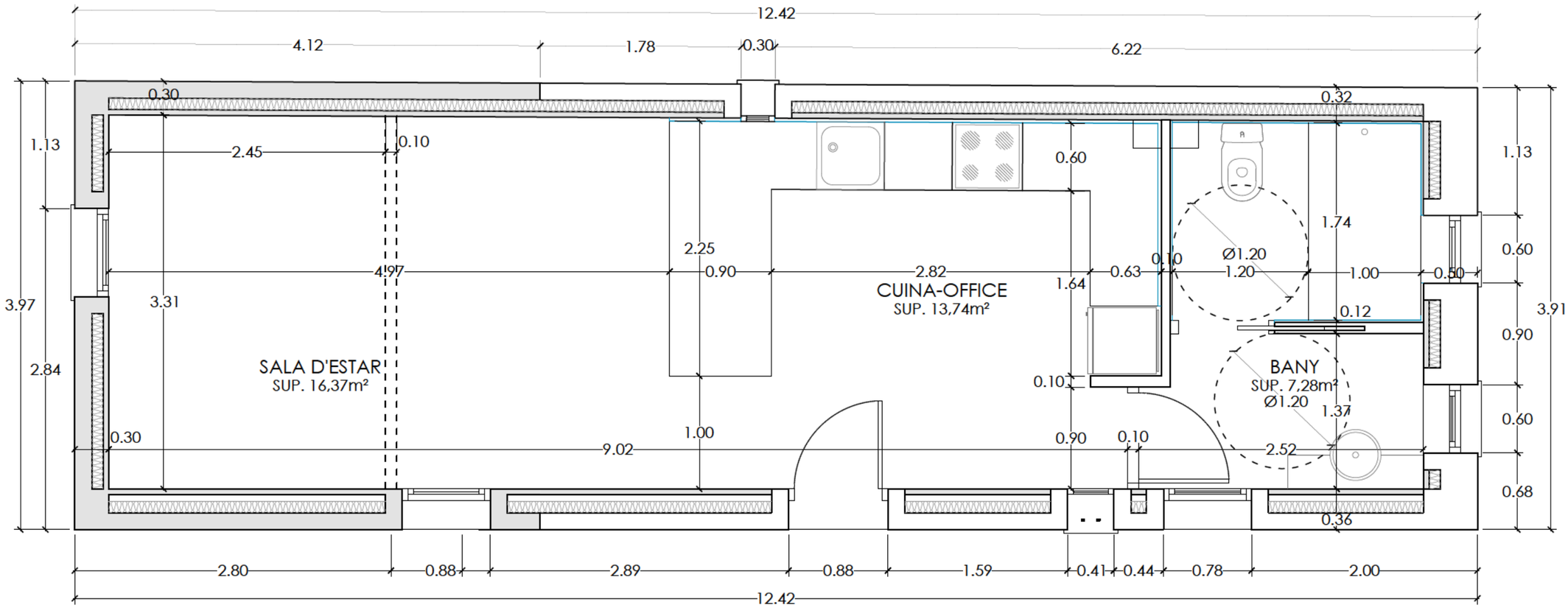
PLÀNOL
PROPOSTA
Planta Baixa i Coberta
Distribució i superfícies

EMPLAÇAMENT
Polígon 43 Parcel·la 121
43330 RIUDOMS (TARRAGONA)

PROMOTOR
Ester Torres Domènech

AUTOR DEL PROJECTE
JOSEP CORRALES SOJO, arquitecte.

E: 1/50
Setembre 2022
564/19



PLANTA BAIXA

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA DE REHABILITACIÓ I AMPLIACIÓ D'UNA MASIA EXISTENT EN SOL NO URBANITZABLE, PER A LA SEVA ADEQUACIÓ COM A HABITATGE UNIFAMILIAR I LA SEVA CATALOGACIÓ

08

JOSEP CORRALES ARQUITECTE
ARQUITECTURA DISSENY COTERRANI

PLÀNOL
PROPOSTA
Planta Baixa: Cotes

EMPLAÇAMENT
Polígon 43 Parcel·la 121
43330 RIUDOMS (TARRAGONA)

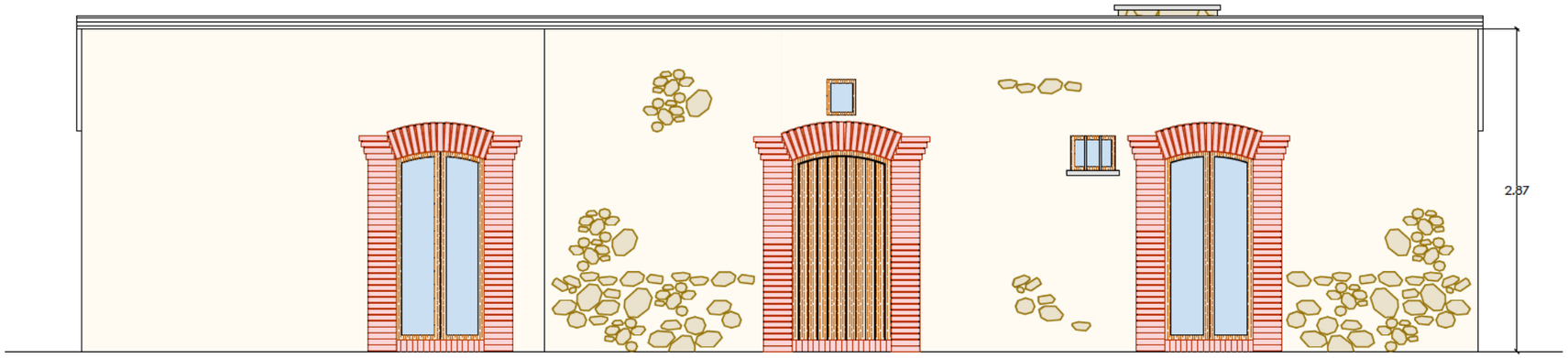
PROMOTOR
Ester Torres Domènech

AUTOR DEL PROJECTE
JOSEP CORRALES SOJO, arquitecte.

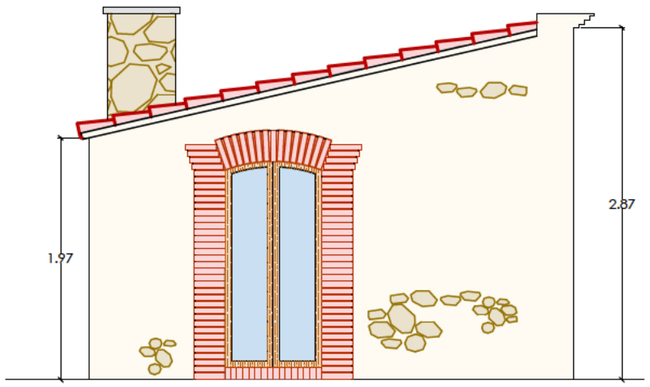
E: 1/50

Setembre 2022

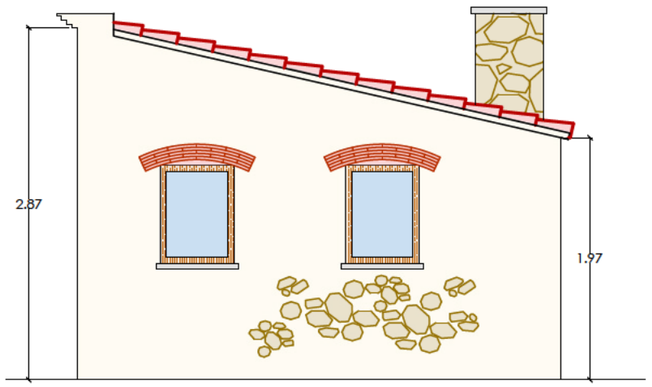
564/19



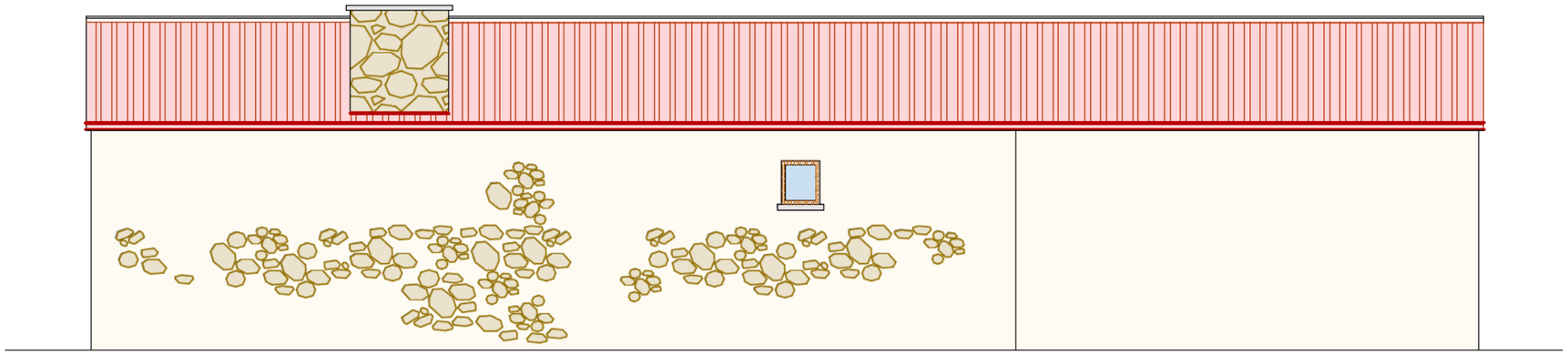
ALÇAT SUD-EST



ALÇAT SUD-OEST



ALÇAT NORD-EST



ALÇAT NORD-OEST

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA DE REHABILITACIÓ I AMPLIACIÓ D'UNA MASIA EXISTENT EN SOL NO URBANITZABLE, PER A LA SEVA ADEQUACIÓ COM A HABITATGE UNIFAMILIAR I LA SEVA CATALOGACIÓ

09

JOSEP CORRALES ARQUITECTE
ARQUITECTURA DISSENY INTERIORISME

PLÀNOL
PROPOSTA
Alçats

EMPLAÇAMENT
Polígon 43 Parcel·la 121
43330 RIUDOMS (TARRAGONA)

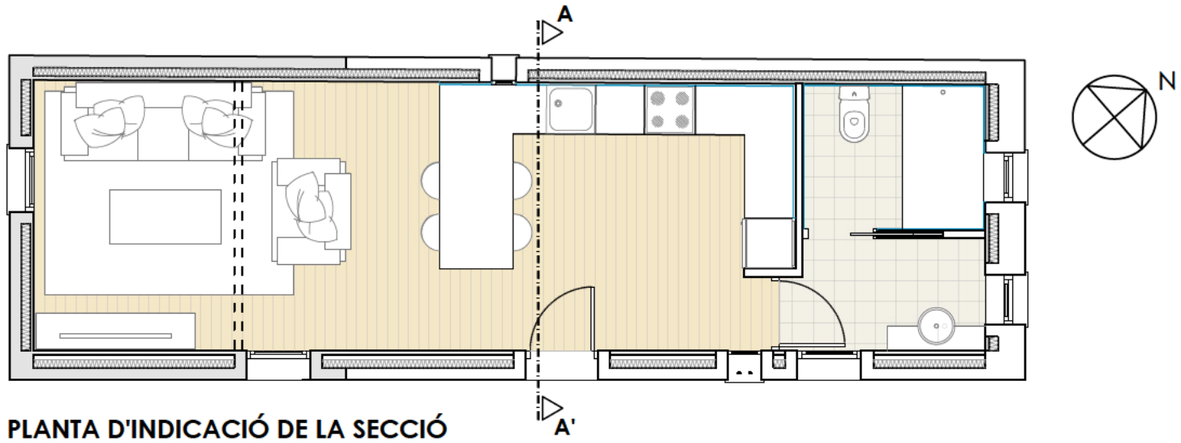
PROMOTOR
Ester Torres Domènech

AUTOR DEL PROJECTE
JOSEP CORRALES SOJO, arquitecte.

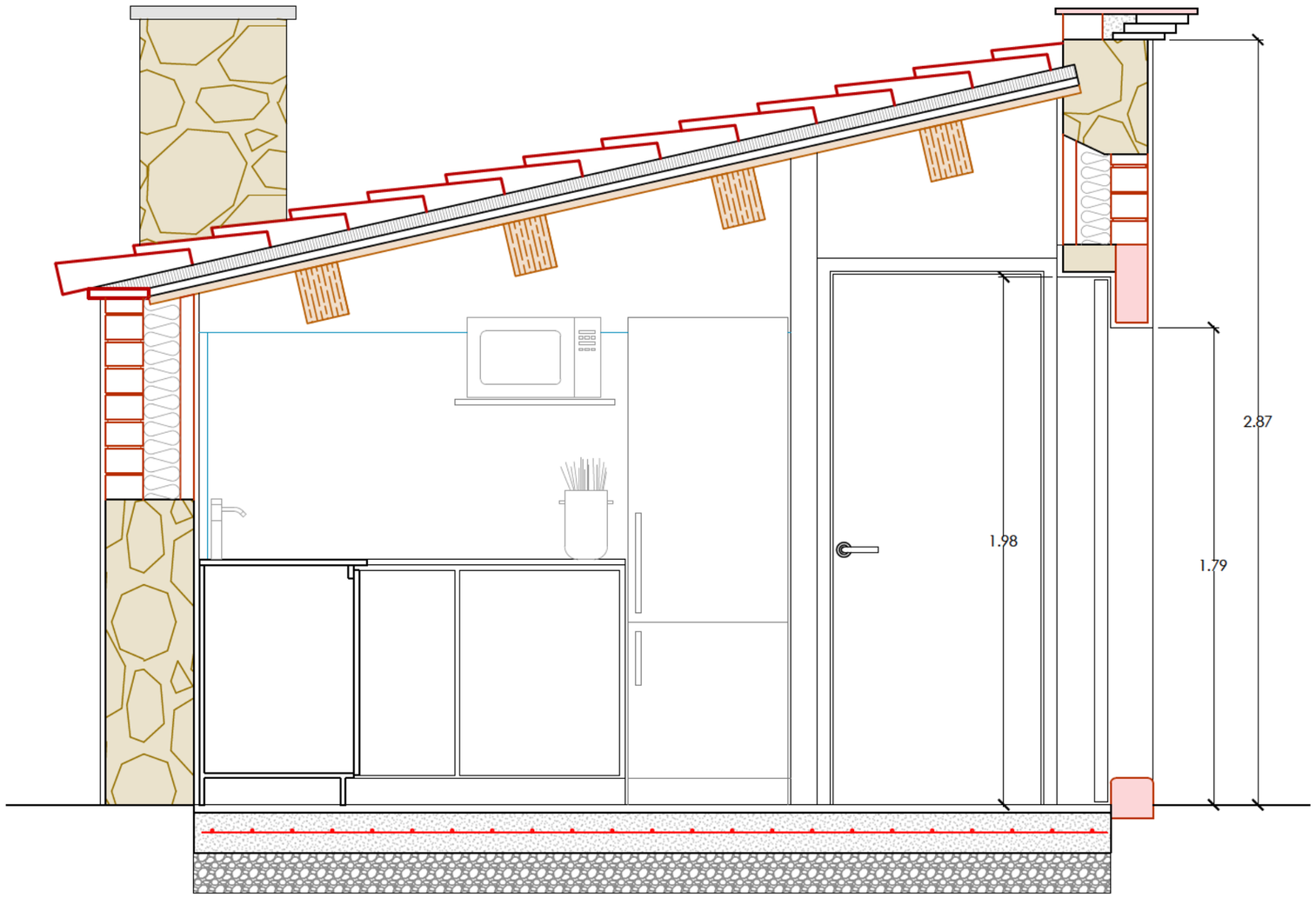
E: 1/50

Setembre 2022

564/19



PLANTA D'INDICACIÓ DE LA SECCIÓ
E:1/75



SECCIÓ A-A'

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA DE REHABILITACIÓ I AMPLIACIÓ D'UNA MASIA EXISTENT EN SOL NO URBANITZABLE, PER A LA SEVA ADEQUACIÓ COM A HABITATGE UNIFAMILIAR I LA SEVA CATALOGACIÓ

10

JOSEP CORRALES ARQUITECTE
ARQUITECTURA DISSENY INTERIORISME

PLÀNOL
PROPOSTA
SECCIÓ A-A'

EMPLAÇAMENT
Polígon 43 Parcel·la 121
43330 RIUDOMS (TARRAGONA)

PROMOTOR
Ester Torres Domènech

AUTOR DEL PROJECTE
JOSEP CORRALES SOJO, arquitecte.

E: 1/20
Setembre 2022
564/19

PICT
PROJECTES I CONSULTORIA TÈCNICA
D'ENGINYERIA

C/Sant Isidre,8
43143,La Masó(Tarragona)
Tel: 977 079115/ 695 459 863
e-mail: info@pict.es
www.pict.es

ESTUDI D'IMPACTE PAISATGÍSTIC PER LA REFORMA I AMPLIACIÓ D'UNA MASIA EN SÒL NO URBANITZABLE

SITUACIÓ:

POLIGON 43,PARCEL·LA 121

PARTIDA COLL D'EN BOCH

(43330)RIUDOMS

INTRODUCCIÓ

1.1.- Objecte del document

L'estudi d'impacte i integració paisatgística (EIIP) és un document tècnic que permet projectar les conseqüències de les actuacions sobre el territori en el paisatge, es tracti d'un projecte constructiu o de planejament o per la implantació d'una activitat, alhora que s'exposen les mesures i criteris que contribueixen a la integració paisatgística de la proposta analitzada.

L'estudi demostrarà que els criteris previstos són els adequats i suficients per la integració en el paisatge de la reforma i ampliació d'una masia existent.
És necessari que els processos d'integració paisatgística siguin processos paral·lels al disseny i redacció de la proposta tècnica, alhora que els documents EIIP siguin eines adaptades a cada una de les particularitats projectades.

En aquest sentit, aquest document es redacta conjuntament amb el projecte d'actuació especifica per la rehabilitació i ampliació d'una masia en sòl no urbanitzable de manera que ambdós presenten una complementarietat. Així, per evitar duplicitats gràfiques i explicatives innecessàries, en alguns casos es referenciaran dades al projecte mencionat.

La Direcció General d'Arquitectura i Paisatge de la Generalitat de Catalunya és l'òrgan a qui pertoca avaluar l'EIIP mitjançant un Informe d'integració Paisatgística, que serà el document que validarà o no les actuacions amb criteris paisatgístics.

2.- MARC LEGAL

La redacció de l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP) que es desenvolupa a continuació s'estructura segons l'article 21 del Decret 343/2006 de 19 de setembre, que desenvolupa la Llei 8/2005 de 8 de juny de protecció, gestió, i ordenació del paisatge de Catalunya, que regula el contingut d'aquest tipus d'informes.

Més concretament, aquest article estableix que:
L'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística ha de tenir el següent contingut:

- La descripció de l'estat del paisatge: principals components, valors paisatgístics, visibilitat i fragilitat del paisatge.

- Les característiques del projecte: emplaçament i inserció, documents que defineixen el projecte tals com alçats, seccions, plantes, volumetria, colors, materials i altres aspectes rellevants.
- Els criteris i mesures d'integració paisatgística: impactes potencials, anàlisi de les alternatives, justificació de la solució adoptada, descripció de les mesures adoptades per a la prevenció, correcció i compensació dels impactes.
- L'estudi ha d'anar acompanyat dels documents gràfics necessaris que permetin visualitzar els impactes i les propostes d'integració del projecte en el paisatge, així com de la informació referida a l'estat del planejament en el qual s'insereix l'actuació.

Per altra banda, la necessitat d'elaborar aquest tipus de document per a totes aquelles actuacions d'interès públic i d'iniciativa privada que puguin implicar canvis en el paisatge, es recull en el Decret 343/2006 de 19 de setembre, que desenvolupa la Llei 8/2005 de 8 de juny de protecció, gestió, i ordenació del paisatge de Catalunya; el Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'Agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el Decret 305/2006 de 18 de juliol que desenvolupa la Llei d'urbanisme i, finalment, en les normatives dels Plans Territorials Parcials que, en el cas del Camp de Tarragona, està en fase d'elaboració.

Així, el Decret 343/2006 de 19 de setembre en el seu article 20 anuncia:

1. L'Estudi d'impacte i integració paisatgística es requereix en els següents supòsits:

a) en aquelles actuacions, usos, activitats i noves construccions en sòl no urbanitzable que s'han d'autoritzar pel procediment previst a l'article 48 del Decret legislatiu 1/2010 de 3 de d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

b) en els supòsits en què així es requereixi pel planejament territorial o urbanístic.

c) en tots aquells altres supòsits en què així ho estableixi qualsevol llei o disposició de caràcter general.

2. Aquest estudi ha de ser informat preceptivament, d'acord amb el que estableix l'article 22.2 d'aquest decret.

3. El promotor o promotora del projecte és la persona obligada a presentar L'Estudi d'impacte i integració paisatgística que haurà de ser elaborat per persona tècnicament competent.

L'article 48 del Decret 1/2010, de 3 d'agost, estableix que:

L'art. 47 del TRLUC estableix el dret d'ús, de gaudi i de disposició dels propietaris de sòl no urbanitzable, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys i dins els límits establerts per aquesta Llei. En aquest sol, a banda de les actuacions d'interès públic que s'hi estableixen, es permet 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. També es contempla la rehabilitació de les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.
El pla d'actuació especifica formulat per a acomplir-les han d'incloure la documentació següent:

a) Una justificació específica de la finalitat del projecte i de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament urbanístic i sectorial.
b) Un estudi d'impacte paisatgístic.
c) Un estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.
d) Un informe del Departament d'agricultura, Ramaderia i Pesca, si no és comprès en un pla sectorial agrari.
e) Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent.
f) Un informe del Servei Geològic de Catalunya, si l'actuació afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.
g) Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial.

2. L'aprovació prèvia dels projectes a què es refereix l'apartat 1 correspon a l'ajuntament i l'aprovació definitiva correspon a la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui, que l'ha d'adoptar en el termini de tres mesos des que se li presenta l'expedient complet. En tots els casos, la resolució ha de fixar les mesures correctores aplicables a fi d'evitar la degradació i la fragmentació d'espais agraris i de minorar els efectes de les edificacions, de llurs usos i accessos i dels serveis i les infraestructures associats sobre la qualitat del paisatge, i també les condicions de caràcter urbanístic que calgui, el compliment de les quals s'ha de garantir adequadament. El projecte es pot denegar, si escau, pels motius que estableixen els apartats 3 i 4 de l'article 85. L'avaluació d'impacte ambiental es tramita d'acord amb la legislació sectorial específica, quan és preceptiva.

També l' article 49 de la llei 1/2010 de 3 d'agost de Procediment per a l'aprovació de determinats projectes de noves activitats i construccions en sòl no urbanitzable exposa:

1. Les determinacions de l'article 48 s'apliquen també a les actuacions següents en sòl no urbanitzable:

a) Els projectes d'activitats i de construccions directament vinculades a l'explotació de recursos naturals.

b) Els projectes de noves construccions a què fa referència l'article 47.6.b, destinades a habitatge familiar o a allotjament de treballadors temporers i als projectes a què fa referència l'apartat 2 en tots els casos en què incorporin aquests usos. En qualsevol cas, aquests usos han d'estar directament i justificadament associats a l'explotació rústica de què es tracti, i les construccions han de constituir un conjunt integrat, adequat al medi rural.

c) L'obertura o la recuperació de vies d'accés, camins i dreceres, en el cas que la recuperació no estigui integrada en un projecte d'actuació admesa en aquesta classe de sòl, tramitat d'acord amb la legislació sectorial.

d) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.

e) Les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural.

f) Qualsevol altra actuació que afecti restes arqueològiques d'interès declarat, aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent, jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.

2. Els projectes de noves construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o, en general, rústica, si superen els llindars que estableixen el planejament territorial i l'urbanístic, llevat del supòsit de l'incís final de l'apartat 3, s'han de sotmetre a l'informe de la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui, que regula l'article 50.1, amb els mateixos efectes vinculants. Aquest informe s'ha de referir als aspectes de legalitat dels projectes i a l'estudi d'impacte i integració paisatgística de la nova construcció que el promotor del projecte ha de present.

Pla Parcial Territorial del Camp de Tarragona

L'anàlisi dels plànols d'ordenació del Pla Territorial parcial del Camp de Tarragona (PTPCT), aprovat definitivament pel Govern de Catalunya en data 12 de gener de 2010, i publicat al DOGC núm. 5559, de 3 de febrer de 2010, situa l'àmbit d'aquest projecte, pel que fa al sistema d'espais oberts, en **Sòl de protecció preventiva**. Els articles 2.10 i 2.11 de la Normativa del Pla territorial defineixen i regulen respectivament aquest tipus de sòl. Concretament l'art. 2.11 indica que 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'art. 47 del TRLUC.

Segons es pot observar en el Pla d'Ordenacio del Baix Camp del planejament Territorial Parcial del Camp de Tarragona, l'emplaçament on es durà a terme l'actuació,es troba en sol de protecció preventiva.

3.- DESCRIPCIÓ DEL PAISATGE PREVI

3.1.- Descripció de l'emplaçament objecte de l'estudi

3.1.1.- Situació i context general

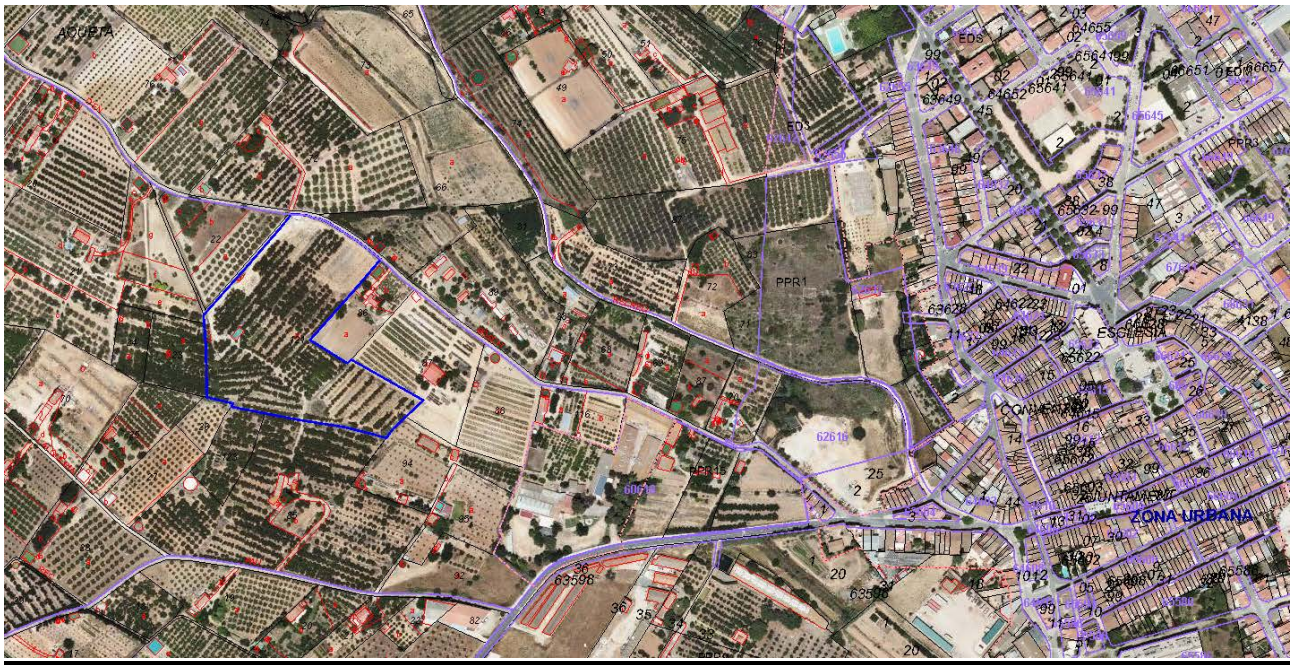
La situació de la finca objecte del present estudi és al terme municipal Riudoms, a la part sud-oest de la comarca del Baix Camp.
El terme municipal Riudoms està situat en la zona de contacte entre les Muntanyes de Prades i el Camp de Tarragona, al sector de central de la comarca de l'Baix Camp i al límit amb les comarques del Priorat,Conca de Barberà. Alt Camp i el Tarragonès.
Riudoms és un poble de llarga tradició agrària, que gaudeix d'un important teixit productiu agricola, comercial i turístic. La mida de la població i l'extensió del seu terme, fan d'Riudoms un lloc ideal per al desenvolupament d'una comunitat humana equilibrada.

El seu clima és benigne, clarament mediterrani, on un semicercle de muntanyes, la serralada prelitoral, fan de pantalla protectora d'un clima continental provinent de les terres de Ponent o de Lleida. Aquestes muntanyes protegeixen la població de les baixes temperatures. La mitjana de la temperatura anual és de 15,5 graus.
El camp, paisatgísticament, és predominantment planer, i ocupat per conreus d'avellaners, garrofers i d'ametllers principalment.
La localització concreta de la finca objecte de l'estudi és a la zona nord-oest del terme municipal, concretament a la parcel·la 121 del polígon 43, segons cadastre (veure annex1 de l'Informe).

Les vies de comunicació existents a la zona que accedeixen a la parcel·la són escasses i només es limiten a un camí(Cami de Coll d'en Boch) un cop deixat el poble i que dóna accés directe a la propietat.

3.1.2.- Descripció de la finca

La finca on se situa aquest projecte es troba dins el terme municipal de Riudoms, a la parcel·la 121 del polígon 43, a la partida Coll d'en Boch. Segons les dades consultades a la Seu Electrònica del Cadastre, a aquesta finca li correspon la referència cadastral 43131A043001210000UY,fruit d'un a segregació cadastral. La superfície cadastral que figura a la fitxa d'aquesta parcel·la és de 27.269 m^2.



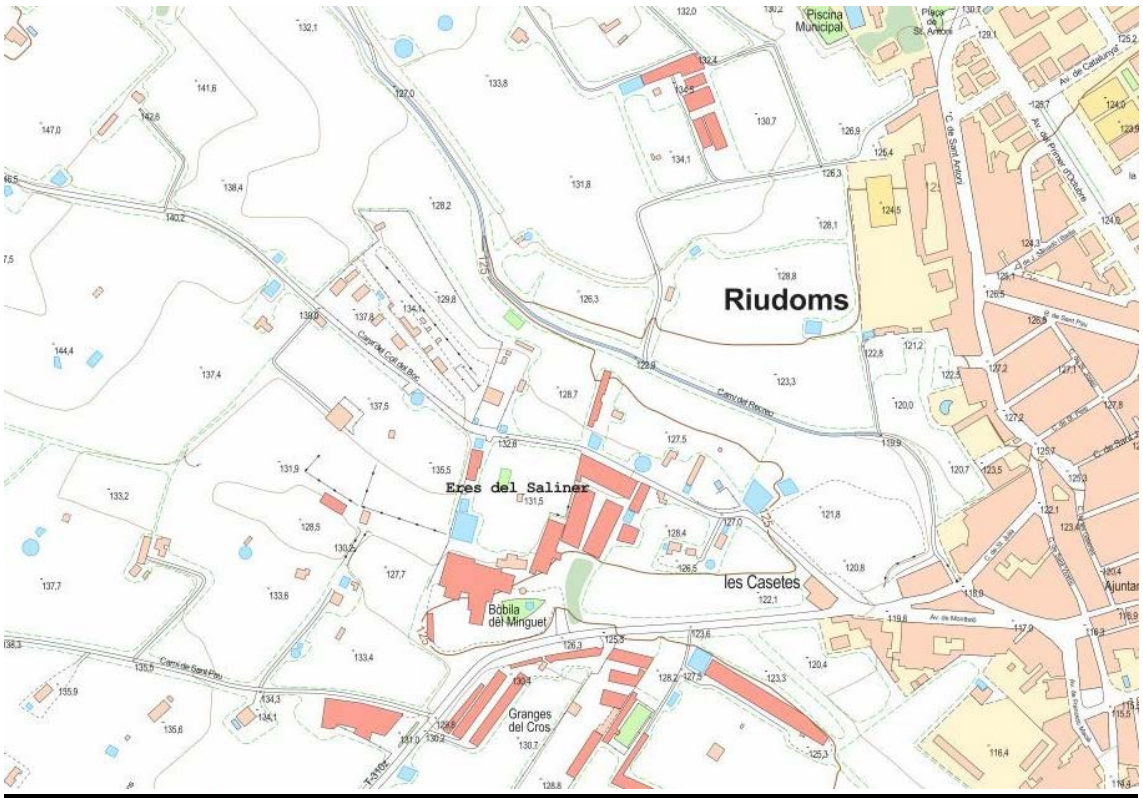
Ortofoto.1 Situació de la finca al polígon 43, parcel·la 121

Tota la finca està situada en Sòl No Urbanitzable, segons queda reflectit en els plànols d'ordenació de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudoms.

La superficie construida és de la parcel·la és de 2,73(ha), o sigui 27.269 m^2

Diposa de dos construccions d'us agrari segons cadastre de 81 i 42 m2 respectivament.

Segons cadastre aquests construccions daten del 1986.



Ortofoto.2 Situació de la masi a rehabilitar.

L'accés a la finca objecte del projecte, s'efectua a través del Camí del Coll d'en Boc. L'edifici de la masia està situat a 80m. de l'accés a la finca des del camí i es troba alineada i contigua al límit nord-oest de la finca, i actualment es troba en estat ruïnós.

Fotografies 1 Cami Coll d'en Boch d'accés a la finca.

Fotografia 2. Accés a la finca polígon 43 parcel·la 121 Riudoms.

Pròxim a la masia a recuperar ,existeix un magatzem aïllat d'us agrícola que es troba a uns 8m. de la masia a restaurar.
En l'actualitat, la finca té un ús basat en el cultiu d'avellaners en regadiu, contenint una petita zona hortícola i alguna olivera aïllada.

3.2.- Factors de visibilitat

• Conca visual
Com a visualitzacio directa de la masia objecte del present estudi situat en la finca objecte d'estudi, es produeix a través del propi camí (camí de Coll d'En Boch)que accedeix a finca.

• Punts d'observació
Hi trobem pocs punts d'observació,donada la poca altuta en la planimetria pròpia del terreny on s'ubica la masia a restaurar.

Punts establerts:
Desde el camí d'accés a la finca.
Desde els turons de la partida Coll d'en Boch.

3.3.- Components i valors del paisatge

A nivell geogràfic, Riudoms s'assenta al marge dret de la riera de Maspujols.

Els accidents geogràfics més destacats del territori serien La riera de Maspujols.La riera de Riudoms és un curs d'aigua intermitent de la comarca del Baix Camp.
Neix a la serra de la Mussara i desemboca al mar Mediterrani, a Cambrils. En el seu curs passa per les poblacions de Vilaplana, l'Aleixar, Maspujols, Riudoms i Cambrils, on desemboca al mar.
A la desembocadura forma una petita llacuna d'aigües salabroses.

No es destaquen altres accidents geogràfics ja que els relleus destacats s'allunyen força com poden ser les muntanyes de la Mussara.

A nivell climàtic, el territori presenta unes característiques pròpies de clima mediterrani litoral, tot i que amb traces de transició vers el clima mediterrani de muntanya mitjana. La pluviometria anual supera per poc els 500 mil·límetres i les temperatures es radicalitzen als mesos de juliol i agost per la part alta del termòmetre i als mesos de gener i febrer a la part baixa.

El principal agent modelador recent del paisatge al territori ha sigut i és l'acció humana, especialment l'agricultura. A la comarca de l'Alt Camp predominen tres conreus bàsics que configuren en bona part el paisatge: conreus d'oliva, de vinya i els de fruits secs(avellaners,ametllers,garrofers...).

Donada la importància dels conreus en el paisatge d'aquest territori, i que es tracta majoritàriament de conreus llenyosos de fulla caduca (avellaner i ametller), la caracterització del paisatge serà diferent segons l'època de l'any.

Un altre element que ha contribuït a alterar el paisatge és el desenvolupament urbanístic al territori, tant pel que fa a sòl industrial com a sòl residencial. En el primer cas, la promoció de diferents polígons industrials d'àmbit més o menys local, ha generat la construcció de grans naus industrials que res tenen a veure amb el paisatge on són implantats, així com la sensibilitat de minimitzar els impactes o mimetitzar-se amb l'entorn han sigut escasses. En el mateix sentit, la presència i construcció d'edificis plurifamiliars ,ha contribuït a desmillorar el paisatge per la tipologia constructiva(cases unifmamiliars de màxim 2 plantes, que existien prèviament a la "bombolla" de la construcció en la majoria dels municipis proxims a la finca objecte d'estudi.

Un dels valors estètics dels nuclis tradicionals d'aquesta zona del Baix Camp és la construcció de petits pobles absolutament harmonitzats amb el territori que els envolta, fets de materials de colors terrosos, marrons suaus i ocres, que mostren una integració en el paisatge. D'altra banda, el sòl residencial de nova creació s'ha fet amb criteris de compactació vers els nuclis tradicionals però amb poca voluntat de promoure el model urbanístic dels pobles del territori.

Les infrastructures del territori són de caràcter secundari i terciari, i l'impacte en el paisatge d'aquestes és escàs. La presencia però, de la carreta T-310 que comunica Riudoms amb Montrbio del Camp- i TV-3101 que comunica Riudoms i Les Borges del Camp gairebé no altera l'impacte paisatgistic de tota la conca visual desde el mirador de Les Borges del Camp, i que recordem que es troba pròxim, la nord de la finca objecte del presencia.

4.- PROPOSTA

4.1.- Consideracions prèvies

A continuació s'inclou una descripció només dels continguts de les actuacions i usos que són altament recomanables ha desenvolupar per la propietat objecte de l'estudi amb una rellevància significativa des d'un punt de vista paisatgístic.

4.2.- Descripció de la proposta

Com ja s'ha apuntat anteriorment, totes les accions projectades per a realitzar a la finca, i en aquest cas la masia objecte del d'estudi paisatgistic van encaminades a la mimetitzacio de la masia en el seu entorn més immediat paisatgísticament parlant.
Així doncs, i per tal de poder integrar completament i pasaisatgisticament, l'impacte visual ,(recordem que és practicament escàs donat la situació i emplaçament de la masia existent), que pot suposar la reforma de la masia i la seva ampliació, ***es proposa la plantació d'arbustos de fulla perenne pròxims a la façana nord-est d'aquesta*** , ja que és l'unic lloc de la masia que queda desprotegit per l'absència d'arbustos i/ arbres, que visualment desde el punt d'observació del camí que dona accés a la finca, es pot identificar perfectament i visualitzar la masia per ,tal i com sha dit anteriorment ,falta d'arbres i/o arbustos.
Aixi doncs amb aquesta proposta,es minimitza l'impacte visual de la reforma i ampliació de la masia.

La façana nord-oest quedarpa integrada en el paisatge mes immediat, doncs hi trobem la proximitat d'avellaners de la pròpia finca i també dels oliveres de la finca veïna.

4.2.1.- Actuacions previstes

No existeixen actuacions previstes d'interès de rellevància.

4.2.- Estat del planejament

La finca d'estudi es localitza al terme municipal de Riudoms, amb registre cadastral 43131A043001210000UY.La finca on es troba l'edificació objecte del projecte, es situa en sòl no urbanitzable en la seva totalitat, segons es pot apreciar en els plànols d'ordenació de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudoms.

4.3- Fragilitat paisatgística

Les actuacions necessàries adesenvolupar per la refroma i ampliació de lade la masia no planteja dissonants al paisatge existent, més encara si tenim en compte que les actuacions es projecten a l'interior de la mateixa finca, amb unes alteracions baixes o mínimes.

Les construccions existents,la masia i el magatzem, es troben completament integrades en el paissatge, i entorn més inmediat donat en que es troben en una zona agrícola existent.
L'entorn exterior s'endreça, respectant de manera íntegra el conreu perimetral de la masia, i adequant el camí d'accés a la finca d'acord amb els criteris de materials ja indicats.

En el projecte de reforma 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.
No es preveu cap tipus d'actuació, més enllà de l'ús agrícola propi del lloc i la necessària per la rehabilitació i amplició de la masia.

5.- CRITERIS D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICS

5.1.- Criteris i mesures d'integració

La capacitat de mimetitzar per part de la vegetació existent, especialment la de les finques de l'entorn, sempre i quan es mantingui l'estat arbori actual, i es tendeixi a potenciar-lo, contribueixen a mitigar l'impacte paisatgístic de les actuacions.
NO es preveu impulsar noves barreres vegetals, llevat de la proposta de la façana nor-est de la masia dgut a l'absencia d'aquestes, per contribuir a reforçar la barrera vegetal ja existent,doncs altualment arbres i arbustos de la propia finca i veines, de per si soles contribueixen a formar una barrera visual natural.

5.2.- Anàlisi d'alternatives

No es contemplen donat que les actuacions dutes a terme es consideren de baix o nul impacte.
Es considera així mateix que la ubicació de les instal·lacions és el més apropiat, i es recomana que els elements constructius utilitzats siguin, d'una banda adequats per als usos, i de l'altra, que es pintin o dissimulin amb elements ornamentals vegetals.

5.3.- Impacte paisatgístic

Tenint en compte que la proposta d'usos descrita té un impacte territorial mínim a la pròpia finca, que les dimensions del mateix cos constructiu són baixes respecte de la superficie total del seu entorn més immedit, que les mesures adoptades en el projecte es fan adequant-les a les dimensions de la finca, i que s'han adoptat mesures d'integració i millora de l'entorn, es consideren els impactes generats compatibles a nivell de paisatge, donat que les mesures d'aplicació, que tot i no ser imprescindibles, es volen adoptar i són de fàcil aplicació.

6.- REPORTATGE FOTOGRÀFIC ENTORN

Fotografia1.Accés a la finca i masia a rehabilitar.

Fotografia 2. Vista façana nord-est de la masia a rehabilitar.

Fotografia 3. Vista façana principal de la masia a rehabilitar.

Fotografia 4.Vista façana nord-oest actual masia a rehabilitar.

Fotografia 5.Components visuals del paisatge més immediat dins la finca.

Fotografia 6.Components visuals del paisatge més immediat dins la finca.

Fotografia 7.Components visuals del paisatge més immediat dins la finca.

Fotografia 8.Components visuals del paisatge més immediat dins la finca.

Fotografia 9.Components visuals del paisatge més immediat dins la finca.

Fotografia 10.Components visuals del paisatge més immediat pròxims a la finca.

7.- SÍNTESI

El present Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística es refereix a la finca i l'establiment existent ubicats al polígon 43, parcel·la 121, de la partida Coll d'en Boch, al terme municipal de Riudoms, i en la que es pretén legalitzar la reforma i ampliació d'una masisa existent que actualment es troba bastant deteriorada.

La finca es localitza a la comarca del Baix Camp, al nord-oest del terme municipal Riudoms, accedint-hi a través del camí d'en Coll d'en Boch, i envoltada de camps principalment de conreu d'avellaners, i de masies d'ús agricoles. El territori on s'emplaça la finca és especialment planer quedant pròxim al marge dret la conca de la Riera de Maspujols , el que situa els miradors i punts d'observació a molta distància de la finca d'estudi i en dificulta l'observança. Els punt d'observacio es realizen des de el mirador de Les Borges Blanques i el camí de Coll d'En Boch.

La finca d'estudi, on s'hi projecta la reforma i ampliació de lamasia, una superficie de construida de 2,97(ha), i on la superfície total de la masia, un cop realitzada la reforma es de 37,39
L'agricultura, principal modelador del paisatge de la zona, es troba caracteritzada per un clima mediterrani litoral que condiciona la viabilitat d'un determinat tipus de conreu. És el cultiu d'avellaners el conreu predominant a la zona.
El valor cromàtic del paisatge més pròxim rau en la diversitat cromàtica al llarg de l'any, aportada per l'evolució del conreu dels avellaners: a l'hivern predominen els ocres i marrons, a la primavera apareixen els primers verds, que s'intensifiquen amb l'arribada de l'estiu.. La presència d'ametllers i garrofers, també aporta major cromatisme al paisatge, especialment en els períodes de floració, a mitjans del mes de gener, quan la resta de conreus estan dominats per colors ocres i terrosos esmorteïts.

En relació a la fragilitat paisatgística, es considera que la reforma i ampliació de la masia a realitzar en ella, no planteja dissonants al paisatge existent, ni s'afecta la conca visual ni l'accessibilitat de la finca ni s'interfereix en les finques veïnes.

No es planteja l'estudi d'alternatives ja que el projecte ha optat per descartar actuacions de major volum constructiu donat l'existencia de les mateixes, i per tant, ja s'ha optat per una alternativa de baix o nul impacte. La localització de la finca ja es considera la més adequada a nivell paisatgístic, pel que es considera que no és necessari avaluar alternatives tant de projecte d'actuació com d'ubicació, que serien menys favorables, ja que s'ha optat per les solucions més òptimes.

L'impacte de que es generarà en l'entorn més immediat i contemplat en el projecte de reforma i ampliació d'una masia existent al polígon 43, parcel·la 121 del terme municipal de Riudoms, es considera compatible a nivell de paisatge.

Per tot plegat, es considera que les actuacions a desenvolupar i descrites en les prescripcions tècniques, no representen una agressió al medi rural i són compatibles amb el paisatge.

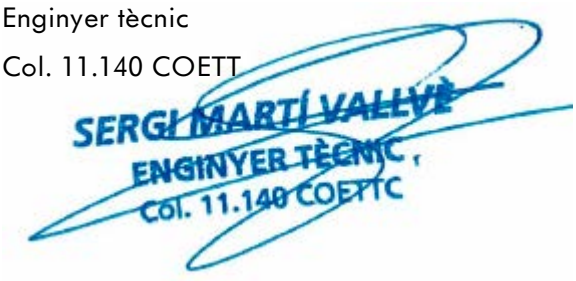
Riudoms, 9 de novembre de 2022

El tècnic

Sergi Marti Vallvè

Enginyer tècnic

Col. 11.140 COETT



ANNEX 1

DOCUMENTACIÓ CADASTRAL

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 43131A043001210000UY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 43 Parcela 121

COLL D'EN BOCH. RIUDOMS [TARRAGONA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 129 m2

Año construcción: 1986

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
AGRARIO	3/00/01	81
AGRARIO	5/00/01	48

Cultivo

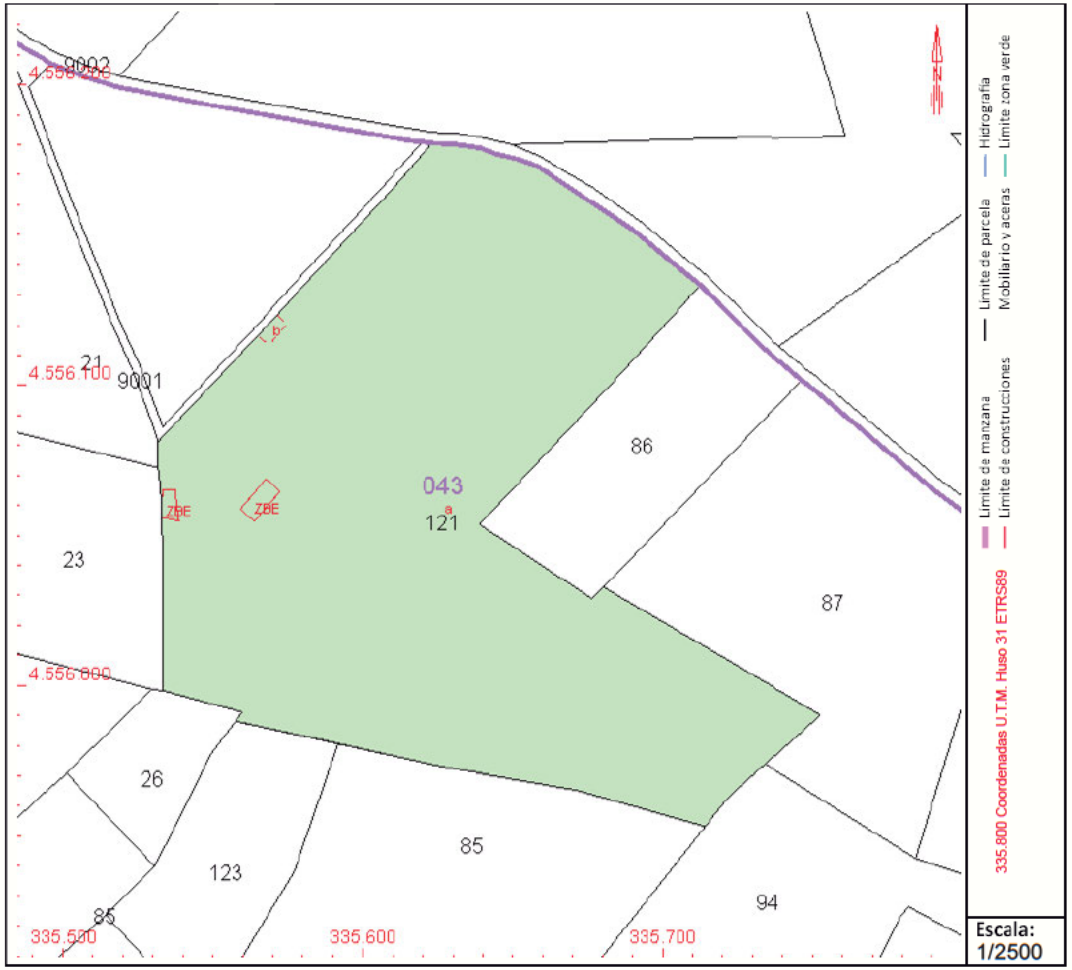
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	AV Avellano regadío	01	27.097
b	I- Improductivo	00	43

PARCELA

Superficie gráfica: 27.269 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"

Martes , 15 de Noviembre de 2022