# PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA PER A LA REHABILITACIÓ D'UNA MASIA EXISTENT EN SÒL NO URBANITZABLE, PARCEL·LA 21 POLÍGON 26 DEL TERME MUNICIPAL DE RIUDOMS, PER A LA SEVA CATALOGACIÓ I ADEQUACIÓ COM A HABITATGE UNIFAMILIAR

DESEMBRE 2023


| | |
|---|---|
| Promotora: | Alina Buiciuc |
| Arquitectes: | Rosa Arnavat Dalmau i Montserrat Oliva Boada |
| Advocada: | Mireia Casamitjana Riera |
| Impacte i integració paisatgística: | Marta Ricart Vilella |

# ÍNDEX


ANTECEDENTS ..... 3

**DOC 1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ ..... 4**

I. MEMÒRIA ..... 4

1. DADES GENERALS ..... 4

2. MARC LEGAL I PLANEJAMENT VIGENT ..... 8

3. COMPATIBILITAT DEL PROJECTE AMB EL PLANEJAMENT TERRITORIAL, URBANÍSTIC I SECTORIAL. ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT URBANÍSTIC ..... 8

4. ESTUDI D'ALTERNATIVES ..... 11

5. FINALITAT I JUSTIFICACIÓ DE L'ACTUACIÓ ..... 11

6. DESCRIPCIÓ DE L'ACTIVITAT, DE LES OBRES I DELS SERVEIS ..... 15

7. QUADRE DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DE LA PROPOSTA ..... 17

8. COMPROMISOS QUE S'ADQUIREIXEN ..... 17

II. PLÀNOLS ..... 18

III. REDACCIÓ DEL DOCUMENT ..... 19

IV. ANNEXOS ..... 20

1. FITXA CADASTRAL ..... 20

2. FITXA CADASTRE HISTÒRIC ..... 21

3. NOTA SIMPLE ..... 22

4. APROFITAMENT AIGÜES SUBTERRÀNIES ..... 23

5. PROPOSTA DE FITXA DE CATÀLEG ..... 24

**DOC 2. AVANTPROJECTE TÈCNIC ..... 25**

MEMÒRIA ..... 25

Estat actual i preexistències ..... 25

Descripció general de les edificacions existents ..... 25

Descripció de l'actuació_ 1 ..... 26

Descripció de l'actuació 2 ..... 27

PRESSUPOST ..... 29

PLÀNOLS ..... 29

**DOC 3. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA ..... 30**

# ANTECEDENTS

L'objecte d'aquest Projecte d'Actuació Específica és el de procedir a la rehabilitació d'una Masia existent en Sòl No Urbanitzable per a la seva adequació com a habitatge familiar i la seva catalogació, a la parcel·la 21 polígon 26 del municipi de Riudoms.

L'estructura del medi rural d'aquesta àrea de la comarca del Baix Camp es basa en un sistema de petits masos distribuïts en el territori que des d'antic faciliten l'explotació i el control del medi agrícola de la zona. Els masos agrícoles van constituir un model d'ocupació del territori que encara es conserva, conformant un mosaic agrícola representatiu del territori del Baix Camp.

En concret, el Mas que es pretén catalogar i rehabilitar, Mas dels Peixets, es tracta d'una construcció tradicional destinada en origen a habitatge familiar, distribuïda en planta baixa i planta pis, amb parets de paredat i de maó massís i acabada coberta inclinada de teula àrab resseguint diferents nivells. Es desconeix el moment de la seva implantació però es pot comprovar de la seva existència ja en les ortoimatges disponibles dels anys 1946 i 1956 de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC), així com en el cadastre municipal de rústica de l'any 1945, en aquest últim hi consten les construccions referides existents com a "casa i corral". Actualment l'interior de l'edificació no reuneix les condicions d'habitabilitat suficients i es fa necessari procedir a la seva adequació i reforma interior.

El Mas s'ubica en una finca agrícola que es destina al conreu de l'olivera i es pretén mantenir l'ús d'habitatge vinculat a l'explotació agrícola existent. És a través d'aquest document que es justifiquen les raons arquitectòniques, històriques i paisatgístiques que determinen la preservació i recuperació del Mas dels Peixets, així com la definició de les directrius de les intervencions de rehabilitació que es duran a terme posteriorment.

El document es redacta conforme les determinacions de les Normes Subsidiàries de Riudoms i per tal de donar compliment a la legislació urbanística vigent pel que fa a projectes d'actuacions específiques en sòl no urbanitzable, s'adjunta la documentació preceptiva segons allò que determina l'art. 50 del Decret 64/2014, perquè l'Ajuntament de Riudoms la sotmeti a Informació pública (art.51 Decret 64/2014) i sol·liciti els Informes dels organismes sectorials corresponents. S'adjunta amb aquesta finalitat el **"Projecte d'Actuació Específica per a la rehabilitació d'una masia existent en sòl no urbanitzable, parcel·la 21 polígon 26 del Terme Municipal de Riudoms, per a la seva catalogació i adequació com a habitatge unifamiliar. Desembre de 2023"** (en endavant abreujat, PAE).

# DOC 1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ

# I. MEMÒRIA

## 1. DADES GENERALS

### Situació i característiques de l'àmbit

Els terrenys del present PAE es situen a la zona nord del municipi de Riudoms, concretament a la parcel·la 21 del polígon 26, partida Lo Freixe i tenen accés a través del camí Lo Molí de Vent.

A la finca li correspon la referència cadastral 43131A026000210000UZ, disposa d'una superfície segons cadastre de 15.478 m2 i d'una superfície construïda total, segons amidament real recent de 246,19 m2. *(En un annex d'aquest projecte s'inclou còpia de la fitxa cadastral esmentada)*.

Registralment la parcel·la es correspon amb la finca número 9862, inscrita al tom 2352, del llibre 282, foli 4 inscripció 1 del registre de la propietat número 1 de Reus. A la descripció registral hi consta el següent: *(En un annex d'aquest projecte s'inclou còpia de la nota simple esmentada)*.

RUSTICA.- PIEZA DE TIERRA situada en el término de Riudoms y partida llamada Camino del Molí del Vent conocida por Parrots y catastralmente como Freixa, polígono 26 parcela 21; con cuatro horas de agua semanales de la mina de las Tubaredas y cuatro horas de agua semanales de la mina Aubaredas utilizables según turno, Plantada de viña, avellanos y olivos en regadío. De cabida según base gráfica catastral inscrita QUINCE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO METROS, VEINTICINCO DECÍMETROS CUADRADOS, existiendo un defecto de cabida con respecto a la cabida inscrita de ciento ochenta y seis metros, setenta y cinco decímetros cuadrados. Linda actualmente al norte con parcela 9001 del polígono 26 catastrada a nombre del Ayuntamiento de Riudoms; al Sur, con la parcela 9016 del polígono 16 catastrada a nombre de Carreteras de Tarragona, Camí del Molí; al Este en parte con parcela 22 y en parte con parcela 24 ambas del polígono 26 titularidad catastral respectiva de Josefa Olivé Fortuny y de Josefa Fortuny Sans; al oeste en parte con parcela 56 y en parte con parcela 20, ambas polígono 26, titularidad catastral respectiva de Felipe Casals Rofes y de Krisztina Munteanu Timea En su interior existen construidas las siguientes edificaciones: **CONSTRUCCIÓN 1.- VIVIENDA.** Se trata de una construcción de planta baja más planta primera, de geometria rectangular. Las dos fachadas largas del rectángulo y una de las cortas, la orientada al suroeste, son libres al viento. La otra fachada corta, la orientada al noreste, hace medianera, parcialmente, con la construcción, corral, que se dice a continuación. La construcción tiene la tipología constructiva tradicional de la zona. La comunicación entre planta baja y primera es a través de una escalera interior. Dispone de un único acceso por la fachada sureste. El uso que tiene es de vivienda, si bien en el momento de la inspección no es habitable ya que precisa una reforma integral. Tiene una superficie útil interior en planta baja de treinta y cinco metros cuadrados -35 m²-, que se corresponde con una superficie construida de cuarenta metros cuadrados -40 m²-. La planta primera tiene las mismas dimensiones útiles y construidas. **CONSTRUCCIÓN 2: CORRAL:** se trata de una construcción de planta baja, pero con alzada interior equivalente a construcción de dos plantas. Las dos fachadas largas y una de las cortas, la orientada a noreste, son libres al viento. La corta orientada al suroeste hace medianera con la vivienda descrita. La construcción tiene la tipología constructiva tradicional de la zona. Dispone de un único acceso por la fachada sureste. Dispone de una superficie útil interior de cuarenta y ocho metros cuadrados -48 m²- que se corresponde con cincuenta y seis metros cuadrados -56 m²- de superficie construida. - **BALSA**. Se trata de una balsa de planta circular, construida con el sistema tradicional de la zona. Las paredes y lámina de agua se sitúan, parcialmente sobre la rasante del terreno y parcialmente por debajo de esta. Tiene una superficie de lámina de agua de sesenta y tres metros cuadrados -63 m²-. Las edificaciones **linda** por todos sus lados con terreno. En total las construcciones descritas tienen una superficie construida de ciento noventa y nueve metros cuadrados -199 m²-. Su ocupación en planta sobre la rasante del solar es de ciento cincuenta y nueve metros cuadrados -159 m²-.

L'accés a la finca es realitza a través del camí Lo Molí de Vent, a una distància d'1km des de la carretera nacional N-420. La parcel.la és a la part nord del terme municipal de Riudoms i limita al nord amb el mateix camí, Lo Molí de Vent, a l'oest amb les parcel·les cadastrals 20 i 56 del polígon 26, al sud amb un Torrent innominat i la parcel·la 55 del polígon 26 i finalment, a l'est amb les parcel·les 24 i 22 del polígon 26. Les parcel·les de l'entorn son de naturalesa rústica com la que ens ocupa.

## Iniciativa del Projecte d'Actuació Específica

La promotora del present PAE és Alina Buiciuc amb NIE X5425623S i domicili al carrer Muralla Font Nova 15 de Riudoms.

## Estructura de la propietat

L'àmbit del PAE el conforma una única finca, segons dades cadastrals es correspon amb la parcel·la 21 del polígon 26 (RC 43131A026000210000UZ) i de superfície 15.478 m2.
Segons dades registrals es correspon amb la finca número 9862.

## Usos, edificacions, serveis i infraestructures existents

### Usos, edificacions existents i descripció del Mas

La finca es troba conreada i plantada d'oliveres en actiu amb reg de gota a gota en diferents plataformes i bancals. La propietat en sentit nord sud té un desnivell entorn els 16 m seguint diferents marges i talussos. L'entorn de la finca objecte del present PAE correspon amb el paisatge tradicional de regadiu de la zona del Baix Camp on es mantenen infraestructures rurals de captació i emmagatzematge d'aigua i conserva el seu valor agrícola per tractar-se de sòls fèrtils.

A la finca hi ha una edificació principal anterior a l'any 1950 destinada a habitatge familiar anomenada Mas dels Peixets. Es situa propera al costat oest de la finca, és de forma rectangular i conformada per dos cossos esgraonats entre sí, es desenvolupa en planta baixa i planta pis, realitzada amb parets de paredat i de maó massís, acabada amb coberta inclinada, respon a la tipologia constructiva tradicional de Mas de la zona de la plana del Baix Camp.

L'edificació compta amb una superfície construïda total de 227,38 m2 distribuïts en dues plantes, en planta baixa es tracta d'un espai continu i en planta pis hi ha unes estances o habitacions.
Estructuralment el Mas el conformen dos volums o cossos esgraonats entre sí i acabats per 3 vessants de cobertes inclinades diferents. La superfície total actual del Mas és de 113,69 m2 construïts per planta.

Segons dades registrals, el Mas s'ha destinat des d'antic a ús d'habitatge i de corral, tot i que actualment es troba en desús donat que hi cal realitzar determinades obres de reforma i manteniment per tal d'assolir les condicions d'habitabilitat normatives.

Per altra banda, al límit sud de l'edificació principal hi ha una bassa circular de 9,50 m de diàmetre i a la finca hi ha també un pou autoritzat per l'Agència Catalana de l'Aigua. La bassa es troba elevada 1-1,5 m del terra per la banda meridional, mentre que pel nord queda enrasada a la plataforma o parada superior on hi ha el Mas. Es tracta d'una bassa tradicional, amb acabats arrebossats terrosos i maons vermells típics de la zona. Acompanyant la bassa hi ha un petit safareig.

Es desconeix el moment de la implantació del Mas dels Peixets però tal i com consta a la cartografia cadastral històrica disponible de l'any 1945 originalment es destinava a "casa i corral" segons les mateixes dimensions fins avui dia existents (veure apartat d'annexos i documentació gràfica). A més a més i d'acord amb la consulta efectuada a les ortoimatges de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC), es pot observar que les construccions descrites ja figuren a la finca de referència en les imatges disponibles dels anys 1946 i 1956.

Es mostren en els plànols informatius, les diferents ortoimatges extretes del visor de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya corresponents al vol de l'any 1946, fins a l'actualitat per tal de demostrar l'antiguitat de la construcció i la seva relació amb l'entorn.

**Estat original del Mas**

Els darrers anys s'han realitzat en el Mas dels Peixets determinades obres de conservació en el seu interior, consolidació de part de la coberta existent i ampliació d'una estança en planta primera. Les obres s'han iniciat però no han finalitzat i s'han orientat en tot moment a preservar el caràcter històric de l'edificació i la seva adequació en l'entorn, sense alterar substancialment l'aparença exterior.

L'edifici en el seu estat inicial, tal i com mostren les imatges cadastrals disponibles, constava d'un volum de planta baixa i planta pis i d'un altre volum, el corral, únicament de planta baixa. La superfície inicial del Mas era de 207,59 m2 construïts, equivalents a 113,69 m2 en planta baixa i 93,90 m2 en planta pis. L'aparença exterior era d'un edifici esgraonat i amb tres vessants de coberta inclinada diferenciades.

**Intervencions realitzades**

El mal estat dels elements resistents de l'edifici per tal d'admetre l'ús d'habitatge, va ser el motiu d'iniciar la reparació d'aquests elements estructurals. Concretament es va procedir al tractament de les biguetes de fusta dels forjats interiors i de la vessant nord de coberta, a la consolidació de la vessant central de coberta i a l'ampliació del Mas en planta primera pel costat sud per sobre de l'antic corral. Les obres es van realitzar per tal de donar la solidesa, estabilitat i salubritat necessària al Mas per a l'ús d'habitatge.
Es mostra a continuació una imatge comparativa de l'estat inicial de la construcció i de l'estat del Mas actualment, on es comprova l'ampliació realitzada pel costat sud del Mas i la consolidació de la vessant central de coberta. En els plànols adjunts es detallen les superfícies.

*Imatge segons cadastre*

*Imatge estat actual*

Les obres executades s'integren en el conjunt i s'han realitzat amb els mateixos materials que el Mas en el seu estat inicial i s'han mantingut els elements arquitectònics preexistents. En total l'espai ampliat té una superfície construïda de 25,55 m2, fet que suposa un 12% de superfície sobre l'edifici preexistent. L'ampliació manté l'estructura compositiva del Mas, conformant la imatge de tres edificacions amb vessants de coberta esgraonades seguint el pendent del terreny.

També s'ha rehabilitat la façana del Mas deixant zones de paredat vistes i canviant les fusteries per unes metàl·liques de color fosc. Els materials, acabats i cromatismes son els mateixos que corresponien a l'edifici original.

Es tracta d'un terreny en pendent i el Mas es situa en la cota mitjana i central de la parcel.la. en el terreny. Per salvar el desnivell existent al costat sud del Mas, s'hi han construït unes escales i un paviment per tal d'evitar escòrrecs produïts per l'aigua de la pluja en la façana principal de la construcció i facilitar l'accés còmode per als usuaris.

Confrontant amb l'edificació històrica principal en el seu costat nord, s'hi ha construït una edificació annexa per a ús de magatzem i d'instal·lacions pròpies de l'habitatge, de planta baixa, coberta inclinada i superfície construïda de 5,76 m2. Aquesta petita construcció s'ha edificat recentment i es pretén dedicar a ús de magatzem i instal·lacions sempre vinculada a l'habitatge principal.

Malgrat aquestes intervencions prèvies realitzades, la construcció requereix d'una reforma i actualització general dels espais interiors i dels seus acabats per a destinar-la a l'ús previst d'habitatge familiar i que resten per realitzar.

**Serveis**

La parcel·la disposa d'aigua d'un pou per a ús de boca autoritzat per l'Agència Catalana de l'Aigua i aigua de reg de la mina Tubaredas i Aubaredas (s'adjunta a l'apartat d'annexos autorització d'aprofitament d'aigües subterrànies).

També disposa de subministrament elèctric en baixa tensió amb una potència instal·lada de 13,856 kW i a través d'una escomesa soterrada creua la propietat des del camí Lo Molí de Vent fins al Mas pròpiament dit (veure apartat d'annexos contracte subministrament elèctric).

Pel que fa a la recollida d'aigües residuals, la construcció disposa actualment d'un sistema autònom de depuració d'aigües residuals degudament homologat i amb filtre biològic.

En els plànols informatius de serveis adjunts s'assenyalen les instal·lacions existents i el punt de recollida d'aigües residuals.

**Infraestructures existents**

Els terrenys confronten al nord amb el camí del Molí del vent i al sud amb un Barranc innominat o punt d'acumulació.

**Servituds existents**

No es consten servituds sobre la finca.

## Inundabilitat

L'edificació es situa a 100 m d'un barranc innominat Barranc innominat o punt d'acumulació, d'acord amb el mapa de zonificació-espais fluvials de l'Agencia Catalana de l'Aigua no es tracta d'una espai potencialment inundable per als diferents períodes de retorn: 10, 100 i 500 anys.

## 2. MARC LEGAL I PLANEJAMENT VIGENT

### Legislació i planejament d'aplicació

Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant abreujat, TRLU).

Decret 305/2006 de 18 de juliol, aprovació del Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant abreujat, RLU).

Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (en endavant abreujat, RPLU).

Pla Territorial parcial del Camp de Tarragona, aprovat definitivament el 12 de gener de 2010 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5559, de 3 de febrer de 2010, a l'efecte de la seva executivitat immediata (en endavant abreujat, PTPCT).

Normes Subsidiàries de Planejament de Riudoms aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp 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.

## 3. COMPATIBILITAT DEL PROJECTE AMB EL PLANEJAMENT TERRITORIAL, URBANÍSTIC I SECTORIAL. ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

### Text Refós de la Llei d'Urbanisme, Reglament de la Llei d'Urbanisme i Decret 64/2014, Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística

L'article 47.3.a) del Decret legislatiu 1/20210, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU), determina que es permès en sòl no urbanitzable reconstruir i rehabilitar les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques i socials.

L'article 47.3.bis del TRLU, estableix que per poder destinar aquestes construccions a habitatge familiar i/o a establiment de turisme rural, restauració, entre d'altres, aquestes han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg de masies i cases rurals del municipi.

El municipi de Riudoms no disposa de catàleg i segons la disposició transitòria quinzena del TRLU, i l'article 47.2 del Decret 64/2014 de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU), per a l'atorgament de llicències urbanístiques per a reconstrucció i la rehabilitació de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable, es requereix l'aprovació d'un projecte d'actuació específica (PAE). La documentació, 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.

Els articles 49 a 56 del RPLU estableixen el procediment d'aprovació dels projectes d'actuació específica, i fan referència a la documentació que han de contenir (art. 50), al procediment d'informació pública al qual s'han de sotmetre (art. 51), a la sol·licitud d'informes a diversos organismes (art. 52), al procés d'aprovació prèvia per part de l'Ajuntament (art. 53) i a l'aprovació definitiva per part de la comissió territorial d'urbanisme (art. 55). 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 Reglament que la desplega 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 relatius a l'emplaçament i la situació precisos de la finca o finques on es projecta l'actuació, amb indicació de la seva referència registral i cadastral, la seva extensió i la superfície ocupada per l'activitat i les obres existents i previstes.*
- *Descripció i representació gràfica dels serveis urbanístics necessaris per dur a terme l'actuació, amb indicació dels existents i dels que calgui implantar, incloses les obres de connexió corresponents.*
- *Avantprojecte tècnic quan l'actuació comporti l'execució d'obres o, si es tracta d'obres que no requereixen projecte tècnic, descripció i representació gràfica d'aquestes obres.*
- *Estudi d'impacte i integració paisatgística, elaborat de conformitat amb la legislació sobre protecció, gestió i ordenació del paisatge.*

Pel que fa a la justificació, el Mas objecte del present PAE, Mas dels Peixets, és un exemple clar d'arquitectura que es mostra en un gran nombre de masos establerts en el municipi i en la plana del Baix Camp dedicada al conreu de regadiu des d'antic. Es tracta d'un model sorgit en el transcurs del segle XIX i primeries del segle XX, que es repeteix en aquest indret i en altres àrees de la geografia catalana, definint un territori fragmentat i sempre responent a una finalitat agrícola i d'explotació del territori. Aquests masos i masets, formen part de l'arquitectura popular de la zona i es correspon amb el paisatge tradicional de regadiu de la zona del Baix Camp.

És un terreny amb un entramat de camins considerable, de parcel·les relativament petites, amb masos i masets en general de poca grandària, i a on els cursos hídrics, que descendeixen cap al sud-est, cap a la riera de Maspujols, no presenten una gran cobertura vegetal.

El Mas dels Peixets es situa, segons dades cadastrals, en una finca de 15.487 m2 de superfície, dedicada al cultiu d'oliveres i disposa d'aigua de reg procedent de les mines anomenades Tubaredas i Aubaredas. Els diversos sistemes de reg de les finques d'aquesta zona del Baix Camp han facilitat en bona part, la conservació del caràcter agrícola d'aquest entorn en el temps i la pervivència de determinats masos com el del present PAE, vinculats a l'explotació i destinats a l'ús d'habitatge. Retroactivament, els masos contribueixen al manteniment de l'activitat agrària, a evitar l'abandonament del món rural i de les seves edificacions.

Es desconeix la data de la construcció del Mas dels Peixets, però segons es desprèn de les imatges disponibles de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya i el cadastre històric és anterior a l'any 1950.

El Mas dels Peixets es tracta d'un edifici d'estructura humil vinculada a una explotació agrícola encara en funcionament. Aquest edifici, tot i no disposar d'elements arquitectònics singulars, forma en el seu conjunt una unitat de valor vinculada al territori i al paisatge de la zona. L'edifici a

catalogar i a rehabilitar, així com el seu entorn conformen i han conformat un sistema productiu, social, tradicional i familiar en el temps.

El Mas conté com a elements típics dels masos d'aquesta zona, el caminal d'accés, els bancals adaptant-se a la topografia, els marges, la gran bassa circular d'aprofitament d'aigua de pluja i de reg, la façana de paredat del mas, les obertures irregulars de les façanes i els materials i els colors tradicionals del lloc. Arquitectònicament el Mas manté els seus trets originals i es troba ben conservat, respecta en la seva major part el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original. Admetre que l'edificació es mantingui en ús i s'actualitzi, ha d'afavorir que se'n conservin els seus valors i els del conjunt, fet que en justifica la seva preservació.

Adossada al mas hi ha una petita construcció de 5,76 m2 consolidada recentment i annexa al costat nord del Mas per a destinar-la a magatzem o zona d'instal·lacions pròpia de l'habitatge. Els masos tradicionalment han estat conformats per diferents volums i edificacions complementàries agràries o ramaderes com la que es pretén mantenir i utilitzar. El fet de localitzar-se al límit del mas afavoreix evitar dispersar volums en la finca i minimitzar les intervencions d'esteses de serveis en el terreny.

El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme determina, en l'art. 46.4 fixa que els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable per al qual s'autoritzi la implantació dels usos, construccions i obres admesos per la Llei d'urbanisme tenen el deure de costejar i d'executar les obres i actuacions necessàries per donar compliment a les mesures correctores que s'estableixin en el pla especial urbanístic o en l'aprovació del projecte, així com el deure de complir les condicions de caràcter urbanístic que estableixi la llicència municipal, d'acord amb el què disposa l'article 59 del Reglament.

D'acord amb l'art. 47.7. del TRLU, l'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en tots els casos la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades, i comporta per a la persona propietària determinats deures.

Justificar també que amb la conservació de la construcció es manté la naturalesa del sòl no urbanitzable i la seva preservació. No es preveuen mesures correctores donat, que la finalitat del projecte és mantenir les edificacions existents i la seva adequació a l'entorn d'acord amb els usos previstos, no obstant això, el promotor es compromet a assumir els deures que determina la legislació i les mesures correctores que estableixi la llicència municipal, a tal efecte s'incorporen en la present memòria els compromisos que s'adquireixen signats pel promotor.

Finalment el present PAE incorpora la documentació que determina la legislació en els següents apartats. Amb tot el que s'ha descrit es considera que l'activitat és compatible amb la legislació urbanística vigent, i, el resum del tràmit a realitzar regulat pel RPLU és el següent:

1. Sol·licitud a presentar davant l'ajuntament amb la documentació preceptiva (art.50 Decret 64/2014)
2. Informació pública (art.51 Decret 64/2014) pel termini d'un mes
3. Petició d'Informes organismes sectorials (art.52 Decret 64/2014)
   - Departament Cultura
   - Departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia: sobre els efectes i les repercussions de l'actuació sobre el funcionament de les activitats agràries existents o sobre la necessitat de l'actuació.
   - Administració Hidràulica
   - Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya
   - Altres exigits per la legislació sectorial

4. Aprovació prèvia per part de l'Ajuntament, si s'escau, en el termini de 3 mesos des de l'entrada de la sol·licitud (art.53 Decret 64/2014)
5. Aprovació definitiva per la CTUCT, si s'escau, en el termini de 3 mesos des de què es disposa de l'expedient complet (art.54-56 Decret 64/2014)
6. Llicència urbanística durant el termini de vigència del projecte d'actuació específica

## Pla Territorial del Camp de Tarragona

El Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona, aprovat el 12 de gener de 2010, va ser publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 5559, de 3 de febrer de 2010, a l'efecte de la seva executivitat immediata.

Les disposicions del Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona que afecten els sòls objecte del present projecte d'Actuació específica classifiquen el sòl amb la categoria de "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. L'Article 2.11 estableix la regulació següent: "El sòl de protecció preventiva està subjecte a les limitacions que la legislació urbanística estableix per al règim de sòl no urbanitzable i que s'assenyalen bàsicament en l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu1/2005, de 26 de juliol."

En el projecte d'Actuació Específica el sòl manté la classificació de sòl no urbanitzable i per tant, manté les limitacions pròpies d'aquest règim de sòl, amb les especificacions que estableixi el planejament municipal i les pròpies del projecte.

## Normes Subsidiàries de Riudoms

Segons Normes Subsidiàries de Planejament de Riudoms (NS) aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp 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, el sòl està classificat com a no urbanitzable i qualificat com a Ordinari. La seva regulació consta als articles 205 i següents. Pel que fa als usos admesos en sòl no urbanitzable, en l'article 213.a s'estableix que podran autoritzar-se els edificis destinats a habitatge unifamiliar on no existeixi la possibilitat de nucli de població, en aquest supòsit es tindran en consideració els efectes sobre el medi i les explotacions rurals i forestals.

# 4. ESTUDI D'ALTERNATIVES

L'Estudi d'Impacte i d'Integració Paisatgística adjunt justifica l'estudi d'alternatives de localització, d'ordenació i constructives.

Pel que fa a Alternatives d'ubicació, no se'n valoren ja que la finalitat del projecte les limita a la restauració interna i d'acabats del mas, per la qual cosa no es pot localitzar en un altre punt del territori que no sigui en la pròpia edificació. Pel que fa a les alternatives constructives, aquestes es descriuen en el propi Estudi.

# 5. FINALITAT I JUSTIFICACIÓ DE L'ACTUACIÓ

## Finalitat

La masia i la finca han mantingut durant anys i de forma continuada l'activitat agrícola, principalment destinada al conreu de l'olivera, es tracta d'un camp d'oliveres en actiu amb reg de gota a gota i actualment la finca continua la seva explotació. La promotora del PAE pretén continuar l'activitat agrícola donat que la finca disposa d'una superfície suficient per al seu aprofitament així com aigua de reg procedent de la mina Tubaredas i de la mina Aubaredas.

El Mas dels Peixets és un exemple d'arquitectura que es mostra en un gran nombre de masos establerts en el municipi i en la plana del Baix Camp dedicada al conreu de regadiu. El conjunt és una mostra d'arquitectura rural de la plana del Baix Camp i el Mas presenta les característiques de materials, acabats, orientació i estructura tradicionals d'aquesta zona i vinculades a l'explotació agrícola.

Es pretén la conservació, manteniment i utilització d'aquest edifici com a habitatge familiar, en condicions similars a les que fins fa uns anys s'hi van donar, però adaptada a les normatives tècniques i d'habitabilitat vigents. Es proposa mantenir el volum històric, legalitzar les obres realitzades recentment, rehabilitar-ne el seu interior tot mantenint les característiques dels seus acabats tradicionals i conformant el conjunt una unitat amb el conreu i les finques de l'entorn.

Així doncs, la finalitat principal de l'actuació serà la de catalogar i rehabilitar el Mas existent, Mas dels Peixets, per a ús d'habitatge, així com descriure les obres de rehabilitació necessàries a dur a terme.

## Justificació de les obres executades

Tal i com s'ha descrit en apartats anteriors s'han dut a terme diferents intervencions en el Mas Peixets. Aquestes s'han realitzat de forma prèvia a la redacció del present document per tal de millorar l'estabilitat a l'edifici i adaptar la seva funcionalitat i espais habitables als seus usuaris. Les intervencions realitzades han estat les següents:

**Tractament de les biguetes de fusta dels forjats interiors i de vessant nord de coberta**
S'ha realitzat un tractament a les biguetes de fusta existent per al seu manteniment i durabilitat.

**Consolidació de la vessant central de coberta**
Les obres realitzades han consistit en la substitució de la coberta existent per una de nova seguint el mateix pendent que l'original, aquesta intervenció va ser necessària de dur a terme per tal de garantir l'estabilitat i l'aïllament de l'habitatge. Per facilitat constructiva la nova vessant es va construir aproximadament uns 50cm per sobre de l'anterior i fruit d'aquesta lleugera variació del nivell, s'ha creat un espai sotacoberta que en cap cas resulta habitable i que no té alçada lliure suficient per formar part del programa funcional de l'habitatge. Aquest espai permet ser ventilat, millorar de l'aïllament de la coberta i el funcionament climàtic de l'edifici. La coberta és inclinada a una vessant i acabada amb teula àrab.

**Ampliació del Mas en planta primera per la seva vessant sud**
En aquest punt les obres han consistit en l'ampliació d'una estança en planta primera i es van executar d'acord amb les necessitats familiars dels propietaris.

Es tracta d'una unitat familiar composta per tres membres i la previsió futura de tenir més fills. A més a més, la propietària és de nacionalitat estrangera i ha de disposar d'espai suficient per acollir la seva família durant llargues estades i possiblement de manera permanent en un futur.
Per altra banda, la propietària treballa com a professional liberal des del seu habitatge i el Mas serà la residència principal d'aquesta família i per tant és del tot necessari que reculli les necessitats bàsiques del programa familiar. Amb aquesta finalitat, un cop realitzades les obres que manquen, es preveu que l'habitatge tingui les peces corresponents a cuina-sala en planta baixa i 3 dormitoris i un estudi en planta pis.

Malgrat les actuacions realitzades, exteriorment es manté en certa manera la imatge original de l'edifici, donat que la façana principal manté la diferenciació de tres vessants de cobertes inclinades coronades a diferents nivells.

L'estructura d'aquesta ampliació és de parets de paredat i coberta inclinada amb biguetes de fusta i acabat de teula àrab. A les façanes s'hi han realitzat dues obertures proporcionades d'acord amb les de la resta de l'habitatge i les fusteries son d'alumini color fosc.

Les obres executades s'integren en el conjunt i s'han realitzat amb els mateixos materials que el Mas en el seu estat inicial i han mantingut els elements arquitectònics preexistents. Es tracta d'una ampliació de 19,79 m2 construïts reduïda en comparació amb l'edifici existent i representa un 12 % del total. Aquesta ampliació s'ha realitzat de manera acurada amb l'entorn i amb les preexistències.

**Rehabilitació de la façana del Mas deixant zones de paredat vistes i canviant les fusteries per unes metàl·liques de color fosc**
S'ha procedit a la rehabilitació de les façanes del Mas deixant en determinades zones les parets de paredats vistes, les de totxo massís i altres arrebossades i pintades.

**Pavimentació de la zona d'accés al Mas**
El terreny és un terreny en pendent, té un desnivell entorn els 16 m seguint diferents marges i talussos en sentit sud, direcció al Torrent innominat que ressegueix el límit de la finca.

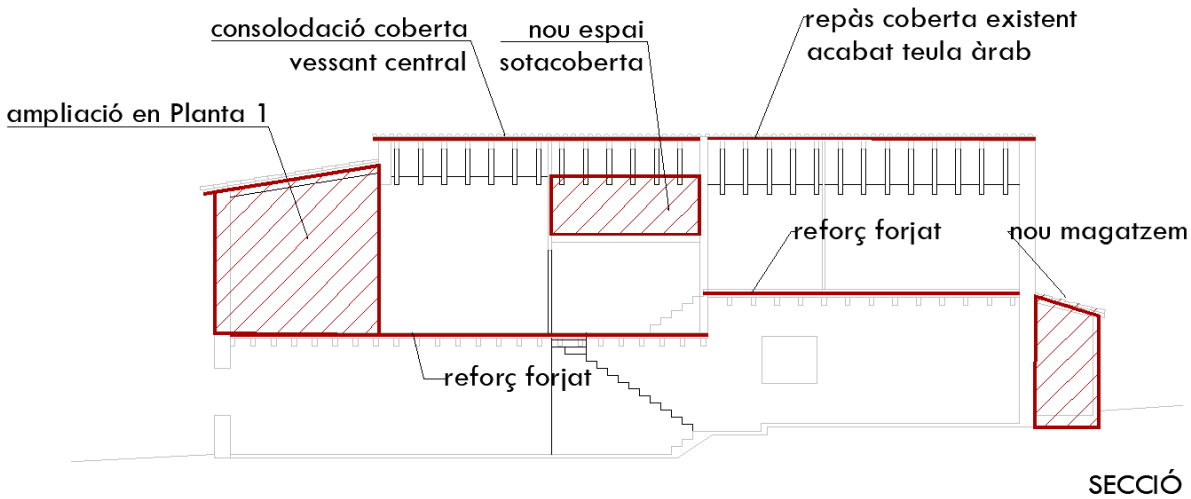
El Mas es situa en la zona central de la parcel.la, gairebé en el seu centre geomètric. En la façana sud s'han construït unes escales i un paviment per tal d'evitar escòrrecs produïts en episodis de fortes pluges ocasionats per l'aigua superficial que recull el Torrent. Per aquest motiu s'ha procedit a adequar aquesta zona per protegir l'edificació i millorar l'accés principal al Mas tot i que resta sense acabar amb un paviment definitiu.

**Magatzem i d'instal·lacions pròpies de l'habitatge**
Confrontant amb l'edificació històrica principal en el seu costat nord, s'hi ha construït una edificació annexa per a ús de magatzem i d'instal·lacions pròpies de l'habitatge, de planta baixa, coberta inclinada de teula i superfície construïda de 5,76 m2. Aquesta petita construcció s'ha edificat recentment i es pretén dedicar a ús de magatzem i instal·lacions sempre vinculada a l'habitatge principal.

Els espais habitables es pretenen distribuir en l'interior del Mas original i deixar vistes part de les façanes de paredat en l'interior per tal de posar en valor els materials vernaculars de l'edifici. Per aquest motiu s'ha construït aquesta petita sala necessària per a ubicar les instal·lacions

pròpies de l'habitatge i les bateries de les plaques fotovoltaiques que en un futur es volen instal·lar.

Aquesta construcció es troba integrada amb els volums existents donant continuïtat a l'edifici històric i conformant un únic volum edificat, esgraonant la coberta i amb acabats tradicionals dels seus paraments. Aquest petit magatzem adossat es fa pràcticament invisible degut al seu petit volum, als acabats en sincronia amb el Mas principal i a la presència d'una olivera que l'oculta per la banda nord-oriental.




*Secció indicativa de les actuacions dutes a terme.*

## Justificació de la proposta

El municipi de Riudoms no disposa de catàleg i segons la disposició transitòria quinzena del TRLU, i l'article 47.2 del Decret 64/2014 de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU), per a l'atorgament de llicències urbanístiques per a reconstrucció i la rehabilitació de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable, es requereix l'aprovació d'un projecte d'actuació específica (PAE).

El Mas es tracta d'un conjunt arquitectònic ben preservat i de característiques típiques dels masos que apareixen freqüentment a la plana de regadiu del municipi de Riudoms i de la comarca. Es proposa mantenir la construcció segons el seu estat original, la seva preservació ha de contribuir a evitar l'abandonament del món rural i de les seves edificacions. La conservació del Mas ha de facilitar la continuïtat del conjunt adaptant-se als nous temps i a les normatives d'edificació.

Es pretén garantir una implantació que respecti les característiques urbanístiques i paisatgístiques del seu entorn, d'acord amb les determinacions i paràmetres del planejament i de l'estudi d' Estudi d'impacte i integració paisatgística. Segons les conclusions de l'Estudi d'Impacte i d'Integració Paisatgística, la localització de les intervencions no altera la volumetria ni estètica tradicional del mas ni augmenta la visibilitat actual de la finca ja que s'aprofita la ocultació natural que ofereix la topografia i vegetació existent. A la vegada, el projecte té en consideració els acabats adequats per a fomentar la mimetització d'aquestes noves construccions en l'entorn.

El conjunt disposa d'una bona accessibilitat a través del camí Lo Molí de Vent i la carretera nacional N-402.

Les finalitats concretes a dur a terme a les edificacions a través del present PAE son:

- Admetre l'ús d'habitatge unifamiliar a les estances pròpies de la masia i procedir a la seva rehabilitació interior
- Admetre el manteniment i legalitzar les obres de consolidació de la vessant central de coberta
- Admetre el manteniment i legalitzar les obres d'ampliació d'una estança en planta primera
- Admetre el manteniment i legalitzar la construcció confrontant al Mas destinada a magatzem i sala d'instal·lacions vinculada a l'habitatge (S'identifica en els plànols adjunts com a Magatzem)
- Admetre i legalitzar la Pavimentació de l'entorn del Mas acabat amb materials de color terrós o marronós
- Admetre la implantació de plaques solars fotovoltaiques a la coberta del Mas

La gestió de les aigües residuals que es generen en l'habitatge actual es fa mitjançant un sistema autònom de depuració d'aigües residuals degudament homologat i amb filtre biològic.

La propietat ha dut a terme recentment unes obres de manteniment per evitar la degradació del l'edifici històric, aquestes actuacions han estat necessàries per a millorar la funcionalitat de l'edifici d'acord amb l'estil de vida i de treball d'avui. Es reflecteixen en el present PAE per tal que siguin admeses i se n'admeti la seva legalització posterior.

En un futur també es pretén la instal·lació de plaques solars fotovoltaiques a la coberta de l'habitatge per fer-ne possible la seva autonomia energètica.

Es pretén actualitzar i donar ús al Mas existent de fa anys a la finca, aquesta intervenció no requerirà de nous accessos, serveis o instal·lacions.

Per altra banda, segons converses mantingudes amb l'Ajuntament de Riudoms, el municipi està treballant en la redacció del Catàleg de Masos que pretén aprovar en breu, el qual inclourà el Mas de Peixets. Aquest Catàleg, segons se'ns ha indicat, admetrà els percentatges d'ampliació i les característiques que hauran de reunir aquestes. El més probable és que aquest futur Catàleg doni suport normatiu a les obres executades al Mas de Peixets.

# 6. DESCRIPCIÓ DE L'ACTIVITAT, DE LES OBRES I DELS SERVEIS

## Descripció de les obres

Les obres previstes es descriuen a continuació. En base al que s'ha descrit, als condicionants de l'entorn i les conclusions de l'Estudi d'impacte i integració paisatgística, les actuacions previstes en aquest PAE són les que es descriuen a continuació; 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, de forma precisa i exacta, la distribució que podrà variar de la que es proposa en aquest document, però que haurà de complir amb les condicions i criteris generals d' aquest PAE:

**Mas històric:**

- Conservació de la volumetria de les edificacions existents.
- Conservació dels materials de revestiment de façana, i utilització de colors clars i terrosos i fusteries de fusta o d'alumini de color fosc.
- S'admet la instal·lació de sistemes de producció d'energia a través de fonts renovables.

**Magatzem:**

- Conservació de la volumetria de l'edificació existent annexa al mas i de petites dimensions que no en trenca l'estètica global del mas tradicional ni n'altera la visibilitat.
- Els tancaments seran de colors i materials adients a l'entorn.

**Ordenació, entorn i serveis:**

- Manteniment i conservació general dels volums existents.
- Es mantindran les característiques materials de les façanes i les fusteries hauran de ser de fusta, de materials de qualitat que l'imitin o fusteries de color fosc.
- 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.
- Pavimentació de l'entorn del mas. Es proposa que la pavimentació s'acabi amb materials de color terrós o marronosos.
- Totes les intervencions hauran de tenir en compte la component paisatgística.
- Pel que fa a la il·luminació exterior, només es preveuen sistemes d'il·luminació exterior a la façana sud-oriental per a donar llum a la zona d'entrada i esplanada associada al mas.
- No s'eliminarà cap element vegetal existent ni es modificarà la topografia existent i els bancals i marges existents.

## Descripció dels serveis urbanístics necessaris per dur a terme l'actuació

S'enumeren a continuació dels serveis urbanístics necessaris per dur a terme l'actuació i en els plànols adjunts es representen i localitzen gràficament

**Abastament d'aigua potable**

La masia compta amb subministrament propi de pou, no es preveu modificar el servei existent, donat que el consum d'aigua serà el mateix que fins l'actualitat.

**Electricitat**

La finca compta amb el servei d'electricitat a través d'una línia de baixa tensió. Aquesta arriba fins l'edificació de la Masia a través de la Sala-annexa on hi ha ubicat el comptador. L'actuació no implica ampliació del servei existent.

**Sanejament**
Actualment la instal·lació d'evacuació d'aigües residuals és formada per un sistema autònom de depuració d'aigües residuals degudament homologat i amb filtre biològic.

## 7. QUADRE DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DE LA PROPOSTA

| | NORMES SUBSIDIÀRIES | PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA |
|---|---|---|
| CLASSIFICACIÓ DEL SÒL | Sòl no urbanitzable | Sòl no urbanitzable |
| QUALIFICACIÓ DEL SÒL | N1 Ordinari | N1 Ordinari |
| PARCEL.LA MÍNIMA | | L'Existent |

A mode de resum de les diferents dependències de l'activitat, resulta el següent quadre de superfícies orientatiu:

| | original | Superfície construïda | Ocupació | |
|---|---|---|---|---|
| Mas històric | 207,59 | 227,38 m2 | 113,69 m2 | *Construcció existent* |
| Magatzem | - | 5,76 m2 | 5,76 m2 | *Construcció existent* |
| **TOTAL** | **207,59 m2** | **233,14 m2** | **119,45 m2** | |

## 8. COMPROMISOS QUE S'ADQUIREIXEN

La promotora del present Projecte d'Actuació Específica es compromet a:

a) Costejar i executar les obres i els treballs necessaris per conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalment exigible o per restaurar aquest estat, en els termes previstos en la normativa que sigui aplicable.

c) Costejar i, si s'escau, executar les obres o instal·lacions necessàries per donar compliment a la resta de condicions que exigeixi el projecte o l'acord d'aprovació del projecte, respecte a l'obtenció de subministraments, assoliment de nivells de sanejament adequats o altres serveis.

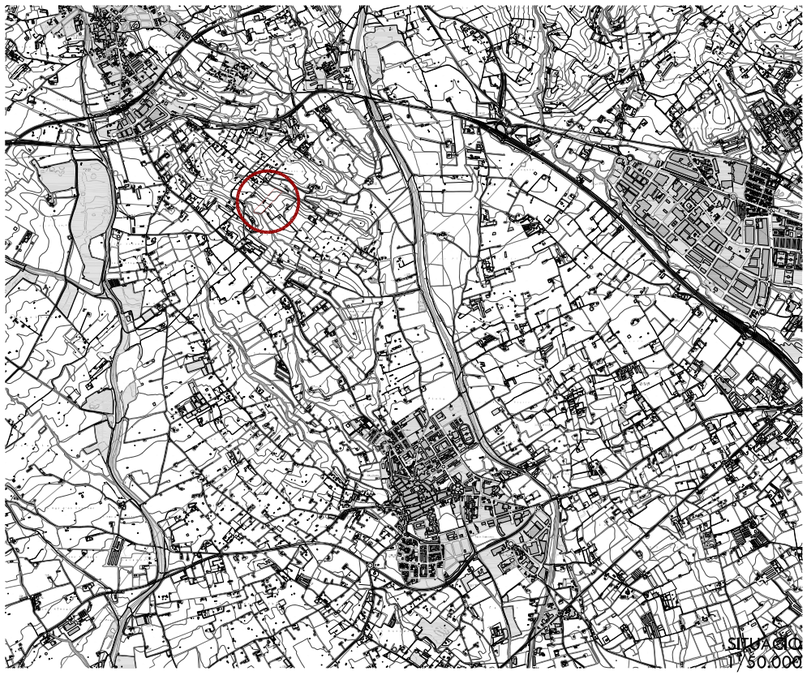
d) Costejar i, si s'escau, executar les mesures correctores que determini el projecte o l'acord d'aprovació del projecte per tal d'evitar la fragmentació d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries, minorar els efectes de les edificacions i llurs usos, accessos i serveis sobre la qualitat del paisatge, o per altres finalitats justificades.

Riudoms, desembre de 2023

Alina Buiciuc amb NIE X5425623S i domiciliada al Raval de Santa Anna, 40, 3r, A, Reus

# II. PLÀNOLS

01. Situació
02. Emplaçament
03. Finca cadastral
04. Fotoplànol. Evolució per anys
05. Justificació antiguitat edificació
06. Pla territorial. Baix Camp
07. Planejament vigent. Normes subsidiàries
08. Estat actual. Planta general
09. Estat actual. Fotografies
10. Serveis. Subministrament aigua, electricitat i sanejament



SITUACIÓ
1/50.000

FOTOPLÀNOL
1/20.000

PROJECTE

# PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'UNA MASIA

PLÀNOL

SITUACIÓ

SITUACIÓ
POLÍGON 26 - PARCEL·LA 21
RIUDOMS (TARRAGONA)

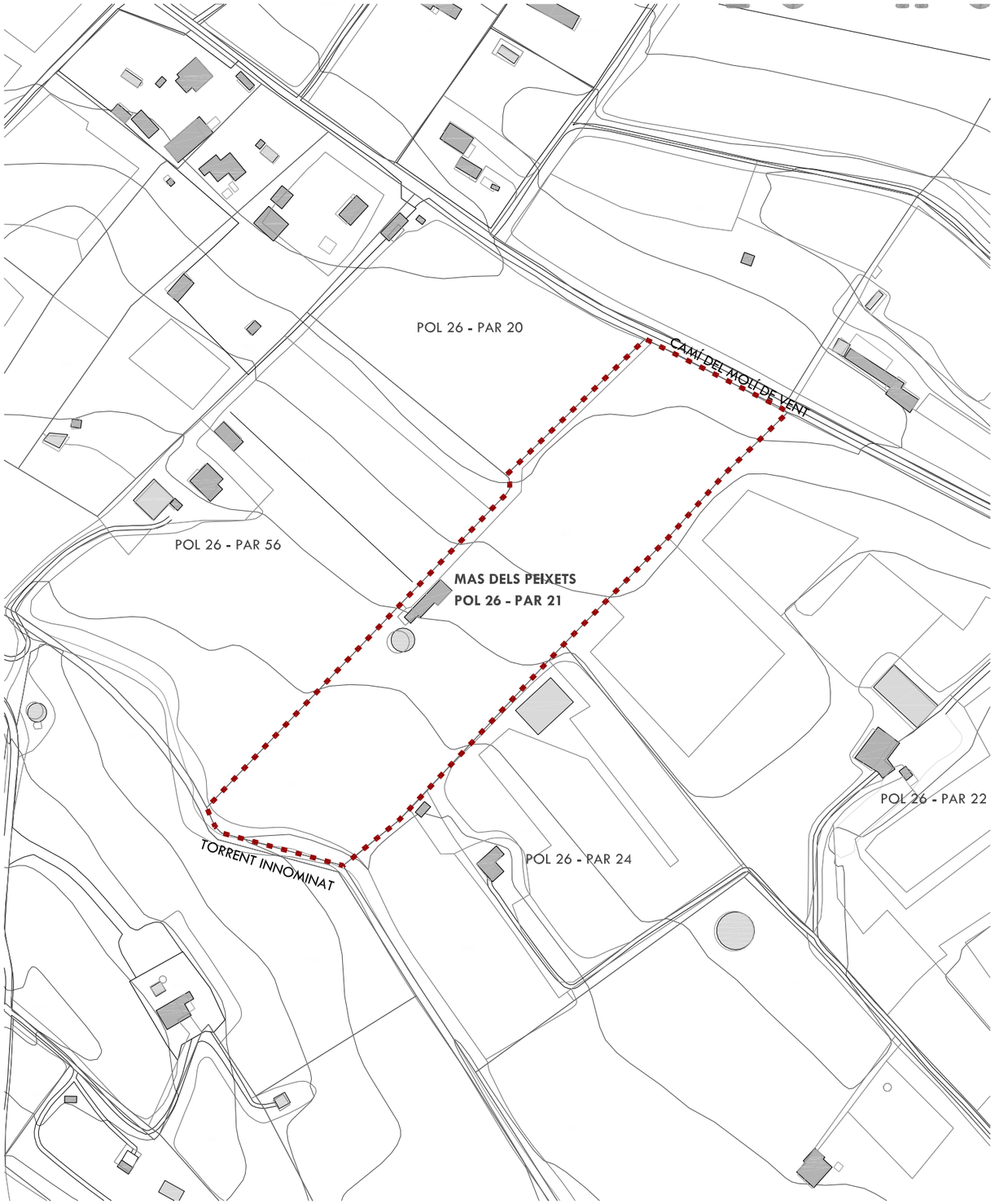
PROMOTOR
ALINA BUICIUC

ARQUITECTE
MONTSERRAT OLIVA BOADA
ROSA ARNAVAT DALMAU

DATA
DESEMBRE 2023

ESCALA
1/50.000 - 1/20.000

NUMERO
01



PROJECTE

# PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'UNA MASIA

PLANOL

EMPLAÇAMENT

SITUACIÓ

POLÍGON 26 - PARCEL·LA 21
RIUDOMS (TARRAGONA)

PROMOTOR

ALINA BUICIUC

ARQUITECTE

MONTSERRAT OLIVA BOADA
ROSA ARNAVAT DALMAU

DATA

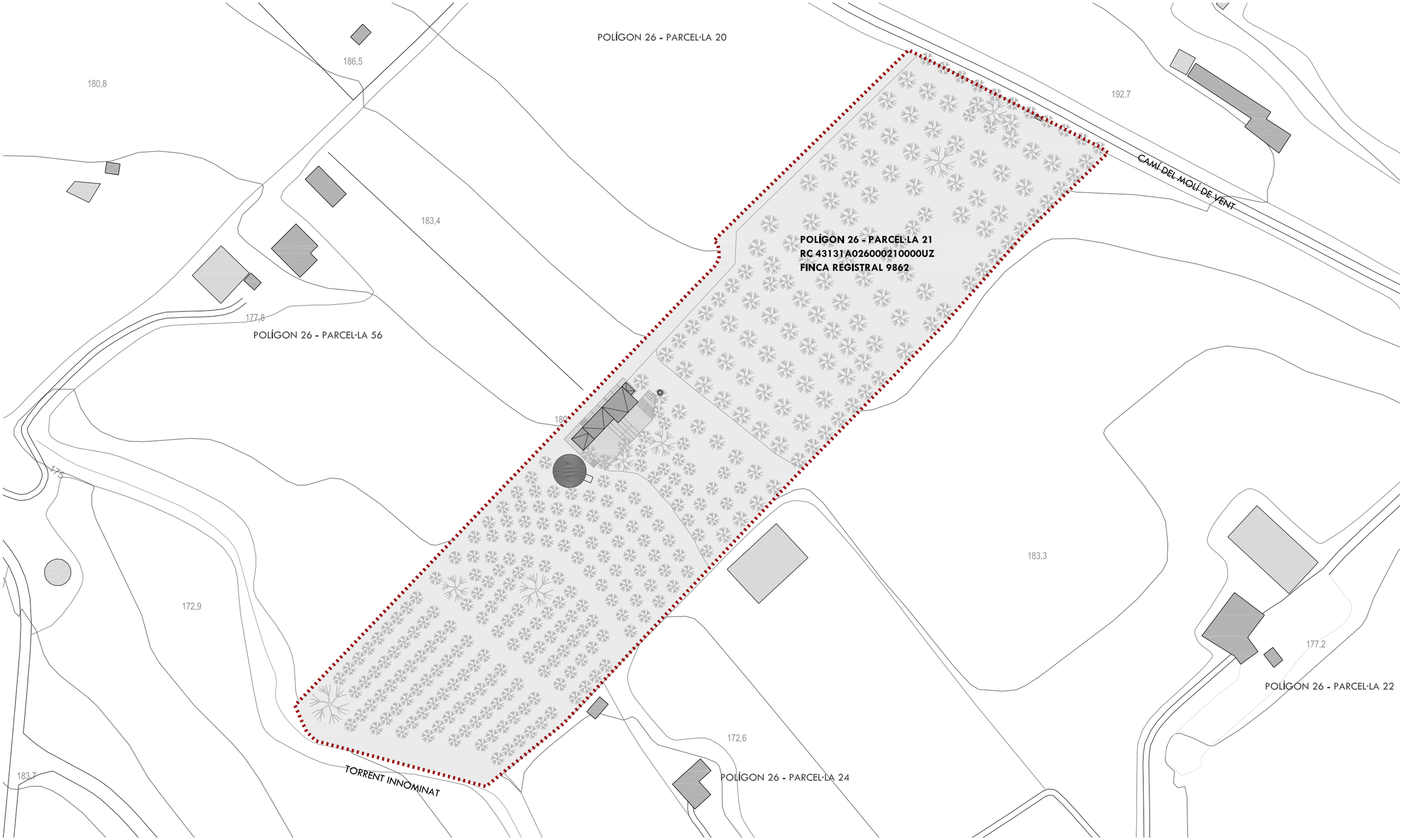
DESEMBRE 2023

ESCALA

1/2.000

NUMERO

02




PROJECTE

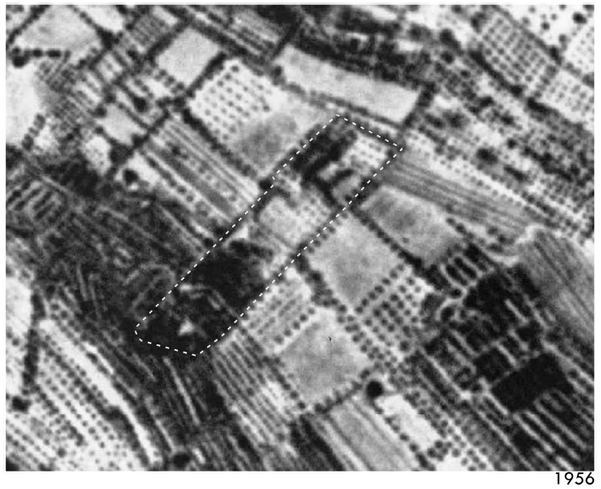
# PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'UNA MASIA

PLANOL

TOPOGRÀFIC ESTAT ACTUAL

| SITUACIÓ | PROMOTOR | ARQUITECTE | DATA | ESCALA | NUMERO |
|---|---|---|---|---|---|
| POLÍGON 26 - PARCEL·LA 21<br>RIUDOMS (TARRAGONA) | ALINA BUICIUC | MONTSERRAT OLIVA BOADA<br>ROSA ARNAVAT DALMAU | DESEMBRE 2023 | 1/1.000 | 03 |

1945


1956

1986

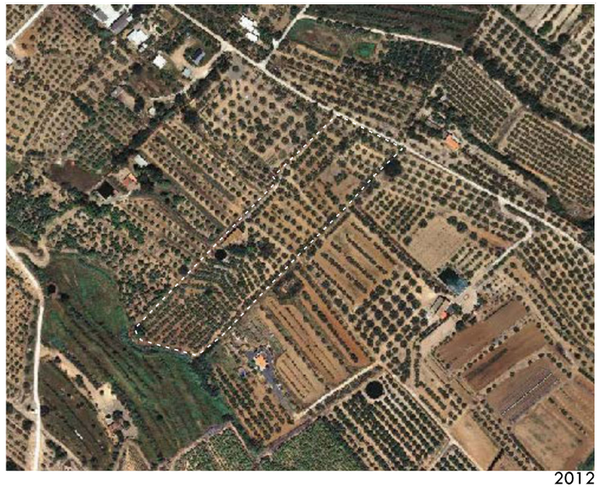
1990

1994

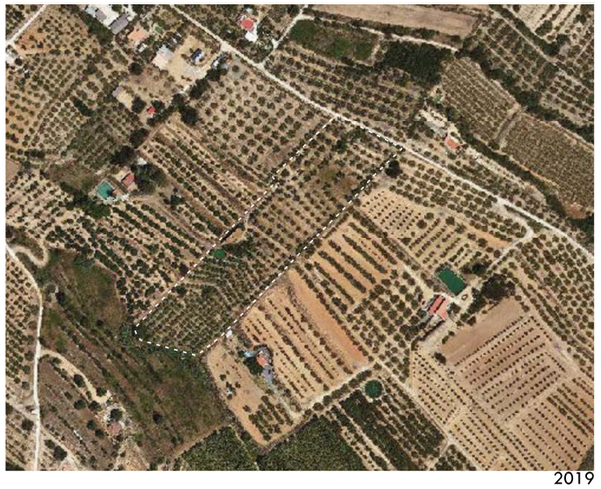
2000

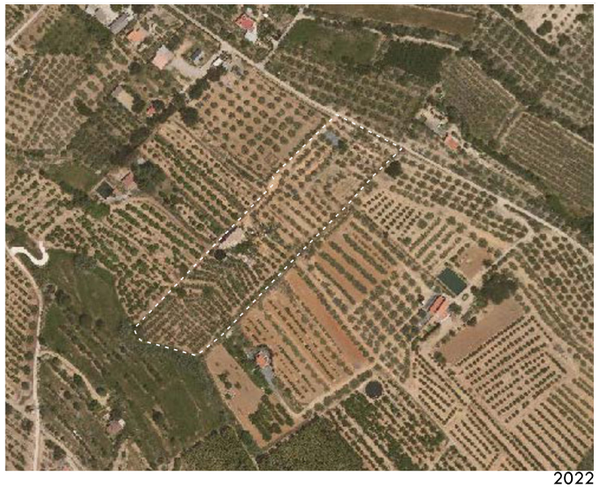
2004

2008


2012

2016


2019


2022

PROJECTE

# PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'UNA MASIA

PLÀNOL

FOTOPLÀNOL

EVOLUCIÓ PER ANYS

(IMATGES EXTRETES DE L'ICGC)

SITUACIÓ

POLÍGON 26 - PARCEL·LA 21
RIUDOMS (TARRAGONA)

PROMOTOR

ALINA BUICIUC

ARQUITECTE

MONTSERRAT OLIVA BOADA
ROSA ARNAVAT DALMAU

DATA

DESEMBRE 2023

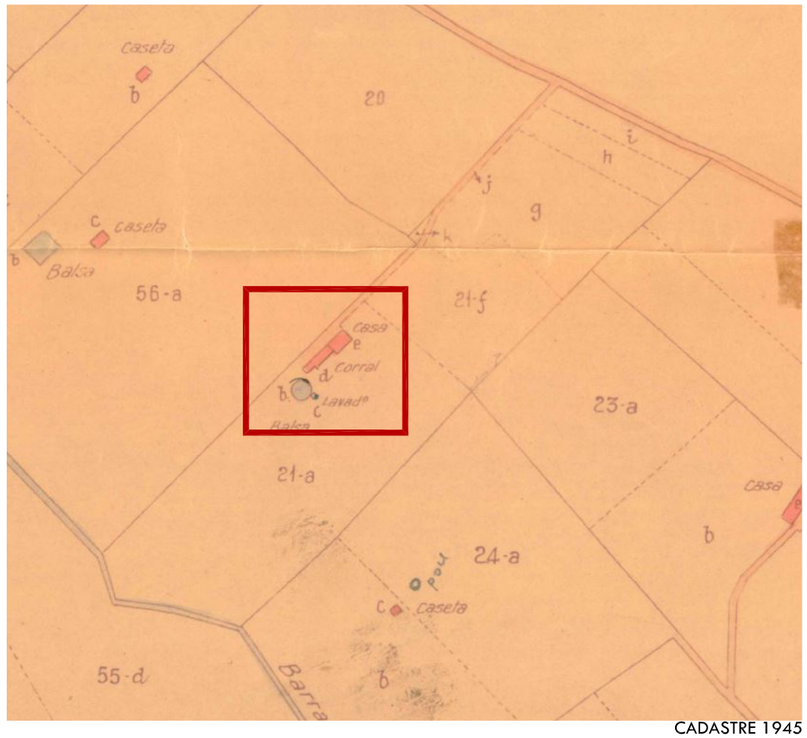
ESCALA

-

NUMERO

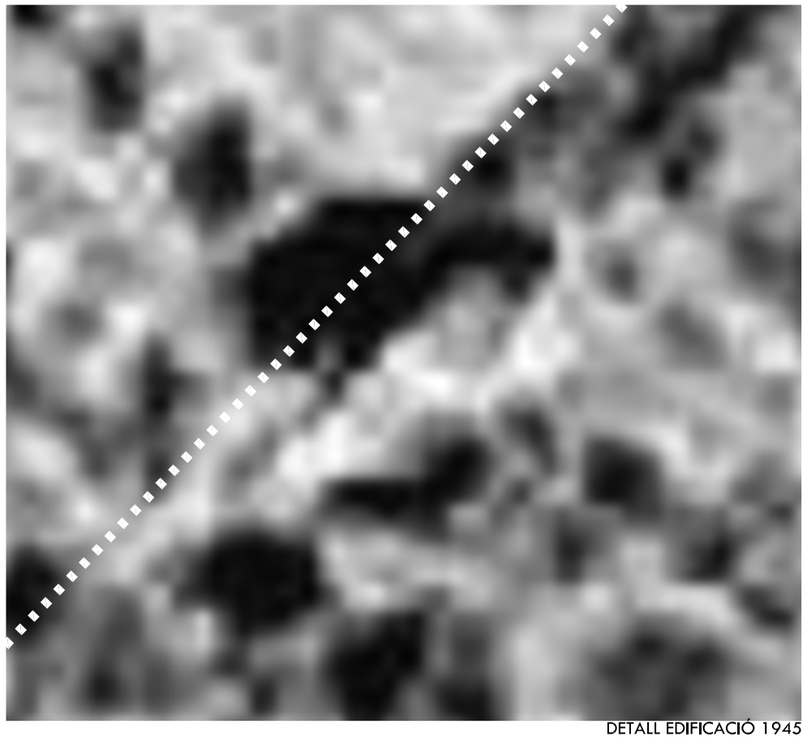
04

ORTOFOTO 1945

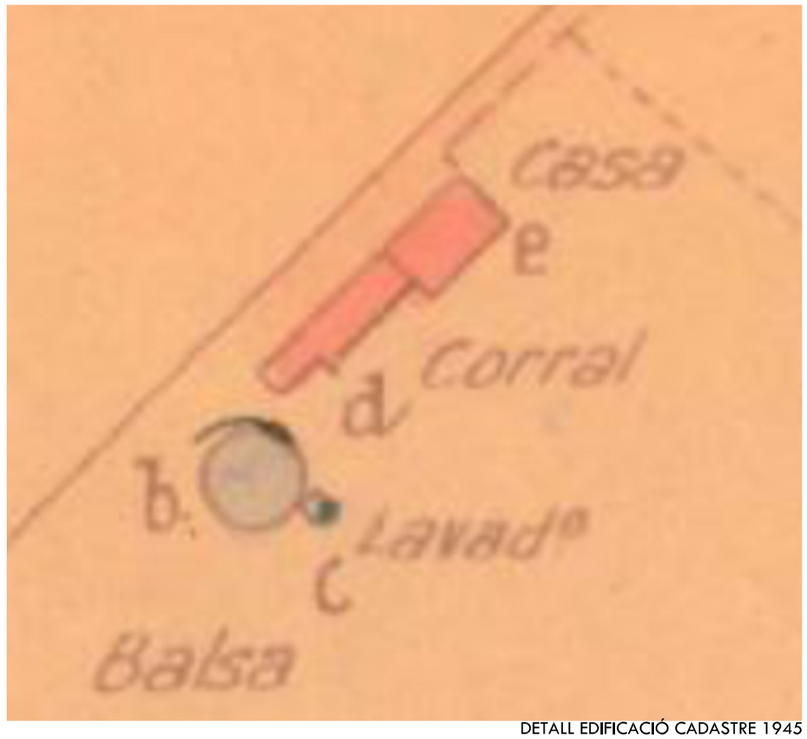



CADASTRE 1945

ORTOFOTO 2022



DETALL EDIFICACIÓ 1945




DETALL EDIFICACIÓ CADASTRE 1945

DETALL EDIFICACIÓ 2022

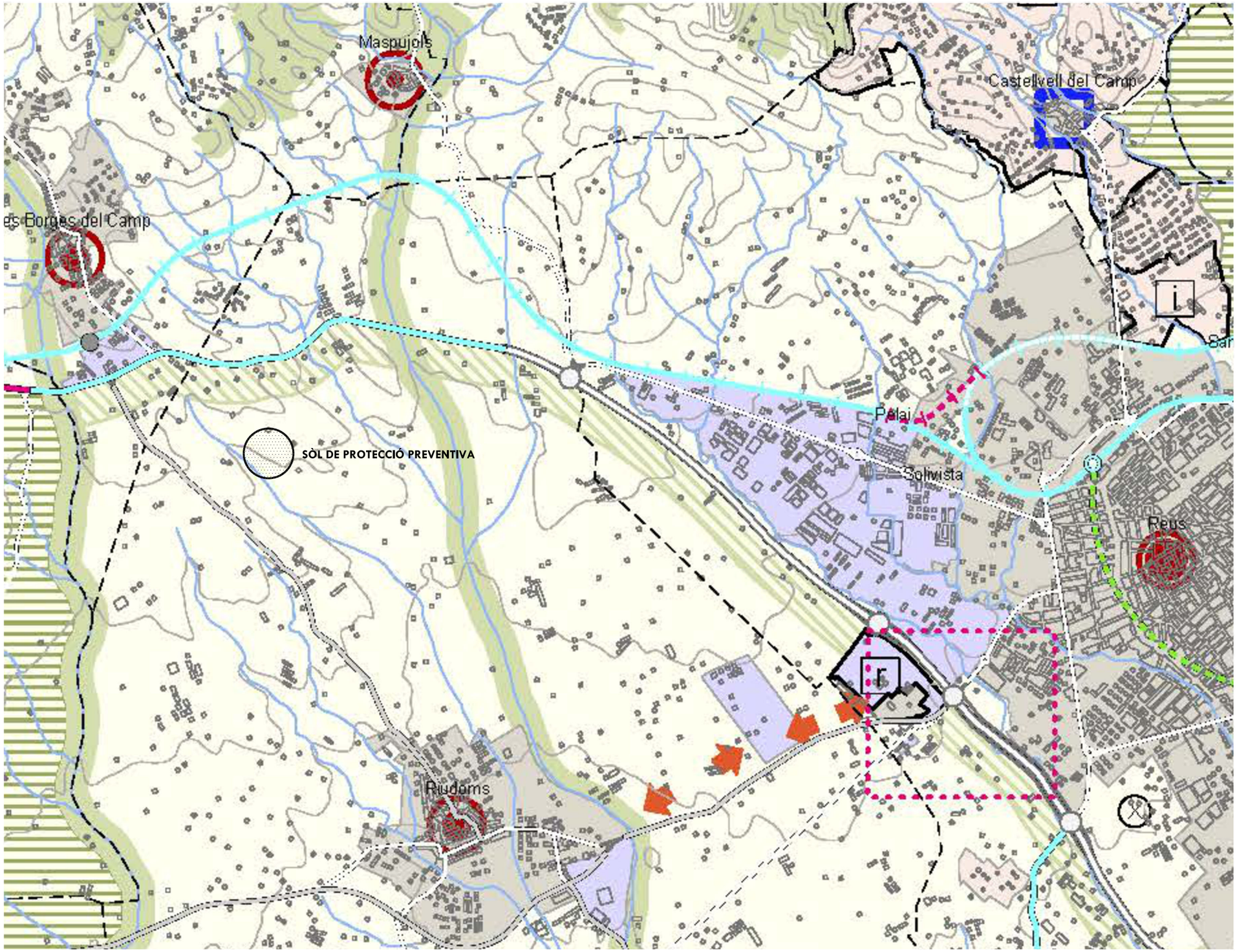
PROJECTE

# PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'UNA MASIA

PLANOL

JUSTIFICACIÓ ANTIGUITAT EDIFICACIÓ

| SITUACIÓ | PROMOTOR | ARQUITECTE | DATA | ESCALA | NUMERO |
|---|---|---|---|---|---|
| POLÍGON 26 - PARCEL·LA 21<br>RIUDOMS (TARRAGONA) | ALINA BUICIUC | MONTSERRAT OLIVA BOADA<br>ROSA ARNAVAT DALMAU | DESEMBRE 2023 | - | 05 |




**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

**SISTEMA D'ASSENTAMENTS: TIPOLOGIES DE TEIXITS**

**NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS**

- Nuclis històrics i les seves extensions
- Centre urbà (dins continus urbans)

**ÀREES ESPECIALITZADES***

- Ús residencial
- Ús industrial i / o logístic
- Ús comercial, lúdic i altres terciaris
- Ús d'equipaments i sistemes
- Espais lliures interns
- Sectors no delimitats

**SISTEMA D'ASSENTAMENTS: ESTRATÈGIES DE DESENVOLUPAMENT**

**NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS**

- Creixement potenciat o estratègic
- Creixement mitjà
- Creixement moderat
- Canvis d'ús i reforma interior
- Millora urbana i compleció

**ÀREES ESPECIALITZADES**

- I Intensificació urbana
- x Extensió
- r Reducció o extinció
- e Estratègia específica
- c Centralitat

**ALTRES DETERMINACIONS**

- Límit del creixement urbà
- Separadors urbans
- Condicions PDUSC
- Condicions zones verdes
- Àmbit preferent d'extensió

* Les àrees especialitzades que es recullen corresponen al planejament urbanístic vigent; són, per tant, merament descriptives i no una proposta del Pla.

**SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE MOBILITAT I TRANSPORT**

**XARXA VIÀRIA: CLASSIFICACIÓ**

- Autopista o autovia
- Via estructurant primària
- Via estructurant secundària
- Via estructurant suburbana
- Via integrada
- Pista o camí principal
- Tram en túnel
- Enllaç amb autopista o autovia

**XARXA VIÀRIA: PROPOSTES**

- Nou traçat indicatiu (proposta)
- Condicionament
- Nou traçat indicatiu (previsió)
- Traçats en estudi
- Nou enllaç viari
- Condicionament enllaç viari
- Reordenació viària

**XARXA FERROVIÀRIA: CLASSIFICACIÓ**

- Línia d'altes prestacions
- Línia convencional
- Línia tren tramvia
- Tram en túnel
- Estació
- Estació intermodal

**XARXA FERROVIÀRIA: PROPOSTES**

- Nou traçat
- Condicionament
- Traçats en estudi
- Desafectació ferroviària
- Nova estació
- Condicionament estació

**ALTRES DETERMINACIONS**

- Corredor ferroviari en estudi

**INFORMACIÓ CARTOGRÀFICA DE BASE**

- Límit d'àmbit funcional
- Límit comarcal
- Límit municipal
- Curs fluvial
- Llac o embassament
- Corba de nivell
- Edificació existent

PROJECTE

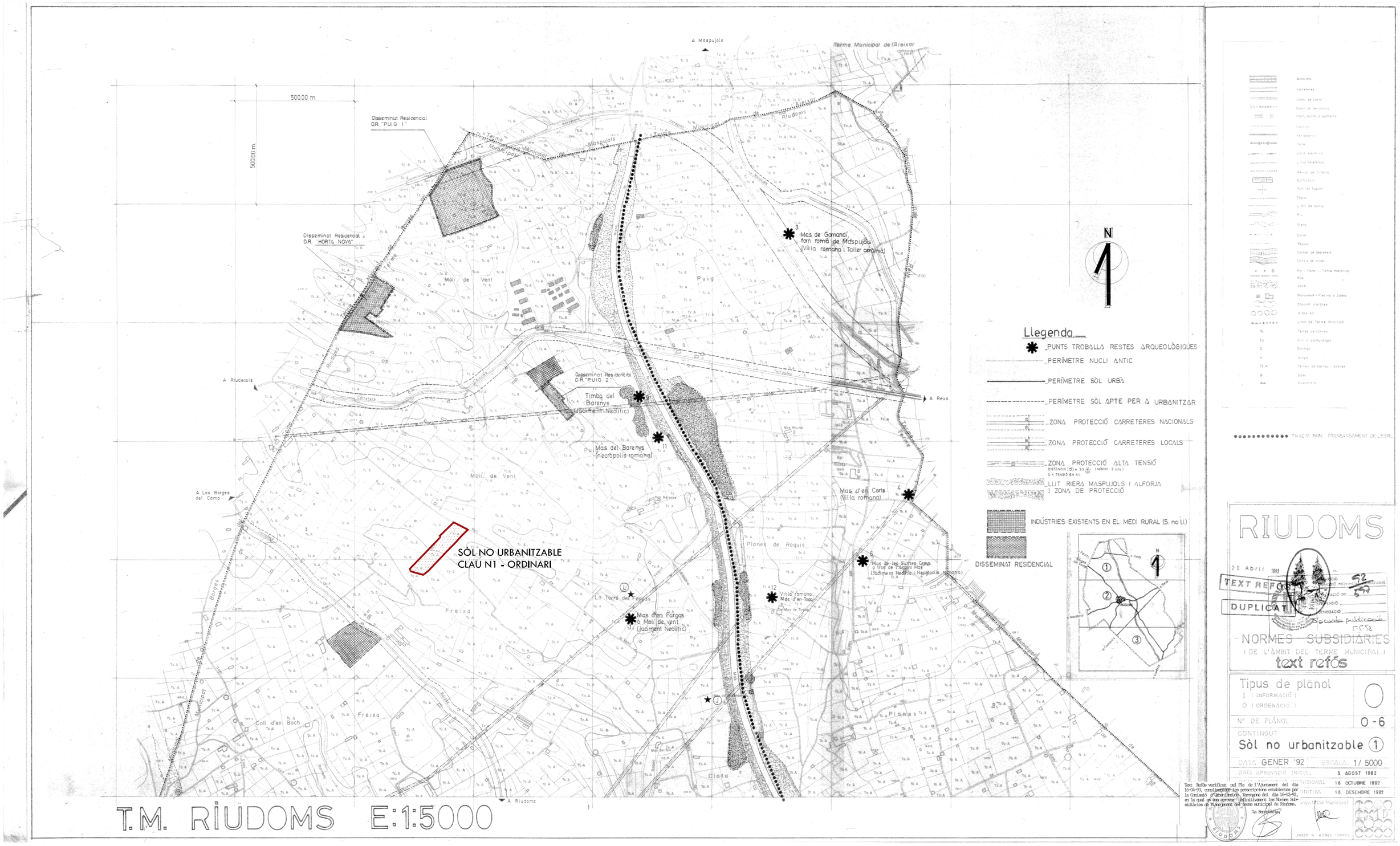
# PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'UNA MASIA

PLANOL

PLA TERRITORIAL PARCIAL DEL CAMP DE TARRAGONA

BAIX CAMP

| SITUACIÓ | PROMOTOR | ARQUITECTE | DATA | ESCALA | NUMERO |
|---|---|---|---|---|---|
| POLÍGON 26 - PARCEL·LA 21<br>RIUDOMS (TARRAGONA) | ALINA BUICIUC | MONTSERRAT OLIVA BOADA<br>ROSA ARNAVAT DALMAU | DESEMBRE 2023 | - | 06 |




PROJECTE

# PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'UNA MASIA

PLÀNOL

PLANEJAMENT VIGENT

NORMES SUBSIDIÀRIES

SITUACIÓ

POLÍGON 26 - PARCEL·LA 21
RIUDOMS (TARRAGONA)

PROMOTOR

ALINA BUICIUC

ARQUITECTE

MONTSERRAT OLIVA BOADA
ROSA ARNAVAT DALMAU

DATA

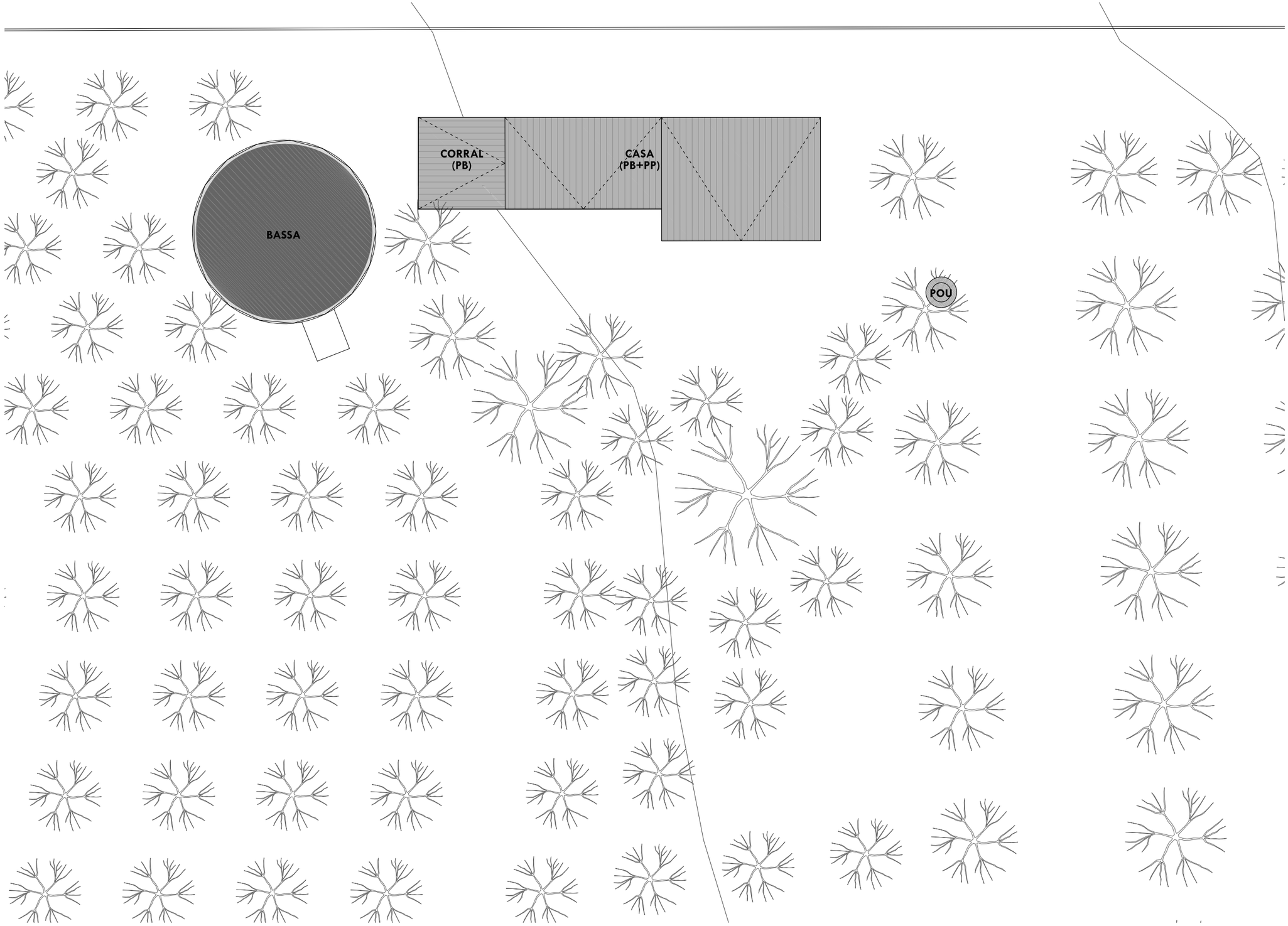
DESEMBRE 2023

ESCALA

-

NUMERO

07




| SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES | |
|---|---|
| CASA | |
| Planta Baixa | 93,90 m2 |
| Planta Pis | 93,90 m2 |
| CORRAL | |
| Planta Baixa | 19,79 m2 |
| **TOTAL** | **207,59 m2** |

PROJECTE

# PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'UNA MASIA

PLANOL

ESTAT INICIAL (PREVI A LA REFORMA)

PLANTA GENERAL

SITUACIÓ

POLÍGON 26 - PARCEL·LA 21
RIUDOMS (TARRAGONA)

PROMOTOR

ALINA BUICIUC

ARQUITECTE

MONTSERRAT OLIVA BOADA
ROSA ARNAVAT DALMAU

DATA

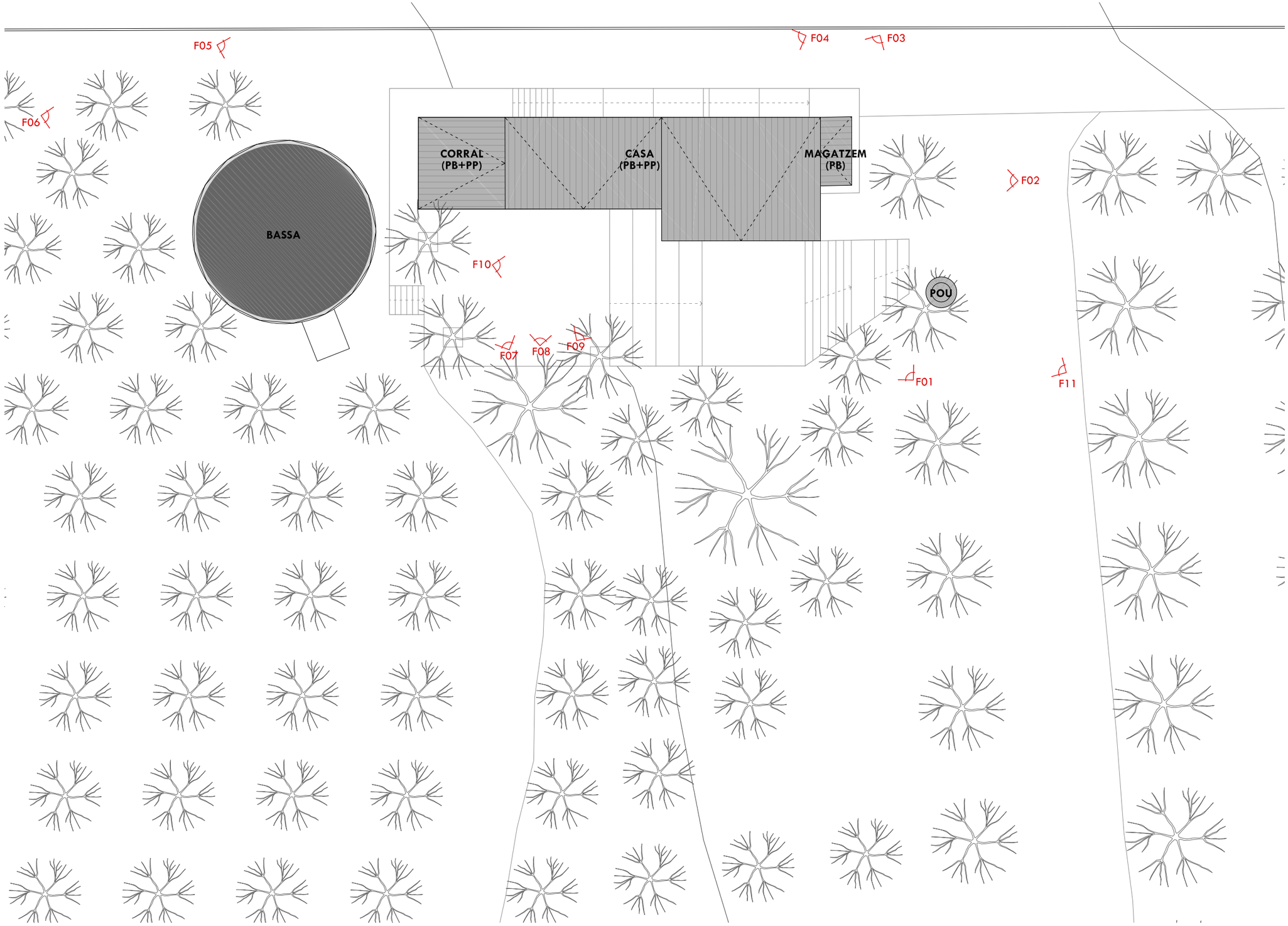
DESEMBRE 2023

ESCALA

1/200

NUMERO

08




| SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES | |
|---|---|
| CASA | |
| Planta Baixa | 93,90 m2 |
| Planta Pis | 93,90 m2 |
| CORRAL | |
| Planta Baixa | 19,79 m2 |
| Planta Pis | 19,79 m2 |
| MAGATZEM | |
| Planta Baixa | 5,76 m2 |
| **TOTAL** | **233,14 m2** |

| | |
|---|---|
| **SUPERFÍCIE PAVIMENTADA** | **230,00 m2** |

PROJECTE

# PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'UNA MASIA

PLANOL

ESTAT ACTUAL

PLANTA GENERAL

SITUACIÓ

POLÍGON 26 - PARCEL·LA 21
RIUDOMS (TARRAGONA)

PROMOTOR

ALINA BUICIUC

ARQUITECTE

MONTSERRAT OLIVA BOADA
ROSA ARNAVAT DALMAU

DATA

DESEMBRE 2023

ESCALA

1/200

NUMERO

09

F01

F02

F03

F04

F05

F06

F07

F08

F09

F10

F11

PROJECTE

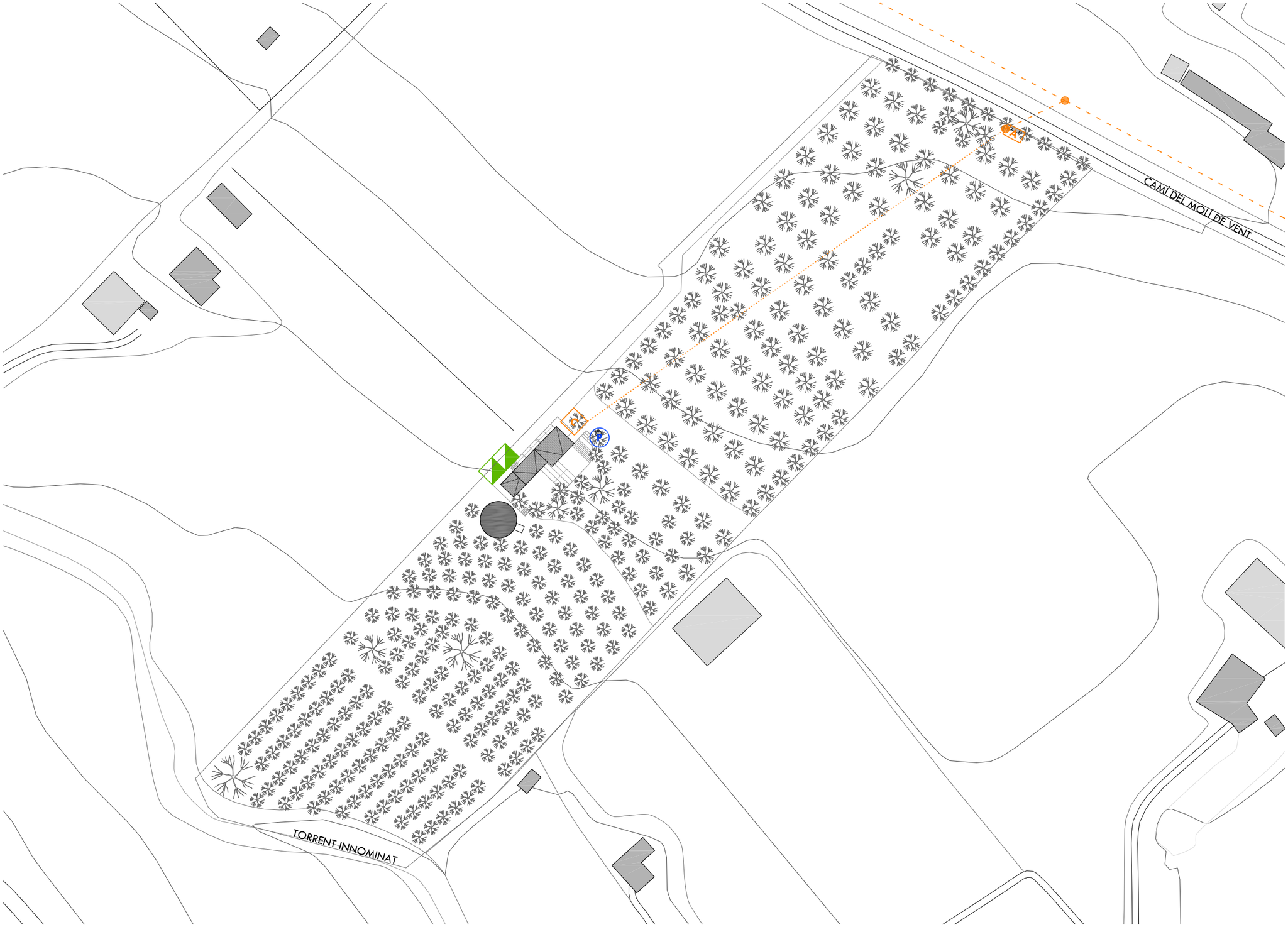
# PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'UNA MASIA

PLANOL

ESTAT ACTUAL

FOTOGRAFIES

| SITUACIÓ | PROMOTOR | ARQUITECTE | DATA | ESCALA | NUMERO |
|---|---|---|---|---|---|
| POLÍGON 26 - PARCEL·LA 21<br>RIUDOMS (TARRAGONA) | ALINA BUICIUC | MONTSERRAT OLIVA BOADA<br>ROSA ARNAVAT DALMAU | DESEMBRE 2023 | - | 10 |




**SUBMINISTRAMENT AIGUA**

- P — POU AUTORITZAT PER L'ACA

**SUBMINISTRAMENT ELECTRICITAT**

- SUPORT LÍNIA ELÈCTRICA
- LÍNIA ELÈCTRICA AÈRIA
- A — ARMARI COMPANYIA ELÈCTRICA
- LÍNIA ELÈCTRICA SOTERRADA
- C — LÍNIA ELÈCTRICA SOTERRADA

**SANEJAMENT**

- FOSSA SÈPTICA DE FILTRE BIOLÒGIC

PROJECTE

# PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'UNA MASIA

PLANOL

SERVEIS

SUBMINISTRAMENT AIGUA, ELECTRICITAT I SANEJAMENT

SITUACIÓ

POLÍGON 26 - PARCEL·LA 21
RIUDOMS (TARRAGONA)

PROMOTOR

ALINA BUICIUC

ARQUITECTE

MONTSERRAT OLIVA BOADA
ROSA ARNAVAT DALMAU

DATA

DESEMBRE 2023

ESCALA

1/1.000

NUMERO

11

# III. REDACCIÓ DEL DOCUMENT

Aquest document ha estat redactat a Tarragona per Montserrat Oliva Boada i Rosa Arnavat Dalmau, arquitectes i Mireia Casamitjana Riera, advocada, el mes de desembre de 2023

ROSA ARNAVAT DALMAU - DNI 39735883W

Firmado digitalmente por ROSA ARNAVAT DALMAU - DNI 39735883W
Fecha: 2024.01.19 10:22:36 +01'00'

Rosa Arnavat Dalmau
arquitecta

OLIVA BOADA MONTSERRAT - 39699253B

Firmado digitalmente por OLIVA BOADA MONTSERRAT - 39699253B
Fecha: 2024.01.18 23:22:03 +01'00'

Montserrat Oliva Boada
arquitecta

NOMBRE CASAMITJANA RIERA MIREIA - NIF 39737153F

Nombre de reconocimiento (DN): 1.3.6.1.4.1.16533.30.1=RIERA, sn=CASAMITJANA, givenName=MIREIA, serialNumber=39737153F, title=Abogado, st=Tarragona, c=ES, o=Il.Justre Col.legi de l'Advocacia de Tarragona, 1.3.6.1.4.1.16533.30.3=2071 / A43148, ou=43005 / 2811, cn=NOMBRE CASAMITJANA RIERA MIREIA - NIF 39737153F, email=casamitjana@icatarragona.com
Fecha: 2024.01.19 11:44:52 +01'00'
Versión de Adobe Acrobat Reader: 2023.008.20470

Mireia Casamitjana Riera
advocada

Col·laboració:
Marta Ricart, biòloga, EIIP

# IV. ANNEXOS

## 1. 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:** 43131A026000210000UZ

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

Polígono 26 Parcela 21

FREIXA. RIUDOMS [TARRAGONA]

**Clase:** RÚSTICO

**Uso principal:** Agrario

**Superficie construida:** 152 m2

**Año construcción:** 1956

### Construcción

| Destino | Escalera / Planta / Puerta | Superficie m² |
|---|---|---|
| AGRARIO | 1/01/01 | 56 |
| AGRARIO | 1/00/01 | 56 |
| AGRARIO | 1/00/02 | 40 |

### Cultivo

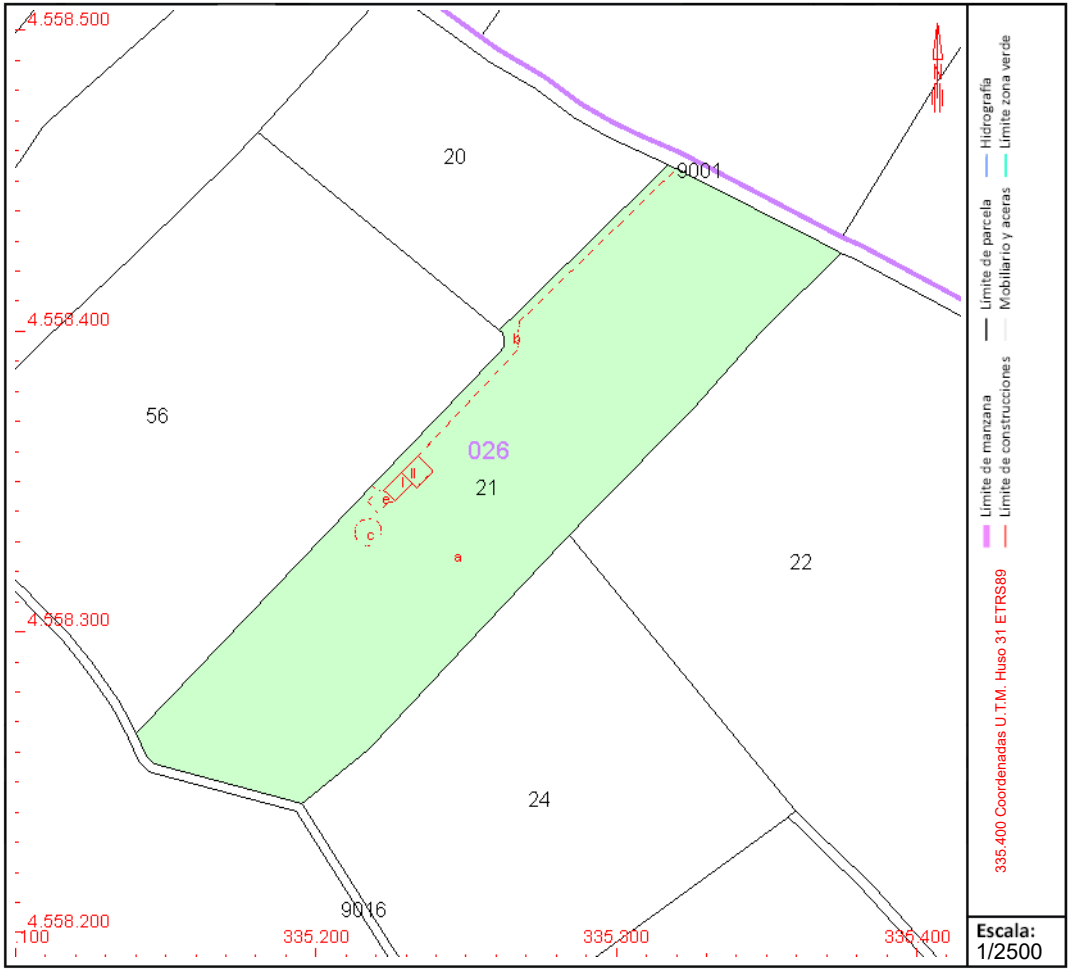
| Subparcela | Cultivo/aprovechamiento | Intensidad Productiva | Superficie m² |
|---|---|---|---|
| a | OR Olivos regadío | 00 | 14.786 |
| b | I- Improductivo | 00 | 502 |
| c | I- Improductivo | 00 | 62 |
| e | I- Improductivo | 00 | 32 |

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 15.478 m2

**Participación del inmueble:** 100,00 %

**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal




## COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

**Registro:** REUS 1

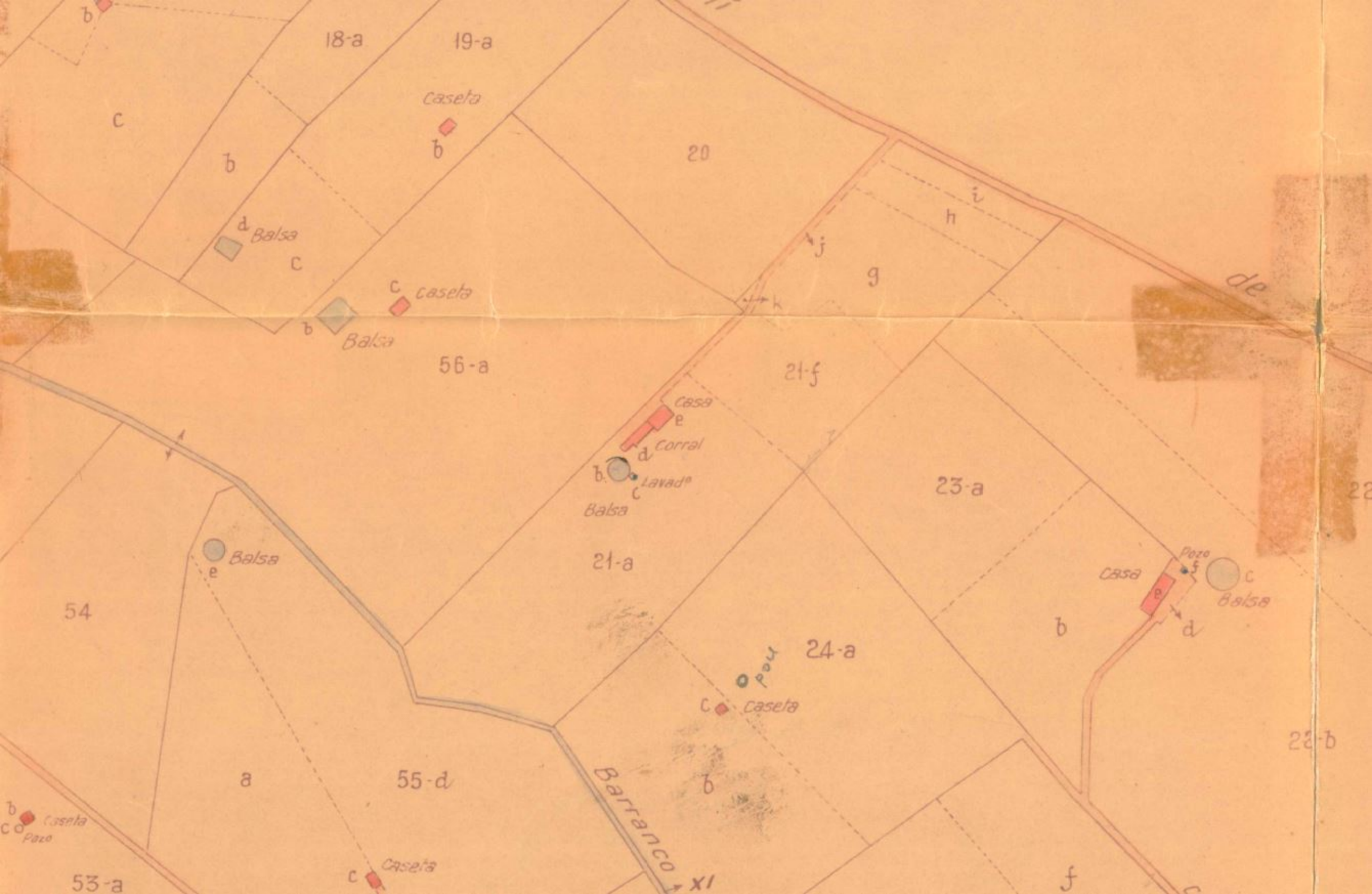
**Código registral único:** 43012001065853

**Fecha coordinación:** 15/02/2022

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"

Jueves , 16 de Marzo de 2023

## 2. FITXA CADASTRE HISTÒRIC



18-a
19-a
Caseta
20
Balsa
Caseta
Balsa
56-a
21-f
Casa
Corral
Lavadº
Balsa
23-a
Balsa
21-a
Pozo
Casa
Balsa
54
24-a
Pou
Caseta
22-b
55-d
Barranco
Caseta
Pozo
Caseta
53-a

DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE TARRAGONA

SECCION DE CATASTRO DE RUSTICA

Modelo VI-1

Hoja catastral núm. . . . . .
Núm. de la parcela . . . . . 21
Id. del polígono topográfico . . . 26
Id. id. fotográfico . . .

Provincia de TARRAGONA

Término municipal de RIUDOMS

Partido judicial de REUS

Sección Unica Pago Freixa

LINDEROS
N. Cº del Moli de Vent
E. 22-23-24
S. 55- (Barranco)
O. 20-56

ORIGEN DE LA PARCELA

De la división de la núm.

De la agregación de las parcelas núms . . . .

## PROPIETARIOS SUCESIVOS DE ESTA PARCELA

| FECHA | NOMBRE Y APELLIDOS | PUEBLO | DOMICILIO | CAUSA DE LA ALTERACIÓN |
|---|---|---|---|---|
| 1954 | Vicente Solsona Segura | | | |

## DATOS AGRÍCOLAS Y ECONÓMICOS

| Fecha | CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS | Clase | Superficie | | | Valoración tipos unitarios | | | Renta bruta | | Riqueza imponible | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Hectáreas | As. | Cs. | Venta | Renta | Riqueza | | | | |
| 1954 | a1- Algarrobos | 2ª | 0 | 10 | 00 | | | | 10 | 00 | 27 | 50 |
| | a2- Olivos | 3ª | 0 | 10 | 00 | | | | 13 | 00 | 27 | 30 |
| | a3- Viña | 2ª | 0 | 10 | 00 | | | | 15 | 00 | 32 | 10 |
| | a4 Avellanos r. | 3ª | 0 | 20 | 00 | | | | 136 | 00 | 335 | 00 |
| | a5- id. r. | 2ª | 0 | 11 | 58 | | | | 104 | 22 | 245 | 73 |
| | a6- Cereales r. | 3ª | 0 | 20 | 00 | | | | 168 | 00 | 356 | 00 |
| | b- Balsa | | 0 | 00 | 81 | | | | | | | |
| | c- Lavadero | | 0 | 00 | 04 | | | | | | | |
| | d- Corral | | 0 | 00 | 56 | | | | | | | |
| | e- Casa | | 0 | 00 | 56 | | | | | | | |
| | TOTALES..... | | | | | | | | | | | |

| Fecha | Transformación que experimenta la parcela |
|---|---|
| | Se divide en las parcelas |
| | Se agrega a la parcela |
| | Se |

En Tarragona, a 15 de septiembre de 1954

El Ingeniero,

Modelo VI-1

DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE TARRAGONA

SECCION DE CATASTRO DE RUSTICA

(hoja 2ª)

Hoja catastral núm. . . . . .
Núm. de la parcela . . . . . 21
Id. del polígono topográfico . . . 26
Id. id. fotográfico . . .

Provincia de TARRAGONA — Término municipal de RIUDOMS

Partido judicial de REUS — Sección ..... Pago .....

LINDEROS
N. .....
E. .....
S. .....
O. .....

ORIGEN DE LA PARCELA
De la división de la núm. .....
De la agregación de las parcelas núms . . . .

## PROPIETARIOS SUCESIVOS DE ESTA PARCELA

| FECHA | NOMBRE Y APELLIDOS | PUEBLO | DOMICILIO | CAUSA DE LA ALTERACIÓN |
|---|---|---|---|---|
| 1954 | Vicente Solsona Segura | | | |

## DATOS AGRÍCOLAS Y ECONÓMICOS

| Fecha | CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS | Clase | Superficie | | | Valoración tipos unitarios | | | Renta bruta | | Riqueza imponible | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Hectáreas | As. | Cs. | Venta | Renta | Riqueza | | | | |
| 1954 | f1- Olivos | 4ª | 0 | 05 | ,00 | | | | 5 | ,00 | 10 | ,65 |
| | f2- id. | 3ª | 0 | 10 | ,58 | | | | 13 | ,75 | 28 | ,88 |
| | f3- Viña | 3ª | 0 | 10 | ,00 | | | | 12 | ,00 | 26 | ,20 |
| | g1- Avellanos sec. | 3ª | 0 | 10 | ,65 | | | | 4 | ,79 | 31 | ,10 |
| | g2- Olivos | 2ª | 0 | 10 | ,00 | | | | 16 | ,00 | 33 | ,30 |
| | g3- Cereales | 2ª | 0 | 11 | ,00 | | | | 10 | ,89 | 22 | ,77 |
| | h- Olivos | 3ª | 0 | 07 | ,60 | | | | 9 | ,88 | 20 | ,75 |
| | i- id. | 3ª | 0 | 06 | ,80 | | | | 8 | ,84 | 18 | ,56 |
| | j- Camino | | 0 | 03 | ,72 | | | | | | | |
| | k- Olivos | 3ª | 0 | 00 | ,30 | | | | 0 | ,39 | 0 | ,82 |
| | TOTALES..... | | 1 | 59 | ,20 | | | | 527 | ,76 | 1216 | ,66 |

| Fecha | Transformación que experimenta la parcela |
|---|---|
| ..... | Se divide en las parcelas ..... |
| ..... | Se agrega a la parcela ..... |
| ..... | Se ..... |

En Tarragona, a 15 de septiembre de 1954.
El Ingeniero,

02 -Octubre- 97
FECHA EMISION

# CEDULA PARCELARIA

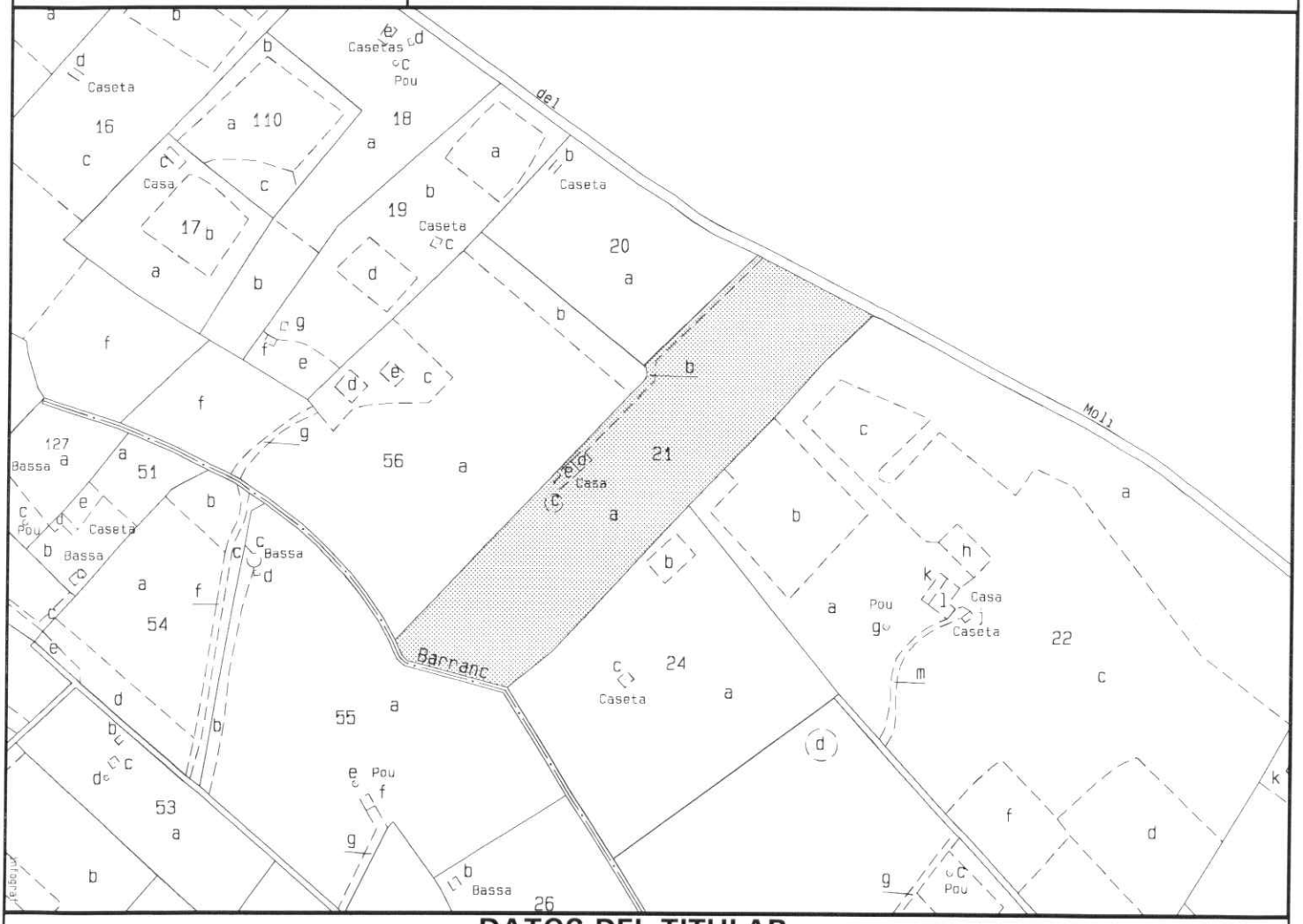
| FREIXA (PAGO O PARAJE) | 0 (ZONA) | 26 (POLIGONO) | 21 (PARCELA) | 1/1 (PAGINA) | |
|---|---|---|---|---|---|
| SUBP. | CLASE CULTIVO | IN.PROD. | Ha. | A. | Ca. |
| 1A | OR, OLIVOS REGADIO | 00 | 1 | 48 | 08 |
| 1B | VT, CAMI | 00 | 0 | 04 | 49 |
| 1C | EA, BASSA | 00 | 0 | 00 | 79 |
| 1D | EA, GARAJE | 00 | 0 | 00 | 56 |
| 1E | DI, CASA | 00 | 0 | 00 | 70 |
| FECHA/VALOR: | | SUP.PARCELA | 1 | 54 | 62 |

EXCMO. AJUNTAMENT
DE

**RIUDOMS**

ORTOFOTO: E50472-6-1
COORDENADAS: 536-856

ESCALA 1: 3250




## DATOS DEL TITULAR

| DNI o CIF | PERSONA JURIDICA | NOMBRE | DIRECCION | |
|---|---|---|---|---|
| 039822466J | F | SOLSONA SEGURA VICENTE | CL MAJOR | 9 |

| C. POSTAL | MUNICIPIO | PROVINCIA | FECHA ALTA | FECHA BAJA |
|---|---|---|---|---|
| 43330 | RIUDOMS | TARRAGONA | | |

# 3. NOTA SIMPLE

GW3529684

05/2022

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE REUS NÚMERO UNO
Telf. 977 326 221 / FAX 977 317 714
Carrer General Moragues, 76-78. 43203 REUS
email: reus1@registrodelapropiedad.org

**NOTA SIMPLE DE INFORMACIÓN CONTINUADA Nº 2936**
***ART. 175 RN y 354 RH***

**FECHA DE PETICIÓN:** 25/10/2022
**FECHA DE EMISIÓN:** 31/10/2022
**PETICIÓN Nº:** 125/CB del Notario de REUS, D./Dª JOSÉ MIGUEL MEZQUITA GARCÍA-GRANERO

**FINCA DE RIUDOMS Nº: 9862**
**DATOS ULTIMA INSCRIPCIÓN:** Tomo: 2352 Libro: 282 Folio: 4 Inscripción: 1
**Nº IDUFIR:** 43012001065853

TIPO FINCA: Pieza de tierra con vivienda unifamiliar aislada y otras edificaciones
SITUACIÓN: PARTIDA FREIXA, ,

REFERENCIA/S CATASTRAL/ES: 43131A026000210000UZ

**DESCRIPCIÓN:**

RUSTICA.- PIEZA DE TIERRA situada en el término de Riudoms y partida llamada Camino del Molí del Vent conocida por Parrots y catastralmente como Freixa, polígono 26 parcela 21; con cuatro horas de agua semanales de la mina de las Tubaredas y cuatro horas de agua semanales de la mina Aubaredas utilizables según turno, Plantada de viña, avellanos y olivos en regadío. De cabida según base gráfica catastral inscrita QUINCE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO METROS, VEINTICINCO DECÍMETROS CUADRADOS, existiendo un defecto de cabida con respecto a la cabida inscrita de ciento ochenta y seis metros, setenta y cinco decímetros cuadrados. Linda actualmente al norte con parcela 9001 del polígono 26 catastrada a nombre del Ayuntamiento de Riudoms; al Sur, con la parcela 9016 del polígono 16 catastrada a nombre de Carreteras de Tarragona, Camí del Molí; al Este en parte con parcela 22 y en parte con parcela 24 ambas del polígono 26 titularidad catastral respectiva de Josefa Olivé Fortuny y de Josefa Fortuny Sans; al oeste en parte con parcela 56 y en parte con parcela 20, ambas polígono 26, titularidad catastral respectiva de Felipe Casals Rofes y de Krisztina Munteanu Timea En su interior existen construidas las siguientes edificaciones: **CONSTRUCCIÓN 1.- VIVIENDA.** Se trata de una construcción de planta baja más planta primera, de geometría rectangular. Las dos fachadas largas del rectángulo y una de las cortas, la orientada al suroeste, son libres al viento. La otra fachada corta, la orientada al noreste, hace medianera, parcialmente, con la construcción, corral, que se dice a continuación. La construcción tiene la tipología constructiva tradicional de la zona. La comunicación entre planta baja y primera es a través de una escalera interior. Dispone de un único acceso por la fachada sureste. El uso que tiene es de vivienda, si bien en el momento de la inspección no es habitable ya que precisa una reforma integral. Tiene una superficie útil interior en planta baja de treinta y cinco metros cuadrados -35 m²-, que se corresponde con una superficie construida de cuarenta metros cuadrados -40 m²-. La planta primera tiene las mismas dimensiones útiles y construidas. **CONSTRUCCIÓN 2: CORRAL:** se trata de una construcción de planta baja, pero con alzada interior equivalente a construcción de dos plantas. Las dos fachadas largas y una de las cortas, la orientada a noreste, son libres al viento. La corta orientada al suroeste hace medianera con la vivienda descrita. La construcción tiene la tipología constructiva tradicional de la zona. Dispone de un único acceso por la fachada sureste. Dispone de una superficie útil interior de cuarenta y ocho metros cuadrados -48 m²- que se corresponde con cincuenta y seis metros cuadrados -56 m²- de superficie construida. - **BALSA.** Se trata de una balsa de planta circular, construida con el sistema tradicional de la zona. Las paredes y lámina de agua se sitúan, parcialmente sobre la rasante del terreno y parcialmente por debajo de esta. Tiene una superficie de lámina de agua de sesenta y tres metros cuadrados -63 m²-. Las edificaciones **linda** por todos sus lados con terreno. En total las construcciones descritas tienen una superficie construida de ciento noventa y nueve metros cuadrados -199 m²-. Su ocupación en planta sobre la rasante del solar es de ciento cincuenta y nueve metros cuadrados -159 m²-.

**TITULARIDADES:**

**JOSE SOLSONA PALLAS**, con N.I.F. 39.815.897-E, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de 100,000000% de esta finca, en virtud de la escritura, por título de Agrupación y Obra Nueva.

**AUTORIZANTE:** EMILIO MEZQUITA GARCÍA-GRANERO, REUS
**Nº PROTOCOLO:** 1.611 **DE FECHA:** 30/07/2021
**INSCRIPCION:** 1ª **TOMO:** 2.352 **LIBRO:** 282 **FOLIO:** 4 **FECHA:** 15/02/2022
---

Según lo dispuesto en el artículo 9.a de la Ley Hipotecaria y el apartado 4 de la orden 2016/ 2006, a los efectos del R.D 368/2011 de 11 de Marzo se hace constar que ésta finca pertenece al término Municipal de RIUDOMS que aparece en el listado de la Agencia Estatal de la Seguridad Aérea, como uno de los afectados por la Servidumbre Aeronáutica Civil del aeropuerto de Reus.

Se ha inscrito la base gráfica catastral de esta finca y la lista de coordenadas georreferenciadas de la porción de terreno ocupada por las edificaciones declaradas.
La finca ha quedado coordinada con Catastro en los términos regulados por la Ley 13/15 de 24 de junio.

La CALIFICACIÓN URBANÍSTICA de esta finca es de SÒL NO URBANITZABLE ORDINARI según resulta de la consulta al *Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya* y L'Expedient 1992/597/T Normes subsidiàries de Riudoms entre otros.

De conformidad con el Real Decreto Ley 8/2011 de 1 de julio, y artículo 20 del texto refundido de la Ley de Suelo, se practica la comunicación al Ayuntamiento al que pertenece esta finca a los efectos que comuniquen si dichas edificaciones o construcciónes declaradas se encuentran en situación de fuera de ordenación, con la delimitación de su contenido.

**CARGAS:**

- ***AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.***
*Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el acto a que se refiere la inscripción adjunta. Por autoliquidación comprobada de la que se archiva copia, ha satisfecho la cantidad de 750 euros. Reus.*
***NOTA NUMERO:*** *1* ***MARGEN:*** *1* ***TOMO:*** *2.352* ***LIBRO:*** *282* ***FOLIO:*** *4* ***FECHA:*** *15/02/22*
---

**LIBRO DIARIO:**
Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

**INFORMACIÓN NOTAS:**

**Informaciones pendientes** de contestar:
Notas Fax Pendientes sobre esta finca:
No hay peticiones de Notas Fax pendientes sobre esta finca.
Notas Simples Pendientes sobre esta finca:
No hay peticiones de Notas Simples pendientes sobre esta finca.
Certificaciones pendientes sobre esta finca:
No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

**Informaciones remitidas** en los 10 días naturales anteriores:
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

***ADVERTENCIAS:***

*1.- Esta nota simple* ***tiene valor puramente informativo*** *-artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria-,* ***careciendo de garantía*** *-artículo 332 del Reglamento Hipotecario-. La*

GW3529683

05/2022

*libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro -artículo 225 de la Ley Hipotecaria-.*

*2.- **Queda prohibida** la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).*

*3.- A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:*

*-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.*

*-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.*

*- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.*

*- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-*

*- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.*

*En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es*

# 4. APROFITAMENT AIGÜES SUBTERRÀNIES

Agència Catalana de l'Aigua
Rambla Nova, 50
43004 Tarragona
Tel. 977 21 45 56
Fax 977 21 41 86
NIF Q 0801031 F
aca.gencat.cat

Expedient: **FUE-2022-02628880**
Procediment: **TE_Comunicació aprofitaments aigües subterrànies fins 7000m3/any i aigües pluvials, en ZP, aqüífer protegit o zona lliure**
Assumpte: **Resolució d'inscripció d'un aprofitament d'aigües subterrànies en zona de policia o en aqüífer protegit**
Document: **7573960**

GENERALITAT DE CATALUNYA

**RESOLUCIÓ**

Peticionari: SOLSONA PALLAS, JOSE
Objecte de l'expedient: INSCRIPCIÓ D'UN APROFITAMENT D'AIGÜES SUBTERRÀNIES PER A REG. TM. RIUDOMS.

**ANTECEDENTS**

En l'expedient s'han dut a terme les següents actuacions:

1. El 12 de maig de 2022, SOLSONA PALLAS, JOSE, va sol·licitar INSCRIPCIÓ D'UN APROFITAMENT D'AIGÜES SUBTERRÀNIES PER A REG. TM. RIUDOMS.
2. El 9 de juny de 2022 es demana informe a l'Ajuntament. El 17 de juny de 2022, l'Ajuntament lliura el seu informe fent constar que **caldrà legalitzar els treballs realitzats mitjançant el tràmit pertinent de l'Ajuntament de Riudoms.**
3. El 13 de juny de 2022 es notifica el termini de resolució i el requeriment de dades.
4. El 8 de juliol de 2022 l'interessat lliura les dades i fa esmena de la sol·licitud inicial.

**FONAMENTS DE DRET**

Primer. La matèria objecte de l'expedient és competència de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb el que estableix l'article 117 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya, aprovat per la Llei Orgànica 6/2006, de 19 de juliol, i el Reial Decret 2646/1985, de 27 de desembre, sobre traspàs de funcions i serveis de l'Administració de l'Estat a la Generalitat de Catalunya en matèria d'obres hidràuliques.

Segon. L'Agència Catalana de l'Aigua és l'entitat de dret públic competent per resoldre aquest expedient d'acord amb allò que disposen els articles 7.1 i 8 del Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya, i l'article 5.1 dels Estatuts de l'Agència Catalana de l'Aigua aprovats pel Decret 86/2009 de 2 de juny. Correspon a la direcció de l'Agència Catalana de l'Aigua, entre d'altres, l'atorgament de les concessions i de les autoritzacions relatives a l'aprofitament i ús del domini públic hidràulic en general, d'acord amb el que disposen els articles 9.4 i 11.11 del Decret legislatiu 3/2003, abans esmentat, i l'article 17 dels Estatuts de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Tercer. En la tramitació de l'expedient s'han observat les formalitats i requisits que preveu la legislació vigent, Text refós de la Llei d'Aigües (RDL 1/2001, de 20 de juliol), reglament del domini públic hidràulic (Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril), reglament de l'administració pública de l'aigua i de la planificació hidrològica (Reial Decret 927/1988, de 29 de juliol), Llei 13/1989, de 14 de desembre, d'organització, procediment i règim jurídic de l'administració de la Generalitat de Catalunya ( derogada parcialment per la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya), la Llei 26/2010 de 3 d'agost de règim jurídic i procediment de les administracions públiques de Catalunya, i la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.



Doc.original signat per:
Francisco Benet Gine
28/07/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 12/09/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

0RMTWO990RIYOCJCLO0MVQRUEFQ95210

Data creació còpia: 12/09/2022 09:05:09

GENERALITAT DE CATALUNYA

Agència Catalana de l'Aigua

Quart. Els aprofitaments de les aigües subterrànies als que es refereix l'article 54.2 del Text refós de la Llei d'Aigües situats en aqüífers classificats estan sotmesos a autorització administrativa prèvia, d'acord amb l'article 9 del Decret 328/1988, d'11 d'octubre, modificat pel Reial decret 9/2008, d'11 de gener pel qual s'estableixen normes de protecció i addicionals en matèria de procediment en relació amb diversos aqüífers de Catalunya.

Cinquè. L'informe emès pel tècnic és favorable a la petició atès a que s'han fixat les característiques de l'aprofitament, la maquinària d'impulsió emprada, el cabal necessari ajustat als usos a què va destinat i les condicions a imposar, i no són de preveure afeccions a altres aprofitaments legals preexistents.

Sisè. A la sol·licitud s'indica que la utilització prevista és per a "reg agrícola", com que no s'aporta documentació que acrediti l'exercici de l'activitat agrícola s'ha de considerar un ús recreatiu de l'aprofitament

En conseqüència amb els antecedents de fet i fonaments de dret que s'han exposat i no existint noves consideracions a apreciar

**RESOLC**,

Autoritzar i ordenar la seva inscripció a la secció B del Registre d'Aigües, d'acord amb les següents característiques, observacions i condicions:

**CARACTERÍSTIQUES**

**TITULAR:**
SOLSONA PALLAS, JOSE

DADES DEL LLOC DEL MEDI:

Topònim:..... POU PARCEL·LA 21 (PARTIDA LO FREIXE)
Tipus de captació:..... Sondeig entubat.
Municipi: ..... Riudoms.
Comarca:..... Baix Camp.
Finca registral: ..... 2.792; inscripció: ?
Parcel·la: ..... 21
Polígon: ..... 26
Partida: ..... Lo Freixe
Coordenades: ..... X: 335.245
..... Y: 4.558.345
..... Z: 181 m.s.n.m. (E:1/5.000)
**Zona de policia**:..... L'aprofitament es troba **fora de la zona de policia** de qualsevol curs fluvial, barranc o llera. (Segons reconeixement cartogràfic de l'entorn).
Unitat Hidrogeològica:..... Baix Camp (26)
Aqüífer:..... Aqüífer detrític plioquaternari del camp de Tarragona - Baix Camp.
Grau de protecció: ..... Protegit.
Codi de l'ACA: ..... 309I03.

DADES DE L'APROFITAMENT:



Doc.original signat per: Francisco Benet Gine 28/07/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 12/09/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

0RMTWO990RIYOCJCLO0MVQRUEFQ95210

Data creació còpia: 12/09/2022 09:05:09

GENERALITAT DE CATALUNYA

Agència Catalana de l'Aigua

Tipus:..... Sondeig entubat.
Fondària: ..... 80 m.
Diàmetre:..... 360 mm.
Revestiment:..... Acer.
**Mecanismes de captació**: Bomba.
Tipus de bomba:..... Submergida.
Potència de la bomba: ..... 1,49 kw (2 CV)
Fondària de la bomba:..... 70 m.
Energia: ..... Elèctrica.
Capacitat de la bomba:..... 1 $m^3$/h
**Altres dades**:
Nivell de l'aigua:..... 20 m (estimatiu).
Tipus de perforació: ..... Percussió.
Contractista: ..... CATALANA DE SONDEOS SL
Columna litològica: ..... ARGILES AMB GRAVES AMB NIVELLS DE GRAVES I SORRES (segons perforador)

ÚS DE L'AIGUA:

Origen del recurs: ..... Aigües subterrànies.
Ús:..... Reg recreatiu i domèstic.
Superfície de reg: ..... 1,48 ha (part de la finca de 1,55 ha).
Número de persones: ..... 2
Cabal diari al mes de
màxima demanda: ..... - Reg: 15,9 $m^3$
..... - Domèstic: 0,7 $m^3$
..... - Total: 16,6 $m^3$
Cabal instantani:..... 0,8 l/s (estimatiu).
Cabal continu:..... 0,06 l/s (cabal equivalent).
Volum anual:..... 1.960 $m^3$/any
..... - agrícola: 1.774 $m^3$/any (90,5 %).
..... - domèstic: 186 $m^3$/any (9,5 %).
Dotació de reg: ..... 1.200 $m^3$/ha/any.
Tipus de reg:..... Degoteig.
Tipus de cultiu:..... Oliveres.
Dotació abastament:..... 150 l/dia/persona

**CONSIDERACIONS TÈCNIQUES**

L'àmbit on s'ubica el punt d'aprofitament a inscriure està inclòs a l'aqüífer protegit del Baix Camp - Mont-roig, d'acord el Decret 328/1988, d'11 d'octubre, pel qual s'estableixen normes de protecció i addicionals en matèria de procediment en relació amb diversos aqüífers de Catalunya.

L'aprofitament es troba fora de zona de policia de lleres. L'aprofitament es troba fora PEIN, XARXA NATURA i Parc natural. No s'observen més figures de protecció en el punt on està ubicat l'aprofitament.

Per tant, l'aprofitament està en aqüífer protegit, tot i que no queda inclòs en cap figura de protecció PEIN, XARXA NATURA i/o Parc natural, ni en zona de policia de lleres.

Aquest aprofitament es situa a uns 85 metres d'una captació amb codi BDH de l'Agència Catalana de l'Aigua (43129-0758) i expedient FUE-2021-01875321 i a uns 80 metres d'una altra captació amb codi BDH de l'Agència Catalana de l'Aigua (43129-0055) i expedient



Doc.original signat per:
Francisco Benet Gine
28/07/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 12/09/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

0RMTWO990RIYOCJCLO0MVQRUEFQ95210

Data creació còpia: 12/09/2022 09:05:09

UDPH2004002397. El cabal sol·licitat (1.960 $m^3$/any) no supera el cabal mig equivalent de 0,15 l/s. Per tant, la distància respecte un altre aprofitament pot ser inferior a 100 metres sempre que es respecti una distància superior a 20 metres en zona no urbana, com és el cas. Per tant, és possible autoritzar l'aprofitament amb limitació de cabal (fins a 0,15 l/s) per proximitat a altres aprofitaments.

L'aqüífer susceptible de captació és l'aqüífer detrític plioquaternari del camp de Tarragona-Baix Camp. Es tracta d'un aqüífer amb porositat intergranular composat per una alternança de nivells sorrencs i conglomeràtics (permeables) amb nivells argilosos (poc permeables/impermeables). Aquest aqüífer té un comportament lliure en general, però en algunes zones la intercalació de les argiles provoca aïllaments hidrogeològics des del punt de vista de l'explotació dels recursos, pel que, de forma més precisa, s'ha de considerar el seu funcionament com a corresponent a un aqüífer complex, multicapa, amb permeabilitat i transmissivitat molt variables d'un punt a l'altre. La recàrrega es produeix principalment per infiltració de la pluja així com de les aigües superficials per tota la seva superfície i per transferència lateral procedent d'altres masses d'aigua mentre que la descàrrega natural es produeix cap a les aigües superficials, altres masses d'aigua i, al seu marge sud, cap al mar. En la situació actual i a l'àmbit geogràfic considerat, l'aqüífer presenta condicions favorables per cobrir les necessitats expressades a la sol·licitud.

**CONDICIONS PARTICULARS**

1. L'aprofitament haurà de tenir instal·lat un mecanisme de mesurament directe del volum d'aigua efectivament captada, ubicat el més a prop possible de l'aprofitament. Indicacions Annex B7 (Decret 47/2005).

2. El/s titular/s hauran de vetllar pel correcte funcionament dels sistemes de mesurament del volum d'aigua perquè permetin fer un òptim seguiment i control del volum i règim d'extraccions. Davant de qualsevol incidència (avaria, modificació, substitució, etc), caldrà comunicar-ho a l'Agència Catalana de l'Aigua.

3. No s'autoritza l'ús de l'aigua per a consum humà (ús de boca). Per aquest ús, caldria garantir la potabilitat de l'aigua, mitjançant analítica favorable respecte el Reial Decret 140/2003, de 7 de febrer, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà.

4. Caldrà acreditar que es tracta d'una activitat agrícola professional per poder considerar l'ús agrícola. Mentre no s'acrediti, es considerarà l'ús domèstic destinat a reg agrolúdic.

5. L'aigua haurà de ser utilitzada a la mateixa finca on s'ubicarà la captació.

**CONDICIONS GENERALS**

1. Aquest aprofitament està regulat a l'art. 54 del text refós de de la Llei d'Aigües, aprovat per Reial decret legislatiu 1/2001, (volum inferior a 7000 $m^3$/any). El cabal inscrit és el fixat a l'apartat de característiques, el qual només es podrà utilitzar en la finca registral on és l'aprofitament. Resta prohibida la utilització o destinació en finca diferent, llevat que sol·liciti i obtingui prèviament la necessària concessió com a aprofitament d'aigües públiques.

2. Seran d'aplicació a aquest aprofitament, si s'escau, les normes que regulen la



GENERALITAT DE CATALUNYA

Doc.original signat per: Francisco Benet Gine 28/07/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 12/09/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

0RMTWO990RIYOCJCLO0MVQRUEFQ95210

Data creació còpia: 12/09/2022 09:05:09

GENERALITAT DE CATALUNYA

Agència Catalana de l'Aigua

sobreexplotació d'aqüífers, els usos de l'aigua en casos de sequera greu o d'urgent necessitat i, en general les limitacions de l'ús del domini públic hidràulic.

3. S'haurà de comunicar a aquesta Agència Catalana de l'Aigua qualsevol canvi de titularitat de la finca que afecti la de l'aprofitament i de les característiques amb les quals aquest s'inscriu, així com qualsevol canvi en els mecanismes d'elevació.

4. L'Administració no respon del cabal utilitzat ni garanteix la seva disponibilitat.

5. La inscripció es realitza salvaguardant tot dret de propietat, sense perjudici de tercers i amb subordinació als plans hidrològics i d'ordenació d'extraccions, i mai no empara l'abús del dret en la utilització de les aigües ni el seu desaprofitament o malbaratament. El cabal que s'inscriu resta adscrit als usos assenyalats, els quals no es podran canviar o modificar sense la prèvia conformitat d'aquest Organisme.

6. La inscripció no eximeix el titular d'obtenir les llicències o autoritzacions que puguin ser necessàries d'altres organismes de l'Administració central, autonòmica o local.

7. Aquesta inscripció al Registre d'Aigües es podrà revocar per l'incompliment de les condicions essencials establertes i en els casos previstos en les disposicions legals que siguin d'aplicació.

8. El titular d'aquesta autorització es constitueix en subjecte passiu del cànon de l'aigua, que grava el consum o la utilització de l'aigua captada dels aprofitaments d'aigua subterrània o superficial, sens perjudici de les exempcions previstes en la legislació vigent.

Contra aquesta Resolució, que exhaureix la via administrativa d'acord amb el que disposa l'article 9.4 del Decret Legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya, podeu interposar recurs potestatiu de reposició davant el director de l'Agència Catalana de l'Aigua, dins el termini d'UN MES, comptador a partir de l'endemà de la rebuda de la present notificació (Articles 123 i 124 Llei 39/2015 d' 1 d'octubre del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques), o directament recurs contenciós administratiu davant el corresponent Jutjat del Contenciós Administratiu, sense perjudici que interposeu qualsevol altre recurs que estimeu oportú.

El Director
Per delegació (Resolució TES/1198/2019, de 3 de maig. DOGC de 8.05.19)



Doc.original signat per:
Francisco Benet Gine
28/07/2022

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 12/09/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

0RMTWO990RIYOCJCLO0MVQRUEFQ95210

Data creació còpia: 12/09/2022 09:05:09

Pàgina 5 de 5

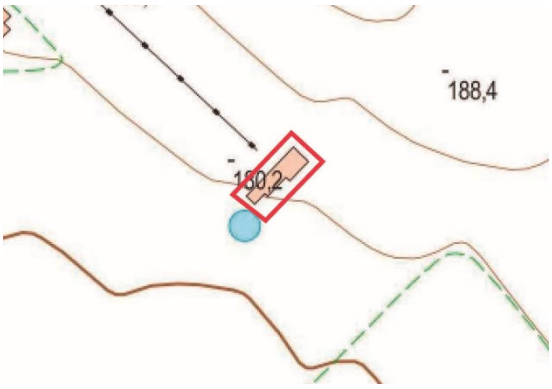
# 5. PROPOSTA DE FITXA DE CATÀLEG

| MAS DELS PEIXETS | FITXA 46 |
|---|---|

LOCALITZACIÓ:
Nucli, partida o indret: Partida Lo Freixe
Adreça postal: Camí Lo Molí de Vent

DADES CADASTRALS: Polígon 26, Parcel·la 21
Superfície: 15.478 m2
Coordenades UTM: X 335229.1 Y 4558348.3

DADES URBANÍSTIQUES:
Classificació del sòl: Sòl No Urbanitzable
Qualificació del sòl: Clau N1 Ordinari
Protecció actual: Cap



**1. DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL :**

**1.1. Descripció volumètrica i de l'entorn paisatgístic:** (tipologia i entorn actual)

A la finca hi ha una edificació principal anterior a l'any 1950 destinada a habitatge unifamiliar anomenada Mas dels Peixets. Es situa propera al costat oest de la finca, és de forma rectangular i conformada per dos cossos esgraonats entre sí, es desenvolupa en planta baixa i planta pis, realitzada amb parets de paredat i de maó massís, acabada amb coberta inclinada a una vessant i respon a la tipologia constructiva tradicional de Mas de la zona de la plana del Baix Camp.

L'edificació corresponent al Mas històric o original, compta amb una superfície construïda total de 227,38 m2 distribuïts en dues plantes, en planta baixa es tracta d'un espai continu i en planta pis hi ha unes estances corresponents a habitacions.
Confrontant amb l'edificació històrica principal en el seu costat nord, hi ha una edificació annexa per a ús de magatzem i d'instal·lacions pròpies de l'habitatge, de planta baixa, coberta inclinada i superfície construïda de 5,76 m2. Aquesta petita construcció s'ha edificat recentment i es pretén dedicar a ús de magatzem i instal·lacions sempre vinculat a l'habitatge principal.

Per altra banda, al límit sud de l'edificació principal hi ha una bassa circular de 9,50 m de diàmetre i a la finca hi ha també un pou autoritzat per l'Agència Catalana de l'Aigua. La bassa es troba elevada 1-1,5 m del terra per la banda meridional, mentre que pel nord queda enrasada a la plataforma o parada superior on hi ha el Mas. Es tracta d'una bassa tradicional, amb acabats arrebossats terrosos i maons vermells típics de la zona. Acompanyant la bassa hi ha un petit safareig.

**1.2. Ús actual i titularitat:**

Habitatge, corral i explotació agrícola.
Titularitat privada familiar

**1.3. Estat de conservació de l'immoble o conjunt, serveis i situació de risc:**
Bo
Disposa de subministrament elèctric, xarxa d'aigua potable i sanejament autònom (fosa sèptica).
Es situa allunyat de zones forestals

**1.4. Accessibilitat des dels camins públics:**
A través del Camí lo Molí de Vent, en bon estat de conservació, sense pavimentar i pràcticament pla fins l'accés a la finca

**2. JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS LEGALS QUE ACONSELLEN LA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL:**
El Mas dels Peixets es tracta d'un edifici d'estructura humil vinculada a una explotació agrícola encara en funcionament. Aquest edifici, tot i no disposar d'elements arquitectònics singulars, forma en el seu conjunt una unitat de valor vinculada al territori i al paisatge de la zona descrit. L'edifici a catalogar i a rehabilitar, així com el seu entorn conformen i han conformat un sistema productiu, social, tradicional i familiar en el temps. El Mas conté com a elements típics dels masets d'aquesta zona, el caminal d'accés, els bancals adaptant-se a la topografia, els marges, la gran bassa circular d'aprofitament d'aigua de pluja i de reg, la façana de paredat del mas, les obertures irregulars de les façanes i els materials i els colors tradicionals del lloc. Arquitectònicament el Mas manté els seus trets originals i es troba ben conservat, respecta el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original. Admetre que l'edificació es mantingui en ús i s'actualitzi, ha d'afavorir que se'n conservin els seus valors i els del conjunt, fet que en justifica la seva preservació.

**3. DETERMINACIONS NORMATIVES:**
**3.1. Volumetria original:**
Conservació de la volumetria de les edificacions existents.
Conservació dels materials de revestiment de façana, i utilització de colors clars i terrosos i fusteries de fusta o d'alumini de color fosc.
S'admet la instal·lació de sistemes de producció d'energia a través de fonts renovables.

**3.2. Volums susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 LUC:**
Es poden rehabilitar els edificis corresponent al mas històric s'hi admet l'habitatge familiar. S'admetrà el tancament de la finca per evitar situacions de risc i de vandalisme. S'admetrà la instal·lació de plaques fotovoltaiques.

**3.3. Volums no utilitzables pels usos previstos a l'apartat anterior i altres limitacions:**
El volum del magatzem adossat al mas es podrà mantenir i destinar a magatzem. S' admetrà la construcció d'un petit magatzem agrícola.

**3.4. Condicions d'ordenació . edificació, serveis i accés:**
Manteniment i conservació general dels volums existents.
Es mantindran les característiques materials de les façanes i les fusteries hauran de ser de fusta, de materials de qualitat que l'imitin o fusteries de color fosc.
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.
Pavimentació de l'entorn del mas serà amb materials de color terrós o marronosos.
Totes les intervencions hauran de tenir en compte la component paisatgística.
Pel que fa a la il·luminació exterior, només es preveuen sistemes d'il·luminació exterior a la façana sud-oriental per a donar llum a la zona d'entrada i esplanada associada al mas.
No s'eliminarà cap element vegetal existent ni es modificarà la topografia existent i els bancals i marges existents.

**3.5. Elements especials a preservar i altres condicions específiques:**
No s'eliminarà cap element vegetal existent ni es modificarà la topografia existent i els bancals i marges existents. No s'admet l'estesa de cablejat aeri.

# DOC 2. AVANTPROJECTE TÈCNIC

# MEMÒRIA

## Estat actual i preexistències

Els terrenys del present PAE es situen a la zona nord del municipi de Riudoms, concretament a la parcel·la 21 del polígon 26, partida Lo Freixe i tenen accés a través del camí Lo Molí de Vent.

A la finca li correspon la referència cadastral 43131A026000210000UZ i disposa d'una superfície segons cadastre de 15.478 m2 d'ús agrari i una superfície construïda total, segons amidament real recent, de 246,19 m2.

El Mas té una forma allargada i esgraonada, pràcticament rectangular i consta en el cadastre de l'any 1945 l'ús de casa i corral, es pretén rehabilitar per a ús d'habitatge familiar.

Es fa necessari dur a terme una actualització dels espais interiors i dels seus acabats per a destinar-la a l'ús d'habitatge segons la normativa d'habitabilitat vigent. Per tot això es fa necessari el tràmit del projecte d'actuació especifica de forma prèvia a la sol·licitud de la llicència. Es descriuen en la 1a fase, les obres de manteniment dutes a terme fins la data i la resta de fases les obres que es pretenen executar a futur.

## Descripció general de les edificacions existents

A la finca hi ha una edificació existent anterior a l'any 1950 destinada a habitatge unifamiliar anomenada Mas dels Peixets. Es situa proper al costat oest de la finca, és de forma rectangular i conformada per tres cossos esgraonats entre sí, es desenvolupa en planta baixa i planta pis, realitzada amb parets de paredat i de maó massís, acabada amb coberta inclinada a una vessant i respon a la tipologia constructiva tradicional de Mas de la zona de la plana del Baix Camp. La façana principal que dona a sud-est té una alçada al voltant dels 7 m, mentre que la façana posterior, a nord-oest, té una alçada de 5,9 m.

L'edificació corresponent al Mas històric o original, compta amb una superfície construïda total de 227,38 m2 distribuïts en dues plantes, en planta baixa es tracta d'un espai continu, una escala d'un tram comunica aquest espai amb la planta segons on hi ha distribuïdes unes estances. Sota coberta hi ha una petita sala. El volum en conjunt té unes dimensions de 20,87 ml i 6,38 m d'amplada, construït amb parets de càrrega i forjats de biguetes de fusta. Exteriorment l'edifici mostra un retranqueig de 1,60 m, els paraments de l'edifici estan acabats amb parets de paredat, de maó massís vista i altres acabats arrebossats i pintats color grogós. La coberta és inclinada a una vessant acabada amb teula àrab i resseguint diferents nivells.

Els darrers anys s'han realitzat unes obres de manteniment en el mas per evitar la seva degradació donat que feia un temps que es trobava en desús. Les obres realitzades s'han centrat en la restauració dels forjats interiors i la coberta; en aquesta última s'hi ha realitzat reparacions així com també s'ha consolidat la vessant central i ampliat la vessant situada al sud-oest, per tal reforçar el conjunt i donar-li la seguretat necessària. També s'han reparat els paraments de façanes afectats i s'han substituït les fusteries originals per unes d'alumini de color fosc. També s'ha pavimentat un espai en la zona d'accés al Mas i s'ha construït un petit magatzem adossat al Mas amb la finalitat d'ubicar-hi les instal·lacions pròpies de l'habitatge.

Confrontant amb l'edificació històrica principal en el seu costat nord, hi ha una edificació annexa per a ús de magatzem i d'instal·lacions pròpies de l'habitatge, de planta baixa, coberta inclinada i superfície construïda de 5,76 m2. Aquesta petita construcció s'ha alçat recentment i es pretén mantenir en el seu conjunt per evitar dispersar elements en la finca i evitar esteses de canonades o serveis en la parcel.la.

Al límit sud de l'edificació principal hi ha una bassa circular de 9,50 m de diàmetre i a la finca hi ha també un pou autoritzat per l'Agència Catalana de l'Aigua. En aquestes edificacions no s'hi pretén realitzar cap intervenció.

L'entorn immediat del Mas és característic de la plana de regadiu del Baix Camp, i està majoritàriament conreada d'oliveres.

## Descripció de l'actuació_ 1

Es descriuen en la 1a intervenció les obres de manteniment dutes a terme fins la data i descrites en els apartats anteriors. La Propietat per tal d'assolir els mínims d'habitabilitat necessita dur a terme les obres descrites com a intervenció 1 i intervenció 2, i amb aquesta finalitat es redactarà posteriorment el corresponent projecte executiu que les detalli. Les intervencions de l'actuació 1 son:

**Treballs previs i enderrocs.**

En primer terme segons indicacions de la propietat s'ha procedit enderrocar els elements malmesos corresponents al forjat interior divisori de la planta baixa i la planta pis del Mas històric, així com a la retirada dels elements malmesos de coberta amb presència generalitzada de desperfectes i filtracions en la part central del Mas i en el corral.

**Elements estructurals interiors.**

S'ha reparat el forjat interior conservant les mateixes dimensions i amb estructura de biguetes de fusta. També s'ha reparat part de la coberta del mas històric sempre mantenint les vessants originals del conjunt i l'acabat de teula àrab.

**Envolupant i espais exteriors.**

Es proposa col·locar un paviment a l'espai exterior d'accés de l'habitatge i a les escales d'accés, es tracta de l'espai frontal mínim vinculat a l'habitatge. S'ha dut a terme una solera de formigó i es proposa donar-li un acabat amb un paviment acabat amb un color terrós.

Consolidació de la vessant central de la coberta del Mas, resseguint el perfil original d'edificació esgraonada. La coberta és inclinada de teula a una vessant

Ampliació de l'espai corresponent a l'antic corral en planta primera per tal de reparar la coberta existent i al mateix temps crear un espai habitable necessari per al programa familiar. Les parets Son de paredat i coberta inclinada amb biguetes de fusta i acabat de teula àrab. A les façanes s'hi han realitzat dues obertures proporcionades d'acord amb les de la resta de l'habitatge i les fusteries son d'alumini color fosc.

Tots els paraments verticals exteriors i interiors van ser pintats amb pintura plàstica segons colors terrosos i grogosos i altres paraments repicats per deixar part de les parets de paredat o maó massís vistes.
Les fusteries de les obertures existents son d'alumini color fosc amb doble vidre baix emissor.

**Magatzem**
Es tracta d'una petita construcció adossada al Mas històric, de planta baixa i coberta inclinada de teula a una vessant i paraments acabats arrebossats i pintats.

**Quadre de superfícies**

| **Planta baixa Mas històric** | **Fase 1** |
|---|---|
| Sala 1 | 44,96 m2 |
| Sala 2 | 47,24 m2 |
| **Total útil** | **92,20 m2** |
| **Total construïda** | **113,69 m2** |

| **Planta primera Mas històric** | **Fase 1** |
|---|---|
| Estança 1 | 22,00 m2 |
| Estança 2 | 9,09 m2 |
| Estança 3 | 4,59 m2 |
| Escala - passadís | 10,73 m2 |
| Distribuïdor | 6,95 m2 |
| Estança 4 | 2,78 m2 |
| Estança 5 | 8,07 m2 |
| Estança 6 | 11,70 m2 |
| Estança 7 | 13,77 m2 |
| **Total útil** | **89,68 m2** |
| **Total construïda** | **113,69 m2** |

| **Espais exteriors** | **Fase 1** |
|---|---|
| Paviment | 230,00 m2 |

| **Magatzem** | | **Fase 1** |
|---|---|---|
| Instal·lacions | | 4,79 m2 |
| **Total útil** | **-** | **4,79 m2** |
| **Total construïda** | **-** | **5,76 m2** |

## Descripció de l'actuació 2

En la fase d'intervenció 2 es preveu realitzar els acabats a l'interior del Mas per tal de destinar-lo a ús d'habitatge familiar. Es proposa la pavimentació de les estances, la distribució d'un bany a cada planta, la instal·lació d'una cuina en planta baixa i l'actualització de les instal·lacions d'aigua, llum i climatització internes de l'habitatge.

**Treballs previs i enderrocs.**

Es procedirà a la retirada de les instal·lacions obsoletes.

**Envolupant i espais exteriors.**
No s'intervé en els espais exteriors

**Sistema d'acabats interiors i instal·lacions.**
Es procedirà a la pavimentació dels espais interiors de planta baixa i planta pis.
També a la distribució de les instal·lacions d'aigua, llum i climatització segons normativa vigent.
Es procedirà als acabats de les parets interiors, com ara enguixats i pintat en estances generals i enrajolats en zones humides.
També es procedirà a la instal·lació de plaques solars fotovoltaiques a la coberta del Mas a la vessant amb una millor orientació, les bateries s'ubicaran en el Magatzem.

**Quadre de superfícies**

| **Planta baixa Mas històric** | **Fase 2** |
|---|---|
| Cuina - estar - menjador | 40,99 m2 |
| Bany | 3,87 m2 |
| Escala | 10,76 m2 |
| Sala d'estar | 44,96 m2 |
| **Total útil** | **100,58 m2** |
| **Total construïda** | **113,69 m2** |

| **Planta primera Mas històric** | **Fase 2** |
|---|---|
| Escala - passadís | 10,79 m2 |
| Dormitori 1 | 16,15 m2 |
| Bany 1 | 15,62 m2 |
| Vestidor | 6,65 m2 |
| Dormitori 2 | 8,07 m2 |
| Dormitori 3 | 10,69 m2 |
| Dormitori 4 | 13,77 m2 |
| Bany 2 | 4,86 m2 |
| **Total útil** | **86,60 m2** |
| **Total construïda** | **113,69 m2** |

# PRESSUPOST

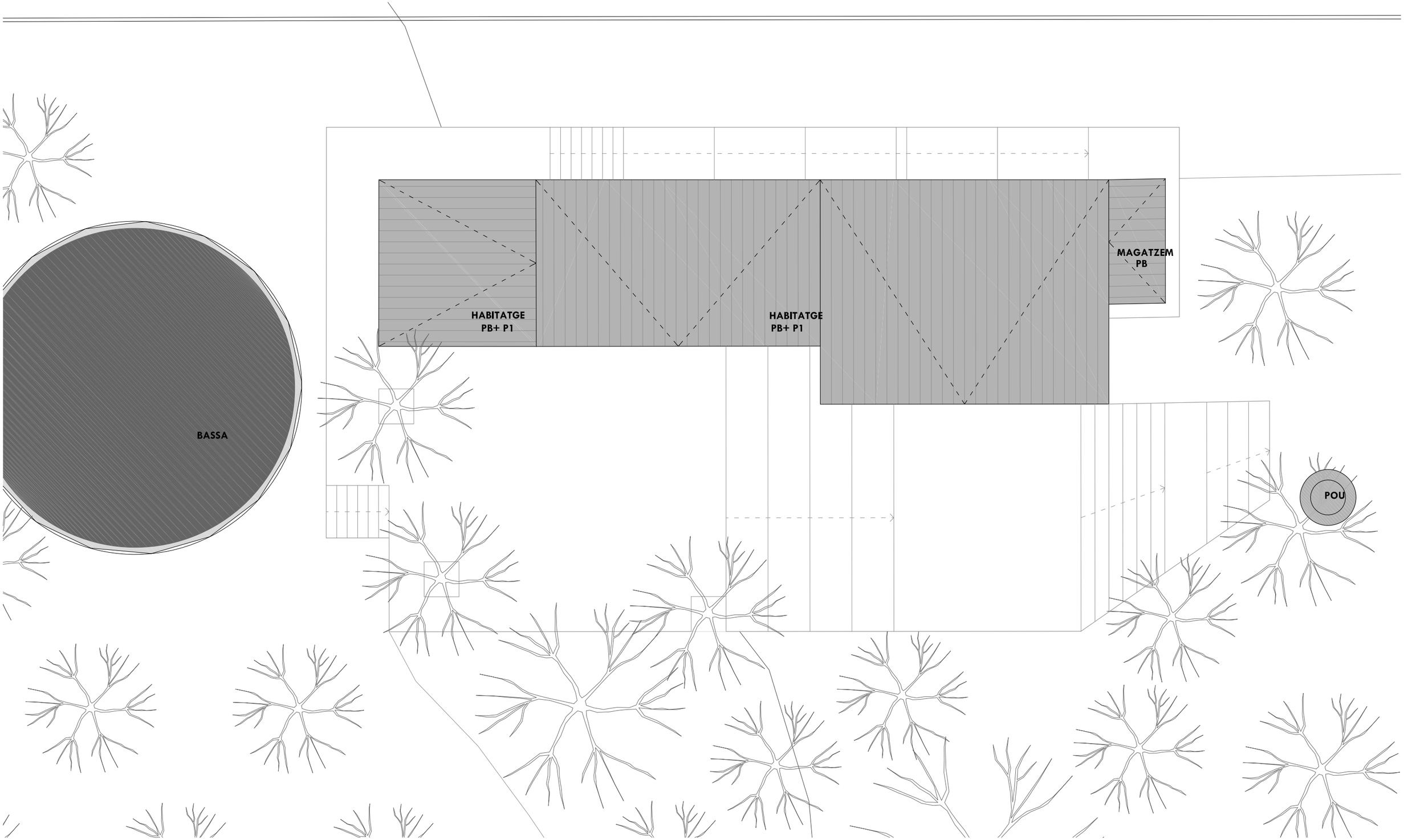
A continuació es detallen les partides del pressupost d'aquest avantprojecte.

El pressupost d'execució material corresponent a **l'actuació 1** ascendeixen a 99.947,14 €

El pressupost d'execució material corresponent a **l'actuació 2** ascendeixen a 26.585,27 €

# PLÀNOLS

01. Estat actual. Planta general
02. Estat actual. Plantes, alçat i secció
03. Fase 1. Planta general
04. Fase 1. Plantes, alçat i secció
05. Fase 2. Plantes, alçat i secció
06. Fase 3. Planta general
07. Fase 3. Tancament perimetral de la finca




PROJECTE

# AVANTPROJECTE TÈCNIC MASIA

PLANOL

ESTAT ACTUAL

PLANTA GENERAL

SITUACIÓ

POLÍGON 26 - PARCEL·LA 21
RIUDOMS (TARRAGONA)

PROMOTOR

ALINA BUICIUC

ARQUITECTE

MONTSERRAT OLIVA BOADA
ROSA ARNAVAT DALMAU

DATA

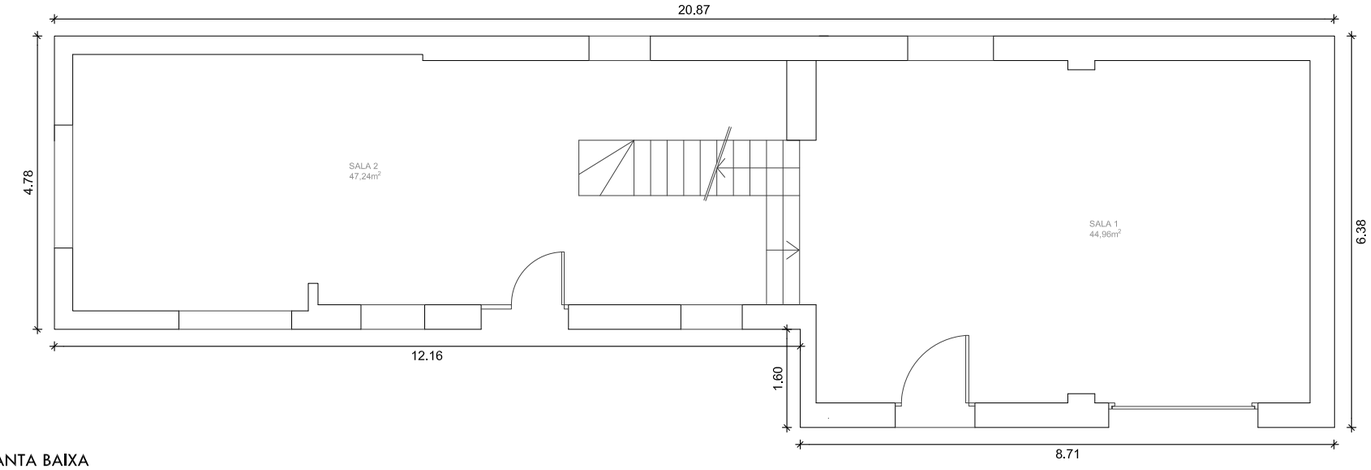
DESEMBRE 2023

ESCALA

1/100

NUMERO

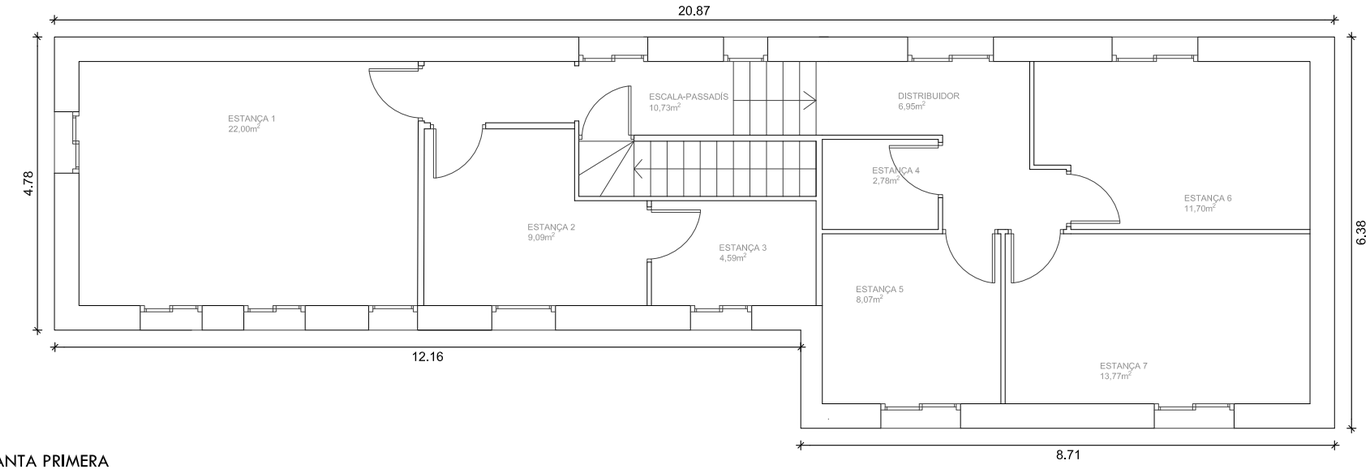
01



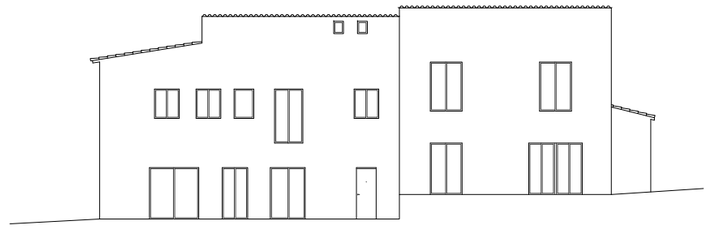

PLANTA BAIXA

| SUPERFÍCIE PLANTA BAIXA MAS | |
|---|---|
| Sala 1 | 44,96 m² |
| Sala 2 | 47,24 m² |
| TOTAL SUP. ÚTIL | 92,20 m² |
| TOTAL SUP. CONSTRUIDA | 113,69 m² |

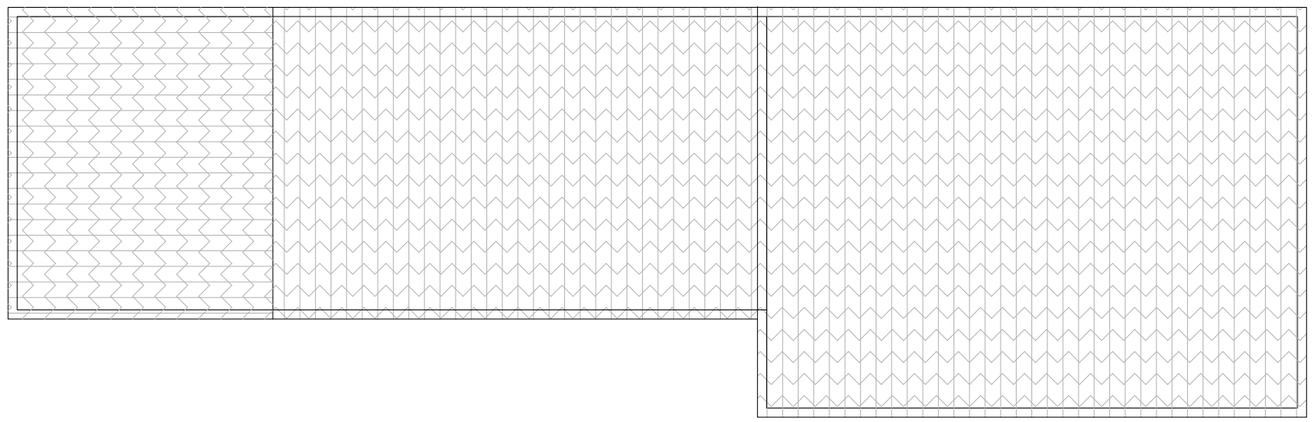
| SUPERFÍCIE PLANTA PRIMERA MAS | |
|---|---|
| Estança 1 | 22,00 m² |
| Estança 2 | 9,09 m² |
| Estança 3 | 4,59 m² |
| Escala-Passadís | 10,73 m² |
| Distribuidor | 6,95 m² |
| Estança 4 | 2,78 m² |
| Estança 5 | 8,07 m² |
| Estança 6 | 11,70 m² |
| Estança 7 | 13,77 m² |
| TOTAL SUP. ÚTIL | 89,68 m² |
| TOTAL SUP. CONSTRUIDA | 113,69 m² |



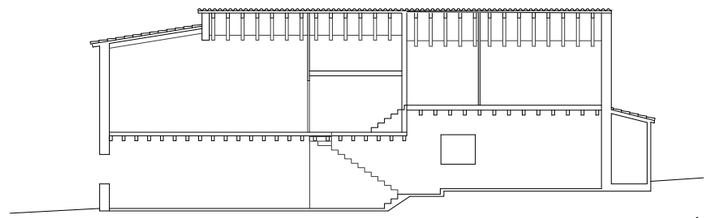

PLANTA PRIMERA



ALÇAT PRINCIPAL



PLANTA COBERTA



SECCIÓ

PROJECTE

# AVANTPROJECTE TÈCNIC MASIA

PLÀNOL

ESTAT ACTUAL

PLANTES, ALÇAT I SECCIÓ

SITUACIÓ

POLÍGON 26 - PARCEL·LA 21
RIUDOMS (TARRAGONA)

PROMOTOR

ALINA BUICIUC

ARQUITECTE

MONTSERRAT OLIVA BOADA
ROSA ARNAVAT DALMAU

DATA

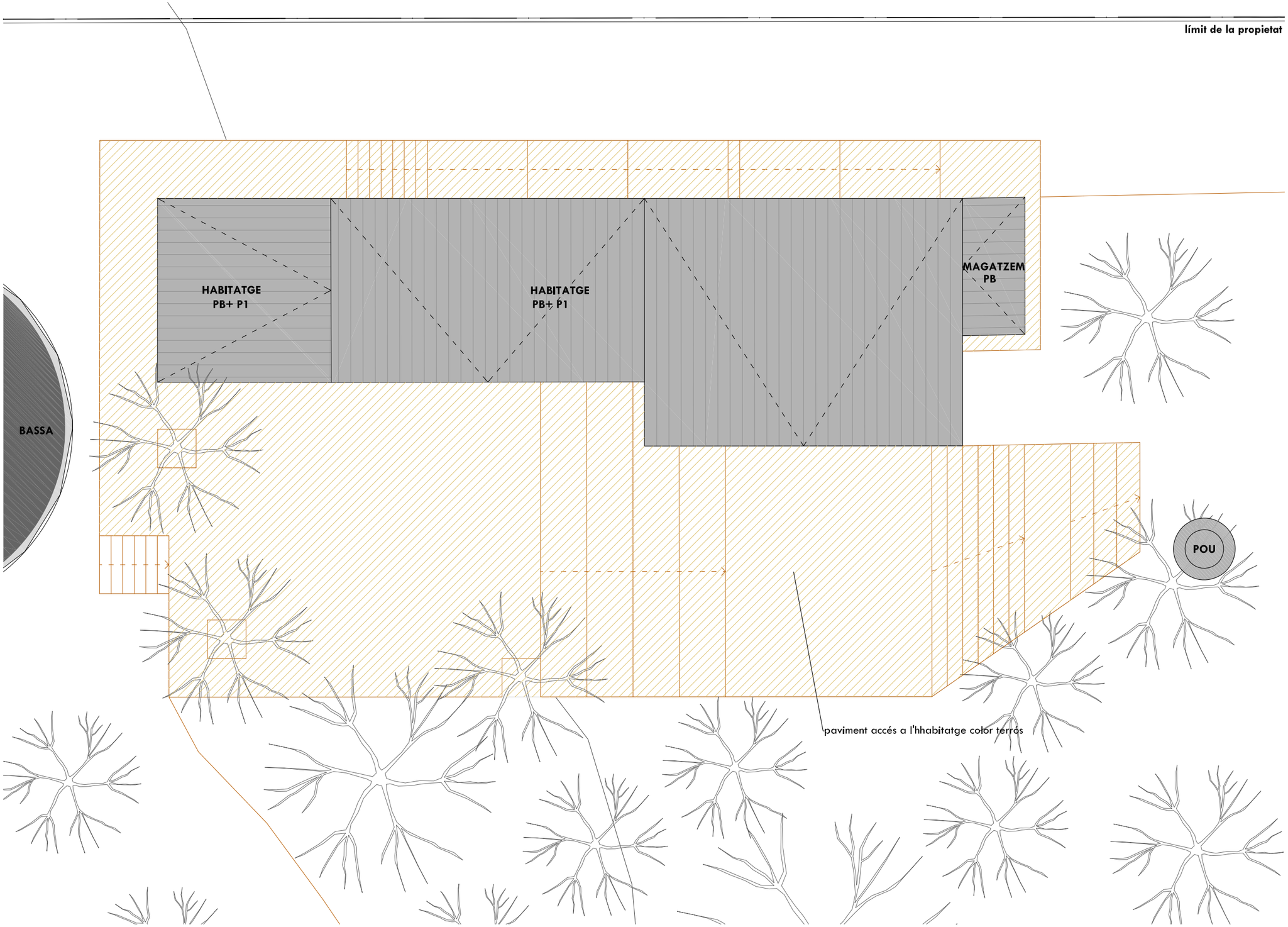
DESEMBRE 2023

ESCALA

1/100

NUMERO

02




| SUPERFÍCIE EXTERIOR | |
|---|---|
| Paviment | 230 $m^2$ |

PROJECTE

# AVANTPROJECTE TÈCNIC MASIA

PLANOL

ACTUACIÓ 1

PLANTA GENERAL

SITUACIÓ

POLÍGON 26 - PARCEL·LA 21
RIUDOMS (TARRAGONA)

PROMOTOR

ALINA BUICIUC

ARQUITECTE

MONTSERRAT OLIVA BOADA
ROSA ARNAVAT DALMAU

DATA

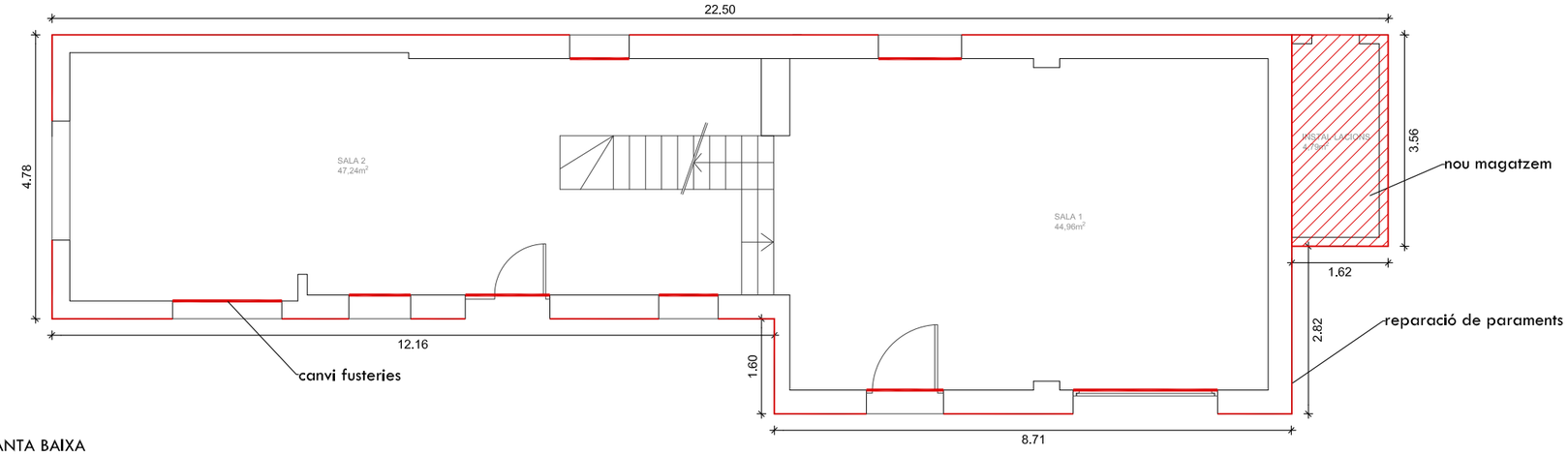
DESEMBRE 2023

ESCALA

1/100

NUMERO

03

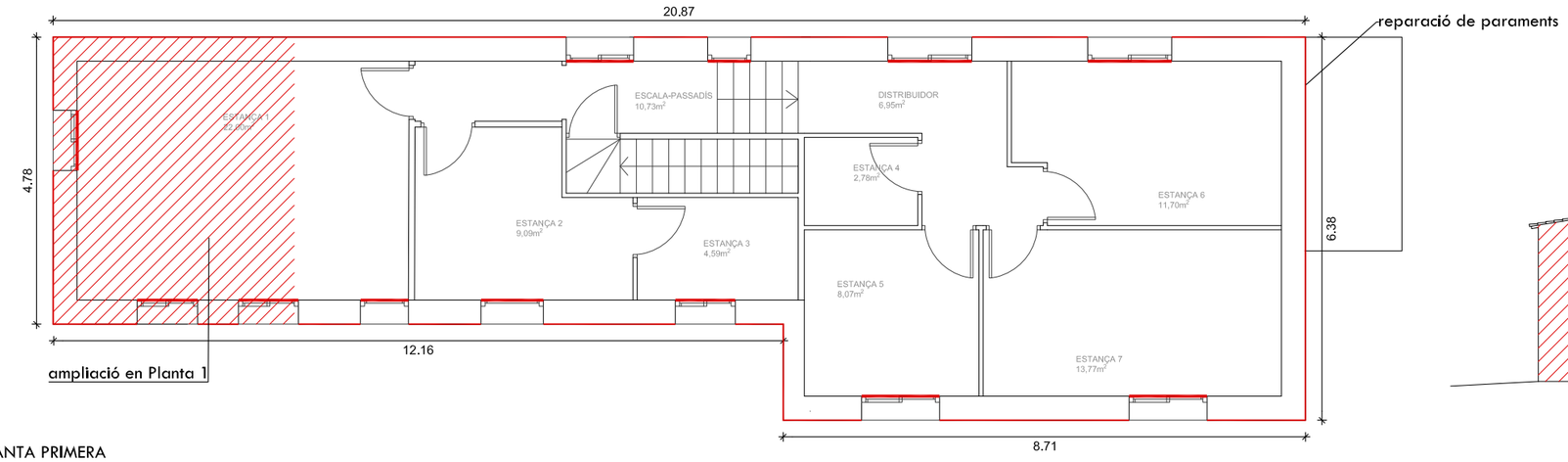



PLANTA BAIXA

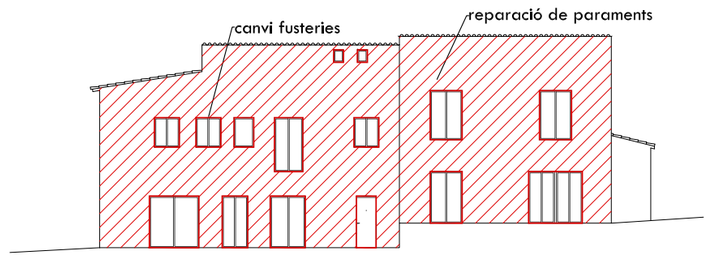
| SUPERFÍCIE PLANTA BAIXA MAS | |
|---|---|
| Sala 1 | 44,96 m² |
| Sala 2 | 47,24 m² |
| TOTAL SUP. ÚTIL | 92,20 m² |
| TOTAL SUP. CONSTRUIDA | 113,69 m² |

| SUPERFÍCIE MAGATZEM | |
|---|---|
| Instal·lacions | 4,79 m² |
| TOTAL SUP. ÚTIL | 4,79 m² |
| TOTAL SUP. CONSTRUIDA | 5,76 m² |

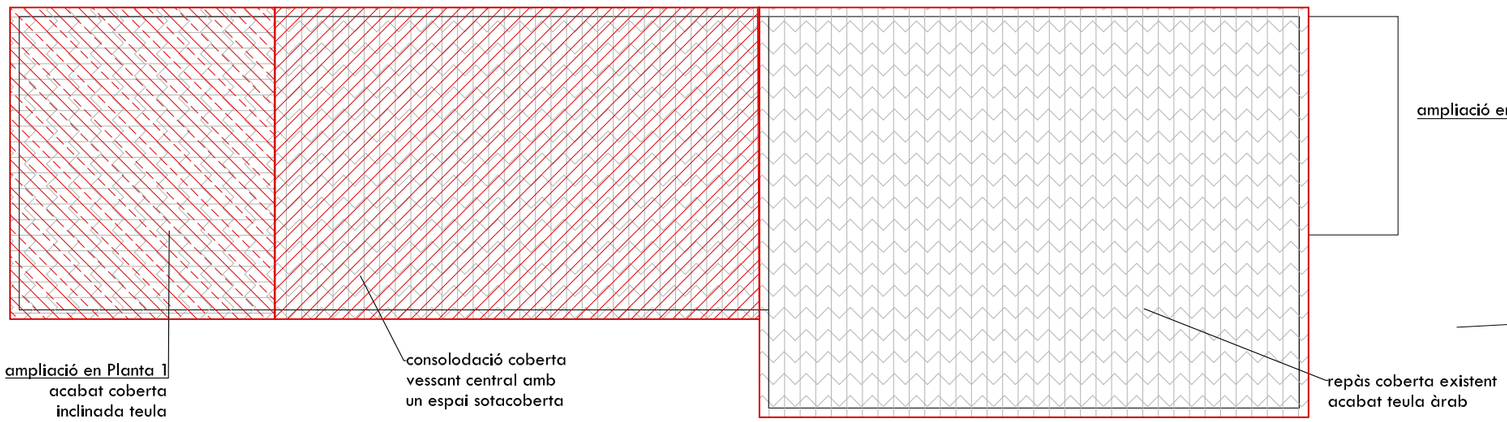
| SUPERFÍCIE PLANTA PRIMERA MAS | |
|---|---|
| Estança 1 | 22,00 m² |
| Estança 2 | 9,09 m² |
| Estança 3 | 4,59 m² |
| Escala-Passadís | 10,73 m² |
| Distribuïdor | 6,95 m² |
| Estança 4 | 2,78 m² |
| Estança 5 | 8,07 m² |
| Estança 6 | 11,70 m² |
| Estança 7 | 13,77 m² |
| TOTAL SUP. ÚTIL | 89,68 m² |
| TOTAL SUP. CONSTRUIDA | 113,69 m² |



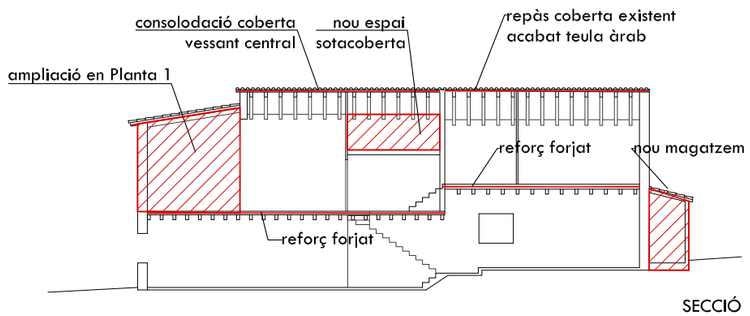

PLANTA PRIMERA




ALÇAT PRINCIPAL




PLANTA COBERTA




SECCIÓ

PROJECTE

# AVANTPROJECTE TÈCNIC MASIA

PLANOL

ACTUACIÓ 1

PLANTES, ALÇAT I SECCIÓ

SITUACIÓ

POLÍGON 26 - PARCEL·LA 21
RIUDOMS (TARRAGONA)

PROMOTOR

ALINA BUICIUC

ARQUITECTE

MONTSERRAT OLIVA BOADA
ROSA ARNAVAT DALMAU

DATA

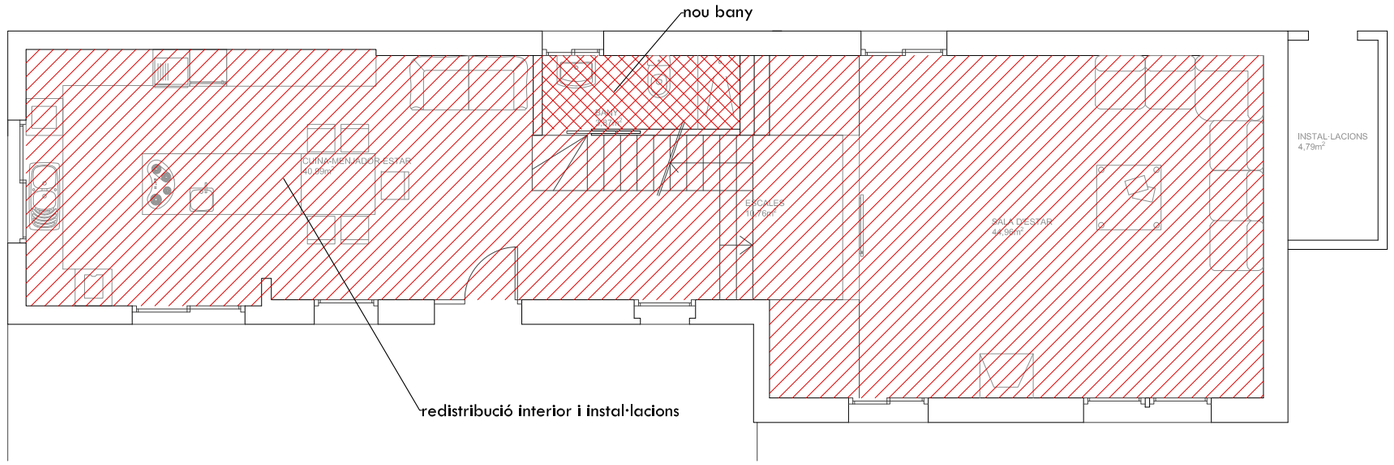
DESEMBRE 2023

ESCALA

1/100

NUMERO

04

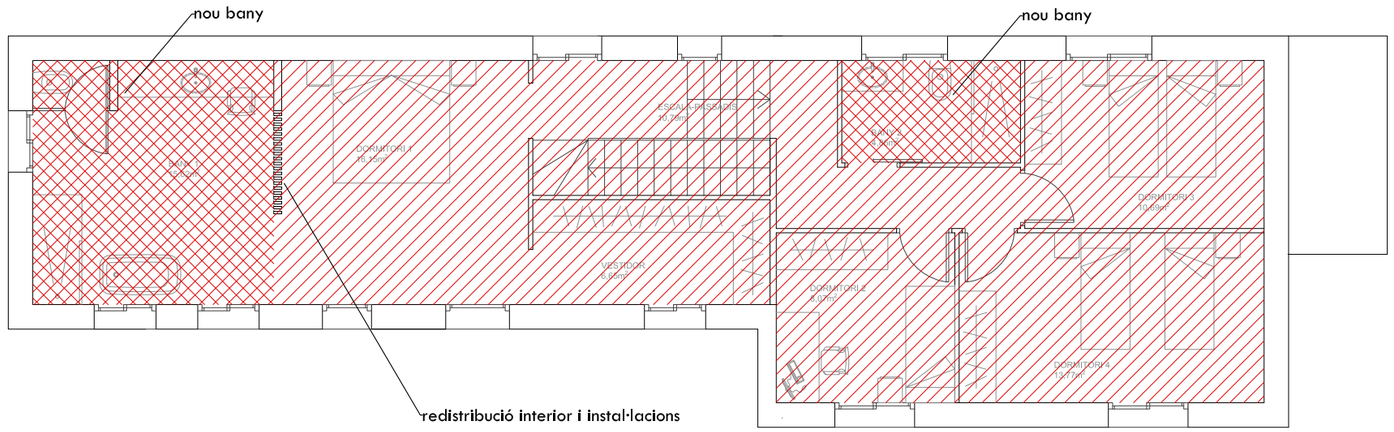



PLANTA BAIXA

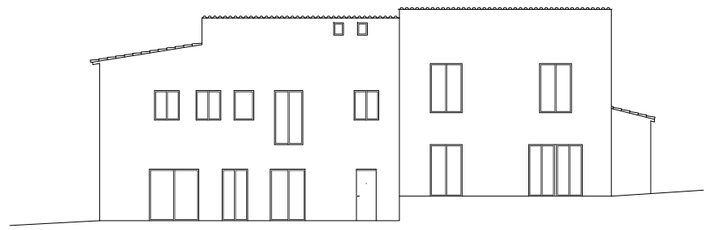
| SUPERFÍCIE PLANTA BAIXA MAS | |
|---|---|
| Cuina - menjador - estar | 40,99 $m^2$ |
| Bany | 3,87 $m^2$ |
| Escala | 10,76 $m^2$ |
| Sala d'estar | 44,96 $m^2$ |
| TOTAL SUP. ÚTIL | 100,58 $m^2$ |
| TOTAL SUP. CONSTRUÏDA | 113,69 $m^2$ |

| SUPERFÍCIE MAGATZEM | |
|---|---|
| Instal·lacions | 4,79 $m^2$ |
| TOTAL SUP. ÚTIL | 4,79 $m^2$ |
| TOTAL SUP. CONSTRUÏDA | 5,76 $m^2$ |

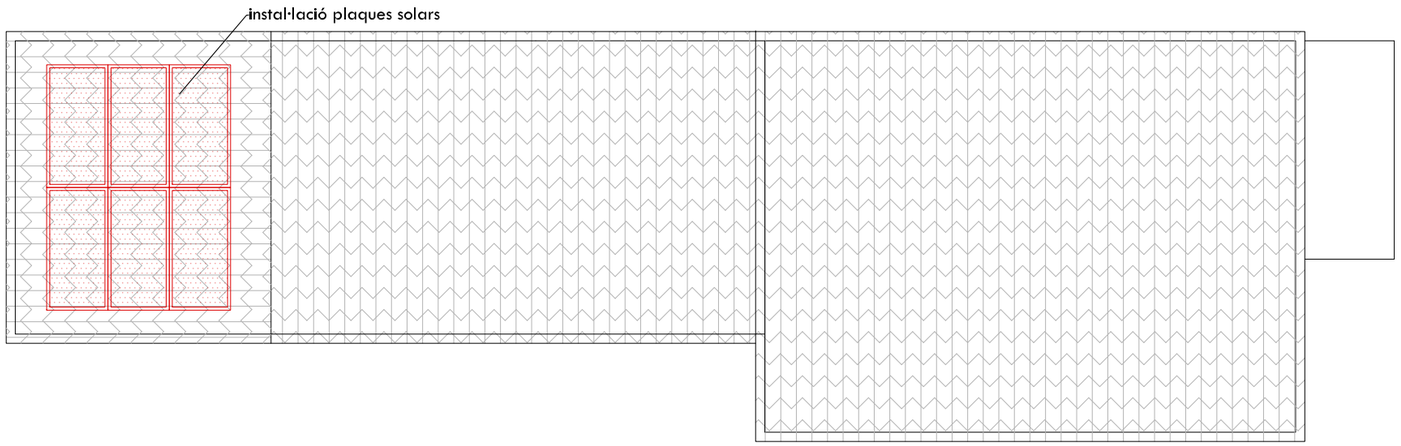
| SUPERFÍCIE PLANTA PRIMERA MAS | |
|---|---|
| Dormitori 1 | 16,15 $m^2$ |
| Bany 1 | 15,62 $m^2$ |
| Vestidor | 6,65 $m^2$ |
| Escala-Passadís | 10,79 $m^2$ |
| Dormitori 2 | 8,07 $m^2$ |
| Dormitori 3 | 10,69 $m^2$ |
| Dormitori 4 | 13,77 $m^2$ |
| Bany 2 | 4,86 $m^2$ |
| TOTAL SUP. ÚTIL | 86,60 $m^2$ |
| TOTAL SUP. CONSTRUÏDA | 113,69 $m^2$ |



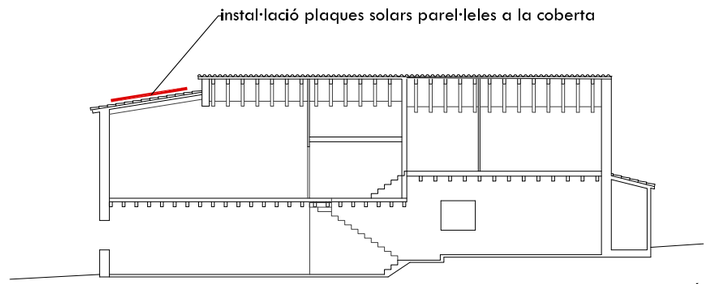

PLANTA PRIMERA



ALÇAT PRINCIPAL




PLANTA COBERTA




SECCIÓ

PROJECTE

# AVANTPROJECTE TÈCNIC MASIA

PLANOL

ACTUACIÓ 2

PLANTES, ALÇAT I SECCIÓ

SITUACIÓ

POLÍGON 26 - PARCEL·LA 21
RIUDOMS (TARRAGONA)

PROMOTOR

ALINA BUICIUC

ARQUITECTE

MONTSERRAT OLIVA BOADA
ROSA ARNAVAT DALMAU

DATA

DESEMBRE 2023

ESCALA

1/100

NUMERO

05

# DOC 3. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

# ÍNDEX

**1.OBJECTIU I DADES BÀSIQUES** **2**

**2.PLANEJAMENT VIGENT I INSTRUMENTS DEL PAISATGE** **4**

2.1. PLANEJAMENT TERRITORIAL I URBANÍSTIC 4

2.2. CATÀLEG DEL PAISATGE I ALTRA DOCUMENTACIÓ EN RELACIÓ AMB EL PAISATGE 7

**3.PAISATGE A ESCALA TERRITORIAL** **9**

3.1. DESCRIPCIÓ I DINÀMICA DEL PAISATGE 9

3.2. COMPONENTS I VALORS PAISATGE 9

**4.DESCRIPCIÓ DEL PAISATGE DEL LLOC I DEL PROJECTE** **12**

4.1. DESCRIPCIÓ I VISIBILITAT DE L'EMPLAÇAMENT 12

4.2. PROGRAMA I REQUISITS DEL PLA 18

4.3. VISIÓ INTEGRAL DEL PLA 19

**5.ESTRATÈGIES, CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ** **22**

**6.CONCLUSIONS** **23**

**ANNEX I: CARTOGRÀFIC**

**ANNEX II. FOTOGRÀFIC**

# 1

## OBJECTIU I DADES BÀSIQUES

El present Estudi d'Impacte i d'Integració Paisatgística té per objectiu preveure les conseqüències sobre el paisatge d'una reforma de l'edificació existent en una finca Rústica al terme municipal de Riudoms.

*(Veure Plànol 1 de l'Annex)*

| **Caracterització de l'àmbit i de l'actuació** | | |
|---|---|---|
| **Síntesi de l'actuació** | | • Millora interior i exterior de l'edificació existent en una finca agrícola amb plantació d'oliveres.<br>• No s'amplia el volum edificat existent del mas principal. El Mas ha sigut objecte de remodelacions que n'han augmentat el volum recentment.<br>• Actuacions exteriors de les edificacions: pavimentació entorn de l'edificació.<br>• Construcció d'un petit magatzem per a serveis tècnics annex al mas principal de 5,7 $m^2$<br>• Manteniment de la bassa i safareig existent annexa a l'edificació.<br>• No s'intervé en la vegetació present ni es proposa nou enjardinament<br>• Pavimentació de la part frontal de l'edificació per evitar escòrrecs i inundacions en la planta baixa. |
| **Agents implicats** | **Promotor** | Alina Buiciuc amb NIE X5425623S |
| | **Autor del projecte** | Montserrat Oliva i Rosa Arnavat Dalmau.<br>Arquitectes |
| | **Autor de l'estudi** | Marta Ricart i Vilella, Tràmit Ambiental, SCP<br>Llicenciada en Biologia |
| **Base legal** | | Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística. Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i les seves modificacions d'acord amb la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i El Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. |

| Caracterització de l'àmbit i de l'actuació | | |
|---|---|---|
| **Situació** | **Comarca** | Baix Camp |
| | **Municipi** | Riudoms |
| | **Localització** | Parcel·la 21, polígon 26 |
| | **Àmbit d'actuació i accés** | Accés directe des del camí del Molí del Vent, que va des del nucli de Riudoms fins a la carretera N-420. La parcel·la es localitza a poc més de 900 m de la N-420. |
| **Superfície** | | 152 $m^2$ de superfície construïda i 15.478 $m^2$ de finca, segons cadastre |
| **Coordenades UTM-31N** | | 335232,85/4558351.14 |

# 2

# PLANEJAMENT VIGENT I INSTRUMENTS DEL PAISATGE

## 2.1. PLANEJAMENT TERRITORIAL I URBANÍSTIC

Tot seguit es detallen les determinacions normatives del planejament territorial, sectorial i municipal d'aplicació en l'àmbit de l'actuació, així com altra normativa que afecta o pot afectar al seu emplaçament.

S'incorporen també, les determinacions normatives dels catàlegs del paisatge i els instruments de caràcter local amb relació amb el paisatge i amb la zona de localització de l'àmbit d'actuació.

**Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona**

En data 12 de gener de 2010 es va aprovar definitivament el Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona. El Pla estableix tot un seguit de normes, directrius i recomanacions Les normes són d'obligat compliment pel planejament urbanístic, les directrius defineixen estratègies o pautes d'actuació que hauran de ser concretades en documents normatius de major detall, i les recomanacions es consideren adients per a un desenvolupament positiu del territori, però que s'entén sotmeses a les valoracions d'oportunitat o conveniència que l'administració competent pugui fer en el moment de l'actuació.

De manera concreta, pel que fa a l'àmbit d'estudi, el Pla Territorial l'inclou en Sòl No Urbanitzable de Protecció Preventiva.

*(Veure Mapa 2 de l'Annex I)*

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

Està subjecte a les limitacions que la legislació urbanística estableix per al règim de sòl no urbanitzable: article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Per altra banda, el Pla també estableix altre tipus de determinacions genèriques que afecten a tots els sòls que formen part de l'àmbit del Pla. Entre aquestes regulacions cal esmentar:

- Actuacions en els trams urbanitzats dels cursos fluvials i en les zones verdes i els parcs urbans amb funció connectora o de transició (article 2.16). D'acord amb aquest article:

- Les actuacions en trams fluvials i riberencs al seu pas per un nucli i àrees urbanes i urbanitzables que formen part d'un mateix curs d'aigua, la resta del qual, aigües amunt i aigües avall, està classificat de protecció especial, s'han d'adreçar al manteniment o restauració de la vegetació riberenca.
- Quan aquests trams fluvials i riberencs formin part d'algun parc o zona verda urbans, com també en els casos de parcs o zones verdes urbans a través dels quals es pot produir la continuïtat entre sòls de protecció especial, en el seu tractament formal i compositiu s'han d'evitar les construccions no necessàries i s'ha de basar en elements vegetals naturals, preferentment de les espècies pròpies dels ambients representats en els sòls de protecció especial contigus, i el mobiliari urbà ha de ser-hi absent o ha de quedar reduït al mínim imprescindible.
- En el cas d'un nucli urbà amb un curs fluvial perifèric, les extensions urbanes evitaran preferiblement passar a l'altre costat d'aquests. En tot cas, l'espai fluvial i riberenc serà tractat com un element bàsic de l'ordenació urbanística.
- Quan sigui adient pel tipus d'espais i pel caràcter de la franja perimetral del sòl urbà, el tractament i els usos admesos en les zones verdes perifèriques i els parcs periurbans han de ser els adequats per tal que aquestes àrees de sòl puguin jugar un paper d'espais de transició entre l'àrea urbana i el medi rural i que actuïn com amortidors dels possibles impactes de la primera envers el segon.
- Títol VI. Normes territorials sobre el paisatge.
- Article 6.2 Condicions generals per a les transformacions del sòl en els paisatges rurals. Els projectes de transformació del territori rural han de prendre en consideració les qüestions següents:

  a) La possibilitat de mantenir l'escala de la compartimentació de l'espai agrícola productiu en les diverses peces (camps o unitats de producció agrícola) que, amb la seva dimensió, proporció, ritme i seqüència, defineixen els diversos paisatges rurals.

  b) Les característiques dels elements de separació entre unitats productives, ja siguin murs de pedra o altres materials, marges, tanques arbrades o espais residuals que concentren el desnivell i que poden presentar diferents formacions vegetals (brolles, retalls de bosc, fileres d'arbres...).

  c) La conservació i manteniment de la xarxa de drenatge natural del territori (rieres, torrents, còrrecs,...) com a components destacats del mosaic agroforestal característic del paisatge de Catalunya.

  d) La protecció i conservació de la xarxa de camins rurals, les infraestructures de rec i les construccions d'abric tradicionals complementàries de l'ús agrari, sense perjudici de les obres de manteniment i millora que siguin necessàries.

  e) Les possibilitats d'aprofitar, en l'obertura de camins i en l'estesa de xarxes d'infraestructura de servei local, els canals de pas i els corredors existents i de seguir les actuals vies de comunicació procurant mantenir la unitat de les explotacions i mirant d'evitar la fragmentació dels camps.

- Article 6.3 Condicions generals per a les edificacions aïllades. A l'efecte d'aquest article, es consideren edificacions aïllades les que es poden construir en sòl no urbanitzable a l'empara del que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i també aquelles altres que estaran aïllades de fet encara que s'ubiquin en peces de sòl que es classifiquen com a urbanitzables o urbanes

  Sens perjudici del compliment de les normes contingudes en plans urbanístics quan siguin més restrictives o específiques, les edificacions aïllades han de complir les condicions següents:

  a) Implantació Atès que una adequada implantació contribueix significativament a la integració paisatgística, s'han d'avaluar diverses alternatives d'emplaçament i s'ha de seleccionar la més adient amb relació al paisatge i a la preservació del patrimoni cultural. En principi, i llevat dels casos d'estratègia de monumentalització, convé evitar les localitzacions en les parts centrals dels fons de vall, en punts focals respecte a carreteres i miradors i en indrets amb alta exposició visual.

  b) Perfil territorial S'han de preservar les línies del relleu que defineixen els perfils panoràmics i s'ha d'evitar la localització d'activitats sobre els punts prominents, els careners i les cotes més altes del territori, on la projecció de la silueta de l'edificació en la línia d'horitzó modifiqui el perfil natural perceptible del paisatge.

  c) Proporció Les implantacions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge, de manera que s'evitin o es fraccionin aquelles que per la seva grandària constitueixen una presència impròpia i desproporcionada.

  d) Pendent En totes les intervencions s'ha d'evitar ocupar els terrenys amb major pendent. Quan siguin necessaris anivellaments, s'ha de procurar evitar l'aparició de murs de contenció de terres, i s'han de salvar els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents que permetin la revegetació. Per tal de minimitzar l'impacte visual, les edificacions s'han d'esglaonar o descomposar en diversos elements simples articulats evitant la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de cota entre el terreny natural i el modificat.

  e) Parcel·la La correcta inserció en el medi rural de qualsevol implantació requereix que aquesta ocupi la mínima part possible de la parcel·la, i que la resta mantingui el caràcter d'espai rural no artificialitzat que ha d'actuar de coixí amb l'entorn no transformat, tot i que s'admeten les actuacions necessàries per donar un correcte tractament als límits de la implantació.

  f) Distàncies Les edificacions s'han de separar com a mínim 100 m de les lleres dels rius, rieres i barrancs. Així mateix, i sense perjudici de la normativa d'aplicació en cada cas, s'han de separar dels marges de les infraestructures lineals de comunicació, un mínim de 50 m de les vies locals, 100 de les generals i 150 de les autopistes, autovies i vies convencionals amb doble calçada. La distància de separació a vies fèrries és de 100 m.

Aquestes distàncies que es consideren com els mínims desitjables es poden disminuir justificadament en aquells casos d'edificacions agràries o d'interès públic de necessària ubicació en una parcel·la, en què la configuració del territori les faci inabastables.

g) Façanes i cobertes És obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions sigui quina sigui la seva finalitat i com a materials d'acabament només s'han d'utilitzar aquells que presentin colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge i no introdueixin contrastos estranys que desvaloritzin la seva imatge dominant.

h) Vegetació Es recomana la utilització de vegetació, i en concret d'arbrat, amb espècies i plantacions pròpies del lloc per a facilitar la integració paisatgística de l'edificació.

- Article 6.3.6 Aquelles edificacions compreses entre les autoritzables segons el que determina l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, que per motius funcionals inevitables hagin de situar-se en una ubicació en la qual pels seus requeriments de forma no pugui complir algunes de les condicions establertes, han d'utilitzar els mitjans adequats, en especial l'arbrat i les barreres visuals vegetals, per a assolir un grau d'integració acceptable en el paisatge.

**Normes Subsidiàries de Planejament de Riudoms**

El planejament urbanístic vigent al municipi de Riudoms són les Normes Subsidiàries de Planejament de Tipus a i b que consten d'un Text Refós de l'any 1993.

D'acord amb aquestes normes, la zona objecte d'estudi està en Sòl No urbanitzable Ordinari (Clau N1).

Les Normes no especifica cap qualificació ni determinació específica destacada per als Sòls No Urbanitzables del municipi, tret dels aspectes genèrics que figuren a la normativa que el regula (article 205 al 222).

*(Veure Mapa 3 de l'Annex I)*

## 2.2. CATÀLEG DEL PAISATGE I ALTRA DOCUMENTACIÓ EN RELACIÓ AMB EL PAISATGE

**Catàleg del Paisatge del Camp de Tarragona**

El Catàleg del Paisatge del Camp de Tarragona és fruit de la Llei del Paisatge aprovada el 31 d'octubre de 2006. Aquest catàleg va se aprovat definitivament el 19 de maig de 2010.

Aquest catàleg vol ser un instrument per protegir, gestionar i ordenar el paisatge de l'àrea Metropolitana i està concebut, principalment, com una eina de suport a la planificació territorial. És un document de caràcter descriptiu i prospectiu que determina la tipologia de paisatges de l'àrea Metropolitana, n'identifica els valors i l'estat de conservació i proposa uns objectius de qualitat que s'han de complir.

La zona d'estudi es localitza a la **unitat del paisatge 18, Plana del Baix Camp.** L'àmbit del PAE es localitza en un espai agrícola homogeni amb Valors Estètics i valors ecològics. El mas no està identificat d'interès paisatgístic, sent el mas del Llibreter el mas més pròxim amb valor identificat, el qual es localitza a més d'1 km al nord-oest del sector.

(*Veure Plànol 4 de l'Annex*)

Els objectius de qualitat paisatgística d'aquesta unitat que afecten a l'àmbit es llisten a continuació:

- OQP18.1 Un paisatge agrari que mantingui les infraestructures rurals de captació i emmagatzematge d'aigua i que conservi, pel seu valor agrícola, les zones amb sòls més fèrtils. Aquest paisatge està caracteritzat per una extensa plana agrícola, d'una gran lluminositat pròpia de l'obertura al mar, emmarcada per serralades, gairebé horitzontal, molt fèrtil, on es dona un heterogeni mosaic agrícola que combina conreus d'oliveres, avellaners, garrofers i altres fruiters amb extensos camps de conreu d'hortalisses de regadiu i alguns hivernacles.
- OQP18.2 Unes poblacions mitjanes ben estructurades, que conservin elements culturals i artístics diferenciats, com ara el termalisme a Montbrió, Miró a Mont-roig del Camp i Gaudí a Riudoms, i que creixin recolzant-se sobre les estructures urbanes existents i els valors identitaris i respectant el caràcter nodal i compacte propi de les ciutats mediterrànies.
- OQP18.4 Unes edificacions i instal·lacions en espais oberts, regulades, ordenades i ben integrades en el paisatge rural tradicional.

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

En aquesta unitat, es consideren com a **àrees de foment de la gestió**, entre d'altres, *l'àrea contínua de conreus llenyosos i herbacis que ocupen la pràctica totalitat de la unitat, i on es possible contemplar exemples de paisatge agrícola divers, des d'hortes familiars i hortes intensives, fins conreus d'avellaner, olivera, garrofer o vinya. Pels seus valors històrics, estètics i productius, caldria preservar i valoritzar, tant per la contribució a la millora de la qualitat de vida dels ciutadans com per la contribució a la millora de la comercialització dels productes que s'hi conreen, evitant-ne la fragmentació.*

# 3

# PAISATGE A ESCALA TERRITORIAL

## 3.1. DESCRIPCIÓ I DINÀMICA DEL PAISATGE

L'àmbit objecte del present estudi es localitza enmig de la plana agrícola del Baix Camp entre els nuclis urbans de Les Borges del Camp i, a uns 180 m d'altitud i a uns 660 m al sud de la carretera N-420.

La Plana del Baix Camp s'estén al sud-oest de la ciutat de Reus. El paisatge està dominat per la gran horitzontalitat del relleu: una plana de suau pendent, basculada lleugerament cap el mar, drenada per un conjunt de rieres de traçat paral·lel i solcada per nombres edificacions relacionades amb la tradició agrícola (masos, masets, cases d'eines, etc.) Aquesta situació fa que visualment el territori sigui una planura rodejada per les visions de les muntanyes llunyanes que rodegen la plana.

És un paisatge divers, on els camps agrícoles curosament cultivats s'alternen tant amb petites zones boscoses, relacionades amb alguns masos i amb els barrancs i rieres que creuen el territori, amb nuclis urbans i urbanitzacions i vies de comunicació impactants i fragmentadores del territori i paisatge. Depenent del sector, prevalen més els elements més antròpics que els naturals. No obstant, cal tindre present també que tota la zona constitueix un territori antropitzat durant segles amb un ús bàsicament agrícola.

## 3.2. COMPONENTS I VALORS DEL PAISATGE

**Components principals del paisatge**

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

**Valors del paisatge**

Seguidament es llisten els valors del paisatge identificats en l'entorn on s'ubica el PAE i que hi tenen, o hi poden tenir, una influència directe o indirecte.

- Valors estètics: destaca l'harmonia que presenten determinades peces agrícoles, tant de secà com de regadiu, i especialment les tradicionals. La combinació dels conreus amb el teló de fons de les serralades i la lluminositat d'una terra oberta al mar Mediterrani generen, en determinades èpoques de l'any o determinades condicions meteorològiques, unes vistes espectaculars.
- Valors ecològics destaquen les rieres que actuen com a connectors biològics. La intensa xarxa de barrancs i rieres que solquen l'àrea permeten connectar les muntanyes de la serralada Pre-litoral i la franja litoral del Baix Camp, alhora que esdevenen refugi per a la biodiversitat. Aquests corredors actuen de connectors de fauna i vegetació, tot permeabilitzant el territori i corregint l'elevada fragmentació que ocasionen les infraestructures.

  Alguns peus arboris de port important, en alguns casos declarats d'interès local o comarcal, com ara el Pi del Mas de Teixells (Tegells).

- Valors productius destaquen les planes agrícoles fèrtils i amb abundants recursos hídrics que configuren paisatges particulars a diferents zones:
- Paisatges de fruiters, localitzats a la zona central de la unitat, on predominen els conreus de fruiters de fruita dolça, presseguers i nectariners, i cítrics (sobretot tarongers).
- Paisatges d'avellaner, a la part septentrional de l'àrea, (entre Riudoms i les Borges) on aquesta espècie es converteix en dominant quasi absoluta del paisatge.
- Paisatges d'hortes i hivernacles, localitzats majoritàriament al sector meridional de la unitat, des del nucli urbà de Vilanova d'Escornalbou fins als límits de l'autopista AP-7. Hi domina el paisatge de producció d'hortes, amb rotació intensiva, de fins a cinc collites al llarg de l'any.
- Paisatge d'oliveres, cada cop més habituals per l'expansió d'aquest conreu i que es poden trobar arreu de la unitat, tot i que són més freqüents al nord.
- Paisatges de vinya, que tot i tractar-se d'un conreu residual en aquest territori, a la zona de Montbrió continua essent un conreu característic de l'entorn del poble.
- Valors històrics ressalten els diversos sistemes de reg que han permès, en bona part, el manteniment del caràcter agrícola del paisatge d'aquesta unitat. Des de les sèquies procedents del pantà de Riudecanyes fins als sistemes de micro-reg relacionat amb les mines. D'altra banda, a la zona de Cambrils hi ha una trentena de mines, alguna de les quals encara en funcionament. Uns altres valors històrics interessants relacionats amb l'aigua són els molins hidràulics, com els d'en Flaret i de la Rafela a Montbrió, o els Molins Nous a Riudoms, que s'utilitzaven sobretot per a moldre el blat.

Donada la llarga tradició agrícola del territori, proliferen diferents masies o masos que destaquen per la seva grandària, monumentalitat o peculiaritat com el mas del Llibreter a 1,1 km de l'àmbit del PAE.

També cal anomenar el Parc Samà que destaca com un conjunt d'interès històrico artístic que, amb els seus jardins i els seus elements arquitectònics, va ser construït a finals del segle XIX amb un regust colonial. Està situat entre Cambrils, Vinyols i Montbrió del Camp.

Des de la torre d'aquest Parc es pot albirar el paisatge que el rodeja, oferint una panoràmica ideal d'aquest sector, de manera que es considera un punt d'observació i gaudi del paisatge.

# 4

# DESCRIPCIÓ DEL PAISATGE DEL LLOC I DEL PROJECTE

## 4.1. DESCRIPCIÓ I VISIBILITAT DE L'EMPLAÇAMENT

**Estructura del lloc. L'entorn immediat.**

L'actuació proposada afecta a una edificació situada en una finca rural que es localitza a la zona nord de la plana del Baix Camp, un sector eminentment agrícola on la presència de masos, masets i altres construccions rurals hi són molt presents i faciliten l'explotació agrícola de la zona. Els masos agrícoles van constituir un model d'ocupació del territori que encara es conserva a la zona, conformant un mosaic agrícola representatiu del territori de Baix Camp.

Es tracta d'un espai que fa baixada cap a mar, mig aturonada ja que finalitza les últimes estribacions de les serres de Rocabruna i dels Pedres. Les parades agrícoles es van esglaonant amb marges terrosos o murs de pedra seca i la vegetació natural hi és molt poc representada. Hi ha un predomini dels camps d'oliveres i avellaners, amb marges poc vegetats i entre els que destaquen petits bolets arbrats, normalment de pi blanc, associats a les construccions rurals que taquen tot el territori o també a garrofers més o menys nombrosos en marges de conreu.

És un terreny amb un entramat de camins considerable, de parcel·les relativament petites, amb masos i masets, en general de poca grandària, i a on els cursos hídrics, que descendeixen cap a sud -est, cap a la riera de Maspujols, no presenten una gran cobertura vegetal.

Es tracta d'un entorn rural força homogeni i força ben conservat, que sobretot s'estén cap a sud, ja que a nord es veu fragmentat pel pas de la carretera N-420. La seva topografia permet crear un entorn aïllat, sense grans visuals ni vistes sobre l'entorn pròxim ni sobre grans infraestructures o zones antropitzades.

*(Veure Plànol 5 de l'Annex)*

La finca d'estudi, actualment, es troba ocupada per un camp d'oliveres en actiu amb reg a gota a gota. Presideix la finca una construcció conformada per tres cossos agrupats i acompanyats d'una bassa annexa, localitzats a la part central i occidental de la finca. L'accés es situa al camí del Molí del vent, que neix a la carretera N-420 a poc menys d'1 km de distància de la finca. És un camí de sorra, d'uns 3 m d'amplada que dona accés, a banda i banda, a diferents finques també agrícoles.

De manera concreta, els **límits de l'àmbit** d'estudi es caracteritzen de la següent manera:

- Cap a nord, el terreny contigu es troba elevat respecte el terreny d'estudi i plantat amb oliveres, de manera que les vistes queden quasi del tot limitades als primers metres.

- Cap a l'oest existeixen camps de conreu. Com que el terreny es troba lleugerament elevat la visió queda força limitada als primers camps presents, d'oliveres cap a nord i d'avellaners cap a sud. S'observen edificacions rurals disperses, en alguns casos acompanyades d'arbres més frondosos com ara pins. Cap a nord-oest s'entreveuen les siluetes muntanyoses de la Serra del Molló, d'Alforja i de Prades.
- Des de la part alta de la finca, cap a sud, s'observa tota la plana que s'estén per sobre del terme de Riudoms fins a mar, amb alguna zona més elevada i aturonada que trenca la visió més llunyana. Els terrenys contigus es troben per sota del nivell topogràfic de la finca i la visió des de l'extrem més oriental és totalment oberta per sobre dels camps d'oliveres i tarongers que hi ha annexes. Es poden observar, disperses entre els camps de conreu, petites edificacions rurals, un camp de palmeres i una zona d'aparcament d'autocaravanes. També s'observa el pas de línies elèctriques de baixa tensió.
- Finalment, cap a l'est, la visió és molt similar al sud però amb les vistes més obertes fins a mar ja que no existeix cap elevació que la tanqui. Els camps d'oliveres principalment, terrassats en la seva major part, es van estenent fins a la llunyania amb la presència d'alguna edificació rural dispersa.

**Estructura del lloc. L'àmbit d'actuació.**

Pel que fa a la **caracterització del propi àmbit**, es tracta d'una parcel·la de petites dimensions, agrícola, allargada i totalment esglaonada per marges, alguns de pedra seca, ja que mostra un pendent significatiu en direcció sud-oest, al voltant del 10-12%. A la banda nord-oriental hi ha l'accés des del camí que neix a la N-420.

La finca no es troba tancada perimetralment per cap tipus de tanca. Només a la banda occidental s'observa una balla de filferro metàl·lica que es correspon a les finques veïnes.

L'entrada a la parcel·la des del camí del Molí del Vent només disposa d'una cadena i es conforma per un camí de sorra, que descendeix significativament resseguint el marge occidental de la parcel·la fins arribar a les zones on hi ha les construccions. A l'est d'aquest camí d'accés es van perfilant de manera perpendicular les parades agrícoles que conformen majoritàriament el sector. La segona parada agrícola té un paviment amb graveta grisa i s'utilitza com a zona d'aparcament per a vehicles.

Quasi la totalitat de la parcel·la està ocupada per fileres d'oliveres que s'encaixen en els marges que van dibuixant el terreny. A la part més baixa, el terreny és fa força planer, també ocupat per oliveres, i desemboca a una mena de barranc o punt d'acumulació d'aigua on creix una mata de canya molt espessa i alta que tanca totalment la visibilitat.

Les construccions es coneixen amb el nom del Mas dels Peixets i es localitzen més o menys a la meitat de la parcel·la, tocant al seu límit occidental. Es tracta d'una construcció de dues plantes conformada per tres cossos esglaonats amb el terreny, amb teulades independents per a cada cos i totes a una aigua en direcció nord-oest i de teula aràbica. En els darrers anys s'han realitzat obres de consolidación i conservació del Mas.

El conjunt principal és una mostra d'arquitectura rural de la plana del Baix Camp i el Mas presenta les característiques de materials, acabats, orientació i estructura tradicionals d'aquesta zona.

Les superfícies construïdes són:

- L'edificació històrica, anomenada Mas dels Peixets i anterior al 1950, compta amb una superfície construïda total de 227,38 $m^2$. El Mas s'ha destinat des d'antic a ús d'habitatge i de corral, tot i que actualment es troba en desús donat que hi cal realitzar determinades obres de reforma i manteniment per tal d'assolir les condicions d'habitabilitat normatives.

  Es situa propera al costat oest de la finca, de forma rectangular, i es desenvolupa en planta baixa i planta pis. Els acabats són amb parets de paredat, acabada amb coberta inclinada a una vessant i respon a la tipologia constructiva tradicional de Mas de la zona. Com que el terreny fa desnivell cap a sud-est, la construcció consta visualment de tres cossos esglaonats i amb teulada independent i la façana principal que dona a sud-est té una alçada al voltant dels 7 m, mentre que la façana posterior, a nord-oest, té una alçada de 5,9 m.

  Antigament les construccions es conformaven del Mas amb planta baixa i planta pis i d'un corral annex en planta baixa. Recentment s'hi ha realitzat obres de millora i consolidació per tal de que les construccions siguin habitables. Entre aquestes obres destaca la construcció d'una planta pis sobre la planta baixa del corral, per tal de dotar la construcció de la superfície suficient per a fer-la útil i un petit augment en alçada del cos principal.

  A part, s'han realitzat obres de conservació dels forjats interiors i de la coberta. També s'ha rehabilitat la façana deixant zones de paredat, amb maó vist i altres acabats arrebossats i pintats color grogós, i s'han canviat les fusteries per unes de noves d'alumini de color marró fosc.

  Davant de la façana del mas, direcció sud-est, hi ha una petita esplanada, al voltant de la qual es distribueixen moreres i nesprers, que ha estat cimentada per raons de seguretat, ja que amb el pendent del terreny es creaven escòrrecs i petites inundacions de la planta baixa del Mas.

- Confrontant amb l'edificació històrica principal, en el seu costat nord, hi ha una edificació annexa per ús de magatzem i instal·lacions, de planta baixa, coberta inclinada i superfície construïda de 5,76 $m^2$. Aquesta petita construcció s'ha edificat recentment i es pretén dedicar a ús de magatzem sempre vinculat a l'habitatge principal. Disposa de teulada a una aigua amb teules aràbigues i parets amb acabats arrebossats terrosos.
- Al límit sud de l'edificació principal hi ha una bassa circular de 9,50 m de diàmetre. La bassa es troba elevada 1-1,5 m del terra per la banda meridional, mentre que pel nord queda rasa a la parada superior a on hi ha la casa.

Es tracta d'una bassa tradicional, amb acabats arrebossats terrossos i maons vermells típics de la zona. Acompanyant la bassa hi ha un petit safareig.

- Finalment, existeix un pou per a abastament, autoritzat per l'Agència Catalana de l'Aigua, situat a la parada just superior a l'edificació. Ha estat restaurat recentment amb acabats de maó vermell.

*(Veure Plànol 6 de l'Annex I i imatges a l'Annex II Fotogràfic)*

Pel que fa als serveis, la parcel.la disposa d'aigua d'un pou per a ús de boca, autoritzat per l'Agència Catalana de l'Aigua i aigua de reg de la mina Tubaredas i Aubaredas, i d'una fossa sèptica soterrada per a la recollida d'aigües residuals.

També disposa de subministrament elèctric en baixa tensió amb una potència instal·lada de 13,856 kW i a través d'una escomesa soterrada creua la propietat des del camí Lo Molí de Vent fins al Mas pròpiament dit.

*Relació de superfícies construïdes existents*

| | Superfície construïda | Ocupació |
|---|---|---|
| Mas històric | 227,38 $m^2$ | 113,69 $m^2$ |
| Magatzem | 5,76 $m^2$ | 5,76 $m^2$ |
| **TOTAL** | **233,14 m2** | **119,45 m2** |

Fora d'aquest conjunt principal i enmig de l'espai agrícola, s'hi localitza un petit tancat amb xarxa metàl·lica per a gossos i un petit magatzem agrícola a uns 26 m del mas principal, d'uns 12 $m^2$ a mig construir, integrat en la topografia del terreny gràcies als bancals existents.

Des de dins de la mateixa finca, al punt on es localitza el Mas, la visibilitat està força limitada pels propis arbres fruiters de la finca i de la finca veïna al nord-oest. D'aquesta manera, la caracterització paisatgística i de visibilitat des del punt de localització del Mas es correspon a:

- Cap a nord, el terreny s'eleva i amb la presència de les oliveres del propi terreny la visió queda del tot limitada.
- Cap a l'oest la visibilitat és força més oberta, per sobre dels camps d'avellaners contigus. Es pot observar alguna edificació rural amb pins, les siluetes muntanyoses al fons i una zona més o menys elevada i ocupada per força construccions, denominada les Albaredes.
- Cap a sud la visió és més oberta ja que el terreny va descendint significativament. Així, per sobre de les copes de les oliveres de dins la finca s'entreveu el turó existent a l'altre banda del curs hídric que limita la finca pel sud-oest, i a on s'hi observen també camps de conreus d'arbres fruiters i algun petit mas dispers.

- Finalment, cap a l'est la visibilitat queda limitada pels arbres presents dins la finca, no només per les oliveres sinó també les moreres i noguers que acompanyen l'edificació. Entremig de les branques es pot observar molt parcialment la plana que arriba a mar.

**Alternatives d'ubicació**

No s'han valorat alternatives de localització ja que la finalitat del projecte les limita ala restauració interns i d'acabats del mas, per la qual cosa no es pot localitzar en un altre punt del territori que no sigui en la pròpia edificació.

Amb aquesta ubicació es considera que satisfà els següents criteris de localització:

- ACCESSIBILITAT:
  - Accés directe des del camí del Molí del Vent, que va des del nucli de Riudoms fins a la carretera N-420. La parcel·la es localitza a poc més d e900 m de la N-420.
  - A més, la finca ofereix espai suficient i adequat per a l'aparcament de vehicles, per als quals no caldrà condicionament de l'espai ni tala de vegetació.
- SENSE RISC D'OCASIONAR MOLÈSTIES A POBLACIONS:
  - 93 m de distància al mas més pròxim (al nord-oest) i a 104 m del segon, al sud-est.
  - FACILITAT DE CONNEXIÓ:
  - Existència de connexió a xarxa elèctrica.

**Anàlisi de la visibilitat**

La visibilitat del sector s'ha estudiat amb dos procediments. En primer lloc s'ha simulat la conca visual de l'emplaçament, establint uns punts dins de la parcel·la, coincidint amb l'edificació existent.

A partir d'aquí s'ha determinat com es veuria des de l'entorn tenint en comte únicament les alçades del terreny i tenint en comte les alçades de les cobertes de vegetació, edificacions i la hipsometria.

<u>Mètode de càlcul:</u>

S'ha elaborat un model digital d'elevacions a partir del Model d'Elevacions del Terreny del ICC, amb una resolució de 30 x 30 metres. El marc d'anàlisi abasta un camp de 8 x 8 km. S'ha considerat la topografia i la presència i alçada de la vegetació, a partir de valors estipulats a les diverses capes del mapa d'hàbitats de Catalunya i el treball de camp.

Pel que fa a l'àmbit d'anàlisis, s'han definit dos localitzacions corresponents al mas principal. Com que el mas és allargat, s'ha definit una localització per a cada extrem del mas. A la vegada, per a cada localització s'han elaborat dos mapes de visibilitat ja que per la part posterior el mas té menor alçada que per la façana principal. Així, s'ha considerat una alçada de 5 m per la part posterior del mas i una de 7 m per la part frontal.

La conca visual resultant es representa amb un escalat de color que va des del transparent fins al vermell d'acord amb:

- Transparent, els punts del territori des dels quals no es veu cap dels punts triats en la parcel·la.
- Els punts del territori des dels quals es veu un dels punt d'observació analitzats.
- Els punts del territori des dels quals es veuen dos dels punts d'observació analitzats.
- Els punts del territori des dels quals es veuen tres dels punts d'observació analitzats.
- Els punts del territori des dels quals es veuen quatre dels punts d'observació analitzats.
- En vermell, els punts del territori des dels quals es veuen tots els punts d'observació analitzats.

*(Veure Plànols 7 i 8 de l'Annex)*

La topografia en descens de la zona fa que la visibilitat de les construccions sigui força limitada. Com que el terreny descendeix cap a sud-est de manera força pronunciada, la construcció no es fa visible des del nord, ni nord-est i, per tant, no és visible tampoc des del camí del Vent que l'hi dona accés, ni tampoc des de la N-420.

Per les mateixes raons topogràfiques i gràcies també a la presència d'arbrat fruiter envoltant el mas, la seva visibilitat des de l'est i sud-est és baix i parcial i es redueix als primers 250 m i prou. En aquest aspecte, cal assenyalar que el terreny de la finca veïna al nord i nord-oest es troba elevada 1-1,5 m respecte la zona del mas d'estudi, cosa que en facilita la seva ocultació, juntament amb la presència d'avellaners plantats en aquesta finca veïna.

On es fa més visible el mas és cap a sud i cap a l'oest (sud-oest i nord-oest inclòs). El terreny on s'ubica el mas descendeix en direcció sud-est i també sud-oest fins a arribar a una petita vall d'un curs hídric de molt poca entitat. D'aquesta manera, els terrenys a l'altra banda de la vall es van elevant formant un petit turó que mostra unes vistes directes sobre la finca d'estudi i el seu entorn.

Tot i aquesta elevada visibilitat, però, cal dir que aquesta es limita a uns pocs metres de distància. Cap a l'est, només es té visibilitat cap a la zona d'estudi en uns 170 m, després dels quals, gràcies a la topografia de la zona ja no es té visibilitat. Això implica, per exemple, que des de la carretera Tv-3101, que transcorre a uns 450 m a l'oest de la finca, no es té visibilitat sobre el mas.

Cap a nord-oest, aquesta visibilitat s'allarga fins als 350 m, i potser de manera parcial també més enllà. Cal dir però que en distàncies relativament mitjanes és molt probable que no es tingui visió clara sobre la construcció gràcies als seus tons terrosos i la presència d'arbrat al seu voltant.

Cap a sud sí que és des d'on es pot tenir una visió més extensa sobre el mas, fins a uns 700 m o més. Just cap aquesta direcció existeix un turó elevat que facilita aquesta visibilitat sobre la zona. Tanmateix, segurament la visibilitat quedarà difuminada considerablement gràcies als tons terrosos de la construcció i a la presència d'arbrat al seu voltant.

Cal especificar que l'anàlisi dels mapes annexes no té en consideració la disminució de la visió per part de l'observador a mesura que augmenta la distància, sinó que mostren només la potencialitat de ser vistos.

Així, per molt que potencialment la visibilitat pugui arribar més enllà dels 700 m, la visibilitat real no serà tal ja que l'agudesa visual de l'ull humà sobre un element lineal, estret i retallat sobre el cel disminueix significativament.

## 4.2. PROGRAMA I REQUISITS DEL PLA

**Finalitat justificació del projecte**

L'objectiu principal del projecte és l'adequació d'una construcció existent per a ús propi dels seus propietaris com a habitatge.

Tot i que la construcció existent s'ha destinat des d'antic a ús d'habitatge i de corral, actualment es troba en desús i s'hi ha realitzat determinades obres de reforma i manteniment per tal d'evitar-ne el seu deteriorament i adequar-la a l'ús d'habitatge.

Malgrat aquestes intervencions fetes, es fa necessari una actualització dels espais interiors i dels seus acabats per a destinar-la a l'ús previst. Així, es proposa mantenir el volum existent, rehabilitar-ne el seu interior tot mantenint les característiques dels seus acabats exteriors tradicionals, conformant el conjunt una unitat amb els conreus i finques de l'entorn.

Confrontant amb l'edificació històrica principal en el seu costat nord, hi ha una edificació annexa per ús de magatzem i instal·lacions, de planta baixa, coberta inclinada i superfície construïda de 5,76 $m^{2.}$ Aquesta petita construcció s'ha edificat recentment i es pretén dedicar a ús de magatzem sempre vinculat a l'habitatge principal.

Paral·lelament, el promotor del PAE pretén continuar l'activitat agrícola donat que la finca disposa d'una superfície suficient per al seu aprofitament agrari, així com aigua de reg procedent de la mina Tubaredas i de la mina Aubaredas.

**Components del projecte**

Les actuacions d'intervenció que es proposen es pretenen desenvolupar en diferents fases i són:

- **Rehabilitació de l'edificació existent.** Es parteix de la premissa de conservar el volum existent i de conservar l'arquitectura, les solucions i els acabats tradicionals de la zona.
  - Adequació de l'interior de les edificacions amb reconstrucció dels forjats interiors i l'estructura de bigues de fusta.
  - Conservació de la volumetria de les edificacions existents. Amb les obres efectuades en els darrers anys, es va ampliar una estança en planta pis damunt del corral original en planta baixa i augmentar lleugerament l'alçada del cos principal del mas. Així mateix, es va construir un petit magatzem annex a la banda nord del mas, de planta baixa i 5,76 $m^2$ per a serveis tècnics.

- Conservació dels materials de revestiment de façana, i utilització de colors clars i terrosos. Pintats amb pintura plàstica segons cromatismes permesos, colors terrosos o repicats per deixar part de les parets de paredat o maó massís vistes.
- Substitució de les fusteries amb fusteries de fusta o alumini color fosc i doble vidre baix emissor.
- Reconstrucció de les cobertes amb teula àrab.
- Pavimentació de l'espai a l'entorn de l'edificació
- S'admet la instal·lació de sistemes de producció d'energia a través de fonts renovables.

- **Intervenció en els espais exteriors:**
  - Pavimentació esplanada de davant del mas i entorn posterior al voltant del mas.
  - 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.
  - Per a aparcament de vehicles ja hi ha una parada agrícola condicionada amb graveta (sense eliminació ni afectació sobre les oliveres presents) a l'entrada de la finca.
- **Serveis tècnics:**
  - Substitució de la fossa sèptica existent per un sistema autònom de depuració d'aigües residuals degudament homologat.
  - Es pretén la instal·lació de plaques solars fotovoltaiques a la coberta de l'habitatge per fer-ne possible la seva autonomia energètica i la instal·lació de les bateries en el petit magatzem annex.

No es preveu fer cap tipus **d'actuació sobre la vegetació** i el paisatge existents.

Pel que fa a la **il·luminació exterior**, només es preveuen sistemes d'il·luminació exterior a la façana sud-oriental per a donar llum a la zona d'entrada i esplanada associada al mas.

### 4.3. VISIÓ INTEGRAL DEL PLA

**Encaix del pla i visió global de l'ordenació**

L'estratègia principal d'implantació de l'activitat consisteix en afectar el mínim possible la situació actual del lloc i, per tant, aprofitar l'estructura actual del terreny i l'edificació present i no alterar, ni topogràficament ni tipològicament, la zona. Per aquest motiu les intervencions es centren en una estructura ja existent, i la seva reconversió en habitatge familiar.

Així, els criteris bàsics de la intervenció són:

- No ampliar el volum construït del conjunt edificatori actual. Aquest conjunt inclou el Mas dels Peixets, el corral annex per la banda meridional, amb planta pis de nova construcció i petit magatzem annex al mas per la banda septentrional, també de nova construcció.
- Mantenir l'estètica de les edificacions tradicionals de la zona, amb parets arrebossades o de maó vist i pintades amb tons marrons i obertures amb fusteria de color fosc.

Les intervencions en els exteriors es centren en l'entorn pròxim de la construcció existent i s'adapten a l'estructura abancalada del terreny. Bàsicament fa referència a la pavimentació de l'entorn del mas. Es proposa que la pavimentació s'acabi amb materials de color terrós o marronosos.

Cal dir, també, que no s'eliminarà cap element vegetal existent, aspecte molt positiu ja que la vegetació minimitza molt la visibilitat de totes les actuacions que puguin generar impacte.

*(Veure Plànols 9 de l'Annex)*

**Alternatives d'ordenació**

En termes generals, no s'han plantejat alternatives d'ordenació ja que el Projecte actua sobre una situació i edificació ja existent. Només s'ha plantejat una alternativa en la fase inicial del projecte:

- Construcció del magatzem per a serveis. Per raons de seguretat i habitabilitat s'ha considerat adequat localitzar els serveis fora de la zona habitable del mas.

  Des d'un inici s'ha establert el criteri de localitzar-lo de manera annexa al mas per a no dispersar els volums per la finca agrícola i minimitzar les intervencions d'esteses de serveis pel terreny.

  Degut a la topografia del terreny i al fet que el mas principal es troba totalment encaixat en aquesta topografia, no s'han plantejat alternatives de localització d'aquest magatzem ja que:

  - La part posterior del mas no ofereix suficient espai per encabir el magatzem i oferir a la vegada zona de pas. A més a més, la part posterior del mas és la més visible a distàncies curtes des dels camps adjacents.
  - La part meridional del mas no ofereix suficient espai ja que s'acaba el bancal.
  - A la part frontal del mas la construcció del magatzem alteraria significativament l'estètica actual de la construcció.

**Síntesis de les transformacions més importants**

La transformació més important que propicia el projecte és el canvi visual dels exteriors del mas principal degut, principalment, a l'augment de volum damunt del corral i la construcció del magatzem annex, així com també pel canvi en les façanes i a la pavimentació exterior de l'entorn del mas.

Els nous volums i el canvi en les façanes segueix l'estètica tradicional de la zona i, per tant, el principal canvi és degut a la rehabilitació però no per introducció d'elements aliens:

- El petit magatzem adossat es fa pràcticament invisible degut al seu petit volum, als acabats en sincronia amb el mas principal i a la presència d'una olivera que l'oculta per la banda nord-oriental.
- El pis sobre el corral segueix l'estètica del conjunt edificat de manera que no es mostra com un element aliè o afegit i no trenca l'estètica global del mas tradicional. Tampoc fa augmentar la visibilitat del Mas respecte la situació d'inici ja que les plantes pis del Mas inicial són més elevades que el construït al trobar-se en cotes superiors.

Així, l'impacte visual més significatiu en l'entorn del mas és la pavimentació del seu entorn més pròxim, per això es proposen acabats amb tons terrosos per a minimitzar-ne el seu impacte visual.

**Anàlisis de la visibilitat futura**

La visibilitat del sector es mantindrà totalment igual a l'actual, ja que no s'augmenta ni el volum ni les alçades de la construcció existent, que és l'únic element constructiu que sobresurt per sobre de les copes dels arbres presents a la finca.

Aquesta visibilitat, tal i com s'ha comentat en el punt 4.1 es dona a distàncies relativament curtes i majoritàriament cap a sud i sud-oest. Degut a que el terreny descendeix significativament cap a sud és difícil minimitzar la visibilitat actual del mas, però les intervencions que s'hi realitzen no en faran variar la percepció actual des de distàncies mitjanes i llargues ja que es manté el volum i la coloració actual.

# 5

## ESTRATÈGIES, CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ

Tenint en compte les preexistències existents en l'àmbit d'actuació, s'ha treballat de manera específica per a aprofitar al màxim possible l'ocultació i mimetització que ofereixen els elements de la pròpia finca a on es localitza el projecte. Així, s'ha posat èmfasis en els detalls més que no en el conjunt, ja que es considera que aquest manté unes característiques paisatgístiques adequades en tota la finca.

| CRITERIS | MESURES |
|---|---|
| **Manteniment dels elements construïts existents** | 1. No ampliar el volum actualment construït del mas principal. |
| | 2. No modificar la topografia existent i manteniment dels bancals i marges presents. |
| | 3. Mantenir la integritat estructural de les masses i peus arboris presents, bàsicament agrícoles, en tota la finca. |
| | 4.No obrir nous accessos i definir les noves localitzacions segons els existents. |
| | 5.Manteniment de la bassa i safareig tradicionals. |
| **Ús dels elements naturals existents per l'ocultació dels elements construïts i/o annexes** | Mesura 3 |
| | 6. Aprofitar els elements naturals presents (vegetació agrícola i topografia) per a ocultar els nous volums (magatzem serveis). |
| **Posar en valor els elements tradicionals i del paisatge rural** | Mesura 1 |
| | Mesura 3 |
| | Mesura 5 |
| **Definir uns criteris compositius, uns materials i uns colors adequats a l'entorn** | Mesura 1 |
| | 7. Utilitzar acabats de façana i teulada tradicionals a la zona per a la rehabilitació del mas principal. |
| | 8. Utilitzar acabats amb tons terrosos per als paviments exteriors. |

# 6

## CONCLUSIONS

La zona d'estudi és un àmbit amb les característiques pròpies del territori agrícola de la zona, amb un terreny terrassat ocupat, principalment, per uns terrenys agrícoles actius d'oliveres i amb la presència d'una edificació tradicional.

El projecte es centra, principalment, en la rehabilitació del mas principal tradicional i, sobretot, en transformacions dels seus espais interiors, així com en el mantenint dels acabats amb arrebossats terrossos o de maó vist i teula aràbiga. No es preveu l'augment del volum del mas respecte la situació actual.

Tot i que el Mas ha sofert obres de construcció recents amb augment de volum, es manté la seva estètica tradicional i no se n'afecta la visibilitat. Aquestes construccions fan referència a:

- Construcció d'un petit magatzem al costat septentrional del mas per a serveis tècnics.
- Construcció d'una planta pis sobre el corral annex a la banda meridional del mas.
- Petit augment en alçada del cos principal del mas.

Exteriorment, el PAE no preveu intervencions fora de l'entorn més pròxim a l'edificació principal. Així, l'actuació més significativa que es preveu és la pavimentació de l'entorn annex al mas per qüestions de seguretat front els períodes de pluja.

Amb tot, els impactes paisatgístics per canvis estètics i de volum en el Mas principal i construccions annexes no es consideren paisatgísticament significatius ja que:

- No fan augmentar la visibilitat del mas fora de l'entorn més pròxim al mas. Les construccions pràcticament no són visibles fora de la pròpia finca o de la finca veïna i fins i tot són molt poc visibles des de dins de la mateixa finca.
- Les solucions d'acabat de façanes i teulades segueixen l'estètica tradicional dels masos de la zona.
- No s'eliminen elements vegetals presents en l'entorn pròxim al mas ni en la resta de la finca.
- Es preserven elements tradicionals del paisatge del lloc com és la bassa i el petit safareig.

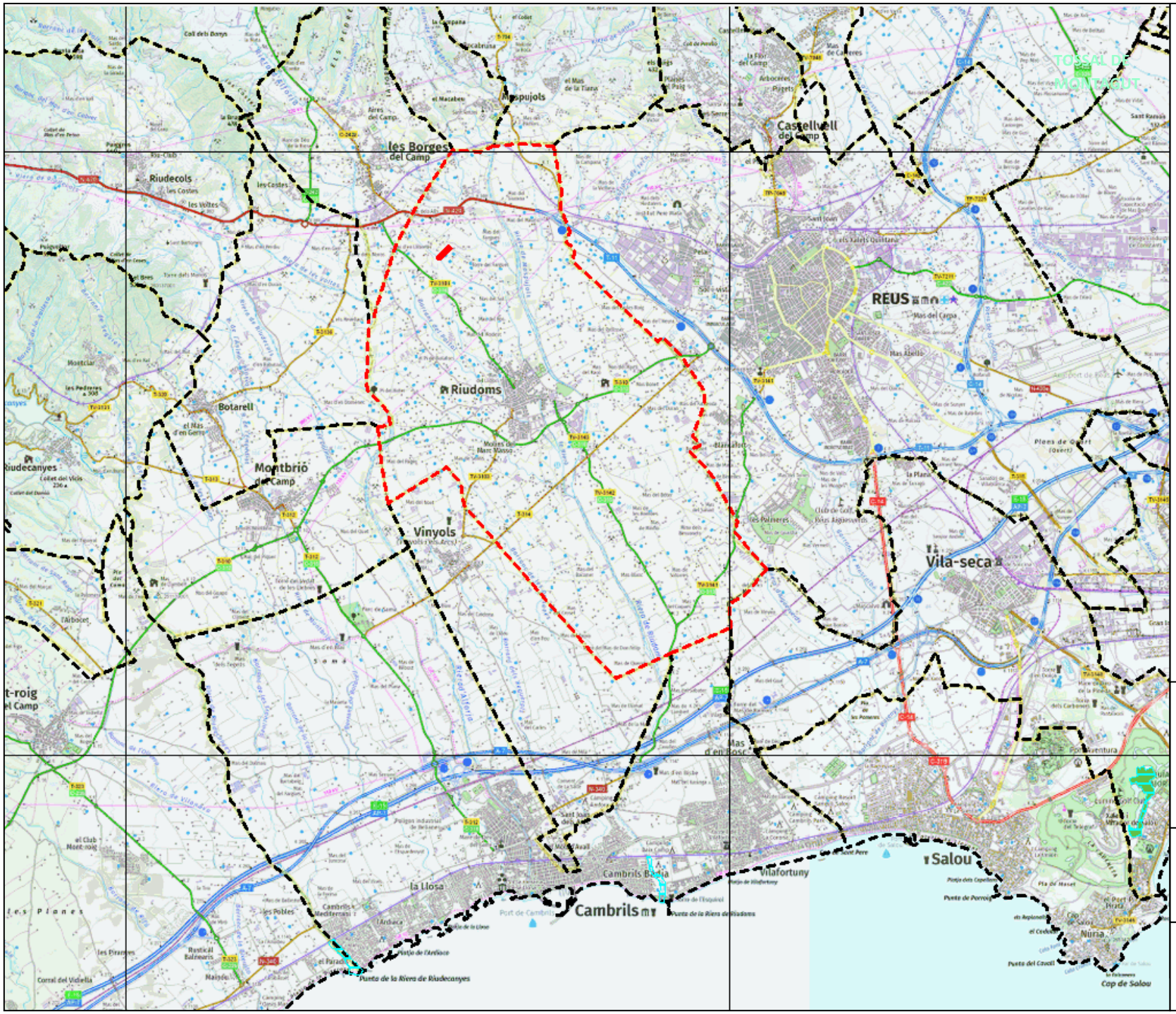
Estudi realitzat per:

TRÀMIT AMBIENTAL, SCP

Marta Ricart Vilella

Llicenciada en Biologia

Reus, desembre 2023




## LLEGENDA

- Àmbit d'estudi
- Zones Humides
- Límits municipals
- Riudoms
- Espais PEIN i Xarxa Natura 2000

**PROJECTE**

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA *REHABILITACIÓ D'UN MAS A RIUDOMS*

Desembre 2023

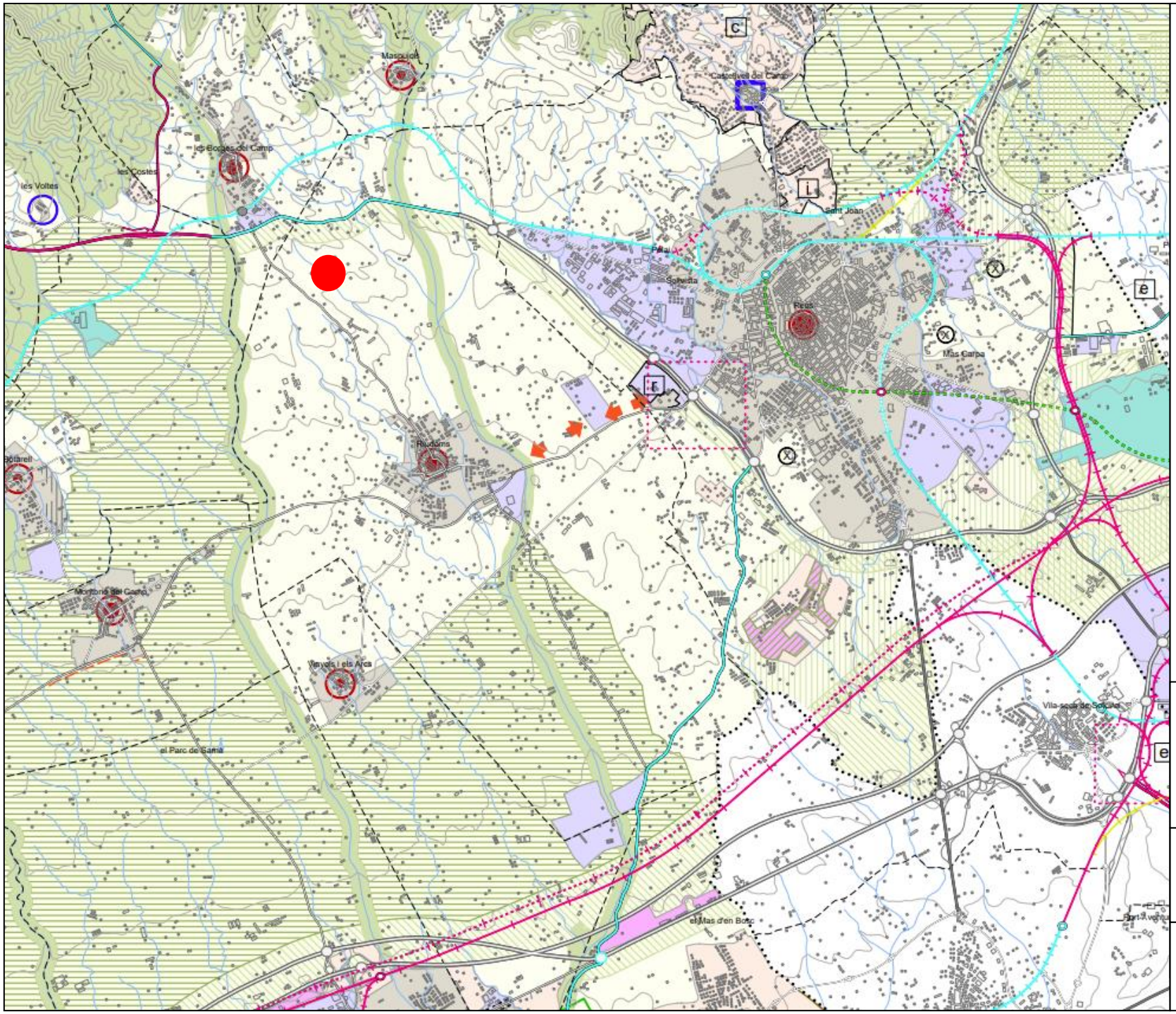
**PLÀNOL**

1. LOCALITZACIÓ

**ESCALA**

Xarxa de Referència

10.000 x 10.000 m




## LLEGENDA

Àmbit d'estudi

**Sistema d'espais oberts: Categories de sòl**

Sòl de protecció especial

- Sòl de protecció especial
- PEIN i/o Xarxa Natura 2000
- PEIN i/o Xarxa Natura 2000 marítim
- Sòl no urbanitzable costaner

Sòl de protecció territorial

- Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic
- Sòl de preservació de corredors d'infraestructures
- Sòl de potencial inerès estratègic
- Sòl de riscos i afectacions

Sòl de protecció preventiva

- Sòl de protecció preventiva

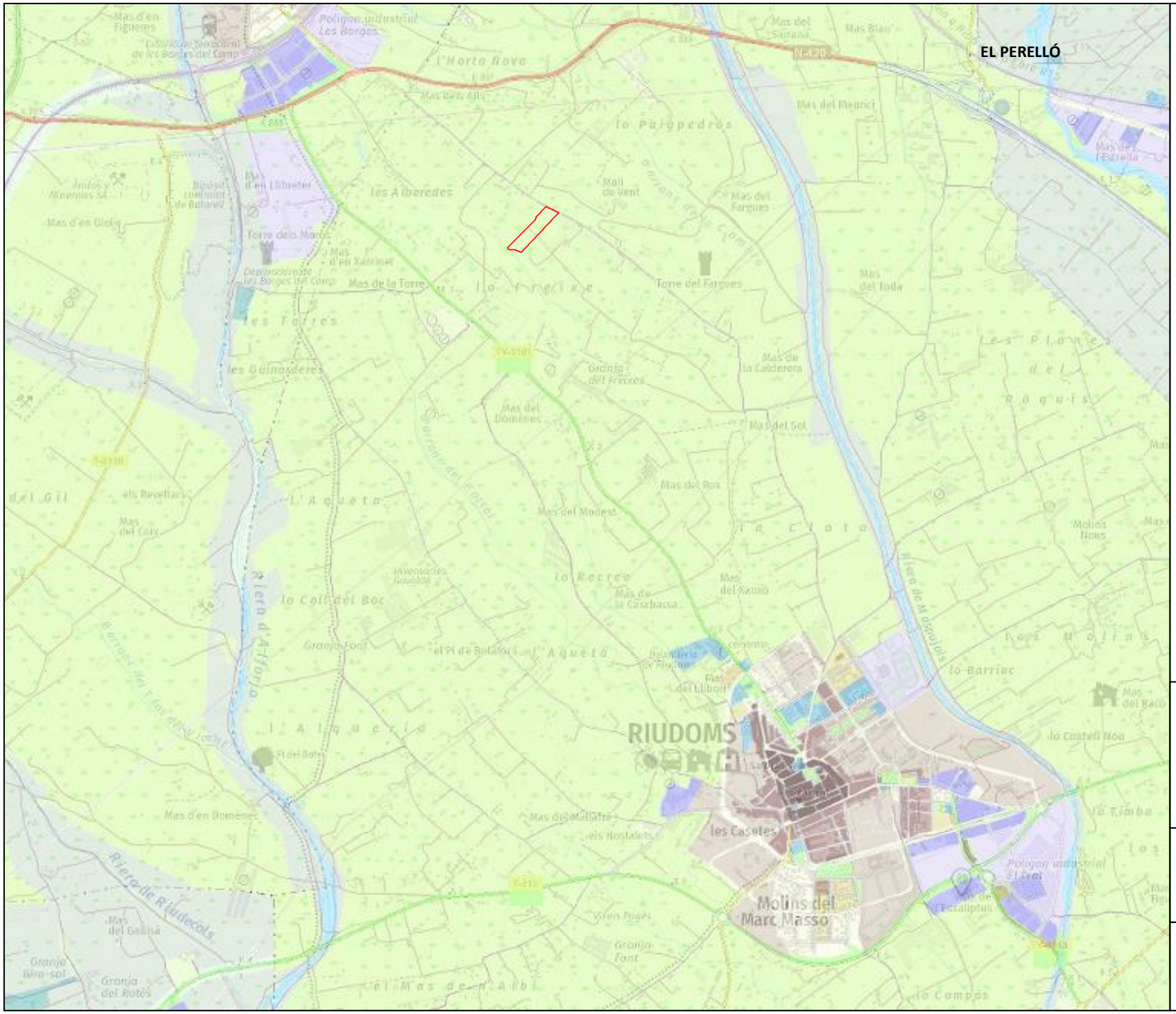
**PROJECTE**

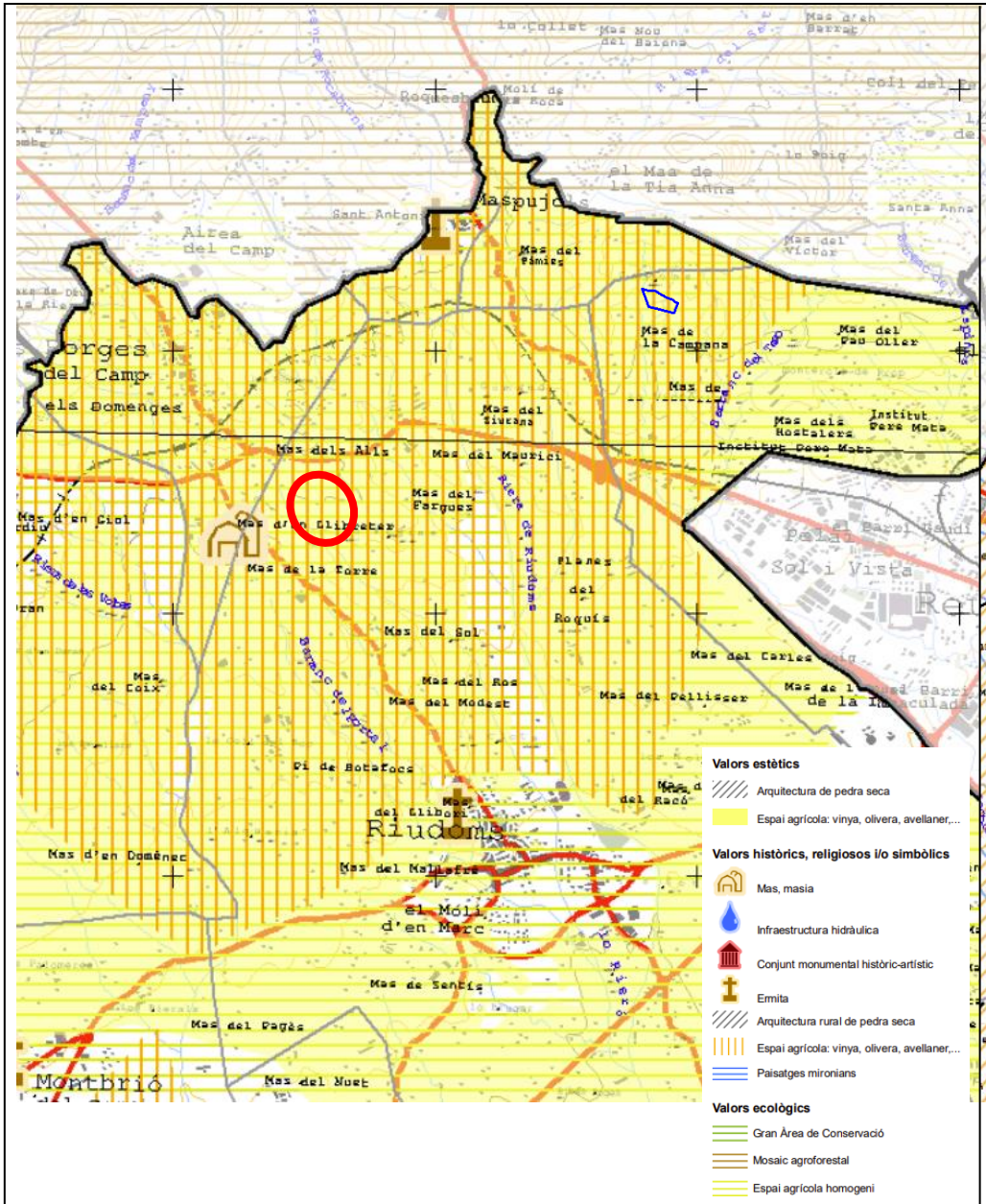
ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA *REHABILITACIÓ D'UN MAS A RIUDOMS*

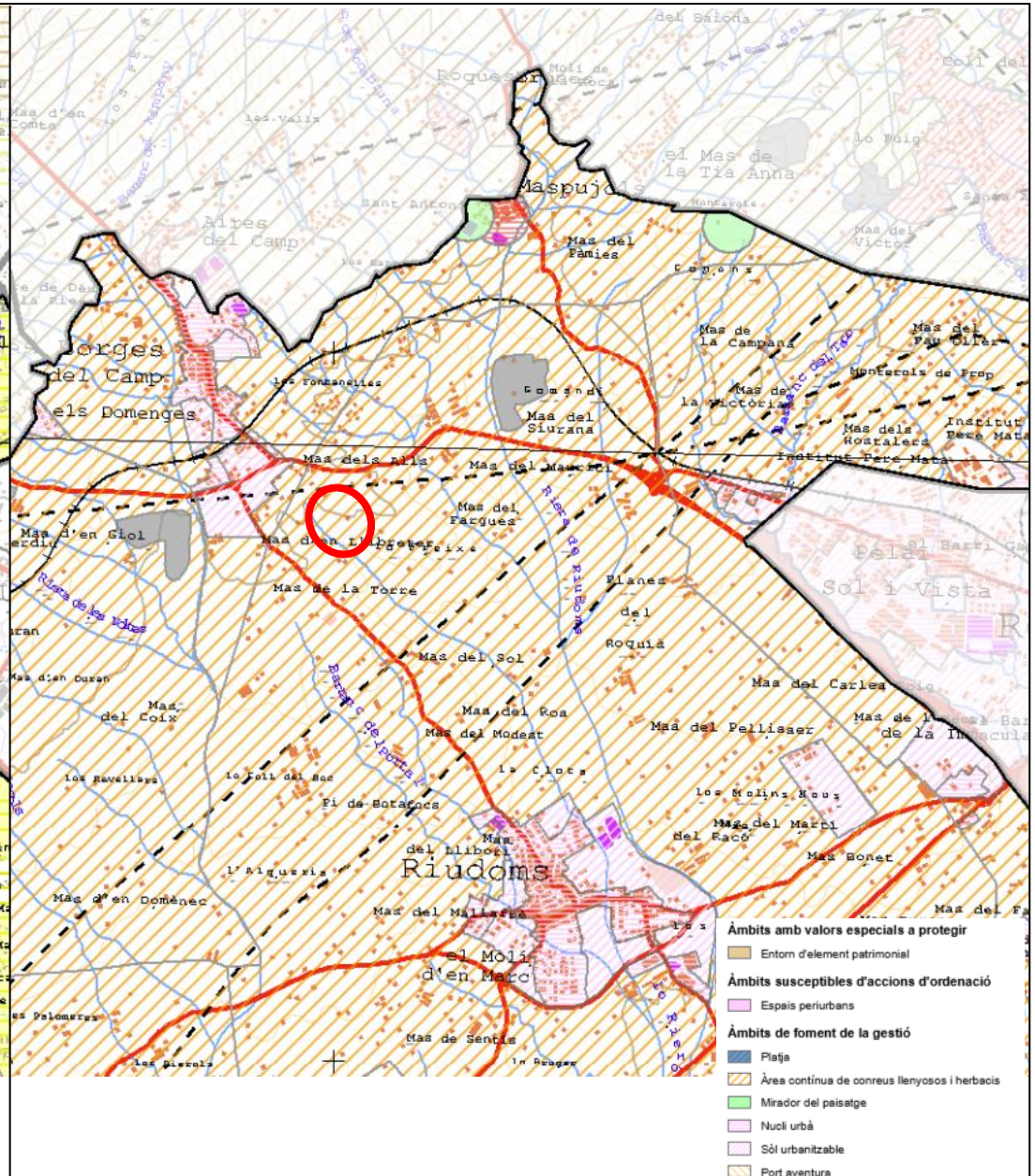
Desembre 2023

**PLÀNOL**

2. PLA TERRITORIAL PARCIAL DEL CAMP DE TARRAGONA


EL PERELLÓ
RIUDOMS
Molins del Marc Masso
les Casetes
Polígon industrial Les Borges
Torre del Fargues
Torre dels Marcs
Mas de la Torre
Mas del Domènec
Mas del Sol
Mas del Modest
Mas del Ros
Mas del Xanxo
Mas de la Calderera
Mas del Todà
Mas del Henrici
Mas del Llibori
Mas del Gallisà
Granja Font
Granja del Rotés
Granja del Freixes
Molí de vent
Mas d'en Dones
Mas d'en Figueres
Mas d'en Giol
Mas d'en Llibeter
Mas del Coix
Mas del Baco
Mas del Estrella
Mas del Estanal
Mas Blau
Mas dels Alls
Mas de la Casbassa
Mas del Malatre
Mas del Xarriner
Mas del Estanal
Vilers Pagès
Hivernacles Riudoms
Ferrocarril
Riera de Riudecols
Riera d'Alforja
Riera de Riudoms
Les Alboredes
Les Forques
Les Gainaderes
Les Planes del Roquis
Les Molines
Les Timbes
Les Campos
Les Hostalets
Les Planes
Les Aqueta
Les Coll del Boc
Les Recreo
Les Coll
Les Barranc
Les Castell Nou
Les Pulopedros
Les Horta Nova
Les Aqueta
Les Gil
Les Rovellar
Les Pi de Balsors
Les Mas d'en Albi
Les Mas d'en Dones
Les Pi del Bou
Les Estalatas
Les Eucaliptus
Les Vilers Pagès
Les Mas del Gallisà
Les Granja Font
Les Granja del Rotés
Les Granja Sira-sol
Les Mas d'en Albi
Les Campos
Les Mas del Llibori
Les Mas del Malatre
Les Mas del Xanxo
Les Mas de la Casbassa
Les Mas del Modest
Les Mas del Ros
Les Mas del Sol
Les Mas del Domènec
Les Mas de la Calderera
Les Mas del Todà
Les Mas del Henrici
Les Mas del Estanal
Les Mas Blau
Les Mas dels Alls
Les Mas de la Torre
Les Mas del Xarriner
Les Mas d'en Figueres
Les Mas d'en Giol
Les Mas d'en Llibeter
Les Mas del Coix
Les Mas del Baco
Les Mas del Estrella
Les Mas d'en Dones
Les Mas del Gallisà
Les Mas d'en Albi




**PROJECTE**

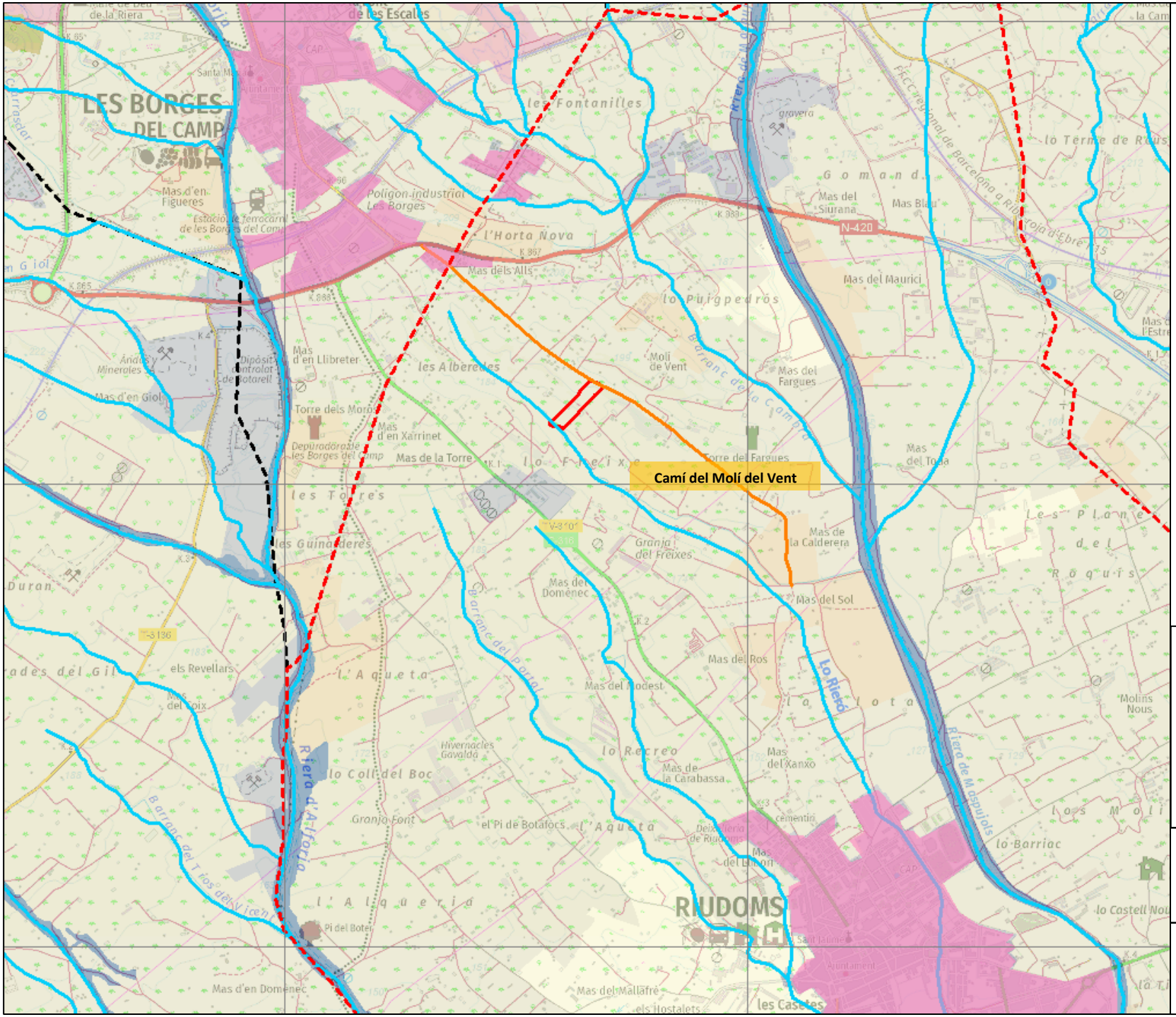
ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

*REHABILITACIÓ D'UN MAS A RIUDOMS*

Desembre 2023

**PLÀNOL**

4. CATÀLEG DEL PAISATGE DEL CAMP DE TARRAGONA. U18-PLANA BAIX CAMP




## LLEGENDA

- Fruiters alts de secà: oliveres, ametllers, garrofers
- Conreus abandonats
- Llits i marges de rius sense vegetació llenyosa
- Àrees urbanes i industrials, inclosa la vegetació ruderal associada
- Límit municipal
- Parcel·la d'estudi
- Xarxa hidrogràfica
- Zones urbanes
- Xarxa viària secundària

**PROJECTE**

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

*REHABILITACIÓ D'UN MAS A RIUDOMS*

Desembre 2023

**PLÀNOL**

5. EMPLAÇAMENT I COMPONENTS DE L'ENTORN

**ESCALA**

Xarxa de Referència 2000 x 2000 m

**LLEGENDA**

- Avellaners
- Oliveres
- Tarongers
- Mas
- Bassa
- Safareig
- Zona pavimentada
- Magatzem serveis
- Magatzem agrícola
- Zona aparcament
- Moreres
- Nesprers
- Caqui

**PROJECTE**

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

*REHABILITACIÓ D'UN MAS A RIUDOMS*

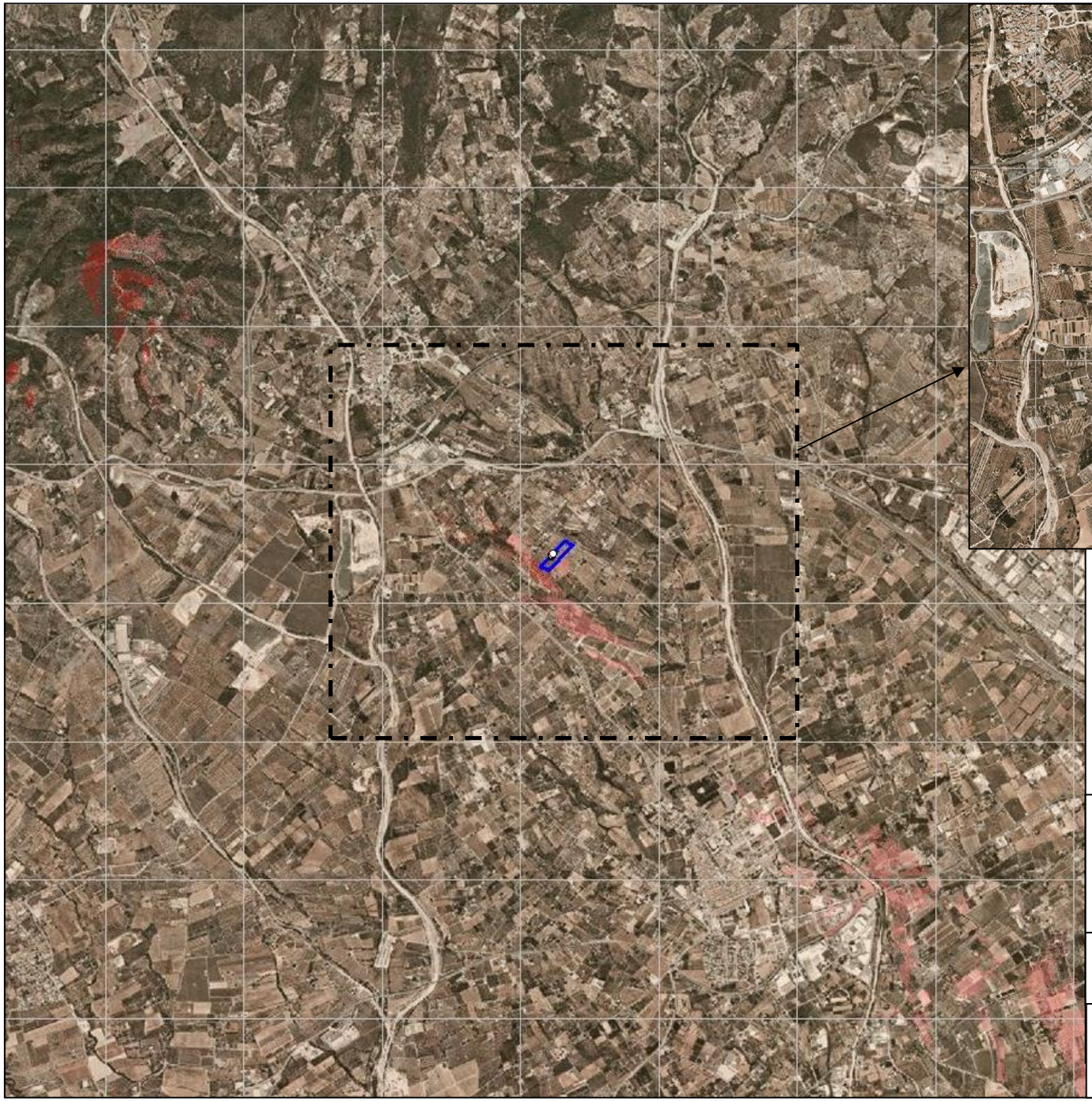
Desembre 2023

**PLÀNOL**

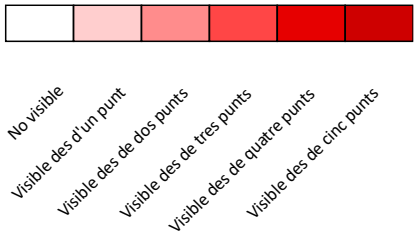
6. SITUACIÓ ACTUAL ENTORN DE L'ACTUACIÓ.

**ESCALA**

Xarxa de Referència
100 x 100 m



**LLEGENDA**




**PROJECTE**

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

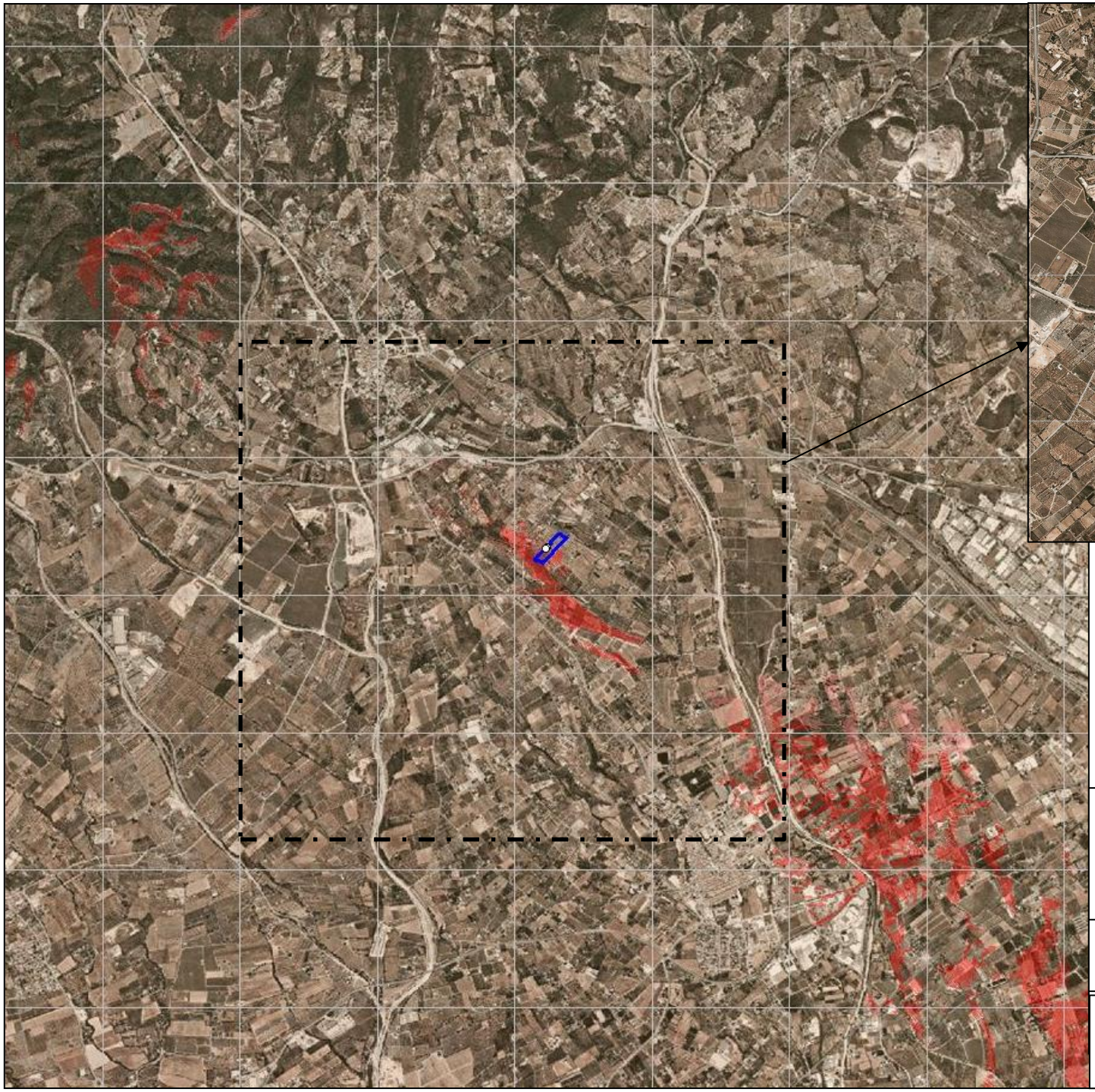
*REHABILITACIÓ D'UN MAS A RIUDOMS*

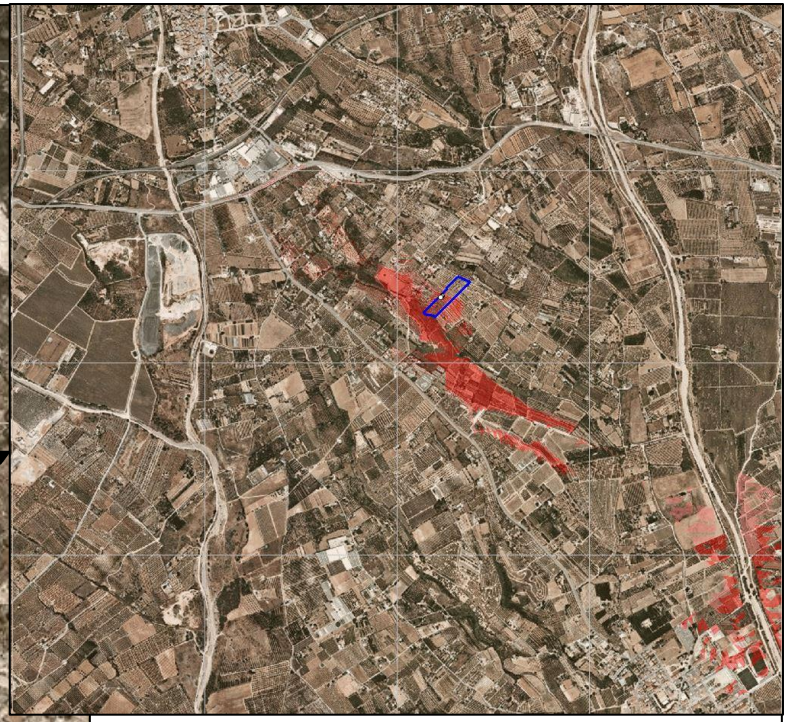
Desembre 2023

**PLÀNOL**

7. ANÀLISI DE LA VISIBILITAT. PART POSETRIOR DEL MAS.

Xarxa de Referència 1.000 x 1.000 m





**LLEGENDA**

- No visible
- Visible des d'un punt
- Visible des de dos punts
- Visible des de tres punts
- Visible des de quatre punts
- Visible des de cinc punts

**PROJECTE**

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

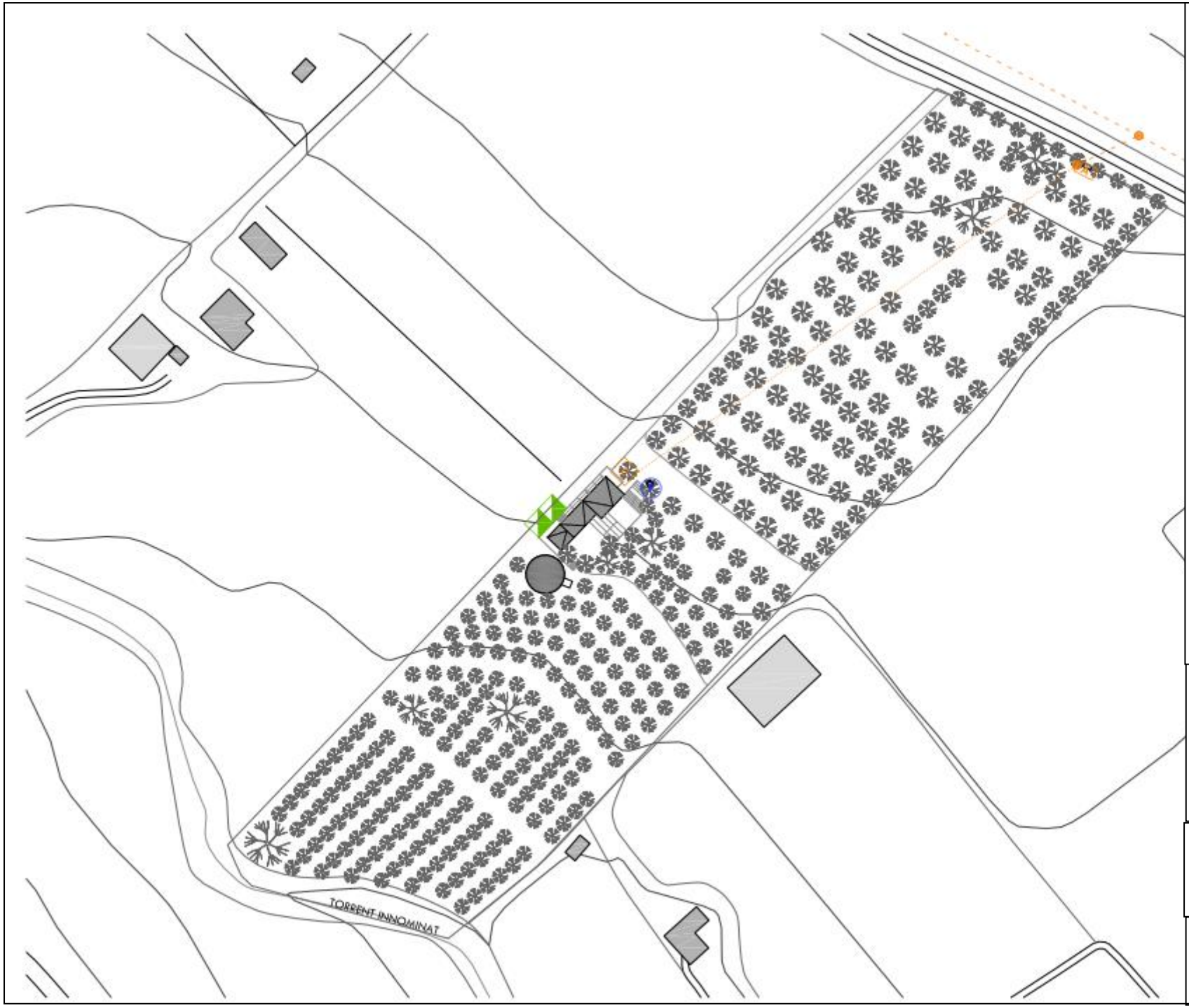
*REHABILITACIÓ D'UN MAS A RIUDOMS*

Desembre 2023

**PLÀNOL**

8. ANÀLISI DE LA VISIBILITAT. PART FRONTAL DEL MAS.

Xarxa de Referència 1.000 x 1.000 m




## LLEGENDA

**SUBMINISTRAMENT AIGUA**

- POU AUTORITZAT PER L'ACA

**SUBMINISTRAMENT ELECTRICITAT**

- SUPORT LÍNIA ELÈCTRICA
- LÍNIA ELÈCTRICA AÈRIA
- ARMARI COMPANYIA ELÈCTRICA
- LÍNIA ELÈCTRICA SOTERRADA
- LÍNIA ELÈCTRICA SOTERRADA

**SANEJAMENT**

- FOSSA SÈPTICA DE FILTRE BIOLÒGIC

**PROJECTE**

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA *REHABILITACIÓ D'UN MAS A RIUDOMS*

Desembre 2023

**PLÀNOL**

9. PROJECTE D'ACUTACIÓ ESPECÍFICA