

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



Promotor: Mateu Turró Calvet
Camí del Mas Gasset, 7
Riudoms

Arquitecte: Josep M. Castells Cabré

Reus, gener de 2021

ÍNDEX

- Memòria descriptiva

0. Dades bàsiques
1. Objecte del projecte
2. Antecedents
3. Justificació
4. Normativa urbanística
5. Condicionants i alternativa escollida
6. Descripció del projecte
7. Quadre de superfícies
8. Deures del promotor
9. Pressupost

- Plànols

1. Emplaçament
2. Situació
3. Imatge aèria de la finca
4. Planejament vigent – NNSS de Riudoms
5. Parcel·lari cadastral
6. Jaciments arqueològics propers
7. Delimitació topogràfica de la finca
8. Detall zona edificada
9. Estat actual de la masia: Planta Baixa
10. Estat actual de la masia: Planta Primera
11. Estat actual de la masia: Planta Coberta
12. Estat actual de la masia: Façanes i Seccions - 1
13. Estat actual de la masia: Façanes i Seccions - 2
14. Estat actual de la masia: Imatges
15. Proposta de distribució: Planta Baixa
16. Proposta de distribució: Planta Primera
17. Proposta de distribució: Seccions

- Annexos

1. Fitxa cadastral
2. Nota registral de la finca
3. Proposta de fitxa de catàleg
4. Estudi d'impacte i integració paisatgística

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

MEMÒRIA DESCRIPTIVA

MEMÒRIA DESCRIPTIVA

0.- DADES BÀSIQUES:

- **PROMOTOR:** Mateu Turró Calvet

- **REDACTOR:** Josep M. Castells Cabré

- **UBICACIÓ:** Terme Municipal de Riudoms (Baix Camp)
Polígon 34, parcel·la 37
Superfície total de la finca: 1,4388 ha
Coordenades UTM: X: 337744 – Y: 4555630

- **ÚS ACTUAL:** Explotació agrícola amb habitatge unifamiliar

1.- OBJECTE DEL PROJECTE

L'objectiu d'aquest Projecte d'Actuació Específica (PAE) de 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 37 del polígon 34 del Terme municipal de Riudoms, és el d'obtenir la seva aprovació prèvia per part de l'Ajuntament de Riudoms, i l'aprovació definitiva per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona. A partir de l'aprovació definitiva d'aquest projecte es podrà tramitar la llicència municipal relativa a aquesta actuació, que tanmateix podrà ésser tramitada simultàniament, condicionada a l'aprovació del projecte. Aquest procediment es troba regulat a l'art. 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme (LUC), aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

En conseqüència aquest document no es correspon amb un projecte constructiu que descrigui, detall i valori amb precisió les operacions i tasques necessàries per a l'adequació de l'edificació existent. Aquesta funció correspondrà a un projecte bàsic i executiu de reforma de l'edificació existent, que s'haurà de redactar per a l'obtenció de la llicència d'obres municipal preceptiva, i que a la vegada s'adequarà a les determinacions que s'inclouen en aquest document, i a les que resultin de l'aprovació de la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona o dels informes sectorials sol·licitats, si s'escau.

2.- ANTECEDENTS

La finca on se situa aquest projecte es troba al terme municipal de Riudoms, a la parcel·la 37 del polígon 34. D'acord amb les dades de la Seu Electrònica del Cadastre, a aquesta finca li correspon la referència cadastral 43131A034000370000UY. La superfície cadastral que figura a la fitxa d'aquesta parcel·la és de 14.438 m². En un annex d'aquest projecte s'inclou còpia de la fitxa cadastral esmentada.

En el Registre de la Propietat de Riudoms aquesta parcel·la correspon a la finca registral número 168, inscrita en el tom 2235, del llibre 271, foli 88. A la nota registral obtinguda a efectes de tramitació d'aquest projecte figura la descripció d'aquesta finca. En un annex d'aquest projecte figura la nota registral d'aquesta finca.

La superfície total de la finca és de 14.438 m², segons informació de la Seu Electrònica del Cadastre. Segons un aixecament topogràfic efectuat expressament per a la delimitació de la finca, la superfície real de la mateixa és de 14.388 m². Tota la finca està situada en Sòl No Urbanitzable, segons queda definit en els plànols d'ordenació de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudoms.

L'accés a la finca que és objecte d'aquest projecte s'efectua des de la carretera de Reus fins a Vinyols i el Parc Samà, T-314, en el punt quilomètric PK 5,290, on aquesta via es travessada pel camí del Mas Gasset, que pel costat nord de la carretera segueix fins a connectar amb el nucli urbà de Riudoms, a la zona del Polígon Industrial 'El Prat'. A uns 180 metres de la carretera, seguint aquest tram de camí, se situa l'inici del camí veïnal que arriba fins a la finca de referència i a l'edificació que conté.

La finca ha estat regularment conreada, sobretot a la zona central, i en els últims anys plantada d'avellaners, tot i que actualment una part d'aquest conreu s'ha eliminat. La zona situada més cap a l'oest, a tocar de la timba que la separa de la Riera de Riudoms, presenta alguns elements arboris més significatius, tot i que els més interessants es troben situats en l'entorn de la masia, situada a tocar del límit nord de la finca. El terreny disposa d'aigua de dos pous i de la Comunitat de regants del Pantà de Riudecanyes, i de fet al llarg de la partió est es troba el traçat d'una de les canonades de distribució d'aquesta Comunitat de regants. Tal i com ja s'ha apuntat, dins els límits de la finca hi

ha diverses edificacions: La més antiga i interessant de les existents correspon a una construcció en planta baixa i planta pis, amb cobertes inclinades a una i a dues vessants, que conté un habitatge unifamiliar de caràcter agrícola, i diversos magatzems. Té una superfície construïda total de 291,98 m². Situada a l'est d'aquesta edificació n'hi ha una altra, llarga i estreta, de planta baixa i amb coberta inclinada, que antigament s'havia destinat a un corral de porcs, amb una superfície construïda de 162 m². En el límit est d'aquesta construcció la comunitat de regants ja esmentada hi ha instal·lat recentment una estació de control de la seva xarxa. Confrontant amb la façana oest de l'habitatge hi ha dues basses circulars, un rafal i una caseta d'un dels dos pous amb que compta la propietat.

A la nota registral corresponent a aquesta finca hi figura descrita una casa de camp, que correspon amb la construcció principal descrita anteriorment, tot i que no consta cap superfície construïda definida.

A la fitxa disponible a la Seu Electrònica del Cadastre hi consta una superfície construïda total de 415 m², distribuïda en diverses construccions de caràcter agrari i d'aparcament.

D'acord amb la consulta efectuada a la base d'imatges ortofotogràfiques de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICC), es pot observar que les construccions descrites en aquest apartat figuren ja a la finca de referència, amb característiques pràcticament similars a les actuals, com a mínim, des de l'any 1986, i pel que fa a la construcció principal, a la imatge disponible de 1956.

Finalment cal indicar que a la fitxa disponible del Cadastre de l'any 1954, corresponent a aquesta finca, hi consten les construccions corresponents a una casa, dos rentadors, un corral, dues basses, un cobert i una sínia, amb una superfície total de 233 m².

3.- JUSTIFICACIÓ

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

L'edificació principal està formada per dos volums adossats i pràcticament continus, de planta baixa i planta pis, construïts amb obra de fàbrica de pedra i argamassa en planta baixa, i amb obra ceràmica a la planta primera. La coberta dels dos volums és inclinada, a dues vessants en un cas, i amb una vessant en l'altre. En tots dos casos el material d'acabat és la teula àrab. En el recinte més proper al mas s'hi disposen també dues basses, un rafal i una caseta de bombes, dos pous i un corral de planta baixa. En aquest

entorn s'hi troben diversos arbres de mides significatives (i en particular, un noguer de grans dimensions).

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

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

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

La situació de la finca, ben propera al nucli urbà de Riudoms, i amb un accés directe des de la carretera TV-314, permet garantir una accessibilitat immillorable. Així mateix disposa d'una bona connexió, pel camí del Mas de Gasset, amb el nucli urbà de Riudoms, a través del polígon dels Prats. Precisament aquesta finca està separada del teixit urbà de Riudoms i del polígon industrial del Prat pel traçat de la riera de Riudoms o de Maspujols. La llera d'aquest barranc es troba a una cota molt inferior al conjunt de la finca. D'acord amb la cartografia disponible de l'ICC, l'altimetria mitjana de la finca es troba al voltant de la cota 120, mentre que la llera del barranc, a la zona més propera a la finca, es troba a la cota aproximada 102.

En aquest projecte no es preveu la reutilització de la segona construcció més important en superfície, que correspon a un antic corral de porcs, amb una geometria singular, molt estreta i allargada, i amb una superfície construïda de 162 m². Es tracta d'una construcció relativament moderna (tot i que ja apareix en les fotografies aèries de 1986), de planta baixa i acabada amb coberta inclinada orientada cap al nord. En aquest document es preveu la seva conservació, per tal de destinar-la parcialment a magatzem i garatge cobert. D'altra banda cal indicar que la Comunitat de regants del Pantà de Riudecanyes, que té una canonada de distribució que ressegueix la partió est de la finca de sud a nord, ha ubicat en l'extrem est d'aquest corral una petita sala de control, per a la telegestió de la xarxa. L'única actuació significativa que es preveu en el conjunt del corral és la modificació de l'orientació de la coberta, que ha de permetre en el futur la implantació d'equips d'aprofitament solar per a l'autoconsum del conjunt edificat, tant pel que fa a la producció d'aigua calenta sanitària com a la de producció d'energia elèctrica.

Cal indicar, tanmateix, que la finca ja disposa actualment de subministrament elèctric en baixa tensió. I tal i com ja s'ha indicat, disposa de dos pous, que subministren l'aigua necessària per al consum agrícola i per a l'habitatge, a més de participació de l'aigua de la Comunitat de regants ja esmentada, i que es destina únicament a reg agrícola. La gestió de les aigües residuals que es generen en l'habitatge actual es fa mitjançant una fossa sèptica soterrada, en el lateral est del mas, i que s'haurà de substituir per un sistema autònom de depuració d'aigües residuals i d'aprofitament de les aigües resultants per al reg per infiltració, degudament homologat per l'ACA.

4.- NORMATIVA URBANÍSTICA

Tal i com ja s'ha indicat anteriorment, la totalitat de la finca corresponent a la parcel·la 37, del polígon 34, es troba en Sòl No Urbanitzable.

Normes Subsidiàries de Riudoms

Les Normes Subsidiàries de Planejament (NNSS) de Riudoms són vigents des de la seva aprovació definitiva, per part de la Comissió d'Urbanisme de Tarragona, en sessió de data 16 de desembre de 1992, i la posterior publicació al DOGC núm. 1792, de data 3 de juliol de 1993.

Des de la seva aprovació aquest àmbit ha estat classificat com a Sòl No Urbanitzable, sense que hagi estat afectat per cap modificació puntual d'aquestes NNSS.

A les NNSS de Riudoms la regulació del Sòl No Urbanitzable es fa als articles 205 i següents de la Normativa urbanística. Entre els usos admesos en aquest sòl, l'art. 213 estableix que es permetran els "*edificis destinats a habitatge unifamiliar on no existeixi la possibilitat de formació de nucli de població*". D'altra banda l'article 217 regula i defineix específicament l'ús residencial en sòl no urbanitzable.

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

D'altra banda, el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, estableix als articles 47 i següents el règim d'ús del sòl no urbanitzable, i el procediment per a la tramitació i aprovació de projectes d'actuació específica en aquesta classe de sòl. Aquests aspectes estan reglamentàriament desenvolupats a l'article 49 i següents del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU), aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.

L'art. 47 del TRLUC estableix el dret d'ús, de gaudi i de disposició dels propietaris de sòl no urbanitzable, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys i dins els límits establerts per aquesta Llei. En aquest sòl, a més de les actuacions d'interès públic que

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

Amb el redactat donat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, es va incorporar un apartat que estableix que per poder efectuar les actuacions anteriors cal que les construccions on es preveu actuar hagin estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg de construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, per tal de poder ser destinades a habitatge familiar, entre altres usos.

Les NNSS de Riudoms, per la seva antiguitat, no inclouen actualment el Catàleg esmentat. Tanmateix la DT 15a del TRLUC fa referència expressa a les autoritzacions de rehabilitació o reconstrucció de masies, cases rurals o altres edificacions situades en sòl no urbanitzable en absència de catàleg. L'apartat 1) d'aquesta disposició estableix que mentre el planejament general del municipi no disposi del catàleg indicat, *“es poden autoritzar aquestes actuacions per mitjà del procediment que estableix l'article 48, amb vista a destinar-les a alguns dels usos admesos (...). La documentació, en aquest cas, ha d'incloure una justificació específica de les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques o socials que determinen la preservació i la recuperació de l'edificació o, si s'escau, de l'impacte ambiental o de la necessitat d'integració en el paisatge”*. És per aquesta raó que en aquest document s'hi adjunta la proposta de Fitxa de catàleg corresponent a aquest masia.

En aquest projecte no es proposen noves construccions, sinó que de fet s'aprofiten les edificacions existents (concretament, les més antigues de les de la finca de referència) per a rehabilitar-les i adequar-ne les condicions al compliment de la normativa vigent en matèria de CTE i d'habitabilitat, per tal que puguin ser utilitzades adequadament per a l'ús d'habitatge familiar. En tot cas el mateix article ja estableix que l'autorització d'obres i usos haurà de garantir la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà, i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades. Aquesta autorització comporta també alguns deures per a la persona propietària, que es detallaran en una apartat específic d'aquesta memòria.

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

L'art. 49 i següents 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) i a la sol·licitud d'informes a diversos organismes (art. 52), i al procés d'aprovació prèvia per part de l'Ajuntament (art. 53) i l'aprovació definitiva per part de la comissió territorial d'urbanisme (art. 55); aquesta és un requisit previ per poder tramitar la llicència o autorització municipal relativa a l'actuació que, tanmateix, pot ser tramitada de forma simultània.

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

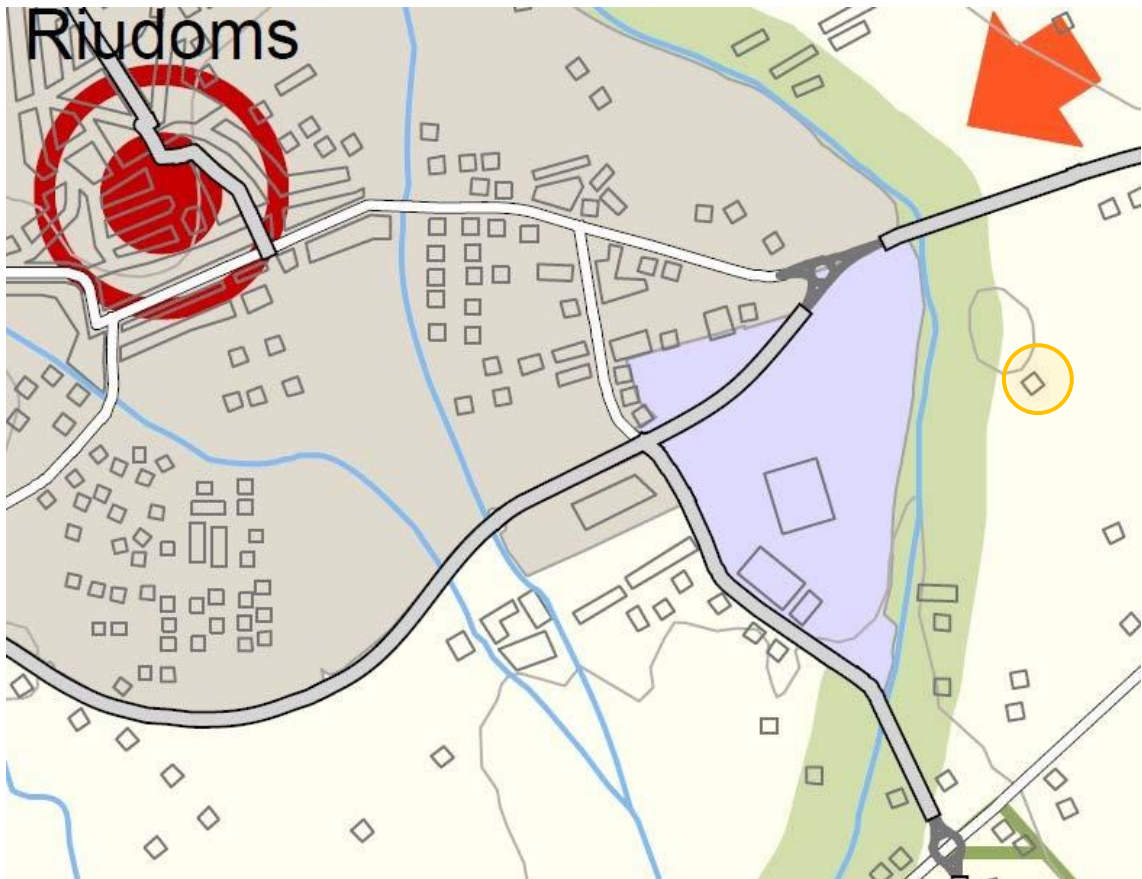
- Informe del departament competent en matèria de cultura.
- Informe del departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia.
- Informe de l'administració hidràulica
- Informe de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya. - Altres informes que exigeixi la legislació sectorial.

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

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

Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona

L'anàlisi dels plànols d'ordenació del Pla Territorial parcial del Camp de Tarragona (PTPCT), aprovat definitivament pel Govern de Catalunya en data 12 de gener de 2010, i publicat al DOGC núm. 5559, de 3 de febrer de 2010, situa l'àmbit d'aquest projecte, pel que fa al sistema d'espais oberts, en **Sòl de protecció preventiva**. Els articles 2.10 i 2.11 de la Normativa del Pla territorial defineixen i regulen respectivament aquest tipus de sòl. Concretament l'art. 2.11 indica que el sòl de protecció preventiva està subjecte a les limitacions que la legislació urbanística estableix per al règim de sòl no urbanitzable, i que s'assenyalen bàsicament en l'art. 47 del TRLUC.



Detall del Plànol d'ordenació del Baix Camp, del Pla territorial parcial del Camp de Tarragona

La imatge següent correspon a la superposició de les afectacions resultants del PTPCT (i disponibles en format digital a la pàgina web del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya) amb una ortofotografia de la finca de referència, que permet comprovar que la protecció que acompanya el traçat de la riera de Riudoms no afecta les construccions existents a la parcel·la 37 del polígon 34 del terme municipal de Riudoms.



Superposició de l'ortofotografia de l'ICGC i cobertures digitals del PTPCT

5.- CONDICIONANTS I ALTERNATIVA ESCOLLIDA

A l'esguard de les determinacions i prescripcions que puguin resultar dels informes sectorials emesos en relació a aquest projecte, en aquest document s'han plantejat també els condicionants externs i interns que s'han de tenir en compte per a la rehabilitació de l'habitatge unifamiliar aïllat existent a la parcel·la 37 del polígon 34 del terme municipal de Riudoms.

Un cop analitzades les diverses opcions possibles per a aquesta actuació es descriu l'alternativa escollida, i s'enumeren els arguments que han comportat aquesta decisió.

Pel que fa als condicionants, cal fer les següents consideracions:

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

les mesures necessàries per donar continuïtat a la seva utilització com a habitatge.

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

A partir dels condicionants descrits fins ara, s'ha plantejat diverses alternatives per a la rehabilitació de l'habitatge unifamiliar aïllat existent a la parcel·la 37 del polígon 34 del terme municipal de Riudoms:

- Una primera opció, o Alternativa 0, consisteix en no adoptar cap tipus de mesura ni preveure cap actuació en relació a les construccions existents ni en el conjunt de la finca. Aquesta opció és la que genera menys afectacions directes i immediates en el territori, atès que es limita simplement a donar continuïtat a la situació actual de les construccions i de la finca. Tanmateix cal considerar que aquesta possibilitat, a la llarga, ha de constituir un pas més en el progressiu abandonament del món rural, incrementant la pèrdua d'explotacions agrícoles, i el vandalisme de les construccions existents.
- Una segona possibilitat que es planteja, que identificarem com a Alternativa 1, consistent en la rehabilitació de la masia existent, mantenint l'ús residencial ja consolidat, potenciant l'ús agrícola de la finca, i conservant les característiques volumètriques (planta, altures, tipus de coberta, sistemes constructius, etc.) de les edificacions existents. Amb aquesta actuació es conservarà l'ús agrícola de la propietat i es donarà continuïtat a l'ús residencial existent fins avui, sense

actuacions que modifiquin significativament l'estat actual, l'aparença, l'estructura i les dimensions de les construccions existents en aquest àmbit.

Un cop plantejades aquestes alternatives, es considera més adequada la proposta 1, d'acord amb les següents conclusions:

- Tal i com s'ha justificat en aquest document, es considera més favorable la possibilitat de mantenir l'ús i ocupació d'una finca agrícola i la de la masia que conté, que no l'opció de perdre aquest ús i conreu agrícola, i facilitar així l'abandonament de les explotacions agrícoles.
- Es considera també un punt favorable en aquest procediment el fet que no es prevegin enderrocs i reconstruccions dels immobles existents. Al contrari, en aquest projecte es contempla únicament la rehabilitació i adaptació a les normatives vigents, de l'edificació residencial existent. I en tot cas s'admet la possibilitat d'incrementar el sostre actual únicament per completar i facilitar l'organització i ordenació de l'ús d'habitatge.
- No es planteja la reutilització del corral existent, pel que fa a la seva superfície construïda, més enllà de l'ús que es pugui donar per a magatzem agrícola, traster, o aparcament per als vehicles d'ús propi de l'habitatge.
- Nogensmenys, l'actuació més significativa en els volums actuals de les construccions existents es planteja precisament en la coberta d'aquest corral, actualment orientada cap a nord, i que es preveu reformar, amb característiques d'altura, pendent i materials similars a les actuals, però orientada cap a sud, per tal de facilitar la implantació sobre la seva superfície de plaques solars destinades a la producció d'energia elèctrica i aigua calenta sanitària. Amb aquesta actuació, completament integrada en els volums existents, ha de ser possible la màxima autonomia energètica del conjunt edificat.
- L'actuació contempla també la conservació i millora de l'arbrat adult situat en l'entorn immediat de la masia, així com també de l'arbrat més significatiu situat en els límits perimetrals de la propietat.

D'altra banda, d'acord amb les prescripcions que figuren en l'Estudi d'impacte i integració paisatgística que completa aquest projecte d'actuació específica, es preveuen diverses mesures d'integració, destinades a preservar els trets identitaris i propis del paisatge de la plana del Baix Camp, i es especial, amb harmonia en relació al caràcter rural corresponent a les finques agrícoles en actiu dins la seva àrea territorial d'influència, i també a garantir la màxima integració del conjunt d'edificacions existents a la finca corresponent al mas dels Sots, i promoure la seva inclusió en el patrimoni arquitectònic representatiu dels trets etnològics i culturals associats històricament al

paisatge rural i agrícola on s'ubiquen. Les mesures a adoptar es relacionen a continuació:

- Per tal de conservar la topografia i el relleu existent:
 - Dimensionat de l'àmbit d'actuació a l'estrictament necessari. ○ Limitació dels moviments de terres a neteja i esbrossada i anivellament del terreny, sense modificar el relleu actual de la finca.

- Per tal de protegir el sòl agrícola:
 - Evitar la impermeabilització del sòl més enllà de l'estrictament necessari.
 - Mantenir la productivitat agrícola de la finca.

- Per tal de protegir el subsòl:
 - Evitar un elevat grau de compactació del sòl, amb utilització de materials permeables i no artificialitzats.
 - Impedir l'abocament d'efluents residuals i/o de components contaminants, generats per les obres o per l'ús residencial, que puguin infiltrar-se en el subsòl.
 - Disposar d'un sistema de sanejament adequat per a la no afecció del subsòl ni de la qualitat de les aigües freàtiques.

- Per tal d'evitar la generació d'impacte visual:
 - Mantenir substancialment la volumetria actual de les edificacions.
 - Establir directrius d'ordenació urbanística adients a la tipologia i característiques constructives de les edificacions residencials ubicades en sòl no urbanitzable.
 - Utilitzar materials constructius i d'acabats cromàtics harmònics amb l'entorn.
 - Limitar la incorporació d'elements distorsionadors de la llum, o amb efectes negatius en relació a la contaminació lumínica.
 - Consolidar els elements d'apantallament natural de la finca, amb tanques vegetals arbustives i/o arbrades, amb exemplars d'espècies autòctones.

- Per tal de conservar les condicions ecosistèmiques de l'entorn:
 - Mantenir les franges de vegetació autòctona en les zones no conreades de la finca i en les zones d'enjardinament. ○ Evitar la fragmentació en relació a la continuïtat territorial en relació a les finques veïnes, més enllà de la delimitació de la propietat.
 - Disposar d'un sistema de sanejament i de gestió de residus que eviti la generació de punts d'abocament incontrolat.

6.- DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

En base als condicionants i alternatives anteriors, i a les recomanacions que figuren en l'Estudi d'impacte i integració paisatgística, les característiques principals de les actuacions previstes en aquest Projecte d'actuació específica es detallen en els punts següents:

Volumetria:

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

Usos:

- Es poden rehabilitar els volums principals 1 i 2. S'hi admet l'habitatge familiar, explotació agrícola, masoveria, hostaleria rural i activitats d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. S'admetrà el tancament de la zona del pou i bombes existent, per evitar situacions de risc i de vandalisme. En aquest document s'aporta una proposta orientativa de la distribució del sostre actual per tal de destinar-lo a ús d'habitatge, amb les modificacions necessàries per a la seva adequació a les normatives aplicables. Un cop aprovat definitivament aquest Projecte d'actuació específica, s'haurà de tramitar la llicència urbanística preceptiva per a l'autorització de les obres necessàries. En aquell projecte es descriurà ja, de forma precisa i exacta, la distribució exacta, que podrà variar de la que es proposa en aquest document, però que haurà de complir amb les condicions i criteris establerts en aquest PAE.
- El volum del corral existent es podrà mantenir i destinar a garatge, a magatzem o a traster, amb la possibilitat ja indicada d'invertir el sentit de la coberta inclinada actual, per admetre la instal·lació de plaques fotovoltaiques i/o captadors solars. També admetrà la instal·lació d'equips propis del control de la canonada del Pantà de Riudecanyes, per la proximitat al seu traçat.

Ordenació, entorn i serveis:

- Manteniment i conservació general del volum existent. S'admet la rehabilitació i restauració dels volums interiors. S'admet l'ampliació màxima d'un 12% del volum

actual, específicament en l'àmbit del volum actualment edificat en PB, que es podrà remuntar fins a PP, i a la zona del pou adossat a la construcció residencial, que es podrà cobrir per a la seva protecció i seguretat.

- S'admet la restauració o reconstrucció del rafal existent en l'entorn de les basses, per a la protecció del sol i la pluja, i pel seu caràcter paisatgístic.
- Es mantindran les característiques materials de les façanes i les fusteries hauran de ser de fusta o de materials que l'imitin.
- Caldrà adequar la fossa sèptica o instal·lar una depuradora d'oxidació homologada per l'ACA.
- Només s'admetrà la instal·lació d'energies alternatives i renovables damunt la coberta del corral existent.
- El camí d'accés es podrà pavimentar sense la utilització d'asfalts i materials bituminosos, i amb materials i compactació que permetin la seva permeabilitat. - Totes les intervencions hauran de tenir en compte la component paisatgística. - Les millores i actuacions de subministrament energètic o d'instal·lació d'energies renovables i/o alternatives no podrà comportar cap estesa aèria del seu cablejat.

Documentació gràfica:

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

La proposta es planteja amb l'objectiu de conservar al màxim la planta de l'edifici actual, amb parets de càrrega i cobertes inclinades. Es preveu la possibilitat de refer l'antic rafal propera a les basses encara existents, així com d'obrir noves obertures en façana.

En el corral annex es contempla el canvi d'orientació de la coberta actual, per facilitar la instal·lació d'equips de captació solar.

Els paraments verticals de l'edifici a rehabilitar, tal i com s'observa en les fotografies que s'inclouen en els plànols adjunts, presenten actualment un aspecte raonablement correcte, amb arrebossats de morter de CP i acabats pintats. La proposta preveu el repàs dels revestiments actuals més malmesos, i la renovació del seu acabat, mantenint la tipologia de materials i colors actuals.

L'entorn exterior s'endreça, respectant l'arbrat ornamental del perímetre de la masia, reconstruint el rafal ja indicat, reparant les basses existents, i adequant el camí d'accés a la finca d'acord amb els criteris de materials ja indicats.

No es preveuen moviments de terres significatius, més enllà dels necessaris per als de reforç de la solera dels paviments, o dels fonaments existents, en cas que sigui necessari. No es preveu cap tipus d'actuació, més enllà de l'ús agrícola propi del lloc, en els àmbits afectats o propers al jaciment arqueològic existent en l'entorn de la Timba del Castellot, al nordoest de la finca.

La xarxa de sanejament actual és obsoleta. Es preveu la instal·lació d'una nova xarxa de recollida de les aigües negres, amb una estació depuradora ecològica d'oxidació total, per a una població equivalent de 20 persones, de marca i model homologat per l'Agència Catalana de l'Aigua, i adaptada a la Directiva 91/271/CEE.

Les aigües de pluja de les cobertes inclinades es recolliran mitjançant una xarxa independent i s'acumularan en les basses existents, o en un dipòsit soterrat, per al posterior reg de la jardineria de l'entorn.

Els revestiments dels paraments exteriors tindran un acabat general de morter arrebossat i pintat, amb colors propis de l'entorn. Els tancaments de les obertures seran preferiblement de fusta envernissada, o de materials que simulin aquest acabat.

El conjunt de les instal·lacions que donen servei a les edificacions existents serà soterrat per l'interior de la finca on es troba situat.

En cas de tancament perimetral de la propietat, el model i característiques dels materials utilitzats s'hauran d'adequar a la normativa municipal i als criteris establerts a la normativa del PTPCT. En qualsevol cas la tanca haurà de ser permeable i sense paraments massissos, de forma que sigui possible el pas de fauna i de l'escorrentia superficial.

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

7.- QUADRE DE SUPERFÍCIES

El conjunt de les actuacions previstes en aquest projecte d'actuació específica se situen en l'àmbit de les edificacions existents.

Tot el programa es desenvolupa en planta baixa i planta pis, segons els volums existents en cadascuna de les construccions, i d'acord amb les previsions d'ordenació determinades a la proposta de Fitxa de Catàleg que acompanya aquest document.

La superfície construïda actual sobre la que s'actua en aquest projecte és de 454,45 m2, dels quals 162,47 m2 corresponen a la superfície construïda del corral annex, i 291,98 m2 als volums 1 i 2 de la masia existent. El detall de les superfícies útils i construïdes dels volums principals actuals és el següent:

<u>Edifici</u>	<u>Superfície útil /m2)</u>	<u>Superfície construïda (m2)</u>
VOLUM 1	107,08	142,04
Planta Baixa	65,55	89,24
Planta Primera	41,53	52,80
VOLUM 2	135,53	149,94
Planta Baixa	57,90	63,63
Planta Primera	77,63	86,31
TOTAL	242,61	291,98

Per al volum edificat del corral, es preveu tan sols la possibilitat de destinar-lo parcialment a magatzem agrícola, aparcament propi de l'habitatge, traster, o cambra d'instal·lacions al serveis de la Comunitat de Regants del Pantà de Riudecanyes.

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

<u>Edifici</u>	<u>Superfície útil /m2)</u>	<u>Superfície construïda (m2)</u>
VOLUM 1 (Habitatge 1)	136,16	196,87
Planta Baixa	70,45	98,37
Planta Primera	65,71	98,50
VOLUM 2 (Habitatge 2)	103,57	129,65
Planta Baixa	52,49	64,84
Planta Primera	51,08	64,81
TOTAL	239,73	326,52

8.- DEURES DEL PROMOTOR

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

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

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

c) Costejar i, si s'escau, executar les mesures correctores que determini 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.

9.- PRESSUPOST

El pressupost d'execució material estimat de les obres necessàries per a la rehabilitació d'una masia existent en Sòl No Urbanitzable, a la parcel·la 37 del polígon 34 del terme municipal de Riudoms, és de 101.000 €.

El pressupost d'execució material estimat de les obres i instal·lacions necessàries per l'adopció de les mesures necessàries per al tractament de les aigües residuals generades en aquest projecte és de 7.500 €.

Aquests pressupostos tenen validesa a efectes de tràmits administratius, i el pressupost definitiu de les obres necessàries resultarà de la relació d'amidaments i de preus que figurin en el Projecte Bàsic i Executiu amb el que s'haurà de tramitar la preceptiva llicència urbanística.

Riudoms, gener de 2021

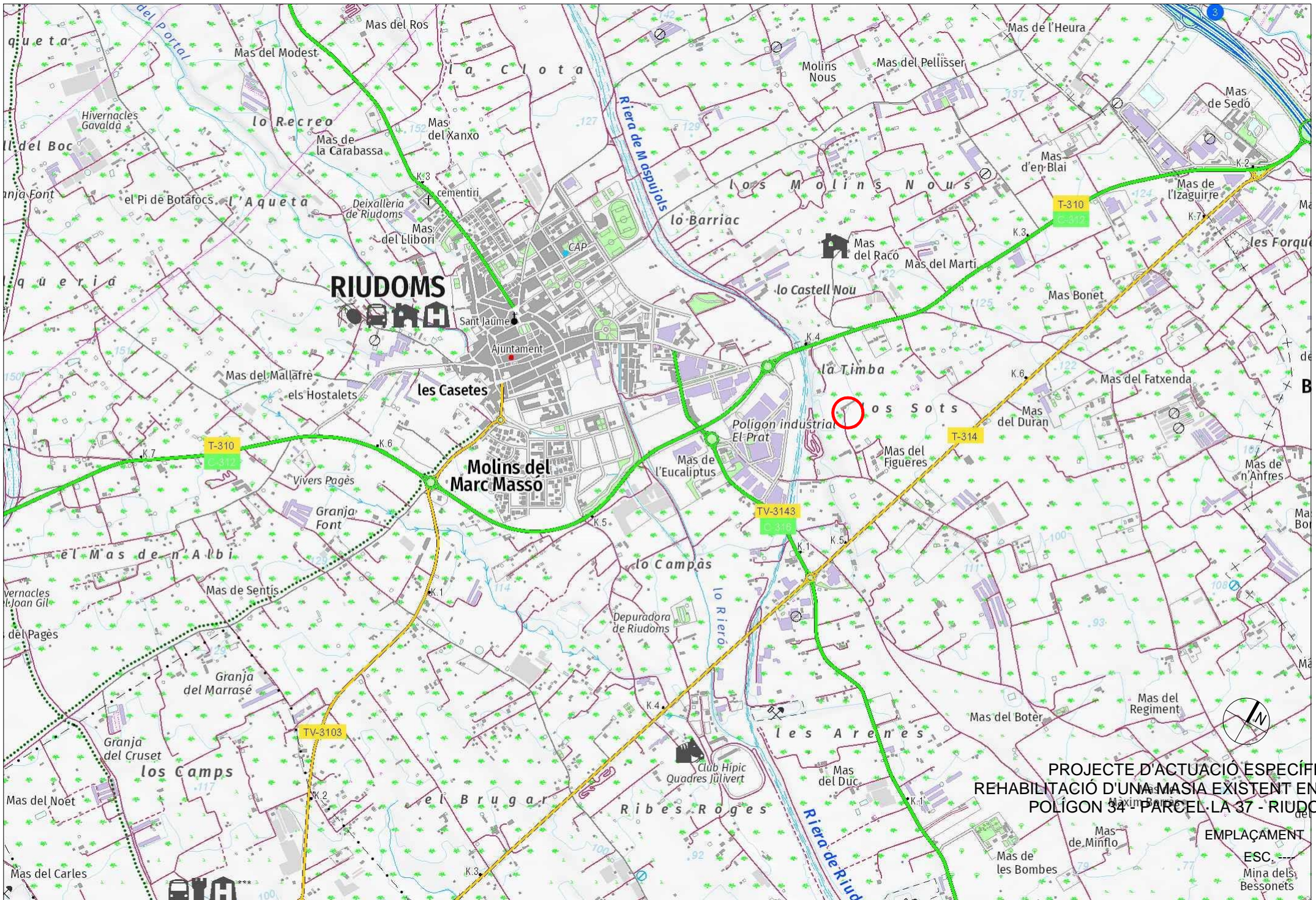
Josep M. Castells Cabré
arquitecte

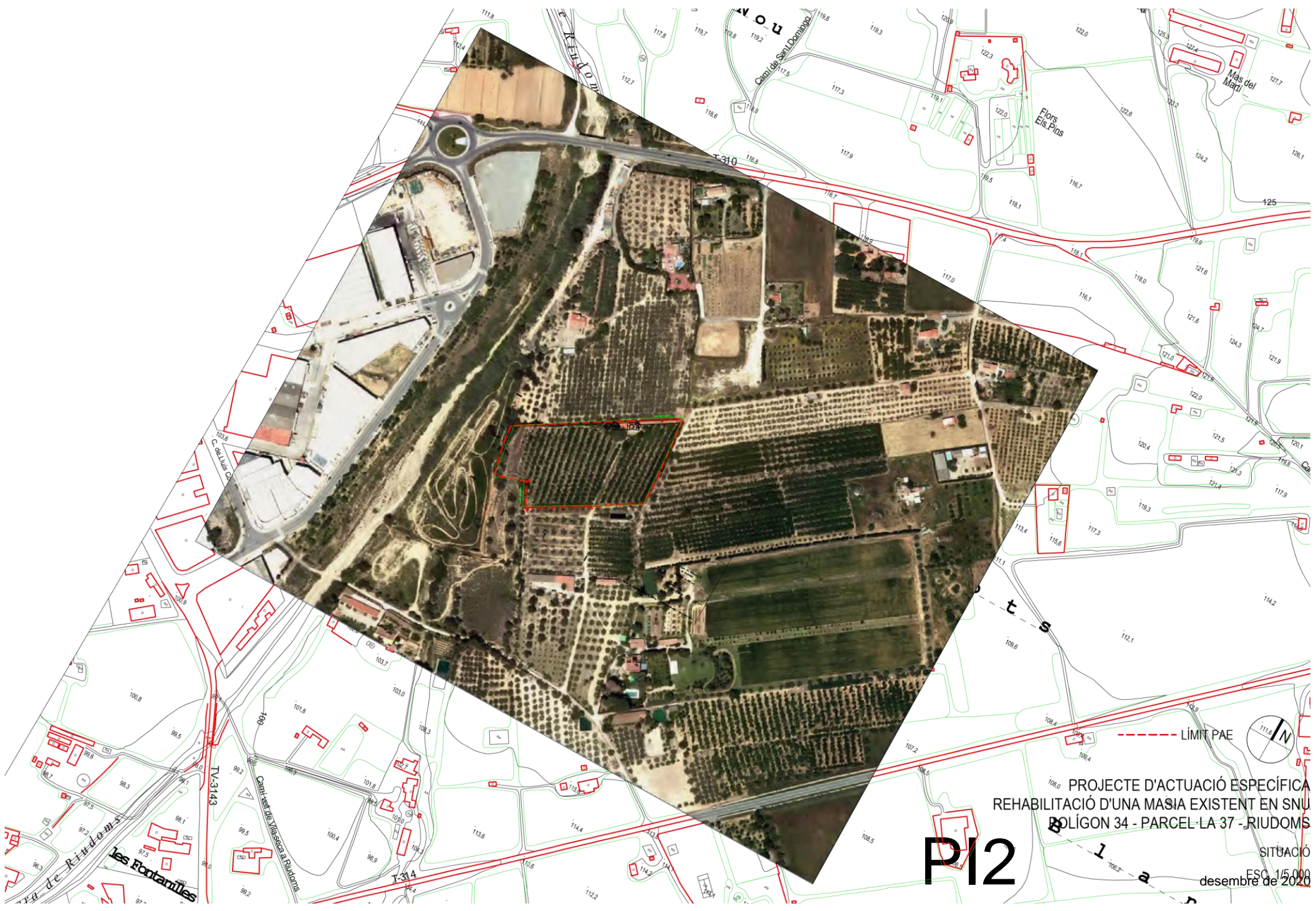
Mateu Turró Calvet
promotor del projecte

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

PLÀNOLS

1. EMPLAÇAMENT
2. SITUACIÓ
3. IMATGE AÈRIA DE LA FINCA
4. PLANEJAMENT VIGENT – NNSS DE RIUDOMS
5. PARCEL·LARI CADASTRAL
6. JACIMENTS ARQUEOLÒGICS PROPERS
7. DELIMITACIÓ TOPOGRÀFICA DE LA FINCA
8. DETALL ZONA EDIFICADA
9. ESTAT ACTUAL DE LA MASIA - PLANTA BAIXA
10. ESTAT ACTUAL DE LA MASIA - PLANTA PRIMERA
11. ESTAT ACTUAL DE LA MASIA - PLANTA COBERTA
12. ESTAT ACTUAL DE LA MASIA – FAÇANES I SECCIONS 1
13. ESTAT ACTUAL DE LA MASIA – FAÇANES I SECCIONS 2
14. ESTAT ACTUAL - IMATGES
15. PROPOSTA DE DISTRIBUCIÓ – PLANTA BAIXA
16. PROPOSTA DE DISTRIBUCIÓ – PLANTA PRIMERA
17. PROPOSTA DE DISTRIBUCIÓ – SECCIONS





PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA
REHABILITACIÓ D'UNA MASIA EXISTENT EN SNU
POLÍGON 34 - PARCEL·LA 37 - RIUDOMS

PI2

--- LÍMIT PAE



SITUACIÓ
ESC. 1/5.000
desembre de 2020



----- LÍMIT PAE

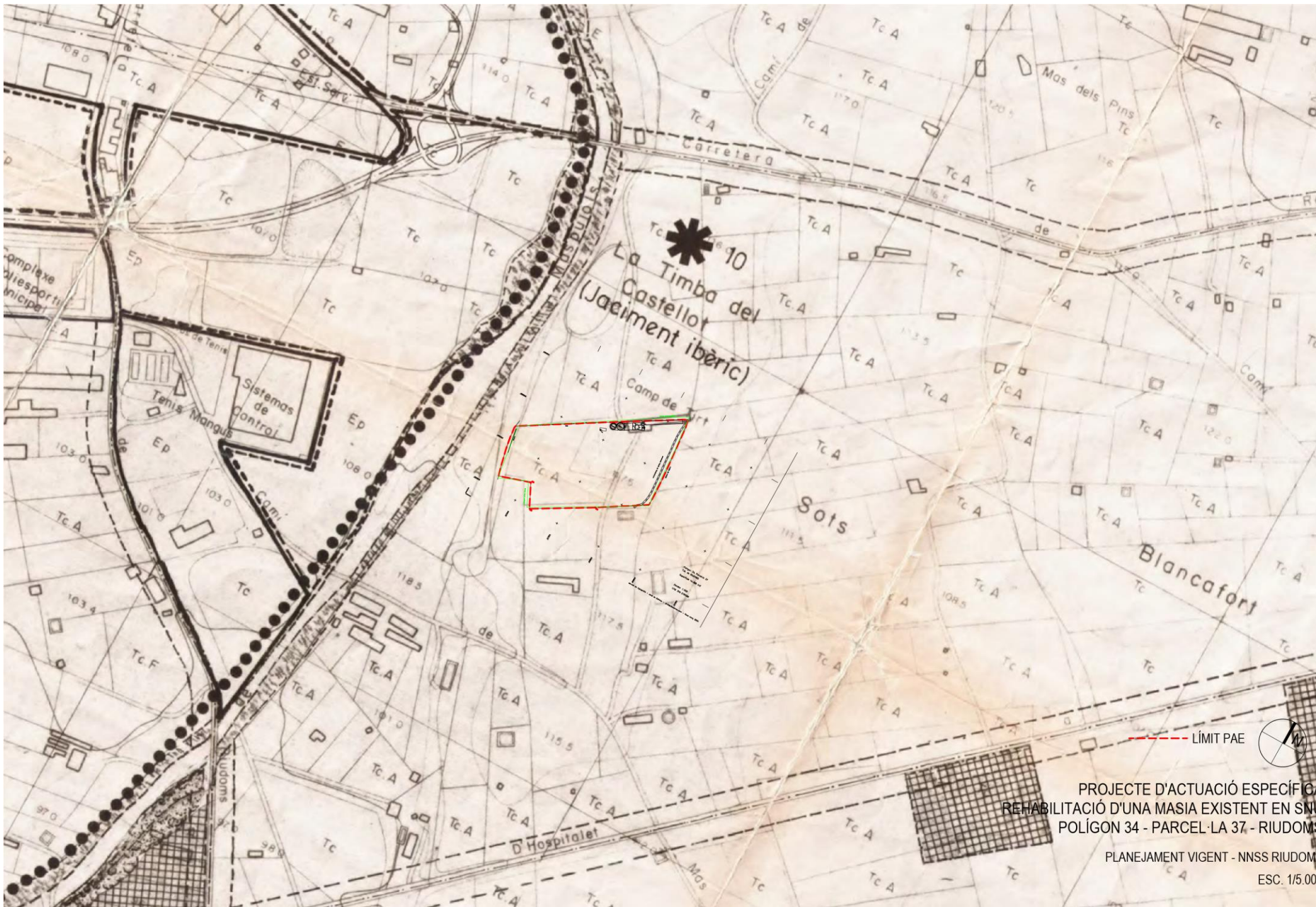


PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA
REHABILITACIÓ D'UNA MASIA EXISTENT EN SNU
POLÍGON 34 - PARCEL·LA 37 - RIUDOMS

IMATGE AÈRIA DE LA FINCA

ESC. 1/2.000

Polígon 34, Parcel·la 37
de RIUDOMS
Esc. 1:4.300 m2




PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA
REHABILITACIÓ D'UNA MASIA EXISTENT EN SMU
POLÍGON 34 - PARCEL·LA 37 - RIUDOMS

PLANEJAMENT VIGENT - NNSS RIUDOMS

ESC. 1/5.000



----- LÍMIT PAE 

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA
REHABILITACIÓ D'UNA MASIA EXISTENT EN SNU
POLÍGON 34 - PARCEL·LA 37 - RIUDOMS

PI5

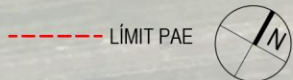
PARCEL·LARI CADASTRAL
ESC. 1/2.000
desembre de 2020

Polígon 34, Parcel·la 37
Urb. de RIUDOMS
Superfície 14.388 m²
Escala: 1:500
UTM 31N ETRS89

ZBE
servei de topografia - info@masmas.com - 06/11/2020



JACIMENT ARQUEOLÒGIC
LA TIMBA DEL CASTELLÓT



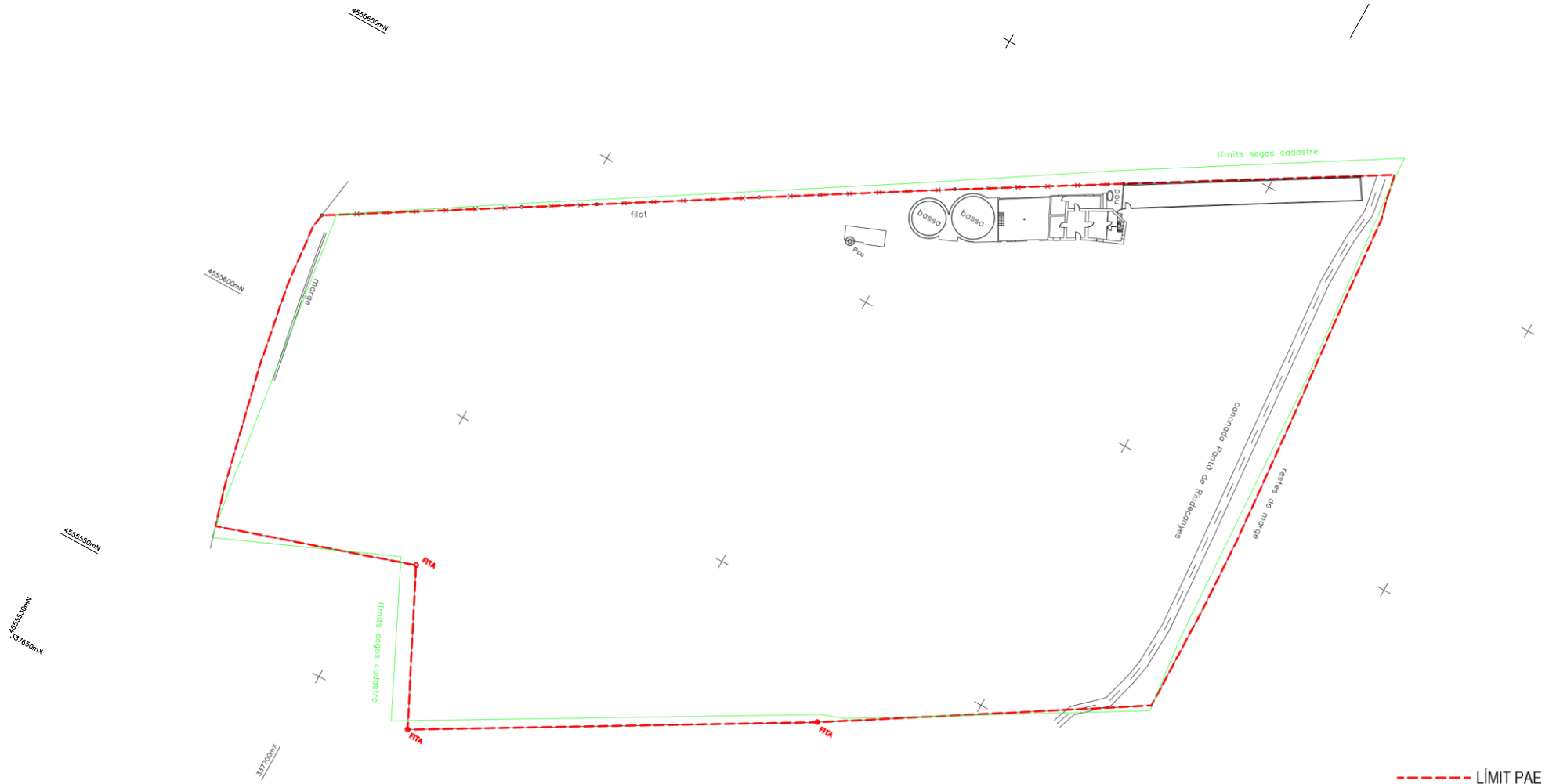
PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA
REHABILITACIÓ D'UNA MASIA EXISTENT EN SNU
POLÍGON 34 - PARCEL·LA 37 - RIUDOMS

PI6

JACIMENTS ARQUEOLÒGICS PROPERS

ESC. 1/2.000

desembre de 2020



PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA
 REHABILITACIÓ D'UNA MASIA
 EXISTENT EN SNU

337298m

+

/

POLÍGON 34 - PARCEL·LA 37 - RIUDOMS

PI7

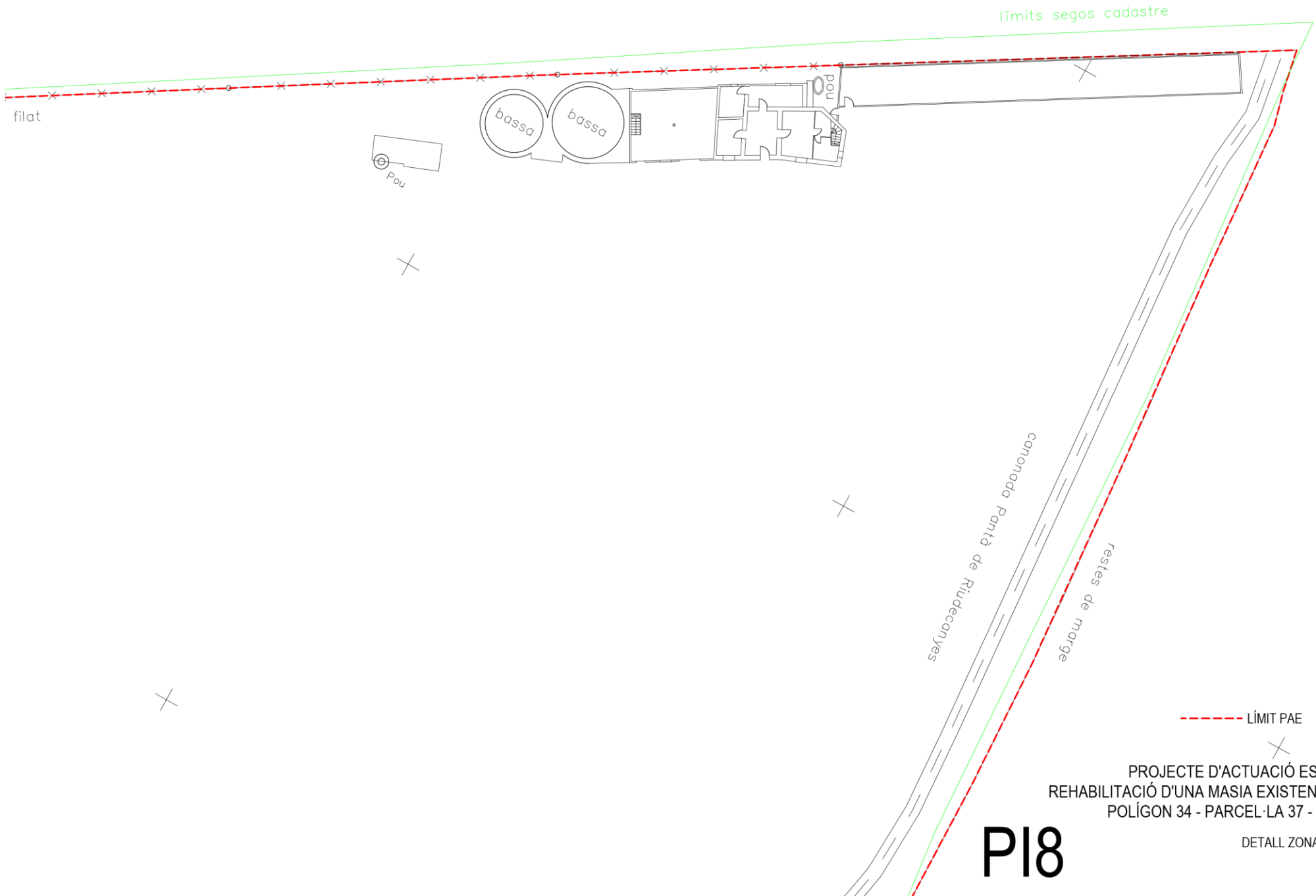
DELIMITACIÓ TOPOGRÀFICA DE LA FINCA

ESC. 1/1.000

/



+

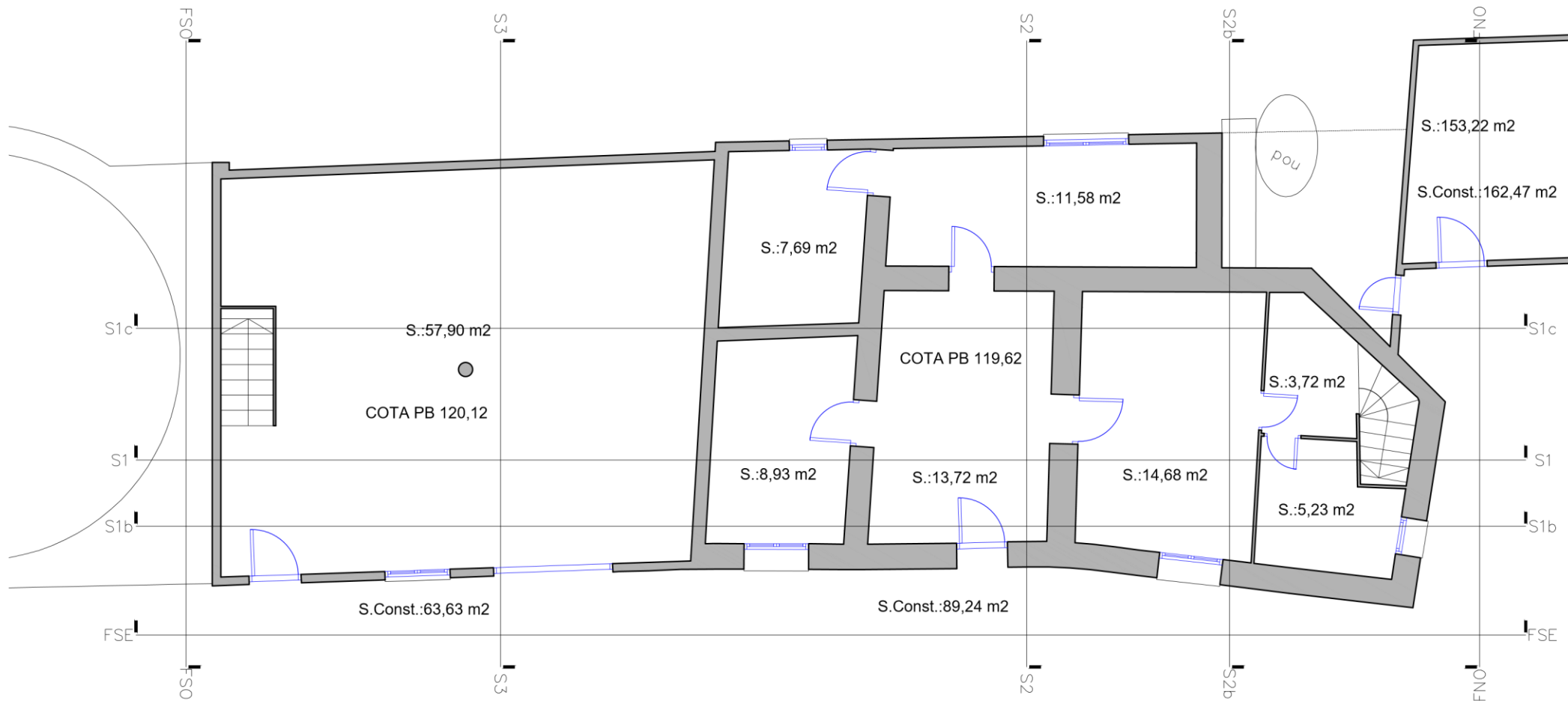


PI8

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA
 REHABILITACIÓ D'UNA MASIA EXISTENT EN SNU
 POLÍGON 34 - PARCEL·LA 37 - RIUDOMS

DETALL ZONA EDIFICADA
 ESC. 1/500





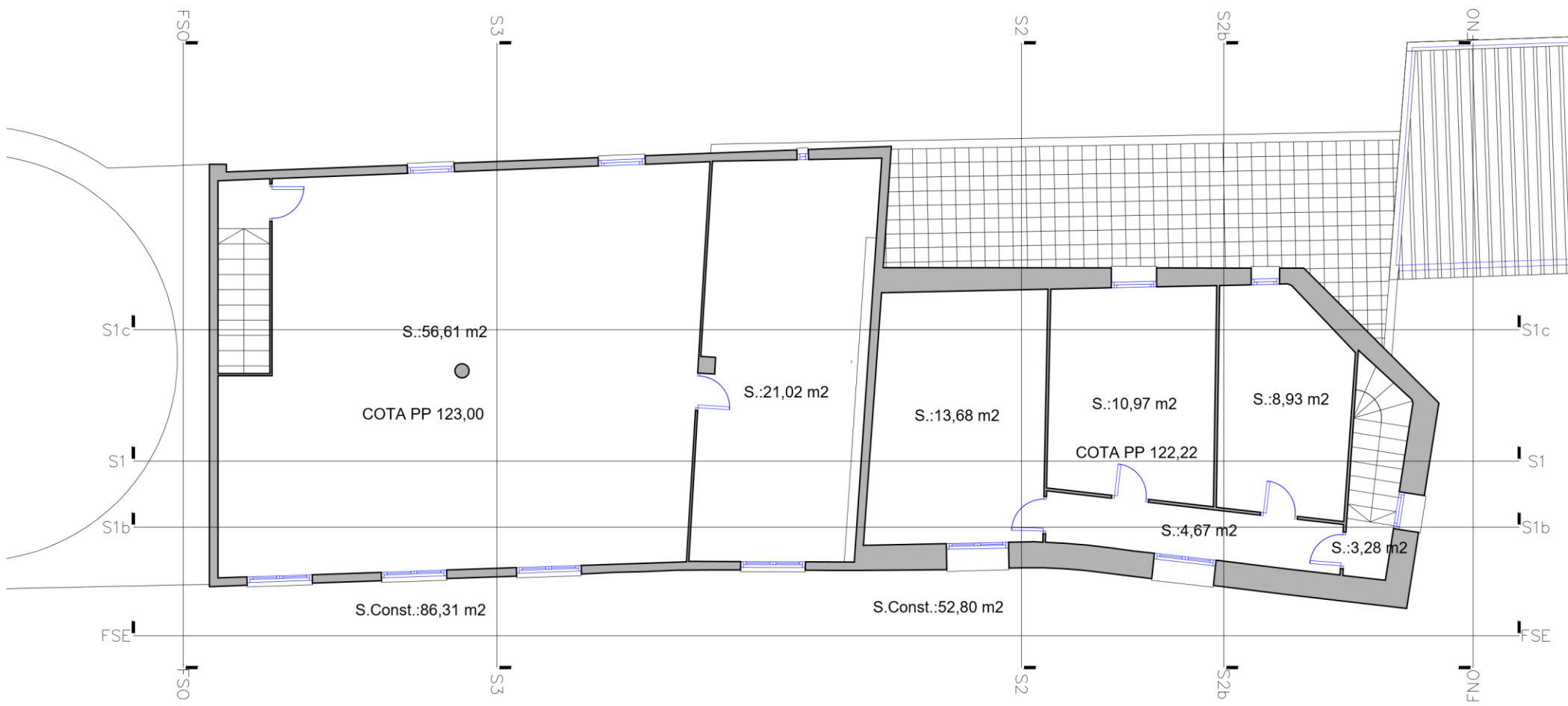
ESTAT ACTUAL POLÍGON 84

EA1

PARCEL·LA 37

RIUDOMS
ESC. 1/00 MONTA BAIXA

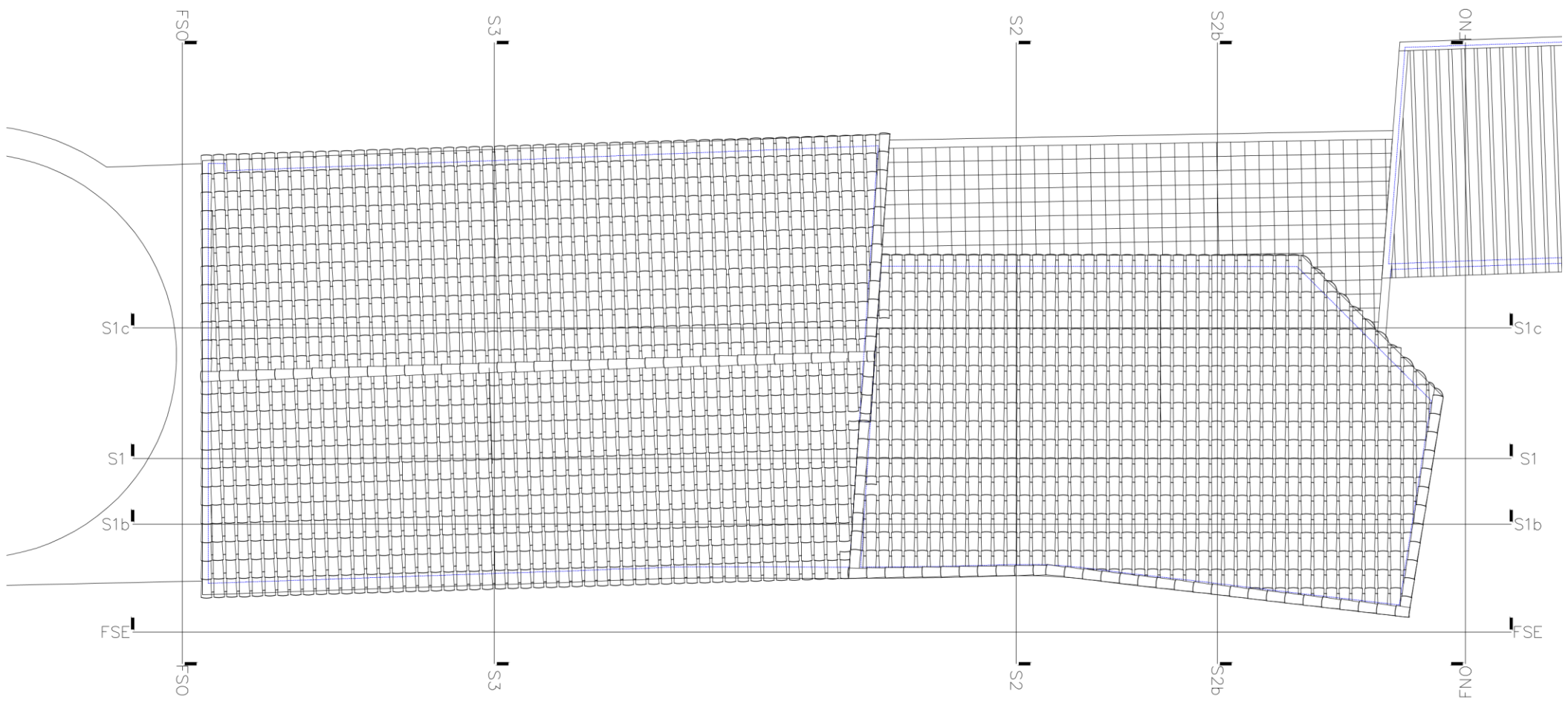
DESEMBRE DE 2020



ESTAT ACTUAL POLIGON 84

PARCEL·LA 37 **EA2** RIUDOMS
 ESC·LA 1/100 PLANTA PRIMERA

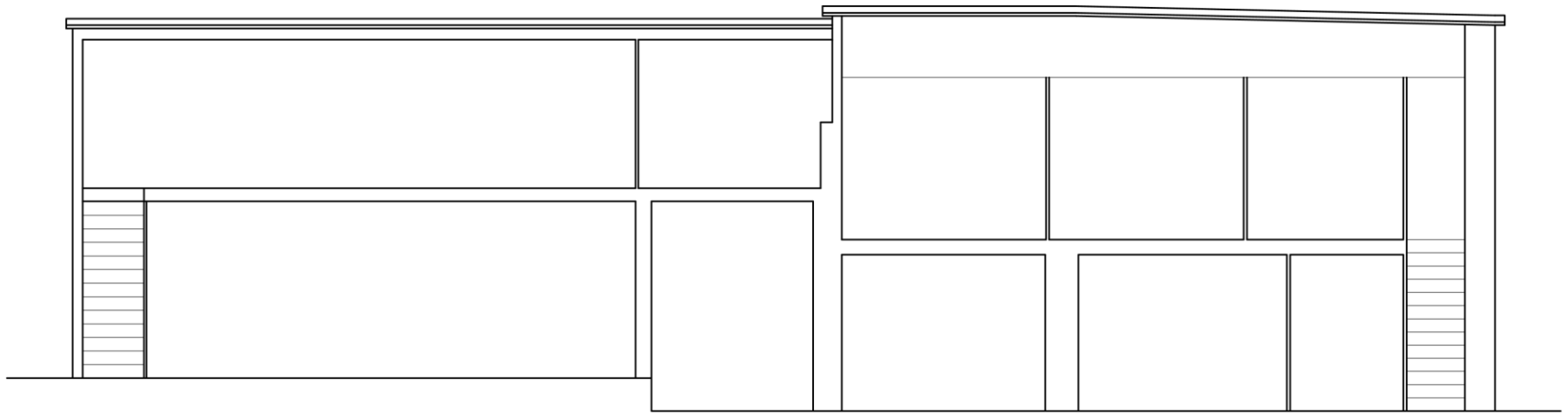
DESEMBRE DE 2020



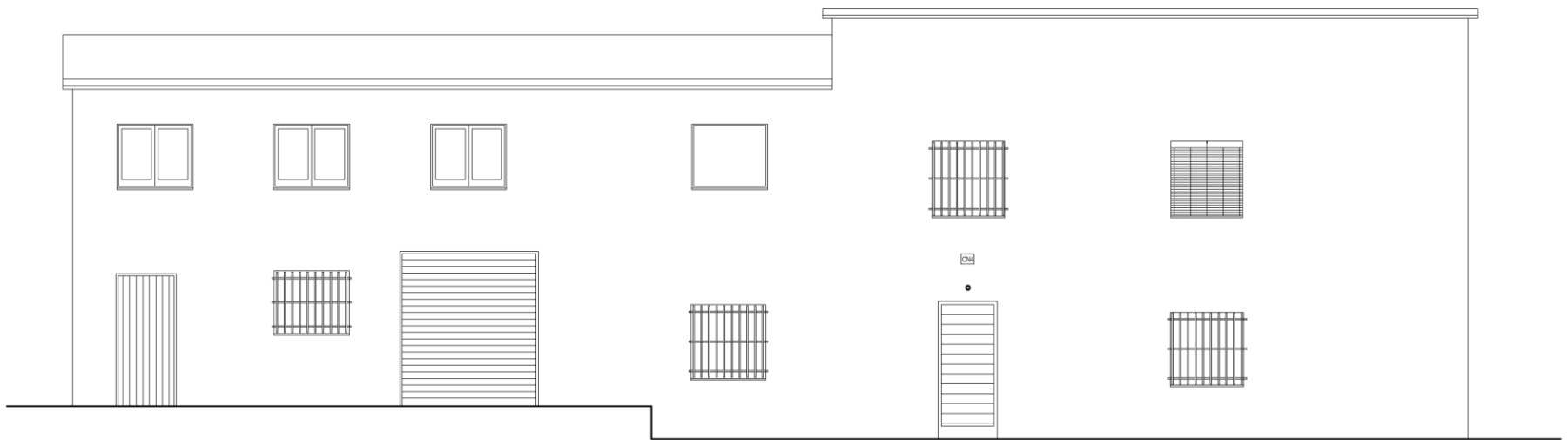
ESTAT ACTUAL POLÍGONAL EXISTENT

PARCEL·LA 37 **EA3** RIUDOMS
 ESC·LA 1/1000 ESC·LA 1/1000 COBERTA

DESEMBRE DE 2020



S1

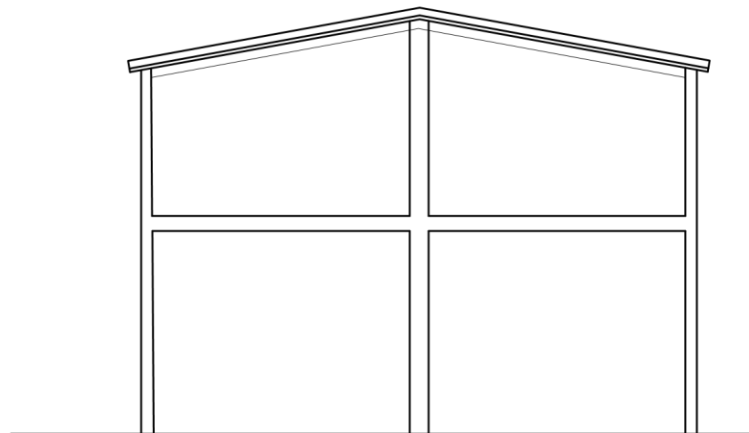


FSE — façana sud est

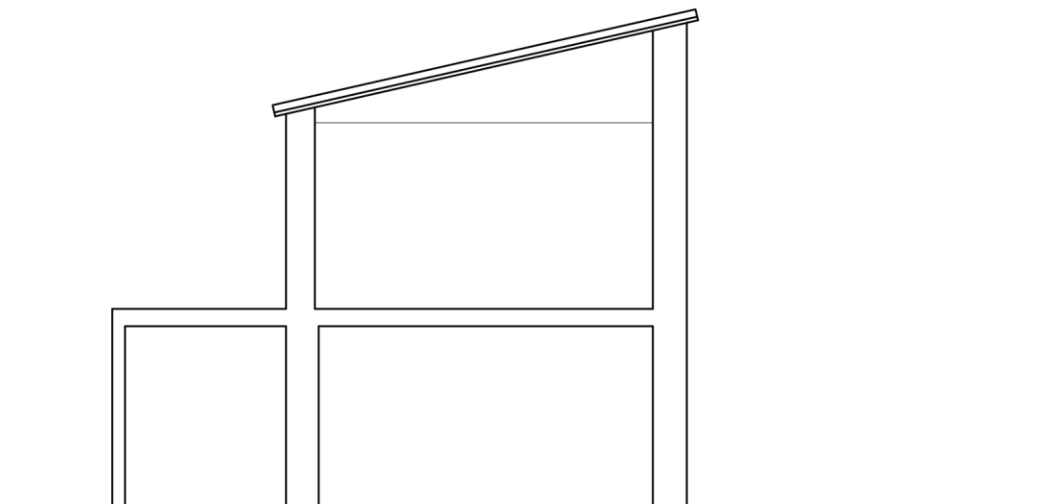
EA4

ESTAT ACTUAL DE LA MASIA EXISTENT
POLÍGON 34 - PARCEL·LA 37
RIUDOMS

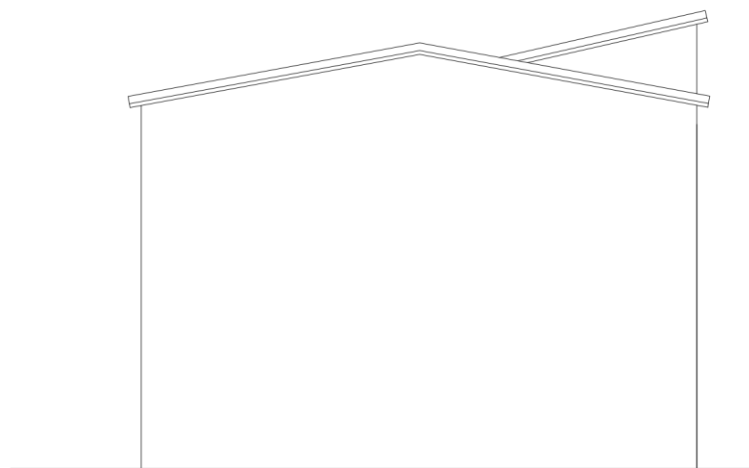
FAÇANES I SECCIONS - ESC 1/100
DESEMBRE DE 2020



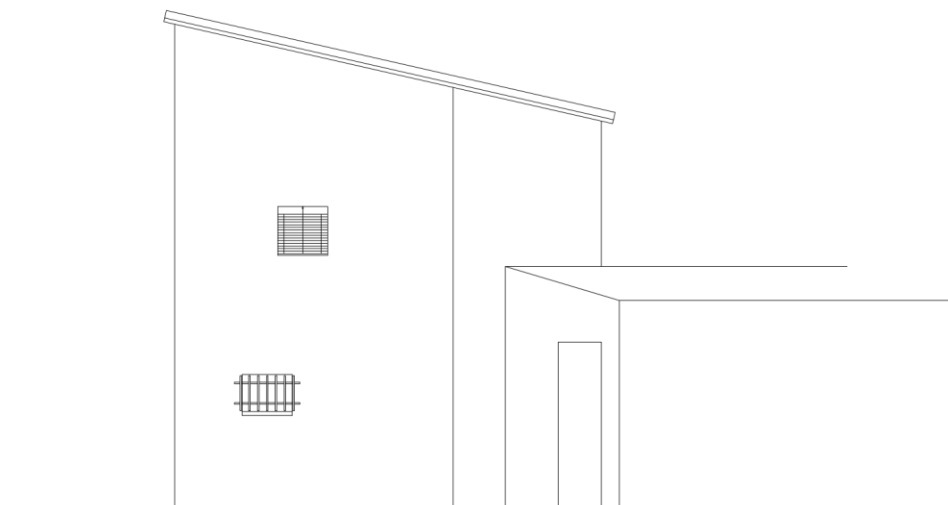
S3



S2



FSO – façana sud oest



FNE – façana nord est

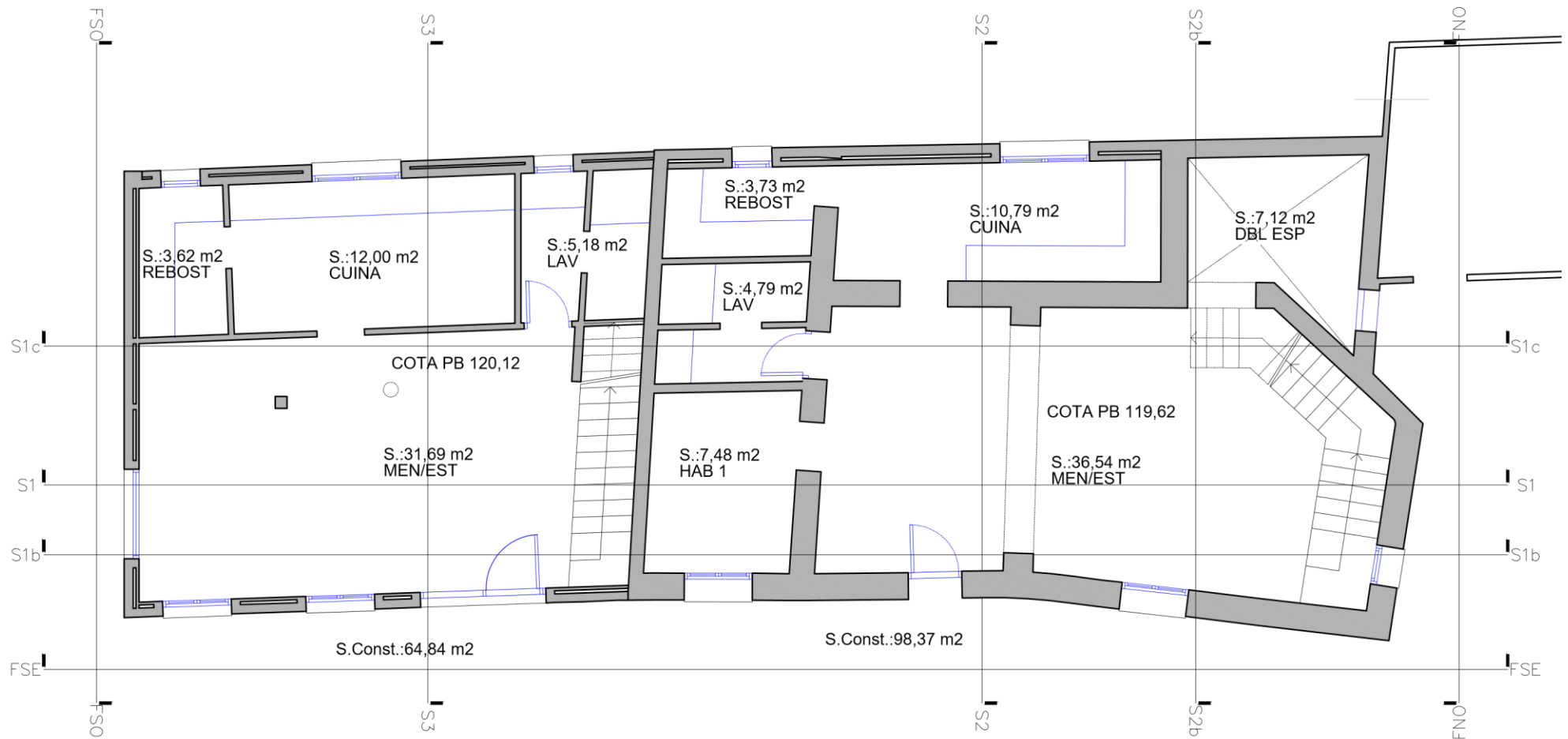
EA5

ESTAT ACTUAL DE LA MASIA EXISTENT
POLÍGON 34 - PARCEL·LA 37
RIUDOMS

FAÇANES I SECCIONS - ESC 1/100
DESEMBRE DE 2020



ESTAT ACTUAL DE LA MASIA EXISTEN
32/É*213\$5&(/a/\$
RIUDOMS
IMATGES ESTAT ACTUAL

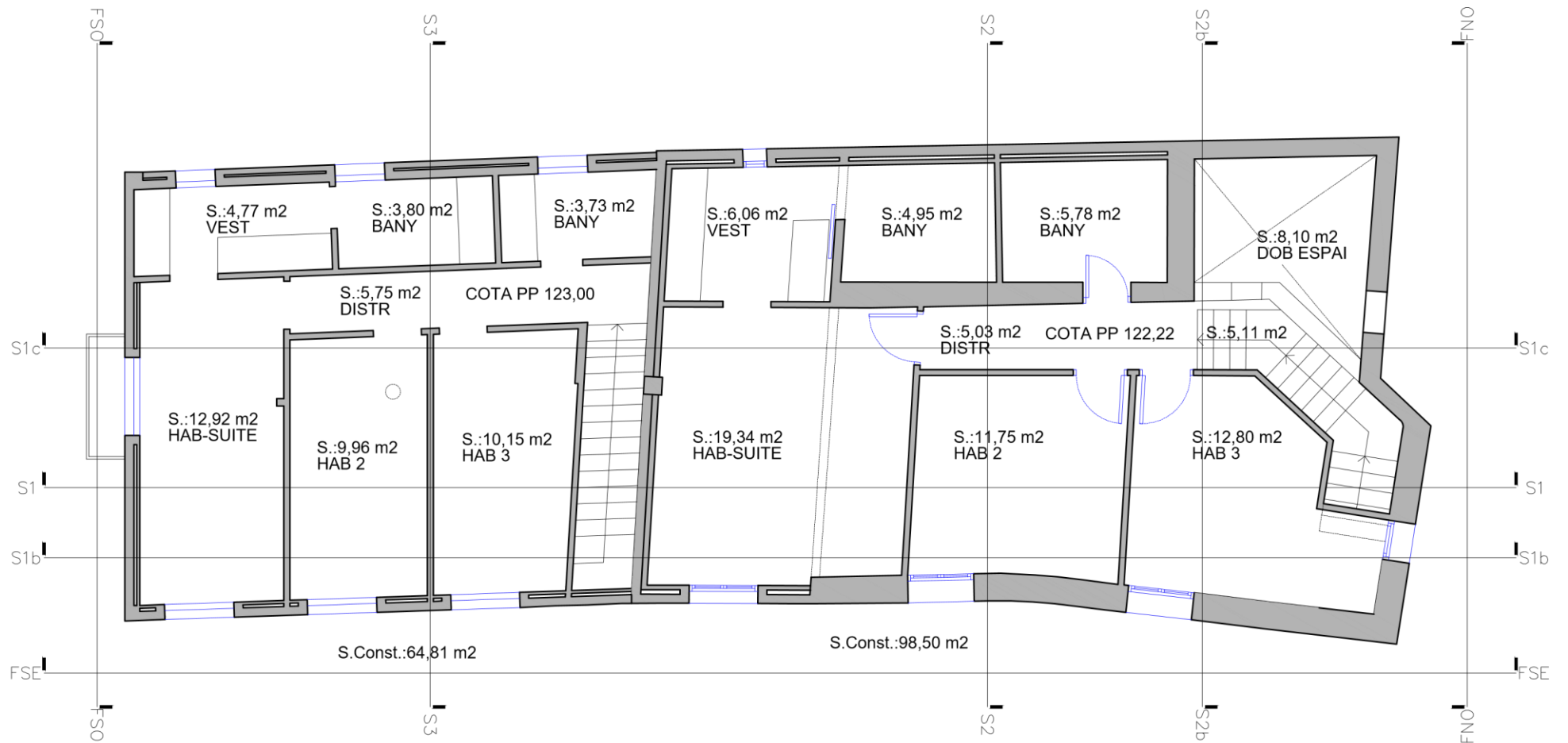


PROPOSTA DE NOVA DISTRIBUCIÓ DE LA MASIA EXISTENT
 POLÍGON 34 - PARCEL·LA 37
 RIUDOMS

PL1

PLANTA BAIXA
 ESC. 1/100

DESEMBRE DE 2020

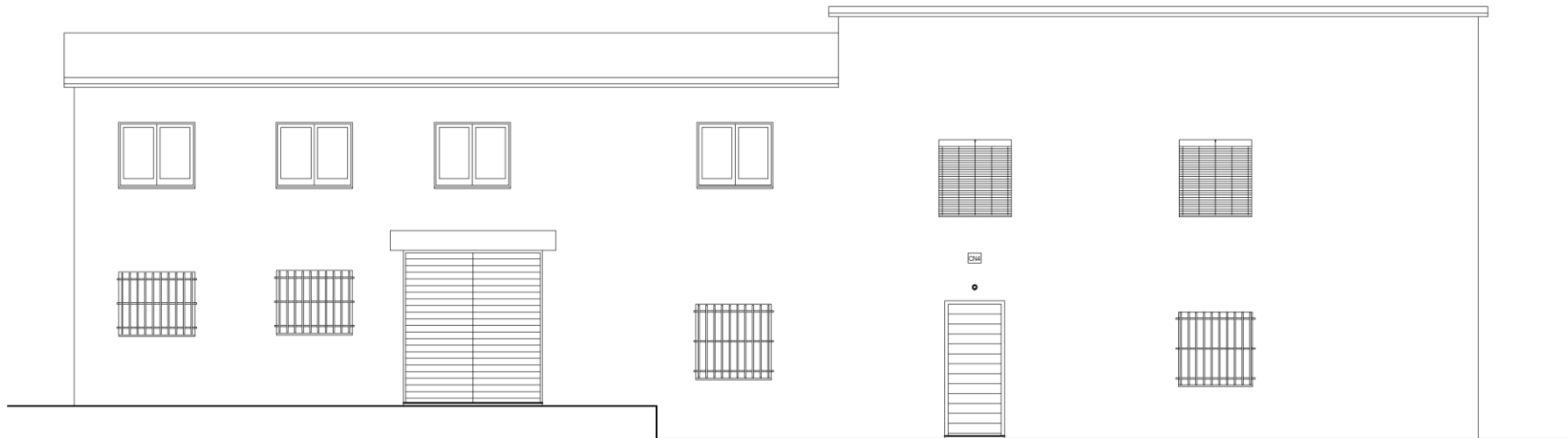
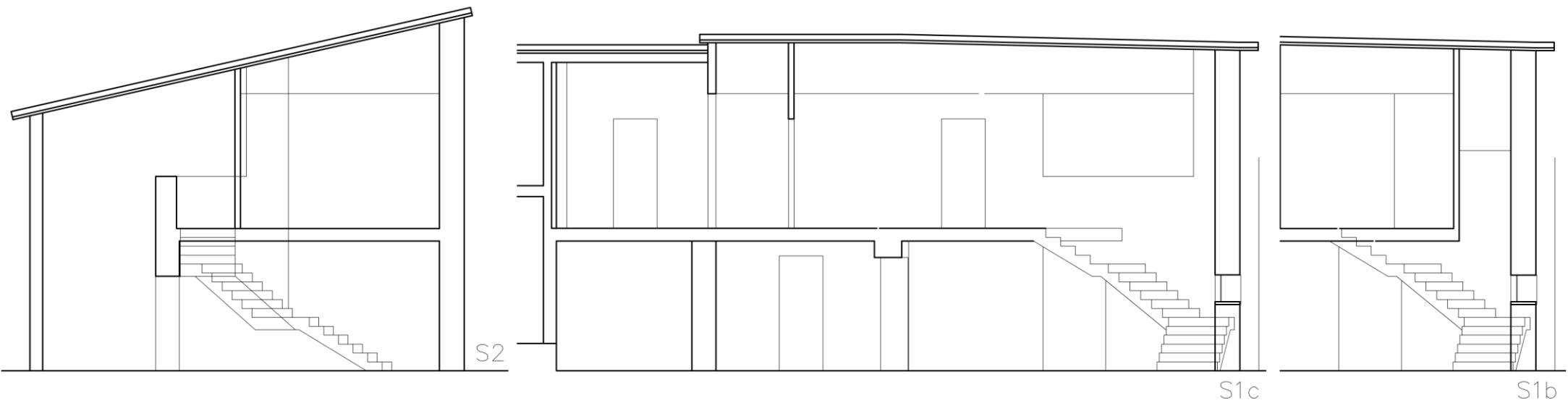


PROPOSTA DE NOVA DISTRIBUCIÓ DE LA MASIA EXISTENT
 POLÍGON 34 - PARCEL·LA 37
 RIUDOMS

PL2

PLANTA PIS
 ESC. 1/100

DESEMBRE DE 2020



FSE — façana sud est — PROPOSTA

PROPOSTA DE NOVA DISTRIBUCIÓ DE LA MASIA EXISTENT
 POLÍGON 34 - PARCEL·LA 37
 RIUDOMS

PL3

SECCIONS ESCALA I DOBLE ESPAI - FAÇANA
 ESC. 1/100

DESEMBRE DE 2020

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

ANNEXOS

1. FITXA CADASTRAL
2. NOTA REGISTRAL DE LA FINCA
3. PROPOSTA DE FITXA DE CATÀLEG
4. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

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

ANNEX 1

FITXA CADASTRAL

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE


GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA
 SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
 43131A034000370000U

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 34 Parcela 37
SOST. RIUDOMS [TARRAGONA]

USO PRINCIPAL
Agrario

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
1930

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
415

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
Polígono 34 Parcela 37
SOST. RIUDOMS [TARRAGONA]

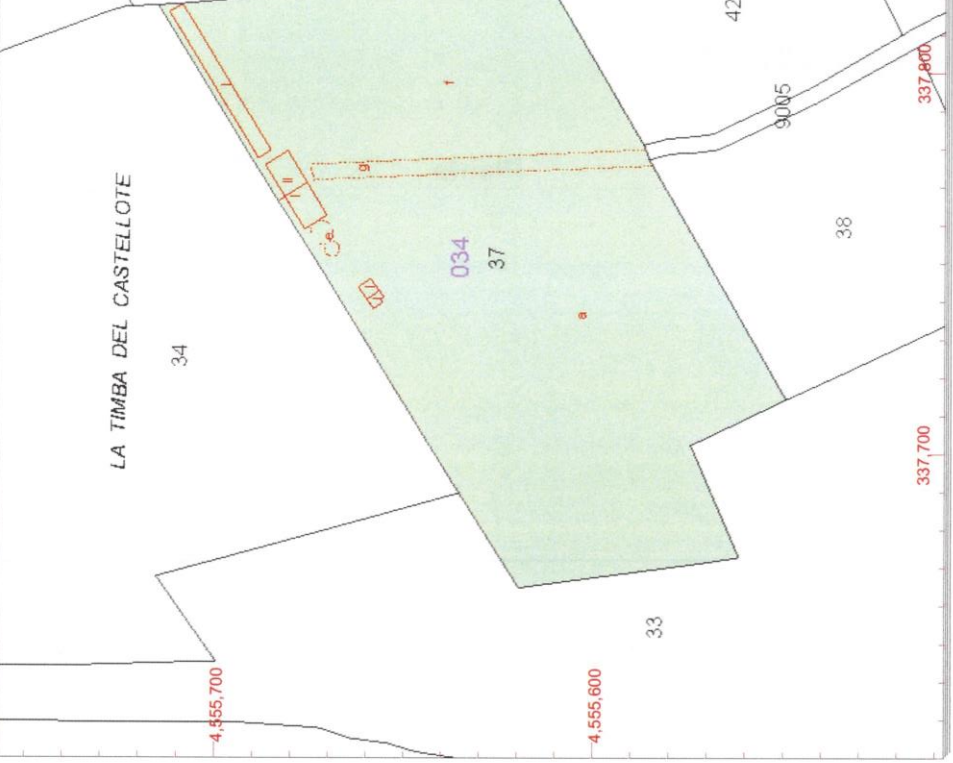
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
415

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA
14.438 Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
AGRARIO	1	0	3	11
APARCAMIENTO	1	0	4	16
AGRARIO	1	0	2	70
AGRARIO	1	0	5	180
AGRARIO	1	0	1	69
				Continúa en ANEXO I

INFORMACIÓN GRÁFICA



Destino	Escalera	Planta	Puerta
AGRARIO	1	1	1

CONSULTA

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

ANNEX 2

NOTA REGISTRAL DE LA FINCA

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 INFORMATIVA

SOLICITANTE: ART. 19 BIS DE LA L.H.
INTERÉS LEGÍTIMO: El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca

FINCA DE RIUDOMS N°: 168
ULTIMA INSCRIPCIÓN: Tomo: 2235 Libro: 271 Folio: 88 Inscripción: 17
N° IDUFIR: 43012000955049

TIPO FINCA: Pieza de Tierra
SITUACIÓN: SOTS, ,

REFERENCIA/S CATASTRAL/ES:NO CONSTA

DESCRIPCIÓN:

RÚSTICA.- PIEZA DE TIERRA sita en Riudoms, partida Sots, conocida por Riba de Castellat, de cabida ochenta y tres áreas, noventa y dos centiáreas, contiene una casa de campo, una noria y dos algibes; plantada de viña, olivos y otros árboles. Linda al Este y Sur con Vicente Alsina; al Oeste con Sebastián Vaque y al Norte con herederos de Antonio Ferrán.

TITULARIDADES:

LAURA TURRO BASSOLS, con N.I.F. 46.142.953-P, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de 33,333333% de esta finca, en virtud de la escritura, por título de Compraventa.

AUTORIZANTE: JOSÉ RODRÍGUEZ CALVO, CAMBRILS
N° PROTOCOLO: 1.109 DE FECHA: 08/07/19
INSCRIPCIÓN: 17ª TOMO: 2.235 LIBRO: 271 FOLIO: 88

JOSEP TURRO BASSOLS, con N.I.F. 46.140.485-R, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de 33,333333% de esta finca, en virtud de la escritura, por título de Compraventa.

AUTORIZANTE: JOSÉ RODRÍGUEZ CALVO, CAMBRILS
N° PROTOCOLO: 1.109 DE FECHA: 08/07/19
INSCRIPCIÓN: 17ª TOMO: 2.235 LIBRO: 271 FOLIO: 88

ERNEST TURRO BASSOLS, con N.I.F. 46.142.954-D, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de 33,333333% de esta finca, en virtud de la escritura, por título de Compraventa.

AUTORIZANTE: JOSÉ RODRÍGUEZ CALVO, CAMBRILS
N° PROTOCOLO: 1.109 DE FECHA: 08/07/19
INSCRIPCIÓN: 17ª TOMO: 2.235 LIBRO: 271 FOLIO: 88

Según lo dispuesto en el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria a los efectos del R.D. 368/2011 de 11 de marzo, se hace constar que RIUDOMS aparece en el listado de la Agencia Estatal de la Seguridad Aérea, como uno de los términos municipales afectados por la servidumbre aeronáutica civil del aeropuerto de Reus.

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 los actos de herencias a que se refiere la inscripción adjunta. Por autoliquidaciones de las que se archiva copia, ha satisfecho la cantidad de 0 euros. Reus.

NOTA NUMERO: 1 MARGEN: 16 TOMO: 2.235 LIBRO: 271 FOLIO: 88 FECHA: 28/10/15

- 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 10.200 euros. Reus.

NOTA NUMERO: 1 MARGEN: 17 TOMO: 2.235 LIBRO: 271 FOLIO: 88

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

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 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.- Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

4.- 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



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

ANNEX 3

PROPOSTA DE FITXA DE CATÀLEG

MAS DEL SOTS

Fitxa XX

LOCALITZACIÓ:

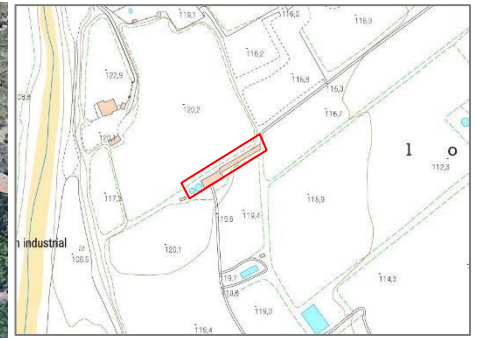
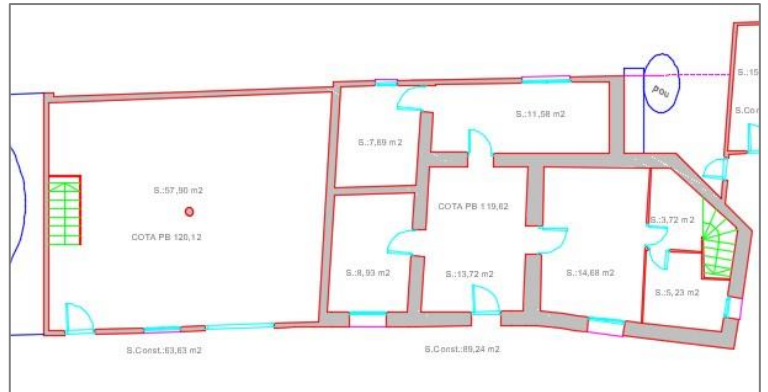
Nucli o indret: Partida Sots
Adreça postal: Camí del Mas de Figueres –
Carretera T-314

DADES CADASTRALS:

Polígon 34, Parcel·la 37
Superfície: 14.438 m²
Coordenades UTM: X 337772,04 Y 4555677.92

DADES URBANÍSTIQUES:

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



DESCRIPCIÓ DE LA CASA RURAL:

Volumetria, entorn paisatgístic i època de construcció:

Edificació principal amb dos volums adossats, de planta baixa i planta pis, amb obra de fàbrica de pedra i argamassa en planta baixa i ceràmica a planta primera. Acabada amb coberta inclinada a dues vessants en un dels volums, i amb una única vessant en l'altre volum. Segons les dades cadastrals adjuntes, la construcció data de l'any 1930. Disposa de diverses construccions auxiliars adossades, corresponents a dues basses i una caseta de bombes, un rafal, un pou, i un corral de porcs de planta baixa. Segons les mateixes dades cadastrals la superfície construïda total és de 415 m². Segons aixecament topogràfic recent, la superfície construïda de la casa rural correspon a 142 m² en el primer volum, 150 m² en el segon volum, amb una superfície total de 292 m². El corral annex té una superfície construïda de 162 m². Els acabats exteriors dels volums 1 i 2 són arrebossats amb morter mixt i pintats de color blanc. Les cobertes inclinades dels dos volums són de teula àrab ceràmica. A la part nord del volum 1 hi ha una part edificada només en PB i coberta amb terrat a la catalana, amb rajola ceràmica.

La major part de la finca presenta conreus poc significatius o de temporada, però a l'entorn dels volums principals de la casa rural hi ha dues basses circulars, un rafal i diversos arbres prou singulars i de bona mida. Ús actual i titularitat:

El volum 1 de la casa rural ha estat tradicionalment un habitatge agrícola ocupat permanentment. El volum 2 corresponia inicialment a un magatzem, tot i que amb els anys ha estat la base per a l'ampliació de l'habitatge existent, i per a l'estada de temporers. Actualment està desocupat, pendent de les obres necessàries de rehabilitació i millora dels serveis i instal·lacions. La titularitat és privada, de caràcter familiar, i es dedica a conrear la finca on està situada la casa rural, així com altres finques del mateix entorn.

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

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

Accessibilitat des dels camins públics:

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

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

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

DETERMINACIONS NORMATIVES:

Volumetria original:

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

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

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

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

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

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

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

ELEMENTS A PRESERVAR I ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES:

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

