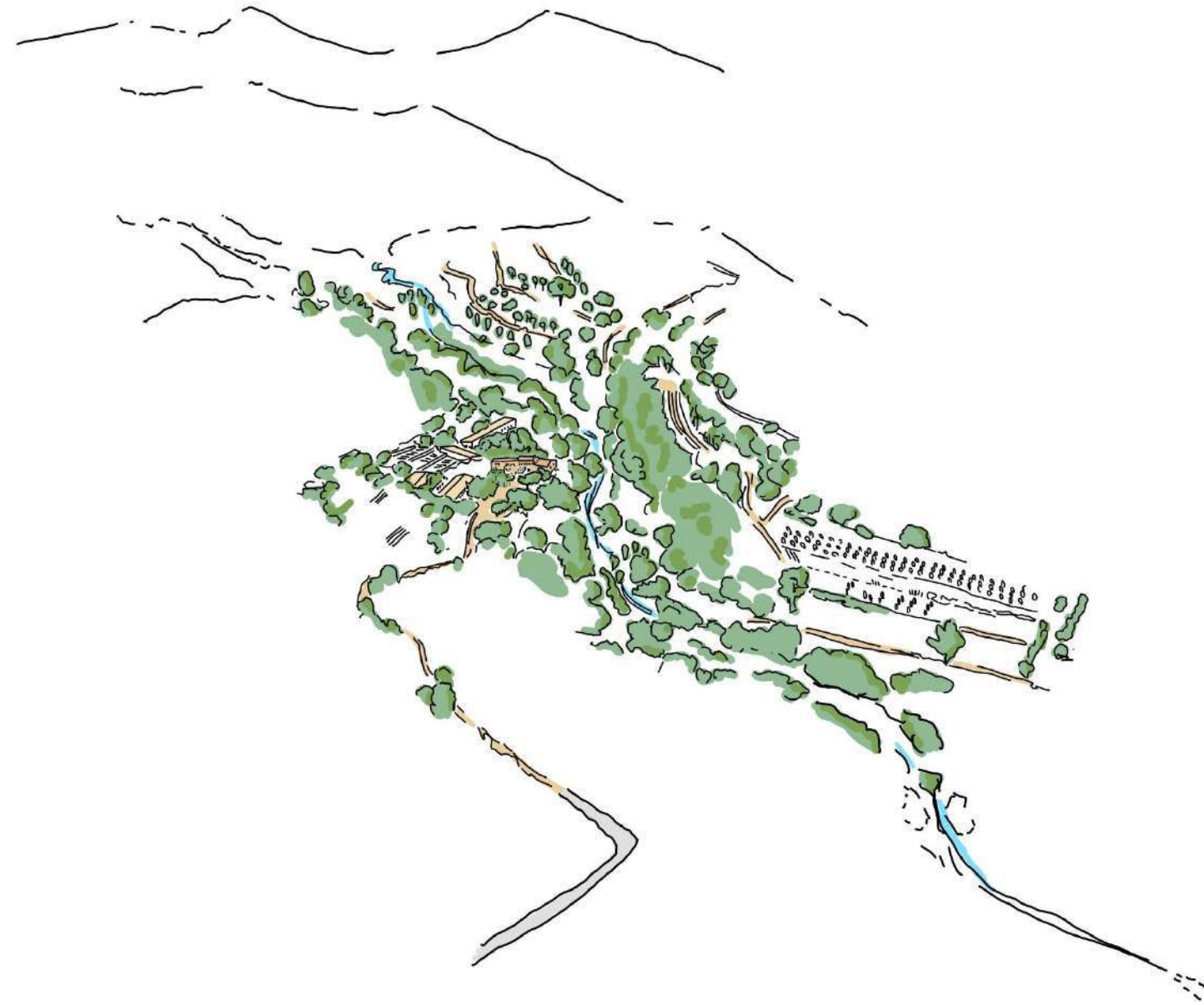


Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per Ajuntament de L'Albiol. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de la Seu Electrònica de l'Ens amb el CVE 592EA4952096448C94D7B32D99E54700 i data d'emissió 25/02/2026 a les 17:00:13



**PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA EN SÒL NO URBANITZABLE  
PER A LA REHABILITACIÓ DEL MAS HISTÒRIC MAS MATARRÀNIA  
L'Albiol, Baix Camp**

Febrer 2026

**Promotor:**

MATARRANIA PARTNERS, S.L.

B64017585

Carrer Jacinto Benavente, 15

08017 BARCELONA

**Equip redactor:**



Jordi Peralta, arquitecte urbanista

Marc Vizcarra, arquitecte urbanista

Mar Castarlenas, arquitecta urbanista

Delfina Capiglioni, arquitecta urbanista

CIF B10631695

jordi@peraltaurbanisme.com

Camí del Mig 125, 1r pis, porta 16, Mataró (08302) BARCELONA

617005675-936016552

## ÍNDEX

### 1. MEMÒRIA INFORMATIVA

#### 1.1 ANTECEDENTS, ÀMBIT I OBJECTE DE L'ACTUACIÓ

- 1.1.1 Antecedents
- 1.1.2 Àmbit
- 1.1.3 Objecte de l'actuació

#### 1.2 MARC LEGAL

#### 1.3 ÀMBIT D'INTERVENCIÓ

- 1.3.1 Emmarcament territorial
- 1.3.2 Ubicació i Accessibilitat
- 1.3.3 Usos
- 1.3.4 Edificacions
- 1.3.5 Xarxes de serveis
- 1.3.6 Riscos i afectacions sectorials

#### 1.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

- 1.4.1 Descripció cadastral
- 1.4.2 Descripció de les finques
- 1.4.3 Quadre de superfícies

#### 1.5 PLANEJAMENT VIGENT

- 1.5.1 Planejament territorial. Pla Territorial del Camp de Tarragona
- 1.5.2 Planejament territorial sectorial
- 1.5.3 Catàleg de paisatge
- 1.5.4 Planejament urbanístic municipal.
- 1.5.5 Conclusions respecte el Planejament urbanístic vigent

#### 1.6 JUSTIFICACIÓ JURÍDICA PER A LA FORMULACIÓ DEL PROJECTE

- 1.6.1 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text Refós Llei d'Urbanisme
- 1.6.2 Decret 305/2006, de 3 d'agost, Reglament de la Llei d'Urbanisme
- 1.6.3 Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística
- 1.6.4 Conclusions

#### 1.7 JUSTIFICACIÓ DEL CONTINGUT DOCUMENTAL

### 2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

#### 2.1. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

#### 2.2. JUSTIFICACIÓ DE L'EMPLAÇAMENT EN EL MEDI RURAL

#### 2.3. OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS D'ORDENACIÓ

#### 2.4. PROPOSTA D'ORDENACIÓ

- 2.4.1. L'emplaçament
- 2.4.2 Els edificis
- 2.4.3 Instal·lacions
- 2.4.4 Usos
- 2.4.6 Quadre de superfícies útils i construïdes de les noves actuacions

#### 2.5 ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT VIGENT

### 3. PLÀNOLS

#### PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- I.01 Emplaçament 1:500.000
- I.02 Ortofotoplà 1:500.000
- I.03 Cartografia històrica 1:500.000
- I.04 Ortofotoplà 1945 1:500.000
- I.05 Orografia 1:500.000
- I.06 Infraestructures 1:500.000
- I.07 Planejament vigent. Classificació del sòl 1:500.000
- I.08 Topogràfic 1:5.000
- I.09 Ortofotoplà 1:5.000
- I.10 Ortofotoplà 1945 1:5.000
- I.11 Orografia 1:5.000
- I.12 Cobertes del sòl 1:5.000
- I.13 Planejament vigent. Classificació del sòl 1:5.000
- I.14 Planejament vigent. Qualificació del sòl 1:5.000
- I.15 Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona 1:5.000
- I.16 Estructura de la propietat 1:5.000
- I.17 Estat i xarxa de serveis actuals del Mas Matarrània

#### PLÀNOL D'ORDENACIÓ

- O.01 Avantprojecte de rehabilitació del Mas Matarrània

#### ANNEXES

- ANNEX 1. DOCUMENT D'ESCRITURA DE LES FINQUES DE LA PROPIETAT
- ANNEX 2. AVANTPROJECTE
- ANNEX 3. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA
- ANNEX 4. ACREDITACIÓ DEL PROMOTOR SOBRE ELS FETS QUE SUSTENTEN LA SOL·LICITUD D'APROVACIÓ DEL PROJECTE

## MEMÒRIA INFORMATIVA

### 1.1 ANTECEDENTS, ÀMBIT I OBJECTE DE L'ACTUACIÓ

### 1.1.1 Antecedents

La finca agrària familiar Matarrània està situada en el terme municipal de l'Albiol, al Baix Camp, a la província de Tarragona; i contigua al límit nord de la urbanització Les Masies Catalanes. *(Veure en els plànols 1.01, 1.02, 1.03 i 1.04)*

Es troba sobre un turó poc pronunciat, al samontà del serrat de Balenyà, de la serra de la Mussara. La seva ubicació es troba en el límit que separa el paisatge de la plana del Baix Camp de la Vall d'Alforja. Es tracta d'una propietat de 21,5 hectàrees (214.733 m<sup>2</sup>) dedicada principalment al cultiu d'oliveres, vinya i arbres fruiters, envoltada per boscos d'alzines que en reforcen el caràcter rural i natural de la zona. Al situar-se sobre un petit turó, la finca domina visualment la vall de la riera del Burguet, curs hídric on conflueix el barranc de la Matarrània i que desemboca al riu Francolí; i alhora constitueix un dels elements edificats predominants de l'entorn. *(Veure en el plànol 1.05)*

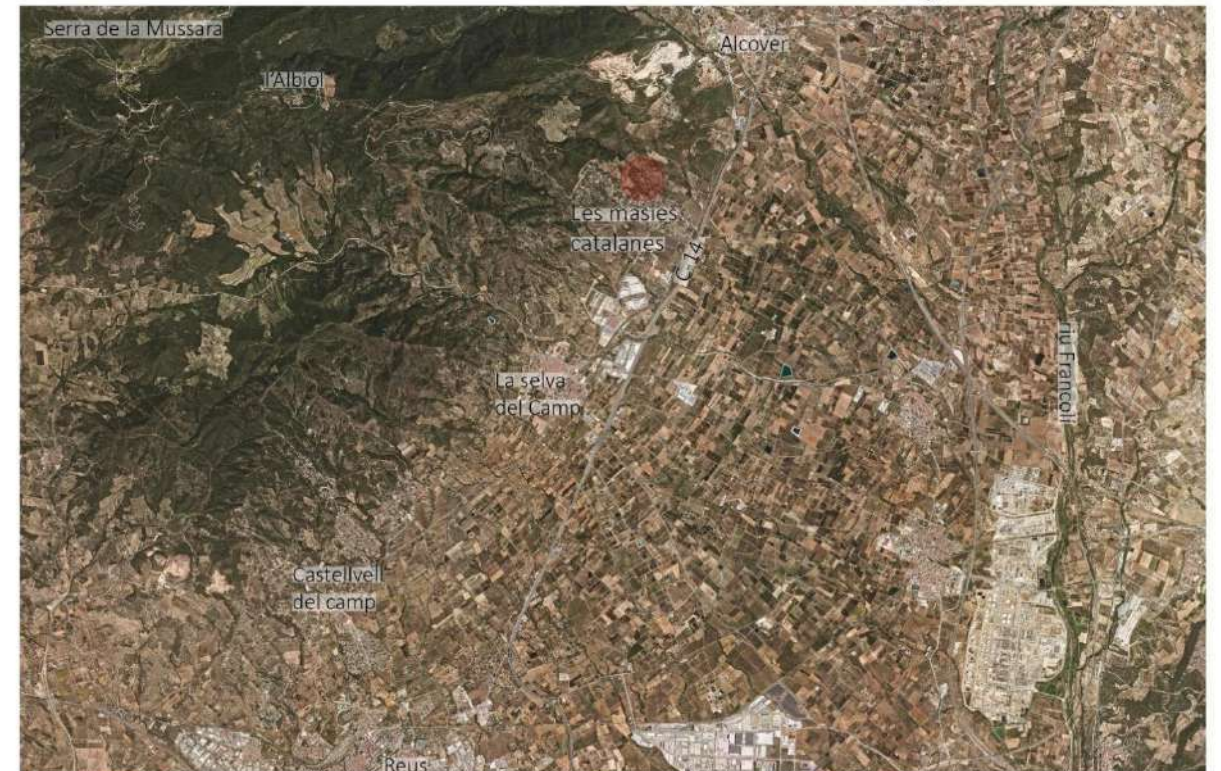
La finca ha experimentat una evolució agrícola significativa al llarg del temps. A finals del s.XIX i principis del s.XX estava dedicada principalment al conreu de vinya de moscatell, que encara avui es manté amb 200 ceps amb voluntat de replantació i intensificació de la producció. A mitjans del s.XX, els conreus van diversificar-se cap a oliveres, garrofers i arbres fruiters, amb 150 oliveres existents i 170 noves plantades.

El mas històric es configura com un conjunt de quatre volums de diferents alçades, el primer dels quals va ser el mas original construït al s.XV. Durant els anys cinquanta es van construir cinc naus per a la cria de porcs en l'entorn immediat del mas, fet que va donar a la finca un caràcter ramader complementari a l'activitat agrícola.

Als anys 60 es van annexar al mas històric altres edificacions que conformen avui els seus volums annexos a banda i banda. Als anys setanta i vuitanta l'activitat ramadera va cessar, la nau central va ser enderrocada per facilitar les maniobres agrícoles i les quatre naus restants es van destinar a magatzem de maquinària i productes agrícoles i a viver d'arbres fruiters i horta.

El mas objecte d'aquest Projecte d'Actuació Específica ha estat històricament la residència familiar de la propietat, vinculada de manera directa a l'explotació i gestió dels terrenys agrícoles del seu entorn, funció que es manté fins a l'actualitat. Al voltant dels anys 2000, el conjunt edificat va ser objecte d'una primera rehabilitació amb l'objectiu d'adaptar els espais d'habitatge a les necessitats funcionals del moment, tot preservant-ne la configuració essencial.

El present Projecte d'Actuació Específica (PAE) es fonamenta, així, en la rehabilitació del mas històric Mas Matarrània, amb la voluntat de garantir-ne la continuïtat d'ús residencial vinculada al medi rural i d'assegurar la seva preservació i integració en el paisatge agrari que li és propi.



De conformitat amb el que estableix l'article 50.3 del decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme( en endavant TRLUC), la reconstrucció o rehabilitació de construccions situades en sòl no urbanitzable requereix que el planejament urbanístic general o especial les identifiqui en un catàleg específic i en justifiqui les raons de preservació o recuperació, d'acord amb l'article 47.3 del mateix text legal. No obstant això, atès que l'Albiol, no disposa de cap catàleg de masies i altres construccions en sòl no urbanitzable aprovat definitivament, resulta d'aplicació el règim transitori previst a la Disposició transitòria quinzena del TRLUC, que permet autoritzar la reconstrucció o rehabilitació d'aquestes edificacions mitjançant la tramitació d'un projecte d'actuació específica, mentre no s'aprovi el corresponent instrument de catalogació.

Aquesta previsió es veu reforçada pel que disposa l'article 47.2 del Reglament de protecció de la Legalitat Urbanística (en endavant RPLUC), segons el qual l'atorgament de llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable per a la reconstrucció o rehabilitació de masies, cases rurals i altres construccions **requereix l'aprovació prèvia d'un projecte d'actuació específica, sempre que el planejament urbanístic general o especial no contingui el catàleg específic que identifiqui les edificacions susceptibles d'intervenció.**

Atès que l'objecte del present projecte és exclusivament la rehabilitació d'una masia existent, no inclosa en cap catàleg urbanístic vigent, i que l'actuació no té la consideració d'infraestructura ni s'emmarca en cap dels supòsits que exigeixen la formulació d'un pla especial urbanístic, **resulta procedent la tramitació del present Projecte d'Actuació Específica com a instrument habilitant per a la posterior sol·licitud de la llicència urbanística corresponent.**

### 1.1.2 Àmbit

Des del punt de vista territorial i funcional, l'àmbit se situa sobre una plataforma lleugerament elevada amb accés principal des de la xarxa local (connexió amb Les Masies Catalanes), i es relaciona amb la xarxa de camins rurals existent. *(Veure en el plànol I.06)*

Des del punt de vista urbanístic i territorial, l'àmbit forma part del sòl no urbanitzable, en categoria de sòl de protecció especial amb ús agrícola permanent i s'integra en el règim establert pel planejament municipal i pel Pla Territorial del Camp de Tarragona. *(Veure en el plànol I.07, I.13, I.14 i I.15)*

La propietat del Mas Matarrània està formada per dues finques cadastrals: la parcel·la 8 (polígon 5), on es localitzen el mas històric i el nucli principal d'edificacions, i la parcel·la 153 (polígon 17), destinada principalment a usos agraris (veure en l'apartat 1.4 Estructura de la propietat). L'àmbit d'aquest PAE s'acota exclusivament a la parcel·la 8, en la qual es defineix l'àmbit d'intervenció del PAE; la delimitació precisa es representa als plànols d'informació i d'ordenació i.17 i o.01.



Naus d'emmagatzematge de maquinària.



Recollida de raïms als ceps de la finca. Al fons la façana est del Mas Matarrània.

Fotografies de la família.

### 1.1.3 Objecte de l'actuació

L'objecte del present Projecte d'Actuació Específica és la rehabilitació i adequació del mas històric i dels seus cossos annexos per assegurar-ne la conservació, actualitzar-ne la funcionalitat i garantir la continuïtat de l'activitat agrària familiar. L'actuació en cap cas altera la classificació del sòl (clau 9 de les NNSS - agrícola permanent), aquesta es limita a l'entorn immediat del mas i s'orienta:

- Regularitzar la volumetria segons el patró edificatori tradicional i connectar els cossos per millorar l'habitabilitat
- Adaptar la implantació topogràfica i condicionar l'espai exterior proper per millorar-ne l'accessibilitat i reforçar la integració paisatgística en relació amb els espais productius de la finca
- Adequar i unificar les façanes i obertures amb criteris de coherència tipològica per consolidar el conjunt com a habitatge agrícola aïllat

El present projecte s'ajusta al règim del sòl no urbanitzable establert a l'article 47 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC) i, d'acord amb l'article 47.2 del *Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística*, aprovat pel **Decret 64/2014, de 13 de maig**, l'atorgament de llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable per a la reconstrucció o rehabilitació de masies i construccions assimilades requereix, prèviament a l'obtenció de la llicència, l'aprovació d'un **Projecte d'Actuació Específica**, mentre el planejament urbanístic aplicable no contingui un catàleg específic que identifiqui les construccions susceptibles de ser objecte de reconstrucció o rehabilitació.

L'avantprojecte és elaborat per HARQUITECTES Àrea Productiva S.L.P., amb NIF B64684772, amb despatx professional al Carrer de la Indústria 23, 1r pis, 08202 Sabadell, Barcelona. Un equip d'arquitectura amb una àmplia pràctica professional en intervencions i projectes contemporanis, reconeguda per la seva sensibilitat amb el context i la qualitat de l'espai, que dotarà al mas d'una millora qualitativa capaç de posar en valor el conjunt tot preservant els valors de l'arquitectura vernacular i els seus contactes amb el paisatge existent.

### 1.2 MARC LEGAL

El marc legal que regula les determinacions, el contingut, la tramitació, la publicació i l'execució del present Projecte d'Actuació Específica està format per la legislació i el planejament següent:

- Decret Legislatiu 1/2010, d'1 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (DL 1/2010).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (D 305/2006).
- Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Llei 26/2009, del 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives.
- Decret llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre la protecció de la legalitat urbanística.
- Pla territorial del Camp de Tarragona, aprovat definitivament en data 12 de gener de 2010 (que inclou l'àmbit d'actuació en la categoria de sòl de protecció especial).
- Catàleg de Paisatge del Camp de Tarragona, que defineix la unitat de paisatge en què s'emplaça el Mas Matarrània i en fixa els corresponents objectius de qualitat paisatgística. <https://www.catpaisatge.net/ca/catalegs/6-camp-de-tarragona>
- Normes Subsidiàries de Planejament Municipals de l'Albiol (1996) - Plànol "Règim del sòl actual", aprovades definitivament en data 24/07/1996 i publicades al DOGC en data 21/10/1996, que classifiquen l'àmbit com a sòl no urbanitzable. Agrícola permanent (clau 9) i en regulen els usos i condicions edificatòries.

## 1.3 ÀMBIT D'INTERVENCIÓ

### 1.3.1 Emmarcament territorial

L'àmbit del PAE s'inscriu a la finca agrària de Mas Matarrània, al terme de l'Albiol (Baix Camp), dins la Conca d'Alforja-Vilaplana i al peu de la serra de la Mussara. El territori s'identifica com un mosaic agroforestal on alternen conreus de secà i alzinar, travessat per una xarxa de camins rurals que ordena feixes i recorreguts, i articulat per marges de pedra seca que fixen el relleu agrícola. La unitat de paisatge presenta un fons de vall agrícola tancat per la línia de cingleres de la Mussara, amb una personalitat clarament diferenciada de la plana del Baix Camp. La riera del Burguet creua la finca de nord a sud-est fins a desembocar al riu Francolí, i s'hi sumen diversos torrents que completen el drenatge natural. Aquest sistema hídric de règim irregular estructura la lectura geomorfològica del lloc i n'enriqueix la qualitat ecològica.

A escala interna, la finca es flanqueja al sud i queda partida pel pas de la riera. A llevant de la llera predominen oliverars, vinyes i taques d'alzinar; al cor de la propietat s'hi disposen horts en bancals i un arbrat fruiter divers, i a l'oest predomina l'alzinar. El conjunt del mas, com a peça tradicional del Camp de Tarragona, actua de fita sobre el petit promontori, i conjuntament amb els marges configura un paisatge identitari on el component agrícola i el forestal es complementen.

En aquest context, el Mas Matarrània s'integra plenament en el mosaic agrari i forestal propi del sector central del Camp de Tarragona, el manteniment de l'activitat agrària esdevé clau per preservar el caràcter rural i reforçar els valors productius, ecològics, culturals i d'ús social associats al paisatge. *(Veure plànols I.09, I.10, I.11 i I.12)*

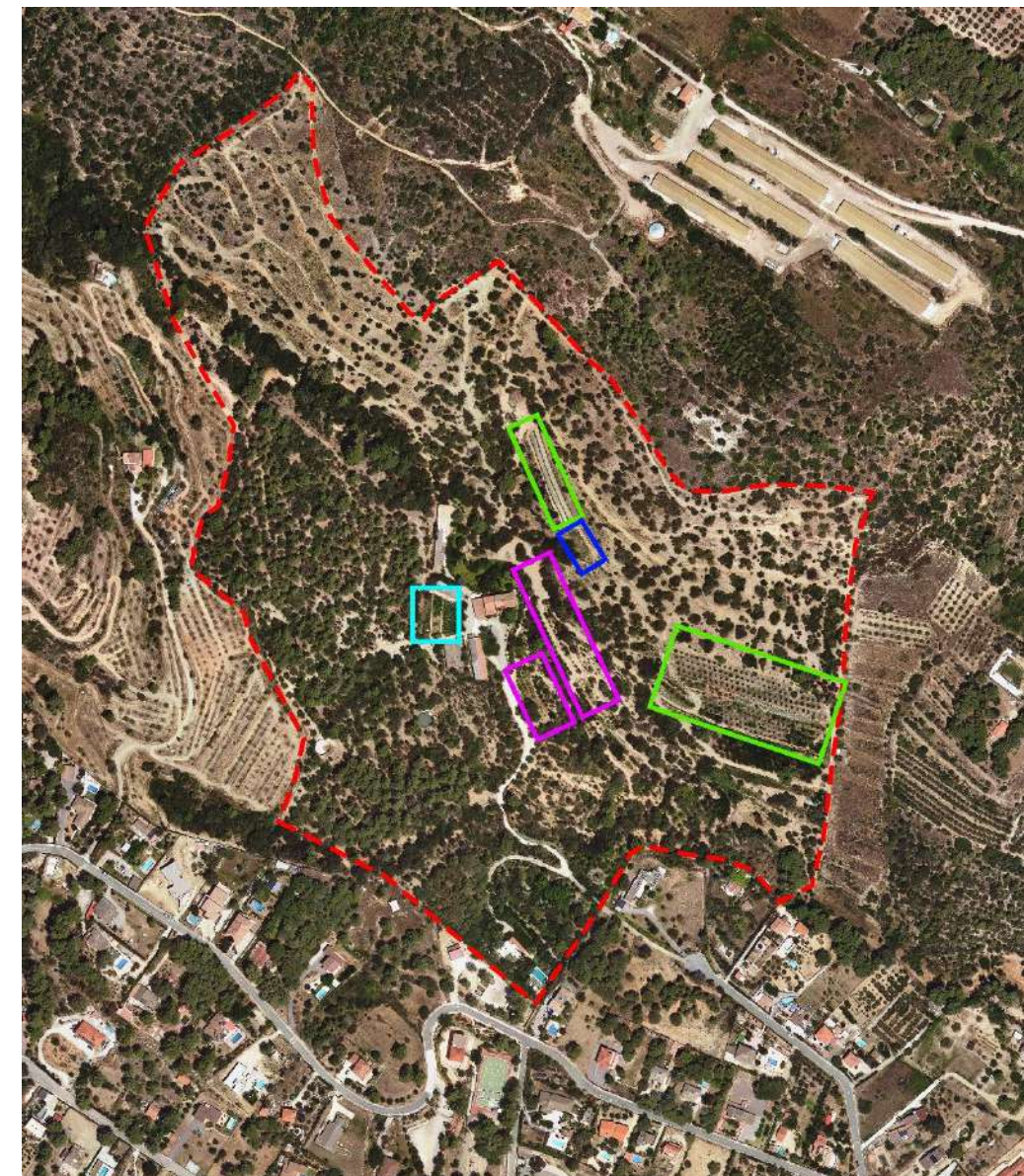
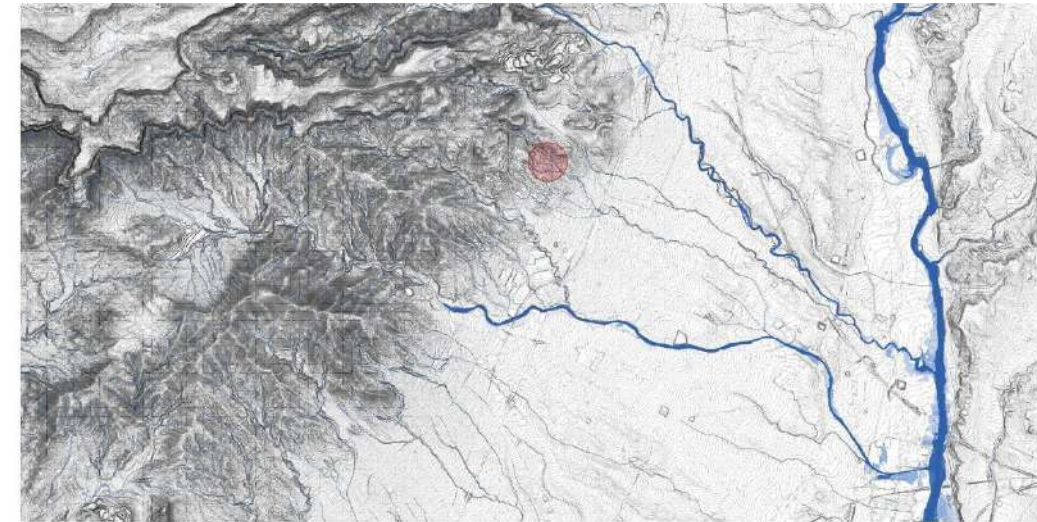
### 1.3.2 Ubicació i Accessibilitat

La finca se situa a uns 350m al nord de la urbanització Les Masies Catalanes. L'accés rodat únic s'articula per la TV-7046 (tram Les Masies Catalanes-l'Albiol), i ja dins el teixit local, pels carrers del Dragó i del Pi fins a l'era situada davant la façana sud del conjunt. A escala territorial, la proximitat de la C-14 reforça l'accessibilitat comarcal i la connexió amb el sistema viari del Camp de Tarragona. *(Veure en el plànol I.06)*

### 1.3.3 Usos

La finca Mas Matarrània té un caràcter eminentment agrari, amb olivera, vinya i arbres fruiters com a cultius principals, i un ús residencial associat al mas *(Veure plànol I.17)*. L'entorn d'alzinar que l'envolta n'accentua la condició rural i contribueix a la funcionalitat agroforestal del conjunt.

Des del punt de vista històric, a finals del segle XIX i inicis del XX el predomini és la vinya de moscatell; a mitjan segle XX es produeix una diversificació cap a olivera, garrofer i fruiters, que configura el mosaic de conreus actual. A dia d'avui hi ha aproximadament 200 ceps de moscatell, 150 oliveres existents i 170 de noves, així com un arbrat fruiter variat (cirerer, pomera, taronger, presseguer, magraner i codonyer) i feixes d'horta que completen el cicle productiu.



— Oliveres  
— Fruiters  
— Hort  
— Moscatell

Als anys cinquanta s'hi construeixen cinc naus per a ramaderia porcina, la qual cosa atorga a la finca un component ramader complementari. A finals dels setanta i vuitanta, aquesta activitat cessa i s'enderroca la nau central per millorar les maniobres agrícoles i les quatre restants es reassignen com a magatzem de maquinària i productes, i com a espais de suport de viver i horta. Aquesta reconversió consolida la vocació agrícola de la propietat i n'optimitza la logística.

En l'actualitat, l'activitat de la finca manté el predomini agrari (olivera, vinya, garrofer, horta i fruiters) i l'ús residencial resta vinculat funcionalment al mas com a habitatge familiar, associat al manteniment i cura de les tasques de camp.

La rehabilitació del mas i l'adequació del seu entorn immediat no introdueixen nous usos, únicament milloren l'habitabilitat i accessibilitat del mas.

### 1.3.4 Edificacions

En la finca es poden distingir dues agrupacions edificatòries clarament diferenciades:

#### El mas històric i els cossos annexos

El nucli principal es configura com un conjunt de quatre volums adossats i d'alçades variables (PB i PB+2), alineats (3 del 4 cossos) a façana sud i assentats sobre un petit promontori; l'accés culmina a una era davant la façana sud. Aquest esquema respon al patró tipològic tradicional (murs de càrrega, careners paral·lels i cobertes a dues aigües) i explica el paper del mas com a fita paisatgística del lloc.

El conjunt té l'origen en el mas primigeni (s.XV), configurat en planta baixa més dos plantes (PB+2), al qual s'adossa successivament un segon cos (s.XIX) al costat est originàriament de PB+1 que més tard és remuntat a PB+2 igualant-se al mas original. Apareix a la mateixa època un tercer cos inicialment de PB+1 que novament es remuntat a PB+2, i posteriorment un quart cos d'origen agroramader de planta baixa. Aquest cos 4 i el porxo davant el cos 3 són els únics annexos que no s'alineen amb el front sud definit pels volums principals, ni mantenen la continuïtat del carener. Les reformes dels anys 2000 orienten el conjunt cap a l'ús domèstic, tot mantenint la lògica d'adossament i la continuïtat dels careners pròpies de la tipologia.

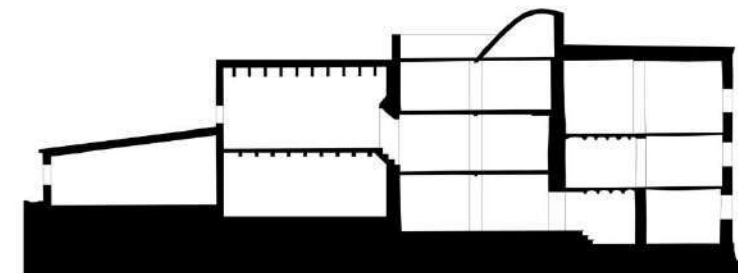
#### Les naus agrícoles

A mitjans s.XX es construeixen cinc naus aïllades de planta baixa per a cria porcina, avui se'n conserven quatre com a magatzem de maquinària i productes agrícoles i suport de viver i horta. La baixa alçada, la topografia ascendent i l'arbrat en redueixen la percepció visual. Aquestes queden fora de la delimitació del àmbit d'intervenció d'aquest PAE.

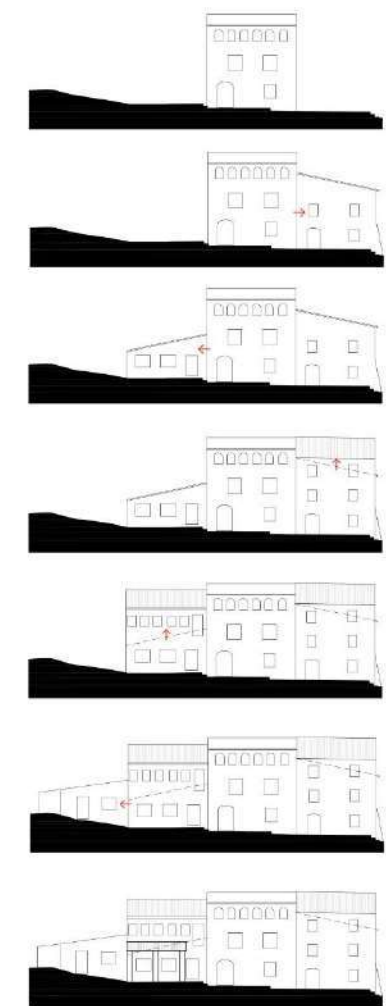


Façana Sud

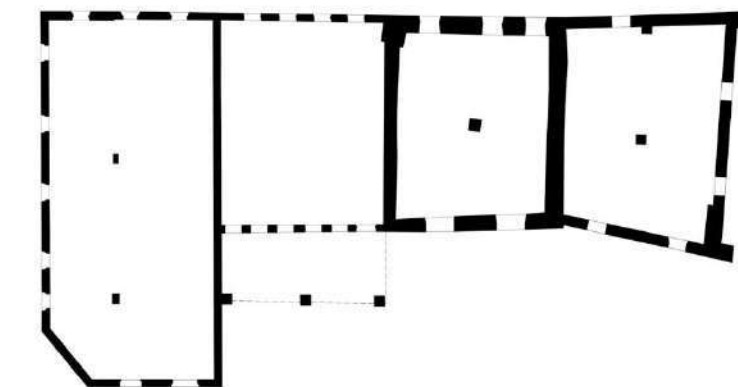
ESTAT ACTUAL - MAS MATARRÀNIA  
Secció



Evolució arquitectònica



Planta



### 1.3.5 Xarxes de serveis

El mas Matarrània disposa de les dotacions de les xarxes de serveis bàsiques necessàries per al seu funcionament ordinari. Té en funcionament l'escomesa de l'electricitat situada a la nau 3, al marge nord del mas compta amb una fossa sèptica i a l'extrem sud-est, tangent al barranc disposen d'un pou per el subministrament d'aigua. (Veure plànol I.17)

### 1.3.6 Riscos i afectacions sectorials

#### Riscos

Segons el mapa de protecció civil de Catalunya, els principals riscos que afecten el casc urbà inclòs en l'àmbit d'aquesta MPMG són:

- Risc d'incendis forestals: Tot el municipi de l'Albiol està considerat amb perill molt superior a la mitjana i vulnerabilitat moderada.
- Risc sísmic: No supera el llindar de dany sísmic.
- Risc químic: No està afectat per cap dels riscos químics contemplats.
- Risc per transport de mercaderies perilloses: No està afectat per cap infraestructura de transport de mercaderies perilloses.
- Risc radiològic: No està afectat.
- Risc de nevades: alt. No està afectat.
- Risc d'inundacions: segons el Mapa de perillositat per inundació i la cartografia de domini públic hidràulic i zona de flux preferent de l'ACA, l'àmbit del PAE és extern a les bandes T10/T100/T500, no queda afectat per DPH ni per ZFP i no presenta condicionants hidràulics sectorials dins la petjada d'actuació.

#### Servituds infraestructurals vigents

No existeix cap servitud que comporti una afectació als usos previstos pel planejament vigent en el conjunt del sòl urbà.



Façana Nord

Plànol d'emplaçament de les edificacions



## 1.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

### 1.4.1 Descripció cadastral

El Mas Matarrània s'emplaça en una finca agrària familiar situada al terme municipal de l'Albiol, a la comarca del Baix Camp, amb una superfície aproximada de 21,5 hectàrees (214.733m<sup>2</sup>). Aquesta inclou dues parcel·les: Parcel·la 8 (Polígon 5) i Parcel·la 153 (Polígon 17), estant el conjunt edificatori del mas situat a la primera.

#### Parcel·la 8: 43003A00500008

Una parcel·la amb una superfície gràfica de 105.621 m<sup>2</sup> On s'inclouen dues referències cadastrals amb immobles de distinta classe; urbà i rústic.

43003A005000080000AO: classe rústic, ús agrari, on s'ubiquen les naus amb una superfície construïda 1.380m<sup>2</sup>.

43003A005000080001SP: classe urbà, ús residencial, on s'ubica el Mas Matarrània amb una superfície construïda de 1.117m<sup>2</sup>.

#### Parcel·la 153: 43005A01700153

Referència cadastral 43005A017001530000LR, de classe rústic i ús agrari. Aquesta parcel·la queda fora de l'àmbit de intervenció del present PAE.

Finca	Titularitat	Dret %	Superfície	Municipi	
1	43003A005000080000AO	MATARRANIA PARTNERS, S.L.	100	1.380 m <sup>2</sup>	L'Albiol
2	43003A005000080001SP	MATARRANIA PARTNERS, S.L.	100	1.117 m <sup>2</sup>	L'Albiol
<b>Total</b>			<b>2.497m<sup>2</sup></b>		

### 1.4.2 Descripció de les finques

A partir del document de l'Escriptura de les Finques de la propietat, adjuntat en l'Annex I, es descriuen a continuació les finques 3), 4) i 5); les es van adjudicar íntegrament i en ple domini en el procés d'herència a Don Joaquin Domingo Domingo.

"3) RÚSTICA.- PIEZA DE TIERRA, situada en los términos municipales de Albiol y Alcover, y partida la Materranea, plantada de viña, avellanos y algarrobos, de cabida cinco hectáreas, sesenta y nueve centiáreas con una casa de campo, de cuya total finca radican en el término de Albiol, partida Materranea, dos hectáreas cuarenta y cuatro áreas cincuenta y cinco centiáreas. Linda a Oriente, con tierras de Don Ignacio Olivé; al Sur, con las de Juan Isern; al Oeste, con María Josefa Ferrater y Juan Isern; y al Norte, con la porción del término de Alcover. Y la parte de finca que radica en el término de Alcover, situada en la partida "Burquera", tiene una cabida de dos hectáreas, cincuenta y seis áreas y cuatro centiáreas. Linda al Este y Oeste, con tierras de Antonio Mallafre; al Norte, con las de Juan Ponsoda; y al Sur, con la porción descrita del término de Albiol, mediante un torrente.

INSCRITA en el Registro de la Propiedad número 1 de los de Valls, al tomo 901, libro 10 de Albiol, folio 109, finca 92, inscripción 15.

INSCRITA en el Registro de la Propiedad número 1 de los de Valls, al tomo 934, libro 99 de Alcover, folio 192, finca 2247, inscripción 13.

SU VALOR: TREINTA Y NUEVE MIL EUROS (39.000,00 €)."

**GOBIERNO DE ESPAÑA**  
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO  
MINISTERIO DE HACIENDA

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA**  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Localización:  
PD MAS MATARRANYA Poligono 5 Parcela 8  
MATERANIA. 43479 L'ALBIOL [TARRAGONA]

Clase: URBANO  
Uso principal: Residencial  
Superficie construida: 1.117 m2  
Año construcción: 1992

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	B/00/01	80
SOPORT. 50%	B/00/02	16
VIVIENDA	C/00/01	84
VIVIENDA	D/00/01	79
ALMACEN	B/01/01	80
VIVIENDA	C/01/01	84
VIVIENDA	D/01/01	79
ALMACEN	C/02/01	84
ALMACEN	D/02/01	79
ALMACEN	5/10/1	61
VIVIENDA	6/00/01	177
SOPORT. 50%	6/00/02	21
PORCHE 100%	6/00/03	5
VIVIENDA	6/01/01	116
DEPORTIVO	6/10/1	72

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 43003A005000080001SP

**PARCELA**

Superficie gráfica: 105.621 m2  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]

**GOBIERNO DE ESPAÑA**  
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO  
MINISTERIO DE HACIENDA

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA**  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Localización:  
Poligono 5 Parcela 8  
MATERANIA. L'ALBIOL [TARRAGONA]

Clase: RÚSTICO  
Uso principal: Agrario  
Superficie construida: 1.380 m2  
Año construcción: 1983

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
AGRARIO	A/00/01	151
AGRARIO	1/00/01	410
AGRARIO	2/00/01	214
AGRARIO	3/00/01	260
AGRARIO	4/00/01	313

**CULTIVO**

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
a	AV Avellano regadio	00	24.528
b	I-Improductivo	00	3.314
c	MB Morva bajo	00	15.329
d	I-Improductivo	00	28.229
e	I-Improductivo	00	4.717
f	AV Avellano regadio	00	4.800
g	AV Avellano regadio	00	6.335
j	MT Matorral	00	1.915
k	AV Avellano regadio	00	867
l	I-Improductivo	00	7.835
m	I-Improductivo	00	264
n	MT Matorral	00	365
p	MB Morva bajo	00	849
q	E- Pastos	00	4.544

**Cultivo (Continuación)**

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m <sup>2</sup>	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m <sup>2</sup>
r	I-Improductivo	00	203	se	I-Improductivo	00	81
ab	I-Improductivo	00	62	ae	I-Improductivo	00	49

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 43003A005000080000AO

**PARCELA**

Superficie gráfica: 105.621 m2  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]

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"

"4) RÚSTICA. PIEZA DE TIERRA, viña, olivos, avellanos y algarrobos **con una casa de la misma construida**; situada en los términos municipales de Albiol y Alcover y partida **llamada Matarrania**; de cabida treinta y cinco jornales y medio del país o sean veintiséis jornales setenta y un céntimos estadísticos equivalentes a catorce hectáreas, cuarenta y dos áreas, cincuenta y una centiáreas, de las que corresponden seis hectáreas, dieciocho áreas, veintiuna centiáreas al término de Albiol y las restantes ocho hectáreas, veinticuatro áreas, treinta centiáreas al de Alcover; lindante en junto al Este con tierras de Narcisa Ferran, al Oesta con las de Augusto Urrutia, Antonio Marquet, Juan Isern y herederos de Buenaventura Bartomeu, y al Norte y Sud con las del citado Augusto Urrutia.

INSCRITA en el Registro de la Propiedad número 1 de los de Valls, al tomo 24, libro 1 de Albiol, folio 175, finca 31, inscripción 7.

INSCRITA en el Registro de la Propiedad número 1 de los de Valls, al tomo 103, libro 9 de Alcover, folio 12, finca 830, inscripción 7.

SU VALOR: CIENTO CINCO MIL CUATROCIENTOS EUROS (105.400,00 €)."

"5) RÚSTICA. PIEZA DE TIERRA, huerta, viña, algarrobos y avellanos, con un corral y una mina de agua en calvada en la misma; situada en Los Términos de Albiol y Alcover y partida llamada "Matarrania", da cabida a treinta jornales dieciocho octaves partes del país o sean veinte jornales cuarenta y dos céntimos estadísticos, equivalentes a doce hectáreas, cuarenta y dos áreas, treinta y cinco centiáreas, de la que corresponden cuatro hectáreas, noventa y seis áreas, noventa y cuatro centiáreas al término de Albiol y las restantes siete hectáreas, cuarenta y cinco áreas, cuarenta y una centiáreas al de Alcover, lindante en junto al Este con tierras de Augusto Urrutia; al Oeste con las de Narcisa Ferran; al Norte con las de los sucesores de Pablo Catalá y al Sud con las que fueron de Ignacio Olivé.

INSCRITA en el Registro de la Propiedad número 1 de los de Valls, al tomo 772, libro 8 de Albiol, folio 172, finca 32, inscripción 10.

INSCRITA en el Registro de la Propiedad número 1 de los de Valls, al tomo 809, libro 85 de Alcover, folio 220, finca 831, inscripción 10.

SU VALOR: NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS EUROS (93.600,00 €)."

"TÍTULO.- las fincas anteriormente descritas les pertenecen por sendas herencias, una en virtud de escritura autorizada en Esplugas de Francolí, por el Notario Don Prieto Castañeda Teófilo el 7 de Noviembre de 1975, y otra una en virtud de escritura autorizada en Valls por el Notario Don Antonio Salvador Pujadas el 2 de mayo de 1981, de las citadas escrituras no exhiben copias autorizadas."

### 1.4.3 Quadre de superfícies

Les actuacions proposades s'encaixen principalment en l'àmbit corresponent a la referència urbana 43003A005000080001SP, que inclou el mas històric i els cossos annexos, si bé tot aquest conjunt se situa dins la parcel·la 43003A00500008.

L'àmbit del present PAE ocupa les següent referència cadastral:

Finca	Dret %	Superfície	Municipi
2 43003A005000080001SP	100	1.117 m <sup>2</sup>	L'Albiol



NUMERO QUINIENTOS NOVENTA Y UNO.-----

--**ESCRITURA DE DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD**--

En Reus, mi residencia, a veintidós de Marzo de dos mil doce.-----

Ante mí, **PEDRO CARRION GARCIA DE PARADA**,  
Notario del Ilustre Colegio de Cataluña, -----

-----**COMPARECEN**-----

**DON JOAQUIN DOMINGO DOMINGO**, mayor de edad, casado, empresario, con domicilio en Reus, Av. Sant Jordi, N.º 31, con D.N.I./N.I.F. número 39821610P. ----

De vecindad civil catalana y sujeto al régimen matrimonial legal catalán de separación de bienes.-----

**DON LUIS DOMINGO DOMINGO**, mayor de edad, casado, jubilado, con domicilio en Barcelona, Cl Manila, N.º 54,2º Prta.I, con D.N.I./N.I.F. número 39819994W. ----

De vecindad civil catalana y sujeto al régimen matrimonial legal catalán de separación de bienes.-----

**INTERVIENEN** en su propio nombre y derecho. -----

Tienen, a mi juicio, capacidad para este acto y -----

-----**EXPONEN**-----

I.- Que los comparecientes son dueños, por mitad y en proindiviso y en pleno dominio, de las siguientes fincas: ----

## 1.5 PLANEJAMENT VIGENT

### 1.5.1 Planejament territorial. Pla Territorial del Camp de Tarragona

El Pla territorial parcial del Camp de Tarragona (en endavant, PTCT), amb aprovació definitiva en data 12/01/2010, inclou l'àmbit d'actuació dins la categoria de sòl de protecció especial. D'acord amb l'article 2.7 (règim del sòl de protecció especial), només s'hi admeten les edificacions i ampliacions que preveu l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC, Decret legislatiu 1/2010).

Segons les Normes d'ordenació territorial del PTCT, el sòl de protecció especial és aquell que, per valors naturals i de connectivitat ecològica o per la seva localització, resulta més adequat per integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts. Estableix que aquest sòl ha de classificar-se com a sòl no urbanitzable pels POUM o Normes subsidiàries (NNSS), i que en aquests sòls s'aplica el règim específic dels articles 2.6 i 2.7.

L'article 2.7 de les Normes d'ordenació territorial del PTCT determina que el sòl de protecció especial manté la condició d'espai no urbanitzat i ha d'ésser classificat com a sòl no urbanitzable pels POUM/NNSS; en aquest sòl són incompatibles les actuacions d'edificació o transformació que afectin clarament els valors que motiven la protecció. Tanmateix, el mateix article admet determinades edificacions de nova planta o ampliacions quan encaixen en l'article 47 del TRLUC i compleixen les condicions del PTCT (no malmetre valors, preservar permeabilitat i connectivitat, etc.). En sòls agraris, es consideren pròpies de la millora de la gestió les edificacions vinculades a l'agricultura a cel obert i a la ramaderia extensiva (coberts, espais per a maquinària, etc.). En conseqüència, la rehabilitació i reutilització del mas i els usos directament associats a l'activitat agrària s'inscriuen en aquest marc si es justifica la compatibilitat paisatgística i ambiental i el compliment de l'article 47 TRLUC.

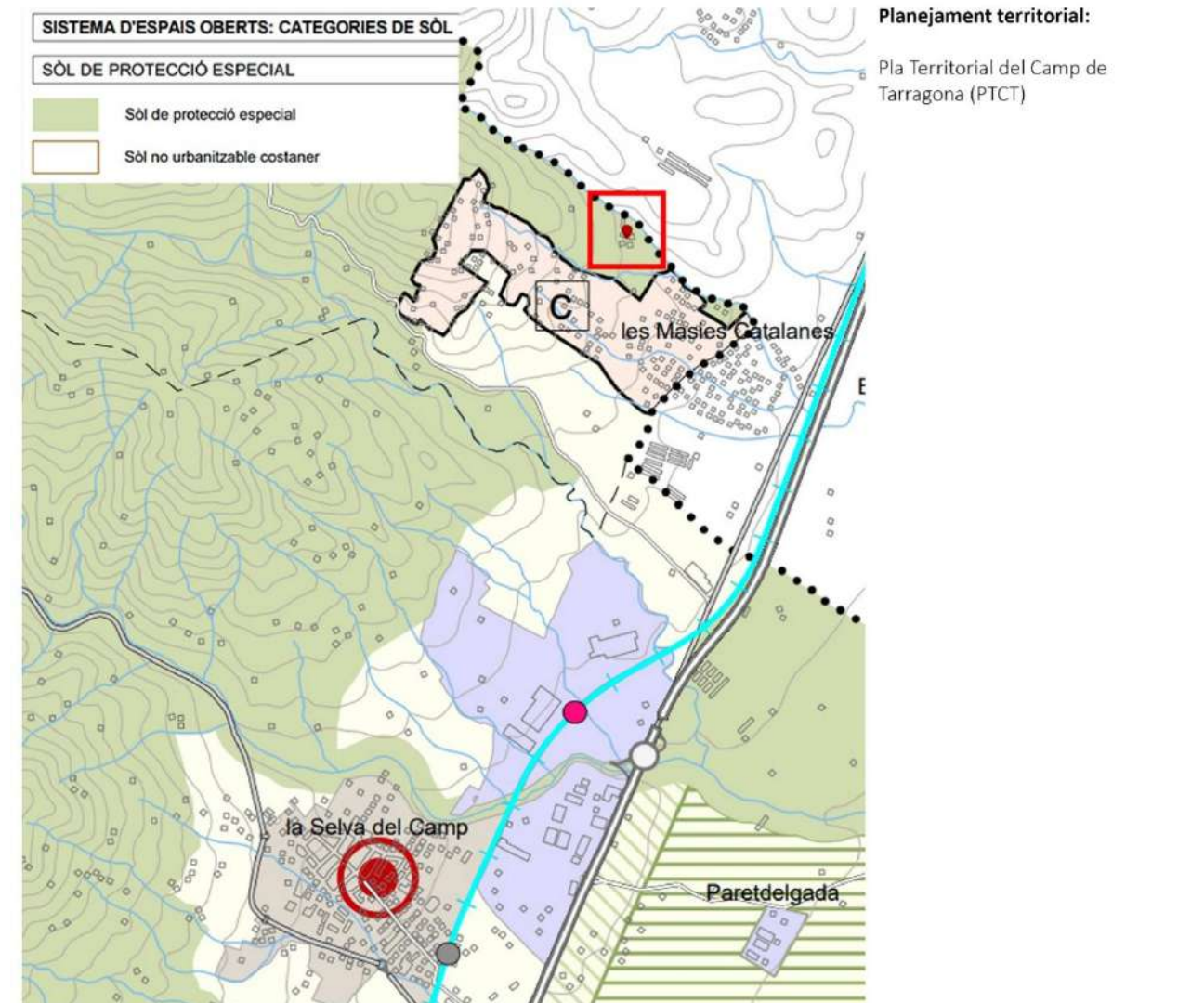
Pel que fa al sistema d'assentaments, el PTCT assigna a la urbanització de Les Masies Catalanes de l'Albiol, la "indicació de centralitat" per atendre necessitats endògenes mitjançant dotacions i equipaments. Aquesta estratègia territorial no altera el règim de protecció especial de l'àmbit agrari on se situa el Mas Matarrània, però contextualitza la peça dins l'entorn municipal.

### 1.5.2 Planejament territorial sectorial

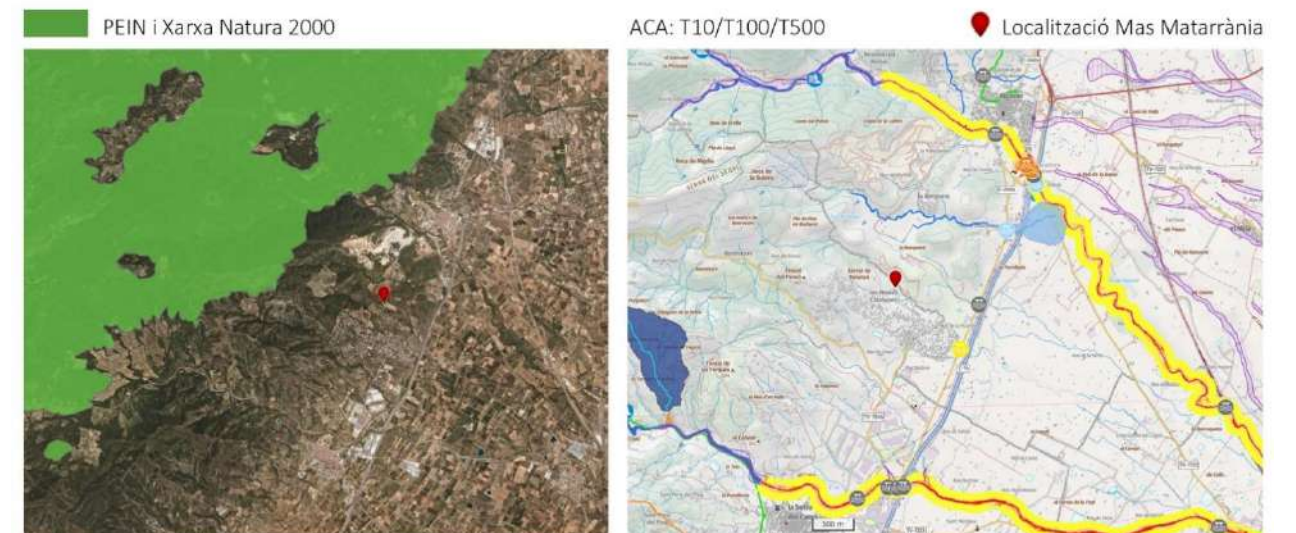
D'acord amb la comprovació específica realitzada sobre visors sectorials oficials, l'àmbit del PAE de Mas Matarrània presenta el següent règim d'afectacions sectorials:

**a) Pla d'espais d'interès natural (PEIN):** No hi ha cap espai del PEIN que incideixi sobre l'àmbit del PAE ni sobre el seu entorn immediat. La taca protegida més propera queda exterior a la finca.

**b) Xarxa Natura 2000 (ZEC/ZEPA):** L'àmbit es troba fora de la Xarxa Natura 2000. La delimitació protegida més propera (massís de les Muntanyes de Prades) no intercepta l'emplaçament del mas ni els seus annexos.



Planejament territorial sectorial :





**Art. 151. Usos**

En aquest sector de sòl no urbanitzable s'admeten els usos següents:

- Habitatge agrícola aïllat (Hb-Ag)
- Instal·lacions agrícoles (granges, hivernacles, sitges)

La resta d'usos, quan hagin de situar-se en sòl no urbanitzable, es regularan d'acord al que determinen els Arts. 127 i 128 del Decret Legislatiu 1/1990 de Refosa dels Textos Legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

**Art. 152. Nucli de població**

4. Les edificacions destinades a habitatges preexistents no donen lloc a la formació de nucli de població.

**Art. 153. Habitatge agrícola aïllat**

d) S'admet la reutilització d'edificis preexistents.

L'Albiol no disposa actualment d'un catàleg de patrimoni vigent.

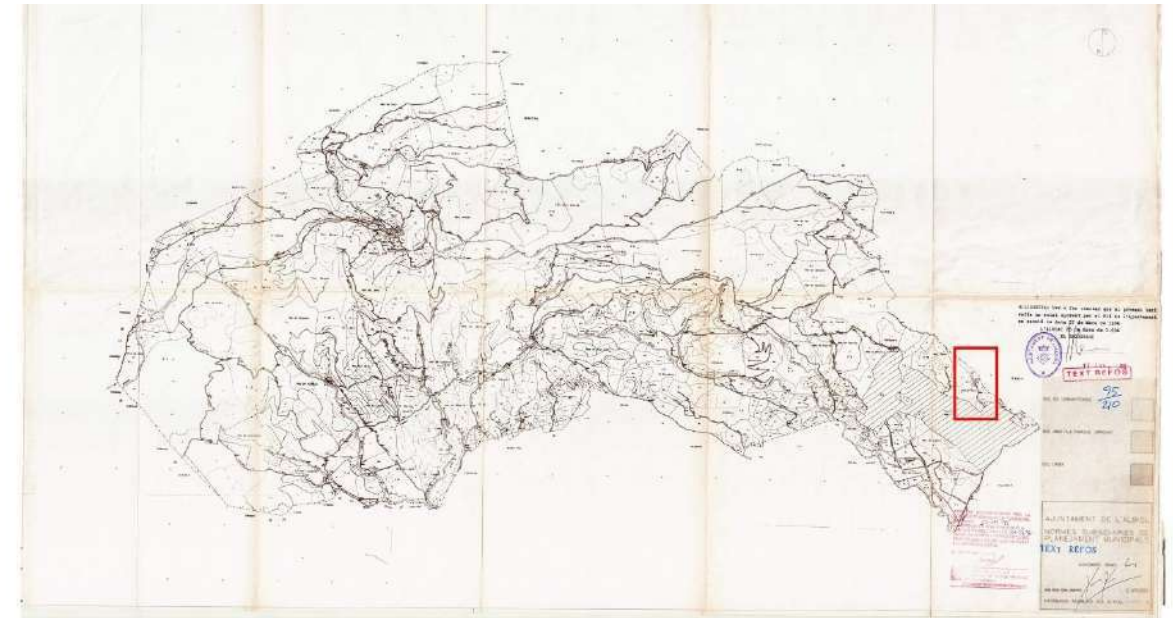
**1.5.5 Conclusions respecte el Planejament urbanístic vigent**

De l'àmbit del PAE de Mas Matarrània es troba en sòl de protecció especial d'acord amb el PTCT i, simultàniament, es classifica com a sòl no urbanitzable, agrícola permanent (Clau 9) segons les NNSS de l'Albiol. Aquest doble encaix defineix el marc determinant de la proposta, tractant-se d'un espai que ha de mantenir la condició de sòl no urbanitzat i on qualsevol actuació s'ha d'orientar a la preservació dels valors territorials que motiven la protecció.

Les Normes d'ordenació territorial del PTCT (arts. 2.6 i 2.7) estableixen un regim de protecció especial del sòl, el qual fa referència a les edificacions i ampliacions que podrien ser admissibles, determinades al article 47 del TRLUC, i mencionen també totes les incompatibilitats amb operacions que afectin de manera clara aquests valors.

En paral·lel, com s'indica anteriorment, les NNSS municipals qualifiquen la finca com a agrícola permanent (clau 9), i es permet l'habitatge agrícola aïllat i les instal·lacions agràries, sempre i quan els habitatges preexistents no generin un nucli de població i admetin la reutilització d'edificis existents, un marc coherent amb la naturalesa d'un mas històric i els seus cossos annexos.

En clau paisatgística, el PTCT situa l'àmbit dins un mosaic agrari de secà amb masos d'alt valor històric i identitari, i subratlla la conveniència de conservar i recuperar aquest patrimoni com a peça clau de la relació entre activitat agrària, assentament i paisatge. En conseqüència, la proposta de rehabilitació i reutilització del mas existent amb ús residencial vinculat a l'activitat agrària, es pot ajustar al marc vigent sempre que acrediti, mitjançant l'EIIP i els informes sectorials preceptius, la no afectació dels valors protegits, la coherència tipològica i material amb el lloc.



Normes subsidiàries de planejament municipal: municipi de l'Albiol



## 1.6 JUSTIFICACIÓ JURÍDICA PER A LA FORMULACIÓ DEL PROJECTE

En absència d'un pla especial urbanístic aprovat definitiu que identifiqui i reguli les masies i cases rurals, l'autorització d'obres en masies, cases rurals o altres edificacions situades en sòl no urbanitzable s'empara en l'article 47.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC), en relació amb la Disposició Transitòria 15.1 del mateix text.

De conformitat amb l'article 50.3 del TRLUC, la reconstrucció o rehabilitació de construccions en sòl no urbanitzable requereix que el planejament general o especial les identifiqui en un catàleg específic i en justifiqui les raons de preservació o recuperació. Atès que el municipi d'Albiol no disposa de cap catàleg aprovat de masies i altres construccions en sòl no urbanitzable, s'aplica el règim transitori previst a la Disposició Transitòria 15, que permet autoritzar la reconstrucció o rehabilitació mitjançant la tramitació d'un Projecte d'Actuació Específica (PAE), fins a l'aprovació del corresponent instrument de catalogació.

Aquesta previsió queda reforçada per l'article 47.2 del Reglament de Protecció de la Legalitat Urbanística (RPLUC, Decret 64/2014), que estableix que l'atorgament de llicències en sòl no urbanitzable per a la reconstrucció o rehabilitació de masies, cases rurals i altres construccions requereix l'aprovació prèvia d'un PAE, sempre que el planejament urbanístic aplicable no contingui un catàleg específic que identifiqui les edificacions susceptibles d'intervenció.

Atès que l'objecte del present projecte és exclusivament la rehabilitació d'una masia existent, no inclosa en cap catàleg urbanístic vigent, i que l'actuació no té la consideració d'infraestructura ni s'emmarca en cap dels supòsits que exigeixen la formulació d'un pla especial urbanístic, resulta procedent la tramitació del present PAE com a instrument habilitant per a la posterior sol·licitud de la llicència urbanística corresponent.

Pel que fa als usos permesos i atès que no hi ha un pla especial definitiu, s'aplica el que disposen els articles 47.3 i 47.3.bis del TRLUC, que permeten:

a) Reconstruir i rehabilitar masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.

En l'àmbit, classificat com a sòl de protecció especial pel Pla Territorial del Camp de Tarragona, la intervenció manté la condició d'espai no urbanitzat i acredita la compatibilitat amb els valors protegits (permeabilitat, connectivitat i integració paisatgística), de conformitat amb l'article 2.7 del Pla, que admet les actuacions emparades en l'article 47 del TRLUC sempre que no afectin de manera significativa aquests valors. Amb aquest marc normatiu, la reforma del mas i l'ús residencial associat a l'activitat agrícola s'ajusten a la normativa aplicable i es tramiten mitjançant el present PAE.

A continuació es detallen les justificacions i arguments jurídics, amb la corresponent referència als articles de la legislació aplicable.

## Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text Refós Llei d'Urbanisme (TRLUC)

L'article 47 estableix el marc general d'usos i intervencions en sòl no urbanitzable. En síntesi, reconeix el dret d'ús i gaudir d'acord amb la naturalesa rústica del sòl; admet la reconstrucció i rehabilitació de masies i construccions rurals a preservar (art. 47.3);

### Article 47. Règim d'ús del sòl no urbanitzable

3. És permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50, 50 bis i 51:

a) **Reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.**

b) Reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.

c) Rehabilitar les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

d) Reconstruir i rehabilitar construccions agroforestals que siguin de l'any 1956 o anteriors.

3 bis. Les construccions a què fa referència l'apartat 3 han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg que estableix l'article 50.2. D'acord amb el pla urbanístic corresponent, aquestes construccions es poden reutilitzar per a destinar-les als usos següents:

a) **D'habitatge, quan es tracti de masies o cases rurals.**

b) D'habitatge amb activitat econòmica d'ús turístic en masies o cases rurals.

c) Hotelers, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.

d) De turisme rural.

e) Educatiu en el lleure.

f) De creació artística o de producció artesanal.

g) D'exercici de professions liberals.

h) De restauració.

i) D'equipaments.

j) De serveis comunitaris o corporatius.

3 ter. No obstant el que estableix l'apartat 3, les construccions esmentades es poden reutilitzar per destinar-les a altres usos diferents sempre que s'acrediti que la finca en qüestió disposa d'un pla de gestió forestal o de finca aprovat i que n'acrediti l'execució d'acord amb la planificació que hi consta.

3 quater. En tots els casos, els usos a què fan referència els apartats 3 bis i 3 ter han d'ésser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu.

6. En sòl no urbanitzable, ultra les actuacions d'interès públic a què es refereix l'apartat 4, només es poden admetre com a noves construccions, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable:

a) Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, forestal, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.

b) Les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació a què fa referència la lletra a.

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

d) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.

e) Les construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tots els casos la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

f) Les construccions destinades a usos auxiliars als autoritzats en les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 3.

g) Les construccions destinades a l'ampliació dels usos de turisme rural o hotelers autoritzats en les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 3, que exigeixen la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

h) Excepcionalment, les instal·lacions de producció d'energia mitjançant fonts renovables destinades a l'autoconsum amb l'objectiu de donar servei a activitats legalment implantades emplaçades en sectors limítrofs al sòl no urbanitzable i en els quals aquestes instal·lacions no puguin ésser construïdes, sia per insuficiència o per esgotament de l'espai disponible dins el sector.

6 bis. A l'efecte de la lletra b de l'apartat 6, es presumeix que les noves construccions o la reutilització de les existents per a destinar-les a l'ús d'habitatge familiar estan directament i justificadament associades a una explotació rústica quan concorrin les circumstàncies següents:

- Que el nou habitatge familiar se situï en un municipi rural amb una població inferior a cinc mil habitants.
- Que la persona promotora de l'habitatge familiar sigui un descendent de la persona titular d'una explotació rústica familiar situada al municipi. La persona titular de l'explotació rústica ha de residir en aquesta explotació.
- Que la dita persona promotora treballi en l'explotació o n'obtingui rendiments.

#### Disposició transitòria Quinzena

Autorització de la rehabilitació o la reconstrucció de masies, cases rurals o altres edificacions situades en sòl no urbanitzable en absència de catàleg, i ampliació d'edificacions i activitats en sòl no urbanitzable

1. Als efectes del que estableixen els articles 47.3 i 50.2, mentre el planejament general o un pla especial d'iniciativa pública no contingui la catalogació de les construccions situades en sòl no urbanitzable del terme municipal, per a regular-ne la reconstrucció o la rehabilitació, es poden autoritzar aquestes actuacions per mitjà del procediment que estableix l'article 48, amb vista a destinar-les a algun dels usos admesos, inclòs l'hoteler. 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.

Tenint en compte que no hi ha pla especial, de conformitat amb la Disposició transitòria quinzena i l'article 47 del TRLUC, el present projecte d'actuació específica es tramitarà de conformitat amb el procediment dels articles 49 i següents del RPLUC, que transcrivim a continuació:

### Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística

#### Article 47. Aprovació d'un projecte d'actuació específica

47.1 Excepte quan l'aprovació d'un pla especial urbanístic sigui preceptiva d'acord amb l'article 46, és exigible l'aprovació d'un projecte d'actuació específica per poder atorgar llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat quan facin referència a algun dels actes d'ús del sòl i d'implantació o reutilització d'obres següents:

- Les actuacions específiques d'interès públic a què fa referència l'article 47.4 de la Llei d'urbanisme.
- Els projectes d'activitats i de construccions directament vinculades a l'explotació de recursos naturals.
- Els habitatges familiars i els allotjaments de treballadors temporers que estiguin directament i justificadament associats a l'activitat rústica de què es tracti, i els projectes de construccions pròpies d'una activitat rústica que incorporin aquests usos.
- L'obertura o la recuperació de vies d'accés, camins i dreceres, quan no està emparada en un projecte d'actuació aprovat d'acord amb la legislació sectorial.
- Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
- Les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural.
- Qualsevol altra actuació que afecti restes arqueològiques d'interès declarat, jaciments paleontològics, punts geològics d'interès, aqüífers classificats o zones vulnerables o sensibles declarades de conformitat amb la legislació aplicable.

47.2 L'atorgament de llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat per a la reconstrucció i la rehabilitació de masies, cases rurals i altres construccions a què fa referència l'article 47.3 de la Llei d'urbanisme també requereix l'aprovació d'un projecte d'actuació específica, mentre el planejament urbanístic general o especial no contingui el catàleg específic que identifiqui les construccions que poden ser reconstruïdes o rehabilitades.

47.3 En els casos en què no és preceptiva l'aprovació d'un pla especial urbanístic, la persona interessada, optativament, pot promoure la seva aprovació per permetre l'execució d'algun dels actes a què fa referència aquest article en substitució del projecte d'actuació específica requerit. En aquest supòsit el pla especial urbanístic que es formuli ha d'incorporar la documentació exigida als projectes d'actuacions específiques i, durant la seva tramitació, s'han de sol·licitar els informes requerits per a l'aprovació d'aquests projectes.

#### Article 49. Sol·licituds

49.1 Les sol·licituds d'aprovació dels projectes d'actuacions específiques en sòl no urbanitzable i en sòl urbanitzable no delimitat i la documentació que els conformen s'han de presentar davant l'administració municipal corresponent al terme municipal afectat per l'actuació.

49.2 L'òrgan municipal competent pot acordar motivadament la inadmissió a tràmit de les sol·licituds que es formulin quan no tinguin fonament manifestament en una actuació admesa per la Llei d'urbanisme i el Reglament que la desplega o siguin contràries manifestament a les determinacions del planejament territorial, sectorial i urbanístic aplicables.

#### Article 50. Documentació

50.1 Els projectes d'actuacions específiques es conformen amb 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.

50.2 Quan es tracti d'actuacions en què sigui requisit necessari que estiguin associades directament a una explotació rústica, la memòria a què fa referència l'apartat 1.a) ha d'identificar l'explotació i descriure els mitjans materials i humans que la integren, així com el seu procés productiu, i ha de justificar, entre altres requisits exigits, la vinculació necessària de l'actuació projectada amb l'explotació rústica descrita.

50.3 La persona promotora d'un projecte d'actuació específica ha d'acreditar documentalment o per qualsevol altre mitjà de prova els fets en què sustenti la seva sol·licitud d'aprovació del projecte.

#### Article 51. Informació pública

Els projectes d'actuacions específiques s'han de sotmetre a informació pública durant el termini d'un mes. Els edictes de convocatòria corresponents s'han de publicar al diari o butlletí oficial que correspongui i a la seu electrònica de l'administració municipal competent.

#### Article 52. Petició d'informes

52.1 Simultàniament a l'acte de tràmit per a l'establiment del període d'informació pública, s'han de sol·licitar els informes següents:

- Del departament competent en matèria de cultura, sobre l'eventual afectació de restes arqueològiques d'interès declarat.
- Quan l'actuació no està compresa en un pla sectorial agrari, del departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia, sobre els efectes i les repercussions que l'actuació pot ocasionar al funcionament de l'activitat de les explotacions agràries que en puguin resultar afectades i, quan l'actuació hagi d'estar associada directament a una explotació agrària, sobre la necessitat de l'actuació.
- De l'administració hidràulica, sobre l'eventual afectació d'aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació aplicable.
- De l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, sobre l'eventual afectació de jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.
- Altres exigits per la legislació sectorial.

52.2 A part dels informes a què fa referència l'apartat 1, també s'ha de sol·licitar informe del departament competent en matèria de medi ambient en les actuacions a què fan referència els apartats 4.b), 4.d) i 6.c) de l'article 47 de la Llei d'urbanisme i altres actuacions que facin referència a l'autorització futura de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental d'acord amb la legislació aplicable en la matèria.

52.3 No s'han de sol·licitar els informes a què fa referència aquest article si la persona interessada, per iniciativa pròpia, els aporta amb la sol·licitud d'aprovació del projecte d'actuació específica. Altrament, els informes sol·licitats s'han d'emetre en el termini màxim d'un mes, transcorregut el qual sense que s'hagin emès es pot continuar la tramitació del procediment.

Article 53. Aprovació prèvia

53.1 En el termini de tres mesos des de la data en què la sol·licitud hagi tingut entrada al registre municipal, atesos el resultat de la informació pública i les conclusions dels informes sol·licitats, l'òrgan municipal competent ha d'aprovar el projecte d'actuació específica amb caràcter previ a la seva tramesa a la comissió territorial d'urbanisme competent per a la seva aprovació definitiva o denegar-ne l'aprovació.

53.2 La resolució municipal que denegui l'aprovació prèvia d'un projecte d'actuació específica finalitza el procediment.

53.3 En el cas que hagi transcorregut el termini establert a l'apartat 1 sense que l'administració municipal hagi adoptat la resolució corresponent, la persona interessada pot entendre aprovat prèviament el projecte tramitat, supòsit en el qual pot requerir l'administració municipal perquè trameti l'expedient a la comissió territorial d'urbanisme que pertorqui per prosseguir la seva tramitació i posterior resolució. Si es donen els requisits per entendre aprovat prèviament el projecte per silenci administratiu, l'administració municipal ha de trametre l'expedient complet en el termini de deu dies des que sigui requerida per fer-ho o, si el període d'informació pública establert està en curs, des que fineixi aquest tràmit.

Article 54. Tramesa de l'expedient a la comissió territorial d'urbanisme

54.1 L'administració municipal ha de trametre l'expedient tramitat complet a la comissió territorial d'urbanisme competent per a la seva resolució definitiva en el termini de deu dies des de l'aprovació prèvia del projecte d'actuació específica corresponent.

54.2 Quan l'expedient es trameti incomplet a la comissió territorial d'urbanisme, sense haver-lo sotmès al tràmit d'informació pública exigida o sense haver sol·licitat algun dels informes requerits, la secretaria de la comissió territorial d'urbanisme ha de requerir l'administració municipal perquè esmeni la deficiència constatada en el termini que es fixi, que no pot ser inferior a deu dies ni superior a dos mesos, amb indicació que mentre no ho faci no es pot tramitar l'expedient tramès. Transcorregut el termini fixat sense dur a terme el requeriment efectuat, es pot retornar l'expedient a l'administració municipal.

54.3 La comissió territorial d'urbanisme ha de retornar el projecte a l'administració municipal que l'hagi tramitat, sense pronunciar-se sobre el fons, quan faci referència a un supòsit que no requereix l'aprovació d'un projecte d'actuació específica o sobre el qual la comissió territorial d'urbanisme no ha d'informar preceptivament.

Article 55. Aprovació definitiva

55.1 La comissió territorial d'urbanisme ha d'aprovar definitivament el projecte d'actuació específica, denegar-ne l'aprovació o suspendre-la per incorporar-hi prescripcions tècniques en el termini màxim de tres mesos des de la data en què l'expedient complet hagi tingut entrada en el registre corresponent o del compliment del requeriment a què fa referència l'article 54.2.

55.2 La resolució que aprovi definitivament un projecte d'actuació específica ha d'avaluar la idoneïtat i la suficiència dels criteris o les mesures adoptades a l'estudi d'impacte i integració paisatgística requerit i ha de fixar les mesures escaients per millorar la implantació de l'actuació en el paisatge. També ha de fixar les mesures correctores aplicables a fi d'evitar la degradació i la fragmentació d'espais agraris i les condicions de caràcter urbanístic que calguin, el compliment de les quals s'ha de garantir adequadament.

55.3 Quan s'hagin d'incorporar prescripcions tècniques al projecte, la persona interessada disposa d'un termini màxim de tres mesos, des de la notificació de l'acord corresponent, per presentar el projecte d'actuació específica esmenat. El termini màxim per verificar el projecte d'actuació específica esmenat és de dos mesos des de la seva presentació davant la comissió territorial d'urbanisme. Efectuat l'advertiment pertinent, el finiment del termini fixat per esmenar el projecte sense que la persona interessada l'hagi presentat produeix la caducitat del procediment, que comporta l'arxivament de les actuacions, la qual cosa li han de notificar.

Article 56. Vigència dels projectes d'actuació específica

56.1 Els projectes d'actuació específica són vigents durant el termini d'un any des de la notificació de la seva aprovació definitiva o, a petició raonada de la persona interessada, del termini superior que fixi la comissió territorial d'urbanisme competent ateses les circumstàncies concurrents.

56.2 L'aprovació definitiva d'un projecte d'actuació específica permet sol·licitar a la persona interessada la llicència urbanística corresponent durant el seu termini de vigència, supòsit en el qual l'administració municipal competent l'ha de tramitar sense que

pugui denegar-la per haver sobrevingut el finiment del termini de vigència esmentat. El règim jurídic aplicable a la llicència urbanística sol·licitada és el que estableix l'article 14.

56.3 No obstant el que estableix l'apartat 2, les sol·licituds de llicències urbanístiques es poden presentar i tramitar simultàniament amb les sol·licituds d'aprovació del projecte d'actuació específica corresponent, però el seu atorgament resta condicionat a l'aprovació definitiva del projecte d'actuació específica de què es tracti.

De conformitat amb el precepte transcrit, la rehabilitació del Mas Matarrània es fonamenta en raons arquitectòniques, històriques, ambientals i socials, ja que es tracta d'una masia amb més de cent anys d'història. En habitar-la i adequar l'ús dels seus espais interiors, es manté el patrimoni rural i es contribueix a evitar la despoblació de l'entorn, generant un benefici social derivat de la preservació del patrimoni històric i cultural del municipi.

De la mateixa manera, els articles 46, 55 i 60 del RPLUC estableixen que, mitjançant la tramitació d'un Projecte d'Actuació Específica, s'ha de garantir la protecció patrimonial, paisatgística i ambiental de la masia. En aquest sentit, s'han de definir criteris específics per regular les activitats, assegurant la compatibilitat amb els valors protegits i amb la sostenibilitat del medi rural.

Per aquest motiu, en el projecte de rehabilitació i en els usos previstos, com l'habitatge, així com altres activitats admeses per la normativa urbanística vigent, es tenen en compte els paràmetres establerts per la normativa urbanística, tant estatal com autonòmica.

En definitiva, tant la rehabilitació com els usos que s'exerciran al Mas Matarrània respecten la integritat paisatgística, evitant qualsevol impacte visual negatiu en l'entorn rural on s'ubica. A continuació s'acompanya l'article 55 del RPLUC com a referència normativa aplicable.

**Decret 305/2006, de 3 d'agost, pel qual s'aprova Reglament de la Llei d'Urbanisme**

Article 55. Reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals

**55.1 En sòl no urbanitzable s'admet la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals, per destinar-les a habitatge familiar, a establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure i de restauració, sempre i quan aquestes masies o cases rurals hagin estat incloses per part del planejament urbanístic general o especial en el catàleg previst per la Llei d'urbanisme a aquests efectes. Les masies o cases rurals també es poden destinar a establiment hoteler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, si ho preveu expressament el catàleg, el qual pot establir un límit del nombre de places.**

55.2 El planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en el catàleg a què es refereix l'apartat anterior les masies i cases rurals que són susceptibles de reconstrucció o rehabilitació per destinar-les als usos previstos en l'apartat anterior, **i ha de justificar les raons arquitectòniques, paisatgístiques o socials que fonamenten llur preservació o recuperació.** Aquests plans també poden preveure, si així ho justifiquen les característiques concurrents i sempre que es garanteixin les necessitats d'accessibilitat, que la superfície de sòl vinculada a la masia o casa rural susceptible de segregació sigui inferior a la unitat mínima de conreu o forestal, sense que, en cap cas, aquesta segregació pugui donar lloc a una resta de finca matriu inferior a aquestes unitats mínimes.

**55.3 La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats, i les possibles ampliacions o noves construccions de caràcter auxiliar que admeti el planejament urbanístic no poden afectar els valors arquitectònics i paisatgístics concurrents, i han d'estar justificades en la necessitats derivades del desenvolupament dels usos admesos.**

55.4 Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió horitzontal, amb les limitacions que estableixi el planejament urbanístic i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

Article 60. Condicions d'edificació en sòl no urbanitzable

Les llicències d'edificació en sòl no urbanitzable poden establir les condicions necessàries per garantir que els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparents de les edificacions en sòl no urbanitzable **siguin coherents formalment amb el caràcter de l'àmbit territorial on siguin emplaçats, d'acord, si s'escau, amb els criteris establerts en aquest sentit pel planejament territorial i el planejament urbanístic.**

## 1.7 JUSTIFICACIÓ DEL CONTINGUT DOCUMENTAL

Des del punt de vista documental, el present Projecte d'Actuació Específica dona compliment als requeriments establerts a l'article 50 del Reglament de protecció de la legalitat urbanística (Decret 64/2014). A aquests efectes, el projecte s'acompanya de:

- Memòria justificativa de l'actuació, que descriu la seva finalitat, la seva adequació als requisits de la Llei d'Urbanisme, el Reglament que la desplega i el planejament territorial, sectorial i urbanístic aplicable.
- Plànols a escala adequada que indiquen l'emplaçament i situació precisos de la finca, amb la seva referència registral i cadastral, extensió i superfície ocupada per les obres existents i projectades.
- Descripció i representació gràfica dels serveis urbanístics necessaris per a la correcta execució de l'actuació, amb indicació dels existents i dels que cal implantar, incloses les obres de connexió corresponents.
- Avantprojecte tècnic, quan l'actuació comporti l'execució d'obres, o descripció i representació gràfica quan no requereixi projecte tècnic.
- Estudi d'impacte i integració paisatgística, elaborat de conformitat amb la legislació sobre protecció, gestió i ordenació del paisatge.

Finalment, la persona promotora acredita documentalment els fets que sustenten la sol·licitud d'aprovació del projecte, segons l'apartat 50.3, garantint així la completa validesa i adequació del PAE davant de l'administració.



## 2.1 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

La intervenció es justifica per assegurar la conservació, l'ús i la funcionalitat del mas històric inserit a la finca agrària familiar de Mas Matarrània. L'actuació adopta una estratègia de rehabilitació integrada que redueix la petjada edificada percebuda i regularitza la volumetria segons el patró tradicional (volums adossats i cobertes a dues aigües). Així, el Mas Matarrània es reafirma com a peça clau del paisatge rural i del sistema agrari de la finca, alineant coherència tipològica, eficiència funcional i integració paisatgística.

A partir de l'anàlisi històric-constructiu gràcies a les fotografies històriques i la lectura in situ de les traces, evidencia una evolució volumètrica cap a l'homogeneïtzació (alineacions, alçades i proporcions similars, careners continus). En aquest context, el cos 4 constitueix avui una disconformitat tipològica que s'esmena amb una operació de regularització per restituir la lectura unitària del conjunt i reforçar-ne la coherència formal. Des del punt de vista funcional, la minimització d'ocupació, la racionalització de volums i l'ordenació de l'entorn immediat milloren habitabilitat i accessibilitat del mas i optimitzen la logística de l'explotació (magatzematge, maniobres, recorreguts).

Pel que fa a superfícies i estat actual, el conjunt presenta una superfície construïda original entorn de 850m<sup>2</sup> i una superfície proposada de 575m<sup>2</sup>, amb heterogeneïtat d'obertures d'origen agroramader poc òptima per a l'ús residencial i desajustos d'accessibilitat/habitabilitat en punts concrets (alçades lliures < 2,50 m, límit del Decret 141/2012). Aquests factors fan necessària la intervenció per adequar prestacions sense incrementar la petjada ni alterar la naturalesa rural de l'àmbit.

En síntesi, la conveniència i oportunitat del projecte radica en preservar i posar en valor el patrimoni edificat i el paisatge agrari mitjançant una rehabilitació que restableix la coherència tipològica del conjunt, minimitza la petjada territorial, millora les condicions d'habitabilitat i el funcionament energètic dels espais interiors, i enforteix la permanència d'espais habitables vinculats a l'activitat agrícola, assegurant així un impacte territorial mínim i plena compatibilitat amb el caràcter del lloc.

## 2.2. JUSTIFICACIÓ DE L'EMPLAÇAMENT EN EL MEDI RURAL

L'actuació s'emplaça necessàriament en medi rural perquè parteix d'un mas històric existent amb cossos annexos situats dins d'una finca agrària en funcionament. El present PAE delimita l'àmbit d'intervenció en el conjunt edificat preexistent i acota l'actuació a la petjada del mas i el seu entorn immediat.

Des del punt de vista normatiu, el sòl és no urbanitzable - agrícola permanent (Clau 9) segons les NNSS de l'Albiol, i es troba en sòl de protecció especial d'acord amb el PTCT. La reutilització residencial en proximitat amb l'activitat agrícola i la rehabilitació del mas només poden tenir lloc en el medi rural on l'edifici es troba i al qual dona servei. Des del punt de vista territorial i paisatgístic, la intervenció es produeix sobre àrees ja transformades i dotades per al funcionament del mas; manté la permeabilitat i la connectivitat pròpies del sòl de protecció especial, i minimitza la petjada mitjançant la regularització volumètrica i l'ordenació de l'entorn immediat, en coherència amb els criteris de l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística del annex 3 d'aquest document.



Així, la proposta preserva els valors agraris i identitaris del conjunt i reforça la seva funció productiva, acreditant la compatibilitat amb el règim del sòl no urbanitzable i la necessitat d'implantació en medi rural. En conseqüència, la justificació de l'emplaçament en medi rural és intrínseca a la naturalesa de l'edifici i a la seva funció per proximitat amb el sistema agrari.

### 2.3. OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS D'ORDENACIÓ

L'actuació es fonamenta en raons arquitectòniques, històriques, ambientals i socials, ja que el Mas Matarrània té més de cent anys d'història. En habitar-lo i adequar l'ús dels seus espais interiors, es manté el patrimoni rural i es contribueix a evitar la despoblació de l'entorn, generant un benefici social derivat de la preservació del patrimoni històric i cultural del municipi.

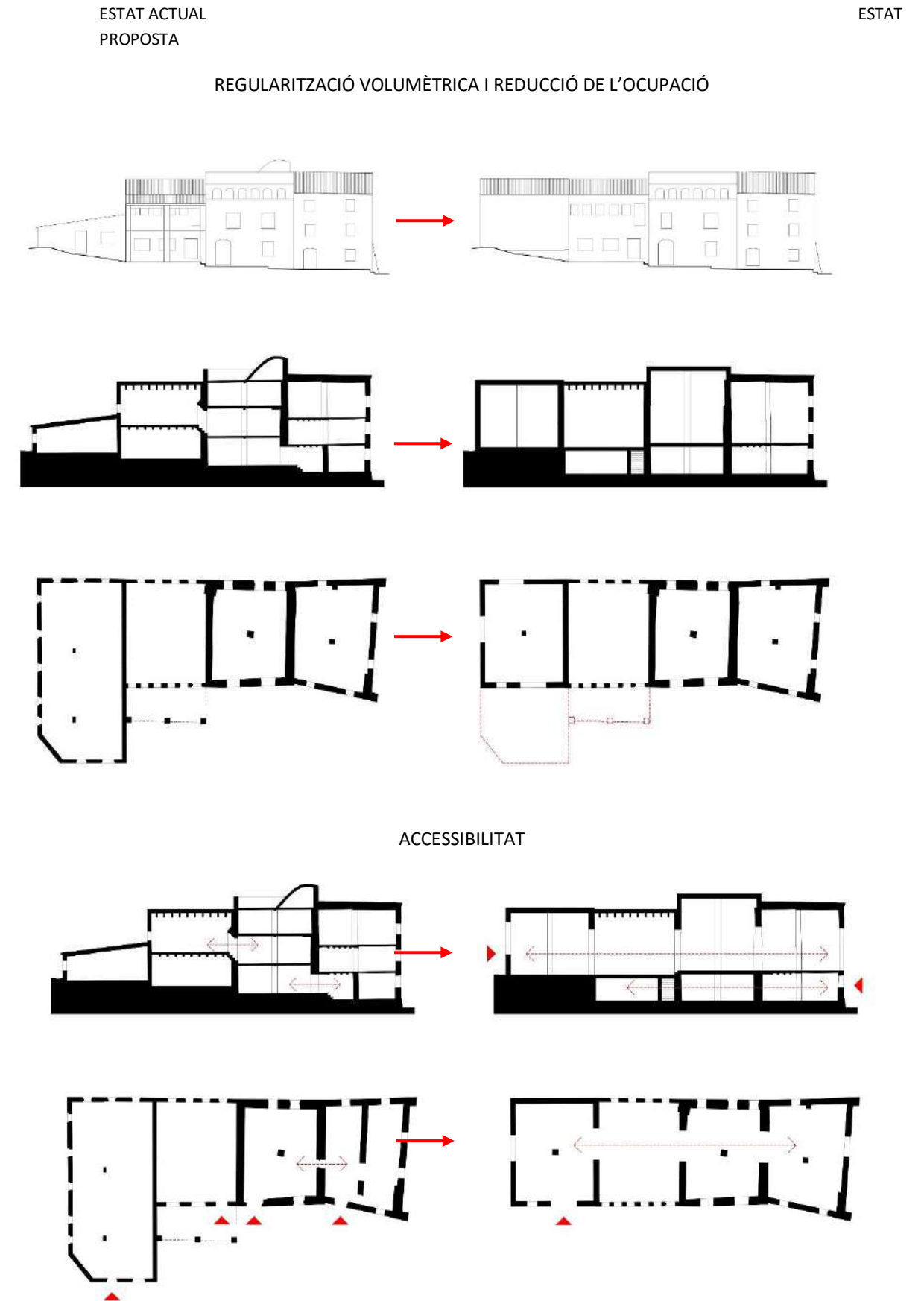
L'objectiu del projecte és rehabilitar i regularitzar el mas i els seus cossos annexos per millorar-ne l'accessibilitat i l'habitabilitat, consolidar l'ús residencial vinculat històricament a l'explotació agrària i garantir la integració paisatgística del conjunt dins del mosaic agroforestal on s'insereix. La proposta no comporta cap increment d'edificació a l'entorn, respectant la morfologia i els valors paisatgístics del lloc.

#### Objectius específics:

- Coherència tipològica i volumètrica: restituir la lectura unitària del mas amb volums adossats i cobertes a dues aigües, eliminant o corregint addicions disconformes i desajustos que alteren el front edificat.
- Funcionalitat i ús vinculat: assegurar l'habitatge familiar, amb una distribució interna i una connectivitat entre cossos que facilitin la vida quotidiana i la logística de la finca directament associats al manteniment del sòl agrari.
- Integració paisatgística: reforçar la continuïtat visual i ecològica amb l'entorn (marges de pedra seca, feixes, arbrat existent), minimitzant l'impacte de les obres sobre el relleu, el sòl i la riera del Burguet.
- Adequació puntual dels serveis amb mínima implantació, aprofitant els traçats existents, sense crear noves xarxes ni incrementar capacitats més enllà del necessari per a la seguretat i la salubritat, i preservant l'autoeficiència del mas.
- Compliment normatiu i ambiental: ajustar l'actuació al règim del sòl no urbanitzable (TRLUC, art. 47), a les condicions del PTCT (art. 2.7) i als criteris de l'EIIP, acreditant no afectació de valors, permeabilitat i connectivitat.

#### Criteris d'ordenació i projecte arquitectònic:

- Regularització volumètrica: ajust dels volums existents per reduir ocupació, eliminar disconformitats i homogeneïtzar alçades i cobertes segons el patró tradicional.



- Accessibilitat: reordenació de les cotes i connexió dels volums existents mitjançant nous forjats i obertures interiors per garantir una circulació contínua i accessible.
- Adaptació topogràfica i composició: adequació a la topografia existent mitjançant ajustos puntuals del terreny i una nova composició d'obertures que millora l'accessibilitat, la il·luminació i la relació amb el paisatge, mantenint les proporcions tradicionals.
- Comportament ambiental: optimització del comportament climàtic mitjançant l'augment de la il·luminació i ventilació naturals, la millora dels guanys solars a l'hivern i el control passiu de la radiació i la ventilació a l'estiu.
- Estructura: intervenció arquitectònica interior conjunta a través de contraforts que reforcen i estableixen els murs de càrrega existents.

Amb aquests objectius i criteris, l'ordenació preserva el valor del mas com a element identitari del paisatge rural, millora les condicions d'ús i enforteix la viabilitat funcional de l'activitat agrària, sense alterar la naturalesa de sòl no urbanitzable ni els valors que emparen la seva protecció.

## 2.4. PROPOSTA D'ORDENACIÓ

### 2.4.1. L'emplaçament

L'actuació s'implanta a l'entorn immediat del Mas Matarrània sobre la plataforma existent (era), ajustant-se a la topografia i al sistema de bancals i marges de pedra seca. No incorpora ocupacions de noves peces de sòl agrícola ni altera la lectura del terrassat.

L'accés principal s'efectua des del sud amb arribada a la façana meridional. La disposició preserva la permeabilitat del sòl, respecta els pendents naturals de drenatge cap a la riera del Burguet i evita la formació de nous fronts edificats.

### 2.4.2 Els edificis

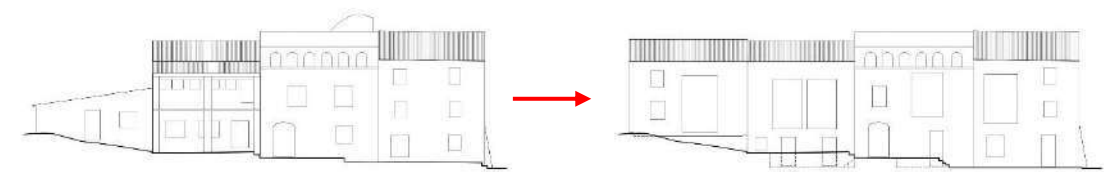
L'actuació es concentra en el mas històric amb la finalitat de rehabilitació de l'edificació existent.

La intervenció proposa una regularització volumètrica amb reducció de l'ocupació i enderroc dels volums disconformes com el badalot, el porxo i la nau oest, que sobrepassen l'alineació a façana i dificulten les maniobres de la maquinària agrícola. La intervenció redueix la superfície construïda i elimina espais amb alçades compromeses mitjançant el volum recrescut que adopta l'alçada del volum contigu, fet que permet, alhora, l'homogeneïtzació de les alçades i les cobertes a dues aigües del conjunt. Es rehabilitaran i conservaran els àmbits de façana de pedra vista i a la resta s'eliminaran tots aquells revestiments que siguin de ciment pòrtland, i se substituiran per morter de calç.

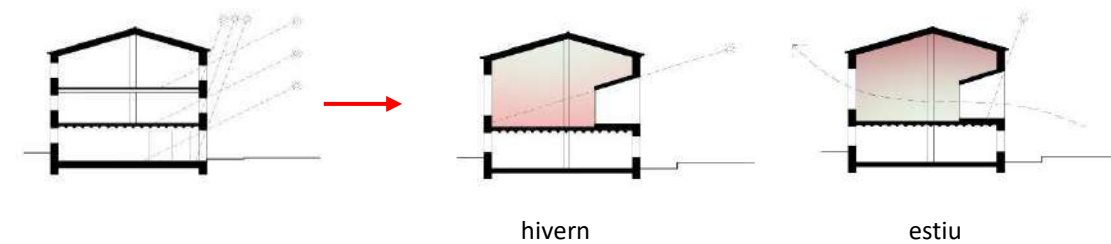
### DISCOMFORMITATS VOLUMÈTRIQUES ACTUALS



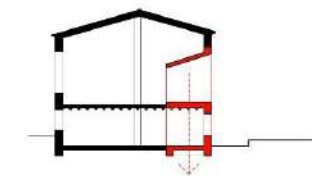
### ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA – COMPOSICIÓ FORATS



### COMPORTAMENT BIOCLIMÀTIC



### REFORÇ ESTRUCTURAL (CONTRAFORTS)



L'accessibilitat actual es veu limitada per quatre volums edificats annexats amb escassa relació entre ells i forjats situats a cotes diferents fet que complexifica la circulació interior i sovint obliga a sortir a l'exterior per transitar entre espais. Es proposa substituir certs forjats per nous que prenguin com a referència les cotes en planta baixa i planta primera de la crugia est i establir una concatenació d'obertures a les parets mitgeres tant en planta baixa com en planta primera per garantir una circulació interior fluida i accessible.

L'adaptació topogràfica i la composició de forats s'ajusta a la topografia exterior existent mantenint-ne l'actual sempre que sigui possible. Per millorar l'accessibilitat i la il·luminació i ventilació naturals es realitzen dos patis o rebaixos del paviment de 1 metre i 0,7 metres a l'exterior immediat de les dues crugies centrals que assoleixen la cota interior de la planta baixa. Pel que fa a les obertures en façana es proposen noves obertures proporcionades a les dimensions dels nous espais en planta primera amb major dimensió que les existents per millorar les condicions d'il·luminació i ventilació natural i la relació amb el paisatge, mantenint la proporció vertical dels forats i l'equilibri entre buits i plens.

Pel que fa al comportament tèrmic i ambiental de la proposta, en planta primera, es proposa la supressió de forjats i la generació d'obertures generoses, a l'escala dels nous espais, per tal de millorar les condicions de ventilació i il·luminació naturals i majorar els guanys solars a l'hivern. La geometria de les noves obertures, proporciona protecció solar a l'estiu sense ràfecs o porxos que alterin l'alineació a sud del conjunt i l'alçada generosa dels espais permet la intensificació de la ventilació creuada i l'estratificació de l'aire calent a l'estiu, potenciant d'aquesta manera el comportament bioclimàtic del mas.

Finalment, el reforç estructural es realitza amb la intervenció arquitectònica interior que funciona com un conjunt de contraforts que reforcen i estableixen els murs de càrrega existents.

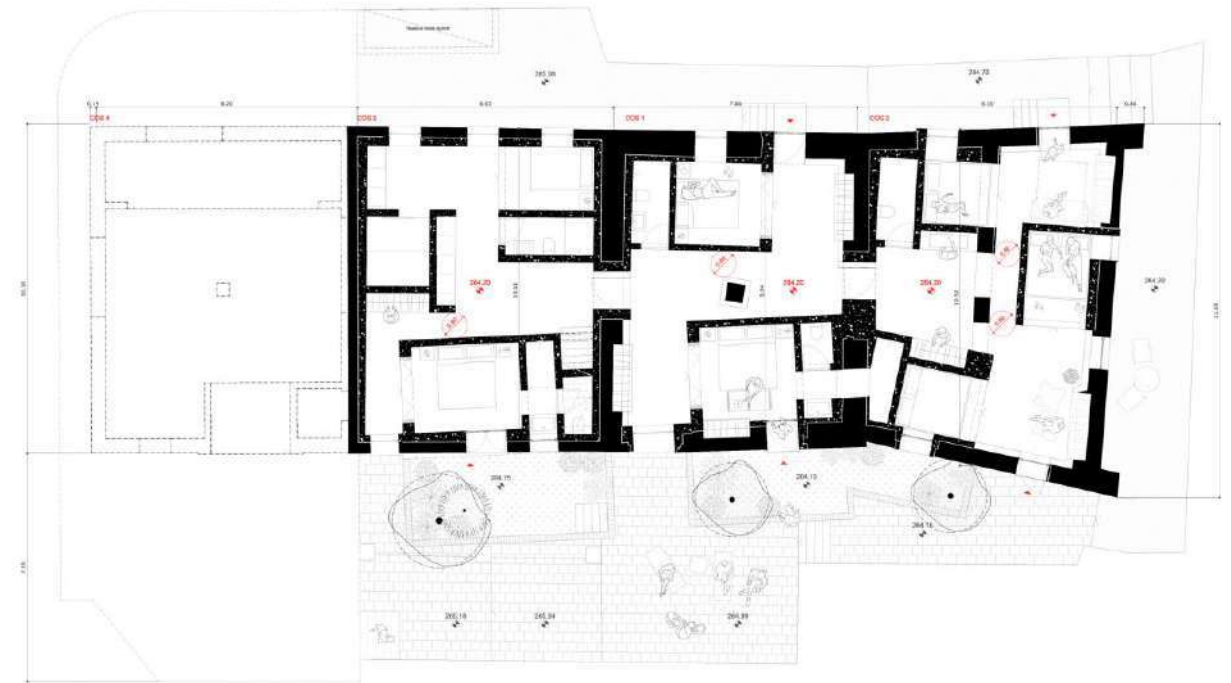
### 2.4.3 Instal·lacions

L'adequació de serveis i sanejament es dimensiona amb criteri de suficiència i baixa implantació, racionalitzant els recorreguts sobre traçats existents. La gestió d'aigua vinculada als pous s'integra com a recurs operatiu i es compatibilitza amb el sistema de sanejament definit, minimitzant afectacions sobre el sòl i la topografia.

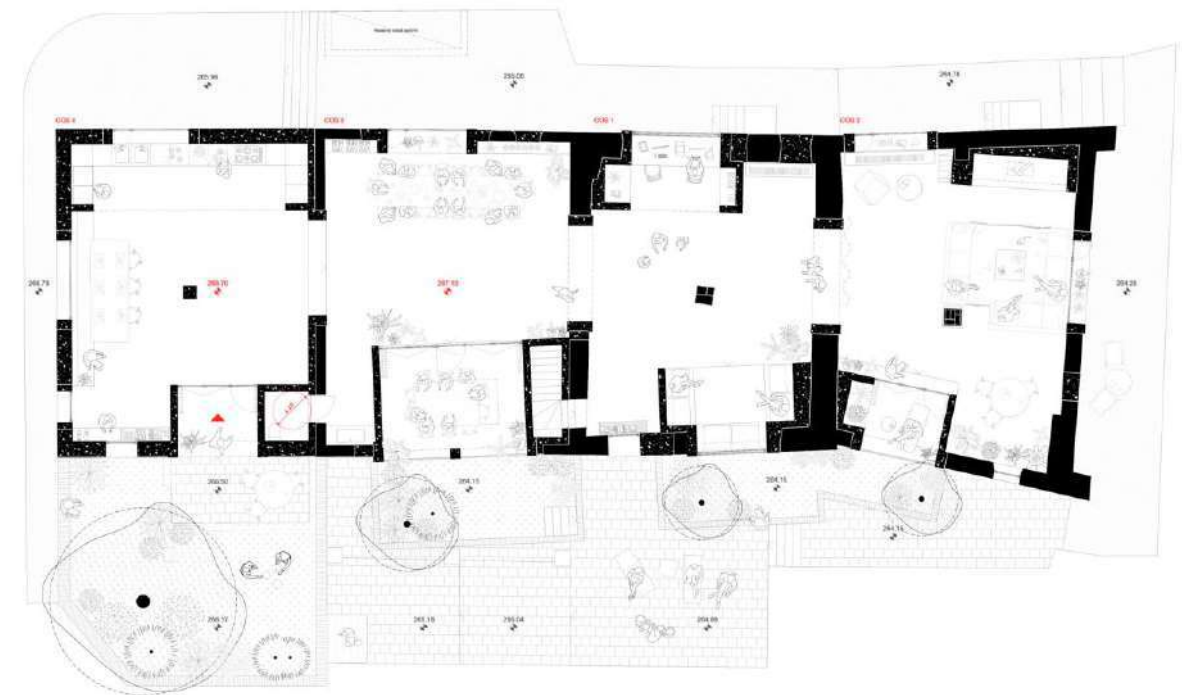
### 2.4.4 Usos

L'ordenació consolida el conjunt com a habitatge agrícola unifamiliar, vinculat funcionalment a l'activitat agrícola de la finca; sense formació de nucli, d'acord amb el marc normatiu aplicable. La rehabilitació dona suport a l'ús residencial en proximitat amb els camps agraris, millorant l'habitabilitat, l'accessibilitat i el caràcter rural i productiu de l'àmbit.

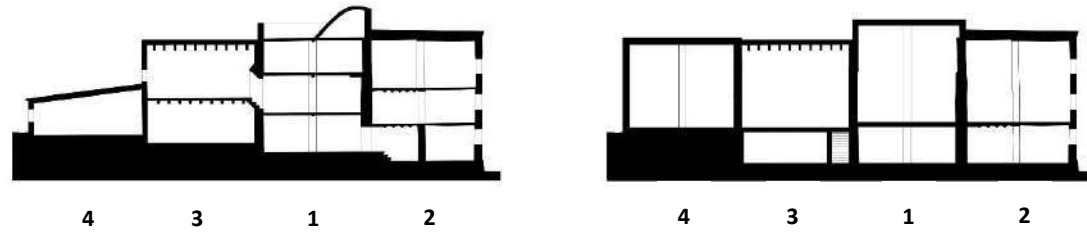
PLANTA PRIMERA



PLANTA BAIXA



2.4.6 Quadre de superfícies construïdes de les noves actuacions



Concepte	Situació actual	Intervenció	Situació resultant
Mas històric / cos 1	PB 76,56m <sup>2</sup> P1 76,55m <sup>2</sup> P2 79,89m <sup>2</sup> <b>TOTAL 233m<sup>2</sup></b>	Regularització volumètrica en coberta. Enderroc de forjats interiors.	PB 79,82m <sup>2</sup> P1 76,79m <sup>2</sup> P2 <b>TOTAL 156,61m<sup>2</sup></b>
Cos 2	PB 86,10m <sup>2</sup> P1 85,18m <sup>2</sup> P2 85,19m <sup>2</sup> <b>TOTAL 256,47m<sup>2</sup></b>	Enderroc parcial de forjat interior.	PB 86m <sup>2</sup> P1 86,35m <sup>2</sup> <b>TOTAL 172,35m<sup>2</sup></b>
Cos 3	PB 80,43m <sup>2</sup> P1 83,88m <sup>2</sup> Porxo PB 50,34 m <sup>2</sup> <b>TOTAL 214,65m<sup>2</sup></b>	Enderroc parcial de forjats interiors. Enderroc del porxo exterior.	PB 80,63m <sup>2</sup> P1 84,41m <sup>2</sup> <b>TOTAL 165,04m<sup>2</sup></b>
Cos 4	<b>PB 143,42m<sup>2</sup></b>	Enderroc i reconstrucció de un volum simple amb alineació a façana sud existent amb alçada similar als cossos existents.	<b>PB 82,28m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>	<b>847,54 m<sup>2</sup></b>		<b>576,28 m<sup>2</sup></b>



## 2.5 ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT VIGENT

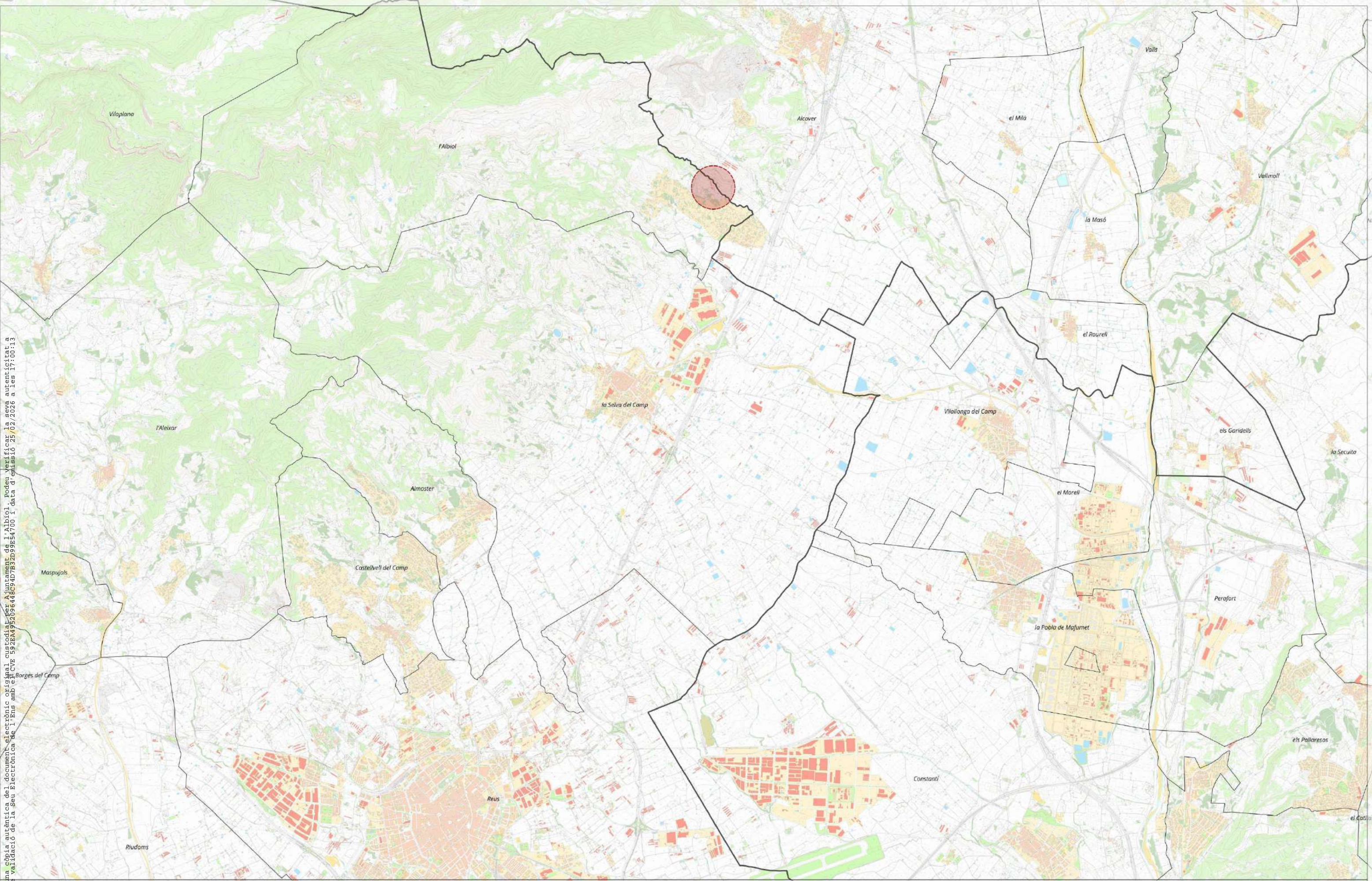
La proposta continguda en aquest Projecte d'Actuació Específica s'adequa íntegrament al marc vigent i respecta el principi de jerarquia i coherència del planejament. L'actuació no altera ni la classificació ni la qualificació del sòl: l'àmbit es manté com a sòl no urbanitzable d'ús agrícola permanent (Clau 9) segons les Normes Subsidiàries de l'Albiol, i, en l'escala territorial, com a sòl de protecció especial d'acord amb el Pla territorial parcial del Camp de Tarragona (PTCT).

En l'àmbit territorial, el PTCT (Normes, art. 2.7) estableix que el sòl de protecció especial manté la condició d'espai no urbanitzat i que només admet actuacions coherents amb el que preveu l'article 47 del TRLUC, sempre que no es malmetin els valors que motiven la protecció, es preservi la permeabilitat del sòl i no s'alteri la connectivitat territorial. La solució adoptada s'hi inscriu: es tracta d'una rehabilitació i regularització volumètrica del mas i cossos annexos dins l'entorn immediat de l'era, amb reducció de la petjada percebuda i sense increment d'edificabilitat (superfície construïda resultant 847,82 m<sup>2</sup> enfront de l'original entorn d'870 m<sup>2</sup>), fet que afavoreix la reutilització d'edificació existent en lloc d'incorporar noves peces.

En l'àmbit municipal, les NNUU de l'Albiol (Clau 9 - sòl no urbanitzable agrícola permanent) permeten l'habitatge agrícola aïllat i les instal·lacions de suport a l'explotació, i admeten la reutilització d'edificis preexistents sense formació de nucli. L'ordenació proposada consolida el conjunt com a habitatge agrícola unifamiliar vinculat a l'explotació de la finca i limita l'actuació a la reforma i millora de l'edificació existent, sense ocupar noves peces de sòl agrícola ni modificar els paràmetres d'ús i ordenació vigents.

PLÀNOLS

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic custodiat per Ajuntament de l'Albiol. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de la Seu Electrònica de l'Ens amb el CVE 592E44952096448C94D7B32D99E54700 i data d'emissió 25/02/2026 a les 17:00:13



Promotor:  
**MATARRANIA PARTNERS, S.L.**

Redactor:  
**URBANISME**

Document:  
**Projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable per a la rehabilitació del mas històric Mas Matarrània**

Plànol:  
INFORMACIÓ  
Emplaçament

Llegenda:  
● Localització del Mas Matarrània

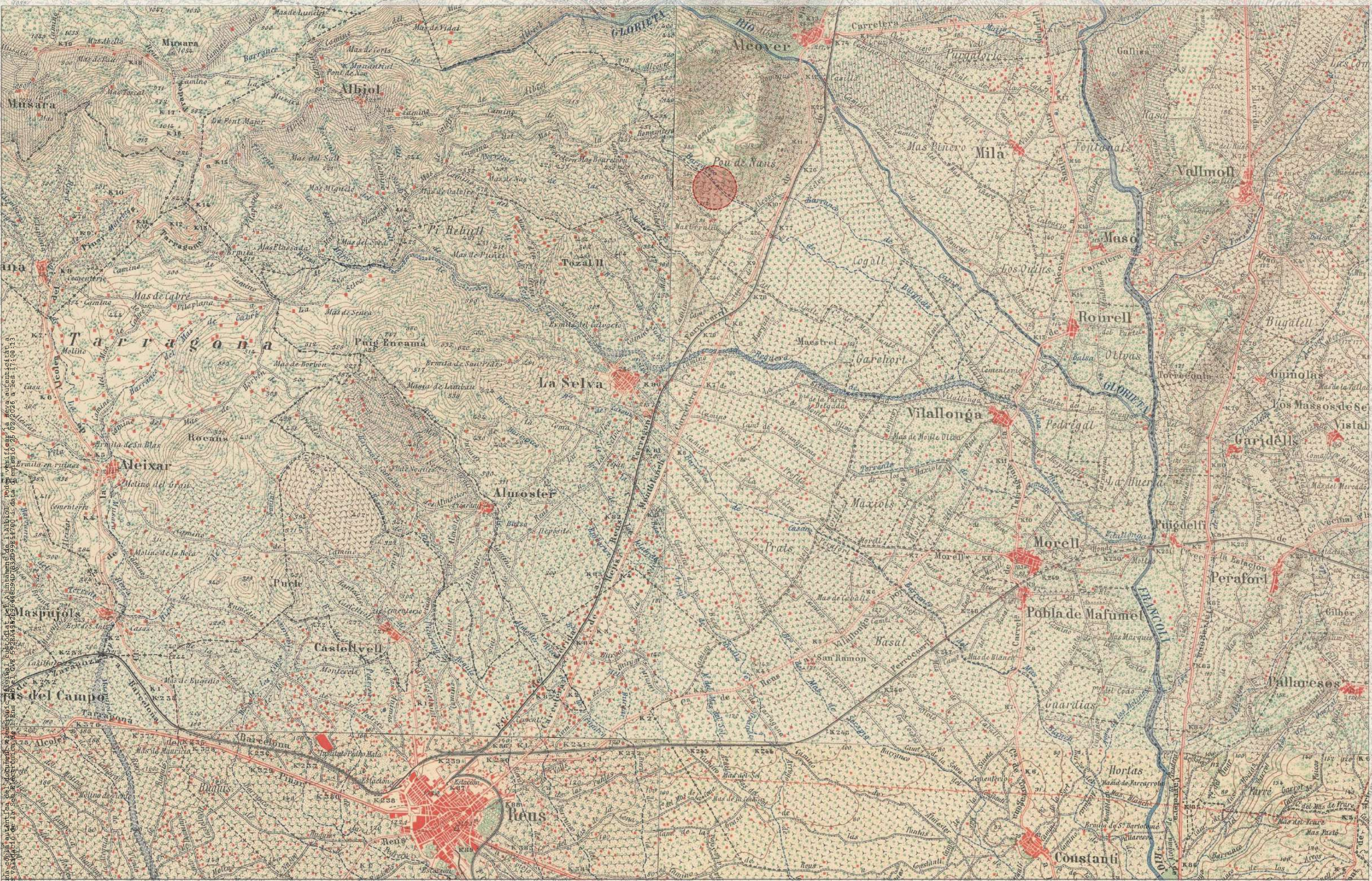
Escala i orientació:  
1:500.000

Identificació:  
**1.01**

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:  
\*\* JORDI PERALTA (R: B10631695) el dia 23/02/2026 a les 14:59:30  
Registat d'entrada el dia 23/02/2026 a les 15:16:27 amb el número d'assentament E2026000164



Aquest document és una còpia autèntica del document original custodiat pel Ajuntament de l'Albora. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de l'Inici amb el CifE 59232435294480949763209954700 i data d'emissió 25/02/2026 a les 17:00:13



Promotor:  
**MATARRANIA PARTNERS, S.L.**

Redactor:  
**IBANIM**

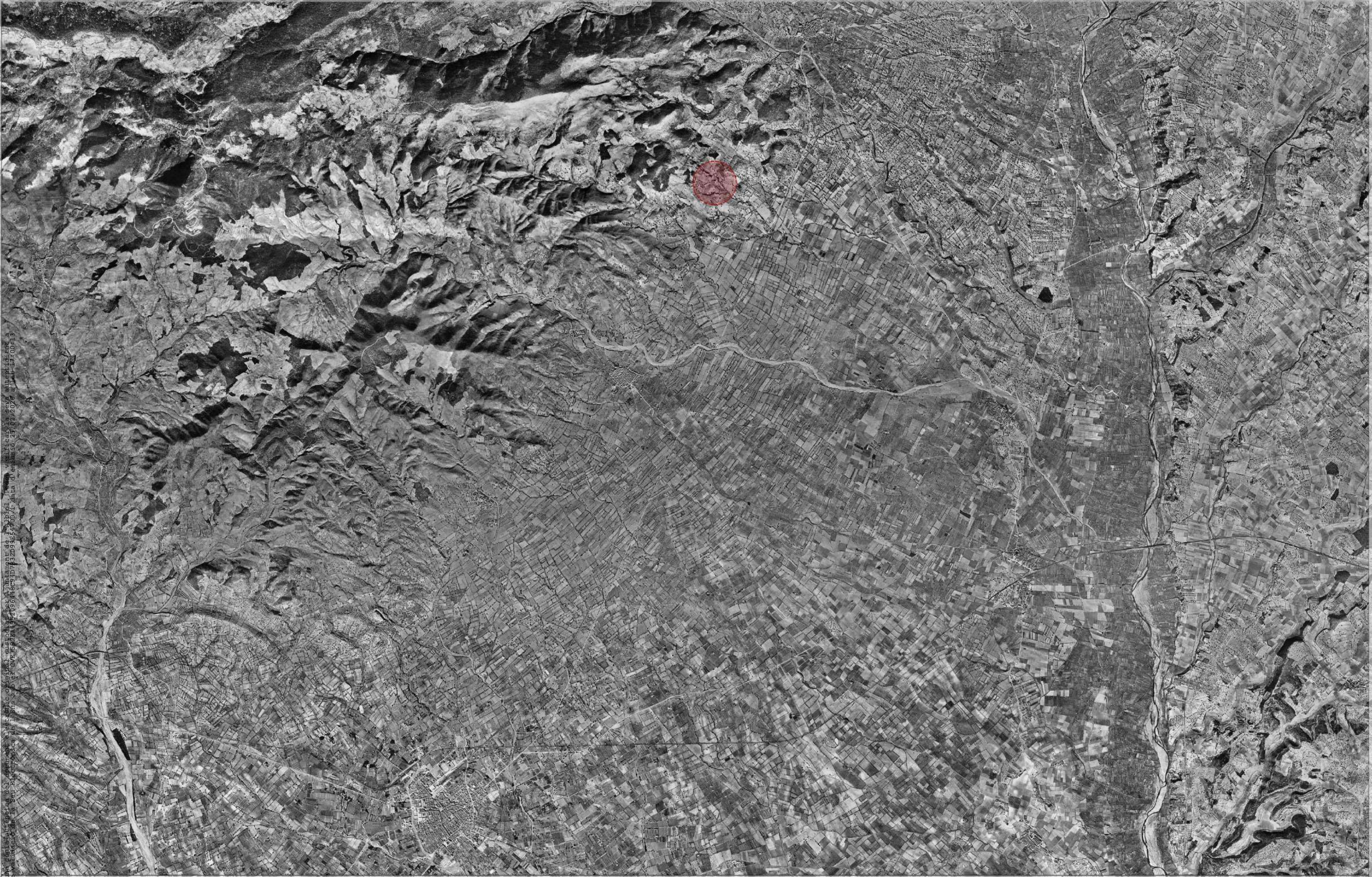
Document:  
**Projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable per a la rehabilitació del mas històric Mas Matarrania**

Plànol:  
INFORMACIÓ  
Cartografia històrica

Llegenda:  
● Localització del Mas Matarrania

Escala i orientació:  
1:500.000  
Identificació:  
**1.03**

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:  
\*\* JORDI PERALTA (R: B10631695) el dia 23/02/2026 a les 14:59:30  
Registat d'entrada el dia 23/02/2026 amb el número d'assentament E2026000164



Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per el Junament de l'Ajuntament de Matarrania. Per verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de la Seu Electrònica de l'IBRS amb el CVE 592244540964894D7432D9d55700 i data d'emissió 25/02/2026 a les 15:00:13

Promotor:  
**MATARRANIA PARTNERS, S.L.**

Redactor:  
**IRPA INGENIEROS**

Document:  
**Projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable per a la rehabilitació del mas històric Mas Matarrània**

Plànol:  
**INFORMACIÓ**  
Ortofotoplà 1945

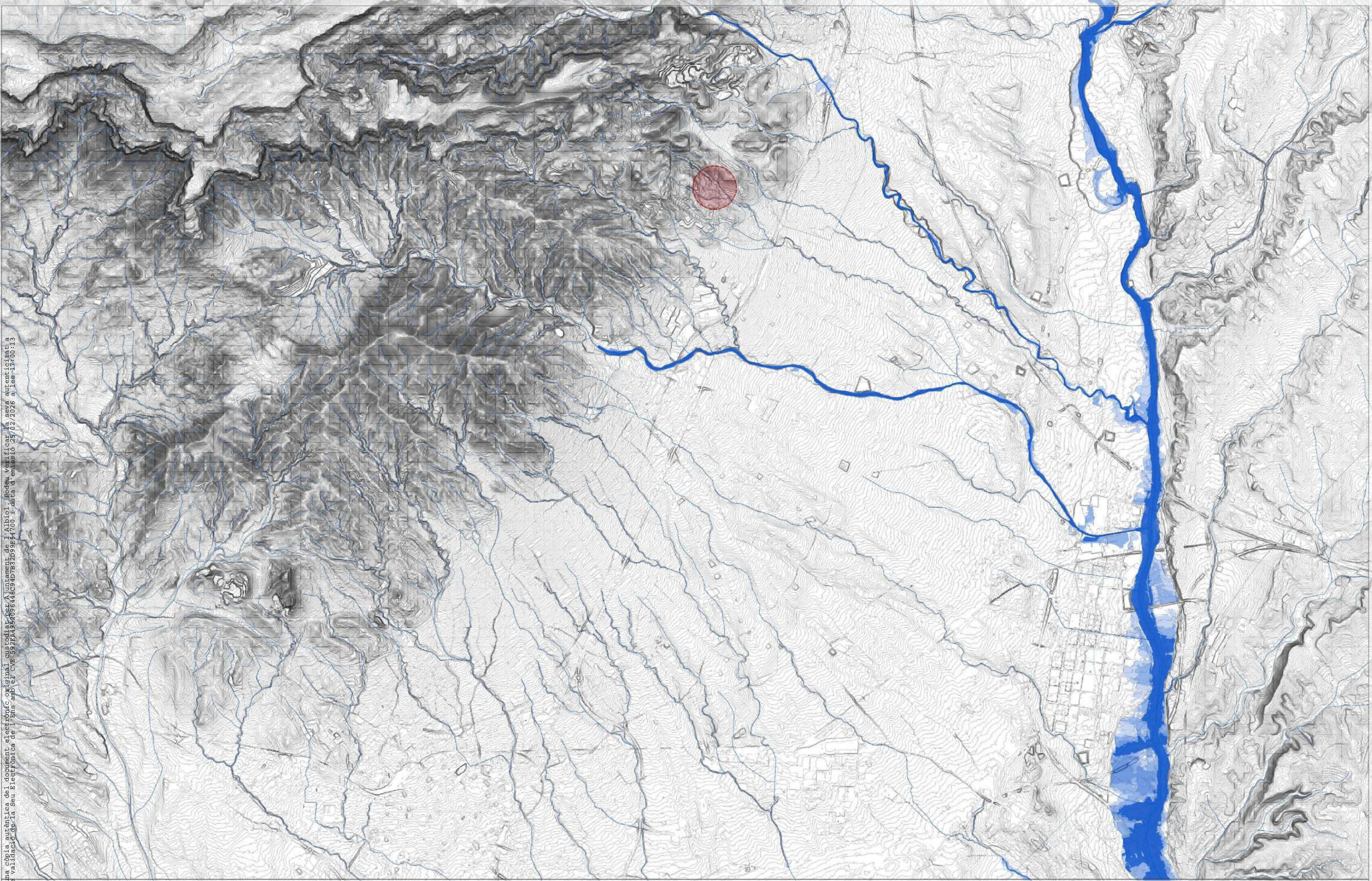
Llegenda:  
 Localització del Mas Matarrania

Escala i orientació:  
1:500.000

Identificació:  
 **1.04**

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:  
\*\* JORDI PERALTA (R: B10631695) el dia 23/02/2026 a les 14:59:30  
Registat d'entrada el dia 23/02/2026 a les 15:16:27 amb el número d'assentament E2026000164

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic custodiat per Ajuntament de l'Albiol. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de la Seu Electrònica de l'Ens amb el CVE 592FA4954096448c94d7b32d99f5f700 i data d'emissió 25/02/2026 a les 17:00:13




Promotor:  
**MATARRANIA PARTNERS, S.L.**


Redactor:  
  
URBANISME

Document:  
**Projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable per a la rehabilitació del mas històric Mas Matarrània**

Plànol:  
INFORMACIÓ  
Orografia

Llegenda:  
 Localització del Mas Matarrània

Escala i orientació:  
1:500.000

Identificació:  
 1.05

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:  
\*\* JORDI PERALTA (R: B10631695) el dia 23/02/2026 a les 14:59:30  
Registat d'entrada el dia 23/02/2026 a les 15:16:27 amb el número d'assentament E2026000164

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic custodiat per Ajuntament de l'Albiol. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de la Seu Electrònica de l'Ens amb el CVE 592E4952096448C94D7B32D99E54700 i data d'emissió 25/02/2026 a les 17:00:13

Promotor:  
**MATARRANIA PARTNERS, S.L.**

Redactor:  
**URBANISMA**

Document:  
**Projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable per a la rehabilitació del mas històric Mas Matarrània**

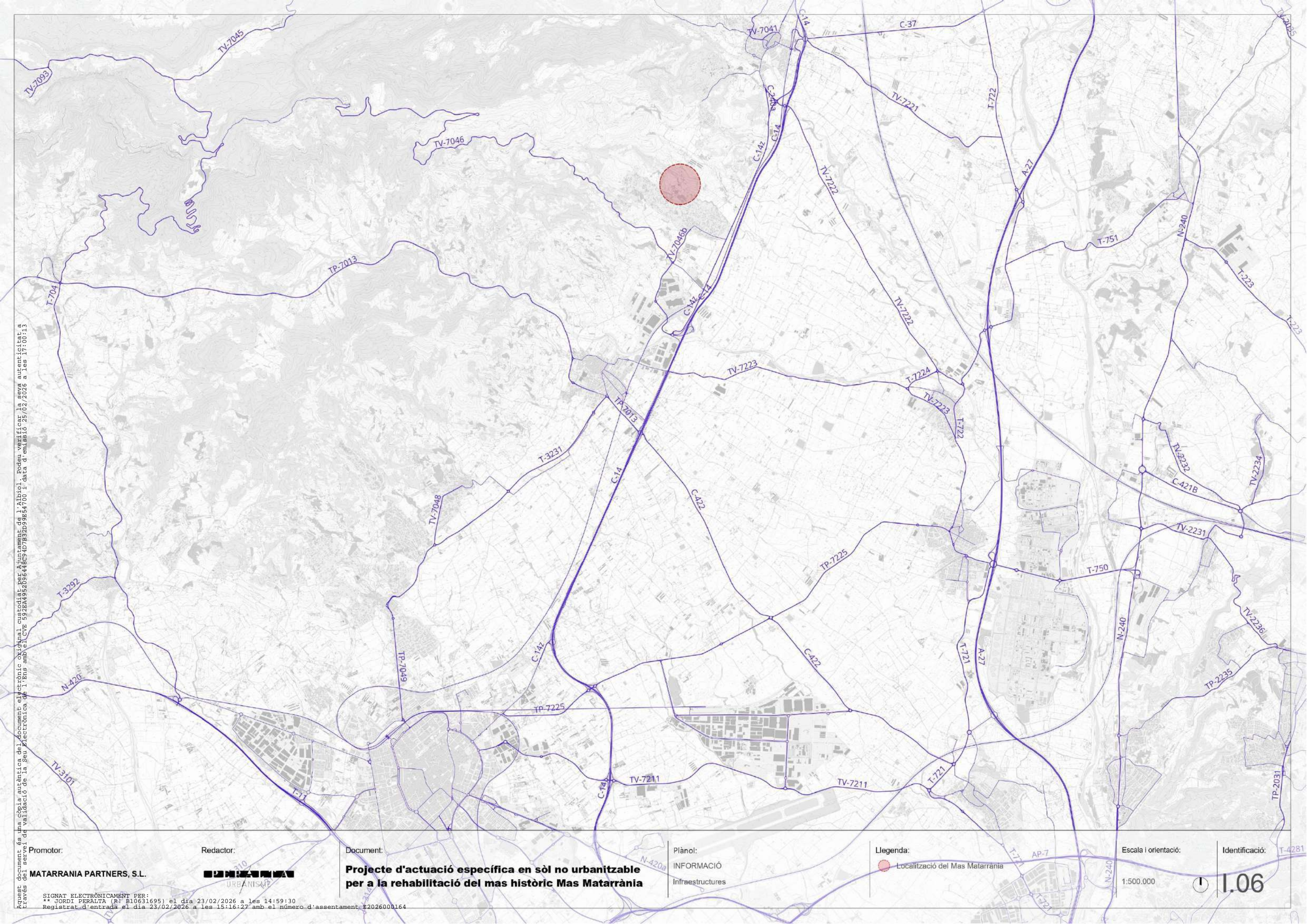
Plànol:  
INFORMACIÓ  
Infraestructures

Llegenda:  
● Localització del Mas Matarrània

Escala i orientació:  
1:500.000

Identificació:  
**I.06**

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:  
\*\* JORDI PERALTA (R: B10631695) el dia 23/02/2026 a les 14:59:30  
Registat d'entrada el dia 23/02/2026 a les 15:16:27 amb el número d'assentament: E2026000164



Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic custodiat per l'Ajuntament de l'Albiol. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de la Seu Electrònica de l'Ensi amb el CVE 592E4495209648c947B32D99E54700 i data d'emissió 25/02/2026 a les 17:00:13

Promotor:  
**MATARRANIA PARTNERS, S.L.**

Redactor:  
**URBANISME**

Document:  
**Projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable per a la rehabilitació del mas històric Mas Matarrània**

Plànol:  
INFORMACIÓ  
Infraestructures

Llegenda:  
● Localització del Mas Matarrània

Escala i orientació:  
1:500.000

Identificació:  
**1.07**

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:  
\*\* JORDI PERALTA (R: B10631695) el dia 23/02/2026 a les 14:59:30  
Registret d'entrada el dia 23/02/2026 a les 15:16:27 amb el número d'assentament E2026000164

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic custodiat per Ajuntament del l'Albiol. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de l'Seu Electrònica de l'Ens amb el CVE 592EA45209448C94D7B32D99E54700 i data d'emissió 25/02/2026 a les 17:00:13

Promotor:  
**MATARRANIA PARTNERS, S.L.**

Redactor:  
**URBANISME**

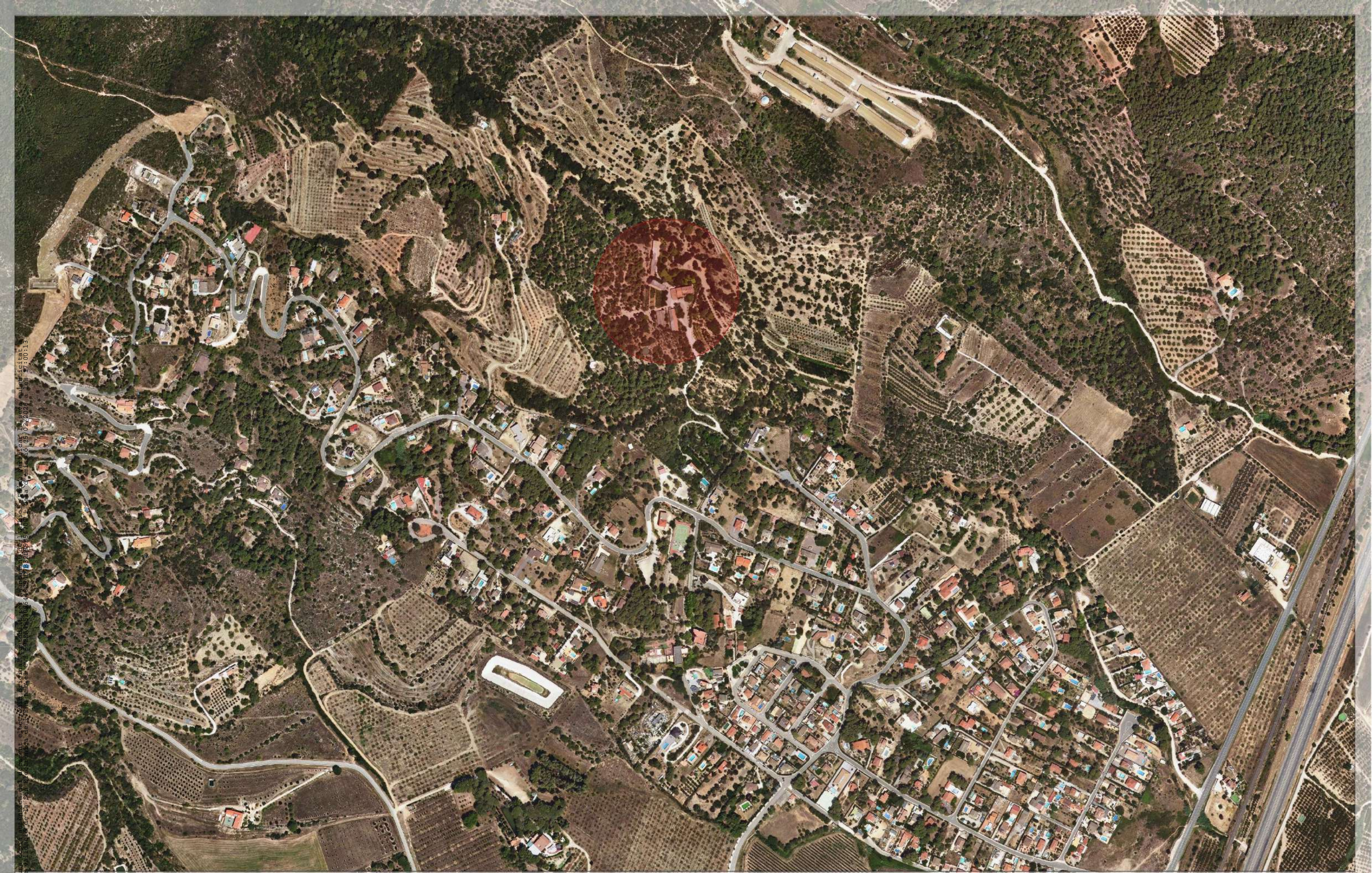
Document:  
**Projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable per a la rehabilitació del mas històric Mas Matarrània**

Plànol:  
INFORMACIÓ  
Topogràfic

Legenda:  
● Localització del Mas Matarrània

Escala i orientació:  
1:5000  
1.08

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:  
\*\* JORDI PERALTA (R: B10631695) el dia 23/02/2026 a les 14:59:30  
Registat d'entrada el dia 23/02/2026 a les 15:16:27 amb el número d'assentament E202600164



Aquest document és un document electrònic que s'ha generat a través del servei de signatura electrònica de l'Administració de la Generalitat de Catalunya. El número de registre és 164483179 i la data de registre és 25/02/2026 a les 17:00:13.

Promotor:  
**MATARRANIA PARTNERS, S.L.**

Redactor:  
**URBANISME**

Document:  
**Projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable per a la rehabilitació del mas històric Mas Matarrania**

Plànol:  
INFORMACIÓ  
Ortofotoplà

Llegenda:  
● Localització del Mas Matarrania

Escala i orientació:  
1:5000

Identificació:  
**1.09**

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:  
\*\* JORDI PERALTA (R: B10531695) el dia 23/02/2026 a les 14:59:30  
Registat d'entrada el dia 23/02/2026 a les 15:16:27 amb el número d'assentament E2026000164

Aquest document és una còpia autèntica de document electrònic original custodiat per Assentament de l'Albiol. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de la Signatura Electrònica de l'Entorn amb el CVE 592245709644854d7b32b99e54700 i data d'emissió 25/02/2026 a les 17:00:13




Promotor:  
**MATARRANIA PARTNERS, S.L.**

Redactor:  
**URBANIME**

Document:  
**Projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable per a la rehabilitació del mas històric Mas Matarrània**

Plànol:  
INFORMACIÓ  
Ortofotoplà

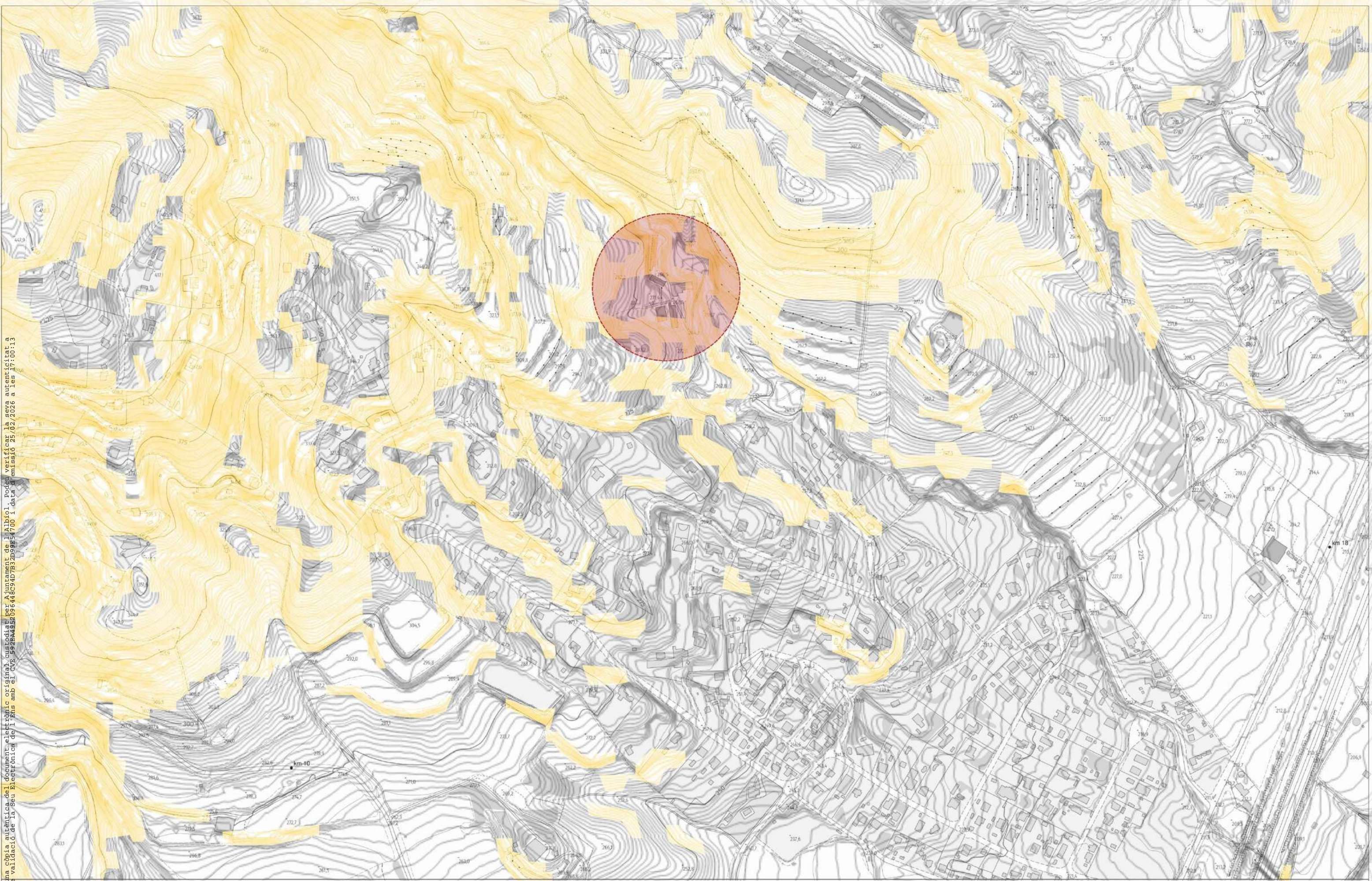
Llegenda:  
 Localització del Mas Matarrània

Escala i orientació:  
1:5000

Identificació:  
 **1.10**

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:  
\*\* JORDI PERALTA (R: B10631695) el dia 23/02/2026 a les 14:59:30  
Registat d'entrada el dia 23/02/2026 a les 15:16:27 amb el número d'assentament E2026000164

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic custodiat per Ajuntament de l'Albiol. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de la Seu Electrònica de l'Inis amb el CVE 592E4452096448C94D7B32099F54700 i data d'emissió 25/02/2026 a les 17:00:13



Promotor:  
**MATARRANIA PARTNERS, S.L.**

Redactor:  
**URBANISME**

Document:  
**Projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable per a la rehabilitació del mas històric Mas Matarrània**

Plànol:  
INFORMACIÓ  
Ortofotoplà

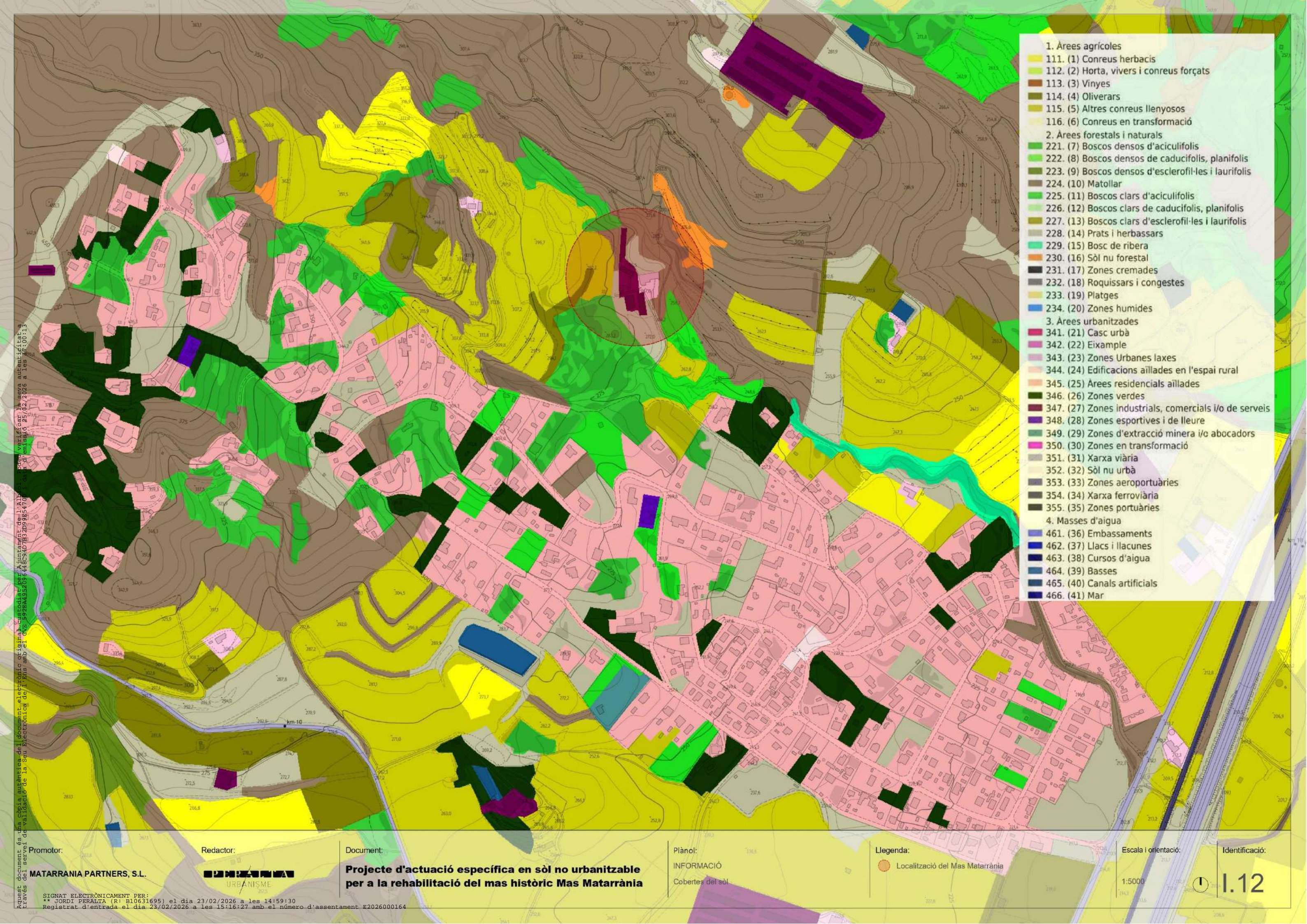
Legenda:  
● Localització del Mas Matarrània  
■ Pendent de +20%

Escala i orientació:  
1:5000

Identificació:  
**1.11**

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:  
\*\* JORDI PERALTA (R: B10631695) el dia 23/02/2026 a les 14:59:30  
Registat d'entrada el dia 23/02/2026 a les 15:16:27 amb el número d'assentament E2026000164

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per l'Ajuntament de l'Albora. Per verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de l'Inici amb el CVE 592E495209448C94D7B32D995547011 a la data d'emissió 25/02/2026 a les 17:00:13



- 1. Àrees agrícoles
  - 111. (1) Conreus herbacis
  - 112. (2) Horta, vivers i conreus forçats
  - 113. (3) Vinyes
  - 114. (4) Oliverars
  - 115. (5) Altres conreus llenyosos
  - 116. (6) Conreus en transformació
- 2. Àrees forestals i naturals
  - 221. (7) Boscos densos d'aciculifolis
  - 222. (8) Boscos densos de caducifolis, planifolis
  - 223. (9) Boscos densos d'esclerofil·les i laurifolis
  - 224. (10) Matollar
  - 225. (11) Boscos clars d'aciculifolis
  - 226. (12) Boscos clars de caducifolis, planifolis
  - 227. (13) Boscos clars d'esclerofil·les i laurifolis
  - 228. (14) Prats i herbassars
  - 229. (15) Bosc de ribera
  - 230. (16) Sòl nu forestal
  - 231. (17) Zones cremades
  - 232. (18) Roquissars i congestes
  - 233. (19) Platges
  - 234. (20) Zones humides
- 3. Àrees urbanitzades
  - 341. (21) Casc urbà
  - 342. (22) Eixample
  - 343. (23) Zones Urbanes laxes
  - 344. (24) Edificacions aïllades en l'espai rural
  - 345. (25) Àrees residencials aïllades
  - 346. (26) Zones verdes
  - 347. (27) Zones industrials, comercials i/o de serveis
  - 348. (28) Zones esportives i de lleure
  - 349. (29) Zones d'extracció minera i/o abocadors
  - 350. (30) Zones en transformació
  - 351. (31) Xarxa viària
  - 352. (32) Sòl nu urbà
  - 353. (33) Zones aeroportuàries
  - 354. (34) Xarxa ferroviària
  - 355. (35) Zones portuàries
- 4. Masses d'aigua
  - 461. (36) Embassaments
  - 462. (37) Llacs i llacunes
  - 463. (38) Cursos d'aigua
  - 464. (39) Basses
  - 465. (40) Canals artificials
  - 466. (41) Mar

Promotor:  
**MATARRANIA PARTNERS, S.L.**

Redactor:  
**URBANISME**

Document:  
**Projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable per a la rehabilitació del mas històric Mas Matarrània**

Plànol:  
INFORMACIÓ  
Cobertes del sòl

Legenda:  
● Localització del Mas Matarrània

Escala i orientació:  
1:5000

Identificació:  
**I.12**

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:  
\*\* JORDI PERALTA (R: B10631695) el dia 23/02/2026 a les 14:59:30  
Registat d'entrada el dia 23/02/2026 a les 15:16:27 amb el número d'assentament E2026000164

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic custodiat per Ajuntament de l'Albiol. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de l'Ensi amb el CVE 592EA452096448C94P7B32D99E54700 i data d'emissió 25/02/2026 a les 17:00:13

Promotor:  
**MATARRANIA PARTNERS, S.L.**

Redactor:  
**URBANISME**

Document:  
**Projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable per a la rehabilitació del mas històric Mas Matarrània**

Plànol:  
INFORMACIÓ  
Planejament vigent. Classificació del sòl

Llegenda:  
Parcel·la del Mas Matarrània

Escala i orientació:  
1:5000

Identificació:  
**I.13**

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:  
\*\* JORDI PERALTA (R: B10631695) el dia 23/02/2026 a les 14:59:30  
Registret d'entrada el dia 23/02/2026 a les 15:16:27 amb el número d'assentament E2026000164

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic custodiat per l'Ajuntament de l'Albiol. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de l'Ensi amb el CVE 592EA4952096448C94P7B32D99B54700 i data d'emissió 25/02/2026 a les 17:00:13

Promotor:  
**MATARRANIA PARTNERS, S.L.**

Redactor:  
**URBANISME**

Document:  
**Projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable per a la rehabilitació del mas històric Mas Matarrània**

Plànol:  
INFORMACIÓ  
Planejament vigent. Qualificació del sòl

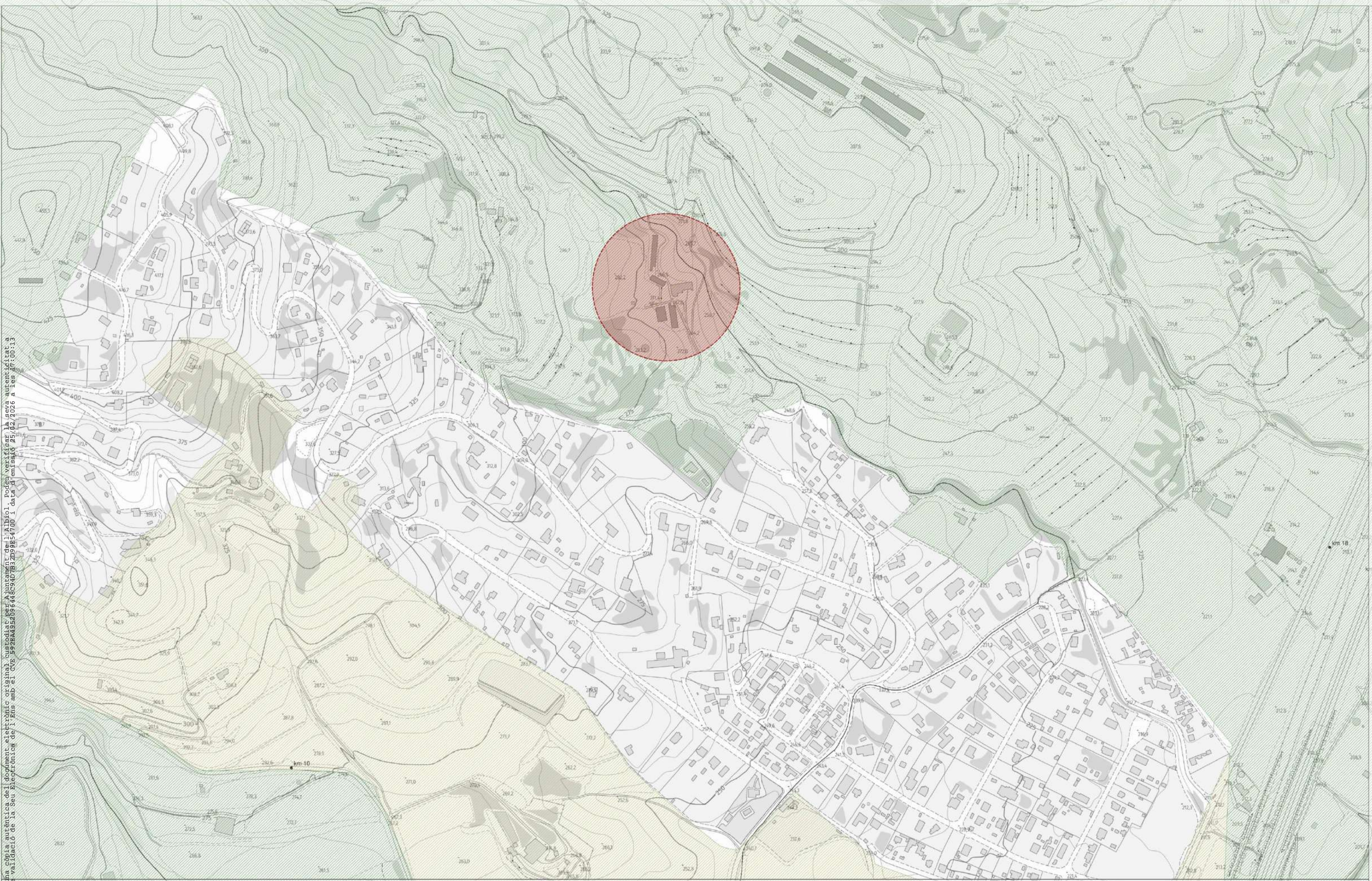
Llegenda:  
Parcel·la del Mas Matarrània

Escala orientació:  
1:5000

Identificació:  
**1.14**

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:  
\*\* JORDI PERALTA (R: B10631695) el dia 23/02/2026 a les 14:59:30  
Registat d'entrada el dia 23/02/2026 a les 15:16:27 amb el número d'assentament E2026000164

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic custodiat per l'Ajuntament de l'Albiol. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de l'Ensi amb el CVE 592E44509648c94d7b32099e54700 i data d'emissió 25/02/2026 a les 17:00:13



Promotor:  
**MATARRANIA PARTNERS, S.L.**

Redactor:  
**URBANISME**

Document:  
**Projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable per a la rehabilitació del mas històric Mas Matarrània**

Plànol:  
INFORMACIÓ  
Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona

Llegenda:  
● Localització del Mas Matarrània  
■ Sòl protecció especial  
■ Sòl protecció preventiva

Escala i orientació:  
1:5000

Identificació:  
1.15

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:  
\*\* JORDI PERALTA (R: B10631695) el dia 23/02/2026 a les 14:59:30  
Registat d'entrada el dia 23/02/2026 a les 15:16:27 amb el número d'assentament E2026000164


Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic custodiat per Ajuntament de l'Albiol. Podem verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de la Seu Electrònica de l'Ens amb el CVE 592EA4952096448C94D7B32D99E54700 i data d'emissió 25/02/2026 a les 17:00:13

Promotor:  
**MATARRANIA PARTNERS, S.L.**


Redactor:  
  
URBANISME

Document:  
**Projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable per a la rehabilitació del mas històric Mas Matarrània**

Plànol:  
INFORMACIÓ  
Estructura de la propietat

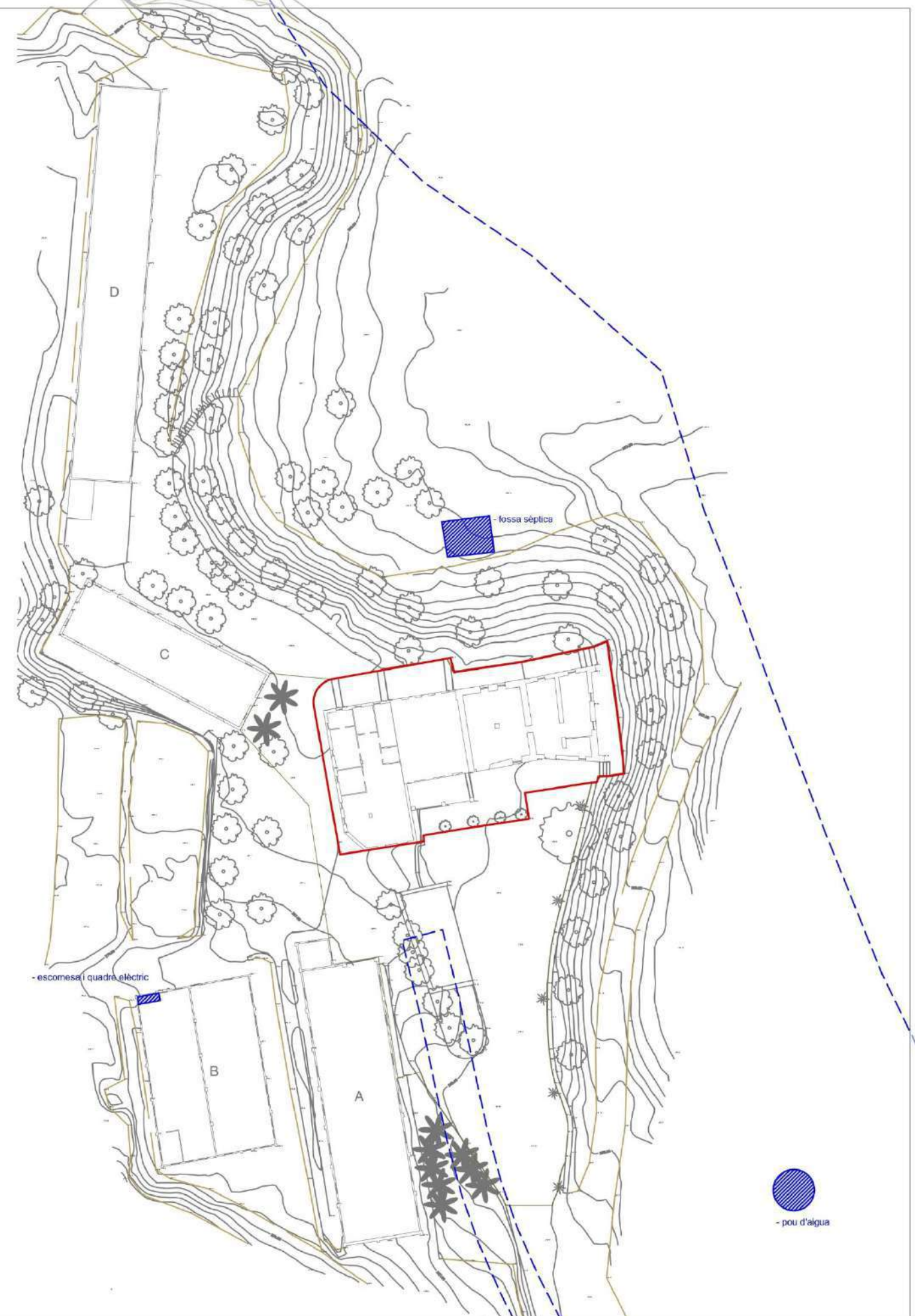
Llegenda:  
 Parcel·la del Mas Matarrània

Escala i orientació:  
1:5000

Identificació:  
 **I.16**

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:  
\*\* JORDI PERALTA (R: B10631695) el dia 23/02/2026 a les 14:59:30  
Registret d'entrada el dia 23/02/2026 a les 15:16:27 amb el número d'assentament E2026000164

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic custodiat per Ajuntament de l'Albiol. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de la Seu Electrònica de l'Ens amb el CVE 592E44952096448C94D7B32D99E54700 i data d'emissió 25/02/2026 a les 17:00:13



Promotor:  
**MATARRANIA PARTNERS, S.L.**

Redactor:  
**URBANISME**

Document:  
**Projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable per a la rehabilitació del mas històric Mas Matarrània**

Plànol:  
INFORMACIÓ  
Projecte d'actuació i connexió a a la xarxa de serveis del Mas Matarrània

Legenda:  
Parcel·la del Mas Matarrània  
Àmbit d'intervenció

Escala i orientació:  
1:5000

Identificació:  
**1.17**

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:  
\*\* JORDI PERALTA (R: B10631695) el dia 23/02/2026 a les 14:59:30  
Registat d'entrada el dia 23/02/2026 a les 15:16:27 amb el número d'assentament E2026000164

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic custodiat per Ajuntament de l'Albiol. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de la Seu Electrònica de l'Ens amb el CVE 592EA495209648C94D7B32D99E54700 i data d'emissió 25/02/2026 a les 17:00:13



Promotor:  
**MATARRANIA PARTNERS, S.L.**

Redactor:  
**URBANISME**

Document:  
**Projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable per a la rehabilitació del mas històric Mas Matarrània**

Plànol:  
ORDENACIÓ  
Avantprojecte de rehabilitació del Mas Matarrània

Legenda:  
Parcel·la del Mas Matarrània  
Àmbit d'intervenció

Escala i orientació:  
1:5000

Identificació:  
**0.01**

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:  
\*\* JORDI PERALTA (R: B10631695) el dia 23/02/2026 a les 14:59:30  
Registat d'entrada el dia 23/02/2026 a les 15:16:27 amb el número d'assentament E2026000164

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per Ajuntament de l'Albiol. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de la Seu Electrònica de l'Ens amb el CVE 592EA495209648C94D7B32D99E54700 i data d'emissió 25/02/2026 a les 17:00:13

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:  
\*\* JORDI PERALTA (R: B10631695) el dia 23/02/2026 a les 14:59:30  
Registrat d'entrada el dia 23/02/2026 a les 15:16:27 amb el número d'assentament E2026000164

ANNEXES

A

## **ANNEX 1**

### **Document d'escriptura de les finques de la propietat**

Rehabilitació del Mas Històric Mas Matarrània

L'Albiol, Baix Camp

Febrer 2026

COPIA SIMPLE



NUMERO QUINIENTOS NOVENTA Y UNO.-----

**--ESCRITURA DE DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD--**

En Reus, mi residencia, a veintidós de Marzo de dos mil doce.-----

Ante mí, **PEDRO CARRION GARCIA DE PARADA**,  
Notario del Ilustre Colegio de Cataluña, -----

**-----COMPARECEN-----**

**DON JOAQUIN DOMINGO DOMINGO**, mayor de  
edad, casado, empresario, con domicilio en Reus, Av.  
Sant Jordi, N.º 31, con D.N.I./N.I.F. número 39821610P. ----

De vecindad civil catalana y sujeto al régimen matrimonial  
legal catalán de separación de bienes.-----

**DON LUIS DOMINGO DOMINGO**, mayor de edad,  
casado, jubilado, con domicilio en Barcelona, Cl Manila,  
N.º 54,2º Prta.1, con D.N.I./N.I.F. número 39819994W. ----

De vecindad civil catalana y sujeto al régimen matrimonial  
legal catalán de separación de bienes.-----

**INTERVIENEN** en su propio nombre y derecho. -----

Tienen, a mi juicio, capacidad para este acto y -----

**-----EXPONEN-----**

I.- Que los comparecientes son dueños, por mitad y en  
proindiviso y en pleno dominio, de las siguientes fincas: ----

1)

URBANA. CASA composta de planta baixa y un piso, de extensión superficial cien metros y cuatro decímetros, sita en la villa de Alcover, calle de la Estela, número veintisiete. Linda: a la derecha, saliendo, con casa de José Plana; a la izquierda con patio del Hospital; a la espalda, con la de Manuel Gassol; y al frente con dicha calle de la Estela, donde abre puerta. -----

**INSCRITA** en el Registro de la Propiedad número 1 de los de Valls, al tomo 934, libro 99, folio 153, finca 2459, inscripción 10.-----

2)

URBANA. CASA situada en el pueblo de Alcover, calle de la Estela, número veintinueve, hoy Plaza Esglesia Vella, 7, de superficie cincuenta y cuatro metros y noventa centímetros cuadrados; lindante a la izquierda entrando con casa de Joaquin Domingo Rosich; a la derecha con resto de la finca matriz que adquirirá Pedro Roig Obradó; al detrás con Luis Domingo y al frente con calle de la Estela. -----

**INSCRITA** en el Registro de la Propiedad número 1 de los de Valls, al tomo 954, libro 101, folio 71, finca 3669, inscripción 2. -----

**CERTIFICACIÓN Y REFERENCIA CATASTRAL:** Las dos fincas descritas anteriormente constan catas-



tradas como una sola, y esta última resulta del Certificado Catastral, descriptivo y gráfico, obtenido por mí telemáticamente, que incorporo a esta matriz, siendo el número de referencia 6997913CF4669H0001MB. -----

**SU VALOR conjunto de las dos últimas fincas: DOS-CIENTOS QUINCE MIL EUROS (215.000,00 €). -----**

3)

RUSTICA.- PIEZA DE TIERRA, situada en los términos municipales de Albiol y Alcover, y partida la Materranea, plantada de viña, avellanos y algarrobos, de cabida cinco hectáreas, sesenta y nueve centiáreas con una casa de campo, de cuya total finca radican en el término de Albiol, partida Materranea, dos hectáreas cuarenta y cuatro áreas cincuenta y cinco centiáreas. Linda a Oriente, con tierras de Doña Ignacia Olivé; al Sur, con las de Juan Isern; al Oeste, con María Josefa Ferrater y Juan Isern; y al Norte, con la porción del término de Alcover. Y la parte de finca que radica en el término de Alcover, situada en la partida "Burquera", tiene una cabida de dos hectáreas, cincuenta y seis

áreas y catorce centiáreas. Linda al Este y Oeste, con tierras de Antonio Mallafré; al Norte, con las de Juan Punsoda; y al Sur, con la porción descrita del término de Albiol, mediante un torrente. -----

**INSCRITA** en el Registro de la Propiedad número 1 de los de Valls, al tomo 901, libro 10 de Albiol, folio 109, finca 92, inscripción 15.-----

**INSCRITA** en el Registro de la Propiedad número 1 de los de Valls, al tomo 934, libro 99 de Alcover, folio 192, finca 2247, inscripción 13.-----

**SU VALOR:** TREINTA Y NUEVE MIL EUROS (39.000,00 €). -----

4)



RÚSTICA. PIEZA DE TIERRA, viña, olivos, avellanos y algarrobos con un corral en la misma construido; situada en los términos municipales de Albiol y Alcover y partida llamada Matarrania; de cabida treinta y cinco jornales y medio del país o sean veintitrés jornales setenta y un céntimos estadísticos equivalentes a catorce hectáreas, cuarenta y dos áreas, cincuenta y una centiáreas, de las que corresponden seis hectáreas, dieciocho áreas, veintiuna centiáreas al término de Albiol y las restantes ocho hectáreas, veinticuatro áreas, treinta centiáreas al de Alcover; lindante en junto al



Este con tierras de Narcisa Ferran, al Oeste con las de Augusto Urrutia, Antonio Marquet, Juan Isern y herederos de Buenaventura Bartomeu, y al Norte y Sud con las del citado Augusto Urrutía. -----

**INSCRITA** en el Registro de la Propiedad número 1 de los de Valls, al tomo 24, libro 1 de Albiol, folio 175, finca 31, inscripción 7.-----

**INSCRITA** en el Registro de la Propiedad número 1 de los de Valls, al tomo 103, libro 9 de Alcover, folio 12, finca 830, inscripción 7.-----

**SU VALOR:** CIENTO CINCO MIL CUATROCIENTOS EUROS (105.400,00 €). -----

5)

RUSTICA. PIEZA DE TIERRA huerta, viña, algarrobos y avellanos, con un corral y una mina de agua enclavada en la misma; situada en Los términos. de Albiol y Alcover y partida llamada "Matarrania", de cabida treinta jornales dieciocho octavas partes del pais o sean veinte jornales cuarenta y dos céntimos estadísticos, equivalentes a doce hectáreas,

cuarenta y dos áreas, treinta y cinco centiáreas, de la que corresponden cuatro hectáreas, noventa y seis áreas, noventa y cuatro centiáreas al termino de Albiol y las restantes siete hectáreas, cuarenta y cinco áreas, cuarenta y una centiáreas al de Alcover; lindante en juntó al Este con tierras de Augusto Urrutia, al Oeste con las de Narcisa Ferran, al Norte con las de los sucesores de Pablo Catalá y al Sud con las que fueron de Ignacia Olivé. -----

**INSCRITA** en el Registro de la Propiedad número 1 de los de Valls, al tomo 772, libro 8 de Albiol, folio 172, finca 32, inscripción 10.-----

**INSCRITA** en el Registro de la Propiedad número 1 de los de Valls, al tomo 809, libro 85 de Alcover, folio 220, finca 831, inscripción 10. -----

**SU VALOR: NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS EUROS (93.600,00 €).** -----

**TITULO.-** Las cinco fincas anteriormente descritas les pertenecen por sendas herencias, una en virtud de escritura autorizada en Espluga de Francoli, por el Notario Don Prieto Castañeda Teofilo el 7 de Noviembre de 1975, y otra una en virtud de escritura autorizada en Valls por el Notario Don Antonio Salvador Pujadas el 2 de mayo de 1981, de las citadas escrituras no exhiben copias autorizadas.-----

6)



RUSTICA. PIEZA DE TIERRA, plantada de viña, avellanos y algarrobos, en la que existe una noria; situada en el término municipal de Alcover y partida "Segalés", de cabida ochenta y una áreas y veintitrés centiáreas. Lindante al Norte con un barranco; al Sur, parte, con un camino y parte con sucesores de José Bartolomeu; al Este con Ramiro Gaya; y al Oeste parte con sucesores de José Bartomeu parte con sucesores de José Bonet y parte con tierras de Joaquin Domingo Vallverdú. Se halla atravesada por la carretera de Valls a Alcover. -----

**INSCRITA** en el Registro de la Propiedad número 1 de los de Valls, al tomo 954, libro 101, folio 118, finca 3676, inscripción 5. -----

**SU VALOR:** OCHO MIL EUROS (8.000,00 €). -----

7)

RUSTICA. PORCION DE TERRENO O SOLAR, para edificar, sita en el término de Alcover partida "Segales" de cabida doce áreas, ochenta y ocho centiáreas. Lindante al

Norte y Este, con Joaquín Domingo Rosich; al Sur, con la carretera de Alcover a Santa Cruz de Calafell y al Oeste, con María Ciuró Roca. -----

**INSCRITA** en el Registro de la Propiedad número 1 de los de Valls, al tomo 979, libro 104, folio 37, finca 3806, inscripción 3. -----

**SU VALOR:** OCHO MIL EUROS (8.000,00 €). -----

8)

RUSTICA. Pieza de tierra compuesta de secano y roqueral, sita en término de Montblanc, partida Rojalons; de cabida cuatro hectáreas, veintiocho áreas. Linda: al Norte, con Vicente Caballé; al Sur y Este, con Juan Farré; y al Oeste, con término de Rojalons. -----

**INSCRITA** en el Registro de la Propiedad número 1 de los de Montblanc, al tomo 850, libro 95, folio 97, finca 3899, inscripción 5. -----

**SU VALOR:** TRES MIL EUROS (3.000,00 €). -----

9)

RUSTICA. Pieza de tierra compuesta de secano, yermo y roqueral, sita en término de Montblanc, y partida Rojalons; de cabida cinco hectáreas, noventa y tres áreas, setenta y cinco centiáreas. Linda: al norte, con el cingle; al Sur, con



Juan Farré; al Este, con José Andreu; y al Oeste, con término de Rojalons. -----

**INSCRITA** en el Registro de la Propiedad número 1 de los de Montblanc, al tomo 850, libro 95, folio 100, finca 3900, inscripción 5.-----

**SU VALOR:** TRES MIL EUROS (3.000,00 €). -----

10)

RUSTICA. Pieza de tierra compuesta de roqueral, en término de Montblanc, y partida Rojalons; de cabida una hectárea, cincuenta y dos áreas, diez centiáreas. Linda: Norte y Este, con Juan Farré; y al Sur y Oeste, término de Rojalons.

-----  
**INSCRITA** en el Registro de la Propiedad número 1 de los de Montblanc, al tomo 850, libro 95, folio 103, finca 3901, inscripción 5.-----

**SU VALOR:** MIL EUROS (1.000,00 €). -----

**TITULO.-** Las cinco fincas anteriormente descritas les pertenecen por herencia en virtud de escritura autorizada en Valls por el Notario Don Antonio Salvador Pujadas el 2 de

Mayo de 1981, cuya copia autorizada no exhiben.-----

**CARGAS.-** Aseguran que están sin cargas como resulta de las notas simples informativas registrales que dejo unidas a esta matriz, libre de otras cargas y gravámenes y de arrendamientos y al corriente en el pago de la contribución. -----

**NOTA REGISTRAL.-** Las descripciones de las fincas, su titularidad y situación de cargas en la forma expresada en los párrafos anteriores, resultan de las manifestaciones de la parte transmitente y de las notas simples del Registro de la Propiedad obtenidas por mi con fecha 21 de Marzo de 2012, que dejo unidas a esta matriz, previa lectura de las mismas que he efectuado a los comparecientes.-----

**ADVERTENCIAS:** Hago constar que ha sido técnicamente imposible la averiguación por medios Telemáticos de la titularidad y del estado de cargas por lo que se ha acudido a la vía supletoria prevista en el artículo 175 del Reglamento Notarial.-----

No obstante lo anterior, yo, el Notario, advierto a los otorgantes que prevalecerá la situación registral existente al tiempo de la presentación en el Registro de la copia de esta escritura, siempre que concurren las condiciones legales precisas para ello, que estará a disposición de la parte adquirente dentro de los cinco días hábiles siguientes al de hoy. --

**ARRENDAMIENTOS.-** Libres de arrendamientos, mani-



festando además la parte transmitente, en cuanto a las fincas rústicas, conforme a la legislación vigente en materia de Arrendamientos Rústicos, que en los seis años últimos, no han hecho uso del derecho de denegación de prórroga para cultivo directo. -----

**SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL:** Según lo dispuesto en el artículo 8 del Real Decreto 9/2005 de 14 de Enero, manifiestan los comparecientes que en las fincas anteriormente descritas no se ha realizado actividad alguna potencialmente contaminante. -----

**CERTIFICACIÓN Y REFERENCIA CATASTRAL:** De las ocho últimas fincas no me acreditan la referencia catastral, por lo que les hago la advertencia de la trascendencia y posibles sanciones que de ellos se deriven, según resulta del contenido del artículo 50 de la Ley 13/96. ---

**IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES:** Manifiestan que las fincas objeto de esta escritura están al corriente en el pago del I.B.I.-----

Por su lado, la parte adquirente accede al otorgamiento de esta escritura, pero que sin que ello suponga liberar a la par-

te transmitente de ninguna de las obligaciones que por razón del I.B.I. tuviere. -----

Yo, el Notario les hago las oportunas advertencias en relación con tal impuesto, expresamente sobre el plazo dentro del cual están obligados los interesados a presentar declaración por el impuesto, cuando tal obligación subsista por no haberse aportado la referencia catastral del inmueble, conforme al párrafo tercero del artículo 54 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas Fiscales, Administrativas y del orden Social, sobre la afección de los bienes al pago de la cuota tributaria y, asimismo, sobre las responsabilidades en que incurran por la falta de presentación de declaraciones, al no efectuarlas en plazo o la presentación de declaraciones falsas, incompletas o inexactas, conforme a lo previsto en el artículo 16 de la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, y en el artículo 70 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.-----

**CEDULA DE HABITABILIDAD:** No me exhiben las Cedulas de Habitabilidad de las casas objeto de la presente escritura, haciendo la oportuna advertencia. -----

**II.-** Y que han pactado formalizar la presente escritura ante mi y conforme a las siguientes -----

-----**ESTIPULACIONES**-----



**PRIMERO**.- Que no conviniendo a los comparecientes, continuar en la comunidad en proindiviso que tienen sobre las fincas descritas en el expositivo I de esta escritura, y en base al art. 552-11.5 del Libro quinto del Código Civil de Cataluña, acuerdan adjudicárselas en la siguiente forma: ----

**A) DON JOAQUIN DOMINGO DOMINGO**, se adjudica íntegramente y en pleno dominio las fincas descritas bajo los números 3), 4) y 5), cuyo valor conjunto es de **DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL EUROS (238.000,00 €)**.-----

**B) DON LUIS DOMINGO DOMINGO**, se adjudica íntegramente y en pleno dominio las fincas descritas bajo los números 1), 2), 6), 7), 8), 9) y 10), cuyo valor conjunto es de **DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL EUROS (238.000,00 €)**.-----

No existe compensación alguna entre los adjudicatarios, obligándose a nada mas pedir por tal concepto. -----

**SEGUNDA**.- Los gastos causados por el presente otorgamiento son de cuenta de los adjudicatarios por mitad, incluso el Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de