

los Terrenos de Naturaleza Urbana, en relación al cual solicitan de mi el Notario, remita copia simple de la presente a los Ayuntamientos de Alcover, Albiol y Montblanc. -----

**TERCERA.-** Se autorizan recíprocamente las partes para poder obtener segundas y ulteriores copias de esta escritura con fuerza ejecutiva.-----

**Hago las reservas y advertencias legales.** -----

**a) Especialmente de orden fiscal** en cuanto a plazo de autoliquidación y afección de bienes a sus resultas, en relación con lo cual manifiestan:-----

- Que solicitan se aprecie la no sujeción de la DISOLUCION DE COMUNIDAD a ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS.-----

- Que no procede autoliquidar por EXCESO DE ADJUDICACIÓN en razón al carácter indivisible de la finca objeto de esta escritura lo que hace aplicable lo dispuesto en el art. 7º.2.B del Texto Refundido del Impuesto y de su Reglamento, cuya referencia a las Disposiciones de Derecho Foral basadas en el mismo fundamento comprende el supuesto documentado en esta escritura, en virtud del artículo 552-11.5 del Libro quinto del Código Civil de Cataluña, Lley 5/2006, de 10 de Mayo.-----

**b) Manifiesta** la parte transmitente que las viviendas objeto de transmisión no constituye su domicilio familiar habi-



tual. -----

**c) Tasas y precios públicos:** Conforme a lo dispuesto en la Ley de Tasas y Precios Públicos advierto de las consecuencia que pudieran derivarse de la inexactitud de los datos de trascendencia fiscal consignados en esta escritura, cuya liquidación arancelaria, firmada por mi, quedara incorporada a esta matriz y se reproducirá en todas sus copias. -----

**d)** Y de conformidad con lo dispuesto en la LLEI 18/2007 DEL DRET A L'HABITATGE, de 28 de Diciembre (que ha entrado en vigor el 9 de abril de 2008), he exigido, antes de este otorgamiento, por ordenarlo así el artículo 132 de la misma, el cumplimiento de las disposiciones de dicha Ley, especialmente las que se refieren a: -----

**1.- Cédula de habitabilidad vigente.-** Que la vivienda debe gozar de cédula de habitabilidad vigente o, en su caso, si se trata de viviendas de protección oficial, de la cédula de calificación definitiva y, en los municipios acogidos a lo previsto en el artículo 26.5 de aquella Ley de la licencia de primera ocupación, documentos que deben entregarse a los adquirentes o usuarios, pudiendo, como excepción sustituir-

se con el consentimiento expreso de los adquirentes por el informe del técnico competente a que se refiere aquel artículo. -----

En este caso concreto se hace constar que no se precisa la cédula de acuerdo con la interpretación realizada por la Resolución de 31 de marzo de 2009 de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques (DOGC nº 5372 de 5/5/2009). --

**2.- Libro del edificio.-** Que el edificio en el que se halla los inmuebles objeto de esta escritura debe disponer, fuera de ciertos casos, del libro del edificio, en los términos y con el alcance que se precise reglamentariamente según lo previsto en la disposición adicional novena de la Llei del Dret a l'Habitatge de 28 de diciembre de 2.007.-----

En este caso concreto se hace constar a la espera del desarrollo reglamentario que se realice, que por la fecha de construcción del edificio no es preciso acreditar estos requisitos, ya que no le es aplicable el artículo 19 de la Ley 8/2007 de 28 de mayo del suelo, de acuerdo con la interpretación que del mismo se ha hecho en la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del notariado de 26 de julio de 2007 (edificios no sujetos a la ley 38/1999, de ordenación de la edificación, de 5 de noviembre o edificios que, aunque hayan estado sujetos a dicha ley, su declaración de obra nueva terminada o su final de obra se hayan realizado



antes del 26/7/2007). -----

3.- Además la parte transmitente manifiesta que ha cumplido en la medida en que le sean aplicables y exigibles por razón de los documentos que a ella se le entregaron, la antigüedad de la vivienda y las obligaciones que en relación a la misma se debían cumplir cuando la adquirió, los requisitos y que ha puesto a disposición de la parte adquirente la información y documentación exigidas en el capítulo VI del título IV, artículos 62 y siguientes de la misma Ley, de lo que les he advertido e informado oportunamente.-----

e) De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, los comparecientes quedan informados y aceptan la incorporación de sus datos a los ficheros automatizados existentes en la Notaria, que se conservaran en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento. Su finalidad es realizar la formalización de la presente escritura, su facturación y seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial. ---

Leo, por su elección, esta escritura a los comparecientes a quienes identifico por sus documentos personales antes re-

señados; prestan su consentimiento y firman conmigo, el Notario, que doy fe de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes y de cuanto he aseverado en este instrumento público que queda extendido en nueve folios de papel timbrado para usos notariales, serie y números AR1653808 y los ocho siguientes, incorporándose otro folio de igual serie, número AR1653817 para notas de comunicación conforme al artículo 418 del Reglamento Hipotecario.= -----  
SIGUEN LAS FIRMAS DE LOS COMPARECIENTES.-  
FIRMADO Y SIGNADO: PEDRO CARRION GARCIA DE PARADA. -RUBRICADOS.-ESTA EL SELLO DE LA NOTARIA. -----

DILIGENCIA: El dia veintidos de Marzo de dos mil doce se remite copia electrónica a los Registros de la Propiedad de Valls y Montblanc en cumplimiento de la obligación prevista en el artículo 112.1 de la Ley 24/2.001. DOY FE.- Firmado y Signado: Pedro Carrión Garcia de Parada.- Rubricado.- Está el sello de la Notaria. -----

DILIGENCIA.- La pongo yo notario autorizante para hacer constar que entre los días veintidos y veintiseis de Marzo de dos mil doce he recibido, impreso e incorporado a esta matriz la documentación remitida del Registro competente por



vía telemática en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 112.2 de la Ley 24/2001, relativa al número de entrada y asiento de presentación de la finca objeto de la presente. En Reus, a veintiseis de Marzo de dos mil doce. DOY FE.- Firmado y Signado: Pedro Carrión Garcia de Parada.- Rubricado.- Está el sello de la Notaria. -----

NOTA: Remitida copia simple a los Ayuntamientos de Alcover, Albiol y Montblanc. DOY FE.- Firmado: Pedro Carrión Garcia de Parada.- Rubricado.- Está el sello de la Notaria. -----

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 592BA4952096448C94D7B32D99E54700 i data d'emissió 25/02/2026 a les 17:00:13

## **ANNEX 2**

### **Avantprojecte arquitectònic**

Rehabilitació del Mas Històric Mas Matarrània

L'Albiol, Baix Camp

Febrer 2026

## 2422\_Matarrània. Reforma d'habitatge agrícola aïllat. Avantprojecte

Febrer 2026

Mas Matarrània, L'Albiol, Tarragona

Promotor: MATARRANIA PARTNERS, S.L.

Arquitectes: David Lorente Ibáñez, Josep Ricart Ulldemolins, Xavier Ros Majó, Roger Tudó Galí

**H ARQUITECTES**

## DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

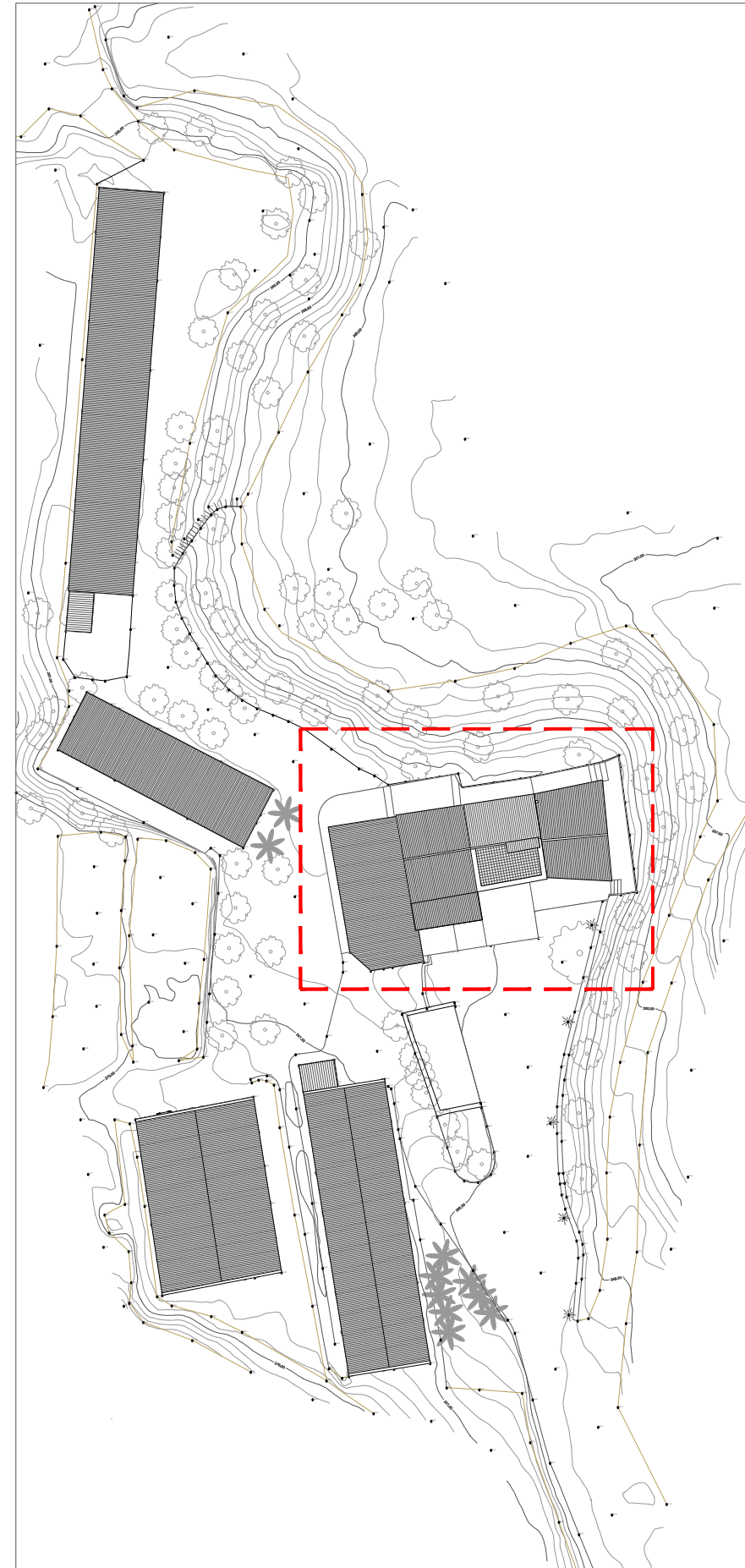
### DG In – Índex de la documentació gràfica

01EA – Emplaçament i situació	1:2.000 i 1:1000
02EA – Estat actual. Planta baixa	1:100
03EA – Estat actual. Planta primera	1:100
04EA – Estat actual. Planta segona	1:100
05EA – Estat actual. Planta cobertes	1:100
06EA – Estat actual. Secció longitudinal SL01	1:100
07EA – Estat actual. Seccions transversals ST01 i ST02	1:100
08EA – Estat actual. Seccions transversals ST03 i ST04	1:100
09EA – Estat actual. Façana sud	1:100
10EA – Estat actual. Façana nord	1:100
11EA – Estat actual. Façanes oest i est	1:100
01A – Planta baixa	1:100
02A – Planta primera	1:100
03A – Planta cobertes	1:100
04A – Secció longitudinal SL01	1:100
05A – Seccions transversals ST01 i ST02	1:100
06A – Seccions transversals ST01 i ST02	1:100
07A – Façana sud	1:100
08A – Façana nord	1:100
09A – Façanes oest i est	1:100

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



Ortofotomapa  
E: 1/2000



Emplaçament  
E: 1/1000



# 01 EA

Avantprojecte. Febrer 2026  
2422. Reforma d'habitatge agrícola aïllat  
Mas Matarrània, L'Albiol, Tarragona

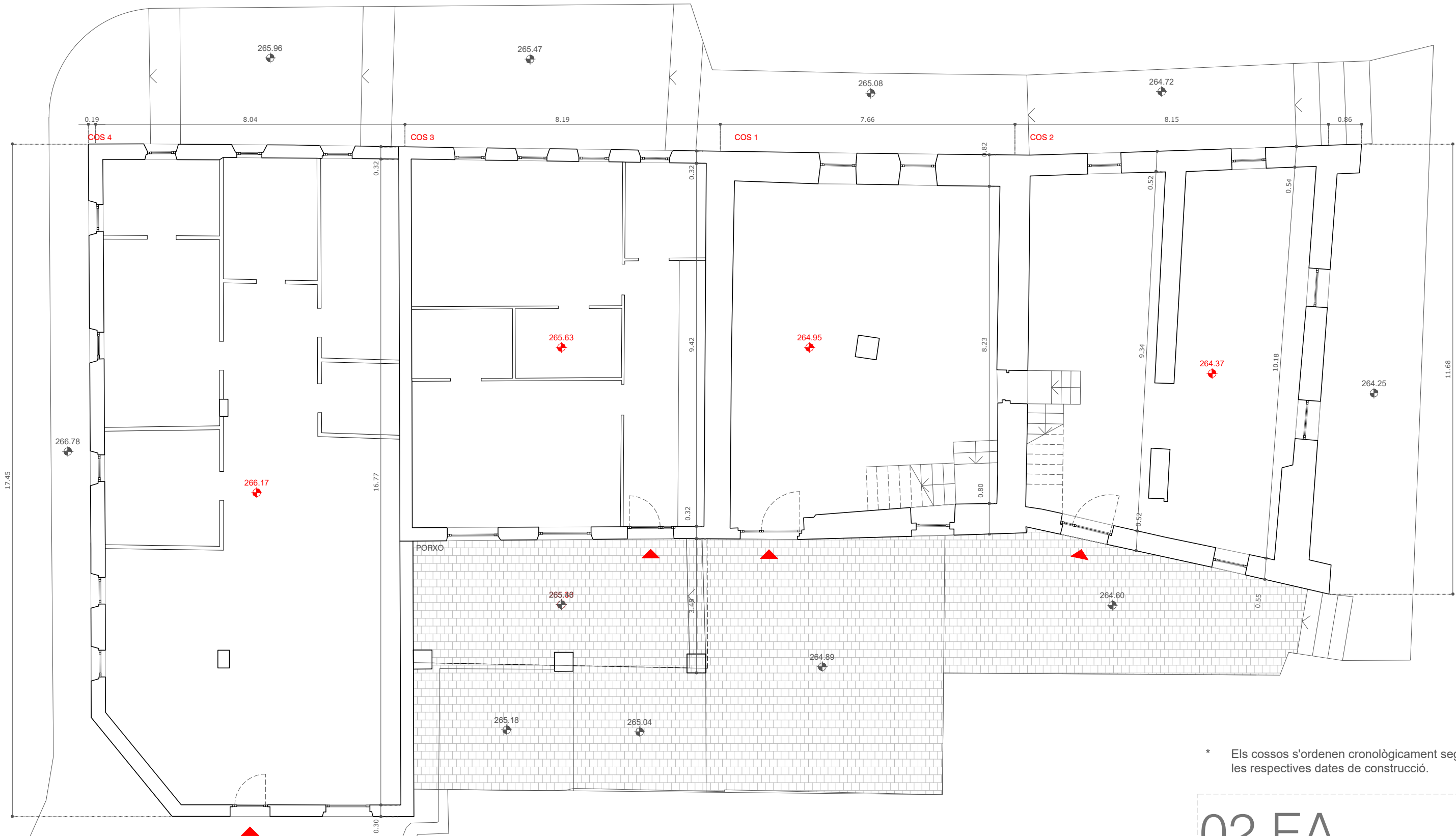
Estat actual  
Emplaçament i situació

Promotor: MATARRANIA PARTNERS, S.L.  
Arquitectes: David Lorente Ibáñez, Josep Ricart Ulldemolins  
Xavier Ros Majó, Roger Tudó Galí

## H ARQUITECTES

Indústria 23, 1er pis · 08202 Sabadell (Bcn) · T/F. 93 725 00 48 · www.harquitectes.com

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



\* Els cossos s'ordenen cronològicament segons les respectives dates de construcció.

# 02 EA

Avantprojecte. Febrer 2026  
 2422. Reforma d'habitatge agrícola aïllat  
 Mas Matarrània, L'Albiol, Tarragona

Estat actual  
**Planta baixa. E: 1/100**

Promotor: MATARRANIA PARTNERS, S.L.  
 Arquitectes: David Lorente Ibáñez, Josep Ricart Ulldemolins  
 Xavier Ros Majó, Roger Tudó Galí

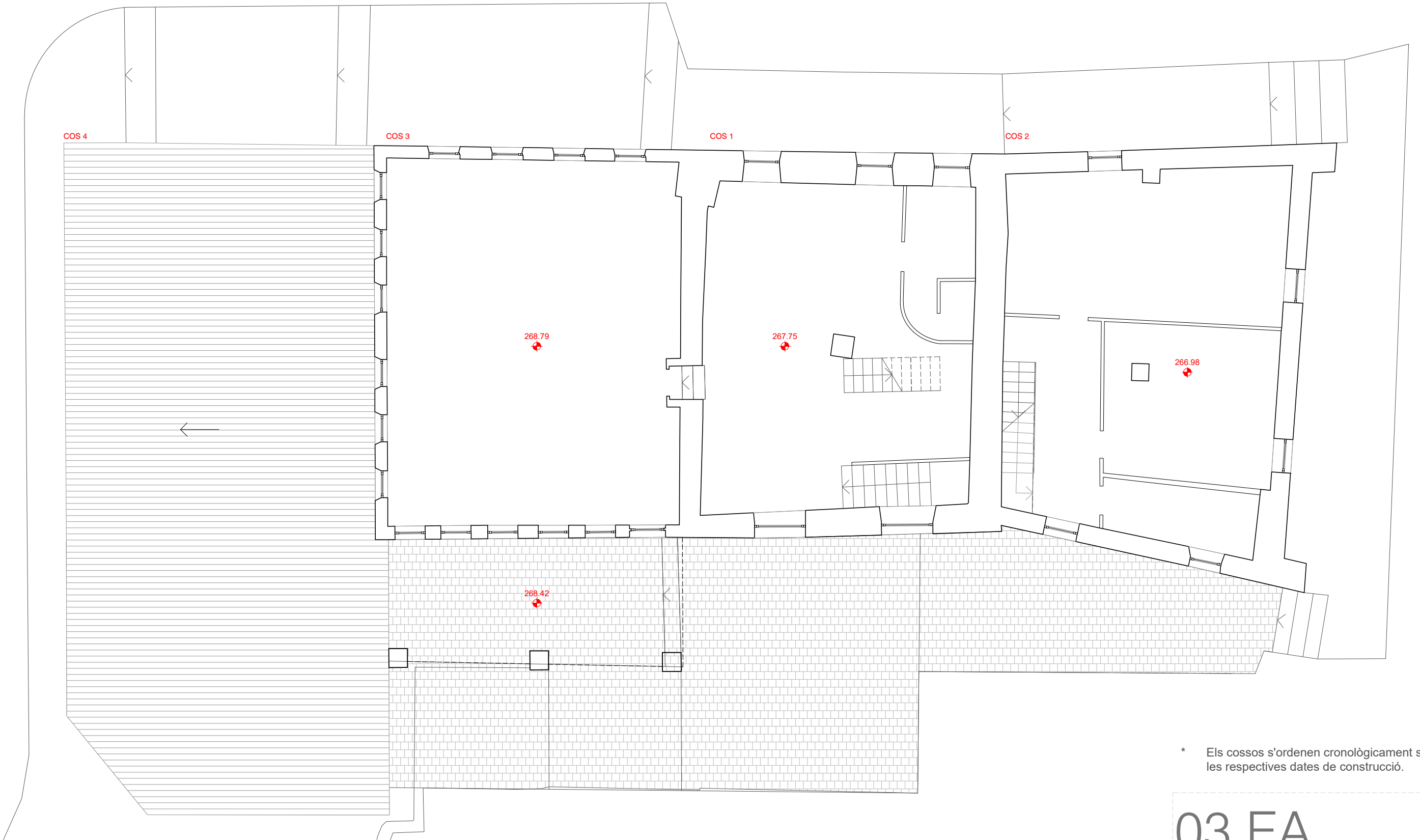
## H ARQUITECTES

Indústria 23, 1er pis · 08202 Sabadell (Bcn) · T/F. 93 725 00 48 · www.harquitectes.com

### SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES. ESTAT ACTUAL

Cos 1		Cos 2		Cos 3		Cos 4		Totals	
PB	76,56 m2	PB	86,10 m2	PB	80,43 m2	PB	143,42 m2	Total sup. construïda PB:	386,51 m2
P1	76,55 m2	P1	85,18 m2	P1	83,88 m2			Total sup. construïda P1:	245,61 m2
P2	79,89 m2	P2	85,19 m2					Total sup. construïda P2:	165,08 m2
<b>Total 1:</b>	<b>233 m2</b>	<b>Total 2:</b>	<b>256,47 m2</b>	<b>Total 3:</b>	<b>164,31 m2</b>	<b>Total 4:</b>	<b>143,42 m2</b>	<b>Total sup. construïda:</b>	<b>797,20 m2</b>
<b>Porxo</b>									
		PB	25,17 m2					<b>Total sup. construïda porxo:</b>	<b>50,34 m2</b>
		P1	25,17 m2						
		<b>Total Porxo:</b>	<b>50,34 m2</b>						

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



\* Els cossos s'ordenen cronològicament segons les respectives dates de construcció.

**SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES. ESTAT ACTUAL**

Cos 1		Cos 2		Cos 3		Cos 4		Totals	
PB	76,56 m2	PB	86,10 m2	PB	80,43 m2	PB	143,42 m2	Total sup. construïda PB:	386,51 m2
P1	76,55 m2	P1	85,18 m2	P1	83,88 m2			Total sup. construïda P1:	245,61 m2
P2	79,89 m2	P2	85,19 m2					Total sup. construïda P2:	165,08 m2
<b>Total 1:</b>	<b>233 m2</b>	<b>Total 2:</b>	<b>256,47 m2</b>	<b>Total 3:</b>	<b>164,31 m2</b>	<b>Total 4:</b>	<b>143,42 m2</b>	<b>Total sup. construïda:</b>	<b>797,20 m2</b>
<b>Porxo</b>									
				PB	25,17 m2				
				P1	25,17 m2				
				<b>Total Porxo:</b>	<b>50,34 m2</b>			<b>Total sup. construïda porxo:</b>	<b>50,34 m2</b>

# 03 EA

Avantprojecte. Febrer 2026  
 2422. Reforma d'habitatge agrícola aïllat  
 Mas Matarrània, L'Albiol, Tarragona

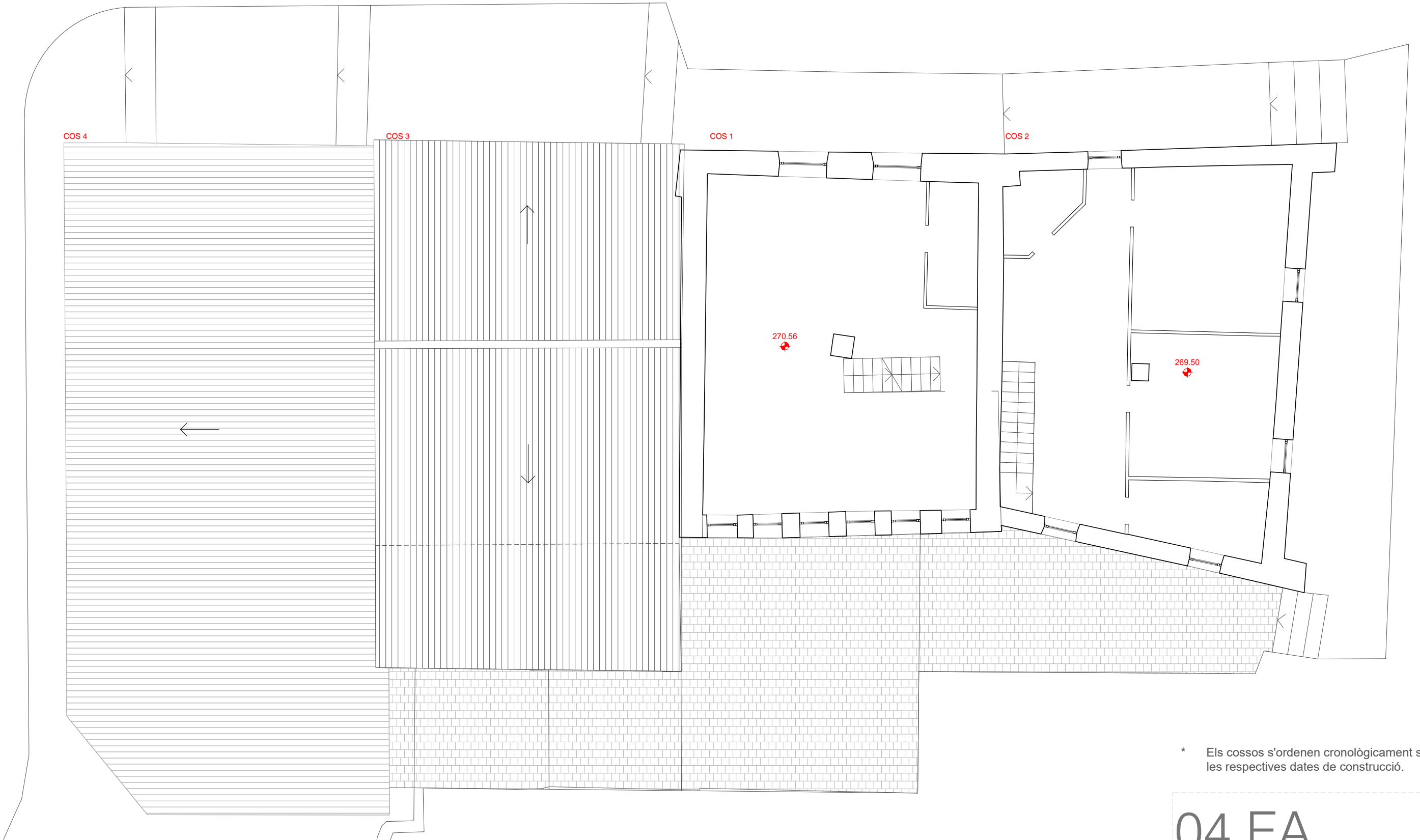
Estat actual  
**Planta primera. E: 1/100**

Promotor: MATARRANIA PARTNERS, S.L.  
 Arquitectes: David Lorente Ibáñez, Josep Ricart Ulldemolins  
 Xavier Ros Majó, Roger Tudó Galí

## H ARQUITECTES

Indústria 23, 1er pis · 08202 Sabadell (Bcn) · T/F. 93 725 00 48 · www.harquitectes.com

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



\* Els cossos s'ordenen cronològicament segons les respectives dates de construcció.

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES. ESTAT ACTUAL									
Cos 1		Cos 2		Cos 3		Cos 4		Totals	
PB	76,56 m2	PB	86,10 m2	PB	80,43 m2	PB	143,42 m2	Total sup. construïda PB:	386,51 m2
P1	76,55 m2	P1	85,18 m2	P1	83,88 m2			Total sup. construïda P1:	245,61 m2
P2	79,89 m2	P2	85,19 m2					Total sup. construïda P2:	165,08 m2
Total 1:	233 m2	Total 2:	256,47 m2	Total 3:	164,31 m2	Total 4:	143,42 m2	Total sup. construïda:	797,20 m2
Porxo									
				PB	25,17 m2				
				P1	25,17 m2				
				Total Porxo:	50,34 m2			Total sup. construïda porxo:	50,34 m2

# 04 EA

Avantprojecte. Febrer 2026  
 2422. Reforma d'habitatge agrícola aïllat  
 Mas Matarrània, L'Albiol, Tarragona

Estat actual  
 Planta segona. E: 1/100

Promotor: MATARRANIA PARTNERS, S.L.  
 Arquitectes: David Lorente Ibáñez, Josep Ricart Ulldemolins  
 Xavier Ros Majó, Roger Tudó Galí

## H ARQUITECTES

Indústria 23, 1er pis · 08202 Sabadell (Bcn) · T/F. 93 725 00 48 · www.harquitectes.com

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



\* Els cossos s'ordenen cronològicament segons les respectives dates de construcció.

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES. ESTAT ACTUAL									
Cos 1		Cos 2		Cos 3		Cos 4		Totals	
PB	76,56 m2	PB	86,10 m2	PB	80,43 m2	PB	143,42 m2	Total sup. construïda PB:	386,51 m2
P1	76,55 m2	P1	85,18 m2	P1	83,88 m2			Total sup. construïda P1:	245,61 m2
P2	79,89 m2	P2	85,19 m2					Total sup. construïda P2:	165,08 m2
<b>Total 1:</b>	<b>233 m2</b>	<b>Total 2:</b>	<b>256,47 m2</b>	<b>Total 3:</b>	<b>164,31 m2</b>	<b>Total 4:</b>	<b>143,42 m2</b>	<b>Total sup. construïda:</b>	<b>797,20 m2</b>
<b>Porxo</b>									
				PB	25,17 m2				
				P1	25,17 m2				
				<b>Total Porxo:</b>	<b>50,34 m2</b>			<b>Total sup. construïda porxo:</b>	<b>50,34 m2</b>

# 05 EA

Avantprojecte. Febrer 2026  
 2422. Reforma d'habitatge agrícola aïllat  
 Mas Matarrània, L'Albiol, Tarragona

Estat actual  
**Planta cobertes. E: 1/100**

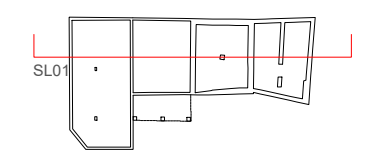
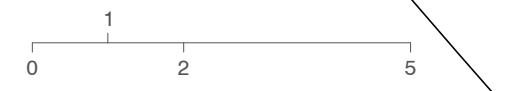
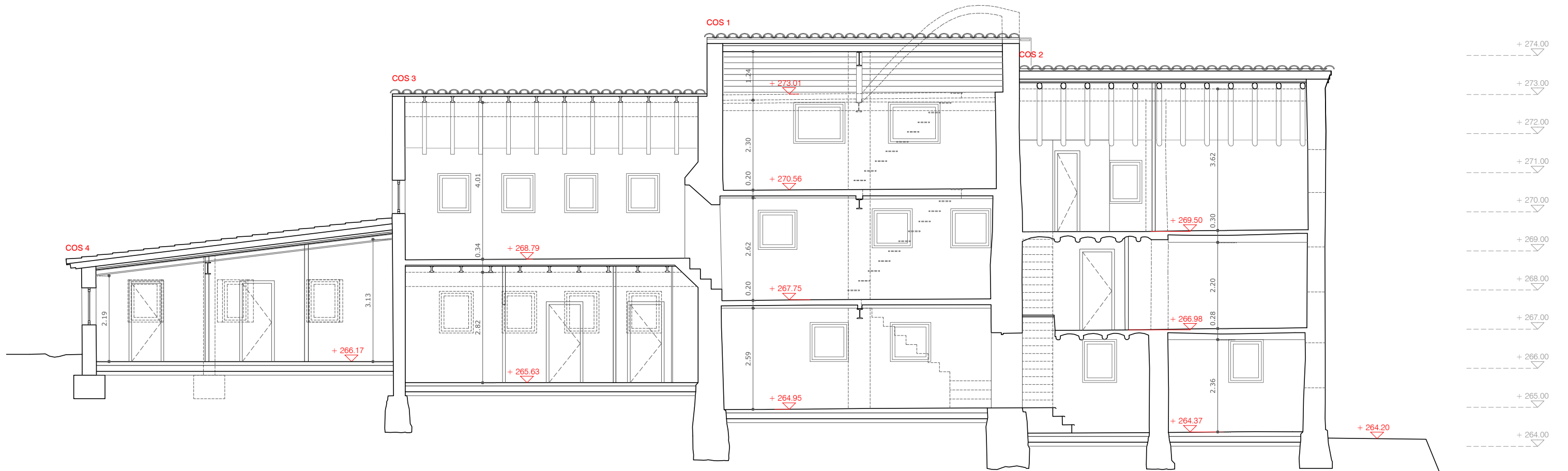
Promotor: MATARRANIA PARTNERS, S.L.  
 Arquitectes: David Lorente Ibáñez, Josep Ricart Ulldemolins  
 Xavier Ros Majó, Roger Tudó Galí

## H ARQUITECTES

Indústria 23, 1er pis · 08202 Sabadell (Bcn) · T/F. 93 725 00 48 · www.harquitectes.com

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 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



# 06 EA

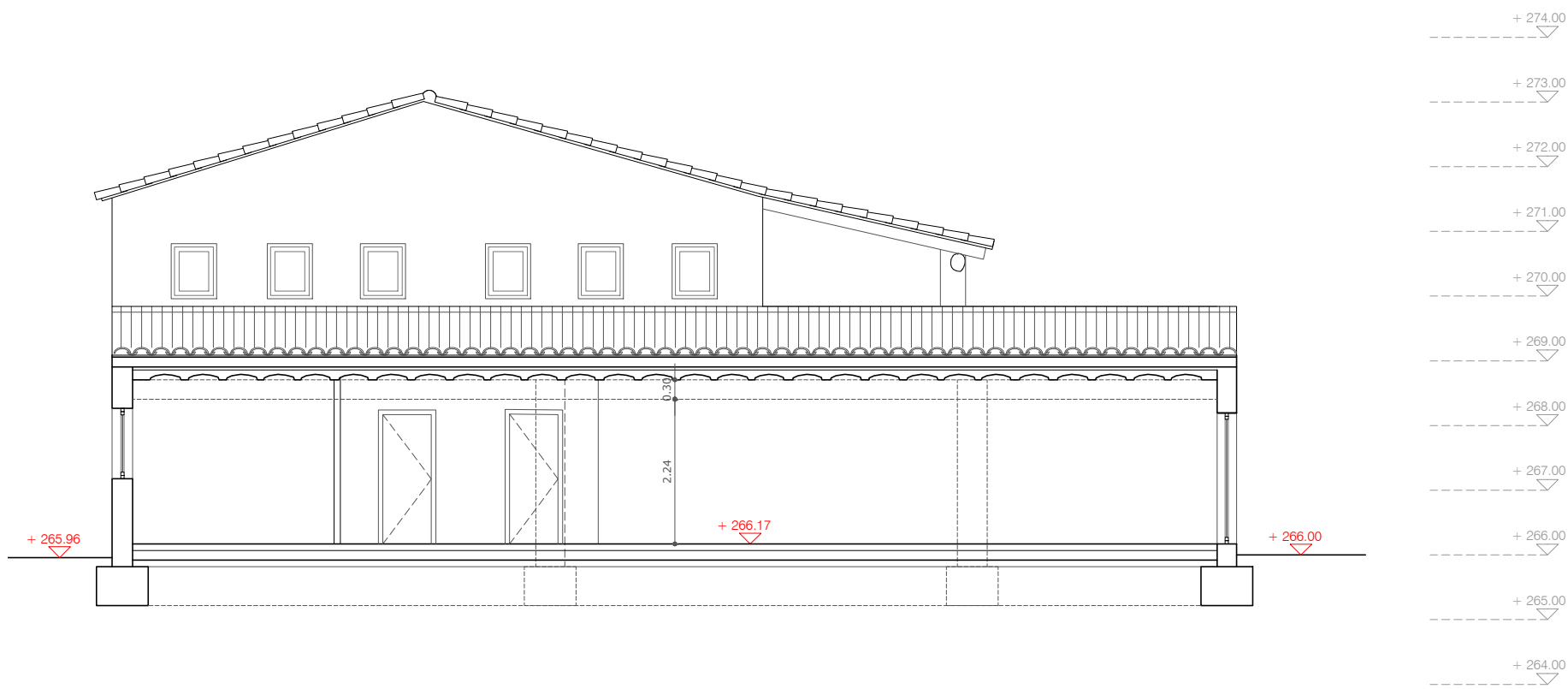
Avantprojecte. Febrer 2026  
2422. Reforma d'habitatge agrícola aïllat  
Mas Matarrània, L'Albiol, Tarragona

Estat actual  
Secció Longitudinal SL01. E: 1/100

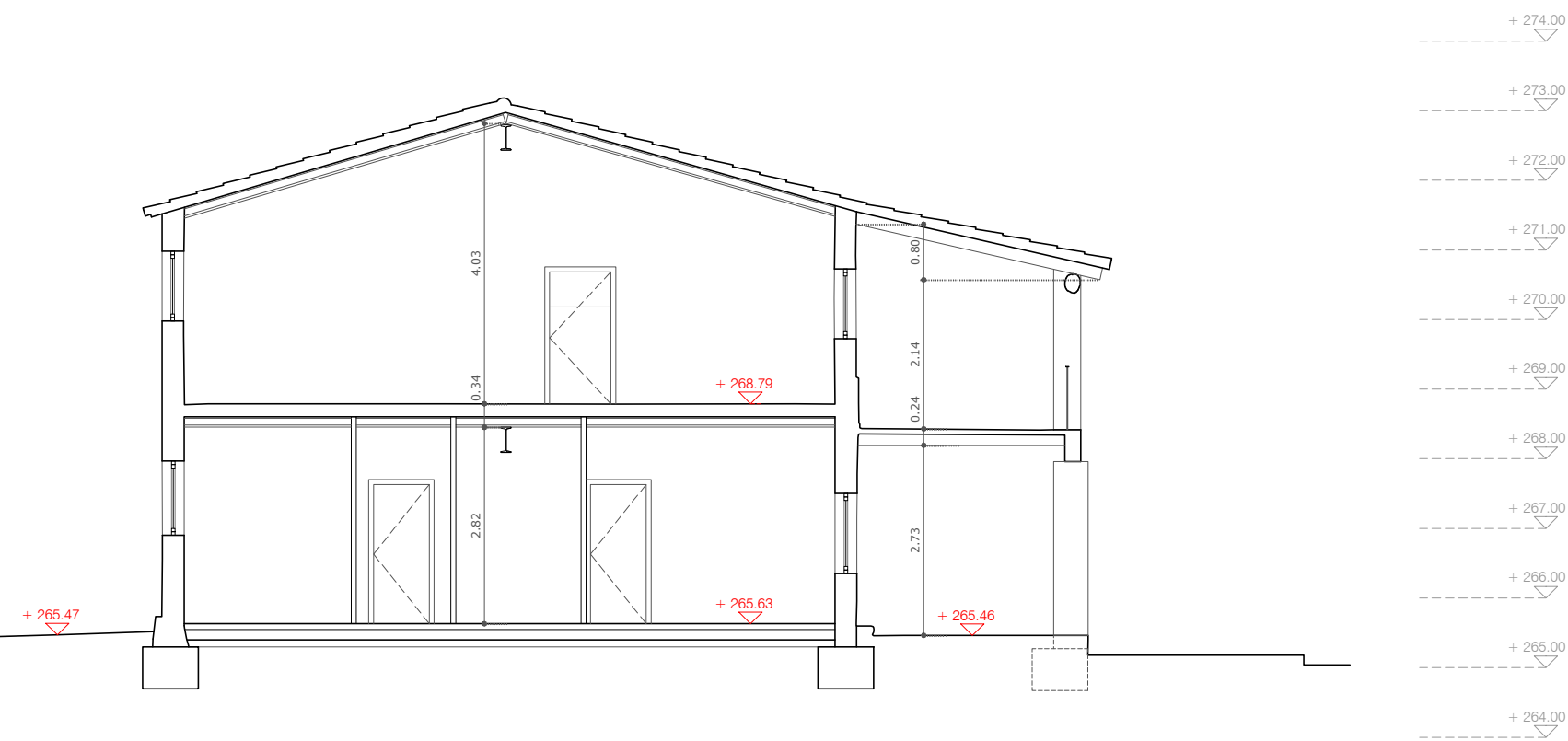
Promotor: MATARRANIA PARTNERS, S.L.  
Arquitectes: David Lorente Ibáñez, Josep Ricart Ulldemolins  
Xavier Ros Majó, Roger Tudó Galí

## H ARQUITECTES

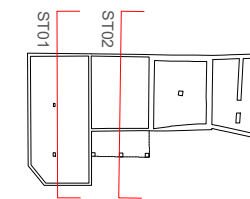
Indústria 23, 1er pis · 08202 Sabadell (Bcn) · T/F. 93 725 00 48 · www.harquitectes.com



Secció transversal cos 4 (ST01)



Secció transversal cos 3 (ST02)



# 07 EA

Avantprojecte. Febrer 2026  
 2422. Reforma d'habitatge agrícola aïllat  
 Mas Matarrània, L'Albiol, Tarragona

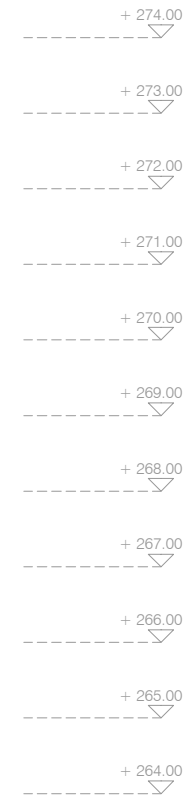
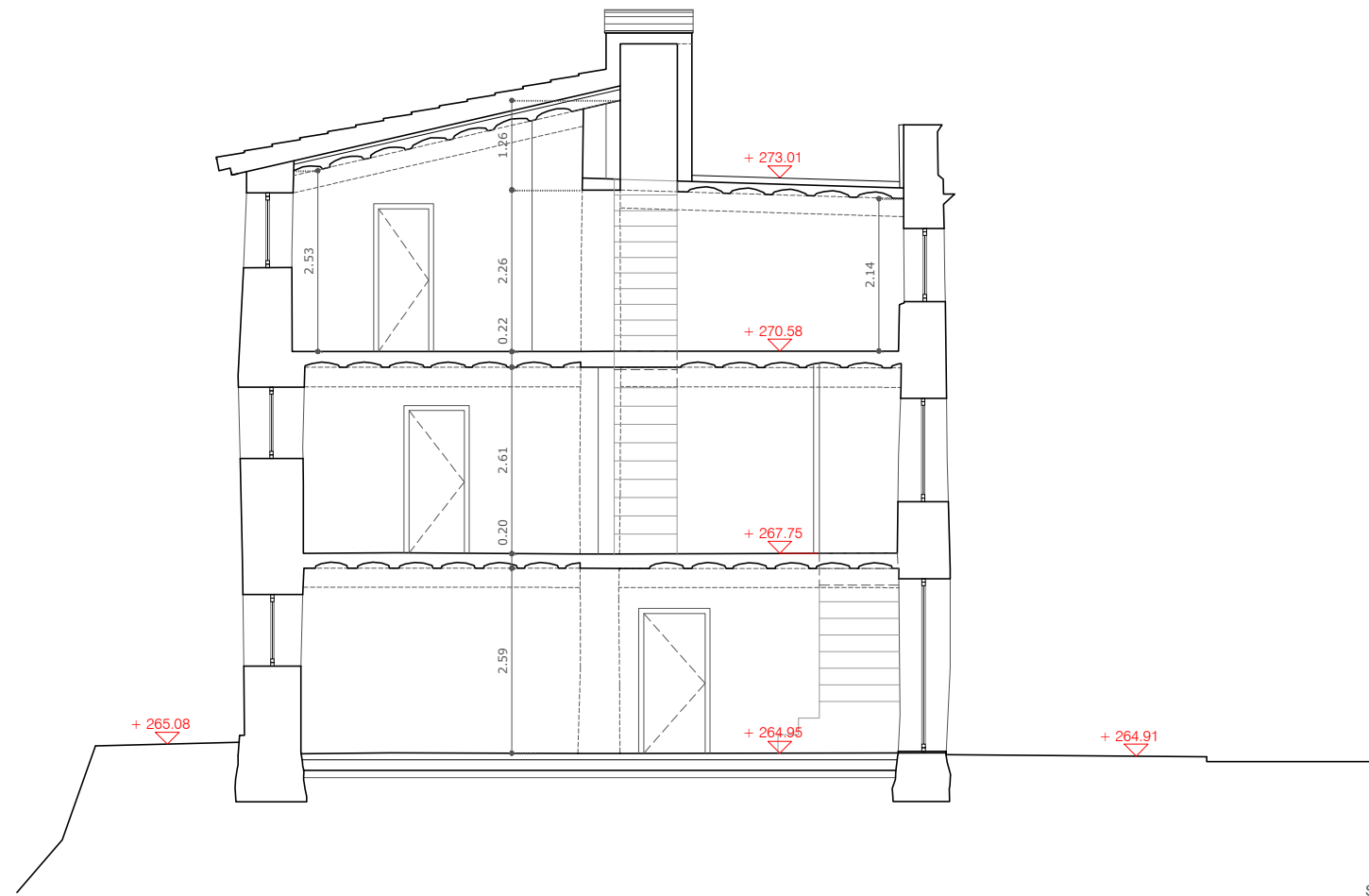
Estat actual  
 Seccions Transversals ST01 i ST02. E: 1/100

Promotor: MATARRANIA PARTNERS, S.L.  
 Arquitectes: David Lorente Ibáñez, Josep Ricart Ulldemolins  
 Xavier Ros Majó, Roger Tudó Galí

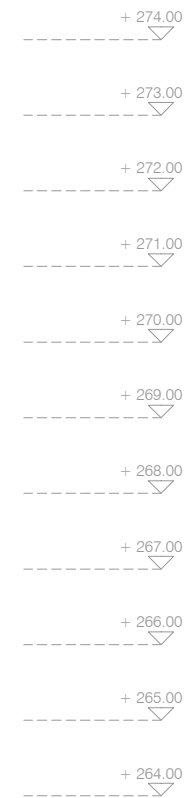
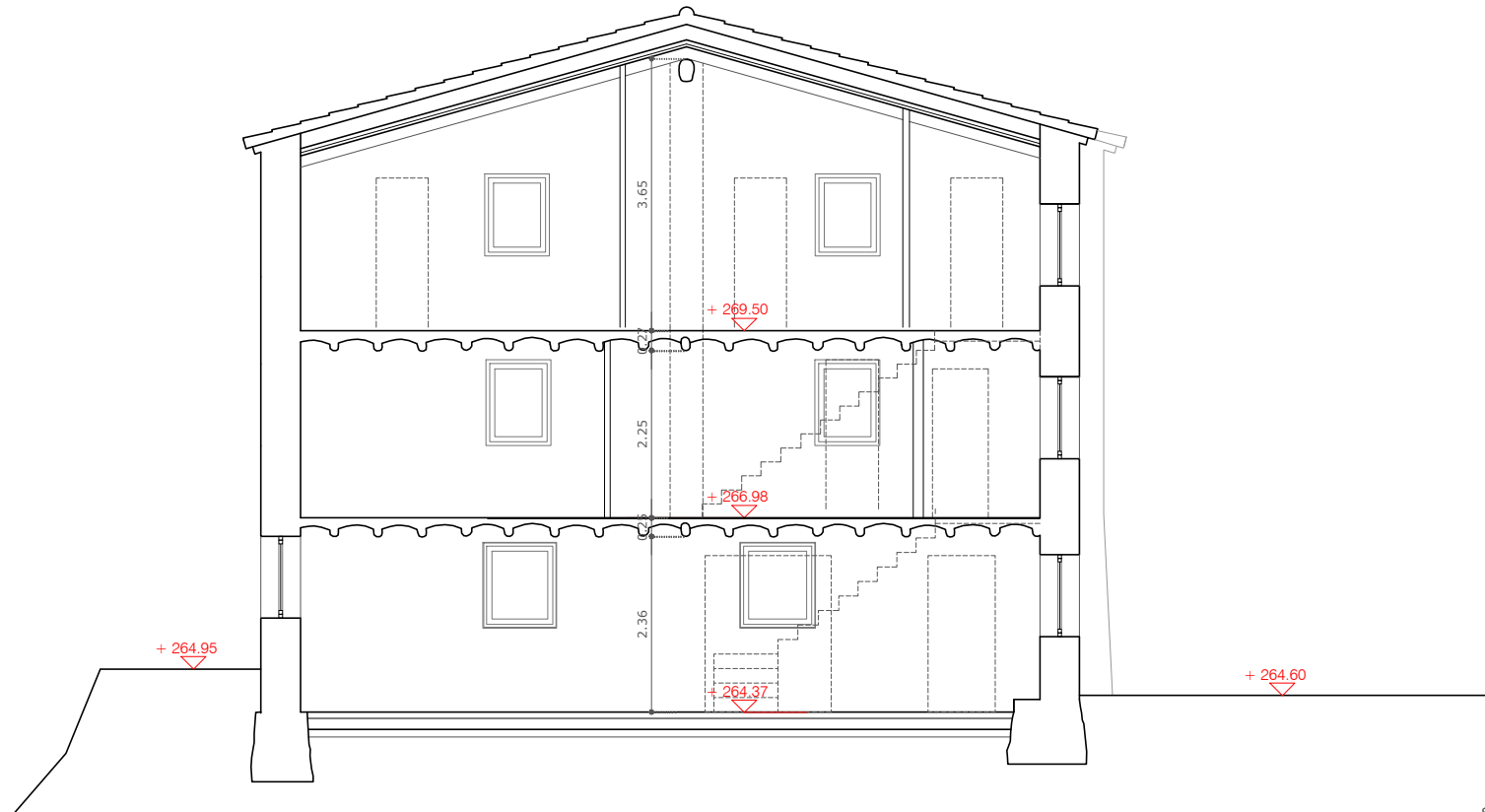
## H ARQUITECTES

Indústria 23, 1er pis · 08202 Sabadell (Bcn) · T/F. 93 725 00 48 · www.harquitectes.com

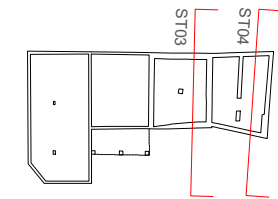
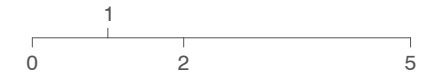
SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:  
 \*\* JORDI PERALTA (R: B10631695) el dia 23/02/2026 a les 14:59:30  
 Registrat d'entrada el dia 23/02/2026 a les 15:16:27 amb el número d'assentament E2026000164



Secció transversal cos 1 (ST03)



Secció transversal cos 2 (ST04)



# 08 EA

Avantprojecte. Febrer 2026  
 2422. Reforma d'habitatge agrícola aïllat  
 Mas Matarrània, L'Albiol, Tarragona

Estat actual  
 Seccions Transversals ST03 i ST04. E: 1/100

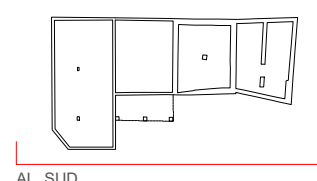
Promotor: MATARRANIA PARTNERS, S.L.  
 Arquitectes: David Lorente Ibáñez, Josep Ricart Ulldemolins  
 Xavier Ros Majó, Roger Tudó Galí

## H ARQUITECTES

Indústria 23, 1er pis · 08202 Sabadell (Bcn) · T/F. 93 725 00 48 · www.harquitectes.com

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

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:  
\*\* JORDI PERALTA (R: B10531695) 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



**09 EA**

Avantprojecte. Febrer 2026  
2422. Reforma d'habitatge agrícola aïllat  
Mas Matarrània, L'Albiol, Tarragona

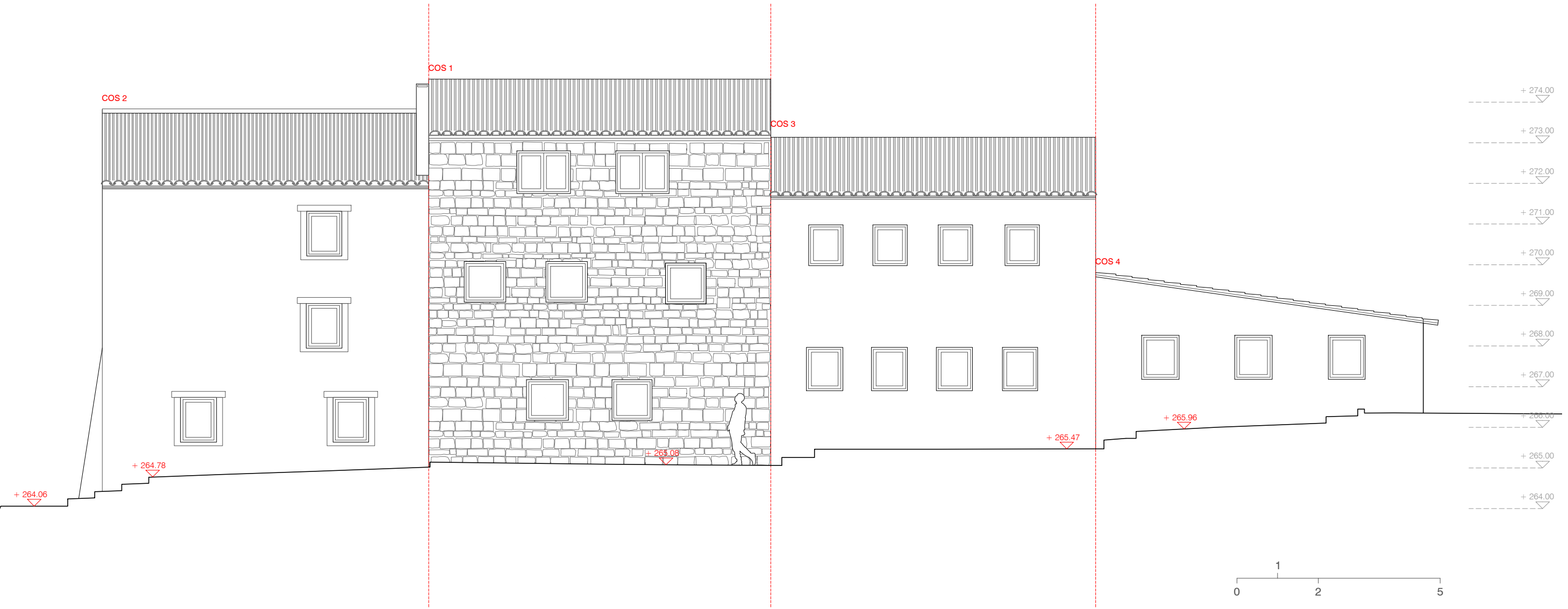
Estat actual  
**Façana sud. E: 1/100**

Promotor: MATARRANIA PARTNERS, S.L.  
Arquitectes: David Lorente Ibáñez, Josep Ricart Ulldemolins  
Xavier Ros Majó, Roger Tudó Galí

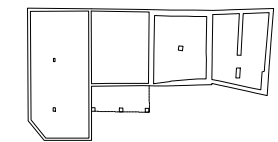
**H ARQUITECTES**  
Indústria 23, 1er pis · 08202 Sabadell (Bcn) · T/F. 93 725 00 48 · www.harquitectes.com

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 E82026000164

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



AL. NORD



# 10 EA

Avantprojecte. Febrer 2026  
2422. Reforma d'habitatge agrícola aïllat  
Mas Matarrània, L'Albiol, Tarragona

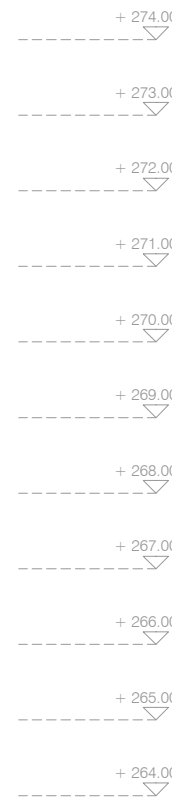
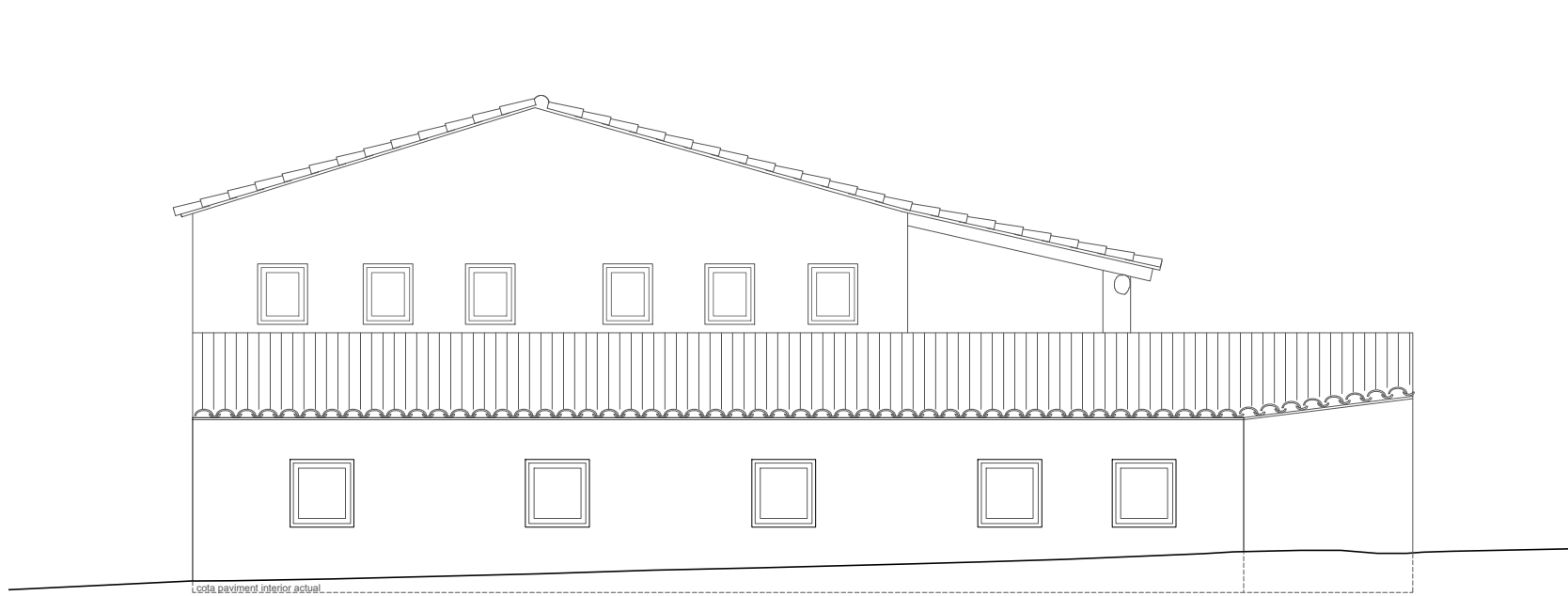
Arquitectura  
Façana nord. E: 1/100

Promotor: MATARRANIA PARTNERS, S.L.  
Arquitectes: David Lorente Ibáñez, Josep Ricart Ulldemolins  
Xavier Ros Majó, Roger Tudó Galí

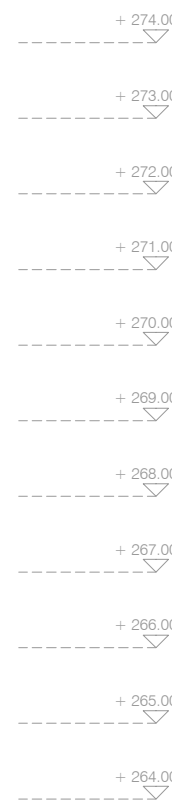
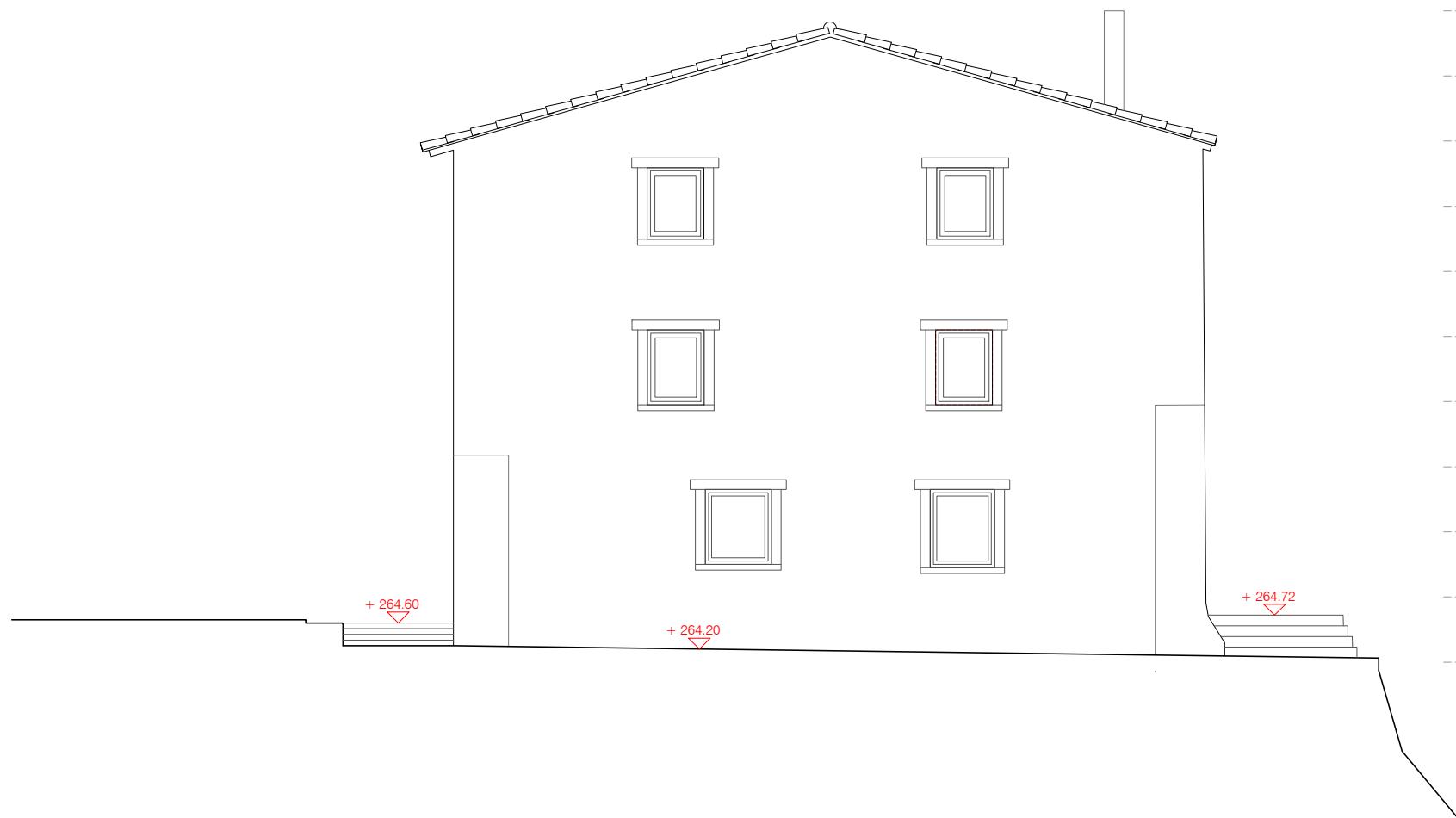
## H ARQUITECTES

Indústria 23, 1er pis · 08202 Sabadell (Bcn) · T/F. 93 725 00 48 · www.harquitectes.com

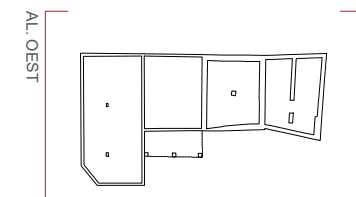
SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:  
\*\* JORDI PERALTA (R: B10631695) el dia 23/02/2026 a les 14:59:30  
Registrat d'entrada el dia 23/02/2026 a les 15:16:27 amb el número d'assentament E2026000164



Alçat oest



Alçat est



# 11 EA

Avantprojecte. Febrer 2026  
2422. Reforma d'habitatge agrícola aïllat  
Mas Matarrània, L'Albiol, Tarragona

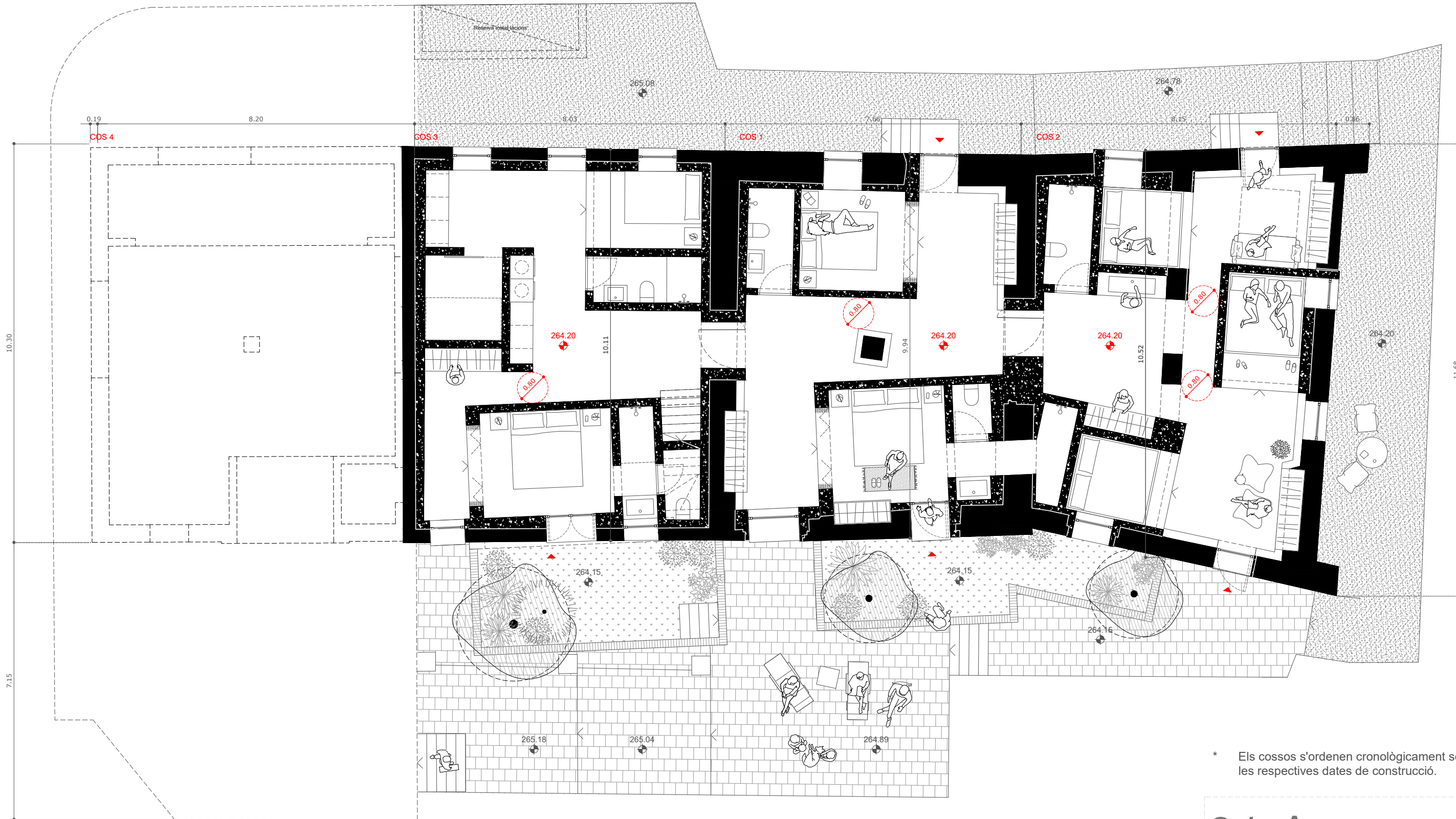
Estat actual  
Façanes oest i est. E: 1/100

Promotor: MATARRANIA PARTNERS, S.L.  
Arquitectes: David Lorente Ibáñez, Josep Ricart Ulldemolins  
Xavier Ros Majó, Roger Tudó Galí

## H ARQUITECTES

Indústria 23, 1er pis · 08202 Sabadell (Bcn) · T/F. 93 725 00 48 · www.harquitectes.com

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



\* Els cossos s'ordenen cronològicament segons les respectives dates de construcció.

# 01 A

Avantprojecte. Febrer 2026  
 2422. Reforma d'habitatge agrícola aïllat  
 Mas Matarrània, L'Albiol, Tarragona

Arquitectura  
 Planta baixa. E: 1/100

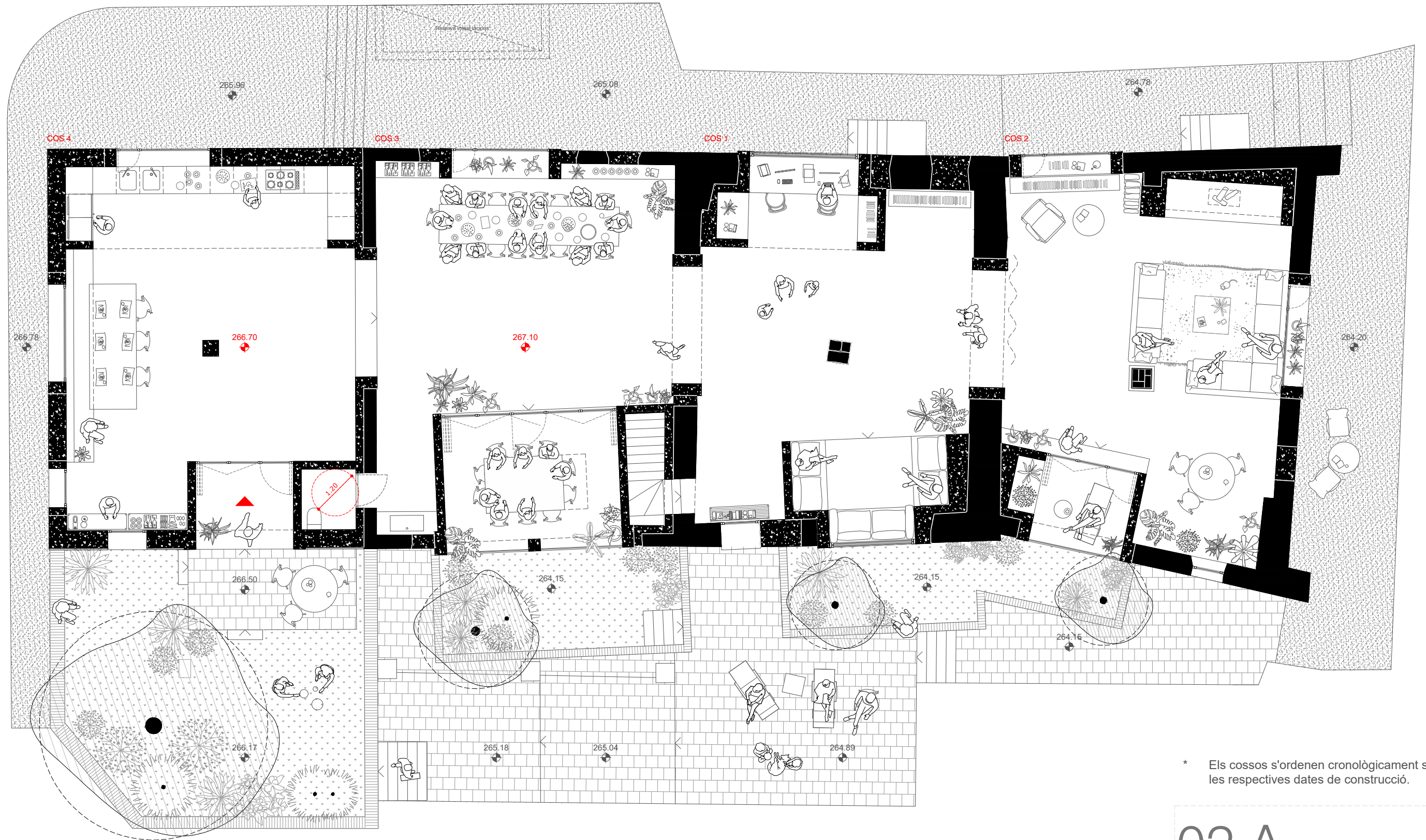
Promotor: MATARRANIA PARTNERS, S.L.  
 Arquitectes: David Lorente Ibáñez, Josep Ricart Ulldemolins  
 Xavier Ros Majó, Roger Tudó Galí

## H ARQUITECTES

Indústria 23, 1er pis · 08202 Sabadell (Bcn) · T/F. 93 725 00 48 · www.harquitectes.com

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES. PROPOSTA									
Cos 1		Cos 2		Cos 3		Cos 4		Totals	
PB	79,82 m2	PB	86,00 m2	PB	80,63 m2			Total sup. construïda PB:	246,45 m2
P1	76,79 m2	P1	86,35 m2	P1	84,41 m2	P1	82,28 m2	Total sup. construïda P1a:	329,83 m2
Total 1:	156,61 m2	Total 2:	172,35 m2	Total 3:	165,04 m2	Total 4:	82,28 m2	Total sup. construïda:	576,28 m2
								Sup. d'intervenció exterior:	325,60 m2

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



\* Els cossos s'ordenen cronològicament segons les respectives dates de construcció.

# 02 A

Avantprojecte. Febrer 2026  
 2422. Reforma d'habitatge agrícola aïllat  
 Mas Matarrània, L'Albiol, Tarragona

Arquitectura  
 Planta primera. E: 1/100

Promotor: MATARRANIA PARTNERS, S.L.  
 Arquitectes: David Lorente Ibáñez, Josep Ricart Ulldemolins  
 Xavier Ros Majó, Roger Tudó Galí

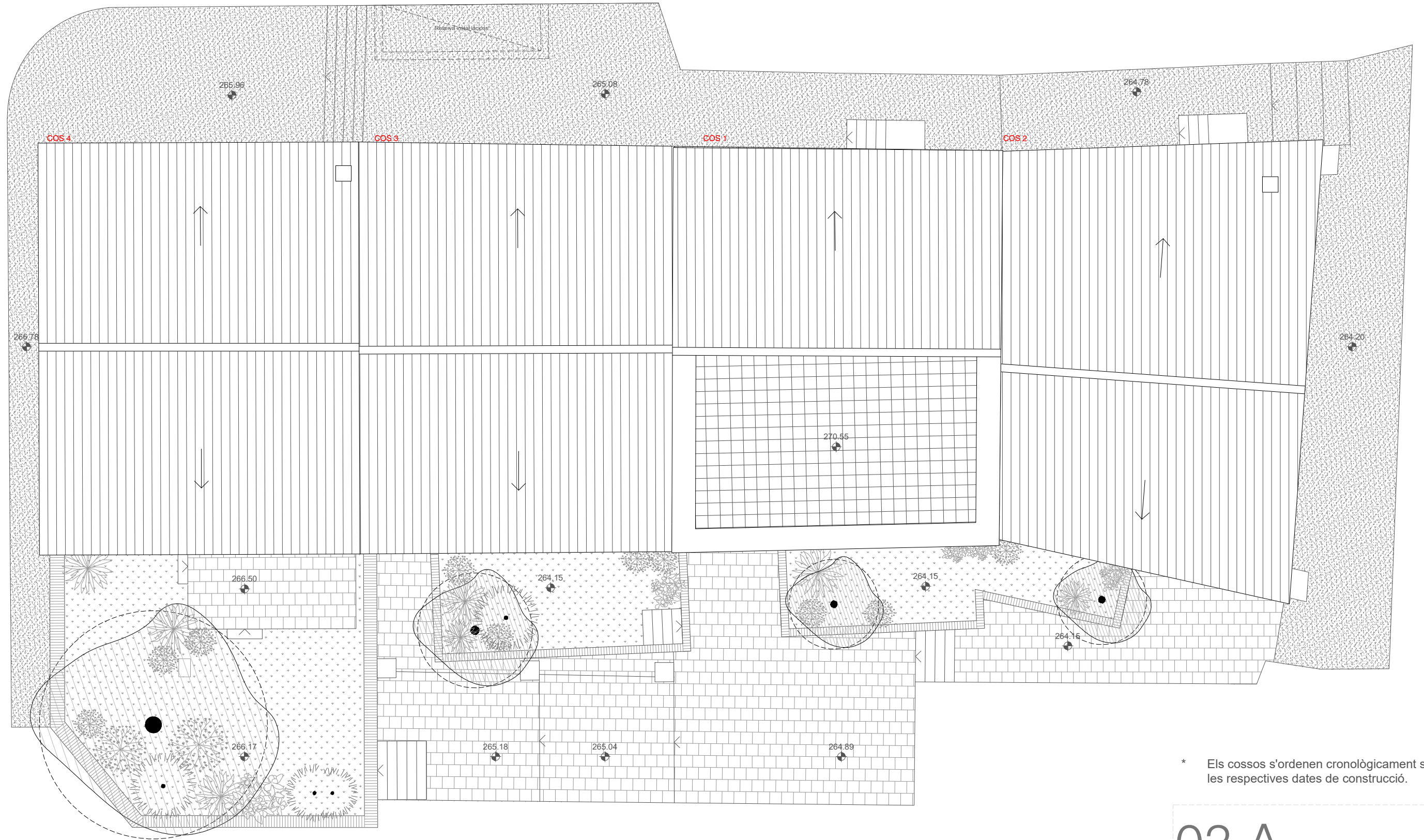
## H ARQUITECTES

Indústria 23, 1er pis · 08202 Sabadell (Bcn) · T/F. 93 725 00 48 · www.harquitectes.com

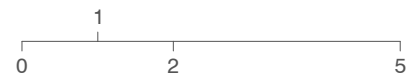
### SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES. PROPOSTA

	Cos 1	Cos 2	Cos 3	Cos 4	Totals				
PB	79,82 m2	86,00 m2	80,63 m2		Total sup. construïda PB: 246,45 m2				
P1	76,79 m2	86,35 m2	84,41 m2	82,28 m2	Total sup. construïda P1a: 329,83 m2				
Total 1:	156,61 m2	Total 2:	172,35 m2	Total 3:	165,04 m2	Total 4:	82,28 m2	Total sup. construïda:	576,28 m2
Sup. d'intervenció exterior:									325,60 m2

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



\* Els cossos s'ordenen cronològicament segons les respectives dates de construcció.



-  Murs nous
-  Murs existents

**SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES. PROPOSTA**

Cos 1		Cos 2		Cos 3		Cos 4		Totals	
PB	79,82 m2	PB	86,00 m2	PB	80,63 m2			Total sup. construïda PB:	246,45 m2
P1	76,79 m2	P1	86,35 m2	P1	84,41 m2	P1	82,28 m2	Total sup. construïda P1a:	329,83 m2
Total 1:	156,61 m2	Total 2:	172,35 m2	Total 3:	165,04 m2	Total 4:	82,28 m2	Total sup. construïda:	576,28 m2
								Sup. d'intervenció exterior:	325,60 m2

# 03 A

Avantprojecte. Febrer 2026  
 2422. Reforma d'habitatge agrícola aïllat  
 Mas Matarrània, L'Albiol, Tarragona

Arquitectura  
 Planta cobertes. E: 1/100

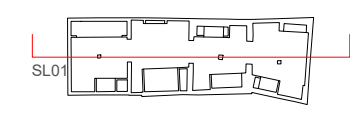
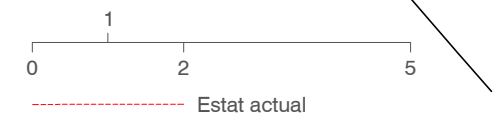
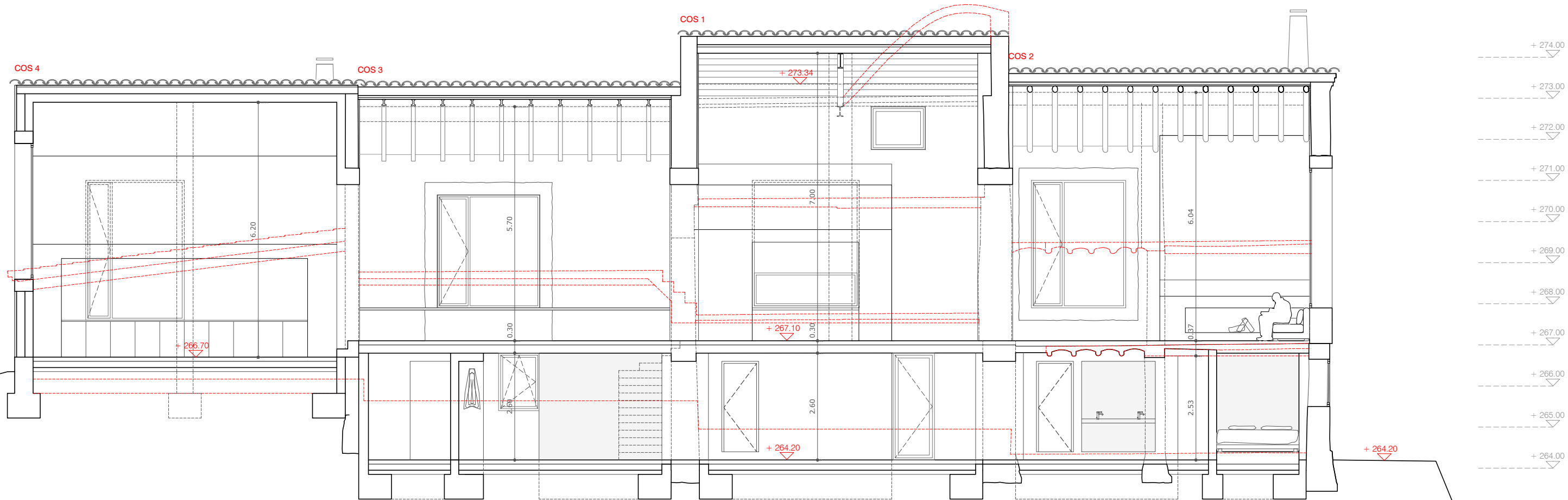
Promotor: MATARRANIA PARTNERS, S.L.  
 Arquitectes: David Lorente Ibáñez, Josep Ricart Ulldemolins  
 Xavier Ros Majó, Roger Tudó Galí

## H ARQUITECTES

Indústria 23, 1er pis · 08202 Sabadell (Bcn) · T/F. 93 725 00 48 · www.harquitectes.com

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

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



# 04 A

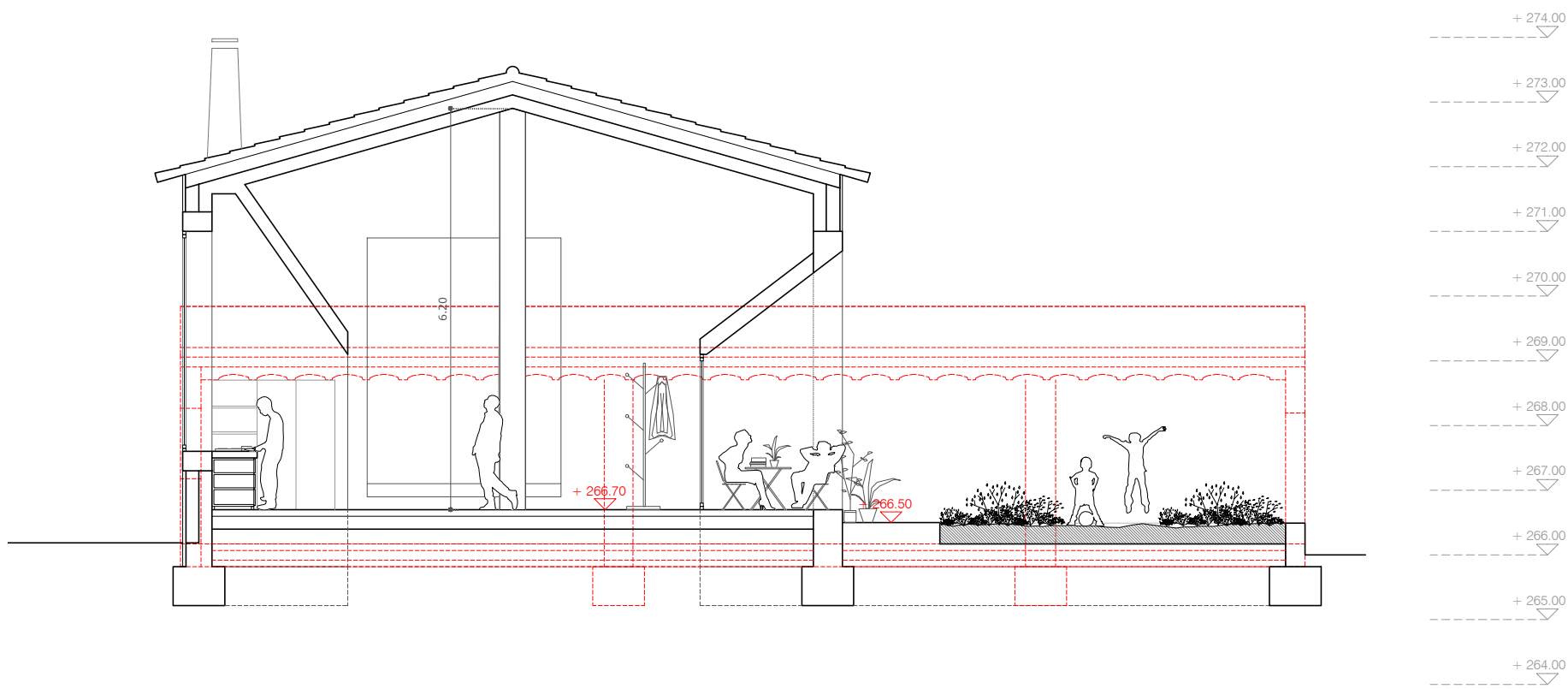
Avantprojecte. Febrer 2026  
2422. Reforma d'habitatge agrícola aïllat  
Mas Matarrània, L'Albiol, Tarragona

Arquitectura  
**Secció Longitudinal SL01. E: 1/100**

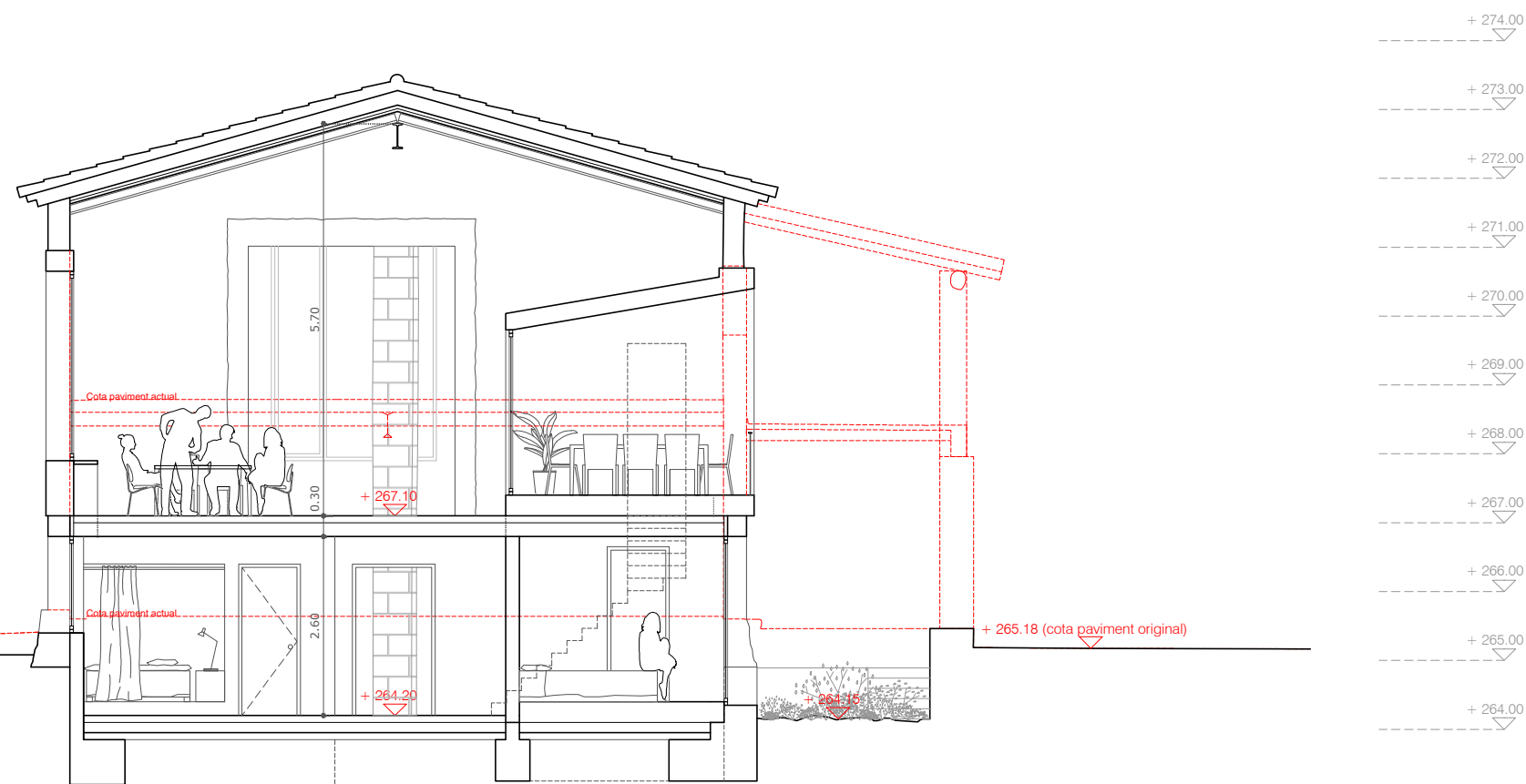
Promotor: MATARRANIA PARTNERS, S.L.  
Arquitectes: David Lorente Ibáñez, Josep Ricart Ulldemolins  
Xavier Ros Majó, Roger Tudó Galí

## H ARQUITECTES

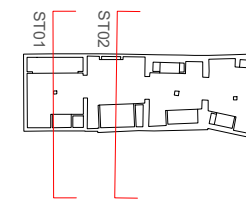
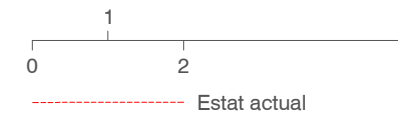
Indústria 23, 1er pis · 08202 Sabadell (Bcn) · T/F. 93 725 00 48 · www.harquitectes.com



Secció transversal cos 4 (ST01)



Secció transversal cos 3 (ST02)



# 05 A

Avantprojecte. Febrer 2026  
2422. Reforma d'habitatge agrícola aïllat  
Mas Matarrània, L'Albiol, Tarragona

Arquitectura  
Seccions Transversals ST01 i ST02. E: 1/100

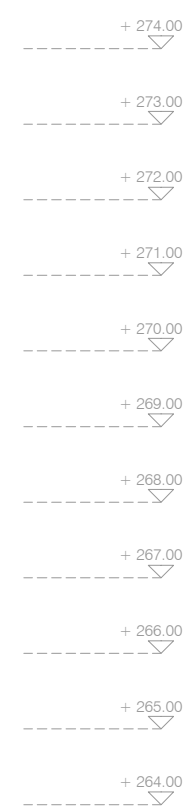
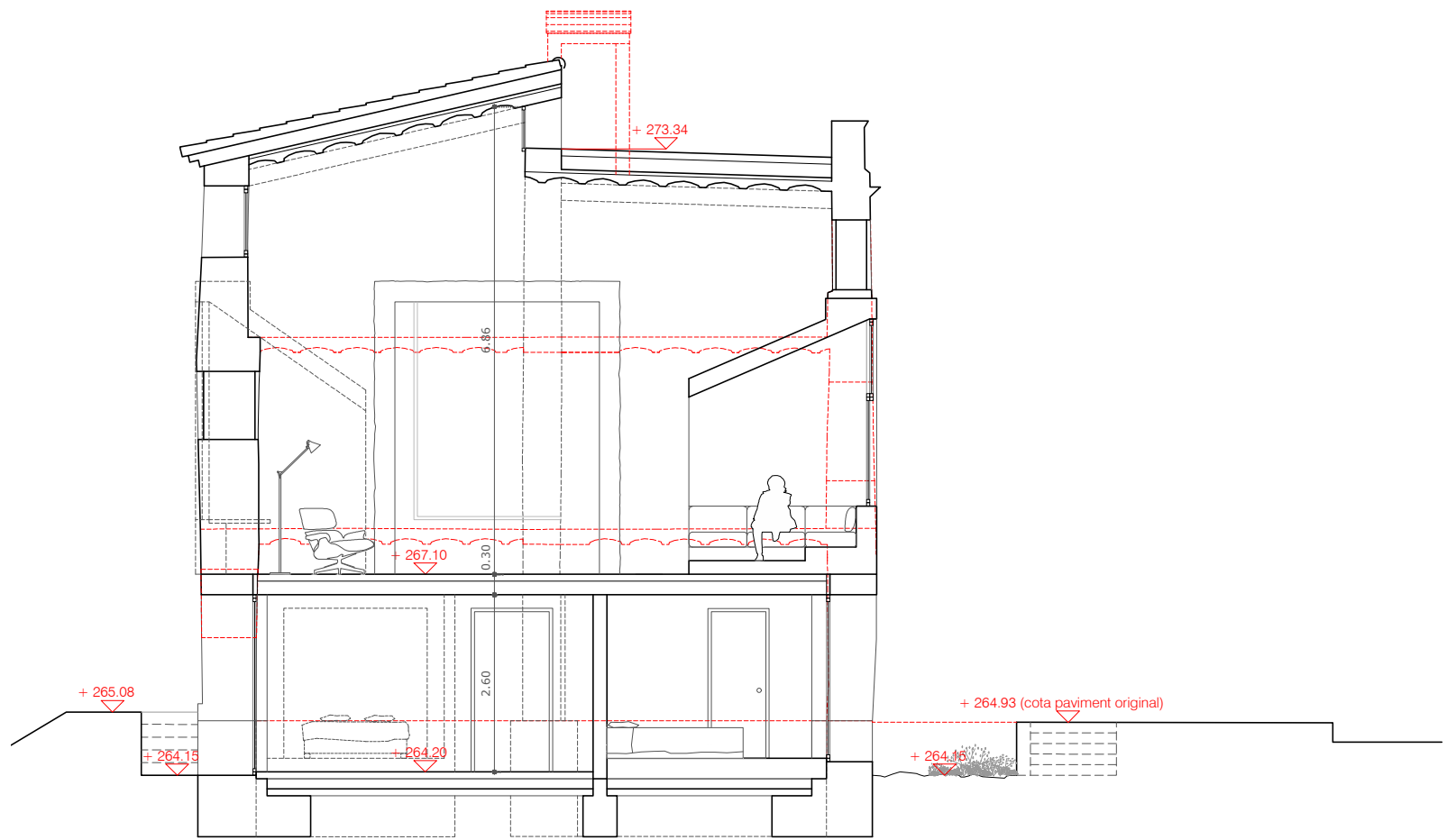
Promotor: MATARRANIA PARTNERS, S.L.  
Arquitectes: David Lorente Ibáñez, Josep Ricart Ulldemolins  
Xavier Ros Majó, Roger Tudó Galí

## H ARQUITECTES

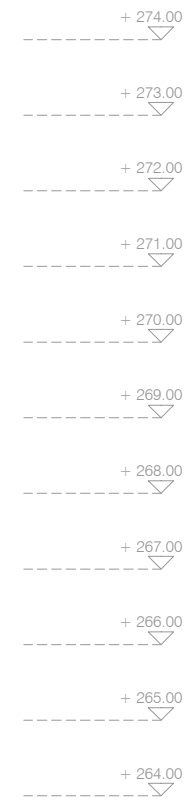
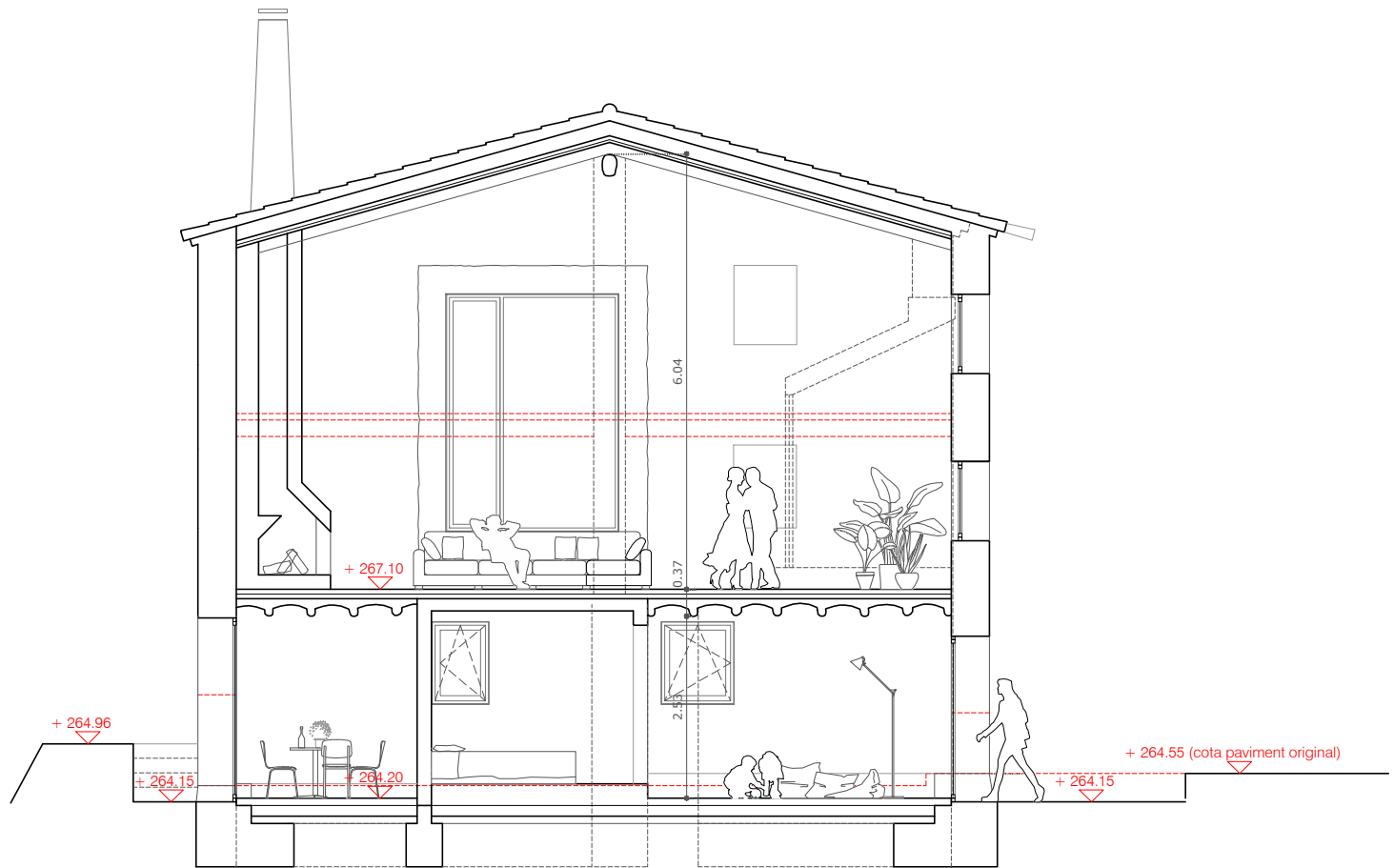
Indústria 23, 1er pis · 08202 Sabadell (Bcn) · T/F. 93 725 00 48 · www.harquitectes.com

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

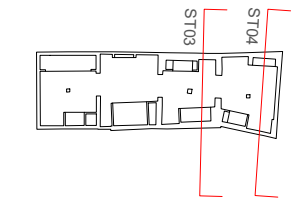
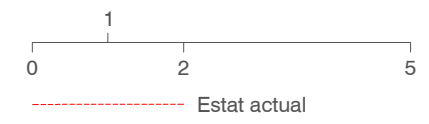
SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:  
\*\* JORDI PERALTA (R: B10631695) el dia 23/02/2026 a les 14:59:30  
Registrat d'entrada el dia 23/02/2026 a les 15:16:27 amb el número d'assentament E2026000164



Secció transversal cos 1 (ST03)



Secció transversal cos 2 (ST04)



# 06 A

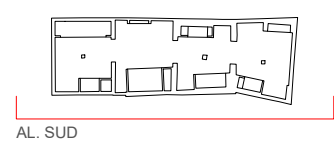
Avantprojecte. Febrer 2026  
2422. Reforma d'habitatge agrícola aïllat  
Mas Matarrània, L'Albiol, Tarragona

Arquitectura  
Seccions Transversals ST03 i ST04. E: 1/100

Promotor: MATARRANIA PARTNERS, S.L.  
Arquitectes: David Lorente Ibáñez, Josep Ricart Ulldemolins  
Xavier Ros Majó, Roger Tudó Galí

## H ARQUITECTES

Indústria 23, 1er pis · 08202 Sabadell (Bcn) · T/F. 93 725 00 48 · www.harquitectes.com



**07 A**

Avantprojecte. Febrer 2026  
 2422. Reforma d'habitatge agrícola aïllat  
 Mas Matarrània, L'Albiol, Tarragona

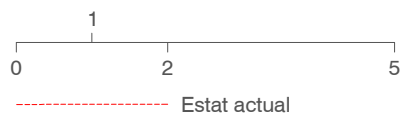
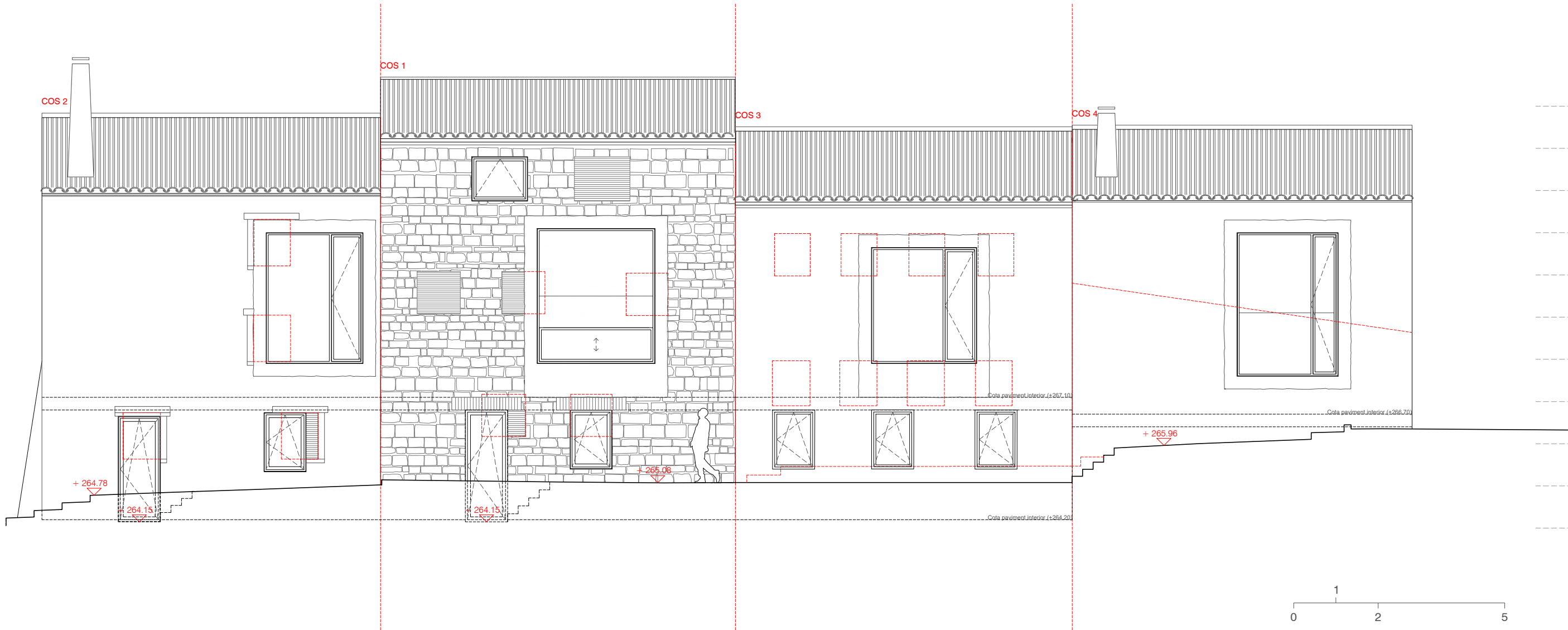
Arquitectura  
**Façana sud. E: 1/100**

Promotor: MATARRANIA PARTNERS, S.L.  
 Arquitectes: David Lorente Ibáñez, Josep Ricart Ulldemolins  
 Xavier Ros Majó, Roger Tudó Galí

**H ARQUITECTES**

Indústria 23, 1er pis · 08202 Sabadell (Bcn) · T/F. 93 725 00 48 · www.harquitectes.com

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



# 08 A

Avantprojecte. Febrer 2026  
 2422. Reforma d'habitatge agrícola aïllat  
 Mas Matarrània, L'Albiol, Tarragona

Arquitectura  
**Façana nord. E: 1/100**

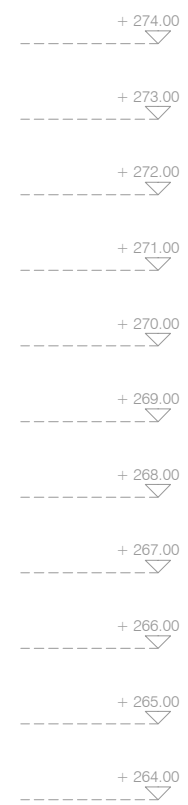
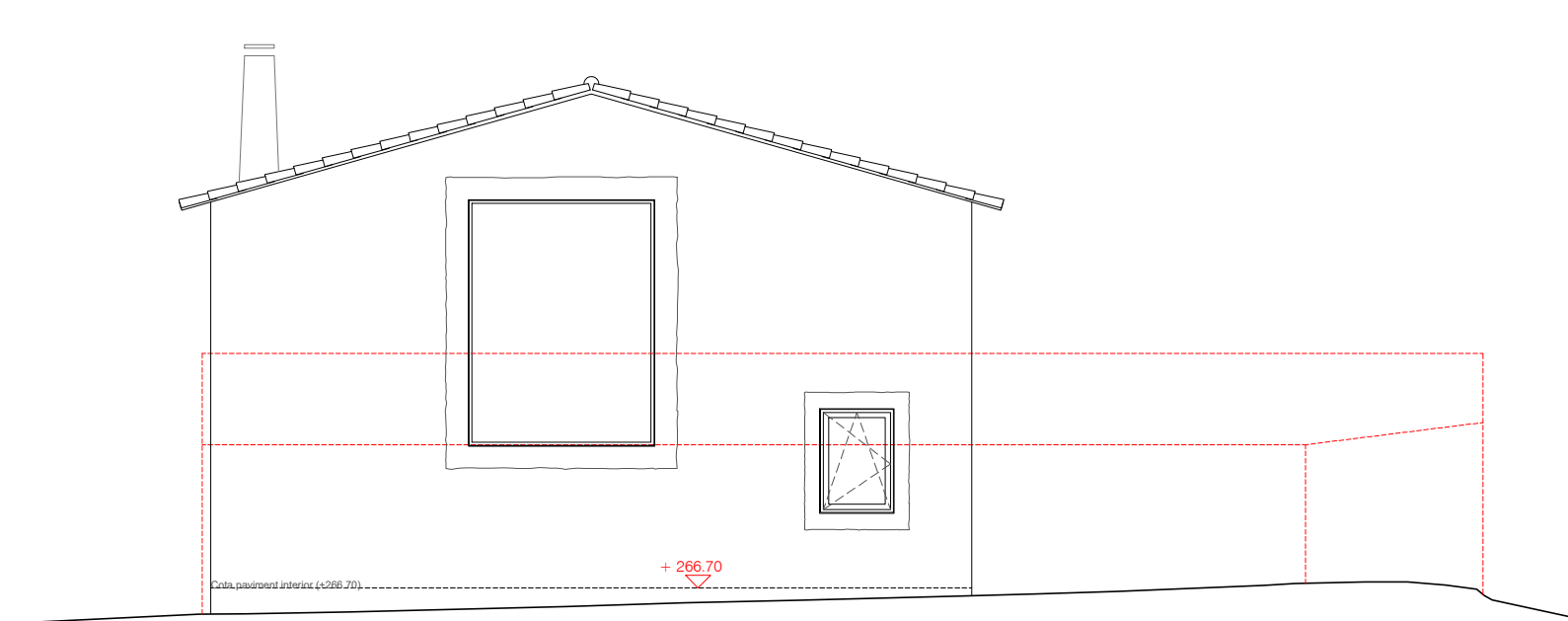
Promotor: MATARRANIA PARTNERS, S.L.  
 Arquitectes: David Lorente Ibáñez, Josep Ricart Ulldemolins  
 Xavier Ros Majó, Roger Tudó Galí

**H ARQUITECTES**

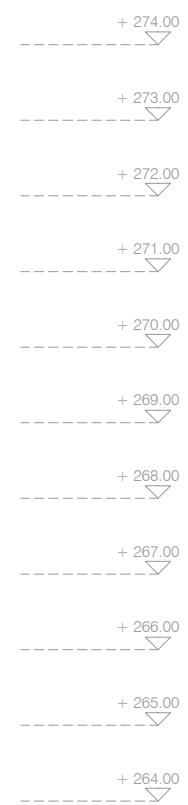
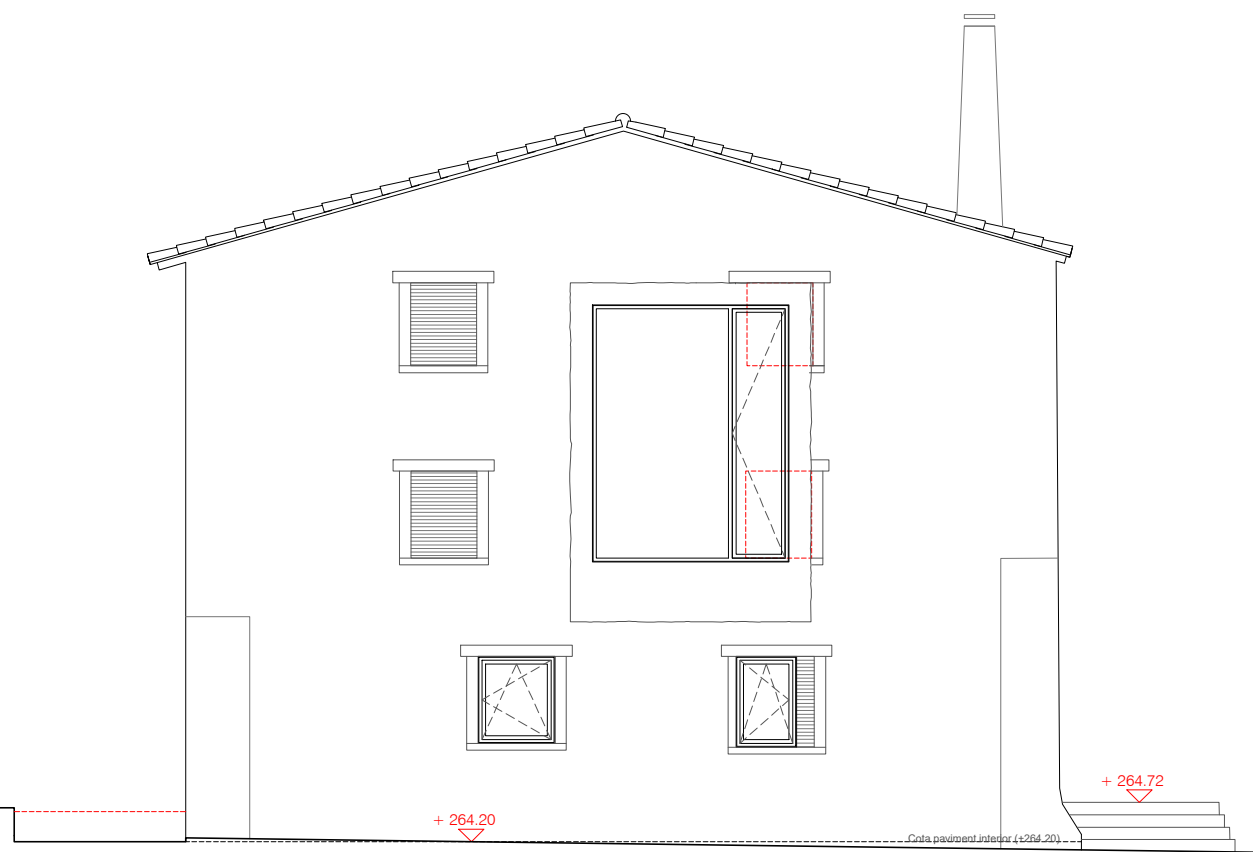
Indústria 23, 1er pis · 08202 Sabadell (Bcn) · T/F. 93 725 00 48 · www.harquitectes.com

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

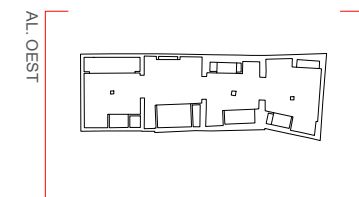
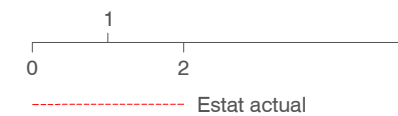
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per Ajuntament de l'Albiol. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de la Seu Electrònica de l'Ens amb el CVE 592EA4952096448C94D7B32D99E54700 i data d'emissió 25/02/2026 a les 17:00:13



Alçat oest



Alçat est



# 09 A

Avantprojecte. Febrer 2026  
 2422. Reforma d'habitatge agrícola aïllat  
 Mas Matarrània, L'Albiol, Tarragona

Arquitectura  
 Façanes oest i est. E: 1/100

Promotor: MATARRANIA PARTNERS, S.L.  
 Arquitectes: David Lorente Ibáñez, Josep Ricart Ulldemolins  
 Xavier Ros Majó, Roger Tudó Galí

## H ARQUITECTES

Indústria 23, 1er pis · 08202 Sabadell (Bcn) · T/F. 93 725 00 48 · www.harquitectes.com

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

## **ANNEX 3**

### **ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)**

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. DADES BÀSIQUES

### 2. PLANEJAMENT I INSTRUMENTS DE PAISATGE

- 2.1 Planejament Territorial
- 2.2 Planejament Territorial Sectorial
- 2.3 Planejament Municipal
- 2.4 Catàleg de Paisatge
- 2.5 Llistat complet de planejament considerat

### 3. PAISATGE A ESCALA TERRITORIAL I DESCRIPCIÓ DEL LLOC

- 3.1 Descripció
- 3.2 Components
- 3.3 Valors
- 3.4 Dinàmiques
- 3.5 Valoració

### 4. PAISATGE DE L'ENTORN I PROJECTE

- 4.1 Descripció i visibilitat de l'emplaçament
  - 4.1.1 Estructura del lloc
  - 4.1.2 El Mas Matarrània
  - 4.1.3 Anàlisi de la visibilitat
  - 4.1.4 Alternatives d'ubicació
- 4.2 Programa i Requisits
  - 4.2.1 Finalitat, justificació i components del projecte
  - 4.2.2 Requisits tècnics i funcionals
- 4.3 Visió Integral del Projecte
  - 4.3.1 Encaix del projecte i visió global de l'ordenació
  - 4.3.2 Valoració global els canvis introduïts pel projecte
- 4.4 Anàlisi Sistemàtic de les Transformacions
  - 4.4.1 Elements construïts
  - 4.4.2 Procés de disseny
  - 4.4.3 Tractament dels exteriors
  - 4.4.4 Arquitectura
  - 4.4.5 Percepció Visual

### 5. ESTRATÈGIES, CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ

- 5.1 Descripció de les Estratègies
- 5.2 Criteris
- 5.3 Mesures

### 6. CONCLUSIONS

## 1. DADES BÀSIQUES

A continuació s'anoten les dades bàsiques de l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística del projecte de rehabilitació del Mas Matarrània, al terme municipal de l'Albiol (Baix Camp).

### Síntesi de l'actuació

L'actuació consisteix en la reforma i rehabilitació del conjunt edificat del Mas Matarrània, situat al centre funcional de la finca agrària, amb una superfície construïda actual aproximada de 850 m<sup>2</sup> i una superfície proposada de 576 m<sup>2</sup>. La intervenció es limita als quatre cossos annexats que conformen el mas històric, amb l'objectiu de:

- regularitzar-ne la volumetria i millorar-ne la coherència arquitectònica,
- actualitzar les condicions d'accessibilitat i habitabilitat,
- adequar la composició de façanes i les obertures a l'ús residencial

No es preveuen noves edificacions deslligades del mas ni l'ocupació de noves peces de sòl agrícola; l'actuació se circumscriu a l'edificació existent i al seu entorn immediat.

### Situació

Municipi: L'Albiol

Comarca: Baix Camp

Província: Tarragona

Paratge: Finca agrària de Mas Matarrània, al contacte amb el límit nord de la urbanització de Les Masies Catalanes.

Referències cadastrals i parcel·lari de la propietat:

- Parcel·la 8, polígon 5, terme municipal de l'Albiol:  
Ref. 43003A005000080001SP (classe urbà, ús residencial – mas i cossos annexos).  
Ref. 43003A005000080000AO (classe rústic, ús agrari).
- Parcel·la 153, polígon 17, terme municipal d'Alcover, ref. 43005A017001530000LR (classe rústic, ús agrari), que queda fora de l'àmbit d'aquest estudi.
- 

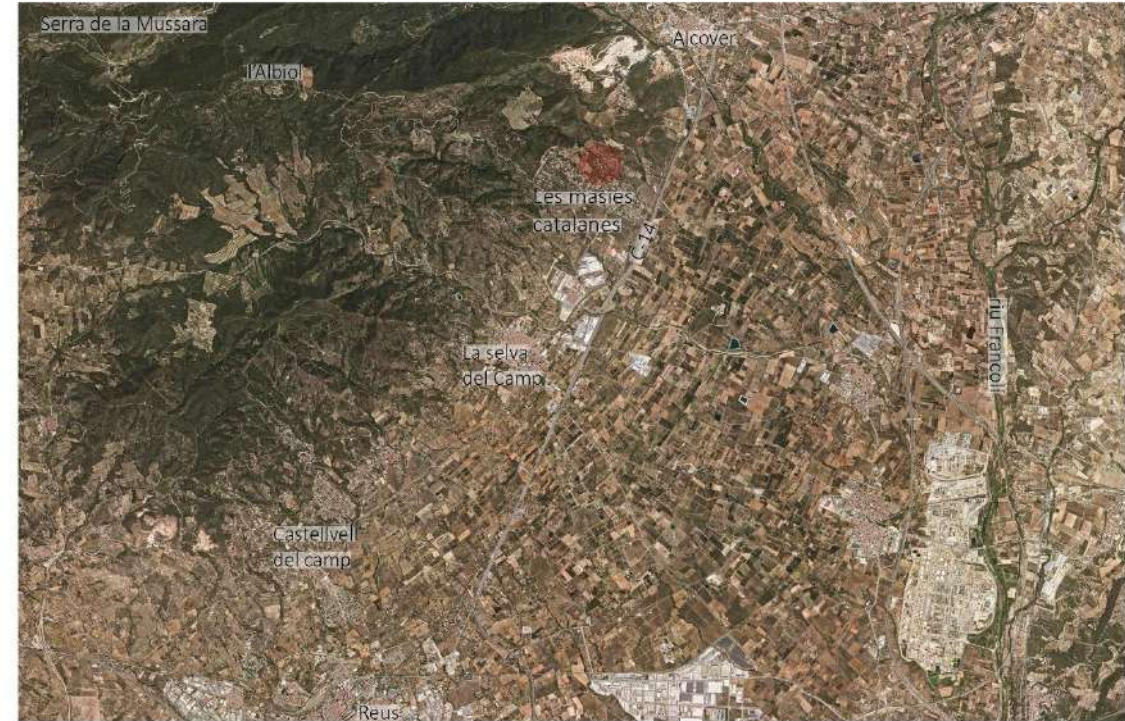
### Coordenades

41.24186507000651, 1.1534960188662604

41°14'30.7"N 1°09'12.6"E

### Àmbit d'Actuació

La propietat està formada per la parcel·la 8 del polígon 5, al terme municipal de l'Albiol, i per la parcel·la 153 del polígon 17, al terme municipal d'Alcover. El projecte es desenvolupa exclusivament a la parcel·la 8, on s'emplaça el mas objecte de rehabilitació. L'àmbit d'actuació es circumscriu al mas i als seu entorn immediat. L'accés rodat principal a la finca es fa pel carrer del Pi que connecta amb la urbanització de Les Masies Catalanes.



### Superfície transformada

L'àmbit d'intervenció on es concentren les obres de rehabilitació correspon al mas amb una superfície construïda aproximada de 850m<sup>2</sup> sobre una superfície de 300m<sup>2</sup> de l'entorn immediat que s'adequa.

### Promotor

MATARRANIA PARTNERS, S.L.  
B64017585  
Carrer Jacinto Benavente, 15  
08017 BARCELONA

### Redactors del Projecte d'Actuació Específica (PAE):

PERALTA URBANISME S.L.P.

### Redactors del Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP):

PERALTA URBANISME S.L.P.

### Autor del projecte arquitectònic:

L'equip redactor del projecte bàsic és el despatx professional HARQUITECTES Àrea Productiva S.L.P., amb NIF: B64684772, adreça al Carrer de la Indústria 23, 1r pis, 08202 Sabadell, Barcelona.

Els arquitectes redactors membres de la societat HARQUITECTES Àrea Productiva S.L.P. són els següents:

David Lorente Ibáñez	NIF 52150717B	col·legiat núm. 32812/1
Josep Ricart Ulldemolins	NIF 46647138C	col·legiat núm. 30322/4
Xavier Ros Majó	NIF 34754325Z	col·legiat núm. 30206/6
Roger Tudó Galí	NIF 39186912H	col·legiat núm. 32589/9

— Límit de propietat  
Mas Matarrània



## 2. PLANEJAMENT I INSTRUMENTS DE PAISATGE

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

Pla territorial parcial del Camp de Tarragona (en endavant, PTCT). Aprovació definitiva en data 12/01/2010.

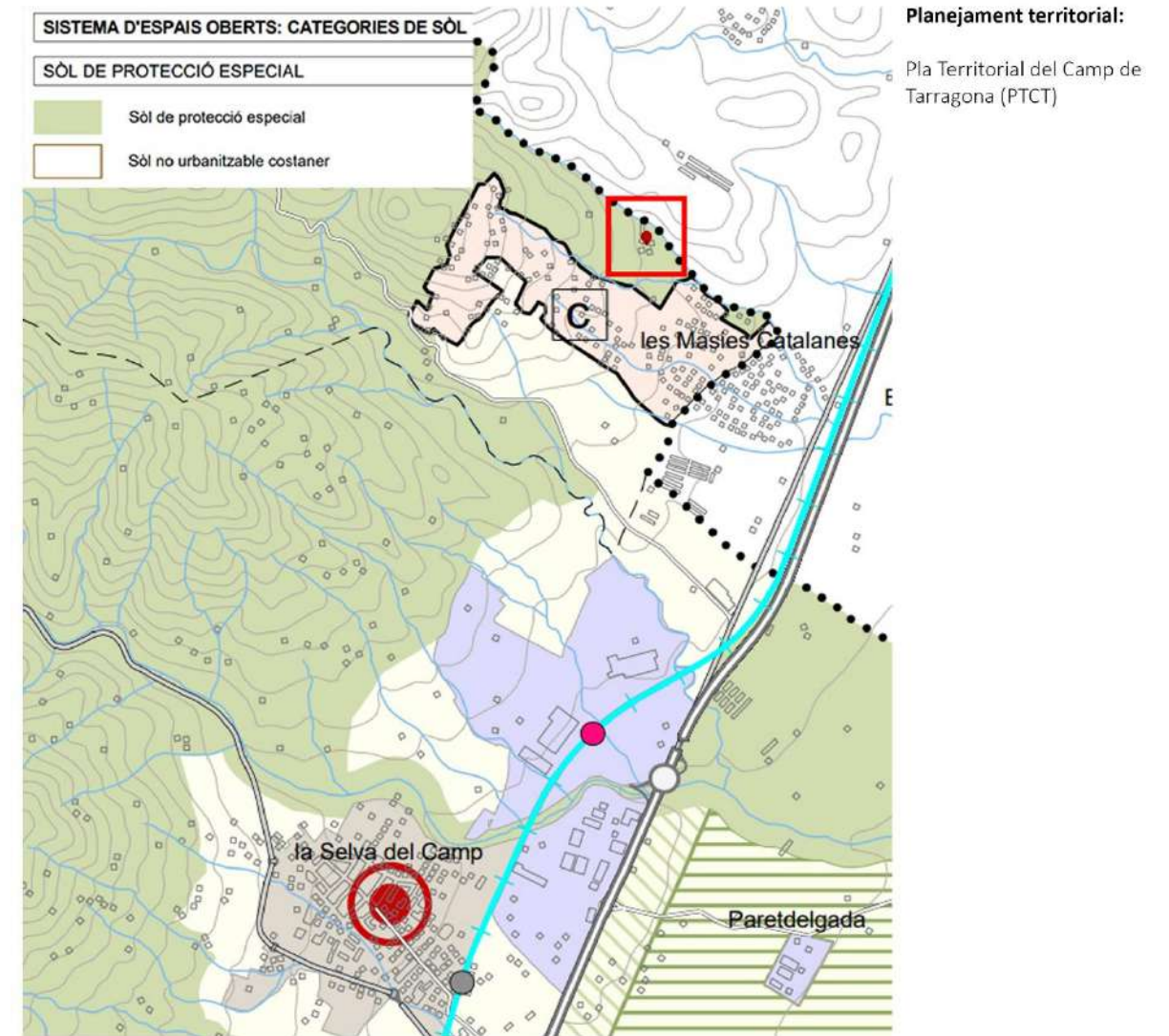
El PTCT inclou l'àmbit d'actuació dins la categoria de sòl de protecció especial.

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).

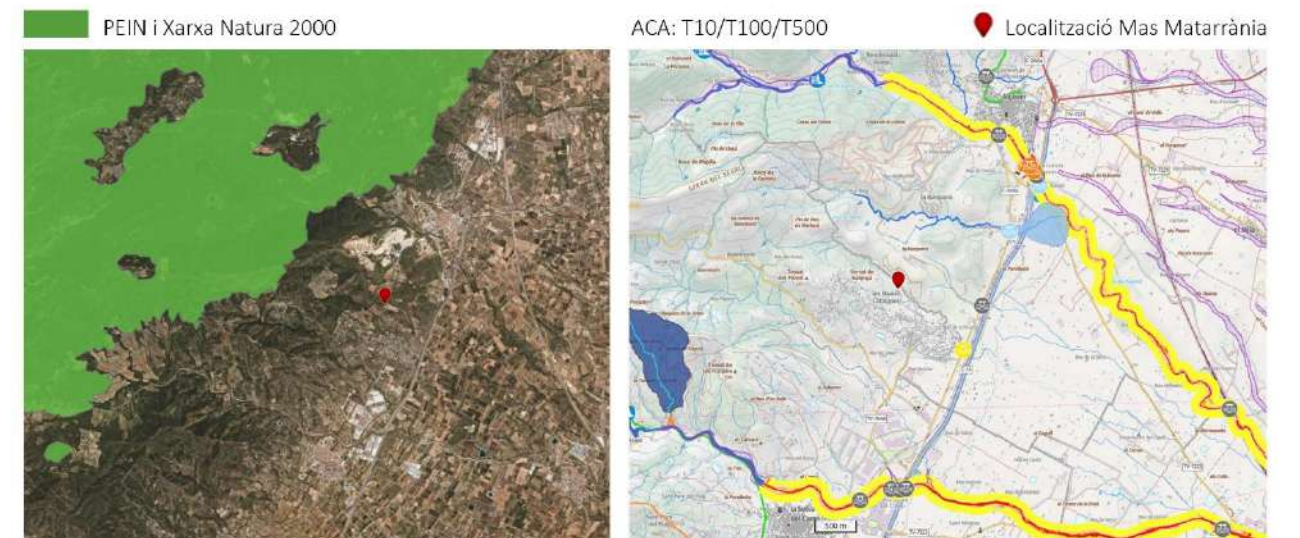
Segons les Normes d'ordenació territorial del PTCT, el sòl de protecció especial és aquell que, per valors naturals i de connectivitat ecològica o per la seva localització, resulta més adequat per integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts. El PTCT estableix que aquest sòl ha de classificar-se 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.).

Pel que fa al sistema d'assentaments, el PTCT assigna a la urbanització de Les Masies Catalanes (l'Albiol) la "indicació de centralitat" per atendre necessitats endògenes mitjançant dotacions i equipaments, atesa la dimensió i accessibilitat del nucli històric. 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.



#### Planejament territorial sectorial :



## 2.2 Planejament territorial sectorial

D'acord amb la comprovació específica realitzada sobre visors sectorials oficials (marques de control en les imatges aportades), 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.

**c) Aigües de Catalunya (ACA) :** Segons el Mapa de perillositat per inundació i la cartografia de domini públic hidràulic i zona de flux preferent, 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.

No es constaten afectacions sectorials limitants derivades del PEIN, de la Xarxa Natura 2000 ni de la cartografia d'inundabilitat de l'ACA sobre l'àmbit del PAE

## 2.3 Planejament urbanístic municipal. Normes subsidiàries de Planejament Municipals

El planejament urbanístic vigent al municipi de l'Albiol són les Normes Subsidiàries de Planejament Municipal (NNS), aprovades definitivament en data 24/07/1996 i publicades al DOGC el 21/10/1996.

Pel que fa al règim urbanístic aplicable, les NNUU estableixen, per a la Clau 9. Sòl no urbanitzable. Agrícola permanent, els articles següents:

### Article. 151. Usos

*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.*

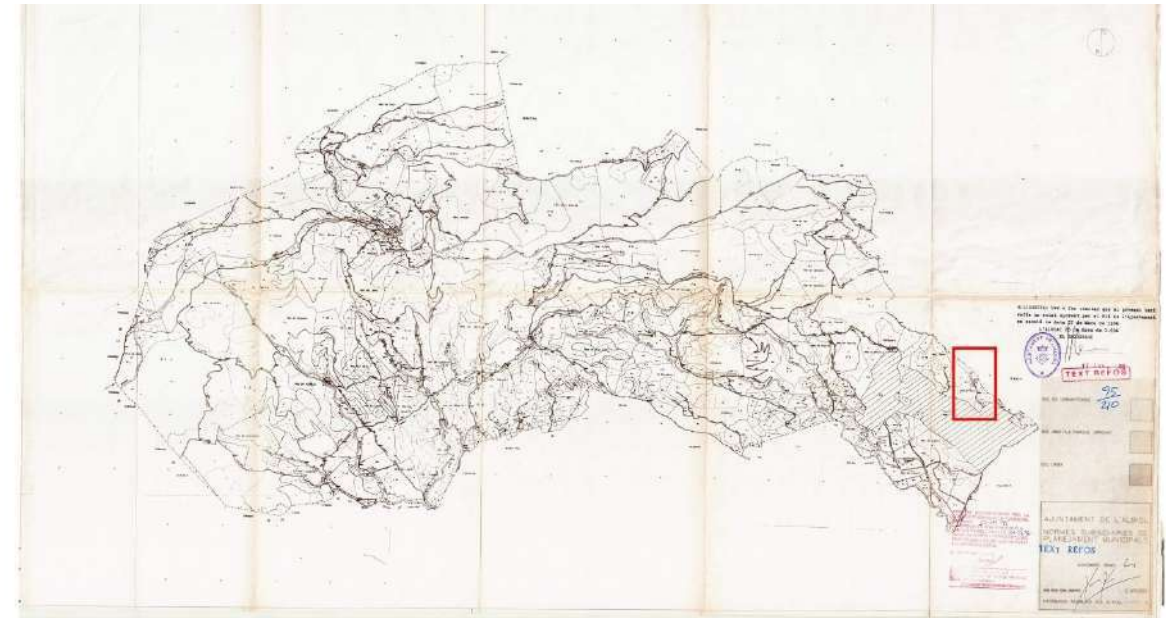
### Article. 152. Nucli de població

*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.*



Normes subsidiàries de planejament municipal: municipi de l'Albiol



## 2.4 Catàleg de paisatge

L'àmbit de Mas Matarrània s'inscriu dins la unitat de paisatge "Conca d'Alforja-Vilaplana" definida pel Catàleg de Paisatge del Camp de Tarragona elaborat per l'Observatori del Paisatge de Catalunya, aprovat definitivament el 19/05/2010 i amb edicte de 28/05/2010.

La Conca d'Alforja-Vilaplana es troba a la comarca del Baix Camp, amb una superfície de 8.898 ha, i abraça els següents municipis: oest d'Alforja, nord de les Borges del Camp i Maspujols, l'Aleixar, sud de Vilaplana, nord de Castellvell del Camp, de l'Almóster i de la Selva del Camp, i sud de l'Albiol. Es tracta d'una conca semi tancada, configurada com una cubeta sota la serra de la Mussara: els vessants forestals de pins i alzines tanquen la conca, mentre que el fons presenta un ús agrícola intensiu, amb oliveres i avellaners especialment als terrenys de regadiu prop dels nuclis d'Alforja, Vilaplana, l'Aleixar i la resta de pobles rurals que en formen part.

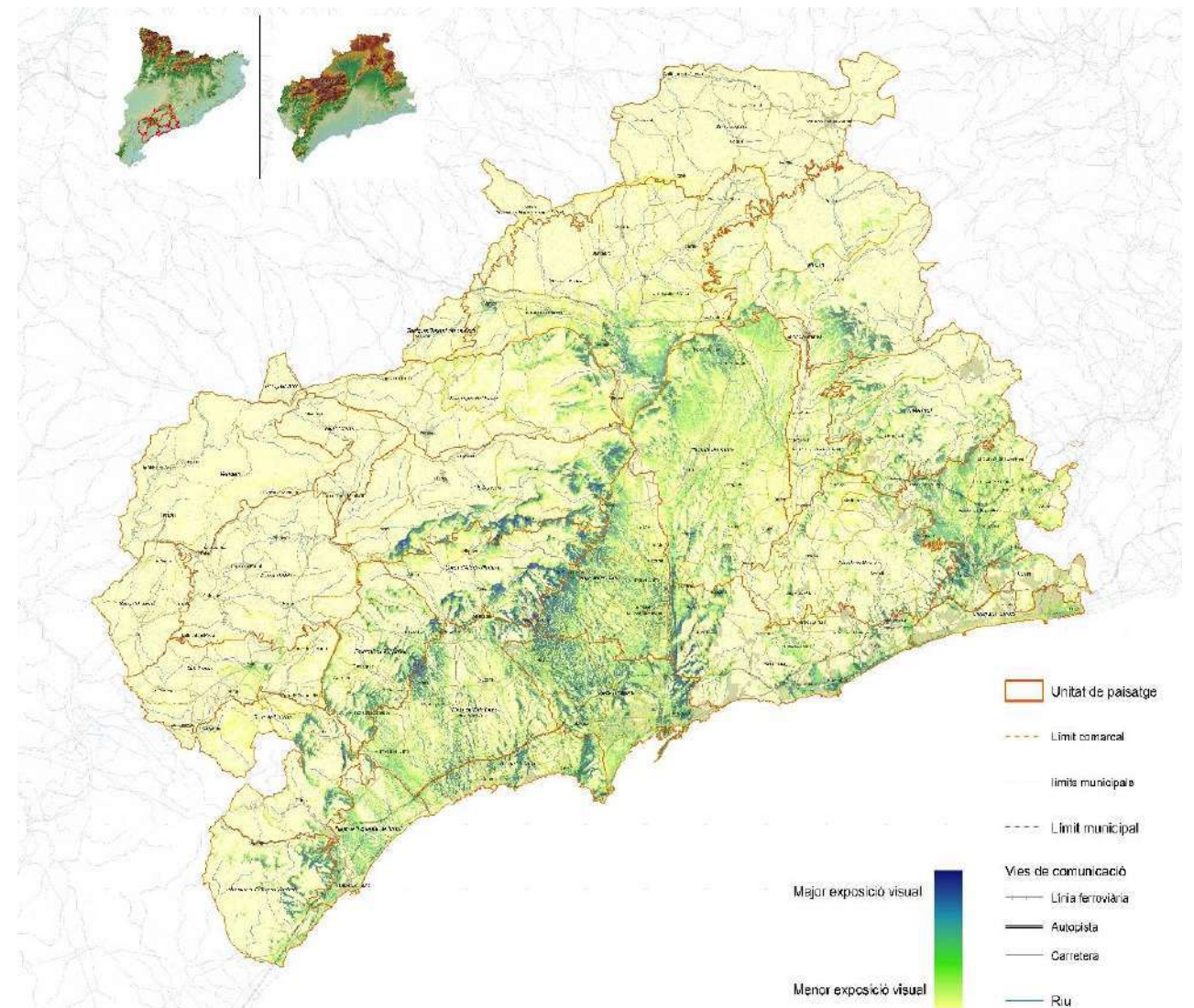
El paisatge es llegeix com un mosaic agroforestal: a les parts altes dominen les pinedes i els alzinars, sovint sobre antics bancals i marges de pedra seca; a les parts baixes i fondalades, els conreus llenyosos (avellaner, olivera, ametller, algun garrofer i vinya) es combinen amb petites hortes per a l'autoconsum, alimentades per mines, pous i fonts associats a la xarxa de rieres d'Alforja, Maspujols, la Selva i la riera del Burguet. Aquest paisatge productiu té un fort component identitari: forma part de la DO Avellana de Reus i de la DO Siurana per a l'oli d'oliva, i es troba en contacte amb l'àmbit de les Muntanyes de Prades, d'elevat interès ecològic. El mateix Catàleg de Paisatge del Camp de Tarragona posa en relleu el valor dels masos i masies com a elements clau del paisatge rural tradicional:

*"Els masos i masies tenen un gran valor històric lligat al testimoniatge d'un tipus d'assentament pretèrit que permet comprendre com eren les relacions ésser humà-natura en un passat no tan llunyà. Molts dels masos i masies han perdut el seu ús al llarg de la segona meitat del segle XX, per la qual cosa bona part d'aquest patrimoni es troba en diversos estats de degradació."*

Associant directament el conjunt del Mas Matarrània a aquest context paisatgístic de mosaic agrari de secà i petits boscos, on la preservació i la recuperació de masos i elements d'arquitectura rural constitueixen una peça important per mantenir els valors paisatgístics, ecològics i culturals de l'àmbit.

## 2.5 Llistat complet de planejament considerat

- Planejament territorial
- Pla Territorial del Camp de Tarragona
- Planejament territorial sectorial
- Planejament urbanístic municipal. NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT MUNICIPALS
- Catàleg de paisatge



Catàleg de paisatge del Camp de Tarragona -Exposició visual

### 3. PAISATGE A ESCALA TERRITORIAL I DESCRIPCIÓ DEL LLOC

#### 3.1 Descripció

La depressió d'Alforja i Vilaplana es correspon amb una cubeta d'erosió que s'obre al peu de les cingleres que caracteritzen el costat meridional de la Mussara. Els cingles formen una gran muralla pètria que tanca pel nord l'àrea deprimida topogràficament on es localitzen els nuclis d'Alforja, Vilaplana i l'Aleixar. Una alineació de turons d'altitud més modesta, a l'est dels quals s'ubica el Mas Matarrània, tanca la conca pel sud i la separa de la gran plana del Baix Camp. D'aquesta manera el centre de la petita depressió adquireix una personalitat pròpia i diferenciada dels territoris veïns.

#### 3.2 Components del paisatge

- Unitat geomorfològica: Depressió d'erosió situada al peu meridional de la serra de la Mussara, de transició entre els relleus abruptes de cinglera i la plana del Baix Camp.
- Cobertes del sòl: Predomini de masses forestals d'alzinar i pi blanc als vessants que encerclen la conca; a les parts planes i suau ondulació dominen les feixes de conreu.
- Mosaic agrari: Paisatge agrícola continu entre Alforja i, cap a Vilaplana-la Selva del Camp, estructura agroforestal més mixta. Conreus principals: olivera i avellaner; presència testimonial de vinya, garrofer i cereals; horta d'autoconsum a l'entorn dels nuclis i masos.
- Xarxa hídrica: Cursos de règim estacional i cabals modestos; destaquen les rieres d'Alforja, de Maspujols, de la Selva i, a escala local, la riera del Burguet, que estructura el drenatge de la finca.
- Poblaments i morfologies: Nuclis compactes de caràcter rural, tipologies de baixa alçada i llenguatge constructiu tradicional; presència de masos amb marges de pedra seca i camins rurals com a elements vertebradors.
- Dinàmiques recents: Influència de la proximitat a Reus i a les principals vies comarcals, amb aparició puntual de residencialització i segones residències, si bé el caràcter dominant continua essent agrari i forestal.

#### 3.3 Valors

L'ondulació del terreny i la bona orientació del vessant -amb visuals àmplies que, en dies clars, arriben fins al mar- confereixen a la conca un alt valor escènic. S'hi afegeix la qualitat dels nuclis històrics, com Alforja i l'Aleixar, que aporten singularitat morfològica i cromàtica al conjunt. La presència de construccions de pedra seca -marges, feixes, cabanes, eres, mines d'aigua, basses i fonts- juntament amb masos senyorials i cases de tros, constitueix un patrimoni amb valor simultàniament estètic, etnològic i funcional.



Fotografia feta des de la carretera TV-7046, entre la urbanització Les Masies Catalanes i l'Albiol

Entre els valors ecològics destaquen les restes d'alzinar litoral amb marfull, localitzades als indrets més obacs i humits, on sovint conviuen amb roure de fulla petita, carrasca, pi blanc i un estrat arbustiu ben representat. La regressió d'aquests alzinars originaris ha donat lloc a pinedes secundàries (pi blanc, puntualment pi pinyer o pinastre) que, en sectors alterats, evolucionen cap a garrigues i brolles.

A la perifèria del que es preveu com a futur Parc Natural de les Muntanyes de Prades i Poblet, l'existència de camps oberts, processos de naturalització de feixes abandonades i una baixa intensitat d'explotació forestal afavoreixen la diversitat d'hàbitats en un context bioclimàtic de transició, amb notable riquesa florística i faunística.

El paisatge productiu manté valors acreditats per la DO Avellana de Reus i la DOP Siurana (oli d'oliva), que sintetitzen la relació entre sòl, conreu i saber fer agrari. La proximitat a la costa i la possible declaració del parc natural incideixen positivament en la percepció i la gestió d'aquests valors. El manteniment de l'activitat agrària és, per tant, clau per conservar el caràcter rural i per diversificar usos de lleure més enllà del turisme de sol i platja i del turisme urbà.

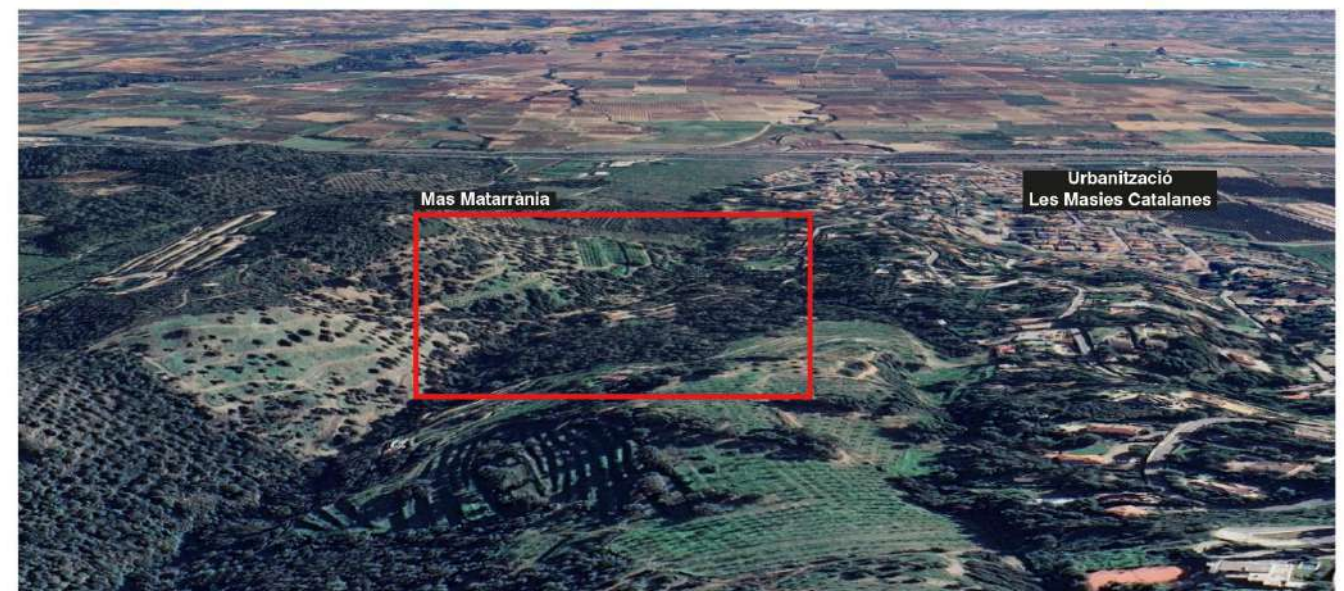
Quant als valors d'ús social, la proximitat a les principals àrees poblades de la demarcació i als nuclis turístics propicia una alta freqüentació per a activitats de natura (senderisme, bicicleta) i l'increment sostingut de l'allotjament en cases de turisme rural, reforçant la funció social del paisatge sempre que aquestes pràctiques es gestionin amb criteris de capacitat de càrrega i compatibilitat agrària.

### 3.4 Dinàmiques

Donats els usos i cobertes del sòl predominants, la dinàmica del paisatge es manté relativament estable. L'agricultura es sosté gràcies a l'ampliació de les superfícies amb reg de suport. Tot i que rieres i barrancs rarament presenten grans cabals i pateixen fortament l'eixut estival, l'aprofitament de les aigües subterrànies mitjançant mines, pous i fonts ha permès l'increment notable de les terres regades, destinades bàsicament a l'avellaner. Un segon conreu en expansió és l'olivera, cada cop més associada al reg gota a gota per augmentar la productivitat. Als entorns immediats dels nuclis urbans, sempre en terrenys de reg, s'hi cultiven hortalisses i arbres fruiters (especialment presseguers i cirerers).

Actualment, l'ús de maquinària de gran potència per a abancalaments i moviments de terres (desmunts i terraplens) comporta una alteració de l'orografia; tanmateix, a curt termini redueix l'erosió, facilita l'ús de maquinària i fa possible l'explotació agrícola. Aquestes actuacions afavoreixen un canvi de patró de conreus i s'observa la substitució progressiva de l'avellaner per l'ametller, més adaptat a l'agricultura a temps parcial.

L'activitat silvícola, d'escàs valor econòmic, consisteix en tals periòdiques que, en general, provoquen modificacions paisatgístiques moderades, però incrementen el risc d'incendi si s'abandonen les restes vegetals a l'interior de les masses forestals. Els processos recents d'urbanització exerceixen pressió sobre el sòl agrari i sobre els elements identitaris del paisatge, fet que pot disminuir la interrelació quotidiana de la població amb l'entorn.



### 3.5 Valoració

El conjunt que articulen la topografia en conca, la vegetació -tant l'autòctona (alzinar litoral, pinedes secundàries, brolles) com la introduïda per l'activitat agrària-, la hidrografia de rieres i torrents estacionalitzats, els condicionants climàtics mediterranis i els patrons històrics de conreu i camins, juntament amb els nuclis de traça medieval i el teixit de masos, concentra molts dels valors clàssics de la ruralitat catalana i de la implantació humana respectuosa amb el lloc. La Conca d'Alforja-Vilaplana, tancada al nord per la muralla de cingleres de la Mussara i separada de la plana del Baix Camp per una alineació de turons, ofereix una lectura nítida d'aquest mosaic agroforestal sostingut per marges de pedra seca i feixes de secà.

Aquests valors es fan especialment perceptibles a l'entorn del Mas Matarrània. La seva situació sobre un petit promontori, a tocar de la riera del Burguet, permet que el paisatge distant participi del més proper: les visuals s'encadenen des de la línia poderosa de cingleres fins als planejaments agrícoles de la vall, integrant oliverars, vinya, fruiters i masses d'alzinar. La continuïtat morfològica de bancals i camins, i el cromatisme canviant dels conreus al llarg de l'any, reforcen una identitat paisatgística unitària i llegible.

Com en altres punts alts del Camp de Tarragona, els turons i replans propers actuen com a miradors naturals que expliquen el conjunt: la successió de serres, la plana i, en dies clars, la línia marina constitueixen l'escala gran; les feixes treballades, els boscos i els elements etnològics -eres, pous, parets i escales de pedra seca- construeixen l'escala pròxima. Entre ambdues, el mas actua de frontissa, fixant en el lloc l'articulació entre producció, habitatge i paisatge.

Històricament, l'assentament rural en aquest àmbit ha ocupat posicions de control i protecció del sòl fèrtil, amb una arquitectura de massa sobre buit, materials locals i una economia de mitjans que ha deixat una empremta mesurada. El Mas Matarrània s'insereix en aquest patró: més que dominar, acompanya la forma del terreny i la lògica hidrològica de la conca, preservant la permeabilitat i la continuïtat ecològica pròpia d'un paisatge de secà.

Així, qualsevol decisió sobre el mas incideix en un sistema ampli -ecològic, productiu i cultural- que supera l'àmbit immediat de la finca. La seva lectura paisatgística demana, per tant, la mateixa prudència i mesura amb què es van establir els primers marges i camins: reconèixer el valor del lloc, mantenir-ne la llegibilitat i reforçar, sense estridències, allò que el fa específic.



## 4. PAISATGE DE L'ENTORN I PROJECTE

### 4.1 Descripció

#### 4.1.1 Estructura de l'entorn i valors paisatgístics

El Mas Matarrània se situa sobre un petit promontori dins la conca d'Alforja, en una posició lleugerament elevada respecte als terrenys agrícoles que descendeixen suaument cap a la riera del Burguet. Aquesta implantació fa que el mas es percebi com una fita propera dins del paisatge immediat, sense adquirir una presència dominant ni una visibilitat llunyanana. La pendent moderada del terreny i la configuració en conca contribueixen a una protecció visual natural des de les principals infraestructures viàries, de manera que el conjunt no és perceptible des de la C-14 ni des d'altres vies de major capacitat.

La finca presenta una estructura agroforestal contínua, amb predomini d'oliverars, vinya i arbres fruiters, i un perímetre reforçat per masses d'alzinar. Aquest mosaic productiu s'organitza mitjançant un sistema de feixes successives, definides per marges de pedra seca i camins interns de servei, que adapten l'ús agrícola a la topografia ondulada del lloc. Aquesta morfologia escalonada permet un drenatge natural cap als eixos hidrològics, mantenint la permeabilitat del sòl i evitant la necessitat de crear noves plataformes artificials.

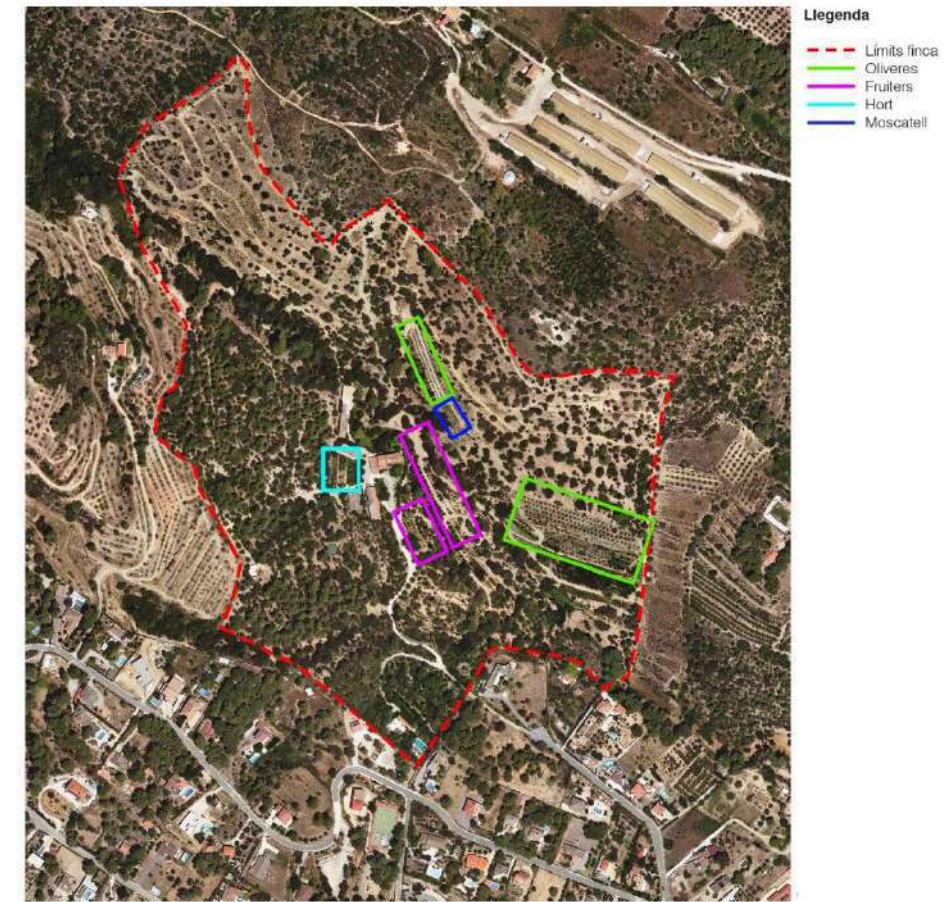
El torrent adjacent, que actua com a límit de terme municipal, és l'element principal que estructura l'entorn immediat del mas. La seva traça defineix la conca topogràfica, genera visuals creuades entre vessants i ordena tant la disposició dels conreus com la vegetació associada a la llera. A més de la seva funció paisatgística i visual, el torrent té un paper ambiental rellevant, vinculant el sistema agrari amb la dinàmica natural de l'aigua, fet que requereix preservar-ne la continuïtat, la secció i el correcte funcionament hidrològic, especialment en episodis de pluja.

#### 4.1.2 Antecedents

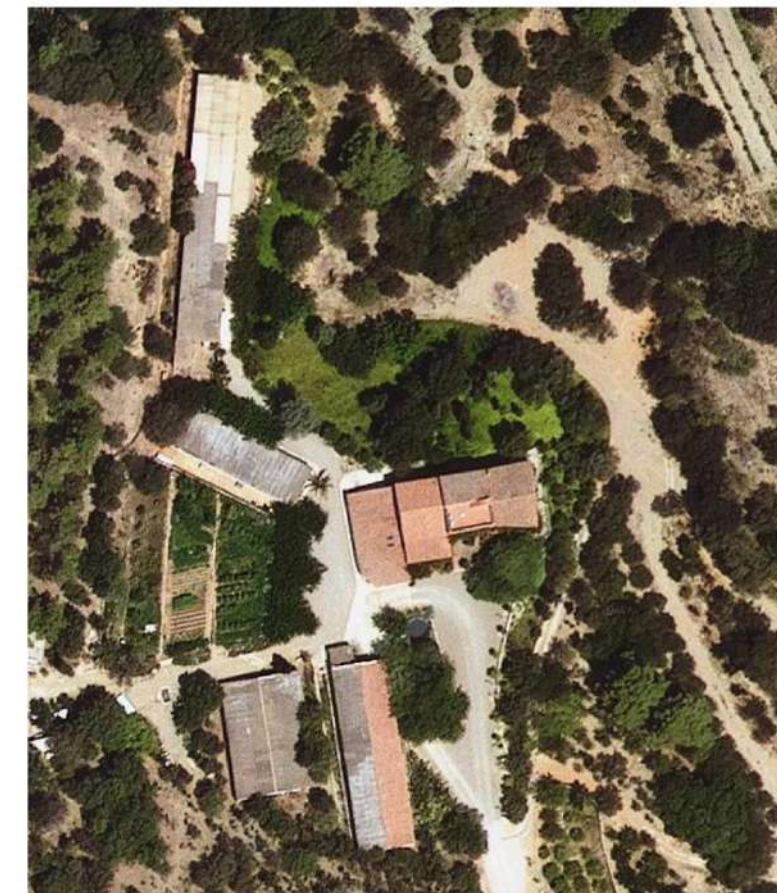
Es tracta d'una finca agrària familiar de 21,5 hectàrees (214.733m<sup>2</sup>), dedicada principalment al cultiu d'oliveres, vinya i arbres fruiters, i envoltada per boscos d'alzines que en reforcen el caràcter rural i natural propis de la seva unitat de paisatge. Més al nord, al cor de la propietat, s'hi localitza un arxipèlag d'edificacions de caràcter agrícola, dins del qual es poden distingir dues agrupacions edificatòries clarament diferenciades.

D'una banda, destaca un mas originari del segle XV al qual, amb el pas del temps, s'han anat annexant tres cossos addicionals fins a configurar un conjunt compacte de quatre volums de diferents alçades, que oscil·len entre planta baixa i planta baixa més dues plantes. Aquest conjunt va ser rehabilitat entorn dels anys 2000 per adaptar l'ús de cada cos com a espais d'ús domèstic. L'accés principal a aquest nucli edificat es produeix mitjançant una pista procedent de la urbanització de Les Masies Catalanes, vinculada al carrer del Pi, que culmina en una gran era situada davant la façana sud del conjunt, actuant com a espai de relació i connexió amb l'entorn immediat.

D'altra banda, als anys cinquanta es van construir cinc naus agrícoles aïllades, totes elles en planta baixa i de gran longitud, destinades inicialment a la cria de porcs. Actualment se'n conserven quatre, que s'utilitzen com a magatzems per a la maquinària i el material agrícola de la finca.



Ortofotomapa: límits i cultius de la finca.



Zoom de l'arxipèlag d'edificacions al centre de la finca

Legenda

- Límits finca
- Oliveres
- Fruiters
- Hort
- Moscatell

#### 4.1.2 El Mas Matarrània

El sistema edificat es concentra al centre funcional de la propietat. D'una banda, el mas històric, està configurat per quatre volums adossats i implantat sobre l'era del petit promontori central, que actua com a peça principal de govern de la finca i punt de distribució dels recorreguts. De l'altra, a una cota lleugerament inferior i amb suficient distància per minimitzar interferències visuals, es disposen les quatre naus lineals de mitjan segle XX, actualment destinades a suport de l'activitat agrària (magatzem i manteniment). La lectura conjunta és la d'un nucli domèstic compacte i reconeixible, i un espai productiu discret integrat per la baixa alçada de les naus, el teló vegetal existent i la direccionalitat de les crugies.

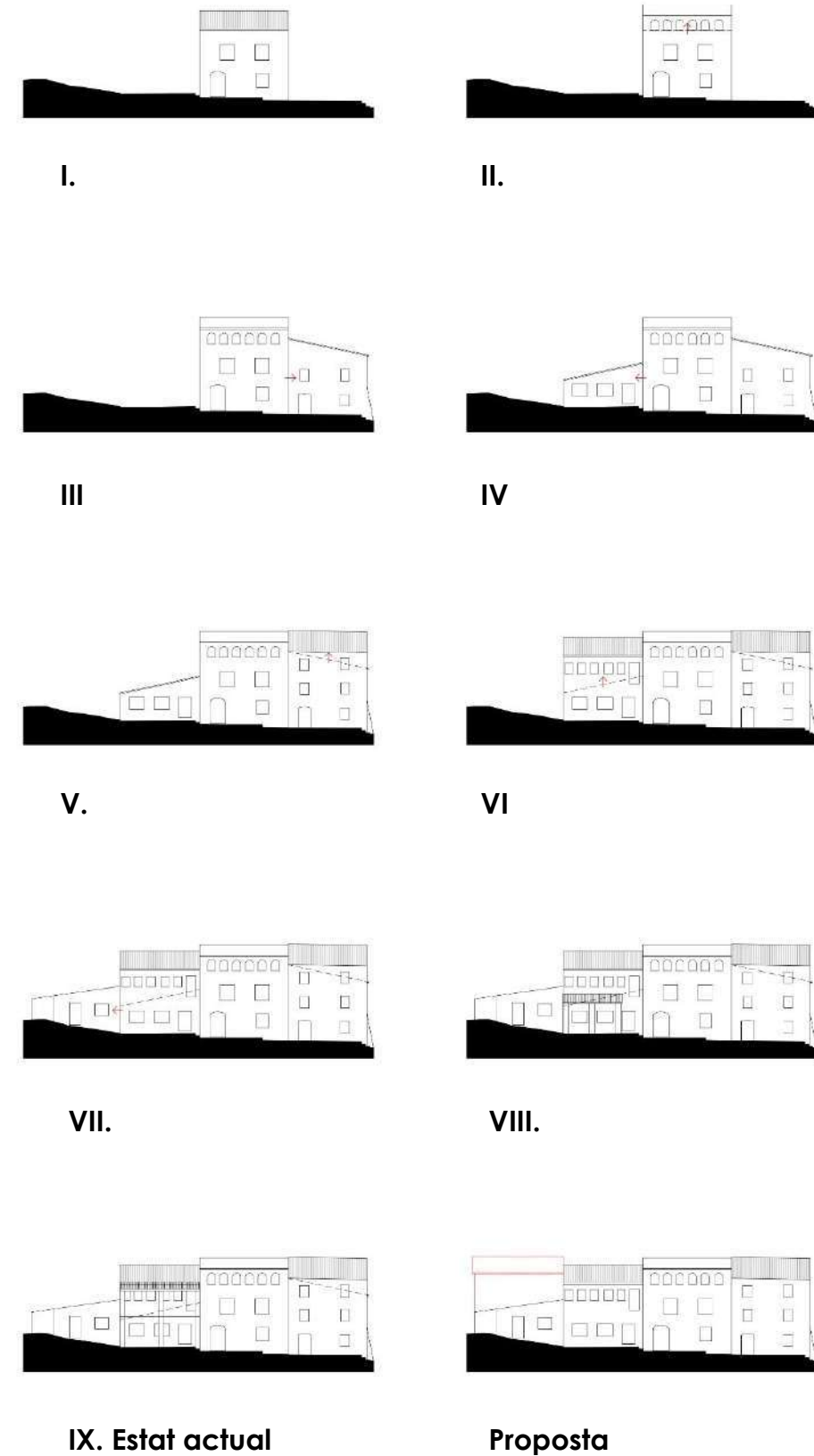
L'accessibilitat principal s'efectua des del sud, a través del teixit viari de les Masies Catalanes, i culmina a la plataforma del mas, on es resol l'estada i la maniobra amb afectació mínima. En termes de percepció, la posició elevada del mas assegura vistes obertes cap a la vall i la plana, mentre que la resta d'edificacions queda sotmesa a un règim de baixa exposició, fet que preserva el caràcter rural i la continuïtat del paisatge agrari. Aquesta organització, sostinguda per la topografia i els elements constructius tradicionals, permet compatibilitzar habitatge i activitat agrària sense generar nous fronts edificats ni alterar l'estructura territorial existent.

#### Evolució arquitectònica

Es tracta d'un conjunt resultant d'una llarga evolució que, fins a mitjan s.XX, va créixer per agregació compartint parets mitgeres i, posteriorment amb l'aparició de volums aïllats ramaders.

- En el passat, originalment, la finca comptava únicament amb una edificació (cos 1): un mas primigeni de PB+1, datat aproximadament del s. XV i construït amb pedra d'Alcover.
- Al s.XIX per acollir els masovers, s'hi va annexar a la testa est del mas primigeni un segon cos (cos 2) de la mateixa alçada, amb murs de paredat i coberta a una aigua desaiguant cap a est. En una etapa similar, a la testa oest del mas primigeni s'hi va construir, també amb murs de paredat i coberta a una aigua desaiguant cap a oest, un cos adjacent en planta baixa (cos 3) destinat a tancar-hi bestiar. Totes tres edificacions compartien una mateixa alineació tant a la façana sud com a la nord.
- A posteriori, es va dur a terme una remunta dels cossos 1 i 2, assolint dos cossos annexats de PB+2, tots dos amb coberta a dues aigües (carener nord-sud). Com es pot veure a les imatges, la planta sota coberta del cos 2 comptava amb dues grans obertures a la façana est, fet típic de la tipologia de la masia catalana.
- Als anys 50, el caràcter agrícola de la finca es va voler complementar amb un cert grau d'explotació ramadera consistent en la cria de porcs, i es va construir un arxipèlag de cinc naus en PB, independents respecte del conjunt d'edificacions prèvies.

#### Evolució arquitectònica



- Al llarg dels anys 60 i 70, amb la finalitat d'emmagatzemar i assecar ametlles i garrofes, es va efectuar una remunta amb totxana del cos 3, generant una nova coberta a dues aigües que es mimetitzava amb les cobertes dels cossos 1 i 2. D'aquesta manera es conferia al cos 3 un caràcter similar en alçada i volumetria als altres dos cossos del conjunt. En aquest moment, també s'hi va annexar a la façana sud d'aquest tercer cos un porxo en PB.

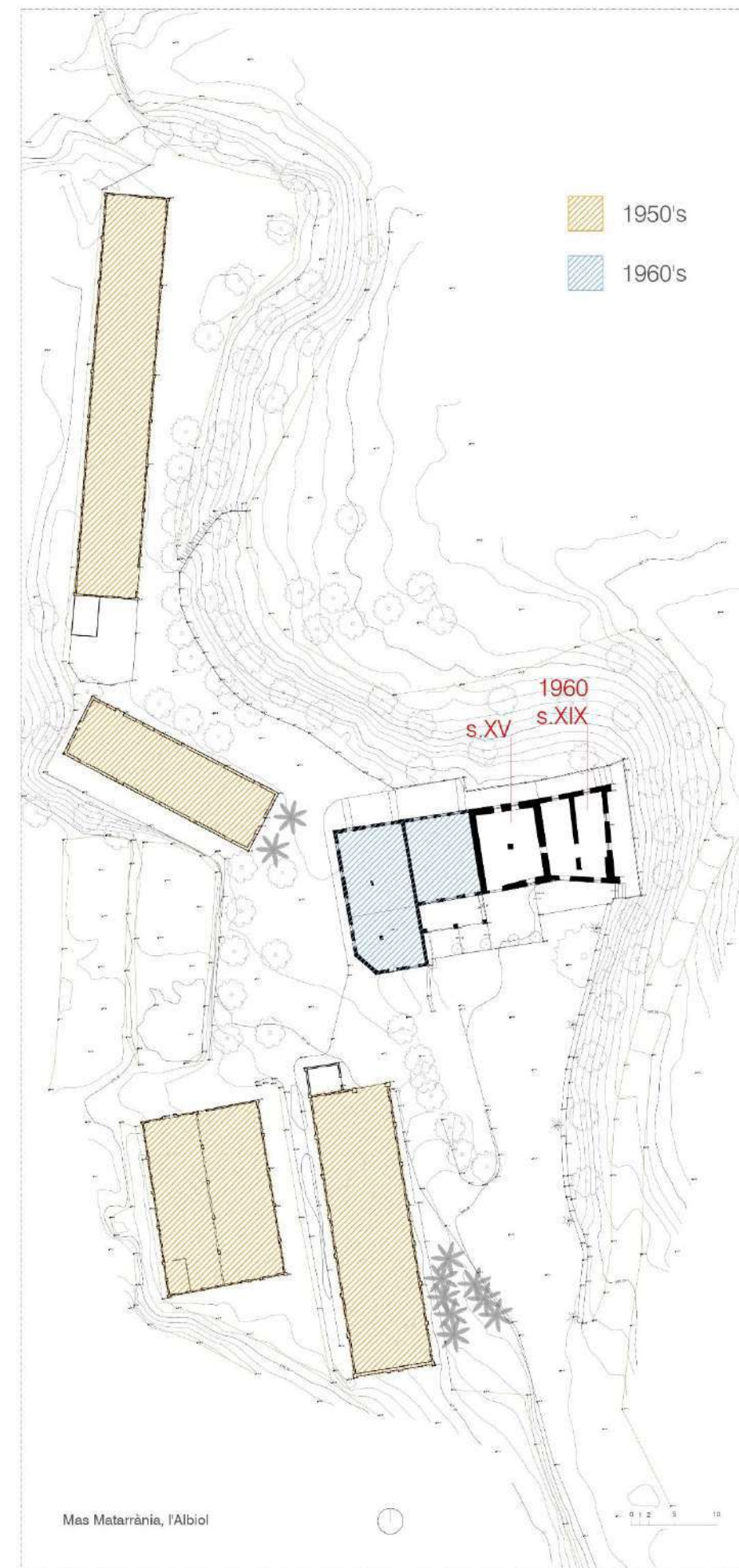
- Durant aquesta mateixa època, amb la finalitat de complementar l'explotació porcina de la finca, a la testa oest del cos 3 s'hi va annexar una nau de caràcter agrícola (cos 4), en planta baixa i de caràcter longitudinal, feta de totxana i amb la coberta a una sola aigua desaiquant en direcció oest. Aquesta última edificació respecta l'alineació a façana nord de la resta d'edificacions del conjunt, però sobrepassa considerablement l'alineació a sud dels altres tres cossos.

- Vora els anys vuitanta, l'activitat ramadera va aturar-se i les cinc naus aïllades van passar a utilitzar-se com a magatzems de maquinària agrícola, productes agrícoles i de manteniment, i com a viver d'arbres fruiters i altres productes d'horta.

- A principis dels 2000, es va dur a terme una intensa rehabilitació del conjunt de quatre cossos annexos per tal d'acondicionar-los com a espais domèstics i conferir al conjunt un caràcter residencial. Pel que fa als exteriors, es va elevar el porxo ubicat a la façana sud del cos 3 i es van arrebossar els cossos 2, 3 i 4 per conferir un cert caràcter unitari al conjunt. Tot i així, actualment el cos 4 genera una disconformitat considerable respecte dels altres tres cossos, a causa de la seva alçada inferior, la seva llargada excessiva en planta i la geometria i orientació de la seva coberta (a una sola aigua en direcció oest).

- D'altra banda, tot i tractar-se de quatre cossos annexats i destinats actualment a un mateix ús (residencial), la connectivitat interior entre ells és molt escassa, fet que dificulta el funcionament actual del conjunt. Les úniques connexions són les següents: en PB, el mas primigeni (1) connecta cap a l'est amb el segon mas (2); i, en planta primera, el mas primigeni (1) connecta, en direcció oest, amb el cos annex (3).

Aquesta evolució històrico-arquitectònica posa de manifest un conjunt construït per capes successives, on cada intervenció respon a una necessitat concreta del moment i s'incorpora al sistema existent sense una visió global prèvia. El mas original, les ampliacions annexes, les remuntes i la posterior incorporació de volums ramaders configuren una estructura complexa, fruit d'una lògica d'ús i de producció més que no pas d'un projecte unitari. El resultat és un conjunt heterogeni, amb diferències clares de volumetria, sistema constructiu i relació amb el terreny, però que conserva una lectura cronològica nítida i recognoscible. Aquesta acumulació d'etapes explica tant la coherència parcial dels cossos històrics com les disfuncions actuals, volumètriques, funcionals i de connectivitat interior, i constitueix el marc de referència imprescindible per entendre l'estat present del mas i orientar qualsevol actuació futura des d'una lectura conscient del seu procés de formació.





Fotografia de Mas Matarrània des de nord-est.



Fotografia de Mas Matarrània abans de les obres de reforma del any 2000.

## Estat actual

El conjunt edificat del Mas Matarrània es compon de quatre cossos adossats sobre l'era, procedents de fases constructives diverses. Els cossos 1 i 2 (mas primigeni i ampliació històrica) presenten tipologia de masia amb volums compactes, murs de paredat i cobertes a dues aigües; el cos 3, remuntat als anys 60–70, s'ha homogeneïtzat en alçada i carener amb els anteriors. El cos 4, d'origen agro-ramader i en planta baixa, és longitudinal i amb coberta a una sola aigua; tot i mantenir l'alineació a nord, sobresurt respecte l'alineació de façana sud del conjunt.

Les façanes mostren lectures estratificades: paraments de pedra i trams arrebossats (intervencions dels anys 2000), amb un repertori d'obertures heterogeni propi de l'ús agro-ramader original i posterior ús residencial. En concret el cos 1 manté el parament original de pedra, el cos 2 està arrebossat de morter de calç, i els cossos 3 i 4 de ciment pòrtland.

Es detecta un excés i dispersió de buits en alguns fronts, així com elements afegits (porxo al cos 3 i badalot sobre el cos principal) que alteren la proporció de ple/buit i el ritme de careners.

Les cobertes de teula ceràmica a dues aigües dels cossos principals conserven la lectura unitària; al cos 4, la coberta a una aigua i la seva longitud accentuen la dissonància volumètrica. A l'interior, persisteix la lògica de crugies amb murs de càrrega; tanmateix, la connectivitat funcional és limitada (connexions puntuals entre cossos a PB i a P1), i en alguns punts les alçades lliures resulten ajustades per a l'ús residencial.

Quant a serveis, el conjunt disposa d'escomesa elèctrica (a la nau 3), pou d'aigua situat a l'extrem sud-est i fossa sèptica al nord del mas. Els accessos es resolen per pista existent des de Les Masies Catalanes fins a l'era, amb circulacions agrícoles vinculades als bancals i marges de pedra seca. En síntesi, l'estat és operatiu per a l'ús residencial vinculat a l'activitat agrària, amb una imatge i volumetria que admeten millora de coherència tipològica, racionalització d'obertures i posada al dia d'accessibilitat i habitabilitat.

### 4.1.3 Anàlisi de la visibilitat

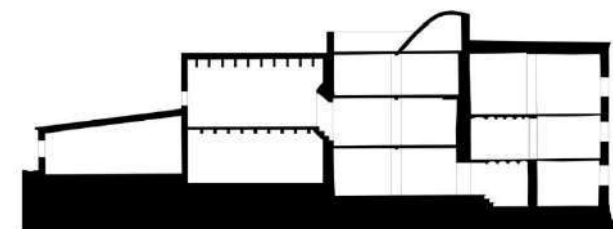
#### Mètode

La conca visual del Mas Matarrània s'ha delimitat combinant treball de camp i fotointerpretació. En primer lloc, s'han identificat els elements que condicionen la visió (relleu, masses arbòries i edificacions existents) i s'han dibuixat sobre la base ortofotogràfica les àrees potencialment visibles des de l'emplaçament. En segon lloc, s'han validat in situ els límits d'aquestes àrees mitjançant punts de comprovació distribuïts al voltant de la finca (P.1 – P.4, senyalats al plànol), registrant fotografies i notes d'angle i cota. Finalment, s'ha distingit entre: (i) àrees de visió propera (<300 m), on la percepció del conjunt és nítida; i (ii) àrees de visió llunyana (>300 m), on el mas es llegeix com a peça integrada en el mosaic agroforestal.

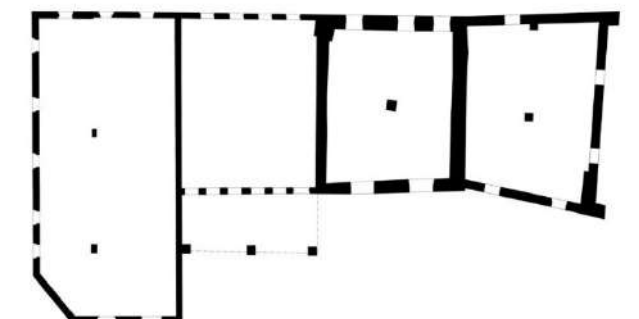


Fotografia de Mas Matarrània estat actual.

Secció



Planta



### Condicionants de fons

La posició lleugerament elevada del mas sobre el marge de la vall de la riera, junt amb la trama de bancals i el continu d'alzinar a sud, oest i nord-oest, genera una pantalla vegetal efectiva en moltes direccions. La topografia ascendent cap a les carenes est i nord-est obre, en canvi, alguns punts de vista dominants sobre les cobertes i els fronts orientats a nord i a est. L'univers de punts de visió pública es concentra bàsicament en camins rurals i en els espais oberts de conreu; l'espai residencial proper queda separat per vegetació i diferències de cota.

### Punts de vista i abast

P.1 (cota alta, vessant nord): Punt situat en una carena al nord de la finca. La lectura principal és de teulades i del perfil de careners; els paraments queden parcialment velats per arbrat intermig. En condicions nocturnes, la presència de fons urbà llunyà incrementa el contrast del paisatge general, però el conjunt del mas no incrementa la seva emissió ni presenta elements singularitzats.

P.2 (vessant est, sobre feixes d'olivera, nord-est): Punt a l'altra banda de la riera, amb cota lleugerament superior a la plataforma del mas. La percepció és nítida de les façanes orientades a est i del contacte amb l'era; les naus baixes s'integren per l'alçada reduïda i l'arbrat de primer pla. L'alineació sud del conjunt i el cromatisme terrosament homogeni redueixen el ressalt volumètric.

P.3 (vora teixit residencial dispers de Les Masies Catalanes): Des de la falda sud, la visió queda fragmentada per l'alzinar i les alineacions d'arbres de marge. La peça més llegible és el cos principal; els annexos i les naus queden parcialment ocults per vegetació i per la diferència de cota.

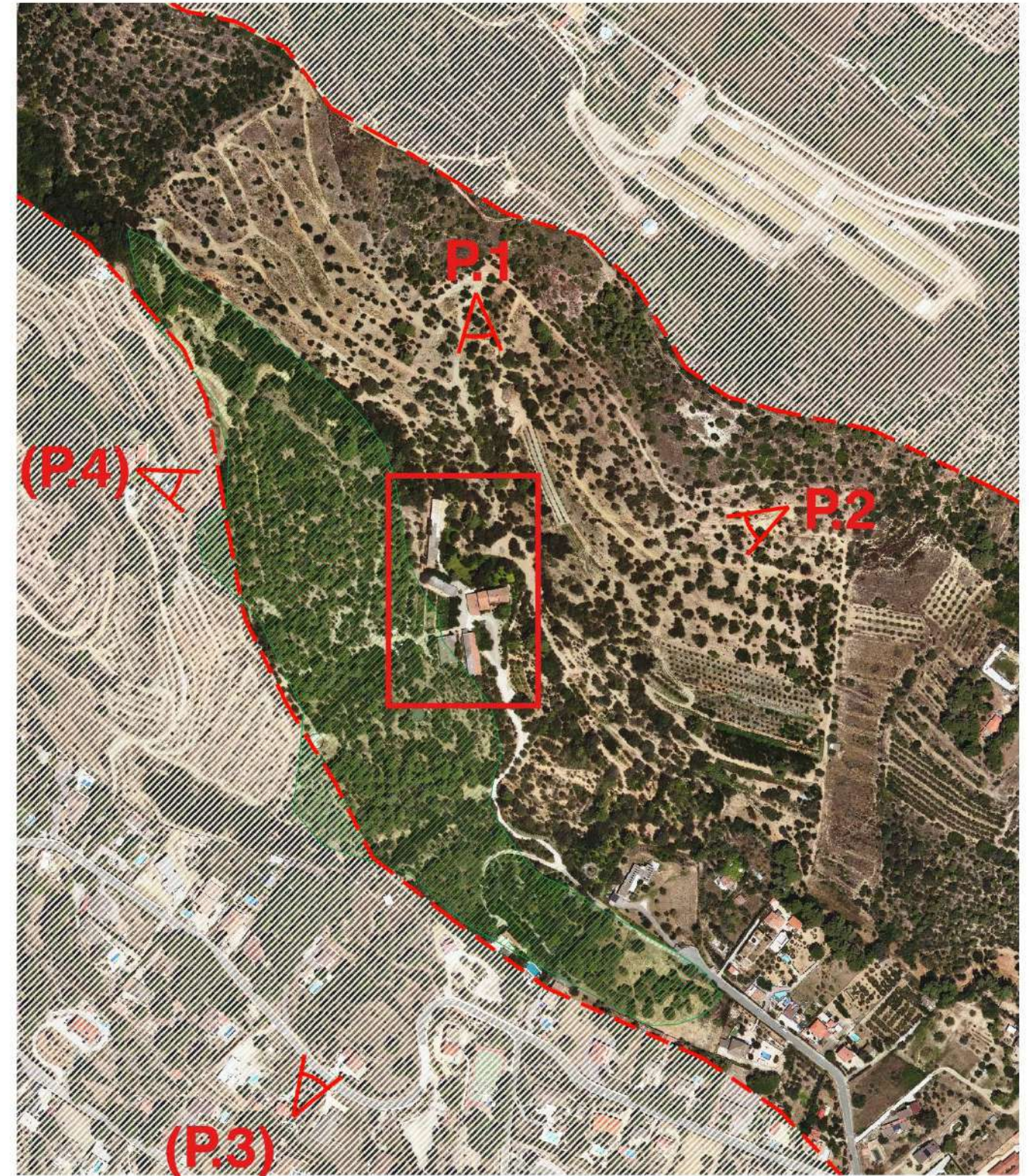
P.4 (vessant oest, camins interns - visió propera i intermitent): Des de traçats rurals que recorren per sobre de les feixes occidentals, l'edificació apareix i desapareix entre pantalles vegetals i canvis de rasant. Predomina la lectura de cobertes; els paraments queden en segon terme.

### Síntesi de la conca visual

En conjunt, l'anàlisi de la visibilitat mostra que el Mas Matarrània presenta una exposició visual continguda i controlada, fortament condicionada per la topografia en conca, la successió de feixes i la presència contínua de masses arbòries.

El conjunt no es configura com un element dominant del paisatge, sinó com una peça integrada en el mosaic agroforestal, amb una percepció fragmentada i variable segons la cota i la proximitat del punt d'observació. Les visuals més clares es produeixen en l'entorn immediat i des de vessants oposades de la riera, mentre que a mitja i llarga distància la lectura és principalment de cobertes i careners, amb una presència discreta i cromàticament assimilada al context.

Aquesta condició de visibilitat limitada reforça el caràcter inserit del mas en el territori i defineix un marc de referència clar per a futures actuacions, en què la relació amb el paisatge proper i la preservació de les pantalles vegetals existents esdevenen factors clau.



### Incidència de la proposta en la visibilitat

La intervenció prevista (basada en la regularització volumètrica del conjunt, la retirada d'addicions disconformes i la reconstrucció en planta baixa, alineada, del cos que sobresortia a sud) comporta una reducció de la petjada visual percebuda des dels punts de visió propera, especialment des del vessant est (P.2), on es minimitza el ressalt volumètric i es reforça la lectura unitària del conjunt.

Al mateix temps, l'homogeneïtzació de les alçades i de les cobertes permet consolidar un perfil de careners més continu i ordenat en les perspectives des de cotes altes i miradors naturals (P.1), evitant lectures fragmentades o elements dissonants en l'horitzó construït.

El manteniment del cromatisme tradicional, la prevalença de la massa edificada sobre el buit i l'absència d'increments d'alçada respecte a les preexistències garanteixen que no es generin nous punts de màxim ni nous fronts visibles cap als sectors residencials del sud (P.3), preservant així la condició de discreció visual del conjunt.

En conjunt, la visibilitat del mas es manté dins dels rangs actuals, amb una millora apreciable de la coherència tipològica i volumètrica en les visuals de proximitat, reforçant la seva integració en el mosaic agroforestal i la seva lectura com a peça adaptada a la topografia i a l'estructura paisatgística existent.



### 4.1.4 Alternatives d'ubicació

La intervenció que es proposa consisteix en la reforma del mas existent i es limita a realitzar modificacions arquitectòniques (volumètriques, compositives, constructives, etc.) sobre volums existents, en cap cas es tracta d'una nova construcció que calgui ubicar en la parcel·la.



## 4.2 Programa i Requisits

### 4.2.1 Finalitat, justificació i components del projecte

L'objectiu de l'actuació és rehabilitar el conjunt dels quatre cossos adjacents, actualment destinats a ús residencial unifamiliar, per millorar-ne l'accessibilitat i les condicions d'habitabilitat, mantenint-ne l'ús actual i conservant els valors de l'arquitectura vernacular de la zona. Un projecte que també vetlla per la gestió i el manteniment del paisatge que l'envolta, sempre amb la voluntat d'integració, preservació i recuperació del paisatge on està situat. Per tal de preservar la coherència paisatgística que requereix una intervenció d'aquestes característiques, les decisions adoptades al mas s'han plantejat de manera que no entrin en conflicte, ni des del punt de vista geomètric ni funcional, amb els usos i les edificacions vinculades a l'activitat agrícola. D'aquesta manera, les activitats de lleure i gaudi pròpies d'un habitatge privat, no es tradueixen en configuracions espacials, paisatgístiques ni arquitectòniques que vagin en detriment de les qualitats productives i paisatgístiques del conjunt, sinó que s'hi integren de manera i respectuosa.

En síntesi, la intervenció persegueix fer més habitable l'edificació, adequar els espais exteriors immediats per a usos de lleure i, alhora, mantenir la proximitat de la finca amb l'activitat agrícola, mitjançant la disminució de la petjada construïda i la recuperació i regeneració de les activitats productives vinculades al conreu de la vinya i l'olivera, destinades al consum propi.

### 4.2.2 Requisits tècnics

L'estudi de les fotografies històriques i la lectura in situ de les traces arquitectòniques permeten identificar un patró de creixement de cada una de les edificacions, consistent en la tendència a una progressiva homogeneïtzació volumètrica del conjunt (alineacions, alçades i proporcions similars i cobertes a dues aigües), evidenciant que, el volum més recent (cos 4) suposa una disconformitat tipològica per al conjunt.

La implementació progressiva d'un programa residencial en un conjunt arquitectònic originalment de amb diverses funcions i parcialment de caràcter agrícola, juntament amb la successiva evolució de la normativa, han donat lloc a un desfasament en termes d'accessibilitat i habitabilitat. Per exemple, el conjunt presenta dificultats d'accessibilitat, ja que la connexió entre cossos no està ben resolta per l'interior de les edificacions, i l'alçada de diversos espais és inferior als 2,50m requerits pel Decret d'habitabilitat.

Les façanes actuals presenten molts forats menuts que resulten d'òrgens i finalitats diverses, majoritàriament agro-ramaderes i no pas residencials. En molts casos es tracta d'obertures pensades originalment per ventilar i assecar gra, fruits secs i altres productes alimentaris. Per tant, actualment no s'adeqüen als nous requeriments d'ús i confereixen un caràcter excessivament heterogeni al conjunt. La necessitat de millorar les condicions d'habitabilitat de la casa obliga a modificar algunes de les obertures originals i a crear-ne de noves, sempre mantenint una proporció equilibrada de buits i plens. Es condicionaran els entorns immediats de la casa per millorar-ne l'accessibilitat, i es reaprofitaran els camins existents, sempre amb la premissa del respecte al paisatge i al context.



### 4.3 Visió Integral del Projecte

#### 4.3.1 Encaix del projecte i visió global de l'ordenació

##### Entorn

Condicionar l'entorn immediat dels quatre cossos per millorar la integració paisatgística del conjunt edificat i potenciar una relació fluida entre l'interior de l'habitatge i els espais exteriors de la finca.

##### Regularització volumètrica

Ajust dels volums existents per reduir ocupació, eliminar disconformitats i homogeneïtzar alçades i cobertes segons el patró tradicional del mas.

##### 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 proporcions tradicionals.

##### Comportament ambiental

Optimització del comportament climàtic amb il·luminació i ventilació naturals, millora dels guanys solars a l'hivern i control passiu de radiació i ventilació a l'estiu per millorar l'eficiència energètica del mas.

##### Estructura

Intervenció arquitectònica interior conjunta amb contraforts que reforcen i estableixen els murs de càrrega existents per garantir la seguretat estructural.

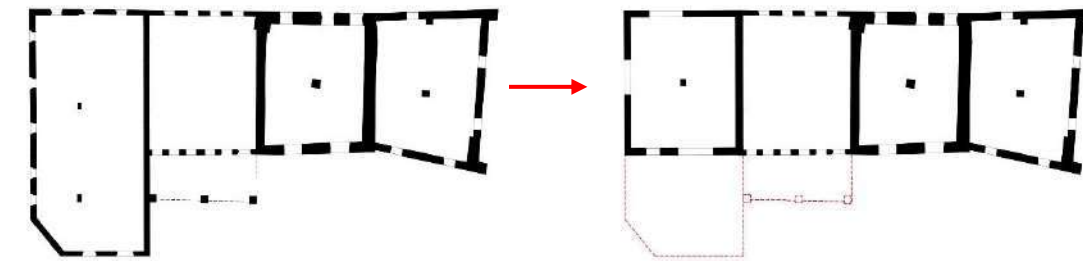
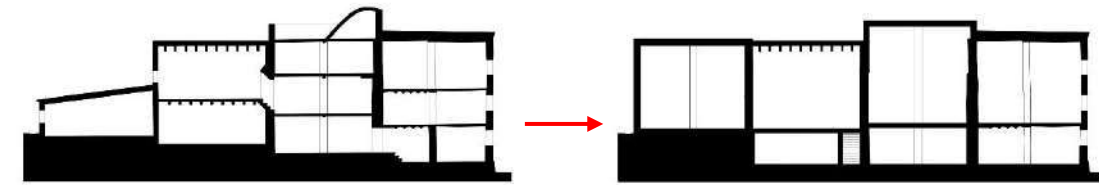
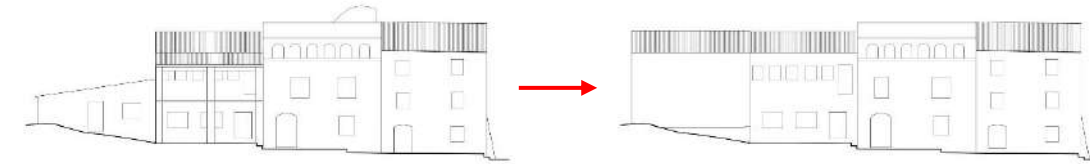
##### Valor patrimonial i integració paisatgística

Preservació del caràcter identitari del mas i millora de l'ús funcional i agrari del conjunt, sense alterar el sòl no urbanitzable ni els valors de protecció. Condicionament de l'entorn immediat per reforçar la connexió interior-exterior i la integració paisatgística.

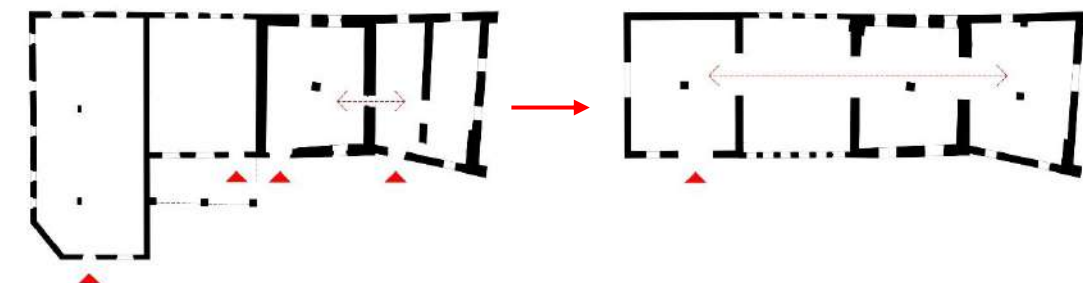
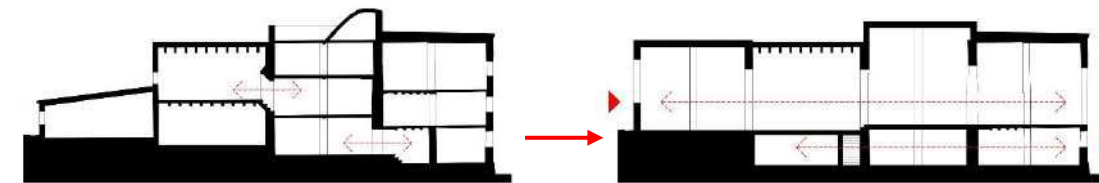
ESTAT ACTUAL  
PROPOSTA

ESTAT

#### REGULARITZACIÓ VOLUMÈTRICA I REDUCCIÓ DE L'OCUPACIÓ



#### ACCESSIBILITAT



### 4.3.2 Valoració global els canvis introduïts pel projecte

#### Volum

L'estudi de la història del conjunt d'edificis i del creixement de l'àmbit evidencia un patró de progressiva evolució dels quatre cossos, inicialment heterogenis, cap a un model agregatiu tradicional de volums adossats al llarg de la façana sud. En són evidència tant la homogeneïtzació gradual de les alçades i del sistema de cobertes, com l'alineació a sud de les façanes i la regularitat en planta de cadascun dels cossos.

Actualment, però, alguns elements (com l'antiga nau porquerissa en PB a l'oest (cos 4), el porxo del cos 3 o el badalot del cos 1) suposen una disconformitat volumètrica respecte de l'homogeneïtzació a què ha tendit el conjunt. La disconformitat més evident és l'antiga porquerissa (cos 4), pels motius següents:

- L'ocupació en planta transcedeix l'alineació de les façanes sud de la resta de cossos. A més, el xamfrà de la cantonada sud-oest respon a facilitar la maniobra de camions i altra maquinària agrícola i, per tant, és una solució de poc valor arquitectònic i poc coherent amb la resta del conjunt.
- L'alçada és notablement inferior a la de la resta de cossos: és l'únic cos del conjunt que consta només d'una planta, mentre que els altres són PB+1 o PB+2.
- Ateses les seves preexistents funcions agrícoles, bona part de la superfície de la nau no compleix la normativa vigent d'habitabilitat (Decret 141/2012, sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i cèdula d'habitabilitat), que a l'apartat 3.5 -alçada mínima habitable- estableix una alçada lliure mínima de 2,50 m entre paviment acabat i sostre.
- Presenta una coberta a una sola aigua que desaigua cap a oest, mentre que la resta són cobertes a dues aigües (orientació nord-sud) amb carener alineat.

Conseqüentment, es proposa una regularització volumètrica consistent en:

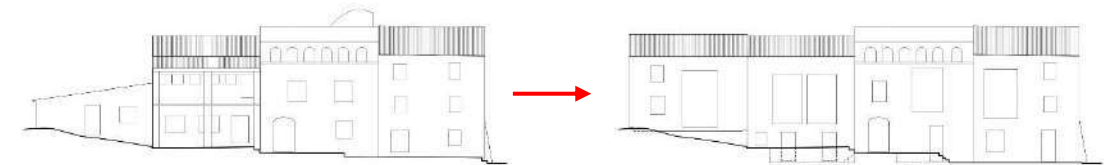
Es proposa l'enderroc de l'antiga porquerissa (cos 4), eliminant tota aquella part de la nau que sobrepassa l'alineació de la façana sud dels altres volums del conjunt. A partir de la part no enderrocada d'aquest cos, es reconstruirà un quart cos, alineat amb les façanes sud de la resta de cossos, i integrat compositivament i volumètricament amb el conjunt format pels tres volums adjacents.

Aquest nou cos mantindrà la tipologia d'edificació en planta baixa (PB), sense incorporar nous forjats, de manera que suposarà una reducció de la superfície construïda actual. La coberta adoptarà una configuració de dues aigües, com en la resta del conjunt, amb continuïtat nord-sud i assolint la mateixa alçada que el volum contigu, per tal de generar un volum senzill i harmonitzat amb l'existent. Des d'un punt de vista tècnic i constructiu, elevar la coberta del nou volum lleugerament per sobre de la coberta del cos contigu facilita la impermeabilització, l'evacuació d'aigua de pluja i permet evitar patologies.

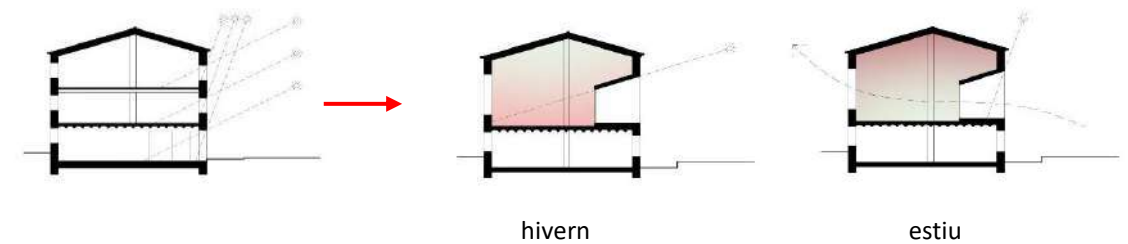
#### DISCOMFORMITATS VOLUMÈTRIQUES ACTUALS



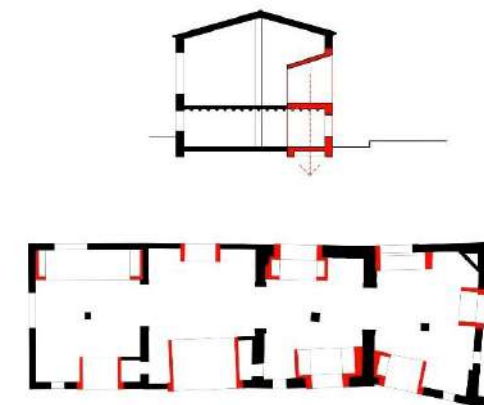
#### ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA – COMPOSICIÓ FORATS



#### COMPORTAMENT BIOCLIMÀTIC



#### REFORÇ ESTRUCTURAL (CONTRAFORTS)



Les façanes d'aquest nou volum es dissenyaran seguint els criteris compositius de les antigues, prioritzant la massa respecte a les obertures. Es reproduïx l'arquetip estructural present en els dos masos més antics: un pilar central massís, mitgeres de càrrega i façanes de traves. Finalment, es reaprofitaran les teules procedents de la nau enderrocada per mantenir la coherència constructiva i estètica del conjunt.

Paral·lelament, també s'enderroca el porxo del cos 3 i el badalot del mas primigeni (que van ser afegits durant la reforma dels anys 2000).

### VÚs i habitabilitat

L'evolució programàtica de l'edifici ha consistit en la progressiva adequació de cadascun dels espais dels quatre cossos en espais residencials, conformant un únic conjunt amb el mateix ús (habitatge). Tot i així, el conjunt presenta dificultats d'accessibilitat, ja que la connexió entre cossos no està ben resolta per l'interior de les edificacions i es realitza mitjançant circulacions exteriors. Les úniques connexions interiors són les següents: en PB, el mas primigeni (1) connecta cap a l'est amb el segon mas (2), i en planta primera el mas primigeni (1) connecta, en direcció oest, amb el cos annex (3).

El fet d'estar annexats però no disposar d'una connectivitat interior adequada confereix al conjunt un cert caràcter d'habitatges entre mitgeres, i no pas d'un únic habitatge unifamiliar. D'altra banda, en termes d'habitabilitat, alguns dels forjats interiors no compleixen amb les altures mínimes segons el Decret d'habitabilitat, i diverses de les escales no compleixen la relació petja-contrapetja estipulada pel mateix decret.

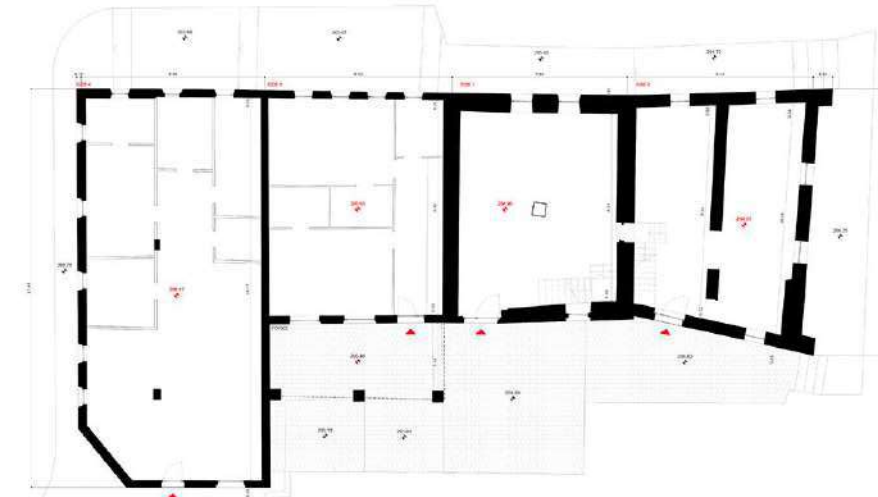
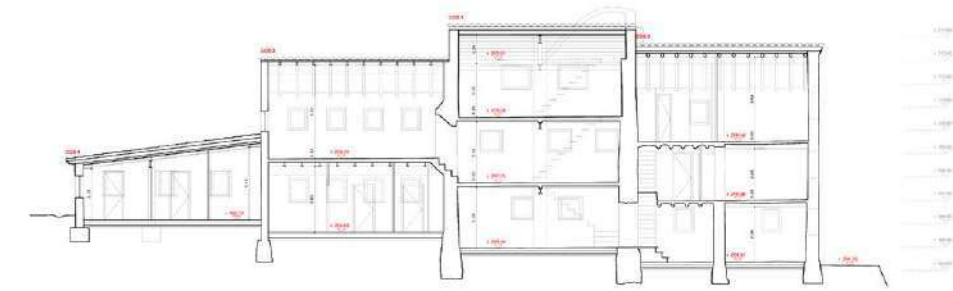
Conseqüentment, per millorar les condicions estructurals, d'accessibilitat i habitabilitat, i realçar els atributs arquitectònics originals de l'edificació, es proposa:

Es reconeix un valor arquitectònic i tipològic en l'estructura original del mas primigeni (s. XVI) i del cos del s. XIX (cos 2): en tots dos casos, una planta quasi ortogonal d'aproximadament 7 m x 9 m, definida per murs gruixuts de pedra en el primer cas i per murs de paredat en el segon, i amb un pilar central -de pedra al mas primigeni i de maó massís al contigu. El projecte pretén realçar el valor i el paper protagonista que tenen els elements estructurals (murs gruixuts i pilars centrals) en la definició i caracterització de l'espai. Es busca una clarificació i simplificació de l'espai interior per tal de mostrar-lo i habitar-lo íntegrament com a espai definit per la seva estructura a compressió.

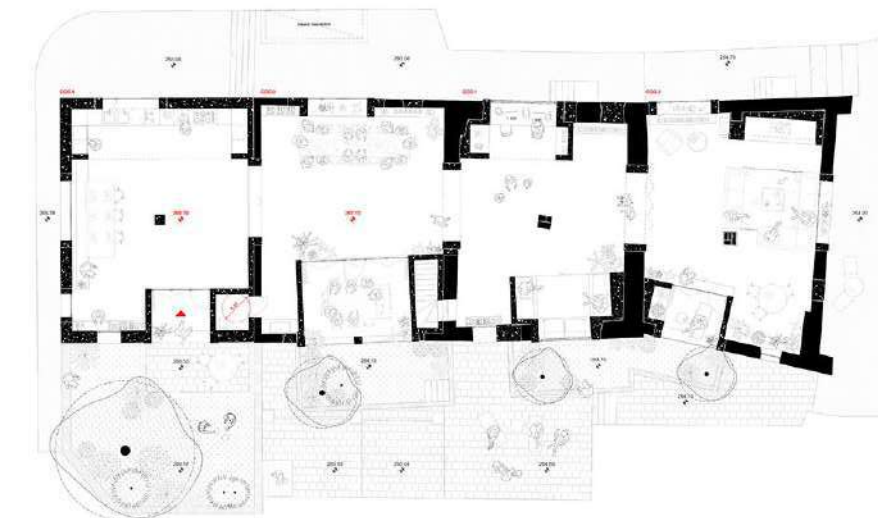
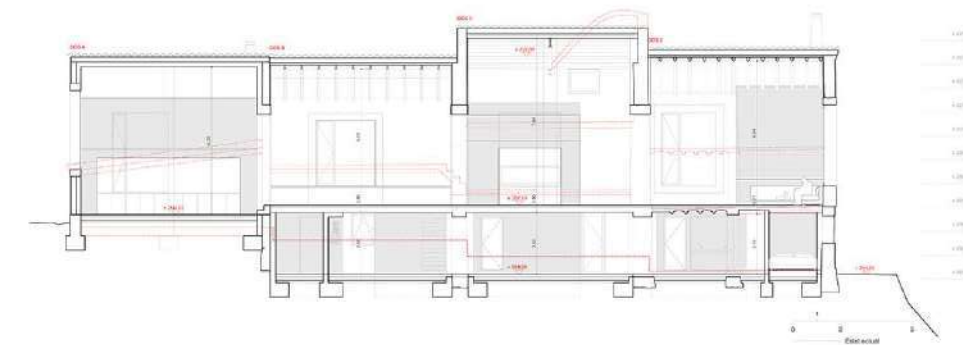
Enderrocar certs forjats interiors existents permet garantir els 2,50 m d'alçada mínima a tots els espais, i permetre realçar els atributs arquitectònics-estructurals de l'espai. Paral·lelament, el fet d'eliminar certs forjats permet suprimir la majoria d'escales i el badalot existent a la coberta del mas primigeni, que complexificava la lectura del volum original. D'aquesta manera, s'aconsegueix disposar d'una sola escala en comptes de les tres actuals.

En planta primera es realitza una obertura en cadascuna de les mitgeres que separen cadascuna de les crugies, per tal de connectar els quatre cossos, establint una seqüència de quatre sales generoses.

ESTAT ACTUAL



ESTAT PROPOSTA



Aquesta nova organització de la secció permet disposar d'unes grans sales en planta primera, més properes a la llum i al sol, amb obertures que permeten la captació solar, la il·luminació i la ventilació, i amb alçades generoses que emfatitzen la presència dels murs gruixuts i dels pilars, característics d'aquesta tipologia concreta de mas. Per altra banda, la secció proposada permet ubicar les habitacions en una planta baixa més fosca, més baixa, més propera a terra i que, per tant, resulta més protegida, acollidora i fàcil d'escalfar. A més la majoria d'habitacions tenen sortida a l'exterior a través de patis generats a partir de rebaixos puntuals de la cota actual del paviment.

Les obertures actuals, abundants, petites i diverses, són resultat d'orígens i usos heterogenis. La necessitat de millorar les condicions d'habitabilitat de la casa obliga a modificar algunes de les obertures originals i a crear-ne de noves, per tal d'obtenir millors condicions d'il·luminació interior, ventilació natural, captació solar i una relació més fluïda amb l'entorn immediat i distant.

Amb la voluntat de fer compatible aquesta obertura de la casa al paisatge, sense transgredir la tipologia tradicional (constructiva, estilística i de creixement) dels masos, la casa incorpora uns espais d'escala més domèstica embeguts en el seu interior en forma de capelles, a la façana sud. Una estratègia amb un gran impacte positiu en la distribució d'usos i el confort climàtic interior i que alhora no condiciona ni la volumetria ni la composició exterior de la façana.

A les façanes nord, est i oest, la superfície de forats es concentra en un finestral de proporció vertical per crugia, simplificant la composició de cadascuna de les façanes, fins ara força heterogènies.

Pel que fa als acabats exteriors, actualment el mas primigeni és de pedra vista, mentre que els altres tres cossos estan revestits. El projecte preveu mantenir la pedra vista al mas primigeni i revestir els altres tres cossos amb morter de calç i pigment natural propi de la zona.

#### 4.4 Anàlisi sistemàtica de les transformacions

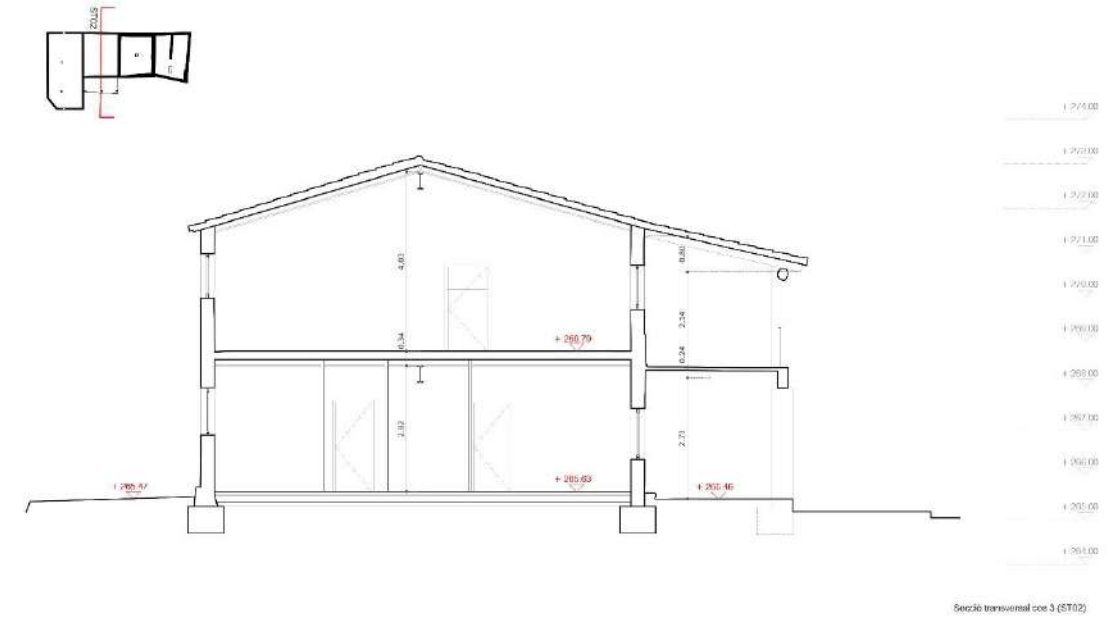
Les transformacions es distribueixen en quatre blocs: adequació dels elements construïts, criteris de disseny, tractament de l'espai exterior i definició arquitectònica, amb valoració final de l'impacte visual sobre el mas i l'entorn.

##### 4.4.1 Elements construïts

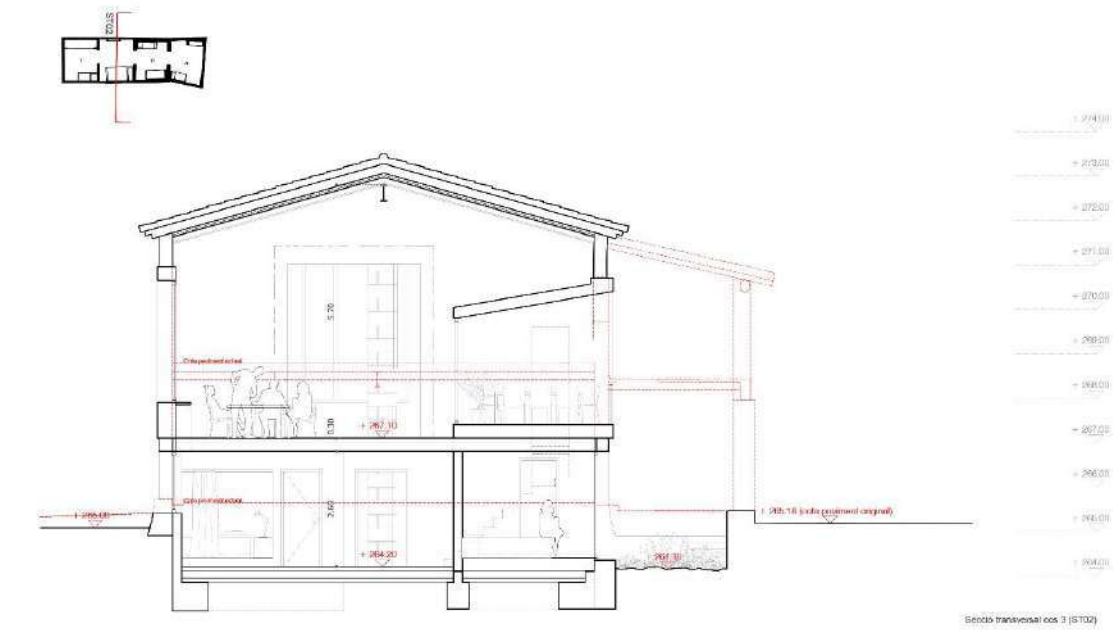
L'actuació se centra en el nucli edificat i tres cossos annexos, sense ocupar sòl agrícola ni generar nous volums.

- Regularització volumètrica: El cos 4 es compacta i s'alinea amb la resta del conjunt.
- Eliminació d'afegits: Enderroc de porxo i badalot, reforçant la lectura tipològica del mas.
- Reconfiguració interior: Ajust de forjats i envans per millorar circulació i alçades, sense incrementar volum.
- Obertures: Racionalització dels buits per a il·luminació, ventilació i funcionalitat.
- Volums agrícoles: Conservació sense alteracions, mantenint la percepció paisatgística.

ESTAT ACTUAL de la secció transversal del cos 3



ESTAT PROPOSTA de la secció transversal del cos 3



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 592EA4952096448C94D7B32D99E54700 i data d'emissió 25/02/2026 a les 17:00:13

#### 4.4.2 Procés de disseny

Es prioritza la reutilització i regularització dels volums existents, l'organització interior basada en l'estructura històrica i l'ajust del conjunt a la percepció des del paisatge proper i llunyà. L'objectiu és adaptar la preexistència mantenint coherència amb els valors territorials i locals.

#### 4.4.3 Tractament dels exteriors

L'actuació es limita a l'entorn immediat: era i punts de contacte amb feixes.

- No es creen noves feixes ni explanacions.
- Es preserva el caràcter de l'era.
- Integració discreta de drenatges i serveis.
- Vegetació existent i plantacions complementàries compatibles amb l'entorn agrari.

#### 4.4.4 Arquitectura

La intervenció és de recomposició tipològica, sense introduir llenguatge nou.

- Tipologia i volumetria: Masia compacta amb front sud, alçades escalonades i cobertes a dues aigües; reducció i reconstrucció del cos 4.
- Estructura interna: Recuperació de murs gruixuts i pilar central, quatre crugies consecutives.
- Façanes i obertures: Relectura i reordenació dels buits per a ús residencial, mantenint proporció i jerarquia.
- Materials: Pedra, arrebossats tradicionals, teula ceràmica i fusteries integrades en la imatge rural.

#### 4.4.5 Percepció visual

Les transformacions simplifiquen la lectura volumètrica i reforcen la imatge d'un conjunt compacte i coherent.

- Entorn proper: Eliminació d'afegits i regularització del cos 4, millorant la coherència visual sobre l'era.
- Camins i fons de vall: Silueta més clara amb volums menys dispersos i careners ordenats.
- Distància i horitzó: El conjunt continua llegint-se com una fita moderada dins el mosaic agrari-forestal, sense elements emergents ni impacte visual intensificat.

En síntesi, la proposta no crea nova presència volumètrica, sinó que reformula la preexistència per fer-la més coherent, llegible i compatible amb els valors agroforestals i paisatgístics, dins del règim de sòl de protecció especial on s'inscriu el Mas Matarrània.

Vista sud actual



Vista sud proposta



## 5. ESTRATÈGIES, CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ

### 5.1 Descripció de les estratègies i intencions

L'estratègia general del projecte se centra en reforçar el paper del Mas Matarrània com a peça articuladora del paisatge agrari on s'inscriu, corregint les dissonàncies volumètriques acumulades i millorant-ne l'habitabilitat sense incrementar sostre ni ocupar noves peces de sòl agrícola. A escala territorial, la intervenció es manté estrictament dins l'àmbit ja antropitzat de la plataforma del mas, sense generar nous fronts edificats ni alterar la lectura dels pendents naturals cap a la riera del Burguet. El mas continua funcionant com a punt focal discret dins el mosaic agroforestal, evitant competència visual amb la matriu de boscos d'alzinar i feixes de conreu.

A escala d'emplaçament, la voluntat és compactar i aclarir el conjunt edificat: es regularitza la volumetria dels quatre cossos contigus seguint el patró tradicional de volums adossats amb coberta a dues aigües i alineació sud, i es manté intacta la relació amb les naus agrícoles existents, que conserven el seu caràcter auxiliar. Es preserva la traça dels camins i l'era com a espai central, evitant moviments de terres significatius i mantenint la permeabilitat del sòl. Des del punt de vista arquitectònic, la intenció és recuperar la lectura clara del mas històric i dels cossos agregats, posant en valor l'estructura de murs de càrrega i pilars centrals de cada crugia. Es corregeixen elements afegits de caràcter més aleatori (badalot, porxo, prolongació de l'antiga porquerissa) i es proposen obertures controlades que milloren la relació interior–exterior sense incrementar l'impacte formal.

Finalment, des del vessant paisatgístic, la intervenció sobre els exteriors persegueix tres objectius: convertir l'era en un espai d'estada coherent amb l'ús residencial; reforçar el caràcter productiu i mediterrani de la vegetació; i reduir la presència d'elements d'aparcament i serveis en la percepció principal del conjunt. Tot plegat, amb criteris de baixa implantació, reversibilitat i manteniment senzill per part de la pròpia finca.

### 5.1 Descripció de les mesures a aplicar

#### Elements construïts i volumetria

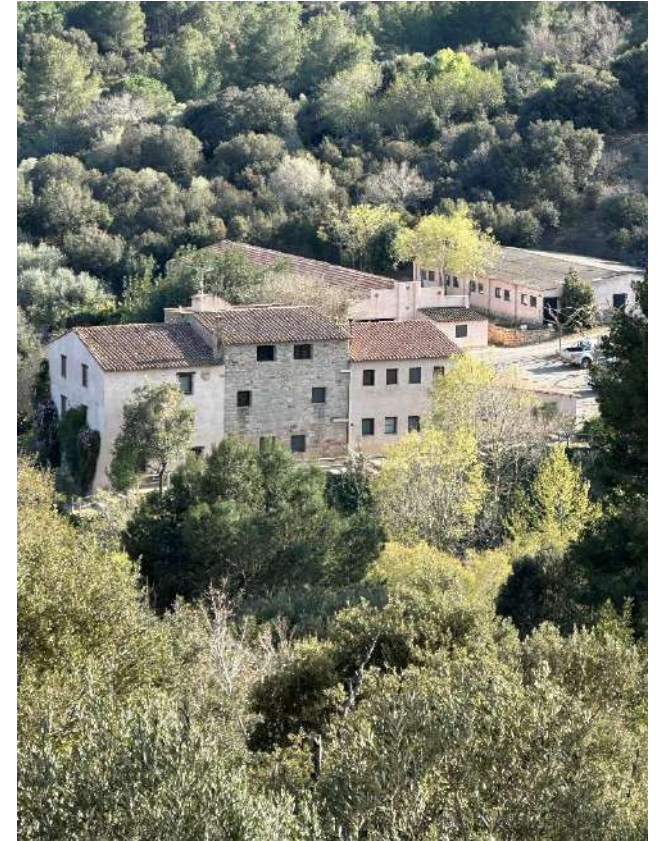
La intervenció ha de regularitzar el conjunt format pels quatre cossos adossats existents. A aquest efecte, s'ha de retirar la part sobresortint del cos 4 i s'ha de reconstruir alineada amb la resta del conjunt edificat, amb coberta a dues aigües i carener paral·lel, d'acord amb la tipologia tradicional. Igualment, s'han de suprimir el porxo del cos 3 i el badalot existent, garantint la recuperació d'un perfil continu i coherent del volum edificat.

Les façanes s'han d'ordenar mitjançant la concentració dels buits en finestres i balconeres, reduint-ne la dispersió i reforçant una lectura unitària del mas.

#### Materials i cromatisme

Els paraments exteriors s'han de rehabilitar amb acabats de morter de calç i conservar la pedra vista, mentre que les cobertes s'han de resoldre amb teula ceràmica reutilitzada. Els nous tancaments practicables s'han de formalitzar amb perfils d'acer i/o fusta (mai d'alumini) de caràcter discret, garantint la compatibilitat amb el caràcter constructiu i cromàtic del conjunt existent.

Vista nord actual



Vista nord proposta



### **Espais exteriors i tractament del sòl**

L'esplanada situada davant la façana sud s'ha de transformar en una era i en un sistema de terrasses lleugerament escalonades, adaptades al pendent natural del terreny. El tractament del sòl s'ha de resoldre mitjançant paviments permeables, afavorint la infiltració de l'aigua i minimitzant l'impacte sobre el règim d'escorrentia.

### **Vegetació**

La proposta vegetal ha de combinar espècies productives, com oliveres i arbres fruiters, amb arbusts i herbes pròpies del paisatge mediterrani. S'ha d'estudiar i disposar el suport per a vegetació enfiladissa amb la finalitat d'aportar ombra i integrar els espais d'estada en la franja verda situada entre l'edificació i les feixes, sense alterar la percepció volumètrica ni la silueta del mas.

### **Serveis, il·luminació i gestió**

Les instal·lacions s'han de canalitzar preferentment de manera soterrada o a través dels paraments interiors, adaptant els sistemes existents de subministrament i sanejament. La il·luminació exterior s'ha de resoldre mitjançant punts de llum de baixa alçada, amb tonalitat càlida i criteris de funcionalitat, garantint la minimització de la contaminació lumínica i de l'impacte visual.

Aquest conjunt de mesures ha de permetre compatibilitzar l'ús residencial amb la continuïtat dels usos agraris, assegurant un impacte tècnic moderat sobre l'entorn.

## **6. CONCLUSIONS**

El projecte de rehabilitació del Mas Matarrània es planteja com una operació de consolidació, millora i refinament més que no pas d'expansió: es corregeixen dissonàncies volumètriques, es millora la coherència formal dels quatre cossos adossats i es reordena l'era i els espais exteriors immediats per adequar-los a l'ús residencial sense desplaçar els usos productius ni ocupar nou sòl agrícola.

A escala paisatgística, la intervenció manté el mas com a peça identificable dins el mosaic agroforestal de la conca d'Alforja-Vilaplana, però n'atenua els elements més estridents (prolongació de la porquerissa, porxo i badalot) i reforça la lectura del volum històric com a referència tipològica.

Des del punt de vista funcional, la consolidació d'un únic habitatge amb millor accessibilitat i condicions d'habitabilitat garanteix la continuïtat de l'ús residencial vinculat a la finca, fet que alhora afavoreix el manteniment del paisatge agrari i la gestió quotidiana del bosc i els conreus.

Les estratègies i mesures proposades, basades en la reducció de la petjada percebuda, la reutilització de volums existents, la utilització de materials tradicionals i la cura en el tractament dels espais exteriors, permeten valorar que l'impacte del projecte sobre el paisatge és moderat i que la integració amb el medi és adequada als valors territorials, agraris i escènics de l'àmbit on s'implanta.

## **ANNEX 4**

### **Acreditació del promotor**

Rehabilitació del Mas Històric Mas Matarrània

L'Albiol, Baix Camp

Febrer 2026

MATARRANIA PARTNERS, S.L. amb NIF núm. B64017585, domicili a Barcelona (08017), Carrer Jacinto Benavente, 15; i en el seu nom i representació en Joaquin Domingo Gonzalez, amb de DNI núm. 39895158W

## MANIFESTA

Que mitjançant el present escrit AUTORITZA a JORDI PERALTA URBANISME., amb NIF número 77612315B, i en nom i representació d'aquesta als seus representants legals i amb domicili professional a Mataró; carrer Camí del Mig 125, local 16; correu electrònic jordi@peraltaurbanisme.com per la presentació o realització dels tràmits i gestions pertinents, presencialment o per via telemàtica, davant Ajuntament de l'Albiol, en relació al Projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable per a la rehabilitació del mas històric mas Matarrània – Catalunya.

A l'Albiol, a 12 de desembre de 2025

Signat. Joaquin Domingo Gonzalez

MATARRANIA PARTNERS, S.L