

*Projecte*  
**PE GATELL. PLA ESPECIAL MASIES DEL GATELL**

*Emplaçament*  
**EL GATELL, SANT JAUME DELS DOMENYS**

*Data*  
**Desembre 2010**

*Contingut*  
**Memòria**  
**Annexes**  
**Documentació gràfica**  
**Normativa urbanística**

*Client*  
**Rústica El Gatell**

*Equip redactor*  
**Arquitecta Victoria Fiol Duran**  
**Advocat Marià Vila d'Abadal i Serra**



|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>DOCUMENT N°1. MEMÒRIA.....</b>                                 | <b>2</b>  |
| <b>MEMÒRIA INFORMATIVA.....</b>                                   | <b>3</b>  |
| <b>1.INICIATIVA.....</b>                                          | <b>3</b>  |
| <b>2.SITUACIÓ I ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ.....</b>                      | <b>3</b>  |
| <b>3. ESTAT ACTUAL I USOS DE LES MASIES DEL GATELL.....</b>       | <b>3</b>  |
| 3.1. Evolució històrica de la propietat.....                      | 3         |
| 3.2. Estat actual. Usos. Característiques de l'activitat.....     | 4         |
| <b>4.SITUACIO RESPECTE AL PLANEJAMENT VIGENT.....</b>             | <b>9</b>  |
| <b>6. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT .....</b>                        | <b>9</b>  |
| <b>MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ .....</b>                                | <b>11</b> |
| <b>7. OBJECTIUS DE L'ORDENACIÓ .....</b>                          | <b>11</b> |
| <b>8. CRITERIS I DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ .....</b>              | <b>11</b> |
| 8.1. Descripció general.....                                      | 11        |
| 8.2. Zones.....                                                   | 11        |
| 8.3. Qualificació i usos del sòl.....                             | 12        |
| 8.4. Edificació.....                                              | 12        |
| <b>9. QUADRES DE DADES.....</b>                                   | <b>12</b> |
| 9.1. Àmbit.....                                                   | 12        |
| 9.2. Quadre de característiques del sector. Zones i Sistemes..... | 12        |
| 9.3. Quadre de característiques del sòl.....                      | 12        |
| 9.4. Quadre de característiques de sostre.....                    | 12        |
| <b>10. DOCUMENTS QUE INTEGREN EL PLA ESPECIAL.....</b>            | <b>13</b> |
| <b>ANNEX DE LA MEMÒRIA. REPORTATGE FOTOGRÀFIC .....</b>           | <b>14</b> |
| <b>DOCUMENT n°2. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA .....</b>                   | <b>19</b> |
| ÍNDIX DE PLANOLS.....                                             | 20        |
| <b>DOCUMENT n°3. NORMATIVA URBANÍSTICA.....</b>                   | <b>21</b> |
| <b>ÍNDIX NORMATIVA URBANÍSTICA.....</b>                           | <b>22</b> |
| <b>CAPITOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.....</b>                 | <b>23</b> |
| Art.1 - Naturalesa, àmbit territorial i vigència.....             | 23        |
| Art.2 – Obligatorietat.....                                       | 23        |
| Art.3 - Interpretació de les presents Normes.....                 | 23        |
| Art.4 – Modificacions.....                                        | 23        |
| Art.5 - Contingut del Pla Especial.....                           | 23        |
| <b>CAPITOL SEGON. DESPLEGAMENT DEL PLA.....</b>                   | <b>23</b> |
| Art.9. Estudis volumètrics.....                                   | 24        |
| <b>CAPITOL TERCER. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....</b>              | <b>25</b> |
| Art.10 - Qualificació del sol. Zones i sistemes.....              | 25        |
| Art.11 - Règim general d'usos.....                                | 25        |
| <b>CAPITOL QUART. REGULACIÓ DE SISTEMES I ZONES.....</b>          | <b>25</b> |
| Art.12. Edificis a catalogar Masies Gatell (clau 1).....          | 25        |
| <b>CAPITOL CINQUÈ. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.....</b>             | <b>26</b> |
| Art.13 - Paràmetres reguladors de l'edificació.....               | 26        |
| Art.14. - Norma transitòria.....                                  | 26        |



## MEMÒRIA INFORMATIVA

### 1. INICIATIVA

La iniciativa del Pla Especial de les Masies del Gatell és de la Sra. Josepa Maria Rovira i Ribas, en nom i representació de la societat “Rustica El Gatell”, amb NIF B-64843774 i amb domicili al carrer Anglí, 35 de Barcelona. La propietat del sòl afectat per l'actuació es situa a la part nord-oest del municipi de Sant Jaume dels Domenys.

La propietat, acollint-se a la figura de planejament urbanístic del “Pla Especial de Masies” o el “Catàleg” del municipi de Sant Jaume del Domenys i a les Directrius de contingut per al catàleg de masies i cases rurals. Gener 2009, Sistematització del planejament urbanístic. Generalitat de Catalunya Departament de Política Territorial i Obres Públiques Direcció General d'Urbanisme, on recomana, en els casos en què la superfície total superi els 1.000 m<sup>2</sup>, tramitar un pla especial urbanístic per concretar-ho.

Es pretén fonamentalment els següents objectius: reordenar les unitats residencials diferenciades existents; consolidar els usos actuals i tradicionals tot afegint-ne de nous, consolidar també les ocupacions, els volums i les superfícies edificades, Tot això es fa delimitant i definint un marc adequat per a les necessitats actuals i futures de la propietat, revitalitzant el conjunt edificat, adequant les relacions amb l'entorn, sense perdre de vista una correcta protecció del paisatge i millora del medi rural on es troben les Masies del Gatell, que són uns dels seus valors patrimonials fonamentals.

### 2. SITUACIÓ I ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

L'àmbit on es desenvolupa el Pla Especial Masies del Gatell es situa al sud-est de la propietat de Rustica El Gatell, la finca consta d'una superfície aproximada de 220 ha.

La part nord de la finca es una gran zona boscosa i la zona que envolta l'àmbit del pla especial, més planera, està destinada a la producció agrícola.

El límit del pla especial es defineix a partir de trets històrics, paisatgístics i socials, ja que afavoreix el reequilibri territorial i econòmic i permeten la recuperació de la població ja sigui com a primera residència o com a segona, per una banda, i per l'altre pels trets físics del lloc, es a dir, la topografia i traces existents i per les preexistències del conjunt edificat. L'àmbit del pla especial té una superfície de 1,5 ha.

(veure plànol normatiu 0.01.Zonificació)

El Gatell, masia amb accés des de la carretera TP-2442, està situat al terme municipal de St. Jaume dels Domenys, poble de la zona nord oriental de la comarca del Baix Penedès. Les terres de la masia de El Gatell estan als contraforts sud orientals de la serra del Montmell. La Casa Pairal i les edificacions annexes reposen sobre un promontori que mira cap al Sud disposant d'una excel·lent vista de la plana del Penedès (Alt i Baix, de Montserrat a Berà) amb el Garraf i el mar Mediterrani com a teló de fons, probablement la casa amb millor vista del Baix Penedès. El Gatell està a 12 Km de la platja i a 10 km de El Vendrell.

Aquest Pla Especial té la condició de Pla Especial de Masies i respecta en totes les seves determinacions la Llei d'urbanisme, 10/2004.

Per a la redacció del present Pla s'han considerat diverses fonts; les principals han estat les següents:

- Normes Subsidiàries de planejament del terme municipal de Sant Jaume dels Domenys, aprovat a l'abril de 2005 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona.

- Directrius de contingut per al catàleg de masies i cases rurals. Gener 2009 Sistematització del planejament urbanístic. Generalitat de Catalunya Departament de Política Territorial i Obres Públiques Direcció General d'Urbanisme

- Decret Legislatiu . 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'urbanisme.

### 3. ESTAT ACTUAL I USOS DE LES MASIES DEL GATELL

#### 3.1. Evolució històrica de la propietat



Maies Gatell. 1383

Les primeres referències de la masia de El Gatell daten de 1383, en un document on Joan Palau certifica la donació d'un terreny a una filla seva. Ha format part del patrimoni de la família Palau, oriünda de Sant Jaume dels Domenys, d'aquella data fins a l'actualitat. Amb el traspàs de Maria Antònia Ribas i Palau, vídua de Pau Rovira i Nogués, així com el de la seva germana gran Josefina, la finca s'ha transmès per testamentària a la seva filla i neboda respectivament a Josepa Maria Rovira i Ribas.

L'any 2008 Josepa M<sup>a</sup> Rovira i els seus set fills constituïren la societat “Rustica El Gatell”. Josepa M<sup>a</sup> Rovira aportà la finca en la constitució de la societat com a principal bé de capital de la mateixa. “Rustica El Gatell” és l'actual propietari i Josepa M<sup>a</sup> Rovira i Ribas l'accionista majoritària i administradora única.



### 3.2. Estat actual. Usos. Característiques de l'activitat

El mas de El Gatell té un nucli edificat principal format per agregació de molts diversos edificis i cossos, de molt diversa procedència històrica que a més s'han anat modificant i encavalcant en el temps. A tocar del nucli principal hi ha tres edificacions annexes ubicades com a satèl·lits de l'edificació gran. Els annexes també han sofert modificacions per canvis en els usos al llarg del temps. A més hi ha un petit cobert d'un corral.

Escampades per les terres de la masia hi ha petites edificacions agràries: casetes d'eines, casetes de motors, pous, cabanes de pedra seca, abeuradors, basses, dipòsits, etc.

Aprofitarem el transcurs de la descripció per elaborar una "Teoria de la Casa" on es vagi seqüenciant l'aparició de cadascun dels elements de la Casa Pairal.

#### Casa Pairal i nucli principal edificat.

El nucli edificat principal està compost per tres edificacions diferenciades: la Casa Pairal, la Casa de Veremadors 1 i el Cellar.

La Casa Pairal és la edificació més gran i més complexa. Està orientada a sud i s'hi poden distingir 6 cossos diferents, probablement tots (o per tongades) d'èpoques diferents també.

D'est a oest i de nord a sud trobem: un cos allargat (nord-sud) de dues estances i tres plantes davant del qual (al sud) hi ha un petit cos d'una sola planta, aquest darrer és un cobert sobre el que hi ha una terrassa, els anomenarem respectivament cossos 1 i 2. A la façana situada més al sud del cos baix hi ha un arc ogival de factura gòtica. És possible que ambdós cossos siguin les parts més antigues de El Gatell, pot ben ser i és la hipòtesi amb més probabilitats. Del record tramés per Antonia Ribas i Palau sabem que quan era petita (naixé el 1914) la cuina de la Casa Pairal era a la planta baixa del cos 1. La porta d'entrada del cos 1 és al nord. La tercera planta del cos 1 és possible que sigui de construcció més recent. A la paret est del cos 1 hi ha una estructura metàl·lica per fora de la façana la qual es disposà l'any 1995(?) amb la funció de lligar els moviments que s'havien detectat en aquella paret.

El cos 2 no coincideix en l'alineació oest amb el cos 1, sobresurt una mica encavalcant-se amb el cos 3. En el tram entre alineacions de parets discordants hi ha actualment dins del cos 2, en la paret amb el cos 3, una "bacina" que es fa servir d'armari encastat i que en la seva part inferior sembla que conserva dos graons d'una escala vella. Les parets (nord-sud) que uneixen la paret on hi ha inclòs l'arc ogival amb el cos 1 són clarament de confecció posterior al cos 1. (No és clar que aquestes dues parets siguin solidàries, o de construcció simultània, amb la de l'arc). La paret que suporta l'arc ogival és relativament estreta: 40 cm, en aquella època una paret interior sens dubte. L'origen i cronologia del cos 2 és el més dubtós i incerta de tot el recinte, particularment l'arc ogival, de que n'és la resta?. Hi havia una antiga nau en direcció nord-sud amb arcs ogivals interns ara desapareguda? La terrassa és gairebé amb tota seguretat de 1916.

L'escala principal d'accés a la planta primera, situada dins del cos 3, està adossada al cos 1 pel seu costat oest. Aquesta escala és de gran potència, tant per l'amplada com pel mur oest que la sosté en els nivells baixos. Allí on l'escala gira cap a l'oest, sota d'ella, hi ha un arc ogival i més enllà apareix una paret de dimensions notables en direcció nord-sud configurant un espai sota l'escala. És possible que originàriament aquesta escala estès a l'aire lliure i externa al cos 1 adossada a la paret oest d'aquest, si era així s'entrava a les dues estances superiors per la porta (que encara existeix) de l'extrem nord de l'antiga façana oest del cos 1.

Donant façana al sud s'alineen amb la part alta del primer cos, d'est a oest, dos cossos de similars dimensions, ambdós cossos tenen la mateixa llargada (nord-sud) que el cos esmentat en primer lloc i són de dues plantes. Si és cert que els cossos situats a l'est de la Casa Pairal són els més antics, aquests dos cossos s'haurien construït més tard, un rere l'altre. Son els cossos 3 i 4. La disposició de l'escala al nivell superior, tal com arriba ara amb el petit rebedor d'envans i la porta a la dreta tapiada (ambdós dins el cos 3) indica clarament que el cos 3 és anterior al cos 4.

El cos 4 té la mateixa llargada que el 3 en la planta primera però no és clar que tingui la mateixa llargada a la planta baixa, és possible que sigui més llarg a aquest nivell.

Si seguim per la façana sud, a l'extrem oest trobem un cinquè cos, és un cos singular amb acabat merletat a la part alta; té una o dues plantes, la meitat de la superfície ocupada té una planta i l'altra meitat en té dues; sobresurt estranyament de l'alineació de la façana sud general de la Casa Pairal (com a anècdota cal dir que deixa per la tarda a l'ombra el rellotge de sol de la façana principal). Per entendre'l cal saber que, sens cap mena de dubte, és el darrer cos afegit a la Casa Pairal (es conserven fotografies de 1.897 on al seu lloc hi ha un magatzem d'alçada inferior que no tapa el sol al



rellotge. L'extrem sud d'aquest magatzem a la fotografia de 1897 és força curiós: sembla que existeixi una petita torre circular de vigia o defensa a la cantonada sud-oest amb un accés inclinat cobert. Tot i que com a cos és el darrer a integrar-se a la Casa Pairal cal dir que el magatzem originari podria ser de construcció força vella encara que amb tota seguretat posterior al cos 4 com es pot observar pel cel obert existent a planta baixa; aquest cel obert està fet per no haver de tapiar una finestra del cos 4 amb el que podem determinar l'ordre cronològic. A la part sud del cos, l'any 1.916, damunt del magatzem preexistent (i de la torre de vigia?) s'hi alçà una nova planta per a guanyar una estança: l'actual menjador principal de la Casa Pairal; més endavant a finals dels 60 s'hi afegí també a la segona planta un petit bany adossat al darrere. La planta baixa ha estat quadra i magatzem i ara és garatge i magatzem. Per mantenir l'ordre cronològic en els elements que configuren la casa Pairal l'anomenarem cos 6.

El cos 5 de la Casa Pairal és amagat i té dues plantes, està situat rere el cos 1 i els dos cossos centrals (3 i 4), està alineat a l'oest amb el cos 4, és allargat en direcció est-oest i a l'est està alineat amb el cos 1. Gairebé segur es construí posteriorment als cossos 1, 2, 3 i 4 i tot i que part de la seva construcció (la teulada) podria estar associada a la construcció del conjunt de la Casa dels Veremadors 1 i el Cellar. En la recent reforma de la Casa dels Veremadors 1 han aparegut una finestra i una porta donant façana interna això indica que el cos 5 mirava a l'exterior abans que Cellar i Casa de Veremadors 1 existissin, amb el que clarament la seva construcció es anterior. Donats els gruixos de les parets existents a la planta baixa rere el cos 4 és possible que la planta baixa a aquesta zona s'hagi construït en el mateix moment que el cos 4 amb el que el cos 5 tindria tota la llargada descrita a la planta primera i només s'estendria als cossos 1 i 3 a la planta baixa.

La relació del cos 5 amb el cos 6 és curiosa ja que el cos 5 "tanca" el rectangle que esbossen els cossos 1, 3, 4 i 6; això fa pensar que la construcció del magatzem originari del cos 6 pugui ser anterior a la del cos 5. (Si el cos 4 era inicialment més llarg a la planta baixa l'afirmació anterior no té sentit).

Hi ha la possibilitat que immediatament després de la construcció del cos 1 es construís un recinte tancat que l'embolcallava, aquest recinte tancat estaria configurat per les parets exteriors dels cossos 3, 4 i 5 (o tan sols 3 i 5). Si és cert, el recinte, inicialment un pati, s'ha anat massissant fins a desaparèixer completament el pati amb el temps.

**Actualment, dins la Casa Pairal hi coexisteixen dues unitats residencials: la residència del masover que ocupa part de les plantes baixa i primera i la residència dels propietaris que ocupa part de les plantes esmentades (baixa i primera) i la totalitat de la tercera.** La geometria interna d'ambdós habitatges és rocambolesca i difícil d'entendre sense un plànol. L'habitatge del masover ocupa en planta baixa el cos 4 i parts del 5 i del 3 i a la segona planta el cos 5 i parts del 2 i del 1. L'habitatge dels propietaris ocupa en planta baixa parts del cos 1 i del 3 i a la segona planta els cossos 2 (terrassa), 4, 6 i parts del 1 i del 3. El masover ocupa 113 m<sup>2</sup> a la planta baixa i 94 m<sup>2</sup> a la segona planta. El propietari ocupa 46 m<sup>2</sup> a la planta baixa i 206 m<sup>2</sup> a la segona planta i 63 m<sup>2</sup> a la tercera.

### Segueix el nucli principal edificat: Casa de Veremadors 1 i Cellar.

La Casa de Veremadors 1 i el Cellar estan situats al nord de la Casa Pairal, a la seva esquena. Ambdós edificis són de la mateixa època, tenen elements constructius comuns, la coberta particularment. És l'edifici conceptualment més modern del recinte i del grans el més nou, és de 1916.

Originàriament ambdues edificacions devien ser un únic edifici en forma de T amb el barret de la T com a cos principal allargat d'est a oest i amb el peu que s'estén més o menys centrat en direcció nord. La part llarga està alineada a l'oest amb el cos 6 de la Casa Pairal i a l'est sobresurt d'aquesta fins a trobar el mur de tancament est, probablement vell. Tenia una única planta i estava destinat a celler i

magatzem. Com gairebé tot al Gatell amb el temps ha sofert transformacions: per una banda se li afegí un cos en l'angle nord-est (cos que acaba de "quadrar" l'actual Cellar) i per altra es construïren altells a la zona adossada a la Casa Pairal i particularment a l'ala oest. Més tard es condicionà l'altell de l'ala oest com a **residència temporal de veremadors passant després a ser ocupada ocasionalment com a segona residència. Aquesta ala oest és la Casa de Veremadors 1. És la tercera unitat residencial existent al Gatell. Recentment, 2.010, s'han realitzat feines de consolidació i millora d'aquesta unitat residencial per a destinar-la a residència del masover, això permetrà recuperar la unitat residencial de la Casa Pairal.**

La resta del l'edifici original amb el cos afegit del nord-est és l'actual Cellar, bastant quadrat en planta. Se situa a la cantonada nord-est del conjunt sobresortint per l'est de l'alineació principal de la Casa Pairal. El Cellar s'usa, a més de celler, de magatzem i garatge de maquinària agrícola.

### **CROQUIS DE LA TEORIA D'EVOLUCIÓ DE LA CASA PAIRAL** *Ordre d'aparició dels elements (no confondre amb numeració de cossos de la figura precedent)*



### L'entorn immediat del nucli principal edificat: Baluard, Explanades d'entrada, Corral, Casa de Veremadors 2 (antiques Porqueres) i Explanada del Cellar.

Al Gatell actualment s'hi accedeix des de la TP-2442 i a la casa el camí hi fa cap des del nord, s'entra a la Casa Pairal per la façana sud després de girar per davant del cos 6. Aquesta configuració era ben diferent ara fa 100 anys: el Cellar i la Casa de Veremadors 1 no existien i a la casa s'hi accedia pel directament pel nord, la porta d'entrada del cos 1, el que origina l'actual Casa Pairal, és al nord.

L'any 1.916 Joan Palau i Mañé, procedí a una reforma general de les edificacions (es correspon a la construcció de la segona planta del cos 6, la “torre” amb la part superior merletada i a la construcció de l'edifici del Cellar-Casa de Veremadors 1) En aquella actuació s'enderrocaren varies edificacions, entre altres una situada davant dels cossos 3 i 4, els centrals, a la que s'accedia des del camí de ca l'Antic; dues situades on actualment hi ha l'arbre i la bassa i un corral davant de les Porqueres. A partir de la fotografia de 1897 sabem que els patis amb corrals s'estenien a l'est força més enllà d'on arriben actualment. L'enderroc d'aquestes edificacions no fou total: es mantingueren dretes les parets que donaven al nord de les primeres dues cases esmentades. Les parets d'aquests edificis situades més al nord s'allargaren cap a l'est (passant-les per davant dels cossos 1 i 2 i més enllà, probablement alçant-se damunt de parets ja existents. A l'arrebossat del mur davant la Porquera, hi ha una inscripció: “Año 1935”; per l'extrem oest se'ls hi feu donar la volta cap al nord configurant l'actual explanada d'entrada on hi ha l'arbre. La funció del mur era (i és) la contenció de terres de les esplanades situades just davant la casa que a partir d'aquest moment són les de l'entrada principal. Aquest mur de procedència heterogènia rep el nom de Baluard per raons evidents de similitud amb les estructures militars. Amb el temps i per la seva potència el Baluard ha passat a ser un dels elements més significatius de la masia. El mur que separa el pati d'entrada de la Casa Pairal sobre el Baluard del pati davant l'arcada ogival es pot veure també en les fotografies velles: és la continuació el tester est d'una de les cases enderrocades. El que tanca el mateix pati per l'est és un altre tester, probablement del cobert d'un corral. Part del mur de Baluard, a l'entorn de l'arbre, caigué l'any 2.008 en un temporal de novembre. El 2.010 s'ha reconstruït la part caiguda i s'és a punt de procedir a la consolidació de la resta.

A l'operació de construcció del Baluard i les esplanades d'entrada a la casa s'hi associà la remodelació de les edificacions existents a l'est de la Casa Pairal. El resultat final fou que des de l'extrem est del Baluard quedà un recinte tancat amb un mur d'origen força vell, que mor a la cantonada sud-est del Cellar. Aquest mur acaba de donar aspecte de “plaça forta” al Gatell vist des de l'est. Els espais tancats i relativament plans resultants, des del pati davant l'arcada ogival fins al Cellar, es dedicaren a corrals. En la fotografia de 1897 la terrassa del cos 2 no existeix, la paret amb l'arc ogival és exempta, probablement la construcció de la terrassa sigui també de 1916.

**Gairebé a tocar la Casa Pairal i adossat al mur de tancament est i aprofitant una paret d'una casa prèvia, es construí un edifici per a utilitzar-lo com a Porqueres. Aquest edifici a mitjans dels anys 60 es remodelà com a edifici per a veremadors. És la Casa de Veremadors 2 o Antiques Porqueres. És la quarta unitat residencial existent al Gatell.** No és residència de veremadors des de 2.004 per raons de salubritat. La casa del Veremadors 2 té accés directe des de l'exterior al recinte “tancat” per una porta practicada al mur. La darrera intervenció en l'edifici fou l'any 1.985? quan s'arreglà la teulada. Darrera la casa del Veremadors 2, en el pati hi ha un petit cobert de 14 m<sup>2</sup> on fa temps hi havia les gàbies dels petits animals, conills fonamentalment.

A la banda nord del nucli principal edificat, en l'angle que formen la Casa de Veremadors 1 i el Cellar hi ha l'esplanada d'accés al Cellar, s'usa per estibar materials i per aparcament de maquinària agrícola i de vehicles. L'esplanada queda tancada pel nord per la Casa dels Bens i a l'oest llinda amb el camí d'accés.

### **Segon entorn. Casa dels Bens. Era i Pallissa.**

La Casa dels Bens és un altre dels edificis annexes, és a l'extrem nord-oest del conjunt. És la primera edificació que hom es troba quan s'acosta al nucli del Gatell provenint del nord. És un corral amb dos cossos coberts i un pati tancat. Els tres elements son allargats en direcció nord-sud. Té façana al sud a l'esplanada del Cellar. La construcció és molt massiva tal com es pot veure a la paret oest que llinda amb el camí d'accés, la paret està dotada de grans contraforts. Quan hi parava el ramat el pastor dormia a la casa dels bens. No hi ha evidències d'haver-hi hagut un foc. Actualment no té ús definit. Ja no hi ha ramat. **En el moment present, 2.010, s'és a punt de realitzar les feines de consolidació de l'edificació ja que té les teulades molt malmeses.**

Sota l'esplanada d'entrada amb l'arbre hi ha l'Era. Allí s'hi batia el gra. A l'est la limita el camí i el Baluard que giren cap al nord, al sud l'esplanada de l'Era està suportada per un mur de contenció de factura moderna encarregat per Maria Palau i Montaner a mitjans dels anys 60, a l'oest hi ha el “Bosquet” d'alzines i la Pallissa i al nord els espais situats sota la bassa de recollida d'aigües de les teulades. Actualment el seu ús es d'aparcament ocasional de vehicles i per estibar materials.

La Pallissa és el darrer dels annexes. És un edifici de dues plantes amb accés a les plantes per nivells i orientacions diferents: es pot accedir a la planta superior a peu pla des de l'est i l'Era o a la inferior des del sud (i des del bosquet) també a peu pla. Quan s'utilitzava com a paller s'omplia des de l'Era i es buidava pel nivell inferior. Actualment no té ús definit. Fa molts anys que no es bat el blat al Gatell, ni s'emmagatzemen gra ni palla. Recentment, 2.010, s'han realitzat feines de consolidació de l'edificació ja que tenia les teulades molt malmeses i el trespol avariats.

L'activitat agrària i ramadera és des del temps el motor econòmic de les Masies Gatell, també l'activitat agrària de transformació (celler). En l'actualitat es segueix amb aquesta activitat en part dels terrenys del conjunt.

En el transcurs del 2009 s'ha sol·licitat varies llicències d'obra otorgades per l'ajuntament de Sant Jaume dels Domenys per la rehabilitació de diverses parts del conjunt de Masies Gatell. A continuació s'adjunten les còpies de les llicències.



**BASE** AJUNTAMENT DE  
SANT JAUME DELS DOMENYS  
OFICINA BAIX PENEDES  
TELEFON 977660129  
CPR: 9052378

**TAXA LLICENCIA D'OBRES** Model 621

EMISSOR: 431370  
MODALITAT: 3  
Núm. justificant: 6216000140831  
Data de Venciment: 14 10 2009

NIF: B64843774 Cognoms i nom o Raó Social: RUSTICA EL GATELL SL  
Carrer / Plaça / Av. / Nom de la via pública: CL ANGLI Número Esc. Pis. Porta: 35 BX  
Codi Postal: 08017 Municipi: BARCELONA Província: BARCELONA Telèfon: 932039596

NIF: Cognoms i nom o Raó Social:  
Carrer / Plaça / Av. / Nom de la via pública:  
Codi Postal: Municipi: Província: Telèfon:

NÚM. EXPEDIENT: OMA 15/2009  
DADA ESPECIFICA: 43139623200901000101

Rendiments de: MS EL GATELL, S/N T OD OS EXPED. BASE: 2009/101  
MODUL PRESSUPOST (base imposable): 35.286,40 EUR  
Llicència per Obra major 1,00qu 275,0000EUR/qu 275,00EUR  
BASE IMP.: 275,00EUR QUOTA: 275,00EUR  
BONIFICACIÓ: 0,00EUR DEDUCCIÓ: 0,00EUR  
DEUTE TOTAL O QUOTA MÍNIMA: 1.058,59 EUR

TOTAL LIQUIDACIÓ 275,00

NIF: Cognoms i nom o Raó Social:  
Carrer / Plaça / Av. / Nom de la via pública:  
Codi Postal: Municipi: Província: Telèfon:

Forma de Pagament: ☐ En efectiu ☐ E. C. Abonament en compte  
On efectuar el pagament: Caixa Tarragona, La Caixa, Banc Popular, BBVA, Caixa Catalunya, Caixa Penedès, SCH, Banesto

Seguretat: Pot interposar recusa de reposició davant l'alcalde en el termini d'un mes a comptar del dia següent a la data del lliurament d'aquest document. Advertiment: Vençut el termini sense efectuar el pagament, s'exigiran interessos de demora i recàrrecs corresponents

SANT JAUME DELS I, a 14 de octubre de 2009  
Signatura: [Signature]

Aquest document no serà vàlid sense la certificació mecànica o, en cas contrari, signatura autògrafa  
espel reservat per a la validació mecànica

EXEMPLAR PER A L'ADMINISTRACIÓ

TRIBUTOS MUNICIPALES MODALIDAD III EMISSOR: 431370  
REFERENCIA: 6216000140831 CAJA EFECTIVO  
0182/0171 09 13:24:42 20/10/2009 \*\*\*\*\*275,00 EUROS

**BASE** AJUNTAMENT DE  
SANT JAUME DELS DOMENYS  
OFICINA BAIX PENEDES  
TELEFON 977660129  
CPR: 9052378

**IMPOST CONSTRUCC.,  
INSTAL·LACIONS I OBRES** Model 621

EMISSOR: 431370  
MODALITAT: 3  
Núm. justificant: 6216000140827  
Data de Venciment: 14 10 2009

NIF: B64843774 Cognoms i nom o Raó Social: RUSTICA EL GATELL SL  
Carrer / Plaça / Av. / Nom de la via pública: CL ANGLI Número Esc. Pis. Porta: 35 BX  
Codi Postal: 08017 Municipi: BARCELONA Província: BARCELONA Telèfon: 932039596

NIF: Cognoms i nom o Raó Social:  
Carrer / Plaça / Av. / Nom de la via pública:  
Codi Postal: Municipi: Província: Telèfon:

NÚM. EXPEDIENT: OMA 15/2009  
DADA ESPECIFICA: 43139621200901000101

Rendiments de: MS EL GATELL, S/N T OD OS EXPED. BASE: 2009/101  
PRESSUPOST (base imposable): 35.286,40 EUR  
TIPUS GRAVAMEN: 3,00% QUOTA: 1.058,59 EUR  
BONIFICACIÓ: 0,00 EUR DEDUCCIÓ: 0,00 EUR  
DEUTE TOTAL O QUOTA MÍNIMA: 1.058,59 EUR

TOTAL LIQUIDACIÓ 1.058,59

NIF: Cognoms i nom o Raó Social:  
Carrer / Plaça / Av. / Nom de la via pública:  
Codi Postal: Municipi: Província: Telèfon:

Forma de Pagament: ☐ En efectiu ☐ E. C. Abonament en compte  
On efectuar el pagament: Caixa Tarragona, La Caixa, Banc Popular, BBVA, Caixa Catalunya, Caixa Penedès, SCH, Banesto

Seguretat: Pot interposar recusa de reposició davant l'alcalde en el termini d'un mes a comptar del dia següent a la data del lliurament d'aquest document. Advertiment: Vençut el termini sense efectuar el pagament, s'exigiran interessos de demora i recàrrecs corresponents

SANT JAUME DELS I, a 14 de octubre de 2009  
Signatura: [Signature]

Aquest document no serà vàlid sense la certificació mecànica o, en cas contrari, signatura autògrafa  
espel reservat per a la validació mecànica

EXEMPLAR PER A L'ADMINISTRACIÓ

TRIBUTOS MUNICIPALES MODALIDAD III EMISSOR: 431370  
REFERENCIA: 6216000140827 CAJA EFECTIVO  
0182/0171 09 13:22:00 20/10/2009 \*\*\*\*\*1.058,59 EUROS



**BASE** AJUNTAMENT DE  
SANT JAUME DELS DOMENYS

OFICINA BAIX PENEDES  
TELEFON 977660129

EMISSION: 431370

MODALITAT: 3

Núm. justificant: 6216000139335

Data de Venciment: 23 9 2009

**TAXA LICENCIA D'OBRES** Model 621

NIF: B64843774 RUSTICA EL GATELL SL

Carrer: Plaça: Av: Nom de la via pública

Codi Postal: Municipi: 08017 BARCELONA Província: BARCELONA

Núm. Exp. Esc. Pla. Porta: 35 BX

NÚM. EXPEDIENT: OME 93/2009

DADA ESPECÍFICA: 43139623200901000098

Rendiments de: PD CAL GATELL, S/N T OD CS

EXPED. BASE: 2009/98

PREU BASE IMPOSABLE: 40,00EUR

QUOTA: 40,00EUR

DEUTE: 40,00EUR

TOTAL LIQUIDACIÓ: 40,00

On efectuar el pagament: Caixa Tarragona, La Caixa, Banc Popular, BBVA, Caixa Catalunya, Caixa Penedès, SCH, Banesto

Forma de Pagament: ☐ En efectiu ☐ E. C. Abonament en compte

Codi compte client (CCC): 40,00

Entitat Sucursal DC Número de compte

SANT JAUME DELS I a 23 de setembre de 2009

Signatura: *Josep A. Pina*

Aquest document no serà vàlid sense la certificació mecànica o, en cas contrari, signatura autoritzada.

EXEMPLAR PER A L'ADMINISTRACIÓ

Caixa Tarragona

28 SET. 2009

2073 - 0248

Recepció Originals

**BASE** AJUNTAMENT DE  
SANT JAUME DELS DOMENYS

OFICINA BAIX PENEDES  
TELEFON 977660129

EMISSION: 431370

MODALITAT: 3

Núm. justificant: 6216000139324

Data de Venciment: 23 9 2009

**IMPOST CONSTRUCCIONS I OBRES** Model 621

NIF: B64843774 RUSTICA EL GATELL SL

Carrer: Plaça: Av: Nom de la via pública

Codi Postal: Municipi: 08017 BARCELONA Província: BARCELONA

Núm. Exp. Esc. Pla. Porta: 35 BX

NÚM. EXPEDIENT: OME 93/2009

DADA ESPECÍFICA: 43139621200901000098

Rendiments de: PD CAL GATELL, S/N T OD CS

EXPED. BASE: 2009/98

PREU BASE IMPOSABLE: 21.197,23 EUR

QUOTA: 635,92 EUR

DEUTE: 635,92 EUR

TOTAL LIQUIDACIÓ: 635,92

On efectuar el pagament: Caixa Tarragona, La Caixa, Banc Popular, BBVA, Caixa Catalunya, Caixa Penedès, SCH, Banesto

Forma de Pagament: ☐ En efectiu ☐ E. C. Abonament en compte

Codi compte client (CCC): 635,92

Entitat Sucursal DC Número de compte

SANT JAUME DELS I a 23 de setembre de 2009

Signatura: *Josep A. Pina*

Aquest document no serà vàlid sense la certificació mecànica o, en cas contrari, signatura autoritzada.

EXEMPLAR PER A L'ADMINISTRACIÓ

Caixa Tarragona

28 SET. 2009

2073 - 0248

Recepció Originals

4.SITUACIO RESPECTE AL PLANEJAMENT VIGENT.

El present Pla Especial es desenvolupa de conformitat amb el que disposa l'Art. 149 de les Normes Subsidiàries de planejament del terme municipal de Sant Jaume dels Domenys, aprovat a l'abril de 2005 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona.

La llei obliga als municipis fer el “Pla Especial de Masies” o el “Catàleg” i incloure'l a seu planejament. A Sant Jaume dels Domenys no estan adaptades les Normes Subsidiàries a la nova Llei i no existeix el Pla Especial de Masies, en canvi hi ha la Relació Inicial Indicativa per a l'elaboració del Catàleg de Masies on hi surt el Gatell amb la denominació de “Masies Gatell”.

**“NNSS. Art. 149. Edificis monumentals a catalogar. (clau 1).**  
*En el plànol de “sòl urbà” s'assenyalen els següents àmbits i edificis de valor històric i artístic singular:*

- MASIES:  
Can Pedró.  
Cal Pau de l'Hostal.  
Can Fèlix.  
Can Tornell.  
Mas de Llobets.  
Can Pau de Sant Jaume.  
**Masies Gatell.**  
Cal Antic.  
Can Gomila.  
Can Mercè.  
Cal Soques.  
Goncé de Dalt.  
Goncé de Baix.  
Lligamosques.  
Cal Ganso.  
Mas dels Arcs.  
La Pujada.  
La Roca.  
Can Marc.  
Cal Polinari.  
Els Arquets.  
Cal Parroig.

*El catàleg s'haurà d'aprovar per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en virtut del decret 30/84.”*

5. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

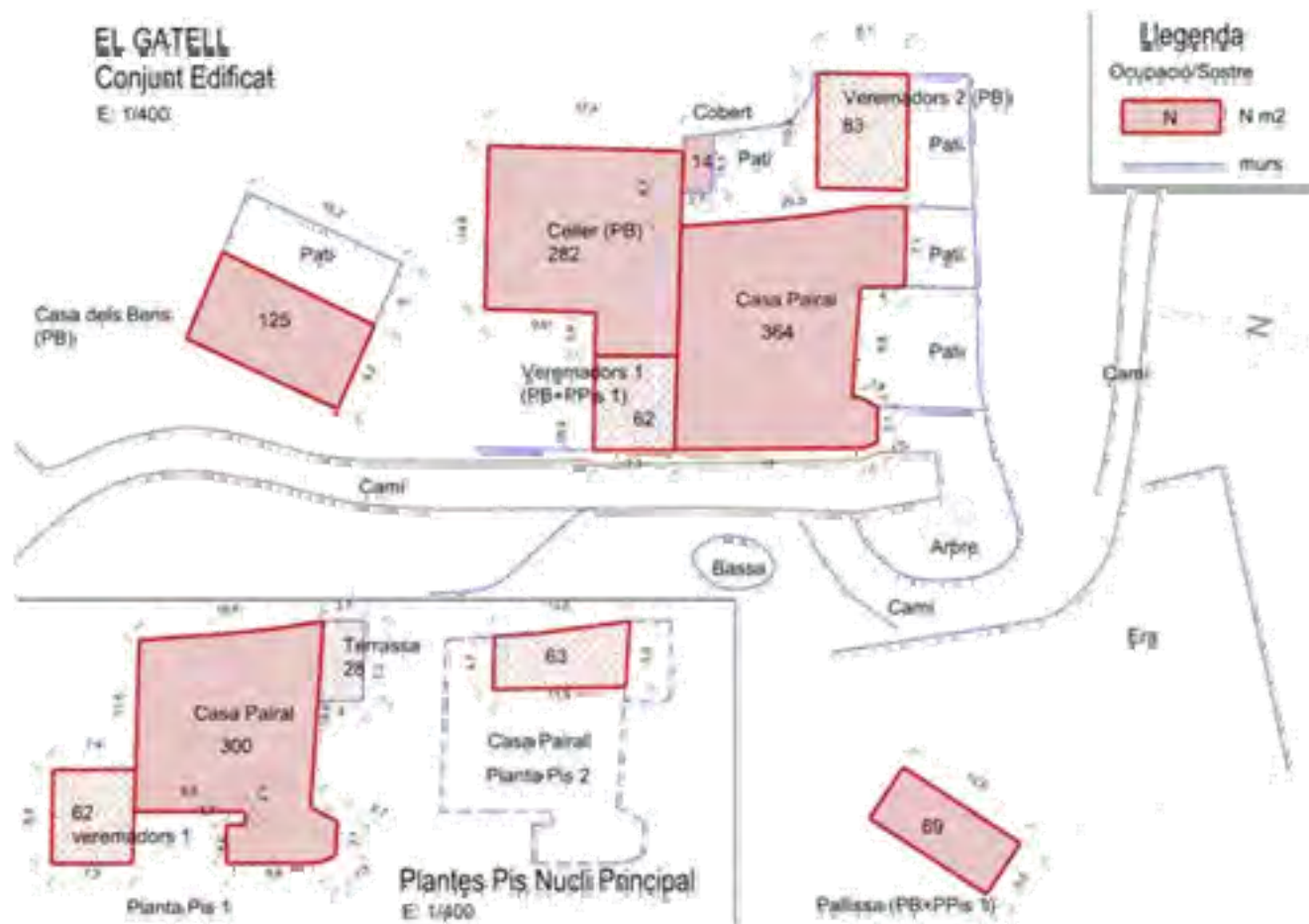
Originàriament, segons les dades cadastrals que s'adjunten, les terres del Gatell configuraven una superfície total de 223,4 Ha. Després de la mort de M<sup>a</sup> Antonia Ribes i Palau se segregaren de la finca les subparceles "ab" i "v" de la parcel·la 39, polígon 1, que són propietat de Jaume Rovira i Ribas i es corresponen a la masia del Gatelló i el seu entorn proper.

RESUM DE LES DADES CADASTRALS ACTUALS

| Polígon                                  | Parcel·la          | Referència cadastral | Títular              | Superfície m²<br>sòl | Superfície m²<br>construïda | Us                   |
|------------------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|
| 1                                        | 8                  | 43139A001000080000HK | Rústica El Gatell    | 1.548.739            | -                           | Agrari               |
| 1                                        | 37                 | 43139A001000370000HF | Rústica El Gatell    | 21.204               | -                           | Agrari               |
| 1                                        | 38                 | 43139A001000380000HM | Rústica El Gatell    | 15.516               | -                           | Agrari               |
| 13                                       | 28                 | 43139A013000280000HE | Rústica El Gatell    | 189.353              | -                           | Agrari               |
| 1                                        | 39                 | 43139A001000390000HO | Rústica El Gatell    | 223.218              | 364                         | Agrari               |
| 1                                        | 40                 | 43139A001000400000HF | Rústica El Gatell    | 104.022              | -                           | Agrari               |
| 13                                       | 45                 | 43139A013000450000HP | Rústica El Gatell    | 125.102              | -                           | Agrari               |
| 13                                       | 46                 | 43139A013000460000HL | Rústica El Gatell    | (6.948)              | 172(*)                      | Industrial<br>agrari |
| 13                                       | 46                 | 43139A013000460001JB | Rústica El Gatell    | 6.948                | 2.022 (*)                   | Residencial          |
|                                          | xx                 |                      |                      | 706                  | (**)-                       | Viari                |
|                                          | yy                 |                      |                      | 12.169               | (**)-                       | Agrari               |
| Total propietat original                 |                    |                      |                      | 2.234.099            | 2.558                       |                      |
| A descomptar per segregació del Gatelló  |                    |                      |                      |                      |                             |                      |
| 1                                        | 39 Subparcel·la ab |                      | Jaume Rovira i Ribas | 51.603               |                             |                      |
| 1                                        | 39 Subparcel·la v  |                      | Jaume rovira i Ribas | 5.287                | 364                         |                      |
| Su perfície total actual de la propietat |                    |                      |                      | 2.177.209            | 2.194                       |                      |

(\*) La informació cadastral de la parcel·la 46 residencial i industrial agrari està en procés de regularització, a partir de la documentació que s'adjunta a continuació, entregada al Cadastre, en data juliol de 2010. També és en procés de regularització cadastral la segregació de la finca del Gatelló.

(\*\*) Les parcel·les anomenades xx i yy estan mesurades sobre plànol i en próces d'eesser contrastades amb la informació catastral.



| Correspondència amb les dades cadastrals actualitzades                                                               | Superfície<br>m² sòl | Superfície<br>construïda m² |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|
| <b>Superfície total Àmbit PE Masies Gatell.</b><br>(Correspon a la Parcel·la 46 + parts de les parcel·la 28, 39, 45) | 22.000               | 1.493                       |



## MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

### 6. OBJECTIUS DE L'ORDENACIÓ

El present Pla Especial defineix uns objectius d'ordenació en base a l'anàlisi de les necessitats actuals i futures que es resumeixen en els següents punts:

1. Delimitar un entorn del nucli edificat, un Hinterland, on s'apliqui el Pla Especial, per optimitzar la nova reordenació.
2. Rehabilitació de la masia a partir d'un manteniment de l'estructura bàsica i funcionalitat de l'edificació. Sempre mantenint la tipologia aparent tant exterior com interior , així com el manteniment del paisatge rural que l'envolta
3. Reordenar l'estructura interior de la masia, traspasant la unitat d'habitatge que “desapareix” a la Casa Pairal pel canvi d'ubicació del masover que passa a “ocupar” la Casa dels Veremadors
1. aquesta unitat també pot esser una dependència pròpia de l' activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica.  
És a dir, destinada a a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació .
4. Definir la densitat de l'àmbit en 4 + 1 unitats residencials  
Redefinir les unitats edificades. 5 unitats residencials:
  - Casa Pairal
  - Casa dels Bens
  - Casa Veremadors 2- Antiques Porqueres
  - Pallissa
  - Casa Veremadors 1- Casa del masover- i/o Dependencia pròpia de l'activitat agrícola
5. Modificar la volumetria del conjunt, per recuperar la volumetria original, millorant les condicions d'assolellament i ventilació actuals, definint la nova ubicació “Casa de Veremadors 2 - Antiques Porqueres”, conservant el mateix sostre i augmentant menys del 20% de sostre de creixement, permés segons les Normes Subsidiaries, per adaptar la nova volumetria a les necessitats actuals i futures pel bon funcionamentt del conjunt.
6. Definir els usos ademesos en el conjunt.

## 7. CRITERIS I DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ

### 7.1. Descripció general

Per tal d'aconseguir una bona integració paisatgística en el desenvolupament del pla especial, la constitució del límit s'ha dut a terme a partir de les evidents preexistències, tant de l'edificació, com de la topografia i traces dels camins, així com de la necessitat de reordenar el conjunt pel seu manteniment i per les necessitats actuals i futures, així aquesta zona definida en les normes subsidiàries serà clau 1, la resta de la propietat és o bé clau 20, “sol no urbanitzable d'especial protecció per valor agrícola” (que envolta l'àmbit del PE) o bé clau 21 “sol no urbanitzable d'especial protecció per valor forestal i paisatgístic”.

### 7.2. Zones i Sistemes

Per consolidar i adequar la zona , la proposta contempla definir una zona una a l'est de l'edificació principal, vinculada al camí existent que envolta el conjunt, on es reubica el sostre de la Casa dels Vermedors 2 – Antiques porqueresuqe es considera necessari pel desenvolupament del conjunt, aquesta arrera operació s'entén necessària per aconseguir l'esponjament de la Casa Pairal per múltiples motius: eliminació d'espais residuals, unificació de patis que envolten la casa, assolellament i salubritat de la planta baixa per l'est i afavorir les immillorables vistes, entre d'altres.

La nova ordenació es totalment compatible amb l'entorn, respectant al màxim la topografia i la vegetació pròpia de la zona .

En referència a l'ordenació dels espais viaris i lliures, el Pla Especial Masies Gatell utilitza la trama viària existent. Mantenint i cuidant els espais de la parcel·la no ocupats per l'edificació (tant patis tancats com explanades d'accés), amb especial cura amb la protecció de l'arbrat i de l'espai obert.

7.3. Qualificació i usos del sòl.

La voluntat de la proposta serà consolidar les unitats residencials, incloure la flexibilitat d'usos, per la vida i manteniment del conjunt, així com la vinculació amb la producció i al caràcter paisatgístic de les terres que l'envolten.

Per tant, es proposa a més de l'actual ús residencial, afegir l'ús hotel·ler i mantenir l'ús tradicional de la finca des del segle XIV: l'ús industrial vitivinícola i agrícola en general, inclòs granges i estabulació. Aquest ús inclou totes les activitats de manipulació, dipòsit i elaboració de productes derivats de la vinya, vinculades a l'explotació de la finca on s'emplacen (cellers i bodegues de criança).

7.4. Edificació

Per tal d'assegurar-se la coherència en el conjunt es proposa la necessitat de realitzar estudis volumètrics, per poder definir de forma adient les noves edificacions.

8. QUADRES DE DADES

8.1. Àmbit

| Pla Especial Masies Gatell (Sant Jaume dels Domenys) |                 |
|------------------------------------------------------|-----------------|
|                                                      | Superfície (m²) |
| Àmbit P.E.. Masies Gatell                            | 15.000,00       |

8.2. Quadre de característiques del sector. Zones i Sistemes

| Clau urbanística      | Superfície (m²) |
|-----------------------|-----------------|
| Edificis a catalogar1 | 15.000,00       |

8.3. Quadre de característiques del sòl

| Pla Especial Masies Gatell (Sant Jaume dels Domenys)<br>Ordenació clau 1 |                 |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|                                                                          | Superfície (m²) |
| Edificis a catalogar                                                     | 1.571,00        |
| (*) Vialitat interna                                                     | 2.017,00        |
| (*) Espai lliure (patis, esplanades, era,...)                            | 11.970,60       |

(\* Informació no vinculant)

8.4. Quadre de característiques de sostre

|                    | Sostre (m²) |
|--------------------|-------------|
| Sostre existent    | 1.493,00    |
| Sostre incrementat | 78,00       |

## 9. DOCUMENTS QUE INTEGREN EL PLA ESPECIAL

DOCUMENT núm. 1 – Memòria

Annex memòria: Reportatge fotogràfic.

DOCUMENT núm. 2 – Documentació gràfica

DOCUMENT núm. 3 – Normativa urbanística

El present Pla Especial Masies Gatell de Sant Jaume dels Domenys es redacta per encàrrec de Rústica El Gatell

Barcelona, a Desembre de 2010

Els autors del Pla,

Victòria Fiol Duran, Arquitecta

Marià Vila d'Abadal i Serra, Advocat





















## ÍNDEX DE PLANOLS

---

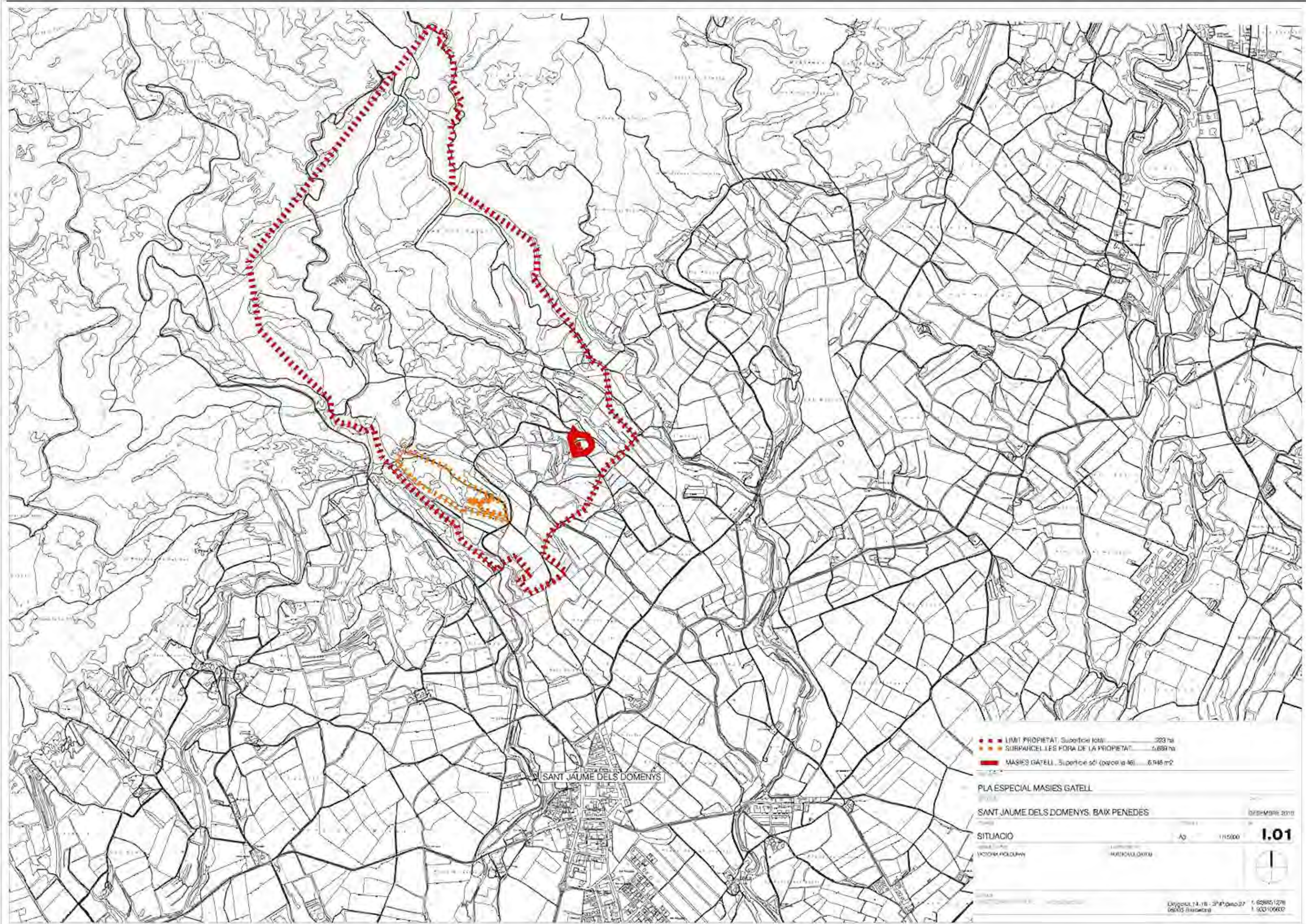
### PLÀNOLS D'INFORMACIÓ:

- I.1 Situació
- I.2 Emplaçament. Ortofotoplànol
- I.3 Cadastral
- I.4 Estat actual
- I.5 Planejament vigent

### PLÀNOLS D'ORDENACIÓ:

- O.1 Zonificació
- O.2 Ordenació









|                      |  |                                       |  |               |        |
|----------------------|--|---------------------------------------|--|---------------|--------|
| PROJECTE             |  | PLA ESPECIAL MASIES GATELL            |  | Data          |        |
| LLOC                 |  | SANT JALME DELS DOMENYS, BAIX PENEDES |  | DESEMBRE 2010 |        |
| PLANS                |  | ORTOFOTOPLÀNOL. EMPLAÇAMENT           |  | ESCALA        | Nº     |
| PROFESSOR            |  | LA PROPIETAT                          |  | A3            | 1/2000 |
| VICI GIBRÀ PER DURAN |  | RUBIÓ DEL GATELL                      |  | 1.02          |        |
| TITULAR              |  | Ortopos. 14-16 - 3747.00wp27          |  | I. 620851276  |        |
|                      |  | 08003 Barcelona                       |  | F. 953105602  |        |



(\*\*) Les parcel·les anomenades xx i yy estan mesurades sobre plànol i en procés d'esser contrastades amb la informació catastral.



|                                        |  |                                                                                                                           |         |
|----------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| PROJECTE                               |  |                                                                                                                           |         |
| PLA ESPECIAL MASIES GATELL             |  |                                                                                                                           |         |
| DETALL                                 |  | DATA                                                                                                                      |         |
| SANT JAUME DELS DOMENYS, BAIX PENEDE'S |  | DESEMBRE 2010                                                                                                             |         |
| FRANCE                                 |  | ESCALA                                                                                                                    | AN      |
| ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT             |  | A3                                                                                                                        | 1/10000 |
| ARQUITECTE                             |  | 1.03                                                                                                                      |         |
| VICTORIA FOLGUERA                      |  | LA RESERVA<br>PUBLICA DEL GATELL<br> |         |
| DIPLOMA                                |  |                                                                                                                           |         |
| VICTORIA FOLGUERA                      |  | Ortoposa, 14-16 - 3 <sup>a</sup> 4 <sup>a</sup> planta, 27<br>08003 Barcelona<br>T. 626851276<br>F. 933110600             |         |





QUADRE DE SUPERFÍCIES

|                                                    |                           |
|----------------------------------------------------|---------------------------|
| PLANTA BAIXA                                       |                           |
| 1. CASA PAIRAL.....                                | 364m2                     |
| 2. CASA DELS VERMADORS 1.....                      | 63m2                      |
| 3. CELLER.....                                     | 282m2                     |
| 4. CASA DELS VERMADORS 2 (ANTIGUES PORQUERES)..... | 83m2                      |
| 5. CASA DELS BENS.....                             | 125m2                     |
| 6. PALLISSA.....                                   | 69m2                      |
| 7. COBERT CONILLS.....                             | 14m2                      |
|                                                    |                           |
| 8. PATI ENTRADA.....                               | 117m2                     |
| 9. PATI CORRALS.....                               | 216m2                     |
| 10. PATI BENS.....                                 | 89m2                      |
|                                                    |                           |
| 11. ESPLANADA ENTRADA.....                         | 124m2                     |
| 12. ESPLANADA CELLER.....                          | 265m2                     |
| 13. ERA.....                                       | 740m2                     |
|                                                    |                           |
| SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PB.....                      | 999 m2                    |
| SUPERFÍCIE PATIS TANCATS.....                      | 422 m2                    |
| SUPERFÍCIE ESPLANADES.....                         | 1130 m2                   |
|                                                    |                           |
| SUPERFÍCIE OCUPACIÓ TOTAL.....                     | 999 m2                    |
| SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA TOTAL.....                   | (terrassa 28m2) + 1493 m2 |

PLA ESPECIAL MASIES GATELL

|                                                                                                                               |    |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------------|
| SANT JAUME DELS DOMENYS. BAIX PENEDES                                                                                         |    | DESEMBRE 2020 |
| ESTAT ACTUAL. PLANTA BAIXA                                                                                                    | A3 | 1.04.1        |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div>                                                                                        |    |               |
| <small>             Origo: 14-16 - 37400027<br/>             08003 Barcelona<br/>             T. 933106002           </small> |    |               |

# QUADRE DE SUPERFÍCIES

## PLANTA PRIMERA

|                               |       |
|-------------------------------|-------|
| 1. CASA PAIRAL.....           | 300m2 |
| 1.1. TERRASSA.....            | 28 m2 |
| 2. CASA DELS VERMADORS 1..... | 62m2  |
| 6. PALLISSA.....              | 69m2  |



PLA ESPECIAL MASIES GATELL

SANT JAUME DELS DOMENYS. BAIX PENEDES

ESTAT ACTUAL. PLANTA PRIMERA

PROJECCION  
VICTORIA TELLO

PROJECCION  
MARCIA EL GATELL

A3 1:500 **1.04.2**



PROJECCION  
VICTORIA TELLO

Ortoposa, 18-16 3º 4º planta  
08003 Barcelona

1. 626801276  
1. 933105602



QUADRE DE SUPERFÍCIES

PLANTA SEGONA

1. CASA PAIRAL .....63m2



PLA ESPECIAL MASIES GATELL

STUDIANT: SANT JAUME DELS DOMENYS, BAIX PENEDES DESEMBRE 2010

TRAM: ESTAT ACTUAL, PLANTA SEGONA A3 1/500 **I.04.3**

PROFESSOR: VICTORIA MOLINER LA FERRERIA: RUSTICA EL GATELL

BARCELONA  
VICTORIA MOLINER

Ortoposa, 14-16 - 3<sup>a</sup> 4<sup>a</sup> planta  
08003 Barcelona T. 933 105602



Verificat pel Ple de la Corporació del dia 25 d'abril de 2005.  
Sant Jaume dels Domenys, 26 d'abril de 2005.  
SANT JAUME DELS DOMENYS  
La secretària:  
Isabel Galán Sánchez



AJUNTAMENT DE  
SANT JAUME DELS DOMENYS

SISTEMES GENERALS

- V viari
- S serveis tècnics
- N espais lliures
- E equipaments i dotacions

SISTEMES LOCALS

- P parcs i jardins urbans
- D equipaments i dotacions

SOL URBA

- 1 edificis a catalogar
- 2 ordenació antiga i tradicional
- 3 ordenació en illes tancades
- 4 ordenació de cases en filera
- 5 ordenació residencial oberta
- 6 plurifamiliar
- 7 unifamiliar
- 8 implantació industrial
- 9 veïd privat protegit

SOL APT PER A ESSER URBANITZAT

- desenvolupament d'usos residencials
- 10 plurifamiliar
- 11 unifamiliar
- 12 desenvolupament de l'ús industrial

SOL NO URBANITZABLE

- 20 sol d'especial protecció
- 21 valor agrícola
- 22 valor forestal i paisajístic
- 23 sol de protecció per servituds
- 24 sol lliure permanent

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT  
DEL TERME MUNICIPAL DE SANT JAUME DELS DOMENYS

(Text Revis de les Normes vigents en s'incorporen totes les modificacions  
bomtatades i aprovades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona).

Art. 149. Edificis monumentals a catalogar. foli 11.

En el plànol de "sol urbà" s'assenyalen els següents àmbits i  
edificis de valor històric i artístic singular:

MASIES

- Can Padró.
- Cal Pau de Portal.
- Cal Pàl·la.
- Can Torrell.
- Via de Llobet.

- Can Pau de Sant Jaume.
- Masies Gatell.
- Cal Antic.
- Can Gomila.
- Can Masó.
- Cal Siquera.
- Domici de Jall.
- Domici de Sala.
- El Garganyer.
- Cal Garganyer.
- Mas de la Torre.
- La Pineda.
- La Roca.
- Can Moya.
- Cal Polidori.
- El Alqueria.
- Cal Parriq.

que constituiran a més a més la relació d'edificis singulars per  
a l'elaboració del Catàleg.

De l'anterior relació tenen consideració de BIC als efectes de  
la Llei 16/85, disposició addicional segona, als edificis  
següents:

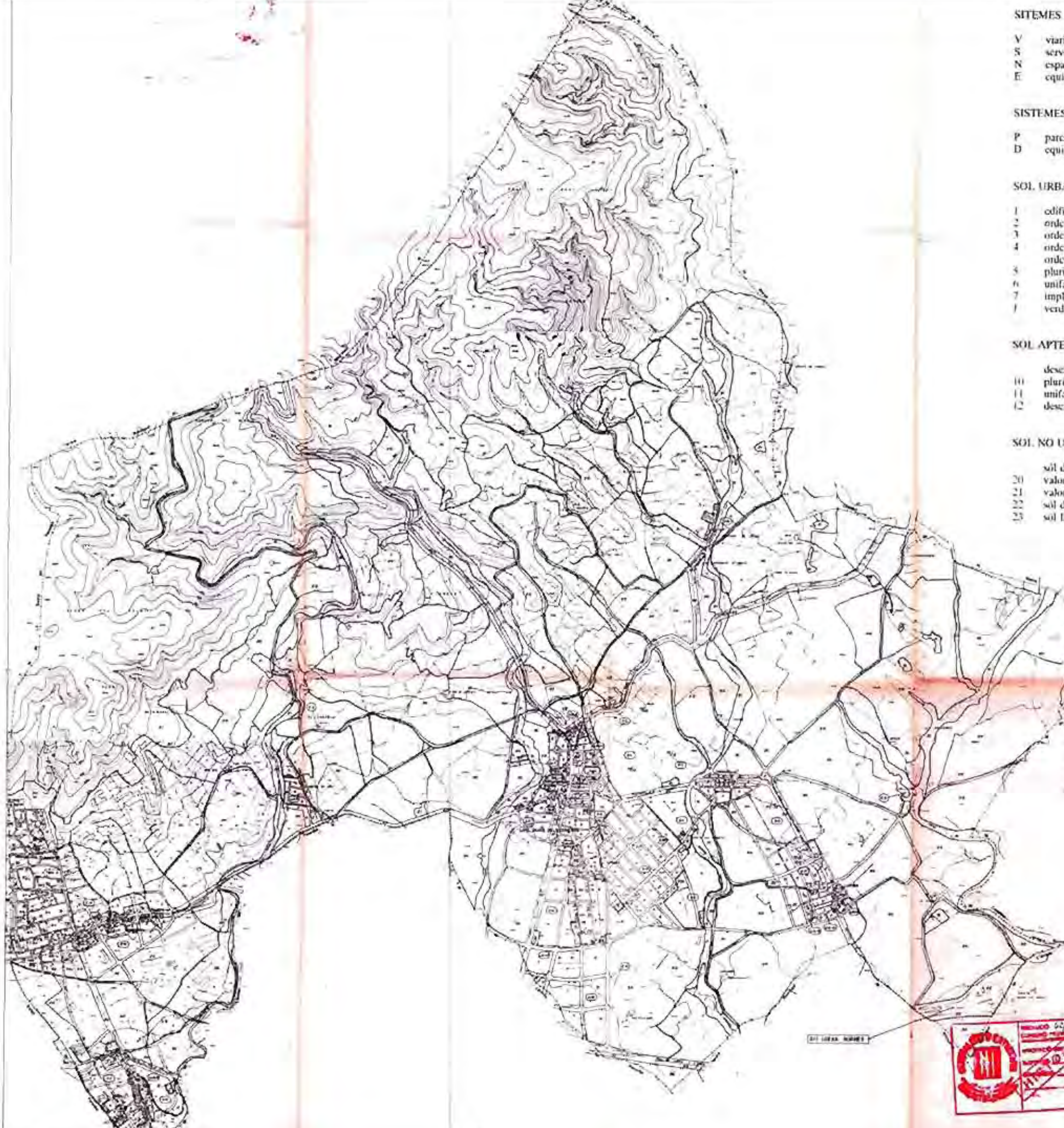
- Castell vell d'Almudena (o d'Almudena) n. reg. 170-81-4712.
- Castell nou de d'Almudena (o d'Almudena) n. reg. 171-81-4713.
- Torre de Lleuger, n. reg. 172-81-4714.
- Masia de Vall Fort, n. reg. 173-81-4715.

El catàleg s'haurà d'aprovar per la C.C.L. en virtut del decret  
10/84.

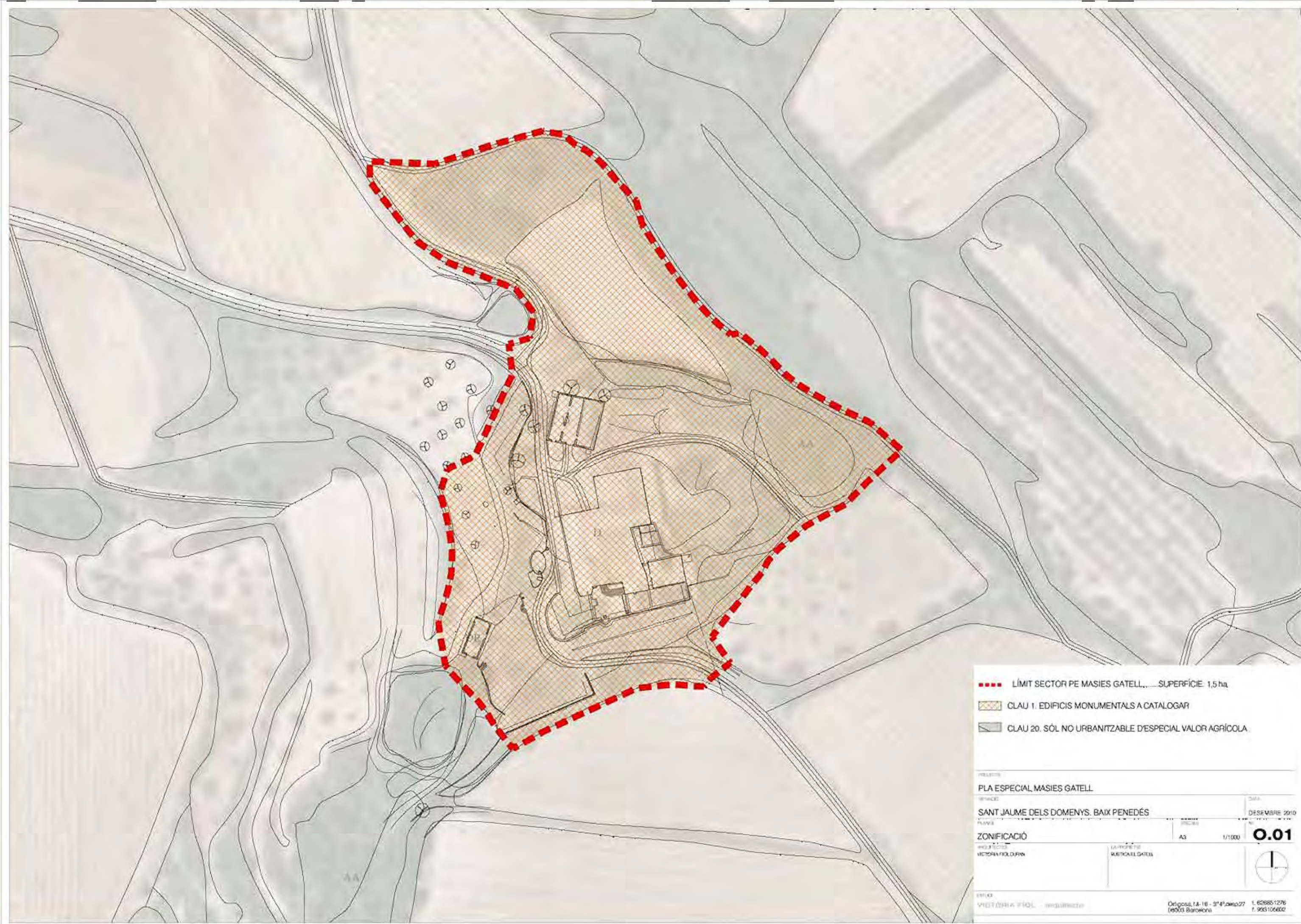
En tota els edificis indicats (els que queden considerats de  
BIC i els demés) i en els que es desenvolupen del Catàleg  
s'indiquen en aquest paràgraf el seu valor històric, no tindrà  
en compte les següents condicions:

PLA ESPECIAL MASIES GATELL

|                                       |  |               |  |
|---------------------------------------|--|---------------|--|
| SANT JAUME DELS DOMENYS. BAIX PENEDES |  | DESEMBRE 2019 |  |
| PLANEJAMENT VIGENT                    |  | 1.05          |  |
| VICTORIA FOLGOSA                      |  | 1             |  |







- LÍMIT SECTOR PE MASIES GATELL.....SUPERFÍCIE 1,5 ha
- CLAU 1. EDIFICIS MONUMENTALS A CATALOGAR
- CLAU 20. SÒL NO URBANITZABLE D'ESPECIAL VALOR AGRÍCOLA

|                                        |  |                          |        |
|----------------------------------------|--|--------------------------|--------|
| PROJECTE                               |  | DATA                     |        |
| PLA ESPECIAL MASIES GATELL             |  | DESEMBRE 2010            |        |
| SERVEI                                 |  | Nº                       |        |
| SANT JAUME DELS DOMENYS. BAIX PENEDE'S |  |                          |        |
| PLANEJ                                 |  | Escala                   |        |
| ZONIFICACIÓ                            |  | A3                       | 1/1000 |
| AUTORIA                                |  | 0.01                     |        |
| VICTORIA FOLG                          |  | AUTORIA DE MASIES GATELL |        |
| ESTUD                                  |  | AUTORIA DE MASIES GATELL |        |
| VICTORIA FOLG                          |  | AUTORIA DE MASIES GATELL |        |
| Ortophot, 1:4-16 - 3"4" de 2007        |  | 1. 628851276             |        |
| 08000 Barcelona                        |  | 1. 993106002             |        |



el Gatell

|      |                                         |                           |
|------|-----------------------------------------|---------------------------|
| ■■■■ | LÍMIT SECTOR PE MASIES GATELL.....      | 1,5 ha                    |
| ■    | EDIFICACIÓ EXISTENT Sostre.....         | 1493m <sup>2</sup>        |
|      | Ocupació.....                           | 999m <sup>2</sup>         |
| ■    | CIRCULACIÓ INTERNA.....                 | 2017m <sup>2</sup>        |
| ■    | ESPAI SENSE OCUPAR.....                 | 11,9/0,60 m <sup>2</sup>  |
| ■    | (*) ÀMBIT DE SITUACIÓ DE:               |                           |
|      | Sostre reubicat (Casa Vermedors 2)..... | 83,00+14,00m <sup>2</sup> |
|      | Increment sostre.....                   | 78,00 m <sup>2</sup>      |
|      | Total sostre nova ubicació.....         | 175,00 m <sup>2</sup>     |

(\*) Veure condicions edificació al Document 3. Normativa urbanística PE Masies Gatell

#### PLA ESPECIAL MASIES GATELL

SANT JAUME DELS DOMENYS. BAIX PENEDES

DESEMBRE 2010

ORDENACIÓ

AS

1/1000

**0.02**

VICTORIA FOLGUERA

LA MORTERA  
SUBSECTOR EL GATELL



ESPAI

VÍDEO FERRER FERRER

Ortoplan: 14-18 - 3147-062027 - 620801278  
García Barcega - 933105032







## DOCUMENT nº 3 – NORMATIVA URBANÍSTICA

### ÍNDEX NORMATIVA URBANÍSTICA

#### CAPITOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.

Art.1. Naturalesa, àmbit territorial i vigència.

Art.2. Obligatorietat.

Art.3. Interpretació de las presents Normes.

Art.4. Modificacions.

Art.5. Continguts del Pla Especial.

#### CAPITOL SEGON. DESENVOLUPAMENT DEL PLA.

Art.6 Iniciativa i competències

Art.7 Desplegament

Art.8 Llicències Municipals

Art.9. Estudis volumètrics.

#### CAPITOL TERCER. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

Art.10. Qualificació del sòl. Zones i Sistemes.

Art.11. Règim general d'usos.

#### CAPITOL QUART. REGULACIÓ DE ISTEMES I ZONES.

Art.12. Edificis a catalogar(clau 1)

#### CAPITOL CINQUÈ. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

Art.13. Paràmetres reguladors de l'edificació.

Art.14. Norma transitòria.

## **CAPITOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS**

### **Art.1 - Naturalesa, àmbit territorial i vigència.**

1. Aquest Pla té la condició de Pla Especial urbanístic i respecta en totes les seves determinacions el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
2. L'àmbit territorial d'aquest Pla Especial urbanístic és l'assenyalat gràficament als plànols d'ordenació.
3. Aquest document entrarà en vigor a partir de la publicació de l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la seva vigència serà indefinida, d'acord amb el que disposen els articles 92 i 100 de la Llei d'Urbanisme.

### **Art.2 – Obligatorietat.**

1. L'Administració i els particulars estan obligats a complir les disposicions i determinacions del Pla Especial.
2. En conseqüència, qualsevol actuació sobre el territori objecte del present planejament, d'iniciativa privada o pública, haurà d'ajustar-se a les disposicions indicades.

### **Art.3 - Interpretació de les presents Normes.**

La interpretació de les presents Normes es farà d'acord amb l'esperit, criteris, finalitats i objectius del Pla Especial, formulats en la seva documentació global. Si existissin contradiccions entre les determinacions dels diferents documents, es considera prevalent les determinacions derivades dels documents escrits. Si el conflicte es refereix a mesures de sòl, caldrà considerar la superfície real, mesurada sobre el terreny.

### **Art.4 – Modificacions.**

Les modificacions del present document hauran de respectar les determinacions per ordre de jerarquia urbanística.

No seran supòsit de modificació els ajustos d'alineació i rasants que no distorsionin l'estructura general del sector, ni modifiquin les superfícies de les illes en mes d'un 5%. Tampoc ho seran les petites

variacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització que no suposin modificacions en la superfície superior al 5%.

### **Art.5 - Contingut del Pla Especial.**

L'abast normatiu del Pla Especial derivarà del contingut dels següent documents:

DOCUMENT núm. 1 - MEMORIA

DOCUMENT núm. 2 - DOCUMENTACIO GRAFICA

DOCUMENT núm. 3 - NORMATIVA URBANÍSTICA

## **CAPITOL SEGON. DESPLEGAMENT DEL PLA**

### **Art.6 Iniciativa i competències**

El desenvolupament del present Pla especial correspon, en primer lloc, a l'Ajuntament. Tanmateix els particulars poden proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics dintre de les competències que estableix la legislació urbanística vigent i aquest Pla especial.

### **Art.7 Desplegament**

Segons l'article 50.1 del Text Refós de la Llei d'urbanisme i l'article 58 del Reglament de la Llei d'urbanisme, en sòl no urbanitzable els projectes de reconstrucció o rehabilitació de masies i cases rurals han d'ésser sotmesos a informació pública per l'Ajuntament per un termini de 20 dies, i a l'informe de la Comissió territorial d'urbanisme competent, que s'ha d'emetre en el termini de dos mesos. La llicència municipal corresponent només es pot atorgar si aquest informe és favorable.

### **Art.8 Llicències municipals**

Actes subjectes a llicència municipal

Estaran subjectes al requisit de prèvia obtenció de llicència municipal els actes de reconstrucció i de rehabilitació de les masies i cases rurals radicades en sòl no urbanitzable i compreses en el catàleg de masies i cases rurals, amb subjecció als requisits previst al Capítol quart i cinquè d'aquest Pla especial.



També estaran subjectes a llicència la modificació d'estructura o aspectes exteriors de les edificacions existents, ja es tracti d'ampliació, reforma, conservació, millora o reparació.

També estaran subjectes a llicència urbanística les següents activitats:

- a) Obertura de camins, variació o millora dels camins existents.
- b) Instal·lació de coberts i altres estructures prefabricades o no destinades a qualsevol ús, compatible o no amb l'ús de la masia o casa rural.
- c) Col·locació de rètols o indicacions a la casa rural o masia quan se n'alteri l'aparença exterior.
- d) Modificació dels usos a què es destinin les masies i cases rurals regulades per aquest pla especial.
- e) Activitats extractives i d'explotació forestal.
- f) Moviments de terres no vinculants a l'exposició agrícola de les finques.
- g) Tales d'arbres i replantacions d'espècies vegetals en les zones de bosc i en les zones especialment protegides per la normativa urbanística del municipi.
- h) La resta d'activitats susceptibles de ser executades en sòl no urbanitzable recollides a l'article 179 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

L'obligació d'obtenir prèviament llicència en els supòsits indicats, afecta també als sectors o activitats subjectes a altres competències. En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions exonera l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent.

#### **Règim general llicència urbanística municipal**

No es podrà concedir cap llicència que no respecti els usos i volums determinats en el capítol segon i tercer de la normativa d'aquest Pla especial.

En cap cas la inclusió d'una masia o casa rural dins el present pla especial suposarà l'atorgament tàcit d'una llicència.

#### **Procediment de tramitació**

El procediment per a la concessió de les llicències s'ajustarà al que estableixi la legislació de règim local i la Llei d'Urbanisme de Catalunya, sens perjudici de les especificitats que introdueixi aquest Pla especial.

Les sol·licituds de llicència urbanística municipal a efectes d'aquest pla especial es formularan, dirigides a l'alcaldia i subscrites per l'interessat o per la persona que el representi, on hauran de constar els següents elements:

- a) Nom, cognoms, domicili, número del document d'identitat de l'interessat quan aquest sigui una persona física; raó social, domicili, dades de la inscripció al corresponent registre públic i, número d'identificació fiscal quan el sol·licitant sigui una persona jurídica.
- b) Nom, cognoms, domicili, número del document d'identitat i qualitat en què obra el signant, quan s'actui per representació.
- c) Situació, superfície i pertinença de la finca i ús al qual es pretén destinar la masia o casa rural per la qual es sol·licita llicència.
- d) Projecte tècnic.
- e) Data i lloc.

#### **Caducitat**

Totes les llicències urbanístiques per a executar obres han de fixar un termini per a començar-les i un altre per acabar-les, en funció del principi de proporcionalitat.

Es produeix la caducitat de la llicència un cop transcorregut el termini fixat o el de les pròrroques corresponents sense haver iniciat o acabat les obres, de manera que no es poden iniciar ni prosseguir les obres fins que s'obtingui una nova llicència.

Si les llicències no fixen els terminis, aquest serà d'un any per començar les obres i per acabar-les és de tres anys, segons l'article 181 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. .

Activitats subjectes a autorització o llicència ambiental

Aquelles activitats amb incidència ambiental hauran d'adaptar-se als condicionants de tramitació d'autorització i llicència ambiental regulats en la legislació mediambiental vigent.

#### **Silenci administratiu**

En cap cas es poden considerar adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin la normativa urbanística.

#### **Art.9. Estudis volumètrics**

Necessitat d'estudis volumètrics previs

## CAPITOL TERCER. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

### Art.10 - Qualificació del sol. Zones i sistemes.

1. Els sòls o àrees qualificades com a zones corresponen als terrenys destinats a usos concrets, sotmesos a un règim uniforme condicionat per l'ús característic sobre el seu àmbit particular. Es defineixen les següents zones :

Edificis a catalogar, Masies Gatell (clau 1)

### Art.11 - Règim general d'usos.

Els usos admesos són els definits en el planejament vigent

Sobre aquesta qüestió es fan les consideracions següents:

- a.. L'ús residencial, tant per a habitatges unifamiliars com plurifamiliars.

Usos artesanals: s'admeten vinculats a l'habitatge familiar, en el benentès que són edificacions pròpies del medi rural, són els usos d'elaboració i transformació artesanal dels recursos naturals i agropecuaris, així com comercialització d'aquests productes vinculats a la mateixa finca o finques de l'entorn territorial. Per exemple, l'elaboració de formatges d'una explotació ramadera, sales d'especejament de carn, o activitats que tinguin en l'espai rural i el paisatge la seva identitat.

Activitats professionals: s'admeten conjuntament a l'habitatge familiar, els usos vinculats a les professions liberals. En qualsevol cas aquest ús ha de suposar la recuperació del caràcter rural de l'entorn (escultors, pintors, músics, estudis de gravació, etc.).

- b. Turisme rural: ha de permetre el manteniment de la explotació existent. S'ha de tractar d'una modalitat d'allotjament rural independent assimilable a habitatge i sense divisió horitzontal.

- c. Restauració

- d. Educació en el lleure: s'admeten els usos lúdicoformentius. Desenvolupament rural: s'admeten aquelles activitats de formació, capacitació professional, innovació i incorporació de noves tecnologies destinades a la millora qualitativa i a l'ordenació de les produccions agràries.

- e. Hotel·ler: No s'admeten hotel apartament ni els usos d'hotel en condomini.

Residències de la tercera edat i centres de rehabilitació: només són admissibles si es disposa d'un sostre mínim de 1.000 m2, i quan que di convenientment justificat l'accés als serveis mèdics o a les instal·lacions sanitàries i que es reuneixin tots els requisits de benestar i d'accessibilitat que requereixen aquests col·lectius, especialment pel que fa a la supressió de barreres arquitectòniques.

- f. Els usos propis del sistema d'equipament.

- g. L'ús comercial. L'espai adscrit a aquest ús no pot ésser superior a dos-cents (200) metres quadrats.

- h. L'ús d'oficines en part. L'espai adscrit a aquest ús no pot ésser superior a dos-cents (200) metres quadrats.

- i. L'ús industrial vitivinícola i agrícola en general, inclús granges i estabulació. Aquest ús comprèn totes les activitats de manipulació, dipòsit i elaboració de productes derivats de la vinya, vinculades a l'explotació de la finca on s'emplacen (cellers, bodegues de criança), inclòs granges. Resta exclosa d'aquest ús la producció exclusiva de vins i d'altres begudes alcohòliques mitjançant la manipulació d'alcohols i altres productes no provinents de la pròpia explotació de la finca.

- j. A les zones sense ocupar hi son permeses les àrees de lleure (jardins, pistes esportives, piscina, jocs d'infants i similars), els coberts oberts per a vehicles i la disposició d'elements tècnics necessaris pel funcionament del conjunt (estacions transformadores, dipòsits de combustible, recollida selectiva de deixalles, casetes de bombes, depuració d'aigües, plaques solars i similars).

## CAPITOL QUART. REGULACIÓ DE SISTEMES I ZONES.

### Art.12. Edificis a catalogar Masies Gatell (clau 1)

El Pla defineix un àmbit amb edificació, espais lliures i viari intern consolidat, així com la reubicació de part de la superfície construïda i d'increment d'edificació que a més admet els usos descrits en les Directrius de contingut per al catàleg de masies i cases rurals. Gener 2009. Sistematització del planejament urbanístic. Generalitat de Catalunya Departament de Política Territorial i Obres Públiques Direcció General d'Urbanisme i en el Decret Legislatiu . 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'urbanisme.

Dins aquest àmbit es permetrà consolidar i reformar l'edificació actual. Així mateix, segons les necessitats, es podran substituir les edificacions i instal·lacions més obsoletes.

A causa de la unitat del conjunt i del seu funcionament la parcel·la serà flexible en quant a circulacions i usos, però serà indivisible.



No es podran realitzar soterranis.

Caldrà mantenir i cuidar els espais de la parcel·la no ocupats per l'edificació. Especial cura s'haurà de prendre en la protecció de l'arbrat i de l'espai obert.

## **CAPITOL CINQUÈ. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ**

### **Art.13 - Paràmetres reguladors de l'edificació.**

Els paràmetres reguladors de l'edificació en el present Pla Especial són els següents:

Per permetre la flexibilitat que es considera necessària per desenvolupar el conjunt i garantir la seva revitalització, l'edificació estarà subjecte a estudis volumètrics previs.

### **Art.14. - Norma transitòria.**

En el cas d'existir la necessitat d'obres de manteniment i/o millora de les edificacions existents, aquestes estaran permeses verificant la normativa vigent, mentre no es desenvolupi el Pla Especial Masies Gatell.