DILIGÈNCIA// Per fer constar que aquest document s'ha aprovat **inicialment** per la JGL de 26 de juny de 2018.
El secretari general acctal, Santiago Blanco Serrano.
Sant Pere de Ribes, 11 de juliol de 2018

Ajuntament de Sant Pere de Ribes

PLA ESPECIAL DE FITXA DE CATÀLEG I REHABILITACIÓ DE LA MASIA ANOMENADA "LA CASA ROJA", SITUADA AL TERME MUNICIPAL DE SANT PERE DE RIBES (BARCELONA), PROMOGUT PER CASA ROJA, C.B.

Novembre de 2016

JOAN RAMÓN ARTIGAS PEINADO, ARQUITECTE

LLIBERTAT 52 3R 08800 VILANOVA I LA GELTRÚ
TELÈFONS 938153245 - 609366339
info@joanramonartigas.com - www.joanramonartigas.com

ÍNDEX

1. MEMÒRIA

1.1. Naturalesa, objecte i abast del Pla Especial.
1.2. Situació de la masia "La Casa Roja" i descripció de la finca.
1.3. Àmbit del Pla Especial.
1.4. Formulació i tramitació.
1.5. Marc urbanístic i legal.
1.6. Estructura de la propietat i usos del sòl.
1.7. Síntesi històrica de "La Casa Roja"
1.8. Anàlisi organolèptica i morfològica de "La Casa Roja".
1.9. Planejament vigent.
1.10. Inventaris del patrimoni.
1.11. Relació dels marges de pedra seca, ubicats dins de l'àmbit del Pla Especial.
1.12. Objectius i criteris del Pla Especial.
1.13. Conveniència i oportunitat del Pla Especial.
1.14. Proposta d'ordenació.
1.15. Quadre resum de superfícies. Comparativa, preexistent-proposta.
1.16. Programa de participació.
1.17. Informe ambiental i estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
1.18. Bibliografia i fonts consultades.

-ANNEX I. FITXA DE "LA CASA ROJA"
-ANNEX II. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA.
MEMÒRIA ESPECÍFICA (PAISATGE).

2. NORMATIVA

-CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.
-CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

3.1. Agenda.
3.2. Avaluació econòmica i financera.

4. PLÀNOLS

-PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
1.- Situació general.
2.- Plànol cadastral.
3.- Ubicació al plànol II.1.bis del Pla General d'Ordenació Urbana: "Construccions admeses en sòl no urbanitzable".
4.- Planejament vigent.
5.- Topogràfic de l'estat actual, delimitació de l'àmbit del Pla Especial, àrea d'expectativa arqueològica i referenciat dels marges de pedra seca.
6.- Fotografies.
7.- Plantes de l'estat actual.
8.- Façanes de l'estat actual.
9.- Secció A-A de l'estat actual.

-PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
10.- Topogràfic amb la proposta del Pla Especial, àrea d'expectativa arqueològica i referenciat dels marges de pedra seca.
11.- Plantes baixa i primera de la proposta.
12.- Planta semi-soterrada de la proposta.
13.- Planta de coberta de la proposta.
14.- Façanes de la proposta.
15.- Secció A-A de la proposta.

PLA ESPECIAL DE FITXA DE CATÀLEG I REHABILITACIÓ DE LA MASIA ANOMENADA "LA CASA ROJA", SITUADA AL TERME MUNICIPAL DE SANT PERE DE RIBES (BARCELONA), PROMOGUT PER CASA ROJA, C.B.

1. MEMÒRIA

1.1. Naturalesa, objecte i abast del Pla Especial.

Aquest document té la consideració de Pla especial i té per objectiu la redacció de la fitxa de catàleg i la reforma i rehabilitació de la masia anomenada "La Casa Roja", situada a l'àmbit que es delimita, en sòl no urbanitzable, del terme municipal de Sant Pere de Ribes (Barcelona).

El planejament es tramita per tal de fixar les condicions necessàries i paràmetres bàsics per a la seva recuperació així com establir el règim d'usos i l'ordenació de l'edificació.

1.2. Situació de la masia "La Casa Roja" i descripció de la finca.

La masia es troba situada al Nord-Est del nucli urbà de Ribes, a una distància aproximada d'un quilòmetre. A tocar de la masia hi trobem el sector de sòl residencial de "Can Lloses-Can Marcer". L'accés a la masia es produeix per la carretera BV-2111de Sant Pere de Ribes a Olivella. Entre els Kilòmetres 7,00 i 8,00 hi ha el trencall que comunica amb el sector "Can Lloses-Can Marcer", que porta el nom de carrer Milà. Del carrer Milà en surt a la dreta l'avinguda Marcer de la Penya. D'aquesta hi parteix un camí de terra que arriba fins "La Casa Roja". Està senyalitzada.

La masia "La Casa Roja" està inclosa en una finca de 38.324,70 M2. de superfície, amidada topogràficament, dels quals 27.355 M2. estan dedicats al cultiu de la vinya, majoritàriament de la varietat Xarel·lo, el qual va destinat al Celler Cooperatiu de Viticultors de Vilanova i la Geltrú, per l'elaboració de cava. En menor proporció s'hi cultiva també la varietat de raïm moscatell, el qual va destinat sovint a les Bodegues Miguel Torres, de Vilafranca del Penedès. Uns altres 2.958 M2. estan dedicats al cultiu de l'horta. Les hortalisses que produeix l'horta, es venen als mercats públics de la pròpia comarca, majoritàriament el de Vilanova i la Geltrú. Uns altres 6.659 M2. corresponen a pinars, de la modalitat Pi Blanc. 180 M2. corresponen al camí que porta fins a la masia, i la resta correspon a la ocupació de les edificacions actuals

1.3. Àmbit del Pla Especial.

Aquest Pla Especial es situa en sòl no urbanitzable del terme municipal de Sant Pere de Ribes (Barcelona). L'àmbit està delimitat al plànol núm. 5 "Topogràfic, delimitació de l'àmbit del Pla Especial, àrea d'expectativa arqueològica i referenciat dels marges de pedra seca".

Com ja s'ha expressat, la seva superfície amidada topogràficament és de 38.324,70 M2. L'àmbit coincideix amb la finca cadastral de referència 08231 A 006000010000 LU.

Les coordenades UTM de la finca que constitueix l'àmbit, són les que segueixen:

X=398543.1700 Y=4569247.9945
X=398543.1700 Y=4569246.9245
X=398542.8300 Y=4569244.8245
X=398540.7800 Y=4569238.6450
X=398537.8400 Y=4569228.8450
X=398531.7195 Y=4569209.3550
X=398529.1595 Y=4569199.4850
X=398528.1395 Y=4569194.4950
X=398519.0690 Y=4569144.5750
X=398495.3595 Y=4569180.3750
X=398488.7995 Y=4569190.8850
X=398484.1095 Y=4569198.9150
X=398479.6995 Y=4569206.9550
X=398504.3805 Y=4569297.9750
X=398505.9305 Y=4569298.1850
X=398511.4405 Y=4569298.6050
X=398521.5205 Y=4569298.6050
X=398527.0305 Y=4569298.9850
X=398527.9905 Y=4569299.0750
X=398530.6905 Y=4569299.6250
X=398539.7305 Y=4569302.3950
X=398545.6105 Y=4569304.6250
X=398557.2405 Y=4569309.6645
X=398575.5205 Y=4569318.0445
X=398584.3805 Y=4569322.6445
X=398592.9305 Y=4569327.8845
X=398601.9110 Y=4569334.3045
X=398635.2210 Y=4569354.0140
X=398637.2310 Y=4569354.9340
X=398638.4810 Y=4569355.2940
X=398638.6310 Y=4569355.3340
X=398641.5710 Y=4569355.6740
X=398646.1910 Y=4569355.3840
X=398652.4510 Y=4569354.3940
X=398655.5010 Y=4569354.0140
X=398686.4010 Y=4569351.1440
X=398718.5510 Y=4569348.0135
X=398718.5510 Y=4569348.0135

X=398727.6010 Y=4569347.1335
X=398749.3210 Y=4569345.2735
X=398751.2005 Y=4569288.5530
X=398748.7105 Y=4569284.9230
X=398748.1605 Y=4569284.6730
X=398746.3405 Y=4569281.4535
X=398740.8905 Y=4569273.4935
X=398740.8905 Y=4569273.4935
X=398729.6805 Y=4569257.1135
X=398729.6805 Y=4569257.1135
X=398713.9100 Y=4569226.3535
X=398691.8195 Y=4569182.1935
X=398673.0495 Y=4569134.3035
X=398638.6590 Y=4569127.9640
X=398630.2490 Y=4569126.0740
X=398619.6095 Y=4569180.0640
X=398614.2595 Y=4569186.6540
X=398568.5600 Y=4569230.3045
X=398546.8600 Y=4569254.1745
X=398546.2700 Y=4569258.7945
X=398546.1200 Y=4569262.0945

Les coordenades UTM del perímetre edificat, de la pròpia masia "La Casa Roja" son:

X=398600.6240 Y=4569300.1820
X=398601.0605 Y=4569306.6760
X=398602.1305 Y=4569310.9675
X=398602.6755 Y=4569313.2850
X=398605.2510 Y=4569323.6490
X=398619.2055 Y=4569321.9070
X=398618.8320 Y=4569320.0530
X=398627.0064 Y=4569317.5386
X=398624.0370 Y=4569307.9490
X=398620.6740 Y=4569308.9990
X=398621.9975 Y=4569313.2380
X=398619.6245 Y=4569314.0030
X=398615.4445 Y=4569306.7770

1.4. Formulació i tramitació.

Aquest Pla Especial està promogut per: CASA ROJA, C.B.
-C.I.F.: E-64911597
-Adreça: Carrer de Sant Pere, 14
08810 – SANT PERE DE RIBES
-Telèfons: 938.962.811 - 626.948.109

El seu legal representant és el SR. PERE CUADRAS MIRET
-N.I.F.: 37617323-H
-E-mail: p.cuadras@hotmail.com

El Pla especial s'ha redactat d'acord amb el que estableix l'article 76 i 96 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU).

La realització del document ha estat duta a terme per tècnic competent, segons el que estableix la disposició addicional vuitena del DL 1/2005 TRLU.

La seva tramitació queda regulada pels articles 78 i 83 de DL 1/2005 TRLU.

1.5. Marc urbanístic i legal.

El marc urbanístic i legal ve donat, en primer lloc, per la Llei estatal 8/2007 de 28 de maig, de Sòl, i per la Llei catalana DL 1/2005 de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, el decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el seu Reglament, i el decret 1/2007 de 16 d'octubre pel qual s'aproven les mesures urgents en matèria urbanística.

En un segon ordre, referent al planejament general, resulta d'aplicació el text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes (que incorpora les prescripcions de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 18 de juliol de 2001), aprovat definitivament per la C.U.B en sessió de 18 de juliol de 2001, i acordada la seva publicació a efectes executius en data 17 d'octubre de 2001.

1.6. Estructura de la propietat i usos del sòl.

Com ja s'ha expressat l'àmbit d'aquest Pla Especial, que son 38.324,70 M2. amidats topogràficament, correspon a la finca cadastral amb referència 08231 A 006000010000 LU

La informació sobre aquesta finca, ve continguda al plànol núm. 2 d'aquest Pla Especial, amb el títol "Plànol cadastral".

La propietat del sòl és única, i correspon a CASA ROJA, C.B.
-C.I.F.: E-64911597
-Adreça: Carrer de Sant Pere, 14
08810 – SANT PERE DE RIBES
-Telèfons: 938.962.811 - 626.948.109

El seu legal representant és el SR. PERE CUADRAS MIRET
-N.I.F.: 37617323-H
-E-mail: p.cuadras@hotmail.com

En quant a la informació registral tenim,

Registre de la Propietat	Sitges
Número de finca registral	399/A de Sant Pere de Ribes
IDUFIR	08107000068411
Tom	51
Llibre	6
Foli	179

La data de la darrera transmissió registral és el 25 de març de 2006, segons consta a la Inscripció 6ª de compra-venda.

Els usos del sòl es distribueixen de la forma següent:

Ús del sòl	Superfície
Cultiu de la vinya (varietats de raïm Xarel·lo i Moscatell)	27.355 M2.
Cultiu de l'horta (varietats: Ceba, Tomàquet, Albergínia, Api, Bleda, Carabassó, Col, Coliflor, Enciam, Espinac, Pastanaga, Patata de Prades, Pebrot "morro de bou", Rave i Verdura)	2.958 M2.
Pinars de la varietat Pi Blanc	6.659 M2.
Camí d'accés a la masia	180 M2.
Ocupació de la masia edificada i espais circumdants	1.172,70 M2.
TOTAL	**38.324,70 M2.**

1.7. Síntesi històrica de "La Casa Roja"

No s'ha trobat cap inscripció a la masia "La Casa Roja", que permeti datar en exactitud el seu origen.

Segons la fitxa de "La Casa Roja", que figura a l'inventari del Patrimoni cultural de Sant Pere de Ribes, redactada per la Sra. Marta Lloret Blacburn, per encàrrec de la Diputació de Barcelona, els cossos principals de la masia daten del segle XVIII.

Segons l'opinió del Sr. Xavier Miret i Mestre, llicenciat en Geografia i Història, Director de l'Arxiu Històric municipal de Sitges, fill de Sant Pere de Ribes i historiador local, que ha ostentat també el càrrec de regidor d'Urbanisme en aquest municipi, els cossos principals de "La Casa Roja" ja existien al segle XVI.

I segons el Sr. Miret i Mestre, possiblement ja existien 300 anys abans, tot i que amb les pestes, moltes masies van quedar abandonades o van desaparèixer.

El Sr. Mestre basa la seva hipòtesi en el fet que, just per aquest indret, hi transcorria antigament el traçat del camí romà, d'ordre comarcal, que unia la Via Augusta amb la costa, i amb una altra via romana, també d'ordre comarcal, que resseguia aquesta, des de Barcelona fins al Vendrell, on enllaçava amb la Via Augusta. La via va continuar existint durant tota l'Edat Mitjana i èpoques posteriors i constituïa el pas del comerç i les exportacions de vi, entre les poblacions de l'interior i la costa.

Vilafranca havia sigut la capital de la Vegueria, i aquesta era la ruta d'enllaç entre Vilafranca i el seu entorn amb el mar.

Aquesta via anava seguint, aproximadament, el traçat de l'actual carretera d'Olivella, ja que antigament no existia l'actual traçat per Canyelles.

En quant a la via que resseguia la costa, existeix encara un petit tram de l'antic traçat, a l'interior de la finca de "La Mata"

El punt on avui es situa la desviació cap al sector "Can Lloses-Can Marcer", té el topònim de "Les Portes", i això correspon a la ubicació d'un peatge que els senyors feudals cobraven als qui transitaven per aquesta via. Aquest peatge està datat al segle XIV. Les vies romanes estaven lliures de qualsevol tipus de pagament, no així en l'època medieval, on els senyors cobraven peatges per circular per les vies de comunicació principals. Trobem un altre cas proper al terme de Subirats, a l'antic traçat de la Via Augusta, on hi ha el topònim de "El Pago", donat que es tractava d'un altre punt de peatge.

Un cop passades "Les Portes", aquesta antiga via passava just per "La Casa Roja", i per "Can Bertran", que també rep l'anomenada entre la gent de Sant Pere de Ribes com "Can Bertran de la Carretera", i es que aquesta via amb els anys va esdevenir carretera.

Tot un seguit de topònims tenen l'origen en aquesta via, com per exemple el fondo prop de "Mas Mestre, que s'anomena "Fondo de les Carreteres", ja que d'aquest punt hi sortia una derivació cap a Barcelona; Així mateix trobem el de "Les Portes", "Can Bertran de la Carretera", i també el "Mas de la Carretera" bastit al segle XVI, el "Turó de la Carretera", el "Solell de la Carretera", tots ells junt a l'antic traçat.

La ubicació i els orígens de "La Casa Roja" es vinculen a la via de comunicació, donat que es va situar junt al seu traçat. El topònim de "La Casa Roja" no obeeix a cap cognom o nom propi de persones. Segons el Sr. Miret i Mestre, té el seu origen en el color que tenien les façanes. Segons ell, està prou establert que ja a la època medieval, els albergs i hostals que es trobaven ubicats junt als camins, es solien pintar de vermell. Això va comportar l'existència d'un cert nombre de topònims que tenen aquest origen, perquè s'hauria tractat d'albergs junt a camins i carreteres. En altres casos, aquest topònim prové només del color, sense que vagi associat a l'activitat d'albergar-hi a viatgers.

És possible que el color que mostrava aquesta edificació provingués de l'ús d'alberg, situat junt a l'antiga via o carretera. O potser únicament feia referència a la tonalitat vermellosa que haurien tingut les seves façanes.

L'historiador Federico Pallí Aguilera, en el seu "*Estudio sobre caminos romanos en Cataluña*", expressa que hi ha una certa correlació, no casual, entre edificacions vermelles i vies de comunicació, que provenen de vies medievals que, a la seva vegada coincidien amb el traçat de vies romanes. Part d'aquestes edificacions haurien sigut hostals o albergs, construïts en època medieval o posterior, i que es distingien amb el color vermell:

> *"LA TOPONIMIA DE LOS COLORES REFERIDA AL ESTUDIO DE LAS VÍAS ROMANAS.*
> *Se observan colores --el rojo y el blanco-- que pueden tener en ciertos casos relación con la existencia de una vía romana, sin que ello haya de ser siempre así, siendo los colores rojo y blanco los más abundantes en la toponimia catalana.*
>
> *Griera Gaià (1956) ofrece la siguiente proporción:*
>
> 1. *Roig, 25 %.*
> 2. *Albus, 16 %.*
> 3. *Blanc, 15 %.*
> 4. *Vermell, 1 %."*
>
> *"El topónimo rojo y su relación con las vías romanas:*
> *El color rojo está directamente relacionado con las mansiones construidas junto a las rutas, tanto modernas como antiguas, pudiéndose observar una clara continuidad en la tradición de asociar el color rojo con las mansiones. Las mansiones antiguas pudieron haber estado pintadas de rojo, igual que en la Edad Media las destinadas a albergar a los viajeros. Tenemos ejemplos en Francia "chemin de la Croix-rouge"; lo mismo que en Cataluña: "Camí de la Casa Vermella". El topónimo aparece en Cataluña, "Casa Vermella", o "Casa Roja"; Francia, "Maison Rouge"; Italia, "Cassa Rossa"; Alemania, "Rothes Haus"; e Inglaterra, "Red House". En el itinerario de Antonino ya nos encontramos con algunas "mansiones rojas": It. Ant. 36,4: ad Rubras; It. Ant. 304,8: ad Pictas; It. Ant. 431,11: ad Rubras.*
>
> *Sin embargo, Roldán Hervás (1966) cree que podría tratarse de la coloración de las tierras donde la mansión se hallase. Es más lógico pensar que era la misma mansión la que era roja.*
>
> *En catalán el color rojo se designa con dos palabras distintas: "roig-roja", del latín "rubeus, a, um", y "vermell-vermella", del latín "vermiculus", la cochinilla de donde se obtenía el color.*
>
> *En la zona de la vía estudiada, existen los siguientes ejemplos:*

108. Montroig (Darnius, Gerona).- Que corresponde realmente a la coloración del terreno.
109. Porta Vermella (Figueres, Gerona).
110. Mas Vermell (Figueres, Gerona).
111. Costa Roja (Sant Julià de Ramis, Gerona).
112. Can Vermella (Mataró. Barcelona).
113. Rubí (en el Vallès, Barcelona).
114. Camí de Casa Vermella (La Granada, Barcelona).
115. Solar Roig (Arbòs, Barcelona).
116. Can Mas Roig (Arbòs, Barcelona).
117. Can Vermell (Montanyans, Barcelona).
118. Les Cases Roges (Sant Cugat Sesgarrigues, Barcelona).
119. La Rovira Roja (Guardiola, Barcelona).
120. La Creu Vermella (Guardiola, Barcelona).
121. Fontrubí (Guardiola, Barcelona).
122. Cal Rubió (Santa Margarida i Els Monjos, Barcelona).
123. Coll Roig (Sant Pere Sacarrera, Barcelona).
124. Can Roig (La Granada, Barcelona).
125. Can Vermell (Subirats, Barcelona).
126. Mas Roig (Begues, Barcelona).
127. Montroig (Baix Camp, Tarragona).
128. Fortí Roig (Baluarte de la muralla de Tarragona).
129. Casas de Roig (Tortosa, Tarragona)."

El jaciment arqueològic de "La Casa Roja", on s'hi han trobat restes de ceràmica ibèrica i *tegulae* (teules) romanes, ens demostra que hi havia assentaments de població a l'Edat Antiga en aquesta àrea.

Pel que fa a la masia, degut a les seves petites dimensions, no ha tingut un paper "pairal" on hi visqués una família de propietaris, sinó que ha estat habitada en masoveria i normalment ha depès d'una altra masia o heretat més gran.

Al Registre de la Propietat de Sitges hi trobem la primera inscripció registral, de data 6 d'abril de 1940, degut a la total destrucció que va patir dit Registre durant la guerra civil espanyola; A raó d'aquest fet, la Inscripció 1ª, de Herència, té el contingut següent:

> *"...de fecha 6 de abril de 1940, causada por una* ***escritura de inventario*** *en Sitges, treinta de octubre de mil novecientos diecisiete, ante el Notario Felipe Font, que se inscribió el diecinueve de novembre de igual año, bajo el número doscientos diez, inscripción doceava, lo que se rehabilita por haber sido destruído este Registro y autoritzada su reconstrucción por acuerdo del Servicio Nacional de primero de junio del año anterior; y por la que se inscribe el dominio de la finca a favor de* ***DOÑA JOSEFA PARÉS ARTIGAS*** *por el citado titulo de Herencia."*

És a dir, que existia anteriorment una escriptura, feta l'any 1917 davant el Notari Sr. Felipe Font, la qual es va tornar a inscriure al Registre l'any 1940, quan es va tornar a rehabilitar aquest, un cop finalitzada la guerra civil.

L'indret on es troba emplaçada la Casa Roja, també és conegut amb el topònim de "Fondo de Can Artigas".
La primera descripció que trobem d'aquesta edificació, parla de:

> *"Una Hacienda o casa heredad compuesta de viña, campo y monte rocal, ...con una casa señalada de número treinta y tres, compuesta de bajos y un piso con sus lagares y bodegas, sita en termino de Sant Pere de Ribes y Partida "Casa Roja."*

Aquesta família propietària de "La Casa Roja" vivia a "Can Montaner del Palou".

El nucli del Palou, consolidat entorn el segle XVIII a partir de cases entre mitgeres, construïdes com a obra popular, inclou també edificis de gran noblesa com ara "Can Montaner del Palou" o "La Granja", entre d'altres.

"Can Montaner del Palou" consta protegit com a Bé Cultural d'Interès Local (BCIL), i ja constava al Catàleg del Pla General d'Ordenació Urbana de l'any 1982.

"Can Montaner del Palou"

Les terres de la finca, o sigui les vinyes de Xarel·lo i Moscatell i l'horta, havien sigut contractades en parceria al Sr. Magí Fontanals, conegut en el municipi de Sant Pere de Ribes com "en Maginet dels Vinyals".

A la mort del parcer Sr. Magí Fontanals, el 1960, es va adjudicar la parceria de la finca al Sr. Josep Albareda.

El Sr. Josep Albareda no va viure mai a "La Casa Roja". Ell vivia al carrer dels Pous, al nucli urbà de Ribes, en una casa denominada "Can Borrec". Va construir als anys seixanta els cossos annexes a la masia, i va habilitar-ne una part com estança, per menjar-hi, descansar, escalfar-se i fins i tot dormir.

En data 3 d'agost de 1974, s'atorga escriptura davant el Notari de Vilanova i la Geltrú, Sr. Lluís Genís Bagés, per mort de la Sra. Josefa Parés Artigas, i s'adjudica la propietat al seu fill Sr. Juan Milá Parés, sense prejudici de les legítimes corresponents als germans Srs. Enrique i Magín Milá Parés, i a la germana Sra. Josefa Milá Parés, per títol d'herència. Aquestes legítimes van anar sent cancel·lades en anys posteriors.
En data 5 de març de 2005 es produeix inscripció d'herència de la finca, a raó d'una escriptura atorgada davant el Notari de Barcelona Sr. Ramón García-Torrent Carballo, davant la mort del Sr. Juan Milá Parés, adjudicant en usdefruit

a favor de la Sra. Maria Dolores Soler Rafel i en nul·la propietat a favor del Sr. Jaime Milá Rafel en quant a dues terceres parts indivises, i a favor de la Sra. Pilar Milá Rafel en quant a la restant tercera part indivisa, per títol d'herència.

En data 25 de març de 2006 es produeix inscripció de compra-venda, de l'escriptura atorgada davant la Notària de Sant Pere de Ribes, Sra. Montserrat Ruiz Mingo, per la qual la Sra. Maria Dolores Soler Rafel, el Sr. Jaime Milá Rafel i la Sra. Pilar Milá Rafel, venen aquesta finca al matrimoni format pel Sr. Jordi Piqué Vericat i la Sra. Norberta Muniategui Puig una participació indivisa cadascun del 7,5%, al matrimoni format pel Sr. Francesc Muniategui Puig i la Sra. Maria Carme Vidal Alsina una participació indivisa cadascun del 23%, al matrimoni format pel Sr. Pere Cuadras Miret i la Sra. Maria Antònia Bricollé Casanellas una participació indivisa cadascun del 7,5%, i al matrimoni format pel Sr. Teodor Muniategui Puig i la Sra. Cèlia Dolors Martí Rossell una participació indivisa cadascun del 12%.

El conjunt de nous propietaris relacionats, integren la Comunitat de Bens CASA ROJA, C.B, promotora d'aquest Pla Especial.

Els nous propietaris de "La Casa Roja", van continuar amb el contracte de parceria, que durava des de 1960, amb el Sr. Josep Albareda, fins la seva mort a inicis de 2016.

1.8. Anàlisi organolèptica i morfològica de "La Casa Roja".

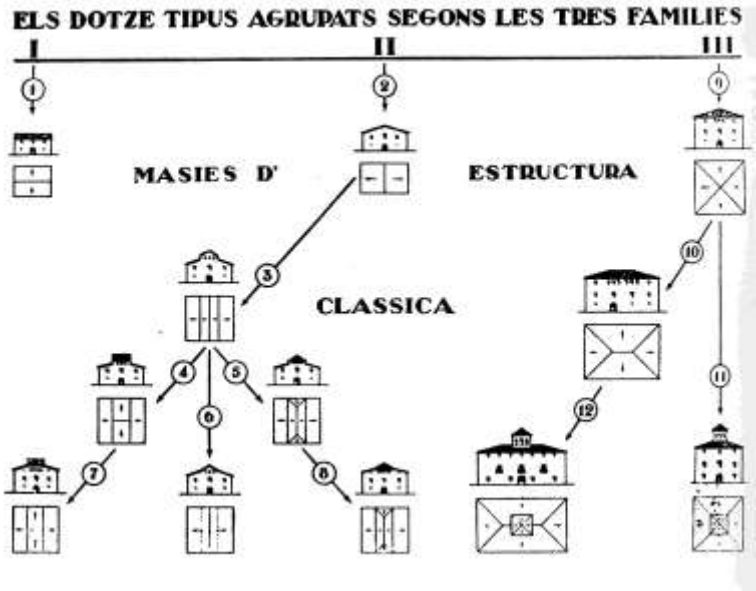
L'accés a la masia es realitza per un camí de terra, en mal estat, que caldria condicionar adequadament.

Abans d'arribar a la masia ens trobem dos coberts, situats a distàncies respectives de 24,80 i 3,50 metres de la masia. El Pla Especial proposa l'enderroc d'aquestes dues construccions.

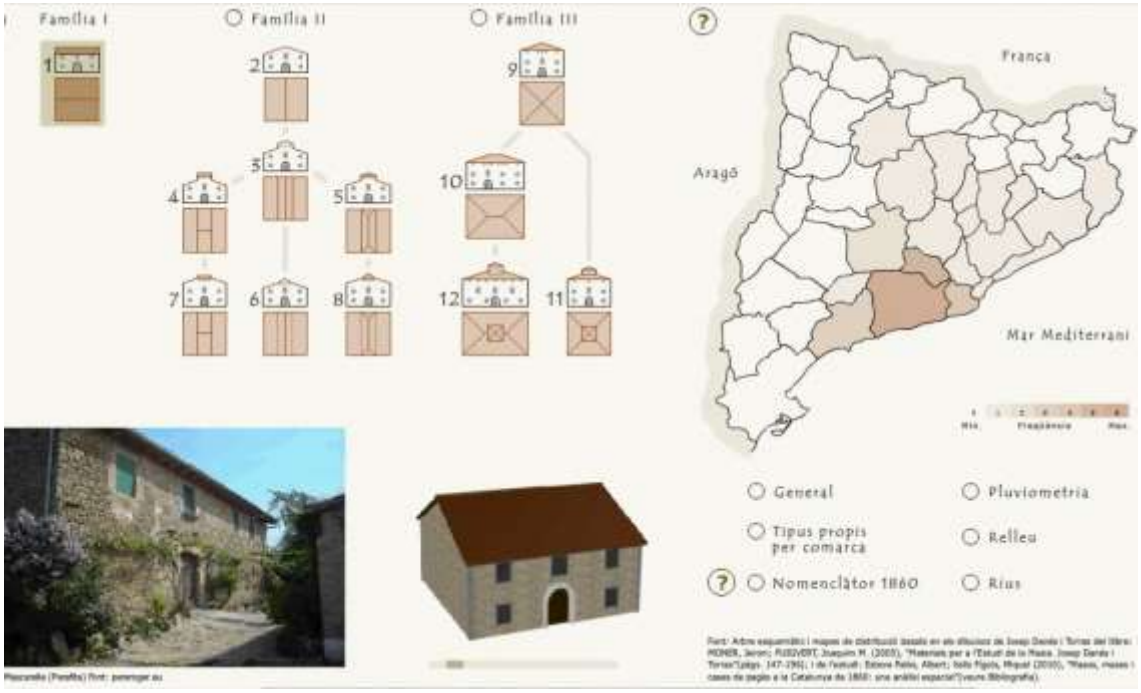
L'edifici principal de la masia té dos cossos, coberts a una sola vessant. L'alçada del cos per on s'accedeix a la masia és de PB + 1PP, l'altre ha estat objecte de modificació fa pocs anys, però el Pla Especial el deixarà en PB, tal i com es trobava originàriament.

Com la quasi totalitat de les masies catalanes, la façana principal es troba orientada a Sud.

El cos per on s'accedeix a la masia, es correspon amb la tipologia del Grup I, definida per l'arquitecte Josep Danés (1891-1955) al seu "Estudi de la Masia Catalana", publicat l'any 1933.



Aquesta família de masos, la trobem amb freqüència a les comarques del Garraf, Alt i Baix Penedès, i amb menor intensitat a les comarques del Baix Llobregat i Tarragonès. El gràfic adjunt situa aquesta família envers el territori català.



Aquesta primera part del mas va ser ampliada, segurament en els seus inicis, amb un cos més baix, d'un sol nivell, situat al seu lateral Oest.

Al llarg dels anys s'hi van agregar cossos annexos, d'un sol nivell, coberts a una aigua, però en diferents orientacions.

S'adjunten documentació i plànols de l'estat actual de l'edificació (plànols números 6, 7, 8 i 9).

L'estat de l'edificació es molt dolent, ja que l'edifici principal resta abandonat des de fa molts anys. Fins i tot ha patit algun enfonsament. L'estat dels cossos annexos, on s'ha produït durant dècades l'activitat de magatzem agrícola, garatge, sala d'estança, fins la mort del parcer, també es precari. La masia fa molts anys que no s'utilitza com habitatge, i el seu ús es limitava als cossos annexos, que han servit de garatge, de magatzem agrícola, així com per aixoplugar els parcers que cultivaven les seves terres, menjar-hi, descansar-hi, etc.

L'edifici principal té molt poques obertures. A cara Nord, Est i Oest son pràcticament inexistents. Les que hi ha al Sud són de reduïdes dimensions. Les obertures dels cossos annexos obren cap a l'interior dels patis que es formen.

La plataforma on s'ubiquen les edificacions, està delimitada per un mur de pedra seca en dos dels seus costats, a Sud i a Est. El mur o sòcol, proporciona el pla relativament horitzontal on s'ubica la masia, envers la suau inclinació del terreny natural.

La façana a Sud de l'edificació principal de la masia, està construïda amb murs de tàpia, formats amb terra argilosa i algunes graves, abocada en un motlle o encofrat i compactada a cops mitjançant un picó. Els encofrats es solien fer amb dues fustes paral·leles, que s'anomenaven tapieres. Aquesta façana està revestida amb morter de calç i pintada. L'arrebossat ha caigut en molts indrets; En altres, s'hi poden apreciar pedaços o petites reparacions fetes amb materials més moderns, com el ciment ràpid o el ciment Portland.

Les obertures tenen alguns maons a la part inferior i lateral, per tal de reforçar/arestar la pròpia obertura. El tècnic que subscriu ha fet practicar cates en les obertures, donat que a la fitxa de la Diputació de Barcelona hi figura la frase següent: "*Al frontis hi ha dues obertures d'arc pla arrebossat per pis*".

Val a dir que el resultat de les cates mostra que no hi ha cap arc de pla, sinó que les llindes estan fetes amb la pròpia paret de tàpia i arrebossada. Adjunto fotografies de les cates que s'hi han realitzat.

La resta de paraments de l'edificació principal, tant interiors com exteriors, son de pedra lligada amb argamassa.
Es poden apreciar esquerdes d'una certa entitat, a diferents llocs de l'edificació.

Els ràfecs son de teules, agafades amb morter. El tipus de ràfec que té aquesta masia, correspon al d'una filada de teules.

Les teulades de l'edifici principal son de teula recolzada sobre bigam de fusta, llates i rajols.

Les teules de coberta es troben preses amb morter pobre només als ràfecs i careners.

Les fusteries de l'edificació principal, estan destrossades o han estat arrancades.

Pel que fa al forjat intermedi, està format per bigues de fusta i llates, més o menys escairades, tauler de rajol ceràmic amb morter de guix i paviment ceràmic amb morter de calç.

Els paraments interiors de l'edificació principal estan escardejats amb morter de calç, el qual en molts indrets ha caigut i deixa al descobert la pedra lligada amb argamassa, o el mur de tàpia.

La majoria d'aquests paraments fan olor a humitat i a fongs, degut al traspuament de l'aigua al llarg dels anys, sobretot en els murs de tàpia que han perdut part del seu revestiment exterior de morter de calç.

Sovint hi trobem improvisats elements de fusta actuant com apuntalament o pilars de totxana, evitant el col·lapse de les bigues de fusta.

L'únic element d'un cert interès, es l'arc format amb dovelles de pedres irregulars, que es troba a l'entrada de l'edificació principal, tot i que originàriament es trobava ocult, i ara es mostra després d'haver perdut l'arrebossat que el cobria.

Els cossos annexos sovint pateixen dels mateixos problemes que l'edifici principal.

En bona part estan delimitats per murs de pedra lligada amb argamassa, en altres indrets, es tracta de paraments fets amb fàbrica de maó ceràmic. Els primers, estan escardejats amb morter de calç, els segons arrebossats amb morter de Portland i pintats.

Part de les cobertes son fetes amb el sistema "salt de garsa", formades únicament per bigues de fusta purament desbastada, i llates en sentit perpendicular a les teules.

Part de les cobertes estan formades per bigues de fusta, encadellat ceràmic i coberta de fibrociment. Això correspon a les àrees que es van habilitar a partir de 1960, quan la masia ja era insegura i inhabitable, per tal que els parcers de la finca que treballaven les terres, tinguessin un lloc on poder menjar, descansar, etc.

Aquestes parts s'eliminaran i caldrà dur a terme el corresponent procés de desamiantat, per part d'una empresa homologada, així com el trasllat d'aquests elements a un abocador especial per aquest tipus de residus.

1.9. Planejament vigent.

Segons el text refós del PGOU de Sant Pere de Ribes, la classificació del sòl inclòs en l'àmbit és la de sòl no urbanitzable, i té assignada la qualificació SRP-3, que correspon a especial protecció, com "Zona d'interès agrícola". S'adjunten detalls del plànol d'ordenació II.1 d'estructura general i orgànica del territori i construccions admeses.

SÒL NO URBANITZABLE D'ESPECIAL PROTECCIÓ:

SRP-1	PARC DE GARRAF.
SRP-2	ZONA D'INTERÈS NATURAL.
SRP-3	ZONA D'INTERÈS AGRÍCOLA.
SRP-4	ZONA D'INTERÈS PAISATGÍSTIC.

Com a definició i finalitats per la "Zona d'interès agrícola" clau (SRP-3), el PGOU hi expressa (article 500 de les NNUU):

CAPÍTOL QUART.-
<u>ZONA D'INTERÈS AGRÍCOLA (SRP – 3)</u>
Art. 500 - Definició i finalitats.
(NB)

1.- Aquesta zona comprèn els terrenys adequats pel conreu que han estat fins a l'actualitat objecte d'explotació agrícola i que s'han de preservar de qualsevol altre ús, afavorint la seva millora i rendibilitat.

2.- La seva funció no és tan sols productiva sinó que aquests sòls conreats tenen un valor paisatgístic i ecològic que s'ha de mantenir.

3.- Aquesta zona contribueix a la configuració d'un paisatge humanitzat equilibrat, i representen una protecció front als incendis forestals quan són ben mantingudes.

4.- Contribueixen també al manteniment del mosaic de medis diferents característic del paisatge de Sant Pere de Ribes, afavoridor d'una diversitat elevada d'espècies biològiques.

En quant a límits a l'edificació (article 502 de les NNUU del PGOU), hi expressa:

Art. 502 - Límits a l'edificació.
(NB)

1.- Es prohibeix tota nova edificació no relacionada en el llistat d'habitatges rurals enumerat a l'article 481-2 d'aquestes Normes.

2.- S'admet únicament la restauració o reutilització de les construccions si aquestes formen part del llistat d'edificacions rurals ja existents.

En quant als tipus d'edificacions permesos (article 503 de les NNUU del PGOU), s'expressa:

Art. 503 - Tipus d'edificacions permesos.
(NB)
1.- Es permeten els magatzems d'eines fins a 35 M2 per cada unitat de finca.

2.- Tanmateix són permesos els coberts agrícoles ja existents en la data de segona aprovació inicial (26.07.00) d'aquest Pla General, per cada unitat de finca.

3.- Queden prohibits els hivernacles.

4.- En els supòsits de cellers de producció vinícola podran mantenir les seves instal·lacions. En cas de que es sol·liciti l'ampliació, podran ampliar fins un 20% les seves instal·lacions si demostren a traves d'un projecte tècnic que la citada ampliació es absolutament necessària per a l'activitat d'elaboració que hi desenvolupen i que no es disposi d'altres espais que es puguin adaptar per l'activitat de celler.

5.- En cas de construccions de sitges, dipòsits i altres infraestructures necessàries pel desenvolupament de l'activitat, aquestes aniran soterrades.

En quant a les condicions d'ús (article 504 de les NNUU del PGOU), s'expressa:

Art. 504 - Condicions d'ús.
(NB)
<u>1.- Condicions de l'ús global.</u>
Usos admesos en principi: Rurals
Usos prohibits: Periurbans 2
Periurbans 1
Urbans

<u>2.- Condicions de l'ús general:</u>
Ús dominant: Rural

<u>3.-Condicions dels usos específics:</u>
Usos principals: Agrícola-tradicional (1)
Paisatgístic

Usos compatibles: Habitatge rural (2)
Turisme rural (3)
Restauració (4)
Educatiu (3)
Cultural (3)
Lleure

Usos no compatibles: La resta d'usos específics
Usos complementaris: Cap

4.-Condicions especials:

(1) S'admeten els usos agrícoles que no introdueixin elements artificials que transformin l'estil del paisatge, ni tractaments dels conreus amb substàncies que puguin potencialment pertorbar seriosament les espècies biològiques pròpies del conjunt conreu-bosc, i llurs relacions ecològiques.

(2) S'admet únicament l'habitatge rural inclòs en el llistat d'aquestes Normes.

(3) S'admet el turisme rural realitzat únicament en els habitatges rurals existents en el municipi.
En cas d'existència de masos tradicionals o edificis apropiats, s'admet l'ús de residència temporal, amb la intenció de facilitar les activitats culturals i de lleure que reforcin i valoritzin el coneixement de l'ecologia i de l'activitat agrícola en els seus vessants tradicionals i paisatgístics.
Cal que en qualsevol cas, la finca mantingui el seu ús principal agrícola.

(4) L'ús de restauració només serà admissible quan estigui estrictament vinculada a l'ús de turisme rural.

En quant a la protecció de l'arbrat i del paisatge (article 505 de les NNUU del PGOU), s'expressa:

Art. 505 - (NB) Protecció de l'arbrat i del paisatge.

1.- Els espais d'arbrat, les àrees de vegetació i d'altres semblants existents a la zona d'interès agrari hauran de conservar l'ordenació actual.

2.- Es permetran les operacions de creació, millora i conservació de les capes de vegetació i arbrat.

3.- Es prohibeix la plantació d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic o l'entitat de la vegetació autòctona.

Com ja s'ha pogut apreciar, es fa menció especial a l'article 481 de les NNSS del PGOU "Edificacions i elements constructius existents", el qual expressa:

Art. 481 - (NB) Edificacions i elements construïts existents.

1.- Aquest Pla General enumera les edificacions i elements construïts existents en el sòl rural que cal conservar, bé per estar integrats en el Patrimoni Històric-Artístic, en qualsevol dels nivells contemplats per la legislació vigent, bé pel seu interès arquitectònic tradicional o paisatgístic,

que corresponen a una estructura correcta de colonització del territori, bé per estar funcionalment vinculat a una explotació agrícola o forestal, o bé per complir un paper dotacional suficientment important i adequat.

2.- Es limiten les construccions admeses en el sòl no urbanitzable del terme municipal de Sant Pere de Ribes exclusivament a les actualment existents, incloses per aquest Pla General com habitatge rural en el següent llistat tancat i que venen grafiades en el plànol II.1 bis a escala 1/15.000

- *2c CAN CLIMENT*
- *5c LA SERRA*
- *6c CAN MARTÍ DEL MAS ROIG*
- *8c CAN MIRET DE LES TORRES*
- *9c CAN PARÈS*
- *11c XORIGUERA*
- *13c ERMITA DE SANT PAU*
- *17c TORRE DEL VEGUER*
- ***19c LA CASA ROJA***
- *32c ELS VINYALS*
- *33c EL RACÓ-Restaurant "Carnívor"*
- *34c ELS SUMIDORS*
- *35c LA TORRETA*
- *36c MAS D'EN GIRALT*
- *37c CORRAL D'EN MASSO*
- *38c CAN L'ALMIRALL DE LA FONT*
- *40c CAN PERE DE LA PLANA*
- *42c MAS DE LES CATALUNYES*
- *44c CAN MASALLERES*
- *45c MONTGRÒS*
- *46c CAN RAMON*
- *47c LA MASIETA*
- *48c CAN RAMONET*
- *49c CAN ZIDRO*
- *50c LA COMA (CAN BARBA)*
- *51c CAN TOMEU*
- *52c CORRAL DE CAPDET*
- *53c CAN PARICI*
- *54c CAN VIDAL DE LA SERRA*
- *56c LA FASSINA*
- *57c EL MUR*
- *59c MAS DE LES FARIGOLES*
- *61c CAN BERTRAN*
- *62c CA L'ESCOLÀ*
- *63c MASIA DE LA CARRETERA*
- *64c LES CASETES*
- *65c CORRAL D'EN PUJOL*
- *66c CAN MIRONET DEL BOSC*
- *67c ELS COCONS*
- *68c LA MATA*
- *70c MAS D'EN BOSC*
- *71c CAN BARÓ DE LA CABRETA*

- *72c CAN BRUGUERA*
- *84c MASET D'EN LLEÓ*
- *85c MAS DE MOSSÈN ALBA*
- *92c MASET D'EN CUADRAS*
- *98c MAS DEL COLL D'ENTREFORT*

3.- En els habitatges rurals enumerats en el precedent llistat, es permet una ampliació fins el 30 % del seu volum actualment edificat, sempre i quan es destini a usos relacionats amb el turisme rural.

Per la resta dels habitatges rurals s'els hi permetrà una ampliació fins a un màxim del 10 % del sostre construït sempre i quan no pugui donar lloc a la construcció d'un nou habitatge.

4.- Es redactarà un Pla Especial pel restaurant "Carnívor" (ús de restauració) i un altre per "Els Sumidors" (ús hoteler o de restauració) admetent-se una ampliació de fins un 50%.

5.- En el cas de "Xoriguera" es podrà admetre l'ús de residencial especial (casa de colònies). No obstant, es podrà ampliar fins un màxim de 300 m2 més d'edificació per ús d'unihabitatge sempre i quan aquesta ampliació vagi annexionada a l'edifici actualment existent i implícitament es destini a casa de colònies.

6.-Tant en el supòsit del punt 4 com del punt 5 d'aquest article, tota la infraestructura necessària pel desenvolupament d'aquestes activitats aniran a càrrec dels propietaris.

Així mateix, a les Normes Urbanístiques del PGOU, i més concretament al capítol quinzè.- "Zona objecte de protecció" (clau 11.1), s'hi expressa:

CAPÍTOL QUINZÈ.-
ZONA OBJECTE DE PROTECCIÓ (clau 11.1)

Art. 408 - Definició.
(NB)

Es tracta d'edificis que per les seves característiques requereixen de la seva especial protecció.

Art. 409 - Subzones.

Es defineixen les següents subzones:

Subzona 1	*Edificis protegits en el catàleg*	*(clau 11.1a)*
Subzona 2	*Altres edificis a protegir*	*(clau 11.1b)*

A l'article 410 de les NNUU del PGOU, "Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic". Secció Primera, hi trobem la "Subzona d'edificis protegits en el Catàleg" (clau 11.1a).

Als articles següents, s'hi expressa:

Art. 411 - Definició.
(NB)

1.- Comprèn els edificis inclosos en el Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric-Artístic i altres nous que el Pla General incorpora en l'article següent.

2.- Els elements del catàleg que en aquest llistat apareixen amb uns clau S.N.U. es troben en el sòl no urbanitzable o amb la clau S.U.P. es troben en sòl urbanitzable, i per tant no estaran qualificats com a zona 11.1a del sòl urbà.

3.- Es consideren objecte de protecció els edificis pròpiament dits i els terrenys vinculats a ells com a jardins o espais lliures privats.

Art. 412 - Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric-Artístic.
(NB)

EDIFICIS I MASIES

1c.	*CA L'ARTIGUES DEL PALAU*		*(*)*
2c.	*CAN CLIMENT*	*S.N.U.*	*(*)*
3c.	*CAN COLL*	*S.U.P.*	*(*)*
4c.	*CAN JOVE*	*S.U.P.*	*(*)*
5c.	*LA SERRA*	*S.N.U.*	*(*)*
6c.	*CAN MARTÍ DEL MAS ROIG*	*S.N.U.*	*(*)*
7c.	*CAN MIRET DE LES PARELLADES*		*(*)*
8c.	*CAN MIRET DE LES TORRES*	*S.N.U.*	*(*)*
9c.	*CAN PARÈS*	*S.N.U.*	*(*)*
10c.	*CAN PAU ARTIGUES*		*(*)*
11c.	*XORIGUERA*	*S.N.U.*	*(*)*
12c.	*CASTELL DE RIBES*		*(*)*
13c.	*ERMITA DE SANT PAU*	*S.N.U.*	*(*)*
14c.	*ESGLÉSIA VELLA*		*(*)*
15c.	*EL REDÓS DE SANT JOSEP I SANT PERE*		*(*)*
16c.	*APARTAMENTS EL CASTELL*		*(*)*
17c.	*TORRE DEL VEGUER*	*S.N.U.*	*(*)*
18c.	*CAN PUIG*		*(*)*
19c.	***LA CASA ROJA***	***S.N.U.***	***(*)***
20c.	*LA GRANJA*		*(*)*
21c.	*SOLERS I EL SEU PASSEIG*		*(*)*
22c.	*CASA DEL TERME*		*(*)*
23c.	*RECTORIA VELLA*		*(*)*
24c.	*CAN DURAN*		*(*)*

25c.	*ESCOLA VELLA DEL CARRER DEL PI*		*(*)*
26c.	*XALET DEL PALOU*		*(*)*
27c.	*CAN MONTANER DEL PALOU*		*(*)*
28c.	*LA GRANJA DEL CARME*		*(*)*
29c.	*CAN PERET COLL*	*S.U.P.*	*(*)*
30c.	*CAN MESTRE DELS CLAPERS*	*S.U.P.*	*(*)*
31c.	*CAN CUADRAS DE LA TIMBA*		*(*)*
32c.	*ELS VINYALS*	*S.N.U.*	*(*)*
33c.	*EL RACÓ*	*S.N.U.*	*(*)*
34c.	*ELS SUMIDORS*	*S.N.U.*	*(*)*
35c.	*LA TORRETA*	*S.N.U.*	*(*)*
36c.	*MAS D'EN GIRALT*	*S.N.U.*	*(*)*
37c.	*CORRAL D'EN MASSÓ*	*S.N.U.*	*(*)*
38c.	*CAN L'ALMIRALL DE LA FONT*	*S.N.U.*	*(*)*
39c.	*MAS BERENGUERA*	*S.U.P.*	*(*)*
40c.	*CAN PERE DE LA PLANA*	*S.N.U.*	*(*)*
41c.	*CAN MARCER DE LA PENYA*	*S.U.P.*	*(*)*
42c.	*MAS DE LES CATALUNYES*	*S.N.U.*	*(*)*
43c.	*MAS PARÈS DE DALT*	*S.U.P.*	*(*)*
44c.	*CAN MASSALLERES*	*S.N.U.*	*(*)*
45c.	*MONTGRÒS*	*S.N.U.*	*(*)*
46c.	*CAN RAMON*	*S.N.U.*	*(*)*
47c.	*LA MASIETA*	*S.N.U.*	*(*)*
48c.	*CAN RAMONET*	*S.N.U.*	*(*)*
49c.	*CAN ZIDRO*	*S.N.U.*	*(*)*
50c.	*LA COMA (CAN BARBA)*	*S.N.U.*	*(*)*
51c.	*CAN TOMEU*	*S.N.U.*	*(*)*
52c.	*CORRAL DE CAPDET*	*S.N.U.*	*(*)*
53c.	*CAN PARICI*	*S.N.U.*	*(*)*
54c.	*CAN VIDAL DE LA SERRA*	*S.N.U.*	*(*)*
55c.	*CAN FEINA*	*S.U.P.*	*(*)*
56c.	*LA FASSINA*	*S.N.U.*	*(*)*
57c.	*EL MUR*	*S.N.U.*	*(*)*
58c.	*CAN FONTANALS*	*S.U.P.*	*(*)*
59c.	*MAS DE LES FARIGOLES*	*S.N.U.*	*(*)*
60c.	*CAN MACIÀ*		*(*)*
61c.	*CAN BERTRAN*	*S.N.U.*	*(*)*
62c.	*CA L'ESCOLÀ*	*S.N.U.*	*(*)*
63c.	*MASIA DE LA CARRETERA*	*S.N.U.*	*(*)*
64c.	*LES CASETES*	*S.N.U.*	*(*)*
65c.	*CORRAL D'EN PUJOL*	*S.N.U.*	*(*)*
66c.	*CAN MIRONET DEL BOSC*	*S.N.U.*	*(*)*
67c.	*ELS COCONS*	*S.N.U.*	*(*)*
68c.	*LA MATA*	*S.N.U.*	*(*)*
69c.	*CLOT DELS FRARES*	*S.U.P.*	*(*)*
70c.	*MAS D'EN BOSC*	*S.N.U.*	*(*)*
71c.	*CAN BARÓ DE LA CABRETA*	*S.N.U.*	*(*)*
72c.	*CAN BRUGUERA*	*S.N.U.*	*(*)*
73c.	*MAS D'EN SERRA*		*(*)*
74c.	*ELS COLLS-CASA DEL MAR*	*S.U.P.*	*(*)*
75c.	*CAN PUÇA*		

76c.	*CAN RAMON MIRET*	
77c	*CAN CUADRAS DEL PALOU*	
78c.	*CAN GELÓ*	
79c.	*CAN JOANET D'EN ZIDRO*	
80c.	*CAN CARBONELL DE LES PARELLADES*	
81c.	*LA CASA GRAN*	
82c.	*CAN TABACO XIC*	
83c.	*SANT PAU XIC*	
84c.	*MASET D'EN LLEÓ*	*S.N.U.*
85c.	*MAS DE MOSSÈN ALBA*	*S.N.U.*
86c.	*CAN QUIMA-CAN CARNISSER NOU*	
87c.	*CAN TORRENTS*	
88c.	*CAN GIRALT DEL PALOU*	*S.U.P.*
89c.	*CAN DOCTOR CUADRAS*	
90c.	*ESGLÉSIA DE SANT PERE*	
91c.	*RECTORIA*	
92c.	*MASET D'EN CUADRAS*	*S.N.U.*
93c.	*TORRE DE VILANOVETA*	
94c.	*CASA DE LA VILA*	
95c.	*PLAÇA MARCER, 5*	
96c.	*CAN PUNXES*	
97c.	*CLOT D'EN SIDÓS*	*S.U.P.*
98c.	*MAS DEL COLL D'ENTREFORT*	*S.N.U.*

BARRIS

1a.	*LES PARELLADES*
2a.	*LES TORRES*
3a.	*RIBES I EL PALOU*
4a.	*EL PALOU ALT*
5a.	*PUIGMOLTÓ*
6a.	*SOTA-RIBES*
7a.	*VILANOVETA*
8a.	*EL CARÇ*

CONJUNTS

1b.	*CARRER DEL CALVARI*
2b.	*CARRER DELS POUS*
3b.	*PLAÇA DE LA VILA*

FAÇANES

1d.	*CA LA BRÍGIDA*	*(*)*
2d.	*CAN MESTRE XIC*	*(*)*
3d.	*CAN PAU ROIG*	*(*)*
4d.	*PLAÇA DE LA FONT, 6*	
5d.	*CAN SIMÓN*	*(*)*
6d.	*C/ MAJOR, 9*	
7d.	*C/ MAJOR, 10*	
8d.	*C/ MAJOR, 11*	

9d. C/ MAJOR, 13
10d. C/ MAJOR, 18
11d. C/ DEL PI, 22
12d. C/ DEL PI, 24
13d. C/ DEL PI, 25
14d. C/ DEL PI, 27
15d. C/ DEL PI, 36
16d. C/ DEL PI, 38
17d. C/ DEL PI, 40
18d. C/ DEL PI, 42
19d. C/ NOU, 3
20d. PLAÇA MARCER, 10
21d. PLAÇA MARCER, 11
22d. PLAÇA MARCER, 12
23d. PLAÇA MARCER, 13
24d. C/ AJUNTAMENT, 6
25d. PLAÇA DE LA FONT, 3
26d. C/ DOCTOR PUIG, 5
27d. PLAÇA MARCER, 6

ALTRES ELEMENTS ARQUITECTÒNICS

1e. PONT DE CAN COLL (*)
2e. FONT DE LA FARMÀCIA (*)
3e. AUTÒDROM ROCAMAR (*)
4e. BOSC I JARDÍ DE SOLERS
5e. CREU DE TERME
6e. CREU DEL CAMÍ DE ST. PAU
7e. PONT DE LA PALANCA

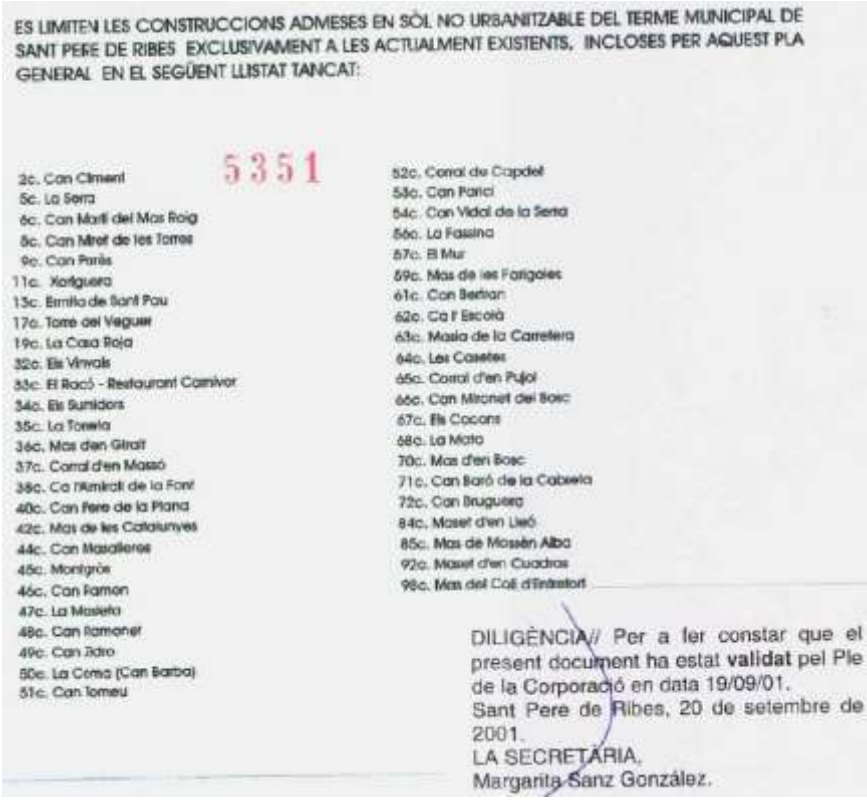
1. *Tots els edificis inclosos en el Catàleg del Pla General d'Ordenació Urbana de 1982, marcats en el present article amb un asterisc (*) tenen la consideració de Bé Cultural d'Interès Local d'acord al que estableix la disposició addicional 1.1 de la Llei 9/93 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català.*

2. *Els Bens Culturals d'Interès Nacional de Sant Pere de Ribes, d'acord al que estableix la disposició 1.2 de la Llei 9/93 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català, són els que segueixen:*

   - *El Castell de Ribes o de Belloc (R – 151 – 5664)*
   - *La Torre del Veguer (R – 151 – 5666)*
   - *La Torre de Can Bruguera (R – 151 – 5667)*
   - *La Torre del Clot dels Frares (R – 151 – 5668)*

3. *Als efectes d'aquest Pla General, la legislació vigent sobre patrimoni és la Llei 9/93 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català.*

Així mateix, al plànol d'Ordenació 11.1.bis Construccions admeses en sòl no urbanitzable, hi figura la llegenda següent:



ES LIMITEN LES CONSTRUCCIONS ADMESES EN SÒL NO URBANITZABLE DEL TERME MUNICIPAL DE SANT PERE DE RIBES EXCLUSIVAMENT A LES ACTUALMENT EXISTENTS, INCLOSES PER AQUEST PLA GENERAL EN EL SEGÜENT LLISTAT TANCAT:

5351

2c. Can Climent
5c. La Serra
6c. Can Martí del Mas Roig
8c. Can Miret de les Torres
9c. Can Parès
11c. Xorriguera
13c. Ermita de Sant Pau
17c. Torre del Veguer
19c. La Casa Roja
32c. Els Vinvals
33c. El Racó - Restaurant Carnivor
34c. Els Surtidors
35c. La Torreta
36c. Mas d'en Giralt
37c. Corral d'en Massó
38c. Ca l'Almirall de la Font
40c. Can Pere de la Plana
42c. Mas de les Catalunyes
44c. Can Masalleres
45c. Montgròs
46c. Can Ramon
47c. La Masieta
48c. Can Ramoner
49c. Can Jidro
50c. La Coma (Can Barba)
51c. Can Tomeu
52c. Corral de Capdet
53c. Can Parici
54c. Can Vidal de la Serra
56c. La Fassina
57c. El Mur
59c. Mas de les Farigoles
61c. Can Bertran
62c. Ca l' Escolà
63c. Masia de la Carretera
64c. Les Casetes
65c. Corral d'en Pujol
66c. Can Mironet del Bosc
67c. Els Cocons
68c. La Mata
70c. Mas d'en Bosc
71c. Can Baró de la Cabreta
72c. Can Bruguera
84c. Maset d'en Lleó
85c. Mas de Mossèn Alba
92c. Maset d'en Cuadras
98c. Mas del Coll d'Entrestort

DILIGÈNCIA// Per a fer constar que el present document ha estat **validat** pel Ple de la Corporació en data 19/09/01.
Sant Pere de Ribes, 20 de setembre de 2001.
LA SECRETÀRIA,
Margarita Sanz González.

El text va acompanyat d'una relació d'edificacions, i al punt 19c hi apareix la masia objecte d'aquest Pla Especial: ***19c La Casa Roja***

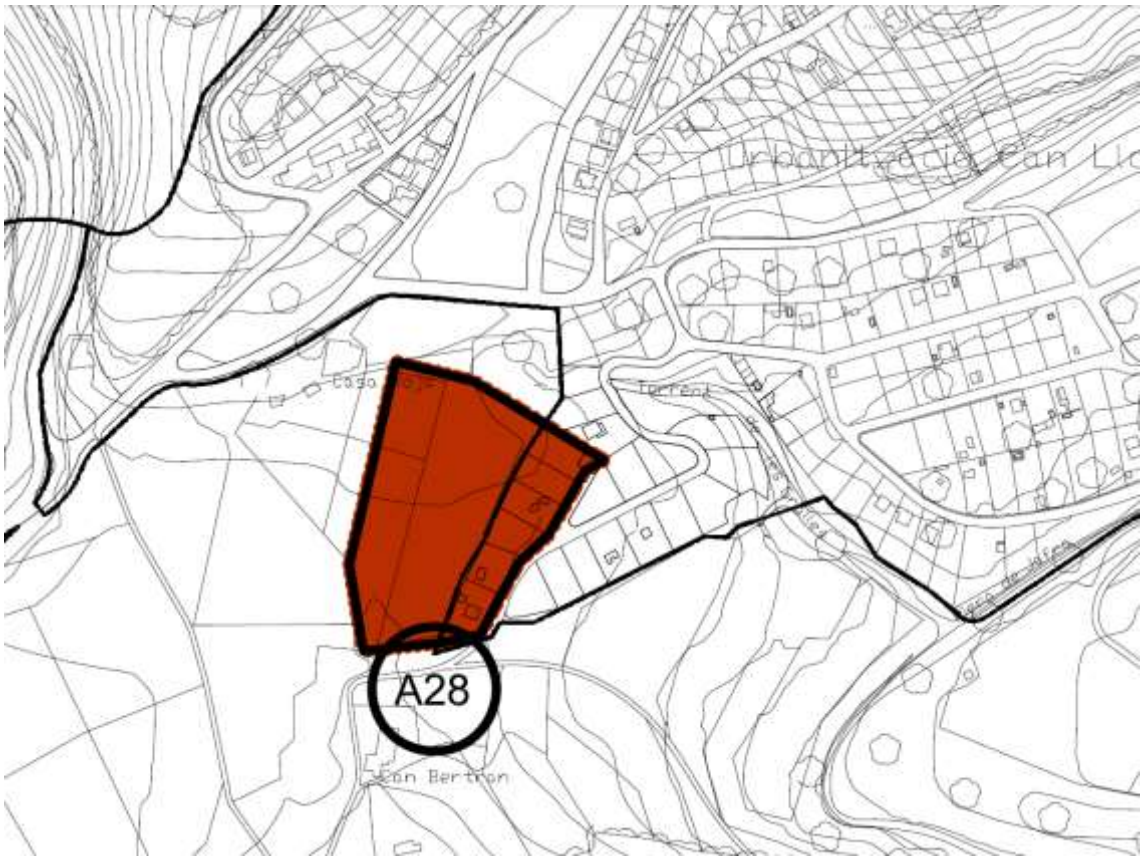
En quant al contingut gràfic d'aquest plànol, si ampliem aquesta construcció:

El plànol assenyala el conjunt edificatori de la masia, sense dibuixar els dos coberts auxiliars pròxims.

La masia es troba reflectida també en el plànol d'ordenació II.2 "Classificació urbanística del sòl segons el règim jurídic i sectors de planejament. Divisió general del territori. Qualificació urbanística del sòl".

Al Sud-est de l'àmbit d'aquest Pla Especial, s'aprecia l'àrea d'expectativa arqueològica denominada com A28 pel PGOU.

L'àrea inclou una part de les vinyes i oliveres treballades per la masia.



JACIMENTS ARQUEOLÒGIS DEL TERME MUNICIPAL DE SANT PERE DE RIBES (EL GARRAF)

A1. EL VILAR
A2. TOMBES DE SOLERS
A3. LES TORRES
A4. LA CREUETA
A5. CAN MASALLERES
A6. PORTAL D'EN RAFEQUES
A7. BÒBILA ROCA
A8. PUIGMOLTÓ
A9. EL PADRUELL
A10. LA PEDRA ENCANTADA
A11. SOLERS
A12. CAN MIRONET
A13. CAN GIRALT
A14. LA CARRETERA
A15. CAN BARÓ DE LA CABRETA
A16. LA SERRA
A17. LA MASIETA
A18. EL MONTGRÒS
A19. LES TIRENQUES
A20. EL BOSQUET
A21. ALLÒ EN ROS
A22. LA MUNTANYETA
A23. ALLÒ EN ROSSELL
A24. BALMA DEL COSTER MITGER
A25. CAN JOVE
A26. EL GARROFER DE LA CISTERNA
A27. AVENC DEL MAS DE MOSSÈN ALBA
A28. LA CASA ROJA
A29. FORATS DE SANT BORI (D'EN BORI)
A30. ROCA RUBÍ
A31. COVES DE ROCA RUBÍ
A32. ELS PINS DE CAN JOVE
A33. CAN COLL
A34. FORN DE LES TIMBES
A35. CAN RAMON
A36. ELS COCONS
A37. SANT PAU
A38. COVA NEGRA
A39. MAS BERENGUERA

Es tracta d'un jaciment on s'hi van trobar, superficialment, diversos fragments de ceràmica: ceràmica de vernís negre, àmfores, ceràmica ibèrica pintada, ceràmica ibèrica comuna i tres fragments de molí. No és visible cap resta d'estructura, però s'hi ha recollit alguns fragments de tegulae, dolium i trossos de calç.

El jaciment es troba documentat al Inventari del patrimoni arqueològic, de la Generalitat de Catalunya.

1.10. Inventaris del patrimoni.

El Mapa de Patrimoni cultural de Sant Pere de Ribes, redactat per la Diputació de Barcelona, té inventariada la masia "La Casa Roja" amb el núm. d'element 08231/382.

S'adjunten les fitxes sobre aquesta masia:

La Casa Roja

Sant Pere de Ribes

Ubicació Classificació Descripció

Número d'element: 08231/382
Lloc/adreça: Urbanització Can Lloses
Emplaçament:
Àmbit: Patrimoni immoble
Tipologia: Edifici
Ús actual: Productiu
Titularitat: privada

La Casa Roja

Sant Pere de Ribes

Ubicació Classificació Descripció

Autor:

Any:

Estil: Modern, Popular

Segle: XVIII

Estat conservació: regular

Notes de conservació: La coberta es troba en mal estat i pateix deficiències estructurals.

Protecció: legal. BCIL. PGOU 1982 (Llei 9/93 PCC)

Núm. inventari Generalitat:

Accés: fàcil

Data registre: 10-11-2010

Data modificació:

Autor fitxa: Marta Lloret Blackburn - Antequem, S.L.

La Casa Roja

Sant Pere de Ribes

Ubicació Classificació Descripció

Casa situada en una vinya al sud de l'Urbanització de Can Lloses. És un edifici de petites dimensions de planta rectangular, entorn el qual hi ha diverses dependències agrícoles. Consta de planta baixa i pis i té la coberta a una sola vessant. Al frontis hi ha dues obertures d'arc pla arrebossat per pis. La resta de façanes no presenten obertures. A la façana de ponent hi ha adossat un cobert d'un sol nivell d'alçat, com ho són els cossos més moderns que es disposen davant de la façana. El parament dels murs és de tàpia a la façana principal, revestida amb morter, i de pedra lligada amb argamassa a la resta

Així mateix, el jaciment arqueològic de "La Casa Roja" figura al mapa del Patrimoni cultural de Sant Pere de Ribes.

Adjuntem la fitxa núm. 55, on es descriu:

Mapa del Patrimoni Cultural

Sant Pere de Ribes

Codi:1.4 **Núm. Fitxa:** 55

Àmbit: Patrimoni immoble

Denominació: **Jaciment de la Casa Roja**

Lloc/adreça Urbanització Can Lloses

Titularitat: privada **Propietari:** 08231A006000010000LU

Tipologia: Jaciment arqueològic **Ús actual:** Productiu

Descripció: Al costat de l'entrada de l'urbanització Can Lloses, en un camp de garrofers de la masia Casa Roja s'hi va trobar el següent material en superfície, tal i com consta a la Carta Arqueològica: ceràmica de vernís negre, àmfores, ceràmica ibèrica pintada, ceràmica ibèrica comuna i tres fragments de molí.

Malgrat no es va observar cap estructura, també es van trobar fragments de tegulae, dolium i trossos de calç.

Observacions:

Estat conservació: bo

Autor:

Any:

Segle: -II/II

Emplaçament:

UTM x: 398800 **y:** 4569430 **Altitud:** 83

Accés: fàcil **negatiu:**

Fitxes relacionades	Estis/èpoques
	Romà
	Antic

Història:

Bibliografia: Inventari del Patrimoni Cultural Immoble de Catalunya. Patrimoni Arqueològic i paleontològic. Sant Pere de Ribes (Garraf). Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació. Generalitat de Catalunya.

Protecció: legal Catàleg de Patrimoni del PGOU (18/07/2001)

NºInventariGeneralitat: CCAA 374

Autor fitxa: Marta Lloret Blackburn **Data reg.:** 10/06/2010

També apareix el jaciment de "La Casa Roja" a l'Inventari del Patrimoni arqueològic de la Generalitat de Catalunya:

Situació:	Jaciment arqueològic
Nom:	CASA ROJA, LA
Localització:	Sant Pere de Ribes (Garraf)

Cronologies

Des de Romà República fins a Romà Alt Imperi (-150 / 192)

Tipus de jaciment

Lloc d'habitació sense estructures

Situació:	Jaciment arqueològic
Nom:	CASA ROJA, LA
Localització:	Sant Pere de Ribes (Garraf)

Descripció:

S'accedeix al jaciment des de la rotonda situada al nord-est del nucli urbà de Sant Pere de Ribes. Cal agafar la carretera BV-2111 en direcció Olivella durant uns 600 m fins trobar un trencall a la dreta que porta a Can Loses i la urbanització Pineda Park. A uns 100 m de l'entrada a la urbanització es localitza el jaciment, quedant a mà dreta la Casa Roja.

En els camps de garrofers prop de la masia anomenada la Casa Roja (a la zona est de Ribes) s'hi van trobar superficialment diversos fragments de ceràmica: ceràmica de vernís negre, àmfores, ceràmica ibèrica pintada, ceràmica ibèrica comuna i tres fragments de molí.

No és visible cap resta d'estructura, però s'han recollit alguns fragments de tegulae, dolium i trossos de calç.

Actualment la zona compresa entre les masies de Casa Roja i Can Bertran està ocupada per vinyes. Només queda algun garrofer testimonial al nord-est de la Casa Roja, en una zona ocupada per parcel.les amb vivendes. No hem observat ceràmiques en superfície a les vinyes.

Estat de Conservació: Dolent

Situació:	Jaciment arqueològic
Nom:	CASA ROJA, LA
Localització:	Sant Pere de Ribes (Garraf)

Referències bibliogràfiques

Autor	Any	Títol
MIRET, M	1983	Cronologia i anàlisi espacial del poblament ibèric a la zona oriental de la comarca de Garraf

1.11. Relació dels marges de pedra seca, ubicats dins de l'àmbit del Pla Especial:

Les ribes de la Mediterrània són una de les zones del món amb una major presència d'elements de pedra seca. La durabilitat del material usat (fonamentalment pedra calcària) i l'escassa vegetació espontània de les zones on abunda (a causa de la baixa pluviometria) han contribuït a la conservació de moltes d'aquestes construccions: marges, barraques de vinya, cabanes de volta, basses, paravents, etc. Per la seva banda, la part meridional de Catalunya, les illes Balears, així com el nord del País Valencià, constitueixen un dels màxims exponents de la pedra seca a la riba mediterrània.

Les construccions de pedra seca tenen un gran valor històric i són un autèntic referent identitari a molts territoris on predominen. En aquest sentit, han configurat al llarg dels segles uns paisatges agrícoles i ramaders de gran valor dominats sobretot per l'olivera, la vinya, l'ametller i els cereals, plenament adaptats als sòls i al clima.

Els marges o murs de pedra seca atalussen els pendents tot conformant els bancals o feixes i aconseguint així guanyar terreny cultivable. Aquestes construccions permeten frenar l'escolament de l'aigua de pluja, així com retenir la humitat i prevenir l'erosió. Els marges són l'element més senzill i alhora el patrimoni més comú de la pedra seca.

Al llarg dels anys, moltes generacions han extret, dels que acabaven essent camps de conreu, les pedres que n'impedien la llaurada i el correcte creixement de les llavors. Aquestes pedres han servit per construir els marges de despedregar i els murs de pedra seca, que protegeixen i limiten els camps i, en alguns casos, també les propietats. Despedregar, va constituir durant diverses generacions un treball que omplia de sentit les hores mortes i es traduïa sovint en la construcció de marges i parets. D'aquesta manera es convertien els terrenys en cultivables i es complia alhora amb una triple funció: dividir la propietat, emmagatzemar el pedruscall i, en terrenys inclinats, prefigurar els bancals o esglaonaments que a continuació s'omplien amb terra i esdevenien conreu.

Els marges o murs de pedra seca, a més de formar bancals o delimitar parcel·les, constitueixen ecosistemes per a moltes espècies animals (insectes i invertebrats, rèptils i petits mamífers i també algunes espècies d'aus que hi nidifiquen) i vegetals (els herbassars dels marges).

Dins de l'àmbit d'aquest Pla Especial s'hi troben emplaçats varis marges de pedra seca, l'emplaçament dels quals s'ha grafiat als plànols núms. 5 i 10, o hi expressa: "referenciat dels marges de pedra seca". S'hi han referenciat vàries tramades de marge, les quals s'han numerat de l'1 al 8.

El Pla Especial proposa que la seva conservació es dugui a terme seguint el procés tradicional de la pedra seca.

A continuació, s'adjunten fotografies dels trams de marge referenciats als plànols núms. 5 i 10:

Tram (1) de marge de pedra seca:

Tram (2) de marge de pedra seca:

Tram (3) de marge de pedra seca:

Tram (4) de marge de pedra seca:

Tram (5) de marge de pedra seca:

Tram (6) de marge de pedra seca:

Tram (7) de marge de pedra seca:

Tram (8) de marge de pedra seca:

1.12. Objectius i criteris del Pla Especial.

Els objectius i criteris del Pla Especial són:

-el regular els usos de destí de l'edificació recuperada.
-la recuperació de la masia fent especial atenció a la volumetria i composició preexistents.
-la correcta i acurada integració de l'edificació a l'entorn.

1.13. Conveniència i oportunitat del Pla Especial.

Després de molts anys de degradació constructiva de la masia i de pèrdua de les seves condicions d'habitabilitat, aquesta ha restat deshabitada durant dècades, el fet que ha possibilitat i agreujat encara més la seva degradació.

En paral·lel, sempre s'han anat cultivant i treballant les terres de la finca, tot i restar la masia deshabitada.

Els actuals propietaris es proposen d'invertir-hi econòmicament, per tal de rehabilitar aquesta edificació, dotant-la de les característiques d'habitabilitat i comoditat adaptada als temps actuals, per tal de restituir-hi l'ús d'habitatge unifamiliar i redreçar el seu abandó i degradació.

La rehabilitació de "La Casa Roja", una mitja-ruïna en l'actualitat, ajudarà a millorar el patrimoni local de Sant Pere de Ribes i la estètica ambiental i paisatgística. Alhora que la seva habitabilitat, podrà garantir millor el manteniment i conservació d'aquesta edificació.

1.14. Proposta d'ordenació.

La rehabilitació tindrà per objectiu recuperar aquesta masia, d'edificació tradicional. S'enderrocaran dos coberts auxiliars aïllats, situades prop de la masia. S'eliminarà també una part dels cossos annexos i es formarà un garatge en situació semi-soterrada, aprofitant el desnivell del terreny. El nou garatge semi-soterrat ocuparà l'emplaçament de l'actual garatge, que es troba situat a nivell de la planta baixa.

La intervenció procura integrar l'edificació en el seu entorn i aconseguir un mínim impacte ambiental de la solució projectada, tenint especial cura en:

-No augmentar l'edificabilitat existent.
-Respectar els materials i els sistemes constructius tradicionals.
    -Acabats exteriors de tonalitat terrosa.
    -Acabats de teulada en teula àrab vella o envellida.
    -Fusteria exterior de fusta.

-Ordenar aspectes compositius.
    -Organitzar les obertures de les façanes.
    -Preveure la ubicació futura d'una piscina exterior.
    -Preveure la ubicació d'un garatge i sala d'instal·lacions.

-Garantir els sistemes d'abastament de serveis i sanejament.

-La masia es troba connectada a la xarxa d'aigua potable del sector residencial "Can Lloses-Can Marcer".

-La masia es connectarà a la xarxa de distribució elèctrica, de forma soterrada.

-Les aigües residuals es depuraran seguint les directrius establertes per l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), en la seva "Instrucció Tècnica aplicable al sanejament domèstic autònom", aprovada el 20 de novembre de 2008 pel seu Consell d'Administració. El sistema a utilitzar serà el de Tractament Primari + Filtre Percolador + Rases d'infiltració.

-La masia podrà disposar d'un dipòsit de gas liquat.

La quantificació i comparació numèrica del Pla Especial, es resumeix al quadre que segueix.

1.15. Quadre resum de superfícies. Comparativa, preexistent-proposta.

	Semi-soterrani	Planta baixa	Planta primera
Preexistent	- - - -	332,96 M2.	120,51 M2.
Proposta	71,41 M2.	224,17 M2.	53,12 M2.

1.16. Programa de participació.

El document s'exposarà al públic pel termini d'1 mes, amb la finalitat de recollir les al·legacions que puguin presentar-se. Durant aquest període es procedirà també a la sol·licitud dels informes als organismes que correspongui.

Prèviament a l'aprovació definitiva, es redactarà el corresponent informe d'al·legacions, el contingut de les quals podrà incorporar-se, si s'escau, al document que s'aprovi definitivament.

1.17. Informe ambiental i estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

La present modificació no té impactes ambientals significatius, atès el seu caràcter de recuperació d'una edificació existent. En qualsevol cas i pel que fa a la solució adoptada, s'inclou l'Estudi d'Impacte Paisatgístic.

No es considera cap modificació en l'actual mobilitat, a l'entorn de l'àmbit del Pla Especial.

1.18. Bibliografia i fonts consultades.

-Arxiu històric municipal de Sant Pere de Ribes.

-Lloret Blackburn, Marta. Mapa de patrimoni cultural de Sant Pere de Ribes. Diputació de Barcelona. 2011.

-Inventari del patrimoni arqueològic de Catalunya. Generalitat de Catalunya.

-Centre de Recerca d'Història Rural (UdG). La Masia Catalana; Evolució, arquitectura i restauració. Brau Edicions. 2005.

-Danés i Torras, Josep. Estudi de la Masia Catalana. Exposició de Documents gràfics. Butlletí del Centre Excursionista de Catalunya, 1933, núm. 458, p. 272-284.

-Carreras i Marti, Joan. Gran Geografia Comarcal de Catalunya. Fundació Enciclopèdia Catalana. 1981.

-Miret i Mestre, Magí. Cronologia i anàlisi espacial del poblament ibèric a la zona oriental de la comarca de Garraf. 1983.

-Martí i Pagès, Núria. Ajuntament de Sant Pere de Ribes.

-Miret i Mestre, Xavier. Llicenciat en Geografia i Història. Director de l'Arxiu Històric municipal de Sitges i historiador local de Sant Pere de Ribes.

-Pallí Aguilera, Federico. Estudio sobre caminos romanos en Cataluña. Universitat de Barcelona. Departament de Prehistòria i Història Antiga. 1982.

-Gassó Leiva, Josep. La Masia Catalana; Una aproximació interactiva. Universitat Oberta de Catalunya (UOC). 2013.

-Institut Cartogràfic de Catalunya.

-Dirección General del Catastro.

Sant Pere de Ribes, novembre de 2016.
L'ARQUITECTE,

JOAN R. ARTIGAS I PEINADO. ARQUITECTE
LLIBERTAT 52 3R 08800 VILANOVA I LA GELTRÚ
TELÈFONS 938153245-609366339
E-MAIL artigas.peinado@gmail.com

ANNEX I. FITXA DEL CATÀLEG DE "LA CASA ROJA".

1. IDENTIFICACIÓ **19C**

Indret Disseminat

Coordenades UTM de la masia

X=398600.6240 Y=4569300.1820
X=398601.0605 Y=4569306.6760
X=398602.1305 Y=4569310.9675
X=398602.6755 Y=4569313.2850
X=398605.2510 Y=4569323.6490
X=398619.2055 Y=4569321.9070
X=398618.8320 Y=4569320.0530
X=398627.0064 Y=4569317.5386
X=398624.0370 Y=4569307.9490
X=398620.6740 Y=4569308.9990
X=398621.9975 Y=4569313.2380
X=398619.6245 Y=4569314.0030
X=398615.4445 Y=4569306.7770

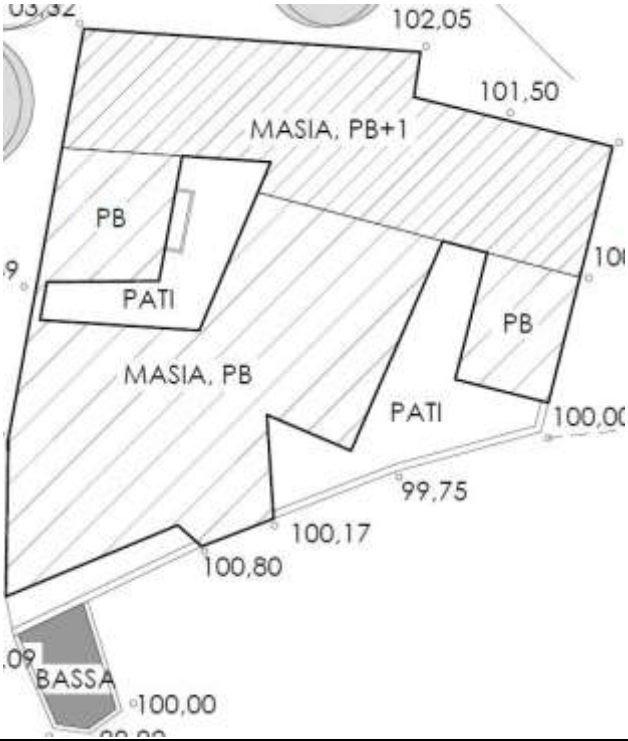
2. DESCRIPCIÓ DE LA MASIA O CASA RURAL

Dades cadastrals 08231 A 006000010000 LU
08231 A 030000010000 LW
08231 A 030000020000 LA

Ús actual i titularitat
Es tracta d'un habitatge particular. És de titularitat privada.

Descripció
Masia de planta irregular, situada sobre d'una plataforma formada per murs de pedra seca. La part més antiga correspon a un cos de PB+1P, on es situa l'entrada principal, i un cos de PB, tots dos amb cobertes a una sola vessant. L'historiador local Xavier Miret i Mestre estima que aquesta masia ja existia al segle XVI, mentre que l'inventari de patrimoni cultural de Sant Pere de Ribes, estima que va ser edificada al segle XVIII, encara que no existeix cap inscripció a l'edifici, ni es té cap constància escrita. Recentment es va afegir una planta primera al cos Oest, que ha perdut la seva coberta. Són construccions d'arquitectura popular, tècnicament molt senzilles, amb parets de tàpia en la façana Sud, revestida amb morter de calç i pintada. La resta de murs son de pedra lligada amb argamassa.

Les obertures hi són escasses, quasi bé totes situades a la façana Sud. La resta de paraments pràcticament sense obertures. No hi ha cap detall ornamental. Porta principal amb forma d'arc de mig punt, amb dovelles de pedres irregulars que avui es troben al descobert, però originàriament estaven arrebossades.
Abundants esquerdes en els paraments i despreniments de l'arrebossat de calç, deixant al descobert la tàpia.
No hi ha cap obertura que tingui la llinda en arc de pla, segons ho demostren les cates que s'hi han realitzat, que mostren que son de tàpia, com el mur.
Les cobertes son de teula àrab recolzada sobre bigam de fusta, llates i rajols. Les teules de coberta es troben preses amb morter pobre només als ràfecs i careners.
El tipus de ràfec que té aquesta edificació, correspon al d'una filada de teules.
Les fusteries estan destrossades o han estat arrancades.
El forjat intermedi, està format per bigues de fusta i llates, més o menys escairades, tauler de rajol ceràmic amb morter de guix i paviment ceràmic amb morter de calç.
Els paraments interiors de l'edificació principal estan escartejats amb morter de calç, el qual en molts indrets ha caigut i deixa al descobert la pedra lligada amb argamassa, o el mur de tàpia. La majoria de paraments traspuen humitat o tenen fongs, degut a l'acció de l'aigua al llarg dels anys, sobretot en els murs de tàpia que han perdut part del seu revestiment exterior de morter de calç.
Cossos annexos edificats a la part Sud, a partir de 1960, junt a l'edifici originari. Es tracta de construccions d'un sol nivell, en part recolzades sobre murs de pedra lligada amb argamassa que inicialment delimitarien patis o corrals junt a la masia. La resta de paraments son d'obra de fàbrica de maó. Paraments escardejats amb morter de calç, interior i exteriorment, alguns d'ells arrebossats amb ciment i pintats.
Part de les seves cobertes son fetes amb el sistema "salt de garsa", formades únicament per bigues de fusta desbastada i llates en sentit perpendicular a les teules. Altre part estan formades per bigues de fusta, encadellat ceràmic i coberta de fibrociment.
En aquests cossos annexes s'hi ubiquen corrals, un garatge i una zona habilitada per l'estada dels masovers.
Segons el parer dels historiadors, el nom de la masia prové de la tonalitat rogenca que tenia



l'edificació. El mateix nom s'aplica al jaciment arqueològic situat en part dins de les terres del seu àmbit.

Trobem arbrat a l'entorn immediat, sobretot pi blanc. També hi ha camps conreats amb vinya (de les varietats Xarel·lo i Moscatell), part dedicat al cultiu de l'horta i algunes oliveres.

Estat de conservació
Estat de conservació dolent. Un dels cossos ha patit l'ensorrament del seu sostre. L'edificació originària es troba apuntalada, ja que la pràctica totalitat de les bigues estan en males condicions.
Nombroses esquerdes i desconxats.
Despreniment de part dels ràfecs. Abundants humitats.
Disposa només del servei d'aigua.

Accés
S'hi accedeix primer per la carretera BV-2111, de Sant Pere de Ribes a Olivella. Tot seguit, entre els Kilòmetres 7 i 8, prendre l'accés al sectors "Can Lloses-Can Marcer".
Des de l'avinguda Marcer de la Penya hi parteix un camí de terra, que porta fins la masia. Està senyalitzada.

3. JUSTIFICACIÓ DE LA PRESERVACIÓ O RECUPERACIÓ

Per raons arquitectòniques i socials. Es tracta d'una antiga casa de pagès típica de la zona, amb addicions posteriors.
És un assentament humà que cal preservar perquè fixa la població al territori.

4. DETERMINACIONS NORMATIVES

Tipus de sòl
Sòl no urbanitzable. Clau SRP-3. Zona d'interès agrícola

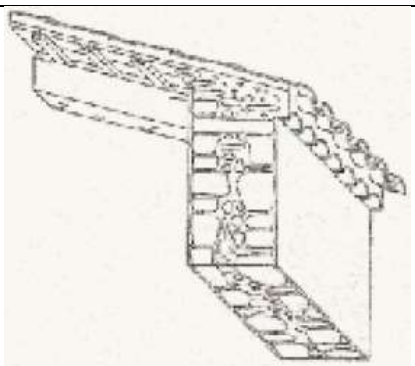
Condicions d'ús
Habitatge rural, turisme rural, restauració, educatiu, cultural i lleure.

Condicions d'edificació
Composició segons els plànols d'ordenació.
Els murs es conservaran físicament i s'exclou tota remunta.

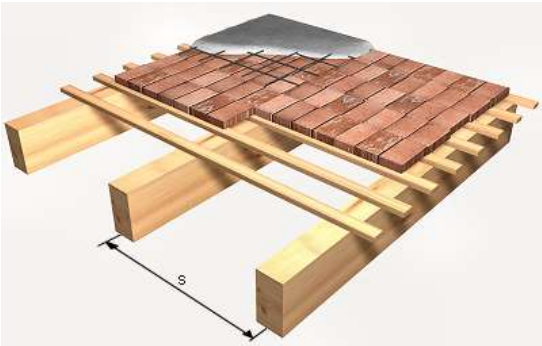
El material d'acabat de les façanes serà un morter impermeable, aplicat a la paleta, amb acabat de textura rústica. Es pintarà amb pigments naturals o al silicat, en tonalitat terrosa-vermellosa.
Els brancals de les obertures no es remarcaran especialment, ni les llindes, i tindran el mateix tractament que la resta del pla de façana.
Per a la protecció solar, no es podran utilitzar persianes encastades enrotllables. S'utilitzaran porticons de fusta per la part interior i/o tancaments de persianes de llibret per l'exterior.
No es podran utilitzar tancaments de seguretat de ballestes metàl·liques. Es permeten les reixes de ferro forjat.
Les fusteries exteriors seran totes de fusta, acabada amb vernissos protectors, o bé pintada. Les seves ferramentes de tancament seran del tipus rústic, accionades per falleba en el cas de finestres i balconeres.
Els trencaaigües de finestres i balconeres, seran de terracota manual o de material petri envellit.
La totalitat de les cobertes seran de teula vella recuperada o envellida, bigues de fusta, llates i rajol. S'hi podrà incorporar una xapa de compressió per tal d'augmentar la seva resistència i durabilitat, així com aïllament tèrmic per assolir les condicions d'habitabilitat.
Es reconstruiran o repararan els ràfecs, seguint les preexistències, d'una filada de teules. Els canalons i baixants vistos, seran de coure.
Els fumerals de les xemeneies seran senzills, a dues aigües.
El forjat intermedi estarà format per bigues de fusta, llates, rajol i una xapa de compressió per millorar la resistència estructural.
Els sistemes constructius descrits seguiran utilitzant els murs de càrrega existents, amb les reparacions que hi siguin tècnicament oportunes.
Els paviments de la masia seran tots de peces de terracota manual.

Elements especials a preservar i altres condicions específiques

Es mantindran les condicions de volum dels dos cossos més antics i la disposició de cobertes que havien tingut, amb anterioritat a la recent remunta d'un d'ells.
Es preservarà i mantindrà l'arcada de dovelles de pedra irregular, situada a l'entrada principal de la masia.


Ràfec d'una filada de teules

Fumeral senzill, a dues aigües



Forjat intermedi i de totes les cobertes

Paviments de terracota manual

Fusteries interiors i exteriors de fusta

Arc de dovelles de pedres irregulars

ANNEX II. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA.

1. Justificació.

El decret 343/2006, de 19 de setembre, que desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció i ordenació del paisatge a Catalunya, regula el contingut dels estudis i informes d'impacte i integració paisatgística. Estableix que aquests documents son el instrument que ha de garantir la consideració dels impactes en el paisatge, de certes actuacions que, en aquest cas, son obres en una masia existent per tal de rehabilitar-la i dotar-la de les característiques adients per a ser de nou habitada.

2. Característiques.

Les característiques genèriques estan definides en la memòria general d'aquest Pla Especial.

3. Estructura de l'Estudi d'impacte i integració paisatgística.

3.1. Descripció del paisatge previ.

Descripció del lloc:

El municipi de Sant Pere de Ribes, de 40,71 km^2 de superfície, té al voltant de 30.000 habitants i es troba a una mitjana de 44 metres sobre el nivell del mar. Es troba situat al bell mig de la comarca del Garraf (província de Barcelona), a la part meridional del massís de Garraf, que a la vegada representa l'extrem Sud de la Serralada Litoral, en una zona on el relleu se suavitza i forma una depressió de sediments quaternaris, amb una sèrie de pujols i elevacions que configuren el paisatge: el Predrell (75 m), el puig de les Prubelles (168 m), la penya del Bisbe (200 m), el pujol de les Codines (206 m), el Fons de l'Infern (211 m), la Savina (215 m), el puig de la Llebreta (238 m), el pla de Jorba (250 m), el puig dels Sumidors (285 m), la penya Riscla (308 m) i el Montgròs (elevació màxima del terme municipal, amb 360 m), situat al Nord-Oest, el qual fa de línia divisòria amb Canyelles.

El terreny que composa el terme de Sant Pere de Ribes és bàsicament argilós, format per la descomposició de les roques calcàries dels pujols de les rodalies, sobretot del Montgròs. La riera de Ribes ha anat excavant aquest terreny argilós

i ha format les anomenades *timbes*, entre les quals destaquen les de Sant Pau, Can Fontanals, Can Coll, Can Quadres de la Timba, Ca l'Escolà i el Ralet.

A la zona de ponent, entre el nucli de Sota-Ribes i la masia de Can Climent, hi ha sorra del Miocè, anomenada *sauló*, una de les riqueses naturals del municipi, que s'utilitza per la fabricació de vidre, ceràmica, ciment i foneria en general, entre d'altres aplicacions.

Els cursos d'aigua que recorren el municipi no porten aigua de manera permanent, sinó que depenen del règim de pluges característic de la Mediterrània.
Pel terme municipal transcorre la riera de Ribes, formada per la confluència de diversos torrents i rieres, entre les més destacades la riera de Vilafranca, que és el tram superior de la riera de Ribes, o sigui, des del seu naixement a les Cabanyes fins arribar a Sant Pere de Ribes; la riera de Begues, que té el seu origen a la població de Begues i rep bona part de les aigües del massís del Garraf; la riera de Jafre, que rep també bona part de les aigües del massís del Garraf; el torrent de l'Espluga, que rep les aigües procedents del Montgròs, màxima elevació del municipi.

Al límit dels termes de Sant Pere de Ribes, Canyelles i Vilanova i la Geltrú, neix el torrent de la Piera que, abans de desembocar a la platja de Sant Cristòfol, de Vilanova i la Geltrú, rep, entre altres, les aigües del torrent de la Terrosa, que al seu torn recull les de Solers, Xoriguera i la Serra.

La comarca del Garraf pertany a la zona del clima mediterrani litoral. Aquest clima es caracteritza pels estius secs i càlids, i els hiverns humits i temperats. És un clima suau, en el qual influeixen dos factors molt importants: el mar, que suavitza les temperatures, i les muntanyes del massís, que aïllen la zona de la influència de les temperatures més baixes i fredes de l'interior.

El fet que els estius siguin secs és característic d'aquest clima i és degut a la presència, en aquesta època de l'any, d'altes pressions subtropicals. Les pluges es concentren, normalment, en els mesos de primavera i tardor. La mitjana anual de la comarca és de 533 l/m^2 i els dies de pluja són aproximadament uns 70. Aquestes pluges sovint són torrencials i ocasionalment provoquen riuades. Encara que els estius acostumen a ser secs, són característiques d'aquest clima les tempestes sobtades d'estiu, molt violentes i, a vegades, acompanyades de pedregades, llamps i trons.

Els vents predominants a la zona són el migjorn (S) i el garbí (SW), que són vents de mar, amb una important concentració d'humitat, encara que també bufen vents de terra com el mestral (NW). L'alternança d'aquests vents eviten que s'acumulin substàncies contaminants a l'ambient.

En quan a la vegetació, els hàbitats naturals presents a Sant Pere de Ribes, són:

-Els matollars halòfils mediterranis.
-Les bardisses amb roldor, esbarzer, de terra baixa.
-Els arboçars de terra baixa i de la muntanya mediterrània.

-Les màquies i garrigues amb bargalló, mata, ullastre, de les contrades mediterrànies càlides.
-Les brolles de romaní i timonedes, amb foixarda, bufalaga, calcícoles de terra baixa.
-Els fenassars, amb espunyidella blanca, xeromesòfils, de sòls profunds de terra baixa i de la baixa muntanya mediterrània.
-Els llistonars i prats terofítics calcícoles, de terra baixa.
-Els prats sabanoides d'albellatge, de vessants solells de les contrades marítimes.
-Les pinedes de pi blanc amb sotabosc de màquies o garrigues amb ullastre, bargalló, de les contrades marítimes càlides.
-Els boscos mixtos de carrasca i pins.
-Els canyissars.
-Les tarteres de l'Europa meridional amb vegetació poc o molt termòfila.
-Els costers rocosos calcaris amb vegetació rupícola.
-Els costers colonitzats per vegetació, amb ensopegueres endèmiques.

El principal factor que modela el paisatge ha estat, i encara ho és en bona part del territori, l'activitat agrària. Hi ha tot un conjunt d'elements lligats a aquesta activitat que conformen gran part del paisatge, les masies, els camps, els boscos i els camins. Elements emblemàtics d'aquesta antiga activitat agrícola són els marges divisoris de conreus, les feixes esglaonades, les barraques de vinya, etc.

La finca amb referència cadastral 08231 A 006000010000 LU, en la qual es troba emplaçada la masia "La Casa Roja", té una superfície amidada topogràficament de 38.324,70 M2.

"La Casa Roja" es situa prop de la carretera BV-2111, de Sant Pere de Ribes a Olivella, entre els kilòmetres 7 i 8. En aquest punt existeix un trencall que enllaça amb els sectors residencials "Can Lloses-Can Marcer". Per l'avinguda Marcer de la Penya, primer, i per un camí de terra desprès, s'accedeix a la masia.

Les terres que composen l'actual propietat vinculada a la masia, són generalment planes, i ocupades majoritàriament (un 71,38 %) pel cultiu de la vinya (en les varietats Xarel·lo i Moscatell). Un 7,72 % de la superfície està dedicat al cultiu de l'horta. Finalment, un 17,38 % del total està ocupat per pinars de la varietat Pi Blanc.

Aquesta plana està situada entre les rieres de Begues i de Jafre. Prop de la masia s'inicia el torrent de Les Gralles, que desemboca en la riera de Jafre.

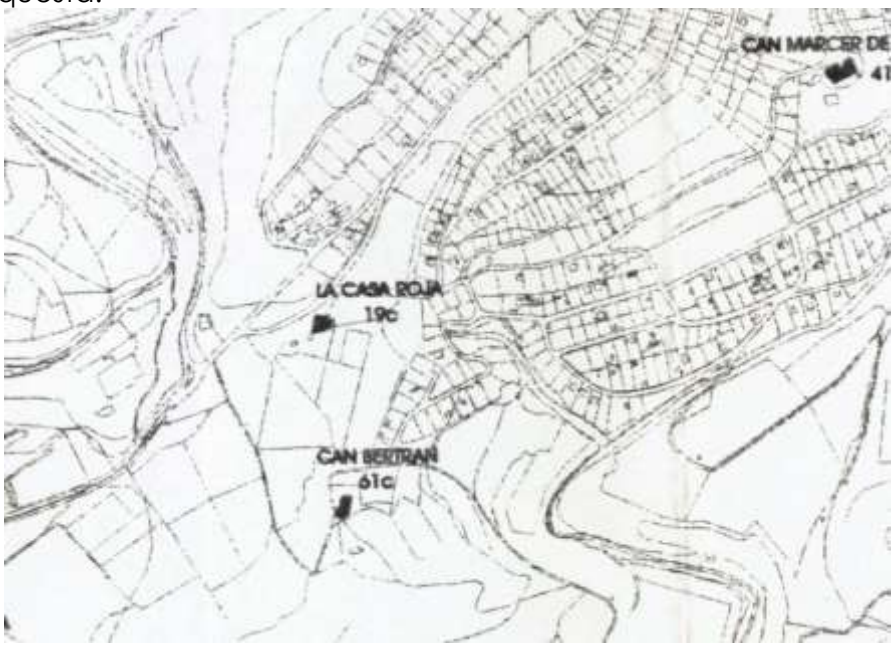
La masia s'emplaça just al perímetre de la plana, on s'inicien els primers desnivells i estribacions de la serra Saladella.

El sector residencial "Can Lloses-Can Marcer" es troba situat íntegrament en aquest relleu, que culmina amb el puig de Codines (168 metres) que forma part del massís de Garraf.

L'edificació es troba uns 4 metres per dessota del nivell de l'avinguda Marcer de la Penya, que ja es mou per la serra Saladella, i que bordeja la propietat pel costat Nord, on es troba emplaçada la masia.

L'edificació va ser construïda principalment en dues etapes. El cossos més antics de la masia van ser edificats amb anterioritat al segle XVI segons l'historiador local Xavier Miret i Mestre, director de l'Arxiu Històric municipal de Sitges; segons la fitxa de l'inventari del patrimoni de Sant Pere de Ribes, redactat per Marta Lloret Blackburn, per encàrrec de la Diputació de Barcelona, data del segle XVIII. A l'inici de la dècada dels seixanta, i donat l'avançat estat de degradació del cos principal, i la perillositat que representava, es van edificar uns cossos annexos, on a més de ubicar-hi les activitats agrícoles s'hi va ubicar també l'espai pels masovers.

Les millors vistes de la masia vers l'entorn son per la banda Sud, o s'emplacen les vinyes de Xarel·lo i Moscatell, vinculades a aquesta, que s'estenen sobre una gran i solellada plana. Junt a la masia, hi trobem l'horta, també emplaçada al Sud d'aquesta.



Factors de visibilitat i components i valors del paisatge:

Els factors de visibilitat fonamentals que podem descriure son:

A.- Importància de les estructures tradicionals d'aquesta zona, molt relacionada amb la vida de l'home en el medi rural, com son els camins, els camps de conreu (terrasses agrícoles de vinya, oliveres i garrofers), els marges de pedra seca delimitadors de cultius i terrassaments, i les edificacions (la pròpia "Casa Roja" i la relativament propera "Can Bertran de la Carretera").

B.- La proximitat de grans estructures de nova creació, com el sector residencial "Can Lloses-Can Marcer", composat per d'edificacions destinades majoritàriament a segona residència, iniciat el seu desenvolupament el 1965 i que limita pel costat Nord i Nord-Est, tot l'àmbit vinculat a "La Casa Roja". La part denominada "Can Lloses" i la part denominada "Can Marcer", deuen els seus noms a les dues antigues masies que van quedar incloses en aquestes actuacions urbanístiques. La notable magnitud d'aquest sector, de 986.148 M2, i el nombre d'edificacions que s'hi ha construït, juntament amb la seva localització elevada, sobre el relleu de la serra Saladella, fa que sigui un element molt rellevant en el paisatge del lloc.

C.- Importància de les estructures naturals d'aquest entorn, a tots els nivells: hidrogràfic (torrent de Les Gralles, i rieres de Begues i de Jafre), geològics (terreny calcari als accidents geogràfics i argilós a les planes), i forestal (majoritàriament pi blanc).

3.2. Proposta.

Descripció de la proposta:

Podem definir la proposta en els següents punts fonamentals:

A.- Rehabilitació de la masia i conservació del seu ús, com habitatge unifamiliar, sense augmentar la seva edificabilitat. Ans al contrari, aquesta es veurà reduïda amb la desaparició de 3 cossos auxiliars annexos a l'edifici principal i un altre que es proposa convertir en un porxo; Així mateix, s'eliminaran dos coberts que es troben situats en les proximitats de la masia.

El mal estat constructiu de l'edifici actual, tindrà com a resposta una acurada rehabilitació, mantenint els volums actuals que es proposa de conservar, i utilitzant materials i acabats propis de l'arquitectura popular catalana tradicional.

B.- Respecte total vers l'entorn. No hi haurà cap intervenció fora de les vinculades a la pròpia rehabilitació de la masia i del seu accés, així com la previsió d'una futura piscina annexa.

Voluntat de preservar el valor paisatgístic, agrícola i forestal de l'entorn.

Estat del planejament:

El planejament actual del municipi de Sant Pere de Ribes està regulat pel Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU), i per aquesta àrea entre els seus objectius hi ha:

-La preservació dels terrenys de conreu, tant pel que fa a la seva funció com explotació agrícola, així com pel seu valor paisatgístic i ecològic, que s'ha de mantenir.
-La preservació de l'equilibri d'un paisatge humanitzat equilibrat.
-La prohibició de tota nova edificació, no relacionada amb el llistat d'habitatge rurals definit al PGOU.

Fragilitat paisatgística:

La fragilitat paisatgística en relació a la proposta, es defineix com la susceptibilitat d'un paisatge a veure alterat els seus valors i el seu caràcter, per l'efecte paisatgístic produït per l'actuació proposada.

Cal fer una descripció dels factors que repercuteixen especialment en la fragilitat del paisatge del lloc: abast de la conca visual, accessibilitat, grau de freqüentació per la població, capacitat d'emmascarament de la vegetació, edificacions, presència d'elements discordants, etc.

L'exposició visual de l'àmbit d'actuació no canviarà, ja que no es preveu fer moviments de terra, plantacions, tala d'arbres ni qualsevol altre canvi que pugui modificar-ne la conca visual. El lloc seguirà sent visible des de l'àmbit d'actuació mateix i des de les àrees situades al seu voltant.

Des de l'àmbit mateix, la fesomia del lloc no canviarà substancialment, perquè no només es mantindran els volums principals, sinó que es reduiran els secundaris, amb la qual cosa, la volumetria final que resultarà serà inferior a la actualment preexistent. L'únic element extern de nova creació, constituirà la previsió futura d'una piscina, la qual no suposarà cap afectació sobre les visuals.

Des de l'exterior de l'àmbit d'actuació, els canvis seran poc rellevants. La utilització del color terrós, la eliminació del color blanc i la reducció de la volumetria preexistent, minimitzarà el contrast amb l'entorn.

L'accessibilitat no es veurà afectada per la proposta, ja que no incideix ni sobre els vials propers, ni sobre el camí de terra que arriba fins la masia. La rehabilitació de la masia i la previsió d'una piscina annexa, pel costat Sud, no modificaran l'accessibilitat preexistent.

El grau de freqüentació de la població es escàs, ja que es tracta d'un habitatge unifamiliar, i aquest ús serà conservat com a tal.

En quant a la capacitat d'emmascarament de la vegetació, no es preveu la plantació de noves espècies vegetals, sinó el manteniment de les vinyes incloses en l'àmbit del Pla Especial de "La Casa Roja". Només l'hort sofrirà una petita reducció, en la zona més propera a l'habitatge, degut a la previsió de futur

d'una piscina exterior. L'emmascarament de la vegetació serà el mateix que en la actualitat, al no produir-se cap alteració en la mateixa.

Pel que fa a elements discordants, es preveu la rehabilitació de la masia utilitzant acabats, colors i materials característics de la arquitectura popular catalana del lloc, per tal de no produir cap element discordant amb l'entorn.

3.3. Criteris d'integració i impactes paisatgístics.

Criteris i mesures d'integració:

Els criteris d'integració tenen com a objectiu guiar les decisions que es prenen durant l'elaboració de la proposta i contribuir a la seva integració paisatgística.

Al tractar-se d'una proposta de rehabilitació de l'edificació, sense cap tipus d'intervenció sobre el paisatge natural, els criteris d'integració son bàsicament arquitectònics i centrats en la masia.

Les mesures d'integració són les actuacions específiques que incorpora la proposta per tal d'evitar, reduir o compensar l'efecte del projecte en el paisatge i facilitar-ne la seva integració.

Com a mesures d'integració adoptarem la rehabilitació molt respectuosa amb la tradició arquitectònica i constructiva, de l'arquitectura tradicional inserida en el paisatge.

Aquestes mesures, aplicades en la concepció del projecte i en la fase d'execució de les obres, eviten la generació d'impactes al utilitzar els materials tradicionals, els colors terrosos que permeten una millor inserció en el paisatge, les teulades de teula ceràmica vella o envellida, totes elles buscant el mínim impacte i la integració.

Com a mesures correctores, per aconseguir reduir l'abast i la intensitat dels impactes en el paisatge, es proposa d'eliminar dos coberts exteriors a l'àmbit, per tal de netejar completament l'entorn de la masia, així com la eliminació de 3 cossos annexos a la mateixa i convertir-ne un altre en porxo, per potenciar millor l'edificació principal, més antiga.

Anàlisi d'alternatives:

En el desenvolupament del Pla, ha primat el plantejar una rehabilitació que utilitzés els materials tradicionals de l'arquitectura popular del lloc d'ubicació.
En quant a les alternatives que s'han barallat hi trobem les següents:

A.- Rehabilitar amb aquests criteris la totalitat de la volumetria preexistent.

B.- Valorar diferent la part antiga de la construcció, respecte de la part més actual, i estudiar una reducció d'aquesta que ajudi a potenciar més la primera. Aquesta segona opció implica una reducció de la edificabilitat preexistent.

Comparant els seus avantatges i inconvenients, trobem en la primera opció (A) que el resultat tindria més superfície habitable. Per contra, el pes específic de les construccions annexes emmascara la personalitat rústega de la part més antiga.

La segona de les opcions (B), té l'inconvenient que dona com a resultat una menor superfície habitable. Per contra, l'eliminació de 3 cossos annexos, i la conversió d'un altre en porxo, deixa més al descobert la part antiga de la masia, així com oxigena i il·lumina millor la planta baixa, al augmentar la superfície de patis exteriors. Aquesta solució també dona millors vistes cap al exterior i les vinyes (costat Sud), ja que elimina l'actual garatge situat a nivell de planta baixa i proposa reubicar-lo en semi-soterrani.

Finalment, s'ha optat per la segona alternativa (B), per considerar que els seus avantatges superen els inconvenients, i cara al resultat final, és la millor opció.

Un instrument fonamental d'integració és el color. S'han sospesat dues alternatives de color, donat que la part antiga de la masia és de color terròs, i la part més nova és de color blanc.

Sens dubte, tot el conjunt hauria de tenir la mateixa tonalitat, per tant les dues alternatives que hem sospesat són:

A.- Donar la tonalitat terrosa a tot el conjunt de la masia. Creiem que aquesta opció minimitza la presència dels elements constructius en el paisatge. A més, la masia que es troba pròxima a "La Casa Roja", la anomenada com "Can Bertran de la Carretera", també té tot el seu conjunt en tonalitat terrosa.

B.- Donar la tonalitat blanca a tot el conjunt de la masia. El color blanc s'associa a les construccions mediterrànies. La masia de "Can Lloses" embeguda actualment dins del sector del mateix nom, colindant amb "La Casa Roja", es troba pintada tota en blanc.

Finalment, s'ha optat per escollir un color de la gamma terrosa, donat que la masia no es troba ubicada en la costa, sinó en un paisatge interior, i creiem que aquesta tonalitat la minimitza, ja que està en consonància amb les tonalitats del sòl que la envolta.

Com a element que pot ajudar a potenciar la personalitat d'aquesta masia, proposem donar-li una cert caire "vermellós" al color terrós de les façanes, per tal que pugui fer referència al topònim de "Casa Roja", segurament atorgat en els seus inicis perquè tenia aquesta tonalitat identificativa.

Per a la ubicació de la previsió de piscina, s'ha considerat que la proximitat amb l'habitatge era un criteri essencial. La orientació ha estat un altre dels criteris que s'han seguit, ja que es considera que la ubicació al costat Sud de la masia, en serà la més solellada. La situació a nivell de l'hort actual, suposa la minimització del seu impacte, al trobar-se a una cota sensiblement més baixa respecte de la plataforma i de l'edifici de la masia, i menys visible.

Impacte paisatgístic:

Un cop caracteritzat el paisatge previ, descrita la proposta, sintetitzats els criteris i les mesures d'integració adoptats i comparant les alternatives sospesades, cal caracteritzar, definir i valorar els impactes paisatgístics potencials associats a les actuacions proposades.

A l'àrea on es duu a terme l'actuació, les estratègies de millora del paisatge i de valoració dels elements del paisatge construït, passen per recuperar l'arquitectura rural i per potenciar la força del paisatge, per la qual cosa el projecte ha optat per rehabilitar la casa amb respecte i per mantenir alhora el caràcter agrícola de l'entorn immediat.

Criteris	**Mesures**
Rehabilitar la masia "La Casa Roja", sense incrementar la seva volumetria, cercant una millora en el resultat final i en l'habitabilitat de la mateixa.	1.- Aprofitar els murs existents de la part més antiga de la masia. 2.- Eliminar 3 cossos annexos, per tal de millorar la il·luminació, la ventilació i les vistes des de la masia al seu entorn. 3.- Refer les cobertes (inclinació, materials, ràfecs), d'acord amb les cobertes preexistents, utilitzant teules velles recuperades o envellides. 4.- Ordenar les obertures i millorar les condicions d'habitabilitat, ventilació i il·luminació de l'habitatge. 4.- Acabar les façanes amb tonalitat terrosa, amb un punt de vermellós, que la integri al paisatge i alhora sigui conseqüent amb la seva identificació local. 5.- Deixar la pedra vista al sòcol que conforma la plataforma on es situa la masia.
Reforçar el caràcter rural de l'entorn, fent-lo compatible amb les condicions agràries i les tècniques actuals.	6.- Protegir les estructures de pedra seca (marges), situats dins de l'àmbit del Pla Especial. 7.- Enderrocar i eliminar els dos coberts que es troben situats en les proximitats de la masia, al seu costat Sud-Oest. 8.- Mantenir la totalitat dels cultius de vinyes de Xarel·lo i de Moscatell, així com les pinedes de Pi Blanc.

3.4. Síntesi.

L'objectiu de l'actuació és rehabilitar la masia anomenada "La Casa Roja", com habitatge unifamiliar de primera residència, mantenint la fisonomia agrícola i rural de l'entorn. Els criteris seguits i les mesures exposades persegueixen integrar la recuperació de la casa en el paisatge, sense necessitat de mesures d'ocultació. Amb aquesta intenció s'han estudiat les estructures murals preexistents i el sistema constructiu de la zona (revestiments, obertures, cobertes, xemeneies), així com els trets distintius i els valors del paisatge a escala territorial i d'emplaçament.

D'acord amb l'entitat i la naturalesa de les preexistències arquitectòniques i del paisatge del voltant, s'han satisfet les necessitats d'ús i el programa arquitectònic amb un projecte respectuós. La intervenció final respecta la volumetria preexistent en els cossos més antics, i la redueix en la resta. El resultat no amplia la superfície ni la volumetria preexistent, i no altera les característiques originals. Aquesta opció s'acompanya d'una adequació de l'entorn amb l'eliminació de dos coberts pròxims a la masia, totalment harmònica amb el paisatge agrari del lloc, per la qual cosa proposa protegir els murs de pedra seca, valorar els cultius de la vinya i les pinedes i potenciar els valors naturals de la finca.

4. Equip redactor.

Aquest Estudi d'impacte i integració paisatgística ha estat redactat per l'arquitecte Joan Ramón Artigas i Peinado. Les simulacions gràfiques i informàtiques han estat realitzades per En3d.cat

Sant Pere de Ribes, novembre de 2016.
L'ARQUITECTE,

JOAN R. ARTIGAS I PEINADO. ARQUITECTE
LLIBERTAT 52 3R 08800 VILANOVA I LA GELTRÚ
TELÈFONS 938153245-609366339
E-MAIL artigas.peinado@gmail.com

Annex.

Simulacions gràfiques de l'estat final de la rehabilitació proposada

2. NORMATIVA

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.

Article 1. Naturalesa i objectiu.
Aquest document té la consideració de Pla Especial, per la rehabilitació de la masia "La Casa Roja", situada en sòl no urbanitzable del municipi de Sant Pere de Ribes.

El planejament es tramita amb l'objectiu de fixar les condicions necessàries i paràmetres bàsics per la seva recuperació, així com establir-ne el règim d'usos adequats.

Article 2. Àmbit.
L'àmbit territorial es troba en sòl no urbanitzable i s'assenyala gràficament al plànol núm. 5 "Topogràfic, delimitació de l'àmbit del Pla Especial, àrea d'expectativa arqueològica i referenciat dels marges de pedra seca", i al plànol núm. 10 "Topogràfic amb la proposta del Pla Especial, àrea d'expectativa arqueològica i referenciat dels marges de pedra seca". La seva delimitació ocupa una superfície de 38.324,70 M2, que correspon a la masia, les vinyes, el cultiu d'horta, les pinedes i els camins, tot qualificat de sòl no urbanitzable d'interès agrícola (clau SRP-3). Una part de l'àmbit, grafiada també als plànols núms. 5 i 10, es troba afectada per l'àrea d'expectativa arqueològica (A28).

Article 3. Obligatorietat.
Segons l'article 5 de les NNUU del text refós del PGOU de Sant Pere de Ribes, les determinacions del Pla General vinculen a l'Administració i als particulars. Qualsevol dispensa o excepció a aquesta regla general serà causa per reclamar la nul·litat de ple dret de l'acte que la provoqui.

Article 4. Vigència.
Aquest document entrarà en vigor, a partir de la publicació de la seva aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la seva vigència serà indefinida, d'acord al que disposen els articles 92 i 100 del D 1/2005 del text refós de la Llei d'Urbanisme.

Article 5. Interpretació.
La interpretació del present document es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitats. En cas de dubte i imprecisió prevaldrà la solució de menor edificabilitat, així com la documentació escrita sobre la gràfica, llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de superfície de sòl, supòsit en el qual caldrà atenir-se a la superfície real.

Article 6. Determinacions.
Seran d'aplicació les determinacions establertes en els següents documents:

1. Memòria.
2. Normativa.
3. Agenda i avaluació econòmica-financera.
4. Plànols normatius números 10, 11, 12, 13, 14 i 15.

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

Article 7. Classificació del sòl.

La classificació de l'àmbit del Pla Especial "La Casa Roja" es defineix al text refós del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes, i correspon a la de sòl no urbanitzable.

El sòl no urbanitzable, denominat com Sòl Rural pel text refós del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes, comprèn aquells terrenys que donat el seu valor natural, agrícola, forestal, faunístic i/o paisatgístic, cal protegir dels processos d'urbanització de caràcter urbà i dels usos que impliquin transformació de la seva destinació definida pel PGOU, per tal de preservar i de potenciar la continuïtat i millora de les condicions i recursos naturals d'aquests sòls i de conservar la seva funcionalitat ecològica i les seves funcions en l'equilibri territorial.

Article 8. Qualificació.

El present Pla Especial qualifica l'àmbit de zona d'interès agrícola (clau SRP-3).

Aquesta zona comprèn els terrenys adequats pel conreu que han estat fins a l'actualitat objecte d'explotació agrícola i que s'han de preservar de qualsevol altre ús, afavorint la seva millora i rendibilitat.

La seva funció no és tant sols productiva sinó que aquests sòls conreats tenen un valor paisatgístic i ecològic que s'ha de mantenir.

Aquesta zona contribueix a la configuració d'un paisatge humanitzat equilibrat, i representen una protecció front als incendis forestals quan són ben mantingudes.

Contribueixen també al manteniment del mosaic de medis diferents, característic del paisatge de Sant Pere de Ribes, afavoridor d'una diversitat elevada d'espècies biològiques.

Article 9. Ordenació específica.

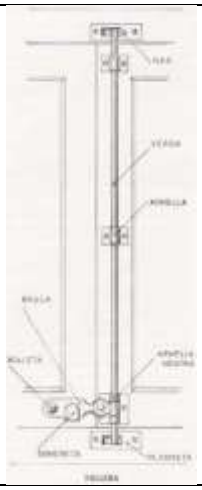
El sòl s'ordenarà seguint les disposicions del sòl no urbanitzable, segons el que disposa el Títol VI, els articles 473 i següents pel que fa a la regulació de sòl no urbanitzable, i específicament els articles del 500 al 505 (clau SRP-3) de les Normes Urbanístiques del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Sant Pere de Ribes.

L'edificació s'ordenarà segons l'article 481 de les NNUU (edificacions i elements construïts existents), i seguint el que s'ha grafiat als plànols 10, 11, 12, 13, 14 i 15 com a ordenació proposada d'aquest document i específicament en els punts que es detallen a continuació:

> 9.1. Sòl lliure d'edificació en l'àmbit de l'habitatge unifamiliar: Preferentment enjardinat; possibles pavimentacions amb pedra o materials rústics.
>
> 9.2. Posició de l'edificació: Segons plànols d'ordenació.

9.3. Alçada de l'edificació: PB i PB+1PP, seguint plànols d'ordenació. A més del volum, cal conservar físicament els murs i s'exclou tota remunta.

9.4. Composició i materials de façana: Composició segons plànols d'ordenació. El material d'acabat de les façanes serà un morter impermeable (per tal de protegir els murs, guanyar impermeabilitat, aïllament i resistència, així com millorar la cohesió de les peces que conformen els murs i per tant la seva estabilitat i durabilitat), aplicat a la paleta, amb acabat de textura rústica.
Els brancals de les obertures no es remarcaran especialment, així com les llindes, i tindran el mateix tractament que la resta del pla de façana.
Per a la protecció solar, no es podran utilitzar persianes encastades enrotllables. S'utilitzaran porticons per la part interior i/o tancaments de persianes de llibret per l'exterior.
No es podran utilitzar tancaments de seguretat de ballestes metàl·liques. Es permeten les reixes de ferro forjat.
Les fusteries exteriors seran de fusta, acabada al natural amb vernís protector, o bé pintada. Les ferramentes de tancament seran del tipus rústic, accionades per falleba en el cas de finestres i balconeres.



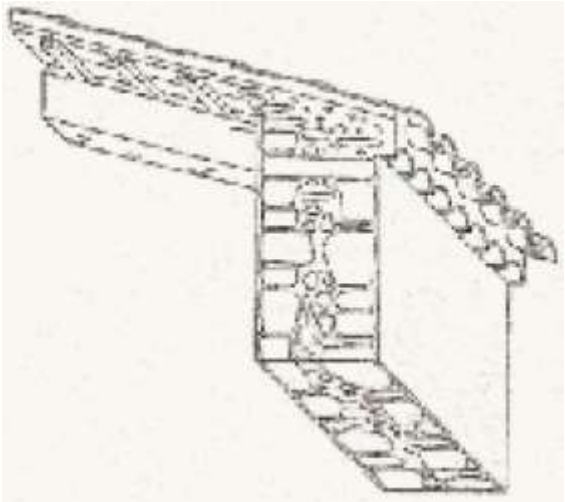
Els trencaaigües de finestres i balconeres, seran de terracota manual.

9.5. Color dels paraments de façana: Seguint les conclusions de l'Estudi d'impacte i integració paisatgística.
Façanes de color terrós, amb un punt de tonalitat vermellosa.

9.6. Coberta: Teula àrab vella recuperada o envellida artificial , segons plànols d'ordenació.

Els ràfecs es repararan o reconstruiran, seguint les preexistències. La morfologia del ràfec de la masia, és el d'una filada de teules.

Els canalons i baixants vistos hauran de ser de coure.



Ràfec d'una filada de teules

9.7. Fumerals: Seran tal i com es mostra a les simulacions informàtiques de l'Estudi paisatgístic, del tipus a dues aigües.

9.8. Connexió de serveis: Es realitzarà un sistema propi de depuració d'aigües residuals.
Es connectarà amb la xarxa de distribució elèctrica.
La connexió a la xarxa d'energia elèctrica haurà de ser soterrada.
Es podrà instal·lar un dipòsit de gas liquat, pròxim a la masia (costat Nord), envoltat d'una tanca vegetal o de fusta.

9.9. Condicions d'ús: Els contemplats a l'article 504 de les NNUU del PGOU per a la clau SRP-3.

Article 10. Normativa de seguretat i incendis.
L'ordenació final de les edificacions ha de donar compliment a la secció SI-5 del Document Bàsic SI, Seguretat en cas d'incendi, del Codi tècnic de l'Edificació.

Caldrà deixar una franja exterior de protecció, de 25 metres d'amplada al voltant de la masia, lliure de vegetació seca i amb la massa arbòria aclarida i podada.

Article 11. Treball d'adequació del camí d'accés a la masia.
L'arranjament podrà tenir com acabat grava de la zona o ull de perdiu.

Es podran realitzar els corresponents desguassos d'aigües pluvials, a banda i banda del camí.

Article 12. Construcció d'una piscina de mesures i situació segons plànols.
Es permetrà la construcció d'una piscina de mides 5,00 x 10,00 metres (de làmina d'aigua), a situar en l'emplaçament definit als plànols d'ordenació. La seva fondària serà uniforme, d'1,55 metres amidats des de la làmina d'aigua.

Per seguretat pública es podrà tancar la zona de la piscina, amb una tanca vegetal o de fusta, d'una alçada màxima d'1,80 metres. La tanca podrà tenir un sòcol d'obra, de 50 cm d'alçada, amb el mateix acabat que els paraments de la masia.

Article 13. Serveis tècnics existents i proposats.
Es garantirà la resolució dels serveis a implantar necessaris (aigües residuals, aigua potable, etc.), a justificar en seu de la tramitació administrativa corresponent, subsegüent al Pla Especial, hauran de quedar garantits pel que fa al compliment de la normativa aplicable.

La masia es troba connectada a la xarxa d'aigua potable del sector residencial "Can Lloses-Can Marcer".

La masia es connectarà a la xarxa de distribució elèctrica de FECSA/Endesa. La connexió a la xarxa d'energia elèctrica haurà de ser soterrada.

Les aigües residuals es depuraran seguint les directrius establertes per l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), en la seva "Instrucció Tècnica aplicable al sanejament domèstic autònom", aprovada el 20 de novembre de 2008 pel seu Consell d'Administració. El sistema a utilitzar serà el de Tractament Primari + Filtre Percolador + Rases d'infiltració.

La masia podrà tenir subministrament de gas, si es situa un dipòsit de gas liquat en les seves proximitats (zona Nord). Per disposicions de seguretat, el dipòsit s'haurà d'envoltar d'una tanca cinegètica, o de fusta, d'alçada màxima 1,80 metres. La capacitat del dipòsit no excedirà dels 2.450 litres.

A títol orientatiu, la imatge mostra un dipòsit aeri de capacitat 2.450 litres. Diàmetre: 1,20 metres. Longitud: 2,45 metres.

Article 14. Mesures d'integració paisatgística de la rehabilitació de la masia.
Per millorar l'entorn de l'actual edificació es preveu realitzar:

-L'arranjament i neteja de la zona exterior, i enderrocament de 2 coberts situats en les proximitats de la masia, banda Sud-Oest.

-Enderrocar 3 cossos annexos del conjunt de la masia i reconvertir-ne un altre en porxo.

-Millora del camí que arriba fins la masia, realització de drenatges laterals i acabat amb graves piconades, o ull de perdiu.

-Es deixarà una franja exterior, de 25 metres d'amplada al voltant de la masia, lliure de vegetació seca i amb la massa arbòria aclarida i podada.

-Acabar els murs del conjunt arquitectònic, amb color de la gamma terrosa, amb una certa tonalitat vermellosa. L'acabat haurà d'assegurar la integració pròpia de l'arquitectura tradicional amb l'entorn.

-Mantenir el caràcter rural de l'entorn del conjunt arquitectònic.

-Restaurar les estructures de pedra seca que delimiten la plataforma on s'implanta la masia.

-Gestionar en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya, tots els residus generats en l'execució del projecte, en compliment de la normativa vigent en la matèria.

Article 15. Regulació de l'activitat agrícola.

Es consideraran activitats agrícoles les activitats relacionades directament amb el cultiu de la terra.

Totes les explotacions s'ajustaran als plans i normes de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

El manteniment de l'activitat agrícola tindrà caràcter prioritari per a la conservació del paisatge i per aquest motiu es mantindrà i potenciarà.

Queda prohibida la transformació de la part boscosa de l'àmbit, en cultiu.

La activitat agrícola atendrà les condicions necessàries per tal d'assolir una agricultura competitiva, rendible i integrada en el medi.

Dins de les zones agrícoles, hi seran permeses estructures amb la finalitat de cobrir, protegir, ombrejar o preservar qualsevol tipus de conreu agrari, les condicions dels quals s'ajustaran a l'Ordre, de 25 d'octubre de 1988, del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca. Està expressament prohibit el seu ús com a magatzem, garatge o qualsevol altra activitat diferent del conreu.

S'admetran els vivers. Tanmateix, no s'admetrà l'activitat que no estigui vinculada a la producció de planta viva.

Es prohibeix l'aplicació de purins al sòl, fora dels conreus que l'admeten com a fertilitzant.

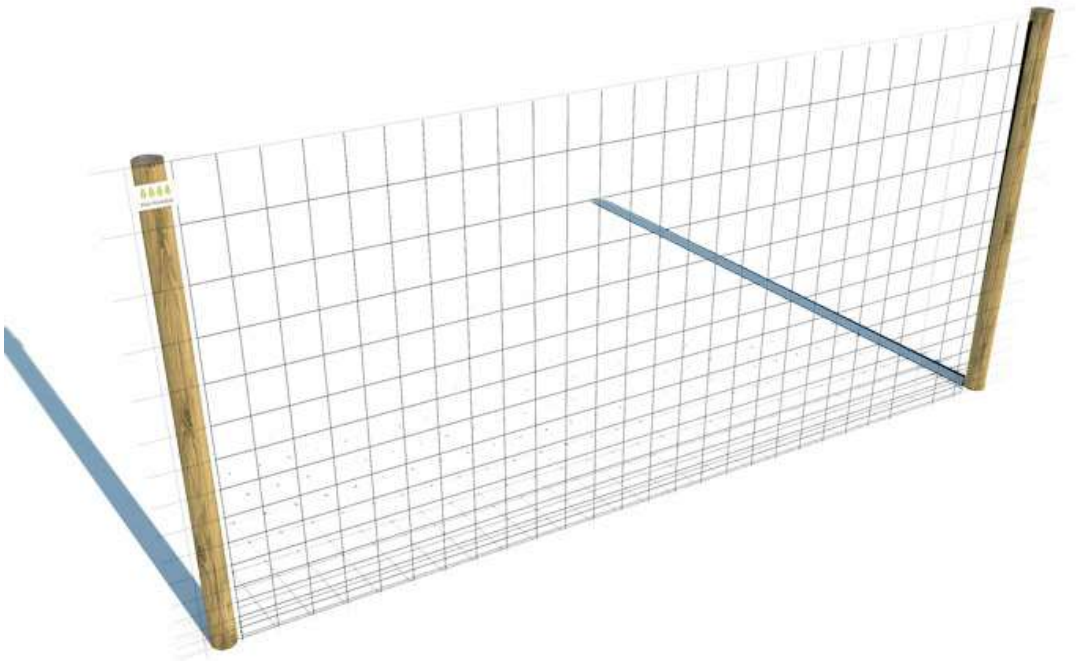
Es prohibeix la destrucció dels herbassars dels marges, i la dels límits herbacis i arbustius, entre cultius, que utilitza la fauna.

Article 16. Protecció perimetral dels cultius de l'horta i tanca de privacitat i seguretat de la futura piscina.

Es retirarà l'actual tancat de fusta, que delimita el perímetre de l'horta. Aquest tancat es va instal·lar principalment per protegir, dels porcs senglars, els cultius d'hortalisses de l'horta. No obstant, al estar realitzat en gran part amb palets de fusta, dona una mala imatge estètica a l'entorn. Una vegada retirats, aquests elements deuran ser portats a la deixalleria municipal o a un abocador controlat.

Degut a que, en general, la població de senglars va en augment, qualsevol protecció que es vulgui fer en el futur, per protecció dels cultius de l'horta, es farà amb una tanca cinegètica (o ramadera), o bé de fusta tractada, d'un metre d'alçada com a màxim.

Les tanques cinegètiques (o ramaderes), tindran el seu mallat del tipus 100/08/15, i estaran suportades per pals de fusta tractada i impregnada, de diàmetre fins a 12 cm, amb una alçada vista d'un metre com a màxim. Es podrà optar per col·locar una part de la xarxa enterrada en el terreny.



Exemple de tanca cinegètica

Pel que fa a la delimitació de la futura àrea de la piscina, per seguretat i per privacitat, es podrà realitzar amb fusta tractada, fins a una alçada màxima de 1,80 metres. Podrà tenir una base d'obra, d'una alçada màxima de 50 cm, dels mateix acabat que els paraments exteriors de la masia.

Exemple de tanca de privacitat i seguretat per la zona de piscina

Article 17. Protecció, restitució i reparació dels marges de pedra seca inclosos dins de l'àmbit.

Restaran sota protecció, aquells marges de pedra seca situats dins de l'àmbit, o delimitant el seu perímetre, d'aquest Pla Especial, la relació dels quals ve establerta al plànol núm. 5 "Topogràfic, delimitació de l'àmbit del Pla Especial, àrea d'expectativa arqueològica i referenciat dels marges de pedra seca", i al plànol núm. 10 "Topogràfic amb la proposta del Pla Especial, àrea d'expectativa arqueològica i referenciat dels marges de pedra seca".

La seva restitució o reparació, es durà a terme de manera tradicional i sense utilitzar lligams de qualsevol tipus de morter.

Es prohibeix la destrucció dels herbassars dels marges i la dels límits herbacis i arbustius, entre cultius, que utilitza la fauna.

Article 18. Protecció del jaciment arqueològic de "La Casa Roja".

L'àrea d'expectativa arqueològica A-28 de "La Casa Roja", la qual es troba delimitada per la documentació del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes i per aquest Pla Especial, té la consideració de zona protegida.

Hi és d'aplicació el contingut normatiu del Pla General, i específicament el Volum X, Annex normatiu II, en l'apartat de "Catàleg i inventari d'elements d'interès històrico-artístic, arquitectònic i arqueològic".

S'hi podran seguir desenvolupant els usos agrícoles i forestals, sempre que no afectin a la zona arqueològica. A tal efecte, no hi seran permesos els moviments de terres, la realització de pous, ni les extraccions o les perforacions.

A l'àrea d'expectativa arqueològica A-28 "La Casa Roja", hi serà d'aplicació el Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya, definit i aprovat pel Decret 78/2002, de 5 de març, publicat al núm. 3594 del DOGC en data 13 de març de 2002, i la seva correcció d'errades publicades al DOG núm. 3915, pàgina 13161, de data 1 de juliol de 2003.

Article 19. Rehabilitació, enderrocs i gestió dels residus.
Tant les pròpies obres de rehabilitació de la masia, com els treballs d'enderroc de dos coberts i d'alguns dels cossos annexos, comptaran amb el respectiu estudi de gestió de residus, els quals es transportaran a abocador controlat.

En quant a la retirada d'algunes cobertes de fibrociment, caldrà seguir el procediment de desamiantat legalment establert (Reial Decret 396/2006), per part d'una empresa homologada inscrita al RERA (Registre d'Empreses amb Risc d'Amiant), i traslladar aquestes plaques a un abocador especial de residus.

Article 20. Descobriment d'elements no inclosos a la fitxa.
Cas que durant l'execució de les obres de rehabilitació de la masia, s'hi poguessin descobrir elements d'interès no inclosos a la fitxa, es procedirà a la suspensió de l'actuació.

Disposició addicional.
Per tot allò no regulat específicament en aquest Pla Especial, serà d'aplicació la regulació establerta a les Normes Urbanístiques del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes.

Sant Pere de Ribes, novembre de 2016.
L'ARQUITECTE,

JOAN R. ARTIGAS I PEINADO. ARQUITECTE
LLIBERTAT 52 3R 08800 VILANOVA I LA GELTRÚ
TELÈFONS 938153245-609366339
E-MAIL artigas.peinado@gmail.com

3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

3.1. Agenda.

El Pla Especial s'executarà en un termini màxim de 5 anys, a comptar a partir de l'aprovació definitiva del present document.

3.2. Avaluació econòmica i financera.

El Pla Especial només implica a una sola propietat, que és CASA ROJA, C.B., i per tant el pla d'etapes i l'avaluació econòmica i financera correran a càrrec d'un únic propietari.

El desenvolupament d'aquest Pla Especial es contempla en una única etapa.

Les obres de reforma i rehabilitació de l'edificació, afegint-hi la construcció de la piscina, tindran els següents costos estimatius:

Planta Baixa	184.765,40 Euros
Planta Primera	43.782,57 Euros
Planta Semi-soterrada	39.238,37 Euros
Piscina	32.617,13 Euros
TOTAL	**300.403,47 Euros**

Viabilitat econòmica de la promoció:

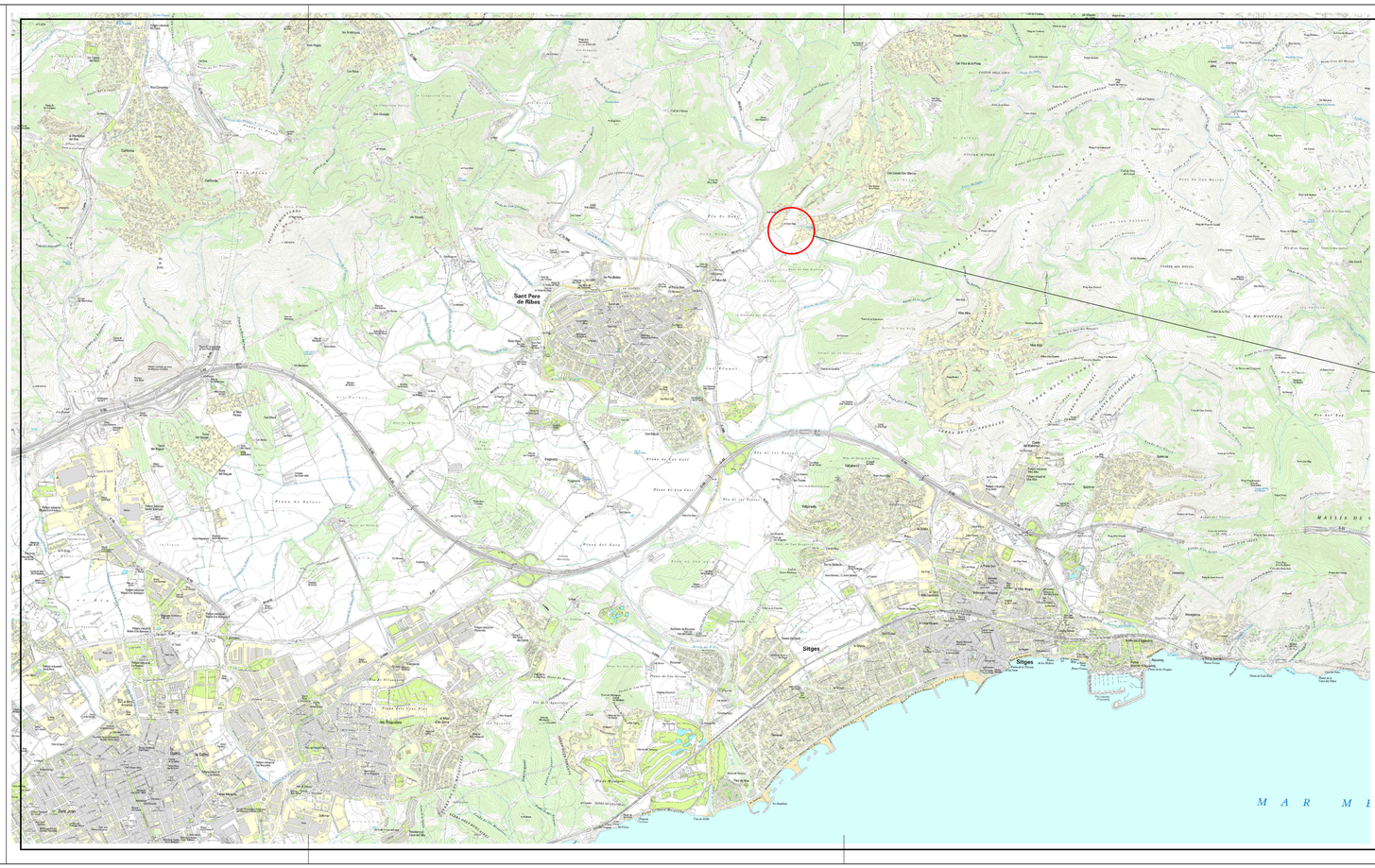
El cost d'aquesta reforma i rehabilitació suposaran un augment de la valoració d'aquest habitatge unifamiliar, la qual cosa farà que aquest cost sigui assumible per la propietat.

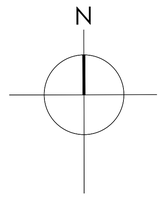
Informe de sostenibilitat econòmica:

L'actuació recupera una antiga masia, actualment quasi bé en runes. La recuperació d'aquesta edificació i del seu ús, com habitatge unifamiliar, no representarà despeses addicionals per part de l'Administració.

Sant Pere de Ribes, novembre de 2016.
L'ARQUITECTE,

JOAN R. ARTIGAS I PEINADO. ARQUITECTE
LLIBERTAT 52 3R 08800 VILANOVA I LA GELTRÚ
TELÈFONS 938153245 - 609366339
E-MAIL artigas.peinado@gmail.com





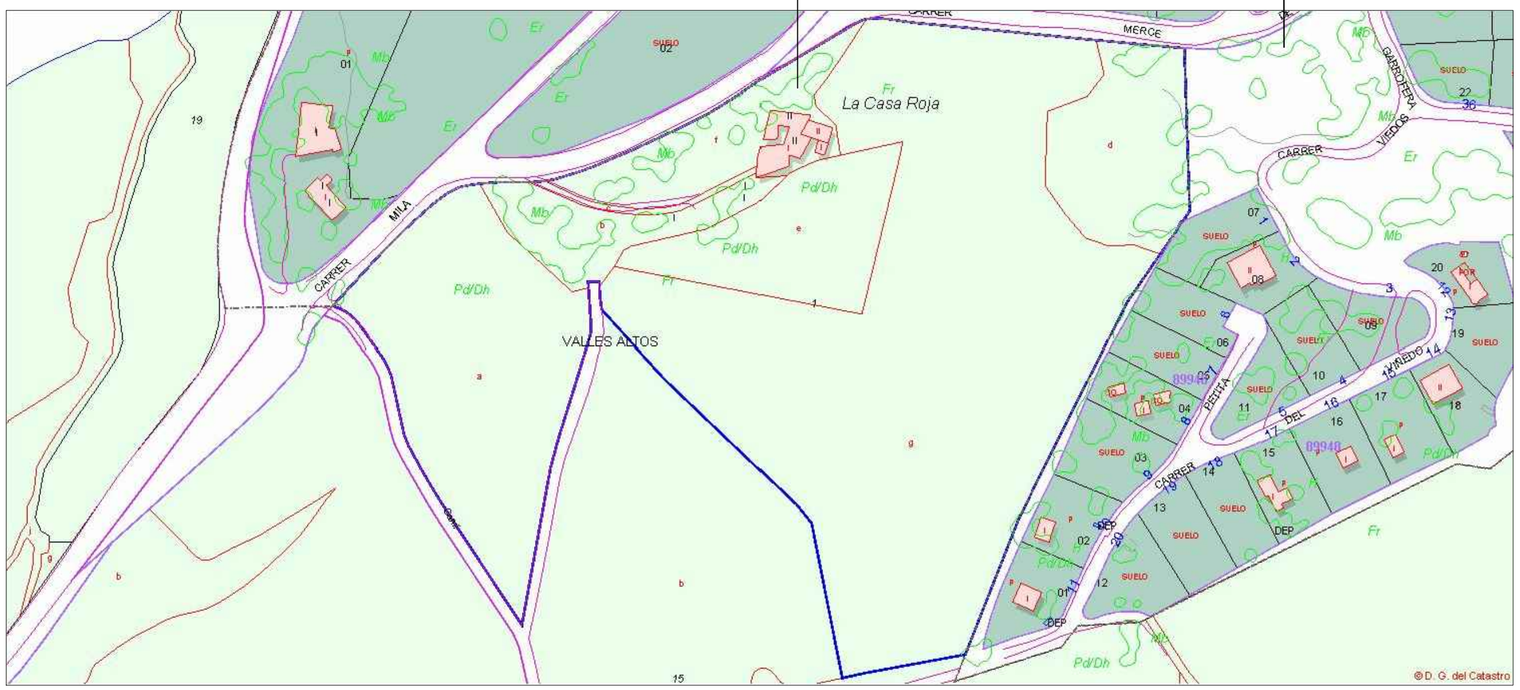
SITUACIÓ DE LA MASIA "LA CASA ROJA"

J O A N R A M Ó N A R T I G A S P E I N A D O, A R Q U I T E C T E
L l i b e r t a t, 5 2, 3 r. - 0 8 8 0 0 V I L A N O V A I L A G E L T R Ú
w w w . j o a n r a m o n a r t i g a s . c o m i n f o @ j o a n r a m o n a r t i g a s . c o m

TREBALL	PLA ESPECIAL DE FITXA DE CATÀLEG I REHABILITACIÓ DE LA MASIA DENOMINADA "LA CASA ROJA", SITUADA AL TERME MUNICIPAL DE SANT PERE DE RIBES (BCN), PROMOGUT PER CASA ROJA, C. B.
EXPEDIENT	10.05.14
PLÀNOL	SITUACIÓ GENERAL
NÚM.	1
ESCALA	GRÀFICA 0 500 1.000 2.000 m.
LA PROPIETAT	L'ARQUITECTE
DATA	SANT PERE DE RIBES, NOVEMBRE DE 2016

DILIGÈNCIA// Per fer constar que aquest document s'ha aprovat inicialment per la Ma de Ple de data de 2018
El secretari, Ignasi Jorge Santiago Blasco Sorlano
Sant Pere de Ribes 11 de febrer de 2018

FINCA CADASTRAL
08231A006000010000LU



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO · Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de SANT PERE DE RIBES Provincia de BARCELONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
08231A006000010000LU

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL MILA Polígono 6 Parcela 1
CAN BERTRAN. 08810 SANT PERE DE RIBES [BARCELONA]

USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Agrario	--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
100,000000	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL MILA Polígono 6 Parcela 1
CAN BERTRAN. SANT PERE DE RIBES [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE SUELO (m²)	TIPO DE FINCA
373	37.472	Parcela con un único inmueble

SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie (m²)
a	V-	Viña secano	02	0,6876
b	MM	Pinar maderable	00	0,1619
c	I-	Improductivo	00	0,0150
d	MM	Pinar maderable	00	0,2881
e	CR	Labor o labradío regadío	02	0,2958
f	MM	Pinar maderable	00	0,2159
g	V-	Viña secano	02	2,0479

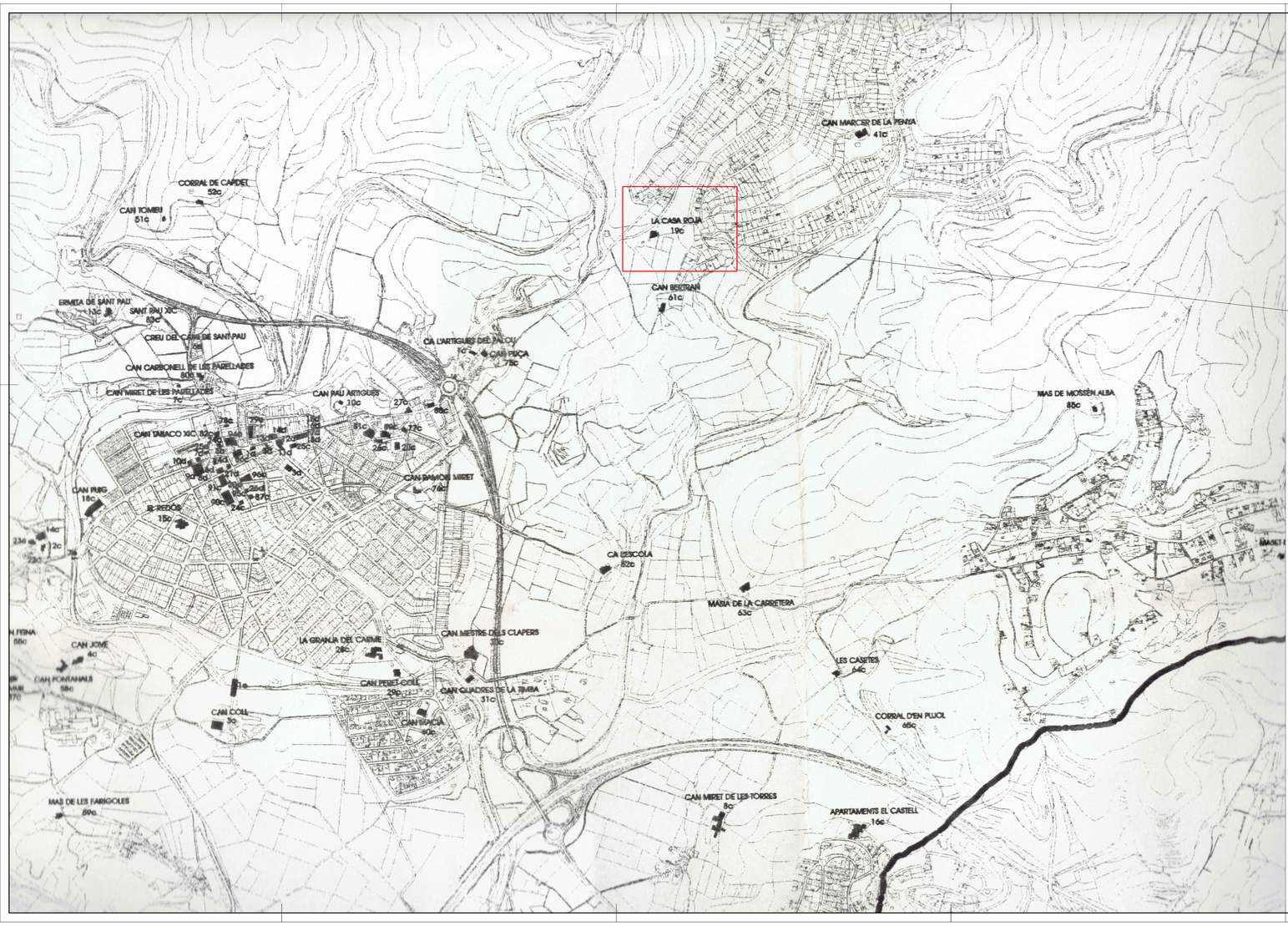
INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/3000

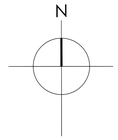
Esta documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 4 de Diciembre de 2012

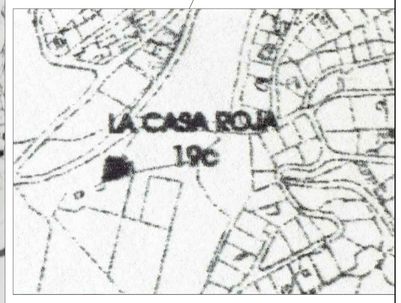
J O A N R A M Ó N A R T I G A S P E I N A D O , A R Q U I T E C T E
L l i b e r t a t , 5 2 , 3 r . - 0 8 8 0 0 V I L A N O V A I L A G E L T R Ú
w w w . j o a n r a m o n a r t i g a s . c o m i n f o @ j o a n r a m o n a r t i g a s . c o m

TREBALL	PLA ESPECIAL DE FITXA DE CATÀLEG I REHABILITACIÓ DE LA MASIA DENOMINADA "LA CASA ROJA", SITUADA AL TERME MUNICIPAL DE SANT PERE DE RIBES (BCN), PROMOGUT PER CASA ROJA, C. B.
EXPEDIENT	10.05.14
PLÀNOL	PLÀNOL CADASTRAL
NÚM.	2
ESCALA	1/2.000
LA PROPIETAT	L'ARQUITECTE
DATA	SANT PERE DE RIBES, NOVEMBRE DE 2016





SITUACIÓ



JOAN RAMÓN ARTIGAS PEINADO, ARQUITECTE
Llibertat, 52, 3r. - 08800 VILANOVA I LA GELTRÚ
www.joanramonartigas.com info@joanramonartigas.com

TREBALL
PLA ESPECIAL DE FITXA DE CATÀLEG I REHABILITACIÓ DE LA MASIA DENOMINADA "LA CASA ROJA", SITUADA AL TERME MUNICIPAL DE SANT PERE DE RIBES (BCN), PROMOGUT PER CASA ROJA, C. B.

EXPEDIENT
10.05.14

PLÀNOL
UBICACIÓ AL PLÀNOL II.1.bis del PLA GENERAL D'ORDENACIÓ: "CONSTRUCCIONS ADMESES EN SÒL NO URBANITZABLE"

NÚM.
3

ESCALA
VÀRIES

LA PROPIETAT

L'ARQUITECTE

DATA
SANT PERE DE RIBES, NOVEMBRE DE 2016

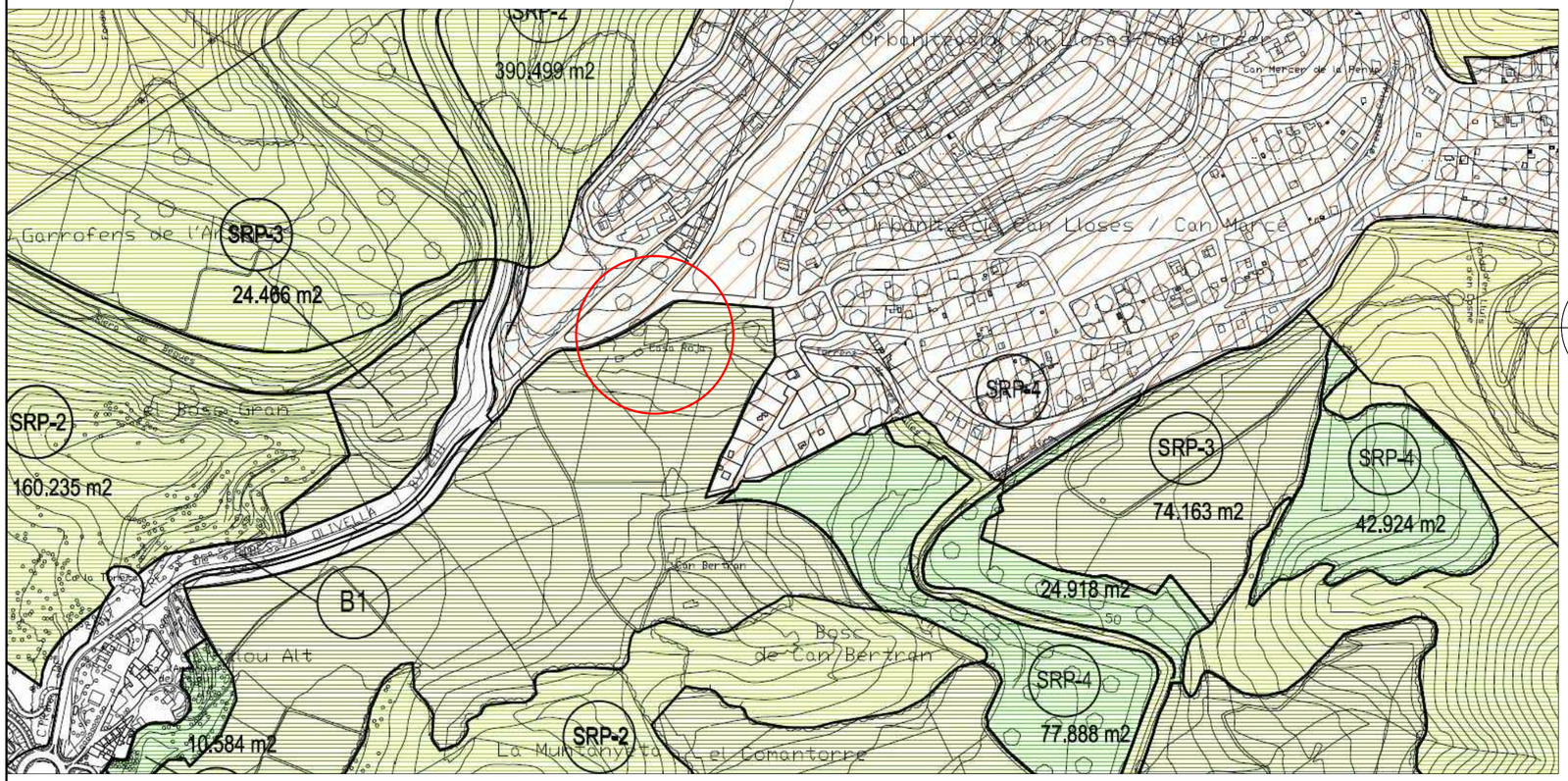
DILIGÈNCIA// Per fer-ho constar que aquest document s'ha aprovat inicialment per la Ple de 26 de juny de 2018.
El secretari general accid. Santiago Blanco Soriano.//
Sant Pere de Ribes 11 de juliol de 2018

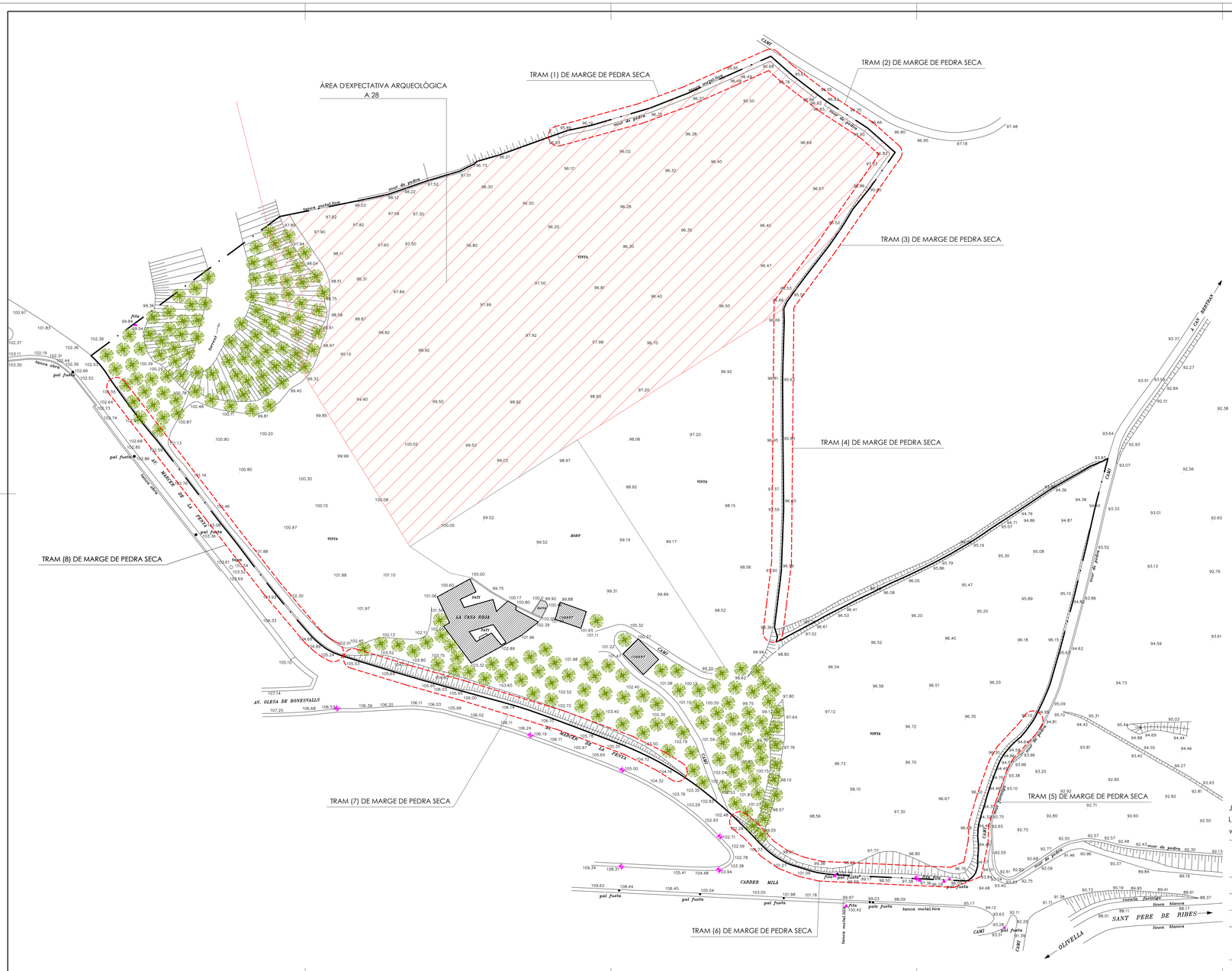
Ajuntament de Sant Pere de Ribes

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SANT PERE DE RIBES

CALIFICACIÓ DEL SÒL

SITUACIÓ DE LA MASIA "LA CASA ROJA"

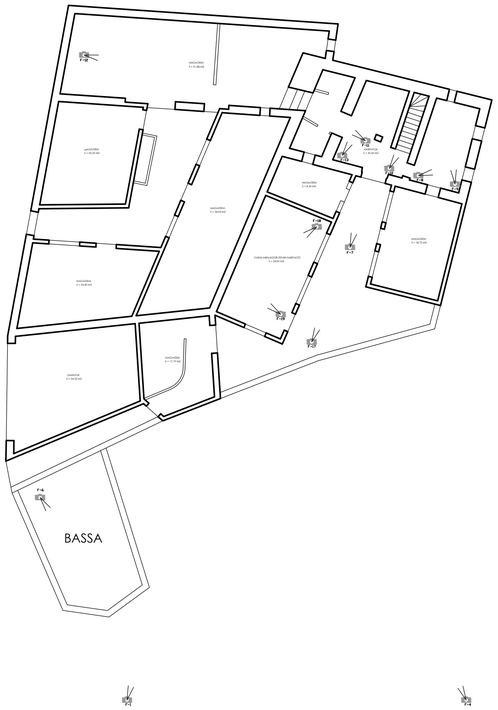

SRP-2
390.499 m2
SRP-3
24.466 m2
SRP-2
160.235 m2
B1
10.584 m2
SRP-2
SRP-4
SRP-3
74.163 m2
SRP-4
42.924 m2
24.918 m2
SRP-4
77.888 m2
Casa Roja
Urbanització Can Lloses / Can Mercè
Can Mercè de la Penya
Can Bertran
Bosc de Can Bertran
Bosc Gran
Mas Olivella Alt
Carretera a Olivella
Torrent
Torrent de Can Bertran
Torrent de Can Lloses
Torrent de Can Mercè
Torrent de Bosc Gran
Torrent de Mas Olivella
Torrent de Mas Olivella Alt
Torrent de Bosques



SUPERFÍCIE DE L'ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL = 38.324,70 M2.

JOAN RAMÓN ARTIGAS PEINADO, ARQUITECTE
Llibertat, 52, 3r. - 08800 VILANOVA I LA GELTRÚ
www.joanramonartigas.com info@joanramonartigas.com

TREBALL	PLA ESPECIAL DE FITXA DE CATÀLEG I REHABILITACIÓ DE LA MASIA DENOMINADA "LA CASA ROJA", SITUADA AL TERME MUNICIPAL DE SANT PERE DE RIBES (BCN), PROMOGUT PER CASA ROJA, C. B.
EXPEDIENT	10.05.14
PLÀNOL	TOPOGRÀFIC, DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL, ÀREA D'EXPECTATIVA ARQUEOLÒGICA I REFERENCIAT DELS MARGES DE PEDRA SECA.
NÚM.	5
ESCALA	1 / 500
LA PROPIETAT	L'ARQUITECTE
DATA	SANT PERE DE RIBES, NOVEMBRE DE 2016



1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

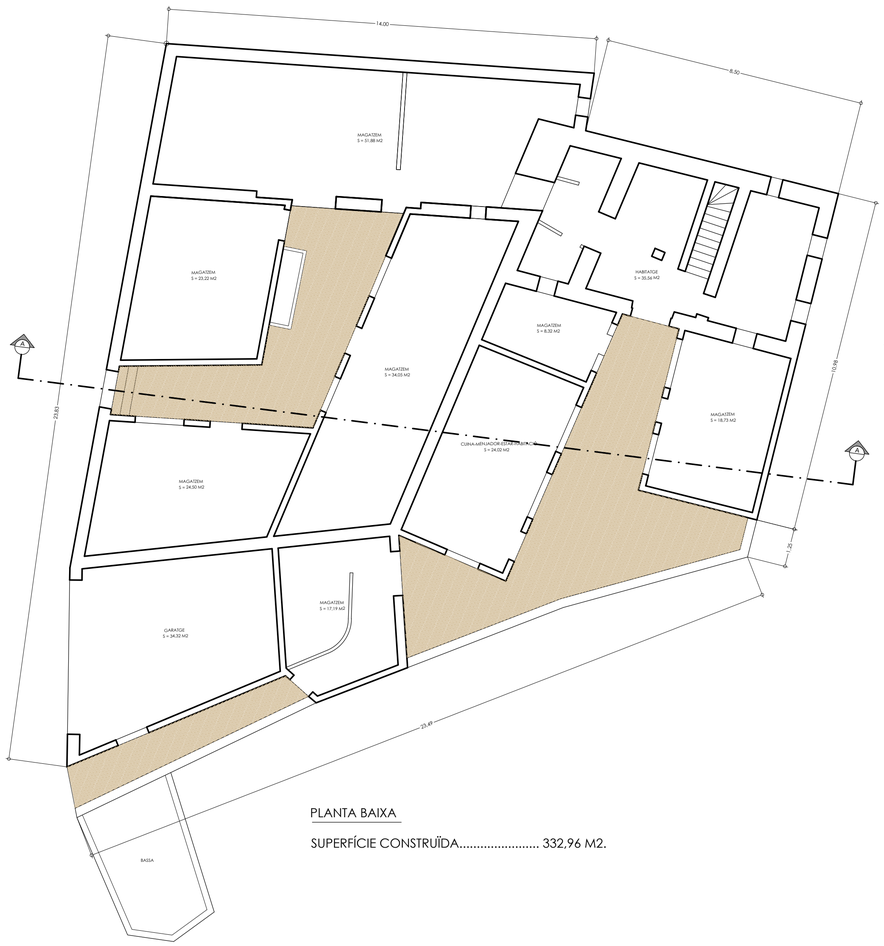
19

20

DIUGÈNCIAU, fins fer-esmaste cert expert descrident ctra aprovat provisionals per la Ens de 28 de juny de 2018.
El expedient 10.05.14 Santiago Blanco Sorlina
Sant Pere de Ribes 13 de juliol de 2018
Ajuntament de Sant Pere de Ribes

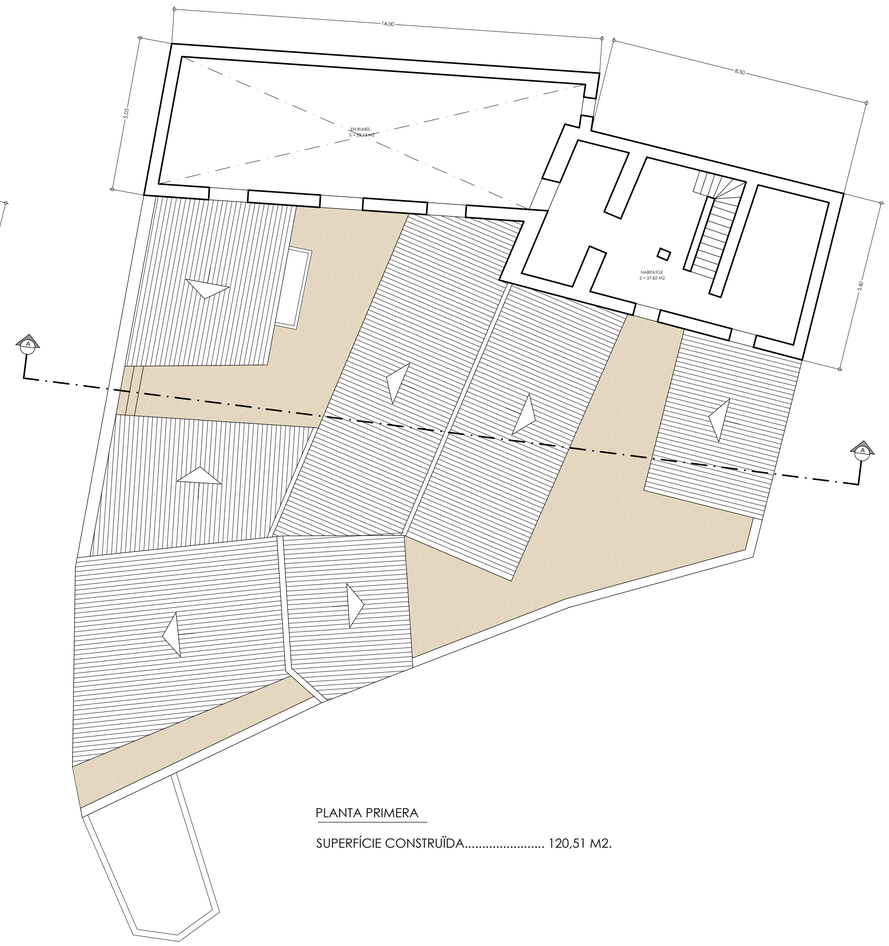
J O A N R A M Ó N A R T I G A S P E I N A D O, A R Q U I T E C T E
L l i b e r t a t, 5 2, 3 r. - 0 8 8 0 0 V I L A N O V A I L A G E L T R Ú
w w w . j o a n r a m o n a r t i g a s . c o m i n f o @ j o a n r a m o n a r t i g a s . c o m

TREBALL	PLA ESPECIAL DE FITXA DE CATÀLEG I REHABILITACIÓ DE LA MASIA DENOMINADA "LA CASA ROJA", SITUADA AL TERME MUNICIPAL DE SANT PERE DE RIBES (BCN), PROMOGUT PER CASA ROJA, C. B.
EXPEDIENT	10.05.14
PLÀNOL	FOTOGRAFIES
NÚM.	6
ESCALA	
LA PROPIETAT	L'ARQUITECTE
DATA	SANT PERE DE RIBES, NOVEMBRE DE 2016



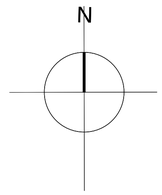
PLANTA BAIXA

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA..... 332,96 M2.



PLANTA PRIMERA

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA..... 120,51 M2.



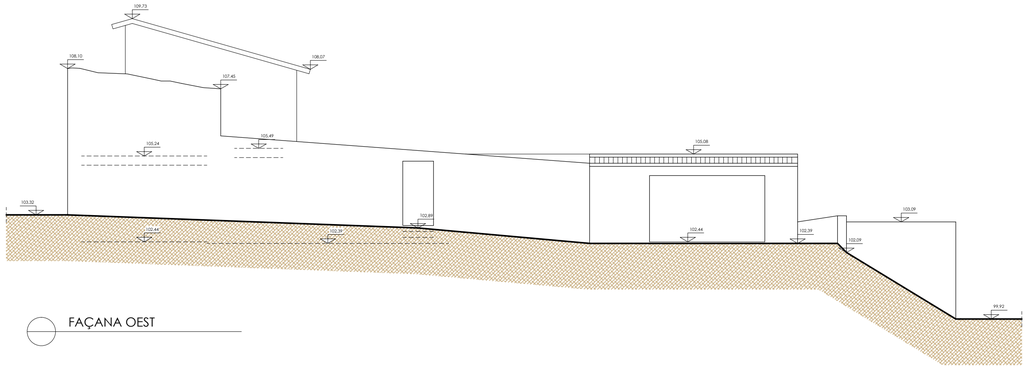
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA DE LA PLANTA BAIXA..... 332,96 M2.

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA DE LA PLANTA PRIMERA..... 120,51 M2.

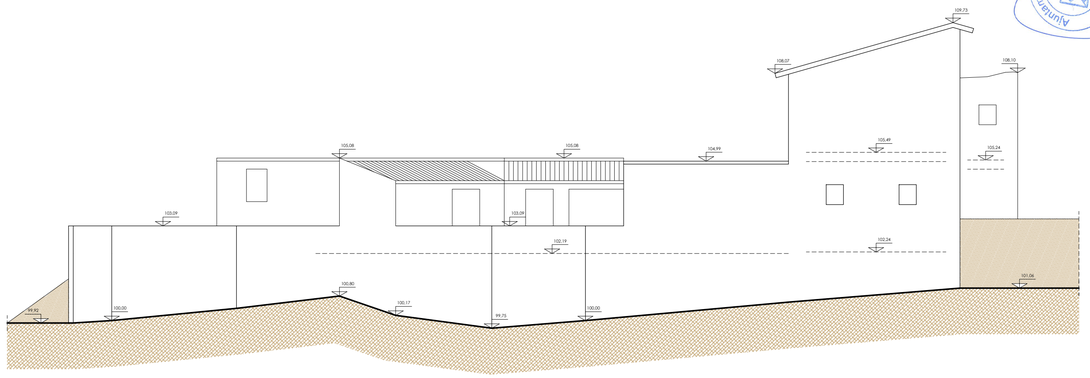
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA..... 453,47 M2.

JOAN RAMÓN ARTIGAS PEINADO, ARQUITECTE
Llibertat, 52, 3r. - 08800 VILANOVA I LA GELTRÚ
www.joanramonartigas.com info@joanramonartigas.com

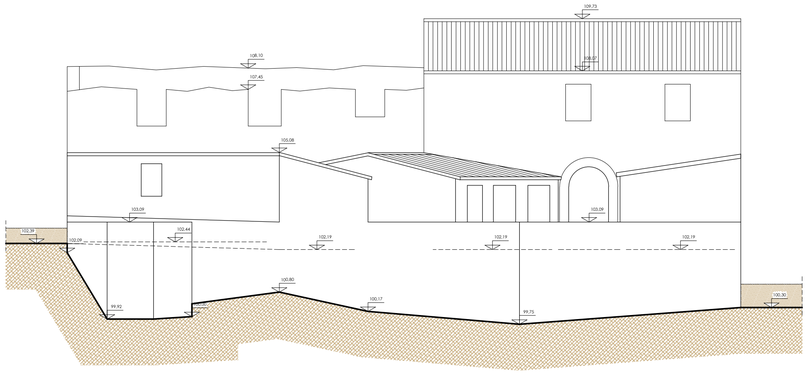
TREBALL	PLA ESPECIAL DE FITXA DE CATÀLEG I REHABILITACIÓ DE LA MASIA DENOMINADA "LA CASA ROJA", SITUADA AL TERME MUNICIPAL DE SANT PERE DE RIBES (BCN), PROMOGUT PER CASA ROJA, C. B.
EXPEDIENT	10.05.14
PLÀNOL	PLANTES DE L'ESTAT ACTUAL
NÚM.	7
ESCALA	1 / 100
LA PROPIETAT	
L'ARQUITECTE	
DATA	SANT PERE DE RIBES, NOVEMBRE DE 2016



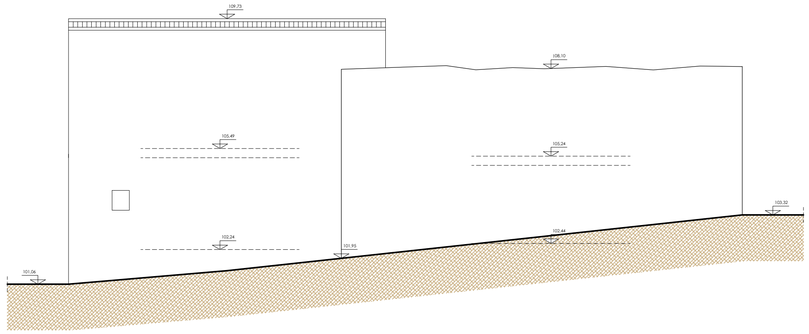
FAÇANA OEST



FAÇANA EST



FAÇANA SUD



FAÇANA NORD

DILIGÈNCIA// Per les esmenes que aquest document (7a versió) incorpora per la Ponència de data 26 de juny de 2018.
El secretari Ponència, Santiago Blanco Sorribes //
Sant Pere de Ribes, 11 de juliol de 2018

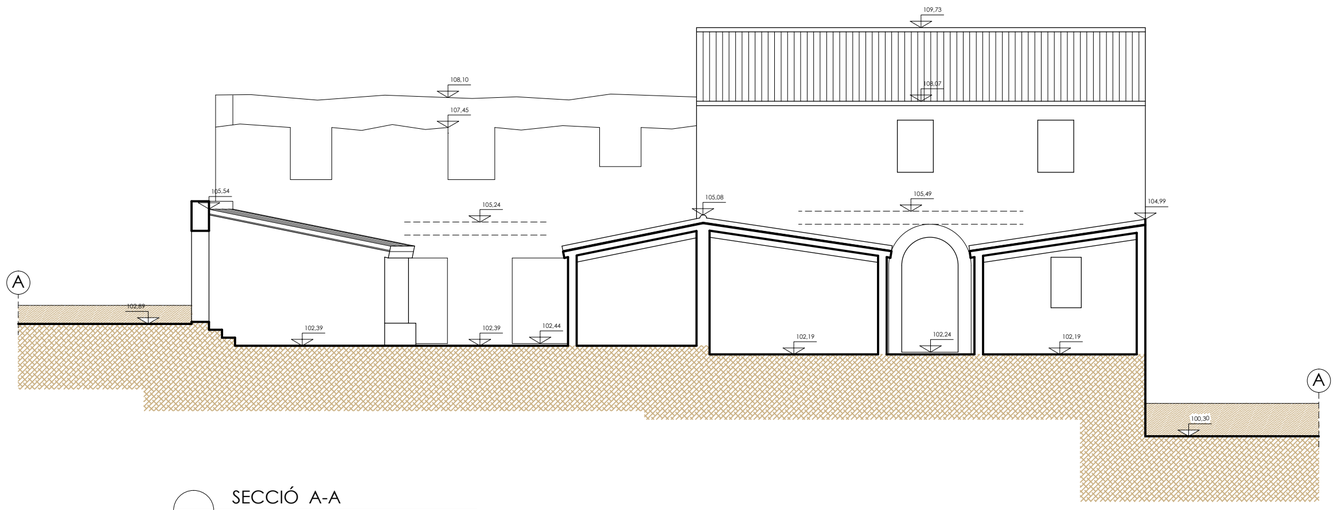
Ajuntament de Sant Pere de Ribes

J O A N R A M Ó N A R T I G A S P E I N A D O, A R Q U I T E C T E
L l i b e r t a t, 5 2, 3 r. - 0 8 8 0 0 V I L A N O V A I L A G E L T R Ú
w w w . j o a n r a m o n a r t i g a s . c o m i n f o @ j o a n r a m o n a r t i g a s . c o m

TREBALL	PLA ESPECIAL DE FITXA DE CATÀLEG I REHABILITACIÓ DE LA MASIA DENOMINADA "LA CASA ROJA", SITUADA AL TERME MUNICIPAL DE SANT PERE DE RIBES (BCN), PROMOGUT PER CASA ROJA, C. B.
EXPEDIENT	10.05.14
PLÀNOL	FAÇANES DE L'ESTAT ACTUAL
NÚM.	8
ESCALA	1 / 100
LA PROPIETAT	L'ARQUITECTE
DATA	SANT PERE DE RIBES, NOVEMBRE DE 2016

DILIGÈNCIA// Per fer constar que aquest document s'ha aprovat inicialment per la Jut de 26 de juny de 2018.
El secretari general accital, Santiago Blanco Serrano.
Sant Pere de Ribes, 11 de juliol de 2018

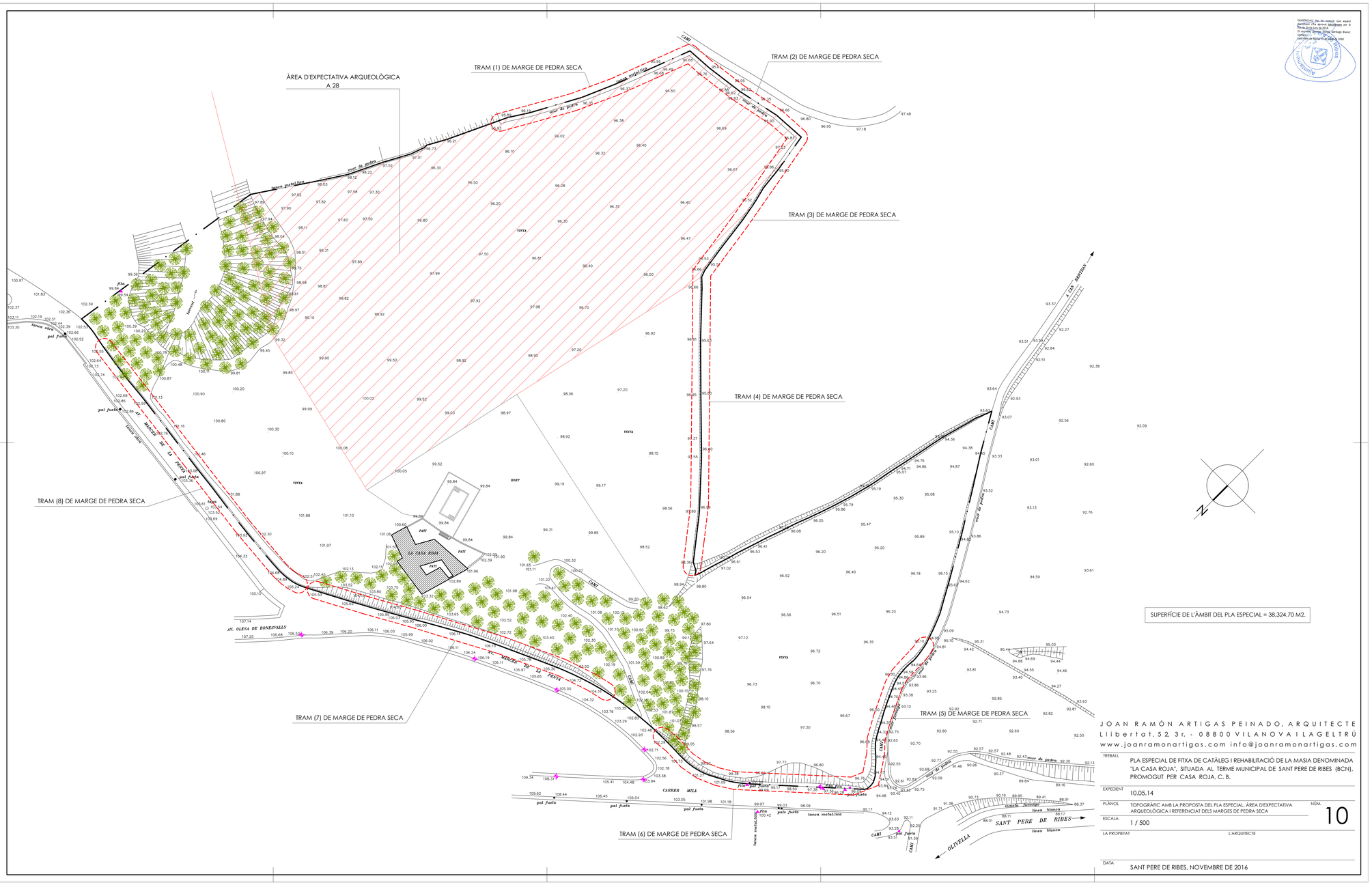
Ajuntament de Sant Pere de Ribes



SECCIÓ A-A

JOAN RAMÓN ARTIGAS PEINADO, ARQUITECTE
Llibertat, 52, 3r. - 08800 VILANOVA I LA GELTRÚ
www.joanramonartigas.com info@joanramonartigas.com

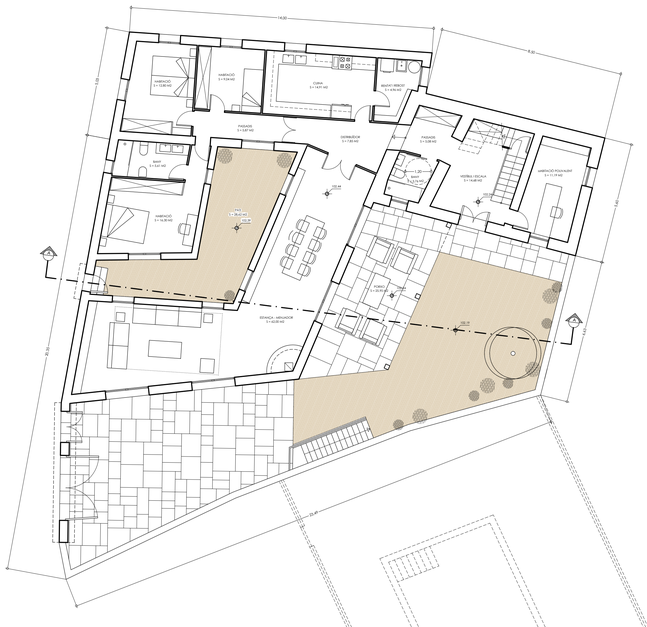
TREBALL	PLA ESPECIAL DE FITXA DE CATÀLEG I REHABILITACIÓ DE LA MASIA DENOMINADA "LA CASA ROJA", SITUADA AL TERME MUNICIPAL DE SANT PERE DE RIBES (BCN), PROMOGUT PER CASA ROJA, C. B.
EXPEDIENT	10.05.14
PLÀNOL	SECCIÓ A-A DE L'ESTAT ACTUAL
NÚM.	9
ESCALA	1 / 100
LA PROPIETAT	L'ARQUITECTE
DATA	SANT PERE DE RIBES, NOVEMBRE DE 2016



SUPERFÍCIE DE L'ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL = 38.324,70 M2.

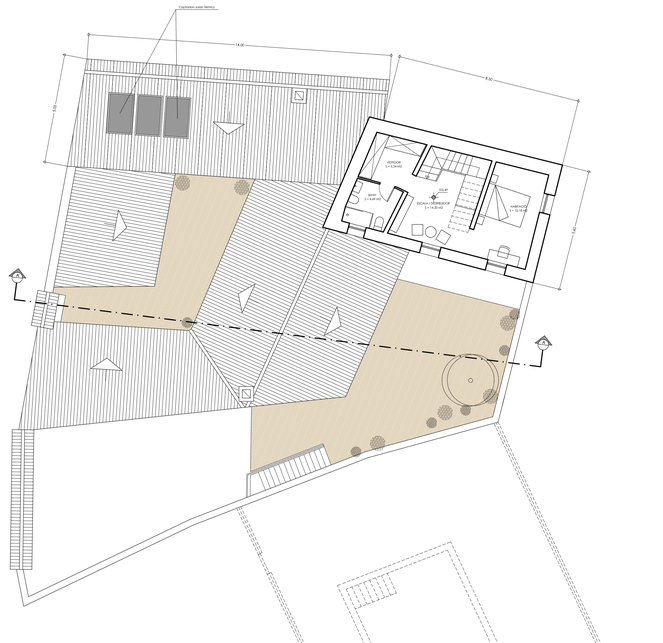
JOAN RAMÓN ARTIGAS PEINADO, ARQUITECTE
Llibertat, 52, 3r. - 08800 VILANOVA I LA GELTRÚ
www.joanramonartigas.com info@joanramonartigas.com

TREBALL	PLA ESPECIAL DE FITXA DE CATÀLEG I REHABILITACIÓ DE LA MASIA DENOMINADA "LA CASA ROJA", SITUADA AL TERME MUNICIPAL DE SANT PERE DE RIBES (BCN), PROMOGUT PER CASA ROJA, C. B.
EXPEDIENT	10.05.14
PLÀNOL	TOPOGRÀFIC AMB LA PROPOSTA DEL PLA ESPECIAL; ÀREA D'EXPECTATIVA ARQUEOLÒGICA I REFERENCIAT DELS MARGES DE PEDRA SECA
ESCALA	1 / 500
NÚM.	10
LA PROPIETAT	L'ARQUITECTE
DATA	SANT PERE DE RIBES, NOVEMBRE DE 2016



PLANTA BAIXA

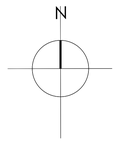
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA..... 224,17 M2.



PLANTA PRIMERA

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA..... 53,12 M2.

DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquest document ha estat aprovat inicialment per la Ple de 26 de juny de 2018.
El secretari, Ignasi Jorba Santiga Ramos Garcia
Sant Pere de Ribes, 27 de juliol de 2018



SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA DE LA PLANTA BAIXA..... 224,17 M2.

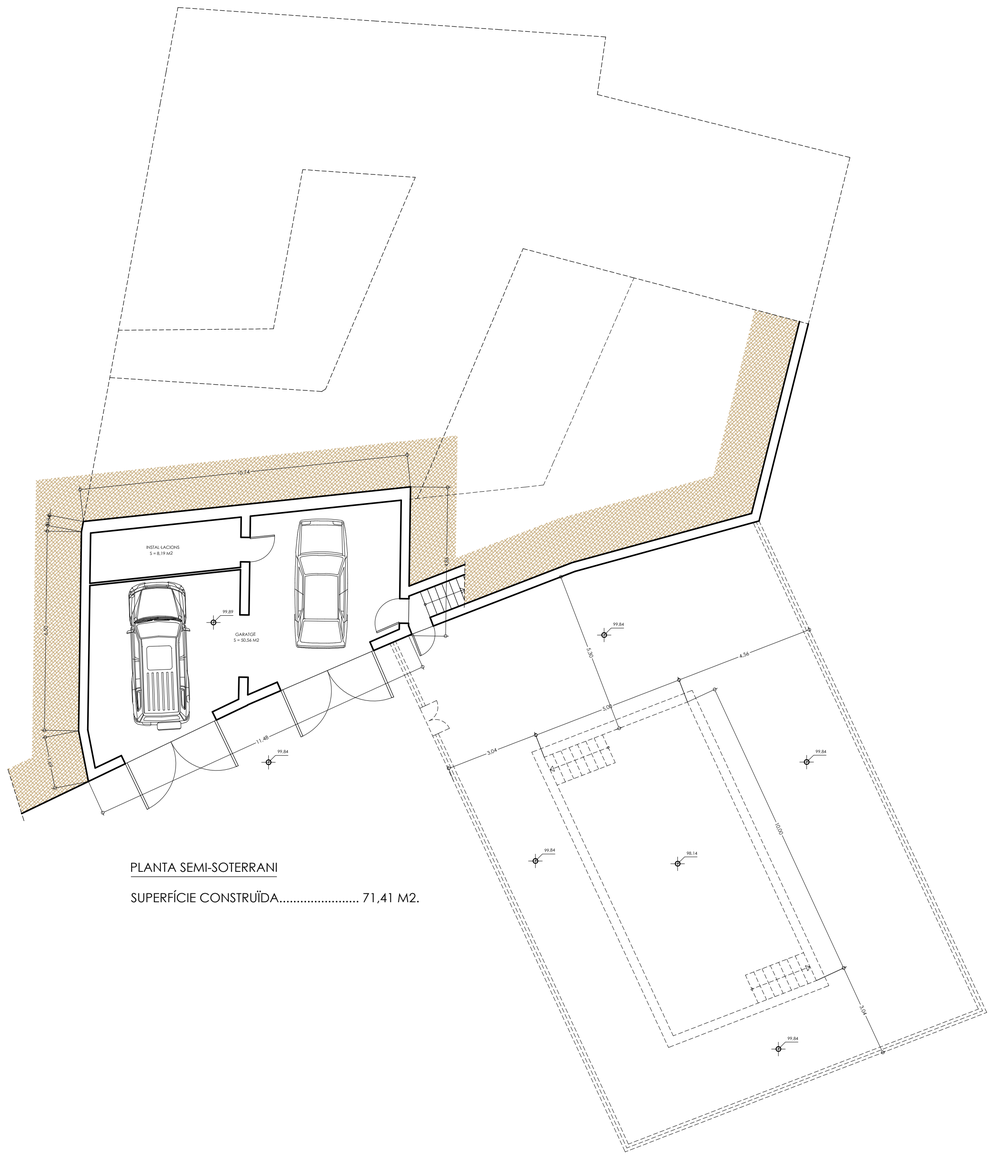
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA DE LA PLANTA PRIMERA..... 53,12 M2.

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PLANTA SEMISOTERRADA..... 71,41 M2.

TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA..... 348,70 M2.

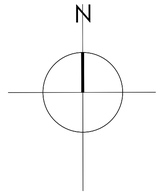
J O A N R A M Ó N A R T I G A S P E I N A D O, A R Q U I T E C T E
L l i b e r t a t, 5 2, 3 r. - 0 8 8 0 0 V I L A N O V A I L A G E L T R Ú
w w w . j o a n r a m o n a r t i g a s . c o m i n f o @ j o a n r a m o n a r t i g a s . c o m

TREBALL	PLA ESPECIAL DE FITXA DE CATÀLEG I REHABILITACIÓ DE LA MASIA DENOMINADA "LA CASA ROJA", SITUADA AL TERME MUNICIPAL DE SANT PERE DE RIBES (BCN), PROMOGUT PER CASA ROJA, C. B.
EXPEDIENT	10.05.14
PLÀNOL	PLANTES BAIXA I PRIMERA DE LA PROPOSTA
NÚM.	11
ESCALA	1 / 100
LA PROPIETAT	L'ARQUITECTE
DATA	SANT PERE DE RIBES, NOVEMBRE DE 2016



PLANTA SEMI-SOTERRANI

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA..... 71,41 M2.



SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA DE LA PLANTA BAIXA..... 224,17 M2.

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA DE LA PLANTA PRIMERA..... 53,12 M2.

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PLANTA SEMISOTERRADA..... 71,41 M2.

TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA..... 348,70 M2.

J O A N R A M Ó N A R T I G A S P E I N A D O , A R Q U I T E C T E
L l i b e r t a t , 5 2 , 3 r . - 0 8 8 0 0 V I L A N O V A I L A G E L T R Ú
w w w . j o a n r a m o n a r t i g a s . c o m i n f o @ j o a n r a m o n a r t i g a s . c o m

TREBALL
PLA ESPECIAL DE FITXA DE CATÀLEG I REHABILITACIÓ DE LA MASIA DENOMINADA "LA CASA ROJA", SITUADA AL TERME MUNICIPAL DE SANT PERE DE RIBES (BCN), PROMOGUT PER CASA ROJA, C. B.

EXPEDIENT
10.05.14

PLÀNOL
PLANTA SEMISOTERRADA DE LA PROPOSTA

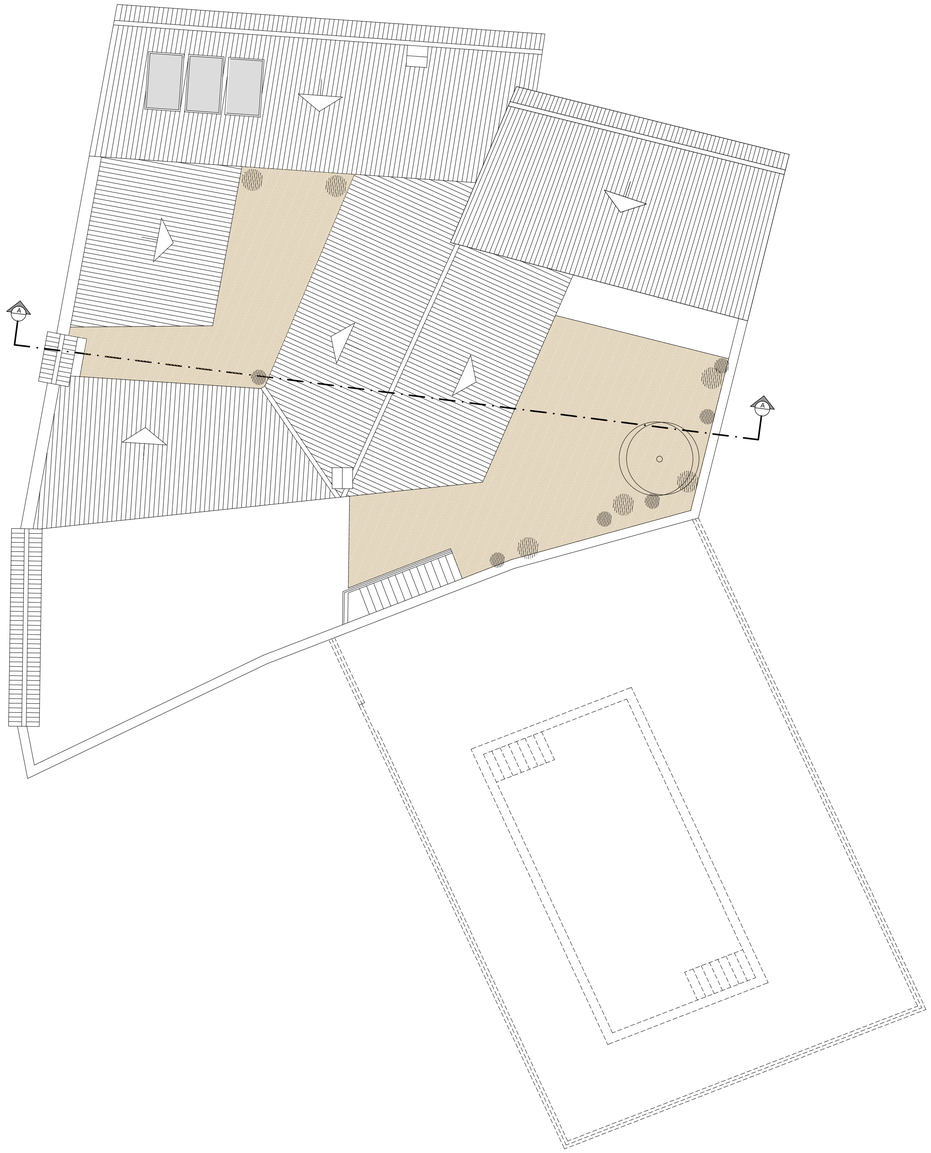
NÚM.
12

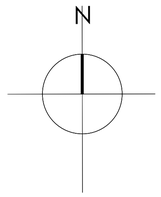
ESCALA
1 / 100

LA PROPIETAT

L'ARQUITECTE

DATA
SANT PERE DE RIBES, NOVEMBRE DE 2016



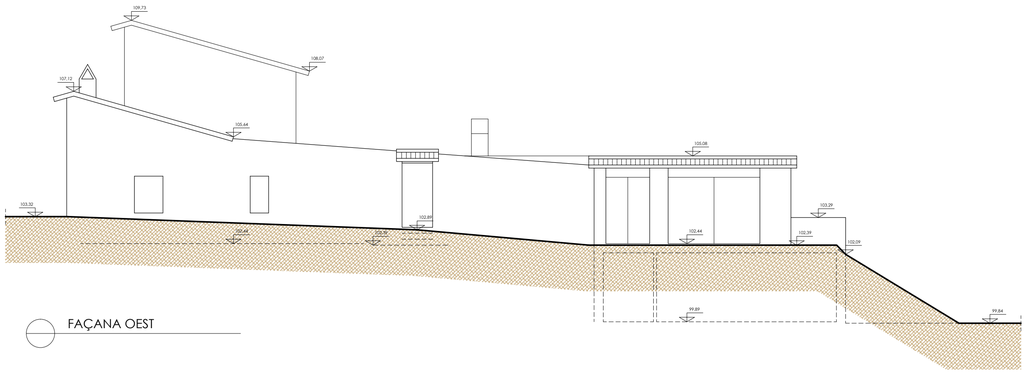


DILIGÈNCIA// Per fer constar que aquest document s'ha aprovat inicialment per la Ret de 26 de juny de 2018.
El secretari, Ernest Jacinto Santiago Blanco Serrano.
Sant Pere de Ribes, 15 de juny de 2018

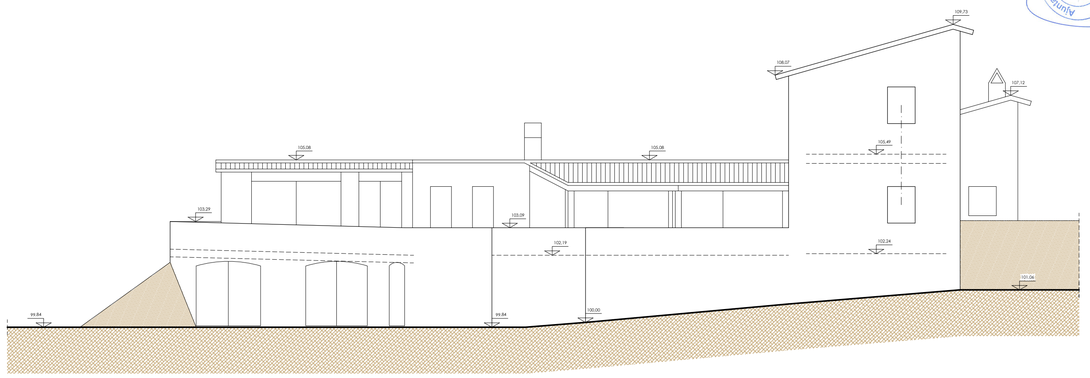
Ajuntament de Sant Pere de Ribes

JOAN RAMÓN ARTIGAS PEINADO, ARQUITECTE
Llibertat, 52, 3r. - 08800 VILANOVA I LA GELTRÚ
www.joanramonartigas.com info@joanramonartigas.com

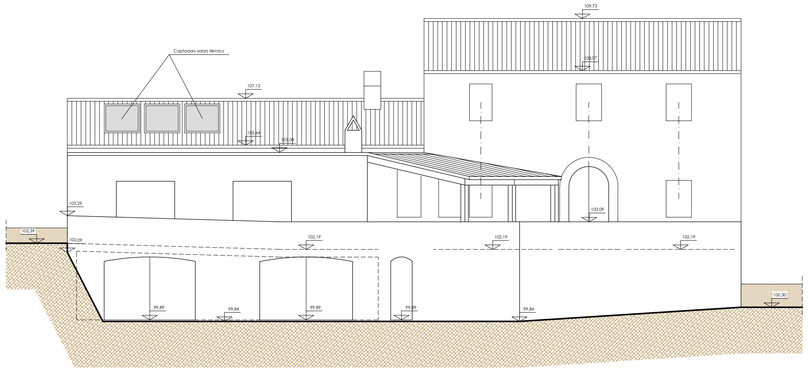
TREBALL	PLA ESPECIAL DE FITXA DE CATÀLEG I REHABILITACIÓ DE LA MASIA DENOMINADA "LA CASA ROJA", SITUADA AL TERME MUNICIPAL DE SANT PERE DE RIBES (BCN), PROMOGUT PER CASA ROJA, C. B.
EXPEDIENT	10.05.14
PLÀNOL	PLANTA DE COBERTA DE LA PROPOSTA
NÚM.	13
ESCALA	1 / 100
LA PROPIETAT	L'ARQUITECTE
DATA	SANT PERE DE RIBES, NOVEMBRE DE 2016



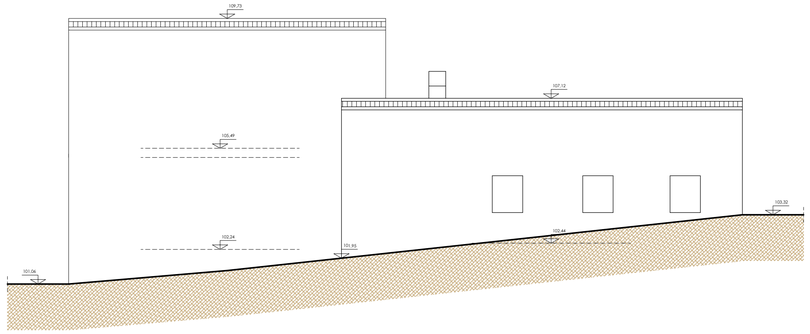
FAÇANA OEST



FAÇANA EST



FAÇANA SUD



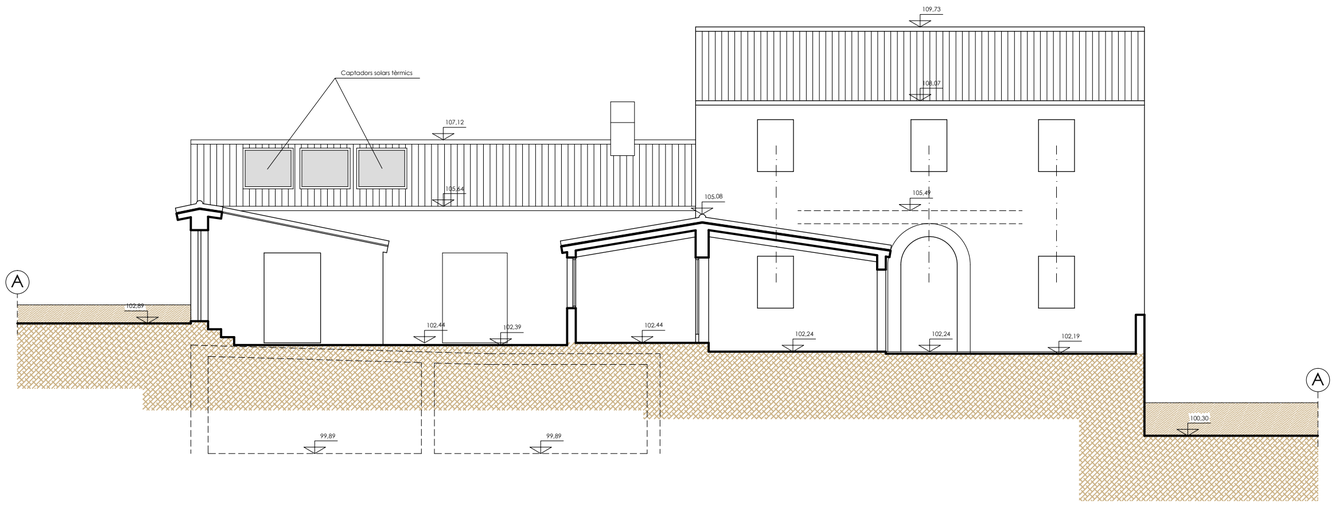
FAÇANA NORD

JOAN RAMÓN ARTIGAS PEINADO, ARQUITECTE
Llibertat, 52, 3r. - 08800 VILANOVA I LA GELTRÚ
www.joanramonartigas.com info@joanramonartigas.com

TREBALL	PLA ESPECIAL DE FITXA DE CATÀLEG I REHABILITACIÓ DE LA MASIA DENOMINADA "LA CASA ROJA", SITUADA AL TERME MUNICIPAL DE SANT PERE DE RIBES (BCN), PROMOGUT PER CASA ROJA, C. B.
EXPEDIENT	10.05.14
PLÀNOL	FAÇANES DE LA PROPOSTA
NÚM.	14
ESCALA	1 / 100
LA PROPIETAT	
L'ARQUITECTE	
DATA	SANT PERE DE RIBES, NOVEMBRE DE 2016

DILIGÈNCIA// Per fer constar que aquest document s'ha aprovat inicialment per la JGL de 26 de juny de 2018.
El secretari General accital, Santiago Blanco Serrano.
Sant Pere de Ribes, 11 de juliol de 2018

Ajuntament de Sant Pere de Ribes



SECCIÓ A-A

JOAN RAMÓN ARTIGAS PEINADO, ARQUITECTE
Llibertat, 52, 3r. - 08800 VILANOVA I LA GELTRÚ
www.joanramonartigas.com info@joanramonartigas.com

TREBALL	PLA ESPECIAL DE FITXA DE CATÀLEG I REHABILITACIÓ DE LA MASIA DENOMINADA "LA CASA ROJA", SITUADA AL TERME MUNICIPAL DE SANT PERE DE RIBES (BCN), PROMOGUT PER CASA ROJA, C. B.
EXPEDIENT	10.05.14
PLÀNOL	SECCIÓ A-A DE LA PROPOSTA
NÚM.	15
ESCALA	1 / 100
LA PROPIETAT	L'ARQUITECTE
DATA	SANT PERE DE RIBES, NOVEMBRE DE 2016

DILIGÈNCIA// Per fer constar que aquest document s'ha aprovat **inicialment** per la JGL de 26 de juny de 2018.
El secretari general accital, Santiago Blanco Serrano.
Sant Pere de Ribes, 11 de juliol de 2018

Ajuntament de Sant Pere de Ribes

SIMULACIONS GRÀFIQUES DE L'ESTAT FINAL DE LA REHABILITACIÓ DE LA MASIA ANOMENADA "LA CASA ROJA", SITUADA AL TERME MUNICIPAL DE SANT PERE DE RIBES (BARCELONA)

Ajuntament Sant Pere de Ribes
Llibre General Entrades
2017008897
25-05-2017 13:28
Sol-licitud
TERRITORI
11337575347473512447

JOAN RAMÓN ARTIGAS PEINADO ARQUITECTE
LLIBERTAT 52 3R 08800 VILANOVA I LA GELTRÚ
www.joanramonartigas.com info@joanramonartigas.com