



Bloc 3 . INTERVENCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE I EN PATRIMONI
MP POUM Subirats. Art. 415 i 416 relatius als cellers

Municipi: Subirats
Autora: Rosa Escala Moyés



1. Perquè de la Modificació puntual

Necessitat d'ajustar les determinacions de les *“condicions d'ordenació dels cellers”*, art. 415 i 416 del POUM a les condicions reals.

POUM de Subirats: DOGC 9 de juliol de 2013:

- Regulació actual molt genèrica.
- No s'especifica quan es tracta de conjunts agrícoles o cellers existents.
- Construccions amb volum disconforme?



2. Context

Alt Penedès

Una plana protegida per muntanyes al costat del mar, a 40 km al sud de Barcelona.

El paisatge està inundat de masies i cellers envoltats de vinyes, amb predomini de petites explotacions.

L'activitat viticultora es porta a terme en més de 300 cellers.

Subirats: un territori específic i tres paisatges



Paisatge Plana del Penedès

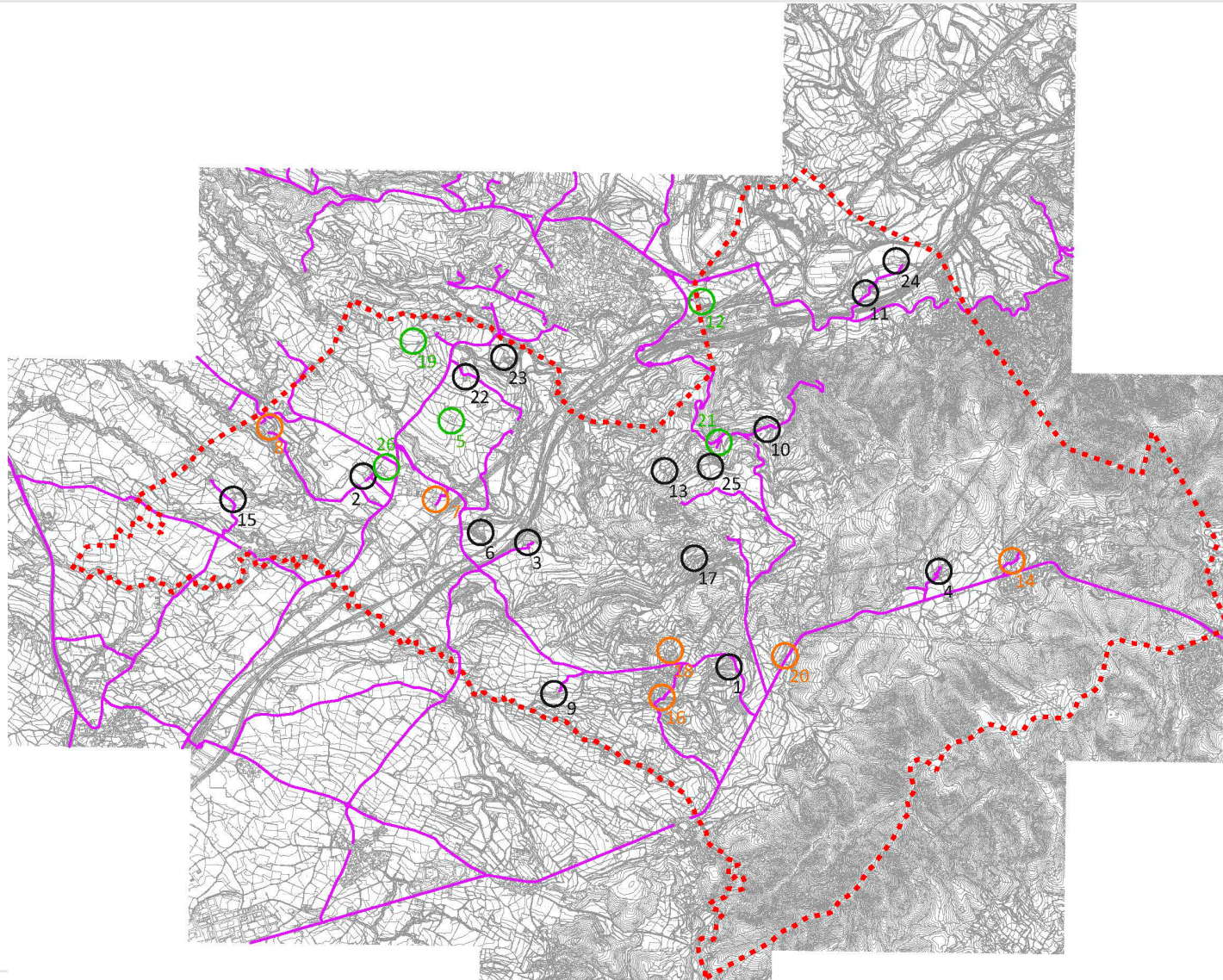
- pendents suaus
- turonets
- torrents

Paisatge del Garraf

- muntanyós
- bosc
- clarianes

Paisatge Valls de l'Anoia

- voltant del riu
- industries



	indret	masia	
1	ALBET I NOYA	Sant Pau	Cal Vendrell
2	CAN BAS DOMINI VINÍCOLA	Lavern	Can Bas
3	CARLES DE LAVERN	Lavern	Can Maristany
4	CASA RAVELLA	Ordal	Can Ravella
5	CAVA BERTHA	Can Batista	-
6	CAVA GUILERA	Lavern	Ca l'Artigues
7	CANALS CASANOVAS	Lavern	Can Canals
8	MAS FERRER	Ca l'Avi	Mas Ferrer
9	EUDALD MASSANA NOYA	Sant Pau	Maset del Lleó
10	OLIVÉ BATLLORI	Els Casots	Cal Figueres
11	ROSELL MIR	El Rebato	El Rebato, s/n
12	CAVES VENTURA SOLER	Polligon Lavernó	-
13	ESTEVE GIBERT	Els Casots	Cal Panxa
14	CAVA MAS PUJADÓ	Ordal	Can Rial (urbà)
15	CELLERS CAROL VALLÈS	Corral del Mestre	Can Parellada
16	COMA ROMÀ	Sant Pau	Can Guilera (urbà)
17	ENLAIRE VINS - CELLER COSTERS	Can Rossell	Can Gori
18	CAVES FÉLIX MASSANA	Sant Pau	Carrer de la Font 33
19	FINCA LA FONT D'EN JUÍ	Can Batista	-
20	JÚLIA BERNET - VINS I CAVES	El Pago	Av. Barcelona, 24 (urbà)
21	LLOPART	Els Casots	-
22	OLIVER VITICULTORS	Can Batista	Cal Xic de l'Agustí
23	SABATÉ I COCA	Can Batista	Can Serra (Cal Porquetó)
24	SUMARROCA	El Rebato	Molí d'en Coloma
25	MASIA CAN LLOPART DE SUBIRATS	Els Casots	Can Llopart de la Costa
26	CAVES VENTURA	Lavern	-

celler en sòl urbà
celler en SNU independent
celler en SNU en masia

3. Mètode de treball

Anàlisi dels cellers existents

Cellers en masies



**Celler Carol Vallès (Corral del Mestre)
Masia Can Parellada**

Industrial i magatzem: 320m²
Residencial: 679m²

Conjunt agrícola



**Albet i Noya (Sant Pau d'Ordal)
Can Vendrell de la Codina**

Industrial i magatzem: 2.723m²
Residencial: 1.657m²

Masia d'interès, celler antic i edifici industrial nou

Cellers independents



Cava Bertha (Can Batista)

Industrial i magatzem: 1.158m²

Posició elevada



Caves Llopart (Els Casots)

Industrial i magatzem: 4.100m²

Aparcament: 3.323m²

Posició aterassada

Cellers al costat de masies amb predomini industrial



**Celler Eudald Massana (Sant Pau d'Ordal)
Maset del Lleó**

Industrial i magatzem: 1.139m²
Residencial: 441m²

Masia d'interès, celler i edifici industrial nou



**Sumarroca (El Rebato)
Molí d'en Coloma**

Industrial i magatzem: 10.822m²
Residencial: 1.245m²
Altres: 671m²

Masia i edificis històrics d'interès; i edificacions industrials

Celler	Ortofoto	Finca cadastral	Sup. construïdes s/ Cadastre	Sup. industrial + magatzem o similar s/	Núm. Catàleg i Nom de la Masia	Imatge
1 ALBET I NOYA Sant Pau d'Ordal X: 400216 Y: 4582172			000100500D08A0001T1 2723 m2 Sup ind: 2315 m2 Sup mag: 386 m2 Sup resid: 222 m2	2501 m2	C68-Can Vendrell de la Codina	
2 CAN BAS DOMINI VINÍCOLA Lavern X: 395854.5 Y: 4584431.0			000113100CF9800010X 1276 m2 Sup mag: 740 m2 Sup resid: 184 m2 Sup altres: 352 m2	740 m2	C21-Can Bas	
3 CARLES DE LAVERN Lavern X: 397758.5 Y: 4583623.0			001308700CF9800018X 3923 m2 Sup ind: 2754 m2 Sup mag: 250 m2 Sup resid: 736 m2 Sup altres: 183 m2	3004 m2	C34-Can Maristany	
4 CASA RAVELLA Ordal X: 402664.5 Y: 4583279.5			001803600D08C0001B5 2766 m2 Sup mag: 1134 m2 Sup resid: 1632 m2	1134 m2	C72-Can Ravella	
5 CAVA BERTHA Can Batista X: 396843.0 Y: 4585091.5			08273A054000290000QP (sense dades de construcció)	(sense dades de construcció)	Celler independent	
6 CAVA GUILERA Lavern X: 397200.3 Y: 4583737.5			000100500D08A0001T1 714 m2 Sup mag: 368 m2 Sup resid: 346 m2	368 m2	C30-Ca l'Artigues	
9 EUDAL MASSANA NOYA Sant Pau X: 396660.8 Y: 4584142.5			001308700CF9800018X 1580 m2 Sup ind: 639 m2 Sup mag: 500 m2 Sup resid: 400 m2 Sup altres: 41 m2	1139 m2	C66-Maset del Lleó	
10 OLIVÉ BATLLORI (Caves Camprubi) Els Casots X: 400615.0 Y: 4584966.8			002101100D08E0001PU 3013 m2 Sup ind: 2101 m2 Sup resid: 912 m2	2101 m2	C56-Can Figueres	
11 ROSELL MIR El Rebato X: 401778.5 Y: 4586614.3			000702600D08E0001DU 1534 m2 Sup ind: 813 m2 Sup mag: 388 m2 Sup resid: 225 m2 Sup altres: 108 m2	1201 m2	C10-Maset d'en Ros	
12 CAVES VENTURA SOLER Poligon Lavernó X: 399784.8 Y: 4586486.5			08273A036000150001WI 1045 m2 Sup ind: 1045 m2	1045 m2	Celler independent	
13 ESTEVE GIBERT Els Casots X: 399381.3 Y: 4584479.5			000511500CF980001MX 643 m2 Sup mag: 339 m2 Sup resid: 304 m2	339 m2	C52-Cal Panxa	
15 CELLERS CAROL VALLÉS Corral del Mestre X: 394233.5 Y: 4584149.0			001005500D08C0001TS 999 m2 Sup mag: 213 m2 Sup resid: 679 m2 Sup altres: 107 m2	213 m2	C12-Can Parellada	
17 ENLAIRE VINS - CELLER COSTERS Can Rossell X: 399746.4 Y: 4583437.4			08273A061000070000QK 462 m2 Sup altres: 462 m2	462 m2	C63-Can Gori	

Celler	Ortofoto	Finca cadastral	Sup. construïdes s/ Cadastre	Sup. industrial + magatzem o similar s/	Núm. Catàleg i Nom de la Masia	Imatge
19 FINCA LA FONT D'EN JUI Can Batista X: 396439.8 Y: 4586030.5			08273A031000240000QD 221 m2 Sup altres: 221 m2	221 m2	Celler independent	
21 CAVES LLOPART Els Casots X: 400015.5 Y: 4584731.3			000114300D08C0001DS 7423 m2 Sup ind: 3843 m2 Sup apart: 3580 m2	7423 m2	Celler independent	
22 OLIVER VITICULTORS Can Batista X: 397009.3 Y: 4585598.5			08273A054000010001WB 1806 m2 Sup mag: 441 m2 Sup resid: 1178 m2 Sup altres: 187 m2	441 m2	C27-Cal Xic de l'Agustí	
23 SABATÉ I COCA (Caves Castellroig) Can Batista X: 397462.0 Y: 4585831.3			08273A032000300001WY 1800 m2 Sup ind: 671 m2 Sup mag: 295 m2 Sup resid: 834 m2	966 m2	C26-Can Serra (Cal Porquetó)	
24 SUMARROCA El Rebato X: 403537.3 Y: 4583391.8 (7)			000302900D08E0001HU 12738 m2 Sup ind: 5436 m2 Sup mag: 5386 m2 Sup resid: 1245 m2 Sup altres: 671 m2	10822 m2	C11-Molí d'en Coloma	
25 MASIA CAN LLOPART DE SUBIRATS Els Casots X: 399955.5 Y: 4584615.5			000100300D08C0001PS 1610 m2 Sup ind: 567 m2 Sup resid: 654 m2 Sup altres: 389 m2	567 m2	C54-Can Llopart de la Costa	
26 CAVES VENTURA Lavern X: 396021.9 Y: 4584502.6			08273A052000030001WI 1570 m2 Sup ind: 1570 m2	1570 m2	Celler independent	

< 1000 m2	8
1000 - 2000 m2	7
2000 - 3000 m2	2
3000 - 4000 m2	1
> 4000 m2	2
TOTAL	20

Les superfícies dels cellers existents

4. Proposta: sobre el sostre edificable

POUM vigent			
Superfície finca	Sup. única extensió	Sup. propietat vinculada	Sostre edificable
5ha	3ha	3ha	1000m2
5 a 10ha	3ha	3ha	1000 a 2000m2, proporcional a l'extensió
10 a 20 ha	5ha	5ha	2000 a 3000m2, proporcional a l'extensió
20 a 30 ha	5ha	5ha	3000 a 4000m2, proporcional a l'extensió
> 30ha	5ha	5ha	4000m2

MP POUM				
Superfície finca	Sup. única extensió en propietat	Superfície vinculada en altre règim	Sostre edificable	
5ha	3ha	2ha	1000m2	2%
5 a 10ha	3ha	3ha	1000 a 2000m2, proporcional a l'extensió	2%
10 a 20 ha	5ha	5ha	2000 a 3000m2, proporcional a l'extensió	1,50%
20 a 30 ha	5ha	5ha	3000 a 4000m2, proporcional a l'extensió	1,33%
30 a 50ha	5ha	8ha	4000 a 6000m2 proporcional a l'extensió	1,20%
50 a 80ha	5ha	8ha	6000 a 8500m2 proporcional a l'extensió	1,06%
80 a 130ha	5ha	10ha	8500 a 12000 m2 proporcional a l'extensió	0,92%
>130ha	5ha	10ha	>12000 m2 proporcional a l'extensió	0,60%

Proposta normativa: sobre les construccions

POUM vigent	MP POUM
1. Superfície vinculada.	1. Superfície vinculada. Acreditada amb inscripció registral
2. Sostre edificable	2. Sostre edificable. Per a nous cellers i/o ampliació d'existents
3. Separació als límits de la finca: 10m.	3. Separació als límits de la finca: 10m. Amb accés des d'un vial públic.
4. Alçada màxima: 8m des del carener.	4. Alçada màxima: 8m des del carener. Ocupació màxima 30% per altell
5. Edificacions en planta baixa, exceptuant instal·lacions necessàries	5. Edificacions en planta baixa, exceptuant instal·lacions necessàries
6. Colors de la gamma terrosa	6. Colors de la gamma terrosa. Cobertes dissenyades per un volum amb el mínim impacte
7. Alçada màxima de dipòsits: 7m	7. Alçada màxima de dipòsits: 7m. La superfície computarà i s'hauran d'integrar a la resta d'edificacions
8. Soterranis sense limitació	8. Soterranis sense limitació. No computaran com sostre. Es construiran dins dels límits establerts per l'edificació
	9. Implantació d'acord amb la topografia. Els edificis semi soterrats han de tenir, un mínim de dues façanes soterrades
	10. La superfície d'una masia no computarà en la construcció o habilitació d'un celler que es construeixi al seu costat , sempre i quan hi estigui vinculada
	11. Les noves construccions hauran de garantir la rehabilitació i reutilització d'edificacions existents
	12. Les noves edificacions hauran d'estar degudament integrades als conjunts existents, atenent als valors ambientals
	13. La construcció d'un nou celler obliga a adequar el camí d'accés



Moltes gràcies!