

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL  
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE MONTBRIÓ DEL CAMP  
PER A LA REGULACIÓ DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS  
DE LES ILLES 2 I 5 DE LA URBANITZACIÓ 'LA CAPELLETA'**

Text Refós

Abril de 2015



**ÍNDEX**

	Pàg.
<b>1. MEMÒRIA</b>	<b>3</b>
1.0. Text refós	3
1.1. Antecedents	4
1.2. Planejament vigent	4
1.3. Promotor de l'actuació - Estructura de la propietat	5
1.4. Objecte i justificació de la modificació	6
1.5. Propostes de la modificació puntual: Gestió i tràmit	8
<b>2. REQUERIMENTS ESTABLERTS PER LA LLEI D'URBANISME</b>	<b>11</b>
<b>3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL</b>	<b>12</b>
<b>4. NORMATIVA URBANÍSTICA</b>	<b>13</b>
<b>5. PLÀNOLS</b>	<b>19</b>
1. Informació: Situació	
2. Informació: Emplaçament	
3. Informació: Estat actual – Ortofoto ICC	
4. Informació: Estructura de la propietat	
5. Informació: Planejament vigent - POUM	
6. Ordenació: Planejament modificat: Qualificació urbanística	
7. Ordenació: Planejament modificat: Detall	
<b>6. ANNEX 1</b>	<b>21</b>
Notes registrals de les finques afectades per la MP	

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Tarragona

Aprobat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Tarragona  
en sessió **26-03-2015**  
i acordada la seva publicació a l'efecte  
d'executivitat en **16-05-2015**

LA SECRETÀRIA

27 MAIG 2015

**TEXT REFÓS**



TEXT REFÓS modificació POUM illes 2 i 5 la  
Capelleta). Aprovat per l'Ajuntament de  
Montbrió del Camp, en sessió de 4/5/2015.  
Montbrió del Camp, 12/05/2015  
La Secretària-Interventora

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Tarragona



## 1. MEMÒRIA

Aprobat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Tarragona  
en sessió 26-03-2015  
i acordada la seva publicació a l'efecte  
d'executivitat en 16-07-2015

### 1.0 TEXT REFÓS

El Ple de l'Ajuntament de Montbrió del Camp va aprovar inicialment aquesta modificació puntual en sessió de data 22 de setembre de 2014. Posteriorment, després de ser sotmès a informació pública sense que es presentés cap al·legació, el Ple del mateix ajuntament, en sessió de data 24 de novembre de 2014 va adoptar l'acord d'aprovar provisionalment aquesta modificació puntual.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona (CTUT), en sessió de data 26 de març de 2015, ha adoptat l'acord d'aprovar definitivament aquesta modificació puntual, tot i que supeditant-ne la publicació al DOGC i la consegüent executivitat a la presentació d'un text refós verificat pel Ple de l'Ajuntament de Montbrió del Camp i diligenciat, que incorpori les següents prescripcions:

- 1. Cal suprimir la possibilitat d'optar per dues claus urbanístiques, la 5a1 vigent o bé la 6b4 proposada, per tal de permetre únicament la nova clau objecte d'aquest document.*
- 2. Cal que les parcel·les en els testers d'illa tinguin la mateixa reculada respecte al carrer que les illes amb qualificació 5a1, és a dir, que enlloc dels 3 metres indicats a la proposta, mantenir els 5 metres vigents.*

En relació a aquests dos apartats, el present document correspon al Text refós sol·licitat, que s'adequa a les prescripcions establertes en l'acord de la CTUT, tal i com s'indica a continuació:

- S'ha modificat l'apartat de la normativa urbanística proposada per a la clau 6b4 en el que es preveia que per a un àmbit d'illa sencera es podia plantejar l'aplicació de la clau 5a1 anterior a aquesta modificació puntual, o la clau 6b4 de nova creació, de forma que ara queda establert que aquesta última clau és la que és d'aplicació a les illes 2 i 5 de la urbanització la Capelleta.
- També s'ha modificat diversos punts d'aquesta memòria en els que es feia referència a la possibilitat d'optar per una o altra clau urbanística.
- S'ha modificat els plànols d'ordenació O-06 i O-07, pel que fa al gàlib de separació de les edificacions projectades en els testers d'illa, de forma que la distància mínima de reculada a vial és de 5 metres, similar a la vigent i aplicable a les altres illes del seu entorn.





## 1.1 ANTECEDENTS

La revisió actual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Montbrió del Camp és vigent des de la seva Aprovació definitiva, per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en acord pres en sessió de data 5 de maig de 2011, i la posterior publicació al DOGC núm. 5993, de data 27 d'octubre de 2011.

Amb anterioritat, l'any 2002 i posteriors, l'Ajuntament de Montbrió del Camp va tramitar el planejament derivat corresponent al sector urbanitzable PP5 – la Capelleta, previst a les anteriors Normes Subsidiàries de Planejament d'aquest municipi. Posteriorment es van tramitar també els corresponents Projectes de reparcel·lació i d'Urbanització, es va executar la urbanització, fins a la seva recepció per part de l'Ajuntament de Montbrió del Camp, i es va inscriure la reparcel·lació al Registre de la Propietat.

## 1.2 PLANEJAMENT VIGENT

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Montbrió del Camp, que tal i com s'ha indicat en els Antecedents és vigent des de l'any 2011, classifica l'antic sector PP5 'La Capelleta', previst a les anteriors Normes Subsidiàries de Planejament del municipi com a Sòl Urbà Consolidat, atès que abans de l'aprovació definitiva del POUM es va desenvolupar el planejament derivat, es va urbanitzar completament, i es va reparcel·lar i inscriure la reparcel·lació al Registre de la propietat. Pel que fa a les zones edificables, el POUM diferencia tres claus residencials, corresponents a Cases agrupades, Cases aïllades i Cases plurifamiliars.

El sector urbanitzable residencial tramitat preveia una densitat màxima de 179 habitatges, dels quals 4 corresponen a cases aïllades a situar a l'illa 1 del sector, a l'extrem oest, 150 a cases agrupades, a ubicar en 4 illes rectangulars idèntiques situades a la zona central del sector, i en una altra illa similar però adaptada a la traça de l'antiga carretera T310, i finalment 25 a habitatges plurifamiliars a situar a l'extrem sud del sector. D'aquest total, actualment hi ha construïts 2 habitatges unifamiliars aïllats i 30 cases en filera a les illes 3 i 6, mentre que cap dels 25 habitatges plurifamiliars, que de fet es corresponen amb l'aprofitament mig del sector, s'han edificat.

El POUM actualment vigent va fer seves les qualificacions i ordenances previstes en el Pla parcial del sector PP5 ja descrit, i va identificar la clau UF, corresponent a cases unifamiliars en filera amb la clau 5, Cases agrupades, i específicament a la subclau 5a1. La clau UA, corresponent a cases aïllades, ha estat identificada pel POUM amb la clau 6, Cases aïllades, i específicament a la subclau 6b1. Finalment la clau PF, corresponent a habitatges plurifamiliars, ha estat identificada pel POUM amb la clau 4, Ordenació oberta, i específicament a la subclau 4b1.

Els objectius, paràmetres i condicions aplicables per a cadascuna de les claus indicades, estan contingudes als articles 76 (Ordenació oberta, clau 4), 77 (Cases



agrupades, clau 5), i 78 (Cases aïllades, clau 6) de la Normativa urbanística del POUM.

El plantejament inicial del pla parcial del sector PP5, amb la normativa que ha estat recollida pel POUM, era de consumir tota l'edificabilitat i la densitat que permetia el planejament general del municipi, amb les tres tipologies d'habitatges residencials que s'han descrit en apartats anteriors.

A les illes destinades a habitatges en filera es preveia una normativa molt específica i detallada, que pretenia concentrar al màxim el sostre en els perímetres verticals, deixant el màxim d'espai lliure comunitari al centre de l'ordenació.

Aquesta proposta, que per un costat tenia els avantatges de promoure actuacions unitàries i de reservar la major superfície possible per a espai lliure privatiu en el sòl edificable, amb la crisi econòmica i financera actuals comporta també una extrema dificultat en la seva formalització, tant pels problemes que hi ha al mercat hipotecari per obtenir finançament per a promocions immobiliàries, com també perquè la rigidesa de la normativa aplicable a aquestes illes impedeix poder oferir un producte diversificat i adaptat als propietaris individuals o petits promotors, a més del que ja preveia inicialment el propi pla parcial.

D'altra banda el producte immobiliari resultant tenia unes característiques molt específiques i determinades, difícilment comercialitzables en aquests moments, ateses les superfícies construïdes resultants i altres repercussions de sostre i de sòl.

### 1.3 PROMOTOR DE L'ACTUACIÓ - ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

El promotor de la redacció d'aquesta Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Montbrió del Camp és l'Ajuntament de Montbrió del Camp, a instàncies dels propietaris de les finques afectades per la mateixa, i situades a les illes 2 i 5 resultants del desenvolupament del pla parcial La Capelleta.

Les propietats afectades per l'actuació que es proposa en aquest document són les finques situades dins les illes 2 i 5 de cases en filera de la urbanització de la Capelleta encara sense edificar, antigament incloses dins el sector PP5 de les NNSS, i que es resumeixen en el següent quadre:

Núm. Finca	Finca registral	Superfície (m2)	Titular
F.2.1	Tom 1743 Llibre 70 Montbrió – Finca 2582	2.256,33	Industrial 1898 SL
F.2.2	Tom 1782 Llibre 71 Montbrió – Finca 2583	2.256,33	Industrial 1898 SL
F.2.3	Tom 1782 Llibre 71 Montbrió – Finca 2584	2.256,33	Industrial 1898 SL
F.5.1	Tom 1782 Llibre 71 Montbrió – Finca 2591	2.256,33	Mopradi SL
F.5.2	Tom 1782 Llibre 71 Montbrió – Finca 2592	2.256,33	Mopradi SL
F.5.3	Tom 1782 Llibre 71 Montbrió – Finca 2593	2.256,33	Mopradi SL

**TOTAL ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL 13.537,98 m2**



#### 1.4 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

Tal i com s'avançava en els apartats anteriors, l'objectiu d'aquesta Modificació Puntual del POUM de Montbrió del Camp és el de flexibilitzar les condicions urbanístiques aplicables en dues de les illes edificables amb la clau 5a1, per tal que s'admeti altres possibilitats de distribució de volums, sostres i densitats, i sense incrementar en cap cas les densitats o les edificabilitats que fixa la normativa del POUM per a aquest àmbit.

En aquest document es preveu, i només per a l'àmbit corresponent a les illes 2 i 5 de la urbanització 'la Capelleta', altres possibles ordenacions, que en qualsevol cas s'hauran de desenvolupar en illes senceres. A més a més, l'ordenació alternativa que s'incorpora en aquest document no esgota en cap cas els paràmetres bàsics com edificabilitat neta i densitat. Els principals canvis que s'introdueixen ara són:

- a) Es preveu una parcel·la mínima de 560 m<sup>2</sup> (fins ara la parcel·la mínima era de 2.200 m<sup>2</sup>), de forma que sigui possible una gestió més individualitzada i autònoma de les illes pendents d'edificar.
- b) S'estableix també una longitud mínima de façana de 18 metres, de forma que és possible dividir una illa sencera en 12 parcel·les iguals.
- c) El nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima és de 2, que poden ser aparellats, de forma que el nombre màxim d'habitatges per illa és de 24, inferior als admesos fins ara.
- d) L'edificabilitat neta es recupera del valor que havia establert el Pla parcial aprovat per a les illes afectades, ja que la normativa actual del POUM no l'estableix i la regula mitjançant les condicions d'edificació.
- e) Es limita l'altura màxima de PB+1, amb 7,20 metres d'altura, sense que s'admeti la planta segona, però sí la planta sotacoberta, de forma similar a les altres tipologies d'habitatge unifamiliar aïllat.
- f) L'ocupació màxima es fixa en el 50% de la parcel·la, per tal de facilitar la construcció dels habitatges principalment en planta baixa.
- g) El sòl edificable dins les parcel·les s'estableix mitjançant la delimitació d'uns gàlils o reculades mínimes per a construccions en planta baixa, que es fixen en 5 metres als vials testers de les illes, 3 metres als altres vials, 2 metres a veïns, i 6 metres a fons de parcel·la, mentre que per a construccions de planta baixa i planta pis la separació mínima entre veïns haurà de ser de 3 metres.
- h) Les finestres i obertures necessàries per donar compliment a les condicions d'habitabilitat i altres normatives aplicables no es podran situar a menys de 3 metres (en sentit perpendicular a l'obertura) de qualsevol partió o límit de finca.
- i) La superfície dels porxos computarà al 50% a efectes d'edificabilitat i al 100% a efectes d'ocupació.

Per a la resta de paràmetres que no es modifiquen seran d'aplicació els que ja preveu la Normativa urbanística del POUM per a aquesta subclau.



Amb els paràmetres proposats en els punts anteriors, i sempre per a actuacions en illes senceres, no és possible esgotar alguns valors actualment fixats pel POUM, com ara la densitat, i difícilment es podrà consumir tota l'edificabilitat. Tanmateix l'aplicació dels nous valors previstos permetrà, en cas que es consideri convenient, diferents possibilitats d'edificació en cada parcel·la, amb diferents superfícies, ocupacions i densitats, de forma que el ventall d'opcions de promoció i execució del sostre i densitat disponibles millora notablement. Així ara serà possible comercialitzar parcel·les de dimensions raonables per a habitatges unifamiliars, a desenvolupar en planta baixa (fins a 282 m<sup>2</sup> d'ocupació), o en planta baixa i planta pis; alhora també serà possible desenvolupar habitatges unifamiliars aparellats en planta baixa, amb una ocupació màxima de 141 m<sup>2</sup> per a cadascun d'ells.

Per una altra part, la segregació de parcel·les més petites que les actuals, tot i gairebé mantenir la proporció d'ocupació actual, i per tant la proporció d'espais lliures, permetrà assignar la propietat d'aquests espais no edificats a cada propietari, eliminant en aquest cas la gestió i manteniment mancomunats de les zones verdes privatives, i reduint així la seva repercussió econòmica damunt dels habitatges.

Les tipologies proposades eliminaran també la dependència comunitària en les solucions que fins ara es fixaven per a l'aparcament, que necessàriament havia de ser comunitari. Amb els paràmetres alternatius proposats, cada parcel·la resol de forma autònoma i individual la reserva d'aparcament prevista a la Normativa urbanística del POUM.

La proposta de Modificació puntual fixa una distància mínima a veïns reduïda, fins als 2 metres, per tal de facilitar una les distribucions que aprofiten al màxim el seu desenvolupament en planta baixa. Tanmateix la nova norma garanteix el compliment de les condicions mínimes legals establertes per la legislació relativa a les condicions d'habitabilitat i a altres normatives aplicables (Codi Tècnic de l'Edificació), incrementant aquesta distància mínima a veïns fins als 3 metres en el pla paral·lel a la partió, per a les finestres o altres obertures que donin compliment a aquesta normativa. Igualment es garanteixen les condicions d'asseïllament bàsiques establint una separació mínima entre edificacions d'altura superior a planta baixa.



## 1.5 PROPOSTES DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL: GESTIÓ I TRÀMIT

La present Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Montbrí del Camp pretén, tal i com ja s'ha indicat en apartats anteriors, establir una normativa alternativa per a les illes 2 i 5 de la urbanització 'la Capelleta', amb la que es vol fer compatible la tipologia d'habitatges unifamiliars en filera, ja prevista per la normativa vigent del POUM (i que resulta del desenvolupament urbanístic del Pla parcial PP5 'la Capelleta') amb la tipologia d'habitatges unifamiliars aïllats o aparellats. En qualsevol cas els canvis proposats en aquest àmbit no suposen cap increment d'edificabilitat, densitat o canvi d'usos, i es limiten a la flexibilització de les condicions geomètriques i d'encaix en la parcel·la, per als cas dels habitatges aïllats o aparellats, i per actuacions en illa sencera.

De forma concreta, per a les illes 2 i 5 de la urbanització 'la Capelleta', es proposa la creació d'una nova clau de cases aïllades (clau 6), amb els paràmetres necessaris per donar compliment a les condicions expressades en aquest document.

Així, per a les illes indicades es proposa substituir la clau 5a1 que actualment s'indica en els plànols d'ordenació del POUM per la clau 6b4, per a la que es proposa la següent ordenança:

- En actuacions que hauran de ser per a illes senceres, es preveu ara una parcel·lació i ordenació corresponent a cases aïllades o aparellades, en la que es contempla la possibilitat de promoure i edificar de forma unitària, i en qualsevol cas, sense arribar en cap cas a consumir els principals paràmetres que havia previst el Pla parcial de la Capelleta, i que actualment recull el POUM:
  - a) Es preveu una parcel·la mínima de 560 m<sup>2</sup>, que es podrà destinar a habitatges unifamiliars aïllats o a aparellats (bifamiliars).
  - b) Longitud mínima de façana de 18 metres.
  - c) El nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima és de 2, que poden ser aparellats.
  - d) L'edificabilitat neta és de 0,7892 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.
  - e) L'altura màxima és de PB+1, amb 7,20 metres d'altura.
  - f) L'ocupació màxima es fixa en el 50% de la parcel·la.
  - g) Reculada mínima a vials: 3 m – a vials testers d'illa: 5 m.
  - h) Reculada mínima a veïns: 2 m.
  - i) Reculada mínima a fons de parcel·la: 6 m.
  - j) Les finestres i altres obertures necessàries per donar compliment a les condicions d'habitabilitat i altres normatives aplicables no es podran situar a menys de 3 metres (en sentit perpendicular a l'obertura) de qualsevol partió o límit de finca.
  - k) Els porxos computen al 50% a efectes d'edificabilitat i al 100% a efectes de l'ocupació.
  - l) S'haurà de reservar espai per a una plaça d'aparcament per habitatge, que es podrà situar en superfície.

En relació a les condicions que fins ara establia el POUM per a l'àmbit de les illes 2 i 5 de la urbanització de la Capelleta, en el quadre següent es compara la normativa vigent i la proposada en aquesta Modificació puntual:

Paràmetre	POUM vigent (clau 5a1)	Modificació puntual (clau 6b4)
Tipus edificatori	Hab. Unifamiliar en filera Alineat a vial	Hab. Unifamiliar aïllat o aparellat
Sup. mínima parcel·la	2.200 m2	560 m2
Façana mínima	30 m	18 m
Longitud mínima filera	5 habitatges	S'elimina
Projecte mínim	5 habitatges	Una parcel·la
Long. màxima conjunt	40 m	S'elimina
Condicions ocupació	Gàlibs pl. ordenació vinculants	Reculades mínimes a partions
Ocupació màxima parcel·la	40%	50%
Altura reguladora màxima	9 m (PB + PP)	7,2 m (PB + PP)
Núm. màxim plantes	PB + 1	PB + 1
Edificabilitat	Resultant de l'ordenació	0,7892m2st/m2sòl (s/Pla parcial)
Densitat	30 habitatges / illa	2 habitatges / parcel·la
Dotació aparcament	1,5 pl/habitatge Comunitari per cada filera	1 plaça / habitatge Pot ser en PS i en PB

Per als paràmetres que no es modifiquen, o dels quals no s'estableix cap indicació específica, serà aplicable el que ja s'estableix a la normativa urbanística del POUM per a la clau que hi sigui aplicable, o a la normativa i ordenances generals del POUM.

Tal i com es justifica més endavant, aquesta modificació puntual no s'ha plantejat amb l'objectiu d'obtenir més aprofitament urbanístic, sinó que el seu interès es centra en facilitar el procés d'edificació del teixit residencial existent al nucli urbà de Montbrió del Camp, i de forma específica a dues de les illes de cases en filera de la urbanització de la Capelleta. En aquest àmbit la normativa que es va preveure en el Pla parcial, i que posteriorment el POUM ha recollit, restringeix enormement les possibilitats projectuals del sostre residencial, ja que es correspon amb unes tipologies i a un mercat immobiliari que la crisi econòmica i financera actual han deixat totalment obsolets. En les condicions que actualment preveu la normativa urbanística, difícilment es reactivarà el mercat immobiliari en aquest àmbit, per la complexitat del producte gairebé exclusiu que preveu la normativa vigent.

Des d'aquesta perspectiva les modificacions puntuals que pretenen l'increment d'opcions i de possibilitats en el procés de consolidació del teixit urbà residencial existent justifiquen el seu interès públic en la creació d'una major oferta i diversitat d'opcions en el procés d'edificació del sòl, i per tant, en una major capacitat de comercialització, en un abaratiment del sòl, i conseqüentment del sostre resultant, facilitant així l'accés a un habitatge digne a un major segment de la població, a preus raonables i ajustats a les possibilitats econòmiques actuals. La derivada d'aquest



procés afecta directament l'administració local, al promoure el consum real de l'oferta de sòl disponible, al repercutir el manteniment de la urbanització en nous subjectes tributaris i en definitiva, al millorar també la situació de les hisendes municipals.

L'aprovació i tramitació d'aquesta Modificació Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Montbrió del Camp s'ha d'adequar al que estableix l'art. 96 del TRLUC. L'aprovació inicial i provisional correspon a l'Ajuntament de Montbrió del Camp, i l'aprovació definitiva a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona.

## 2. REQUERIMENTS ESTABLERTS PER LA LLEI D'URBANISME

### MEMÒRIA SOCIAL

Aquesta Modificació Puntual del POUM de Montbrió del Camp no genera nou sostre residencial. L'objectiu que persegueix aquest document és el de facilitar i flexibilitzar la gestió del sòl residencial disponible en el sector de la Capelleta.

En conseqüència cal considerar que no és necessària la incorporació de la Memòria social en aquest document.

### INFORME MEDIAMBIENTAL

Aquesta Modificació puntual no modifica la classificació dels sòls afectats per la mateixa, corresponents a sòl urbà consolidat. Tampoc es classifica nou sòl, i per tant cal considerar que no té incidència mediambiental; en conseqüència no es considera necessària la redacció de l'Informe ambiental.

### MOBILITAT SOSTENIBLE

Les actuacions previstes en aquesta Modificació puntual no afecten la vialitat existent a la urbanització de la Capelleta, ni la vialitat de connexió d'aquest àmbit i el teixit urbà de Montbrió del Camp. Totes les accions plantejades en aquest document es donen a l'interior de les illes de sòl privat ja existents.

En conseqüència no es considera necessària la incorporació d'un Estudi d'avaluació de la mobilitat generada per a l'àmbit de la Modificació puntual.

### CESSIONS ADDICIONALS

Pel fet que en aquesta Modificació puntual no s'incrementen els paràmetres generals d'aprofitament de les illes 2 i 5 de la urbanització la Capelleta ni del conjunt del sector, ni comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ni té per objecte una actuació aïllada de dotació, no es preveu cap de les cessions regulades als articles 98 i següents de la LUC..

### INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Les modificacions proposades en aquest document no comporten conseqüències econòmiques o financeres que afectin les actuacions a desenvolupar, i per tant no es considera necessària la redacció de l'Informe de Sostenibilitat Econòmica.



00142

### 3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

L'àmbit geogràfic que correspon a la Modificació Puntual està situat a l'est del nucli urbà de Montbrió de Camp.

L'àmbit de la Modificació Puntual, d'acord amb la cartografia digital disponible de la zona, abasta una superfície total de 13.357,98 m<sup>2</sup>, dels quals la meitat correspon a l'illa 2 (6.678,99 m<sup>2</sup>) i l'altra meitat correspon a l'illa 5 (6.678,99 m<sup>2</sup>). Tot el sòl de cadascuna d'aquestes illes està actualment qualificada amb la clau 5, corresponent a Cases en filera, amb la subclau 5a1.

L'illa 2 limita al nord amb el carrer amb el Camí de Vilanova, i al sud amb el carrer de Reus. A l'est limita amb el carrer de l'Onze de Setembre, i a l'oest amb el carrer de la Mare de Déu de la Roca.

L'illa 5 limita al nord amb el carrer de Reus, i al sud amb el carrer dels Gegants. A l'igual que l'illa 2, a l'est limita amb el carrer de l'Onze de Setembre, i a l'oest amb el carrer de la Mare de Déu de la Roca.

#### 4. NORMATIVA URBANÍSTICA

Per a fer efectiva aquesta Modificació puntual del POUM de Montbrió del Camp, en l'àmbit de les illes 2 i 5 de la urbanització la Capelleta, es modifica l'article 78 de les Normes urbanístiques del POUM, afegint una nova subzona corresponent a la clau 6b4, descrita en aquest document i que és d'aplicació en aquest àmbit, tal i com es recull en el plànol d'ordenació del planejament modificat:

#### Article 78 Cases aïllades (clau 6)

##### Normativa actual:

##### 1. DEFINICIÓ

a. Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada en forma de ciutat jardí.

##### 2. SUBZONES

a. Segons la superfície de parcel·la s'estableixen les subzones següents:

- |      |                         |          |
|------|-------------------------|----------|
| i.   | En parcel·la petita,    | clau 6a  |
| ii.  | En parcel·la mitjana 1, | clau 6b1 |
| iii. | En parcel·la mitjana 2, | clau 6b2 |
| iv.  | En parcel·la mitjana 3, | clau 6b3 |
| v.   | En parcel·la gran,      | clau 6c  |

##### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Condicions de parcel·lació	6a	6b1	6b2	6b3	6c
Front mínim de parcel·la	15 m (1)	15,00 m	15,00 m		15,00 m
Parcel·la mínima	(1) 400 m <sup>2</sup> (unifamiliar aïllada i cada unitat d'aparellada)  350 m <sup>2</sup> (unifamiliar en filera)	500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup> A la parcel·la s'ha de poder inscriure un cercle de, com a mínim, 15 m de diàmetre	. 500 m <sup>2</sup> (unifamiliar aïllada) . 2.000 m <sup>2</sup> i l'equivalent a 220 m <sup>2</sup> per habitatge (unifamiliar en filera; longitud màxima 30,00 m)	1.200 m <sup>2</sup>
Profunditat mínima de parcel·la					40 m

(1) S'exceptuen d'aquestes condicions de parcel·lació, les parcel·les existents inscrites al registre de la propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial de les Normes subsidiàries de planejament de 1992



#### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Condicions de l'edificació	6a	6b1	6b2	6b3	6c
Tipus d'ordenació	Edificació aïllada o aparellada o en filera	Edificació aïllada	Edificació aïllada	Edificació aïllada o en filera	Edificació aïllada
Edificabilitat màxima	1,20 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl	. 0,40 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl (edificació principal) . 0,05 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl (edificació auxiliar)	. 0,690 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl (edificació principal) . 0,086 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl (edificació auxiliar)	. 0,610 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl (edificació principal) . 0,049 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl (edificació auxiliar)	0,35 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
Ocupació màxima	45% 40% (edificació principal)	30%	40%	40% 35% (edificació principal)	30%
Planta baixa	D'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la				
Alçada reguladora màxima	Segons definició del núm. de plantes: PB+2 10,20 m	Segons definició del núm. de plantes: PB+1 7,20 m	Segons definició del núm. de plantes: PB+1 7,20 m	Segons definició del núm. de plantes: PB+1 7,20 m	Segons definició del núm. de plantes: PB+2 10,20 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Planta baixa				
Separacions mínimes:					
. al carrer	4,00 m o la marcada als plànols	La marcada als plànols	4,00 m	4,00 m	4,00 m
. al fons de parcel·la	3,00 m	3,00 m	3,00 m	3,00 m	3,00 m
. als laterals de parcel·la	3,00 m	3,00 m	3,00 m	3,00 m	3,00 m
. entre edificacions				4,00 m	
Alçada construcció auxiliar	3,50 m				
Ocupació construcció auxiliar	Formant part de l'ocupació màxima i complint les separacions mínimes (1)				
Tanques	Part massissa 0,90 m Part calada fins a 1,80 m				
Nombre màxim de plantes	PB+2	PB+1	PB+1	PB+1	PB+2
Sotacoberta habitable	Sí amb un màxim del 50% de la planta Només vinculada i inseparable de l'habitatge del pis inferior				
Alçada lliure mínima:	2,70 m (entre forjats amb ús d'habitatge)				
. soterrani	2,20 m				
. planta baixa	2,50 m				
. planta pis	2,50 m				
Composició de façana	Lliure				
Elements sortints	Només el ràfec				
Cossos sortints	Segons Article 42				
Coberta	Inclinada amb un 30% de pendent màxim. S'admet terrat pla, el seu accés no podrà superar la línia de pendent de coberta traçada des del ràfec.				
Material i color de façana	S'admet tot tipus de material, colors terrosos				
Material i color de coberta	Teula ceràmica de color tradicional. Prohibit pissarra, fibrociment i teula de ciment negre				
Fusteria	S'admet tot tipus de material				
Altres	Els baixants i canals vistos han de ser ceràmics, metàl·lics o de PVC pintat del color de façana Baranes: La part calada no podrà ser en gelosia de formigó				

(1) Excepte a la subzona 6b2 si l'edificació auxiliar quedés adossada a una altra en cas d'edificar-se simultàniament amb un projecte arquitectònic unitari.

## 5. CONDICIONS D'ÚS

Condicions d'ús	6a	6b1	6b2	6b3	6c
Usos admesos	Habitatge unifamiliar aïllat o aparellat o en filera (1), comercial (fins a 150 m2), esportiu, indústria (només els existents) i altres usos compatibles amb la tipologia edificatòria prevista. Oficines no s'admet a excepció dels professionals liberals. Sanitari no s'admet excepte petits dispensaris o consultes mèdiques.	Habitatge unifamiliar i aparcament.	Habitatge unifamiliar, comercial (fins a 150 m2), cultural, esportiu i altres usos compatibles amb l'habitatge unifamiliar. Oficines no s'admet a excepció dels professionals liberals. Sanitari no s'admet excepte petits dispensaris o consultes mèdiques.	Habitatge unifamiliar aïllat i en filera, comercial (fins a 150 m2), esportiu i altres usos compatibles amb la tipologia edificatòria prevista. Oficines no s'admet a excepció dels professionals liberals. Sanitari no s'admet excepte petits dispensaris o consultes mèdiques.	Habitatge unifamiliar, comercial (fins a 150 m2), cultural, esportiu i altres usos compatibles amb l'habitatge unifamiliar. Oficines no s'admet a excepció dels professionals liberals. Sanitari no s'admet excepte petits dispensaris o consultes mèdiques.
Dotació mínima d'aparcament	1 plaça per habitatge	1,5 places per habitatge	1 plaça per habitatge	1 plaça per habitatge	1 plaça per habitatge

(1) En aquesta zona, i sempre que es tracti d'una illa completa, es podran proposar habitatges unifamiliars en filera (200 m2 de parcel·la mínima); en qualsevol cas el nombre màxim d'habitatges de l'illa no podrà ultrapassar els que es podrien encabir amb la condició de cases aïllades, sent la resta de terreny de lliure edificació i per a l'ús del conjunt edificat.



- 00146

Normativa modificada:

1. DEFINICIÓ

a. Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada en forma de ciutat jardí.

2. SUBZONES

a. Segons la superfície de parcel·la s'estableixen les subzones següents:

- |      |                                |                 |
|------|--------------------------------|-----------------|
| i.   | En parcel·la petita,           | clau 6a         |
| ii.  | En parcel·la mitjana 1,        | clau 6b1        |
| iii. | En parcel·la mitjana 2,        | clau 6b2        |
| iv.  | En parcel·la mitjana 3,        | clau 6b3        |
| v.   | <b>En parcel·la mitjana 4,</b> | <b>clau 6b4</b> |
| vi.  | En parcel·la gran,             | clau 6c         |

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Condicions de parcel·lació	6a	6b1	6b2	6b3	6b4	6c
Front mínim de parcel·la	15 m (1)	15,00 m	15,00 m		18,00 m	15,00 m
Parcel·la mínima	(1) 400 m <sup>2</sup> (unifamiliar aïllada i cada unitat d'aparellada)  350 m <sup>2</sup> (unifamiliar en filera)	500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup> A la parcel·la s'ha de poder inscriure un cercle de, com a mínim, 15 m de diàmetre	. 500 m <sup>2</sup> (unifamiliar aïllada) . 2.000 m <sup>2</sup> i l'equivalent a 220 m <sup>2</sup> per habitatge (unifamiliar en filera; longitud màxima 30,00 m)	560 m <sup>2</sup> Unifamiliar aïllada i bifamiliar aparellada	1.200 m <sup>2</sup>
Profunditat mínima de parcel·la						40 m

(1) S'exceptuen d'aquestes condicions de parcel·lació, les parcel·les existents inscrites al registre de la propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial de les Normes subsidiàries de planejament de 1992

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Condicions de l'edificació	6a	6b1	6b2	6b3	6b4	6c
Tipus d'ordenació	Edificació aïllada o aparellada o en filera	Edificació aïllada	Edificació aïllada	Edificació aïllada o en filera	Edificació aïllada o aparellada	Edificació aïllada
Edificabilitat màxima	1,20 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl	. 0,40 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl (edificació principal) . 0,05 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl (edificació auxiliar)	. 0,690 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl (edificació principal) . 0,086 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl (edificació auxiliar)	. 0,610 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl (edificació principal) . 0,049 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl (edificació auxiliar)	0,7892 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl	0,35 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl

Ocupació màxima	45% 40% (edificació principal)	30%	40%	40% 35% (edificació principal)	50%	30%
Planta baixa	D'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la					
Alçada reguladora màxima	Segons definició del núm. de plantes: PB+2 10,20 m	Segons definició del núm. de plantes: PB+1 7,20 m	Segons definició del núm. de plantes: PB+1 7,20 m	Segons definició del núm. de plantes: PB+1 7,20 m	Segons definició del núm. de plantes: PB+1 7,20 m	Segons definició del núm. de plantes: PB+2 10,20 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Planta baixa					
Separacions mínimes:						
. al carrer	4,00 m o la marcada als plànols	La marcada als plànols	4,00 m	4,00 m	La marcada als plànols	4,00 m
. al fons de parcel·la	3,00 m	3,00 m	3,00 m	3,00 m	6,00 m	3,00 m
. als laterals de parcel·la	3,00 m	3,00 m	3,00 m	3,00 m	2,00 m (2)	3,00 m
. entre edificacions				4,00 m	6,00 m	
Alçada construcció auxiliar	3,50 m					
Ocupació construcció auxiliar	Formant part de l'ocupació màxima i complint les separacions mínimes (1)					
Tanques	Part massissa 0,90 m Part calada fins a 1,80 m					
Nombre màxim de plantes	PB+2	PB+1	PB+1	PB+1	PB+1	PB+2
Sotacoberta habitable	Sí amb un màxim del 50% de la planta Només vinculada i inseparable de l'habitatge del pis inferior					
Alçada lliure mínima:	2,70 m (entre forjats amb ús d'habitatge)					
. soterrani	2,20 m					
. planta baixa	2,50 m					
. planta pis	2,50 m					
Composició de façana	Lliure					
Elements sortints	Només el ràfec					
Cossos sortints	Segons Article 42					
Coberta	Inclinada amb un 30% de pendent màxim. S'admet terrat pla, el seu accés no podrà superar la línia de pendent de coberta traçada des del ràfec.					
Material i color de façana	S'admet tot tipus de material, colors terrosos					
Material i color de coberta	Teula ceràmica de color tradicional. Prohibit pissarra, fibrociment i teula de ciment negre					
Fusteria	S'admet tot tipus de material					
Altres	Els baixants i canals vistos han de ser ceràmics, metàl·lics o de PVC pintat del color de façana Baranes: La part calada no podrà ser en gelosia de formigó					

- (1) Excepte a la subzona 6b2 si l'edificació auxiliar quedés adossada a una altra en cas d'edificar-se simultàniament amb un projecte arquitectònic unitari.
- (2) Les finestres i altres obertures que siguin necessàries per donar compliment a les condicions d'habitabilitat i altres normatives aplicables no es podran situar a menys de 3 metres, en sentit perpendicular a l'obertura, de qualsevol partió o límit de finca.

## 5. CONDICIONS D'ÚS

Condicions d'ús	6a	6b1	6b2	6b3	6b4	6c
Usos admesos	Habitatge unifamiliar aïllat o aparellat o en filera (1), comercial (fins a 150 m2), esportiu, indústria (només els existents) i altres usos compatibles	Habitatge unifamiliar i aparcament.	Habitatge unifamiliar, comercial (fins a 150 m2), cultural, esportiu i altres usos compatibles amb l'habitatge unifamiliar. Oficines no s'admet a	Habitatge unifamiliar aïllat i en filera, comercial (fins a 150 m2), esportiu i altres usos compatibles amb la tipologia edificatòria prevista. Oficines no	Habitatge unifamiliar aïllat o aparellat,	Habitatge unifamiliar, comercial (fins a 150 m2), cultural, esportiu i altres usos compatibles amb l'habitatge unifamiliar. Oficines no s'admet a




00148

	amb la tipologia edificatòria prevista. Oficines no s'admet a excepció dels professionals lliberals. Sanitari no s'admet excepte petits dispensaris o consultes mèdiques.		excepció dels professionals lliberals. Sanitari no s'admet excepte petits dispensaris o consultes mèdiques.	s'admet a excepció dels professionals lliberals. Sanitari no s'admet excepte petits dispensaris o consultes mèdiques.		excepció dels professionals lliberals. Sanitari no s'admet excepte petits dispensaris o consultes mèdiques.
Dotació mínima d'aparcament	1 plaça per habitatge	1,5 places per habitatge	1 plaça per habitatge	1 plaça per habitatge	1 plaça per habitatge	1 plaça per habitatge

(1) En aquesta zona, i sempre que es tracti d'una illa completa, es podran proposar habitatges unifamiliars en filera (200 m2 de parcel·la mínima); en qualsevol cas el nombre màxim d'habitatges de l'illa no podrà ultrapassar els que es podrien encabir amb la condició de cases aïllades, sent la resta de terreny de lliure edificació i per a l'ús del conjunt edificat.

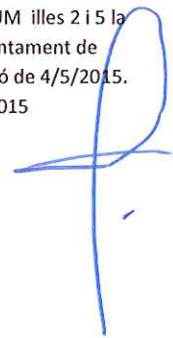
Montbrió del Camp, abril de 2015



Josep M. Castells Cabré  
arquitecte



TEXT REFÒS modificació POUM illes 2 i 5 la Capelleta). Aprovat per l'Ajuntament de Montbrió del Camp, en sessió de 4/5/2015. Montbrió del Camp, 12/05/2015  
La Secretària-Interventora




 Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Tarragona

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en sessió 26-03-2015 i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en 16-07-2015

LA SECRETÀRIA



Text Refòs

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Tarragona