



Ajuntament de Montbrió del Camp

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

MONTBRIÓ DEL CAMP. BAIX CAMP.

Modificació puntual:

“De les condicions d’us, afegint us sanitari- assistencial, al la zona Urbà de Serveis, subzona ii. Hoteler- Termal, clau 8e. Corresponent a l’Article 80.- Serveis (clau 8), punt 8.-condicions d’us 8e.”

Promotor: AJUNTAMENT DE MONTBRIÓ DEL CAMP

Arquitectes: Jordi Miró Rábago i Miriam Garcia Garcia

Montbrió del Camp, a 28 de Juny de 2021

Índex

- 1. Introducció**
- 2. Objecte e identificació**
 - 2.1 Promotor**
 - 2.2 Redacció i tramitació**
 - 2.3 Àmbit**
- 3. Marc legal i procedència de la Modificació puntual**
 - 3.1 Marc legal**
 - 3.2 Planejament general i territorial vigent**
 - 3.3 Procedència de la Modificació puntual**
- 4. Necessitat, oportunitat i conveniència**
- 5. Normativa vigent**
- 6. Normativa modificada**
- 7. Memòria social**
- 8. Mobilitat sostenible**
- 9. Innecessarietat de nova documentació ambiental**

1. Introducció

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Montbrió del Camp va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona en sessió de 5 de maig de 2011 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya el 27 d'octubre de 2011 DOGC núm. 5993.

Existeix un gran interès d'ús públic que les zones classificades com clau 8e hotel- termal, admetin l'ús sanitari-assistencial, per al seu desenvolupament, parcial o totalment, com a residència per a gent gran amb els seus corresponents serveis comuns sanitaris-assistencials.

Aquestes claus abasten el complex Termes de Montbrió, un espai de gran rellevància, bones comunicacions i accés, serveis termals i un recinte enjardinat que el fan idoni per a l'atenció a la gent gran.

2. Objecte e identificació

L'objectiu de la present Modificació puntual és possibilitar la implantació de equipaments per a la gent gran en el terme municipal de Montbrió del Camp en un emplaçament, que actualment es troba restringit a l'ús exclusiu hotel- termal (clau 8-e).

A aquest efecte l'objecte de la modificació puntual és ampliar l'ús de la clau 8e a ús sanitari-assistencial.

Zona Urbà de Serveis, subzona ii. Hotel- Termal, clau 8e. Corresponent a l'Article 80. Es modifica el punt 8, corresponent a "Condicions d'ús 8e". Se introdueix l'ús sanitari-assistencial.

La present memòria justifica la utilitat pública i l'interès social d'aquesta proposta que no suposa en cap moment una nova classificació o qualificació de sòl, no afecta espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius, no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts.

2.1 Promotor

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.

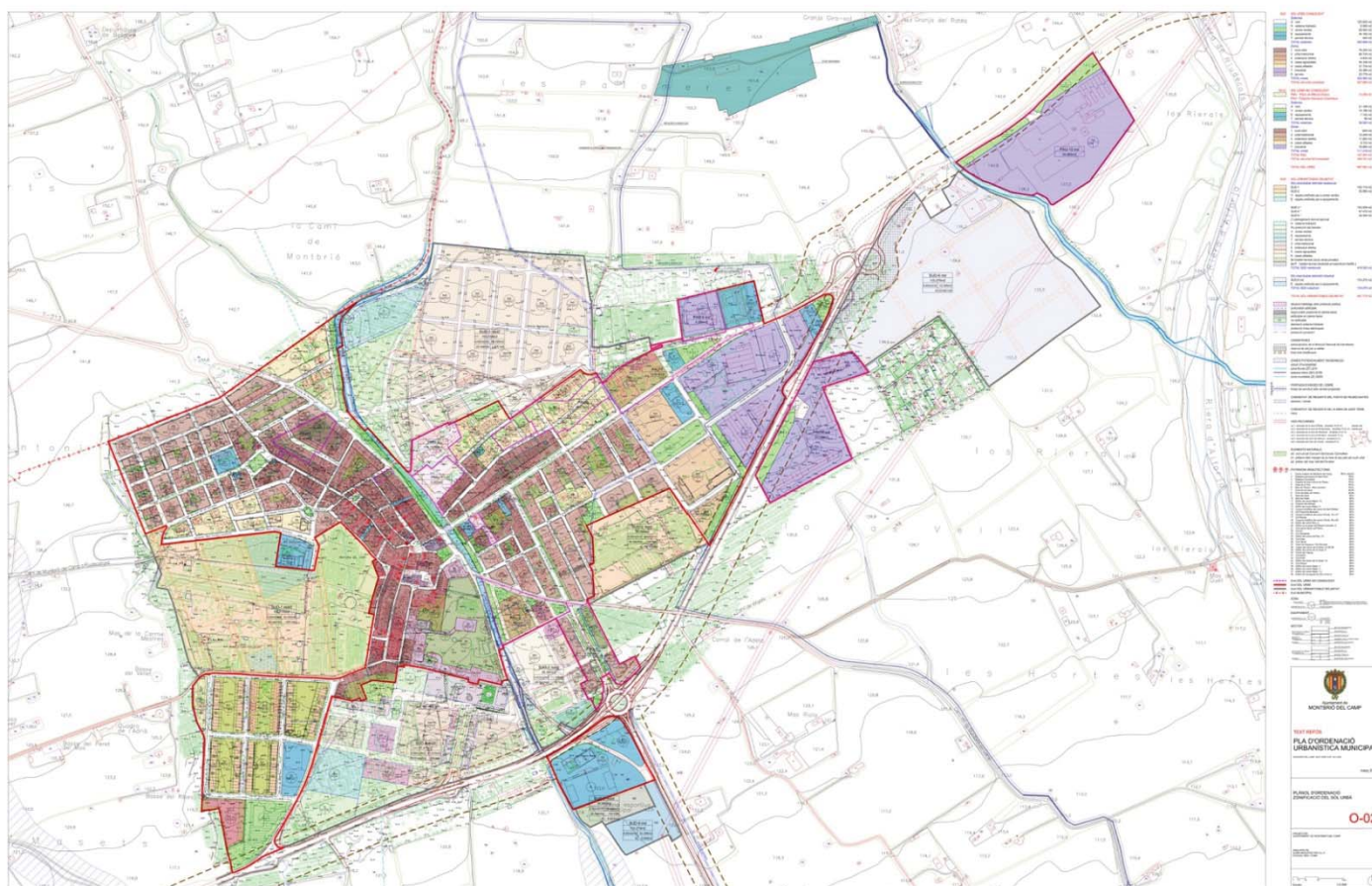
2.2 Redacció i tramitació

La Modificació puntual es redacta i tramita sota la direcció dels estudis d'Arquitectura i Urbanisme i Paisatgisme JORDI MIRÓ Arquitectura Sostenible, i LAND LAB, laboratorio de paisajes.

Conforme al que s'estableix a l'article 96 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, la tramitació de la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic està subjecta a les mateixes disposicions que regeixen la seva formulació, amb les excepcions que s'estableixin reglamentàriament i en el citat article.

2.3 Àmbit

La modificació puntual serà aplicable amb caràcter general a la zona Urbà de Serveis, subzona ii. Hoteler- Termal, clau 8e. Tal com es pot observar al plànol adjunt la citada clau 8e és una singularitat del pla que reconeix el conjunt denominat com a Termes de Montbrió.



[illegible]

3. Marc legal i procedència de la Modificació puntual

3.1 Marc legal

Als textos legals :

- El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC 5686, 5.08.2010) (TRLUC).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (publicat al DOGC 4682, 24.07.2006) (RLU)

3.2 Planejament general i territorial vigent

- Pla d'ordenació urbanística municipal de Montbrió del Camp va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona en sessió de 5 de maig de 2011 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya el 27 d'octubre de 2011 DOGC núm. 5993.
- El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal està redactat també en conformitat amb el Pla territorial del Camp de Tarragona, aprovat definitivament en data 12 de gener de 2010 i publicat al DOGC núm. 5559 de 3 de febrer de 2010.

3.3 Procedència de la Modificació puntual

Conforme al que s'estableix a l'article 97, Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic, del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per a aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer una valoració negativa, ha de denegar-la.

La present modificació puntual:

- No suposa un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos anteriorment previstos en el cas que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la seva modificació.
- No suposa una nova ordenació.
- No suposa una modificació dels sistemes urbanístics.
- No suposa la modificació de cap regulació inferior a cinc anys.

Per contra, es tracta d'una modificació puntual que suposa una projecció adequada dels interessos públics com s'argumenta a continuació.

4. Necessitat, oportunitat i conveniència

L'Agenda 2030 per al Desenvolupament Sostenible, adoptada per tots els Estats membres de les Nacions Unides en 2015, proporciona un pla global compartit per acabar amb la pobresa, protegir el planeta i garantir que totes les persones gaudeixin de la pau i la prosperitat per a 2030. Inclou 17 Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS), vinculats a 169 objectius i diversos indicadors, que cada país ha d'adaptar als seus contextos nacionals.

El lema dels Objectius de Desenvolupament Sostenible és "no deixar a ningú enrere" i arribar abans a les persones més excloses. Això implica assegurar que totes les persones, també les majors, estiguin integrades en els programes de desenvolupament. En el paràgraf 23 de la resolució 70/1, que antecedeix i explica els ODS, s'identifica explícitament a les persones d'edat com un dels grups susceptibles d'experimentar situacions de vulnerabilitat. En el mateix sentit, en un gran nombre de metes s'esmenta explícitament la necessitat de prendre accions per a atendre la situació dels grups vulnerables, per a garantir la universalitat de l'accés a un bé bàsic o la cobertura d'un servei, o per a erradicar una situació considerada inacceptable. Per exemple, la meta 1.3 requereix "implementar a nivell nacional sistemes i mesures apropiats de protecció social per a tots, inclosos nivells mínims, i, d'aquí a 2030, aconseguir una àmplia cobertura de les persones pobres i vulnerables".

En 2030, una de cada sis persones tindrà més de 60 anys. L'envelliment de la població és una de les dimensions més significatives del **canvi demogràfic mundial**, però les persones majors continuen sofrint discriminació i exclusió per la seva edat, gènere, discapacitat o altres característiques. Les societats han d'adaptar les seves polítiques i serveis per a respondre a la canvi d'estructura d'edat de les seves poblacions per a aconseguir els ODS. Els governs han d'adoptar polítiques favorables a l'edat que facin realitat els drets de les persones majors i abordin l'envelliment perquè totes les persones es beneficiïn per igual dels ODS. Efectivament, Espanya està al capdavant en xifres d'envelliment. Segons l'Institut Nacional d'Estadística (INE), dins de 50 anys el 30% de la població tindrà més de 65 (gairebé 15 milions de persones enfront dels nou d'ara).

L'any 2015 l'**Organització Mundial de la Salut (OMS)** publicava l'Informe mundial sobre l'envelliment i la salut. En aquest informe es posa de manifest que "en temps de reptes impredecibles per a la salut, ja sigui a causa del canvi climàtic, de noves malalties infeccioses o del pròxim bacteri que es faci resistent als antibiòtics, una tendència és segura: l'envelliment de la població s'està accelerant a tot el món. Per primera vegada en la història, la majoria de les persones poden aspirar a viure fins més enllà dels 60 anys. Això té profundes

conseqüències per a la salut i per als sistemes de salut, el seu personal i el seu pressupost”. Abans fins i tot que la pandèmia de la COVID 19 ens fes reflexionar sobre la salut i la situació de les persones majors l'OMS ja recomanava canvis igualment profunds en la manera de formular les polítiques per a les poblacions que envelleixen i de prestar-los serveis.

La trista situació viscuda ha de fer-nos reflexionar i buscar solucions tendents a millorar el tracte i cura que es dona en aquest tipus de residències, **i repensar el disseny, els serveis i els models de convivència existents.**

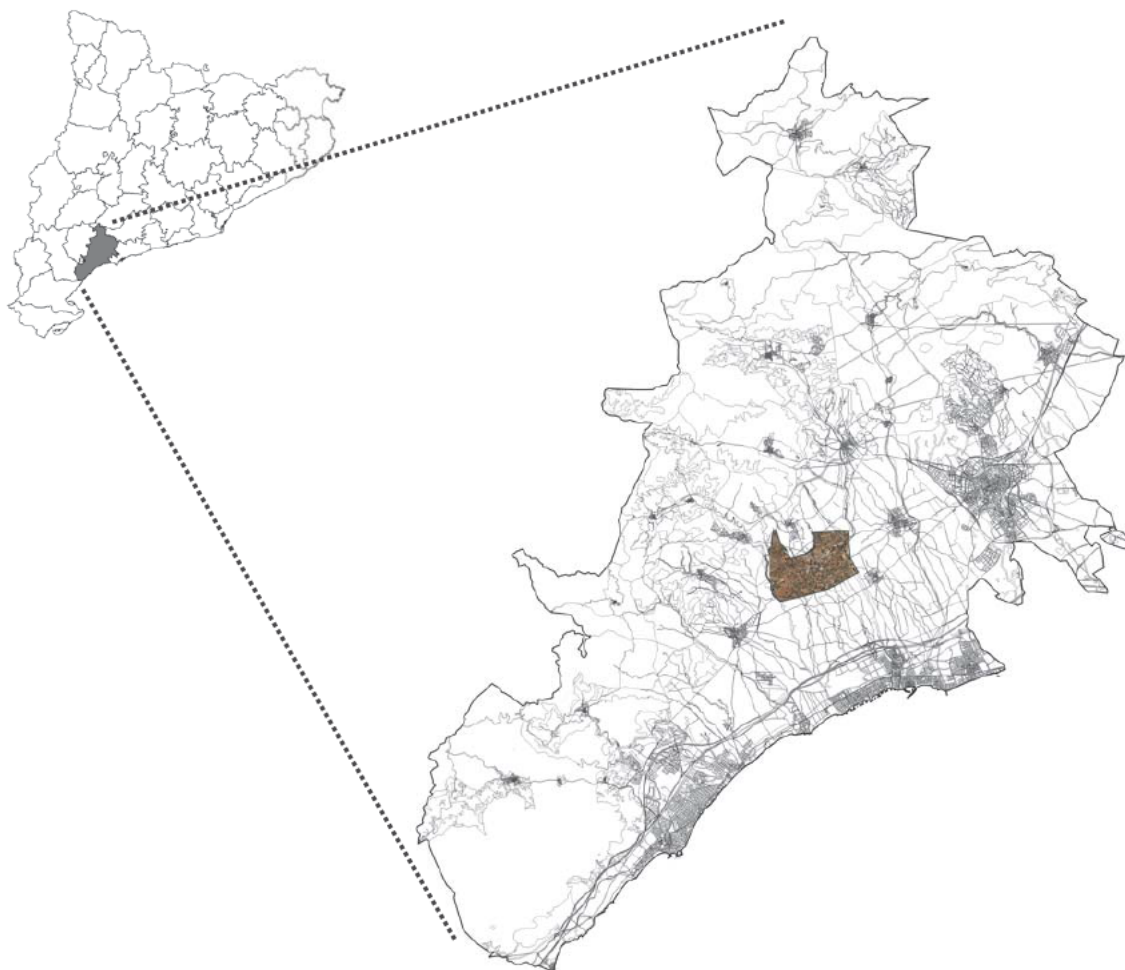
D'altra banda, **l'envelliment de la població i la major esperança de vida** està posant de manifest la **necessitat d'incrementar l'actual oferta de residències per a majors de 65 anys**. Per això l'Organització Mundial de la Salut recomana una ràtio de **cinc places per cada 100 persones majors de 65 anys**.

Afrontar el canvi demogràfic és un dels principals reptes de les societats actuals, una transformació que impacta en totes les esferes de la vida i els cicles vitals de les persones. Una visió àmpliament compartida és que el repte demogràfic i l'envelliment no són una qüestió únicament de les persones majors, sinó que s'ha de plantejar com un repte del conjunt de la societat i que inclou tot el cicle vital.

En resum, contextualitzar aquesta meta en cada lloc suposa considerar en quina mesura les persones majors estan desproporcionadament excloses dels sistemes de protecció social, i sobre representades entre les persones pobres i vulnerables. Per això **la insuficiència de cobertura assistencial conforme a l'estàndard de l'OMS anteriorment indicat és un important element de reflexió i de motivació dels objectius que es promouen des de la present modificació puntual.**

El terme municipal de Montbrió del Camp pertany a la Comarca del Baix Camp.

Montbrió del Camp	
Comarca	Baix Camp
Població (2020)	2909
Superfície (km2)	10,7
Densitat (hab/km2)	271,9



Si analitzem la zona del Baix Camp a la qual pertany el terme municipal de Montbrió del Camp requereix d'un mínim de 469 places. La ciutat més pròxima, Reus a 10km, disposa d'una oferta òptima segons aquest criteri, hi hauria un excés de 52 places. No obstant això, cal considerar que, en la pràctica, un indicador millor de la qualitat d'atenció de majors és que es disposi de places per al 21% de la població de majors de 80 anys. Segons aquest indicador el dèficit es duplicaria. La ciutat de Tarragona, a 26km, presenta un dèficit entre 600 i 900 places que no s'atenen tampoc al Tarragonès.

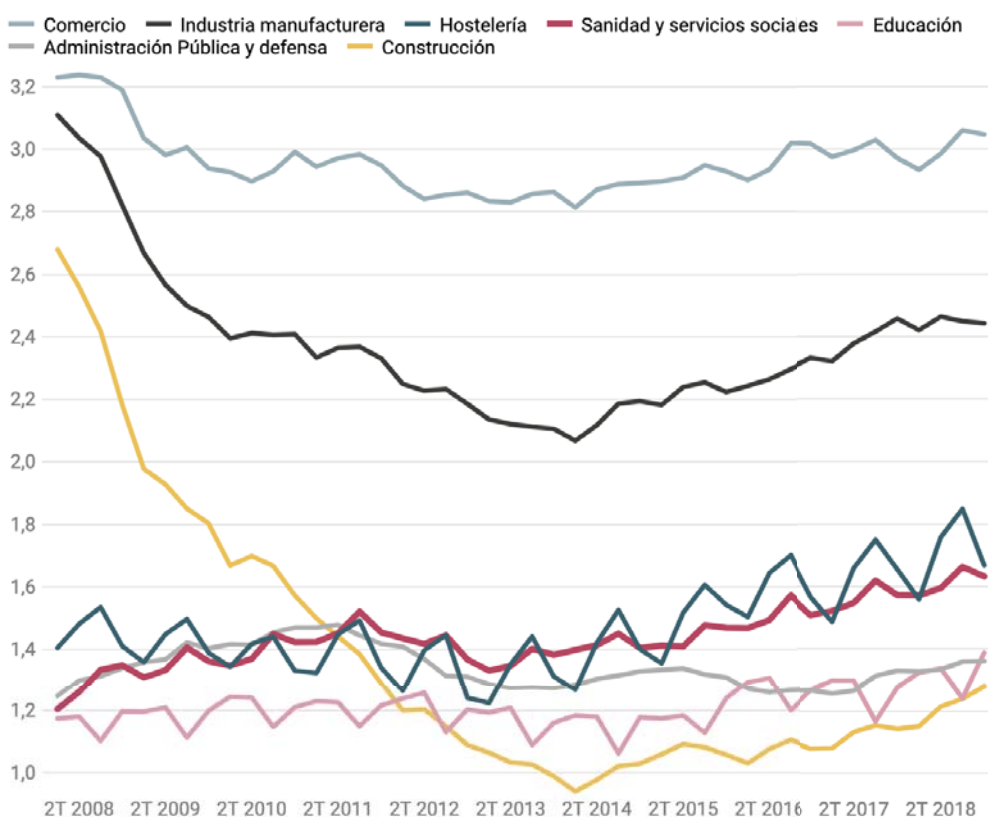
	Majors de 65	Majors de 80	Recomanació OMS (5%)	Majors de 80 (21%)	Oferta de places	Dèficit OMS	Dèficit >80
BAIX CAMP	33.507	9.734	1.675	2.044	1.206	-469	-838
Reus	18.625	5.5581	931	1.172	983	52	-189
TARRAGONÈS	42.261	12.275	2.113	2.578	1.352	-761	-1.226
Tarragona	24.380	7.409	1.219	1.556	636	-583	-920
DÈFICIT TOTAL						-1.230	-2.064

Fonts. INE. Estadística del Padró Continu a 1 de gener de 2019. Dades per municipis CSIC. Envel·liment en xarxa.

De la mateixa manera és necessari reconèixer el paper d'aquest sector que és important en la societat com a servei i com a generador d'ocupació. El sector sanitari ha estat la locomotora laboral d'Espanya durant la dècada post crisi. En les xifres, influeix la cada vegada major atenció a una societat en ple envelliment. Mentre que les activitats sanitàries i de serveis socials ocupen ara un 35% més de persones que en el primer trimestre de 2008, la construcció ha caigut a la meitat. En l'última dècada, l'ocupació en la sanitat ha anat guanyant tant de pes que ara mateix se situa en els mateixos nivells que l'hostaleria: més de 1,6 milions de persones treballen actualment en cadascun d'aquests dos sectors.

Los siete principales sectores laborales en España

Cifras en millones de empleados



Fuente: EPA • [Conseguir los datos](#) • Created with Datawrapper

Finalment, és necessari a més per a millorar la qualitat de vida dels majors actius, que les residències es localitzin en enclavaments urbans consolidats. D'aquesta manera poden continuar formant part activa del teixit social i cultural de la ciutat, la qual cosa col·labora a mantenir la seva bé estar i salut mental.



5. Normativa vigent

L'article de la normativa del POUM a modificar és el següent:

Article 80.- Serveis (clau 8).

Punt 8.- Condicions d'ús 8e.

Article 80.- Serveis (clau 8)

1. DEFINICIÓ

a. Aquesta zona inclou les àrees urbanes d'activitats econòmiques diferents de la industrial o la logística amb predomini d'un ús concret.

2. SUBZONES

a. En funció dels diferents usos s'estableixen dues subzones:

- i. Hoteler, clau 8a
- ii. Hoteler-Termal, clau 8e

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ 8a

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

condicions de parcel·lació	8a
Front mínim de parcel·la	
Parcel·la mínima	75 m ² En aquest àmbit es conservarà l'actual estructura parcel·laria. No es permet la segregació ni l'agregació de parcel·les amb la única excepció de que es tracti d'una parcel·la de superfície inferior a la mínima edificable que, en aquest cas, es podrà agregar a una de les confrontants lateralment i si el cas ho requereix, tenint en compte de no desvirtuar l'aspecte compositiu de les façanes.

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ 8a

condicions de l'edificació	8a
Tipus d'ordenació	Alineada a vial
Profunditat edificable	L'assenyalada als plànols
Profunditat edificable plantabaixa	L'assenyalada als plànols
Planta baixa	d'acord amb l'Article 36.-
Alçada reguladora màxima	14,00 m
Punt d'aplicació de l'alçadareguladora	D'acord amb Article 38.-
Nombre màxim de plantes	PB+3
Alçada lliure mínima: · soterrani · planta baixa · planta pis	2,20 m 3,50 m 2,50 m
Entresol de planta baixa	NO
Pendent màxim de la coberta	Inclinada a dues aigües amb un màxim del 30 % de pendent. S'admet terrat pla amb un màxim d'1/2 de la sup. de coberta separat 1,50 metres de la línia de façana, el seu accés no podrà superar la línia de pendent de coberta traçada des del ràfec
Elements sortints	Només ràfec segons detall annexes gràfics
Cossos sortints	Vol màxim 1/10 de l'ample del carrer, longitud màxima 2/3 parts de façana i separació mínima a mitgeres 80cm. - Carrers de menys de 8m d'ample: només es permeten els cossos sortint oberts. - Carrers a partir de 8m d'ample: es permeten els cossos sortints tancats, semitancats i oberts. Vol màxim 1m i separació mínima de 15 cm de la línia de vorera. Situat a 3,50 m d'alçada de la vorera. Gruix de llosa de balcó 0,15 cm Les baranes de protecció es procurarà que siguin del tipus tradicional de ferro amb brèndoles verticals de secció quadrada i passamà de platina rectangular plana.
Porxos	Admesos. En obres de reforma dels baixos no és permet destruir arcades de pedra o dintells de fusta antics característics de les edificacions tradicionals

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Tractament façanes existents	Com a regla general, les façanes dels edificis d'aquest àmbit, en ordre a la conservació de les característiques arquitectòniques del conjunt, es procurarà conservar-les. Es procurarà només enderrocar aquelles en que la seva tipologia compositiva sigui aliena a la del nucli històric o que per raons de ruïna sigui necessària la seva reconstrucció. Manteniment de materials originals i autòctons. Es respectaran tots aquells elements arquitectònics de les façanes amb valor patrimonial com elements de pedra natural (portalades), barbacanes de teula o rajola, lloses de balcó, emmarcats de portes de balcó i finestres, elements escultòrics o treballats, etc. Per la seva neteja es recomana utilitzar mitjans no destructius. No són recomanats els abuxardats ni les neteges de sorra i aigua a pressió, aplicació d'àcids o altres elements destructius o abrasius. Els morters a emprar en reparació d'elements arquitectònics resseguits de carreuats, maçoneria, etc. es procurarà que siguin de calç. No són recomanats per restauració els ciments pòrtland o altres que també siguin agressius als materials petris originals.
Composició de façanes	Plana amb la proporció de buits i plens corresponent a la mitjanada del carrer. A totes les obertures es mantindrà el domini de la major dimensió vertical respecte de l'horitzontal d'acord amb les tipologies d'obertures, mesures i proporcions tradicionals al nucli històric.
Proporcions de les obertures	No es permeten finestres rodones. Les obertures s'hauran de separar 75 cm de les mitgeres.
Material i color de la façana	Estucat o pintat de colors terrossos. Es prohibeixen acabats tipus granulite o similar. Les edificacions hauran d'adaptar-se a l'ambient del sector pel que fa als materials i composició de façanes.
Material i color de la coberta	Només s'admet teula ceràmica de color tradicional per a les cobertes inclinades.
Fusteria	Els tancaments exteriors, finestres o balcons seran preferentment de fusta natural del tipus tradicional de doble full practicable. L'acabat haurà de ser de color de tonalitat fosca. En cas d'utilitzar material per envernissar, caldrà prèviament tintar la base de color de tonalitat fosca. No s'autoritzen aluminis anoditzats o altres materials aliens a les característiques tradicionals al conjunt històric. Es procurarà no col·locar persianes encastades enrotllables de caixó. Es recomanen persianes del tipus enrotllables de corda o altres tradicionals al nucli històric i de colors de tonalitat adient amb la façana.
Mitgeres	Mitgeres tindran tractament de façana amb arrebossat i pintat o pedra autòctona. Prohibit envans prefabricats
altres	Baixants en façana amb acabats per anar vistos i encastats en planta baixa (al menys els primers 2m d'alçada) No s'admeten les sortides d'evacuació de fums en façana. No s'admeten els aparells de climatització i antenes a les façanes. Els rètols dels locals comercials es disposaran preferentment dins de les obertures existents de la planta baixa i seran de colors i materials harmònics amb els tradicionals del conjunt històric. En qualsevol cas caldrà justificar la seva integració a la façana.

5. CONDICIONS D'ÚS 8a

condicions d'ús	8a
Usos admesos	Els propis a l'hosteleria i serveis annexes; comercial i tots els usos públics; residencial per a habitatges del personal encarregat de l'establiment.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Dotació mínima d'aparcament	0,5 places per habitació Les places d'aparcament estaran situades a una distància no superior a 100m de l'entrada de l'establiment d'us hotel·ler.
-----------------------------	---

6. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ 8e

condicions de parcel·lació	8e
Front mínim de parcel·la i parcel·la mínima	Parcel·la única

7. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ 8e

condicions de l'edificació	8e
Edificacions existents	Es respectarà l'ordenació de les edificacions existents. Tanmateix es respectaran les mitjanes existents entre les edificacions contingudes a la unitat i les veïnes fora de l'àrea.
Tipus d'ordenació	- Alineada a vial: En aquells buits urbans compresos entre edificacions alineades a vial existents, completant així la trama urbana i l'ordenació física del vial. Així mateix, es podrà alinear a partió amb el sector confrontant PERI-7 (de les nnss de 1992) en la part que forma una única propietat i que ja actualment ubica l'aparcament i accés al conjunt edificat. - Aïllada (total o parcialment): Sobre edificacions existents o ampliant-les.
Edificabilitat màxima	1m ² /m ² sòl sector (PERI-7 de les NNSS de 1992)
Ocupació màxima	50% del sector
Alçada reguladora màxima	Segons plànols (PB+1) (PB+2) (PB+4) i 15,00 metres. Es podran ampliar a 17 m quan l'increment es destini a l'increment d'alçada de la planta destinada a recepció, salons o menjadors. Per sobre d'aquesta alçada es podran situar els elements tècnics i d'instal·lacions necessàries per al correcte funcionament de les instal·lacions hotel·leres.
Nombre màxim de plantes	Segons plànols: PB+1 PB+2 PB+4
Composició de façanes	Lliure
Material i color de la façana	Lliure

8. CONDICIONS D'ÚS 8e

condicions d'ús	8e
Usos admesos	Els propis a l'hosteleria i serveis annexes; comercial i tots els usos públics; residencial per a habitatges del personal encarregat de l'establiment. A la plantes soterranis s'admeten també aquests usos sempre i quan no exigeixi una permanència continuada de personal en aquesta planta.
Dotació mínima d'aparcament	1 plaça per cada 2 habitacions o per cada 100 m ² de superfície construïda (segons el dispost al PERI-7 de les nnss aprovat definitivament per la CUT el 20.03.06). Les places d'aparcament necessàries per l'ampliació es disposaran segons el PP-2 de les nnss.

Al subsol dels espais de titularitat privada d'ús hotel·ler lliures d'edificació (8e-P) s'admeten aparcaments i altres usos vinculats a l'activitat hotel·lera amb una ocupació màxima del 80%.

6. Normativa modificada

El article de la normativa del POUM a modificar es el següent:

Article 80.- Serveis (clau 8).

Se introdueix l'ús sanitari-assistencial al punt 8, Condicions d'ús, 8e.

Article 80.- Serveis (clau 8)

5. DEFINICIÓ

a. Aquesta zona inclou les àrees urbanes d'activitats econòmiques diferents de la industrial o la logística amb predomini d'un ús concret.

6. SUBZONES

a. En funció dels diferents usos s'estableixen dues subzones:

- i. Hoteler, clau 8a
- ii. Hoteler-Termal, clau 8e

7. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ 8a

condicions de parcel·lació	8a
Front mínim de parcel·la	
Parcel·la mínima	75 m ² En aquest àmbit es conservarà l'actual estructura parcel·laria. No es permet la segregació ni l'agregació de parcel·les amb la única excepció de que es tracti d'una parcel·la de superfície inferior a la mínima edificable que, en aquest cas, es podrà agregar a una de les confrontants lateralment i si el cas ho requereix, tenint en compte de no desvirtuar l'aspecte compositiu de les façanes.

8. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ 8a

condicions de l'edificació	8a
Tipus d'ordenació	Alineada a vial
Profunditat edificable	L'assenyalada als plànols
Profunditat edificable plantabaixa	L'assenyalada als plànols
Planta baixa	d'acord amb l'Article 36.-
Alçada reguladora màxima	14,00 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	D'acord amb Article 38.-
Nombre màxim de plantes	PB+3
Alçada lliure mínima:	
· soterrani	2,20 m
· planta baixa	3,50 m
· planta pis	2,50 m
Entresol de planta baixa	NO
Pendent màxim de la coberta	Inclinada a dues aigües amb un màxim del 30 % de pendent. S'admet terrat pla amb un màxim d'1/2 de la sup. de coberta separat 1,50 metres de la línia de façana, el seu accés no podrà superar la línia de pendent de coberta traçada des del ràfec
Elements sortints	Només ràfec segons detall annexes gràfics

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Cossos sortints	Vol màxim 1/10 de l'ample del carrer, longitud màxima 2/3 parts de façana i separació mínima a mitgeres 80cm. - Carrers de menys de 8m d'ample: només es permeten els cossos sortint oberts. - Carrers a partir de 8m d'ample: es permeten els cossos sortints tancats, semitancats i oberts. Vol màxim 1m i separació mínima de 15 cm de la línia de vorera. Situat a 3,50 m d'alçada de la vorera. Gruix de llosa de balcó 0,15 cm Les baranes de protecció es procurarà que siguin del tipus tradicional de ferro amb brèndoles verticals de secció quadrada i passamà de platina rectangular plana.
Porxos	Admesos. En obres de reforma dels baixos no és permet destruir arcades de pedra o dintells de fusta antics característics de les edificacions tradicionals
Tractament façanes existents	Com a regla general, les façanes dels edificis d'aquest àmbit, en ordre a la conservació de les característiques arquitectòniques del conjunt, es procurarà conservar-les. Es procurarà només enderrocar aquelles en que la seva tipologia compositiva sigui aliena a la del nucli històric o que per raons de ruïna sigui necessària la seva reconstrucció. Manteniment de materials originals i autòctons. Es respectaran tots aquells elements arquitectònics de les façanes amb valor patrimonial com elements de pedra natural (portalades), barbacanes de teula o rajola, lloses de balcó, emmarcats de portes de balcó i finestres, elements escultòrics o treballats, etc. Per la seva neteja es recomana utilitzar mitjans no destructius. No són recomanats els abuxardats ni les neteges de sorra i aigua a pressió, aplicació d'àcids o altres elements destructius o abrasius. Els morters a emprar en reparació d'elements arquitectònics resseguits de carreus, maçoneria, etc. es procurarà que siguin de calç. No són recomanats per restauració els ciments portland o altres que també siguin agressius als materials petris originals.
Composició de façanes	Plana amb la proporció de buits i plens corresponent a la mitjanada del carrer. A totes les obertures es mantindrà el domini de la major dimensió vertical respecte de l'horitzontal d'acord amb les tipologies d'obertures, mesures i proporcions tradicionals al nucli històric.
Proporcions de les obertures	No es permeten finestres rodones. Les obertures s'hauran de separar 75 cm de les mitgeres.
Material i color de la façana	Estucat o pintat de colors terrossos. Es prohibeixen acabats tipus granulite o similar. Les edificacions hauran d'adaptar-se a l'ambient del sector pel que fa als materials i composició de façanes.
Material i color de la coberta	Només s'admet teula ceràmica de color tradicional per a les cobertes inclinades.
Fusteria	Els tancaments exteriors, finestres o balcons seran preferentment de fusta natural del tipus tradicional de doble full practicable. L'acabat haurà de ser de color de tonalitat fosca. En cas d'utilitzar material per envernissar, caldrà prèviament tintar la base de color de tonalitat fosca. No s'autoritzen aluminis anoditzats o altres materials aliens a les característiques tradicionals al conjunt històric. Es procurarà no col·locar persianes encastades enrotllables de caixó. Es recomanen persianes del tipus enrotllables de corda o altres tradicionals al nucli històric i de colors de tonalitat adient amb la façana.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Mitgeres	Mitgeres tindran tractament de façana amb arrebossat i pintat o pedra autòctona. Prohibit envans prefabricats
altres	Baixants en façana amb acabats per anar vistos i encastats en planta baixa (al menys els primers 2m d'alçada) No s'admeten les sortides d'evacuació de fums en façana. No s'admeten els aparells de climatització i antenes a les façanes. Els rètols dels locals comercials es disposaran preferentment dins de les obertures existents de la planta baixa i seran de colors i materials harmònics amb els tradicionals del conjunt històric. En qualsevol cas caldrà justificar la seva integració a la façana.

5. CONDICIONS D'ÚS 8a

condicions d'ús	8a
Usos admesos	Els propis a l'hosteleria i serveis annexes; comercial i tots els usos públics; residencial per a habitatges del personal encarregat de l'establiment.
Dotació mínima d'aparcament	0,5 places per habitació Les places d'aparcament estaran situades a una distància no superior a 100m de l'entrada de l'establiment d'us hotel·ler.

9. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ 8e

condicions de parcel·lació	8e
Front mínim de parcel·la i parcel·la mínima	Parcel·la única

10. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ 8e

condicions de l'edificació	8e
Edificacions existents	Es respectarà l'ordenació de les edificacions existents. Tanmateix es respectaran les mitjanes existents entre les edificacions contingudes a la unitat i les veïnes fora de l'àrea.
Tipus d'ordenació	- Alineada a vial: En aquells buits urbans compresos entre edificacions alineades a vial existents, completant així la trama urbana i l'ordenació física del vial. Així mateix, es podrà alinear a partió amb el sector confrontant PERI-7 (de les nnss de 1992) en la part que forma una única propietat i que ja actualment ubica l'aparcament i accés al conjunt edificat. - Aïllada (total o parcialment): Sobre edificacions existents o ampliant-les.
Edificabilitat màxima	1m ² /m ² sòl sector (PERI-7 de les nnss de 1992)
Ocupació màxima	50% del sector
Alçada reguladora màxima	Segons plànols (PB+1) (PB+2) (PB+4) i 15,00 metres. Es podran ampliar a 17 m quan l'increment es destini a l'increment d'alçada de la planta destinada a recepció, salons o menjadors. Per sobre d'aquesta alçada es podran situar els elements tècnics i d'instal·lacions necessàries per al correcte funcionament de les instal·lacions hotel·leres.
Nombre màxim de plantes	Segons plànols: PB+1 PB+2 PB+4
Composició de façanes	Lliure
Material i color de la façana	Lliure

11. CONDICIONS D'ÚS 8e

condicions d'ús	8e
Usos admesos	Els propis a l'hosteleria i serveis annexes; comercial i tots els usos públics; residencial per a habitatges del personal encarregat de l'establiment. Sanitari-assistencial A la plantes soterranis s'admeten també aquests usos sempre i quan no exigeixi una permanència continuada de personal en aquesta planta.
Dotació mínima d'aparcament	Hosteleria i serveis annexes: 1 plaça per cada 2 habitacions o per cada 100 m2 de superfície construïda (segons el disposat al PERI-7 de les nnss aprovat definitivament per la CUT el 20.03.06). Les places d'aparcament necessàries per l'ampliació es disposaran segons el PP-2 de les nnss. Sanitari-assistencial: 1 plaça per cada 2 habitacions o per cada 100 m2 de superfície construïda. En el cas de sanitari-assistencial de residència geriàtrica: 1 plaça cada 3 habitacions dobles.

Al subsòl dels espais de titularitat privada d'ús hotel·ler lliures d'edificació (8e-P) s'admeten aparcaments i altres usos vinculats a l'activitat hotel·lera i/o sanitari-assistencial amb una ocupació màxima del 80%.

7.- Memòria social

L'objectiu de la present Modificació puntual és possibilitar la implantació de equipaments per a la gent gran en el terme municipal de Montbrió del Camp en un emplaçament, que actualment es troba restringit a l'ús exclusiu hotel·ler-termal i on és possible la seva convivència.

A aquest efecte l'objecte de la modificació puntual és ampliar els usos de la clau 8e amb l'ús sanitari-assistencial.

Article 80.- Serveis (clau 8)

Es modifica el punt 8, corresponent a "Condicions d'ús" 8e. Se introduceix l'ús sanitari-assistencial.

La Modificació no incideix a les reserves de sòl per activitats econòmiques ni per a la construcció d'habitatges de protecció.

8.- Mobilitat sostenible

La modificació no incideix en l'objectiu de desenvolupament sostenible les reserves de sòl per a serveis ni afecta a l'assoliment d'una mobilitat sostenible.

9.- Innecessarietat de nova documentació ambiental

Es regeix per la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de

Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica. La modificació puntual no ha de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica per la manca d'efectes significatius sobre el medi ambient, en base a la Disposició addicional vuitena punt 6, apartat c) segon de la citada Llei.

Això no obstant, i de conformitat amb la documentació que l'article 69 del TRLUC estableix, s'inclou un succint informe ambiental.

La modificació puntual no conté elements que produeixin afectacions substancials al medi. Es poden assenyalar els següents aspectes:

- a) Pel que fa a les aigües superficials, no s'hi produeixen impactes.
- b) Pel que fa a les aigües subterrànies, no s'hi produeixen impactes.
- c) Pel que fa a la vegetació, flora i fauna, el pla especial conté importants mesures per a la protecció i millora del jardí existent, i per al seu manteniment continuat.
- d) Pel que fa al medi atmosfèric, no s'hi produeixen impactes.
- e) Pel que fa a l'impacte en el paisatge, tampoc s'introdueix cap nou element que pugui produir un impacte.

La conclusió d'aquest petit informe ambiental és que la modificació puntual no té cap efecte negatiu substancial sobre el medi ambient. Al contrari, el pla especial suposa importants millores en aquest àmbit de la ciutat actualment en desús.

JORDI MIRO
RABAGO /
num:23560-1

Firmado digitalmente
por JORDI MIRO
RABAGO / num:23560-1
Fecha: 2021.06.29
10:47:33 +02'00'

Firmado por [REDACTED]
MIRIAM GARCIA (R:
B85286268) el día
29/06/2021 con un
certificado emitido por
AC Representación

LANDLAB