



AJUNTAMENT DE
MONT-ROIG DEL CAMP

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 12
DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL**

CANVI DE QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA
DE DUES ILLES DEL NUCLI URBÀ DE MONT-ROIG DEL CAMP

MONT-ROIG DEL CAMP

FEBRER DE 2016

Exp. 1/2016 PG

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 12 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

CANVI DE QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DE DUES ILLES DEL NUCLI URBÀ DE MONT-ROIG DEL CAMP

CONTINGUT

Els documents que integren aquesta Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig del Camp són els següents:

1. MEMÒRIA

- 1.1. Antecedents
- 1.2. Objecte i justificació de la modificació puntual
- 1.3. Informació urbanística
- 1.4. Contingut de la modificació i Àmbit d'aplicació

2. REQUERIMENTS ESTABLERTS PER LA LLEI D'URBANISME

3. SUSPENSÍO PRECEPTIVA D'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES

4. NORMATIVA MODIFICADA

5. PLÀNOLS

- 1. Informació: Situació
- 2. Informació: Cartografia de la zona
- 3. Informació: Ortofotografia
- 4. Informació: Reportatge fotogràfic
- 5. Informació: Estudi d'altures actuals
- 6. Informació: Planejament vigent
- 7. Ordenació: Planejament modificat
- 8. Ordenació: Àmbit de la suspensió de llicències i tramitacions

1. MEMÒRIA

1.1. ANTECEDENTS

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig del Camp (POUM) va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en data 30 de novembre de 2006, i es va publicar al DOGC núm. 4869, de data 25 d'abril de 2007. La sèrie de plànols d'ordenació II.2, a escala 1/2000, inclou l'assignació de les claus urbanístiques corresponents a cadascuna de les zones del sòl urbà.

En el conjunt del nucli urbà de Mont-roig del Camp el POUM estableix diverses qualificacions urbanístiques, en funció de criteris de tipologia edificatòria, tipus de creixement urbà, usos dominants, etc.

Entre les zones que figuren en aquest àmbit, la clau 1, identificada com a Nucli Antic, reconeix el que històricament ha constituït el nucli de població inicial d'aquest municipi. Aquesta clau estableix bàsicament criteris de protecció i de conservació d'aquest teixit, destinats a garantir la seva preservació i evitar-ne la pèrdua d'identitat.

És per aquesta raó que la normativa urbanística que regula aquesta clau, desenvolupada a l'article 164 del volum VII de la documentació del POUM, estableix condicions de parcel·lació, edificació i usos singulars i específics per a aquesta zona, en relació a alguns dels criteris generals aplicats a les altres claus residencials del municipi.

Així, la normativa aplicable a la clau 1, Nucli Antic, i pel que fa a la protecció de la parcel·lació (parcel·la i façana mínima), en prohibeix la modificació de les unitats parcel·làries existents, i complementàriament, no fixa el paràmetre de parcel·la i façana mínimes, ja que aquestes també seran les existents en el moment de l'aprovació inicial del POUM.

També per a aquesta clau, es fixen condicions específiques per a la composició de façana, amb domini de les proporcions verticals, les característiques constructives de les façanes, i de la densitat d'habitatges.

En aquest cas, el POUM aprovat l'any 2006 preveia un nombre màxim de 10 habitatges per parcel·la, independentment de la seva superfície o sostre potencial. Tanmateix l'any 2009 l'Ajuntament de Mont-roig del Camp va promoure la tramitació de la Modificació puntual número 3 del POUM, de regulació de la densitat de la clau 1 de la Normativa urbanística.

En aquella Modificació puntual es mantenien les condicions de parcel·lació, edificació i usos fixades en el POUM per a la clau 1, Nucli Antic, i únicament es modificava el càlcul de la densitat d'habitatges en aquesta clau, per tal de tenir en compte la dimensió de les parcel·les existents més grans en la determinació del nombre d'habitatges que s'hi podia ubicar, fins a un nombre màxim de 20 habitatges per parcel·la.

Durant l'any 2015 l'Ajuntament de Mont-roig del Camp ha tramitat una altra Modificació puntual del POUM, en l'àmbit de la clau corresponent al Nucli Antic, destinada a permetre l'agrupació de parcel·les existents, sense front a la via pública, que són de la mateixa propietat que una altra parcel·la confrontant i que completen el sòl sobre el qual ja hi ha construïdes edificacions residencials, i que amb la normativa originària del POUM no podien ser agrupades.

1.2. OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Es constata doncs que al llarg dels anys de vigència del POUM actual, s'ha detectat diverses situacions i condicions normatives que restringeixen i acoten substancialment la tipologia pròpia i específica del teixit residencial que s'identifica com a Nucli Antic. Aquestes condicions normatives tenen per objectiu protegir i conservar la morfologia i les característiques pròpies d'aquest àmbit que, d'altra banda, resten també protegides pel Títol VII de la Normativa urbanística del POUM, relatiu a la Protecció d'elements d'interès històrico-artístic, i que introdueix com a bé protegit del Catàleg, amb caràcter de conjunt, l'àmbit del nucli històric que coincideix amb la clau 1, Nucli Antic.

Amb el que s'ha indicat fins a aquest punt, queda clara la voluntat del POUM de protegir i preservar l'àmbit del Nucli Antic de Mont-roig del Camp, pel que fa a la seva configuració actual, envers una hipotètica transformació i/o modificació del seu teixit residencial.

Tanmateix en els plànols d'ordenació del POUM s'ha detectat que hi ha part de l'àmbit que està qualificat amb la clau 1 del Nucli Antic, que no s'adequa, ni per la seva situació, ni per la seva morfologia i desenvolupament urbanístic, a les característiques pròpies i específiques d'aquesta clau.

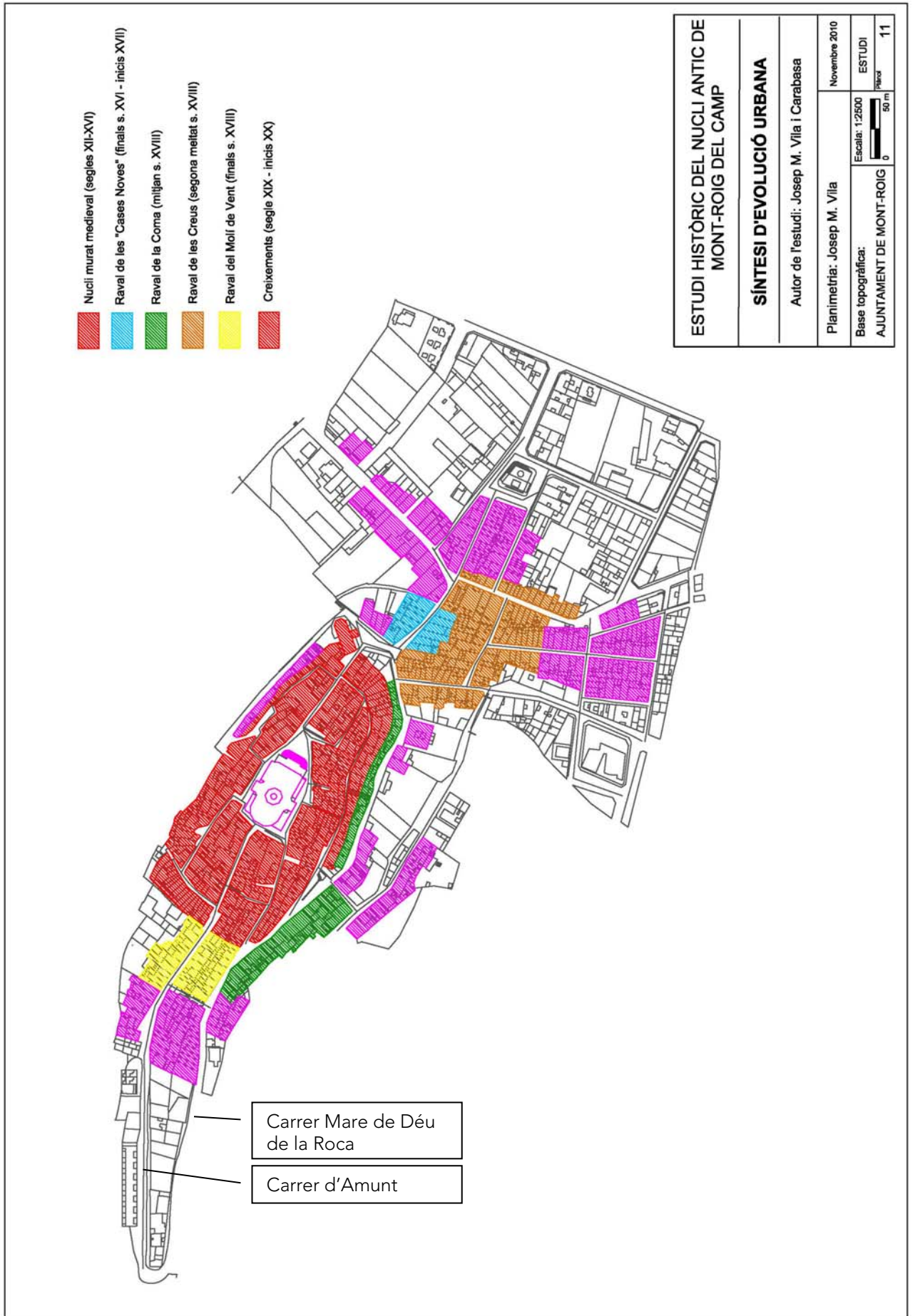
Aquest àmbit que no correspon estrictament a un creixement natural del nucli antic està delimitat pels carrers de la Mare de Déu de la Roca i d'Amunt, en el seu límit Oest, està format per dues illes senceres, i queda identificat de diverses formes:

Per una banda, la geometria, amplada i tractament superficial dels mateixos carrers dóna ja indicacions de l'època recent d'urbanització d'aquests trams de vial: la secció de vial i un tractament superficial que no es correspon amb la seva continuació cap a l'interior del nucli antic.

Per fer més evident encara aquesta situació, és convenient fer referència a l'" *Estudi Històric del Nucli Antic de Mont-roig del Camp*", redactat per l'arqueòleg i historiador Josep M. Vila i Carabasa:

El novembre de 2010 aquest investigador, per encàrrec de la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge, del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, va estudiar i analitzar l'evolució històrica i d'usos del conjunt del Nucli Antic de Mont-roig del Camp, "*sistematitzant les dades disponibles, tant de caràcter històric com arqueològic, d'aquest àmbit, per tal d'establir una evolució morfològica i funcional de l'espai públic del nucli antic de Mont-roig del Camp*".

Aquest treball, i pel que fa a l'extrem oest dels carrers de la Mare de Déu de la Roca i d'Amunt, situa el límit del creixement del nucli antic originari, i posteriorment dels eixamples del nucli antic, a l'altura dels números 71/73 del carrer d'Amunt, i de fet així figura en el Plànol de síntesi de l'evolució urbana d'aquest estudi històric, que es reproduïx a continuació:



D'altra banda, en aquest tram final dels carrers de la Mare de Déu de la Roca i del carrer d'Amunt, en els anys previs a la redacció del POUM, s'havia ja concedit diverses llicències per a construccions residencials que tenen molt poca o cap relació amb el teixit propi del Nucli antic, i a alguns dels seus paràmetres urbanístics. Es tracta d'edificis plurifamiliars, o de promocions d'habitatges adossats, corresponents a les imatges següents:



Finalment cal destacar també que en el tram final del carrer d'Amunt, i a l'altre costat del carrer de la Mare de Déu de la Roca on es planteja aquesta modificació puntual, la qualificació urbanística que el POUM preveu és de ciutat jardí (clau 5.4.2), amb tipologia d'edificació aïllada d'habitatges unifamiliars o plurifamiliars.

A la vista d'aquestes circumstàncies sembla evident que la qualificació de les dues illes que són objecte d'aquesta Modificació puntual amb la clau 1, Nucli Antic, s'ha de considerar poc coherent amb els límits reals del que efectivament correspon al Nucli Antic de Mont-roig del Camp, i per tant es considera justificada la modificació de la seva qualificació actual, clau 1, per una nova clau més ajustada a la realitat física, social, històrica i urbanística del lloc.

Precisament de l'observació del plànol d'ordenació del POUM en el conjunt del nucli urbà de Mont-roig del Camp se'n pot deduir que al voltant de la delimitació del Nucli antic, habitualment es disposa una cobertura corresponent a la qualificació d'edificació segons alineació a vial, identificada amb la clau 2, i amb diverses subclaus, que la mateixa normativa del POUM descriu com a "teixits dels eixamples de la vila". Pretén regular l'edificació a partir de referir les condicions a regles d'arquitectura fixades a partir de les alineacions i rasants dels vials i d'una ordenació igualitària de les illes regulars.

L'observació dels paràmetres corresponents a la subclau 2.2 permet concloure que en termes generals és pràcticament assimilable a la que la mateixa normativa fixa per a la clau 1, Nucli antic, amb l'excepció dels paràmetres que en aquesta última clau no estan definits, i alguns altres aspectes que són més propis dels creixements d'eixample que no de la consolidació del nucli antic.

Per totes aquestes raons es considera que és convenient modificar la qualificació urbanística atribuïda pel POUM per a les dues illes delimitades en els plànols d'ordenació, per canviar la clau 1, Nucli Antic, actual, a una nova subclau de la zona 2, Zona d'edificació segons alineació a vial, i que pren com a base la subclau 2.2. En el quadre següent es resumeixen les condicions i paràmetres aplicables a la clau 1, a la subclau 2.2, i a la proposta de nova subclau 2.2B:

PARÀMETRE	CLAU 1	SUBCLAU 2.2	SUBCLAU 2.2B
Ordenació	Segons alineació a vial	Segons alineació a vial	Segons alineació a vial
Parcel·la mínima	Es prohibeix la modificació de les unitats parcel·làries. No estableix paràmetre de parcel·la mínima. Admet agrupació de dues parcel·les del mateix titular, confrontants, una amb front a carrer i l'altra no.	80 m ²	80 m²
Façana mínima	No estableix paràmetre de façana mínima.	5 m, però s'admet l'edificació en parcel·les de front inferior si estan inscrites al Registre des d'abans de l'Apr. Inicial del POUM, i tenen més de 70 m ² i 5 m façana.	5 m
Edificabilitat	---	La que resulta de la definició de ptes., fondària, etc.	La que resulta de la definició de ptes., fondària, etc.

Fondària aplicable	Assenyalada en plànol. Si no s'indica, illa densa.	Assenyalada en plànol. Màxim 25 m.	Assenyalada en plànol. Màxim 25 m.
Fondària edificable PB	Edificable 100% si no es destina a habitatge.	Edificable 100% si no es destina a habitatge.	Edificable 100% si no es destina a habitatge.
Altura reguladora Nombre de plantes	Per substitució: 9,80 m (PB+2PP) 6,80 m (PB+1PP) quan ho estableix el plànol. Per rehabilitació, l'actual.	9,80 m (PB+2PP) Reducció en partió posterior	9,80 m (PB+2PP)
Entresolat PB	En substitució no s'admet.	--	No s'admet.
Composició façana	Proporcions verticals i segons eixos verticals definits.	--	--
Coberta	Prioritàriament inclinada, amb teula àrab. No s'admeten canals i baixants PVC.	Obligatòriament plana	Plana o inclinada (en aquest cas, teula àrab, màxim 30% pendent). No s'admet planta àtic.
Voladissos	Cossos sortints oberts (balcons): Vol màx. 70 cm a més d'1 m mitgera. No superar ample vorera. Gruix màxim part resistent 17 cm. Altura lliure sobre carrer superior a 3,50 m.	Sí a cossos sortints: Vol màx. 1/10 ample carrer i màx. 1,20 m, a més d'1 m mitgera Altura lliure sobre carrer més ample de 12 m, 3,50 m, i inferior a 12 m, 5,0 m. Ocupació màxima façana: 50% de la longitud. No s'admeten en façana posterior.	Cossos sortints oberts (balcons): Vol màx. 70 cm a 1 m de mitgera com a mínim. No superar ample vorera. Altura lliure sobre carrer superior a 3,50 m. No s'admeten els cossos sortints tancats.
Característiques constructives	Pot ser regulat per un Pla de Millora. Baranes: brèndoles i passamà ferro massís. No s'admet fusteria PVC. En altres materials, colors imitant fusta. Façana: Pedra natural, arrebossats o 'estucs' blancs o terrosos i ocres.	--	--
Densitat	1 hab./100m ² construïts, amb sup. habitatge > 50 m ² . Màxim 20 habitatges. Façana < 30m, màx. 10 hab.	1 hab./100 m ² construïts Sup. habitatge > 60 m ² útils.	1 hab./100 m² construïts Sup. habitatge > 60 m² útils.
Usos	Habitatge, hotel, comerç, sanitari-assistencial, esportiu, oficines i administratiu, indústria, aparcament, associatiu, residència, cultural, educatiu, restauració i recreatiu (amb exclusió de discoteques i bars musicals).	Habitatge (també en PB, en franja separada 6 m de l'alineació de vial i sense depassar la fondària edificable de plantes superiors), hotel, comerç, sanitari-assistencial, recreatiu, esportiu, oficines i administratiu, indústria, associatiu, residència, cultural, educatiu, restauració i aparcament.	Habitatge, hotel, comerç, sanitari-assistencial, esportiu, oficines i administratiu, indústria, aparcament, associatiu, residència, cultural, educatiu, restauració i recreatiu (amb exclusió de discoteques i bars musicals).
Subsòl	Màxim 2 ptes. soterrani.	Màxim 2 ptes. soterrani.	Màxim 2 ptes. soterrani.

L'objectiu que persegueix aquesta Modificació puntual del POUM és d'adequar la qualificació urbanística de les illes afectades a la tipologia i característiques pròpies del teixit residencial on es troben, diferenciant-les de la consideració de Nucli Antic, ateses les condicions de protecció i conservació d'aquesta zona que cal protegir, i que no han de ser aplicables en l'àmbit de la Modificació puntual, pel fet que no en formen part.

Aquesta Modificació puntual es justifica en base a les següents característiques:

- Les illes que formen l'àmbit de la Modificació puntual no formen part del teixit urbà que l'anàlisi història del Nucli Antic delimita.
- La introducció d'una qualificació urbanística pròpia dels creixements en eixample és més coherent en aquesta zona de recent urbanització que no la del Nucli Antic, i representa una gradació adequada des del teixit del centre històric del municipi cap a la perifèria.
- La modificació de la qualificació urbanística no comporta cap increment en l'aplicació dels paràmetres relatius a l'aprofitament del sòl (edificabilitat, densitat, altura màxima, ocupació), i tanmateix permet una organització parcel·lària i compositiva menys restrictiva que la del Nucli Antic.
- La qualificació proposada per a aquest àmbit és pràcticament assimilable a la que ja correspon a altres àmbits del mateix nucli urbà de Mont-roig del Camp, situats també en el perímetre de la zona identificada com a Nucli Antic.

Aquesta Modificació puntual es tramita d'acord amb les determinacions de l'art. 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, i els articles 117 i 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC), aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

1.3. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

Les condicions urbanístiques actuals de l'àmbit a modificar corresponen a la clau 1, Nucli Antic, que es desenvolupen a l'article 164 de la Normativa urbanística del POUM:

Art. 164 Zona de nucli antic (Clau 1)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació del nucli antic del poble, corresponent als desenvolupaments històrics de carreres estrets i irregulars amb cases, sovint de façana estreta. Es tracta de mantenir el caràcter i la imatge mediterrània d'aquest teixit urbà i permetre, alhora, el procés de renovació i de substitució de l'edificació, sense assolir per això condicions de congestió urbana o d'edificació abusiva.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I USOS

Tipus d'ordenació:	Segons alineació a vial
Protecció de la parcel·lació (parcel·la i façana mínima)	Es prohibeix la modificació de les unitats parcel·làries existents en el moment de l'aprovació inicial d'aquest POUM i les unitats de projecte es correspondran com a màxim a aquestes unitats parcel·làries. Així no s'estableix el paràmetre de parcel·la i façana mínimes, ja que aquestes seran les existents en el moment de l'aprovació inicial del POUM. Com a excepció a aquesta regla, s'admet l'agrupació de dues unitats parcel·làries existents, sempre que ambdues siguin del mateix titular, que una d'elles tingui front a carrer i l'altra no, i que tinguin algun límit en comú.
Fondària edificable:	La fondària màxima edificable s'assenyala en els plànols d'ordenació de la sèrie II.2 a escala 1:2.000. Hi ha il·les en què la fondària edificable no ve definida i tenen la consideració d'illes denses.
Fondària edificable en planta baixa:	La planta baixa, més enllà de la fondària edificable de les plantes superiors, sempre que no sigui utilitzada com habitatge ni estigui qualificada de verd privat serà edificable en la seva totalitat.
Altura reguladora i nombre màxim de plantes:	En cas de substitució edificatòria, és a dir nova edificació bastida de bell nou a partir de l'enderroc de la construcció existent, es permet una altura màxima de 9,80 m, equivalent a planta baixa i dues plantes pis*. En cas de rehabilitació, és a dir de conservació i restauració i consolidació de la construcció existent, es permet l'altura i nombre de plantes actuals.
Entresolat en planta baixa:	En cas de substitució edificatòria no s'admet la construcció d'entresolat a la planta baixa
Composició façana:	Les obertures de façana, per damunt de la planta baixa, tindran proporcions verticals i s'ordenaran segons eixos de composició també verticals de la següent manera: - façanes menors de 6 m d'ample màxim 2 eixos - façanes entre 6 i 8 m d'ample màxim 3 eixos - façanes entre 8 i 10 m d'ample màxim 4 eixos - façanes superiors a 10 d'ample màxim L/3 + 1 eix, essent L la longitud de façana. Per damunt la planta baixa la superfície total de les obertures de façana no superarà el 40% de la superfície de façana de les plantes pis. Es prohibeix la concentració de més del 50% de la superfície de forats en una sola planta. Les obertures se separaran un mínim de 80 cm de les mitgeres en planta pis i 45 cm en planta baixa.
Coberta:	La coberta serà prioritàriament inclinada, de teula aràbiga, prohibint-se expressament canalons i baixants de PVC o similar, es recomana de ceràmica, zinc, ferro fos o coure. En casos especials i suficientment justificats es podrà autoritzar una coberta plana.
Voladissos	Només s'admeten cossos sortints oberts (balcons) amb un màxim de 70 cm de volada, separats un mínim d'1 m de la mitgera, sense superar l'ample de la vorera, i en cap cas tindran un gruix de la part resistent superior als 17 cm. El voladís estarà separat com a mínim 3,50 m de la rasant del carrer.
Característiques constructives	L'interès històric i l'harmonia arquitectònica del Nucli Antic precisa una major protecció. Independentment d'un desenvolupament posterior més ampli que pugui establir un Pla de Millora, s'estableixen a continuació les següents condicions constructives mínimes: - Baranes de balcons: seran amb brèndoles i passamà de ferro massís. - No s'admet la fusteria de PVC. Pel que fa als altres materials de fusteria, seran amb colors imitant la mateixa fusta. - Tractament de façana: A base de pedra natural, arrebossats o "estucs" blancs o de la gama dels terrosos i ocres.
Densitat d'habitatges	1 habitatge com a màxim per cada 100 m ² construïts, limitant a 50 m ² útils la superfície mínima per habitatge. Per a parcel·les amb una longitud total de façana superior als 30 metres lineals, el nombre màxim d'habitatges podrà ser igual a la part sencera de dividir la longitud de façana entre 3; en cap cas podrà ser superior a 20 habitatges. Per a parcel·les amb una longitud de façana igual o inferior a 30 metres lineals s'admet com a màxim 10 habitatges per unitat parcel·lària. L'aplicació d'aquesta normativa, pel que fa a edificis o àmbits catalogats, serà possible sempre i quan no impliqui l'alteració dels aspectes compositius de l'edifici o de l'àmbit que puguin representar una pèrdua de valor patrimonial, i en qualsevol cas, estarà limitada al que s'estableixi al Capítol VIII d'aquesta Normativa urbanística, de protecció d'elements d'interès historicoartístic.
Condicions d'ús:	Usos admesos: Habitatge: Es permet. Hoteler: S'admet ajustant-se als paràmetres i condicions de l'edificació d'aquesta zona i sempre que es disposi dels espais comuns reglamentats per la llei i de la previsió d'aparcament establerta per aquesta normativa. Comerç: S'admet en planta baixa i en edificis exclusius d'acord amb la normativa sectorial i amb l'obligatorietat d'insonoritzar-se per tal d'evitar perjudicis i molèsties sobre els edificis veïns. Sanitari-Assistencial: S'admet Esportiu: S'admet Oficines i Administratiu: S'admet Indústria: S'admet la indústria en 1ª Categoria i limitada en planta baixa i amb estricte aïllament acústic (amb transmissió de menys de 30 db a l'exterior) i aparells de potència inferior a 1 KW. Aparcament: S'admet També s'admeten els usos associatiu, de residència, cultural, educatiu, restauració i recreatiu amb exclusió de discoteques i bars musicals.
Regulació del subsòl	S'admet un màxim de dues plantes soterrani d'acord amb la regulació continguda a les Ordenances.

* L'altura màxima es limita a 6,80 m, equivalent, a planta baixa i pis en aquells casos que així es grafia específicament als plànols normatius de la sèrie II-2 a escala 1/2000.

D'altra banda, la creació d'una nova subclau 2.2B a la zona 2 comportarà la modificació de l'article 165 de la mateixa Normativa urbanística, que actualment té aquest redactat:

Art. 165 - Zona d'edificació segons alineació a vial (clau 2)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona comprén els teixits dels eixamples de la vila. Regula l'edificació a partir de referir les condicions a regles d'arquitectura fixades a partir de les alineacions i rasants dels vials i d'una ordenació igualitària a les illes regulars.

2. SUBZONES

En funció de les intensitats d'edificació s'estableixen tres sub-zones:

- 2.1 - edificació alineada de PB+3 PP(sense àtic)
- 2.2 - edificació alineada de PB+2 PP (sense àtic)
- 2.2 A edificació alineada de PB+2 PP + àtic

4. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ,EDIFICACIÓ I USOS

SUBZONES	2.1	2.2	2.2A
Tipus d'ordenació:	Segons alineació a vial.		
Parcel·la mínima	90 m ²	80 m ²	90 m ²
Façana mínima	Serà de 7 m.	5 m	7 m
Fondària edificable:	S'admet l'edificació en parcel·les de front inferior a l'establert quan la seva inscripció en el registre de la propietat sigui anterior a la data d'aprovació inicial del POUM de Mont-roig del Camp, sense que en cap cas sigui inferior als 70 m ² i a 5 m de façana mínima.		
Fondària edificable en planta baixa:	La fondària màxima edificable s'assenyala en els plànols d'ordenació a escala 1:2.000. En cap cas serà la fondària més gran de 25 m.		
Altura reguladora màxima:	12,50 m *	9,80 m *	9,80 m *
Nombre màxim de plantes:	PB+3PP(sense àtic)	PB+2PP	PB+2PP + àtic
Cos àtic:	Per a la subzona on s'admet un cos àtic, aquest es regularà 3 m de l'alineació a carrer i la llum lliure màxima, entre forjats, serà de 2,60 metres. Per sobre la coberta, sigui de l'àtic o no, i per a totes les subzones no s'admetrà cap mena d'altre cos d'edificació, excepte els cossos necessaris sobresortint un màxim d'1,30 m per damunt de la coberta que incorpori la sortida pel manteniment i control de la coberta, així com també s'admet la coberta del pati o celobert i la part del cos de l'ascensor que tampoc en cap cas superaran 1,30 m per damunt del paviment de l'última coberta sigui àtic o no.		
Coberta:	La coberta dels edificis serà obligatòriament plana.		
Cossos sortins:	Quan es projectin cossos volats sobre l'alineació de façana reuniran les següents condicions: <ul style="list-style-type: none"> • Sortint màxim: 1/10 de l'ample del carrer i com a màxim 1,20 m. • Separacions a veïns: Un metre a l'eix de la mitgera. • Altura mínima sobre la rasant del carrer: En carrers de menys de 12 m, 5 m com a mínim. En carrers de 12 m i més, 3,50 m com a mínim. • Ocupació màxima de façana dels cossos sortins tancats: el 50% de la longitud de façana. No s'autoritzen cossos sortins sobre la línia posterior de la fondària edificable. 		
Densitat d'habitatges	Es fixa una densitat màxima d'un habitatge per a cada 100 m ² construïts i un mínim de 60 m ² útils per habitatge.		
Edificabilitat	La que resulta de la definició d'altures, ample de la fondària edificable i resta de paràmetres reguladors.		

Condicions d'ús	<p>Usos admesos:</p> <p>Habitatge: Es permet. **</p> <p>Hoteler: S'admet ajustant-se als paràmetres i condicions de l'edificació d'aquesta zona i sempre que es disposi dels espais comuns reglamentats per la llei i de la previsió d'aparcament establerta per aquesta normativa.</p> <p>Comerç: S'admet en planta baixa d'acord amb la normativa sectorial i amb l'obligatorietat d'insonoritzar-se per tal d'evitar perjudicis i molèsties als edificis veïns.</p> <p>Sanitari - Assistencial: S'admet</p> <p>Recreatiu: S'admet amb exclusió de les discoteques i bars musicals.</p> <p>Esportiu: S'admet</p> <p>Oficines i Administratiu: S'admet</p> <p>Indústria: S'admet la indústria en 1ª Categoria i 2ª limitada a les situacions 1a, 1b, 2a, 2b, 3a i 3b.</p> <p>També s'admeten els usos associatiu, de residència, cultural, educatiu, restauració i aparcament.</p>
Regulació del subsòl	S'admet un màxim de dues plantes soterrani d'acord amb la regulació continguda a les Ordenances.

* En façana l'edificació es projectarà alineada a vial. En la partió posterior es separarà 1/5 de l'altura reguladora màxima i com a mínim 3 m a partir de la planta primera quan no vingui definida la fondària edificable en els plànols.

** L'ús d'habitatge també s'admet en planta baixa però a partir d'una franja de 6 m comptada des de l'alineació de vial o sistema d'espais lliures i sense depassar la fondària edificable de les plantes superiors. En qualsevol cas aquesta restricció no afecta a l'àmbit de les Femades, situat a llevant del carrer del Dr. J.A. Sagarra on s'admet l'habitatge en la totalitat de la planta baixa.

5. DISPOSICIÓ ESPECÍFICA

Per a totes les subzones d'edificació segons alineació a vial (clau 2.1, 2.2 i 2.2A) que es trobin edificades amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM, i amb l'edificació separada del vial, es podrà mantenir l'edificació actual podent-se edificar solament una planta més, sense superar l'altura màxima de la subzona en el cas que es vulgui conservar la separació a vial. A més, l'espai de separació al vial es mantindrà en bones condicions, tant si hi ha tanca del solar com si no. En aquest últim cas cal que el propietari urbanitzi i mantingui al seu càrrec, l'espai que hi ha entre l'alineació oficial del carrer i l'edificació. En el cas de promoció conjunta que afecti una illa sencera, es podrà atorgar llicència si una part del confrontant a carrer no s'edifica i, en aquest cas, caldrà integrar al conjunt edificatori la tanca de separació a carrer alineada a aquest últim.

1.4. CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ I ÀMBIT D'APLICACIÓ

La Modificació puntual número 12 del POUM afecta dues illes del nucli urbà de Mont-roig del Camp que el POUM vigent qualifica amb la clau 1, zona de Nucli antic, i delimitades pel carrer Mare de Déu de la Roca i pel carrer d'Amunt.

En els plànols d'informació i d'ordenació d'aquesta document s'indica aquest perímetre, i es delimita l'àmbit on serà d'aplicació la nova subclau 2.2B.

Normativament aquesta Modificació puntual afecta l'art. 165 de la Normativa urbanística del POUM, continguda al Volum VII, i que fa referència a la Zona d'edificació segons alineació de vial (clau 2).

2. REQUERIMENTS ESTABLERTS PER LA LLEI D'URBANISME

Aquesta Modificació puntual de planejament urbanístic té per objectiu la modificació de la qualificació urbanística de dues illes del nucli urbà de Mont-roig del Camp actualment qualificades amb la clau 1, Nucli Antic. Tanmateix dins l'àmbit de la modificació puntual no hi ha cap sistema d'espais lliures, zones verdes, o equipaments en general ni esportius en particular, de forma que no és aplicable l'apartat 1 de l'article 98 del TRLUC, en relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes que siguin objecte de modificació.

La modificació proposada no comporta tampoc l'increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos, raó per la qual tampoc és necessari incloure en la documentació les especificacions establertes a l'article 99 del TRLUC. Tampoc és aplicable l'article 100 del mateix TRLUC, que fa referència a les modificacions de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics perquè comporten increments de sostre, l'augment de densitat de l'ús residencial, la reordenació general d'un àmbit, o una actuació aïllada de dotació.

Tot i que entre els usos afectats pel redactat d'aquesta modificació de planejament hi figura el residencial, el fet que no es modifiqui l'edificabilitat ni els paràmetres relatius a la proporció de sostre per cada habitatge, fan que no es consideri necessària la inclusió de la **Memòria social** en aquest document.

Així mateix cal considerar que la Modificació proposada no té incidència mediambiental, pel fet que es tracta d'una actuació en sòl urbà existent i consolidat. Per aquest motiu no es considera necessària la redacció de l'**Informe ambiental**.

Pel que fa a la **justificació de la mobilitat**, cal dir que la Modificació puntual no afecta la vialitat existent o projectada en l'entorn inclòs dins el seu àmbit.

Els efectes de l'aprovació d'aquesta Modificació puntual no comporten conseqüències econòmiques o financeres que afectin les actuacions de planejament ja previstes al POUM. D'altra banda, el canvi de qualificació de les illes incloses dins l'àmbit de la Modificació puntual serà efectiva a partir de la seva aprovació definitiva i publicació al DOGC. Per tant no es considera necessària la redacció de l'**agenda i l'avaluació econòmica i financera** de les actuacions a desenvolupar, així com l'**informe de sostenibilitat econòmica**.

3. SUSPENSIÓ PRECEPTIVA D'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES

De conformitat amb el que disposa l'article 73.2 del TRLUC, l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar la suspensió de tramitació d'instruments de planejament i de gestió, així com de llicències urbanístiques, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. I d'acord amb el que preveu l'article 102 del RLUC, s'han de concretar els àmbits subjectes a suspensió i incorporar un plànol de delimitació d'aquests àmbits.

Per tal de determinar gràficament l'ÀMBIT DE LA SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES, la documentació gràfica d'aquesta Modificació puntual inclou un plànol de la seva delimitació (plànol 8), i que coincideix amb l'àmbit que és objecte d'aquesta Modificació puntual.

D'altra banda l'article 8.5.a.1r) del TRLUC indica que a més del plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, caldrà concretar el termini de suspensió i l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Pel que fa al TERMINI DE SUSPENSIÓ DE TRAMITACIONS I LLICÈNCIES, l'article 74 del mateix TRLUC estableix que els efectes d'aquesta suspensió en àmbits determinats, quan no s'ha adoptat cap acord de suspensió amb anterioritat a l'aprovació inicial de l'instrument de planejament, poden tenir una durada màxima de dos anys. Per la seva banda, l'article 103 del TRLUC, estableix que els efectes de la suspensió de llicències i tramitacions s'extingeix de forma automàtica pel transcurs del termini màxim indicat en aquest apartat; amb l'entrada en vigor d'aquesta Modificació puntual, o en el seu cas, amb la seva denegació; i finalment, en cas que l'administració competent acordi aixecar els efectes de l'acord de suspensió, en tot o en part de l'àmbit afectat, si s'acorda deixar sense efectes la tramitació d'aquest projecte.

Finalment cal indicar que, d'acord amb l'article 102.4 del RLUC, mentre estigui suspensa la tramitació de llicències i procediments d'acord amb l'article 73.2 del TRLUC, com és aquest cas, es poden tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.

DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT DE SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

L'àmbit de suspensió de llicències coincideix exactament amb l'àmbit de la Modificació puntual i es correspon amb les dues illes definides gràficament i descriptivament en aquest document:

Illa 1: Illa delimitada al sud pel carrer d'Amunt, entre els números de policia 72 i 80 d'aquest carrer; a l'oest per una parcel·la qualificada amb la clau 5.4.2 (actualment amb ús d'aparcament provisional en superfície); al nord per una parcel·la de verd privat (clau 10) i pel Sòl No Urbanitzable (SNU2); i a l'est per un camí prolongació de la Costa dels Cavallers.

Illa 2: Illa delimitada al sud pel carrer de la Mare de Déu de la Roca; a l'oest per la cruïlla dels carrers de la Mare de Déu de la Roca i el carrer d'Amunt; al nord pel carrer d'Amunt, i a l'est, per la Costa dels Cavallers.

4. NORMATIVA MODIFICADA

Art. 165 Zona d'edificació segons alineació a vial (Clau 2)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona comprèn els teixits dels eixamples de la vila. Regula l'edificació a partir de referir les condicions a regles d'arquitectura fixades a partir de les alineacions i rasants dels vials i d'una ordenació igualitària a les illes regulars.

2. SUBZONES

En funció de les intensitats d'edificació s'estableixen **quatre** subzones:

- 2.1 Edificació alineada de PB+3PP (sense àtic)
- 2.2 Edificació alineada de PB+2PP (sense àtic)
- 2.2A Edificació alineada de PB+2PP+àtic
- 2.2B Urbà tradicional residencial de PB+2PP (sense àtic)**

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I USOS

SUBZONES	2.1	2.2	2.2A	2.2B
Tipus d'ordenació:	Segons alineació a vial			
Parcel·la mínima	90 m2	80 m2	90 m2	80 m2
Façana mínima	Serà de 7 m	5 m	7 m	5 m
	S'admet l'edificació en parcel·les de front inferior a l'establert quan la seva inscripció en el registre de la propietat sigui anterior a la data d'aprovació inicial del POUM de Mont-roig del Camp, sens que en cap cas sigui inferior als 70 m2 i a 5 m de façana mínima.			
Fondària edificable:	La fondària màxima edificable s'assenyala en els plànols d'ordenació a escala 1:2.000. En cap cas serà la fondària més gran de 25 m.			
Fondària edificable en planta baixa:	La planta baixa, més enllà de la fondària edificable de les plantes superiors, sempre que no sigui utilitzada com habitatge ni estigui qualificada de verd privat serà edificable en la seva totalitat, i la seva coberta podrà utilitzar-se per a usos comunitaris.			
Altura reguladora màxima:	12,50 m (*)	9,80 m (*)	9,80 m (*)	9,80 m (*)
Nombre màxim de plantes:	PB+3PP (sense àtic)	PB+2PP	PB+2PP+àtic	PB+2PP

Cos àtic:	Per a la subzona on s'admet un cos àtic, aquest es regularà 3 m de l'alineació a carrer i la llum lliure màxima, entre forjats, serà de 2,60 metres. Per sobre la coberta, sigui de l'àtic o no, i per a totes les subzones no s'admetrà cap mena d'altre cos d'edificació, excepte els cossos necessaris sobresortint un màxim d'1,30 m per damunt de la coberta que incorpori la sortida pel manteniment i control de la coberta, així com també s'admet la coberta del pati o celobert i la part del cos de l'ascensor que tampoc en cap cas superaran 1,30 m per damunt del paviment de l'última coberta sigui àtic o no.			
Coberta:	La coberta dels edificis serà obligatòriament plana.	Plana o inclinada (en aquest cas amb teula àrab, màxim 30% pendent). No s'admet planta àtic.		
Cossos sortints:	<p>Quan es projectin cossos volats sobre l'alineació de façana reuniran les següents condicions:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sortint màxim: 1/10 de l'ample de carrer i com a màxim 1,20 m. - Separacions a veïns: Un metre a l'eix de la mitgera. - Altura mínima sobre la rasant del carrer: en carrers de menys de 12 m, 5 m com a mínim. En carrers de 12 m i més, 3,50 m com a mínim. - Ocupació màxima de façana dels cossos sortints tancats: el 50% de la longitud de façana. No s'autoritzen cossos sortints sobre la línia posterior de la fondària edificable. 	<p>Cossos sortints: Oberts.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vol màxim: 70 cm, sense superar l'ample de la vorera. - Separació a veïns: 1 m a l'eix de la mitgera. - Altura mínima sobre rasant de carrer: 3,50 m. 		
Densitat d'habitatges:	Es fixa una densitat màxima d'un habitatge per cada 100 m ² construïts i un mínim de 60 m ² útils per habitatge.			
Edificabilitat:	La que resulta de la definició d'altures, ample de la fondària edificable i resta de paràmetres reguladors.			
Condicions d'ús:	<p>Usos admesos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitatge: - Hoteler: - Comerç: - Sanitari-assistencial - Recreatiu: - Esportiu: - Oficines i administratiu: - Indústria: 	<p>Es permet. **</p> <p>S'admet ajustant-se als paràmetres i condicions de l'edificació d'aquesta zona i sempre que es disposi dels espais comuns reglamentats per la llei i de la zona previsió d'aparcament establerta per aquesta normativa.</p> <p>S'admet en planta baixa d'acord amb la normativa sectorial i amb l'obligatorietat d'insonoritzar-se per tal d'evitar perjudicis i molèsties als edificis veïns.</p> <p>S'admet.</p> <p>S'admet amb l'exclusió de les discoteques i bars musicals.</p> <p>S'admet.</p> <p>S'admet.</p> <p>S'admet la indústria en 1a categoria i 2a limitada a les situacions 1a, 1b, 2a, 2b, 3a i 3b.</p> <p>També s'admeten els usos associatiu, de residència, cultural, educatiu, restauració i aparcament.</p>		
Regulació del subsòl:	S'admet un màxim de dues plantes soterrani, d'acord amb la regulació continguda a les Ordenances.			
Regulació del subsòl	S'admet un màxim de dues plantes soterrani d'acord amb la regulació continguda a les Ordenances.			

- * En façana l'edificació es projectarà alineada a vial. En la partió posterior es separarà 1/5 de l'altura reguladora màxima i com a mínim 3 m a partir de la planta primera quan no vingui definida la fondària edificable en els plànols.
- ** L'ús d'habitatge també s'admet en planta baixa però a partir d'una franja de 6 m comptada des de l'alineació de vial o sistema d'espais lliures i sense depassar la fondària edificable de les plantes superiors. En qualsevol cas aquesta restricció no afecta a l'àmbit de les Femades, situat a llevant del carrer del Dr. J. A. Sagarra on s'admet l'habitatge en la totalitat de la planta baixa.

4. DISPOSICIÓ ESPECÍFICA

Per a totes les subzones d'edificació segons alineació a vial (clau 2.1, 2.2 i 2.2A) que es trobin edificades amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM, i amb l'edificació separada del vial, es podrà mantenir l'edificació actual podent-se edificar solament una planta més, sense superar l'altura màxima de la subzona en el cas que es vulgui conservar la separació a vial. A més, l'espai de separació al vial es mantindrà en bones condicions, tant si hi ha tanca del solar com si no. En aquest últim cas cal que el propietari urbanitzi i mantingui al seu càrrec, l'espai que hi ha entre l'alineació oficial del carrer i l'edificació. En el cas de promoció conjunta que afecti una illa sencera, es podrà atorgar llicència si una part del confrontant a carrer nos s'edifica i, en aquest cas, caldrà integrar al conjunt edificatori la tanca de separació a carrer alineada a aquest últim.

Mont-roig del Camp, febrer de 2016

L'arquitecte municipal

Josep M. Castells Cabré

5. PLÀNOLS

1. Informació: Situació
2. Informació: Cartografia de la zona
3. Informació: Ortofotografia
4. Informació: Reportatge fotogràfic
5. Informació: Estudi d'altures actuals
6. Informació: Planejament vigent
7. Ordenació: Planejament modificat
8. Ordenació: Àmbit de la suspensió de llicències i tramitacions

