



**AJUNTAMENT DE  
EL MASROIG**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL  
DEL POUM**

**Març 2020**

# MEMÒRIA DESCRIPTIVA

## **1, Antecedents**

En data 16/07/2014 es va publicar l'acord al DOGC, d'aprovació definitiva de 27 de juny de 2013 i les normes urbanístiques donant comformatat al Text Refòs del POUM de El Masroig, Expedient 2012/048272/T. a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text Refòs de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

El Pla avui vigent, incorpora les determinacions amb les característiques d'usos i intensitats dels diferents tipus de sòls, i en el cas del sòl urbà es delimitaven diversos polígons d'actuació per aquelles operacions urbanístiques en què es requerien actuacions de gestió urbanística integrada per la cessió i/o urbanització de terrenys públics.

## **2, Conveniència i Oportunitat**

Actualment, a març de 2020, en atenció al desenvolupament i execució del planejament per part dels interessos públics i privats, i atenent als mecanismes que la llei d'urbanisme preveu per la revisió del planejament, resulta adient la seua revisió pel que fa al Polígon d'Actuació 3, PAU3, mitjançant una modificació puntual del POUM, promoguda per l'empresa Orto Vins, ubicada al Masroig, que haurà de ser tramitada per l'ajuntament i aprovada per la comissió d'Urbanisme de Tarragona.

El PAU3 actualment ordena un sector de planejament de 1550m<sup>2</sup> de terreny destinada a sòl residencial per promoure habitatges d'iniciativa privada.

Queda situada a l'accés oest de la població, al límit del Sòl Urbà amb el Sòl No Urbanitzable, enfront de la Cooperativa Agrícola, entre la carrerera TV341 que prové de la N420 de Mora a Gandesa i la carretera T-734 del Masroig al Molar.

Es tracta d'un polígon compostat per dues propietats. Dins de l'àmbit d'actuació la finca 1 té 795m<sup>2</sup> de superfície, la finca 2 té 587m<sup>2</sup>, i han d'urbanitzar una superfície de viari, que correspon a la vorera enfront de la seua façana, de 168m<sup>2</sup>.

Els propietaris de la finca 1, manifesten la intenció de construir una nova activitat de celler a la parcel·la enfront de la cooperativa agrícola, inclosa actualment en el polígon d'actuació.

Els propietaris de la finca més a l'oest, al límit del sòl urba per la seua banda manifesten la seua voluntat d'inacció urbanística, fet que dificulta la gestió i el desenvolupament del polígon d'actuació per la implantació de la nova activitat.

### **3, Modificació i revisió del POUM**

D'acord amb l'article 5 són circumstàncies per la revisió quan es donin alguns d'aquest supòsits:

- les disfuncions entre les disposició del POUM i les necessitats reals del sòl per crear habitatges o establir activitats econòmiques.

Així mateix, en l'article 12 estableix que es podran modificar els àmbits establerts pel Pla.

### **4, Objecte de la Modificació Puntual**

L'objecte de la modificació puntual és la de convertir la qualificació residencial actualment vigent de la clau NA "Nucli Antic" a clau 7a "Industrial" per permetre la implantació d'una activitat industrial de celler, enfront de la Cooperativa Agrícola de la població.

La ordenació que es proposa principalment redueix el sostre total màxim actual adaptant-lo més racionalment a l'activitat industrial, i proposa un repartiment de sostre equilibrat i proporcional atenent a la dimensió de les finques, llur superfície aportada i les intensitats.

Es proposa l'extinció del polígon d'actuació, deslliurant els propietaris de les relacions intrínseques de reparcel·lació i urbanització, quedant la porció en sòl urbà directe, amb el compliment d'urbanització obligatori i necessari per l'assoliment del dret d'edificació, en el sòl actualment qualificat de sòl urbà no consolidat.

Pel que fa a la urbanització que el PAU regula, la vorera frontal a la parcel·la ha d'ésser urbanitzada, operació que ha de serà executada juntament amb els serveis bàsics d'urbanització, altrament necessari per exercir l'activitat en bones condicions d'accessibilitat a la instal·lació.

La ordenació es basa en incorporar una porció de sòl suficient i adequada per la nova activitat, atorgant una continuïtat de sòl a la finca colindant per ampliació de l'activitat, si s'escau. La finca colindant de la dreta, mirant al nord, no es modifica i actualment esta qualificada de residencial, a causa d'una edificació existent més un pati lliure d'edificació. És una parcel·la apta també en aquest sector de la població per poder ampliar l'activitat en el futur atès que actualment esta en venda. Hauria de transformar-se l'ús i la qualificació

amb una nova modificació puntual.

Amb aquesta operació se simplifica la gestió urbanística, es facilita la implantació d'una activitat econòmica, i es té en compte la possibilitat de creixement. Per altra banda l'execució de la urbanització de l'espai públic és més factible atès que el propietari majoritari arranjarà el front de vial de tota la façana.

## **5, Justificació de l'interès públic**

Resulta adequada la conversió d'ús pel foment de l'economia local la concentració d'activitat econòmica als afores de la població, en un emplaçament que amb bones comunicacions, que facilita la logística de transport de productes, la càrrega i descàrrega dels mateixos evitant el trànsit interior, i en definitiva la promoció de l'activitat principal d'elaboració de vins a la comarca del Priorat.

Per altra banda, El Masroig a l'igual que les poblacions veïnes d'interior, no té una demanda d'habitatge nou que justifiqui el manteniment d'aquesta qualificació residencial.

Existeixen nombroses edificacions buides al nucli antic amb operacions més adequades de manteniment i rehabilitació de les existents que representa una activitat més adequada pel que fa a polítiques d'habitatge, i existeixen sobradament altres indrets per desenvolupament d'habitatge nou, tant plurifamiliar com unifamiliar que no han estat encetades, d'ençà de l'aprovació del Pla Urbanístic.

Al terreny que ens ocupa, del nombre d'habitatges privats (18 ut) dels quals el 30% (6 ut) es preveuen de protecció oficial, existeix una previsió sobrada arreu de municipi, demanda que no s'esgotarà en el plaç de vigència del POUM, atesa la despoblació creixent que sofreixen les poblacions de l'interior per falta generalitzada d'incentius i d'oportunitats econòmiques per la població jove.

Cal recordar l'existència diversos polígons d'actuació que preveuen 42 HPO, en tot el municipi i no s'ha desenvolpat cap polígon d'actuació amb cap habitatge protegit construït en la meitat de vigència del Pla.

Existeix també un sòl no urbanitzable no delimitat per futurs creixements i un pla de millora urbana, en els que tampoc s'ha iniciat cap gestió per desenvolupar-los.

En el PAU3 no existeixen cessions a realitzar de vialitat ni tampoc de zones verdes o sòls per a equipaments. Tampoc existeixen edificacions fora d'ordenació per afectació d'alineacions de vials o espais públics.

Per tant la reparcel·lació només seria necessària per repartir els aprofitaments urbanístics i repartir la quota d'urbanització, qüestió que es podria resoldre, en aquest cas, amb la ordenació proposada i amb un condicionament d'execució de la urbanització al dret d'edificació, en caràcter previ o de forma simultània.

## **6, Marc Legal**

La proposta s'emmarca d'acord amb l'ordenament vigent a Catalunya en matèria urbanística, així com a l'empara de la legislació de sòl estatal i la resta de legislació urbanística vigent:

Pla Territorial del Camp de Tarragona aprovat definitivament el 12 de Gener de 2010 i publicat al DOGC 5559 de 3 de Febrer de 2010.

Pla d'ordenació urbanística municipal o en els seu defecte normes subsidiàries.

Text Refós de la Llei d' Urbanisme amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres.

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei del sòl.

Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.

Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.

Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

## 7, Planejament Vigent

### Article 119. PAU 3 Passeig de l'Arbre

OBJECTIUS: Consolidació d'una illa edificada al final del Carrer, urbanització de la vorera i els serveis urbanístics, al límit del sòl urbà.

ÀMBIT: Passeig de l'arbre, enfront del celler cooperatiu.

RÈGIM DE SÒL: Sòl urbà no consolidat.

SUPERFÍCIES:

Vials	169 m <sup>2</sup>	10,88 %
Residencial (R1a)	1.385 m <sup>2</sup>	89,12 %
<b>Total PAU 3</b>	<b>1.554 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

Ús Habitatge en qualsevol modalitat, unifamiliar o plurifamiliar.

S'ordenarà amb els paràmetres de la zona clau R1a, "Nucli Antic".

Les alineacions grafiades als plànols d'ordenació són obligatòries.

S'imputaran al sector els costos necessaris per a la connexió a l'estació depuradora d'aigües residuals del municipi de forma proporcional als cabals d'aigua subministrats.

Les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures d'abastiment (o bé, l'ampliació de les ja existents) corresponen als propietaris afectats per la nova actuació urbanística.

Les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament (o bé, l'ampliació de les ja existents) corresponen als propietaris afectats per la nova actuació urbanística.

EDIFICABILITAT, DENSITAT, I RESERVA HPP:

Sostre màxim: 1.896 m<sup>2</sup>

Nombre màxim d'habitatges: 18

Nombre mínim d' Habitatges HPO: 6

Reserva d'habitatges de protecció pública: com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre per a ús residencial de nova implantació, segons justificació de la memòria social.

Els terminis de construcció dels habitatges de protecció pública, en cap cas poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició



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

## 8, Descripció de la proposta.

A banda dels objectius generals ja descrits, la ordenació es formalitza amb la delimitació d'un terreny industrial, amb la qualificació A1 prevista al POUM, igual que la que gaudeixen les edificacions enfront de la parcel·la que es regula.

La delimitació del nou terreny industrial, de 60m de longitud de façana inclou les dues finques que formen l'actual polígon d'actuació, amb una profunditat edificable de 15m. Ocupa en planta 880 m<sup>2</sup>, i se li atorga un sostre fixe en planta primera per col·locació de les oficines o despatxos.

El sostre màxim inicial vigent es redueix un 35% i passa de 1896m<sup>2</sup> a 1242m<sup>2</sup> atès que per les característiques de l'activitat no es requereix un sostre tant extensiu. El nombre de plantes es redueix en una planta i queda establert en Planta Baixa més una Planta Primera.

El sostre màxim de la planta primera s'ha dimensionat per qüestions funcionals i depèn també del sistema constructiu emprat, que segurament serà prefabricat de formigó.

S'estableix en un sostre màxim absolut, sense atendre a nombres relatius com percentatges o índexs d'edificabilitat per equilibrar millor els nous drets de superfície, i que siguin equivalents als drets que regula el PAU3 vigent, al voltant del 60% el propietari amb més superfície i el 40% per al propietari amb meys, aproximadament.

## 9, Comparativa entre el Pla vigent i la proposta.

La comparació de les superfícies del mateix àmbit són les següents:

### Superfícies del PAU3

PAU 3		SÒL URBA NO CONSOLIDAT	
SÒL		M2	%
	VIALS	163	10,52%
	JARDI PRIVAT	755	48,71%
	RESIDENCIAL NA	632	40,77%
	TOTAL SECTOR	1550	M2 100,00%
SOSTRE	SOSTRE MAXIM	1896	M2
	EDIFICABILITAT NETA	3	m2st/m2sl
	EDIFICABILITAT BRUTA	1,2232258065	m2st/m2sl

## Superfícies de l'àmbit de la MP

<b>ÀMBIT de la MP</b>		SOL URBÀ NO CONSOLIDAT			
SÒL		M2			%
	VIALS	163			10,52%
	JARDI PRIVAT	505			32,58%
	INDUSTRIAL 7a	882			56,90%
	TOTAL SECTOR		1550	M2	100,00%
SOSTRE		PB	P1		
	PROPIETARI 1	568	284	852	
	PROPIETARI 2	314	157	471	
	SOSTRE TOTAL	882	441	1323	MÀXIM

### **10, Execució i Gestió del Planejament**

L'àmbit queda qualificat en Sòl Urbà No Consolidat

Per l'exercici del dret d'edificació la parcel·la haurà de proveir els serveis urbanístics bàsics i adquirir la condició de solar tal com regula l'article 29 i 30 de la LUC.

### **11, Formulació i tramitació**

La present modificació puntual del es NNSS està promoguda per l'Ajuntament d'acord amb l' establert a l'article 76.2 del Text Refós de la Llei d' Urbanisme amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres.

La redacció del present document ha estat realitzada per Jaume Bel Homedes, arquitecte en exercici lliure de la professió, competent segons el que s'estableix en la Disposició addicional Tretzena: Professionals que intervenen en la redacció del planejament urbanístic del Text Refós de la Llei d' Urbanisme.

La present Modificació de Planejament s'ajustarà a allò que s'estableix en els articles 80, 85 i 96 del Text Refós de la Llei Urbanisme.



## **12, Agents**

Promotor:

Orto Vins Masroig SL  
B-43957752  
Carrer Major 10  
43736 El Masroig

Redacció del document:

Estudi Bel Arquitectura i Urbanisme SLP  
B-43581214  
Plaça d'Espanya 8, 2, 1a  
43500 Tortosa

Arquitecte representant:

Jaume Bel Homedes.  
NIF: 40926289C  
Arquitecte  
Num de Col.legiat 23.644/6  
Col.legi d'Arquitectes de Catalunya.

Administració actuant:

Ajuntament de El Masroig  
Tarragona

# **NORMES URBANISTIQUES**

## **Article 1. Àmbit d'aplicació de la MP**

L'àmbit d'actuació es correspon a l'actual delimitació del PAU3, de superfície 1550 m2 de sòl. Queda delimitada al plànol d'ordenació 01.

## **Article 2. Supressió del PAU3.**

Queda suprimit el Polígon d'Actuació 3, "PAU3 Passeig de l'Arbre", regulat per l'article 119 del POUM.

## **Article 3. Règim del sòl**

El sòl delimitat pel perímetre del PAU3 esdevé Sòl Urbà No Consolidat.

## **Article 4. Qualificació del sòl.**

El sòl corresponent a l'àmbit del polígon extingit es qualifica amb les següents zones i sistemes, d'acord amb el plànol d'ordenació 03.

Zones

Clau JP Jardí Privat.

Clau 7a Industrial.

Sistemes

Clau SV, Sistema Viari.

Les determinacions de la zona JP queden regulades per l'article 6 d'aquesta modificació puntual.

Les determinacions de la zona A1 Industrial queden regulades per l'article 116 del POUM.

Les condicions particulars d'edificació de la clau A1 del present àmbit queden regulades per l'article 7 d'aquesta modificació puntual. Pel no especificat en aquest article preval el que regula l'article 116 del POUM.

Les determinacions pel que fa al sistema viari queden regulades per l'article 80 "Definició de sistemes" i 97, "Vials" del POUM.

## **Article 6, Zona NE No Edificable. Clau JP**

Correspòn a l'espai no edificable lliure de parcel.la no ocupada per l'edificació, de titularitat privada i destinada a l'ús complementari assignat a l'activitat principal. No es permeten edificacions auxiliars.

Es podran autoritzar instal.lacions a l'aire lliure associades a l'activitat que no requereixin sostre construït (coberts lleugers desmuntables, per petites instal.lacions de climatització o similars)

## **Article 7. Regulació de l'edificació. Paràmetres. (Clau A1a)**

Es crea una subclau per regular les condicions específiques de la clau A1 per al present àmbit de la modificació puntual. Les definicions de conceptes correspòn a les normes particulars i les determinacions comuns per a zones i sistemes de l'article 116 del POUM.

Tipus d'ordenació: Alineació a vial

Alineacions: L'alineació del plànol d'ordenació és obligatòria

Profunditat edificable: 15 m

Nombre de plantes: Planta baixa + 1

Alçada reguladora màxima: 8 metres

Soterranis: Es permeten

## **Article 8. Sostre màxim de la Clau A1a**

El sostre màxim per a cada parcel.la es determina pel grafiat al plànol d'ordenació i s'ha calculat seguint el criteri de proporcionalitat dels drets de superfície atorgats a cada propietari derivat de l'extinció del polígon d'actuació PAU3.

L'edificabilitat de cada parcel.la, per tant, serà el resultat de l'aplicació del sostre màxim fixe d'acord a la superfície de sòl edificable.

### **Parcel.la 1**

Planta Baixa: Sostre Màxim 568 m<sup>2</sup>

Planta Primera: Sostre màxim 284 m<sup>2</sup>

Sostre màxim total 852 m<sup>2</sup>

### **Parcel.la 2**

Planta Baixa: Sostre Màxim 314 m<sup>2</sup>

Planta Primera: Sostre màxim 157 m<sup>2</sup>

Sostre màxim total: 471 m<sup>2</sup>

## **Article 9, Condicions d'Ús**

Les condicions d'ús corresponen a les següents a l'àmbit d'actuació.  
Pel no especificat en el present document preval l'article 116 del POUM.

Ús industrial:

- L'ús global és l'industrial.
- S'autoritzen amb caràcter particular la creació i transformació de productes derivats de l'activitat vinícola, i de creació i transformació d'altres productes de procedència agrícola i/o similars, propis de l'activitat de promoció de productes de la comarca.

Ús comercial:

Tot i que l'ús principal és l'industrial s'admet el comerç al detall de productes procedents de l'explotació o transformació de la terra, (a mode d'exemple com vins i caves, fruits, olis) o altres productes derivats o equivalents de caràcter agrari principalment.

Oficines:

S'admeten només les oficines o despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.

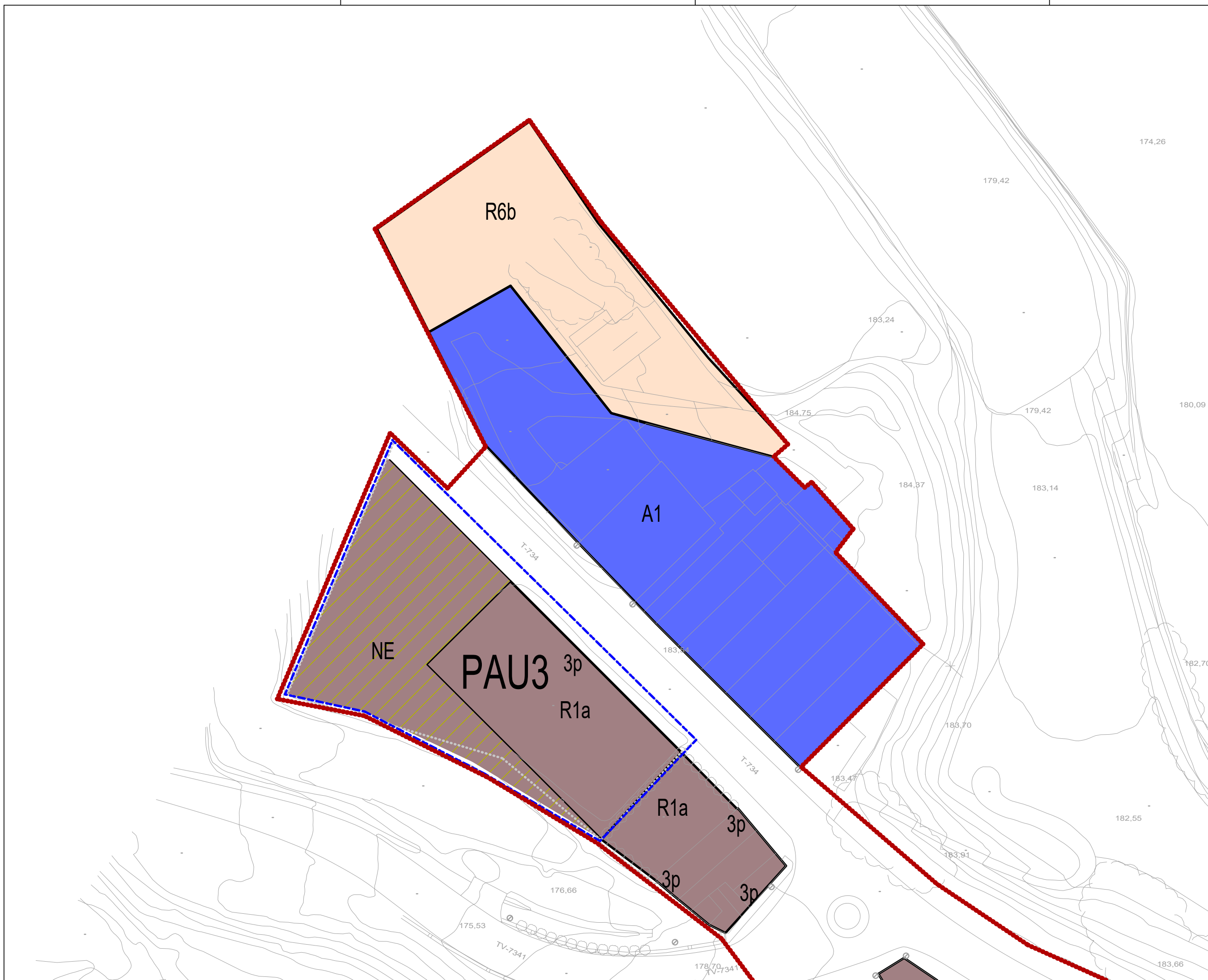
## **Article 8. Execució de la Urbanització**

Ateses les característiques de Sòl Urbà no Consolidat de l'àmbit de la MP, l'urbanització del front de façana haurà de ser executada amb els serveis urbanístics pertinents especificats als articles 29,30 i ss del TRLUC, amb caràcter previ o simultàneament a l'edificació per adquirir la condició de solar en Sòl Urbà Consolidat.

Signat:

Jaume Bel Homedes  
Arquitecte.  
Nº Col.legiat 23.644/6 pel  
CoAC

# PLÀNOLS D'ORDENACIÓ



**SÒL URBA**

**ZONES**

- CLAU R1 NUCLI ANTIC
- CLAU R6 CASES AILLADES
- CLAU A1 INDUSTRIAL
- CLAU NE ESPAI NO EDIFICABLE
- R1a Nucli Antic Especifica
- R1a Cases aïllades noves
- R1a Cases aïllades existents

**SISTEMES**

- CLAU SV ESPAIS LLIBRES I ZONES VERDES
- CLAU SE EQUIPAMENTS
- CLAU ST SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS
- CLAU SH HABITAGE DOTACIONAL

**---** LIMIT SOL URBA

**- - -** SND

**- - -** SOL URBANITZABLE NO DELIMITAT

**- - -** PAU

**- - -** POLIGON ACTUACIÓ URBANÍSTICA

**- - -** AMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

**AJUNTAMENT DEL MASROIG**

---

**MODIFICACIO PUNTUAL 001**

---

Emplaçament  
**TM D'EL MASROIG**

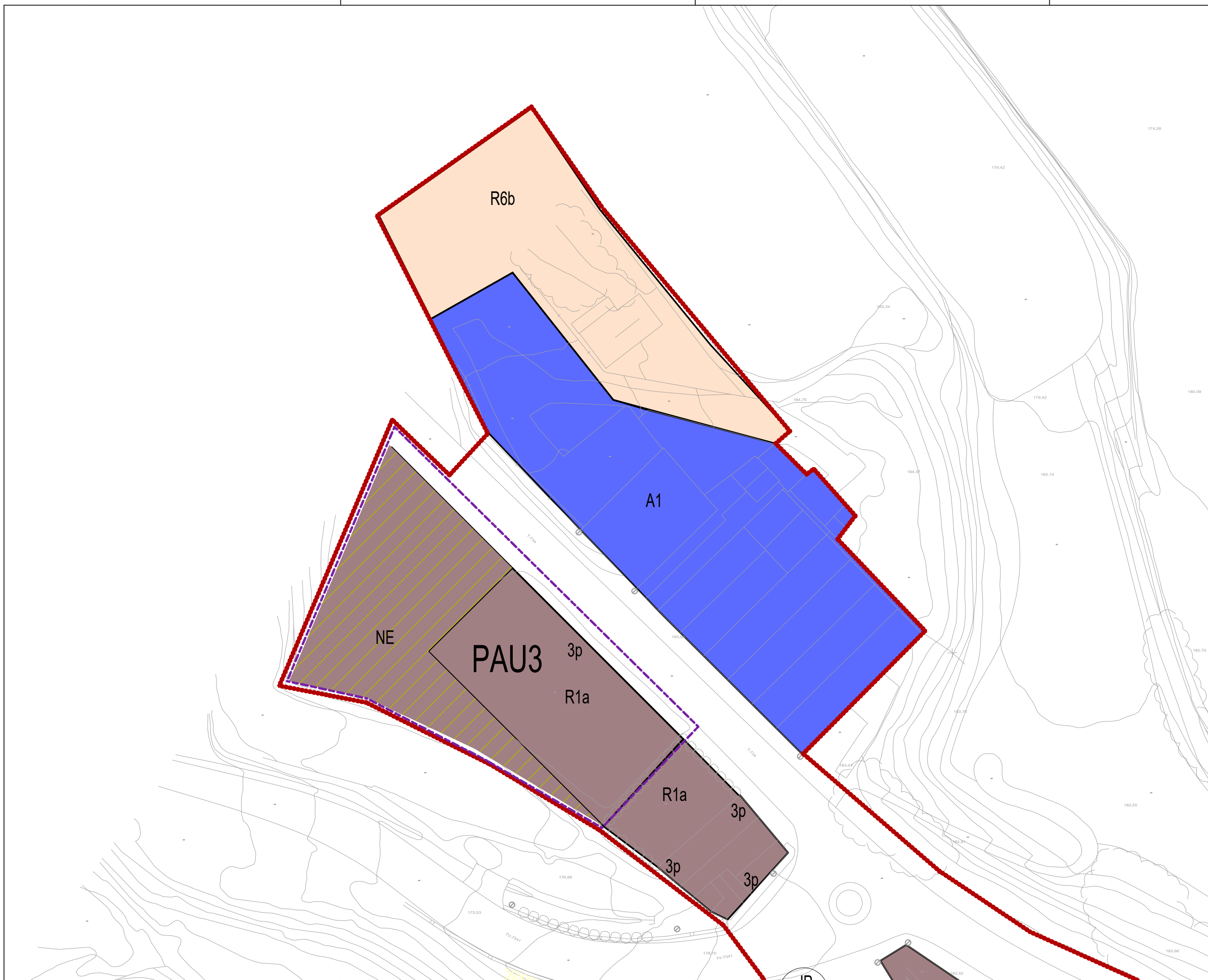
Títol del Plànol  
**AMBIT DE LA MODIFICACIO PUNTUAL**

---

Autor del Projecte  
**JAUME BEL HOMEDES ARQUITECTE**

---

Data <b>MARÇ 2020</b>	Nº Plànol <b>01</b>
E: 1/1.000 <span style="float: right;">20</span>	



**SÒL URBÀ**

**ZONES**


- CLAU R1 NUCLI ANTIC
- CLAU R6 CASES AILLADES
- CLAU A1 INDUSTRIAL
- CLAU NE ESPAI NO EDIFICABLE
- R1a Nucli Antic
- R1a Nucli Antic Especifica
- R1hp Nucli Antic Habitatge Prot
- R6a Cases aïllades noves
- R6a Cases aïllades existents

**SISTEMES**

- CLAU SV ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES
- CLAU SE EQUIPAMENTS
- CLAU ST SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS
- CLAU SH HABITAGE DOTACIONAL

**LIMIT SOL URBÀ**

- SND
- SOL URBANITZABLE NO DELIMITAT
- PAU
- POLIGON ACTUACIÓ URBANÍSTICA



**AJUNTAMENT DEL MASROIG**

---

**MODIFICACIÓ PUNTUAL 001**

---

Emplaçament  
**TM D'EL MASROIG**


---

Títol del Plànol  
**PLANEJAMENT VIGENT**

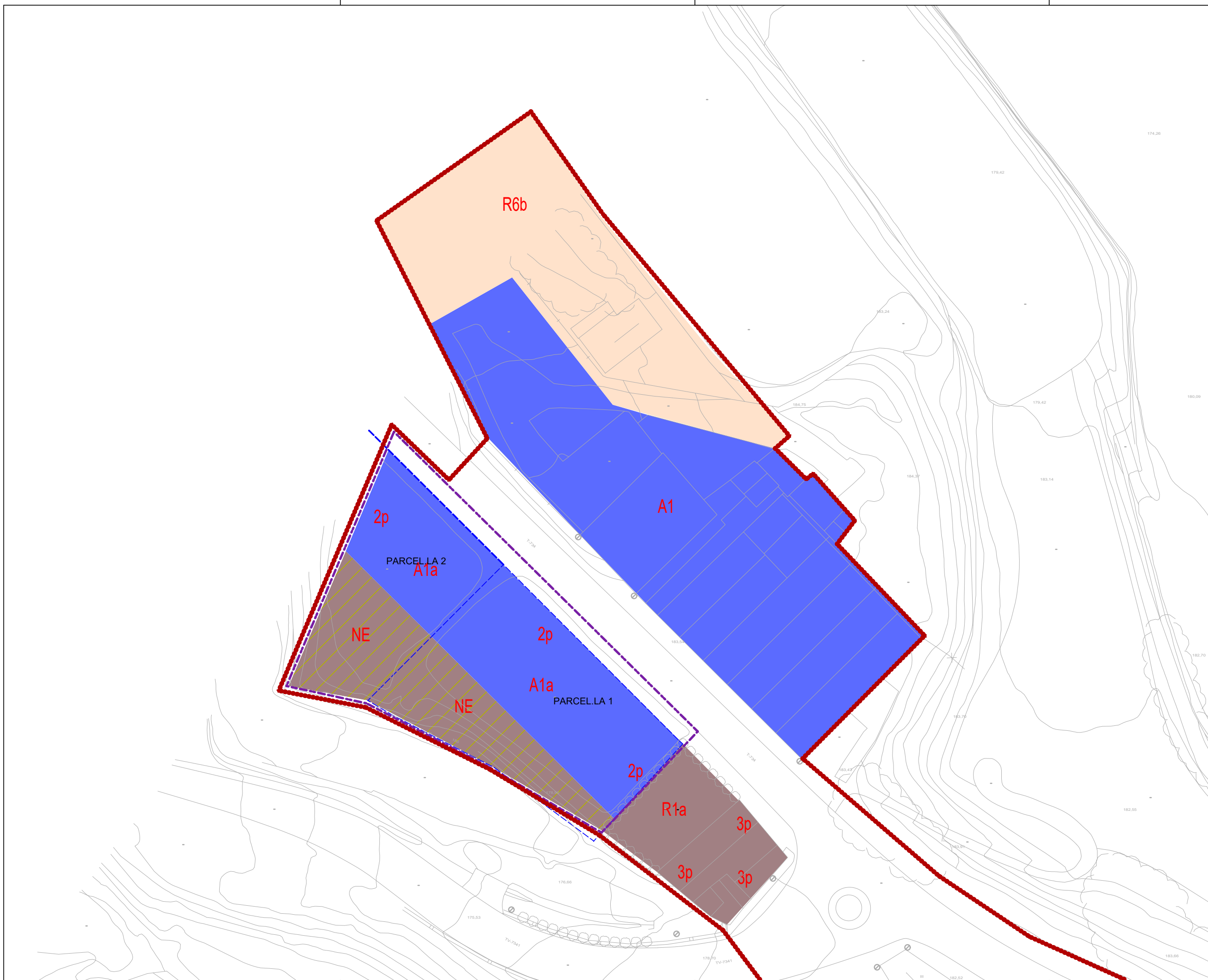
---

Autor del Projecte  
**JAUME BEL HOMEDES  
ARQUITECTE**

---

Data <b>MARÇ 2020</b>	Nº Plànol <b>02</b>
E: 1/500	





**SÒL URBÀ**


**ZONES**

- CLAU R1 NUCLI ANTIC
- CLAU R6 CASES AILLADES
- CLAU A1 INDUSTRIAL
- CLAU NE ESPAI NO EDIFICABLE
- R1a Nucli Antic
- R1a Nucli Antic Especifica
- R1hp Nucli Antic Habitatge Prot
- R6a Cases aïllades noves
- R6a Cases aïllades existents

**SISTEMES**

- CLAU SV ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES
- CLAU SE EQUIPAMENTS
- CLAU ST SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS
- CLAU SH HABITAGE DOTACIONAL

..... LIMIT SOL URBÀ  
 - - - - - LIMIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL (Antic PAU3)  
 - - - - - LIMIT DE PROPIETAT



**AJUNTAMENT DEL MASROIG**

---

**MODIFICACIO PUNTUAL 001**

---

Emplaçament  
**TM D'EL MASROIG**

---

Títol del Plànol  
**NOVA ORDENACIÓ QUALIFICACIÓ DEL SÒL**

---

Autor del Projecte  
**JAUME BEL HOMEDES ARQUITECTE**

---

Data <b>MARÇ 2020</b>	Nº Plànol <b>03</b>
E: 1/1.000 <span style="float: right;">20</span>	