

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 2 DEL POUM DE POBOLEDA

MODIFICACIÓ PER A AFEGIR L'ÚS HOTELER A LA CLAU 3 ILLA OBERTA.

AJUNTAMENT DE POBOLEDA

JUNY DE 2019

Jordi Mercadé Virgili

Arquitecte del Consell Comarcal del Priorat

## MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 2 DEL POUM DE POBOLEDA

MODIFICACIÓ PER A AFEGIR L'ÚS HOTELER A LA CLAU 3 ILLA OBERTA.

### ÍNDEX

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA
  - 1.1 PROMOTOR
  - 1.2 ÀMBIT
  - 1.3 ANTECEDENTS
  - 1.4 OBJECTE
  - 1.5 MARC LEGAL DE LA MODIFICACIÓ
  - 1.6 FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ
  - 1.7 PLANEJAMENT MUNICIPAL VIGENT
  - 1.8 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ
  - 1.9 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
2. REQUERIMENTS DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME
  - 2.1 CESSIONS I RESERVES COMPLEMENTÀRIES
  - 2.2 AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA
  - 2.3 INFORME MEDIAMBIENTAL
  - 2.4 INFORME DE MOBILITAT
  - 2.5 MEMÒRIA SOCIAL
3. NORMATIVA
4. PLÀNOL

## 1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA.

### 1.1 PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL:

El promotor de la present Modificació Puntual del POUM de Poboleda, és el pròpi ajuntament de Poboleda.

### 1.2 AMBIT:

L'àmbit de la modificació afecta la clau 3 illa oberta.

### 1.3 ANTECEDENTS:

El Pla d'Ordenació Urbanística de Municipal de Poboleda va ser aprovat definitivament, per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en sessió de data 12 de novembre de 2009, i és vigent des de la seva publicació al DOGC núm. 5746, del dia 2 de novembre de 2010.

La Modificació Puntual del POUM de Poboleda "Correcció d'errada material en relació amb les línies de delimitació de zonificació, de parcel·les i de límit de sòl urbà en determinats punts d'unes parcel·les urbanes", va ser aprovada definitivament, per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en sessió de data 25 de febrer de 2014, i és vigent desde la seva publicació al DOGC núm. 6630, del dia 26 de maig de 2014.

La Modificació Puntual Número 1 del POUM de Poboleda a l'àmbit d'afectació de la normativa de regulació de les claus de sòl urbà: 1 de nucli antic, 2 d'eixample i 3 d'illa oberta, va ser aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en sessió de data 26 de març de 2015, i és vigent desde la seva publicació al DOGC núm. 6902, del dia 30 de juny de 2015.

### 1.4 OBJECTE:

L'Ajuntament de Poboleda promou una Modificació Puntual del POUM consistent en afegir l'ús hotel·ler a la clau 3, per tal d'eliminar el greuge que suposa respecte les altres claus d'ordenació. Ja que no es troba justificada aquesta variació respecte les altres claus i pel que fa al desenvolupament econòmic de la població és un altre recurs que el pot afavorir.

En l'esperit i justificació de la modificació número 1 ja hi figurava aquesta idea però en la redacció final de la normativa modificada no es va afegir.

### 1.5 MARC LEGAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL:

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el seu reglament
- Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- RDL 2/2008 de 20 de juny pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Estatal del Sòl.

- Decret 64/1014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre la protecció de la legalitat urbanística.

## 1.6 FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ:

La iniciativa de Modificació de les Normes de Planejament Urbanístic es de l'Ajuntament de Poboleda d'acord amb el previst a l'article 78 del TRLU.

El Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU), Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, admet aquest supòsit que aquí es proposa quan diu a l'art. 94: "El planejament urbanístic, atès que és una disposició administrativa de caràcter general, té vigència indefinida i és susceptible de suspensió, modificació i revisió."

L'art. 117.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU), Decret 305/2006, de 18 de juliol, diu: "S'entén per modificació del pla d'ordenació urbanística municipal la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals..."

L'article 38 de modificació de l'art.96 del TRLU, 3/2012 del 22 de febrer diu: "La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació."

Al respecte, l'art. 117.3 del RLU diu: "La tramitació de les modificacions... se subjecta al mateix procediment que la seva formació.

No obstant això,... no són obligatòries les actuacions preparatòries assenyalades a l'apartat 1, lletres b) i c) de l'article 101 d'aquest Reglament, i el tràmit d'audiència que preveu l'article 83.7 de la Llei d'urbanisme només s'ha de concedir, si s'escau, als ajuntaments el terme municipal dels quals confini amb l'àmbit de la modificació."

En aquest sentit l'art. 118.1 del RLU diu: "Les modificacions... han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:

- a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.
- b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
- d) Justificar el compliment, si s'escau, del increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme."

## 1.7 PLANEJAMENT MUNICIPAL VIGENT:

A continuació s'adjunta la regulació per la clau 3:

**Art. 138. Illa oberta (clau 3).**

### 1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació existent i de nova construcció generada preferentment en l'àmbit del carrer del Calvari i carrer de la Carrerada, pròpia de creixements dispersos i discontinus dels anys seixanta i setanta.

### 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

|                          |                                                  |
|--------------------------|--------------------------------------------------|
| Front mínim de parcel·la | 5,5 m. en noves segregacions, i un màxim de 15m. |
| Parcel·la mínima         | 120m2 o les existents.                           |

### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipus d'ordenació:                      | Alineada a vial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Densitat d'habitatges                   | 1 habitatge per parcel·la.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ocupació màxima                         | La forma de l'edificació així com le seeves aliniacions vindrà condiiconada en funció de les edificacions veïnes existents.<br><br>- Pel que fa a les mitgeres.<br><br>Si l'edificació veïna és adossada a mitgera, serà obligatori adossar a aquesta mitgera.<br><br>Si l'edificació veïna és exempta, serà obligatori deixar un mínim de 2m. |
| Fondària edificable                     | L'assenyalada en plànol d'ordenació (12m).<br><br>És obligatori que les construccions ocupin tota l'amplada de la façana.                                                                                                                                                                                                                      |
| Fondària edificable planta baixa        | 20 metres                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Punt d'aplicació de l'alçada reguladora | Segons articulat alineació vial.<br><br>El punt d'arrencada de la coberta no sobrepassarà els 0,40m per sobre de l'últim forjat.                                                                                                                                                                                                               |
| Alçada reguladora                       | 7,30m (PB+PP) i/o 10m (PB+2PP) segons plànol d'ordenació.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Nombre màxim de plantes                 | 2 plantes i golfa al 35% integrada en la cobert, segons plànol d'ordenació.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Alçades:                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| · soterrani                             | 2,40 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| · planta baixa                          | 3,00 m mínim i 3,50 amb cossos volats                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| · planta pis                            | 2,50 m. ( 2,70 m. Lliures entre forjats).                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Entresolat de planta baixa              | No admès                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Sotacoberta habitable                   | No tindrà la consideració d'habitatge i estarà vinculada a l'última planta                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Pendent màxim de la coberta             | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Cossos sortints</i>                | <p><i>Els cossos sortints tindran una volada màxima del 10% de l'amplada del carrer, no superant mai els 60 cm., no permetent-se els cossos tancats en carrers de menys de 8 m.</i></p> <p><i>La superfície en horitzontal de la volada dels cossos sortints del plànol de façana no podrà ser superior al 50% de la superfície total horitzontal de la volada en les plantes pis.</i></p> |
| <i>Dotació mínima d'aparcament</i>    | <i>2 places per habitatge.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Material i color de la façana</i>  | <p><i>Preferentment revestiment d'estucs amb colors de la gamma dels terres.</i></p> <p><i>Es prohibeixen els materials reflectants, brillants, granítics polits generalitzats.</i></p>                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Material i color de la coberta</i> | <p><i>Coberta inclinada: de teula ceràmica corba i amb colors terrosos matisats.</i></p> <p><i>Els elements de producció d'aigua calenta sanitària per energia solar es col·locaran sobre coberta plana evitant la visió des de la via pública.</i></p>                                                                                                                                    |

#### 4. CONDICIONS D'ÚS

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Usos admesos</i> | <p><i>Estan permesos els usos d'habitatge, comercial, oficines, sanitari, socio-cultural, bar-restauració, docent recreatiu, serveis i d'aparcament.</i></p> <p><i>A la plana baixa s'admeten també l'ús de magatzem i taller artesanal, assegurant que no puguin produir molèsties als veïns.</i></p> <p><i>S'admet l'ús industrial en l'activitat de celler o, en general, de les indústries artesanes, en instal·lacions de petit format que siguin compatibles amb l'ús d'habitatge.</i></p> <p><i>Al soterrani s'admeten els usos d'aparcament i magatzem</i></p> |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

En la clau 1 Zona del Nucli Antic, s'admeten practicament els mateixos usos tret dels serveis a més de l'ús hotel·ler.

#### 4. CONDICIONS D'ÚS

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Usos admesos</i> | <p><i>Habitatge, comercial, <u>hotel·ler</u>, oficines, sanitari, socio-cultural, bar-restauració, docent recreatiu i d'aparcament.</i></p> <p><i>A la plana baixa s'admeten també l'ús de magatzem i taller artesanal, assegurant que no puguin produir molèsties als veïns.</i></p> <p><i>S'admet l'ús industrial en l'activitat de celler o, en general, de les indústries artesanes, en instal·lacions de petit format que siguin compatibles amb l'ús d'habitatge.</i></p> <p><i>Al soterrani s'admeten els usos d'aparcament i magatzem.</i></p> <p><i>La possibilitat d'habitatge en planta baixa es concreta per habitatges adaptats segons legislació vigent en matèria de supressió de barreres arquitectòniques.</i></p> |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

En la clau 2 Zona d'eixample antic s'admeten practicament els mateixos usos a més de l'ús hotel·ler.

#### 4. CONDICIONS D'ÚS

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Usos admesos | <p><i>Habitatge, comercial, <u>hoteler</u>, oficines, sanitari, socio-cultural, bar-restauració, docent recreatiu, serveis, aparcament i totes aquelles activitats pròpies de la cultura del vi i l'enoturisme.</i></p> <p><i>A la plana baixa s'admeten també l'ús de magatzem i taller que siguin compatibles amb l'ús d'habitatge.</i></p> <p><i>S'admet l'ús industrial en l'activitat de celler o, en general, de les indústries artesanies, en instal·lacions de petit format que siguin compatibles amb l'ús d'habitatge.</i></p> <p><i>Al soterrani s'admeten els usos de magatzem i d'aparcament.</i></p> |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 1.8 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ D'AQUESTA MODIFICACIÓ PUNTUAL:

Un cop analitzada la reglació de les diferents claus de sòl urbà s'arriba a la conclusió que no es troba justificat que en les claus 1 (Zona del Nucli Antic) i 2 (Zona d'eixample antic) a nivell d'usos s'inclougui l'ús hoteler i en canvi a la clau 3 (Zona d'Illa oberta) no estigui contemplat.

A nivell de mobilitat la zona qualificada amb la clau 3 és assimilable a les altres dues pel que fa a amplada de carrers i accessibilitat.

A més la inclusió d'aquest ús és un altre recurs que pot afavorir el desenvolupament econòmic de la població.

#### 1.9 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ:

Per aconseguir l'objectiu previst en els apartats anteriors la present modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Pobolada proposa la modificació de la normativa següent:

S'afegeix l'ús hoteler al punt 4 de l'article 138:

**Art. 138. Illa oberta (clau 3).**

(...)

#### 4. CONDICIONS D'ÚS

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Usos admesos | <p><i>Estan permesos els usos d'habitatge, <u>hoteler</u>, comercial, oficines, sanitari, socio-cultural, bar-restauració, docent recreatiu, serveis i d'aparcament.</i></p> <p><i>A la plana baixa s'admeten també l'ús de magatzem i taller artesanal, assegurant que no puguin produir molèsties als veïns.</i></p> <p><i>S'admet l'ús industrial en l'activitat de celler o, en general, de les indústries artesanies, en instal·lacions de petit format que siguin compatibles amb l'ús d'habitatge.</i></p> <p><i>Al soterrani s'admeten els usos d'aparcament i magatzem</i></p> |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2. REQUERIMENTS DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME.

(Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol)

### 2.1 CESSIONS I RESERVES COMPLEMENTÀRIES (arts. 98, 99 i 100 TRLUC):

Les determinacions que resulten de la present Modificació Puntual no representen cap canvi pel que fa a la classificació del sòl, únicament suposa la introducció d'un ús en la normativa de regulació de la clau 3, el qual ja es troba contemplat en les claus 1 i 2, per la qual cosa la proposta no suposa un increment del sostre edificable, ni augment de la densitat de l'ús residencial, alhora que tampoc suposa una transforamció global dels usos previstos pel planejament.

Tampoc es produeix cap alteració en la zonificació o ús urbanístic dels espais lliures, zones verdes ni equipaments previstos en el planejament vigent.

En conseqüència amb l'exposat, el document no preveu cap increment de les cessions ni reserves complementaries de terrenys regulades a l'article 100 apartats 1, 2, i 3 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

La redacció i tràmit d'una modificació Puntual de planejament general s'ha d'adequar al que s'estableix a l'art. 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme. D'acord amb el redactat d'aquest article, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

### 2.2 AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA (art. 59.1.e TRLUC):

Les noves determinacions sobre sòl urbà són d'aplicació únicament en l'àmbit del terme municipal que ens ocupa. Tanmateix, la modificació proposada no suposa canvis en l'estudi econòmic financer del POUM vigent.

### 2.3 INFORME MEDIAMBIENTAL (art. 59.1.f TRLUC):

La modificació proposada pretén únicament la introducció d'un ús complementari en la normativa de regulació de la clau 3 per tal que es puguin desenvolupar els mateixos usos que a la resta de claus en sòl urbà. La proposta no té incidència mediambiental i per aquest motiu no es considera necessària la redacció de l'informe Ambiental.

### 2.4 INFORME DE MOBILITAT (art. 59.3.c TRLUC):

La modificació proposada pretén que s'admeti l'ús hotel·ler a la clau 3 tal com ja es permet a les claus 1 i 2 del sòl urbà.

En aquest sentit, el document a tràmit afecta terrenys que tenen la condició de sòl urbà.

La zona qualificada amb la clau 3 és assimilable a nivell d'amplada de carrers i accessibilitat a les zones qualificades amb les claus 1 i 2.



## 2.5 MEMÒRIA SOCIAL (art. 59.1.h TRLUC):

La proposta de modificació del POUM no afecta als objectius generals de producció d'habitatge protegit que té programats l'Ajuntament de Poboleda.

## 3. NORMATIVA

La normativa modificada per aquesta modificació és la següent:

**Art. 138. Illa oberta (clau 3).**

(...)

### 4. CONDICIONS D'ÚS

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Usos admesos | <p>Estan permesos els usos d'habitatge, <b>hoteler</b>, comercial, oficines, sanitari, socio-cultural, bar-restauració, docent recreatiu, serveis i d'aparcament.</p> <p>A la plana baixa s'admeten també l'ús de magatzem i taller artesanal, assegurant que no puguin produir molèsties als veïns.</p> <p>S'admet l'ús industrial en l'activitat de celler o, en general, de les indústries artesanes, en instal·lacions de petit format que siguin compatibles amb l'ús d'habitatge.</p> <p>Al soterrani s'admeten els usos d'aparcament i magatzem</p> |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Poboleda a la data de la signatura digital,

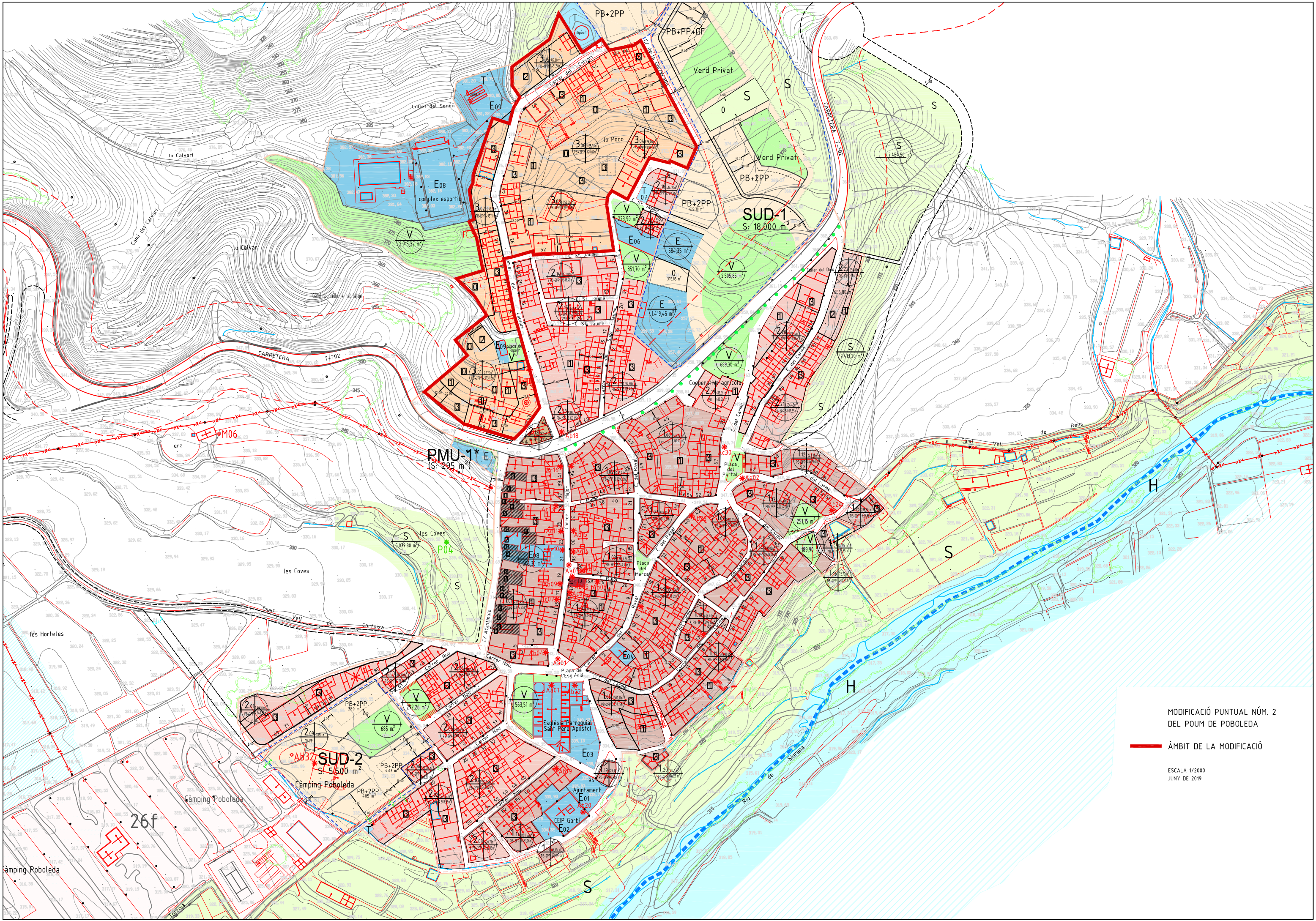
Jordi Mercadé Virgili

Arquitecte

Serveis Tècnics del Consell Comarcal del Priorat

#### 4. PLÀNOL





MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 2  
DEL POUM DE POBOLEDA

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

ESCALA 1/2000  
JUNY DE 2019