



Ajuntament de La Morera de Montsant

Aprovació Inicial

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE LA MORERA DE MONTSANT.

Article 112. Construccions pròpies d'una activitat rústica

EXP. 3355-2025 Abril 2026

MEMÒRIA I PLÀNOLS

Promotor: AJUNTAMENT DE LA MORERA DE MONTSANT
Arquitectes: ALBIN ARQUITECTES S.L.P.
 Francesc Albín i Collet
 Lluís Albín Ruiz

ÍNDEX:

INFORMACIÓ.....	1
1. Introducció.....	1
2. Objecte	1
3. Normativa vigent.....	2
ORDENACIÓ	5
4. Objectius, descripció i justificació de la Modificació.....	5
5. Interès públic de la Modificació	8
6. Normativa Modificació	8
7. Requeriments de la Llei d'Urbanisme.....	11
8. Cessions i reserves complementàries.....	13
9. Agenda	13
10. Identitat dels propietaris de drets	13
11. Informe de mobilitat.....	13
12. Informe mediambiental	13
13. Memòria social	14
14. Avaluació de l'impacte urbanístic en funció del gènere	14
PLÀNOLS	15

INFORMACIÓ

1. Introducció

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de La Morera de Montsant va ésser aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona en sessió de data 18 de desembre de 2008 i es va publicar al DOGC el 14 d'octubre de 2009.

2. Objecte

L'objectiu de la Modificació és adaptar els paràmetres edificatoris de les construccions vinculades a l'activitat rústica a les necessitats reals -de mecanització, emmagatzematge i transformació de productes agraris de les explotacions vitivinícoles-, mantenint criteris d'integració i protecció del territori.



Vista d'un paisatge rural de la Morera de Montsant

3. Normativa vigent

La normativa vigent és la corresponent al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de La Morera de Montsant va ésser aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona en sessió de data 18 de desembre de 2008 i es va publicar al DOGC el 14 d'octubre de 2009.

Els articles objecte de la present Modificació que formen part de la normativa són els següents:

Article 109. Disposicions generals per a l'edificació en sòl No Urbanitzable

1. En el medi rural s'admeten les actuacions específiques d'interès públic que preveu la legislació vigent, en àmbits que no siguin incompatibles per raó de la protecció dels seus valors, per l'existència de riscos naturals o per servituds per a la protecció del domini públic o perquè disminueixen significativament la permeabilitat del sòl o afecten negativament la connectivitat territorial.

Altrament, només s'admeten com a noves construccions les destinades a explotacions agrícoles, ramaderes, d'explotació de recursos naturals, les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària o les vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques respectant en tot cas les incompatibilitats i les determinacions dels diferents tipus de sòl no urbanitzable. Els nous habitatges o ampliació dels existents només s'admeten directa i justificadament associats a una explotació agrícola, ramadera o d'explotació de recursos naturals en condicions a la impossibilitat de fer servir una edificació existent.

2. La legislació vigent defineix que el planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en un catàleg específic les masies i les cases rurals susceptibles de reconstrucció de rehabilitació i justificar les raons que en determinen la preservació i la recuperació, d'acord amb la legislació vigent, amb vista a destinar-les a un ús residencial, turístic o d'hostaleria rural o a activitats d'educació en el lleure. Els criteris paisatgístics que determinen la inclusió de les masies i les cases rurals en el catàleg s'han d'adequar a les determinacions que, si escau, estableix el planejament urbanístic o sectorial per a la protecció i millora del paisatge.

Segons la legislació vigent és permís, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats per aquesta Llei, de reconstruir rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials. Les masies i les cases rurals han d'haver estat en un catàleg a què es refereix la legislació vigent, amb vista a destinar-les a habitatge familiar, a un establiment hotelier amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, a un establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure. Tanmateix, per poder destinar les masies o les cases rurals a establiment hotelier ha d'estar previst expressament en el dit catàleg, el qual pot establir un límit del nombre de places. *** Un cop realitzat l'inventari i catàleg de masies es permet la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals existents identificades en el plànol d'Ordenació i Informació del Sòl No Urbanitzable (O.2 i I.5).

La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió horitzontal, amb les limitacions que estableixi el planejament urbanístic i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

3. L'autorització de les obres i els usos referents a actuacions d'interès públic, noves construccions o reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals existents, s'ajustarà als procediments previstos per a cada cas en la legislació vigent en la redacció donada per la DLLU 1/2005 i hauran de garantir en

qualsevol cas la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen.

4. En noves construccions, independentment de l'ús d'aquestes, que superin els llindars de 500 m² d'ocupació en planta o sostre total de 1.000 m² o alçada màxima de 10 metres, aquestes restaran subjectes al tràmit mitjançant el procés de l'article 48 de la LU i 57 del RLU.

5. Tota nova activitat o edificació en SNU, només s'admetrà en aquells sòls que restin fora de la zona d'inundació, de l'avinguda de 500 anys de període de retorn.

6. S'haurà de resoldre i especificar en la tramitació de la llicència el sistema de depuració de les aigües residuals i el seu destí final, així com el sistema de captació d'aigua i l'abastament d'energia que serà preferentment renovable.

Article 112. Construccions pròpies d'una activitat rústica

1. Es consideren construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals, o en general, rústica, a més de les construccions destinades a la cria d'animals o al conreu d'espècies vegetals, les instal·lacions de caràcter familiar destinades a l'elaboració artesanal de productes derivats de la pròpia explotació: magatzematge, conservació, manipulació, envasat, o la transformació de productes (fermentació, secatge, polvorització i premsat).

2. Adequació paisatgística: Cal garantir la integració paisatgística i minimitzar l'impacte visual de les instal·lacions. Les façanes hauran de comptar amb arrebossat i pintat i amb una base de pedra natural del país amb mínim 1 metre des de la terra, col·locada de manera tradicional de la zona. Pintat segons carta de colors, i la teulada amb pendent màxima del 30% i acabada amb teula àrab.

En els llocs amb arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 7 m, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

3. Sens perjudici del que aquest POUM determini per a cada tipus de sòl i del que estableixi la legislació sectorial vigent en cada cas, es defineixen les condicions generals següents:

Les construccions vinculades a una explotació agrària destinades a ús de magatzem de productes agrícoles, eines de camp i de maquinària i les destinades a l'elaboració artesanal de productes han de complir:

a) Acreditar una propietat mínima de, 1 ha de terres de conreu de regadiu o de 4,5 ha de terres de conreu de secà, en una única extensió o bé vinculades registralment. La parcel·la on es situï l'edificació, en cap cas serà inferior a 4.250 m²; la part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.

b) Localització: les noves construccions se situaran en terrenys amb pendent inferior al 20% i se separaran una distància mínima de 15 m a l'eix dels camins, 100 m a l'eix de les carreteres, 25 m respecte els rius, 10 m respecte canals, recs o sèquies, i 5 m a la resta de partions a finca.

c) Volum. A les terres de secà el màxim volum edificable és de 400 m³/ha amb un màxim de 3.400 m³. Cap dimensió serà superior a 35 m en planta. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 7,50 metres al ràfec, respecte la rasant natural més baixa del terreny on s'assenten. Les instal·lacions tècniques que justificadament requereixin una alçada superior als 7,50 m s'admetran

sempre que no alterin la fesomia del paisatge.

d) Caldrà que en el moment de la seva tramitació aportin un estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.

4. Condicions dels magatzems agrícoles:

a) S'autoritzaran amb ocupació del 3% de la parcel·la, sense superar mai els 300 m² de superfície. Alçada màxima a carener 6,00 m., i pendent màxim 30%.

b) La parcel·la mínima serà de 4.250 m², exceptuant els coberts agrícoles (barraques).

5. Coberts agrícoles (barraques):

a) Amb caràcter limitat a les construccions per guardar les eines i la maquinària de treball de camp. S'exclou l'habitatge i altres instal·lacions agrícoles, de transformació de productes, ramaderes, o de magatzem de materials.

Les condicions d'edificació són les següents:

b) Dimensions màximes:

– Caseta: 3,00 × 4,00 = 12,00 m².

– Porxo: 2,00 × 4,00 = 8,00 m².

d) Alçada màxima de 3,50 m.

6. Hivernacles:

S'autoritzaran en les següents condicions:

a) Ocupació màxima de parcel·la: 30%.

b) Separació a l'indar: una vegada i mitja l'alçada.

c) Els materials utilitzats hauran de ser reciclables, i desmuntables amb facilitat.

d) La superfície màxima de cada hivernacle no superarà els 5.000 m², i se separarà un mínim de 40 m de qualsevol altre hivernacle de la mateixa finca.

7. Granges:

Es regulen per la legislació vigent.

8. L'indar: Qualsevol construcció que no necessiti autorització expressa de la Comissió d'Urbanisme, s'haurà de demanar igualment en el cas que aquesta construcció tingui més de 150 m² construïts.

ORDENACIÓ

4. Objectius, descripció i justificació de la Modificació

El municipi de la Morera de Montsant forma part del Paisatge Cultural del Vi del Priorat, reconegut per la seva singularitat i la seva consolidada activitat vitivinícola. Les vinyes, els cellers i les instal·lacions agràries són elements estructurals del paisatge i de l'economia local, configurant un mosaic agrícola amb gran valor patrimonial i paisatgístic. L'entorn immediat (Priorat i Montsant) està fortament especialitzat en viticultura, amb nombrosos cellers i explotacions agrícoles dedicades al vi. Aquesta realitat reforça el paper de la Morera de Montsant dins el paisatge cultural del vi del Priorat.

L'activitat vitivinícola del municipi està vinculada a la DOQ Priorat i al sistema de terrasses i marges de pedra seca característic de la comarca, que exigeix instal·lacions adaptades al relleu i a la distribució parcel·lària de les vinyes. Al municipi hi ha activitat vitivinícola real i consolidada, i aquesta necessita edificacions agrícoles de dimensions adequades.

La Modificació puntual proposada afecta principalment dos aspectes normatius de les construccions pròpies d'una activitat rústica (art. 112 de la normativa):

- la separació a carreteres,
- els paràmetres edificatoris (ocupació, dimensions i nombre de plantes),

Es modifica el redactat en relació a la localització de les construccions pròpies d'una activitat rústica no situades en sòls qualificats d'espais naturals protegits (PEIN), que serà de 25 m respecte l'aresta exterior de les calçades.

En el plànol d'ordenació de la present modificació puntual s'incorpora la línia de no edificació per a construccions vinculades a activitats rústiques, d'acord amb les determinacions de l'article 112 modificat. Aquesta línia delimita la franja dins la qual no es permet la implantació de noves edificacions vinculades a activitats rústiques, d'acord amb les distàncies mínimes establertes a la normativa, en relació amb les carreteres.

En concret, es representen:

- 100 metres respecte de l'eix de les carreteres en sòls qualificats d'espais naturals protegits (PEIN), d'acord amb la normativa específica de protecció dels espais naturals.

El Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN) constitueix l'instrument bàsic de protecció dels espais naturals a Catalunya, definint una xarxa d'àmbits amb valors ecològics, paisatgístics i territorials rellevants. El seu caràcter vinculant permet integrar la conservació del medi natural dins l'ordenació del territori, regulant els usos del sòl no urbanitzable i garantint la compatibilitat entre la preservació dels valors ambientals i el desenvolupament d'activitats humanes sostenibles.

- 25 metres respecte de l'aresta exterior de la calçada en la resta de sòls, tal com estableix la modificació de l'article 112.

Així doncs, en relació a la localització de les construccions, aquesta modificació té com a objectiu restringir les noves edificacions en sòls qualificats com a espais naturals protegits i, en la resta de sòl no urbanitzable, atorgar una major flexibilitat.

Els principals cellers vinculats al terme municipal de la Morera de Montsant són els següents:

Celler Pasanau

Situat al nucli de la Morera de Montsant (carrer de la Bassa).

Forma part de la DOQ Priorat.

Treballa vinyes d'altitud al Priorat nord amb varietats com la garnatxa, amb parcel·les que arriben a 740 m d'altitud.

El projecte integra diferents finques i terrers del Priorat amb producció reconeguda internacionalment. És un bon exemple de celler consolidat que necessita instal·lacions agrícoles i d'elaboració vinculades a les explotacions vitivinícoles.

Celler Joan Ametller

Situat a la finca Mas Mustardó.

Fundat l'any 2003 per una família amb tradició viticultora de diverses generacions.

Disposa de vinyes pròpies i instal·lacions de celler a la mateixa finca.

Elabora diferents tipus de vins (negres, blancs i rosats).

Té edificacions vinculades a explotacions agrícoles situades en sòl rústic.

Cellers Scala Dei

Situat a Escaladei, dins el mateix municipi.

És un dels cellers històrics del Priorat, amb origen al segle XIX vinculat a la cartoixa d'Escaladei.

Les instal·lacions actuals ocupen edificacions històriques de l'antic conjunt cartoixà.

Justifica la tradició vitivinícola del municipi i el pes territorial del sector.

La Conreria d'Scala Dei

La Conreria d'Scala Dei és un celler situat al poble d'Escaladei, dins la DOQ Priorat.

Va començar el seu projecte als anys vuitanta i el primer vi es va elaborar el 1997.

El celler treballa sobretot amb varietats mediterrànies com la garnatxa i la carinyena per expressar el terroir del Priorat.

Actualment produeix vins de qualitat i també ofereix visites d'enoturisme amb tastos.

Perinet Winery

Situat a la finca Perinet, dins el terme municipal.

És un projecte vitivinícola modern amb vinyes en terrasses i producció de vins de la DOQ Priorat.

És un celler modern de grans dimensions.

Mas d'en Blei

És un celler i finca vitivinícola que necessita espais per producció, criança i magatzem.

Combina producció de vi amb activitats d'enoturisme.

Maius Viticultors

És un projecte vitivinícola vinculat a vinyes del Priorat amb instal·lacions al municipi.

Celler Noguerales

És un petit celler familiar vinculat a vinyes del municipi.

Aquesta concentració d'activitat vitivinícola evidencia el pes del sector agrari i de transformació del producte agrícola en l'economia local.

Els cellers existents al municipi mostren la necessitat de volums edificatoris importants per a l'elaboració, criança i emmagatzematge dels vins, així com per a la logística i el manteniment de la producció. La dimensió de les instal·lacions necessàries per a aquestes activitats ha augmentat progressivament com a conseqüència de la mecanització, la logística i les exigències sanitàries de la producció vitivinícola.

En aquest context, es considera necessari adequar els paràmetres edificatoris de les construccions pròpies d'activitat rústica, amb l'objectiu de permetre el desenvolupament de les explotacions agràries existents i garantir la viabilitat de l'activitat vitivinícola al municipi.

La comparativa amb altres municipis de la comarca del Priorat, en relació a cellers, és la següent:

Municipi	Volum màxim	Superfície edificable	Dimensió màxima en planta	Alçada i nombre de plantes
La Morera de Montsant (vigent)	3.400 m ³	-	35 m	7,5 m / 1 planta
La Morera de Montsant (proposta)	-	1.200 m²	60 m	7,5 m / 2 plantes
Falset	-	-	-	7 m / 2 plantes
Gratallops	-	-	-	7 m / 2 plantes
Porrera	1.500 m ³	400 m ²	30 m	7 m
Torroja del Priorat	-	-	-	-
Poboleda	-	-	-	7 m / 1 planta
El Molar	-	1.000 m ²	-	6,5 m
Bellmunt del Priorat	-	-	-	-
Marçà	-	3.000 m ²	60 m	10 m / 2 plantes

L'anàlisi de la normativa urbanística d'altres municipis de la comarca del Priorat tendeix a no establir una regulació estricta basada en paràmetres quantitatius. En lloc d'això, es prioritzen criteris d'integració paisatgística i coherència territorial, especialment en un context de fort valor agrari i patrimonial.

Aquesta aproximació respon a la voluntat de preservar el paisatge agrícola i vitivinícola característic de la comarca, de manera que les edificacions -especialment les vinculades a explotacions agràries i cellers- es dimensionin en funció de les necessitats funcionals i productives reals de l'activitat, més que no pas per límits urbanístics estrictament volumètrics.

En conseqüència, el criteri determinant acostuma a ser la justificació tècnica del programa funcional i la seva correcta inserció en l'entorn, amb especial atenció a l'impacte visual, l'adaptació topogràfica i l'ús de materials compatibles amb el paisatge del Priorat.

En aquest context, l'ocupació màxima de 1.200 m² i la dimensió màxima en planta de 60 m, es considera adequat i proporcional a les necessitats de les explotacions agràries del municipi, mantenint alhora els criteris d'integració paisatgística establerts al POUM.

La proposta de modificació de la Morera de Montsant:

- s'alinea amb municipis amb activitat vitivinícola similar,
- permet instal·lacions agrícoles modernes,
- continua sent compatible amb el paisatge rural.

La modificació de l'article 112 del POUM respon a aquesta realitat agrària i vitivinícola, permetent adaptar les construccions a les necessitats de les explotacions actuals, sense comprometre la integració paisatgística ni la preservació del patrimoni cultural del municipi. Aquesta mesura garanteix que les noves instal·lacions siguin coherents amb el caràcter rural i vitivinícola de la Morera de Montsant, respectant les distàncies de protecció establertes i l'adequació a l'entorn natural i construït.

5. Interès públic de la Modificació

Es considera que la modificació plantejada respon a un interès públic clar, en tant que contribueix a reforçar el sector agrari local, a garantir la gestió activa del territori rural i a adaptar el planejament municipal a les necessitats actuals del municipi de la Morera de Montsant, mantenint alhora els criteris de sostenibilitat territorial i protecció del paisatge que caracteritzen el planejament vigent.

6. Normativa Modificació

La present Modificació Puntual modifica els articles 109 i 112.

Article 109. Disposicions generals per a l'edificació en sòl No Urbanitzable

1. En el medi rural s'admeten les actuacions específiques d'interès públic que preveu la legislació vigent, en àmbits que no siguin incompatibles per raó de la protecció dels seus valors, per l'existència de riscos naturals o per servituds per a la protecció del domini públic o perquè disminueixen significativament la permeabilitat del sòl o afecten negativament la connectivitat territorial.

Altrament, només s'admeten com a noves construccions les destinades a explotacions agrícoles, ramaderes, d'explotació de recursos naturals, les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària o les vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques respectant en tot cas les incompatibilitats i les determinacions dels diferents tipus de sòl no urbanitzable. Els nous habitatges o ampliació dels existents només s'admeten directa i justificadament associats a una explotació agrícola, ramadera o d'explotació de recursos naturals en condicions a la impossibilitat de fer servir una edificació existent.

2. La legislació vigent defineix que el planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en un catàleg específic les masies i les cases rurals susceptibles de reconstrucció de rehabilitació i justificar les raons que en determinen la preservació i la recuperació, d'acord amb la legislació vigent, amb vista a destinar-les a un ús residencial, turístic o d'hostaleria rural o a activitats d'educació en el lleure. Els criteris paisatgístics que determinen la inclusió de les masies i les cases rurals en el catàleg s'han d'adequar a les determinacions que, si escau, estableix el planejament urbanístic o sectorial per a la protecció i millora del paisatge.

Segons la legislació vigent és permís, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats per aquesta Llei, de reconstruir rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials. Les masies i les cases rurals han d'haver estat en un catàleg a què es refereix la legislació vigent, amb vista a destinar-les a habitatge familiar, a un establiment hotelier amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, a un establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure. Tanmateix, per poder destinar les masies o les cases rurals a establiment hotelier ha d'estar previst expressament en el dit catàleg, el qual pot establir un límit del nombre de places. *** Un cop realitzat l'inventari i catàleg de masies es permet la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals existents identificades en el plànol d'Ordenació i Informació del Sòl No Urbanitzable (O.2 i I.5).

La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió horitzontal, amb les limitacions que estableixi el planejament urbanístic i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

3. L'autorització de les obres i els usos referents a actuacions d'interès públic, noves construccions o reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals existents, s'ajustarà als procediments previstos per a cada cas en la legislació vigent en la redacció donada per la DLLU 1/2005 i hauran de garantir en qualsevol cas la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplaçen.

4. En noves construccions, independentment de l'ús d'aquestes, **si superen una ocupació en planta de 5000 m² o l'alçada de 12 m**, aquestes restaran subjectes al tràmit mitjançant el procés de l'article 48 de la LU i 57 del RLU.

5. Tota nova activitat o edificació en SNU, només s'admetrà en aquells sòls que restin fora de la zona d'inundació, de l'avinguda de 500 anys de període de retorn.

6. S'haurà de resoldre i especificar en la tramitació de la llicència el sistema de depuració de les aigües residuals i el seu destí final, així com el sistema de captació d'aigua i l'abastament d'energia que serà preferentment renovable.

Article 112. Construccions pròpies d'una activitat rústica

1. Es consideren construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals, o en general, rústica, a més de les construccions destinades a la cria d'animals o al conreu d'espècies vegetals, les instal·lacions de caràcter familiar destinades a l'elaboració artesanal de productes derivats de la pròpia explotació: magatzematge, conservació, manipulació, envasat, o la transformació de productes (fermentació, secatge, polvorització i premsat).

2. Adequació paisatgística: Cal garantir la integració paisatgística i minimitzar l'impacte visual de les instal·lacions. Les façanes hauran de comptar amb arrebossat i pintat i amb una base de pedra natural del país amb mínim 1 metre des de la terra, col·locada de manera tradicional de la zona. Pintat segons carta de colors, i la teulada amb pendent màxima del 30% i acabada amb teula àrab.

En els llocs amb arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 7 m, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

3. Sens perjudici del que aquest POUM determini per a cada tipus de sòl i del que estableixi la legislació sectorial vigent en cada cas, es defineixen les condicions generals següents:

Les construccions vinculades a una explotació agrària destinades a ús de magatzem de productes agrícoles, eines de camp i de maquinària i les destinades a l'elaboració artesanal de productes han de complir:

a) Acreditar una propietat mínima de, 1 ha de terres de conreu de regadiu o de 4,5 ha de terres de conreu de secà, en una única extensió o bé vinculades registralment. La parcel·la on es situï l'edificació, en cap cas serà inferior a 4.250 m²; la part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.

b) Localització: les noves construccions se situaran en terrenys amb pendent inferior al 20% i se separaran una distància mínima de 15 m a l'eix dels camins, 100 m a l'eix de les carreteres **en construccions situades en sòls qualificats d'espais naturals protegits (PEIN), 25 m respecte l'aresta exterior de les calçades de les carreteres en la resta de construccions**, 25 m respecte els rius, 10 m

respecte canals, recs o sèquies, i 5 m a la resta de partions a finca.

c) Volum. Cap dimensió serà superior a 60 m en planta. L'ocupació en plantà no superarà 1.200 m². Les construccions seran de planta baixa i planta primera, amb una alçària màxima de 7,5 metres al ràfec, respecte la rasant natural més baixa del terreny on s'assenten. Les instal·lacions tècniques que justificadament requereixin una alçada superior als 7,50 m s'admetran sempre que no alterin la fesomia del paisatge.

d) Caldrà que en el moment de la seva tramitació aportin un estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.

4. Condicions dels magatzems agrícoles:

a) S'autoritzaran amb ocupació del 3% de la parcel·la, sense superar mai els 300 m² de superfície. Alçada màxima a carener 6,00 m., i pendent màxim 30%.

b) La parcel·la mínima serà de 4.250 m², exceptuant els coberts agrícoles (barraques).

5. Coberts agrícoles (barraques):

a) Amb caràcter limitat a les construccions per guardar les eines i la maquinària de treball de camp. S'exclou l'habitatge i altres instal·lacions agrícoles, de transformació de productes, ramaderes, o de magatzem de materials.

Les condicions d'edificació són les següents:

b) Dimensions màximes:

– Caseta: 3,00 × 4,00 = 12,00 m².

– Porxo: 2,00 × 4,00 = 8,00 m².

d) Alçada màxima de 3,50 m.

6. Hivernacles:

S'autoritzaran en les següents condicions:

a) Ocupació màxima de parcel·la: 30%.

b) Separació a l'indar: una vegada i mitja l'alçada.

c) Els materials utilitzats hauran de ser reciclables, i desmuntables amb facilitat.

d) La superfície màxima de cada hivernacle no superarà els 5.000 m², i se separarà un mínim de 40 m de qualsevol altre hivernacle de la mateixa finca.

7. Granges:

Es regulen per la legislació vigent.

8. L'indar: Qualsevol construcció que no necessiti autorització expressa de la Comissió d'Urbanisme, s'haurà de demanar igualment en el cas que aquesta construcció tingui més de 150 m² construïts.

7.Requeriments de la Llei d'Urbanisme

La redacció i tràmit d'una figura del planejament urbanístic s'ha d'adequar al que s'estableix als articles 96, 97, 98, 99 i 100 de la Llei d'urbanisme.

Article 98

Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius

1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats d'equipaments esportius només poden comportar que se n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prevalent de llur destinació a espai lliure o zona verda.

2. La Comissió de Territori de Catalunya aprova definitivament la modificació de les figures de planejament a què fa referència l'apartat 1, amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent.

3. La Comissió de Territori de Catalunya, no obstant el que disposa l'apartat 2, en el cas que un terç del nombre legal de persones membres de la Comissió de Territori de Catalunya ho sol·liciti, ha de sotmetre l'expedient de modificació a dictamen de la Comissió Jurídica Assessora. En aquest supòsit, la resolució definitiva de l'expedient correspon al Govern i només pot ésser aprovatòria si l'informe de la Comissió Jurídica Assessora és favorable.

4. La resolució definitiva de les modificacions a què fa referència l'apartat 1 s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de l'emissió del darrer informe. Si, un cop transcorregut aquest termini, no s'ha adoptat cap resolució expressa, s'entén que la modificació ha estat denegada.

5. La tramitació regulada per l'apartat 2 no s'aplica a les modificacions esmentades que siguin incloses en el procediment de revisió d'un pla d'ordenació urbanística municipal, ni tampoc als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no n'alterin la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori.

6. Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 5 han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que es compleix el que estableix aquest article.

Article 99

Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos

1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

2. Les modificacions d'instruments de planejament general a què fa referència l'apartat 1 resten també subjectes a les particularitats i tenen els efectes següents:

a) Si les determinacions del planejament general que s'han de modificar tenen una vigència inferior a cinc anys, requereixen l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, abans de la tramitació. L'informe ha d'ésser demanat per l'administració competent per a tramitar-lo i s'entén emès en sentit favorable si transcorren tres mesos des que es va sol·licitar sense que s'hagi notificat. Els motius que justifiquen la modificació han d'estar explicitats convenientment en la sol·licitud d'informe i s'han de fonamentar en raons d'interès públic degudament enumerades i objectivades.

b) L'incompliment dels terminis establerts per la modificació per a iniciar o acabar les obres d'urbanització o per a edificar els solars resultants comporta que l'administració actuant adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per retornar a l'ordenació anterior a la modificació.

3. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

Article 100

Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics

1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.

2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació. En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

2 bis. En sòl urbà consolidat, la modificació del planejament que, sense incrementar l'edificabilitat, comporta la destinació parcial de l'edificació de sòls residencials plurifamiliars a habitatges de protecció pública de conformitat amb l'article 57.7 se subjecta als requisits següents:

a) No pot afectar els solars adjudicats en un procediment de repartiment equitatiu de beneficis i càrregues entre els propietaris afectats mentre no hagi transcorregut el termini per edificar-los establert pel planejament prèviament executat o, si aquest no el va establir, tres anys des que van adquirir la condició legal esmentada.

b) El paràmetre urbanístic de la zona que regula la densitat de l'ús residencial només s'aplica a la part del sostre que no es destina a habitatge de protecció pública. El nombre màxim d'habitatges de protecció pública és el resultat d'aplicar al sostre construït amb aquesta destinació la ràtio de 70 m² per habitatge.

3. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.

4. Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:

a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.

b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament.

c) Les majors reserves exigides d'acord amb les lletres a i b s'han de situar a la parcel·la o parcel·les a les quals la modificació de planejament assigni el major aprofitament urbanístic. Si això no és possible, les noves reserves es poden:

1r. Situar en un àmbit d'actuació discontinu o, fora de l'àmbit d'actuació, adscriure-les per a obtenir els terrenys afectats en una classe distinta de sòl, sempre que siguin accessibles a una distància no superior a cinc-cents metres des de les parcel·les on se situï el major aprofitament urbanístic.

2n. Substituir per l'equivalent en sostre edificat o edificable en les parcel·les a les quals s'assigni el major aprofitament amb destinació al sistema urbanístic d'equipament comunitari de titularitat pública, o pel seu valor en metàl·lic amb destinació a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

A més, cal tenir en compte que, d'acord amb el redactat de l'art. 96, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

8. Cessions i reserves complementàries

Les determinacions que resulten de la present Modificació Puntual no comporten:

- a) Una alteració en la zonificació dels espais lliures, zones verdes (art. 98).
- b) Cap alteració en la zonificació o ús urbanístic dels equipaments esportius previstos en el planejament vigent (art. 98).
- c) Cap increment del sostre edificable (en sòl urbanitzable), cap augment de densitat de l'ús residencial (sense increment de l'edificabilitat), cap transformació global dels usos previstos pel planejament (en sòl urbà), ni té per objecte una actuació aïllada de dotació (art. 100).

9. Agenda

L'executivitat de les determinacions d'aquesta Modificació Puntual seran immediates un cop aquesta sigui executiva. No procedeix l'elaboració d'una agenda d'execució.

10. Identitat dels propietaris de drets

D'acord amb l'article 99.1.a) de la Llei d'urbanisme, les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys.

11. Informe de mobilitat

D'acord amb l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, la present Modificació Puntual no està subjecta a la redacció d'un Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

A més, cal tenir en compte que les determinacions que es desprenen de la present Modificació Puntual no representen un canvi significatiu en la mobilitat generada. És per això que no s'adjunta a la present Modificació l'estudi de mobilitat.

12. Informe mediambiental

Com que la Modificació que s'introdueix no té efectes significatius sobre el medi ambient, aquesta no està subjecta al tràmit d'avaluació ambiental.

13. Memòria social

La proposta de Modificació no afecta als objectius generals de producció d'habitatge protegit. Les modificacions que s'estableixen no afecten els habitatges protegits de promoció pública (o per entitats sense ànim de lucre) que vagin destinats a aquells col·lectius que per la seva estructura familiar, edat, nivell econòmic i/o necessitats assistencials ho necessitin. En conseqüència cal considerar que no és necessària la incorporació d'una Memòria social en aquest document.

14. Avaluació de l'impacte urbanístic en funció del gènere

D'acord amb la Disposició addicional divuitena de la Llei d'urbanisme el document ha d'incorporar la perspectiva de gènere.

La present modificació puntual de l'Article 112 del POUM de La Morera de Montsant, relativa a les construccions pròpies d'una activitat rústica, ha estat sotmesa a anàlisi d'impacte urbanístic amb perspectiva de gènere, atenent la necessitat de garantir la igualtat d'oportunitats i l'accessibilitat de les construccions per a totes les persones usuàries, independentment del seu sexe.

En aquest sentit, les condicions establertes per a la localització i volum de les construccions pròpies d'una activitat rústica no introdueixen cap tipus de discriminació i permeten un accés equitatiu tant a homes com a dones. Els requisits de titularitat i gestió de les explotacions es presenten de manera neutra respecte al gènere, garantint que les persones titulars puguin exercir la seva activitat en condicions de seguretat, mobilitat i funcionalitat adequades.

A més, la regulació de les construccions destinades a activitats d'elaboració artesanal i transformació de productes contribueix a afavorir la participació de les dones en el desenvolupament de l'economia rural i la gestió dels recursos agraris, promovent un entorn inclusiu i equilibrat en termes de gènere.

Conclusió:

L'avaluació indica que la modificació puntual proposada no genera barreres ni desigualtats d'accés ni d'ús per raó de gènere. Per contra, les mesures establertes asseguren la plena integració de homes i dones en les activitats vinculades a les construccions rústiques, contribuint a la consolidació d'un territori ordenat, sostenible i inclusiu.

La Morera de Montsant, abril de 2026



ALBIN ARQUITECTES S.L.P.
Francesc Albin i Collet
Lluís Albin Ruiz

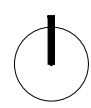
PLÀNOLS

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per Ajuntament de la Morera de Montsant. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de la Seu Electrònica de l'Ens amb el CVE 47DB4D3631A345FEBEE3B2926E06222A i data d'emissió 20/05/2026 a les 09:49:12



■■■■■ ÀMBIT MODIFICACIÓ

EXP. 3355-2025



E: 1: 40.000 A3
E: 1: 20.000 A1

0 100 200 500 1000m

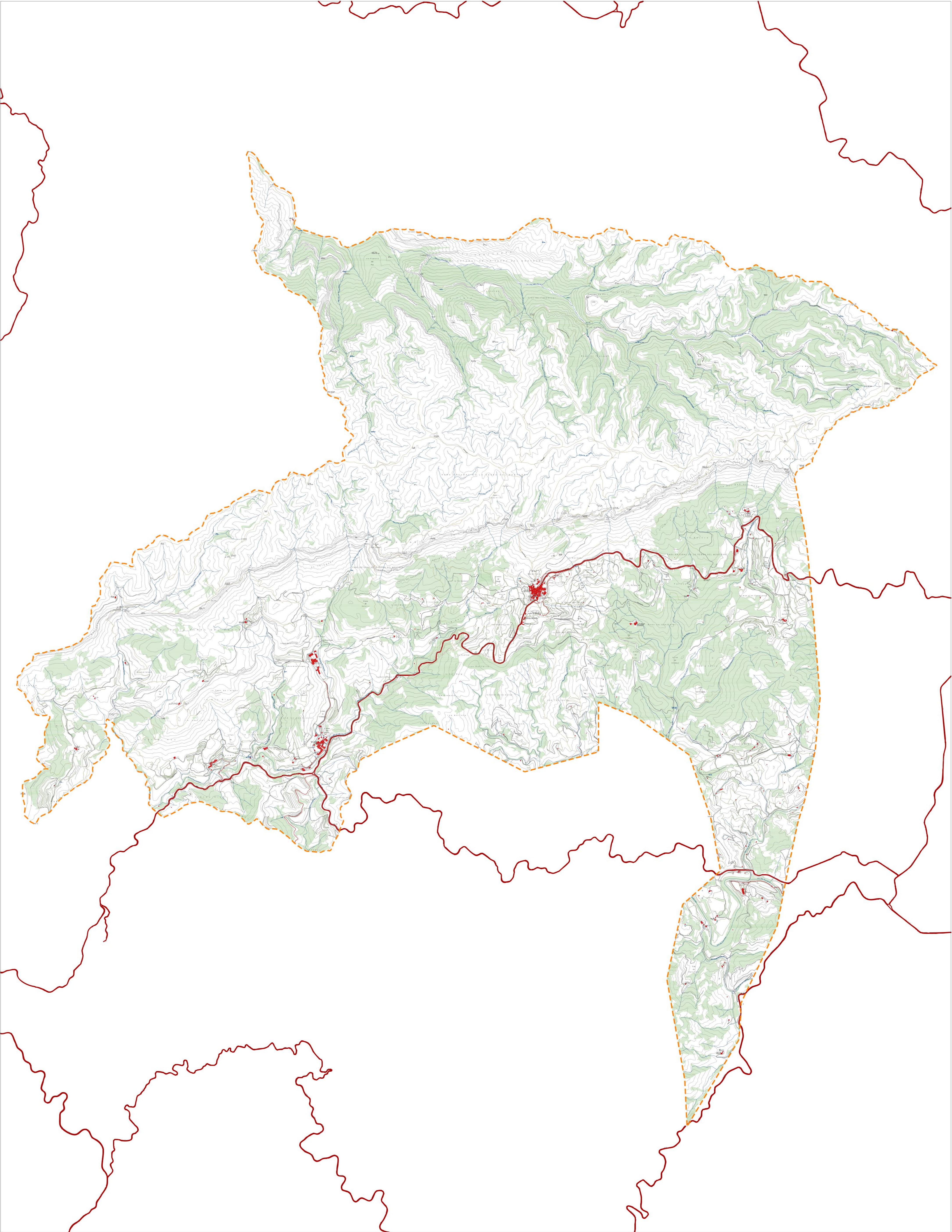
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE LA MORERA DE MONTSANT
Article 112. Construccions pròpies d'una activitat rústica

ORTOFOTO

 Francesc Albin i Collet, Lluís Albin Ruiz, ALBIN ARQUITECTES SLP

I-02

PLÀNOL
D'INFORMACIÓ

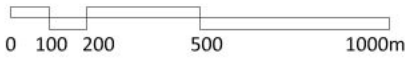


■■■■■ ÀMBIT MODIFICACIÓ

EXP. 3355-2025



E: 1: 40.000 A3
E: 1: 20.000 A1



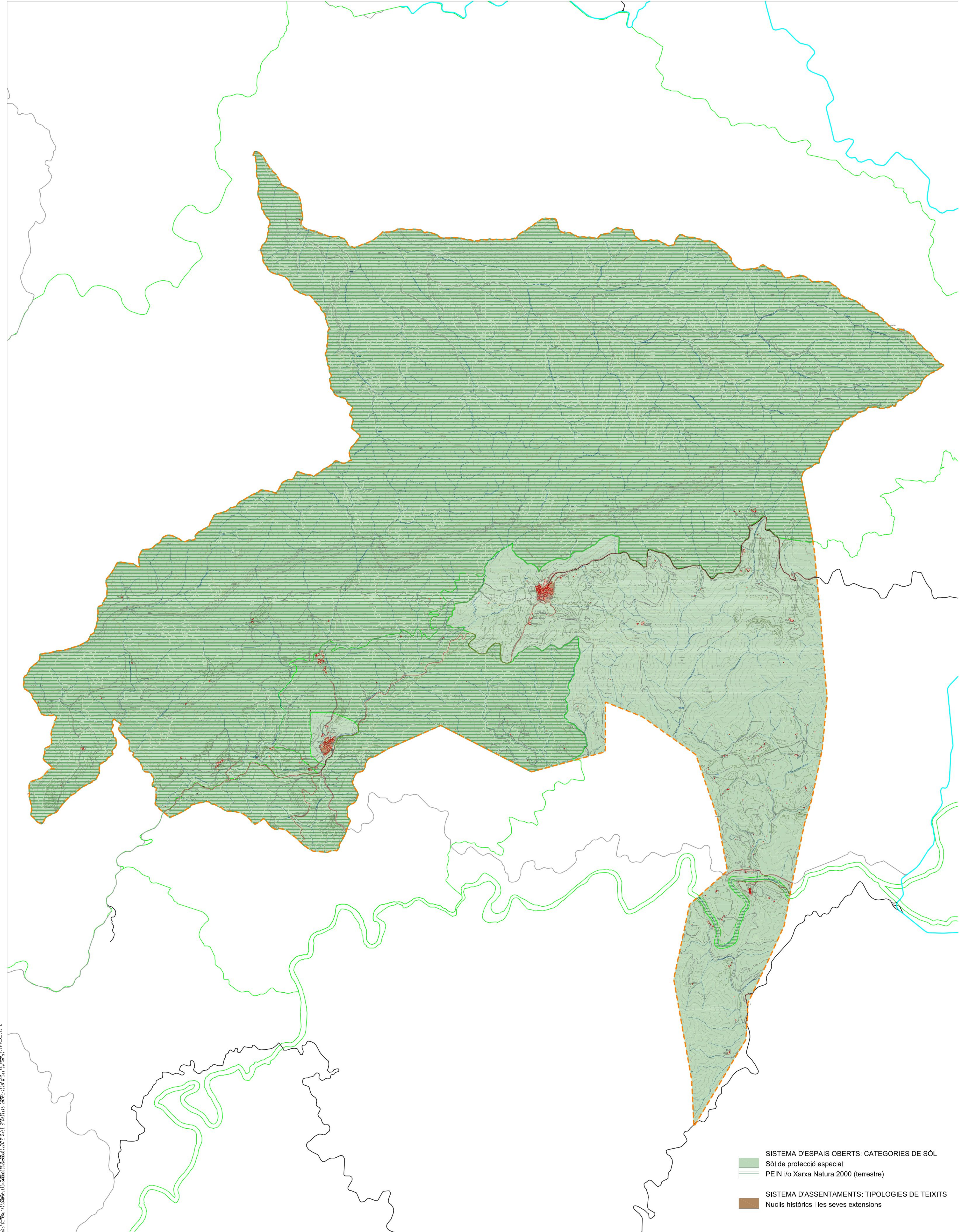
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE LA MORERA DE MONTSANT
Article 112. Construccions pròpies d'una activitat rústica

TOPOGRÀFIC

 Francesc Albin i Collet, Lluís Albin Ruiz, ALBIN ARQUITECTES SLP

I-03

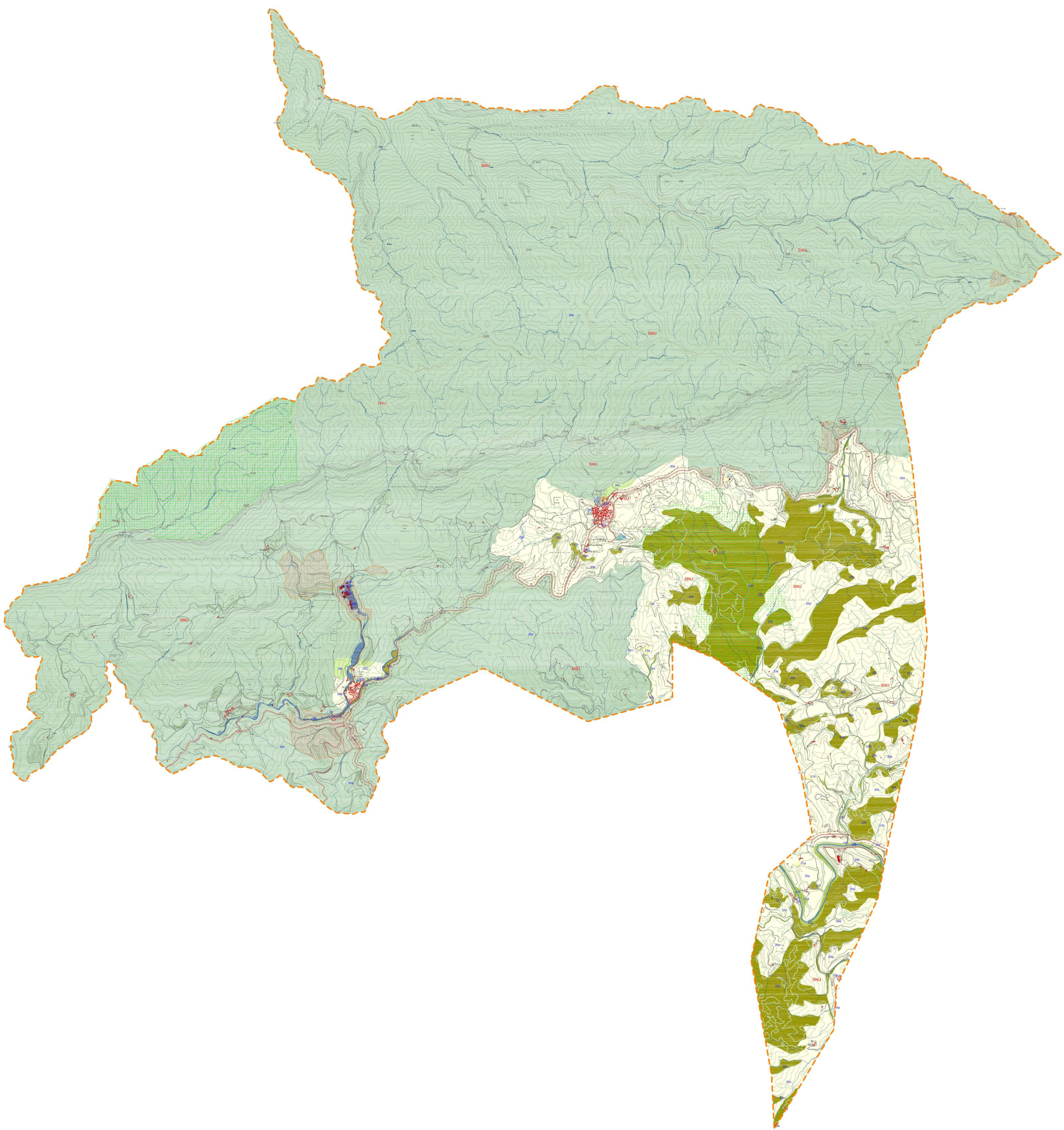
PLÀNOL
D'INFORMACIÓ



SISTEMA D'ESPais OBERTS: CATEGORIES DE SÒL
Sòl de protecció especial
PEIN i/o Xarxa Natura 2000 (terrestre)
SISTEMA D'ASSENTAMENTS: TIPOLOGIES DE TEIXITS
Nuclis històrics i les seves extensions

ÀMBIT MODIFICACIÓ

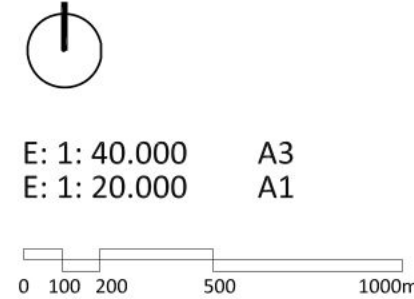
Projecció: UTM, Datum: ETRS89, Sfera: WGS84, Escala: 1:20.000, Data: 2025, Autor: ALBIN COLLET FRANCESC, D'ASSISTÈNCIA: ALBIN RUIZ LLUÍS



SÒL URBÀ (SU)	SÒL NO URBANITZABLE (SNU)	TIPUS DE SÒL	PROTECCIONS:
NUCLI URBÀ	HI Hidrogràfic	20a Rural genèric	D'INFRASTRUCTURES: Línia de no edificació
	EQ Equipament	21a Agrícola de valor: agrícola de secà	DE PATRIMONI: Jaciments arqueològics
	TA Serveis tècnics i ambientals	22b Forestal de valor: bosc clar	AMBIENTAL: Forest d'utilitat pública
	Viari Viari	24c Interès arqueològic i paisatgístic: entorn ambiental nucli	
		24d Interès arqueològic i paisatgístic: riberals	
		25a Espais naturals i protegits (PEIN)	

■■■■ ■ ÀMBIT MODIFICACIÓ

EXP. 3355-2025



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE LA MORERA DE MONTSANT

Article 112. Construccions pròpies d'una activitat rústica

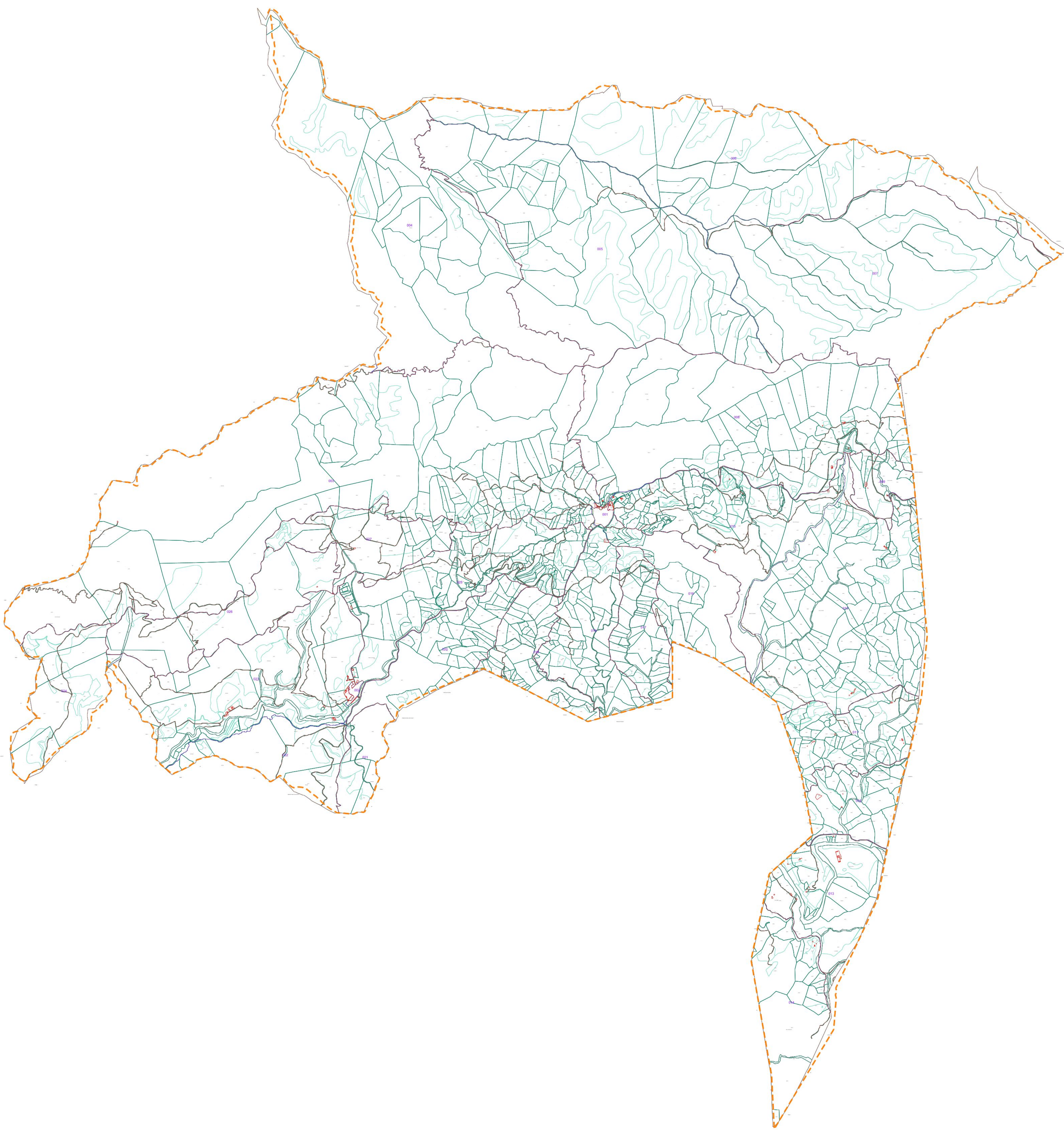
PLANEJAMENT VIGENT. ORDENACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

Francesc Albin i Collet, Lluís Albin Ruiz, ALBIN ARQUITECTES SLP

I-06

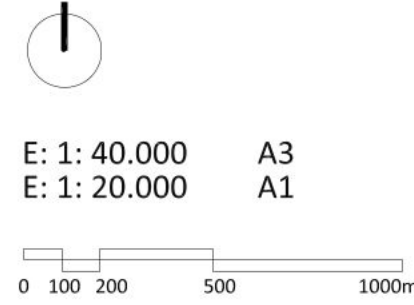
PLÀNOL
D'INFORMACIÓ

Procediment de modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de la Morera de Montsant, aprovat pel Ple de l'Ajuntament de la Morera de Montsant el dia 27/04/2026 a les 17:29:33 i Albin Ruiz Lluís - ** el dia 27/04/2026 a les 17:29:55



■■■■■ ÀMBIT MODIFICACIÓ

EXP. 3355-2025



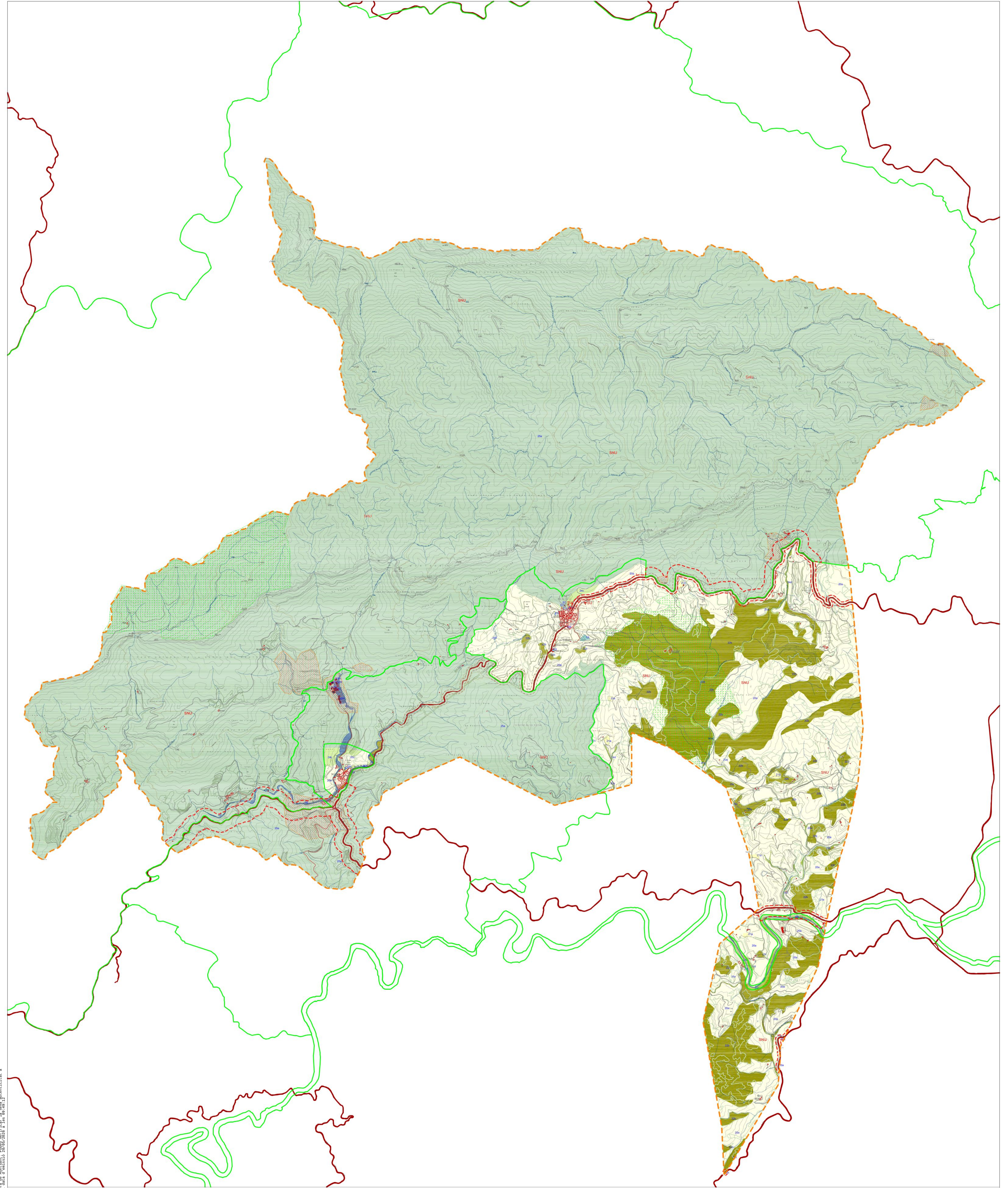
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE LA MORERA DE MONTSANT
Article 112. Construccions pròpies d'una activitat rústica

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT. CADASTRE

 Francesc Albin i Collet, Lluís Albin Ruiz, ALBIN ARQUITECTES SLP

I-07

PLÀNOL
D'INFORMACIÓ



SÒL URBÀ (SU)

NUCLI URBÀ

SÒL NO URBANITZABLE (SNU)

SISTEMES

HI Hidrogràfic

EQ Equipament

TA Serveis tècnics i ambientals

Viari

PEIN i/o Xarxa Natura 2000 (terrestre)

TIPUS DE SÒL

20a Rural genèric

21a Agrícola de valor: agrícola de secà

22b Forestal de valor: bosc clar

24c Interès arqueològic i paisatgístic: entorn ambiental nucli

24d Interès arqueològic i paisatgístic: riberals

25a Espais naturals i protegits (PEIN)

PROTECCIONS:

D'INFRASTRUCTURES: Línia de no edificació

D'INFRASTRUCTURES: Línia de no edificació construccions activitat rústica segons art. 112

DE PATRIMONI: Jaciments arqueològics

AMBIENTAL: Forest d'utilitat pública

■■■■ ■ ÀMBIT MODIFICACIÓ