

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES DE  
PLANEJAMENT URBANÍSTIC DEL MUNICIPI DE  
LA VILELLA ALTA

MUNICIPIS DEL CAMP DE TARRAGONA

MODIFICACIONS DE LES ALÇADES REGULADORES  
DEL SÒL URBÀ PER ADEQUAR-LES A LA REALITAT  
FÍSICA

PROMOTOR:  
AJUNTAMENT DE LA VILELLA ALTA

TÈCNIC REDACTOR:  
Jordi Mercadé Virgili, arquitecte

SERVEIS TÈCNICS-CONSELL COMARCAL DEL PRIORAT

DATA:  
OCTUBRE 2025

# MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC DEL MUNICIPI DE LA VILELLA ALTA

## MUNICIPIS DEL CAMP DE TARRAGONA

### MODIFICACIONS DE LES ALÇADES REGULADORES DEL SÒL URBÀ PER ADEQUAR-LES A LA REALITAT FÍSICA

#### **ÍNDEX:**

#### **1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA**

- 1.1. PROMOTOR
- 1.2. ÀMBIT
- 1.3. ANTECEDENTS
- 1.4. OBJECTE
- 1.5. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
- 1.6. AMPARA LEGAL
- 1.7. PROPOSTA

#### **2. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

- 2.1. PLÀNOL 0.1. ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ VIGENT. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ.
- 2.2. PLÀNOL 0.2. ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ. PLANEJAMENT MODIFICAT

# **1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA.**

## **1.1. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL:**

El promotor de la present Modificació Puntual de les Normes de Planejament Urbanístic, municipis del Camp de Tarragona, concretament del municipi de la Vilella Alta, a la comarca del Priorat, és la pròpia corporació municipal.

## **1.2. ÀMBIT:**

L'àmbit de la modificació afecta el conjunt del sòl urbà. Ja que s'ha constatat que les alçades que fixa el planejament vigent en molts casos no s'adeqüen a la realitat física dels immobles existents.

## **1.3. ANTECEDENTS:**

Les Normes de Planejament Urbanístic (NPU) dels municipis del Camp de Tarragona són vigents des de la seva aprovació definitiva, en data 18 de febrer de 2015, i la seva publicació en el DOGC NÚM.6861, de data 29 d'abril de 2015.

## **1.4. OBJECTE:**

L'ajuntament de la Vilella Alta promou una Modificació Puntual de Normes de Planejament Urbanístic del conjunt del sòl urbà consistent en:

1. Revisar les alçades reguladores que fixa el planejament vigent al conjunt del sòl urbà, per tal d'adequar-les a la realitat física dels immobles existents.

## **1.5. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ D'AQUESTA MODIFICACIÓ PUNTUAL:**

Al plànol 0.2 d'Ordenació del Sòl Urbà de les actuals Normes de Planejament Urbanístic dels Municipis del Camp de Tarragona, tot el conjunt del sòl urbà està qualificat amb la clau nucli antic (1b) amb unes alçades que van de 1P fins a 3P.

En l'anàlisi que s'ha dut a terme s'ha comprovat que en molts casos puntuals i trams de carrers les alçades que fixa el planejament no s'adeqüen a la realitat física construïda existent, quedant per sota, deixant en situació de volum disconforme gran part dels immobles consolidats al llarg del temps.

Per altra banda en altres casos hi ha illes que no tenen una alçada definida, creant inseguretats jurídiques a l'hora de concedir llicències.

També s'ha inclòs un carrer existent que comunica el carrer de Ponent amb el carrer Ereta.

S'ha eliminat una parcel·la de sòl urbà que quedava aïllada al lateral dret baixant del carrer de Ponent, i s'ha ampliat el sòl urbà per la part posterior de les parcel·les baixant a mà dreta del carrer Ereta.

S'adjunten imatges dels immobles existents consolidats, marcant les diferències entre la realitat i el planejament:



Comparativa entre la realitat i el planejament vigent. Al C/Major.  
No s'adequa a la realitat. S'amplia l'ARM fins a 3P+SC.



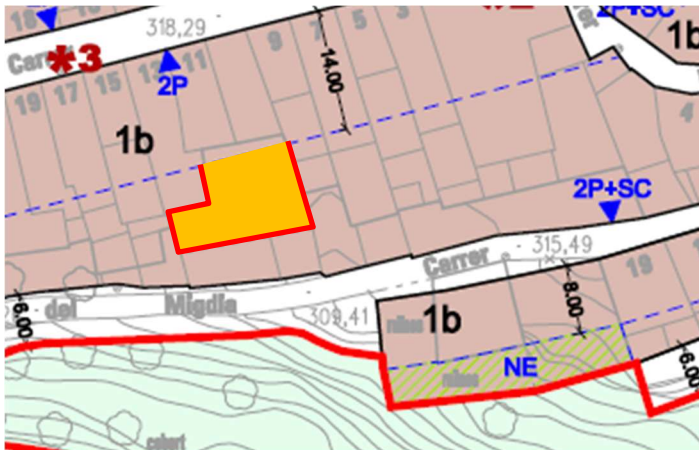
Comparativa entre la realitat i el planejament vigent. Al C/Major.  
No s'adequa a la realitat. S'amplia l'ARM fins a 3P.



Comparativa entre la realitat i el planejament vigent. Al C/de Ponent.  
No s'adequa a la realitat. Mantindrem la divisòria entre les alçades dels dos carrers, els edificis existents quedaran en volum disconforme si mai s'enderroquen s'hauran d'ajustar al planejament vigent.



Comparativa entre la realitat i el planejament vigent. Al C/Ereta.  
S'adequa a la realitat.



Comparativa entre la realitat i el planejament vigent. Al C/del Migdia.

Hi ha edificis que tenen una profunditat molt més gran que la que fixa el planejament i molta més alçada. (2P+SC -> 4P)

No s'adequa a la realitat. Mantindrem la divisòria entre les alçades dels dos carrers, els edificis existents quedaran en volum disconforme si mai s'enderroquen s'hauran d'ajustar al planejament vigent.



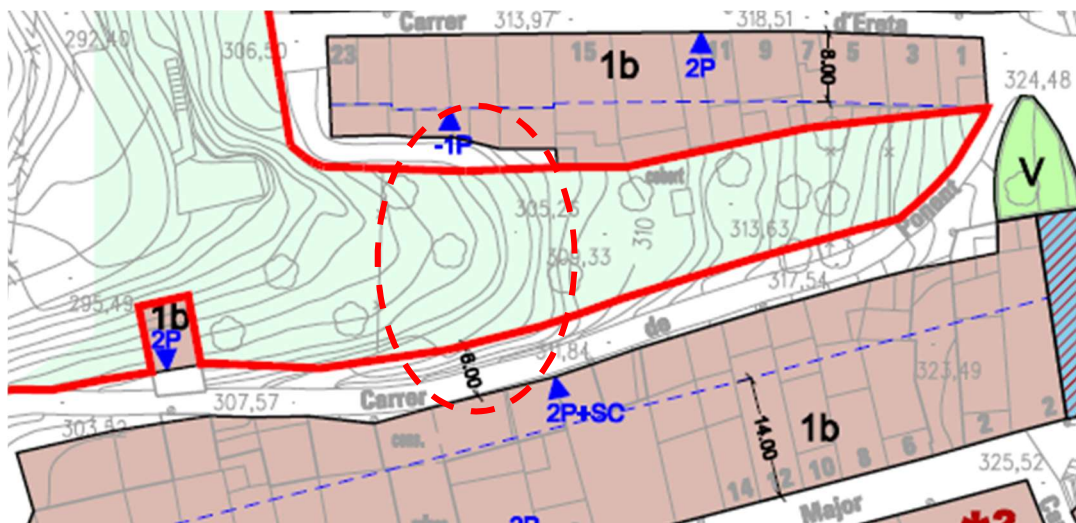
Comparativa entre la realitat i el planejament vigent. Als darreres del C/del Migdia.

Hi ha edificis que tenen una alçada més alta i es tracta d'una crugia estreta.

No s'adequa a la realitat. S'ajusta l'ARM fins a 3P, mantindrem la divisòria entre les alçades dels dos carrers, els edificis existents quedaran en volum disconforme i si mai s'enderroquen s'hauran d'ajustar al planejament vigent.

Per aquesta raons, l'Ajuntament de la Vilella Alta proposa adaptar el plànol d'Ordenació del Sòl Urbà de les Normes de Planejament Urbanístic del municipi, consistent en els següents punts:

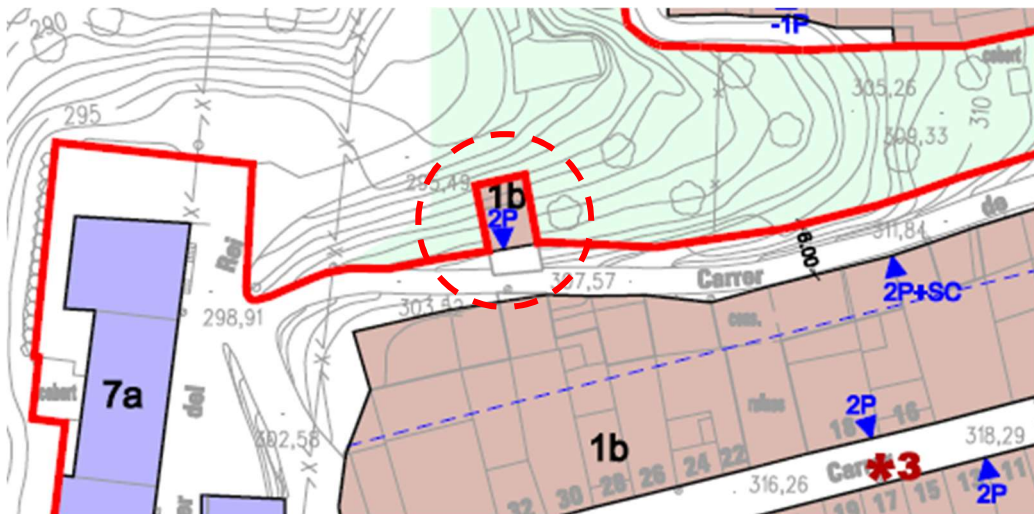
1. Adaptar les ARM dels carrers a les alçades reals.
2. Definir l'ARM en les illes que no la tenen definida.
3. S'ha inclòs un carrer existent que comunica el carrer de Ponent amb el carrer Ereta:



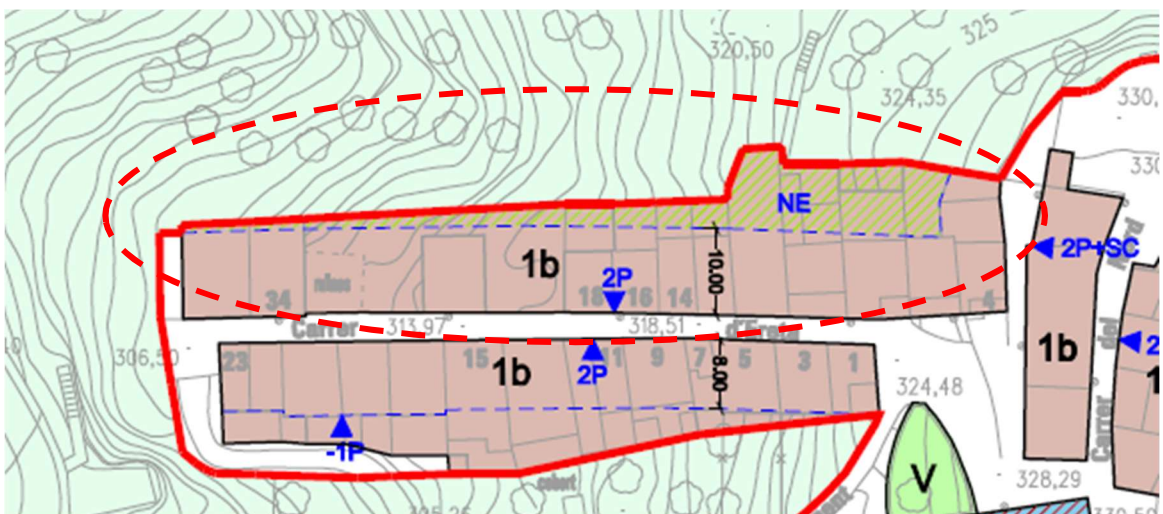
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC DEL MUNICIPI DE LA VILELLA ALTA  
MUNICIPI DEL CAMP DE TARRAGONA  
MODIFICACIONS DE LES ALÇADES REGULADORES DEL SÒL URBÀ PER ADEQUAR-LES A LA REALITAT FÍSICA

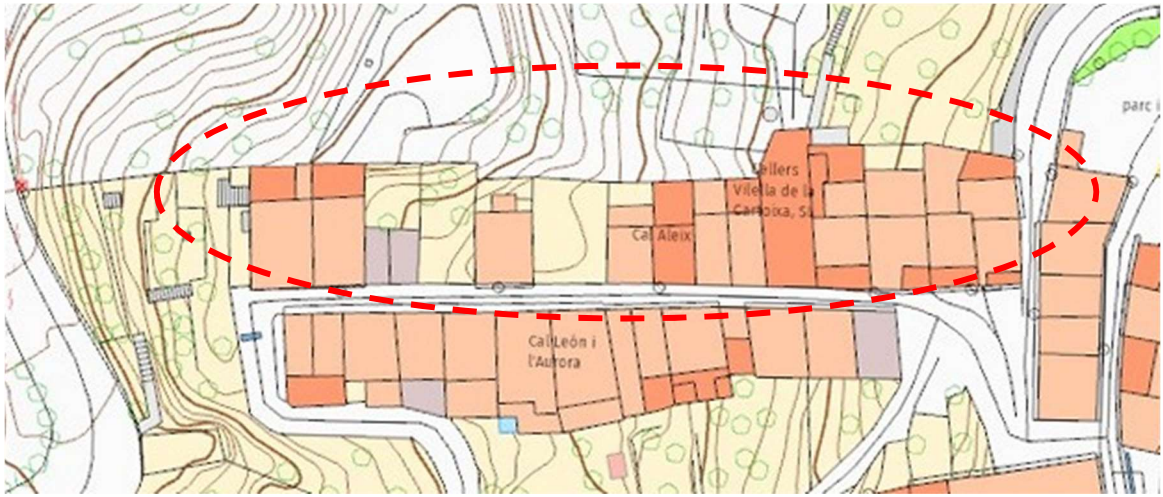


4. S'ha eliminat una parcel·la de sòl urbà que quedava aïllada al lateral dret baixant del carrer de Ponent.



5. S'ha ampliat la profunditat edificable per la part posterior de les parcel·les baixant a mà dreta del carrer Ereta ajustant-la a la realitat edificada.





Plànol de l'ICGC.



Ortofotoplànol de l'ICGC (2024).

## 1.6. AMPARALEGAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL:

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. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ**

Es proposa:

1. La modificació de les alçades reguladores i del límit de la profunditat edificable en raó de les construccions existents consolidades.
2. La inclusió d'un carrer existent que comunica el carrer de Ponent amb el carrer Ereta.
3. L'eliminació d'una parcel·la de sòl urbà que quedava aïllada al lateral dret baixant del carrer de Ponent.

Es defineix al plànol 0.2 de proposta de planejament.

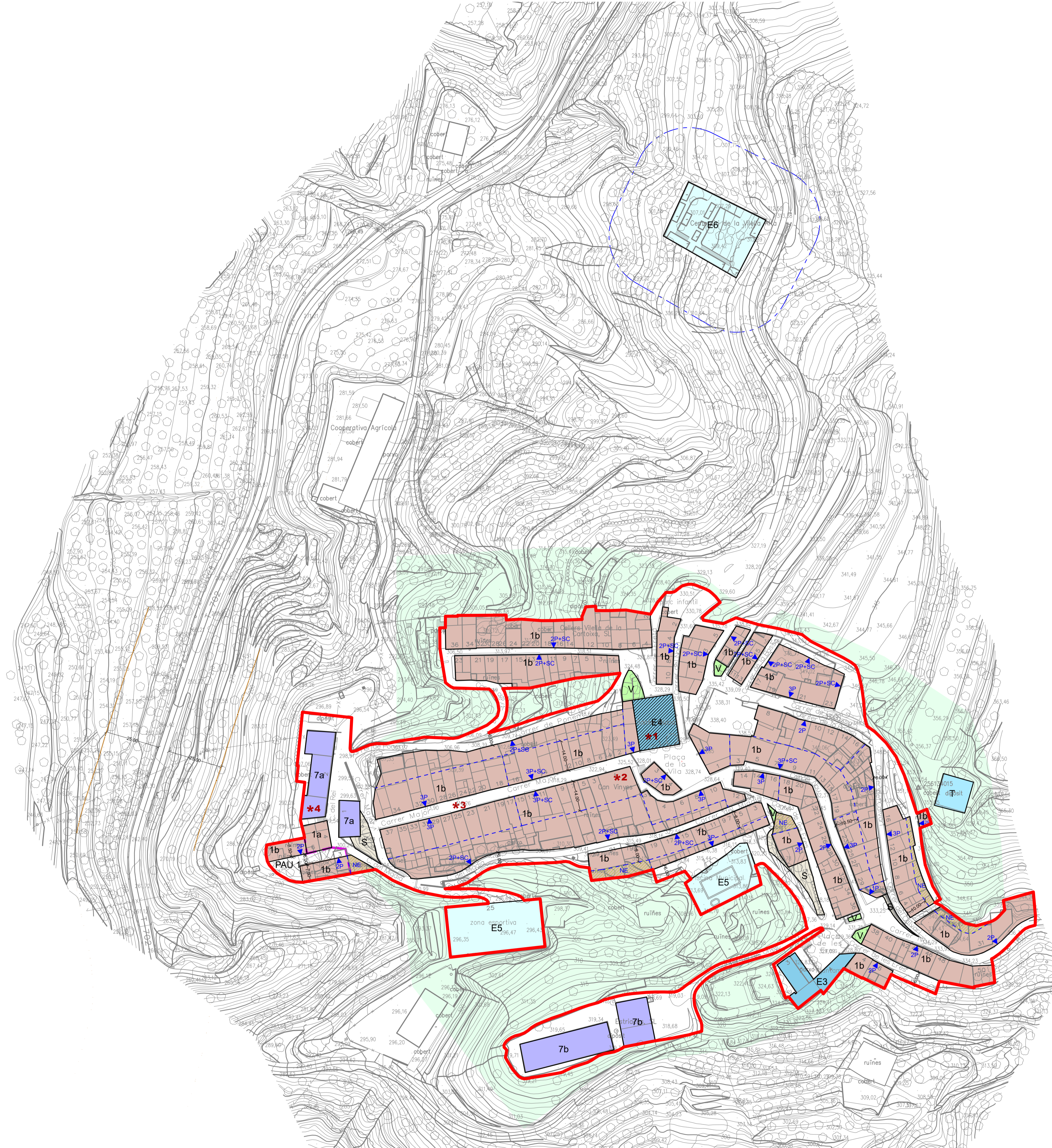
La Vilella Alta, octubre de 2025

L'Arquitecte

Jordi Mercadé Virgili

Serveis tècnics-Consell Comarcal del Priorat

## **2. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**



La Vilella Alta  
0,2

Patrimoni  
1 - Església de Santa Lúcia  
2 - Can Vinyes  
3 - Carrer Major  
4 - Molí d'oli

**SISTEMES**

H	Hidrogràfic	F	Ferrovian
X	Vian		
T	Serveis tècnics i ambientals		
V	Espais lliures / Zones verdes		
E	Equipaments		
S	Sistema de protecció		
D	Habitatge dotacional		

**ZONES SU**

1	Nucli antic
2	Urbà tradicional
4	Ordenació oberta
5	Cases agrupades
6	Cases aïllades
7	Industrial
8	Serveis

**PARÀMETRES NORMATIUS D'EDIFICACIÓ**

—	Alineació obligatòria
—	Profunditat edificable obligatòria
—	Profunditat edificable o galb edificatori màxim
—	Ordenació indicativa
2P	Nombre màxim de plantes
▼	Línia de referència del punt d'aplicació del nombre màxim de plantes
(-2P)	Reducció del nombre màxim de plantes referida al genèric
NE	No edificable
■	Pas sota l'edificació

**PROTECCIONS**

—	Línia límit de l'edificació
—	Línia límit de l'edificació: 20 m
—	Entorn cementiri
■	Perillositat alta
■	Elements d'interès patrimonial
■	Entorn o recinte d'interès patrimonial

—	Límit terme municipal
—	Límit sòl urba
—	Sectors de planejament (PMU-PEU)
—	Àmbits d'actuació (PAU)

Sistema de coordenades utilitzat: ED50

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC  
MUNICIPIS DEL CAMP DE TARRAGONA

**PLANEJAMENT PROPOSAT**  
ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ

0.2

0,2

SEPTEMBRE 2025

Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 e. 1:1.000 (DIN A1)  
 e. 1:2.000 (DIN A3)