

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PP10  
GRAN INDUSTRIA, “LA GRANJA II”.**

**AJUNTAMENT DEL MORELL**

Ramon Gras Vidal  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

El Morell, octubre de 2020

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PP10 GRAN INDUSTRIA. LA GRANJA II  
EN EL MUNICIPIO DE EL MORELL**

Este documento recoge la Modificación de la altura reguladora, la zonificación en las parcelas de industria aislada tipo II, la localización de la zona de servicios técnicos, la supresión de la rotonda norte del vial Norte-Sur, el incremento de la protección del entorno de La Granja dels Frares, y la definición aclaratoria de la previsión de aparcamientos.

**TABLA DE CONTENIDOS**

1. OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
2. REQUERIMIENTO DEL TEXT REFUNDIDO DE LA LEY DE URBANISMO (TRLUC) Decreto legislativo 3/2012 del 3 de agosto
3. NORMATIVA QUE SE MODIFICA
4. PLANEAMIENTO VIGENTE
5. MODIFICACIONES EN LA MEMORIA DEL PP10 VIGENTE
6. PLANOS
7. ANEJOS

## 1. OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación Puntual propuesta tiene los siguientes objetivos:

- **Objetivo 1:** La descomposición de las parcelas industriales tipo II en zonas de industria aislada tipo II A y II B. Con ello se incrementa la protección del entorno de la zona de equipamientos públicos de La Granja dels Frares.
- **Objetivo 2:** La adaptación y fijación de la altura reguladora máxima en las industrias que se van a instalar dentro de las parcelas de industria aislada tipo II (II A y II B). Con ello se protege también el entorno de la zona de equipamientos públicos de La Granja dels Frares.
- **Objetivo 3:** El cambio de ubicación de la superficie destinada a servicios técnicos dentro del ámbito del PP10. Con ello se gana superficie de zona verde.
- **Objetivo 4:** La supresión de la rotonda que finaliza el vial Norte-Sur en su parte más septentrional situada en la zona de equipamientos públicos conocida como la Granja dels Frares. Con ello se pierde superficie de vialidad y se gana de equipamientos.
- **Objetivo 5:** La definición aclaratoria de la previsión de aparcamientos.
- **Objetivo 6:** División poligonal.

### 1.1. Justificación del Objetivo 1. *La descomposición de las parcelas industriales tipo II en zonas de industria aislada tipo II A y II B. Con ello se incrementa la protección del entorno de la zona de equipamientos públicos de La Granja dels Frares.*

Proponemos en la presente Modificación descomponer las parcelas industriales tipo II vigentes en zonas de industria aislada tipo II A y II B.

Con el fin de favorecer la utilidad pública del sector incrementando la protección del entorno paisajístico y patrimonial de la zona de equipamientos públicos de La Granja dels Frares, las zonas de industria aislada tipo I y II A cumplirán estas dos condiciones:

- En la zona norte de ambas parcelas, cuyo límite está a 100m de distancia del límite norte de la zona verde V1, sólo se admiten construcciones de hasta 10,5m de altura.
- En la zona sur de ambas parcelas, a partir de los 100m mencionados, se admitirán construcciones de producción industrial y almacenamiento, ya sean chimeneas, torres de refrigeración y de elevación, de hasta 45m de altura.
- En la zona sur de ambas parcelas las construcciones más altas de la parcela irán ubicadas en su parte más meridional.

Esto queda reflejado en el plano 2.2. Calificación del suelo propuesta de la presente Modificación Puntual.

### 1.2. Justificación del Objetivo 2. *La adaptación y fijación de la altura reguladora máxima en las industrias que se van a instalar dentro de las parcelas de industria aislada tipo II (II A y II B).*

Este objetivo pretende clarificar la normativa relativa a las alturas de las instalaciones de las Normas Subsidiarias y del Plan Parcial.

Exponemos, a continuación, la adaptación y fijación de la altura reguladora máxima en las industrias que se van a instalar dentro de las parcelas de industria aislada tipo II (II A y II B).

Para ello, en primer lugar consideramos la normativa de las NNSS de El Morell que define en el **artículo 90 - Gran industria (clave 7): Altura reguladora y número máximo de plantas**, en su apartado **3. Condiciones de la edificación**:

- La altura máxima de los edificios administrativos sociales, de seguridad o de control será de 10,50m, correspondiente a PB+2.
- La altura de las construcciones destinadas al proceso industrial (chimeneas, refrigeradores, otros elementos técnicos) podrán sobrepasar los 10,50m de altura siempre que no supongan un incremento de la edificación permitida, pero deberá justificarse técnicamente.

En segundo lugar, consideramos la normativa fijada en el Plan Parcial 10 en su **Documento núm. 3 NORMAS REGULADORAS DE USO Y EDIFICACIÓN DEL SUELO** en su capítulo **3.2. NORMAS DE EDIFICACIÓN CON REFERENCIA A LAS CONDICIONES COMUNES DE TODAS LAS ZONAS Y SISTEMAS Y LAS NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA Y SISTEMA. USOS**, en su apartado **3.2.a Determinaciones comunes a las zonas y sistemas**, en su subapartado **2. Altura reguladora**:

*“La altura máxima de la edificación será la que se establezca para cada zona en estas ordenanzas. Por encima de la altura reguladora máxima solamente se permitirán los elementos de formación de las pendientes de la cubierta, las chimeneas y los elementos técnicos puntuales de las instalaciones de los edificios.*

*En función de los procesos de producción y para las parcelas de edificación aislada se permitirán alturas mayores siempre que estén debidamente justificadas y no superen los 40,00 m. Se tendrá especial cuidado de las condiciones estéticas de estos elementos que sobresalen. En ningún caso esto significará un aumento del techo edificable”.*

Por tanto, vemos que las NNSS sólo fijan altura reguladora para las edificaciones que no son de producción industrial, y en cambio la altura de edificaciones que sí son de producción industrial queda fijada en la normativa del PP10.

De este modo, la presente Modificación no cambia la normativa de usos y edificación del suelo de las NNSS y por otro lado propone el cambio de la altura reguladora de edificios industriales contemplada en el PP10.

- Se mantiene inalterada la normativa recogida en las NNSS y del PP10 que permite que las instalaciones singulares como chimeneas y elementos técnicos puntuales puedan superar los 60,00m de altura siempre que esté debidamente justificada.
- Se mantiene inalterada la normativa recogida en las NNSS y del PP10 que define que los edificios sociales, administrativos de oficinas, de control y de seguridad, no sobrepasan el parámetro de PB+2 plantas y 10,5m de altura máxima prevista.
- Sí se propone el cambio de la altura reguladora de los edificios de producción industrial, de los 40,00m recogidos en el PP10 hasta los 45,00m propuestos, a causa de necesidades de producción y almacenamiento industrial siempre que estén debidamente justificados. Este hecho no modifica ni incrementa la volumetría y la



superficie en planta prevista dentro de la parcela puesto que se trata de instalaciones de silos, depósitos y tuberías.

Para el cálculo de las volumetrías de edificación consideramos los criterios del artículo 90 del Text Refundido de las NNSS donde se establece que el volumen edificable es de 4m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de suelo y aclara que el volumen se contará en todos aquellos edificios e instalaciones medibles volumétricamente.

El ámbito de aplicación de la modificación propuesta será en toda la zona de industria aislada tipo II que ocupa toda la superficie de aprovechamiento de la isla sur y gran parte de la isla norte del suelo edificable del PP10. Ello queda grafiado en los planos del presente documento.

De este modo, el objetivo de la presente Modificación Puntual será la fijación de estas alturas, siempre que queden justificadas técnicamente, dentro del **Documento núm. 3 NORMAS REGULADORAS DE USO Y EDIFICACIÓN DEL SUELO** en su capítulo **3.2. NORMAS DE EDIFICACIÓN CON REFERENCIA A LAS CONDICIONES COMUNES DE TODAS LAS ZONAS Y SISTEMAS Y LAS NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA Y SISTEMA. USOS**, en su apartado **3.2.a Determinaciones comunes a las zonas y sistemas**, en su subapartado **2. Altura reguladora**.

En cuanto a las alturas de las construcciones industriales lindantes con el dominio ferroviario y cercanas a zona aeroportuaria, reflejamos lo siguiente:

- Las regulaciones propuestas dentro de la Modificación Puntual son compatibles con las prescripciones vinculantes que emanan de su proximidad con el Aeropuerto de Reus y a las infraestructuras ferroviarias. En el primer caso lo justificamos con el documento del plano que AENA ha hecho llegar a los Ayuntamientos que puedan estar afectados, y en el que vemos que no estamos afectados. Todo ello se documenta en el **ANEJO NÚM. 2: SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO, RADIOELÉCTRICAS Y DE OPERACIÓN. REAL DECRETO 368/2011**.
- En las infraestructuras ferroviarias respetamos las zonas de dominio ferroviario fijadas en el PP10 que fueron informadas por ADIF previo a la aprobación definitiva de dicho plan. Todo ello se documenta en el **ANEJO NÚM. 1: SERVIDUMBRES DE FFCC. AVE MADRID-BARCELONA Y CONEXIÓN FFCC VALENCIA-BARCELONA** y los planos.

### **1.3. Justificación del Objetivo 3.** *El cambio de ubicación de la superficie destinada a servicios técnicos dentro del ámbito del PP10.*

En cuanto al cambio de localización de la zona de sevicios técnicos dentro del ámbito, proponemos lo siguiente:

Modificamos la localización de la zona de servicios técnicos, que con esta propuesta quedará ubicada dentro de la zona verde V6 y a su vez, se amplía la superficie de la zona verde V3 incrementando el conjunto la superficie de las zonas verdes del polígono. Con esta modificación modo favorecemos la utilidad pública del ámbito.

Una disminución de la superficie de servicios técnicos de 2.787,37m<sup>2</sup>, ya que pasará de tener 8.497,66 m<sup>2</sup> en la zona de dominio ferroviario, según el PP10 aprobado, a tener 5.710,29 m<sup>2</sup> de superficie en en la zona verde V6, en la parte más meridional del vial Norte-Sur.

Ello comporta un incremento de superficie de las zonas verdes del Plan Parcial 10 de 2.787,37 m<sup>2</sup>, con lo que el total de superficie de las zonas verdes del Plan Parcial 10 será de 81.739,48 m<sup>2</sup>.

El porcentaje actualizado de zonas verdes pasará a ser del 20,57% en lugar del 19,87% que preveía el PP10 vigente.

Destacamos que los perímetros de las seis zonas verdes y la zona de servicios técnicos se mantienen exactamente con este cambio implementado sin afectar a la planta de aprovechamiento, de equipamientos públicos y de vialidad.

Ello se refleja en el plano núm. 4.2. de la presente Modificación puntual.

La propuesta de este cambio viene justificada por los siguientes hechos:

- La llegada de las aguas residuales no industriales de todo el ámbito con esta medida será por gravedad a la EDAR propuesta en la nueva zona de servicios técnicos, haciendo más sostenible y eficiente el funcionamiento energético del polígono.
- La conexión de los diferentes servicios del polígono (electricidad, abastecimiento, telecomunicaciones) con los servicios existentes de fuera del polígono se realizará con esta zona de servicios técnicos propuesta al inicio del polígono, haciendo más sostenibles y eficientes dichas conexiones.
- Con esta modificación, además, la Zona Verde 3 propuesta, donde se ubicaban previamente los servicios técnicos, se sitúa lejos del gaseoducto de alta presión, del RACK de tuberías de las industrias vecinas situadas dentro del cauce del río Francolí, y de la línea de Alta Tensión de 220kV paralela al vial Sur.

**1.4. Justificación del Objetivo 4.** *La supresión de la rotonda que finaliza el vial Norte-Sur en su parte más septentrional situada en la zona de equipamientos públicos conocida como la Granja dels Frares.*

La Modificación Puntual recoge la supresión de la rotonda existente en el punto más septentrional del vial Norte-Sur dentro de la zona de equipamiento público de la Granja dels Frares, puesto que:

- No es necesario el acceso de vehículos pesados a esa zona de equipamientos, dejándola más libre para las actividades de tipo cultural y social que desarrollarán en dicha zona, de modo que favorecemos la utilidad pública del sector.
- La zona de Equipamientos gana una superficie de 2.290,15 m<sup>2</sup> en su zona central que aumenta el patrimonio paisajístico del entorno de la Granja dels Frares, potencia el uso social de dicha zona, y mejora la seguridad de sus usuarios.
- El sistema viario del polígono no pierde capacidad en sus accesos.

La vialidad propuesta queda reflejada en en el plano 3.2. adjunto.

**1.5. Justificación del Objetivo 5.** *La definición aclaratoria de la previsión de aparcamientos.*

Según el **Documento núm. 3 NORMAS REGULADORAS DE USO Y EDIFICACIÓN DEL SUELO** en su capítulo **3.2. NORMAS DE EDIFICACIÓN CON REFERENCIA A LAS CONDICIONES COMUNES DE TODAS LAS ZONAS Y SISTEMAS Y LAS NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA Y SISTEMA. USOS**, en su apartado **3.2.c Determinaciones para la zona de industria aislada**, en su subapartado **7. Aparcamiento**, así como con las **NNSS** municipales, se especifica que hay que prever una plaza de aparcamiento por cada 100m<sup>2</sup> edificados.

Esta modificación concreta este ratio, que es muy genérico, para los tres tipos de construcciones del polígono.

Esta modificación propone 3 tipos de edificios en el ámbito:

- Los edificios de carácter administrativo, social de seguridad y control.
- Los edificios de producción industrial y almacenaje.
- Las construcciones destinadas a procesos de refrigeración, evacuación de gases, refrigeración y elevación de materias sólidas, entendidas como instalaciones industriales.

Proponemos para los edificios de carácter administrativo, social, de seguridad y de control, un ratio de aparcamiento de una plaza cada 100m<sup>2</sup> construidos.

Por otro lado, proponemos para los edificios de producción industrial, almacenaje e instalaciones industriales, un ratio de aparcamiento de una plaza cada 250m<sup>2</sup> construidos, puesto que cada vez el tipo de procesos industriales llevados a cabo en este tipo de edificios está más automatizado y no requiere tanto personal in situ.

#### **1.6. Justificación del Objetivo 6. *División poligonal.***

Se hace constancia aquí que está en trámite la División Poligonal del PP10 en dos polígonos. Dicha División Poligonal, con el perímetro delimitado de ambos polígonos, se refleja gráficamente en el Plano núm. 5 al final del presente documento.

## **2. REQUERIMIENTOS DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE URBANISMO (TRLUC) Decreto legislativo 3/2012 del 3 de agosto, Generalitat de Catalunya.**

Los artículos que hacen referencia a la citada ley relacionada con la modificación de las figuras de planeamiento urbanístico son:

### **Artículo 96. Modificación de las figuras del planeamiento urbanístico**

La modificación de cualquiera de los elementos de una figura del planeamiento, como la Modificación propuesta del PP10, se sujeta a las mismas disposiciones que rigen en su formación, con las excepciones que se establecen por reglamento. Tal como exponemos a continuación, la Modificación propuesta no se ve afectada por las excepciones por estos motivos:

- a) El PP10 no es un plan plurimunicipal.
- b) La Modificación propuesta significa que los servicios técnicos quedarán ubicados dentro de la zona verde V6 y a su vez, se amplía la superficie de la zona verde V3 incrementando el conjunto la superficie de las zonas verdes del polígono.  
Habrá una disminución de la superficie de servicios técnicos de 2.787,37m<sup>2</sup>, ya que pasará de tener 8.497,66 m<sup>2</sup> en la zona de dominio ferroviario, según el PP10 aprobado, a tener 5.710,29 m<sup>2</sup> de superficie en en la zona verde V6, en la parte más meridional del vial Norte-Sur.  
Ello comporta un incremento de superficie de las Zonas Verdes del Plan Parcial 10 de 2.787,37 m<sup>2</sup>, con lo que el total de superficie de las Zonas Verdes del Plan Parcial 10 será de 81.739,48 m<sup>2</sup>.  
El porcentaje actualizado de Zonas Verdes pasará a ser del 20,57% en lugar del 19,87% que preveía el PP10 vigente.  
Destacamos que los perímetros de las seis zonas verdes y la zona de servicios técnicos se mantienen exactamente con este cambio implementado sin afectar a la planta de aprovechamiento, de equipamientos públicos y de vialidad.
- c) Las determinaciones de la Modificación propuesta no comportan incremento de techo edificable, de densidad de uso residencial o de la intensidad de los usos, ya que el uso es industrial y no se transforman los usos establecidos, quedando sujetos a las particularidades que establecen los artículos siguientes 99 y 100.
- d) La Modificación sólo afecta a la normativa del PP10 y no afecta a planes directores urbanísticos ni las normas subsidiarias municipales.

### **Artículo 97. Justificación de la modificación de las figuras del planeamiento urbanístico**

El presente artículo separa en tres apartados sus normas.

- 1) Las propuestas de modificación de una figura de planeamiento urbanístico tienen que razonar y justificar la necesidad de la iniciativa, y la oportunidad y conveniencia con relación a los intereses públicos y privados concurrentes.  
A continuación presentamos la justificación de la propuesta que compagina los intereses públicos y privados concurrentes.  
De las dos inversiones previstas en el PP10 y en toda la isla sur lindando con Repsol Petróleo, una ya está en funcionamiento y con altura de 61,5m en su torre de elevación para la fabricación de gases, y en la otra, que ocuparía las 11,5 Ha

restantes, los procesos de fabricación también exigen aquello recogido en la presente propuesta de Modificación Puntual.

Esta inversión crea sinergia de producción industrial con las parcelas limítrofes.

Esta inversión también crea interés tanto de las administraciones públicas como de la iniciativa privada, siempre considerando la compatibilidad urbanística del uso dentro del PP10.

- 2) A los efectos que establece el apartado 1 hay que hacerles en cualquier caso una propuesta de valoración negativa, que en nuestro caso no existirá, ya que sobre las propuestas de modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico general no se incurren en los siguientes supuestos:
  - a. La Modificación propuesta no comporta incremento de techo edificable, ni densidad de uso residencial, ni intensidad de usos ni la transformación global de los usos previstos anteriormente en el supuesto que el planeamiento anterior no se haya ejecutado y se trate de terrenos bien de titularidad pública donde se haya adjudicado la concesión de la gestión urbanística, bien de titularidad privada que en los cinco años anteriores haya formado parte de patrimonio público de suelo y vivienda sin que concurren circunstancias sobrevenidas que objetivamente legitimen la modificación.
  - b. La Modificación propuesta es coherente con el modelo de ordenación establecido en el planeamiento urbanístico general vigente y no entra en contradicción con los principios de desarrollo urbanístico sostenible.
  - c. La Modificación propuesta no comporta una actuación excepcional de acuerdo con el planeamiento territorial sin que se hayan apreciado razones de interés territorial o estratégico de acuerdo con las normas de ordenación territorial.
  - d. La Modificación propuesta tiene una proyección adecuada de los intereses públicos ya que:
    - i. Se da un cumplimiento adecuado de las exigencias que establece el artículo 98.1 con relación al mantenimiento de la superficie y la funcionalidad de los espacios libres, zonas verdes y equipamientos deportivos considerados por el planeamiento urbanístico como sistemas urbanísticos generales o locales.
    - ii. En el ámbito de actuación urbanístico no se reduce la superficie de los suelos calificados de sistema de espacios libres públicos o sistema de equipamientos públicos en cumplimiento de los estándares mínimos legales.
    - iii. En la Modificación propuesta no se reduce en el ámbito del PP10 la superficie de suelos calificados de titularidad pública sin que quede acreditada la suficiencia de los equipamientos previstos existentes ni la concurrencia de un interés público prevaleciente de destinar los suelos a otro sistema urbanístico público.
    - iv. La Modificación propuesta no pretende compensar la supresión de la calificación de equipo de titularidad pública mediante la calificación como equipamientos de suelos de peor calidad o funcionalidad para la implantación para los usos propios de esta calificación.
    - v. La Modificación propuesta no pretende compensar la supresión de la calificación de equipamiento de suelos que ya son de titularidad pública mediante la calificación como equipamientos de otros suelos de titularidad privada, sin que la modificación garantice la titularidad pública de los suelos antes que la modificación sea ejecutiva.

- 3) La propuesta de Modificación no es una modificación de una figura de planeamiento urbanístico requerida para permitir la instalación de servicios comunes exigidos por la legislación sectorial en edificaciones preexistentes, y no comportan la desafección de suelos reservados a sistemas urbanísticos o la ocupación de espacios privados inedificables.
- 4) En los casos en que se hace referencia en el apartado 3, los espacios ocupados por servicios comunes citados, no computan a efectos de volumen edificable de la parcela ni de las distancias mínimas de edificación a los límites de parcela, de otras edificaciones, o de la vía pública.

#### **Artículo 98. Modificación de los sistemas urbanísticos de espacios libres, zonas verdes o equipamientos deportivos**

La Modificación propuesta, como ya hemos expuesto, no cambia las superficies en conjunto de las cesiones (sistemas públicos urbanísticos) y aumenta la superficie de las zonas verdes ya que disminuye la superficie necesaria para la instalación de los servicios técnicos.

Por tanto, esta Modificación no modifica la delimitación en su conjunto de los espacios de zonas verdes, equipamientos públicos y vialidad, así como su funcionalidad.

En todo caso, dentro de la delimitación en su conjunto de los espacios de zonas verdes, equipamientos públicos y vialidad, que se mantiene, se aumenta la superficie de las zonas verdes en 2.787,37 m<sup>2</sup> en detrimento de la zona de servicios técnicos, y se aumenta la zona de equipamientos públicos en 2.290,15m<sup>2</sup> en detrimento del sistema viario del polígono.

Todo ello queda reflejado en el apartado **1. OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN** de la presente Modificación Puntual.

#### **Artículo 99. Modificación de las figuras de planeamiento urbanístico general que comporten un incremento de techo edificable de la densidad del uso residencial o de la intensidad, o la transformación de los usos**

La Modificación propuesta no comporta un incremento de techo edificable de la densidad del uso residencial o de la intensidad, o la transformación de los usos.

#### **Artículo 100. Modificación de las figuras de planeamiento urbanístico que requieren un incremento de reservas para sistemas urbanísticos**

La Modificación propuesta no requiere ningún incremento de reservas para sistemas urbanísticos ya que no significa un incremento de techo edificable ni un aumento de la densidad del uso residencial, no está en suelo urbano y no tiene por objeto una actuación aislada de dotación que tenga que incrementar las reservas de zonas verdes espacios libres y equipamientos.

### 3. NORMATIVA QUE SE MODIFICA

La Modificación del planeamiento vigente del Plan Parcial 10 se concreta con la Modificación del **Documento núm. 3 NORMAS REGULADORAS DE USO Y EDIFICACIÓN DEL SUELO**, en el subcapítulo **3.1 CALIFICACIÓN DEL SUELO**, y en subcapítulo **3.2 NORMAS DE EDIFICACIÓN CON REFERENCIA A LAS CONDICIONES COMUNES DE TODAS LAS ZONAS Y SISTEMAS Y LAS NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA Y SISTEMA. USOS**, en los apartados **3.2.a punto 2. Altura reguladora**, y **3.2.c punto 2. Parcelación**, punto **4. Separación de lindes** y **9. Aparcamiento**.

Para reflejar los cambios efectuados en los subapartados de la presente modificación se ha seguido el siguiente criterio:

- Indicamos en color rojo aquello que se añade.
- Indicamos en color negro aquello que permanece igual.
- El contenido vigente que se ha borrado en la modificación presente no se recoge. Lo expuesto a continuación, en rojo y negro, es el nuevo texto del subapartado, íntegramente.
- El cuadro de Calificación del suelo que indica las superficies de las cesiones y del aprovechamiento urbanístico se modifica de la siguiente manera:
  - o En primer lugar, en la tabla de Cesiones, aquello que está en gris, que corresponde con los datos vigentes, será sustituido por aquello que está en rojo, que corresponde a los datos modificados. Aquello que está en negro no se modifica.
  - o En segundo lugar, la tabla de Aprovechamiento urbanístico vigente, en gris, se sustituye íntegramente por la tabla en rojo.

A continuación presentamos los subapartados modificados con los títulos como referencia y siguiendo el criterio mencionado anteriormente:

## **Documento núm. 3**

# **NORMAS REGULADORAS DE USO Y EDIFICACIÓN DEL SUELO**

### **3.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO**

El suelo comprendido en el ámbito de este Plan Parcial se califica en zonas y sistemas. Se define por zona a aquella parte del terreno dentro de la cual, y ateniéndonos a las previsiones del Plan Parcial, se pueden ejercer los derechos relativos a la edificación. Se define por sistemas a los terrenos que en virtudes de la aplicación del artículo 34 de la Ley 2/2002 del 14 de marzo de urbanismo constituyen la estructura de cesión obligatoria y gratuita en el Ayuntamiento de El Morell.

Zonas: Se definen dos zonas:

Industria aislada tipo I

Industria aislada tipo II

Subzona A

Subzona B

Sistemas: Se definen los siguientes sistemas:

Equipamientos

Servicios Técnicos

Viario

Verde Público

Todos ellos en las superficies especificadas en el cuadro siguiente:



CALIFICACIÓN DEL SUELO. PLAN PARCIAL 10								
USO	ISLA	SUPERFICIE VIGENTE	SUPERFICIE MODIFICACIÓN	Ud	% VIGENTE	% MODIFICACIÓN	MÍNIMO ORDENANZA	CUMPLIMIENTO ORDENANZAS
<b>CESIONES</b>								
EQUIPAMIENTOS	E1	23.087,70	25.377,85	m2	15,65%	6,39%		
	total equipamientos	23.087,70	25.377,85	m2	15,65%	6,39%	5,00%	<b>SUPERA Y CUMPLE</b>
ZONAS VERDES	V1	8.596,66	8.596,66	m2	2,16%	2,16%		
	V2	25.210,23	25.210,23	m2	6,34%	6,34%		
	V3	13.770,81	22.268,47	m2	9,34%	5,60%		
	V4	5.258,67	5.258,67	m2	1,32%	1,32%		
	V5	18.319,32	18.319,32	m2	12,42%	4,61%		
	V6	7.796,42	2.086,13	m2	5,29%	0,52%		
	total verde	78.952,11	81.739,48	m2	53,53%	20,57%	10,00%	<b>SUPERA Y CUMPLE</b>
SERVICIOS TÉCNICOS		8.497,66	5.710,29	m2	5,76%	1,44%		
VIALIDAD		36.954,58	34.664,43	m2	25,06%	8,72%		
<b>TOTAL CESIONES</b>		147.492,05	147.492,05	m2	37,12%	37,12%		

Modificación puntual del PP10 de El Morell

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO		TIPOS PARCELAS		VOLUMEN
ISLA NORTE		AISLADA (I)	AISLADA (II)	
	10 % Aprovechamiento	24989,22 m <sup>2</sup>		158953,69 m <sup>3</sup>
	Resto Aprovechamiento	1103,71 m <sup>2</sup>	84181,97 m <sup>2</sup>	542492,87 m <sup>3</sup>
TOTAL ISLA NORTE	110274,9	26092,93 m <sup>2</sup>	84181,97 m <sup>2</sup>	701446,56 m <sup>3</sup>
ISLA SUR			139617,32 m <sup>2</sup>	888090,97 m <sup>3</sup>
TOTAL ISLA SUR	139617,32			
TOTAL APROVECHAMIENTO	249892,22	TOTAL AISLADA (I) 26092,93 m <sup>2</sup>	TOTAL AISLADA (II) 223799,29 m <sup>2</sup>	1589337,03 m <sup>3</sup>

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	SUPERFICIES (SUP) Y VOLÚMENES (VOL) DE LOS TIPOS DE PARCELA							
	SUP AISLADA (I), m2	VOL AISLADA (I), m3	SUP AISLADA (II A), m2	VOL AISLADA (IIA), m3	SUP AISLADA (II B), m2	VOL AISLADA (IIB), m3	TOTAL SUPERFICIE, m2	TOTAL VOLUMEN, m3
ISLA NORTE	24.989,22	158.953,70	10.497,39	66.772,75	74.788,29	475.720,13	110.274,90	701.446,58
ISLA SUR	-	-	-	-	139.617,32	888.090,50	139.617,32	888.090,50
	TOTAL SUP AISLADA (I)	TOTAL VOL AISLADA (I)	TOTAL SUP AISLADA (II A)	TOTALVOL AISLADA (IIA)	TOTAL SUP AISLADA (II B)	TOTAL VOL AISLADA (II B)		
	24.989,22	158.953,70	10.497,39	66.772,75	214.405,61	1.363.810,64		
<b>TOTAL APROVECHAMIENTO</b>							<b>249.892,22</b>	<b>1.589.537,08</b>

### 3.2. NORMAS DE EDIFICACIÓN CON REFERENCIA A LAS CONDICIONES COMUNES DE TODAS LAS ZONAS Y SISTEMAS Y LAS NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA Y SISTEMA. USOS

#### 3.2.a Determinaciones comunes a las zonas y sistemas

##### 2. Altura reguladora:

La altura máxima de la edificación será la que se establezca para cada zona en estas ordenanzas.

En edificios administrativos, sociales o de seguridad y control, no se sobrepasarán las 3 plantas ni los 10,50 m. de altura. En estos edificios, por encima de la altura reguladora máxima solamente se permitirán los elementos de formación de pendientes de la cubierta, las chimeneas y los elementos técnicos puntuales de las instalaciones de los edificios.

En función de los procesos de producción y para las parcelas de edificación aislada se permiten alturas de edificaciones mayores, siempre que estén debidamente justificadas y no superen los 45,00 metros. Se tendrá especial atención de las condiciones estéticas de estos elementos que sobresalen. Estas construcciones computarán a efectos de edificabilidad.

Por encima de los 45,00 metros únicamente se permiten aquellas construcciones industriales (chimeneas, refrigeradores y otros elementos técnicos), de carácter puntual y de poca superficie, que sean necesarios para el proceso industrial y quede debidamente justificado que no sean viables técnicamente con alturas inferiores. Se tendrá especial atención de las condiciones estéticas de estos elementos. Estas construcciones computarán a efectos de edificabilidad.”

#### 3.2.c Determinaciones para la zona de industria aislada

##### 2. Parcelación

Parcela mínima: aislada (I) 4.500 m<sup>2</sup>

aislada (II)

subzona A 10.000 m<sup>2</sup>

subzona B 10.000 m<sup>2</sup>

Frente mínimo de parcela: aislada (I) 30 m

aislada (II) 60 m

##### 4. Separación de lindes

- Aislada (I): Separación a vial, vecinos y otros límites: 6m (aislada), teniendo además la siguiente limitación:

- En la zona norte de la parcela, cuyo límite está a 100 metros de distancia del límite norte de la zona verde V1, sólo se admiten construcciones de hasta 10,5m de altura.
  - En la zona sur, a partir de los 100m mencionados, se admitirán construcciones de producción industrial y almacenamiento de hasta 45m de altura.
  - En la zona sur mencionada las construcciones más altas de la parcela irán ubicadas en su parte más meridional.
- Aislada (II): Separación a vial: 15 m. Separación a vecinos y otros límites: 6 m.  
Tendiendo en cuenta las dos subzonas, A y B:
- Aislada (II) A: Calle 15 m y vecinos y otros límites 6 m, teniendo además la siguiente limitación:
    - En la zona norte de la parcela, cuyo límite está a 100 metros de distancia del límite norte de la zona verde V1, sólo se admiten construcciones de hasta 10,5m de altura.
    - En la zona sur, a partir de los 100m mencionados, se admitirán construcciones de producción industrial y almacenamiento de hasta 45m de altura.
    - En la zona sur mencionada las construcciones más altas de la parcela irán ubicadas en su parte más meridional.
  - Aislada (II) B: Calle 15 m y vecinos y otros límites 6 m.

## 6. Altura máxima

La altura reguladora máxima edificable se contará desde la cota del pavimento de la planta o plantas que en cada punto tengan la consideración de plantas bajas hasta la cara superior del último techo o elemento estructural de cubierta.

Aislada (I)	10,50 (PB+2) en edificios administrativos, sociales, control y seguridad.
	45,00 m en construcciones destinadas al proceso industrial (incluyendo chimeneas, refrigeradores y otros elementos técnicos).
	Las construcciones más altas de la parcela irán ubicadas en su parte más meridional por protección a la Granja dels Frares.
Aislada (II A)	10,50 (PB+2) en edificios administrativos, sociales, control y seguridad
	45,00 m en construcciones destinadas al proceso industrial (incluyendo chimeneas, refrigeradores y otros elementos técnicos).
	Las construcciones más altas de la parcela irán ubicadas en su parte más meridional por protección a la Granja dels Frares.
Aislada (II B)	10,50 (PB+2) en edificios administrativos, sociales, control y seguridad
	45,00 m en construcciones destinadas al proceso industrial.
	En elementos puntuales de poca superficie (chimeneas, refrigeradores y otros elementos técnicos) no se establece limitación, siempre que esté técnicamente justificado.

## 9. Aparcamiento

El ratio de aparcamiento para los edificios de carácter administrativo, social, de seguridad y de control, es de una plaza cada 100m<sup>2</sup> construidos.

El ratio de aparcamiento para los edificios de producción industrial, almacenaje e instalaciones industriales, es de una plaza 250m<sup>2</sup> construidos.

#### 4. PLANEAMIENTO VIGENTE

Actualmente el ámbito del PP10 está regulado urbanísticamente por las siguientes figuras:

Plan Territorial Parcial del Camp de Tarragona publicado en el DOGC el 03/02/2010.

Plan Director Urbanístico de las Actividades y Turísticas del Camp de Tarragona aprobado el 31/07/2003 y publicado el 03/09/03.

NNSS de El Morell aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Tarragona en sesión de 06/02/2002 y publicada en el DOGC el 26/02/2002.

Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del Planeamiento General publicadas el 04/07/2006 con texto articulado de la normativa vigente.

Plan Parcial 10 “La Granja II” en el término municipal de El Morell destinado al desarrollo del suelo de gran industria.

La citada figura del planeamiento fue aprobada inicialmente por acuerdo del Pleno del 19/12/2006 y provisionalmente por otro acuerdo del Pleno del 30/03/2007.

Por otro lado fue aprobada definitivamente la Modificación Puntual de las NNSS del Sector Gran Industria el 04/05/2006 por la Comisión Territorial de Urbanismo de Tarragona e incorporada en el PP10 motivada por la irrupción en el ámbito del Sistema General Ferroviario AVE Madrid-Barcelona y la aprobación del PP10 de las industrias químicas definido en el norte del polígono en suelo apto para urbanizar, repartido en cinco planes parciales (PP6, PP7, PP8, PP9 i PP10).

El Plan Parcial 10 fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Tarragona en la sesión del 30/10/2008 y publicado a efectos de su eficacia en el Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5321 del 18/02/2009.

Tal como justificamos en el apartado **1.6. Justificación del Objetivo 6. División poligonal.** de la presente Modificación, proponemos la división poligonal del Plan Parcial 10 de El Morell en el Polígono 1 y el Polígono 2.

El plano núm. 5 adjunto refleja dicha propuesta de división poligonal.

## **5. MODIFICACIONES EN LA MEMORIA DEL PP10 VIGENTE**

De acuerdo con lo expuesto, definimos el apartado modificado que sustituirá el apartado vigente del PP10 y el apartado que se añade al PP10 vigente:

### **1.3.5. División poligonal**

Polígono 1: Corresponde a la Unidad Funcional de la Unidad A6 que contempla el vial Sur completo, la rotonda de inicio del vial Norte-Sur, con alumbrado, abastecimiento de agua, saneamiento de pluviales y residuales, suministro energético y comunicaciones, y pavimentación, y con las canalizaciones de servicios.

Polígono 2: Corresponde al resto del ámbito del PP10 vigente.

### **1.3.8. Suspensión de licencias**

La modificación puntual del presente PP10 Gran Industria “La Granja II” del municipio de El Morell no comportará ninguna suspensión de licencias ni tramitaciones a que hace referencia el artículo 73 del vigente texto refundido de la Ley de Urbanismo aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, si bien únicamente se podrán conceder aquellas que sean compatibles con el planeamiento vigente.

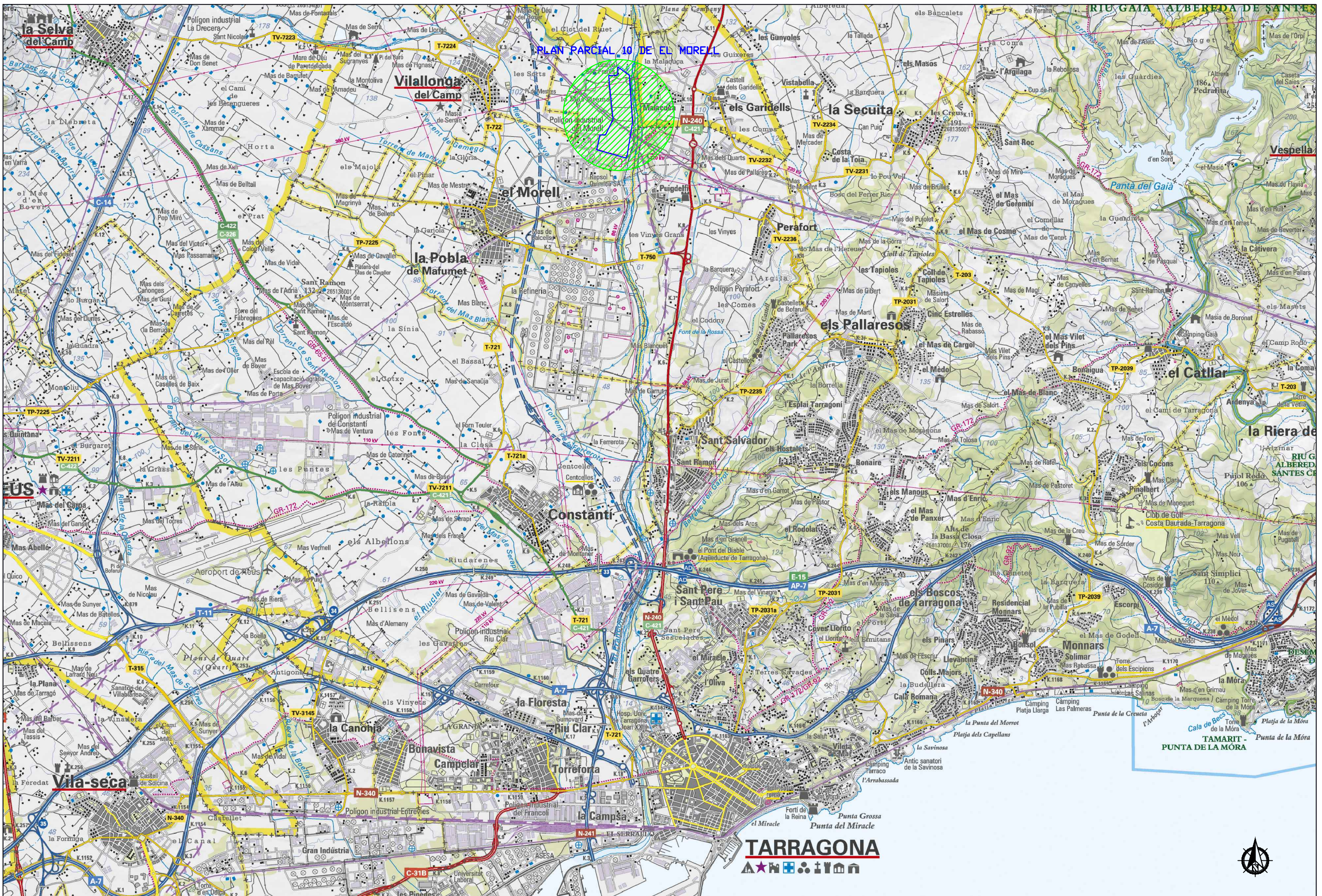
Ramon Gras Vidal  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

El Morell, octubre de 2020

**6. PLANOS**

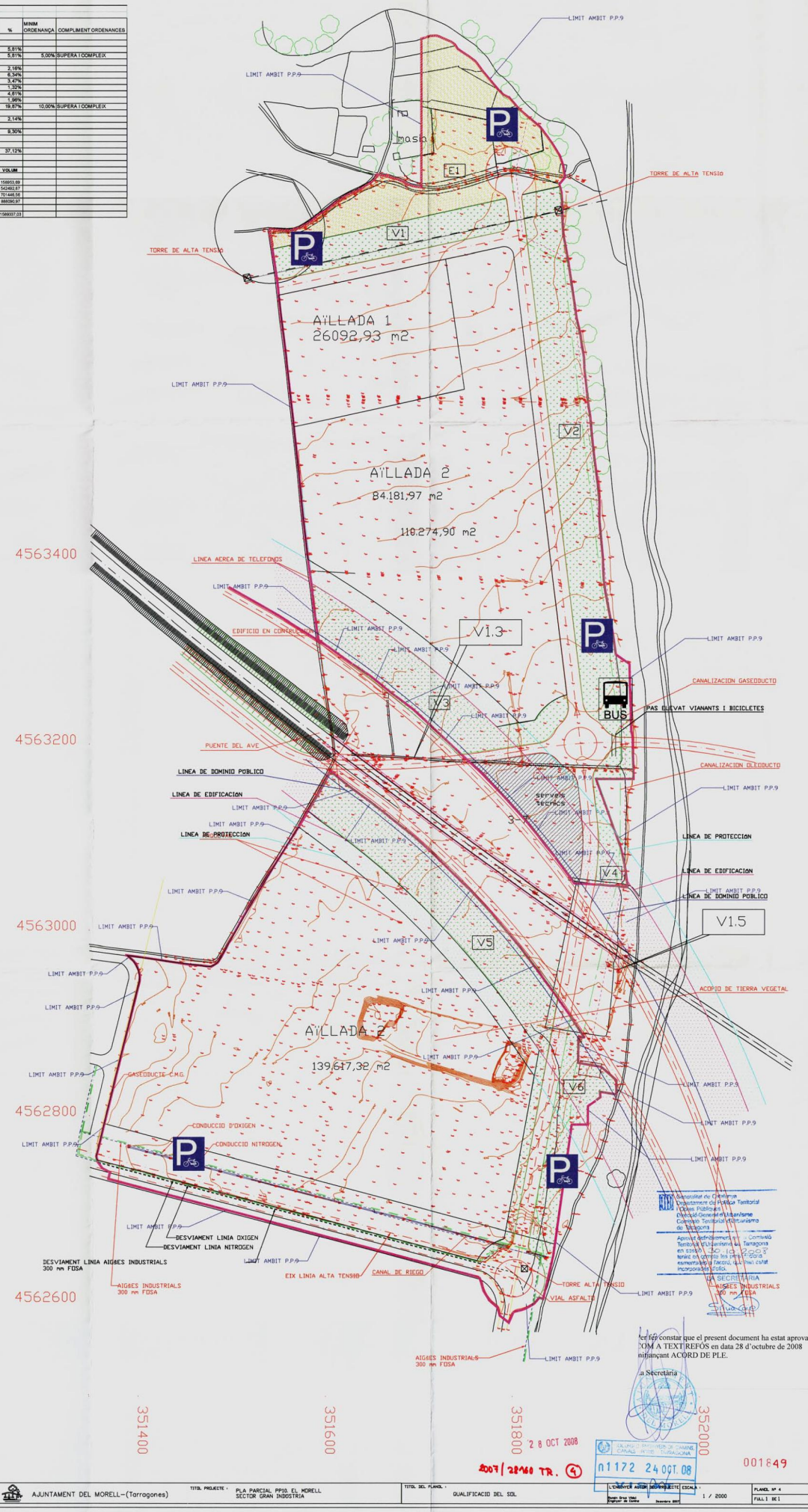
<b>Nombre del Plano</b>	<b>Número de Plano</b>
<b>Situación</b>	<b>1</b>
<b>Calificación de suelo</b>	<b>2</b>
- Calificación de suelo actual	2.1
- Calificación de suelo propuesta	2.2
<b>Vialidad</b>	<b>3</b>
- Vialidad actual	3.1
- Vialidad propuesta	3.2
<b>Cambio de localización de Servicios Técnicos</b>	<b>4</b>
- Servicios Técnicos y Zona Verde actuales	4.1
- Servicios Técnicos y Zona Verde Propuestos	4.2
<b>División poligonal</b>	<b>5</b>

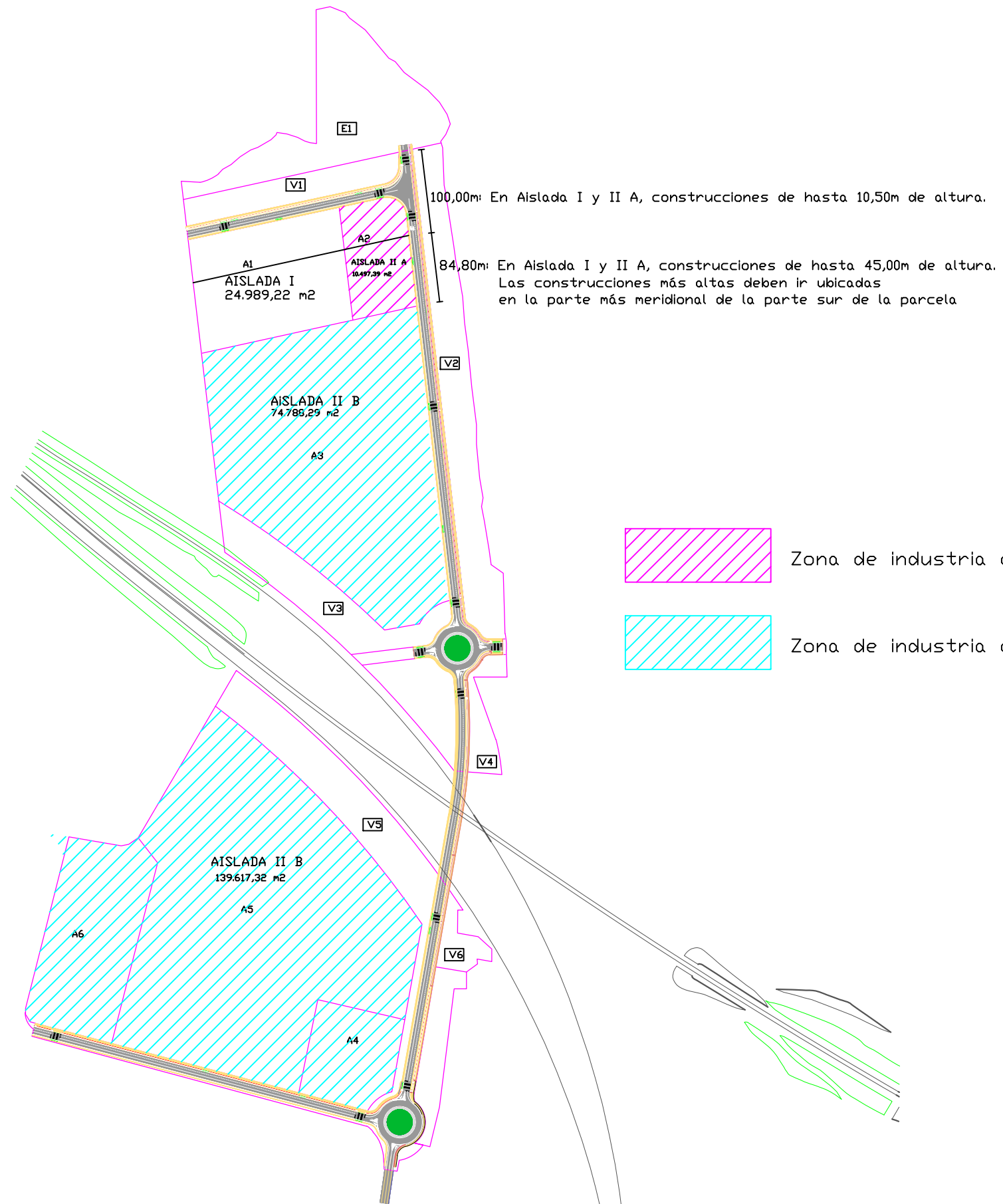




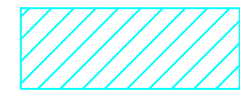


US	SLA	SUPERFICIE	N	MMM	ORDENANZA	COMPLIMENT ORDENANZA
EDIFICACIONES	EL	23.087,70 m <sup>2</sup>	0,87%			
EDIFICACIONES	EL	23.087,70 m <sup>2</sup>	0,87%			100% SUPERFICIE COMPLEXA
VERDE	V1	8.566,86 m <sup>2</sup>	3,19%			
	V2	25.512,33 m <sup>2</sup>	9,34%			
	V3	13.719,51 m <sup>2</sup>	5,04%			
	V4	1.296,87 m <sup>2</sup>	0,47%			
	V5	18.119,32 m <sup>2</sup>	6,67%			
	V6	7.706,42 m <sup>2</sup>	2,83%			
	V7	18.905,17 m <sup>2</sup>	6,92%			100% SUPERFICIE COMPLEXA
SERVIS TÈCNIC		8.487,86 m <sup>2</sup>	3,14%			
CALITAT		38.964,58 m <sup>2</sup>	14,21%			
TOTAL ORDENANZA		147.482,25 m <sup>2</sup>	53,73%			
<b>APROFITAMENTS PERMÉSITS</b>						
		<b>100% PERMÉSITS</b>	<b>37,04%</b>			
SLA NORD	100% EQUIPAMENT	ALLADA II	ALLADA III	10000,00		
	100% EQUIPAMENT	10000,00	10000,00	10000,00		
TOTAL SLA NORD	100% EQUIPAMENT	10000,00	10000,00	10000,00		
SLA SUD	100% EQUIPAMENT	10000,00	10000,00	10000,00		
TOTAL SLA SUD	100% EQUIPAMENT	10000,00	10000,00	10000,00		
TOTAL APROFITAMENTS		20000,00	7,43%			
TOTAL ORDENANZA		147.482,25	53,73%			

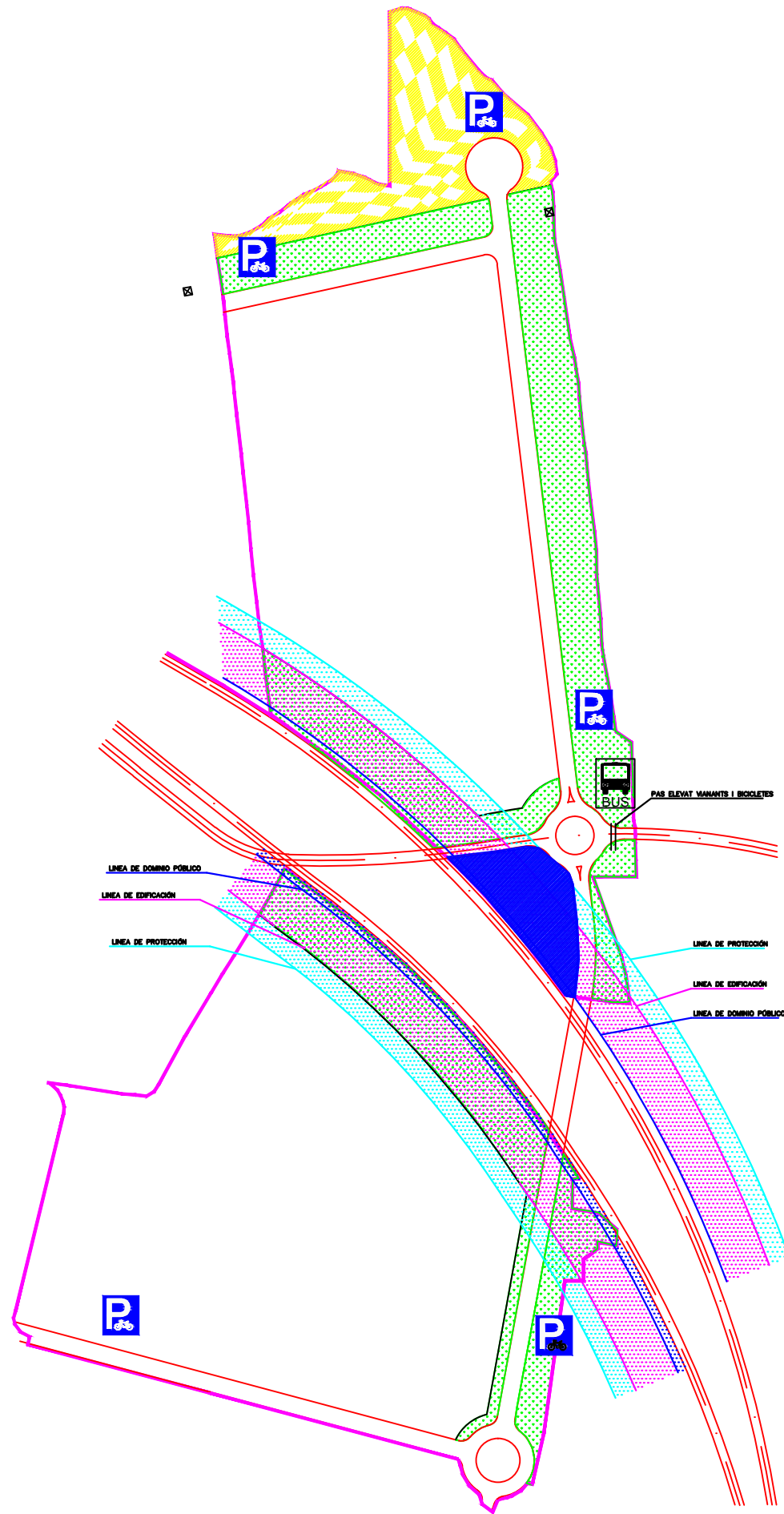




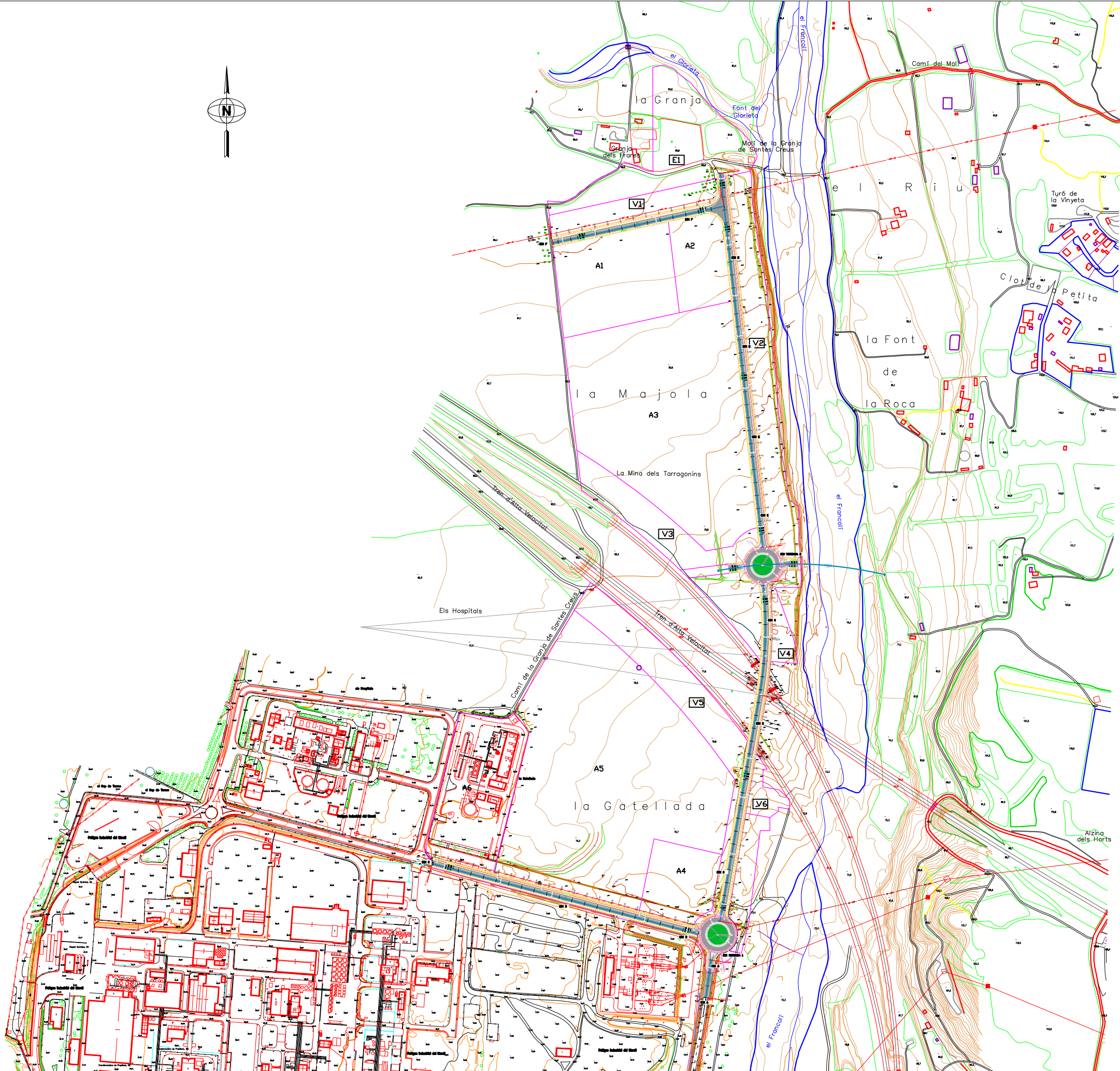
Zona de industria aislada tipo II A



Zona de industria aislada tipo II B







AJUNTAMENT DEL MORELL

ASOCIACIÓN ADMINISTRATIVA DE COOPERACIÓN DEL PLAN PARCIAL 10, "LA GRANJA II", EL MORELL

TÍTULO DEL PROYECTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PP10 GRAN INDUSTRIA

FECHA

OCTUBRE 2020

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES I PUERTOS

*R. Vidal*  
RAMON GRAS VIDAL

REDACTOR:



ESCALA

1:6.000

TÍTULO DEL PLANO

VIALIDAD PROPUESTA

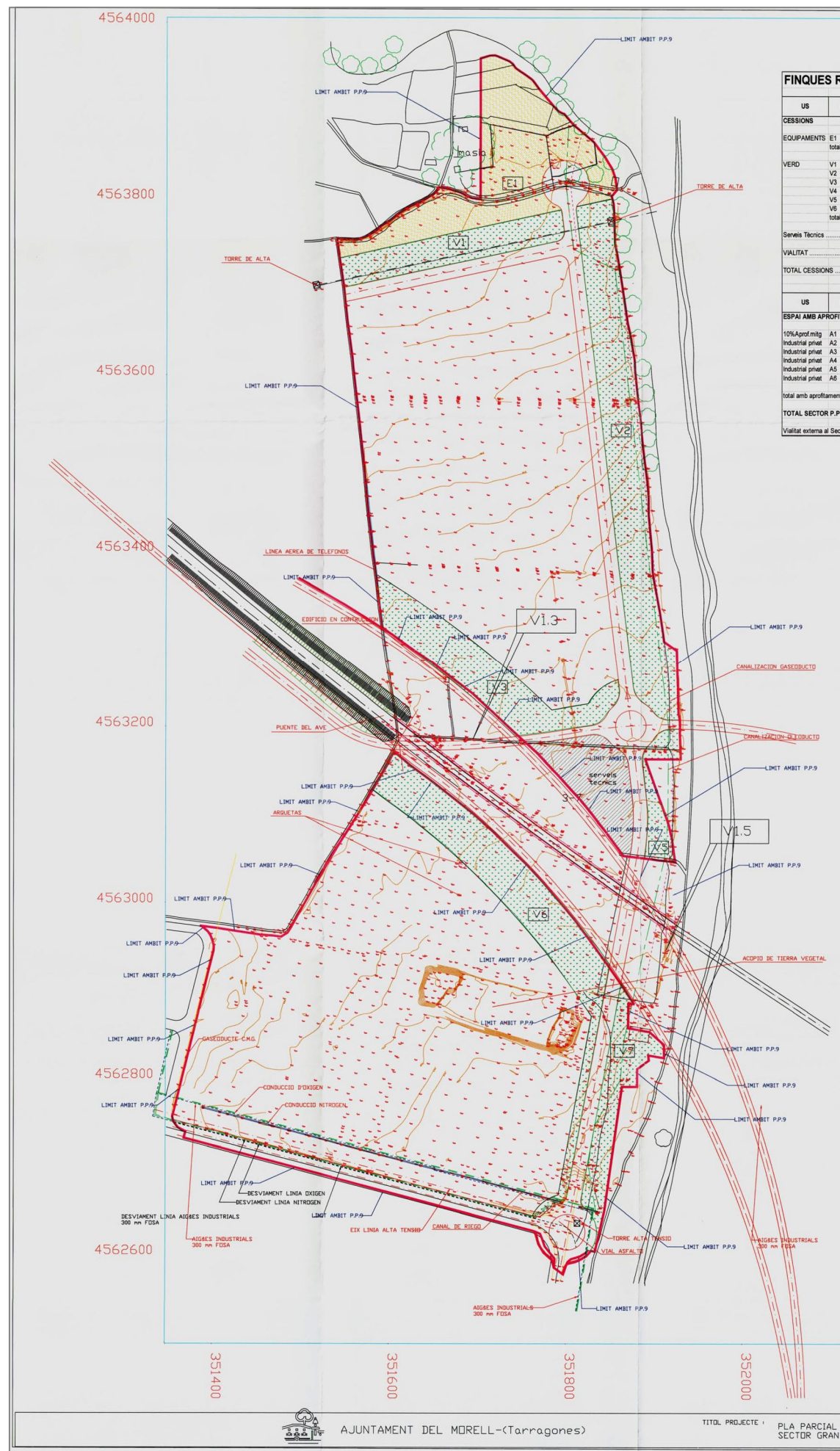
PLANO

03

HOJA

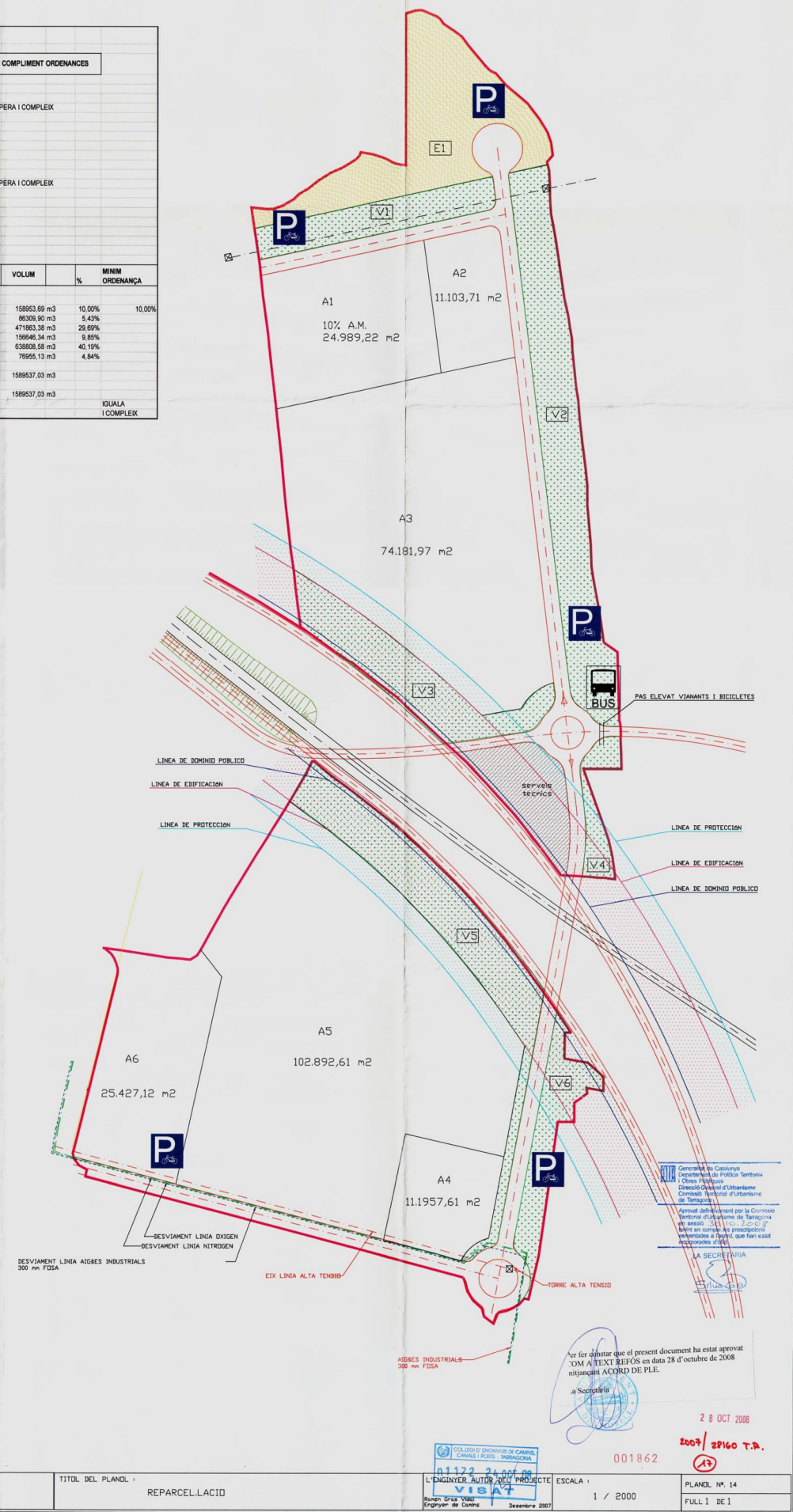
2 DE 2





### FINQUES RESULTANTS

US	ILLA	SUPERFICIE	%	MINIM ORDENANÇA	COMPLIMENT ORDENANCES		
<b>CESSIONS</b>							
EQUIPAMENTS	E1	23.087,70 m <sup>2</sup>	5,81%				
	total equipam	23.087,70 m <sup>2</sup>	5,81%	5,00% SUPERA I COMPLEX			
<b>VERD</b>							
	V1	8.596,86 m <sup>2</sup>	2,18%				
	V2	25.210,23 m <sup>2</sup>	6,34%				
	V3	13.770,81 m <sup>2</sup>	3,47%				
	V4	5.258,67 m <sup>2</sup>	1,32%				
	V5	18.319,32 m <sup>2</sup>	4,61%				
	V6	7.796,42 m <sup>2</sup>	1,98%				
	total verd	78.952,11 m <sup>2</sup>	19,87%	10,00% SUPERA I COMPLEX			
Serries Tècnics		8.497,66 m <sup>2</sup>	2,14%				
VALIATAT		36.954,58 m <sup>2</sup>	9,30%				
TOTAL CESSIONS		147.492,05 m <sup>2</sup>	37,12%				
<b>ESPAI AMB APROFITAMENT URBANÍSTIC</b>							
US	ILLA	SUPERFICIE	%	SUPERFICIE REAL	VOLUM	%	MINIM ORDENANÇA
<b>10% Aprofit mitg</b>							
	A1	24.989,22 m <sup>2</sup>	10,00%	24.989,22 m <sup>2</sup>	158953,03 m <sup>3</sup>	10,00%	10,00%
<b>Industrial privat</b>							
	A2	13.568,84 m <sup>2</sup>	5,43%	11.103,71 m <sup>2</sup>	86309,90 m <sup>3</sup>	5,43%	
	A3	74.181,97 m <sup>2</sup>	29,69%	74.181,97 m <sup>2</sup>	471863,38 m <sup>3</sup>	29,69%	
	A4	24.625,48 m <sup>2</sup>	9,85%	11.746,48 m <sup>2</sup>	156946,34 m <sup>3</sup>	9,85%	
	A5	102.427,54 m <sup>2</sup>	40,19%	102.892,61 m <sup>2</sup>	638928,56 m <sup>3</sup>	40,19%	
	A6	12.098,17 m <sup>2</sup>	4,84%	24.978,17 m <sup>2</sup>	78955,13 m <sup>3</sup>	4,84%	
total amb aprofitament		249.892,22 m <sup>2</sup>		249.892,23 m <sup>2</sup>	1589537,03 m <sup>3</sup>		
TOTAL SECTOR P.P.9.		397.384,27 m <sup>2</sup>					
Valiata externa al Sector		1.831,39 m <sup>2</sup>					



Per fer constar que el present document ha estat aprovat  
 COM A TEXT REPOS en data 28 d'octubre de 2008  
 mitjançant ACCORD DE PLE.

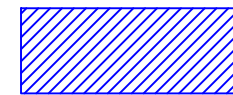
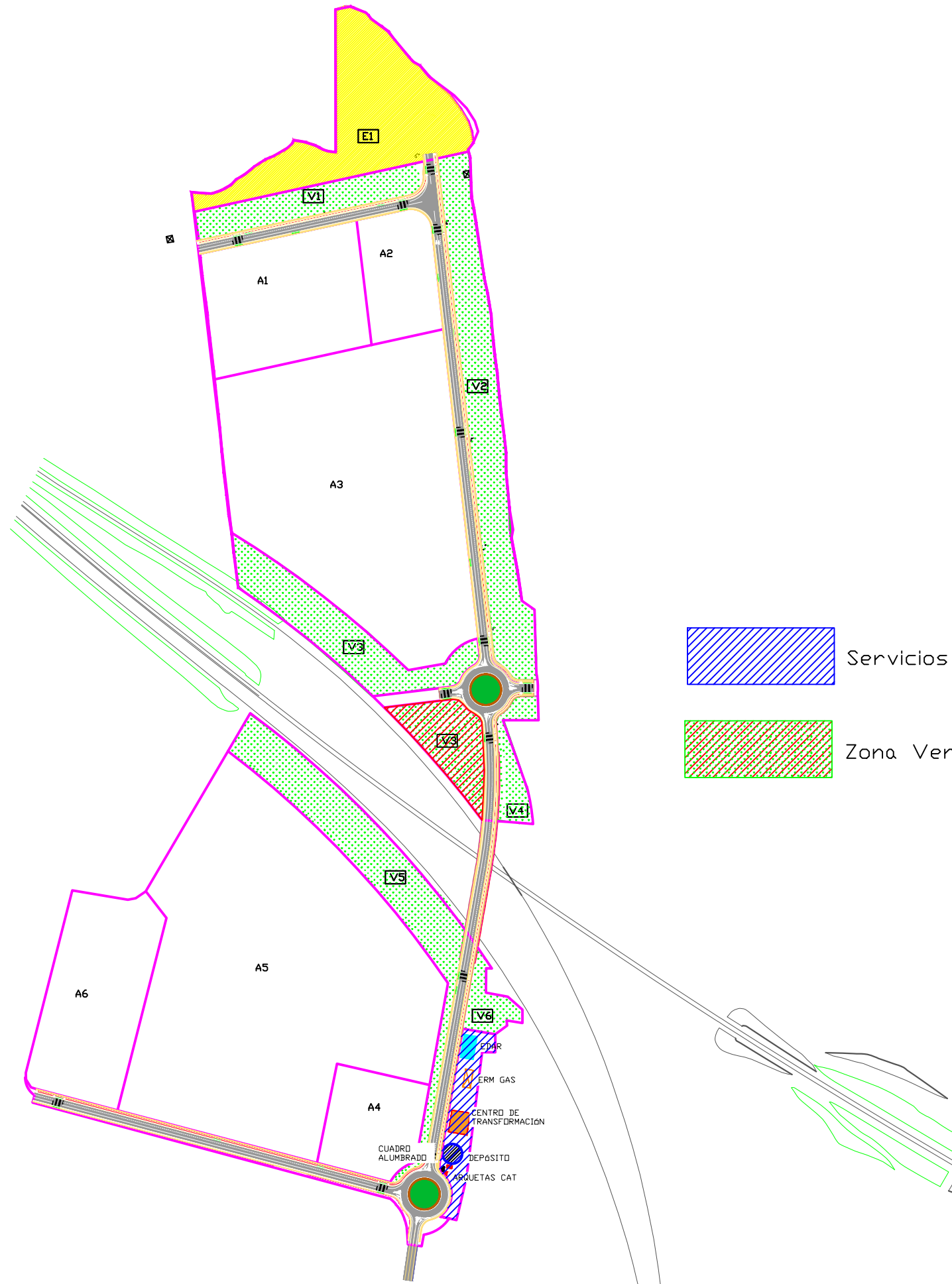
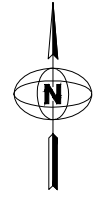
28 OCT 2008  
 001862  
 2008/20160 T.R.  
 LA SECRETARIA  
 COL·LEGI D'INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES I PUERTOS  
 L'INGENIERE AUTÒR DEL PROJECTE  
 VISAT  
 ESCALA: 1 / 2000  
 PLANO: Nº 14  
 FULL 1 DE 1

AJUNTAMENT DEL MORELL-(Tarragonès)

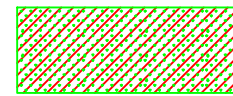
TITOL PROJECTE: PLA PARCIAL 10 . EL MORELL  
 SECTOR GRAN INDUSTRIA

TITOL DEL PLANI: REPARCELLACIO





Servicios Técnicos propuestos



Zona Verde propuesta



AJUNTAMENT DEL MORELL

ASOCIACIÓN ADMINISTRATIVA DE COOPERACIÓN DEL PLAN PARCIAL 10, "LA GRANJA II", EL MORELL

TÍTULO DEL PROYECTO  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PP10 GRAN INDUSTRIA

FECHA  
OCTUBRE 2020

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES I PUERTOS  
*RGV*  
RAMON GRAS VIDAL

REDACTOR:

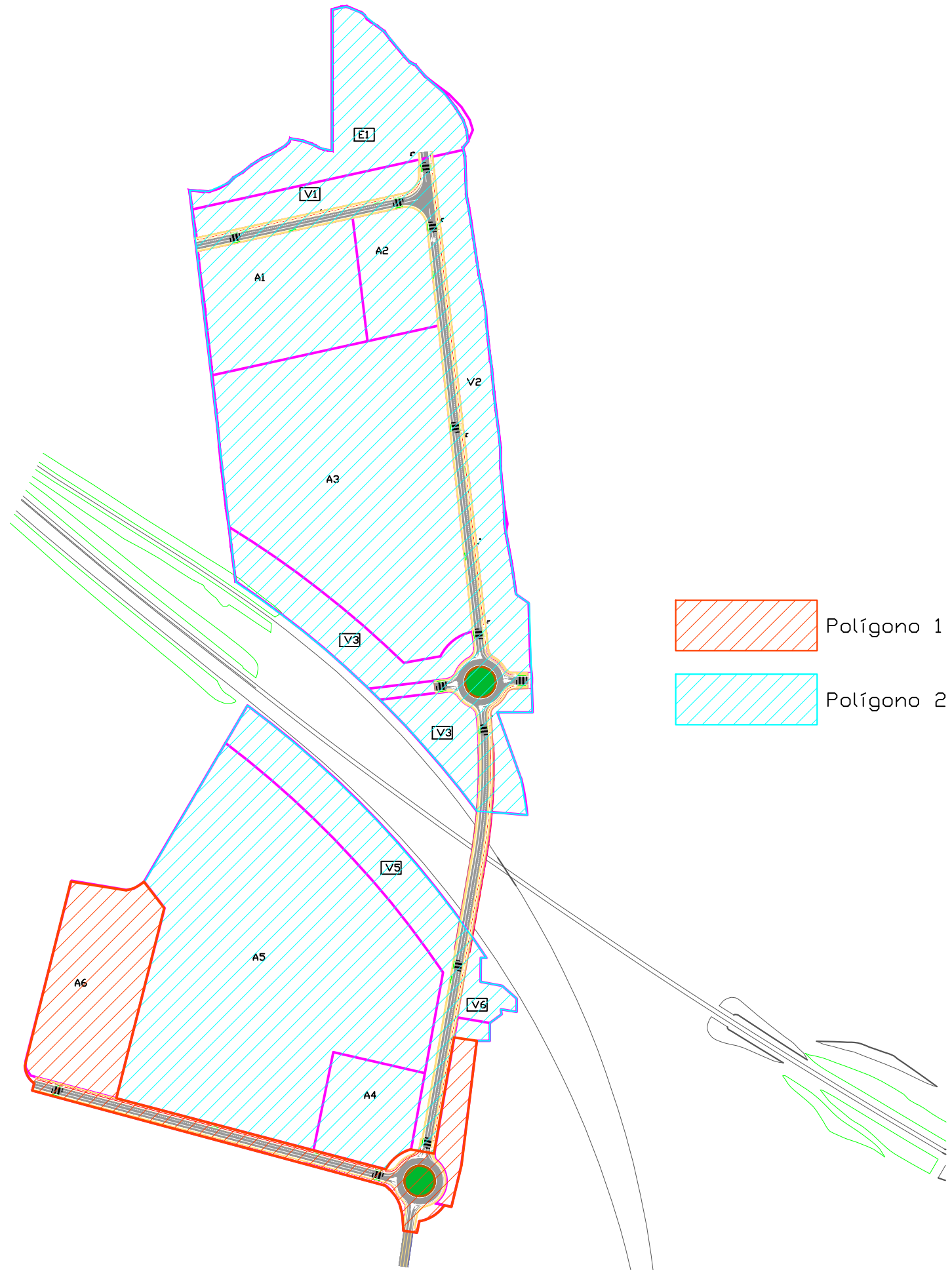
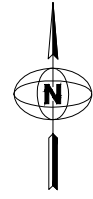



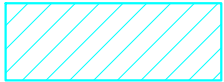
ESCALA  
1:6.000

TÍTULO DEL PLANO  
SERVICIOS TÉCNICOS Y ZONAS VERDES PROPUESTAS

PLANO  
04

HOJA  
2 DE 2



-  Polígono 1 del PP10
-  Polígono 2 del PP10



## 7. ANEJOS

### Índice de anejos

Anejo núm. 1	SERVIDUMBRES DE FFCC. AVE MADRID-BARCELONA Y CONEXIÓN FFCC VALENCIA-BARCELONA
Anejo núm. 2	SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO, RADIOELÉCTRICAS Y DE OPERACIÓN. REAL DECRETO 368/2011

## ANEJO NÚM. 1

### **SERVIDUMBRES DE FFCC AVE MADRID-BARCELONA Y CONEXIÓN FFCC VALENCIA-BARCELONA**

La futura implantación de las instalaciones y edificios en la isla sur del PP10 queda fuera de la zona de protección ferroviaria de 70,00m de anchura, que incluye la zona de dominio público ferroviario de 50,00m y 20,00m de la línea de edificación.

Por tanto, cumple las distancias dictadas en el PP10 aprobadas por la Dirección de FFCC y no crea ninguna afección a las infraestructuras ferroviarias.

En el **apartado 6. Planos** de la presente Modificación Puntual queda reflejado lo expuesto anteriormente y que coincide con lo aprobado en el PP0 vigente.

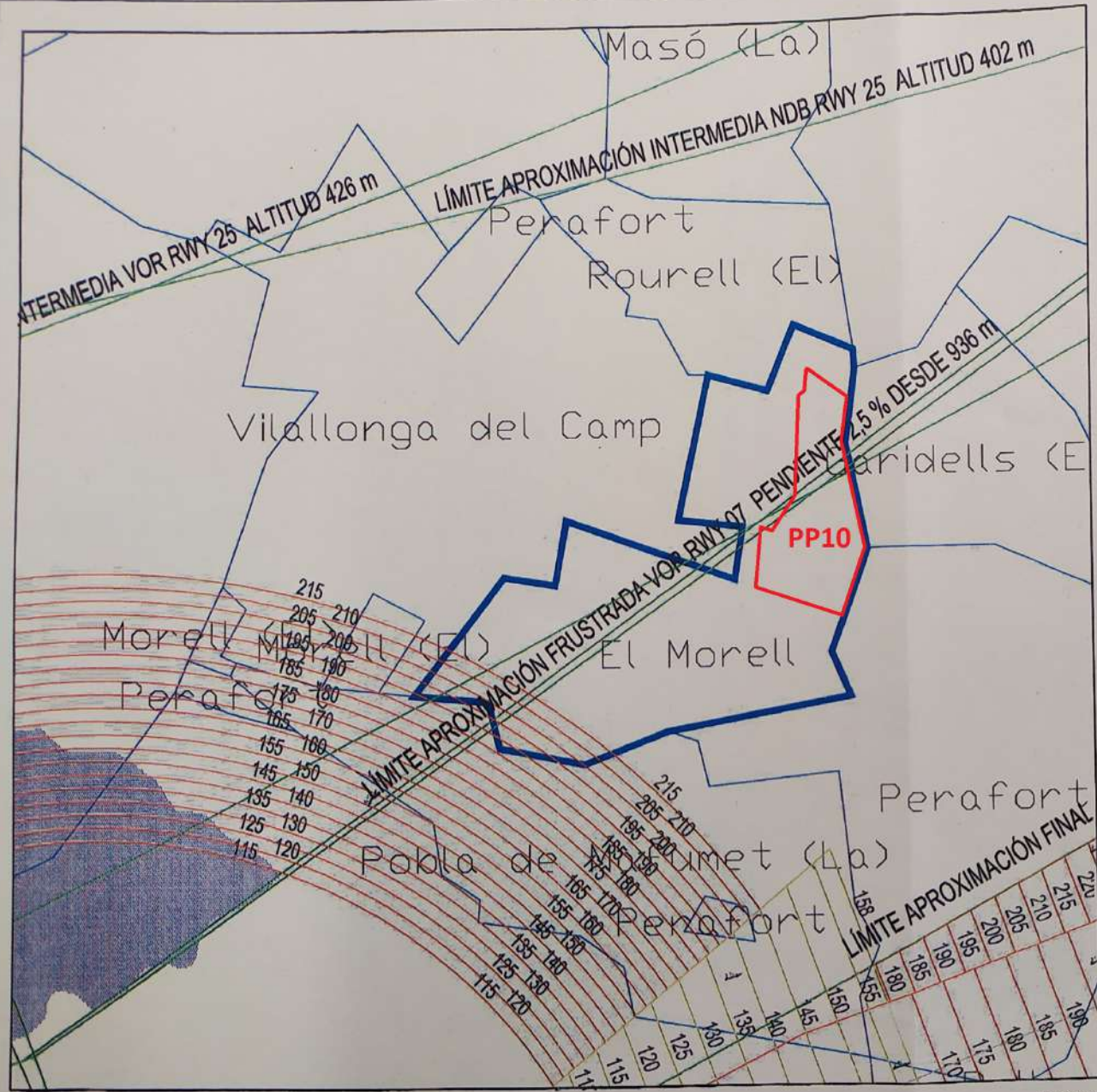
## ANEJO NÚM. 2

### **SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO, RADIOELÉCTRICAS Y DE OPERACIÓN. REAL DECRETO 368/2011.**

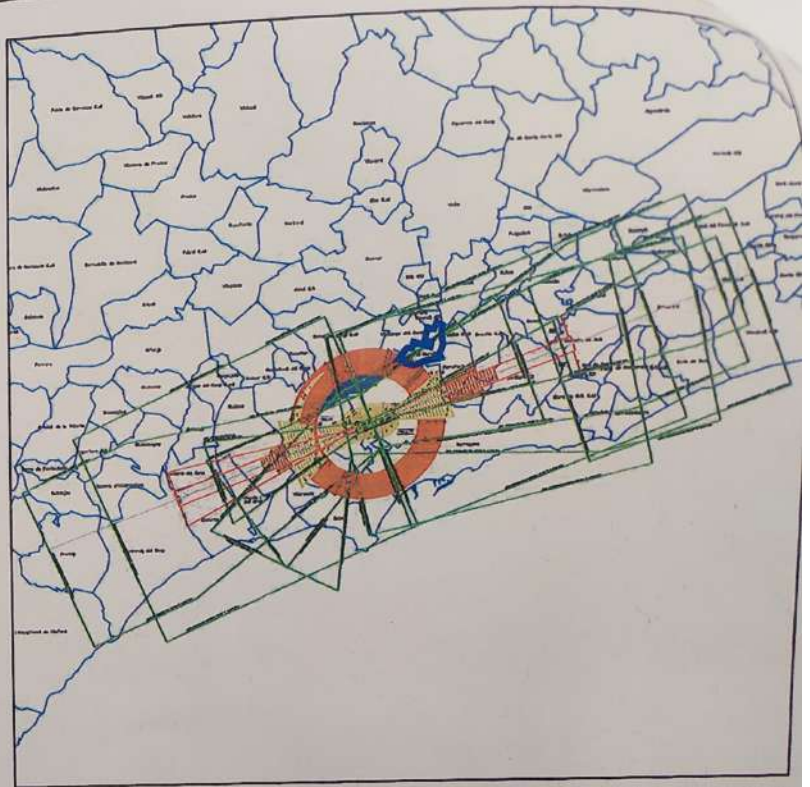
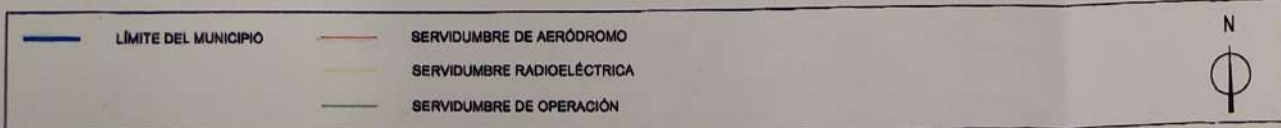
De acuerdo con la documentación entregada por AENA al Excelentísimo Ayuntamiento de El Morell, a continuación justificamos la no afección al aeropuerto de Reus de toda la superficie del PP10.

La parte del polígono más cercana al aeropuerto tiene de límite de aproximación frustrada VOR RWY07 315m, cuando las alturas máximas propuestas serán muy inferiores cercanos a una quinta parte de ésta y de menos entidad que las de la actual refinería de Respol.

Adjuntamos a continuación plano aclaratorio.



E: 1/30.000



SITUACIÓN TÉRMINO MUNICIPAL Y SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS E: 1/425.000

 	SECRETARÍA DE ESTADO DE PLANIFICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA		
	<b>AEROPUERTO DE REUS</b>  <b>TÉRMINO MUNICIPAL EL MORELL</b>  <b>SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO,          RADIOELÉCTRICAS Y DE OPERACIÓN          REAL DECRETO 368/2011</b>		
ESCALA VARIAS	FECHA ENERO 2012	REF.	PLANO 1