

PLA DE MILLORA URBANA SECTOR INDUSTRIAL DEL TOMANIL

INFORMACIÓ, ORDENACIÓ I NORMATIVA URBANÍSTICA

Carretera de Vilallonga del Camp, s/n.

Polígon 9 Parcel.la 53

EL MORELL

VILALLONGA DEL CAMP

CONTINGUT

Els documents que constitueixen aquest Pla Especial Urbanístic del Sector Industrial del Tomanil, als termes municipals del Morell i de Vilallonga del Camp, tenen el següent contingut:

1. INTRODUCCIÓ

- 1.1. Iniciativa
- 1.2. Justificació del pla especial urbanístic i compatibilitat amb el planejament general.
- 1.3. Tràmit del present document.

2. MEMÒRIA

- 2.1. Antecedents i Objecte del PEU
- 2.2. Estat actual
 - 2.2.1. Àmbit del PEU i Planejament vigent.
 - 2.2.2. Característiques naturals del territori. Riscos naturals i geològics.
 - 2.2.3. Usos, edificacions i infraestructures existents.
 - 2.2.4. Estructura de la propietat del sòl.
- 2.3. Objectius i criteris de l'ordenació proposada.
 - 2.3.1. Descripció i justificació de la proposta d'ordenació.
 - 2.3.2. Adequació de l'ordenació al planejament urbanístic general.
 - 2.3.3. Observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible.
 - 2.3.4. Adequació de l'ordenació a la legislació vigent.
 - 2.3.5. Adequació de l'ordenació pel que fa a l'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà.

3. NORMES REGULADORES

- 3.1. Disposicions generals
- 3.2. Règim urbanístic del sòl
- 3.3. Regulació dels usos i intensitats

4. AVALUACIÓ ECONÒMICA I PLA D'ETAPES

- 4.1. Avaluació econòmica
- 4.2. Pla d'etapes

5. INFORME AMBIENTAL

6. ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

7. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. INTRODUCCIÓ

1.1 Identificació i agents del projecte

Projecte:	Pla de Millora Urbana Naus del "Tomanil"
Tipus d'intervenció:	Planejament Urbanístic Derivat
Emplaçament:	Polígon 9 Parcel·la 53 (Carretera de Vilallonga s/n.) EL MORELL
Municipi:	El Morell (Tarragonès) C.P.: 43760 Vilallonga del Camp (Tarragonès) C.P.: 43141
Promotor:	FEPAX, S.L. CIF: B-43324052 Rambla Nova 9, 4rt 43001 TARRAGONA
Arquitecte:	Josep Amill Fontanals Nº col·legiat: 52953/2 NIF: 77834725 B Adreça: C/ Església, 8. SARRAL. CP: 43424

Josep Amill Fontanals, arquitecte

Sarral, Març de 2012

1.2 Justificació del Pla de Millora Urbana i compatibilitat amb el planejament general.

El solar objecte d'aquest Pla Especial és la situada al Polígon 9 Parcel.la 53, partida de El Tomanil, de El Morell. El límit entre els termes municipals de El Morell i Vilallonga del Camp passa pel mig d'aquest solar, tot i que administrativament pertany a El Morell, ja que l'accés es produeix des d'aquest terme municipal. Es situa al costat de la carretera T-722, a l'alçada del punt quilomètric 2, entre el nucli urbà del Morell i el nucli urbà de Vilallonga del Camp, i a tocar d'aquest darrer. Es tracta d'un solar de 7.889m², (segons el cadastre), ocupat per 3 naus industrials, situades amb el seu eix longitudinal de forma paral.lela a la carretera. La superfície d'ús industrial no ocupa la totalitat del solar: una tanca delimita el sector industrial, amb una superfície de 6959,23m².

Es tracta d'una solar classificat com a sòl no urbanitzable, tant al planejament general del Morell (Text refós de les Normes Subsidiàries de Planejament Urbà del Morell, Març 2006) com al planejament general de Vilallonga del Camp (Text refós de les Normes Subsidiàries de Planejament Urbà de Vilallonga del Camp, any 2007), amb l'excepció que el planejament de Vilallonga del Camp, les naus estan classificades com a *Disseminat Industrial* (la nau 3, íntegrament, i la nau 2, la part que es troba situada en el terme municipal de Vilallonga del Camp).

El Pla Territorial del Camp de Tarragona classifica el sòl de la parcel.la situada al Polígon 9 Parcel.la 53, partida de El Tomanil, de El Morell, com a *Sòl de Protecció Preventiva*.

Atès que els solar està edificat i en ús des de fa anys, es planteja la legalització de la seva situació urbanística. Tenint en compte que l'àmbit afecta a dos municipis, s'ha redactat un conveni entre els dos Ajuntaments que estableix les bases d'aquesta legalització, i que consisteixen en:

- una Modificació puntual de la Normativa General de Vilallonga del Camp.
- una Modificació puntual de la Normativa General del Morell.
- un Pla de Millora Urbana Plurimunicipal.

Així doncs, aquest Pla de Millora Urbana Plurimunicipal es redacta per a la legalització de la part de la finca ocupada pel sector industrial, i es tramitarà conjuntament amb les Modificacions Puntuals de Normes Generals.

1.3 Tràmit del present document.

El present document es tramitarà de forma conjunta amb les modificacions puntuals de Normes Subsidiàries als municipis de El Morell i de Vilallonga del Camp. Pel fet de ser de caràcter plurimunicipal, et tràmit es realitzarà a través de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona.

El procediment per a l'aprovació de Plans de Millora Urbana són els següents, segons l'aplicació de la Llei 1/2010 Text refós de la Llei d'urbanisme (art. 77, 78, 80 i 85), i del Decret 305/2006 Reglament de la Llei d'urbanisme (art. 110)

D 305/2006

Art. 110 Tramitació de plans derivats i projectes d'urbanització

- 1. La tramitació dels plans urbanístics derivats i dels projectes d'urbanització està subjecta al procediment i terminis que estableixen els articles 83, 87 i 97 de la Llei d'urbanisme.*
- 2. Els plans urbanístics derivats poden tramitar-se simultàniament amb l' instrument de planejament urbanístic general o la modificació del planejament urbanístic general que desenvolupin. En aquest cas, l'executivitat de l'acord d'aprovació definitiva del pla derivat resta supeditada a l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament general i així s'ha de fer constar en l'acord corresponent.*

LI 1/2005

Art. 77 Formulació de figures del planejament urbanístic plurimunicipal

8. Els ajuntaments poden acordar la formulació de figures del planejament urbanístic derivat de caràcter plurimunicipal.

Art. 78 Formulació del planejament urbanístic derivat

Correspon de formular els plans especials urbanístics, els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics als ens locals, a les entitats urbanístiques especials o als altres òrgans competents en matèria d'urbanisme, segons correspongui, sens perjudici de la iniciativa privada, d'acord amb el que disposa l'article 101.

Art. 80 Competències de les comissions territorials d'urbanisme.

Correspon a les comissions territorials d'urbanisme l'aprovació definitiva de:

- d) Els plans i els programes urbanístics plurimunicipals l'aprovació definitiva dels quals no correspongui al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques.*

Art. 85 Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats

2. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional del planejament urbanístic plurimunicipal, sens perjudici del que estableix l'article 77.7, corresponen a:

- a) El consell comarcal corresponent, si tots els municipis afectats pel pla queden inclosos en l'àmbit territorial d'una mateixa comarca.*
- b) La comissió territorial d'urbanisme corresponent, si l'àmbit territorial del pla abasta més d'una comarca.*
- c) El director o directora general d'Urbanisme, un cop vist l'informe de les comissions territorials d'urbanisme competents afectades, si l'àmbit territorial del pla n'afecta més d'una i més d'una comarca.*
- d) Els ajuntaments, en els supòsits a què es refereix l'article 77.8, llevat que, havent estat formulat el pla a instància de part interessada, no hi hagi acord entre els ajuntaments afectats, cas en què l'òrgan competent és el que correspongui dels esmentats a les lletres a, b i c.*

4. Els plans d'ordenació urbanística municipal i els plans urbanístics derivats, un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar **informació pública**, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de trametre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial.

5. Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un pla urbanístic derivat, s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg.

6. En el cas que, d'acord amb la normativa aplicable, sigui preceptiu d'efectuar algun tipus d'avaluació ambiental d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un pla urbanístic derivat, l'estudi o l'informe ambiental que calgui ha d'ésser incorporat al pla i ha d'ésser sotmès a informació pública conjuntament amb aquest. En el cas que el pla urbanístic s'hagi de sotmetre al procediment de declaració d'impacte ambiental, aquesta declaració s'ha d'efectuar, segons correspongui, abans de l'aprovació provisional o abans de l'aprovació definitiva de l'expedient.

7. Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal, s'ha de concedir audiència als ajuntaments l'àmbit territorial dels quals confini amb el del municipi que és objecte del pla.

8. Si un pla d'ordenació urbanística municipal o un pla urbanístic derivat no és tramitat per l'ajuntament afectat, se li ha de concedir **audiència per un termini d'un mes**, a continuació de la informació pública.

9. En el supòsit de tramitació simultània de diverses figures del planejament urbanístic, o bé d'aquestes i d'instruments de gestió, cadascuna d'aquestes tramitacions s'ha de configurar en expedients separats. L'executivitat de cadascuna d'elles queda supeditada a la de l'instrument o la figura superior.

2. MEMÒRIA

2.1. Antecedents i Objecte del PMU

La finca en qüestió (polígon 9 parcel.la 53) està situada al límit entre els termes municipals del Morell i de Vilallonga del Camp, tot i que administrativament depèn del Morell. Es troba a l'alçada del punt quilomètric 2, de la carretera T-722, entre el nucli urbà del Morell i el nucli urbà de Vilallonga del Camp, i a tocar d'aquest darrer. L'accés es produeix des d'aquesta carretera.

El conveni entre els dos Ajuntaments marca les bases de la legalització d'aquesta parcel.la, i estableix que es redactarà en primer lloc una Modificació Puntual de Normativa General per a Vilallonga del Camp i una per El Morell. Amb aquests documents, la finca que actualment està qualificada com a Sòl no Urbanitzable a El Morell, i com a Sòl no Urbanitzable, però amb les naus qualificades com a Disseminat Industrial a Vilallonga del Camp, passarà a ser Sòl Urbà.

En segon lloc, i segons el conveni entre els Ajuntaments de Vilallonga del Camp i El Morell per a la legalització de la situació urbanística de la parcel.la 53 del polígon 9 del Morell, sector Industrial "Tomanil", es redacta aquest Pla de Millora Urbana Plurimunicipal, amb l'objecte de regular l'ús del sòl del solar afectat, i completar la urbanització en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30 de la Llei d'Urbanisme.

2.2. Estat actual

2.2.1 Àmbit del PMU i Planejament vigent.

L'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana Plurimunicipal afecta a un sola parcel.la, la situada al Polígon 9 Parcel.la 53, partida de Tomanil, al municipi de El Morell. La parcel.la, amb referència Cadastral 43096A009000530000XJ, té una superfície de 7.889 m². La superfície d'ús industrial no ocupa la totalitat del solar: una tanca delimita el sector industrial, amb una superfície de 6959,23m².

L'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana Plurimunicipal coincideix amb la superfície total del solar, i és el mateix que en les modificacions puntuals de planejament general de Vilallonga del Camp i del Morell.

Com ja hem dit anteriorment, la superfície de la parcel.la es troba repartida entre els termes municipals de Vilallonga del Camp i El Morell. El límit entre ambdós termes municipals parteix la parcel.la en dos parts de tamany semblant, practicament en diagonal. Concretament, el límit entre els dos termes municipals divideix la parcel.la en

dues parts, de 4.850,22m² la que correspon al terme municipal del Morell, i de 3.038,75m² la que queda al terme municipal de Vilallonga del Camp.

La finca està classificada com a sòl no urbanitzable, tant al planejament general del Morell (Text refós de les Normes Subsidiàries de Planejament Urbà del Morell, Març 2006) com al planejament general de Vilallonga del Camp (Text refós de les Normes Subsidiàries de Planejament Urbà de Vilallonga del Camp, any 2007). A la normativa de planejament de Vilallonga del Camp, les naus estan classificades com a *Disseminat Industrial* (la nau 3, íntegrament, i la nau 2, la part que es troba situada en el terme municipal de Vilallonga del Camp).

El Pla Territorial del Camp de Tarragona classifica el sòl de la parcel·la situada al Polígon 9 Parcel·la 53, partida de El Tomanil, de El Morell, com a *Sòl de Protecció Preventiva*.

2.2.1.1 Text refós de les Normes Subsidiàries de Planejament Urbà del Morell, Març 2006.

SEC. 1. Disposicions Generals

Art. 121. Definició i tipus

El sòl no urbanitzable compren terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir les condicions naturals i el caràcter pròpiament rural. En aquest sòl hi són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictòris amb l'aprofitament natural del territori.

Art 122. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries en SNU

1. Les determinacions que conté aquestes Normes Subsidiàries, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant Plans especials.
2. Els Plans especials no podran alterar les determinacions de les Normes Subsidiàries, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

Art. 123. Finques: parcel·les mínimes

1. En sòl no urbanitzable seran indivisibles les finques amb una mida inferior al doble de les unitats mínimes de conreu o de producció forestal, establertes en la legislació corresponent, d'acord amb l'article 140.e del TR.
2. Queden absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'article 139 del TR.

Art 125. Tanques

1. Les tanques de les parcel·lacions agrícoles es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen, serà imprescindible sol·licitar la corresponent llicència d'obres.
2. Les tanques d'obra es construiran a una distància que permeti la millora dels camins existents, especialment de la xarxa principal de camins rurals. Pel que aquesta s'haurà de situar al menys a 3,5 m de distància de l'eix del camí.
3. Les tanques podran ser d'obra fins a un màxim de 1 m i calades fins a 2,5 m.

Art. 128. Usos permesos i usos prohibits

1. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la naturalesa i per aconseguir una integració total amb el medi en el que s'instal·li. Per això caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.
2. Els usos permesos es regularan específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable. Amb caràcter general queden prohibits els usos següents:
 - a) ús comercial.
 - b) ús d'oficines.
 - c) ús industrial, amb l'excepció d'indústries agropecuàries.
 - d) magatzems i dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola i ramader o forestal.
 - e) garatges, excepte els d'ús particular al servei dels habitatges o explotacions agràries.
 - f) abocadors de residus industrials.

SEC. 2. Construccions en sòl no urbanitzable.

Art 129. Disposicions Generals.

1. Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada tipus de sòl i d'ús.
2. En el sòl no urbanitzable no es podran realitzar altres construccions que les destinades a explotacions agrícoles que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. Això no obstant, podran autoritzar-se seguint el procediment previst per l'art. 44 del RG, edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que s'hagin d'emplaçar en medi rural i no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de SNU i compleixin les condicions específiques de la zona en què s'emplacin.
3. En els llocs on sigui freqüent l'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 5 m de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.
4. Les construccions que es projectin tindran uns materials, uns acabats i uns colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.
5. En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final.
6. La part de la finca vinculada a l'edificació s'inscriurà en el Registre de la Propietat com indivisible.

Art. 131. Magatzems

La construcció de magatzems en sòl no urbanitzable, sense perjudici del que aquestes Normes Subsidiàries determini per a cada zona, han de complir les següents condicions:

1. Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o ramadera.
2. Cal acreditar una propietat mínima d'1,5 ha de terres de conreu d'horta o de 4,5 ha de terres de conreu de secà en una única extensió.
3. No es permet la seva ubicació a menys de 25 m des de l'eix de carreteres i a 15 m de camins existents.

4. El màxim volum edificable serà de 400 m³. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 4,5 m, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnica i objectivament necessària una major alçada (sitges, ximeneies,...). En planta, cap dimensió serà superior a 30 m.

2.2.1.2 Text refós de les Normes Subsidiàries de Planejament Urbà de Vilallonga del Camp, any 2007.

Art. 129. Sòl No Urbanitzable.

1. Definició.

1.1 Sòls amb valor agrícola tant de secà com de regadiu.

1.2 Les Normes Subsidiàries no inclouen aquests sòls dins del procés d'urbanització perquè queden al marge del model urbà i urbanitzable d'aquestes Normes.

2. Aprofitament Urbanístic.

2.1 Queda prohibit tot tipus de subdivisió de la PARCEL·LACIÓ ACTUAL. Es permeten agrupacions.

2.2 Solament es permeten subdivisions o segregacions de finques si tenen per objecte l'explotació agrícola i si la superfície de les finques resultants de la subdivisió o segregació és, almenys, igual a la fixada com a unitat mínima de conreu per a la zona, segons la Legislació vigent.

2.3 Els aprofitaments urbanístics seran els que assenyala l'article 127 i 128 de la Refosa de Textos Legals.

3. Usos permesos.

3.1 Els únics usos permesos són: AGRÍCOLA, PECUARI I FORESTAL.

3.2 A les MASIES existents es permet l'ús d'HABITATGE amb una densitat màxima d'un habitatge per cada 150 m². ja construïts.

3.3 L'ÚS d'HABITATGE només estarà permès en edificis destinats a habitatge unifamiliar que no origini possibilitat de formació del nucli de població, entenent-se com a tal l'assentament humà generador de requeriment o necessitats assistencials de serveis urbanístics i tinguin una parcel·la mínima de 4,5 Has. per secà o 1,5 Has. per regadiu, d'acord amb el que disposa el Decret 189/83 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu.

3.4 Es permet com a ús provisional els CAMPING-MASIA, sempre i quan no tinguin una capacitat superior a 50 albergs, en camps de conreu fora de temporada.

3.5 Queden especialment prohibides les activitats extractives.

4. Regulacions per a l'edificació

4.1 Els HABITATGES NOUS no podran tenir una superfície superior a 300 m². construït si a una alçada superior a 7 metres corresponent a planta baixa i una planta pis.

4.2 Les noves construccions i ampliacions hauran de realitzar-se amb MATERIALS i formes tradicionals utilitzant paredat de pedra antic o arrebossat. La coberta serà obligatòriament de teula àrab o terrat pla.

Les instal·lacions dedicades al cultiu intensiu d'horta o flor, no seran considerades edificacions quan siguin desmuntables i no tinguin fonaments ni murs perimetrals superiors a 1 metre.

En aquestes instal·lacions (hivernacles), no es permetrà cap altre ús que no sigui el cultiu.

En caràcter general, les edificacions destinades a magatzem d'eines o ús similar, es limiten a una edificabilitat inferior als 0,0025 m²/m² amb un màxim de 25 m².

4.3 La finca sobre la qual s'edifiqui, per complir els requisits necessaris, haurà d'inscriure's al Registre de la Propietat com a unitat indivisible als efectes que preveu la Normativa vigent sobre l'esgotament de la possibilitat d'altra edificació en ella o en les segregacions que es duguin a terme.

En qualsevol cas, tota edificació feta en terreny fora del nucli urbà no donarà mai dret de petició a l'Ajuntament de serveis que siguin propis d'unitats residencials agrupades, com són: enllumenat públic, la portada d'aigües, el clavegueram, etc.

Aquesta Normativa serà també d'aplicació en el conjunt de parcel·les situades en sòl rústec en la partida anomenada Gebellí. Admetent-se com a parcel·lació, l'existent en l'aprovació provisional.

Per a noves edificacions en la zona caldrà un estudi de detall del conjunt amb el vist i plau de la Comissió d'Urbanisme de Tarragona.

4.4 La finca sobre la qual s'edifiqui, per complir els requisits necessaris, haurà d'inscriure's al Registre de la Propietat com a unitat indivisible als efectes que preveu l'article 140 de la Refosa de Textos Legals sobre l'esgotament de la possibilitat d'altra edificació en ella o en les segregacions que es duguin a terme.

En qualsevol cas, tota edificació feta en terreny fora nucli urbà no donarà mai dret de petició a l'Ajuntament de serveis que siguin propis d'unitats residencials agrupades, com són: enllumenat públic, la portada d'aigües, el clavegueram, etc.

Art. 130. Disseminat Industrial. DI.

1. Definició.

1.1. Instal·lacions industrials actualment ubicades fora del medi urbà i que segons les previsions de les presents Normes no s'inclouen dins de terrenys urbanitzables.

2. Aprofitament urbanístic.

2.1. El VOLUM EDIFICABLE es permetrà augmentar un 25% de l'existent abans de l'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries, no podent-se edificar en les que no hi hagi edificació existent.

2.2. LA PARCEL·LA MÍNIMA es consideren totes les escripturades abans de l'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries i grafades en el plànol núm. P-I.

3. Paràmetres referits a la parcel·la.

3.1. SEPARACIONS MÍNIMES seran les que planteja les Normes Subsidiàries i Complementaries de la Comissió d'Urbanisme de Tarragona, excepte les edificacions existents abans de l'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries.

4. Usos permesos.

4.1. Els usos permesos són l'INDUSTRIAL i el de MAGATZEM, OFICINES i COMERCIAL lligats a l'activitat industrial.

4.2. Es permet un HABITATGE per el vigilant.

4.3. Es obligat preveure a l'interior de la parcel·la una plaça d'APARCAMENT per cada cent m² construïts.

2.2.1.3 Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona.

Article 2.10 Sòl de protecció preventiva: definició

S'inclouen en aquest tipus els sòls classificats com a no urbanitzables en el planejament urbanístic que no hagin estat considerats de protecció especial o de protecció territorial. El Pla considera que cal protegir preventivament aquest sòl, sense perjudici que mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal, i en el marc que les estratègies que el Pla estableix per a cada assentament, es puguin delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades, si escau.

També el Pla preveu la possibilitat que, més enllà de les estratègies establertes per a cada nucli, es puguin admetre, en casos justificats, implantacions d'activitats o instal·lacions de valor estratègic general i d'especial interès per al territori, a través del procediment que el Pla determina en l'article 1.14 per a garantir una avaluació suficient dels pros i contres de la iniciativa.

Article 2.11 Sòl de protecció preventiva: regulació.

1. El sòl de protecció preventiva està subjecte a les limitacions que la legislació urbanística estableix per al règim de sòl no urbanitzable i que s'assenyalen bàsicament en l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

2. Els plans d'ordenació urbanística municipal poden, si s'escau, classificar com a urbanitzable les peces de sòl de protecció preventiva que tinguin la localització i la proporció adequades en funció de les opcions d'extensió urbana que el pla d'ordenació urbanística municipal adopti d'acord amb les estratègies de desenvolupament urbà que en cada cas estableix el Pla territorial. Si, per raons d'interès general, fos necessària la classificació d'alguna peça aïllada per a la continuïtat d'alguna activitat, aquesta s'ha d'ajustar als criteris restrictius de l'apartat 6 de l'article 2.15

3. El sòl de protecció preventiva que mantingui la classificació de sòl no urbanitzable continua subjecte a les limitacions pròpies d'aquest règim de sòl, amb les especificacions que estableixi en cada cas el Pla d'ordenació urbanística municipal i altres instruments de planejament urbanístic, si escau. Sense perjudici de les restriccions específiques per a determinades àrees establertes en el Pla d'ordenació urbanística municipal o altres instruments urbanístics, cal considerar, en general, el sòl de protecció preventiva com una opció preferent davant de la del sòl de protecció territorial per a implantacions admeses en sòl no urbanitzable.

4. Els plans municipals han de posar una especial atenció en l'ordenació de l'àmbit del sòl de protecció preventiva, sense perjudici de la capacitat del Pla d'ordenació urbanística municipal de precisar, d'acord amb el Pla territorial, l'ordenació de tot el sòl no urbanitzable del terme municipal. El Pla estableix a l'article 2.13 d'aquestes normes, recomanacions per a una adequada ordenació del sòl no urbanitzable en el planejament urbanístic i, en el seu títol sisè, condicions d'integració paisatgística en els espais oberts.

5. Amb la voluntat d'ordenar el procés de conurbació de l'àmbit central del Camp de Tarragona que actualment s'esdevé i de garantir que el territori pugui acollir els importants creixements previsibles a mig i llarg termini amb la màxima eficiència i amb la màxima sostenibilitat econòmica, ambiental i social, el Pla assenyala, amb la indicació d'àmbits preferents d'extensió, aquelles àrees de sòl no urbanitzable de protecció preventiva de major idoneïtat per a l'extensió del teixit urbà i la creació de ciutat.

2.2.2 Característiques naturals del territori. Riscos naturals i geològics.

Els terrenys que conformen la parcel·la 53 del Polígon 9, sector Tomanil, del municipi de El Morell són uns terrenys pràcticament plans, amb un lleuger pendent cap al costat que toca a la carretera. El punt més baix del solar el trobem a la cantonada per on es

produeix l'accés des de la carretera T-722 (cantonada sud), amb una cota de 108,76m. El punt més elevat el trobem a la cantonada oposada (cantonada nord), amb una cota de 110, 67m. La diferència de cota és doncs d'1.91m, que amb la distància de 135m, representa un pendent mitjà de 1,40%, que es considera inapreciable.

A les zones no pavimentades hi trobem vegetació arbustiva i algun garrofer.

Des el punt de vista geològic, els terrenys que conformen la parcel.la 53 del Polígon 9, sector Tomanil, del municipi de El Morell són, segons l'Institut Geològic de Catalunya, bàsicament graves, conglomerats, sorres i crostes carbonatades, del períodes geològic de l'Holocè.

D'acord amb els plànols d'inundabilitat de l'Agència Catalana de l'Aigua, no hi ha zones inundables de cap tipus de període de retorn, per tan no hi ha inadequacions per a la construcció en aquest aspecte.

2.2.3 Usos, edificacions i infraestructures existents.

Actualment, la parcel.la està edificada: hi trobem tres naus industrials, col.locades amb el seu eix longitudinal de forma paral.lela a la carretera T-722:

- Nau 1, la situada més propera a la carretera, integrament al terme municipal del Morell, amb una superfície construïda aproximada de 668,04 m². La nau disposa de Planta Baixa (573,56 m² construïts), amb una zona al costat sud amb PB+1 (94,48m² construïts).

- Nau 2, situada entre la nau 1 i la nau 3, en part al terme municipal del Morell, i en part al terme municipal de Vilallonga del Camp Té una superfície construïda aproximada de 677,41 m². Com en el cas anterior, la nau disposa de Planta Baixa (582,12m² construïts), amb una zona al costat sud amb PB+1 (95,29m² construïts).

- Nau 3, situada a la zona més interior de la parcel.la, integrament al terme municipal de Vilallonga del Camp, amb una superfície construïda aproximada de 733,60 m². La nau disposa de Planta Baixa (605,71m² construïts), amb una zona on hi trobem un altell (127,89 m² construïts).

L'ús d'aquestes naus és Industrial. Al voltant de les naus, la parcel.la està pavimentada i s'utilitza en part com a vialitat, i en part com a zona d'emmagatzematge a l'aire lliure. Al costat sud hi trobem una franja irregular no pavimentada, amb 17metres a la part més ampla i 5 metres a la part més estreta, en la que hi trobem el terreny natural sense conrear. Al costat sud-oest, darrera la nau 3 hi trobem una segona àrea no pavimentada, també amb el terreny natural sense conrear.

A la parcel.la hi trobem una tanca metàl.lica que rodeja el recinte de les 3 naus, però que no coincideix amb els límits de la parcel.la en el costat sud: la franja irregular no pavimentada queda fora de la tanca.

La parcel·la disposa de subministrament elèctric en alta tensió i d'una Estació Transformadora (ET), situada adosada a la nau 1, a l'extrem sud de la façana est d'aquesta nau. Des de la ET es distribueix en Baixa Tensió a les tres naus, i també a les parcel·les veïnes. La xarxa de baixa tensió discorre adosada a la façana est de la nau 1, i surt paral·lela a la carretera pel costat nord de la parcel·la. Una segona línia discorre adosada a la façana sud de la nau 1, passa a la nau 2, per on discorre també adossada a la façana sud, i des de la cantonada d'aquesta nau surt en diagonal pel costat sud de solar, on hi trobem un poste.

Disposa també d'un pou d'aigua, localitzat a la cantonada nord-oest, amb una porta d'accés des de la parcel·la veïna.

La naus disposen de subministrament d'aigua potable de la xarxa municipal.

La línia aèria de telefonia creua la parcel·la paral·lela a la carretera T-722, amb dos postes de fusta dins la parcel·la, un a cada costat. La nau 1 disposa de connexió a la línia de telefonia.

La finca disposa actualment d'enllumenat de l'espai de circulació, mitjançant fanals adosats en façana.

La nau 3 disposa d'una fossa sèptica on es recullen les aigües negres que s'hi generen. Aquesta fossa es situa a l'exterior de la nau, a la cantonada nord-oest de l'edificació. La nau 2 i la nau 1 conduexen les aigües negres que produeixen a la fossa sèptica de la nau 3.

2.2.4 Estructura de la propietat del sòl.

L'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana Plurimunicipal afecta a un sola parcel·la, la situada al Polígon 9 Parcel·la 53, partida de Tomanil, al municipi de El Morell i amb referència Cadastral 43096A009000530000XJ. El propietari d'aquesta parcel·la és:

FEPAX, S.L.

CIF: B-43324052

Rambla Nova 9, 4rt

43001 TARRAGONA

2.3 Objectius i criteris de l'ordenació proposada.

2.3.1 Descripció i justificació de la proposta d'ordenació.

El sector industrial del Tomanil (polígon 9 parcel·la 53, El Morell) ocupa una única parcel·la, de 7.889m², (segons el cadastre). La superfície total del solar coincideix amb l'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana Plurimunicipal. La zona d'ús industrial no ocupa la totalitat del solar: una tanca delimita el sector industrial, amb una superfície de 6959,23m². En aquest sector d'ús industrial hi ha construïdes 3 naus, situades amb el seu eix longitudinal de forma paral·lela a la carretera. Les naus foren construïdes als anys 70, i han estat objecte d'ús industrial des de l'any 1978, quan trobem constància d'una petició de llicència d'activitat a l'Ajuntament de El Morell.

Urbanísticament, es tracta d'una solar classificat com a sòl no urbanitzable, tant al planejament general del Morell (Text refós de les Normes Subsidiàries de Planejament Urbà del Morell, Març 2006) com al planejament general de Vilallonga del Camp (Text refós de les Normes Subsidiàries de Planejament Urbà de Vilallonga del Camp, any 2007), tot i que en el planejament de Vilallonga del Camp, les naus estan classificades com a *Disseminat Industrial* (la nau 3, íntegrament, i la nau 2, la part que es troba situada en el terme municipal de Vilallonga del Camp).

Tenint en compte que el solar està edificat i en ús des de fa anys, es planteja la legalització de la seva situació urbanística. L'objectiu d'aquest Pla de Millora Urbana Plurimunicipal és donar legalitat a la situació existent en aquesta parcel·la, de forma complementària a les Modificacions Puntuals de Normes Subsidiàries de Planejament Urbà, i a la vegada regular-ne l'ús, i completar la urbanització.

Així doncs, la proposta d'ordenació coincideix amb l'estat actual de la parcel·la: es mantindran les edificacions existents tal i com es troben actualment, permetent només la construcció d'edificacions auxiliars, i les obres d'adaptació a nous usos que no comportin un augment de l'ocupació. La parcel·la que integra aquest sector industrial té una forma rectangular, i està col·locada amb un dels seus costats curts fent façana a la carretera T-722. Les 3 naus estan construïdes amb el seu eix longitudinal paral·lel a aquest costat curt, i a la carretera. D'aquesta forma s'allibera un espai d'un tamany d'entre 8 i 20m d'amplada als dos laterals de la parcel·la, que s'utilitza com a vial d'accés i de sortida a les naus. Entre les naus es genera també un espai destinat a vialitat, com també entre la nau 1 i la carretera, i entre la nau 3 i el límit interior de la parcel·la. L'espai pavimentat actualment es classificarà com a zona de circulació i emmagatzematge a l'aire lliure.

Al costat sud de la parcel·la hi ha una franja irregular de terreny, que no forma part de l'àmbit industrial, i que queda fora de la tanca. Aquest espai també està afectat per aquest Pla de Millora Urbana, i serà sòl destinat a Zona Verda, mitjançant cessió. Trobem també un àmbit destinat a zona verda a la contonada nord-oest del solar. Finalment, una franja que ocupa la façana del solar a la carretera T-722, exceptuant el vial d'accés, es

classifica també com a zona verda lliure, i serà part de les cessions previstes. En aquesta zona verda es proposa una barrera verda: es preveu la plantació d'una filera d'arbres separats a una distància de 7,50m entre ells, i situats a la zona de servitud de la carretera (entre 3 i 8 metres de l'aresta d'explanació).

Quadre de superfícies

Sector Industrial Tomanil		
SUPERFÍCIES	m2	%
NAU 1	573,56	7,27%
NAU 2	582,12	7,38%
NAU 3	605,70	7,68%
SERVEIS TÈCNICS (ET)	15,22	0,19%
SERVEIS TÈCNICS (POU)	2,79	0,04%
TOTAL EDIF.	1.779,39	22,56%
ZONA VERDA 1	263,16	3,34%
ZONA VERDA 2	106,93	1,36%
ZONA VERDA 3	929,77	11,79%
TOTAL ZONA VERDA	1.299,86	16,48%
CIRCULACIÓ I EMMAGATZ.	4.809,75	60,97%
TOTAL AMBIT PMU	7.889,00	100,00%

2.3.2 Usos permesos i infraestructure.

Pel que fa als usos, s'admeten els usos següents:

a) Industrial:

- Indústria de 1ª categoria: comprèn aquelles activitats de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o amb motor de baixa potència. En aquesta categoria les activitats tindran el caràcter d'innòcues o sense incidència ambiental.

- Indústria de 2a categoria: inclouen les indústries o tallers que resten incloses a l'annex III de la llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, o en el seu defecte el reglament que la desenvolupi.

- Indústria de 3a categoria: són aquelles activitats que resten classificades en l'annex II de la llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, o en el seu defecte el reglament que la desenvolupi. Únicament s'admetran les que es relacionen a continuació:

-12.18a) Tallers de reparació mecànica que disposen d'instal·lacions de pintura i tractament de superfícies.

-12.19a) Manteniment i reparació de vehicles de motor i material de transport que fan operacions de pintura i tractament de superfície.

-12.23 Laboratoris d'anàlisi i de recerca amb una superfície superior a 75 m² (excloent-ne despatxos, magatzems i altres àrees auxiliars).

-12.39 Bugaderia industrial.

-12.44a) Instal·lacions per a la radiocomunicació emplaçades en demarcació urbana o en espais inclosos en el Pla d'Espais d'Interès Natural, o que, d'acord amb el planejament urbanístic municipal, són qualificats de protecció especial.

-12.47 Instal·lacions i activitats per a la neteja de vehicles.

b) Administratiu

c) Comercial

d) Magatzem

e) Oficines i serveis privats

f) Restauració

g) Recreatiu i espectacles

h) Sanitari

i) Esportiu

Pel que fa a les infraestructures i serveis, la finca disposa de subministrament elèctric en alta tensió i d'una Estació Transformadora (ET), situada adosada a la nau 1. Des de la ET es distribueix en Baixa Tensió a les tres naus, i també a les parcel·les veïnes. Aquest servei es mantindrà tal i com es troba actualment.

La finca disposa també d'un pou d'aigua i de subministrament d'aigua potable de la xarxa municipal, que es mantindran també tal i com es troben actualment.

Disposa també de línia aèria de telefoni, que també es conserva.

Pel que fa a l'enllumenat, la finca disposa actualment d'enllumenat de l'espai de circulació, mitjançant fanals adosats en façana. Caldrà adaptar la il·luminació a la normativa vigent, des del punt de vista de l'eficiència energètica, així com per a la protecció del medi nocturn:

- **Real Decreto 1890/2008** Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07. (BOE núm. 279 de 19/11/2008)
- **Decret 82/2005**, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn
- **Llei 6/2001**, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi ambient (DOGC 12/06/2001).
- **Real Decreto 842/2002** por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, ITC-BT-09 Instalaciones de alumbrado exterior. (BOE núm. 224 de 18/09/2002)

Les aigües negres que es generen a les 3 naus es condueixen a una fossa sèptica. Aquest sistema es considera insuficient, i es proposa la instal·lació d'una depuradora biològica per a la gestió d'aquestes aigües negres. Aquesta depuradora s'instal·larà enterrada a la zona verda situada al sud de la finca. L'efluent que es genera serà abocat en aquesta zona verda.

2.3.3 Adequació de l'ordenació al planejament urbanístic general.

Les modificacions puntuals tramitades de forma paral·lela a aquest Pla de Millora Urbana Plurimunicipal han classificat l'àmbit d'aquesta parcel·la com a sòl industrial per tal de legalitzar la seva situació urbanística, quedant pendent d'un Pla de Millora Urbana Plurimunicipal que en reguli l'ús, i que completi la urbanització en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30 de la Llei d'Urbanisme. Es tracta de donar legalitat a una situació existent des de fa molt de temps, i no es planeja en cap cas la reordenació de les edificacions existents.

Així doncs, l'ordenació proposada s'adequa al planejament urbanístic general, modificat expressament a través d'aquestes Modificacions Puntuals de Normes Subsidiàries. La ordenació coincideix amb l'estat actual del solar, permetent només la construcció d'edificacions auxiliars, i les obres d'adaptació a nous usos que no comportin un augment de l'ocupació. La proposta incorpora una cessió de 5m² per cada 100m² de superfície construïda, destinada a espai. Tot i no ser obligatòria segons la normativa vigent, les Modificacions Puntuals de Planejament Generals del Morell i de Vilallonga del Camp així ho pauten, per aconseguir de minimitzar l'impacte paisatgístic de les edificacions. S'incorpora

també un segon àmbit de cessió, format per la franja de terreny que queda fora de la tanca, al costat sud, però que forma part del solar i de l'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana,

La normativa edificatòria per aquest sector es crearà de forma específica per aquest sector, ja que no es pot assimilar a cap de les zonificacions previstes tant a les Normes Subsidiàries de Planejament Urbà del Morell com a les de Vilallonga, i respondrà al criteri de donar legalitat a una situació existent.

2.3.4 Observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible.

El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient, i comporta ajustar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures. Atès que el sòl és un recurs limitat, el desenvolupament urbanístic sostenible comporta la configuració de models d'ocupació del sòl que considerin la rehabilitació i la renovació del sòl ocupat.

El fet de classificar aquest àmbit ocupat des de fa molt de temps (cal recordar que la construcció de les 3 naus data dels anys 70) com a sòl industrial és una mesura presa en aquest sentit, per tal de fer possible la utilització d'aquestes construccions existents. El fet d'haver de construir les naus de nou suposa un impacte sobre el medi ambient que s'intenta evitar amb la legalització d'aquestes naus.

2.3.5 Adequació de l'ordenació a la legislació vigent.

A través d'aquest document, conjuntament amb els documents de Modificació Puntual de Normes Subsidiàries dels dos municipis, la situació urbanística de la finca objecte d'aquest PMU Plurimunicipal s'adequa a la legislació vigent en matèria d'urbanisme (DL 1/2010, Llei d'Urbanisme).

S'adequa també al *DB SI 5 Seguretat en Cas d'Incendi. Intercenció dels bombers*, del Codi Tècnic de l'Edificació. Pel que fa a les condicions d'aproximació i entorn.

Pel que fa al Reglament general de carreteres (Decret 293/2003, de 18 de novembre), la línia d'edificació es fixa a 25 m de l'aresta exterior de l'explanació de la calçada. Les naus estan situades a una distància superior als 25 metres de l'aresta exterior de l'explanació de la calçada, de forma que no hi ha cap afectació en aquest sentit.

La tanca de la nova ordenació es situa a la zona de servitud de la carretera, fora de la zona de domini públic de la carretera (la zona de domini públic és una zona delimitada per l'aresta de l'explanació de la calçada, i una línia situada paral·lela a aquesta, a 3 metres). La zona de servitud és una zona delimitada per una línia paral·lela a l'aresta de l'explanació de la calçada, a 3 metres d'aquesta, i una altra a 8 metres. En aquesta franja de terrenys s'hi permet la construcció de tanques lleugeres (tal i com

s'especifica a l'article 14 de la normativa específica, DECRET 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres) i arbres, entre altres.

2.3.6 Adequació de l'ordenació pel que fa a l'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà.

L'aspecte de l'accessibilitat en l'àmbit del PMU no té requeriments pel que fa al *Codi d'Accessibilitat de Catalunya* (D 135/1995), si pel que fa al DB SUA 9 Accessibilitat, del Codi Tècnic de l'Edificació, ja que es tracta d'una finca privada. Amb tot, l'espai reservat a la circulació de persones no conté graons ni pendents excessius, fet que el fa apte a persones amb discapacitats físiques.

Donat que el present pla afecta a terrenys ja consolidats, l'aspecte de la mobilitat no es veu afectada. Tanmateix, els vials previstos són adequats a la circulació que es pugui donar dins el recinte.

Es garanteix també la seguretat en cas d'incendi, segons el *DB SI 5 Seguretat en Cas d'Incendi. Intervenció dels bombers*, del Codi Tècnic de l'Edificació, pel que fa a les condicions d'aproximació i entorn.

Pel que fa a l'ús del teixit urbà, la finca es situa a 50 metres del sòl urbà de Vilallonga del Camp, fet que integra el sector industrial objecte d'aquest Pla al nucli urbà de Vilallonga del Camp. Fisicament, no es percep cap discontinuïtat entre el municipi i el sector industrial del Tomanil, ja que la parcel·la que queda entre els terrenys urbans i el sector industrial també té dues construccions.

La zona urbana propera a aquest sector industrial no està plenament ocupada. L'ús que hi trobem és el d'habitatge, amb indústria de baixa intensitat a les plantes baixes. Aquest ús industrial de baixa intensitat va disminuint a mesura que ens endinsem al nucli urbà de Vilallonga. Així doncs, trobem una certa continuïtat entre el sector industrial de Tomanil, objecte d'aquest PMU, amb l'ús industrial de les plantes baixes, que disminueix a mesura que ens apropem al centre urbà.

Josep Amill Fontanals, arquitecte

Sarral, març de 2012

3. NORMES REGULADORES

5.1. Disposicions generals

Article 1. Objecte i àmbit d'aplicació

Les presents ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del sector industrial de Tomanil, segons queda delimitat a tots els plànols que integren el present Pla i que l'acompanyen.

La superfície total de l'àmbit és de 7889.00 m²

Article 2. Contingut i interpretació

1. El present Pla de Millora Urbana Plurimunicipal del sector industrial de Tomanil està integrat pels documents següents:

Documentació escrita:

- A. Introducció
- B. Memòria
- C. Informe Ambiental
- D. Normes Reguladores
- E. Avaluació Econòmica i Pla d'Etapes
- F. Documentació Gràfica

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- I-01.- Situació
- I-02.- Emplaçament (Àmbit)
- I-03.- Topogràfic
- I-04.- Cadastral
- I-05.- Planejament general vigent a Vilallonga del Camp
- I-06.- Planejament general vigent al Morell
- I-07.- Planejament vigent – Pla Terriotrial Parcial del Camp de Tarragona.
- I-08.- Geomorfologia
- I-09.- Usos del sòl. Edificacions, infraestructures i vegetació.
- I-10.- Instal.lacions existents. Electricitat, il.luminació, telefonia, i sanejament.

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

O-01.- Proposta

O-02.- Proposta. Cotes

O-03.- Ocupació

O-04.- Xarxa viària. Seccions

O-05.- Instal.lacions previstes. Depuradora

2. Les presents Normes Reguladores, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic del Pla de Millora Urbana i prevalen sobre els altres documents del Pla. En els aspectes no previstos per aquestes Normes, s'aplicarà el que vingui disposat en les Normes Subsidiàries Municipals vigents, o per la normativa vigent local, i per la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas. En cas que les normatives municipals entre els dos municipis no coincideixin, s'aplicarà la més restrictiva.

3. Els documents d'aquest Pla de Millora Urbana s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats descrites en la memòria.

4. Els plànols d'informació tenen caràcter informatiu i justificatiu.

Article 3. Vigència

La vigència d'aquest Pla de Millora Urbana Plurimunicipal s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva modificació.

Article 4. Sistema d'actuació

Atès que el present Pla de Millora Urbana Plurimunicipal afecta a terrenys propietat íntegra de la promotora del mateix, FEPAX, S.L., i que segons les Modificacions Puntuals de Normes Subsidiàries vigents (tant a un municipi com a l'altre) ja estan catalogats com a sòl industrial, no és necessari cap sistema d'actuació per al desenvolupament del mateix.

Article 5. Desenvolupament i execució del PMU

Donat que aquest Pla de Millora Urbana afecta a un sector industrial existent, que disposa d'una urbanització bàsica no s'obliga a desenvolupar el global del mateix mitjançant un Projecte d'Urbanització. Tanmateix qualsevol obra que es pretengui dur a terme dintre d'aquest sector necessitarà realitzar el projecte corresponent.

Article 6. Projectes

Tant si es tracta d'un projecte edificatori, com si es tracta de l'ampliació de la xarxa interna de vials, serà necessària la redacció del projecte corresponent.

Article 7. Projectes de reparcel·lació

La parcel·la mínima admissible en el present Pla de Millora Urbana és la que correspon a la totalitat de la superfície de l'àmbit. En aquest sentit la parcel·la serà indivisible, fet que fa que no tingui sentit realitzar cap projecte de reparcel·lació.

Article 8. Modificacions

Les modificacions del present Pla de Millora Urbana hauran de respectar les determinacions dictades per la Normativa Municipal vigent, i s'ajustaran al que prescriuen els articles 94 i 95 de la Llei 1/2005, Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Article 9. Llicències

1. Estan subjectes a llicència urbanística prèvia les actuacions previstes en l'article 179 de la Llei 1/2005, Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

5.2. Règim urbanístic del sòl

Article 10. Qualificació del sòl

El sòl comprès per el present Pla de Millora Urbana té la qualificació de sòl urbà consolidat, amb ús industrial, d'acord amb les Modificacions Puntal de Planejament tant a l'Ajuntament del Morell, com a l'Ajuntament de Vilallonga del Camp. Es desenvolupa en una única parcel·la privada. L'àmbit del Pla de Millora Urbana afecta la totalitat de la parcel·la, amb una superfície total de 7.889,00 m².

Article 11. Zones i sistemes

Per al Pla de Millora Urbana s'han previst un tipus de zona i tres tipus de sistemes:

- Zona de sòl urbà, **Indústria Mitjana (clau IM)**
 - Sistema de vials (Aquest sistema serà intern i d'ús privat) (SV)
 - Sistema d'Espais verds (EV)
 - Sistema de Serveis tècnics (ST)

Article 12. Cessions

Tal i com es preveu en els documents de les Modificacions Puntuals de Planejament Urbà del Morell i de Vilallonga del Camp, la modificació d'instruments de planejament urbanístic general (Normes Subsidiàries de Planejament Urbà) que comporta un increment de sostre edificable en sòl urbà, resta subjecta a una cessió de 5 m² per cada 100m² de sostre d'altres usos (art 100, DL 1/2010).

Així doncs, les cessions aplicables a l'àmbit del sector industrial de Tomanil seran de 5m² per cada 100m² de sostre construït. Tenint en compte això, es considerarà que l'increment de sostre edificable és el total del sostre construït actualment, de 2.079,05m² (2.133,42m² segons les Modificacions Puntuals de Planejament), que passa de no tenir legalitat a tenir-ne. Amb això, les cessions seran de 106,67m², corresponents al 5% d'aquest increment de sostre edificable, i es definiran a zones verdes. Es situaran en una franja verda enfrontada a la carretera T-722, a partir del límit de l'àmbit.

Per altra banda, el *conveni a signar entre l'Ajuntament de Vilallonga del Camp, l'Ajuntament del Morell i l'empresa FEPAX, S.L. en l'àmbit de la formulació del Pla de Millora Urbana "Naus del Tomanil", entre els termes municipals de Vilallonga del Camp i del Morell*, estableix un segon àmbit de cessions, també com a zona verda, que també es preveu en aquest Pla de Millora Urbana. Es tracta de l'àmbit de la parcel·la que es troba fora de la tanca, al costat sud de la mateixa, amb un total de 929,77 m², corresponents al 11,79% de la superfície total de l'àmbit. D'aquesta superfície, 53,72 m² corresponen al Terme Municipal de Vilallonga del Camp, i 876,05m² corresponen al Terme Municipal del Morell.

5.3. Regulació dels usos i intensitats

Article 13. Definició de conceptes

1. Sòl industrial

Es tracta del sòl urbà industrial apte per a ésser edificat, dintre de l'àmbit d'actuació del Pla de Millora Urbana. L'edificació en aquestes zones està regulat per l'ocupació màxima permesa.

2. Ocupació màxima

Màxim percentatge susceptible a ésser edificat respecte al sòl industrial existent. La ocupació es mesurarà per la projecció octogonal sobre un plànol horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i elements sortints.

3. Alçada màxima

L'alçada màxima de l'edificació es mesurarà a partir de la cota del terreny fins al punt més alt de les façanes. Es preveuen dos casos:

- a. En el cas de que la construcció sigui a 4 aigües, l'alçada es mesurarà al ràfec.
- b. En el cas que sigui a 2 aigües l'alçada es mesurarà al carener.

En el cas de que la topografia interior hi hagi una diferència d'alçada entre façanes oposades, l'alçada màxima serà l'alçada més desfavorable d'aquestes. Per tant, no es podrà superar l'alçada màxima per les edificacions.

Per damunt de l'alçada màxima només es permetrà:

- La coberta definitiva de l'edifici, de pendent màxim del 30%, en de cobertes a quatre aigües.
- Baranes fins a 1.10 m.
- Elements tècnics d'instal·lacions, com ara xemeneies, antenes, aparells, etc.
- Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.
- Dipòsits i/o sitges, i altres elements tècnics.

4. Separacions mínimes

La separació mínima correspon a la distància entre el límit de propietat i les edificacions interiors o cossos sortints d'aquestes.

5. Planta Soterrani

La planta soterrani és la situada sota la planta baixa, per davall de la rasant exterior. Pot sobresortir com a màxim 1 m respecte aquesta rasant.

6. Planta Baixa

S'entén per planta baixa és la primera planta sobre rasant o sobre la planta soterrani.

7. Planta Pis

Tota planta situada per sobre de la planta baixa.

8. Alçada lliure o útil

És la distància que hi ha del terra al sostre, a l'interior d'un local construït, mesurat entre forjats.

9. Ràfec

És la part de la coberta que sobresurt del pla de la façana per tal de protegir a aquesta de l'acció directa de la pluja.

10. Construccions auxiliars

Es considera construcció auxiliar tota edificació de petita magnitud i senzillesa tècnica que està destinada a acollir un servei complementari. En aquest aspecte entenem que poden ser construccions auxiliars: Estacions transformadores, estacions de bombeig, armaris de comptadors, etc.

Article 14. Determinacions comunes.

1. Alçada lliure o útil entre plantes

L'alçada lliure mínima en locals que hagin d'estar ocupats per personal, serà mínim de dos metres amb cinquanta centímetres (2.50 m). Aquest aspecte afecta a les plantes baixes i plantes pis.

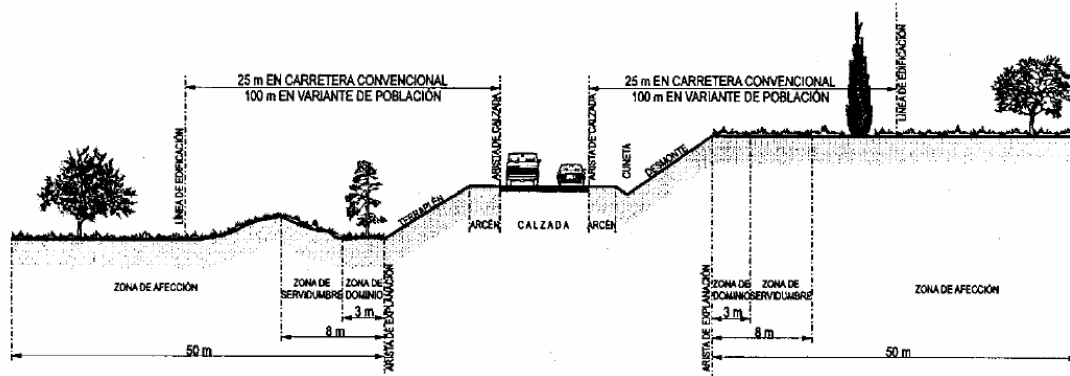
Per a les plantes soterrani, en cas de ser permesos, l'alçada haurà de ser com a mínim de dos metres quaranta centímetres (2.40 m).

2. Tanques

Les tanques es situaran obligatòriament fora de la zona de domini públic (3 m a partir de l'aresta de l'esplanació). Les tanques que es situïn dintre de la franja de servitud i/o d'afectació de carreteres, tindran una alçada màxima de 2.20 m i es realitzaran amb material tipus reixa, filat, simple torsió, etc. i/o vegetació. Si la tanca és exclusivament vegetal, o mixta, la part de vegetació no superarà el 1.20 m d'alçada en cap cas.

Els tancaments diàfans poden tenir un fonament d'obra de fàbrica que sobresurti, com a màxim, 0.30 m per sobre del terreny i sempre que no es creï un obstacle rígid, sobre tot en zones planeres, que suposi un perill pels vehicles que, accidentalment, puguin sortir de la carretera. Si degut a la pendent s'han de realitzar trams esglaonats, la tanca no haurà de superar mai els 2.80 m. El esglaonament entre trams continguts no superarà els 30 cm. Totes les portes obriran cap a l'interior de la parcel·la, o seran corredisses o plegables. Si es reculen deixant un espai lliure, podran obrir cap a fora.

Esquema de servituds de carreteres:



3. Espais no edificables

En els espais no edificables (sistema viari) s'hi permet l'estacionament de vehicles, l'ús com a moll de càrrega i descàrrega i també es pot fer emmagatzematge a l'aire lliure.

Els espais qualificats com a sistema d'espais verd no seran edificables.

Article 15. Determinacions per a les zones: Industria Mitjana (clau IM)

15.1. Definició i àmbit.

Aquesta clau regula els usos dels terrenys de l'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana, que correspon a la tipologia edificació aïllada, amb ús industrial.

L'àmbit d'aplicació d'aquesta clau és exclusiu a l'àmbit d'aquest PMU Plurimunicipal, tal com s'indica en el plànol corresponent adjunt a la documentació gràfica.

15.2. Aprofitament urbanístic.

1. Parcel·la mínima admesa

La parcel·la mínima és de 6500m².

2. Edificabilitat

No s'ha establert un índex d'edificabilitat neta màxima. Aquest paràmetre queda regulat per l'ocupació màxima permesa relacionada amb l'alçada màxima permesa.

3. Front mínim de parcel·la.

El front mínim de parcel·la serà de 45m.

15.3. Condicions de l'edificació

1. Tipus d'ordenació: edificació aïllada.

2. Percentatge ocupació màxima de la parcel·la

El percentatge d'ocupació màxima del sòl és del 22,56%, comptant la projecció horitzontal de tots els edificis i instal·lacions. Representa un total de 1779,39 m², que correspon a la

superfície edificada actualment, ja sigui amb ús industrial o per a serveis tècnics. Està conformada per 3 naus industrials, i les dependències annexes d'ús industrial. No computa a efectes d'ocupació la superfície d'edificis auxiliars.

3. Edificabilitat: s'estableix una edificabilitat màxima de 26,50m²/m².

4. Separació mínima de l'edificació

S'estableixen unes separacions mínimes per a noves edificacions i cossos sortints de 11,50 m al límit definit pel límit de la parcel·la. Aquesta separació mínima només podrà ser ocupada per construccions auxiliars independents (veure 15.5).

4. Alçada màxima permesa

S'observen dos casos:

- a. En cas de cobertes planes o cobertes inclinades a quatre aigües, l'alçada màxima permesa serà de 6,25 metres ^{1.2}
- b. En cas de cobertes inclinades a dues aigües, l'alçada màxima permesa serà de 8 m ^{1.2} (al carener).

¹ Es permetrà superar aquesta alçada màxima fins a una alçada de 12 m, en un 12% de la superfície edificable com a màxim.

² Es permetrà superar aquesta alçada màxima fins a una alçada de 20 m, en un 15% de la superfície edificable com a màxim, per unes necessitats específiques i degudament justificades d'una implantació industrial puntual. Dins d'aquestes necessitats s'inclouen els elements que formin part d'instal·lacions, xemeneies, antenes, aparells, dipòsits i sitges.

5. Nombre màxim de plantes.

El nombre màxim de plantes permès és de Planta Baixa i una planta Pis (PB+1).

6. Tipus de coberta

S'admet la coberta plana i la coberta inclinada fins a un 30 %.

7. Ràfec

El vol màxim permès per als ràfecs de les cobertes serà de 0.80 m.

15.4. Condicions d'ús

1. Usos permesos. s'admeten els usos següents:

a) Industrial:

- Indústria de 1^a categoria: comprèn aquelles activitats de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o amb motor de baixa potència. En aquesta categoria les activitats tindran el caràcter d'innòcues o sense incidència ambiental.

- Indústria de 2a categoria: inclouen les indústries o tallers que resten incloses a l'annex III de la llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, o en el seu defecte el reglament que la desenvolupi.

- Indústria de 3a categoria: són aquelles activitats que resten classificades en l'annex II de la llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, o en el seu defecte el reglament que la desenvolupi. Únicament s'admetran les que es relacionen a continuació:

-12.18a) Tallers de reparació mecànica que disposen d'instal·lacions de pintura i tractament de superfícies.

-12.19a) Manteniment i reparació de vehicles de motor i material de transport que fan operacions de pintura i tractament de superfície.

-12.23 Laboratoris d'anàlisi i de recerca amb una superfície superior a 75 m² (excloent-ne despatsos, magatzems i altres àrees auxiliars).

-12.39 Bugaderia industrial.

-12.44a) Instal·lacions per a la radiocomunicació emplaçades en demarcació urbana o en espais inclosos en el Pla d'Espais d'Interès Natural, o que, d'acord amb el planejament urbanístic municipal, són qualificats de protecció especial.

-12.47 Instal·lacions i activitats per a la neteja de vehicles.

b) Administratiu

c) Comercial

d) Magatzem

e) Oficines i serveis privats

f) Restauració

g) Recreatiu i espectacles

h) Sanitari

i) Esportiu

2. Reserva de sòl per aparcament.

És obligatori proveir d'una plaça d'aparcament per a cada 200m² construïts.

3. Espai verd lliure

Estarà enjardinat i destinat fonamentalment a l'ús d'aparcament a l'aire lliure, exposició a l'aire lliure, o bé com a zona verda lliure. En cap cas servirà com espai d'emmagatzematge o deixalleria. No es podran construir edificacions auxiliars en la zona d'espai verd lliure.

15.4.1 Condicions de les edificacions auxiliars.

1. Construccions auxiliars

Les construccions auxiliars poden envair les separacions mínimes establertes. Aquestes seran independents i no superaran una superfície construïda de 25 m². Tindran una alçada màxima de 3,50metres, i seran d'una sola planta. Es podran col.locar adosades al límit de la propietat.

15.4.2 Altres condicions.

1. Impacte ambiental

Les instal·lacions industrials seran sotmeses a la Llei 20/2009 de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

Article 16. Determinacions per als sistemes

1. Sistema de vials (SV)

La traçada de la xarxa viària interior queda definida en els plànols corresponents, i no és altra que la resultant de la situació de les 3 naus existents, amb el seu eix longitudinal paral·lel a la carretera TV-722.

Al costat sud de la finca, hi trobem una franja irregular, d'entre 4 i 18 metres, en tota la longitud de la finca, que no forma part del sistema viari, i que es reserva per a zona verda. De la mateixa manera, trobem un espai que no forma part del sistema viari al voltant d'un pou d'aigua, a la cantonada nord-oest de la finca.

El sistema viari està format per dos vials longitudinals (un al costat nord de la finca, d'entre 11,5 i 20metres d'amplada, i un altre al costat sud, a partir de la zona verda anteriorment descrita, de 9 metres d'amplada), i quatre vials transversals, que uneixen els dos primers pel costat est de la finca (amb una amplada d'entre 15,5 i 16,5m), per entre la nau 1 i la nau 2 (amb una amplada mínima de 10 metres i màxima de 14m), per entre la nau 2 i la nau 3

(amb una amplada de 10 metres), i al costat oest de la finca (amb una amplada mínima de 8,5 i màxima de 10 metres)

2. Sistema d'espais verds (EV)

Els espais verd existents es mantindran amb la mateixa qualificació. Estan formats per una franja irregular, d'entre 4 i 18 metres, en tota la longitud del costat sud de la finca, i per un espai al voltant d'un pou d'aigua, a la cantonada nord-oest de la finca.

La ordenació proposa una nova zona qualificada com a sistema d'espais verds a la façana de la finca. En aquesta zona es situen les cessions de 5m² per cada 100m² de l'increment de sostre edificable. Es tracta d'una franja de 2,45m d'amplada, segons documentació gràfica, on la propietat adquireix el compromís d'implantar i mantenir una barrera verda. Aquesta barrera verda consistirà en la plantació d'una filera d'arbres separats a una distància de 7,50m entre ells, i situats a la zona de servitud de la carretera (entre 3 i 8 metres de l'aresta d'explanació).

3. Sistema de serveis tècnics (ST)

Està constituït per l'edifici on es situa l'estació transformadora, de 15.22 m², i pel pou d'aigua, a la cantonada nord-oest. No es preveuen canvis ni ampliacions d'aquests espais.

Annex A. Quadre resum normativa

PARCEL·LACIÓ	
Parcel·la mínima	6.500 m ²
EDIFICACIÓ	
Tipus d'edificatori	<i>Edificació aïllada</i>
Ocupació màxima	25,43%
Edificabilitat	26,50m ² /m ²
Alçada màxima reguladora	<i>Cobertes planes o inclinades a 4 aigües: 6,25m^{1,2}</i>
	<i>Cobertes inclinades a 2 aigües: 8,00 metres^{1,2}</i>
	¹ Es permetrà superar aquesta alçada màxima fins a una alçada de 12 m, en un 12% de la superfície edificable com a màxim.
	² Es permetrà superar aquesta alçada màxima fins a una alçada de 20 m, en un 15% de la superfície edificable com a màxim, per unes necessitats específiques i degudament justificades d'una implantació industrial puntual. Dins d'aquestes necessitats s'inclouen els elements que formin part d'instal·lacions, xemeneies, antenes, aparells, dipòsits i sitges.
Nombre de plantes màxim	<i>Planta Baixa + 1 Planta Pis</i>
Nombre de soterranis màxim	<i>No es permet</i>
Separacions a veïns	<i>>11,50m</i>
Tipus coberta	<i>Plana o amb un pendent màxim del 30%</i>
Alçada lliure mínima sobre rasants	<i>2,50 m</i>
Alçada lliure mínima sota rasants	-
Vol màxim del ràfec	<i>0,80 m</i>
Alçada màxima tanques	<i>2,20 m</i>
Composició tanques	<i>Reixa, filat, simple torsió, etc. i/o vegetació</i>
USOS	
Ús principal	<i>Industrial</i>
Usos complementaris	<i>Administratiu, Comercial, Magatzem, Oficines i serveis privats, Restauració, Recreatiu i espectacles, Sanitari i Esportiu.</i>

Josep Amill Fontanals, arquitecte

Sarral, març de 2012

4. AVALUACIÓ ECONÒMICA I PLA D'ETAPES

4.1. Avaluació econòmica

El cost total de la intervenció proposada s'eleva fins la xifra de 27.000 € (Vint-i-set mil euros).

4.1.1. Pressupost

A continuació es presenta el quadre de partides contemplades pel pressupost estimatiu del cost de la urbanització:

CAPÍTOL	IMPORT
Demolicions	800 €
Moviments de Terres	1.900 €
Sanejament	22.300 €
Tractament espais verds	1.500 €
Adaptació enllumenat	14.600€
Seguretat i Salut	1.000 €
TOTAL PRESSUPOST	42.100 €

4.2. Pla d'etapes

Atesa la escassa magnitud de l'actuació, no s'han previst etapes per al desenvolupament del pla de millora urbana. Tanmateix, aquí es defineix la intervenció de forma esquemàtica:

1. Demolició de paviment asfàltic per al pas de sanejament.
2. Escavació de rases per al pas de sanejament, i pou per a la instal·lació de depuradora i drenatge.
3. Col·locació de tubs de sanejament i depuradora. Execució de drenatge.
4. Plantació d'arbres a la zona verda del costat nord-est.

5. INFORME AMBIENTAL

En la Secció Cinquena, Plans de Millora Urbana, del Reglament de la Llei d'urbanisme, DECRET 305/2006, de 18 de juliol, en l'article 91 Contingut i documentació especifica la documentació a presentar.

En l'article 91.2. fa referència a l'Informe Ambiental. En aquest punt diu:

Article 91 Contingut i documentació

91.1 Els plans de millora urbana contenen els documents regulats en els articles 84 a 89 d'aquest Reglament, llevat que algun d'ells sigui innecessari ateses les finalitats del pla i la naturalesa de les actuacions o operacions previstes.

91.2 La documentació dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat també ha d'incloure un informe ambiental, d'acord amb el què estableix l'article 100 d'aquest Reglament, el contingut del qual ha de ser congruent i adequat a les finalitats i determinacions establertes, sens perjudici que, atenent aquestes finalitats i naturalesa, es justifiqui que és innecessari.

91.3 Quan de les determinacions del pla de millora urbana se'n dedueixi una incidència significativa en usos residencials preexistents, el pla ha d'incorporar un estudi complet de les conseqüències socials i econòmiques de la seva execució, justificant l'existència dels mitjans necessaris per dur-la a efecte i l'adopció de les mesures precises que garanteixin la defensa dels interessos de la població afectada, amb especial referència a les previsions en matèria d'habitatge protegit i assequible i a l'efectivitat del dret de real·lotjament.

Com s'extreu d'aquest article, l'Informe Ambiental és obligatori quan els terreny afectat per un Pla de Millora Urbana afecten sòl no consolidats. Tal com està justificat en la present memòria, els terrenys que formen part del nostre àmbit tenen la qualificació de Sòl Urbà Consolidat.

Per tan, atès que el present Pla regularitza terrenys ja consolidats, i que no representarà un canvi en la realitat de l'entorn, no és preceptible la realització de l'Informe Ambiental.

Josep Amill Fontanals, arquitecte

Sarral, març de 2012

6. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

Aquest apartat no és d'aplicació segons el DECRET 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, segons l'article 3 *Àmbit d'aplicació*, i més concretament en els punts següents:

Article 3

Àmbit d'aplicació

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.

b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

3.2 No és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants.

Com s'ha explicat anteriorment es tracta d'un planejament urbanístic derivat l'objectiu del qual no és la implantació de nous usos o activitats, sinó que es tracta d'un PMU de regularització dels terrenys on ja hi ha una activitat i ús existent consolidat.

També s'ha de mencionar que Vilallonga del Camp, a data d'avui, té una població censada de 2150 habitants, segons s'indica en la pàgina web de l'ajuntament (www.vilallongadelcamp.cat).

Per altra banda, segons la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, en el seu article 18 diu el següent:

Article 18

Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

1. L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada avalua l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació o una nova implantació d'activitats i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu. Així mateix, valora la viabilitat de les mesures proposades per a gestionar de manera sostenible la nova mobilitat i, especialment, les fórmules de participació del promotor o promotora per a col·laborar en la solució dels problemes derivats d'aquesta nova mobilitat generada.

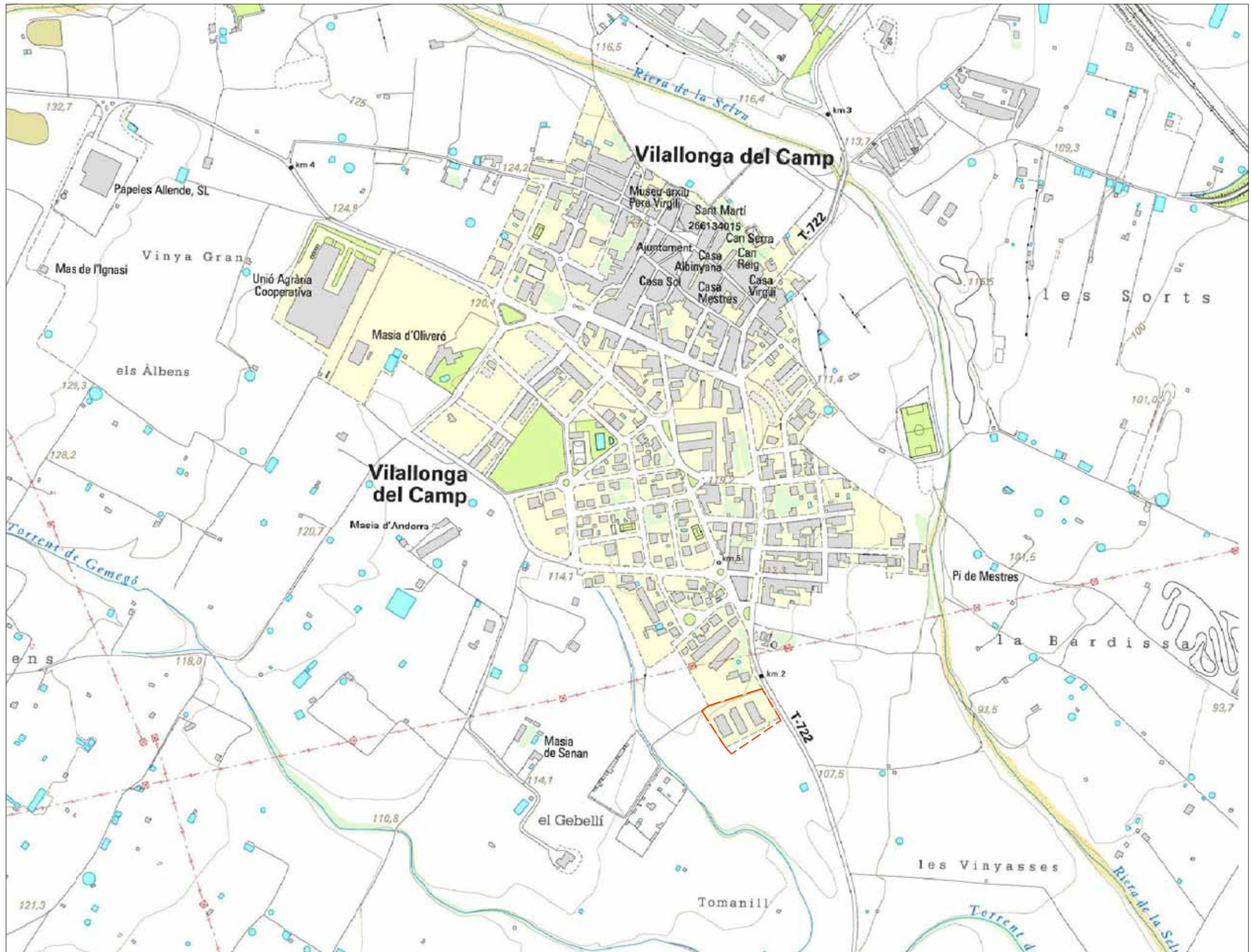
2. L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada s'ha d'incloure, com a mínim, en els plans territorials d'equipaments o de serveis, en els plans directors, en els plans d'ordenació municipal o instruments equivalents i en els projectes de noves instal·lacions que es determinin per reglament.

En el nostre cas, com que es tracta d'un polígon ja consolidat, i que porta molt de temps en funcionament, la realització d'aquest PMU no incrementarà els desplaçaments que es produeixen actualment.

Josep Amill Fontanals, arquitecte

Sarral, febrer de 2012

7. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



26_11 PLA MILLORA URBANA PLURIMUNICIPAL
 SECTOR INDUSTRIAL DEL TOMANILL
 Ctra de Vilallonga del Camp, s/n, EL MORELL SITUACIÓ
 FEPAX, S.L.

Josep **amill** fontanals
arquitecte
 C/Església 8 SARRAL Telf. 606893705 / 977890204
 correu e. josepamil@coac.cat col·legiat n. 52953-2

SETEMBRE 2011

ESCALA: DIN-A1 1:2500 aprox
 DIN-A3 1:5000 aprox

1-1



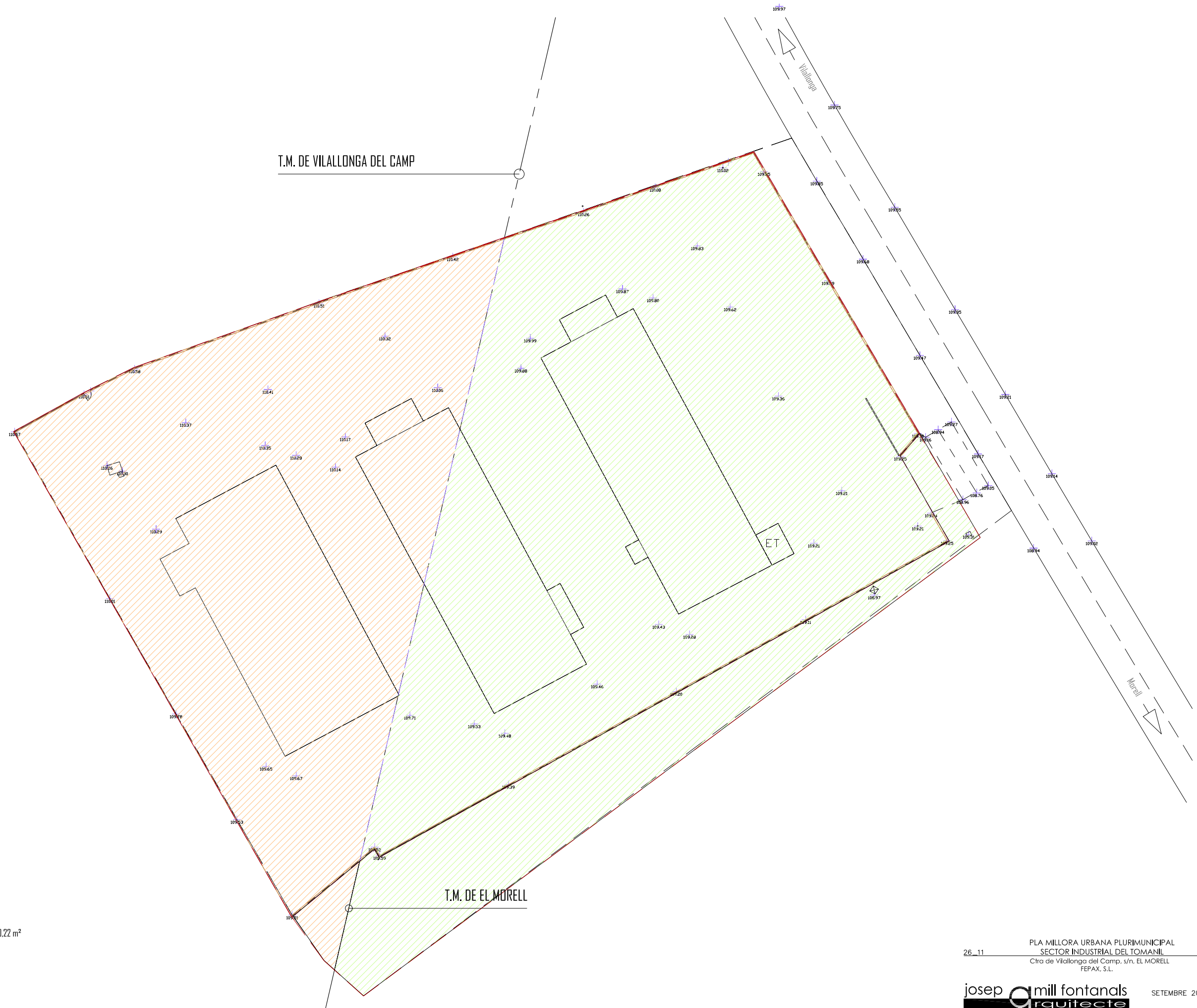
26_11
PLA MILLORA URBANA PLURIMUNICIPAL
SECTOR INDUSTRIAL DEL TOMANIL
Ctra de Vilallonga del Camp, s/n, EL MORELL
FEPAX, S.L. EMPLACAMENT (ÀMBIT)

Josep **Fontanals**
Arquitecte
C/Església 8 SARRAL Telf. 606893705 / 977890204
correu e. josepamil@coac.cat col·legiat n. 52953-2

SETEMBRE 2011

ESCALA: DIN-A1
DIN-A3

1-2
1.2500 aprox
1.5000 aprox



T.M. DE VILALLONGA DEL CAMP

T.M. DE EL MORELL

SUPERFÍCIES

TOTAL ÀMBIT - 7.899,00 m²

ÀMBIT A VILALLONGA DEL CAMP - 4.850,22 m²

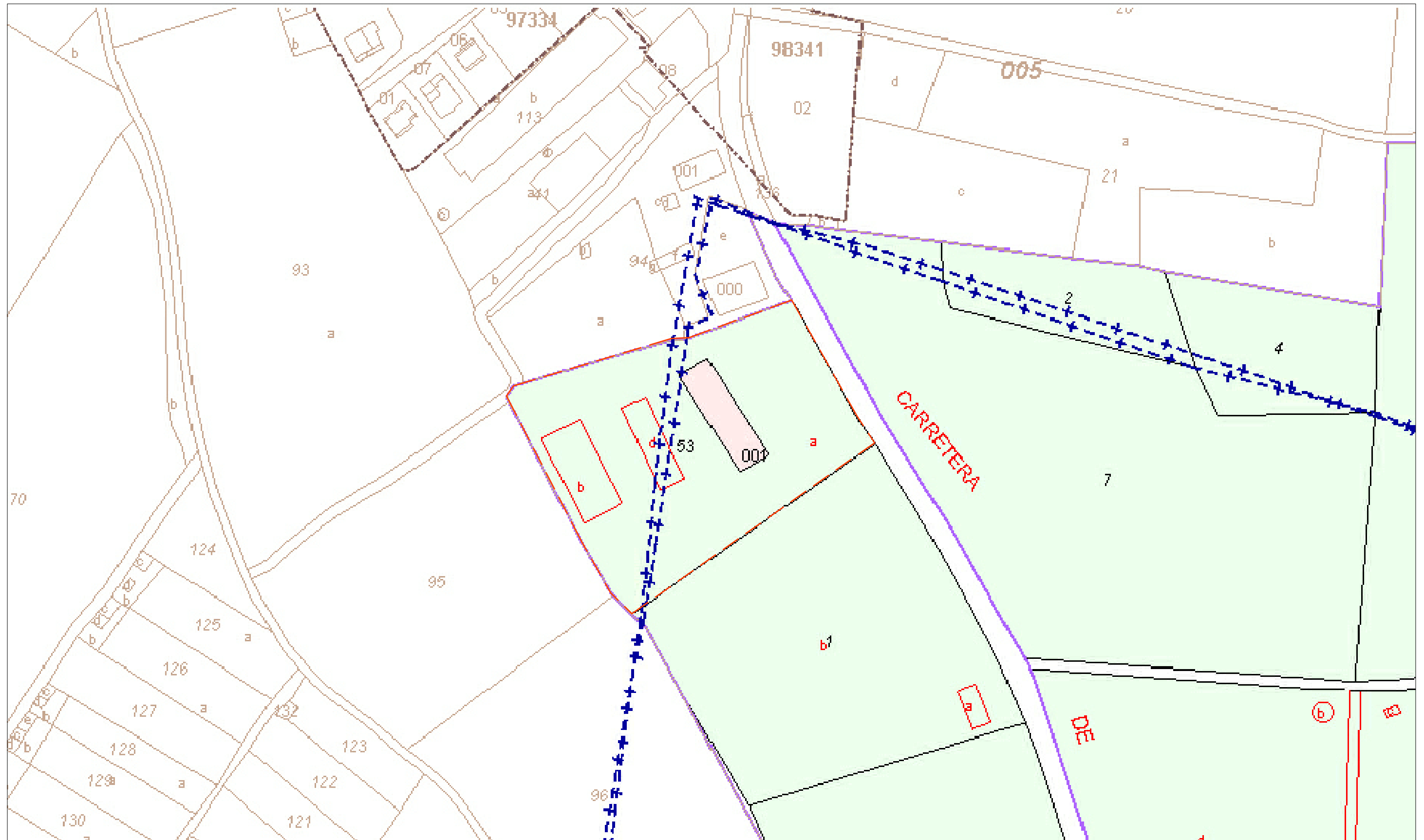
ÀMBIT A EL MORELL - 3.038,78 m²

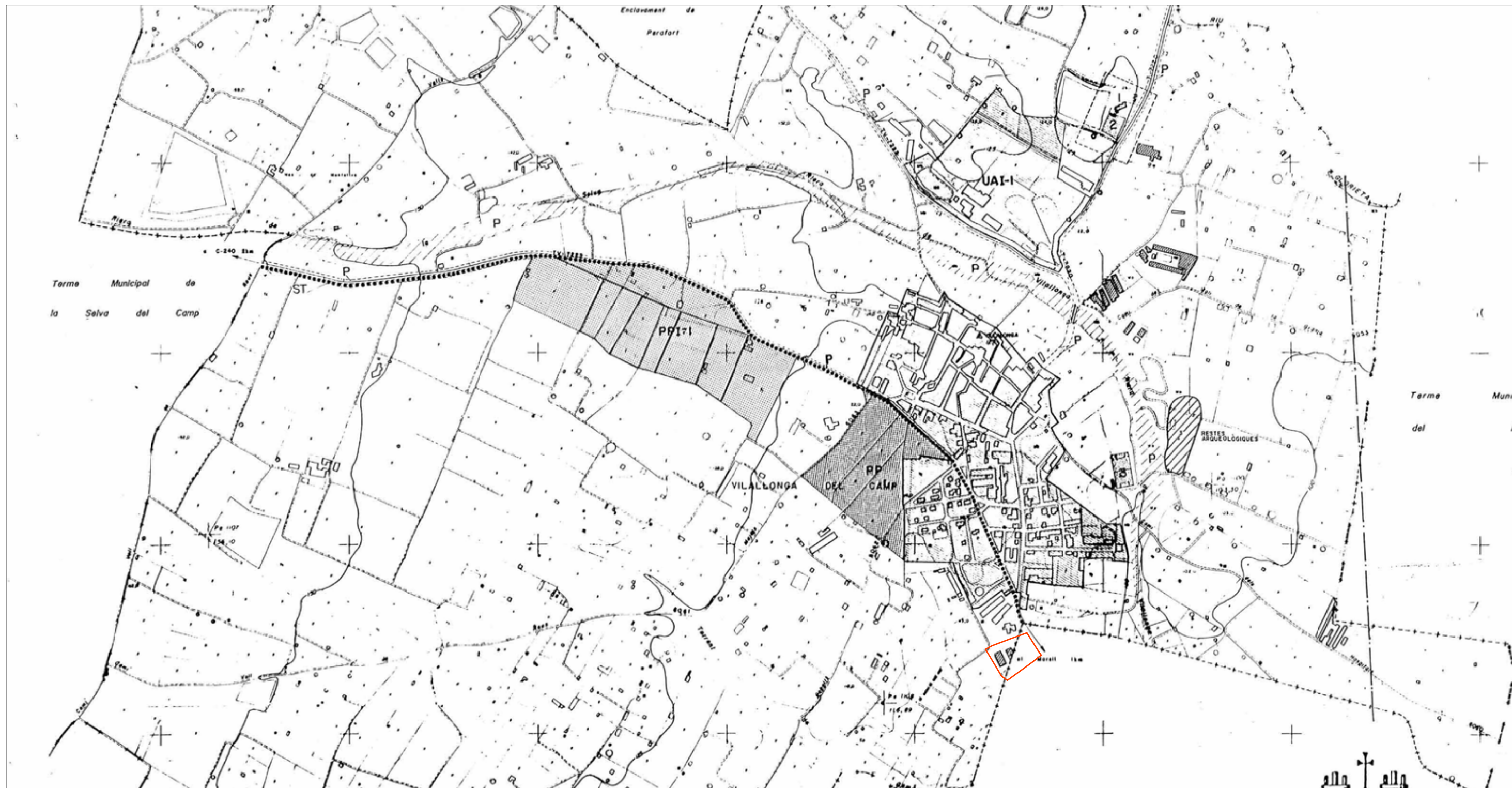
26_11
 PLA MILLORA URBANA PLURIMUNICIPAL
 SECTOR INDUSTRIAL DEL TOMANIL
 Ctra de Vilallonga del Camp, s/n, EL MORELL TOPOGRÀFIC
 FEPAX, S.L.

josep amill fontanals
arquitecte
 C/Esglesia 8 SARRAL Telf. 606893705 / 977890204
 correu e. josepamil@coac.cat col·legiat n. 52953-2

SETEMBRE 2011
 ESCALA: DIN-A1 1.1000
 DIN-A3 1.500

I-3





SOL URBA	
SOL APTE PER SER URBANITZAT RESIDENCIAL	
SOL APTE PER SER URBANITZAT INDUSTRIAL	
DISSEMINAT INDUSTRIAL DI	
SOL NO URBANITZABLE	
EQUIPAMENT EN SOL NO URBANITZABLE	
EIX PREVISIO CARRETERA TARRAGONA MONTBLANC	

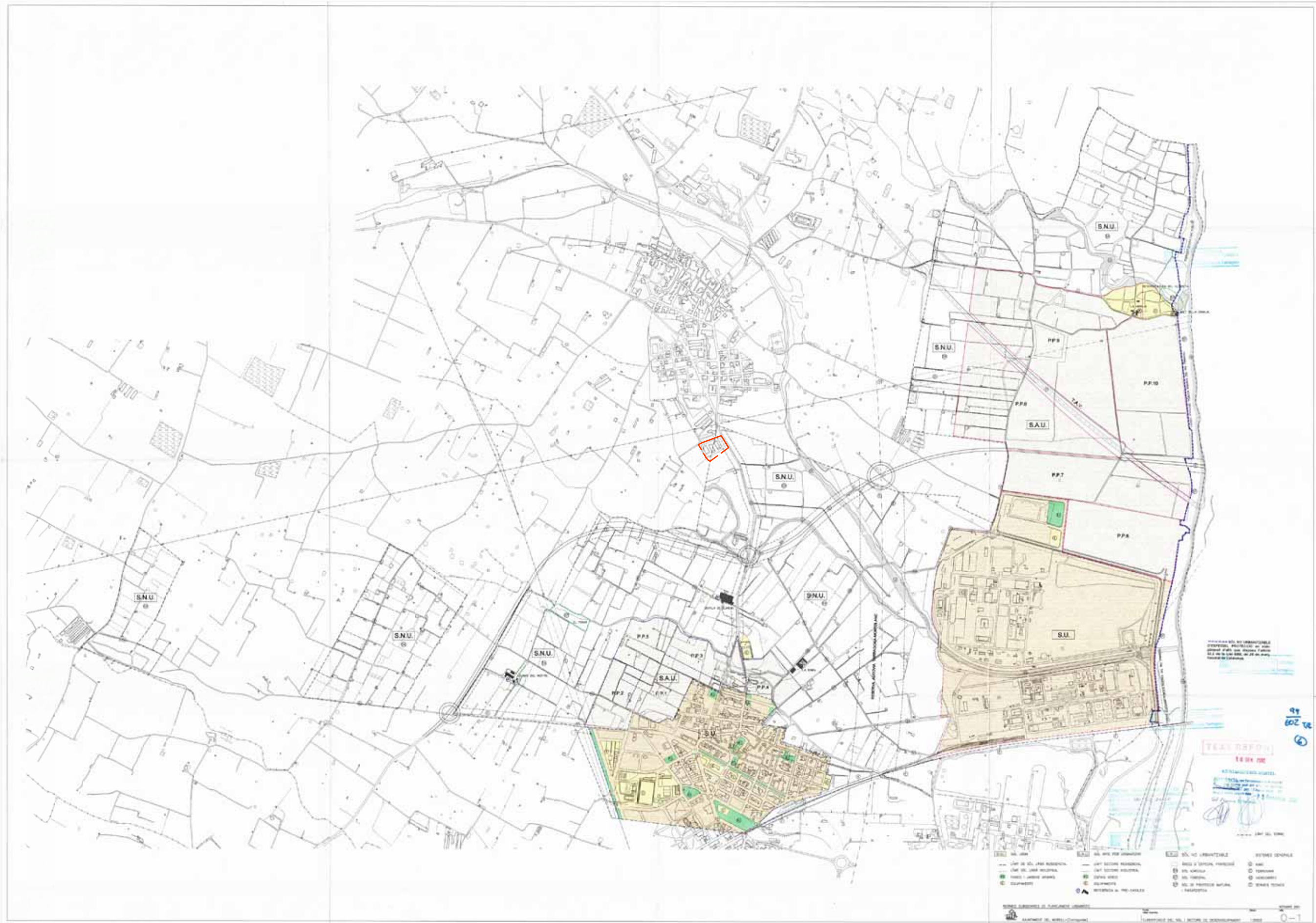
26_11
 PLA MILLORA URBANA
 SECTOR INDUSTRIAL DEL TOMANIL
 Ctra de Vilallonga del Camp, s/n, EL MORELL
 FEPAX, S.L. PLANEJAMENT VIGENT
 VILALLONGA DEL CAMP

Josep **Amill** fontanals
Arquitecte
 C/Esglesia 8 SARRAL Telf. 606893705 / 977892024
 correu e. josepamil@coac.cat col·legiat n. 52953-2

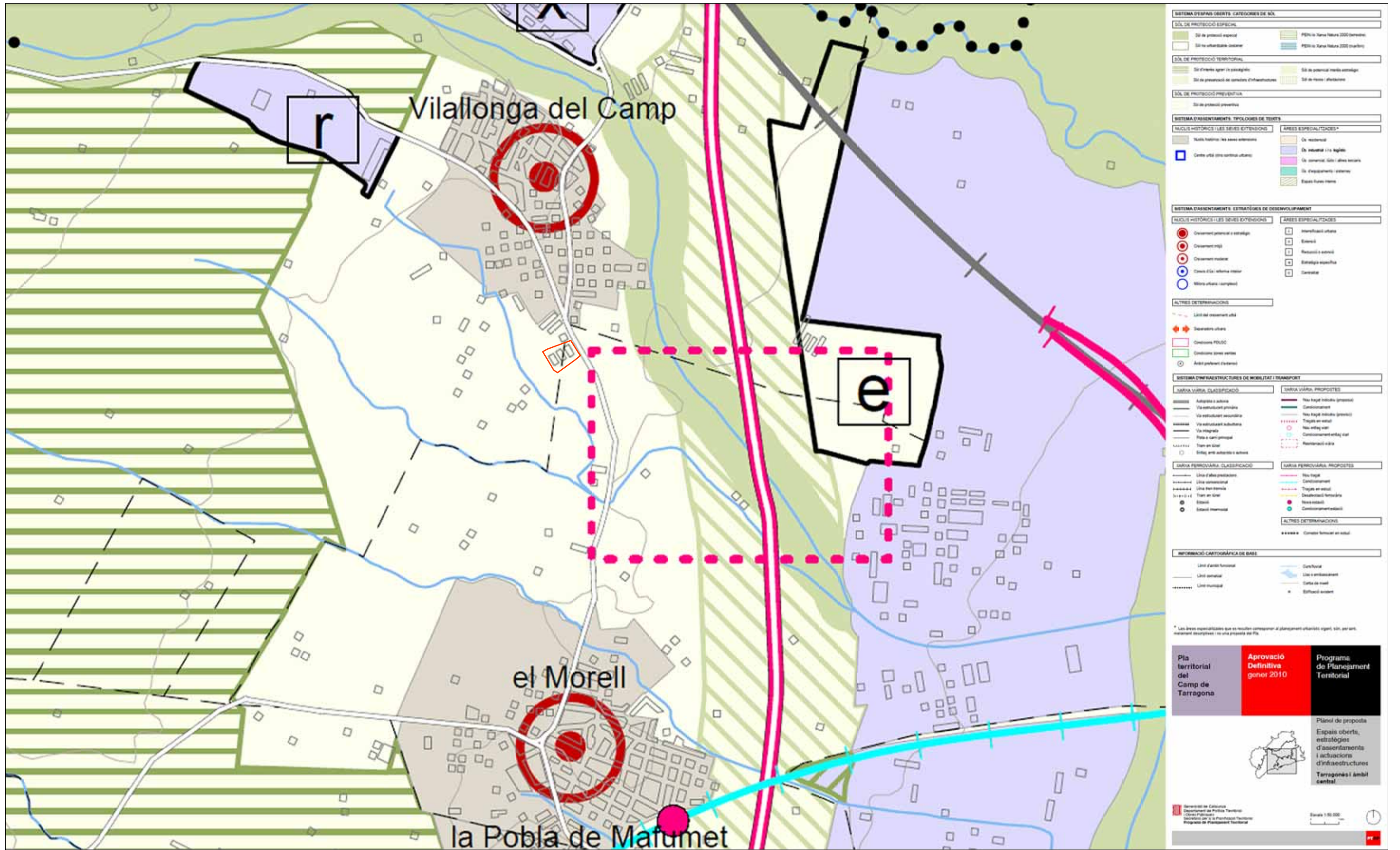
AGOST 2011

ESCALA: DIN-A1
 DIN-A3

1-5
 1:10000
 1:20000



26_11 PLA MILLORA URBANA PLURIMUNICIPAL
 SECTOR INDUSTRIAL DEL TOMANIL
 Ctra de Vilallonga del Camp, s/n, EL MORELL PLANEJAMENT VIGENT
 FEPAX, S.L. EL MORELL



SISTEMA D'ESPAIS OBERTS. CATEGORIES DE NÚ.	
SI de protecció especial	PERI de Natura Natura 2000 (terrestre)
SI de vulnerabilitat costanera	PERI de Natura Natura 2000 (marítim)

SUA DE PROTECCIO TERRITORIAL	
SI d'interès agrari i paisatgístic	SI de protecció dels paisatges d'interès especial
SI de protecció de jaciments d'història	SI de Natura 2000 (terrestre)

SUA DE PROTECCIO HISTORICA	
SI de protecció present	

SISTEMA D'ASSENTAMENTS. TIPOLOGIES DE TISSUTS	
NUCLEUS HISTORICS (LES SEVES EXTENSIONES)	AREES ESPECIALITZADES*
Nucl. històric - No seva extensió	Ús residencial
Centre urbà (procenta urbana)	Ús industrial i/o logístic
	Ús comercial, públic i altres serveis
	Ús d'equipaments i serveis
	Exposició natural

SISTEMA D'ASSENTAMENTS. ESTRATEGIES DE DESARROLUPAMENT	
NUCLEUS HISTORICS (LES SEVES EXTENSIONES)	AREES ESPECIALITZADES
Desarrolupament general i estratègic	Intensificació urbana
Desarrolupament específic	Extensió
Desarrolupament modern	Restauració i extensió
Creació d'una nova estructura	Estratègia específica
Millora urbana (complex)	Conservació

ALTRES DETERMINACIONS	
Límit del desenvolupament urbà	
Separadors urbans	
Ombres PDUC	
Ombres zones verdes	
Àmbit preurbà (d'entorn)	

SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE MOBILITAT I TRANSPORT	
SARNA VIÀRIA CLASSIFICACIÓ	SARNA VIÀRIA PROPOSTES
Autopista i autopista	Nov. traça i nova (provisional)
Via estructural primària	Continuament
Via estructural secundària	Nov. traça i nova (provisional)
Via estructural terciària	Tragets en estudi
Via integrable	Nov. traça i nova
Plata i carrer privat	Continuament amb/amb canvi
Torn en sentit	Restricció d'ús
Tragets amb autoritat o subvenció	
SARNA FERROVIÀRIA CLASSIFICACIÓ	SARNA FERROVIÀRIA PROPOSTES
Línia d'alta velocitat	Nov. traça
Línia convencional	Continuament
Línia de metròpoli	Tragets en estudi
Torn en sentit	Desactivació ferroviària
Estació	Nov. estació
Estació intermodal	Continuament estació
	Compte ferroviari en estudi

INFORMACIÓ CARTOGRAFICA DE BASE	
Límit d'orden funcional	Carretera
Límit urbanístic	Línia d'embarcament
Límit municipal	Carretera de muntanya
	Edifici existent

Pla territorial del Camp de Tarragona

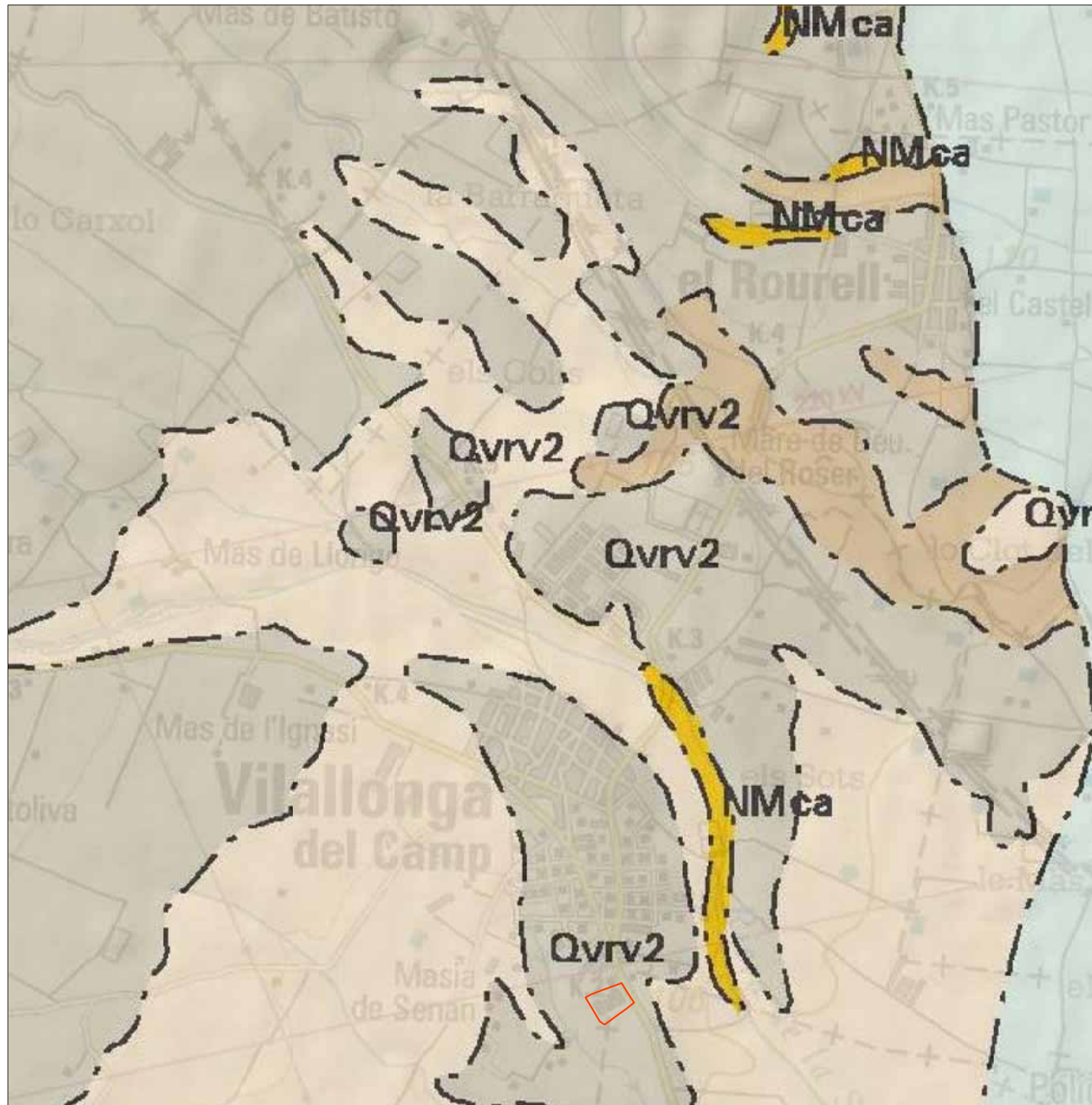
Aprovació definitiva gener 2010

Programa de Planejament Territorial

Pla de proposta d'espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures Tarragonès i àmbit central

Departament de Cultura
Departament de Política Territorial
Secretaria de Política Territorial i Planejament Territorial

Escala 1:50.000



LLEGENDA GEOMORFOLOGIA DEL SÒL

- Qvrv2 : Graves, conglomerats, sorres i crostes carbonatades. Holocè.
- NMca : Conglomerats amb matriu argilosa sense sedimentar. Aragonià superior - Vallesia.
- Qrv1 : Graves i sorres. Holocè.



T.M. DE VILALLONGA DEL CAMP

T.M. DE EL MORELL

LLEGENDA USOS DEL SÒL

TOTAL FINCA - 7889 m² (segons Cadastre)

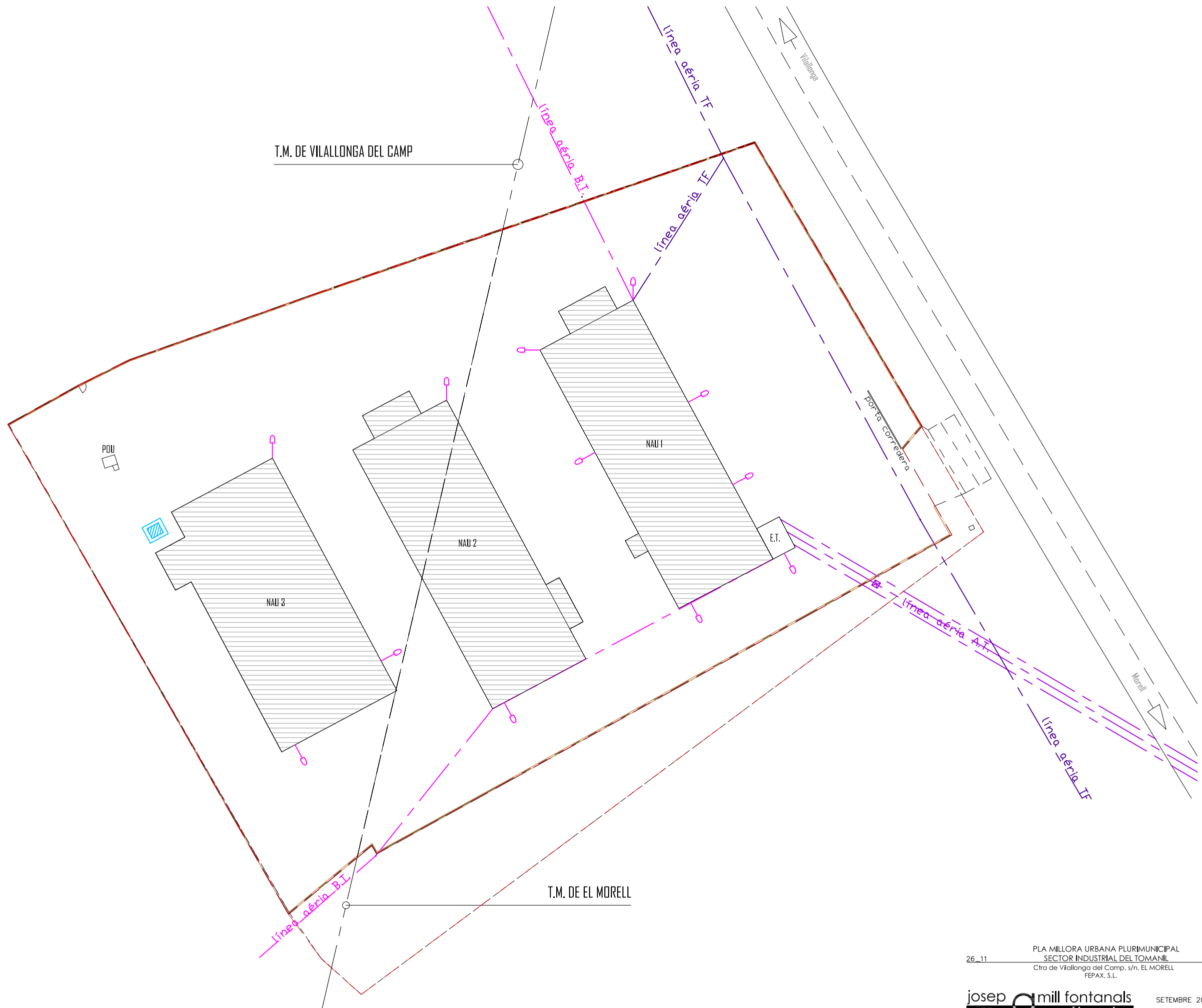
- VERD LLIURE (1.192,94 m² - 15,12%)
- ÚS INDUSTRIAL CONSTRUÏT (1.761,38 m² - 22,33%)
- CIRCULACIÓ_ZONA D'EMMAGATZEMATGE AIRE LLIURE (4.916,67 m² - 62,32%)
- SERVEIS TÈCNICS (18,01 m² - 0,23%)
- TANCA RECINTE INDUSTRIA EXISTENT

26_11 PLA MILLORA URBANA
 SECTOR INDUSTRIAL DEL TOMANIL
 Ctra de Vilallonga del Camp, s/n, EL MORELL
 FEPAX, S.L. USOS DEL SÒL

Josep **Amill** fontanals
Arquitecte
 C/Esglesia 8 SARRAL Telf. 606893705 / 977890204
 correu e. josepamil@coac.cat col.legiat n. 52953-2

SETEMBRE 2011
 ESCALA: DIN-A1 1.1000
 DIN-A3 1.500

1-9



LLEGENDA USOS DEL SÒL

- LÍNIA AÈRIA BT
- LÍNIA AÈRIA AT
- LÍNIA AÈRIA TF
- FOSSA SÈPTICA EXISTENT
- FANAL ADOSAT A LA FAÇANA

26_11 PLA MILLORA URBANA PLURIMUNICIPAL
 SECTOR INDUSTRIAL DEL TOMANIL
 Ctra de Vilallonga del Camp, s/n, EL MORELL XARXES EXISTENTS
 FEPAX, S.L. ELECTRICITAT

Josep **Arquitecte** mill fontanals
 C/Esglesia 8 SARRAL Telf. 606893705 / 977890204
 correu e. josepamil@coac.cat col·legiat n. 52953-2

SETEMBRE 2011 **I-10**
 ESCALA: DIN-A1 1.1000
 DIN-A3 1.500



T.M. DE VILALLONGA DEL CAMP

Cessió zona verda 106'67 m2

POU

NAU 1

E.T.

NAU 2

NAU 2





Morell

Cessió zona verda 876'05 m2

T.M. DE EL MORELL

Cessió zona verda 53'72 m2

LLEGENDA PROPOSTA

-  VERD LLIURE
-  ÚS INDUSTRIAL CONSTRUÏT
-  CIRCULACIÓ_ ZONA D'EMMAGATZEMATGE AIRE LLIURE
-  SERVEIS TÈCNICS

26_11 PLA MILLORA URBANA
 SECTOR INDUSTRIAL DEL TOMANIÀ
 Ctra de Vilallonga del Camp, s/n, EL MORELL PROPOSTA
 FEPAX, S.L.

Josep **Amill** fontanals
arquitecte
 C/Església 8 SARRAL Telf. 606893705 / 977890204
 correu e. josepamil@coac.cat col.legiat n. 52953-2

SETEMBRE 2011
 ESCALA: DIN-A1 1.1000
 DIN-A3 1.500

O-1



T.M. DE VILALLONGA DEL CAMP

T.M. DE EL MORELL

26_11
 PLA MILLORA URBANA PLURIMUNICIPAL
 SECTOR INDUSTRIAL DEL TOMANIL
 Ctra de Vilallonga del Camp, s/n, EL MORELL
 FEPAX, S.L. PROPOSTA COTES

Josep **Amill** fontanals
 Arquitecte
 C/Església 8 SARRAL Telf. 606893705 / 977890204
 correu e. josepamil@coac.cat col.legiat n. 52953-2

SETEMBRE 2011
 ESCALA: DIN-A1 1.1000
 DIN-A3 1.500
O-2



T.M. DE VILALLONGA DEL CAMP

T.M. DE EL MORELL

Sector Industrial Tomanil		
SUPERFÍCIES	m2	%
NAU 1	573,56	7,27%
NAU 2	582,12	7,38%
NAU 3	605,7	7,68%
ET	15,22	0,19%
POU	2,79	0,04%
TOTAL EDIF.	1779,39	22,56%
sup. parcel·la	7889	100,00%

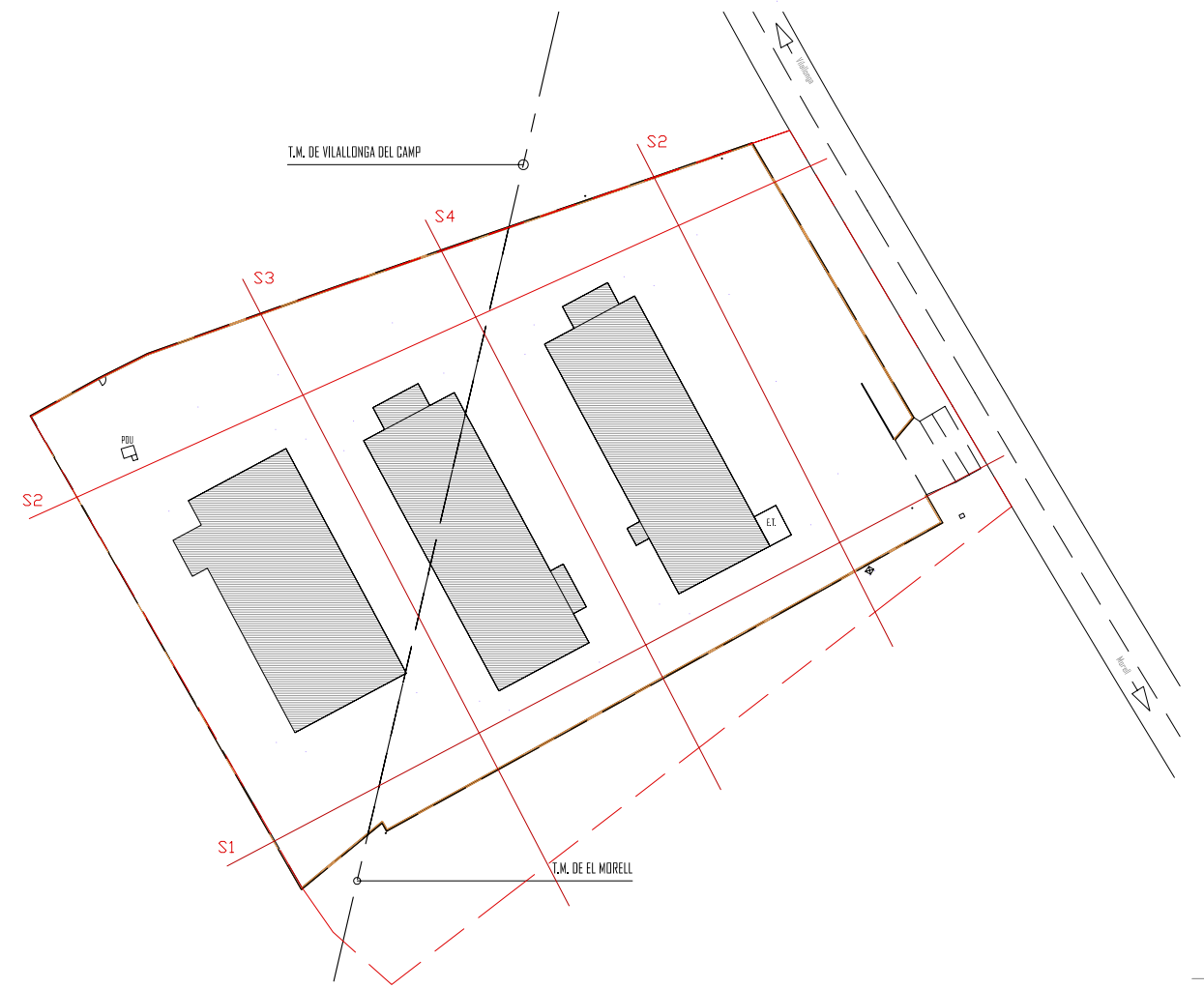
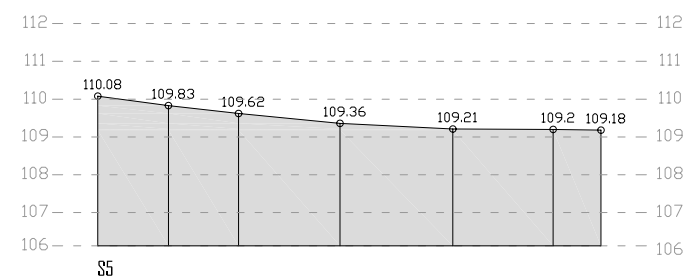
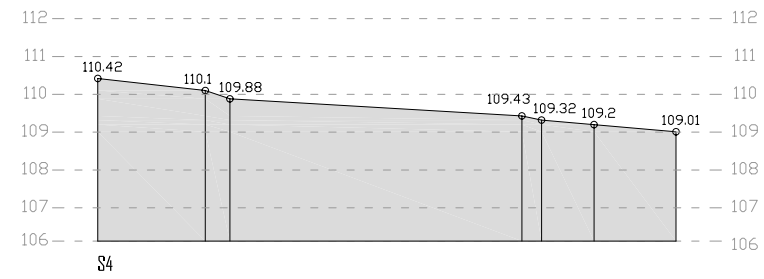
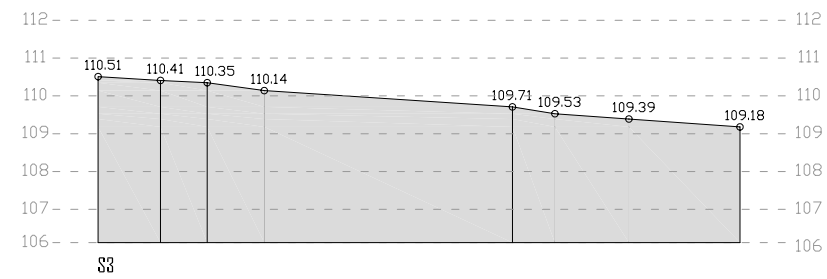
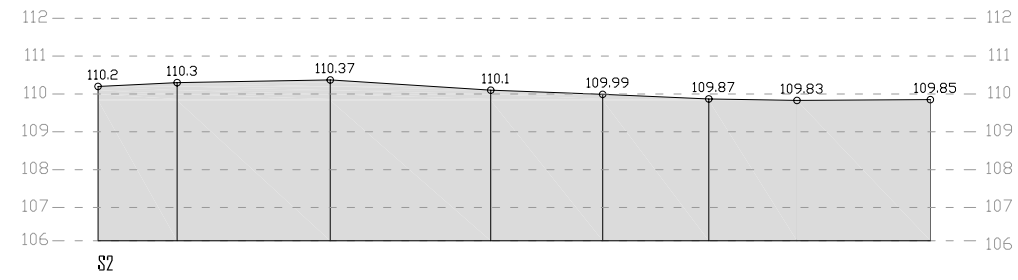
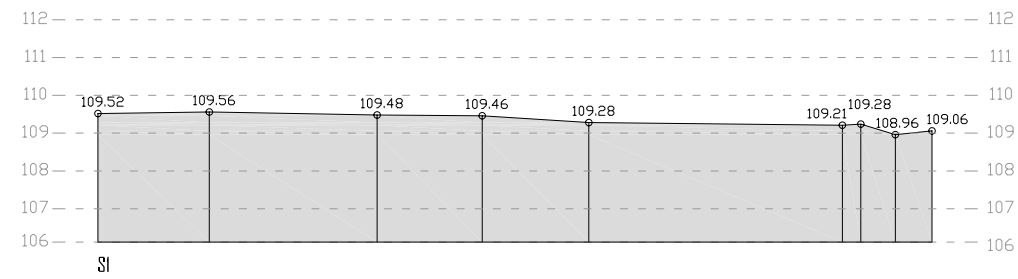
26_11
 PLA MILLORA URBANA
 SECTOR INDUSTRIAL DEL TOMANIL
 Ctra de Vilallonga del Camp, s/n, EL MORELL
 FEPAX, S.L. OCUPACIÓ

josep **amill fontanals**
arquitecte
 C/Esglesia 8 SARRAL Telf. 606893705 / 977890204
 correu e. josepamil@coac.cat col·legiat n. 52953-2

AGOST 2011

ESCALA: DIN-A1 1.1000
 DIN-A3 1.500

O-3



T.M. DE VILALLONGA DEL CAMP

Vilallonga

Morell





E.T.

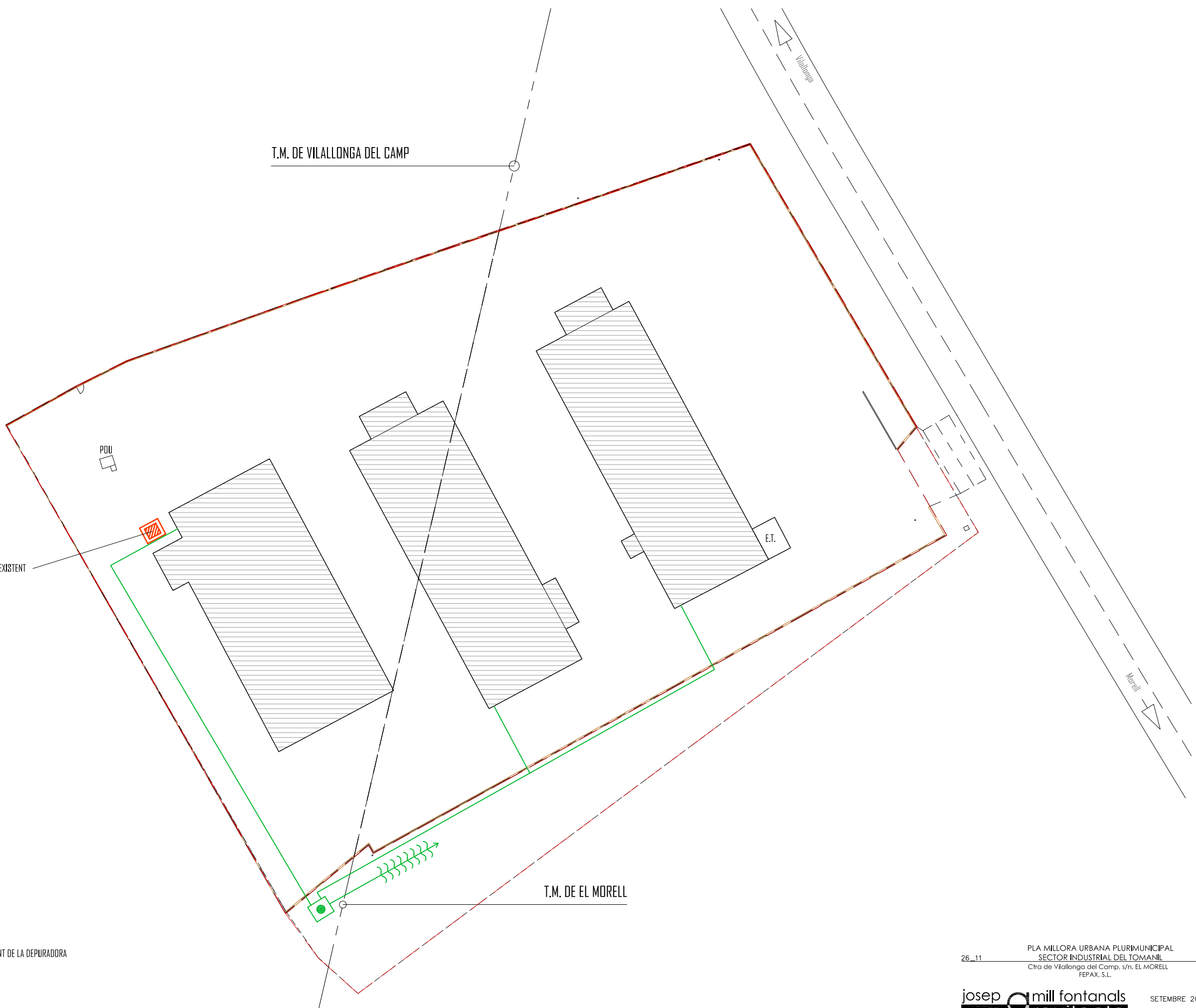
POU

ELIMINACIÓ DE LA FOSSA SÈPTICA EXISTENT

T.M. DE EL MORELL

LEGENDA USOS DEL SÒL

-  FOSSA SÈPTICA EXISTENT
-  TUB DE SANEJAMENT BZDD
-  DEPURADORA BIOLÒGICA
-  RASA PER DRENATGE DE L'EFLUENT DE LA DEPURADORA



26_11 PLA MILLORA URBANA PLURIMUNICIPAL
 SECTOR INDUSTRIAL DEL TOMANIL
 Ctra de Vilallonga del Camp, s/n, EL MORELL XARXES EXISTENTS
 FEPAX, S.L. ELÈCTRICITAT

Josep **Amil** fontanals
Arquitecte
 C/Església 8 SARRAL Telf. 606893705 / 977890204
 correu e. josepamil@coac.cat col·legiat n. 52953-2

SETEMBRE 2011 **O-5**
 ESCALA: DIN-A1 1.1000
 DIN-A3 1.500