

ESTUDI MAS CREMAT

Situat a el Morell, polígon 13, parcel·la 9, Tarragona

Tarragona, febrer de 2021

ÍNDEX

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA DELS USOS.....	3
1.1.- SITUACIÓ	3
1.2.- ANTECEDENTS.....	3
1.3.- REPORTATGE FOTOGRÀFIC ESTAT ACTUAL	4
1.4.- DESCRIPCIO I FORMAT DE L'ACTIVITAT	6
1.5.- NORMATIVA.....	7
2. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	10
2.1.- SITUACIÓ	10
3. DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA	11
3.1.- FITXA CADASTRAL	11
3.2.- NOTA SIMPLE	12

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA DELS USOS

1.1.- SITUACIÓ

La finca La Pedrera (Mas Cremat), és una finca familiar situada als termes municipals de Vilallonga del Camp i de El Morell, ben a prop de la Granja, amb accés directe des de l'autovia TARRAGONA - LLEIDA A27 (sortida Vilallonga del Camp) i amb ubicació segons cadastre de Polígon 13, parcel·la 9, el Mas Cremat, El Morell, Tarragona.

La referència cadastral de la finca esmentada és 43096A013000090000XQ.

La finca té una superfície gràfica segons cadastre de 21.960m² amb una superfície construïda total de 338 m², separats en una construcció destinada a habitatge de 115m², 5 construccions destinades a magatzem de 32m², 20m², 43m², 28m² i 13m² respectivament i esportiu de 87m².

1.2.- ANTECEDENTS

La finca, tot i formar part del pla parcial 8 de gran indústria, difícilment es veurà afectada per una ampliació del teixit industrial de la petroquímica, donat que la mateixa (finca) va ser expropiada en una part per a la construcció de l'AVE i queda a la banda d'allà dels 2 ponts de l'AVE i de les mateixes vies del tren, motiu pel qual rarament cap indústria pot muntar-se amb unes infraestructures públiques al mig d'aquesta.

“La finca de referència està pràcticament en la seva totalitat classificada com a sòl apte per urbanitzar, dintre el pla parcial de gran indústria PP8.”

S'adjunten dos imatges aèries on es veu la situació de la finca respecte a la indústria existent i respecte a l'AVE.



- Distància des de la indústria actual fins a les vies de l'AVE.
- Espai pendent d'ocupar abans d'arribar a la nostra propietat. (en blau la finca)



- En vermell infraestructures de l'AVE, ponts i vies
- En blau la propietat

1.3.- REPORTATGE FOTOGRÀFIC ESTAT ACTUAL

Tal i com s'observa a les imatges adjuntes, aquesta finca citada consta de:

Una caseta amb cuina, 1 rebost, un lavabo i un ampli menjador d'uns 40m².

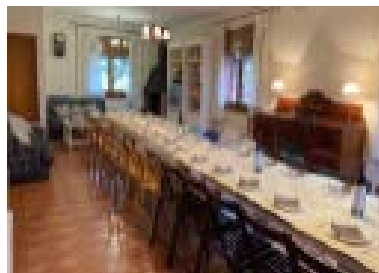
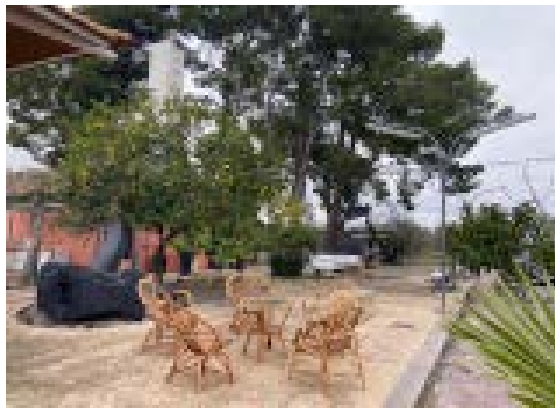
Una caseta annexa que s'utilitza de magatzem.

Dos lavabos exteriors

Una zona de menjador exterior .

- Una bassa

ACTIVITAT AL MAS CREMAT, EL MORELL
Polígon 13, parcel·la 9, El Morell, Tarragona / febrer 2020





Aquest conjunt de instal·lacions serien suficients per a dur a terme l'activitat,

*Imatges de trobades familiars que no responen ni a l'aforament pretès ni a l'activitat sol·licitada.

1.4.- DESCRIPCIÓ I FORMAT DE L'ACTIVITAT

Es considera iniciar un nou projecte d'activitat anomenat "experiència agro-turística" per diversos motius i tenint en compte l'atractiu de l'entorn rural on es troba situada la finca, les instal·lacions existents suficients per a realitzar aquesta activitat i per últim, donat que el moment econòmic i social que es viu actualment ajudaria a la família a tirar endavant,

L'activitat es duria a terme a partir de mig matí, amb la rebuda, sota reserva prèvia, d'un grup d'un mínim de 12 persones i un màxim de 30 persones.

Es realitzaria un passeig per la finca per a mostrar-los els diferents cultius existents i donar-los les explicacions sobre el cultiu, elaboració, producció, ... Seguidament es faria el tast dels diferents productes que s'elaboren a la mateixa, amb la peculiaritat que seran ells mateixos qui preparin el tast, seguint una activitat de team building

Pel que fa als espais (representats en la documentació gràfica), s'utilitzaria l'actual edificació com a menjador, on s'hi durien a terme els tastos. La superfície d'aquest, és de 70 m² i no seria necessària cap intervenció per al seu ús. Dintre de la mateixa edificació, s'utilitzaria també la cuina per dur a terme els emplatats dels productes. La superfície de la cuina és de 17m², aquí tampoc seria necessària cap intervenció per al seu correcte ús.

A l'exterior i utilitzant les construccions existents, per tal de no haver d'intervenir per al seu ús, hi hauria la zona d'aperitius, per l'estiu, que es duria a terme en un rafal existent en forma de pèrgola amb una superfície aproximada de 45m² i una zona de parlador, la qual seria un espai exterior que s'utilitzaria per a l'explicació prèvia a la passejada i com a zona de repòs

durant l'estada. (s'adjunta una imatge de concepte de parlador, extreta d'internet, la qual reproduïx un espai on xerrar amb estil de masia catalana), aquest espai estaria format per uns 400m² aproximadament.



Per últim hi hauria dos espais més exteriors, per una banda un espai destinat a hort, per tal d'ampliar l'experiència agro-turística, amb una superfície de 175m² aproximadament i, un espai d'aparcament el qual no hauria de patir cap intervenció per al seu ús, amb una superfície aproximada de 420m².

1.5.- NORMATIVA

Són d'aplicació la següent normativa:

"Legislació urbanística

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012.
- Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació TRLU.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Reial Decret 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana."

"Planejament

- Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona, aprovat definitivament per Acord de Govern de 12 de gener de 2010 i publicat al DOGC de 3 de febrer de 2010.
- Pla Director urbanístic de les activitats industrials i turístiques del Camp de Tarragona, aprovat definitivament per resolució del conseller de Política Territorial i

Obres Públiques de 31 de juliol de 2003 i publicat al DOGC de 23 de setembre de 2003.

- Normes subsidiàries de Planejament del Morell (NS), aprovades definitivament per acord de la CTUT sessió de 6 de febrer de 2020 i publicades al DOGC de 26 d'abril de 2002. El text refós articulat de la normativa de les NS van ser publicades al DOGC de 4 de juliol de 2007.
- Modificació puntual de les NS a l'àmbit del sector Gran Indústria. La Granja II, aprovat definitivament per acord de la CTUT en sessió de 4 de maig de 2006 i publicat al DOGC de 13 de desembre de 2006 (Exp. 2006/21495/T). L'objecte del document és la modificació d'àmbit dels plans parcials definits per les NS com a conseqüència de l'afecció de la nova línia de ferrocarril de l'AVE Madrid-Barcelona, i l'adaptació a l'àmbit definit pel DUIAT (Exp. 2006/21495/T)."

"L'article 118 de la modificació puntual de les NS a l'àmbit del sector de la gran indústria, estableix les condicions d'ús de les finques resultants del pp8: Indústries de 1a, 2a, 3a, 4a i 5a categoria, sempre que compleixi tota la legislació vigent en matèria d'activitats industrials i de Medi Ambient, i es demostrï que no són molestes per a la població i per l'equilibri ecològic."

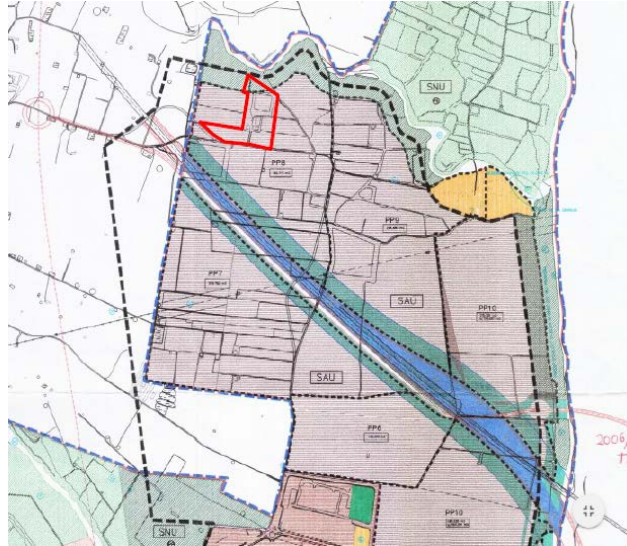
"D'altra banda, l'article 53 del DL 1/210, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, estableix els usos i obres de caràcter provisional que es poden dur a terme en els terrenys compresos en sectors de planejament urbanístic derivat o en polígons d'actuació urbanística.

Segons l'article 53.3, només es poden autoritzar com a usos provisionals:

- L'Emmagatzematge o el dipòsit simple i mer de mercaderies o de béns mobles.
- La prestació de serveis particulars als ciutadans.
- Les activitats del sector primari i les activitats comercials que hi estiguin relacionades.
- Les activitats de **lleure**, esportives, recreatives i culturals.
- L'exhibició d'anuncis publicitaris mitjançant panells.
- ...

"Segons l'article 53.3d del TRLU i l'article 61.1 del RLU, es considera que l'activitat és activitat de lleure i per tant permesa com a ús i a més, per a realitzar l'activitat, no requereix la realització d'obres."

ACTIVITAT AL MAS CREMAT, EL MORELL
Polígon 13, parcel·la 9, El Morell, Tarragona / febrer 2020



Fragment del plànol d'ordenació de la modificació puntual de les NS a l'àmbit del sector de la gran indústria extret de l'expedient número 674/2020 emès per l'Ajuntament del Morell.

2. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

2.1.- SITUACIÓ

PG – Escala 1:1000 A3

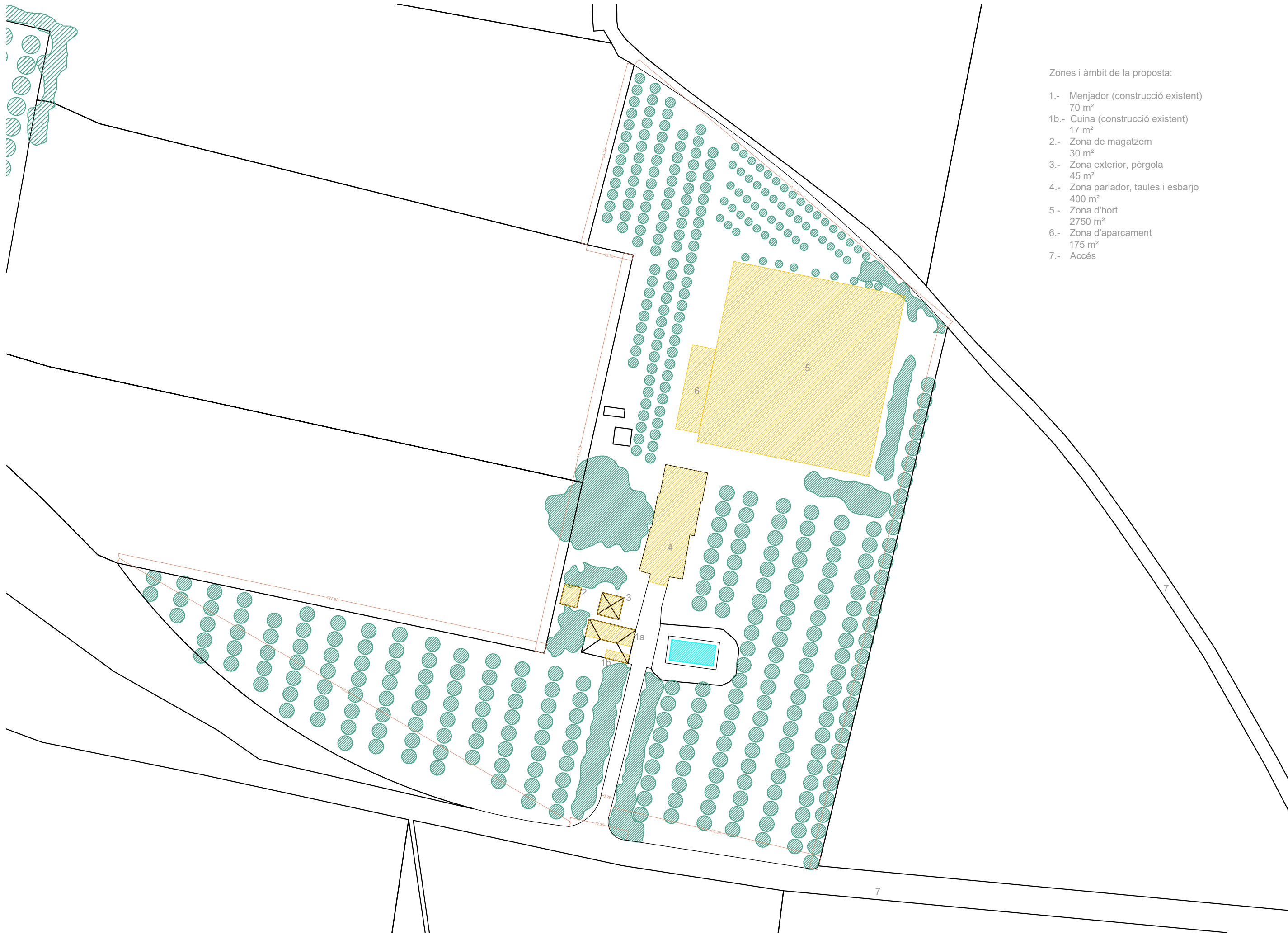
Planta de situació

PG2 - Escala 1:1000 A3

Planta de situació Ortofoto

PP - S/E

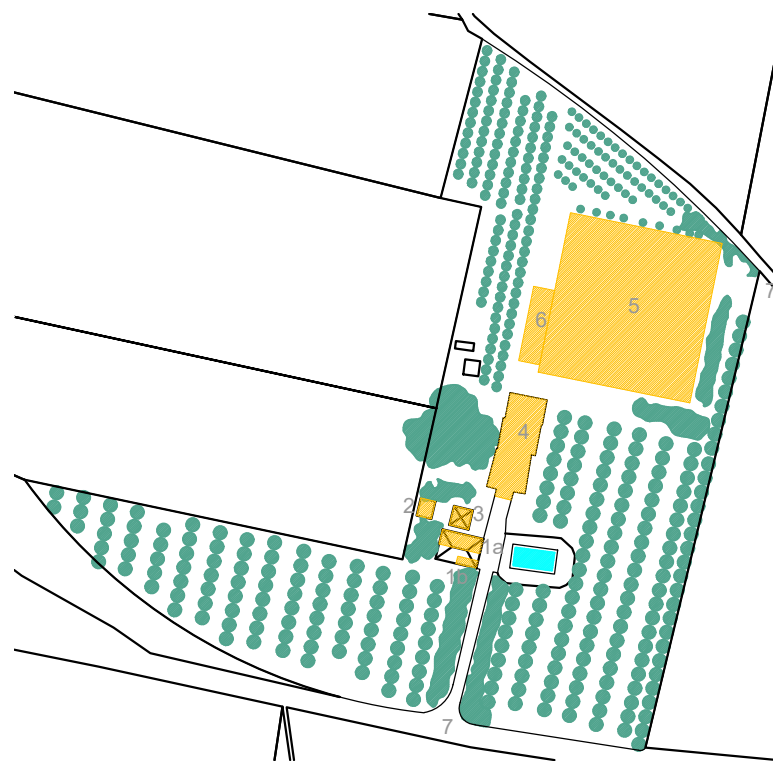
Zones i àmbit de la proposta



Zones i àmbit de la proposta:

- 1.- Menjador (construcció existent)
70 m²
- 1b.- Cuina (construcció existent)
17 m²
- 2.- Zona de magatzem
30 m²
- 3.- Zona exterior, pèrgola
45 m²
- 4.- Zona parlador, taules i esbarjo
400 m²
- 5.- Zona d'hort
2750 m²
- 6.- Zona d'aparcament
175 m²
- 7.- Accés





La finca està situada al polígon 12, parcel·la 9 del Mas Cremat, al terme municipal de El Morell.

La finca té una superfície segons cadastre de 21.960 m² de superfície i de 338 m² de superfície construïda.

La referència cadastral de la finca és: 43096A013000090000XQ.

Zones i àmbit de la proposta:

- 1.- Menjador (construcció existent)
70 m²
- 1b.- Cuina (construcció existent)
17 m²
- 2.- Zona de magatzem
30 m²
- 3.- Zona exterior, pèrgola
45 m²
- 4.- Zona parlador, taules i esbarjo
400 m²
- 5.- Zona d'hort
2750 m²
- 6.- Zona d'aparcament
175 m²
- 7.- Accés



1. MENJADOR

Menjador existent dintre de la masia.

La superfície del menjador i dels seus serveis és de 70 metres quadrats.

No és necessària cap intervenció per al seu correcte ús.

1b. CUINA

Cuina existent dintre de la masia.

La superfície de la cuina i dels seus serveis és de 17 metres quadrats.

No és necessària cap intervenció per al seu correcte ús.

2. ZONA DE MAGATZEM

Zona de magatzem existent

La superfície del magatzem és de 30 metres quadrats.

No és necessària cap intervenció per al seu correcte ús.

3. ZONA EXTERIOR, PÈRGOLA

Rafal existent en forma de pèrgola. És un espai exterior.

La superfície del rafal de la zona d'aperitius és de 45 metres quadrats.

No és necessària cap intervenció per al seu correcte ús.



4. ZONA PARLADOR

Espai exterior que s'utilitzaria com a zona de "parlador", i d'esbarjo.

La superfície de la zona de parlador és de 400 metres quadrats aproximadament.

No és necessària cap intervenció per al seu correcte ús.



5. ZONA D'HORT

Espai exterior destinat a hort.

La superfície de la zona d'hort és de 2750 metres quadrats aproximadament.

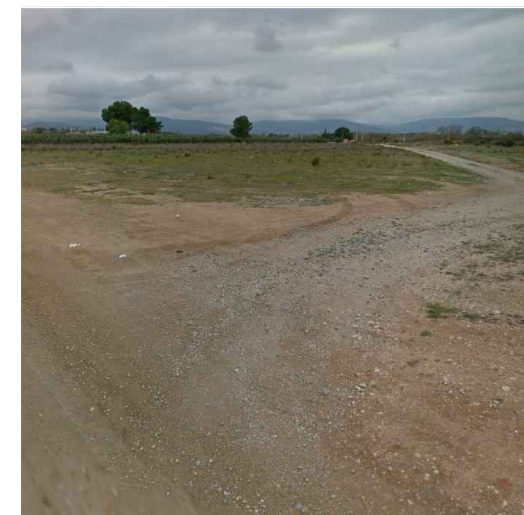
No és necessària cap intervenció per al seu correcte ús.

6. ZONA D'APARCAMENT

Espai exterior el qual s'utilitzaria com a aparcament.

La superfície de la zona d'aparcament és de 175 metres quadrats aproximadament.

No és necessària cap intervenció per al seu correcte ús.



7. ACCÉS

Camins d'accés.

No és necessària cap intervenció per al seu correcte ús.

3. DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA

3.1.- FITXA CADASTRAL

3.2.- NOTA SIMPLE