



AJUNTAMENT DE
MONT-ROIG DEL CAMP

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 16
DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
PER ADAPTACIÓ DE L'ALTURA REGULADORA MÀXIMA DE LA ZONA D'INDÚSTRIA –
TALLER (CLAU 7) I DE L'ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA DEL TERRENY EN SÒL
INDUSTRIAL

MONT-ROIG DEL CAMP

GENER 2026

MODIFICACIÓ PUNTUAL Núm. 16 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL,
PER ADAPTACIÓ DE L'ALTURA REGULADORA MÀXIMA DE LA ZONA D'INDÚSTRIA –
TALLER (CLAU 7) I DE L'ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA DEL TERRENY EN SÒL
INDUSTRIAL.

CONTINGUT

Els documents que integren aquesta Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig del Camp són els següents:

1. MEMÒRIA

- 1.1. Antecedents
- 1.2. Objecte de la modificació puntual
- 1.3. Marc Legal i iniciativa
- 1.4. Informació urbanística
- 1.5. Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació
- 1.6. Contingut de la modificació i àmbit d'aplicació

2. REQUERIMENTS ESTABLERTS PER LA LLEI D'URBANISME

3. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA

4. ANNEX 1 -PLÀNOLS

INFORMACIÓ

- I.01 Situació. Escala Municipal (escala: 1/50.000)
- I.02 Àmbit de la modificació. Planejament Vigent. PTPCT (escala: 1/25.000)
- I.03 Àmbit de la modificació. Planejament Vigent. POUM (escala: 1/5.000)

1. MEMÒRIA

1.1. ANTECEDENTS

El motor econòmic del municipi, que històricament s'havia recolzat en el sector primari, aprofitant una notable disponibilitat d'aigua de reg i les òptimes condicions topogràfiques del sòl que es situa entre el nucli de Mont-roig i el litoral, ha evolucionat notablement cap al sector serveis, vinculat en gran mesura al turisme.

Des de la fundació i expansió de Miami Platja, l'explosió dels càmpings, el complex esportiu-residencial de Bonmont i les urbanitzacions residencials, el sector terciari ha anat guanyant pes, i aquesta tendència s'ha consolidat malgrat algunes desacceleracions. El valor afegit brut (VAB) d'aquest sector va representar l'any 2018 un 77,00%, enfront d'un 3.81% del sector primari, un 5.08% del sector industrial i un 14,04% de sector de la construcció (Font: IDESCAT).

Per contra, el municipi de Mont-roig del Camp no s'ha caracteritzat, al llarg de les últimes dècades, per una activitat industrial significativa. La majoria de naus i magatzems existents es destinen a usos agrícoles, i en tot cas a altres activitats que hi donen suport.

En el nucli urbà de Mont-roig del Camp les principals activitats que no són de caràcter agrícola van sorgir per l'empenta del sector de la construcció, i es troben pràcticament integrades dins el teixit urbà d'aquest nucli. L'excepció a aquesta situació és la implantació d'una empresa de fabricació d'elements d'ancoratge i fixacions, situada a l'accés a Mont-roig des de la carretera T-310, i al voltant de la qual es va construir un petit polígon industrial entre els anys 2007 i 2009.

En el nucli urbà de Miami Platja no hi ha cap àmbit especialitzat en el sector logístic o industrial. Les activitats existents se situen principalment al llarg de l'avinguda Barcelona. La manca de sòl industrial, d'àmbit local, queda coberta per la proximitat del polígon industrial de les Tàpies, a l'altre costat del riu Llastres, ja en el terme de Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig del Camp, d'ara en endavant, el POUM, va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en data 30 de novembre de 2006, i es va publicar al DOGC núm. 4869, de data 25 d'abril de 2007.

El vigent POUM defineix, al nord-est del nucli urbà de Mont-roig, una zona industrial situada al sud de l'Avinguda de Reus, dins del PAU-11 "Les Sorts d'en Corp -industrial", actualment desenvolupat.

Per fer front a la perspectiva que s'ha descrit fins aquí, el POUM va preveure un àmbit de nova planta, allunyat dels nuclis habitats del municipi, però ben connectat amb les infraestructures viàries que travessen el terme municipal. Aquest últim s'identificava com a un nou sector classificat com a sòl urbanitzable delimitat, el SUD 4 'Els Comellarets'.

En data 4 de febrer de 2010, es va aprovar definitivament la correcció de l'errada material

del paràmetre d'ocupació màxima de la zona d'indústria – taller (Claus 7.1 i 7.2) , essent publicada al DOGC número 5604 de data 9.04.2010.

Vista la dificultat de desenvolupar una activitat concreta en el sòl urbà del municipi, l'any 2018 s'inicia el tràmit de la Modificació puntual del POUM núm 16 consistent en la fixació d'una ordenació volumètrica per a la parcel·la pendent d'edificar situada al carrer Klaus Fischer núm. 14-16.

Motivada en la necessitat de dinamitzar l'activitat econòmica al municipi i per aconseguir el desenvolupament del sòl industrial, es va tramitar la Modificació puntual del POUM núm.23 per a l'adaptació de l'alçària reguladora màxima del SUD 4, els Comellarets, als estàndard actuals en el sector logístic.

La implantació del Projecte empresarial Estratègic de LOTTE ENERGY MATERIALS SPAIN, S.L. suposa un punt i a part en el model econòmic del municipi que ha fet necessària la tramitació de la Modificació puntual núm. 24 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig del Camp referent al sector SUD 4 “Els Comellarets”.

L'aprovació dels instruments de planejament i gestió urbanística del sector SUD 4 “Sector de dinamització econòmica els Comellarets” s'ha conclòs donant lloc a sòls industrials per a la implantació d'indústries de grans dimensions amb regulació específica, subclaus 7a1 i 7a2.

1.2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Amb tot això, la modificació puntual número 23 del POUM ha quedat superada i el municipi de Mont-roig del cam continua sense sòls industrials que s'adapti als actuals processos productius i a l'activitat logística.

En l'actualitat, el sòl industrial que hi ha fora del sector SUD 4 es limita al polígon industrial de Mont-roig, està regulat a l'article 170. Zona d'indústria – taller (clau 7) de la normativa del POUM (Volum VII) on s'estableixen les subclaus 7.1 i 7.2 ambdues amb alçada reguladora 9,5m i subjectes a les determinacions de les ordenances de l'edificació incloses en aquest mateix volum del POUM. La regulació d'aquest sòl hi limita extraordinàriament la implantació de noves activitats i la transformació de les actuals.

L'objecte de la present modificació és **l'augment de l'alçada reguladora de la clau 7 i l'increment de tolerància en la disposició de les plataformes d'anivellament en el sòl industrial** amb l'objectiu de possibilitar la implantació d'activitat econòmica en el sòl industrial disponible.

L'augment de l'alçada reguladora de les claus de sòl industrial és una mesura necessària i estratègica per adaptar el planejament urbanístic a les exigències dels desenvolupaments industrials actuals i futurs. Aquesta necessitat es pot argumentar des de diversos punts de vista:

- Evolució dels processos productius. Els models industrials han evolucionat significativament. Les activitats actuals incorporen maquinària de gran volum, sistemes automatitzats, grues pont, magatzems verticals i processos logístics avançats que requereixen majors alçades lliures interiors. Les alçades reguladores tradicionals, pensades per a una indústria més convencional, sovint esdevenen insuficients i limiten

la implantació de noves activitats.

- Impuls de la logística i l'emmagatzematge vertical. El creixement del sector logístic i de la distribució, especialment vinculat al comerç electrònic, fa imprescindible disposar de naus amb gran alçada per optimitzar l'emmagatzematge en vertical.
- Competitivitat i atractivitat econòmica. Un marc normatiu més flexible i adaptat a les necessitats reals del mercat industrial fa el territori més atractiu per a la implantació d'empreses innovadores i d'alt valor afegit. Limitar excessivament l'alçada pot suposar una pèrdua d'oportunitats d'inversió i deslocalització d'activitats cap a municipis o regions amb regulacions més adequades.
- Adaptació a criteris de sostenibilitat i eficiència energètica. Les majors alçades faciliten una millor ventilació natural, la integració d'instal·lacions tècniques (panells solars, sistemes de climatització, il·luminació zenital) i la separació funcional d'usos dins d'un mateix edifici. Tot plegat contribueix a edificacions més eficients i sostenibles.
- Flexibilitat i capacitat de transformació futura. Unes alçades reguladores més generoses permeten que els edificis industrials siguin més versàtils i adaptables a canvis d'ús o a noves tecnologies al llarg del temps, allargant la seva vida útil i reduint la necessitat de demolicions o reformes profundes.

En conclusió, augmentar l'alçada reguladora de les claus de sòl industrial és una resposta coherent a l'evolució del teixit productiu, que afavoreix l'eficiència, la sostenibilitat i la competitivitat econòmica del territori.

Les actuals implantacions industrials, més mecanitzades que en èpoques anteriors, necessiten desenvolupar-se a una única cota, evitant, en la mesura del possible, desnivells que redueixen l'eficiència.

La possibilitat d'incrementar l'alçada de les plataformes d'anivellament del terreny permet implantacions industrials més eficients i possibilita el creixement d'activitats arrelades al territori evitant-ne la deslocalització.

La present modificació del planejament permetrà la implantació i/o ampliació d'activitats en sòl urbà industrial. Incorpora íntegrament els objectius de la Modificació puntual del POUM núm. 16 consistent en la fixació d'una ordenació volumètrica per a la parcel·la pendent d'edificar situada al carrer Klaus Fischer núm. 14-16, fet que en fa innecessària la tramitació independent.

1.3. MARC LEGAL I INICIATIVA

El present document de Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig es redacta en base a l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística, i la **iniciativa** la pren el mateix **Ajuntament de Mont-roig del Camp**.

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010) (consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost -DOGC 6077, de 29.2.2012, i posteriors modificacions (d'ara en endavant TRLU).
- Decret 305/2006 Reglament de la Llei d'urbanisme (d'ara en endavant RLU).

- Pla territorial parcial del camp de Tarragona (d'ara en endavant PTPCT) aprovat definitivament per acord de govern 4/2010, de 12 de gener, i publicat al DOGC núm. 5559 del dia 03/02/2010.
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig del Camp, aprovat definitivament en data 30/11/2006 per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona i publicat al DOGC núm. 4869 del dia 25/04/2007 i núm. 5604 del 09/04/2010.
- Correcció de l'errada material del paràmetre d'ocupació màxima de la zona d'indústria – taller (Claus 7.1 i 7.2) , essent publicada al DOGC número 5604 de data 9.04.2010

Pel que fa a la documentació que ha de contenir la present modificació, l'art. 96 del TRLU estableix el següent: "La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació".

Tal i com és preceptiu, es raona i justifica la necessitat de la iniciativa, així com l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents, segons el que preveu l'art. 97 del TRLU.

Per tant, i d'acord amb el que estableix l'art. 59 del TRLU, els documents que integren els plans d'ordenació urbanística municipal, així com la present proposta de modificació puntual del POUM, són els següents:

- A. Memòria*
- B. Plànols d'informació i d'ordenació*
- C. Normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl*
- D. Catàleg de béns protegits*
- E. Agenda i avaluació econòmica*
- F. Documentació mediambiental*
- G. Programa d'actuació urbanística municipal*
- H. Memòria social*

Tanmateix, el present document de Modificació Puntual no té incidència en cap determinació de la documentació especificada en els apartats D, E, F, G, H, de l'art 59.1 del TRLU, i per tant, cal entendre reproduïda en aquest document tota la documentació continguda en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent i que la present Modificació Puntual no altera.

1.4. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

En el Volum VII del POUM, **NORMATIVA URBANÍSTICA I ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ** es regulen els paràmetres que ens ocupen i que fan referència al sòl urbà industrial:

L'article 170 de la Normativa del POUM regula la Zona d'indústria-taller (clau 7) de la següent manera:

Art. 170. Zona d'indústria – taller (clau 7)

1. DEFINICIÓ

Comprèn les reserves de sòls per a usos industrials i de serveis de caràcter auxiliar.

2. SUBZONES

En funció de l'índex d'edificabilitat neta i altres paràmetres, s'estableixen dues subzones: 7.1 i 7.2

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I USOS

| SUBZONA | 7.1 | 7.2 |
|----------------------------------|---|---|
| Tipus d'ordenació | Edificació aïllada amb possibles agrupacions | |
| Parcel·la mínima | 500,00 m ² | |
| Façana mínima | 15,00 m. | |
| Agrupació d'edificis | Es podran agrupar varies parcel·les essent preceptiva la sol·licitud d'una llicència de parcel·lació. També es permet la promoció conjunta però arquitectònicament unitària dins d'una mateixa parcel·la de naus industrials entre mitgeres, que es poden dividir horitzontalment sempre i quan s'acompleixi la superfície de parcel·la mínima per a cada fragment. | |
| Edificabilitat neta | 1,20 m ² st/m ² s | 1,135785 m ² st/m ² s |
| Ocupació màxima de parcel·la | 80% | |
| Altura reguladora màxima | 9,5 m. (*) | |
| Nombre màxim de plantes | PB + 1PP | |
| Separacions mínimes a façana | 5,00 m | 5,00 m |
| Separacions mínimes al fons | 3,00 m | 0,00 m |
| Separacions mínimes als laterals | 3,00 m | 0,00 m |
| Condicions d'ús | S'admet l'ús industrial fins a la tercera categoria, estació de servei, administratiu, esportiu, restauració, recreatiu i comercial d'acord amb la normativa sectorial. | |
| Regulació del subsòl | S'admeten dues plantes soterranis d'acord amb la regulació continguda a les Ordenances. | |

(*) L'altura s'amidarà fins a la cara superior de l'últim forjat o cara inferior de les encavallades de cantell variable sense que pugui arribar cap element a superar l'altura de 13,00 metres. Sobre l'altura màxima únicament es permetrà construir elements estrictament necessaris per al funcionament de la indústria, tals com torres de recuperació, xemeneies, etc. Es compatibilitzarà l'envolupant de cada element a efectes d'aprofitament urbanístic, sempre i quan la seva projecció en planta sigui superior a 15 m²

El Capítol Segon de les Ordenances d'edificació fa referència a Definicions i disposicions comunes pels tipus d'ordenació i la seva Secció Segona al Paràmetre relatiu a la forma i ocupació del sòl.

Art. 23. Adaptació topogràfica del terreny

1. Com a norma general i llevat de determinacions específiques en alguna zona o unitat, l'adaptació topogràfica del terreny natural es durà a terme tan sols on resulti precís el seu anivellament per adaptar les edificacions a les condicions urbanes de l'entorn. Cal precisar que s'entén com a terreny natural el que figura al topogràfic dels plànols normatius del POUM.

2. Les plataformes d'anivellament emplaçades junt a les partions no podran situar-se a més d'1,00 metre per damunt, o més de 2,00 metres per sota de la cota natural del terreny a la partió.
3. Les plataformes d'anivellament a l'interior de la parcel·la (que no siguin soterranis) hauran de disposar-se de manera que no sobrepassin els plans delimitats per uns talussos ideals d'acord al pendent natural del terreny, traçats per damunt o per sota, de les cotes admissibles segons el paràgraf anterior a les partions.
4. Els murs de contenció de terres a emplaçar dins la parcel·la com a conseqüència del moviment de terres o anivellament del terreny, tampoc podran ultrapassar l'altura d'1 m per sobre ni 2 metres per sota la cota natural del terreny. Els esmentats murs no se situaran a menys de 5 metres l'un de l'altre en terrenys fins el 30% de pendent, ni a menys de 4 metres fins el 40%, ni a menys de 3 metres en pendents superiors al 40%.
5. Amb relació als apartats anteriors, cal assenyalar que “determinacions específiques” (apartat 1), entre d'altres, són les referents a les parcel·les de superfície superior a 10 hectàrees destinades a l'ús industrial que, per raó de les necessitats tècniques de l'ús que s'hi pretén ubicar, requereixin d'una superfície plana de gran extensió no assolible sense generar plataformes d'anivellament ubicades per damunt o per sota dels paràmetres establerts als apartats 2, 3 i 4 d'aquest article, el contingut dels quals no els és d'aplicació.
6. S'autoritza un ampit o barana calada de fins a 0,90 metres d'altura per sobre dels murs de contenció. Tret dels supòsits a què es refereix l'apartat 5 d'aquest article en els quals, per raó de seguretat, els elements de tancament podran ser superiors.
7. En el sòl no urbanitzable, els murs seran d'acabat de pedra seca, d'acord amb les tècniques i materials tradicionals.
8. El planejament derivat responsable d'ordenar sectors en què es donin els supòsits exposats als apartats 5 i 6 d'aquest article, serà el document urbanístic encarregat de definir els paràmetres reguladors de les plataformes d'anivellament, així com de les característiques dels elements de tancament del sector.

Art. 26 Planta baixa

1. En l'edificació ordenada segons alineacions viàries, la planta baixa per cada tram de front de parcel·la serà aquella, el paviment de la qual se situï en els supòsits establerts a l'article 9 en relació a l'aplicació de l'altura reguladora màxima.
 - a) En els casos en què, com a conseqüència del pendent del carrer, existeixi més d'una planta que se situï dins dels límits establerts, s'entendrà per planta baixa per cada tram de front de parcel·la, aquella de posició inferior.
 - b) Tota planta el paviment de la qual se situï per sobre la planta baixa, tindrà la consideració de planta pis.
 - c) En el cas de parcel·les amb front a dos vials oposats, es referirà la cota de la planta Baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les, considerant el canvi de cota al punt mig de la distància entre els vials.

2. En l'edificació aïllada tindrà consideració de planta baixa aquella planta, o part de la mateixa, situada per sobre de la planta soterrani, **real o possible**.
3. En els solars d'ocupació singular la planta baixa vindrà determinada en el POUM o en el corresponent Pla de Millora Urbana, establint la corresponent cota de referència.
4. Quan la regulació de la zona no especifiqui cap altre valor concret, l'altura entre forjats a la planta baixa serà la següent: 3,50 metres en el cas d'usos comercials, magatzems, etc, 2,60 metres per a usos d'habitatge, 2,8 metres per a comerços en locals menors a 80 m², i 2,25 metres en el cas d'aparcaments.
5. Si no es diu el contrari, no es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresolat.

Art. 27 Plantes soterrànies

1. En l'edificació aïllada, tindrà la consideració de planta soterrani (sense compatibilitzar a efectes d'edificabilitat) per referència a la cota final del terreny, **la que tingui la cota superior del forjat del seu sostre a menys d'un metre per damunt del nivell del terreny exterior definitiu**.

La part de la planta soterrada, el sostre de la qual sobresurti un metre o més per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.

2. En els soterranis no està permès l'ús d'habitatge, comerços o usos públics. Només s'admetrà el seu ús com a aparcament, magatzem al servei de les activitats ubicades en els pisos superiors, sales, cuines i altres serveis dels hotels, instal·lacions tècniques i similars. La seva altura lliure mínima serà de 2,25 metres. En el cas de que l'ús principal de l'edifici sigui l'hoteler i/o sanitari-assistencial, i el primer soterrani es destini a un ús diferent del d'aparcament, es podrà ocupar el subsol amb una planta addicional a les permeses a la zona per a l'ús d'aparcament.
3. Les instal·lacions i cambres higièniques de les plantes soterranis hauran de desguassar a claveguera pública, encara que sigui per mitjans mecànics, en altre cas no es permetrà la seva construcció.
4. Tret que s'indiqui expressament altra cosa en la regulació d'una zona concreta, les plantes soterrànies en l'alineació a vial i en l'edificació segons volumetria específica podran ultrapassar l'ocupació de la planta baixa de la fondària edificable o oposada a vial, però en cap cas ocupant espais reservats a parc o zona verda pública.
5. En qualsevulla zona d'edificació aïllada, la planta soterrània podrà ultrapassar en un 60% l'ocupació màxima permesa però sense envair la franja de separació a vial o espai públic i, a més, es permet ocupar l'espai necessari per les rampes d'accés, les quals es podran disposar a la part dels espais lliures de separació a lliars. Les subzones 5.1 i 5.1.C compten amb la regulació específica que figura a l'article 170 de la Normativa Urbanística.
6. En qualsevol dels casos sempre que l'edificació excedeixi de l'ocupació màxima de l'edificació sobre rasant, es garantirà per sobre de la planta soterrani un mínim de 0,50 m de gruix de terra vegetal i el seu enjardinament.

7. Es prohibeix específicament qualsevol soterrani o mètode constructiu que impliqui el bombament d'aigües de l'aquífer.

1.5. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I DE LA OPORTUNITAT DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL

La modificació puntual del POUM es planteja com a conseqüència de la necessitat de possibilitar les implantacions de caràcter industrial i/o logístic, amb uns estàndards europeus de caràcter funcional, força diferents als previstos en el moment de la redacció del POUM, al sòl urbà industrial de què disposa el municipi.

Les necessitats de les actuals implantacions logístiques i industrials han fet que el mercat immobiliari industrial experimenti un moviment cap a alçàries lliures cada cop més altes, obtenint d'aquesta manera major eficiència en l'emmagatzematge i els processos productius.

Adicionalment a aquest augment significatiu en l'alçària global de les naus s'observa que, per a la implantació d'alguns processos productius, zones d'oficines o d'elements singulars apareixen volums que superen puntualment l'alçària del conjunt. Aquestes representen, de l'ocupació en planta total de les naus, un percentatge per a usos logístics d'entre el 12-25%, i per a usos industrials derivats de la indústria tecnològica del 30-60%. Cal dir que aquesta circumstància afecta també a les indústries menys avantguardistes, o més tradicionals, que incorporen cada cop més elements de grans dimensions en alçària. (magatzems verticals, ponts grua, ...).

L'estandardització d'alçàries lliures en els sectors logístic i industrial va lligada a les mides dels palets. L'alçària dels palets pot variar, però aproximadament el 50% del mercat utilitza palets de 64 polzades, uns 1,622 metres. Aquestes dimensions van relacionades amb els remolcs dels camions, amb els transportadors de palets, de les amplades de passadissos, etc. Per tant estem parlant d'un sistema integral que funciona com un rellotge i les dimensions de cada engranatge afecten al conjunt. Passa quelcom similar en l'activitat industrial que precisa també d'espais d'emmagatzematge i maquinària altament estandarditzada.

Això no es podia preveure i probablement, no és una mancança del POUM, ben al contrari. El POUM, redactat a primers de segle, aprovat el 2006, i publicat el 2007, és molt coherent amb el marc socioeconòmic del moment.

La diversificació econòmica, és un vector estratègic de resiliència per Mont-roig.

D'altra banda, avui en dia, les primeres residències guanyen terreny, poc a poc, a l'estacionalitat, o si més no, l'estacionalitat ja no es limita simplement a l'estiu. Això fa que, la població total del municipi sigui de 14.652 habitants, però que la població ETCA (Persones en equivalència a temps complet anual), sigui de 22.291 habitants equivalents. (Font: IDESCAT 2025, ETCA 2023).

És evident que el municipi necessita crear noves oportunitats, llocs de treball diversos, atraure talent, i dinamitzar el sector industrial, cal, per tant, possibilitar la implantació d'activitats industrials i logístiques en els sòls que hi ha disponibles al municipi.

La normativa urbanística del sòl industrial (Claus 7.1 i 7.2) preveu una alçària màxima insuficient. Això crea recels a possibles inversors, que veuen en aquestes limitacions i als tràmits urbanístics associats per corregir aquests dèficits, una pèrdua del cost

d'oportunitat, i preferentment busquen altres àmbits.

Vista la concurrència d'interessos públics i privats el consistori encara la present modificació puntual del planejament vigent.

1.6. CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ I ÀMBIT D'APLICACIÓ

L'àmbit de la modificació es limita al **sòl qualificat com a Zona d'indústria – taller, subzones 7.1 i 7.2** aquesta qualificació inclou la totalitat de sòl urbà industrial del municipi i s'emplaça íntegrament al polígon industrial procedent de l'antic PERI 7 que forma part del sol urbà consolidat del nucli urbà de Mont-roig i que ocupa una superfície de **4,4 hectàrees**. Queden fora d'aquesta modificació les subclaus 7a1 i 7a2 del SUD 4 "Els Comellarets". que resten regulades per la normativa del Pla parcial.

La modificació que ens ocupa consisteix exclusivament en:

- Modificar l'article 170 de les Normes urbanístiques per tal de substituir l'alçaria màxima de 9,5 m, prevista en el planejament vigent, per una alçària màxima de 12,50 m. En les subzones 7.1 i 7.2. .
- Modificar l'article 23 de les Ordenances d'Edificació per tal d'incrementar la tolerància en la disposició de les plataformes d'anivellament del terreny en el sòl industrial de manera que:
 - Les plataformes d'anivellament emplaçades junt a les partions no puguin situar-se a més d'1,50 metre per damunt, o més de 2,50 metres per sota de la cota natural del terreny a la partió.
 - Els murs de contenció de terres a emplaçar dins la parcel·la com a conseqüència del moviment de terres o anivellament del terreny tampoc podran ultrapassar l'altura d'1,50 m per sobre ni 2,50 metres per sota la cota natural del terreny.
- Modificar els articles 26 i 27 de les Ordenances d'Edificació per tal de clarificar la consideració de planta soterrani i planta baixa en el sòl industrial a fi i efecte de no generar contradicció amb el nou redactat de l'article 23 de les Ordenances d'edificació. S'evita d'aquesta manera el còmput d'edificabilitat fictícia que no té sentit en les tipologies industrials.

2. REQUERIMENTS ESTABLERTS PER LA LLEI D'URBANISME

D'acord amb l'abast de la modificació descrit en el punt anterior, aquesta modificació, no entrant en els supòsits establerts, no queda afectada pels articles 98 (no modifica sistemes urbanístics), 99 (no s'incrementa sostre edificable, la intensitat d'ús residencial i no es transformen els usos admesos ni se n'intensifica l'ús) o 100 (no es tracta d'actuació de dotació ni es transformen usos en sòl urbà) del TRLU.

2.1. MEMÒRIA SOCIAL

Aquesta Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig del

Camp no afecta en cap cas sostre edificable existent, ni en genera de nou. L'objectiu que persegueix aquest document no és el de la modificació de cap dels paràmetres establerts per a les claus de sostre residencial del POUM.

En conseqüència cal considerar que no és necessària la incorporació de la Memòria social en aquest document.

2.2. INFORME MEDIAMBIENTAL

La present modificació puntual no té incidència mediambiental, no modifica ni l'edificabilitat ni els usos, i tampoc classifica nous sòls “no previstos” en el planejament vigent.

Tenint en compte l'àmbit de la modificació, afecta a sol urbà, es considera innecessàri tràmit d'avaluació ambiental.

2.3. MOBILITAT SOSTENIBLE

Les actuacions previstes en aquesta modificació puntual no afecten la definició ni característiques de la vialitat existent o projectada en l'entorn del seu àmbit ni han de suposar un variació en les previsions de mobilitat de l'actual sòl urbà industrial.

En conseqüència no es considera necessària la incorporació d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada per a l'àmbit de la Modificació puntual.

2.4. PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Aquesta Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal Mont-roig del Camp correspon a una modificació de planejament urbanístic, i en aquests casos la documentació és, en l'escala adequada, similar a la que correspon al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Pel que respecta a la participació ciutadana cal tenir en compte les determinacions establertes a l'art. 117.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (RLUC), quan indica que en el cas de modificacions del pla d'ordenació urbanística general no són obligatòries algunes actuacions preparatòries, entre les quals s'assenyala l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana.

Tanmateix, i als efectes del que es preveu en els articles 8 i 59.3.a del TRLUC, i en els art. 22 i 105 del RLUC, es preveuen les següents actuacions, pel que fa a la participació ciutadana en el procés de Modificació puntual del Planejament general a què fa referència aquest document:

1r) Documentació sotmesa a la informació pública:

Correspon a l'Aprovació inicial de la Modificació puntual: Tota la documentació s'haurà de sotmetre a Informació pública, i aquesta s'haurà d'anunciar de forma oportuna, d'acord amb el que s'estableix a la legislació vigent.

2n) Canals de participació en la informació pública:

S'hauran d'establir els mecanismes necessaris per a recollir les opinions i al·legacions resultants de la informació pública, així com les conclusions procedents dels informes sectorials i de les administracions afectades que correspongui, i adaptar la Modificació puntual a l'estimació que correspongui.

2.5. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Els efectes de l'aprovació d'aquesta Modificació puntual no comporten conseqüències econòmiques o financeres que afectin les actuacions de planejament ja previstes al POUM. Per tant no es considera necessària la redacció de l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar, així com l'informe de sostenibilitat econòmica.

2.6. SUSPENSIO PRECEPTIVA D'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES

D'acord amb el que estableix l'article 73.2 del TRLU, l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar la suspensió de tramitació d'instruments de planejament i de gestió, així com de llicències urbanístiques, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. I d'acord amb el que preveu l'article 102 del RLU, s'han de concretar els àmbits subjectes a suspensió i incorporar un plànol de delimitació d'aquests àmbits. Finalment l'article 8.5.a.1r) del TRLU indica que a més del plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, caldrà concretar el termini de suspensió i l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Tal i com s'ha descrit en aquest document, la modificació puntual que es tramita no comporta cap canvi del règim urbanístic del sòl inclòs en el seu àmbit. No es considera doncs necessari preveure la suspensió de tramitació de llicències urbanístiques en l'àmbit d'aquesta modificació puntual.

3. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA

3.1. NORMES URBANÍSTIQUES

Es modifica l'article 170 de les normes urbanístiques.

Art. 170. Zona d'indústria – taller (clau 7)

1. DEFINICIÓ

Comprèn les reserves de sòls per a usos industrials i de serveis de caràcter auxiliar.

2. SUBZONES

En funció de l'índex d'edificabilitat neta i altres paràmetres, s'estableixen dues subzones: 7.1 i 7.2

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I USOS

| SUBZONA | 7.1 | 7.2 |
|----------------------------------|---|---|
| Tipus d'ordenació | Edificació aïllada amb possibles agrupacions | |
| Parcel·la mínima | 500,00 m ² | |
| Façana mínima | 15,00 m. | |
| Agrupació d'edificis | Es podran agrupar varies parcel·les essent preceptiva la sol·licitud d'una llicència de parcel·lació. També es permet la promoció conjunta però arquitectònicament unitària dins d'una mateixa parcel·la de naus industrials entre mitgeres, que es poden dividir horitzontalment sempre i quan s'acompleixi la superfície de parcel·la mínima per a cada fragment. | |
| Edificabilitat neta | 1,20 m ² st/m ² s | 1,135785 m ² st/m ² s |
| Ocupació màxima de parcel·la | 80% | |
| Altura reguladora màxima | 12,50 m. (*) | |
| Nombre màxim de plantes | PB + 1PP | |
| Separacions mínimes a façana | 5,00 m | 5,00 m |
| Separacions mínimes al fons | 3,00 m | 0,00 m |
| Separacions mínimes als laterals | 3,00 m | 0,00 m |
| Condicions d'ús | S'admet l'ús industrial fins a la tercera categoria, estació de servei, administratiu, esportiu, restauració, recreatiu i comercial d'acord amb la normativa sectorial. | |
| Regulació del subsòl | S'admeten dues plantes soterranis d'acord amb la regulació continguda a les Ordenances. | |

(*) L'altura s'amidarà fins a la cara superior de l'últim forjat o cara inferior de les encavallades de cantell variable sense que pugui arribar cap element a superar l'altura de **16,00 metres**. Sobre l'altura màxima únicament es permetrà construir elements estrictament necessaris per al funcionament de la indústria, tals com torres de recuperació, xemeneies, etc. Es compatibilitzarà l'envolupant de cada element a efectes d'aprofitament urbanístic, sempre i quan la seva projecció en planta sigui superior a 15 m²

3.2. ORDENANCES D'EDIFICACIÓ

Es modifiquen els articles 23, 26 i 27 de les Ordenances d'Edificació.

Art. 23. Adaptació topogràfica del terreny

1. Com a norma general i llevat de determinacions específiques en alguna zona o unitat, l'adaptació topogràfica del terreny natural es durà a terme tan sols on resulti precís el seu anivellament per adaptar les edificacions a les condicions urbanes de l'entorn. Cal precisar que s'entén com a terreny natural el que figura al topogràfic dels plànols normatius del POUM.
2. Les plataformes d'anivellament emplaçades junt a les partions no podran situar-se a més d'1,00 metre per damunt, o més de 2,00 metres per sota de la cota natural del terreny a la partió. **En sòl industrial no podran situar-se a més d'1,50 metre per damunt, o més de 2,50 metres per sota de la cota natural del terreny a la partió.**

3. Les plataformes d'anivellament a l'interior de la parcel·la (que no siguin soterranis) hauran de disposar-se de manera que no sobrepassin els plans delimitats per uns talussos ideals d'acord al pendent natural del terreny, traçats per damunt o per sota, de les cotes admissibles segons el paràgraf anterior a les partions.
4. Els murs de contenció de terres a emplaçar dins la parcel·la com a conseqüència del moviment de terres o anivellament del terreny, tampoc podran ultrapassar l'altura d'1 m per sobre ni 2 metres per sota la cota natural del terreny, **excepte en la zona qualificada amb les claus 7.1 i 7.2 (zona indústria- taller) on aquesta altura no podrà ultrapassar l'altura de 1,50 m per sobre ni de 2,50 m per sota la cota natural del terreny.** Els esmentats murs no se situaran a menys de 5 metres l'un de l'altre en terrenys fins el 30% de pendent, ni a menys de 4 metres fins el 40%, ni a menys de 3 metres en pendents superiors al 40%.
5. (...)Amb relació als apartats anteriors, cal assenyalar que “determinacions específiques” (apartat 1), entre d'altres, són les referents a les parcel·les de superfície superior a 10 hectàrees destinades a l'ús industrial que, per raó de les necessitats tècniques de l'ús que s'hi pretén ubicar, requereixin d'una superfície plana de gran extensió no assolible sense generar plataformes d'anivellament ubicades per damunt o per sota dels paràmetres establerts als apartats 2, 3 i 4 d'aquest article, el contingut dels quals no els és d'aplicació.
6. S'autoritza un ampit o barana calada de fins a 0,90 metres d'altura per sobre dels murs de contenció. Tret dels supòsits a què es refereix l'apartat 5 d'aquest article en els quals, per raó de seguretat, els elements de tancament podran ser superiors.
7. En el sòl no urbanitzable, els murs seran d'acabat de pedra seca, d'acord amb les tècniques i materials tradicionals.
8. El planejament derivat responsable d'ordenar sectors en què es donin els supòsits exposats als apartats 5 i 6 d'aquest article, serà el document urbanístic encarregat de definir els paràmetres reguladors de les plataformes d'anivellament, així com de les característiques dels elements de tancament del sector.

Art. 26 Planta baixa.

1. En l'edificació ordenada segons alineacions viàries, la planta baixa per cada tram de front de parcel·la serà aquella, el paviment de la qual se situï en els supòsits establerts a l'article 9 en relació a l'aplicació de l'altura reguladora màxima.
 - a) En els casos en què, com a conseqüència del pendent del carrer, existeixi més d'una planta que se situï dins dels límits establerts, s'entendrà per planta baixa per cada tram de front de parcel·la, aquella de posició inferior.
 - b) Tota planta el paviment de la qual se situï per sobre la planta baixa, tindrà la consideració de planta pis.
 - c) En el cas de parcel·les amb front a dos vials oposats, es referirà la cota de la planta Baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les, considerant el canvi de cota al punt mig de la distància entre els vials.
2. En l'edificació aïllada tindrà consideració de planta baixa aquella planta, o part de la mateixa, situada per sobre de la planta soterrani, real o possible. **En el sol**

industrial tindrà consideració de planta baixa aquella planta, o part de la mateixa, situada per sobre de la planta soterrani real o per sobre de l'adaptació topogràfica del terreny en cas de no existir planta soterrani realment construïda.

3. En els solars d'ocupació singular la planta baixa vindrà determinada en el POUM o en el corresponent Pla de Millora Urbana, establint la corresponent cota de referència.
4. Quan la regulació de la zona no especifiqui cap altre valor concret, l'altura entre forjats a la planta baixa serà la següent: 3,50 metres en el cas d'usos comercials, magatzems, etc, 2,60 metres per a usos d'habitatge, 2,8 metres per a comerços en locals menors a 80 m2, i 2,25 metres en el cas d'aparcaments.
5. Si no es diu el contrari, no es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresolat.

Art. 27 Plantes soterrànies

1. En l'edificació aïllada, tindrà la consideració de planta soterrani (sense compatibilitzar a efectes d'edificabilitat) per referència a la cota final del terreny, la que tingui la cota superior del forjat del seu sostre a menys d'un metre per damunt del nivell del terreny exterior definitiu.

La part de la planta soterrada, el sostre de la qual sobresurti un metre o més per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.

Només tindran la consideració de soterrani, en sòl industrial, les plantes realment edificades.

2. En els soterranis no està permès l'ús d'habitatge, comerços o usos públics. Només s'admetrà el seu ús com a aparcament, magatzem al servei de les activitats ubicades en els pisos superiors, sales, cuines i altres serveis dels hotels, instal·lacions tècniques i similars. La seva altura lliure mínima serà de 2,25 metres. En el cas de que l'ús principal de l'edifici sigui l'hoteler i/o sanitari-assistencial, i el primer soterrani es destini a un ús diferent del d'aparcament, es podrà ocupar el subsol amb una planta addicional a les permeses a la zona per a l'ús d'aparcament.
3. Les instal·lacions i cambres higièniques de les plantes soterranis hauran de desguassar a claveguera pública, encara que sigui per mitjans mecànics, en altre cas no es permetrà la seva construcció.
4. Tret que s'indiqui expressament altra cosa en la regulació d'una zona concreta, les plantes soterrànies en l'alineació a vial i en l'edificació segons volumetria específica podran ultrapassar l'ocupació de la planta baixa de la fondària edificable o oposada a vial, però en cap cas ocupant espais reservats a parc o zona verda pública.
5. En qualsevulla zona d'edificació aïllada, la planta soterrània podrà ultrapassar en un 60% l'ocupació màxima permesa però sense envair la franja de separació a vial o espai públic i, a més, es permet ocupar l'espai necessari per les rampes d'accés, les quals es podran disposar a la part dels espais lliures de separació a llinars. Les subzones 5.1 i 5.1.C compten amb la regulació específica que figura a l'article 170 de la Normativa Urbanística.

6. En qualsevol dels casos sempre que l'edificació excedeixi de l'ocupació màxima de l'edificació sobre rasant, es garantirà per sobre de la planta sotterrani un mínim de 0,50 m de gruix de terra vegetal i el seu enjardinament.
7. Es prohibeix específicament qualsevol sotterrani o mètode constructiu que impliqui el bombament d'aigües de l'aquífer.

Mont-roig del Camp, gener de 2026

Llorenç Víctor Rofes Anguera, arquitecte municipal.

Document signat electrònicament al marge