

Text aprovat inicialment pel Ple extraordinari
de data 31 de gener de 2022.
Text aprovat provisionalment pel Ple ordinari
de data 13 d'abril de 2022.



AJUNTAMENT DE
MONT-ROIG DEL CAMP

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 23
DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
PER ADAPTACIÓ DE L'ALÇARIA REGULADORA MÀXIMA (DEL SUD 4, ELS
COMELLARETS), ALS ESTÀNDARDS ACTUALS
EN EL SECTOR LOGÍSTIC I INDUSTRIAL.

MONT-ROIG DEL CAMP

GENER 2022



MODIFICACIÓ PUNTUAL Núm. 23 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL,
PER ADAPTACIÓ DE L'ALÇARIA REGULADORA MÀXIMA (DEL SUD 4, ELS COMELLARETS),
ALS ESTÀNDARDS ACTUALS EN EL SECTOR LOGÍSTIC I 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. 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.

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'.

El redactat del POUM, el descriu així:

(...) Al nord de l'autopista AP-7, entre la carretera T-323 i el barranc de Rifà hi ha una finca de gran superfície i de propietat municipal que juntament amb altres contigües integra un nou sector de desenvolupament urbà que es proposa, tot aprofitant l'estratègica posició i l'accessibilitat territorial que li atorga l'oportuna posició molt a prop de l'entrada i sortida de la nova autovia A-7.

Aquest sector, molt ben valorat pels tècnics de l'Agència Catalana d'Inversions i pel C/DEM, es planteja com a gran parc industrial i de serveis, en el sentit de fomentar i complementar les activitats econòmiques del municipi. (...).



Tal i com es descriu en aquest fragment, el POUM proposa la implantació d'un sector urbanitzable de nova planta, destinat a la dinamització econòmica del municipi, amb una dimensions considerables (44,14 Ha) i una ubicació estratègica.

A data d'avui el sector es troba encara per desenvolupar. Les seves dimensions, les característiques, la seva ubicació, i el fet que el sistema d'actuació sigui el de Cooperació, a més a més dels efectes de les crisis econòmiques passades (poc a poc superades), han congelat la seva posada en el mercat. Cal apuntar, que el sistema de cooperació no és necessàriament un impediment, de fet pot ser ben al contrari com argumentarem més endavant. Tot depèn de la voluntat política i de l'encert en l'oportunitat del moment.

Podem constatar que el sector, força ambiciós, va ser dissenyat amb una gran visió de futur, on les grans infraestructures logístiques hi encaixaven perfectament, però en el moment de redacció del POUM, la presència d'aquestes grans implantacions, estava limitada a l'anella perimetral de l'àrea metropolitana de Barcelona. Avui, aquestes indústries de serveis i del sector logístic estan en plena maduresa, si bé també tenen unes necessitats dimensionals molt concretes i podríem dir que pràcticament estandarditzades (alçades lliures interior de les naus, grans superfícies exteriors associades, etc.). Aquestes necessitats funcionals, no eren fàcils de preveure els anys 2003-2007, el sector ha evolucionat molt. El mateix passa amb d'altres indústries derivades de la indústria tecnològica amb semblants necessitats.

1.2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Aquesta Modificació puntual del POUM de Mont-roig del Camp té per objecte la adaptació del paràmetre urbanístic de l'alçaria màxima permesa aplicable al sector de sòl urbanitzable delimitat SUD 4, anomenat "SECTOR DE DINAMITZACIÓ ECONÒMICA ELS COMELLARETS".

Actualment, en la fitxa normativa del sector SUD 4, aquesta, està establerta a un màxim de 9 metres, fet que limita absolutament el desenvolupament d'aquest sector, almenys tal com estava plantejat al POUM, el qual atorgava al sector la responsabilitat dinamitzadora del municipi.

Ahora, es considera que la limitació de planta baixa més una planta pis, també limita molt, doncs aquestes grans implantacions necessiten puntualment de més nombre de plantes per oficines i sales de control.

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.

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

D'acord amb la part escrita de l'ANNEX NORMATIU I. Instruments de Planejament, que correspon al VOLUM VIII del POUM, el sector està regulat pel següent redactat:

SUD 4 SECTOR DE DINAMITZACIÓ ECONÒMICA ELS COMELLARETS

1. OBJECTIUS

Creació d'un ampli sector de dinamització econòmica del municipi, aprofitant una localització molt a prop de la sortida de l'autovia A7 i al peu de la T-323. D'aquesta manera s'augmentarà la diversificació de l'activitat econòmica de Mont-roig del Camp.



2. ÀMBIT

Situat a la partida dels Comellarets entre la T-323 i el barranc de Rifà, limitant a sud-llevant amb una franja de separació de l'autopista AP-7, i al nord amb el camí vell de Pratdip.

3. SUPERFÍCIE: 44,14 Ha

4. EDIFICABILITAT BRUTA. 0,77 m²st/m²sl

5. CESSIONS MÍNIMES:

Les exigides per a sistemes d'equipaments i espais lliures per la legislació vigent, i com a mínim la franja de 100 m llindant a l'AP-7 que representa uns 77.006 m².

La viabilitat necessària pel seu correcte funcionament.

10% Aprofitament urbanístic.

6. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

Ordenació de naus industrials i de serveis, en filera i/o aïllades. L'altura màxima serà de PB + 1 PP, i limitada a 9 m.

Caldrà presentar, d'acord amb el que fixa la llei 6/2001 d'impacte ambiental, la documentació necessària per tal d'avaluar si és preceptiva l'avaluació d'impacte ambiental.

7. USOS

Indústria 1, 2 i 3 categoria, estació de serveis, restauració, hotel, educatiu, cultural, recreatiu, esportiu, sanitari-assistencial, comercial d'acord a la legislació sectorial, serveis tècnics ambientals (deixalleria).

8. SISTEMA D'ACTUACIÓ: Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

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 grans implantacions de caràcter industrial i/o logístic, al sector SUD 4 Els Comellarets, amb uns estàndards europeus de caràcter funcional, força diferents als previstos en el moment de la redacció del POUM.

Les grans implantacions logístiques i industrials, avui dia, necessiten principalment una extensa superfície on poder implantar uns esquemes més o menys rígids, però molt estudiats, on l'eficiència en el moviment de mercaderies diverses (en palets estandarditzats) és cabdal. En aquest sentit el sector previst en el POUM, en quant a les seves dimensions compleix perfectament.

Amb la necessitat d'implantar grans centres logístics i complexos industrials captadors de grans inversions nacionals i internacionals, el mercat immobiliari industrial ha experimentat 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 altres indústries menys avantguardistes, o més tradicionals, tenen elements de grans dimensions en alçària, però generalment poden estar al descobert, i per tant no es troben amb aquesta problemàtica normativa, doncs la limitació és per edificacions).

L'estandardització d'alçàries lliures en els sector logístic 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 de grans espais logístics i maquinària altament estandarditzada.

També cal dir, que no es aconsellable limitar el nombre de plantes dins d'un volum establert. Cada tipus d'empresa logística, estan molt estudiada i estandarditzada, té el seu sistema, i puntualment necessita de 2, 3 o fins a 4 plantes dins de la nau, ja sigui per magatzems específics, per serveis de control, instal·lacions o oficines. Per tant, també cal considerar la modificació del nombre màxim de plantes permeses. S'entén que això no és, en cap cas un augment de l'aprofitament, doncs en el sector SUD 4, aquest va en funció del sostre edificable.

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 l'actual marc socioeconòmic. Amb el sector SUD 4, es pretenia crear un gran parc industrial per tal de dinamitzar el municipi, amb l'objectiu de diversificar el motor econòmic del sector, basat essencialment en el sector serveis. Aquest, ha estat la principal activitat econòmica dels últims anys, i la tendència s'accentua, amb les incerteses que representa tenir un municipi recolzat en un únic sector.

La diversificació, en aquest sentit, 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 12.136 habitants, però que la població ETCA (Persones en equivalència a temps complet anual), sigui de 16.064 habitants equivalents. (Font: IDESCAT 2019).

Per tant, amb aquestes dades, és evident que el municipi necessita crear noves oportunitats, llocs de treball diversos, atraure talent, i dinamitzar el sector industrial, i un gran parc logístic o una indústria avançada en tecnologia, és una excel·lent oportunitat.

A més, el consistori és coneixedor de la demanda latent i sostinguda en el temps de sòl finalista logístic ben comunicat. El problema és, que el sòl no està desenvolupat, no està a punt, i en gran part ha estat simplement, perquè la normativa urbanística del sector 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.

El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, en consonància amb un gran percentatge de propietat municipal (72,5%).



En definitiva, tot encaixa i els interessos públics i privats son concurrents. Per aquest motiu, el consistori vol ser motor d'aquesta iniciativa i que aquesta sigui una realitat en el futur immediat.

1.6. CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ I ÀMBIT D'APLICACIÓ

L'àmbit de la modificació es limita al del sector SUD 4 SECTOR DE DINAMITZACIÓ ECONÒMICA ELS COMELLARETS, amb una superfície de 44,14 Ha.

La modificació es limita a substituir l'alçària màxima de 9m. i de PB+1PP, prevista en el planejament vigent, per una alçària màxima de 17m., amb l'excepció de permetre una alçària de fins a 25m., aquesta última, amb un topall del 25% de l'ocupació de cada parcel·la resultant.

S'aprofita per treure el paràmetre limitador del nombre de plantes permeses. Es considera que la flexibilitat organitzativa de cada sistema logístic, és prioritari, i que aquest paràmetre limitador, no aporta cap aspecte positiu en pro d'afavorir el desenvolupament del sector.

No es modifica ni els objectius, ni l'àmbit, ni l'edificabilitat bruta, ni les cessions mínimes, ni els usos, ni el sistema d'actuació.



2. REQUERIMENTS ESTABLERTS PER LA LLEI D'URBANISME

D'acord amb l'abast de la modificació descrit en el punt anterior, aquesta modificació no queda afectada pels articles 98, 99 o 100 del TRLU, per no entrar en els supòsits establerts pels mateixos.

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 urbanitzable delimitat i atès que aquest desenvolupa planejament general avaluat ambientalment, es considera que no és necessari un nou 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. Per altre banda, la no variació en l'edificabilitat, i la possibilitat que les implantacions siguin de grans dimensions, en comptes d'un cúmul de petites implantacions, van en pro d'una mobilitat molt més eficient.

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. De fet el planejament vigent dona per descomptat que el sector és viable, i efectivament aquest ho és, si es modifica el paràmetre d'alçària màxima. En cas contrari està demostrat, amb el pas del temps sense que s'hagi desenvolupat, que no ho és.

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.

2.7. 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

Es modifica el redactat de l'apartat 6 - condicions d'ordenació i edificació, del SUD 4 Sector de dinamització econòmica Els Comellarets, de l'annex normatiu I - Instruments de Planejament, que correspon al VOLUM VIII del POUM.

S'aprofita per substituir la referència legislativa al decret que regula l'avaluació ambiental, doncs la Llei 6/2001 està derogada i la vigent és la Llei 21/2013.

També s'aprofita per afegir la referència a la disposició addicional divuitena del TRLU.

Article únic. Nou redactat del punt 6 condicions d'ordenació i edificació.

SUD 4 SECTOR DE DINAMITZACIÓ ECONÒMICA ELS COMELLARETS

(...)

6. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

Ordenació de naus industrials i de serveis, en filera i/o aïllades. L'alçaria màxima serà de 17 m. Excepcionalment, en un màxim del 25% de l'ocupació en planta de cada parcel·la resultant, es permetrà una alçaria de 25m.

Caldrà presentar, d'acord amb el que fixa la Llei 21/2013, de desembre de 2013, d'avaluació ambiental, la documentació necessària per tal d'avaluar si és preceptiva l'avaluació d'Impacte ambiental.

En la redacció del pla parcial urbanístic, es tindrà en compte l'impacte de l'actuació urbanística en funció del gènere, d'acord amb el que estableix la disposició addicional divuitena del TRLU.

(...)

Mont-roig del Camp, gener de 2022

Josep M. Milà i Ricomà, arquitecte.

Document signat electrònicament al marge



SISTEMA D'ESPÀIS OBERTS: CATEGORIES DE SÒL

SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL

Sòl de protecció especial

Sòl no urbanitzable costaner

PEIN (lo Xarxa Natura 2000 (terrestre)

PEIN (lo Xarxa Natura 2000 (marítim)

SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL

Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic

Sòl de preservació de corredors d'infraestructures

Sòl de potencial interès estratègic

Sòl de riscos i afectacions

SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA

Sòl de protecció preventiva

SISTEMA D'ASSENTAMENTS: TIPOLOGIES DE TÈXTS

NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS

Nuclis històrics i les seves extensions

Centre urbà (dins continuus urbans)

ÀREES ESPECIALITZADES*

Ús residencial

Ús industrial i/o logístic

Ús comercial, lúdic i altres terciaris

Ús d'equipaments i sistemes

Espais llurs interns

Sectors no delimitats

SISTEMA D'ASSENTAMENTS: ESTRATÈGIES DE DESENVOLUPAMENT

NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS

Creixement potencial o estratègic

Creixement mitjà

Creixement moderat

Canvis d'ús i reforma interior

Mitjans urbans i completació

ÀREES ESPECIALITZADES

Intensificació urbana

Extensió

Reducció o extinció

Estratègia específica

Centralitat

ALTRES DETERMINACIONS

Limit del creixement urbà

Separadors urbans

Condició PDUSC

Condició zones verdes

Àmbit preferent d'extensió

* Les àrees especialitzades que es recullen corresponen al planejament urbanístic vigent; són, per tant, merament descriptives i no una proposta del Pla.

SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE MOBILITAT I TRANSPORT

XARXA VIÀRIA: CLASSIFICACIÓ

Autopista o autovia

Via estructurant primària

Via estructurant secundària

Via estructurant suburbana

Via integrada

Pista o camí principal

Tram en túnel

Enllaç amb autopista o autovia

XARXA VIÀRIA: PROPOSTES

Nou traçat indicat (proposta)

Condicionament

Nou traçat indicat (previst)

Traçats en estudi

Nou enllaç viari

Condicionament enllaç viari

Reordenació viària

XARXA FERROVIÀRIA: CLASSIFICACIÓ

Línia d'alta prestacions

Línia convencional

Línia tren tramvia

Tram en túnel

Estació

Estació intermodal

XARXA FERROVIÀRIA: PROPOSTES

Nou traçat

Condicionament

Traçats en estudi

Desferrització ferroviària

Nova estació

Condicionament estació

ALTRES DETERMINACIONS

Corredor ferroviari en estudi

INFORMACIÓ CARTOGRÀFICA DE BASE

Limit d'àmbit funcional

Limit comarcal

Limit municipal

Curs fluvial

Llac o embassament

Corba de nivell

Edificació existent

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

SUPERFÍCIE: 44,14 ha

OFICINA DE PROJECTES

EL TÈCNIC

EXP - OP - 21_012

MODIFICACIÓ PUNTUAL Núm. 23 DEL POU

PER ADAPTACIÓ DE L'ALÇÀRIA REGULADORA MÀXIMA (DEL SUD 4, ELS COMELLARETS), ALS ESTÀNDARDS ACTUALS EN EL SECTOR LOGÍSTIC

Verificació: 9E-VAR-2023-TNSM521FCH-J65-PR3 | Verificació: https://mont-roig.ead.administracio.cat/

Canvi de signat electrònic del Pla d'ordenament territorial municipal de la plataforma esp pública Gestiona'l Pla de 14

Canvi de signat electrònic del Pla d'ordenament territorial municipal de la plataforma esp pública Gestiona'l Pla de 14

Canvi de signat electrònic del Pla d'ordenament territorial municipal de la plataforma esp pública Gestiona'l Pla de 14

250m

Din A3

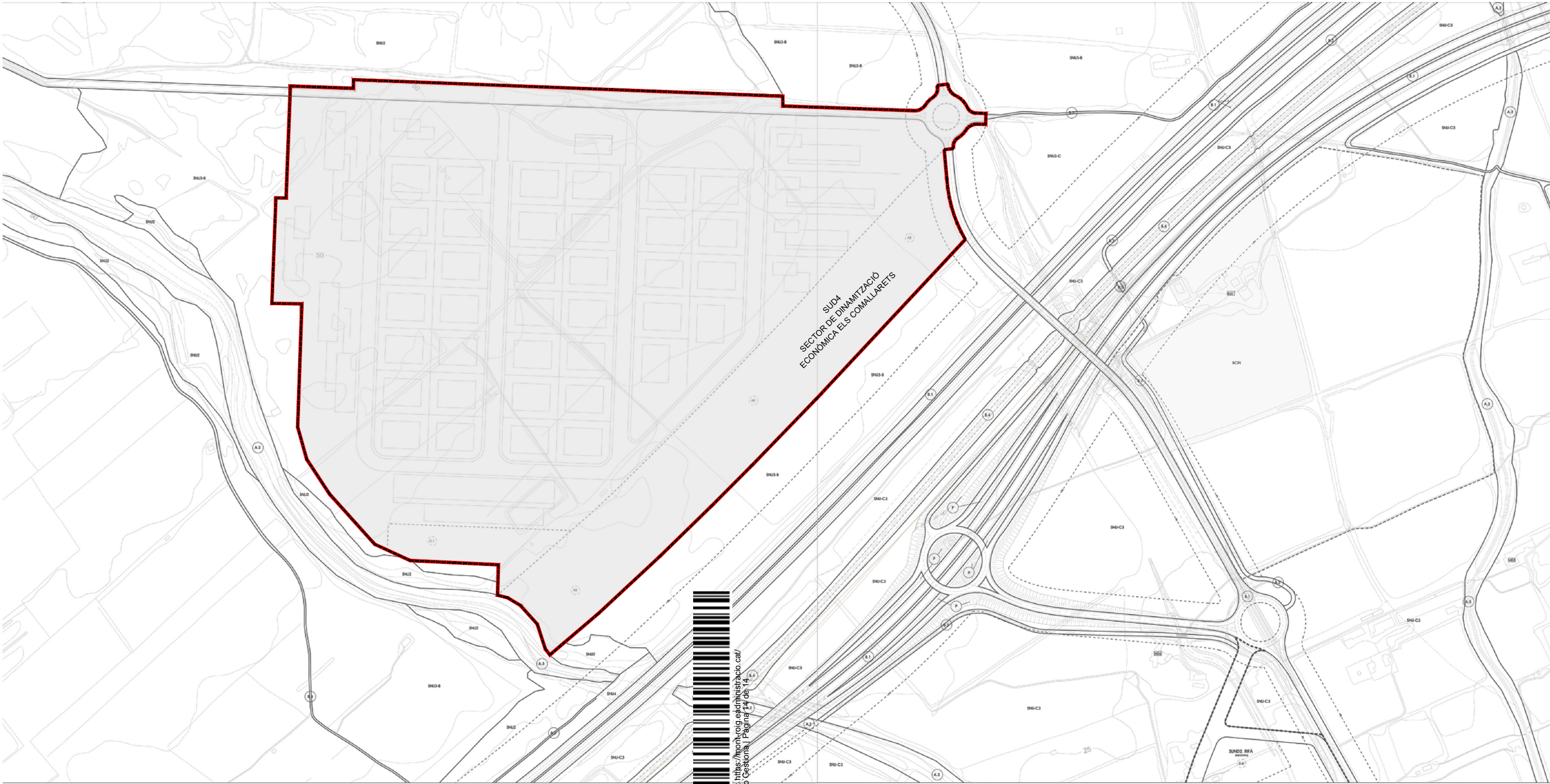
E: 1/25.000

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

PLANEJAMENT VIGENT

PTPCT

1.02



CLAUS URBANÍSTIQUES SISTEMES D'ESPais LLIBRES A1. Parcs forestals públics A2. Parcs, jardins i places públiques A3. Hidrogràfic A4. Litoral A5. Itineraris de vianants SISTEMES DE SERVEIS C1. Infraestructures de serveis tècnics C2. Infraestructures de serveis viaris C3. Espai de serveis	SISTEMES DE COMUNICACIONS B1. Xarxa viària territorial B2. Xarxa viària urbana B3. Xarxa de camins rurals B4. Xarxa ferroviària B4B-A. Ferrovian de transició SISTEMES D'EQUIPAMENTS D0. Reserva d'equipament D1. Equipament educatiu D2. Equipament sanitari-assistencial D3. Equipament associatiu-cultural D4. Equipament esportiu-leure D5. Equipament administratiu	D6. Equipament per serveis urbans D7. Mercats i abastament D8. Cementiri D8-1. Tanatori D9. Equipament religiós D10. Habitatge dotacional D* Equipament de titularitat privada. P. Protecció de sistemes.	ZONES EN SÒL URBÀ 1. Nuclí antic 2. Zona d'edificació segons alineació de viat. Subzones 2.1. i 2.2. i 2.2A 3. Zona d'edificació alludada d'alta densitat. Subzones 3.1.1., 3.1.2., 3.2.1., 3.2.2., 3.3., 3.4., 3.5.1., 3.5.1.C, 3.5.1.H, 3.5.2., 3.5.3., 3.1.1.H i 3.5.4.H 4. Zona d'edificació alludada de densitat mitjana Subzones 4.1. i 4.2. 5. Zona clutal jardi. Subzones 5.1., 5.1.C, 5.2, 5.3.1, 5.3.2, 5.4.1, 5.4.2, 5.4.2.C, 5.4.3, 5.5.1, 5.5.1.C, 5.5.2, 5.5.3, 5.5.4, 5.5.5, 5.5.6, 5.5.7, 5.6, 5.6.1, 5.6.2, 5.6.3, 5.6.4, 5.7, 5.8, 5.9, 5.10, 5.11 i 5.12.	6. Manteniment de l'estructura edificatòria 7. Indústria-tallers. Subzones 7.1 i 7.2 8. Comercial. Subzones 8.E.1, 8.E.2, 8.E.3, 8.1., 8.2., 8.3, 8.4, 8.5, 8.6., 8.7, 8.8, 8.8.H. 9. Hoteler. Subzones 9.1. i 9.2. 10. Veïd privat 11. Volumetria específica	SECTORS EN SÒL URBÀ RAU. Polígon d'actuació urbanística RM.U. Pla de millora urbana. SECTORS EN SÒL URBANITZABLE S.U.D. Sòl urbanitzable definitiu S.U.N.D. Sòl urbanitzable no definitiu	SÒL NO URBANITZABLE SNU-PERI. Sòl no urbanitzable perllenyant al PEN Mare de Déu de la Roca SNU1 Zona de valor mediocultural SNU2 Zona de valor patrimonial i ecològic SNU3-A Zona agrícola de valor paisatgístic SNU3-B Zona agrícola extensiva. Activitats a l'aire lliure. SNU3-C Zona agrícola de valor horticultural SNU-C2 Sòl no urbanitzable costaner 2 SNU-C2c Sòl no urbanitzable costaner 2-càmping	SNU-C3 Sòl no urbanitzable costaner 3 SNU4 Sòl no urbanitzable comú SNU4-T Sòl no urbanitzable turístic-càmping LÍMIT DE TERME MUNICIPAL RE. Pla especial urbanístic. Zona d'atracció Camí Ramader Reial de València a Barcelona	POSICIÓ INDICATIVA DE SISTEMA DELINEACIÓ DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ I DE PLANEJAMENT DERIVAT QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL BCIN B8 A1 BÉ CULTURAL D'INTERÈS NACIONAL Nº D'ORDRE DEL BÉ PROTEGIT ÀREA D'EXPECTATIVA ARQUEOLÒGICA	LÍNIA DE VINCULACIÓ DE VERD PRIVAT FONDÀRIA EDIFICABLE LÍMIT DE ZONA O SISTEMA PROTECCIÓ DE SISTEMA VIARI (LÍNIA D'EDIFICACIÓ) LÍMIT DE L'EDIFICACIÓ D'ACORD AMB LA LSF I RSF LÍMIT DEL DOMINI PÚBLIC MARÍTIMO TERRESTRE PROTECCIÓ COSTANERA
---	--	--	---	--	--	--	--	--	---

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ
SUPERFÍCIE: 44,14 ha



OFICINA DE PROJECTES
EL TÈCNIC

EXP - OP - 21_012
MODIFICACIÓ PUNTUAL Núm. 23 DEL POUM
PER ADAPTACIÓ DE L'ALÇÀRIA REGULADORA MÁXIMA (DEL SUD 4, ELS COMELLARETS), ALS ESTÀNDARDS ACTUALS EN EL SECTOR LOGÍSTIC



Verificació: 9EWAP5MX7TNSM52TFTH654R3 | Verificació: <https://mont-roig.es/administracio/cal/>
Codi de verificació: 9EWAP5MX7TNSM52TFTH654R3 | Verificació: <https://mont-roig.es/administracio/cal/>
Codi de verificació: 9EWAP5MX7TNSM52TFTH654R3 | Verificació: <https://mont-roig.es/administracio/cal/>

SNU SOL NO URBANITZABLE
SNU-PERI. Sòl no urbanitzable perllenyant al PEN Mare de Déu de la Roca
SNU1 Zona de valor mediocultural
SNU2 Zona de valor patrimonial i ecològic
SNU3-A Zona agrícola de valor paisatgístic
SNU3-B Zona agrícola extensiva.
Activitats a l'aire lliure.
SNU3-C Zona agrícola de valor horticultural
SNU-C2 Sòl no urbanitzable costaner 2
SNU-C2c Sòl no urbanitzable costaner 2-càmping

SNU-C3 Sòl no urbanitzable costaner 3
SNU4 Sòl no urbanitzable comú
SNU4-T Sòl no urbanitzable turístic-càmping

LÍMIT DE TERME MUNICIPAL

RE. Pla especial urbanístic.

Zona d'atracció Camí Ramader Reial de València a Barcelona

50m | 250m
Din A3
E: 1/5.000

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ
PLANEJAMENT VIGENT
POUM

I.03