

**MODIFICACIÓ PUNTUAL LES  
NORMES SUBSIDIÀRIES DE  
PLANEJAMENT  
PER A LA INCORPORACIÓ DE  
NOUS USOS A LA ZONA  
D'IMPLANTACIÓ INDUSTRIAL  
AL TERME DE MASLLORENÇ**

**aquidos**  **ARQUITECTES,  
TÈCNICS & GESTIÓ**

CATALUNYA | VALÈNCIA | BALEARS

Consell de cent, 450-452 1r 1a B | 08013 Barcelona | 93 244 05 90  
El barranquet, 32 | 12530 Burriana, Castelló | 964 591 737  
Sant Sebastià 25 | 07760 Ciutadella de Menorca | 933 931 940

[www.aquidos.com](http://www.aquidos.com)



## CONTINGUT:

<b>MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA</b> .....	5
1. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ .....	5
2. INICIATIVA .....	5
3. MARC LEGAL .....	5
4. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ .....	5
5. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.....	6
6. NORMES SUBSIDIÀRIES, CLAU 7 .....	6
7. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ .....	8
8. INFORME AMBIENTAL .....	9
9. NORMATIVA URBANÍSTICA, ARTICLE MODIFICAT .....	9
10. CONTINGUT DOCUMENTAL.....	11
<b>DOCUMENTACIÓ GRÀFICA</b> .....	13



# MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

## 1. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

L'objecte de la present Modificació puntual és la incorporació de nous usos en les zones industrials, donades la necessitats actuals de poder admetre la possibilitat de l'establiment d'un conjunt d'activitats, que la normativa vigent no preveu, en concret els relacionats amb l'abastament, els escorxadors i els mercats.

Aquests nous usos han de donar resposta a les noves exigències i expectatives que precisa l'actual situació econòmica, i són compatibles amb les zones industrials definides pel planejament vigent.

## 2. INICIATIVA

La present Modificació puntual és d'iniciativa municipal i es redacta per Aquidos arquitectes tècnics i gestió S.L.P, per encàrrec de l'Ajuntament de Masllorenç.

## 3. MARC LEGAL

La present proposta de modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament de Masllorenç, estarà en totes les seves determinacions a l'establert per:

- RDL 2/2008 de 20 de juny pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei estatal de Sòl.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (d'ara endavant TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme. (d'ara endavant RLU)
- Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.
- Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials
- Decret 379/2006, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials.
- Normes subsidiàries de planejament, aprovades el 16 de juny de 1985, i el Text Refós aprovat definitivament per la CUT el 24 de març de 1999, que incorpora les modificacions puntuals tramitades anteriorment.
- El Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona, aprovat definitivament el gener de 2010. (d'ara endavant PTP CT)
- La legislació sectorial comunitària, estatal, autonòmica, i locals vigents.

## 4. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ

La iniciativa de la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries ve donada per l'Ajuntament Masllorenç, d'acord amb l'establert a l'article 5 de les Normes Subsidiàries, en concordança amb l'ordenació de l'edificació prevista pel planejament vigent, i per interès d'ampliar els usos actualment previstos per a les distintes zones qualificades com a sòl industrial del municipi de Masllorenç.

La redacció del document ha estat realitzada per tècnics competents segons el que estableix la disposició addicional tretzena del DL 1/2010 TRLU.

La present modificació puntual es tramita d'acord amb l'article 117.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU), que estableix que en aquests casos no són obligatòries les actuacions assenyalades en els punts b i c de l'article 101 sobre l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana i la subjecció a informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament, per la qual cosa aquest mateix document, en el que fa referència a la participació ciutadana, es tramitarà i publicitarà mitjançant el tràmit d'aprovació inicial i la corresponent exposició pública, considerant-se aquest acte suficient pel foment de la participació dels ciutadans i ciutadanes.

Per tant la present modificació es tramita amb allò que determinen els articles 80 i 85 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, per a la tramitació dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal.

En aquest cas concret, l'aprovació inicial i provisional correspon a l'Ajuntament de Masllorenç i l'aprovació definitiva correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona.

## 5. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

La present modificació puntual abasta a la totalitat del sòl industrial qualificat com a tal, dins del sòl urbà del terme municipal de Masllorenç.

Les Normes Subsidiàries de Masllorenç defineixen a la seva normativa urbanística, a l'article 154 la CLAU 7. Zona d'implantació industrial.

Mitjançant aquesta ordenació es regula el conjunt d'espais de producció industrial existents en el sòl urbà. La inclusió dels nous usos vol ser extensiva a la totalitat del sòl industrial existent.

El conjunt del sòl industrial del municipi es grafia en la documentació adjunta a aquesta modificació.

## 6. NORMES SUBSIDIÀRIES, CLAU 7

Segons les Normes Subsidiàries les qualificació de la zona inclosa dins l'àmbit de la present modificació és:

### Zona d'implantació industrial, CLAU 7, , regulada per l'article 154 de les NNSS

1. *Definició:*

*Comprèn el sòl urbà ocupat prioritàriament per usos industrials o activitats molt lligades al procés industrial. El solar de la Bodega Cooperativa de Masllorenç (clau E) qualificat com Equipament es registrarà també per aquesta normativa per a noves instal·lacions.*

2. *Sistema d'ordenació:*

*El sistema d'ordenació de l'edificació és el d'alineació de vial.*

3. *Condicions d'edificació:*

a). *Parcel·la mínima: 200 m<sup>2</sup>,*

b). *Façana mínima: 9 m.*

c). *Índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

d). *Volum màxim edificable per parcel·la: 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.*

e). *Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: 10 m. equivalent a Pb + 2P. Aquesta alçada es pot superar en el 10 % del solar, fins a un límit màxim de 15 m., de forma que no sobrepassi la línia definida per un pla inclinat a 45º respecte de l'horitzontal traçada per la línia del pla de façana situat a l'alçada de 10 m. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 4,00 m.*

f). *Profunditat edificable: queda limitada pel criteri que l'edificació no pot ocupar més del noranta per cent de la parcel·la.*

g). *Alineacions de l'edificació: Segons alineacions de vial fixades per plànol a escala 1/2.000.*

h). *Reculades: S'admeten tots els tipus de reculades.*

4. *Condicions d'ús:*

*S'admeten els següents usos:*

- Industrial tipus 7.1 7.2, 7.3, 7.4, 7.5 i 7.6 i 8 en les categories 1a i 2a
- També els usos núm. 3, 4, 5, 10, 11, 14, 15.
- L'ús d'habitatge autoritzat s'admetrà en nombre màxim de 1 habitatge per instal·lació.

## Les classes d'usos es defineixen a l'article 84 de les Normes Subsidiàries

### A. segons la seva funció:

1. Ús d'habitatge, que comprèn l'edifici destinat a habitatge o residència familiar.

S'estableixen les categories següents:

a) Habitatge unifamiliar. Es l'edifici per habitatge, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment i amb accés independent o exclusiu.

b) Habitatge. Es l'edifici per habitatge plurifamiliar, amb accés i elements comuns.

2. Ús hotel·ler, que comprèn els edificis destinats a allotjament temporal per a transeünts, com poden ésser hotels, apart-hotels, motels i, en general, els del ram d'hostaleria.

3. Ús de bar, restaurants i similars.

4. Ús comercial. Es l'ús que correspon a locals oberts al públic, destinats al comerç al detall i locals destinats a prestació de serveis privats al públic, com poden ésser perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat i similars.

5. Ús d'oficina. En aquest ús s'inclou el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, els de banca, borsa i assegurances els que, amb caràcter anòleg, pertanyen a empreses privades o públiques i als despatxos professionals.

6. Ús de magatzems. 1- Es l'ús que correspon a locals oberts al públic, destinat al comerç, no inclosos a l'apartat precedent, els locals de comerç a l'engròs i els magatzems no inclosos ni directament lligats a l'activitat manufacturera. 2- Els usos comercials i de magatzem que, per llur característiques matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans emprats originin molèsties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses es regiran pel que s'estableix per a l'ús industrial.

7. Ús industrial:

1. S'hi comprenen les següents activitats:

1ª. Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu forniment a detallistes, majoristes instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa (stockatge).

2ª. Indústries de materials per a la construcció.

3ª. Garatges.

4ª. Els tallers de reparació i de les estacions de servei.

5ª. Agències de transport.

6ª. Les indústries d'obtenció, transformació i transport de béns.

7ª. Les activitats que pels materials utilitzats, manipulats o despatxats, o pels elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als béns.

8. Ús industrial vitivinícola i agrícola en general. Aquest ús comprèn totes les activitats de manipulació, dipòsit i elaboració de productes derivats de la vinya, vinculades a l'explotació de la finca on s'emplacen (cellers i bodegues de cria).

9. Ús sanitari - assistencial.

1. Ús sanitari - assistencial es el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars.

2. L'ús sanitari - assistencial també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars.

3. També comprèn els edificis destinats a allotjament comunitari, com asils, llar de vells, etc.

10. Ús educatiu. Aquest ús comprèn l'ensenyament en tots els graus i modalitats.

11. Ús sociocultural. Aquest ús comprèn les instal·lacions com museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars, i el d'activitats de tipus social, com poden ésser els centres d'associacions, agrupacions, col·legis i similars.

12. Ús religiós. Aquest ús comprèn les activitats de culte o directament lligades als temples i esglésies.

13. Ús recreatiu. L'ús recreatiu es el referent a les manifestacions comunitàries del lleure i de l'esplai no comprés en cap altra qualificació. Aquest ús inclou el dels espectacles de tota mena, així com els càmpings.

14. Ús esportiu. Aquest ús inclou el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.

15. Ús administratiu. Comprèn les instal·lacions afectes a qualsevol Administració pública.

16. Abastament. Comprèn instal·lacions com mercats i escorxadors.

17. Bombers.

18. Cementiri.

## 7. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ

D'acord amb l'Art. 97.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i la oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

En aquest cas, la proposta d'introduir uns nous usos, en concret els relacionats amb l'abastament, que comprèn instal·lacions com mercats i escorxadors, es creu convenient, i dona resposta a la possible demanda d'establiment de noves activitats, que complementarien les actualment permeses a la zona d'implantació industrial, Clau 7, definida per les Normes Subsidiàries de Masllorenç.

En un període d'estancament econòmic, aquests nous usos han de facilitar, la implantació de noves activitats, que siguin compatibles amb les activitats industrials existents.

L'oportunitat i conveniència amb relació als interessos públic i privats concurrents és clara, en tant que l'Ajuntament considera primordial que una sèrie d'usos relacionats amb l'abastament es localitzin en els sòls d'implantació industrial.

La present Modificació és una modificació acotada i puntual del planejament general, amb unes determinacions concretes i limitades de la normativa urbanística del planejament vigent de Masllorenç.

Donades les característiques de la modificació es justifica la **innecessarietat d'incorporar una memòria social**, que contingui els objectius de producció d'habitatge de protecció, **ni l'agenda i avaluació econòmica i financera** de les actuacions a desenvolupar.

El present document de modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Masllorenç. A l'àmbit del carrer Major 54, **no inclourà l'informe de sostenibilitat econòmica**, doncs no s'alteren les previsions del NNSS de sòl destinat a usos residencials (ni aprofitament ni densitat), ni es preveu un impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions.

La present modificació, d'acord amb la Llei 6/2009, de 28 d'abril, **d'avaluació ambiental de plans i programes, no es troba inclosa dins els supòsits** pels quals es fa preceptiva la seva avaluació ambiental.

Es considera que la incorporació d'usos no estableix nous criteris d'estructura general i orgànica, del model d'ordenació o de la classificació de sòl no urbanitzable, atesa la incidència de la modificació proposada únicament sobre sòl urbà.

Aquesta proposta d'incorporació d'usos no estableix el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental i per tant les noves activitats queden restringides a les incloses en els annexos I2 i I3 de la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

Aquests nous establiments suposaran una afectació mínima sobre els veïns i el transit de persones i vehicles del nucli urbà, i disposaran de bons accessos donada la localització de les zones amb clau 7, definides a les Normes Subsidiàries.

En referència a la prescripció de l'article 118 del Reglament de la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, no es creu que sigui necessària la redacció d'un **estudi d'avaluació de la mobilitat generada** que avaluï l'increment potencial de desplaçaments provocat per aquesta nova implantació d'activitats i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport ja que, pel actuals usos admesos en el sector, **els nous usos a implantar no suposen un canvi significatiu** en aquests aspectes.

Respecte a l'acompliment de les previsions de l'article 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme, pel contingut i característiques d'aquesta modificació de les Normes Subsidiàries considera que la documentació que la conforma és suficient tal i com preveu l'article 96 de la Llei d'urbanisme.



## 8. INFORME AMBIENTAL

Aquest informe ambiental es redacta amb l'objecte i contingut que estableix l'article 100 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

L'objecte de l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment d'aquestes noves activitats no altera al que, en el seu dia, s'hagués pogut elaborar, ja que no es tracta d'uns canvis que incideixen en un nou model de creixement.

Per tant, la identificació dels requeriments ambientals significatius, la descripció dels objectius i les altres mesures de protecció ambiental previstes per aquesta modificació puntual, no son objecte de cap canvi ni alteració, respecte els usos admesos a la Clau 7.

Concretament la present modificació proposada per a incorporar usos als actuals permesos en els àmbits industrials, poden considerar-se una millora des de la vessant permetre la implantació de noves activitats al municipi.

## 9. NORMATIVA URBANÍSTICA, ARTICLE MODIFICAT

La modificació preveu l'ampliació dels usos previstos de la zona d'implantació industrial, Clau 7, que siguin compatibles amb l'ús industrial, com son l'abastament

La definició d'aquests nous usos respon a la classificació que en fa la normativa de les Normes Subsidiàries a l'article 84. Classes d'usos, apartat A. segons la seva funció, corresponents al número 16. Abastament. Comprèn instal·lacions com mercats i escorxadors.

En concret es modifica l'article 154, l'apartat referent a les condicions d'ús, que passarà a tenir el següent redactat:

### Art. 154. CLAU 7. Zona d'implantació industrial

#### 1. Definició:

*Comprèn el sòl urbà ocupat prioritàriament per usos industrials o activitats molt lligades al procés industrial. El solar de la Bodega Cooperativa de Masllorenç (clau E) qualificat com Equipament es regirà també per aquesta normativa per a noves instal·lacions.*

#### 2. Sistema d'ordenació:

*El sistema d'ordenació de l'edificació és el d'alineació de vial.*

#### 3. Condicions d'edificació:

- a). Parcel·la mínima: 200 m<sup>2</sup>,
- b). Façana mínima: 9 m.
- c). Índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- d). Volum màxim edificable per parcel·la: 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- e). Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: 10 m. equivalent a Pb + 2P. Aquesta alçada es pot superar en el 10 % del solar, fins a un límit màxim de 15 m., de forma que no sobrepassi la línia definida per un pla inclinat a 45º respecte de l'horitzontal traçada per la línia del pla de façana situat a l'alçada de 10 m. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 4,00 m.
- f). Profunditat edificable: queda limitada pel criteri que l'edificació no pot ocupar més del noranta per cent de la parcel·la.
- g). Alineacions de l'edificació: Segons alineacions de vial fixades per plànol a escala 1/2.000.
- h). Reculades: S'admeten tots els tipus de reculades.

#### 4. Condicions d'ús:

*S'admeten els següents usos:*

- Industrial tipus 7.1 7.2, 7.3, 7.4, 7.5 i 7.6 i 8 en les categories 1a i 2a
- També els usos núm. 3, 4, 5, 10, 11, 14, 15 i 16
- L'ús d'habitatge autoritzat s'admetrà en nombre màxim de 1 habitatge per instal·lació.



## 10. CONTINGUT DOCUMENTAL

El contingut d'aquests Estudis previs per a la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Masllorenç, està integrat pels documents següents:

1.- Memòria descriptiva i justificativa

2.- Documentació gràfica

01. Planejament vigent. CLAU 7                      1/4000

Masllorenç abril 2013

Jordi Jané i Mateu

Núria Garcia Soto



## DOCUMENTACIÓ GRÀFICA