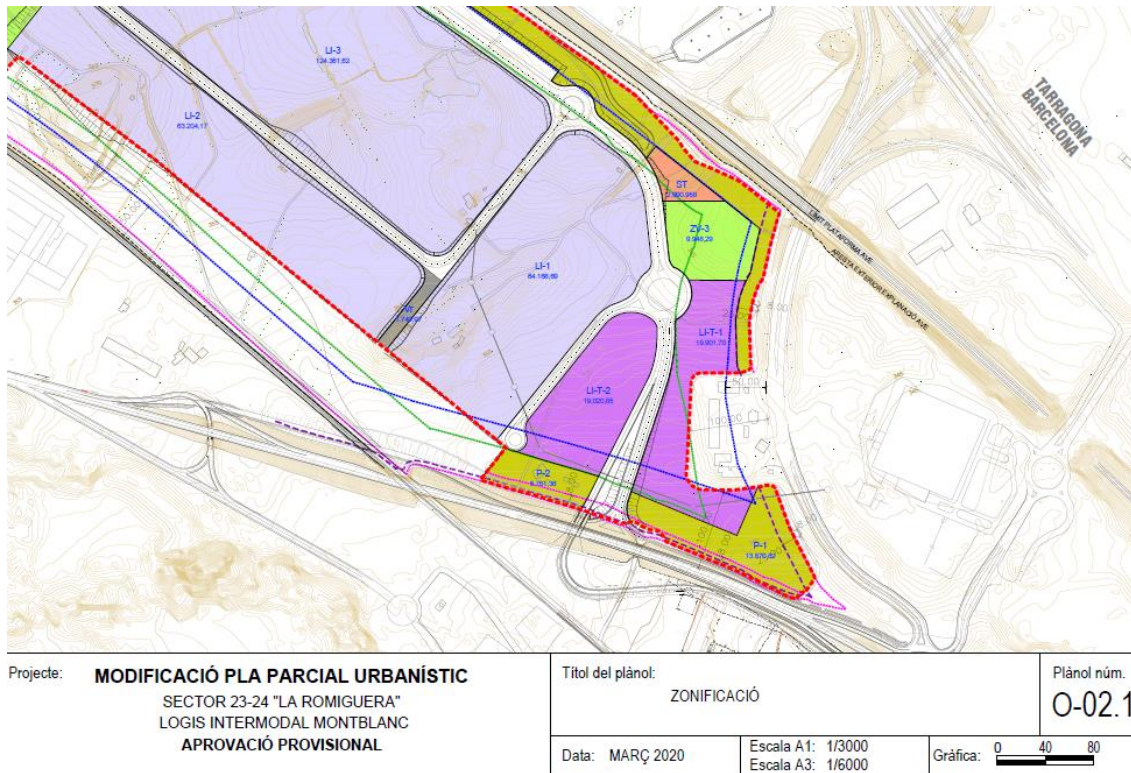


Informe complementari finca 11540

A requeriment del l'ajuntament de Montblanc s'informa

Primer

Que la finca registral 11540 i segons la modificació puntual del Pla Parcial 23-24 " La Romiguera " aprovat i publicat (Dogc 15/02/2021) està qualificada amb la clau LI-3 (Industrial)



Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per l'ajuntament de Montblanc. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de l'Enxambra de la Seu Electrònica de l'Enxambra amb el CVE 653281414C724D6AA28D006954501F48 i data d'emissió 04/11/2024 a les 08:59:01

Article 18. Determinacions per a la zona logistic-industrial (clau LI)

La zona logístic-industrial (clau LI), està definida en la documentació gràfica.

1. **Tipus d'ordenació de l'edificació:** edificació aïllada o edificació alineada a vial (filera).

2. **Parcel·lació:** La parcel·lació s'establirà en el projecte de reparcel·lació de cada polígon d'actuació. S'admet l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir de majors dimensions i la subdivisió en d'altres menors sempre que es compleixin les condicions següents:

Parcel·la mínima: 6.000 m² Façana mínima a vial: 60 m

3. **Possibilitat de compartimentació:** S'admetrà indústria en filera, naus modulars o compartimentació de naus, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, sempre que es compleixin les condicions següents:

- El projecte d'edificació serà unitari.
- La façana mínima de cada establiment serà de 12 metres.
- La superfície mínima de cada establiment serà de 500 m².
- No es permet utilitzar els espais comuns com a zones d'emmagatzematge i es tindrà especial cura del seu manteniment i imatge exterior.

4. **Coefficient d'edificabilitat neta:** 0,85 m²st/m²sòl.

5. **Ocupació màxima en planta de parcel·la:** 70%

6. **Separacions a lindars:** Les separacions mínimes de l'edificació respecte als límits de la parcel·la són les següents:

- A vial principal: 15,00 metres
- A vial secundari: 10,00 metres
- A altres límits : 6,00 metres
- A talussos interiors de la parcel·la: 3,00 metres

Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellacions del terreny o excavacions hauran de respectar les distàncies mínimes a lindars, llevat que es tracti de la part que serveixi per a donar accés als usos permesos en el soterrani sempre i que la part esmentada no excedeixi el 15% de la superfície lliure d'edificació.

7. **Cota de referència de la planta baixa:** La cota de referència de la planta baixa s'establirà per la cota de la plataforma d'anivellació de la parcel·la un cop urbanitzada,

8. **Alçada reguladora i número màxim de plantes:** S'admetrà una alçada de 15 metres per a usos logístics i industrials, amidada des de la cota de referència de la planta baixa fins a l'arrencada de la coberta (cara inferior de l'estructura). Tot i això la diferència de cota entre la vialitat principal o secundària i l'arrencada de la coberta no podrà superar els 17 metres.

En els edificis d'oficines vinculades a les naus logístiques i industrials i als altres usos admesos s'admetrà una alçada de PB+2, respectant sempre l'alçada màxima admesa.

En aquelles parcel·les que superin els 20.000 m² de superfície i estiguin ubicades a les illes 2, 3, 4 i 5, s'admetrà una alçada reguladora de fins a 40 metres com a màxim, sempre i quan es justifiqui per necessitats tècniques de l'activitat a implantar (magatzems mecanitzats, silos, etc.) i es presenti i tramiti un estudi de detall de volumetria i rasants de les edificacions previstes, juntament amb un estudi d'impacte i integració paisatgística que aporti mesures correctores directament proporcionals a l'impacte paisatgístic que causin les necessitats tècniques. Aquestes mesures correctores hauran de formar part del pressupost del projecte i s'hauran d'aportar les garanties corresponents per a la seva execució.

En aquells edificis que superin els 20 m d'alçada segons l'establert al paràgraf anterior, el sostre computarà per dos (equivalent a PB+1).

9. **Aparcament:** Les places mínimes a disposar per aparcament de turismes són les següents:

Ús logístic i industrial: 1 plaça/125 m² de nau.

Ús comercial i restauració: 1 plaça/50 m² de sostre construït.

Grans establiments comercials singulars: 1 plaça/50 m² de sostre construït
Altres usos admesos: 1 plaça/150 m² de sostre construït.

S'haurà de disposar com a mínim de 1 plaça d'aparcament de bicicletes per cada 4.000 m² de sostre construït per a usos logístics i industrials, i una plaça per cada 400 m² de sostre per a usos terciaris (comercial, restauració i altres).

Es preveuran un nombre de places d'aparcament per motocicletes i ciclomotors equivalent al 5% del que resulti de l'estàndard dels vehicles de turisme. Es disposarà 1 plaça d'aparcament per a persones amb mobilitat reduïda per cada 40 places d'aparcament de turismes.

Pel càlcul del nombre de places, s'arrodonirà a l'enter la resultant d'aplicar les diferents ratis.

10. **Elements sortints:** Es permeten els elements sortints del pla de façana fins a 3 m per protegir els molls de càrrega de la pluja.

11. **Soterranis:** Es permet la construcció de soterranis. Acompliran les separacions establertes al punt 6, excepte les rampes d'accés que podran ocupar part dels espais no edificables.

12. **Projectes d'edificació:** A cada parcel·la l'edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases o per diferents promotors. El projecte serà unitari i haurà de buscar la integració dels edificis amb l'entorn (estructures arquitectòniques discretes, colors de les façanes amb baixa saturació i amb colors similars als de l'entorn, etc.).

Referents als materials de façana seran amb acabats propis a la seva tipologia, finalitat i ús. Es defineixen com a idonis els següents:

- Formigó.
- Materials petris.
- Xapa metàl·lica de colors similars a l'entorn: gris perla (7035 o similar), verd (RAL 6013 o similar), blau cel (RAL 5015, 5023 o similar), marró clar (RAL 7008 o similar).
- Murs cortina.
- Fusteries metàl·liques o de PVC.

No s'admetran tancaments d'obra vista o bloc.

13. **Sorolls:** Les edificacions projectades a la zona de protecció del ferrocarril (illes LI- A-09 i LI-A-10) i a la zona d'afecció acústica assenyalada en el plànol O-2.4 de zonificació acústica hauran d'aportar obligatòriament un estudi de sorolls i vibracions previ a la concessió de les llicències d'edificació, segons estableix la Llei 37/2003 de 17 de novembre de Soroll lligat a les infraestructures ferroviàries.

14. **Condicions d'ús:** L'ús principal és el d'emmagatzematge, distribució i transport de mercaderies (logístic) i industrial en general. S'admeten els usos següents:

- Els magatzems i centres logístics destinats a la conservació i distribució de mercaderies en general i els dipòsits d'emmagatzematge de mercaderies.
- Serveis tecnològics, abastament i venda al major i tot tipus de serveis al transport.
- Les indústries d'obtenció, transformació i transport.
- Usos d'oficines i centres empresarials relacionades amb les anteriors activitats més un habitatge de guarda per a cada nau superior a 2.500 m2 d'ocupació, centres culturals i docents per a activitats de formació.
- Estacions de subministrament de carburant, rentats de vehicles, i tallers de reparació per a ús propi de les empreses instal·lades a la parcel·la.
- Garatge i aparcament.

Segon

La finca 11540 no està compresa en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que la faci necessària a l'ens local actualment o en el futur.

I ho signo a Montblanc a la data de la signatura digital

Francesc Albín i Collet

Arquitecte