



ANNEX 6. INFORME URBANÍSTIC.



Alba Azabal Martín (1 de 1)
Data Signatura: 20/10/2025
HASH: 08869a5d9da0385b72340a05

Expedient núm.: 521/2025

Procediment: Contractacions Patrimonials.

Assumpte: Alienació parcel·la industrial SAU-I Mas Vell (clau MVIG).

Informe tècnic municipal.

Situació: carrer de l'Oli, polígon industrial Mas Vell de Vallmoll.

Dades registral: Finca registral núm. 2972 de Vallmoll (Registre de la Propietat de Valls).

Dades cadastrals: 4562405CF5646D0001KY

INFORME

PRIMER. Descripció completa del bé immoble que es vol alienar:

- a) Ubicació: carrer carrer de l'Oli, polígon industrial Mas Vell de Vallmoll.
- b) Superfície: 7.631m².
- c) Títol d'adquisició: Adquirit per reparcel·lació, en virtut del document administratiu expedit a Vallmoll, de data 24 d'abril de 2006.
- d) Referència cadastral: 4562405CF5646D0001KY
- e) Càrregues o gravàmens: Lliure de càrregues
- f) Destinació del bé: Ús industrial
- g) Finca Registral núm. 2972 de Vallmoll

L'expressat bé immoble no està comprès en cap Pla d'ordenació, reforma o adaptació necessari a l'Ens Local.

Es troba regulat en la Revisió de les Normes Subsidiàries del municipi de Vallmoll, aprovades definitivament el 28.01.2004 i publicades el 27.04.2004. DOGC. 4.120, i per la Modificació puntual número 9 al SAUI El Mas Vell aprovada l'11.03.2025 per la CTUCT.

SEGON. Que l'immoble és un solar, apte per edificar, identificat en el planejament vigent com:

Planejament urbanístic derivat regulador:

La parcel·la esmentada no té plans urbanístics derivats que l'afectin.

Classificació del sòl:

La parcel·la esmentada està classificada com a sòl urbà consolidat.

Qualificació del sòl:

La parcel·la esmentada està qualificada com a Zona Industrial Mas Vell (Clau MVIG)).

Gestió urbanística:

-

Condicions de parcel·lació, de l'edificació i d'ús:

L'article 83.bis de les normes urbanístiques de les NNSS, introduït a la Modificació Puntual número 9 aprovada l'11.03.2025 per la CTUCT, estableix la següent regulació de la zona industrial Mas Vell (clau MVIG):

Paràmetres referits a la parcel·la





Ajuntament de Vallmoll



Ajuntament de Vallmoll

Parcel·la mínima: 6.000 m²
Front mínim de parcel·la: 40,00 m

Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la

Índex d'edificabilitat: 0,88 m²st/m²s. No computa com edificabilitat les instal·lacions de sitges, xemeneies i altres instal·lacions.

Ocupació màxima: 70 % d'ocupació de la parcel·la, que inclou: sitges, xemeneies, i altres elements d'instal·lacions que ocupin part de la parcel·la.

Paràmetres en relació a la parcel·la

Separacions mínimes i fixes a vials: 10 m a banda i banda de la Mina de l'Arquebisbe, al carrer 8 m

Separacions mínimes a partions: 6 m

S'admet l'ocupació d'aquestes separacions amb marquesines lleugeres i fàcilment desmuntables destinades exclusivament a donar ombra a les places d'aparcament.

Tanques: Tindran una alçària màxima de 2'00 m per damunt de la vorera (la corresponent al carrer) o del terreny definitiu (les corresponents als veïns), que es podrà fer amb material massís fins una alçària màxima d'1'00 m. En cas de esglaonar-se per adaptar-se a la rasant del carrer o al pendent del terreny, cap punt de la tanca podrà superar en més de 0'30 m l'alçària màxima establerta.

El tancament de la parcel·la té caràcter obligatori en tot el seu perímetre. El projecte executiu per a la construcció de les edificacions haurà de incloure els plànols de planta, alçat i secció de les tanques de la parcel·la.

Accessos: El nombre màxim d'accessos de vehicles serà de 2 per cada 6.000 m² (no fraccionables) de superfície de parcel·la.

Els guals tindran la mateixa amplada que la porta a què correspon, i les despeses de la seva execució aniran a càrrec del propietari de la parcel·la. L'Ajuntament fixarà el disseny i els materials a emprar

Adaptació topogràfica del terreny : S'estarà al que determina l'article 48 de les normes urbanístiques.

Quan les necessitats tècniques de producció de les empreses de més de 30.000 m² de parcel·la ho requereixin, es podran sobrepassar aquests límits, de forma degudament justificada

Paràmetres referits a l'edifici

Edificacions auxiliars: Computen a efectes d'edificabilitat i ocupació màxima, no poden ocupar les franges de separacions mínimes de l'edificació a les partions.

Cossos i elements sortints: Tots els cossos i elements sortints hauran de respectar les separacions mínimes de l'edificació a les partions.

Alçària reguladora màxima:

- Alçària reguladora màxima:

S'estableix en 11'00 m, mesurats sota l'arrencada de l'element estructural de la coberta. També s'estableix una alçària màxima de 15 m dins de la qual s'hauran d'incloure els pendents i el carener de la coberta i tots els elements de remat de les façanes.

L'espai situat per damunt de l'alçària reguladora màxima només podrà ser utilitzat per al pas de les instal·lacions i el seu manteniment, el que inclou la instal·lació de plaques fotovoltaïques, no permetent-se cap altre ús o activitat.

D'aquesta regulació s'exceptuen totes aquelles parts de l'edificació i elements singulars o especials (magatzems automatitzats, autoportants, sitges, xemeneies) que es considerin justificadament necessaris per dur a terme el procés industrial a instal·lar, no podent representar més del 30% de l'ocupació màxima. La seva alçària màxima serà de 41 m, dins de la qual s'hauran d'incloure totes les seves parts i elements. Per tal de controlar i reduir l'impacte visual que aquestes parts de l'edificació i elements singulars o especials puguin provocar en l'entorn rural, els projectes que contemplin la seva implantació han d'incorporar obligatòriament un estudi d'impacte i integració paisatgística en el qual es considerin tots els elements que configuren la volumetria de la indústria, relacionant-los amb la visibilitat, i s'estudiïn estratègies com la utilització de cromatismes, que permetin una permeabilitat visual, i de vegetació, per diversificar la imatge de la indústria.

INFORMES

Número: 2025-0153 Data: 20/10/2025

Codi Validació: 3T5XWCTPDSC2XRHKZ5XHFHJZW
Verificació: <https://vallmoll.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 2 de 5





Ajuntament de Vallmoll



Ajuntament de Vallmoll

Als edificis o part d'ells que estiguin exclusivament destinats a oficines o exposició i venda s'aplicarà una alçària reguladora màxima de 15 m que haurà d'incloure tots els elements de la coberta i de les façanes.

La major altura no pot comportar un increment del sostre edificable.

Aquells edificis que vulguin incorporar captadors fotovoltaics a la coberta podran augmentar l'altura reguladora màxima prevista en 1,80 m sense que això suposi increment del volum.

Servituds aeronàutiques: Aquesta zona es troba inclosa en les zones de Servituds Aeronàutiques i/o en les zones de la proposta de Servituds Aeronàutiques continguda en el Pla Director de l'Aeroport de Reus. Les línies de nivell de les superfícies limitadores de dites servituds determinen les altures (respecte el nivell del mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors inclosos les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria.

Per a la construcció de qualsevol construcció o estructura i per a la instal·lació de mitjans necessaris a la seva construcció serà necessari, previ a la concessió de la llicència, l'informe favorable de la Direcció General d'Aviació Civil del Ministeri de Foment.

Sanejament i depuració d'aigües residuals:

- Serà d'aplicació el Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües, el Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic, el Decret Legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya, el Decret 83/1996, de 5 de març, sobre mesures de regularització d'abocaments d'aigües residuals, i el Decret 130/2003, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament dels serveis públics de sanejament, així com tota legislació sectorial que sigui d'aplicació o la substitueixi.
- Totes les aigües residuals, tant aquelles que es generin com a conseqüència de processos industrials com les sanitàries i les resultats d'altres usos, s'hauran de depurar prèviament en origen dins de la pròpia parcel·la, i hauran d'assolir uns valors de referència acceptats per la normativa sectorial per al seu vessament a la llera pública. La justificació tècnica i documentada del compliment d'aquesta condició serà imprescindible per a l'autorització de qualsevol activitat inclosa en qualsevol dels usos admesos tant a les zones d'ordenació com als sistemes urbanístics locals.
- Està prohibit el vessament d'aigües residuals a la xarxa de sanejament d'aigües pluvials.
- És obligatòria la construcció de pericons registrables previs a la connexió de les aigües residuals i pluvials a la xarxa de sanejament municipal, per tal de possibilitar els mecanismes de control i pressa de mostres de les aigües que es vessin, així com la ubicació d'un element aforador quan sigui precís. Aquests pericons es construiran a l'interior de la parcel·la i hauran de ser directament accessibles des del carrer.

Aquest pericons podran ser de planta quadrada amb unes dimensions interiors mínimes d'1x1 m o de planta circular amb un radi interior mínim d'1'20 m, permetran un volum mínim de retenció d'1 m³, seran sifònics amb un pas inferior mínim de 25 cm i la seva base haurà d'estar 1 m per sota de la generatriu inferior del tub de cota més baixa.

- L'Ajuntament establirà per ordenança el reglament regulador del sistema de sanejament.

Condicions d'ús:

Usos admesos:

- Industrial, exclusivament els que corresponen als següents codis d'activitat inclosos als annexos de la llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats:
 - Annex I.1:
4,5, 4,6, 4,7 i 7.
 - Annex I.2.b):

INFORMES

Número: 2025-0153 Data: 20/10/2025

Codi Validació: 3T5XWCTPDQCS2XRHKZ5XHFH2W
Verificació: <https://vallmoll.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 3 de 5





Ajuntament de Vallmoll



Ajuntament de Vallmoll

3 i 10.7.

- Annex II:

1.1, 1.6 (com a activitat complementària), 1.7 (com a activitat complementària), 1.12 (com a activitat complementària), 3.17, 3.26, 3.30, 3.31, 4.2, 4.7, 4.13, 4.16, 4.19, 5.6, 5.10, 5.11, 5.12.a), 5.12.b), 5.13, 5.14, 5.15, 5.17.a), 5.17.b), 5.20, 7.1, 7.4, 7.8, 9.5, 10.7, 10.8, 12.9, 12.18.a), 12.19.a), 12.20, 12.23, 12.24, 12.25, 12.26, 12.36, 12.39, 12.41, 12.42, 12.44.a) i 12.47.

- Annex III:

1.6 (com a activitat complementària), 1.7 (com a activitat complementària), 1.12 (com a activitat complementària), 1.13, 3.5, 3.7, 3.10, 3.14, 3.15, 3.16, 3.18, 3.20, 3.23, 3.27, 3.32, 4.6, 4.16, 4.18, 4.20, 5.19, 6.3, 6.4, 6.5, 6.7, 6.8, 6.9, 6.10, 7.1, 7.2.a), 7.2.b), 7.3, 7.5, 7.6, 7.7, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7, 8.8, 8.9, 9.5, 12.3, 12.4, 12.5, 12.10, 12.13, 12.15, 12.18.b), 12.19.b), 12.23, 12.25, 12.26, 12.32, 12.33, 12.41, 12.43 i 12.46.

En el futur desenvolupament de la legislació ambiental, per tal d'establir quines són les activitats industrials que s'admeten, s'aplicaran criteris d'assimilació amb les abans relacionades, reservant-se l'Ajuntament la seva acceptació en cas de dubte.

b) Magatzem.

c) Comercial, directament vinculat als usos industrials existents en el sector i amb les limitacions que estableix el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

d) Oficines i serveis privats.

e) Sòcio-cultural.

f) Docent.

g) Restauració i espectacles.

h) Recreatiu.

i) Esportiu.

j) Garatge-aparcament.

k) Habitatge unifamiliar com a ús complementari vinculat a l'ús principal i quan sigui compatible amb la categoria.

- Sempre que pertanyin als usos admesos, s'admeten sense restriccions les activitats econòmiques innòcues o de baix risc, sotmeses respectivament al règim de declaració responsable o comunicació, que es relacionen als annexos I i II de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

- Es permet la implantació de qualsevol de les activitats admeses en una mateixa parcel·la, sempre i quan aquestes mantinguin la condició d'activitats complementàries a l'activitat principal admesa a la parcel·la.

- La dotació mínima obligatòria de places d'aparcament privat de vehicles automòbils a l'interior de la parcel·la, aplicable independentment a cada activitat existent, serà d'una plaça per cada 140 m² de sostre construït, amb l'excepció de l'ús comercial, pel que, en cas d'implantar-hi un establiment comercial, individual o col·lectiu, que tingui una superfície de venda a partir dels 1.300 m², la dotació mínima serà de dues places per cada 100 m² de sostre construït.

En cas de grans indústries, per activitats amb més de 30.000 m² de parcel·la, en les que l'activitat estigui molt mecanitzada, la previsió de places d'aparcament es podrà reduir a 1 plaça per cada 500 m² construïts, essent la reserva sempre superior al nombre de treballadors i usuaris previstos de l'esmentada empresa.





Ajuntament de Vallmoll



Ajuntament de Vallmoll

- Així mateix, en els casos d'ampliació de les edificacions existents de gran indústria, la mencionada dotació de places d'aparcament podrà ajustar-se d'acord amb un estudi d'avaluació de la mobilitat generada que justifiqui la necessitat de reserves de places d'aparcament en funció del nombre de treballadors i dels modes de mobilitat previstos.
La reserva de places d'aparcament per a usuaris minusvàlids serà com a mínim del 2% del total de les places previstes amb un mínim d'una plaça per parcel·la.
- La dotació mínima obligatòria de places d'aparcament per a bicicletes a l'interior de la parcel·la serà la següent:
 - una per cada 200 m2 de sostre construït fins a 5.000 m2 de superfície construïda.
 - una per cada 500 m2 de sostre construït entre 5.000 m2 i 30.000 m2 de superfície construïda.
 - una per cada 800 m2 de sostre construït per a més de 30.000 m2 de superfície construïda.
- L'espai lliure de la parcel·la estarà completament urbanitzat i es destinarà fonamentalment a l'ús d'aparcament o exposició. També s'admet l'ús com a moll de càrrega i el d'emmagatzematge a l'aire lliure amb les limitacions exposades anteriorment, però està especialment prohibit l'ús de deixalleria. Es prioritzarà l'enjardinament i la pavimentació d'aquests espais amb materials tous i permeables (graves, sauló, etc.), i la conservació de les espècies arbòries existents.
- Les operacions de càrrega i descàrrega de mercaderies es duran a terme a l'interior de les parcel·les, per la qual cosa hauran de disposar de molls de càrrega integrats a l'edifici o ubicats en àrees edificables del mateix solar.
- A les plantes soterrànies no està permès l'ús d'habitatge, oficina, ni cap altre que pugui exigir la permanència continuada de personal, ni podran ésser destinades a una activitat independent de la principal de l'edificació.
- Les activitats que es trobin dintre de l'àmbit d'aplicació del Decret 30/2015, de 3 de març, pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures, hauran d'acreditar, per a poder-se implantar, el compliment de les obligacions que se'n deriven del mencionat Decret.

TERCER. La valoració del sòl realitzada en data 18/06/2025 per l'Àrea de Concertació i Assistència Municipal de la Diputació de Tarragona, ha tingut en compte el que s'indica en el Capítol IV "Valoración del suelo urbanizado" del RD 1492/2011, de 24 d'octubre pel que s'aprova el "Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo", així com el que s'indica en el Títol V "Valoraciones" del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el "Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana" així com el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, consolidat amb les Modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de Modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme.

D'acord amb això, el valor total de la taxació de la finca existent descrita en aquest informe ascendeix a la quantitat de: SIS-CENTS TRENTA-TRES MIL SIS-CENTS UN EUROS AMB NORANTA-TRES CÈNTIMS (633.601,93€).

Vallmoll, a data de la signatura electrònica

L'arquitecta municipal
Alba Azabal Martín

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

🏠 Pl. Major, 3 | 43144 Vallmoll ☎ 977637087 ✉ aj.vallmoll@vallmoll.cat 🌐 www.vallmoll.cat



Codi Validació: 3T5XWCTPDCS2XRHKZ5XHFH2W
Verificació: <https://vallmoll.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 5

INFORMES
Número: 2025-0153 Data: 20/10/2025