

**AVANÇ**

**DE PLA ESPECIAL DE DESENVOLUPAMENT**

PER A LA IMPLANTACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE D'UNA EXPLOTACIÓ AGRÍCOLA PER HIDROPONIA I UN CENTRE DE PRODUCCIÓ D'INSECTES A RIUDOMS, POLÍGON 50 PARCEL.LES 4, 6, 7, 25 I 54. RIUDOMS\_BAIX CAMP\_ TARRAGONA

Maig 2021

Promou :

JOAN ESCODA S.L.

Arquitectes:

[REDACTED]

Treballs ambientals:

[REDACTED]

# ÍNDEX

<b>ÍNDEX.....</b>	<b>2</b>
<b>0_ ANTECEDENTS.....</b>	<b>3</b>
<b>A_ MEMÒRIA.....</b>	<b>5</b>
1_ MEMÒRIA INFORMATIVA .....	5
1.1_ ÀMBIT D'APLICACIÓ.....	5
1.2_ SITUACIÓ ACTUAL.....	5
CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI .....	5
USOS .....	5
EDIFICACIONS.....	6
SERVEIS .....	7
1.3_ AFECTACIONS I SERVITUDS .....	7
1.4_ INICIATIVA I TRAMITACIÓ .....	8
1.5_ ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT .....	8
1.6_ PLANEJAMENT MUNICIPAL VIGENT .....	8
2_ MARC LEGAL.....	9
2.1_ LEGISLACIÓ I PLANEJAMENT D'APLICACIÓ.....	9
2.2_ TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME.....	9
2.2_ REGLAMENT DE LA LLEI D'URBANISME .....	10
2.3_ PLA TERRITORIAL DEL CAMP DE TARRAGONA .....	11
2.4_ NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDOMS.....	11
2.5_ LLEI DE CARRETERES.....	12
3_ MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ .....	12
3.1_ JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I L'OPORTUNITAT DE LA PROMOCIÓ.....	12
3.2_ OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS.....	13
3.3_ DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ.....	14
3.4_ DESCRIPCIÓ DE L'ACTIVITAT.....	14
3.5_ ANÀLISI DE LES ALTERNATIVES CONSIDERADES.....	16
4_ QUADRES DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS.....	17
4.1_ QUADRE GENERAL DE SUPERFÍCIES.....	17
4.2_ QUADRE COMPARATIU PLANEJAMENT VIGENT.....	19
<b>B_ PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ .....</b>	<b>20</b>
REDACCIÓ DEL DOCUMENT .....	21
ANNEXOS .....	22
ANNEX 1_ DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL.....	22
VEURE DOCUMENT AMBIENTAL INICIAL ESTRATÈGIC.....	22
ANNEX 2 EXPEDIENT D'ACTIVITAT VIVERS JORDIS.....	22

## 0\_ ANTECEDENTS

La Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona va aprovar definitivament en data 16 de desembre de 1992 les Normes Subsidiàries de Planejament (NS) de l'àmbit del terme municipal de Riudoms, publicat l'acord aprovatori al DOGC número 1792 de data 3 de setembre de 1993 i el text al DOGC número 4510 de 15 de novembre de 2005.

Al límit sud-est del nucli i confrontant amb la variant de Riudoms de la T-310 de Reus a Pratdip, en una superfície segons aixecament topogràfic recent de 53.731,71 m<sup>2</sup>, la Junta de Govern de l'Ajuntament de Riudoms en data 16.04.1998 va concedir llicència municipal d'activitats, per a la legalització de l'activitat dedicada a vivers, comercialització de plantes, articles de jardineria i complements (parcel·la 6 del polígon 50, expedient 7-96-A). En el mateix sentit la Comissió d'Urbanisme de Tarragona, en sessió de 10 de desembre de 1997, adoptà l'acord d'aprovar la sol·licitud d'autorització per a la instal·lació de l'activitat dedicada a comercialització de plantes i articles de jardineria. L'activitat constava de diverses edificacions i vivers i actualment es troba en desús.

L'any 2019 l'empresa JOAN ESCODA S.L. va adquirir la totalitat dels terrenys de l'activitat amb la finalitat d'utilitzar les instal·lacions existents i els seus terrenys per dur a terme cultius agrícoles per hidroponia. En aquest tipus de cultiu es substitueix el sòl agrícola per una solució mineral, comporta una optimització d'aigua, nutrients, espai i un increment de la producció.

De forma complementària a l'activitat agrícola proposada es pretén instal·lar un Centre de producció d'Insectes. Els centres de producció d'insectes es perfilen com un sector de demanda creixent i d'àmplies expectatives, s'utilitzen els insectes per a l'elaboració de pinsos per animals i els seus excrements com a adob natural per al cultiu agrícola d'alt valor fertilitzant.

Aquesta producció va vinculada a una activitat existent confrontant a l'àmbit proposat, la de l'empresa Costa Concentrados Levantinos SA, dedicada des de fa anys a la producció de begudes vegetals de cereals, caldos ecològics, cremes de fruits secs i orxates. En la producció de les begudes vegetals es generen residus que son aliment pels insectes. Es pretén investigar la cadena de producció de l'empresa i apostar per una producció d'economia circular.

Per tal d'admetre la materialització d'aquestes noves instal·lacions es redacta el present "**Avanç de Pla Especial de Desenvolupament per a la implantació en sòl no urbanitzable d'una explotació agrícola per hidroponia i un centre de producció d'insectes a Riudoms. Polígon 50 parcel·les 4, 6, 7, 25 i 54. Març de 2021**" on es descriuen les edificacions i usos existents, així com aquells els mínims i necessaris per al desenvolupament de l'activitat i l'optimització de l'espai de granja per assolir les millors condicions de desenvolupament animal.

El document inclou l'Informe de Sostenibilitat Ambiental Preliminar, per tal que es pugui emetre el "Document de Referència" per part del Departament competent en matèria de Medi Ambient.

El document es redacta també a l'empara de les NS vigents i executives és d'iniciativa de privada i es desenvolupa en base a l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística següent:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova 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, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost -DOGC 6077, de 29.2.2012-, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres -DOGC 5931, de 29.7.2011) (TRLU)

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU)
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU)
- 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.
- Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012
- Pla territorial parcial del Camp de Tarragona, aprovat definitivament en data 12 de gener de 2010, pel Govern de Catalunya i publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 5559, de 3 de febrer de 2010, a l'efecte de la seva efectivitat immediata
- Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials
- La Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni ha modificat diversos articles del text refós de la Llei d'Urbanisme
- DECRET LLEI 5/2019, de 5 de març, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Normes Subsidiàries de Planejament del terme municipal de Riudoms, aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona en data 16 de desembre de 1992, publicat l'acord aprovatori al DOGC número 1792 de data 3 de setembre de 1993 i el text íntegre de les quals va ser publicat al DOGC número 4510 de 15 de novembre de 2005.
- Modificació puntual de Normes subsidiàries per a la incorporació de dues rotondes a l'àmbit del PP industrial El Prat aprovat definitivament per la CTUCT el 20.03.2002 i publicat al DOGC en data 03.07.2002.

## **A\_ MEMÒRIA**

---

### **1 MEMÒRIA INFORMATIVA**

#### **1.1 ÀMBIT D'APLICACIÓ**

L'àmbit sud-est del nucli i abasta una superfície de 53.731,71 m<sup>2</sup>. Confronta al nord amb la variant de Riudoms de la T-310 de Reus a Prasdip, a l'est amb el barranc de Lo Rieró que conflueix a la riera de Santa Eulàlia, al sud amb terrenys classificats com a sòl no urbanitzable i a l'oest amb el camí de la Font del Ros. Creua l'àmbit en sentit longitudinal el barranc del Portal abans de confluïr a la riera de Santa Eulàlia conjuntament amb el barranc de Lo Rieró.

En el plànol de "Situació i Emplaçament" es reflecteix la posició del sector en un context territorial més ampli.

#### **1.2 SITUACIÓ ACTUAL**

##### **CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI**

L'àmbit objecte del present document d'Avanç de Pla Especial afecta diferents finques i pren una forma irregular.

La topografia del conjunt es pot considerar plana amb un lleuger pendent en sentit nord sud. El punt d'altimetria més elevat correspon a l'extrem nord-est al límit amb la variant de Riudoms de la T-310 amb una cota de 106,44 msnm. Els nivells més baixos es troben a l'extrem sud al límit amb el barranc del Portal, afluent de la riera de Santa Eulàlia, on tenen un valor de 101,44 msnm.

En el plànol de "Topogràfic i àmbit" es detallen les dades topogràfiques necessàries pel desenvolupament urbanístic de l'Avanç.

##### **USOS**

A l'àmbit del present document s'hi ha desenvolupat durant anys una activitat dedicada a viviers, comercialització de plantes, articles de jardineria i complements, tot i actualment no és en funcionament.

La Junta de Govern de l'Ajuntament de Riudoms en data 16.04.1998 va concedir llicència municipal d'activitats per a la legalització de l'activitat dedicada a viviers, comercialització de plantes, articles de jardineria i complements. En el mateix sentit la Comissió d'Urbanisme de Tarragona, en sessió de 10 de desembre de 1997, adoptà l'acord d'aprovar la sol·licitud d'autorització per a la instal·lació de l'activitat dedicada a comercialització de plantes i articles de jardineria.

Es tracta d'un recinte tancat que conté diverses edificacions, hivernacles, accés i aparcament, una bassa, el mas Manau, zones de conreu i espais sense una explotació concreta. Els usos als quals es destina actualment el sòl es descriuen en el plànol d'usos i serveis existents.

Les superfícies de l'àmbit son les següents:

SUPERFÍCIE	
<b>ESPAIS LLIURES</b>	<b>35.129,57 m<sup>2</sup></b>
Accés i aparcament	2.459,00 m <sup>2</sup>
Zones de cultiu	15.367,29 m <sup>2</sup>
Espais sense ús i passos	17.204,45 m <sup>2</sup>
Bassa	98,83 m <sup>2</sup>
<b>ESPAIS OCUPATS PER CONSTRUCCIONS</b>	<b>18.602,14 m<sup>2</sup> ocupació</b>
Edificacions+ magatzems + coberts	3.319,80 m <sup>2</sup> ocupació
Edificacions tipus hivernacle + marquesines	15.282,34 m <sup>2</sup> ocupació
<b>TOTAL SUPERFÍCIE</b>	<b>53.731,71 m<sup>2</sup></b>

## EDIFICACIONS

A l'àmbit de l'Avanç s'hi troben les construccions i les instal·lacions pròpies de l'activitat de viver autoritzada l'any 1998. La relació de les construccions i hivernacles existents, així amb la seva superfície i destí és la següent:

			SOSTRE	OCUPACIÓ
<b>EDIFICIS</b>			<b>752,23 m<sup>2</sup></b>	<b>452,64 m<sup>2</sup></b>
E1	vigilant	pb+1	167,16 m <sup>2</sup>	83,58 m <sup>2</sup>
E2	serveis wc	pb+1	66,38 m <sup>2</sup>	33,19 m <sup>2</sup>
E3	bar	pb+1	157,69 m <sup>2</sup>	157,69 m <sup>2</sup>
E4	mas de Manau	pb+1+g	353,00 m <sup>2</sup>	170,18 m <sup>2</sup>
E5	caseta pou		8,00 m <sup>2</sup>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>MAGATZEMS-NAUS</b>			<b>2.465,36 m<sup>2</sup></b>	<b>2.465,36 m<sup>2</sup></b>
M1			209,88 m <sup>2</sup>	209,88 m <sup>2</sup>
M2			295,48 m <sup>2</sup>	295,48 m <sup>2</sup>
M3			259,18 m <sup>2</sup>	259,18 m <sup>2</sup>
M4			41,03 m <sup>2</sup>	41,03 m <sup>2</sup>
M5			142,24 m <sup>2</sup>	142,24 m <sup>2</sup>
M6			304,44 m <sup>2</sup>	304,44 m <sup>2</sup>
M7			361,35 m <sup>2</sup>	361,35 m <sup>2</sup>
M8			279,36 m <sup>2</sup>	279,36 m <sup>2</sup>
M9			342,72 m <sup>2</sup>	342,72 m <sup>2</sup>
M10			229,68 m <sup>2</sup>	229,68 m <sup>2</sup>
<b>COBERTS</b>			<b>401,80 m<sup>2</sup></b>	<b>401,80 m<sup>2</sup></b>
C1			106,10 m <sup>2</sup>	106,10 m <sup>2</sup>
C2.1			22,34 m <sup>2</sup>	22,34 m <sup>2</sup>
C2.2			22,76 m <sup>2</sup>	22,76 m <sup>2</sup>
C2.3			22,45 m <sup>2</sup>	22,45 m <sup>2</sup>
C3			51,37 m <sup>2</sup>	51,37 m <sup>2</sup>
C4			76,88 m <sup>2</sup>	76,88 m <sup>2</sup>
C5			41,08 m <sup>2</sup>	41,08 m <sup>2</sup>
C6	aljub		58,82 m <sup>2</sup>	58,82 m <sup>2</sup>
<b>HIVERNACLES</b>			<b>14.594,48 m<sup>2</sup></b>	<b>14.594,48 m<sup>2</sup></b>
H1			1.711,32 m <sup>2</sup>	1.711,32 m <sup>2</sup>
H2			878,62 m <sup>2</sup>	878,62 m <sup>2</sup>
H3			3.826,46 m <sup>2</sup>	3.826,46 m <sup>2</sup>
H4			499,16 m <sup>2</sup>	499,16 m <sup>2</sup>
H5			419,74 m <sup>2</sup>	419,74 m <sup>2</sup>

H6	4.924,09 m2	4.924,09 m2
H7	2.335,09 m2	2.335,09 m2
<b>MARQUESINA-PORXO</b>	<b>687,86 m2</b>	<b>687,86 m2</b>
Q1	102,33 m2	102,33 m2
Q2	305,89 m2	305,89 m2
Q3	279,64 m2	279,64 m2
	<b>SOSTRE</b>	<b>OCUPACIÓ</b>
<b>TOTAL EDIFICIS+MAGATZEMS+ COBERTS</b>	<b>3.619,39 m2</b>	<b>3.319,80 m2</b>
<b>TOTAL HIVERNACLES + MARQUESINES</b>	<b>15.282,34 m2</b>	<b>15.282,34 m2</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONS</b>	<b>18.901,73 m2</b>	<b>18.602,14 m2</b>

L'enumeració de cada construcció i les superfícies consten al plànol i11.

De les construccions existents consten en l' expedient 7-96-A de l'Ajuntament de Riudoms com a legalitzades un total de 345,30 m2 construïts destinats a edificacions diverses, 6.400 m2 a hivernacles- ombratges i la resta espais de cultiu de plantes ornamentals sense cobrir. Part de les edificacions existents no consten com a legalitzades. En el plànol i11 s'assenyala la situació de les construccions autoritzades i en els plànols i12 i següents s'adjunta un reportatge fotogràfic de les construccions existents i dels espais lliures de l'àmbit.

### **SERVEIS**

Existeixen dos pous registrats

Pou amb codi BDH-43129-0227 a nom de Pou Guinart Folch.

Pou amb codi BDH-43129-0229 a nom de Pou Vivers i Jardineria Jordis SL

Pel que fa a les aigües pluvials es recullen i s'aprofiten per a reg agrícola de la pròpia finca. Les aigües residuals dels serveis sanitaris existents connecten a la xarxa de sanejament municipal.

Pel que fa al subministrament elèctric es disposa de subministrament elèctric en baixa tensió per part de la companya ENDESA, es disposa d'una potència de 17,32 Kw

Pel que fa a telecomunicacions actualment no disposa de connexió.

### **1.3 AFECTACIONS I SERVITUDS**

Al límit nord de les propietats hi discorre la variant de Riudoms de la T-310 de Reus a Pratedip i produeix una afectació pel que fa a la línia d'edificació situada a 25 m des de l'aresta exterior de la calçada.

Els accessos actuals al recinte es realitzen per la pròpia variant de Riudoms de la T-310 de Reus a Pratedip i foren informats favorablement en la tramitació de l'anterior activitat.

Per l'àmbit transcorre Lo Rieró de la riera de Santa Eulàlia al límit est i el barranc del Portal creuant l'àmbit. La propietat travessa el barranc del Portal amb dos ponts o passos de formigó de 3m d'amplada.

Referent al possible risc d'inundació, l'Ajuntament disposa d'un estudi d'inundabilitat de tot el Terme municipal de Riudoms, realitzat per l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya de l'any 2017. En les fases posteriors de desenvolupament, es redactarà el corresponent estudi d'inundabilitat de la zona que ens ocupa i es procedirà com es determini a l'execució de les corresponents adequacions i defenses necessàries.

En sentit nord sud creua una línia elèctrica de baixa tensió.

L'àmbit es situa en les zones de Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Reus d'aproximació, en la normativa del Pla Especial caldrà que es reculli les prescripcions corresponents a aquesta limitació.

No es localitzen àrees amb pendents elevades en l'àmbit o en les seves proximitats. Els terrenys tenen un pendent inferior al 20% com s'observa en el plànol topogràfic.

#### **1.4 INICIATIVA I TRAMITACIÓ**

La iniciativa del tràmit és de Hidrothridax S.L. propietària dels terrenys.

#### **1.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT**

En l'actualitat les propietats cadastrals que conformen l'àmbit són:

FINCA	REFERÈNCIA CADASTRAL		SUPERFÍCIE	SUP. SEGONS TOPOGRAFIC
1	Polígon 50 Parcel·la 25	43131A050000250000UY	29.150 m <sup>2</sup>	
2	Polígon 50 Parcel·la 7	43131A050000070000UD	8.370 m <sup>2</sup>	
3	Polígon 50 Parcel·la 6	43131A050000060000UR	10.778 m <sup>2</sup>	
4	Polígon 50 Parcel·la 4	43131A050000040000UO	3.801 m <sup>2</sup>	
5	Polígon 50 Parcel·la 54	43131A050000540000UW	1.572 m <sup>2</sup>	
<b>SUPERFÍCIE TOTAL</b>			<b>54.031 m<sup>2</sup></b>	<b>53.731,71 m<sup>2</sup></b>

Les finques incloses al sector s'indiquen al plànol d'estructura de la propietat amb indicació de la seva superfície.

#### **1.6 PLANEJAMENT MUNICIPAL VIGENT**

L'instrument que regula actualment el planejament urbanístic de Riudoms són les Normes Subsidiàries de Planejament, aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona en data 16 de desembre de 1992, publicat l'acord aprovatori al DOGC número 1792 de data 3 de setembre de 1993 i el text íntegre de les quals va ser publicat al DOGC número 4510 de 15 de novembre de 2005.

Pel que fa als àmbits que conformen la nova delimitació, segons aixecament topogràfic recent, estan classificats per les NS vigents Sòl no urbanitzable (S no U). Les Normes no diferencien tipus de Sòl No Urbanitzable.



## **2 MARC LEGAL**

### **2.1 LEGISLACIÓ I PLANEJAMENT D'APLICACIÓ**

Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova 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. En endavant abreujat, TRLU.

Decret 305/2006 de 18 de juliol, aprovació del Reglament de la Llei d'urbanisme. En endavant abreujat, RLU.

Pla Territorial parcial del Camp de Tarragona, aprovat definitivament el 12 de gener de 2010 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5559, de 3 de febrer de 2010, a l'efecte de la seva executivitat immediata.

Normes Subsidiàries de Planejament, aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona en data 16 de desembre de 1992, publicat l'acord aprovatori al DOGC número 1792 de data 3 de setembre de 1993 i el text íntegre de les quals va ser publicat al DOGC número 4510 de 15 de novembre de 2005.

### **2.2 TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME**

Les disposicions del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova 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, que regulen la formulació i el contingut de l'avanç de Pla i del Pla Especial són les que es reproduïxen seguidament:

*Art. 47. Règim de sòl no urbanitzable:*

*47.6 "En sòl no urbanitzable, ultra les actuacions d'interès públic a què es refereix l'apartat 4, només es poden admetre com a noves construccions, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable:*

*a) Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives, s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen."*

Segons l'article 67, sobre Plans especials urbanístics de desenvolupament:

*1. En desenvolupament de les previsions del planejament territorial o del planejament urbanístic general, es poden aprovar plans especials urbanístics si són necessaris per a assolir les finalitats següents:*

*j) La implantació d'activitats vinculades a l'explotació de recursos naturals.*

## **2.2 REGLAMENT DE LA LLEI D'URBANISME**

Les disposicions del Reglament de la Llei d'Urbanisme que incideixen en la formulació i contingut de l'avanç de Pla i del Pla Especial Urbanístic són les següents:

### **Article 48**

#### **Construccions i instal·lacions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal**

48.1 Als efectes del que estableix l'article 47.6.a) de la Llei d'urbanisme, es consideren construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal:

- a) Les construccions o instal·lacions destinades específicament a la cria d'animals o bé al conreu d'espècies vegetals.
- b) Les construccions destinades a la guarda de la maquinària i demés estris al servei de les activitats forestals, de cria d'animals o de conreu d'espècies vegetals.
- c) Les construccions destinades a l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasat i la transformació de productes, així com les destinades a la prestació de serveis, sempre que els esmentats productes i serveis s'hagin originat o tinguin com a destinació, respectivament i exclusivament, una unitat d'explotació agrícola o ramadera o un conjunt d'unitats d'explotació, integrades sota una direcció empresarial comuna i sempre que els terrenys objecte de la construcció formin part de l'esmentada unitat d'explotació o de l'esmentat conjunt.
- d) Les construccions destinades a l'emmagatzematge, conservació i prestació de serveis propis dels centres de jardineria, sempre que en la finca es desenvolupin les activitats de conreu o viver d'espècies vegetals.

### **Article 59 Mesures correctores i condicions de caràcter urbanístic per a la implantació d'activitats i construccions en sòl no urbanitzable**

59.1 Els plans especials urbanístics i les resolucions per les quals s'aprovi la implantació d'actuacions en sòl no urbanitzable han de fixar les mesures correctores aplicables a fi d'evitar la degradació i la fragmentació d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries, i a fi de minimitzar els efectes de les edificacions, de llurs usos i accessos i dels serveis i les infraestructures associats sobre la qualitat del paisatge, i també han de fixar les condicions de caràcter urbanístic que calgui.

### **Article 93.3 Determinacions dels plans especials urbanístics.**

Als plans especials urbanístics que tenen per objecte la implantació dels usos, activitats i construccions admesos en sòl no urbanitzable els corresponen establir les determinacions necessàries per regular les característiques de l'ús, activitat o construcció de que es tracti, i les mesures correctores i condicions de caràcter urbanístic exigibles, d'acord amb el que estableix el capítol V del títol tercer d'aquest Reglament.

### **Article 94. Documentació del plans especials urbanístics.**

94.1 Els plans especials urbanístics estan integrats per la documentació escrita i gràfica adequada a llur naturalesa i finalitat. En qualsevol cas, hauran de contenir una memòria descriptiva i justificativa de la necessitat o conveniència del pla i de l'ordenació que aquest preveu i els plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin.

94.2 Els casos en que ho exigeixi la legislació sobre mobilitat, serà necessari incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determini aquesta legislació.

### **Article 106. Informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament**

106.1 Per facilitar la participació dels ciutadans en la formulació dels plans urbanístics, prèviament a l'aprovació inicial l'administració competent pot acordar publicar i sotmetre a informació pública avanços dels instruments de planejament urbanístic.

106.2 L'avanç de l'instrument de planejament ha de contenir:

- a) Els objectius i els criteris generals del pla.
- b) Una síntesi de les alternatives considerades i dels objectius i criteris urbanístics, ambientals o socials que justifiquen l'elecció de la proposta bàsica sotmesa a informació pública.
- c) La descripció de les característiques bàsiques de la proposta d'ordenació.

d) Si l'instrument de planejament està sotmès a avaluació ambiental, un informe ambiental preliminar per tal que l'òrgan ambiental pugui determinar l'amplitud, nivell de detall i grau d'especificació de l'informe de sostenibilitat ambiental.

## **2.3 PLA TERRITORIAL DEL CAMP DE TARRAGONA**

Pel que fa al Pla Territorial del Camp de Tarragona, el sòl no urbanitzable objecte de modificació, es troba dins del Sòl de protecció preventiva, regulat en els articles 2.10 i 2.11 de les normes.

D'acord amb l'art. 2.11.3: *“3. El sòl de protecció preventiva que mantingui la classificació de sòl no urbanitzable continua subjecte a les limitacions pròpies d'aquest règim de sòl, amb les especificacions que estableixi en cada cas el Pla d'ordenació urbanística municipal i altres instruments de planejament urbanístic, si escau. Sense perjudici de les restriccions específiques per a determinades àrees establertes en el Pla d'ordenació urbanística municipal o altres instruments urbanístics, cal considerar, en general, el sòl de protecció preventiva com una opció preferent davant de la del sòl de protecció territorial per a implantacions admeses en sòl no urbanitzable.”*

La superfície de Sòl de protecció preventiva afectada correspon a una activitat existent en sòl no urbanitzable a la qual es pretén donar continuïtat. Segons el PTPCT aquest tipus de sòl s'assimila al sòl no urbanitzable, segons les determinacions i prescripcions de la Llei d'urbanisme i del seu Reglament i el planejament vigent al municipi, que en el cas de Riudoms són les Normes Subsidiàries de planejament.

## **2.4 NORMES SUBSIDIÀRIES DE RIUDOMS**

El planejament general vigent al terme municipal de Riudoms són les Normes Subsidiàries de Planejament), les quals classifiquen l'àmbit del PEU com a Sòl No Urbanitzable, sense cap qualificació ni determinació específica destacada, tret dels aspectes genèrics que figuren a la normativa que el regula (article 205 al 222).

Sobre els usos permesos en Sòl No urbanitzable l'article 213, apartat a) les NS determinen que:

*“En aquest tipus de sòl no es podran realitzar altres construccions que les destinades a explotacions agrícoles que tinguin relació amb la naturalesa i destinació de la finca i s'ajustin, si s'escau, als plànols o normes del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca...”*

L'activitat proposada, tal i com determina l'art. 48.1.a del TRLU es considera una instal·lació destinada específicament a la cria d'animals o bé al conreu d'espècies vegetals.

Així doncs, el present Avanç dóna compliment a les disposicions de les NS de Riudoms, tal com requereix l'apartat b) de l'article 207 de les NS: “Els plans Especials no podran variar les determinacions previstes a les presents normes”.

## **2.5 LLEI DE CARRETERES**

La carretera de la variant de Riudoms de la T-310 de Reus a Pratdip, titularitat de la Generalitat de Catalunya, és la via d'accés a l'àmbit i amb la qual limita pel seu extrem nord-est i en una longitud total d'uns 340 m. Les edificacions existents respecten la línia d'edificació, establerta a una distància de 25 m de l'aresta exterior de la calçada.

La nova activitat no té previst donar servei al públic, pel que disminuirà de forma important, el nombre d'entrades i sortides al recinte.

La normativa del Pla Especial recollirà les condicions i limitacions de les zones de protecció .

## **3 MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ**

### **3.1 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I L'OPORTUNITAT DE LA PROMOCIÓ**

El document d' Avanç de PEU de Riudoms a tràmit té els objectius que s'exposen seguidament:

- Des dels anys 90 en l'emplaçament proposat s'hi ha dut a terme de forma ininterrompuda l'activitat de vivers, comercialització de plantes, articles de jardineria i complements, la qual recentment ha aturat la seva activitat comercial. Es pretén a través del present document permetre l'adequació de les instal·lacions existents i ampliar aquelles necessàries per a dur a terme una explotació agrícola hidropònica i un centre de producció d'insectes. La implantació d'aquesta activitat cal que sigui en sòl no urbanitzable donada la seva naturalesa rústica alhora que admet la reutilització dels espais i hivernacles existents propis de l'activitat anterior.
- Per raons de proximitat al lloc de producció, l'explotació agrícola hidropònica i el centre de producció d'insectes son convenientes en aquest emplaçament, donada la seva vinculació a una altra activitat existent i confrontant a l'àmbit proposat, la de l'empresa Costa Concentrados Levantinos SA, dedicada a la producció de begudes vegetals de cereals, caldos ecològics, cremes de fruits secs i orxates. En la producció de les begudes vegetals es generen determinats residus que son rics aliment pels insectes, es pretén investigar la cadena de producció de l'empresa i apostar per una producció d'economia circular.
- La sostenibilitat de l'actuació es justifica en la diversificació de la proposta. El cultiu hidropònic permet una gran producció de qualitat i permet reutilitzar l'aigua amb el consegüent estalvi. La granja d'insectes transforma restes d'aliments en adob i els propis insectes poden ser transformats per incorporar-se a la fabricació.
- La racionalització de l'ús del sòl es justifica pel fet d'agrupar l'actuació agrícola i de producció d'insectes en un únic àmbit en sòl no urbanitzable, la reutilització i modernització de les edificacions i instal·lacions existents, així com la proximitat amb l'activitat alimentària complementària confrontant. Aquesta unificació permet optimitzar el procés productiu de l'activitat, les seves edificacions i infraestructures, la gestió dels residus i la generació d'energia. El que es proposa permet reutilitzar les preexistències de manera que el seu desenvolupament no suposi noves obres, ni l'establiment de nous serveis.

- Permetre la implantació d'aquests usos facilita l'especialització d'una activitat existent i reconeguda d'anys, la possible creació de nous llocs de treball i ampliar l'oferta formativa donat que l'empresa manté les seves línies d'investigació, sempre sense malmetre l'equilibri entre les activitats agrícoles i les industrials del municipi.
- Pel que fa al interès privat, aquest queda suficientment demostrat per l'interès dels propietaris del sòl per tal de dur a terme el desenvolupament, així com la necessitat de garantir els millors productes i trobar noves aplicacions a la indústria agroalimentària.

Per tant, donat l'interès públic i social descrit, n'és justificat el seu desenvolupament.

### **3.2 OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS**

Tal i com s'ha descrit en els apartats anteriors, els terrenys objecte del present Avanç de Pla Especial inclouen una activitat de vivers, comercialització de plantes, articles de jardineria i complements des de fa anys i es pretén una nova orientació de l'espai ocupat. Els objectius i criteris generals del Pla són el que es detallen a continuació:

- Es pretén ordenar l'àmbit del Pla d'acord amb les necessitats del programa funcional d'una explotació agrícola hidropònica i un centre de producció d'insectes associat. L'activitat constitueix una única unitat productiva que planteja l'estudi, investigació i excel·lència d'un procés alimentari.
- Pel que fa als usos, en l'actualitat en l'àmbit de l'Avanç hi existeixen les edificacions i traces de l'activitat anterior descrita i autoritzada. Es preveu mantenir els edificis existents i incorporar-los en les noves zones a ordenar. La voluntat és la de reduir l'impacte en l'entorn amb aquelles actuacions mínimes i imprescindibles per reutilitzar les preexistències.
- El Pla defineix els paràmetres urbanístics que regiran les actuacions previstes per regular les edificacions i els usos de la nova activitat, la nova oferta implica la creació de determinades edificacions i hivernacles. Es preveu que el total de sostre construït mínim i imprescindible per al desenvolupament de l'activitat és de 7.951,94 m<sup>2</sup> de sostre en edificacions i de 20.983,18 m<sup>2</sup> en hivernacles i marquesines segons es detalla en l'apartat de quadres de superfícies.
- La normativa del Pla proposarà mesures sobre les edificacions i l'entorn, com ara unificar materials i colors del conjunt d'edificacions, per assegurar una integració en el territori i d'acord amb l'estudi d'impacte i integració paisatgística que incorporarà el Pla Especial.
- Pel que fa a la vialitat es planteja mantenir l'accés existent a l'extrem nord-est de l'àmbit amb la variant de Riudoms de la T-310 de Reus a Pratdip. Tots els aspectes s'estudiaran detalladament en l'estudi de mobilitat que s'incorporarà en la documentació del Pla Especial.
- Pel que fa a als aspectes ambientals, l'Avanç respecta tot el que descriu el Document Ambiental Inicial Estratègic i no afecta hàbitats ni espais protegits.
- L'activitat adoptarà de manera gradual sistemes de producció energètica pròpia amb la voluntat d'assolir l'autosuficiència i l'ús d'energies renovables en les instal·lacions.

### **3.3 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ**

Es proposa la redacció del Pla Especial per tal de reordenar els usos i edificacions existents i previstes d'acord amb les necessitats de l'activitat i la seva integració amb l'entorn. Es proposa la reutilització de les edificacions existents i la implantació de nous espais segons una distribució en tres zones diferenciades.

Actualment l'àmbit té una superfície de 53.731,71 m<sup>2</sup>, dels quals 3.319,80 m<sup>2</sup> son ocupats per edificacions i 15.282,34 m<sup>2</sup> per hivernacles i marquesines. Es proposa l'adequació de les instal·lacions existents i la creació d'aquells nous espais imprescindibles que suposen un total de 7.287,35 m<sup>2</sup> ocupats per edificacions i 20.983,18 m<sup>2</sup> per hivernacles i marquesines

Els hivernacles existents cal mantenir-los per tal de dur a terme l'explotació agrícola hidropònica, tot i això les necessitats de la producció fan que sigui necessari unificar l'espai lliure entre els hivernacles H1, H2, H3, H5, per disposar d'una única superfície i optimitzar les tasques. En previsió de realitzar una producció agrícola superior es proposa incrementar la superfície d'hivernacles en 6.200 m<sup>2</sup>.

Les naus i magatzems existents es mantenen i resulten del tot necessaris per ubicar-hi els espais destinats a manteniment, emmagatzematge, logística, administració i funcions de vigilància del recinte.

Pel que fa a la producció d'insectes cal disposar inicialment d'una nau de 2.500 m<sup>2</sup> de sostre per garantir una producció rendible. Es preveu una possible ampliació futura de 2.000 m<sup>2</sup> tal i com es mostra als plànols de proposta d'ordenació orientativa.

El mas de Manaus és un edifici que tot i no estar catalogat, es tracta d'un clar exemple de tipologia de masia catalana. Es preveu destinar-lo en part a habitatge i en part a usos de formació i d'atenció als clients. L'espai que envolta al mas es proposa lliure a fi de preservar el seu entorn natural.

Pel que fa al subministrament d'aigua potable es mantindrà el servei actual existent.

Pel que fa a les aigües pluvials es recolliran i s'aprofitaran per a reg agrícola de la pròpia finca. Les aigües residuals dels serveis sanitaris existents connecten a la xarxa de sanejament municipal.

Pel que fa al subministrament elèctric es mantindrà el subministrament elèctric en baixa tensió per part de la companyia ENDESA d'una potència de 17,32 Kw.

### **3.4 DESCRIPCIÓ DE L'ACTIVITAT**

L'empresa promotora ha iniciat un projecte de creació d'un granja d'insectes que li permet revaloritzar el seu subproducte derivat de la fabricació de begudes vegetals, activitat normal d'aquesta.

El model es basa en la aplicació industrial de Tenebrio Molitor (cuc de la farina) com a bioconvertidor de matèria orgànica. Aquesta espècie ha estat seleccionada pel seu potencial d'extracció de productes de gran valor afegit (hidrolitzats de proteïnes, lípids, emulgents, entre d'altres) així com per el seu valor nutricional que la fa altament susceptible de ser emprada en alimentació tant animal com humana.

El subproducte derivat d'aquesta activitat corresponent a les femtes dels insectes es considera un fertilitzant excel·lent en el seu estat natural. S'anomena frass i pot ser utilitzat directament per a la remineralització dels sòls en agricultura.

La granja d'insectes fa referència a una explotació dedicada a la cria i reproducció d'insectes. Els insectes tenen un cicle de vida en 4 fases. Inicien la seva vida en forma d'ou. Aquest eclosiona i dona lloc a la larva que té forma de cuc. L'estat larvari és l'estat més prolongat i per tant el que s'ha de controlar per tal d'optimitzar la producció. El segueix l'estat de pupa i d'aquesta en surt l'escarabat, acabant així el cicle en l'etapa adulta. En aquesta última, l'escarabat es reproduïx donant lloc als ous que iniciaran novament el cicle.

Els processos productius d'una granja d'insectes, seguint les premisses preestablertes, es divideix en les zones següents:

#### Zona d'aprovisionament.

Es tracta de la zona d'arribada de la matèria primera emprada com a substrat per a l'alimentació dels insectes. En aquest cas concret es tracta del propi subproducte de l'empresa procedent dels cereals conjuntament amb la merma produïda a l'explotació agrícola hidropònica que introduïda en un 10% en complementarà la dieta. (El fet de disposar del substrat i no haver-lo d'adquirir de manera externa resulta un gran avantatge competitiu per a l'empresa).

#### Zona de cria i reproducció.

En aquesta zona els insectes seleccionats, en la seva forma d'escarabat, es reproduïxen. Els ous són separats i dipositats en racks de cria, iniciant així un nou cicle.

#### Zona de d'engreix.

S'hi disposen les larves en racks per tal de ser-hi alimentades periòdicament fins a obtenir la maduresa idònia.

#### Zona de separació.

Les larves són separades del frass. Aquelles que es troben en estat òptim són processades i la resta són re-introduïdes al sistema.

#### Zona de processat.

Frass: Aquest es dipositat en sacs per a la seva expedició.

Insecte viu: Aquest és processat i envasat en format viu i/o torrat i/o en format farina.

Extracció de compostos d'alt valor a partir de les larves.

Magatzem.

#### Zona d'estucatge de productes acabats.

Expedició.

#### Zona d'expedició de productes acabats.

Laboratori.

Espai dedicat al control de matèries i al desenvolupament de nous productes (I+D+i)

La capacitat productiva de la granja, per a una entrada en subproducte de 60 Ton/mes és de 7,5 Ton/mes d'insecte i 22,5Ton/mes de frass. D'aquesta manera les entrades es concentren en subproducte, merma i material d'emalatge i les sortides corresponen al frass i el producte acabat. Aquest últim en format viu, torrat, farina o compost concret, especificat segons demanda.

La iniciativa neix de la necessitat de crear models de negoci sostenibles que contribueixin a la producció de fonts d'aliment respectuoses amb el medi ambient l'activitat de les quals generi el menor impacte possible. En aquest àmbit una proteïna d'alt valor biològic i gran aprofitament de recursos com és el cas de la proteïna d'insecte podria suposar un gran avantatge. Es pretén un model de producció circular, l'objectiu final del qual es poder crear un grup d'empreses 0 waste.

### **3.5 ANÀLISI DE LES ALTERNATIVES CONSIDERADES**

En les alternatives considerades son les següents:

- Potenciar un model de desenvolupament respectuós amb l'entorn que permeti un creixement sostenible.
- Dimensionar les infraestructures i serveis necessaris per fer front a les previsions de creixements.
- Potenciar les oportunitats i relacions que ofereix l'entorn.

#### Alternativa 0

No donar cap tipus d'activitat a les instal·lacions existents, amb el consegüent deteriorament i sense cap tipus de benefici.

#### Alternativa 1

Mantenir l'activitat de jardineria com fins fa poc. És un tipus d'activitat que necessita molts recursos naturals, com aigua, no aporta cap valor afegit i avui per avui es de dubtosa rendibilitat. També, al ser una activitat de cara al públic, i que el seu accés es fa en cotxe, genera un important fluxe de vehicles particulars.

#### Alternativa 2

Utilitzar les instal·lacions existents per activitats amb futur i amb valor afegit, i també respectuoses amb el medi ambient, com és la agricultura hidropònica. D'altra banda, la implantació d'un centre de producció d'insectes fomenta la economia circular, ja que aprofita productes sobrants del procés productiu de la indústria Costa concentrados levantinos SL.



## 4 QUADRES DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

### 4.1 QUADRE GENERAL DE SUPERFÍCIES

AVANÇ PLA ESPECIAL	
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl no urbanitzable
QUALIFICACIÓ DEL SÒL	S no U
PARCEL·LA MÍNIMA	53.731,71m <sup>2</sup>
PREVISIÓ PARÀMETRES URBANÍSTICS	
SUPERFÍCIE DE L'ÀMBIT	53.731,71m <sup>2</sup>
PARÀMETRES EDIFICACIONS:	
EDIFICABILITAT NETA	0,147993 m <sup>2</sup> st /m <sup>2</sup> s
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	7.951,94 m <sup>2</sup> st
OCUPACIÓ MÀXIMA	13,56 %
ALÇADA MÀXIMA	PB +1 (7,00 m) Mas de Manaus PB+1+G ( 8,00 m )
PARÀMETRES HIVERNACLES I MARQUESINES:	
EDIFICABILITAT NETA	--
SUPERFÍCIE MÀXIMA	20.983,18 m <sup>2</sup> st
OCUPACIÓ MÀXIMA	39,05 %
ALÇADA MÀXIMA	PB (5,00 m)

La previsió orientativa de distribució d'espais és la següent:

SUPERFÍCIE	
<b>ESPAIS LLIURES</b>	25.461,18 m <sup>2</sup>
Accés i aparcament	2.459,00 m <sup>2</sup>
Espais sense ús i passos	22.903,35 m <sup>2</sup>
Bassa	98,83 m <sup>2</sup>
<b>ESPAIS OCUPATS PER CONSTRUCCIONS</b>	28.270,53 m <sup>2</sup>
Edificacions + magatzems +coberts	7.287,35 m <sup>2</sup> + 3.319,80 m <sup>2</sup> ocupats respecte actualitat
Edificacions tipus hivernacle + marquesines	20.983,18 m <sup>2</sup> +5.700,84 m <sup>2</sup> ocupats respecte actualitat
<b>TOTAL SUPERFÍCIE</b>	53.731,71 m <sup>2</sup>

El detall orientatiu corresponent a les edificacions existents i previstes és el següent:

			SOSTRE	OCUPACIÓ
<b>EDIFICIS</b>			<b>752,23 m<sup>2</sup></b>	<b>452,64 m<sup>2</sup></b>
E1	vigilant	pb+1	167,16 m <sup>2</sup>	83,58 m <sup>2</sup>
E2	serveis wc	pb+1	66,38 m <sup>2</sup>	33,19 m <sup>2</sup>
E3	bar	pb+1	157,69 m <sup>2</sup>	157,69 m <sup>2</sup>
E4	mas de Manaus	pb+1+g	353,00 m <sup>2</sup>	170,18 m <sup>2</sup>
E5	casetta pou		8,00 m <sup>2</sup>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>MAGATZEMS-NAUS</b>			<b>6.965,36 m<sup>2</sup></b>	<b>6.600,36 m<sup>2</sup></b>
M1			209,88 m <sup>2</sup>	209,88 m <sup>2</sup>

M2		295,48 m2	295,48 m2
M3		259,18 m2	259,18 m2
M4		41,03 m2	41,03 m2
M5		142,24 m2	142,24 m2
M6		304,44 m2	304,44 m2
M7		361,35 m2	361,35 m2
M8		279,36 m2	279,36 m2
M9		342,72 m2	342,72 m2
M10		229,68 m2	229,68 m2
Mpr1		2.500,00 m2	2.135,00 m2
Mpr2		2.000,00 m2	2.000,00 m2
<b>COBERTS</b>		<b>234,35 m2</b>	<b>234,35 m2</b>
C1		106,10 m2	106,10 m2
C3		51,37 m2	51,37 m2
C4		76,88 m2	76,88 m2
C6	aljub	0,00 m2	0,00 m2
<b>HIVERNACLES</b>		<b>22.295,32 m2</b>	<b>22.295,32 m2</b>
H1		1.711,32 m2	1.711,32 m2
H2		878,62 m2	878,62 m2
H3		3.826,46 m2	3.826,46 m2
H5		419,74 m2	419,74 m2
H6		4.924,09 m2	4.924,09 m2
H7		2.335,09 m2	2.335,09 m2
Hpr1		2.000,00 m2	2.000,00 m2
Hpr2		1.200,00 m2	1.200,00 m2
Hpr3		3.000,00 m2	3.000,00 m2
<b>MARQUESINA-PORXO</b>		<b>687,86 m2</b>	<b>687,86 m2</b>
Q1		102,33 m2	102,33 m2
Q2		305,89 m2	305,89 m2
Q3		279,64 m2	279,64 m2
	<b>SOSTRE</b>		<b>OCUPACIÓ</b>
<b>TOTAL EDIFICIS+MAGATZEMS+ COBERTS</b>		<b>7.951,94 m2</b>	<b>7.287,35 m2</b>
<b>TOTAL HIVERNACLES + MARQUESINES</b>		<b>20.983,18 m2</b>	<b>20.983,18 m2</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIONS</b>		<b>28.935,12 m2</b>	<b>28.270,53 m2</b>

## 4.2 QUADRE COMPARATIU PLANEJAMENT VIGENT

	<b>NORMES SUBSIDIÀRIES</b>	<b>AVANÇ PLA ESPECIAL</b>
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl no urbanitzable	Sòl no urbanitzable
QUALIFICACIÓ DEL SÒL	S no U	S no U
PARCEL·LA MÍNIMA		53.731,71m <sup>2</sup>

### **PARÀMETRES EDIFICACIONS:**

EDIFICABILITAT NETA	0,147993 m <sup>2</sup> st /m <sup>2</sup> s
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	7.951,94 m <sup>2</sup> st
OCUPACIÓ MÀXIMA	13,56 %
ALÇADA MÀXIMA	PB +1 (7,00 m) Mas de Manaus PB+1+G ( 8,00 m )

### **PARÀMETRES HIVERNACLES I MARQUESINES:**

EDIFICABILITAT NETA	--
SUPERFÍCIE MÀXIMA	20.983,18 m <sup>2</sup> st
OCUPACIÓ MÀXIMA	39,05 %
ALÇADA MÀXIMA	PB (5,00 m)

## **B\_ PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ**

---

### Plànols d'informació

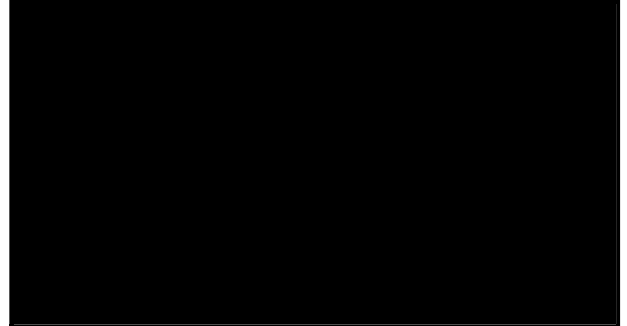
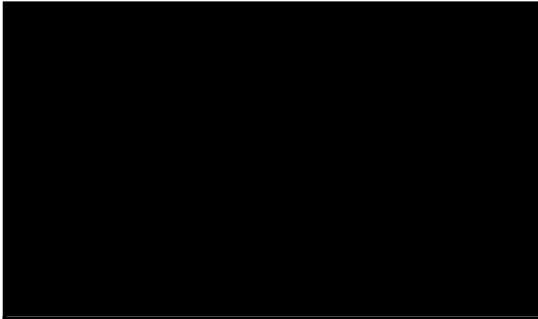
i.1	Situació	
i.2	Situació ortofotoplànol	1/10.000
i.3	Emplaçament	1/5.000
i.4	Ortofotoplànol	1/1.500
i.5	Topogràfic	1/1.500
i.6	Topogràfic estat actual	1/1.000
i.7	Estructura de la propietat i dades cadastrals	1/1.500
i.8	Planejament vigent – NS	1/1.500
i.9	Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona	1/10.000
i.10	Servituds aeronàutiques	1/33.000
i.11	Usos i edificacions existents	1/1.500
i.12	Fotografies estat actual	
i.13	Fotografies estat actual	
i.14	Fotografies estat actual	
i.15	Fotografies estat actual	

### Plànols d'avanç d'ordenació

o.1	Alternatives indicatives d'ordenació	1/1.500
-----	--------------------------------------	---------

## **REDACCIÓ DEL DOCUMENT**

Aquest document ha estat redactat per [REDACTED] i [REDACTED], arquitectes, a Reus el mes de maig 2021.



## **ANNEXOS**

### **ANNEX 1 DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL**

VEURE DOCUMENT AMBIENTAL INICIAL ESTRATÈGIC

### **ANNEX 2 EXPEDIENT D'ACTIVITAT VIVERS JORDIS**