EDICTE

de 19 de juliol de 2005, sobre diversos acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre referents al municipi de Tortosa.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, en les sessions de 16 de juliol de 2004 i 6 d'abril de 2005, va adoptar els acords següents:

Exp.: 2004/013787/E

Pla parcial Portal de Ciutat Centre, SUP núm. 11.2, al terme municipal de Tortosa

Acord de 6 d'abril de 2005

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

—1 Donar conformitat al Text refós del Pla parcial Portal de Ciutat Centre, SUP núm. 11.2, de Tortosa, promogut i tramès per l'Ajuntament de Tortosa en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 16 de juliol de 2004, introduint d'ofici les següents esmenes:

S'haurà d'incorporar als plànols d'ordenació les referències a la clau 6a i substituir-les per la nova clau 6a1.

S'hauran d'eliminar totes les referències als estudis de detall.

- —2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de 16 de juliol de 2004 i les normes urbanístiques corresponents, al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme. L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 de la Llei esmentada, al Servei Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, al carrer Nou del Vall, 10-12, de Tortosa.
- —3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Acord de 16 de juliol de 2004

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

- —1 Aprovar definitivament el Pla parcial Portal de Ciutat Centre, SUP núm. 11.2, de Tortosa, promogut i tramès per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i la consegüent executivitat, tal com indica l'article 100 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, a la presentació d'un text refós, que es presentarà per triplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:
- 1.1 S'hauran d'aportar els respectius informes del Departament de Medi Ambient de la Generalitat, Agència Catalana de l'Aigua i Direcció General de Carreteres del Departament de Política Territorial i Obres Públiques i, si s'escau, incorporar les determinacions que se'n derivin.
- 1.2 S'haurà d'aportar l'informe del secretari sobre les al·legacions, un exemplar de l'aprovació inicial, dos exemplars de l'aprovació provisional
- 1.3 S'haurà d'aportar la cessió d'equipaments fins al mínim del 4% exigit per l'article 25 del Decret legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

- 1.4 La proposta de parcel·lació s'haurà d'entendre com indicativa, i pertoca al projecte de reparcel·lació la fixació d'aquesta.
- 1.5 S'haurà de recollir la necessitat de deixar una via de servei de 4,5 metres paral·lela al canal, tal i com estableix l'informe del Ministeri de Medi Ambient. A tal efecte fora convenient que s'urbanitzés una amplada de 2,5 metres de la zona verda lliure d'obstacles.
- 1.6~ S'haurà de fixar les condicions de compartimentació en una activitat per cada $500~\text{m}^2$ de parcel·la, com a complementària del paràmetre de 10~m de facana.
- 1.7 El document determinarà quin és el percentatge del cost definitiu del vial de servei lateral paral·lel a l'autovia C-42 que assumeix el sector.
- 1.8 S'hauran d'esmenar les següents errades materials:

S'hauran d'eliminar les referències a la clau 6a i al Pla general vigent, que es troben a la normativa urbanística del Pla parcial.

S'hauran d'eliminar les referències als estudis de detall.

—2 Indicar a l'Ajuntament que el Text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format de tractament de textos, en compliment de l'article 7 del Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

Tortosa, 19 de juliol de 2005

Josep Pagès i Massó Secretari de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre

ANNEX

Normes urbanístiques del Pla parcial Portal de Ciutat Centre, SUP núm. 11.2, de Tortosa

```
7
                                                                     Ciutat
                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 Esquema de les infraestructures i serveis tècnics
                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               Els projectes d'urbanització previstos entorn del
                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        del
                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   de
                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     existents. Masies i altres
                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             Ordenació física indicativa del conjunt dels
                                                                     Pla parcial de "Portal de documents següents:
                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     centre". Àmbit
                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                Encaix territorial del pla parcial "Portal
                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          del
                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                propietat.
                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              Ordenació fiscal i parcel·lari indicatiu
                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 Ordenació del pla. Qualificació del sòl
                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       Els usos i activitats existents dintre
                                                                                                                                                                                    Memòria de la informació urbanística
Memòria de l'ordenació urbanística
Normes urbanístiques
Pla d'etapes
                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          12. Parcel·lari i estructura de la pi
Identificació de les finques actuals.

    Les construccions existents. Mas:
edificacions. Localització d'imatges.

                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   Plànols de la informació urbanística
                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 Les infraestructures existents.
                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    Plànols de l'ordenació urbanística

    El sector "Portal de Ciutat
pla parcial i planejament vigent.

                                                                                                                                                                                                                                                                                    Estudi econòmic i financer
Article 4 CONTINGUT I INTERPRETACIÓ
                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     Urbanització provisional
                                                                     contingut d'aquest
està integrat pels
                                                                                                                                            Documents escrits
                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      Documents gràfics
                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        Ciutat centre"
                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               .9I
                                                                     1. El centre"
```

Numes unmaistures de Pla Parcial «Portal de Cutat Centre» SUP nom. 112, de Trotas.

CAPÍTOZ, PRIMER, DISPOSITIONS GENERALS

AFELLE I GABEDET I ANBIT ETRINITORIA D'ABLICACIÓ

1. Aquest Pla Derrial de per Objecta desenvolupar el sòl utbantable per proparata este para de Medifició puntas.

Consensonent als sectors 11., 112. 11.3.

2. L'Ambit d'aplicació d'aquestes normes correspon a la consistence l'ambit lands para en la medica d'aquestes normes correspon a la consistence de la metales per major de men al para Nodificació d'aquestes normes correspon a la consistence del loca este per se la metales per major de men al para Nodificació d'aquestes normes correspon a la consistence del loca esperato a la dela el metalesca apocin en corporata na alteració superior a la general d'adresia per major de la la consistence del d'unbantitable processario d'ablita del presenta planejament.

Article anterior de la considence del d'unbantitable processario d'anterior de la considence del d'unbantitable processario d'anterior de la considence del d'unbantitable processario d'anterior de la considence del d'unbantitable d'altres de la considence del d'unbantitable d'altres del sector d'accid de sector d'accid del la general d'anterior de la sector d'accid del la general d'apostati de serva approvable de sector d'accid and la general de la considence de d'unbantitable d'apostati la serva approvable determini l'essente t Pla general d'apostati la serva approvable determini l'accentra d'appropriment d'applicati de serva approvable determini l'accentra d'appropriment d'application d'accid and en l'appropriment d'application d'accidentice de la consegue que s'ille dependence al per tant, no serà admess cop sitte el del brockets and d'application de la del consegue de s'ille dependence d'accidentice de la consegue de s'ille dependence d'ac

06. Proposta parcel·laria indicativa.

- 2. Les presents Normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen els cos normatiu específic del Pla parcial i prevalen sobre els restants documents del Pla. En el no previst per aquestes Normes, s'estarà al que disposi el Pla general de Tortosa i la legislació urbanistica i d'ordenació del territori aplicables a cada
- 3. Els documents d'aquest Pla parcial s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria de l'ordenació urbanistica
 - urbanística.

 4. Les indicacions del Pla que puguin referir-se a espais situats fora de l'àmbit del Pla parcial s'hauran d'entendre solament com propostes mancades de valor normatiu.
- 5. La memòria de la informació urbanística i els seus annexes, així com els plànols d'informació urbanística tenen caràcter normatiu i justificatiu.
- 6. La proposta de parcel·lació inclosa en els diferents documents del Pla s'ha d'entendre únicament com a indicativa, pertocant al projecte de reparcel·lació la fixació d'aquesta.

Article 5 VIGÈNCIA

1. La vigència d'aquest Pla parcial s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva modificació.

Article 6 SISTEMA D'ACTUACIÓ

El sistema d'actuació del Pla parcial, donada la iniciativa pública d'aquest i la importància estratègica que per posició i grandària té el sector de planejament delimitat, serà el de cooperació.

Article 7 SISTEMA D'ACTUACIÓ

1. Per al desenvolupament d'aquest Pla parcial es redactaran els seus projectes d'urbanització i reparcel·lació corresponents.

2. Tanmateix es podran redactar estudis de detall. Aquests seran obligatoris quan el Pla parcial ho determini i optatius en la resta dels casos. En qualsevol cas es respectaran aquelles determinacions que així s'especifiqui en aquest Pla parcial.

Article 8 PROJECTES D'URBANITZACIÓ

- 1. El projecte d'urbanització que haurà de redactar-se per desenvolupar aquest Pla parcial, serà únic per a tot el seu àmbit i s'ajustarà al que disposen els articles 67, 68, 69 i 70 del Reglament de planejament de la liei del sòl, l'article 27 del DL 1/90, i altres condicions tècniques que la siguin d'aplicació. No obstant l'anterior, l'execució de la secció definitiva de la transformació de l'autovia de la secció definitiva de la transformació de l'autovia de l'Aldea en avinguda central d'accés a la ciutat, no s'executarà fins que estiquin disponibles la totalitat dels terrenys incloent tant els del marge dret com els del marge esquerra d'aquesta via. El projecte d'urbanització preveurà el a situació transitòria mentre no s'executi aquesta obra i en farà la valoració pertinent que es desenvolupa.
- 2. El projecte d'urbanització que es redacti s'ajustarà a les condicions indicatives que tan a nivell de planta com de seccions es determinen en aquest Pla parcial. En el cas de modificació substancial d'aquest caldrà justificar en la memòria del projecte les noves determinacions establertes.
- 3. El projecte d'urbanització haurà de preveure una via de servei de 4,5m d'amplada paral·lela al canal lilure d'obstacles tal i com s'indica en els diferents plànols d'ordenació del Pla.

 4. En qualsevol cas, els projectes d'urbanització, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels sepais d'us públic, ino seran aprovats si no complaixen les determinacions i els criteris establetts a la liei 20/1991. de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquieccòniques, i en els corresponents reglaments que la arquieccòniques, i en els corresponents reglaments que la
- 5. El projecte d'urbanització, d'acord amb les determinacions de l'article 43 de la Liei 6/93, de 15 de juliol, reguladora de residus, determinarà les infraestructures necessàries per dur a terme la gestió ambiental i el tractament de les aigües residuals, sistema de recollida de residus urbans i assimilables, amb localització d'espai suficient per a contenidors per a la la

•

recollida selectiva, sistemes d'atenuació de soroll derivat de l'activitat industrial, instal·lació de xarxa d'extinció d'incendis i demés mesures establertes en l'esmentat article del Decret Legislatiu

6. El projecte d'urbanització podrà incloure la definició de les tanques segons el model que s'adjunta en les projecte addicionals d'aquesta normativa. Tanmateix el projecte d'urbanització que es defineixi, preveurà una resolució adequada del carril de bicicletes amb coordinació amb els servis tecnica de l'ajuntament de Tortosa i seguint la traça que de forma indicaiva s'assenyala en el plànol 03 ordenació física i parcel·lari.

Article 9 PROJECTES DE REPARCEL·LACIÓ

 Es redactarà un projecte de reparcel·lació per tot l'àmbit del Pla parcial. 2. L'aprovació definitiva del Pla parcial i del corresponent Projecte de reparcel·lació, serà per a totes les parcel·lacis, el reconeixement a la seva aptitud per a poder ser edificades sense cap més tràmit que l'atorgament de la pertinent llicència d'obres d'edificació, condicionada a l'execució prèvia o simultània de les obres d'urbanització previstes en aquest Pla parcial.

3. Qualsevol subdivisió posterior a la parcel·lació resultant del Projecte de reparcel·lació aprovat, que es pretengui efectuar, caldrá tramitar-lo per mitjá d'una llicència de parcel·lació, i s'haurà de complir amb totes les condicions de reparcel·lació de cada zona.

4. El parcel·lari dibuixat en el plànol d'ordenació o3 Ordenació física i parcel·lari es considera tan sols com indicatiu i per tant sense valor normatiu a efectes de realitrar la reparcel·lació.

5. La redacció del projecte de Reparcel·lació tindrà en compte els criteris establertes en l'article 149 i següents del DL 1/90 i els articles concordants dels Reglaments establerts en la legislació estatel

Article 10 ESTUDI DE DETALL

1 Anul·lat per la prescripció 1.8 de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en sessió de 16 de juliol de 2004.

5

Article 11 MODIFICACION:

1. Les modificacions del present Pla parcial hauran de respectar les determinacions fonaentals del Pla general de Tortosa i s'ajustaran al que prescriuen els articles 75 i 76 del Decret Legislatiu, 1/90 de 12 de juliol, text refós de la Legislació Vigent a Catalunya en matèria urbanística (DL 1/90).

2. En qualsevol cas no suposaran modificació del Pla parcial aquells ajustos o canvis que es puguin introduir en el desenvolupament d'aquest i que suposin una millora de l'ordenació o de la integració paisatgística definida en aquest document.

Article 12 LLICÈNCIES

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits als articles l del RDU i 247 del DL 1/90. Tanmateix, es precis obtenir llicència municipal per a tots aquells actes establerts en la normativa del Pla general de Tortosa.

2. Pel que fa a les llicències d'obres i activitats s'estarà al que es disposa en el capitol quart del Titol I del Pla general de Tortosa i les Ordenances municipals que el complamenten del morniarte nel mes es el liciti

3. En lla memòria del projecte pel que es sol·liciti la llicencia es justificarà l'acompliment de les normes del Pla parcial i de totes les disposicions especifiques que e poquessin afectar.

Article 13 CESSIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT MITJÀ

1. D'acord amb l'article 121 del DL 1/90 els propietaris inclosos dintre del sector de planejament dell'initat, estan obbligats a la cessió a l'administració actuant, del sòl on es puqui edificar els sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

2. El càlcul del valor de l'aprofitament mitjà i la

 El càlcul del valor de l'aprofitament mitjà i la consideració o no del valor relatiu de cadascuna de l' zones d'aprofitament es realitzarà en el corresponen projecte de reparcel·lació. 3. El Projecte de reparcel·lació establirà la localització de la cessió del 10% de l'aprofitament mit realitzar en compliment de l'article 124 del DL 1/90.

```
open provent of Dia opental, sempte upos aquasta forma de opentios signi compatible each land motorals.

SECCIÓ SEGORA REGULACIÓ DEL SISTEMA VIARI

Article IT DEFINICIO I INENTIFICACIÓ

1. Comprem les intendilacions i els sesais reservate al trapat del axaxa viata destinate al a vialitate i diferente accepted al axaxa viata destinate al a vialitate i diferente accepted al axaxa viata destinate al a vialitate i diferente accepted al trapat del axaxa viata destinate al a vialitate del protecto del connector que han de germetre la connexió entre els diferentes acceptes al territori del servicio i del servicio del pratecto del protecto de
```

2. Aquest Pla parcial estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableix de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuma de les respectives matéries que afectin a cada Aquests sistemes es delimiten i s'identifiquen en els planols d'ordenació del Pla parcial amb la seva clau corresponent. general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució alhora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i espais lliures en general. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès еЪ 1. Els sistemes previstos per aquest Pla parcial i les claus identificatives d'aquests són els següents: TITULARITAT I AFECTACIÓ DEL SÒL DESTINAT Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter 3. La titularitat pública no exclou la possibilitat privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, d'acord amb Sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics - Sistema d'equipaments comunitaris Clau E - Sistema de parcs i jardins urbans - Sistema de parcs i jardins urbans $\,$ Clau V $\,$ Clau C IDENTIFICACIÓ DELS SISTEMES REGULACIÓ DELS SISTEMES SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS general, de titularitat pública. DEFINICIÓ - Sistema viari - Sistema viari CAPÍTOL SEGON Article 14 Article 15 Article 16

En les parcel·les amb front a l'autovia de l'Aldea o l'Aldea de l'Ardea de Generalitte se procurarà restringir els accessos a un per parcel·la i en el cas que la via parcel·la doni a dos accessos s'utilitzarà preferentment el de la part posterior alliberant així la part davantera que ha de conformar la nova façana d'aquesta via tant important important

Les condicions d'ús segons el tipus de vies seran les

Usos compatibles: Serveis tècnics vinculats al viari

b) Usos compatibles: Servers de suport al transport rodat.

Ús dominant: Comunicacions. Bàsicament trànsit

intermunicipal.

La xarxa viària territorial. Clau C_t

que segueixen a continuació:

per la ciutat.

d'instal·lacions així com la regulació del grau

Les condicions tècniques d'aquest tipus

d'incidència sobre l'entorn es regularà específicament mitjançant les corresponents

ordenances reguladores, així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

5. Sobre les condicions d'accés a les parcel·les privades des de la xarxa viària definida en aquest Pla parcial. Amb l'objectiu de donar coherència al conjunt del Pla parcial, s'estableix un règim d'accessos a les parcel·les des de les diferents vies que s'haurà de respectar d'acord amb:

d'aquest sector en la urbanització d'aquesta via a la que dóna front. El percentatge del cost definitiu del vial de servei lateral paral·lel a l'autovia C-42 serà el que resulti del projecte d'urbanització de la transformació de l'autovia de l'Aldea en la nova avinguda de la Generalitat.

4. La urbanització definitiva de la transformació de l'autovia de l'Aldea en la nova avinguda de la Generalitat

no s'executarà fins que es desenvolupi i s'aportin els terrenys corresponents al planejament de l'altra part d'aquest viari. El projecte de reparcel·lació preveurà

l'afecció necessària que garanteixi la participació

TITULARITAT Article 19 qualificat de sistema viari, serà de pública. 1. El sòl o titularitat

RÈGIM GENERAL Article 20 1. En l'obtenció, projectació, finançament, construcció, dís, exploteació i conservació de la xarxa viàtia s'observarà allò que disposen aquestes Normes, les del Pla general i la legislació sectorial vigent.

2. Els Estudis de detall o Projectes d'urbanització que s'elaborin per a l'execució o condicionament i millora de la xarxa viària podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta xarxa viària a la topografia i altres caracteristiques geogràfiques del tereny, aixi com a les caracteristiques de l'edificació i els àmbits que conformen, sense disminuir-ne la superficie establerta pel

Article 21 RÈGIM PARTICULAR I CONDICIONS D'URBANITZACIÓ DEL SISTEMA VIARI 1. Aquest Pla parcial estableix un règim particular de les diferents vies definides en les plànols d'ordenació en funció de la posició i el paper que les mateixes han d'exercir en el conjunt de l'ambit delimitat. En concret aquest règim particular afecta a les condicions bàsiques que s'hauran de respectar en el projecte d'urbanització que se redacti posteriorment i a les condicions d'accés a les parcel·les des de cada via.

planedament. En el planol d'ordenació 4 Ordenació física i parcel·lari, es grafía un itinerari per bicicletes, que haurà de ser confirmat pels serveis tècnics de l'Ajuntament d'espai necessari per la construcció d'un carril bici, que possibiliti diferents recorreguts a l'interior del sector i en continuació a d'altres de fora d'aquest sector de 2. El projecte d'urbanització, d'acord amb els serveis tècnics de l'Ajuntament de Tortosa, preveurà la reserva i incorporat en el projecte d'urbanització del sector.

conjunt el projecte d'urbanització integrarà els En el conjunt el projecte d'urbanització integrarà els criteris sobre el tractament de les vies que de forma indicativa s'assenyala en els plànols d'ordenació d'aquest Pla parcial.

Usos compatibles: Aparcament i serveis tècnics

10

Ús dominant: Comunicacions. Trànsit rodat, peatonal i

a. Ús dom aparcament.

La xarxa viària urbana. Clau C

vinculats al viari.

Ď,

1. Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic situat en el sól urba o urbanitzable la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo de la població.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau V. 2. En aquells parcs i jardins urbans que mantinguin una coberta de vegetació autòctona, la seva ordenació garantirà la conservació d'aquestes característiques. 12 En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels parcs urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en el Pla general i en aquestes Normes. 2. Usos compatibles: Aquells usos i activitats de caràcter públic que no interfereixin amb les funcions de descans i esbarjo de la població, tals com educatiu, soci cultural o esportiu. S'admeten aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública i gestionats directament chi directament amb règim de concessió administrativa. 1. Els parcs i jardins urbans s'hauran d'ordenar prioritèriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent. 5 El sòl qualificat com a parc i jardí urbà (clau serà de titularitat pública. REGULACIÓ DEL SISTEMA DE PARCS JARDINS URBANS. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ DEFINICIÓ I IDENTIFICACIÓ Ús dominant: Espais lliures. CONDICIONS D'ÚS RÈGIM GENERAL TITULARITAT SECCIÓ TERCERA Article 26 Article 27 Article 28 Article 29 Article 25

2. L'administració competent seguint els criteris establerts a la seva pròpia Ordenança d'instal·lacions i Activitats publicitàries requiarà les condicions a les quals hauran de sormetre's les instal·lacions i activitats publicitàries emplaçades en el domini públic municipal o perceptibles des d'aquest.

1. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà soumesa a les prescripcions establertes a la legislació vigent i a prèvia llicencia municipal.

PUBLICITAT

Article 24

1. En les vies que formen part de la xarxa viària territorial clau Ct, l'autovia de l'Aldea o avinguda Generalitat, la protecció de les zones d'afecció i de la Ginia resten definides per la dimensió de la caixa viària i per la separació de les edificacions establerta en aquest Pla parcial i grafiades en el corresponent planol d'ordenació. En el front d'aquesta via la separació mínima, es converteix en obligatòria per tal de garantir una façana unitària en el conjunt.

PROTECCIÓ DEL SISTEMA VIARI

Article 23

parcial de

 En la xarxa viària urbana, clau C, aquest Pla grafia les vies projectades fent coincidir la zona domini públic amb la qualificació viària. Ξ

Les edificacions o instal·lacions al servei dels usos admesos dins dels parcs i jardins urbans hauran d'acomplir les següents determinacions:

a) Només s'admeten les edificacions i les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva o jocs infantils que no coupin més del 5% de la superfície total de la zona verda i amb una alçada màxima de 7 metres.

b) Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts incers i a través dels parcs.

REGULACIÓ DE LES ZONES CAPÍTOL TERCER

de materials per a la construcció i articles de sanejament, de mobilari, d'articles de ferreteria, i els centres de jardineria són grans establiments comercials quan tenen una superfície de venda superior als 2.00 m². En el suposit que els establiments d'aquestes caracteristiques formin un establiment col·lectiu, sense superar individualment els 2.500 m² de superfície de venda, el conjunt és un gran establiment comercial si supera els 5.000m² de

a) Grans establiments comercials Són establiments individuals o col·lectius amb una superficie de venda ignal o superior als 2.000 m². Amb independência del que s'estableix en l'apartat anterior, els establiments individuals dedicats, essencialment, a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maguinària,

botiques, galeries comercials, centres comercials, etc. Atenent a la vigent legislació sectorial s'estableixen els següents tipus d'establiments comercials.

- Comercial: Comprèn els locals oberts al públic, destinats a la venda o prestacions de serveis: Inclou

DISPOSICIONS GENERALS SECCIÓ PRIMERA.

DEFINICIÓ I ZONIFICACIÓ Article 30 1. El sector de desenvolupament delimitat per aquest Pla parcial, es subdivideix en zones, en les que es regula de forma detallada les condicions de reparcel·lació, edificació i ús.

 Dins de les diferents zones definides per aquest Pla parcial i atenent a les condicions particulars de localització d'algunes parcel·les s'estableixen unes condicions específiques que no suposen una nova zona sinó tan sols l'establiment de determinacions concretes i particulars que no modifiquen les condicions bàsiques de la zona. d'ordenació

Respecte l'ús comercial d'acord amb les determinacions individuals o col·lectius amb una superfície de venda inferior als 700 $\ensuremath{\mathrm{m}^2}.$

c) Establiments comercials petits Són establiments

superfície de venda igual o superior als 700 $\rm m^2$ b) Establiments comercials mitjans Són establiments individuals o col·lectius amb

superfície de

del PYSEC només s'autoritzaran implantacions comercials si estan directament relacionades amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del

sector o bé si es dediquen, essencialment, a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, naterials de la construcció i articles de sanejament i

d'articles de ferreteria i jardineria.

Aquest Pla parcial estableix les següents zones: Zona d'indústria terciari alllada. Clau 6al

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Article 31

1. La definició de tots els paràmetres i condicions de parcel·lació, edificació i ús es remeten a les definicions establertes en el Pla general de Tortosa.

altres uses admesos en les diferents zones del Pla parcial s'estarà al que es determina en el Pla general de Tortosa i a les determinacions del Pla territorial sectorial d'equipaments comercial i que en concret és el següent: Pel que fa a la definició dels usos industrials i

4

sector de la restauració com són restaurants, bars, cafeteries, gelateries, granges i similars. En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, whisqueries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

- Restauració Comprèn els locals i establiments del

administratives o burocràtiques i de gestió privada.

Oficines i serveis

Comprèn les activitats

1. Comprèn els sòls destinats a acollir la instal·lació d'usos i activitats industrials, terciàries, comercials i logistiques, en parcel·la gran d'edificació axilada, localitradas en una àrea privilegiada de l'accés a la ciutat, i amb una forta condició d'aparador i imatge urbana d'aquesta entra de la ciutat. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau Gal. El sistema d'ordenació per l'edificació axillada dins dels previstos instal·lacions destinades al servei públic d'abastament de la xarxa d'infraestructures i similars (aigua, energia elèctrica, sanejament, gas, tractament 16 - Esportiu Comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i formació de l'educació física i l'esport en contrària als objectius definits per a cada zona i la seva implantació no suposarà cap situació confilctiva respecte dels altres usos i activitats permeses en la zona i en el conjunt del municipi. ZONA D'INDÚSTRIA TERCIARI AÏLLADA. CLAU 6al classificació anterior, o que presentin situacions dubtoses respecte a la seva classificació, sempre i quan es justifiqui que la seva permissibilitat no és - Soci cultural Comprèn les activitats relacionades amb la cultura, la política i d'altres activitats de tipus social o religiós, no incloses el'ús educatiu. residencial assistit, els centres geriàtrics, els centres de serveis assistencials (drogodependència, atenció al menor), els centres d'acollida, etc. La resta d'usos no assenyalats en la centres o edificis - Estacionament i aparcament És el destinat a la Comprèn els centres o parada i quàrdia de vehicles automòbils. - Administratiu Comprèn els cent destinats a l'Administració pública. SECCIÓ SEGONA. ZONA D'INDÚSTRIA dels residus sòlids), etc. en el Pla general de Tortosa. - Serveis tècnics - Altres usos en general. Article 32

- Recreatiu Comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de

l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació,

que poden generar molèsties tant a l'intérior com a l'exterior de l'establiment. Comprèn els locals com

discoteques, bars musicals, pubs, whisqueries, sales de festes, bingos, salons recreatius, esportius i similars.

Comprèn els locals destinats a

dipòsit de mercaderies.

Magatzems

manufacturadores

adequades, i tots aquells que per a les seves característiques puguin ocasionar perill, molèstia o

- Industrials Comprèn les activitats manufacturado: i de transformació, i els tallers de reparació que, per la seva condició, necessiten instal·lacions

incomoditat a les persones o veins. Dintre de la regulació general de l'ús industrial s'estableix la

següent diferenciació.

a) Indústria tipus I Comprèn aquelles indústries condicionades a l'ús residencial i que no produeixin efectes molestos sobre l'entorn.

mitjana indústria, excepte aquelles que per a les seves característiques no poden ser admeses en

sobre l'entorn. Comprèn en general la petita i

indústries condicionades a l'ús dominant de l'entorn i que poden produir efectes molestos

Comprèn aquelles

b) Indústria tipus II

15

- Assistencial Compren les activitats destinades a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que en general no estan incloses en els

altres usos: inclou les diferents tipologies d'ús

sanatoris, cliniques, centres d'assistència primària, dispensaris i similars. Inclou també les cliniques veterinàries i establiments similars.

- Sanitari És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals,

El destinat a l'ensenyament i formació

- Educatiu

indústries que per a les seves característiques s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a

c) Indústria tipus III Comprèn aquelles proximitat a d'altres indústries.

2. Condicions de parcel·lació de la zona 6al

Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 6al

Paràmetre	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i	Segons PG	1
reparcel·lació		
Parcel·la mínima	Segons PG	2.000m ²
Front minim de	Segons PG	30 metres
parcel.la		
Fons de parcel·la	Segons PG	1
Fondària mínima de	Segons PG	25 metres
al.lanan		

3. Condicions de l'edificació de la zona 6al

3.1 Paràmetres referits al carrer de la zona 6al

Paràmetre	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer Segons PG	Segons PG	Segons plànol d'ordenació del
		Pla parcial. L'alineació de
		l'edificació que s'estableix
		en el front de l'avinguda
		Generalitat té la consideració
		d'obligatòria.
Rasant de	Segons PG	Segons s'establirà en el
l'alineació de		projecte d'urbanització
carrer		
Rasant de carrer	Segons PG	Segons plànol d'ordenació del
		Pla parcial
Amplada de vial	Segons PG	Segons plànol d'ordenació del
		Pla parcial

Parametre	Condicions	Condicions particulars
Solar	Segons PG	
Coeficient d'edificabilitat neta	Segons PG	$1,05~\mathrm{m}^2~\mathrm{sostre/m}^2~\mathrm{sol}$
Ocupació màxima de la parcel·la	Segons PG	65%
edificaci		Stadmer I coupeato amb estiticacions auxiliars excepte en la part del front de l'attoria de l'Atdea o l'atinguda de la Generalitat. L'ordenació i vinguda de la Generalitat. L'ordenació i vinsus espais es considera fonameral per la imatora de aguesta part no es podra tanara, es amanindra doberta i majoritatiament espais es configurat una franja verda al llarg de lements vegetals i de gespa configurat una franja verda al llarg de tor el Portal de Citutat. Alternativament, i sempre i quan afecti lla titularitat d'aquest sòl a l'Ayintament de Tortosa, mantenint el l'Apintament que lortosa, mantenint utament que en aquest cas sera el propi Ayuntament que el propi de cal l'aportitament que en aquest cas sera el propi Ayuntament que en aquest cas sera de le propi Ayuntament que en aquest cas sera de la propi Ayuntament que en aquest cas sera de la propi Ayuntament qui se'n fará datrec del seu mancentment. La resta de l'espal lliure d'edificació, es destinas a persentment a catrega, descatrega i aparcament.
Dimensions i mida de la parcel·la		Superficie: 2000m² Front: 30 metres Fondaria: 40 metres
Alçada reguladora referent a parcel·la	Segons PG	9 metres. L'alçada aparent exterior de l'edificació que inclou l'envolvent de la volumetria total de la coberta no superarà els 12 metres d'alçada.
Punt d'aplicació alçada referent a parcel·la	Segons PG	
Nombre de plantes referit a parcel·la	Segons PG	Māxim plantes: Pb+1
	Segons PG	
	Segons PG	Carrer: En el front de l'avinquéa de la Generalitat obligatoriament segons s'estableax en els planois d'ordemació. En el front de l'oarer del canal front de l'oarer del canal s'admetrà l'edificació alineas sobre vial sempre i quan es realitzi un element principal al accés de l'edificació (que contrueta). I'edificació (que contrueta) l'edificació (que contrueta) esparar un minim de S metres.

17

Planta Baixa Planta Baixa Planta Baixa Planta Baixa Planta Baixa Planta Socons PG Planta Baixa Planta Socons PG Planta Baixa Planta Socons PG Planta Socintis Possons PG Planta Socons PG Planta Socintis Possons PG Posso	T 31 61	1	**
The control of potator situar-se above a lance of a parcel. 12. In a cast of edificacions auxiliare a lance of a parcel. 12. In a cast of edificacions auxiliare a lance of equiverse per l'edificacion exclusive es situata desparat al parte de la maxima superficia de l'altell potencial que sampre es situata desparat al no coupará un extra exclusive per l'edificacion exclusive per l'edificación exclusive per l'edificación exclusive		4	control
Degrate PG (1) and the state of editions auxiliars haven de separ-se les distancies establetes per l'edificacion auxiliars havan de separ-se les distancies establetes per l'edificacio de stabletes per l'edificacio de l'Albertes de l'Albertes per l'Albertes per l'Albertes per l'Albertes per l'Albertes per l'Albertes de l'Albertes d'Albertes d'A	auxiliar		
Segons PG Independent of particles of segundate particles for 1 and 1 an			
Segons PG Lalada llute minima será de 3, matima será de 3, matima fora de 1, aladad llute minima será de 3, matima será de 1, aladad llute minima será de 3, matima será de 1, alada llute minima será de 3, matima será de 1, alada llute minima será de 1, alada llute llute situata de 1, alada llute llute llute situata de 1, alada llute llute situata de 1, alada llute llute será de 1, alada llute llute será de 1, alada llute llute será de 1, alada llute llute será de 1, alada llute			
Segons PG L'allead lliure minima será de 3, matima l'allead el l'allead lliure minima será de 3, matima l'allead lliure minima será de 3, matima l'allead lliure minima será de 3, matima l'allead lliure minima será de 1, dimerca una alcada lliure fins 2,00 metres en la part de 1, alleal porencial que sampre es situara separatorial que sampre es situara separatoria metres de la facana principal i no coupació matima porental l'alleal porencial que sasenyalades. Malim 3 metres de la separatoria minimes assenyalades meta de la volumentia de les inetal l'alleal son ora separatoria minimes assenyalades. Malim 3 metres de la volumentia de les inetal l'alleal son ora separatoria minimes assenyalades. Espectatan l'asions nos 'admeten els cossos sortints de la separatoria minimes i composició estatoria de de la volumentia de las las composició estatoria de de la volumentia de las las composició estatoria de de la composició estatoria de la condiciona i am dimensió minime será de 10 m. Es segina de la composició estatoria monte establiment será de 10 m. Es segina de la composició establiment a tore de sentitra la composició establiment será de 10 m. Es segina de la composició establiment será de 10 m. establiment será de			hauran de separ-se les distàncies
Segons PG high and allower minima sera de 3, metres, Nos sitau ma algada metres, Nos sitau ma algada matama per la planta balas. Segons PG situarà separati 3 metres de la façama principal 1 no couparà una superficie al 20% de la mau. No superficie al 20% de la mau. No superaticio al 20% de la mau. Respectata al volumetria de les installados. Respectata ma efecte d'coupectó de la compatimentació de separacions minima el societa se decoratius de la composito arquitectonica la mateminació arquitectonica la mateminació arquitectonica la mateminació arquitectonica la composito arquitectonica la mateminació arquitectonica la composito arquitectonica la composito arquitectonica la composito arquitectonica la mateminació arquitectonica la composito arquitectorica la composito arquitectorica la composito arquitectorica composito arquitectorica la composito arquite			establertes per l'edificació
metres, No es fix da una alcada maxima per la plante baixa. Sudmetres en la plante baixa. 1 2,80 metres en la part de la 1-81-611 potencial que sempre e 1-81-611 potencial que les parceil la compositio à arquitectorica la 1-82-611 potencial compartimentar un parceil la composito à captiment de 1-82-611 potencial compartiment conditions: Es permetrà la compatiment de cada establiment per cada de les edificacio contruits e una parceil la composito de 1-81-611 potencial com d'arrendament amb les sequents conditions:	Planta Baixa		serà de 3,
Segons PG New Figure 1 a Compute the separate of a 2,800 metres en la patt de situate a principal i no couparà ul façata principal i no couparà ul supermesa i garantira las menses de la façata principal i no couparà ul supermesa i garantira las separatica al 250 de la nau. Segons PG New Maxim 3 metres minimes assenyalade Minim 3 metres minimes assenyalade per tal de garantir una imatge per tal de compositió a constitutes of l'edificació, arquitectorica i una dimensió maxima de 80 cm. Es permesos seran els decorpacis des d'a computatan de l'a compositió a constitute en una perceit a compatiment a l'es condicions: Es permeta la compatiment de cada establiment per cada 500 m² de l'a rendament amb les seguents condicions: - La crudia minima de cada establiment per cada 500 m² de perceit constitute ser una cata 500 m² de perceit and 1 una de artendament amb les segues comi compatimenta del seu l'accidicació del segual socomus fora d'aquesta, les comus fora d'aquesta, l'es comus fora d'aquesta, l'es comus fora d'aquesta, l'es comus fora d'aquesta, l'es comus voltales a l'interior de la la compatimenta l'es comus fora d'aquesta, l'es l'interior de la la compatimenta l'es comus fora d'aquesta, l'es l'interior de la la compatimenta l'es comus fora d'aquesta, l'es l'interior de la la compatimental l'es comus fora d'aquesta, l'es l'anterior de la la compatimental l'es comus fora d'aquesta, l'es l'anterior de la la compatimental l'es cata d'aduesta l'establiment par l'establiment l'es cata d'aduesta l'establiment l'es cata d'aduesta l'establiment l'es cata d'aduesta l'establiment l'es cata d'aduesta l'es catabliment l'establiment l'establiment l'establim			alçada
1 Segons PG hatter and a part de l'altell potencial que sempre e separacions minimes assenyalade separacions minimes assenyalade Maxim 4,5 mattee mainmes assenyalade Maxim 4,5 mattee montant management a l'actors moi per de les separacions minimes i computitat a compositifica de les permetra a fectes d'ocupeció per met a de la volumetria de les separacions minimes i computations l'actors per mes se serval de compactifités per met a l'actors per mes a l'actors des chief cando de l'actors de l'a			la planta baixa.
i i itatical potencial que sempre e situara separta 3 metros de la mau. Segons PG No superata 1 coupació maxima permesa i grantitir una imarge meta de la volumetria des MAXIM 4,5 metres Segons PG MAXIM 3 metres Segons PG No superata 1 catons no s'admeten els coopació maxima de permesa separations minimes assenyalade maxima installadorado de la coupació maxima consens sortins. Segons PG No superata 1 catons no s'admeten els coopació segons PG Installacions minimes assenyalade maxima consens sortins of segons PG Installacions minimes i computatana efectos d'occipació Els Willicació, justificate des permesas sortins el computatana efectos d'occipació el adificis construits en una parcel la en diversos setabliment parcel la establiment sorá de 10 m. Es porda construits en regim de la cada establiment sorá de 10 m. Es porda construits en regim de parcel la establiment sorá de 10 m. Es porda compartimenta l'escapats compartimentar un establiment sorá de 10 m. Es porda compartiment al la compartimentar l'es compartimenta de l'adificació el se edificació establiment sorá de 10 m. Es porda compartiment i l'edificació el se edificació es establiment sorá de 10 m. Es porda compartiment i l'edificació el se edificació el manteniment i interpretation del segons el manteniment i interpretation el segons el manteniment el segons el manteniment el segons el manteniment el manteniment el segons el manteniment el manteniment			una alçada illure es en la bart de
situata separat J mercas de la façana principal i no couparà de la supericia al 120, de la nau. No superata J coupació maxima separata de compació maxima separatacions minimes assenyalade Minim 3 metres manimes assenyalade Minim 3 metres Maxim 4,5 metres Maxim 4,5 metres Maxim 4,5 metres compacións no s'admeten els cossos socials. Segons PG Per ral de garantir una inauge Per ral de garantir una inauge Per ral de garantir una sinauge cospecicaran conspos socials. Segons PG Respectaran minimes is demeten el l'estituatan a efectes d'ocupació computatan a efectes d'ocupació de l'edificació, justificate de s'a communication de l'edificació, justificate de l'edificació arquitectònica i una dimensió maxima de 80 cm. Es permetra la compacitats des computatan de l'edificació arquitectònica i una dimensió maxima de 80 cm. Es permetra la compacitation construits en una proceil a en diverso setabliment condicions: Cetabliment será de 10 m. Es permetra l'es condicions: Condicions: L'accés permet d'utilitzar un establiment camb les seguls common establiment será de 10 m. Es poci compacitiment and les condicions: Compacitiment al construit con manteniment and les condicions: Compacitiment al construit de l'accès será commis cora d'amagatzement i es tindré cura del seu i manteniment i l'estiticació del seguls compacitimenta del seu l'accidinate d'emagatzement i estituate exterior n'accidinate cura del seu l'accidinate d'emagatzement i estituate exterior n'accidinate cura del seu l'accidinate d'emagatzement d'emagat			dne
i Segons PG hosperatalougación maxima permesa i quarantità les espatacions minimes assenyalade sepatacions minimes assenyalade Minim 3 metresa minimes assenyalade Minim 3 metresa minimes assenyalade Minim 3 metresa minimes assenyalade per de la volumetria de les espatacions minimes i computations per meta de la volumetria de les computations of de les sepatacions minimes i computations of computations of especial computations of la compositions of la compositions of la composition and percella de la compatitimenta de fectes d'occipeció la computation de la composition de la conditions. Es permeta la compatitimenta com d'arrendament amb les sequents conditions: - El projecte de les edificació establiment per cada de la conditions: - La crutda minima de cada d'arrendament amb les sequents comú como a zones d'emangatzemet i es tindrà cura del seu i manteniment i indra certarior el la comú com a cones d'emangatzemet i establiment per cada d'arrendament al les la compatitiment al com manteniment i indra certarior el l'accés serà comú per total el l'accés serà comú per total el l'accés serà comú per total el l'accid compatitiment i les l'interior de la l'interior de la l'anterior de la la compatitiment de l'accid l'accid l'accid compatitiment de l'accid l'accid l'accid l'accid l'accid accid			netres de la
Segons PG No superará Tocupació maxima			i no ocuparà
Segons PG MALIM 3 metres assenyalade spansations minimes assenyalade separations minimes assenyalade minimes assenyalade minimes assenyalade minimes assenyalade minimes assenyalade meta de da volumetria de les cosses sortifics. Segons PG Per tal de garantir una imatge cosses sortifics of computaran a efectes d'ocupació permesos sortifics. Segons PG Respectaran els denderen els permesos seran els decorativas of l'edificació, jaintificate des D'emis permesos seran els decorativas of l'edificació, arquitectorica des D'emis permesos seran els decorativas de So cm. Es permetra la acompatimient de SO cm. Es permetra la acompatimient en propiete el mindutrials, fant en régim de l'arrendament amb les següents condicions: - La crutid minima de cada establiment será de 10 m. - Es podrà compartimenta a sordent establiment será de 10 m. - Es podrà compartimenta el se edificació será unitari - L'access será coura del seu manteniment i imarge exterior. - L'access será coura del seu i establiment per cada 500 m² de parcella i establiment del seu compartimental con a cones d'emmagatzement i est tindrà cura del seu i manteniment i imarge exterior. - L'access será coura del seu d'interior de la comuns fora d'adacter. - L'access será coura del seu l'access será comu per total 1 central compartimental del seu d'interior de la se d'interior de la seu d'interior de la seu d'interior del seu d'interior de la la comuns fora d'adactement de la seu d'interior de la la comuns fora d'adactement de la			No superiscie al 206 de la nau.
Segons PG MAIM 3 metres Segons PG			i garantirà
Segons PG MAXIM 4,5 mettes Segons PG Per tal de garantin una imatge concertan concertan per tal de concertan per de concertan per tal de concertan per de concertan per tal de concertan per tal de concertan per tal de concertan per de la decertan per			nimes
Segons PG her tal de garantir una inarique netta de la las instal lacions no s'admeten els consess sortints. Segons PG Respectaran minimes i las separacions sortints permesos sera els decoratius of l'edificació, justificate des de l'adificació, justificate des Octatius parcel·la en diversos sera els permetrà la compartimentació dels selficis contruits en una parcel·la en diversos establime parcel·la en diversos establimes parcel·la en diversos establimes parcel·la en diversos establimes parcel·la en cutation establiment cama les següents condicions: - El projecte de les edificació setabliment será de 10 m Es podrá compartimenta on establiment será de 10 m Es podrá compartimenta el ser condicions establiment será de 10 m Es podrá compartimenta del seutica i establiment será de 10 m Es podrá compartimenta del seutica i establiment parcel·la del sentica compartimenta i es tindra cura del seutica i es compartimenta i es tindra cura del seutica i es compartimenta i del seutica i es compartimenta i del seutica i es compartimenta i del seutica i establiment parcel·la del segala comuns fora d'adagesta, i es quarantira la circulació i liuve voltales a l'interior de la la compartimenta i establiment del seutica del seu	plantes pis		Minim 4,5 metres
Segons PG Reapercleans no s'admeten els installacions no s'admeten els cossos sortints. Segons PG Reapercleans minimes i les tentes d'ocupació les separacions minimes s'enteres d'ocupació Els wints electes d'ocupació l'edificació, justificate sortints premesos seran els decorativas or l'edificació, justificate des D'enteres des Orm Dependents la compatitumentació dels edificació arquitectorica en una dimontiala, rante en regim de la percela del accompatitumentació dels edificació al a endiversos serablimmindustrials, rante en regim de propietat horitzonial com s'artendament amb les seguents condicions: - El projecte de les edificació serablimminant accompatituments un establiment será de lon els edificació será unitari el cutudi aminima de cada establiment será de lon el parcella de compatitument a l'establiment del seu l'edificació del segals comuns fora d'aquesta, l'es comparacimental del seu l'edificació del segals comuns fora d'aquesta, l'es agarantira l'establiment fora d'aquesta, l'es agarantira l'establiment fora d'aquesta, l'establiment proposition de l'empagicament en l'anterior del seu l'empagicament l'edificació de l'antere l'entere l'ent	Planta coberta		Per tal de garantir una imatge
Segons PG Respectation minimes in computations and refered advocabact computations and affected docupacted computations and affected docupacted by the computation of			de la volumetria de les
Segons PG Respectation minimes i computation a efectes d'ocupació Ess units elements sortinate par mesos serán els decoratius of l'adificació, justificació acquitectorica de l'adificació, justificació de l'adificació acquitectorica una dimensió màxima de 80 cm. Es permetrà la compatificant de mana de l'adificació acquitectorica un parcel·la en diversos setablime parcel·la en diversos establime parcel·la en diversos establime parcel·la en diversos establimes parcel·la en diversos setablimes de l'adificació acquitectorica condicions: - El projecte de les edificació acquitectorica condicions: - La crudia minima de cada establiment será de 10 m Es porda compatimentar un establiment será de 10 m Es porda compatimentar un establiment será de 10 m Es porda compatimentar un establiment per cada del semagatzement i es tindrá cura del seu in manteniment i interpe exterior i l'accés será com per total i es compartimentar del seu cura el seu compartimentar i es compartimentar del seu cura el seu compartimentario del seu compartimentario de la senia compartimentario de la senia compartimentario del seu compartimenta del seu co			ď
Les Segons PG Els Winte al efectes d'ocupació Els Winte a efectes d'ocupació Els Winte a l'entité sortificate des d'activationes per l'edificació, justificate des d'activationes des d'activationes des d'activationes des d'activationes des des des des des des des des des d			ectaran
Els Micro alements sortints Parmensos seran els decoratiss o l'adificació, justificat des ó l'adificació, justificat des ó l'adificació, justificat des ó l'adificació maxima de 80 cm. Es permeta la compartimentació maxima de 60 cm. Es permeta la compartimentació mindustrials, fant en respin de propietet horitzontal com d'arrendament am les següents condicions: Es projecte de les edificació será unitat, a l'actual man de cada establiment será de 10 cm. Es pordia minima de cada establiment será de 10 cm. Es pordia compartimentar un establiment será de 10 cm. Es pordia compartimentar un establiment será de 10 cm. Es pordia compartimentar un establiment será de 10 cm. Es pordia compartimentar un establiment será de 10 cm. Es pordia compartimenta del seu el parcel l'es compartimenta del seu el parcel l'es compartimenta del seu el l'acces será comó per tota a l'adificació el se sepals compuse fora d'adquesta, l'es garantiral a l'es contació els espals compuse fora d'adquesta, l'es agrantiral l'es contació el la compartimentatió els espals compuse fora d'adquesta, l'es agrantira l'es contació els la compartimentatió els espals compuse fora d'adquesta, l'es agrantira l'adificació el l'interior de la la contació el la			
permosos seran els decoratius di l'edificació, justificats des o la composició a equitectorica i una dimensió màxima de 80 cm. Es permetrà la compartimentació del sedificia compartimentació del sedificia compartimentació del propieta horitzontal com de propieta horitzontal com del arcedantials, den ne réglan de propieta horitzontal com del arcedanent amb les següents condicions: - El projecte de les edificacio serà unitari - les cupia minima de cada establiment serà de 10 m. - Es porde compartiments ne monteniment al com de parcel 1 a - No es permet d'utilitzar 1'es comú com a cones del semagatzemet i es tindrà cura del seu manteniment i inatte exterior - l'accés serà comú per tota - l'edificació dels sepais comuns fora d'aquesta, i es garantimenta al compartimentació dels sepais comuns fora d'aquesta, i es garantimental a l'interior de la lutilitata i es derindrà d'aquesta, i es garantimental l'entrolació clais sepais			únics elements sortints
I-edifficació, justificate des des commensión matema de 80 cm.			els decoratius
Had dimension makkima de 80 cm. Es permetrà la compatitmentació dels edificis construits en una dels edificis construits en una dels edificis construits en una mindustrials, tant en régim de propietat horitzontal com d'arrendament amb les seguents condicions: - El projecte de les edificació será unitari - La crudia minima de cada establiment será de 10 m. - Es podrá compartimentar un establiment per cada 500 m² de purcel : - No es permet d'utilitzar 1'es comi comi coma zones d'emagatzamat i es tindrá cura del seu comi coma cones de femagatzamat i es tindrá cura del seu comi manteniment i intage exterior. - L'accés será comi per tota - l'accés será comi per tota - l'accés será comi del seu comuns fora d'aquesta, i es garantima l'estrulaté ol lluve volticles a l'interior de la lune vehicles a l'interior de la			justificats des d
9			arquitectonica i axima de 80 cm.
	Possibilitat de		Es permetrà la compartimentació
industrials, faint en regim de propetet in horizontal com d'arrendament amb les sequents condicions: - El projecte de les edificacions serà unitari - La cruda minima de cada establiment serà de 10 m La cruda minima de cada establiment serà de 10 m Es podeta minima cada 60 m² de parcel la compartimentar un establiment per cada 500 m² de parcel la compartimenta vin establiment per cada 500 m² de parcel la compartimenta compartimentar un establiment per cada 500 m² de la compartiment per cada 500 m² de la mortel de 10 m No es permet d'utilitzar l'espai establiment la compartimenta del seu acces d'entrica el l'espai compartimental del seu compartimental del sepai establiment la langue exterior L'accès serà comú per tota l'adquesta, les compartimental del sepai espai sombartimental al compartimental la compartimental la catterior es sepai espai	compartimentació		dels edificis construïts en una
propletat horitzontal com darendament amb les seguents condicions: - El projecte de les edificacions serà unitaria La crucia minima de cada establiment serà del 10 m Es podrà compartimentar un establiment per cada 500 m² de parcel·la a compartimentar un establiment per cada 500 m² de parcel·la a cone del memgatzematge i es tindrà cura del seu manteniment i lange exterior L'accès serà com per tota : - L'accès serà com per tota : - L'accès serà com per tota : - L'accès serà com per con : - L'accès serà com per tota : - L'accès serà com per tota : - L'accès serà com per tota : - L'accès acrà com per cora : - L'accès acrà com per tota : - L'accès acrà com per cora : - L'accès acrà com a del seu : - L'accès acrà com a c			parcel.la en diversos establiments
conditions: - El projecte de les edificacions serà unitari. - El projecte de les edificacions serà unitari mina de cada - La crutiqua minima de cada establiment serà de 10 m. - Es podrà compartimentari un establiment per cada 600 m² de parcel. la compartiment per cada 500 m² de parcel. la No es permet d'utilitzar l'espai com com a zone a chemigatzematge i es tindrà cura del seu manteniment i image exterior. - L'accés serà com per total e compartimentació dels espais compartimentació dels espais compartimentació dels espais compartimentació dels espais demannentació dels espais demannentació al con es permetrà la compartimentació dels espais demannentació dels espais demannentació al cal cal cal cal cal cal cal cal cal			propietat horitzontal com
- El projecte de les edificacions serà unitari - La cruda minima de cada establiment serà de 10 m Es podrà compartimentar un establiment per cada 500 m² de parcel. La cruda 500 m² de parcel. La compartimentar un establiment per cada 500 m² de parcel. La compartimentar compartimentar l'espai comportant compartimentar del seu acces el funda cura del seu acces el compartimentació del se sepaís compartimentació del se sepaís compartimenta el accidació lliure de vehicles a l'interior de la luca el cura del seu acces.			
El projecte de les edificacions serà unitare de cada establiment será de 10 m. Es podrà compartimenta un establiment per cada 500 m² de parcel.la escala establiment per cada 500 m² de la comicoma cones d'utilizar l'espai comi com a cones d'utilizar l'espai comi com a cones d'utilizar l'espai comi com com com del seu l'ameria del l'edificació i no es permetrà la compartimentació dels espais sparantità al circulació dels espais garantità al circulació cels espais garantità al circulació lliure de vehícies a l'interior de la luce de vehícies a l'interior de la cada			condictions:
- East uniting de cada - Eastalliment será de 10 m. - Es podrá compartimentar un - No es permet d'utilitzar l'espai - No es permet d'utilitzar l'espai - No es permet d'utilitzar l'espai - No es permet del seu - Indexes será com per tota - L'accès acràció i no es permetrà la - Compartimentació dels espais - Comuns fora d'aquesta ; es - garantital a circulació lilure de - vehícies a l'interior de la re			- El projecte de les edificacions
establinet set de 10 m. - Es podrá compartimentar un establinent per cada 600 m² de parcel. 1a - No es permet d'utilitzar l'espai com com a zone a demagatzematge i es tindré oura del seu manteniment i imatge exterior. - L'accés serà com per com per total l'action de seu compartimentació dels espais			Sera unitari
- Es poda compartimentar un ettabliant per cada 500 m² de parcel.1a a coda 500 m² de parcel.1a a como cum a cone a chemagatzematge i es tindrá cura del sou accom com a cone sora commagatzematge i es tindrá cura del sou accominente i image exterior. - La access sora commigato per tota l'accidita a l'accidita i ornes permetra l'edificació i no es permetra l'edificació i lor es permetra compartimentació dels espaís compartiments fora d'agosta. I es compartimentació dels espaís compartiments fora d'agosta. I es compartimentació al la circulació lliure de vehícles a l'interior de la vehícles a l'interior de la venica de compartimentació lliure de vehícles a l'interior de la circulació lliure de			establiment serà de 10 m.
establiment per cade 500 m° de parcel.la - No es perment d'utilitzar l'espai comú com a zones d'emmagatzematge i es tindra cura del seu mantenhanent i landre exterior. L'accès serà comú per tota l'accès serà comú per tota l'edificació i no es permetrà la compartimentació dels espais comuns fora d'aquesta, i es garantirà la circulació clale espais yebicies a l'interior de luire de vebicies a l'interior de luire de			- Es podrà compartimentar un
- No es permet d'utilitzar l'espai - No es permet d'utilitzar l'espai - No es permet del seu - No es serà com per tota - L'accès serà com per tota - Compartimentació dels espais			establiment per cada 500 m² de
comb com a cone a demangatematge i es tinded cura del seus i menteniment i inadge exterior. L'océs serà comb per tota l'edificació i no es permetrà la compartimentació dels espais compartimentació allos espais			Parcer ra - No es permet d'utilitzar l'espai
cura del seu i imatge exterior. i in os permetrà l ació dels espais d'aquesta, i es circulació lliure 'interior de la			comú com a zones d'emmagatzematge
in made exterior. In made exterior. I no es permetrà l'acció dels espais d'aquesta, i es circulació lliure 'interior de la			i es tindrà cura del seu
-			manteniment i imatge exterior.
			-m
			compartimentació dels espais
			raquesta, 1 es circulació lliure

En la resta de fronts de carrer s'estará al que disposa el model establer en les disposations addicionals d'aquestes normes.

Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament cada 150 m² de superfície edificats.

Cada plaça tindra una dimensió minima de 2,20x4,50 m² enfitacació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrecs d'aparcament.

Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural del terreny.

L'Estudi de detall implicară la definică de definică d'una composito unităria de la volumetria de les parcel·les efectades.

afectades.

de tance esta problibida en la part del front de l'autovia de l'Aidea o l'atinguid Generaliat, excepte en l'alineació no corpada per l'edificació, de forma que, les condicions d'enjardiament i urbanització d'aquest l'espai lliure de parcel·la, s'integrin en l'espai urbà al que complementen.

Segons PG

De forma manocomunada i sempre i quan hi haqi acond entre dues parcel.les, i mijançant un Estudi de detall que ho reguli, es podrà edificar fins la mitgera lateral o deal fons de parcel.la, garantint en qualsevol cas la resta dels paràmetres.

En les parcel·les en cantonada 5 metres a cadascun dels laterals.
Fons: 5 metres

3.3 Farametres	3.3 Farametres referits a l'edificació de la Zona bal	acio de la zona bai
Parametre	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de	Segons PG	En el front de l'autovia de
1'edificació		1'Aldea o l'avinguda de la
		Generalitat, l'edificació ve
		obligada a ocupar l'alineació
		obligatòria que sobre la mateixa
		es defineix, essent aquesta línia
		també la que serveix per indicar
		la posició de la única tanca que
		s'admet en aquesta part front.
		En la resta de situacions,
		l'edificació es col·locarà, segon
		la posició relativa definida per
		les separacions als límits de la
		parcel·la i l'ocupació màxima.

19

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen de forma genèrica a la necessitat prévia de fustificat que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert per la cona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant document que estableix l'ordenança corresponent:

(1) S'admet tan sols l'ús d'habitatge pel personal de vigilància conservació o guarda de l'establiment.

(2) Només s'autoritzaran implantacions comercials establertes en la legislació sectorial de comerç, o bé si son autoritzades per estar compreses dins els estàndards establerts per la ciutat de Tortosa en al Programa d'Orientació d'Origipaments comercials, POEC, que a tal efecte s'està tramitant. El tipus de comerç admès serà essencialment destinat a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinàtia, de materials per a la construcció i articles de sanejament, d'articles de ferreteria, i

Indústria Indústria III

Indústria

Magatzems

Compatible Compatible Oficines i Restauració Recreatiu serveis Compatible Compatible Compatible Administratiu

Assistencia Sanitari Soci Esportiu

Cultural Compatible Compatible

Compatible Educatiu

Altres usos

Forestal

Pecuari

Agrícola

Estac. i aparcament Compatible

Serveis tècnics Compatible

Incompatible Incompatible

Incompatible

	- Qualsevol compartimentació	
	precisara la corresponent	
Composicio de		
façana	carácter urbá del sector en el que	
	està previst ubicar aquesta	
	indústria terciària.En especial es	
	garantirà una imatge de volumetria	
	neta, de prismes regulars (es	
	prohibeix expressament l'acabat de	
	coberta a dues aigües vistes), amb	
	materials de qualitat i uns	
	acabats generals justificats i	
	d'acord amb el valor i importància	
	de lloc en el que estan ubicats.	
	Aquestes condicions seran	
	ampliament justificades en el	
	projecte de sol·licitud de la	
	Ilicència, de tal manera que	
	podran ser denegades aguelles	
	sol·licitacions que suposin una	
	merma de la qualitat ambiental i	
	del nou paisatge que ha de sorgir	
	amb la construcció i consolidació	
	d'agnest sector d'indistria	
	+ 0 x 2 x 2 x 2 x 2 x 2 x 2 x 2 x 2 x 2 x	
	returning aparauct.	
	La justificacio dels projectes	
	contindran com a minim	
	perspectives visuals o virtuals de	
	la proposta integrades en el lloc	
	on es pretén localitzar les noves	
	edificacions.	
Condicions de les	Les construccions existents que	
edificacions	per separacions mínimes o ocupació	
existents one es	màxima no compleixin amb les	
mantenen	condicions establertes en el Pla	
	general estaran en règim de volum	
	disconforme, i vindran obligades a	
	aiustar-se a les condicions	
	assenyalades en el Pla parcial, en	
	cas de nova edificació,	
	substitució o reforma substancial	
	de l'edificació, entenent per	
	substancial aquella que afecti més	
	d'un 50% de la nau actual o que la	
	inversió a materialitzar i	
	actualització suposi també una	
	quantitat significativa respecte	
	el conjunt edificat.	
		_

_		
6a		
zona		
Гa		
g		
d'ús		
ondicions		
Cond		
٠.		

Habitatge	Habitatge	Habitatge	Hoteler	Comerç petit Comerç	Comerç	Comerç
nifamiliar	unifamiliar plurifamiliar rural	rural			mitjà	gran
ondic. (1)	Condic. (1) Incompatible Incompatible Compatible Incompatible Condic. Condic.	Incompatible	Compatible	Incompatible	Condic.	Condic.
					(2)	(2)

21

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Única

1. Atesa la especial posició estratègica del sector del Portal de Ciutat i la importància de l'espai públic que es despren de la seva ordenació s'estableix com obligatori un tipus de tanca concret que haurà de ser utilitzat de forma igual en totes les parcel·les del Pla parcial.

2. En el front de l'autovia de l'Aldea o l'avinguda de la Generalitat, tan sols es podrà tancar a partir de la linia que defineix la posició obligatòria de l'edificació, de tal manera que l'espai privat que fa front a la mateixa avinguda restarà obligatòriament sense tancar i formant part del conjunt de l'espai viari.

Opcionalment la tanca no serà obligatòria quan, les condicions d'enjardinament i urbanització de l'espai lliure de parcel·la, s'integrin en l'espai urbà al que complementen.

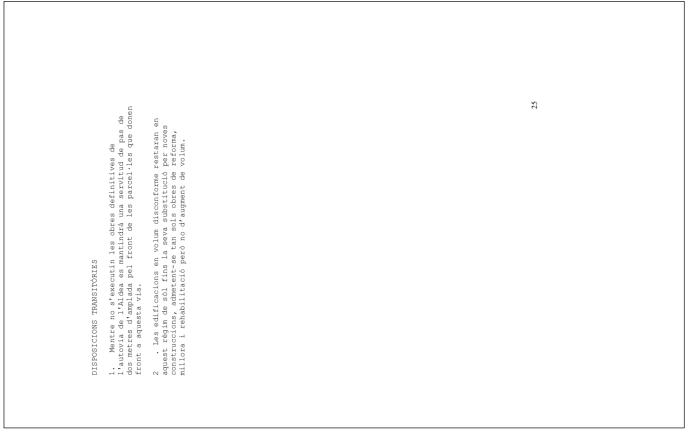
4. En aquelles parcel·les en les que transcorregut un any des de la finalització del projecte d'urbanització, presentin un clar estat d'abandonament. l'Ajuntament podrà exigir a la propietat, la construcció de la tanca i si aquest no la realitza, executar-la amb càrrec a la un any propietat mitjançant els mecanismes establerts en legislació sectorial vigent.

tanca que s'adjunta presenta clarament El model de tanca tres parts diferents:

totxo foradat cara vista color vermell i totxo massis de la mateixa qualitat i color. El basament s'anirà esglaonant en funció del pendent del carrer i del modulat establett en la reixa calada de la part superior i en cap cas presentarà una alçada inferior a 40 cm ni superior a 60 cm. - El basament. Es realitzarà en totxo foradat cara vis o amb totxo massis cara vista, de color vermell i dimensions 5x14x29, i rematat en la part superior per un

23

La reixa calada. Es realitzarà en malla electrosoldada sobre bastidors de diámetre 6 mm i malla de 6 %30 om muntada sobre bastidors de angle en perfil en L de dimensions 40x4 mm i acabat en acer galvanitzat. Els muntants entre panells de la malla es realitzaran en tub rectangular de 50x30 d'acer laminat en fred i la distància entre eixos de muntants serà de 2,10 m, tal i com s'assenyala en el dibuix addunt al final d'aquesta disposició. En el cas de des desnivel del carrer, la tanca s'amirà esglaonant cada dos 24 - La porta. Serà l'element de composició de la tanca i s'adequarà a les necessitats funcionals de l'establiment, essent preferentment de tipus metàl·lic calat. mòduls i una distància total entre muntants de 4,2 m. ×--210 TI II 09



(05.188.017)