

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'equips fins al mínim del 4% exigida 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 m² de parcel·la, com a complementària del paràmetre de 10 m de façana.

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

**Annex:
Normes urbanístiques de Pla Parcial «Portal de Ciutat Centre» SUP núm. 11.2,
de Tortosa.**

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1 OBJECTE I ÀMBIT TERRITORIAL D'APLICACIÓ

1. Aquest Pla Parcial té per objecte desenvolupar el sòl urbanitzable programat assenyalat en la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana SUP núm. 11, corresponent als sectors 11.1, 11.2 i 11.3.
 2. L'àmbit d'aplicació d'aquestes normes correspon a la totalitat de l'àmbit inclòs dintre dels límits assenyalats en els plànols de l'esmentat Pla parcial i que es correspon amb els de la Modificació puntual del Pla general amb uns ajustos mínims de límits i superfícies, per major coneixement del lloc, sense que els mateixos suposin en cap cas una alteració superior al 5% dels delimitat per la Modificació puntual del Pla general.
- Article 2 MARC LEGAL DE REFERÈNCIA**
1. L'àmbit del present planejament, tal com s'ha definit a l'article anterior té la consideració d'urbanitzable programat. D'aquí ve la necessitat de redacció d'un Pla parcial que desenvolupi el sector d'acord amb el Pla general d'ordenació urbana de Tortosa.
 2. En tot cas, i per tot allò que sigui expressament regulat en les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini l'esmentat Pla general, o en el seu cas en el previst en el POU, un cop s'hagi produït la seva aprovació definitiva.

Article 3 DEFINICIÓ DE CONCEPTES

1. Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empen seran d'aplicació als definits al Pla general d'ordenació urbana de Tortosa 1, per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

1

Article 4 CONTINGUT I INTERPRETACIÓ

1. El contingut d'aquest Pla parcial de "Portal de Ciutat centre" està integrat pels documents següents:

Documents escrits

1. Memòria de la informació urbanística
2. Memòria de l'ordenació urbanística
3. Normes urbanístiques
4. Pla d'etapes
5. Estudi econòmic i financer

Documents gràfics

Plànols de la informació urbanística

- I0. Encaix territorial del pla parcial "Portal de Ciutat centre"
 - I1. El sector "Portal de Ciutat centre". Àmbit del pla parcial i planejament vigent.
 - I2. Parcel·lari i estructura de la propietat. Identificació de les finques actuals.
 - I3. Les construccions existents. Masies i altres edificacions. Localització d'imatges.
 - I4. Els usos i activitats existents dintre del sector.
 - I5. Les infraestructures existents.
 - I6. Els projectes d'urbanització previstos entorn del sector.
- Plànols de l'ordenació urbanística
- O1. Ordenació del pla. Qualificació del sòl
 - O2. Esquema de les infraestructures i serveis tècnics
 - O3. Ordenació fiscal i parcel·lari indicatiu
 - O4. Ordenació física indicativa del conjunt dels sectors Nord, Centre i Sud.
 - O5. Urbanització provisional

2

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 urbanística i d'ordenació del territori aplicables a cada cas.

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 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.

3

2. Tanmateix es podran redactar estudis de detall. Aquests seran obligatoris quan el Pla parcial ho determini i optaran 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 Llei del sòl, l'article 27 del DL 1/90, i altres condicions tècniques que li siguin d'aplicació. No obstant l'anterior, l'execució 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 estiguin disponibles la totalitat dels terrenys incloent tant els del marge dret com els del marge esquerre d'aquesta via. El projecte d'urbanització preveurà la situació transitòria mentre no s'executi aquesta obra i en farà la valoració pertinent que s'inclourà com a despeses del sector de planejament 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 lliure 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 espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques, i en els corresponents reglaments que la desenvolupen.

5. El projecte d'urbanització, d'acord amb les determinacions de l'article 43 de la Llei 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

4

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 disposicions addicionals d'aquesta normativa. Tanmateix el projecte d'urbanització que es defineixi, preveurà una resolució adequada del carril de bicicletes amb coordinació amb els serveis tècnics de l'ajuntament de Tortosa i seguint la traça que de forma indicativa s'assenyala en el plànol 03 Ordenació física i parcel·lari.

Article 9 PROJECTES DE REPARCEL·LACIÓ

1. Es redactarà un projecte de reparcel·lació per tot l'àmbit del Pla parcel·lari.
2. L'aprovació definitiva del Pla parcel·lari i del corresponent Projecte de reparcel·lació, serà per a totes les parcel·les, 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 parcel·lari.
3. Qualsevol subdivisió posterior a la parcel·lació resultant del projecte de reparcel·lació aprovat, que es pretengui efectuar, caldrà tramitar-lo per mitjà 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 03 Ordenació física i parcel·lari es considera tan sols com indicatiu i per tant sense valor normatiu a efectes de realitzar la reparcel·lació.
5. La redacció del projecte de Reparcel·lació tindrà en compte els criteris establerts en l'article 149 i següents del DL 1/90 i els articles concordants dels Reglaments establerts en la legislació estatal.

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 MODIFICACIONS

1. Les modificacions del present Pla parcel·lari hauran de respectar les determinacions fonamentals 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 parcel·lari 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 1 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 capítol quart del Títol I del Pla general de Tortosa i les Ordenances municipals que el complementen.
3. En lla memòria del projecte pel que es sol·liciti la llicència es justificarà l'acompliment de les normes del Pla parcel·lari i de totes les disposicions específiques que el poguessin 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 delimitat, estan obligats a la cessió a l'administració actuant, del sòl on es pugui edificar els sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.
2. El càlcul del valor de l'aprofitament mitjà i la consideració o no del valor relatiu de cadascuna de les zones d'aprofitament es realitzarà en el corresponent projecte de reparcel·lació.
3. El Projecte de reparcel·lació establirà la localització de la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà a realitzar en compliment de l'article 124 del DL 1/90.

6

CAPÍTOL SEGON REGULACIÓ DELS SISTEMES
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Article 14 DEFINICIÓ

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i espais lliures en general.
2. Aquest Pla parcial estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableix de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

Article 15 IDENTIFICACIÓ DELS SISTEMES

1. Els sistemes previstos per aquest Pla parcial i les claus identificatives d'aquests són els següents:
 - Sistema viari Clau C
 - Sistema de parcs i jardins urbans Clau V
 - Sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics Clau E
2. Aquests sistemes es delimiten i s'identifiquen en els plànols d'ordenació del Pla parcial amb la seva clau corresponent.

Article 16 TITULARITAT I AFECTACIÓ DEL SÒL DESTINAT A SISTEMES

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació
2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública.
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 el

7

que preveu el Pla general, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla parcial.

SECCIÓ SEGONA REGULACIÓ DEL SISTEMA VIARI

Article 17 DEFINICIÓ I IDENTIFICACIÓ

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la viabilitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins de l'àmbit del Pla parcial
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau C

Article 18 TIPUS DE VIES

En aquest Pla parcial formen part del sistema viari:

1. La xarxa viària territorial. Clau C.
Formada per aquelles vies que tenen com a funció principal la de connectar la ciutat de Tortosa amb la resta del territori i que són en concret el tram final de l'autovia de l'Aldea.
2. La xarxa viària urbana. Clau C
La funció de la xarxa viària urbana, és la de relacionar i comunicar les diferents àrees a l'interior del Pla parcial.
Dins de la xarxa viària clau C, i atenent a les especials determinacions sobre la seva urbanització aquest Pla parcial identifica amb la clau Cv aquells espais que hauran de ser preferentment urbanitzats com si es tractessin d'espais lliures, això és, amb materials tous i vegetals. Sobre aquests tipus de sòl es permetrà l'accés a les parcel·les que hi donen front. La definició dels passos o permeabilitat entre la zona privada i el sistema viari, s'establirà en el corresponent projecte d'urbanització d'aquest Pla parcial.

8

Article 19 TITULARITAT

1. El sol qualificat de sistema viari, serà de titularitat pública.

Article 20 RÈGIM GENERAL

1. En l'obtenció, projectació, finançament, construcció, ús, explotació i conservació de la xarxa viària 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 característiques geogràfiques del terreny, així com a les característiques de l'edificació i els àmbits que conformen, sense disminuir-ne la superfície establerta pel Pla.

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 plans d'ordenació en funció de la posició i el paper que les mateixes han d'exercir en el conjunt de l'àmbit delimitat. En concret aquest règim particular afecta a les condicions bàsiques que s'hauran de respectar en el projecte d'urbanització que es redacti posteriorment i a les condicions d'accés a les parcel·les des de cada via.
2. El projecte d'urbanització, d'acord amb els serveis tècnics de l'Ajuntament de Tortosa, preveurà la reserva 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 planejament. En el pla d'ordenació 4 Ordenació física i parcel·lari, es grafia un itinerari per bicicletes, que haurà de ser confirmat pels serveis tècnics de l'Ajuntament i incorporat en el projecte d'urbanització del sector.
3. En el conjunt el projecte d'urbanització integrarà els criteris sobre el tractament de les vies que de forma indicativa s'assenyala en els plans d'ordenació d'aquest Pla parcial.

9

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'afacció necessària que garanteixi la participació d'aquest sector en la urbanització d'aquesta via a la que dona 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.
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'accés a les parcel·les des de les diferents vies que s'haurà de respectar d'acord amb:
 - En les parcel·les amb front a l'autovia de l'Aldea o l'avinguda de la Generalitat es 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 per la ciutat.
 - Les condicions d'ús segons el tipus de vies seran les que segueixen a continuació:

1. La xarxa viària territorial. Clau C.

- a) Ús dominant: Comunicacions. Bàsicament trànsit rodat intermunicipal.
- b) Usos compatibles: Serveis tècnics vinculats al viari i de suport al transport rodat.

Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn es regularà específicament mitjançant les corresponents ordenances reguladores, així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

2. La xarxa viària urbana. Clau C

- a. Ús dominant: Comunicacions. Trànsit rodat, peatonal i aparcament.
- b. Usos compatibles: Aparcament i serveis tècnics vinculats al viari.

10

Article 23 PROTECCIÓ DEL SISTEMA VIARI

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 línia resten definides per la dimensió de la caixa viària i per la separació de les edificacions establerta en aquest Pla parcial i grafades en el corresponent plànol 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.

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

Article 24 PUBLICITAT

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

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

11

SECCIÓ TERCERA

REGULACIÓ DEL SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS.

Article 25 DEFINICIÓ I IDENTIFICACIÓ

1. Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic situat en el sol urbà 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.

Article 26 TITULARITAT

1. El sol qualificat com a parc i jardí urbà (clau V) serà de titularitat pública.

Article 27 RÈGIM GENERAL

En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels parcs urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en el Pla general i en aquestes Normes.

Article 28 CONDICIONS D'ÚS

1. Ús dominant: Espais lliures.
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, sociocultural o esportiu. S'admeten aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública i gestionats directament o indirectament amb règim de concessió administrativa.

Article 29 CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

1. Els parcs i jardins urbans s'hauran d'ordenar prioritàriament 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.
2. En aquells parcs i jardins urbans que mantinguin una coberta de vegetació autòctona, la seva ordenació garantirà la conservació d'aquestes característiques.

12

3. 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 ocupin 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 interns i a través dels parcs.

CAPÍTOL TERCER REGULACIÓ DE LES ZONES

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Article 30 DEFINICIÓ I ZONIFICACIÓ

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.

2. 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 d'ordenació de la zona.

3. Aquest Pla parcial estableix les següents zones:

- Zona d'indústria terciària allada. Clau 6a1

Article 31 CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

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

2. Pel que fa a la definició dels usos industrials i altres usos 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:

- Comercial: Comprèn els locals oberts al públic, destinats a la venda o prestacions de serveis: Inclou botigues, galeries comercials, centres comercials, etc. Atinent a la vigent legislació sectorial s'estableixen els següents tipus d'establiments comercials.

a) Grans establiments comercials Són establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior als 2.000 m². Amb independència del que s'estableix en l'apartat anterior, els establiments individuals dedicats, essencialment, a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de mobiliari, d'articles de ferreteria, i els centres de jardineria són grans establiments comercials quan tenen una superfície de venda superior als 2.500 m². En el supòsit que els establiments d'aquestes característiques 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 superfície de venda.

b) Establiments comercials mitjans Són establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior als 700 m².

c) Establiments comercials petits Són establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda inferior als 700 m².

Respecte l'ús comercial d'acord amb les determinacions del PISEC 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, materials de la construcció i articles de sanejament i d'articles de ferreteria i jardineria.

- Oficines i serveis Comprèn les activitats administratives o burocràtiques i de gestió privada.

- Restauració Comprèn els locals i establiments del 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, whiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

- 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'interior com a l'exterior de l'establiment. Comprèn els locals com discoteques, bars musicals, pubs, whisqueries, sales de festes, bingos, salons recreatius, esports i similars.

- Magatzems Comprèn els locals destinats a dipòsit de mercaderies.

- Industrials Comprèn les activitats manufacturadores i de transformació, i els tallers de reparació que, per la seva condició, necessiten instal·lacions adequades, i tots aquells que per a les seves característiques puguin ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones o veïns. 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.

b) Indústria tipus II Comprèn aquelles indústries condicionades a l'ús dominant de l'entorn i que poden produir efectes molestos sobre l'entorn. Comprèn en general la petita i mitjana indústria, excepte aquelles que per a les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.

c) Indústria tipus III Comprèn aquelles indústries que per a les seves característiques s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.

- Educatiu El destinat a l'ensenyament i formació

- Sanitari És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, centres d'assistència primària, dispensaris i similars. Inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars.

- Assistencial Comprèn 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

residencial assistit, els centres geriàtrics, els centres de serveis assistencials (drogodependència, atenció al menor), els centres d'acollida, etc.

- Soci cultural Comprèn les activitats relacionades amb la cultura, la política i d'altres activitats de tipus social o religiós, no incloses en l'ús educatiu.

- Esportiu Comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i formació de l'educació física i l'esport en general.

- Administratiu Comprèn els centres o edificis destinats a l'Administració pública.

- Serveis tècnics Comprèn els centres o instal·lacions destinades al servei públic d'abastament de la xarxa d'infraestructures i similars (aigua, energia elèctrica, sanejament, gas, tractament dels residus sòlids), etc.

- Estacionament i aparcament És el destinat a la parada i guarda de vehicles automòbils.

- Altres usos La resta d'usos no assenyalats en la classificació anterior, o que presentin situacions dubtoses respecte a la seva classificació, sempre i quan es justifiqui que la seva permissibilitat no és contrària als objectius definits per a cada zona i la seva implantació no suposarà cap situació conflictiva respecte dels altres usos i activitats permeses en la zona i en el conjunt del municipi.

SECCIÓ SEGONA. ZONA D'INDÚSTRIA TERCIARI AÏLLADA

Article 32 ZONA D'INDÚSTRIA TERCIARI AÏLLADA. CLAU 6al

1. Comprèn els sòls destinats a acollir la instal·lació d'usos i activitats industrials, terciàries, comercials i logístiques, en parcel·la gran d'edificació aïllada, localitzades 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 plans d'ordenació amb la clau 6al. El sistema d'ordenació per l'edificació és el d'edificació aïllada dins dels previstos en el Pla general de Tortosa.

3.2 Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 6a1

Paràmetre	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Segons PG	
Coefficient d'edificabilitat	Segons PG	1,05 m ² sostre/m ² sòl
Ocupació màxima de la parcel·la	Segons PG	65%
Sòl de parcel·la	Segons PG	S'admet l'ocupació amb edificacions auxiliars excepte en la part del front de l'autovia de l'Aldea o l'avinguda de la Generalitat. L'ordenació i urbanització d'aquests espais es considera fonamental per la imatge del conjunt de la ciutat de Tortosa, de manera que qualsevol obra que s'executi haurà de tenir en compte i es podrà majoritàriament enjardinada amb elements vegetals i de gespa configurant una franja verda al llarg de tot el Portal de Ciutat. Alternativament, i sempre i quan afecti la titularitat d'aquest sòl a l'Ajuntament de Tortosa, mantenint l'aprofitament que el mateix genera (en termes d'ocupació i sostre) de tal manera que en aquest cas serà el propi Ajuntament qui serà responsable del seu manteniment i, en cas de cessament de l'edificació, es destinarà a espai lliure preferentment a càrrega, descàrrega i aparcament.
Dimensions i mida de la parcel·la	Segons PG	Superfície: 2000m ² Front: 30 metres Fondària: 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	
Tipus de plantes referit a parcel·la	Segons PG	Maxim Plantes: Bp+1
Planta baixa referida a parcel·la	Segons PG	
Separacions mínimes	Segons PG	Carrer: En el front de l'avinguda de la Generalitat obligatòriament segons s'estableix en els plànols d'ordenació. En el front del carrer del canal s'admetrà l'edificació alineada sobre vial sempre i quan es realitzi un tractament d'aquesta façana, com un element principal i d'accés de l'edificació (que constitueixi carrer). En el cas contrari s'haurà de separar un mínim de 5 metres. En la resta de carrers 5 metres. Lateral: 5 metres.

2. Condicions de parcel·lació de la zona 6a1

Paràmetre	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i separació	Segons PG	-
Parcel·la mínima	Segons PG	2.000m ²
Front mínim de parcel·la	Segons PG	30 metres
Fons de parcel·la	Segons PG	-
Fondària mínima de parcel·la	Segons PG	25 metres

3. Condicions de l'edificació de la zona 6a1

3.1 Paràmetres referits al carrer de la zona 6a1

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

	<p>En les parcel·les en cantonada 5 metres de cada costat i 5 metres de cada costat de cada un dels laterals. Fons: 5 metres</p> <p>De forma mancomunada i sempre i quan hi hagi acord entre dues parcel·les, i mitjançant un Estudi de detall que ho reguli, es podrà edificar fins la mitgera lateral o del fons de parcel·la, garantint en qualsevol cas la resta dels paràmetres.</p> <p>L'Estudi de detall implicarà la definició d'una composició bàsica de la volumetria de les parcel·les afectades.</p>
Tanques	<p>Segons PG</p> <p>La tanca està prohibida en la part del front de l'autovia de l'Aldea o l'avinguda Generalitat, excepte en l'alineació no ocupada per l'edificació, de forma que, les condicions d'enjardinament i urbanització d'aquest l'espai lliure de parcel·la, s'integrin en l'espai urbà al que complementen.</p> <p>En la resta de fronts de carter s'estarà al màxim a l'altura establert en les disposicions addicionals d'aquestes normes.</p>
Aparcament	<p>Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament cada 150 m² de superfície edificats. Cada plaça tindrà una dimensió mínima de 2,20x4,50 m.</p> <p>El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament.</p>
Adapt. Topogràf. i mov. de terres	<p>Segons PG</p> <p>Nomes s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural del terreny.</p>

3.3 Paràmetres referits a l'edificació de la zona 6a1

Paràmetre Posició de l'edificació	<p>Condicions generals</p> <p>Segons PG</p> <p>En el front de l'autovia de l'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 hi haurà en aquest front. En la resta de situacions, l'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima.</p>
-----------------------------------	--

Edificació Principal i auxiliar	<p>Segons PG</p> <p>Únicament les construccions auxiliars vinculades al control de volumetria i ocupació de la parcel·la podran situar-se sobre la tanca de la parcel·la. La resta d'edificacions auxiliars hauran de separar-se les distàncies establertes per l'edificació principal.</p> <p>L'alçada lliure mínima serà de 3,5 metres. No es fixa una alçada màxima per la planta baixa. S'admetran una alçada lliure fins a 2,80 metres en la part de treball potencial que sempre es trobarà a l'edificació principal i no ocuparà una superfície al 20% de la nau.</p>
Planta Baixa	<p>Segons PG</p> <p>No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades. Mínim 3 metres Màxim 4,5 metres</p> <p>Per tal de garantir una imatge neta de la volumetria de les instal·lacions no s'admeten els cossos sortints.</p>
Plantas pis	<p>Segons PG</p> <p>Respectaran les separacions mínimes i computaran a efectes d'ocupació els cossos sortints.</p>
Planta coberta	<p>Segons PG</p> <p>Es respectaran les separacions mínimes i computaran a efectes d'ocupació els cossos sortints justificats des de la composició arquitectònica i amb una dimensió màxima de 80 cm.</p>
Cossos sortints	<p>Segons PG</p> <p>Es permetrà la compartimentació dels edificis construïts en una parcel·la en diversos establiments industrials, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament amb les següents condicions:</p>
Elements sortints	<p>Segons PG</p> <p>- El projecte de les edificacions serà lliure. - La cruïlla mínima de cada establiment serà de 10 m. - Es podrà compartimentar un establiment per cada 500 m² de parcel·la. - No es permet d'utilitzar l'espai comú com a zones d'emmagatzematge i es tindrà cura del seu manteniment i imatge exterior. - L'accés serà comú per tota l'edificació i no es permetrà la compartimentació dels espais comuns. - Es garantirà la circulació lliure de vehicles a l'interior de la parcel·la i a l'espai no ocupat.</p>

Composició de façana	<p>- Qualsevol compartimentació precisarà la corresponent llicència municipal.</p> <p>La façana es resoldrà adequada al caràcter urbà del sector en el que està previst ubicar aquesta indústria terciària. En especial es garantirà una imatge de volumetria neta i primària respecte al pla 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 àmpliament justificades en el projecte de sol·licitud de la llicència, de tal manera que podran ser denegades aquelles sol·licitacions que suposin una alteració de l'aspecte i del nou patatge que haurà sorgir amb la construcció i consolidació d'aquest sector d'indústria terciària aparcador.</p> <p>La justificació dels projectes contindran com a mínim perspectives visuals o virtuals de la proposta integrades en el lloc on es pretén localitzar les noves edificacions.</p> <p>Les construccions existents que per reparacions mínimes o ocupació no complin amb el pla general estaran en règim de volum disconforme, i vindran obligades a ajustar-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 al conjunt edificat.</p>
Condicions de les edificacions existents que es mantenen	

4. Condicions d'ús de la zona 6a1

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

Oficines i serveis	Compatible	Restauració	Compatible	Recreatiu	Compatible	Magatzems	Compatible	Indústria I	Dominant	Indústria II	Dominant	Indústria III	Incompatible
--------------------	------------	-------------	------------	-----------	------------	-----------	------------	-------------	----------	--------------	----------	---------------	--------------

Educatiu	Compatible	Assistència i	Compatible	Sanitari	Compatible	Sociocultural	Compatible	Esportiu	Compatible	Administratiu	Compatible
----------	------------	---------------	------------	----------	------------	---------------	------------	----------	------------	---------------	------------

Serveis tècnics	Compatible	Estac. i aparcament	Compatible	Agrícola	Incompatible	Pecuari	Incompatible	Forestal	Incompatible	Altres usos	Cond. generals
-----------------	------------	---------------------	------------	----------	--------------	---------	--------------	----------	--------------	-------------	----------------

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen de forma genèrica a la necessitat prèvia de justificar 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 zona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla especial o qualsevol altre document que estableixi 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 són autoritzades per estar compreses dins els estàndards establerts per la ciutat de Tortosa en el Programa d'orientació d'equipaments comercials, FOEC, que a tal efecte s'està tramitant. El tipus de comerç admes serà essencialment destinat a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, d'articles de ferreteria, i jardineria.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

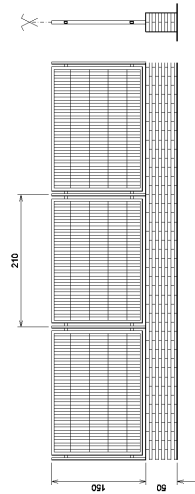
Única

1. Atesa la especial posició estratègica del sector del Portal de Ciutat i la importància de l'espai públic que es desprèn 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 línia 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.
3. 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 propietat mitjançant els mecanismes establerts en la legislació sectorial vigent.
5. El model de tanca que s'adjunta presenta clarament tres parts diferents:
 - El basament. Es realitzarà en totxo foradat cara vista o amb totxo massís cara vista, de color vermell i dimensions 5x14x29, i rematat en la part superior per un totxo massís de la mateixa qualitat i color. El basament s'anirà esglaonant en funció del pendent del carrer i del modulat establert en la reixa calada de la part superior i en cap cas presentarà una alçada inferior a 40 cm ni superior a 60 cm.

23

- La reixa calada. Es realitzarà en malla electrosoldada amb varilles de diàmetre 6 mm i malla de 5x30 cm 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 adjunt al final d'aquesta disposició. En el cas de desnivell del carrer, la tanca s'anirà esglaonant cada dos mòduls i una distància total entre muntants de 4,2 m.

- 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.



24

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

1. Mentre no s'executin les obres definitives de l'autovia de l'Aldea es mantindrà una servitud de pas de dos metres d'amplada pel front de les parcel·les que donen front a aquesta via.
- 2 . Les edificacions en volum disconforme restaran en aquest règim de sòl fins la seva substitució per noves construccions, admetent-se tan sols obres de reforma, millora i rehabilitació però no d'augment de volum.