

AJUNTAMENT DE TORTOSA. SERVEI D'URBANISME. OFICINA DEL PLA. JULIOL 2007



NORMES URBANÍSTIQUES

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE TORTOSA
REVISIÓ PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE 1986
DOCUMENT PER AL TEXT REFÓS

ABREVIATURES EMPRADES.....	1
TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS.....	2
CAPÍTOL PRIMER. NATURALESA, ÀMBIT I VIGÈNCIA	2
article 1. Objecte del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal	2
article 2. Marc legal	2
article 3. Contingut	3
article 4. Vigència i publicitat del Pla	4
article 5. Revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal	4
article 6. Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.....	4
article 7. Interpretació	5
article 8. Obligatorietat	5
article 9. Coherència del POUM amb el Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre(PTPTE)	6
CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT DEL PLA	7
article 10. Iniciativa i competències	7
article 11. Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.....	7
article 12. Normes generals de desenvolupament del POUM	8
article 13. Plans parcials urbanístics	8
article 14. Plans de Millora Urbana.....	10
article 15. Plans Especials urbanístics	11
article 16. Característiques bàsiques de les obres urbanístiques en el planejament derivat.....	11
article 17. Projectes d'urbanització i projectes d'urbanització complementaris.....	14
article 18. Catàleg de béns a protegir.....	15
article 19. Intervencions en els elements del Catàleg	17
article 20. Precisió dels límits	18
CAPÍTOL TERCER. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL.....	19
article 21. Execució del planejament	19
article 22. Execució dels sistemes urbanístics	19
article 23. Polígons d'actuació urbanística	20
article 24. Aplicació de contribucions especials.....	20
article 25. Precisió de límits dels polígons d'actuació delimitats pel Pla d'Ordenació.....	20
article 26. Sistemes d'actuació	21
article 27. Projectes de delimitació per a l'adquisició per expropiació del patrimoni públic de sòl	22
article 28. Pla d'Etapes.....	22
article 29. Estudis d'Impacte Ambiental.....	22
article 30. Convenis urbanístics.....	22
article 31. Concessions per a equipaments.....	23
CAPÍTOL QUART INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL.....	24
SECCIÓ PRIMERA. LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS.....	24
article 32. Actes subjectes a llicència municipal	24
article 33. Actuacions d'altres entitats públiques	24
article 34. Procediment per a la concessió de llicències	24
article 35. Contingut de les llicències	25
article 36. Innecessarietat de l'obtenció de llicència.....	25
article 37. Responsabilitats	25
article 38. Tipus de llicències	25
article 39. Condicions d'urbanització per sol·licitar llicència en sòl urbà	26
article 40 Llicències d'edificació en sòl urbanitzable delimitat	27

article 41. Llicències en sòl no urbanitzable	27
article 42. Llicències en els sòls qualificats de sistemes urbanístics	27
article 43. Certificats d'aprofitament urbanístic.....	28
article 44. Documents per a la sol·licitud de la llicència.....	28
article 45. Obligacions del titular de la llicència	28
article 46. Caducitat de les llicències.....	29
article 47. Terminis i pròrrogues de les llicències	29
SECCIÓ SEGONA. RÈGIM JURÍDIC PER A CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O D'EXECUCIÓ	30
article 48. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.....	30
article 49. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.....	30
article 50. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.....	31
article 51. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.	32
article 52. Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea de planejament o d'execució	32
article 53. Règim transitori.....	33
SECCIÓ TERCERA. INFRACCIIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS	33
article 54. Infracció urbanística.....	33
TÍTOL II RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	35
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.....	35
article 55. Funció i contingut social de la propietat del sòl.....	35
article 56. Exercici del dret de la propietat del sòl	35
CAPÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	36
article 57. Règim urbanístic del sòl.....	36
article 58. Classificació del sòl.....	36
article 59. Qualificació del sòl.....	36
TÍTOL III. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL: REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE	37
CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.....	37
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS	37
article 60. Definició	37
article 61. Delimitació i ordenació del sòl urbà	37
article 62. Categories de sòl urbà.....	37
article 63. Drets i deures dels propietaris del sòl urbà consolidat.....	38
article 64. Deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat	38
SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBÀ.....	39
article 65. Desenvolupament del Pla en sòl urbà	39
article 66.- Tipus i continguts dels Plans de Millora Urbana en sòl urbà no consolidat.....	39
SECCIÓ TERCERA. EXECUCIÓ DEL PLA EN SÒL URBÀ	42
article 67. Execució del Pla en sòl urbà.....	42
article 68. Polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat	43
CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE	45
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS	45
article 69. Definició i tipus.....	45
article 70. Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable	45
article 71. Drets i deures dels propietaris del sòl urbanitzable delimitat	45

article 72. Determinació de l'aprofitament mitjà.....	46
SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	47
article 73. Definició.....	47
article 74. Determinacions i contingut dels plans parcials urbanístics	47
article 75. Regulació general dels Plans Parciais Urbanístics	47
article 76. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable delimitat.....	48
article 77. Execució del Pla en sòl urbanitzable delimitat	50
SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT	50
article 78. Definició	50
article 79. Determinacions i contingut dels sòls destinats a sòl urbanitzable no delimitat	51
TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DELS SISTEMES	55
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.....	55
article 80. Qualificació del sòl.....	55
CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ GENERAL DELS SISTEMES	56
article 81. Definició i regulació general.....	56
article 82. Tipus de sistemes: sistemes i sistemes indicatius	56
article 83. Identificació dels sistemes	56
article 84. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes	57
article 85. Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals	57
article 86. Gestió i execució dels sistemes	57
article 87. Valor urbanístic dels sistemes	58
article 88. Protecció dels sistemes	58
CAPÍTOL TERCER. SISTEMA DE COMUNICACIONS.....	60
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNS.....	60
article 89. Definició i tipus. Identificació.....	60
article 90. Regulació.....	60
SECCIÓ SEGONA. SISTEMA VIARI	60
article 91. Definició i identificació.....	60
article 92. Tipus de vies.....	60
article 93. Titularitat	61
article 94. Règim general	61
article 95. Condicions d'ús	61
article 96. Protecció i precisió del sistema viari	62
article 97. Publicitat	63
SECCIÓ TERCERA. SISTEMA FERROVIARI	63
article 98. Definició i identificació.....	64
article 99. Titularitat.....	64
article 100. Règim general	64
article 101. Condicions d'ús.....	64
article 102. Protecció del sistema ferroviari	64
article 103. Tancat de les línies fèrries i passos a nivell.....	65
SECCIÓ QUARTA. SISTEMA AEROPORTUARI	65
article 104. Definició i identificació.....	65
article 105. Titularitat	65
article 106. Règim general	66
article 107. Condicions d'ús.....	66
article 108. Característiques de la instal·lació	66

CAPÍTOL QUART. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES.....	67
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNS.....	67
article 109. Definició i tipus.....	67
article 110. Regulació.....	67
SECCIÓ SEGONA. SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS	67
article 111. Definició i identificació.....	67
article 112. Titularitat.....	67
article 113. Règim general	67
article 114. Condicions d'ús.....	68
article 115. Condicions d'ordenació i edificació	68
SECCIÓ TERCERA. SISTEMA MARÍTIM.....	68
article 116. Definició i identificació.....	68
article 117. Règim general	69
article 118. Protecció del domini públic maritimoterrestre	69
SECCIÓ QUARTA. SISTEMA HIDROLÒGIC	69
article 119. Definició i identificació.....	69
article 120. Titularitat.....	69
article 121. Règim general	69
article 122. Condicions d'ús.....	70
article 123. Condicions d'ordenació.....	70
CAPÍTOL CINQUÈ. SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS I SERVEIS TÈCNICS	71
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS	71
article 124. Definició i tipus. Identificació.....	71
SECCIÓ SEGONA. SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS.....	71
article 125. Definició i identificació.....	71
article 126. Titularitat.....	71
article 127. Règim general	72
article 128. Condicions d'ús.....	72
article 129. Condicions d'ordenació i edificació	72
SECCIÓ TERCERA. SISTEMA D'INFRASTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS	73
article 130. Definició i identificació.....	73
article 131. Titularitat.....	73
article 132. Règim general	73
article 133. Condicions d'ús.....	73
article 134. Condicions d'ordenació i edificació	74
TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES	75
CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ GENERAL DE LES ZONES.....	75
article 135. Divisió del sòl en zones	75
article 136. Zones i zones preferents a detallar.....	75
article 137. Identificació de les zones.....	75
article 138. Condicions dominants de les zones.....	77
article 139. Paràmetres bàsics i complementaris	77
article 140. Precisió de les zones preferents a detallar	78
CAPÍTOL SEGON. SECTOR RESIDENCIAL CASC ANTIC. CLAU 1	79
article 141. Definició i zones.....	79
SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE CASC ANTIC DE TORTOSA	80

article 142. Zona del casc antic de Tortosa. Clau 1.....	80
article 143. Subzona del barri de Remolins. Clau 1a.....	84
article 144. Subzona del barri del Castell. Clau 1b.....	88
article 145. Subzona del barri de Santa Clara. Clau 1c.....	92
article 146. Subzona del barri del Rastre. Clau 1d.....	96
article 147. Subzona dels nuclis antics de les pedanies. Clau 1e.....	100
CAPÍTOL TERCER. SECTOR RESIDENCIAL EIXAMPLE EN ILLA TANCADA. CLAU 2.....	104
article 148. Definició i zones.....	104
SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'EIXAMPLE EN ILLA TANCADA.....	105
article 149. Zona d'eixample en illa tancada. Clau 2.....	105
article 150. Subzona de l'eixample històric. Clau 2a.....	108
article 151. Subzona de l'eixample de Jesús. Clau 2b.....	112
CAPÍTOL QUART. SECTOR RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓ OBERTA. CLAU 3.....	115
article 152. Definició i zones.....	115
SECCIÓ PRIMERA. ZONA RESIDENCIAL AMB ORDENACIÓ OBERTA.....	116
article 153. Zona residencial amb ordenació oberta. Clau 3.....	116
article 154. Zona de conjunts amb volumetria detallada. Clau 3a.....	120
CAPÍTOL CINQUÈ. SECTOR RESIDENCIAL AMB EDIFICACIÓ EN FRONTS O FILERA. CLAU 4.....	124
article 155. Definició i zones.....	124
SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'EDIFICACIÓ EN FRONTS O FILERA.....	125
article 156. Zona d'edificació en fronts o filera. Clau 4.....	125
article 157. Zona d'edificació en fronts tradicionals. Clau 4a.....	128
article 158. Zona d'edificació en filera. Clau 4b.....	131
CAPÍTOL SISÈ. SECTOR RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA. CLAU 5.....	135
article 159. Definició i zones.....	135
SECCIÓ PRIMERA. ZONA RESIDENCIAL D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA.....	136
article 160. Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita. Clau 5a.....	136
article 161. Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la mitjana. Clau 5b.....	140
article 162. Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la gran. Clau 5c.....	143
CAPÍTOL SETÈ. SECTOR D'INDÚSTRIA ENTREMITGERES. CLAU 6.....	146
article 163. Definició i zones.....	146
SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'INDÚSTRIA ENTRE MITGERES.....	147
article 164. Zona d'indústria entre mitgeres. Clau 6.....	147
CAPÍTOL VUITÈ. SECTOR D'INDÚSTRIA AÏLLADA. CLAU 7.....	154
SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'INDÚSTRIA AÏLLADA.....	154
article 165. Zona d'indústria aïllada. Clau 7.....	154
CAPÍTOL NOVÈ. SECTOR DE SERVEIS PRIVATS. CLAU 8.....	170
article 166. Definició i zones.....	170
SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE SERVEIS PRIVATS.....	171
article 167. Zona de serveis privats. Clau 8.....	171
CAPÍTOL DESÈ. SECTOR RESIDENCIAL EN CONJUNTS UNITARIS. CLAU 9.....	176
article 168. Definició i zones.....	176
SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE CONJUNTS UNITARIS.....	177
article 169. Zona de conjunts unitaris. Clau 9.....	177
TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE. SNU.....	181

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.....	181
article 170.- Definició i objectius.....	181
article 171.- Delimitació i ordenació del sòl no urbanitzable.....	182
article 172.- Desenvolupament del POUM en Sòl No Urbanitzable.....	183
CAPÍTOL SEGON. CONDICIONS DE PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL EN EL SÒL NO URBANITZABLE.....	185
article 173.-Definició normativa de conceptes específics del sòl no urbanitzable.....	185
article 174.- Condicions de protecció mediambiental en el sòl no urbanitzable.....	186
article 175.- Normes relatives a les aigües:.....	187
article 176.- Normes relatives als residus.....	188
article 177.- Normes relatives a la protecció de la biodiversitat.....	189
article 178.- Normes relatives a la protecció del paisatge.....	190
article 179.- Normes relatives a la protecció dels sòls i moviments de terra.....	192
article 180.- Altres normes relatives a la protecció mediambiental.....	192
CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DELS ELEMENTS BÀSICS DEL SÒL NO URBANITZABLE.....	193
SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ GENERAL DELS ELEMENTS BÀSICS DEL TERRITORI DEL SNU.....	193
article. 181.- Elements bàsics del territori del Sòl No Urbanitzable.....	193
article. 182.- Estructura de la propietat del sòl.....	193
article. 183.- Edificacions i elements construïts d'especial interès.....	194
article. 184.- Xarxa viària rural.....	196
article. 185.- Xarxa hidrològica: torrents i rieres.....	197
article. 186.- Els camps de conreu i la geometria dels seus marges i feixes.....	197
article. 187.- Masses forestals i bosc interior.....	197
article. 188.- Els elements naturals de la topografia. Carenes i Turons.....	198
SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ GENERAL DE LES CONSTRUCCIONS I INSTAL·LACIONS EN EL SÒL NO URBANITZABLE.....	198
article. 189.- Disposicions generals.....	198
article. 190.- Condicions generals de les noves edificacions o ampliacions d'existents destinades a habitatge rural.....	199
article. 191.- Condicions generals de les edificacions agropecuàries.....	200
article. 192.- Condicions generals de les edificacions i instal·lacions d'interès públic.....	203
article. 193.- Condicions generals de les edificacions i instal·lacions vinculades a obres públiques.....	203
article. 194.- Condicions de les Instal·lacions de subministrament d'aigua, depuració d'aigües residuals i gas i instal·lacions de telecomunicacions.....	204
article. 195.- Condicions d'instal·lació dels parcs eòlics en el municipi de Tortosa.....	204
article. 196.- Condicions del creuament del sòl no urbanitzable per línies aèries de transport elèctric d'alta tensió.....	206
SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS EN EL SÒL NO URBANITZABLE.....	206
article. 197.- Regulació general dels usos.....	206
SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DELS COMPONENTS DE LA QUALIFICACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE.....	206
article. 198.- Components de la qualificació del sòl no urbanitzable.....	206
CAPÍTOL QUART REGULACIÓ DE LES ZONES DEL SÒL NO URBANITZABLE.....	211
SECCIÓ PRIMERA. SECTOR D'ESPAIS D'INTERÈS AGRÍCOLA. CLAU 10.....	211
article 199. Definició i tipus.....	211
article 200. Àrea agrícola de l'al·luvial. Clau 10a.....	211
article 201. Àrea agrícola de la plana. Clau 10b.....	215
article 202. Àrea agrícola amb pendent i forest. Clau 10c.....	219

SECCIÓ SEGONA. SECTOR D'ESP AIS D'INTERÈS NATURAL I FORESTAL. CLAU 11	225
article 203. Definició i tipus.....	225
article 204. Àrea d'espais d'interès natural. Clau 11a	225
article 205. Àrea d'entorn d'espais d'interès natural. Clau 11b.....	227
article 206. Àrea de valor forestal amb conreu tradicional. Clau 11c.....	230
SECCIÓ TERCERA. ZONA D'ESP AIS DE PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA. CLAU 12.....	234
article 207. Zona d'espais de protecció paisatgística. Definició.....	234
article 208. Titularitat	234
article 209. Règim general	234
article 210. Condicions d'ús.....	235
article 211. Ordenació mitjançant plans especials.....	235
SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DELS USOS EN EL SÒL NO URBANITZABLE	237
article 212. Regulació dels usos en sòl no urbanitzable	237
TITOL VII. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS.....	242
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.....	242
article 213. Regulació paramètrica general	242
CAPÍTOL SEGON. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ.....	243
article 214. Parcel·lació i reparcel·lació	243
article 215. Parcel·la.....	243
article 216. Parcel·la mínima	243
article 217. Front de parcel·la.....	243
article 218. Fons de parcel·la	243
article 219. Fondària de parcel·la	243
CAPÍTOL TERCER. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ	244
SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL SECTOR.....	244
article 220. Coeficient d'edificabilitat bruta	244
article 221. Densitat màxima d'habitatges bruta.....	244
article 222. Edificabilitat màxima de sector	244
SECCIÓ SEGONA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL CARRER.....	244
article 223. Alineació del carrer o vial.....	244
article 224. Rasant de l'alineació de carrer o vial	244
article 225. Rasant de carrer o vial.....	245
article 226. Amplada de carrer o vial	245
article 227. Alineació de l'edificació	245
article 228. Alçada reguladora referida al carrer.....	245
article 229. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	246
article 230. Nombre de plantes referit al carrer	247
article 231. Planta baixa referida al carrer	248
article 232. Front principal i front secundari.....	248
SECCIÓ TERCERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'ILLA.....	248
article 233. Fondària edificable.....	248
article 234. Pati d'illa	249
SECCIÓ QUARTA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA	250
article 235. Solar	250
article 236. Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la	251
article 237. Edificabilitat màxima de parcel·la.....	251
article 238. Coeficient de volum edificable net o de parcel·la.....	251

article 239. Densitat màxima d'habitatges neta	251
article 240. Ocupació màxima de la parcel·la	251
article 241. Sòl de parcel·la lliure d'edificació	252
article 242. Pati davanter i posterior de parcel·la.....	252
article 243. Alçada reguladora referida a la parcel·la	252
article 244. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la	253
article 245. Nombre de plantes referit a la parcel·la	254
article 246. Planta baixa referida a la parcel·la	254
article 247. Separacions mínimes	254
article 248. Tanques.....	254
article 249. Adaptació topogràfica del terreny	255
article 250. Unitat mínima de projecte	256
SECCIÓ CINQUENA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ	256
article 251. Posició de l'edificació	256
article 252. Edificació principal i edificació auxiliar	257
article 253. Planta baixa	257
article 254. Planta soterrani.....	258
article 255. Plantes pis	259
article 256. Planta coberta.....	259
article 257. Planta sotacoberta	259
article 258. Volum màxim d'un edifici	260
article 259. Regles sobre mitgeres	260
article 260. Cossos sortints	260
article 261. Elements sortints	261
article 262. Patis de llum o celoberts.....	262
article 263. Composició de la façana.....	262
CAPÍTOL QUART. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS.....	264
SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS.....	264
article 264. Classificació dels usos.....	264
article 265. Classificació segons la funció urbanística: usos generals	264
article 266. Classificació segons la funció urbanística: usos específics	265
article 267. Classificació d'usos segons la permissibilitat.....	271
article 268. Classificació dels usos segons la seva activitat	271
article 269. Classificació d'usos segons el domini	271
SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS.....	272
article 270. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl	272
article 271. Desenvolupament de la regulació dels usos.....	272
article 272. Usos provisionals.....	272
SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS I ACTIVITATS	273
article 273. Classificació d'usos segons la seva activitat.....	273
article 274. Situacions relatives.....	273
article 275. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient	273
SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT	275
article 276. Reserva d'espais públics per aparcaments.....	275
article 277. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions	275
article 278. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries	275
article 279. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament.....	276
DISPOSICIONS COMPLEMENTÀRIES DEL POUM ALS CREIXEMENTS EXTENSIVS.....	278

DISPOSICIÓ COMPLEMENTÀRIA ÚNICA.....	278
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	286
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA.....	286
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA.....	286
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA TERCERA.....	286
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA QUARTA.....	287
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA CINQUENA.....	287
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SISENA.....	289
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SETENA.....	289
Fitxa PP 1. SUBd-1. Sector Horta del Temple Codi: PP – HORTA DEL TEMPLE.....	290
Fitxa PP 4. SUBd-4. Sector Horta de Pimpí Codi: PP – HORTA DE PIMPÍ.....	291
Fitxa PP 5. SUBd-5. Sector Horta de Sant Vicent Codi: PP – HORTA DE SANT VICENT.....	293
Fitxa PP 8. SUBd-8. Sector Horta del Parc Nou Codi: PP – HORTA DEL PARC NOU.....	294
Fitxa PM 6. Pla de Millora de les Arenes IV Codi: PM – ARENES IV.....	296
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA VUITENA.....	297
DISPOSICIONS ADDICIONALS	298
DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA.....	298
DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA.....	298
DISPOSICIONS FINALS	299
DISPOSICIÓ FINAL PRIMERA.....	299
DISPOSICIÓ FINAL SEGONA.....	299
ANNEX. ELS ELEMENTS D'URBANITZACIÓ DE LA CIUTAT DE TORTOSA.	304
ANNEX. DISTRIBUCIÓ DE ZONES SEGONS EL POEC.....	309
ANNEX. ZONA DE VIANANTS SEGONS EL POEC.	310

ABREVIATURES EMPRADES

DL 1/2005	Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol. Text refós de la Llei d'urbanisme
D 305/2006	Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme
LSV	Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions
L 18/2005.....	Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'Equipaments comercials
RD 1093/1997	Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament hipotecari sobre inscripcions al Registre de la propietat dels actes de naturalesa urbanístics
PTPTE	Pla territorial parcial de les Terres de l'Ebre
PGOU	Pla general d'ordenació urbana
POEC	Programa d'orientació per als equipaments comercials
POUM.....	Pla d'ordenació urbanística municipal
SUc.....	Sòl urbà consolidat
SUB	Sòl urbanitzable
SUnc.....	Sòl urbà no consolidat
SUBd	Sòl urbanitzable delimitat
SUBnd	Sòl urbanitzable no delimitat
SNU	Sòl no urbanitzable
com.....	Compatible
inc	Incompatible
con.....	Condicionat

TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL PRIMER. NATURALESA, ÀMBIT I VIGÈNCIA

article 1. Objecte del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

1. Aquestes Normes Urbanístiques juntament amb la resta de documents exigits per l'article 59 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de Llei d'urbanisme, constitueixen el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Tortosa, el qual té per objecte l'ordenació urbanística de tot el territori d'aquest municipi, de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.
2. El present Pla és el resultat de la revisió del Pla General aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona el 8 de gener 1986.

article 2. Marc legal

1. El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i la legislació sectorial vigent aplicable.
2. La referència a la "legislació urbanística vigent" feta en aquest article i en els successius s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les lleis aprovades pel seu Parlament i en els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació estatal del sòl en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de la Generalitat de Catalunya en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i medi ambient.
3. La utilització de determinades abreviacions en les presents Normes Urbanístiques s'entendran referides a les disposicions normatives següents:

Legislació urbanística de la Generalitat de Catalunya:

Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el text refós de Llei d'urbanisme (DL 1/2005)

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme

Llei 18/2005 de 27 de desembre , d'Equipaments comercials.

Legislació urbanística estatal:

Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions (d'ara en endavant "LSV"), en la seva redacció vigent.

Real decret 1093/1997, de 4 de juliol pel qual s'aprova el Reglament per l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística

4. La referència a la "legislació sectorial vigent" que es faci en les presents Normes s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment. En aquest cas, les referències a cadascuna de les disposicions sectorials es realitzarà amb la denominació completa.

5. El Pla és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen prioritats sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística.

article 3. Contingut

1. El Pla està integrat pels documents següents:

- a. Memòria de la ordenació.
- b. Plànols d'ordenació i urbanística.
 0. Estructura general i orgànica del territori (1 plànol 1/25.000 i 1 plànol 1/10.000)
 1. Classificació del sòl (1 plànol 1/25.000 i 7 plànols 1/5.000)
 2. Qualificació del sòl no urbanitzable (1 plànol 1/25.000 i 12 plànols 1/10.000)
 3. Components de qualificació del sòl no urbanitzable (1 plànol 1/25.000)
 4. Qualificació i gestió del sòl (5 plànols 1/3.000 i 2 plànols 1/5.000)
 5. Ordenació detallada del sòl urbà (62 plànols 1/1.000)
 6. Ordenació detallada del sòl urbà. Creixements extensius (15 plànols 1/2.000)
 7. Plànols temàtics i complementaris
 - 7.1. Informació creixements extensius. Cases, magatzems i altres construccions. (3 plànols 1/6.000)
 - 7.2. Informació creixements extensius Densitat i distància dels habitatges (3 plànols 1/6.000)
 - 7.3. Informació creixements extensius. Jerarquia viària. (3 plànols 1/6.000)
- c.1. Normes urbanístiques.
- c.2. Annex normatiu 1
 - Fitxes normatives dels Plans de Millora urbana del POUM de Tortosa
 - Fitxes normatives dels Plans Parcial urbanístics del POUM de Tortosa
 - Fitxes normatives dels Polígons d'Actuació del POUM de Tortosa
 - Fitxes normatives dels Polígons d'Actuació dels creixements extensius del POUM de Tortosa
- d. Catàleg de béns a protegir.
- e. Agenda i avaluació econòmica i financera.
- f. Informe mediambiental.
- g. Memòria, annexes i plànols de la informació urbanística.

2. Les presents Normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen un cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Tortosa i prevalen sobre els restants documents del Pla. En allò no previst per aquestes Normes s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

3. Els preceptes de les diferents ordenances urbanístiques del municipi de Tortosa, pel seu grau d'especificació i/o regulació detallada, es consideren un cos autònom del Pla d'Ordenació que contempla els preceptes bàsics d'aquestes Normes. La modificació dels preceptes d'aquestes ordenances seguiran el procediment previst en la legislació local vigent.

4. Les indicacions del Pla que puguin referir-se a espais situats fora del terme municipal s'hauran d'entendre solament com propositives i mancades de valor normatiu.
5. La memòria, els annexes i els plànols de la informació urbanística, relacionats en la Memòria d'ordenació, tenen caràcter informatiu i justificatiu.

article 4. Vigència i publicitat del Pla

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i d'aquestes Normes Urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència indefinidament o fins que es produeixi la seva revisió.
2. Aquest Pla, les seves Normes Urbanístiques i qualsevol altre document que l'integra són públics i qualsevol persona pot consultar-los i demanar-ne informació a l'Ajuntament. Són també públics els Plans, Estudis o altres instruments urbanístics que s'aprovin en execució del present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

article 5. Revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

1. Podrà portar-se a terme la revisió global del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal quan es produeixi algun dels supòsits següents:
 - Quan s'hagin complert 12 anys de vigència.
 - Quan es justifiqui l'existència de disfuncions entre les previsions d'aquest Pla i les necessitats reals de sòl per crear habitatge, per l'establiment d'activitats econòmiques, o bé la necessitat d'infraestructures d'interès general.
 - Quan, per l'elecció d'un model territorial diferent o per circumstàncies de tipus econòmic o demogràfic, es plantegin nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl.
2. Quan es produeixi el supòsit previst a l'apartat 1.b d'aquest mateix article, i sempre i quan es justifiqui degudament, el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, previ informe de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, podrà ordenar la revisió del Pla d'Ordenació, prèvia audiència a l'Ajuntament de Tortosa, o acordar-la a instància d'aquest.
3. El projecte de revisió es tramitarà d'acord amb el procediment establert per a l'aprovació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, i incorporarà els estudis urbanístics que justifiquin l'exigència de la seva revisió i de les propostes plantejades.

article 6. Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

1. Qualsevol altra alteració de les determinacions del Pla que es produeixi, que no es correspongui amb cap dels supòsits previstos en l'article precedent, tindrà la consideració de modificació, fins i tot en el cas que l'esmentada alteració comporti variacions aïllades en la classificació o qualificació del sòl.
2. La proposta de modificació haurà de raonar i justificar la coherència de la proposta de modificació amb les previsions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla vigent i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió. Així mateix s'haurà de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència de la modificació proposada, en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

3. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla es subjectarà a les mateixes normes aplicables per a la seva formació.

4. En cas que la modificació proposada comporti un increment de la densitat i del sostre edificable, s'hauran d'incrementar proporcionalment les reserves per a espais lliures públics, així com per a dotacions i equipaments de titularitat pública, d'acord amb les previsions de l'article 65.3 i 65.4 del DL 1/2005.

5. En cas que la modificació proposada comporti una diferent zonificació o ús urbanístic de les zones verdes, espais lliures, zones esportives o espais destinats a equipaments esportius, previstos pel Pla com a sistemes generals o locals, s'estarà al procediment previst en l'article 95.1 del DL 1/05, amb l'excepció prevista a l'apartat 3, del propi article.

No s'entendrà com a modificació de zones verdes i esportives regulades a l'article 95 del DL 1/2005 la concreció de la localització dels espais lliures que es situïn en un lloc diferent de l'assenyalat en la documentació gràfica indicativa del Pla, sempre i quan es respectin les seves dimensions i qualitat.

6. Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 3 de l'article 95 del DL 1/2005 han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que no es perjudiquen els aspectes qualitius ni quantitius dels espais afectats.

7. La previsió mitjançant planejament parcial o especial de majors superfícies de sòl destinades a sistemes, respecte als estàndards o percentatges mínims fixats per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, no requerirà la seva modificació.

article 7. Interpretació

1. Les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i, concretament aquestes Normes, s'interpretaran en base a aquells criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius, tinguin en compte principalment el seu esperit i finalitat, així com la realitat social del moment en que han d'ésser aplicats.

2. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, s'estarà al que indiquin els plànols d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, en els que la definició sigui més acurada.

3. Si es pro<dueixen contradiccions entre la regulació de les previsions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en els diferents documents es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament menor.

4. L'ordenació grafiada en línea discontinua als plans de millora i als plans parcials és indicativa.

article 8. Obligatorietat

1. Tant l'Administració, Organismes públics, com els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions del POUM i especialment aquestes Normes. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, haurà d'ajustar-s'hi segons el que preveu l'article 100 del DL 1/2005.

2. No obstant, i amb caràcter excepcional, l'Ajuntament podrà, previ informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, autoritzar usos o obres justificats de caràcter provisional, que estiguessin en desacord amb el Pla, però que no dificultin la seva execució i quina ocupació sigui justificada per una necessitat pública de caràcter transitori, d'acord amb el que es preveu en la legislació urbanística vigent.

article 9. Coherència del POUM amb el Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre(PTPTE)

1. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal desenvolupa, per al seu àmbit d'aplicació, les determinacions del Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre el qual defineix els objectius de l'ordenació territorial en l'àmbit de les comarques de Baix Ebre, el Montsià, la Ribera d'Ebre i la Terra Alta, i als efectes del que s'assenyala en l'article 6 del mateix PTPTE, aquest Pla Municipal manté la coherència amb el planejament territorial al que complementa, precisa i detalla.

2. El complement, la precisió i el major detall del POUM en cap cas entra en contradicció amb el model del Pla Territorial, i a tal efecte respecte les determinacions que es defineixen a l'article 4 del PTPTE, el Pla Municipal estableix els següent:

a) Sobre les quanties del creixement per als diferents usos i els paràmetres urbanístics bàsics que les regulen, el POUM es mou dintre de la franja alta de les previsions de creixement, sense que les mateixes previsions suposin un alteració del model aprovat en el PTPTE

b) Sobre els àmbits on, per la seva especial ubicació en relació amb les xarxes d'infraestructures, és convenient preveure les implantacions d'usos industrials i/o terciaris, el POUM precisa la localització del sòls d'activitat productiva i industrial, en particular en els sectors de Jesús i el polígon Catalunya Sud

c) Respecte el manteniment dels estàndards urbanístics consolidats a cada municipi com a criteri general, el POUM manté i millora els esmentats estàndards amb la incorporació dels nous sòls vinculats al planejament derivat.

d) Respecte l'emplaçament de les infraestructures bàsiques de transport i mediambientals, el POUM, proposa una traça alternativa de l'eix de l'Ebre i la previsió sobre el desdoblament de la CN-340, que no estaven contemplades en el document del PTPTE, però que la seva reserva ha de ser una millora sobre les condicions de les comunicacions viàries

e) I finalment sobre els espais objecte de protecció en funció dels seus valors naturals o culturals i el seu valor funcional d'interès per al funcionament del sistema, el POUM amplia la superfície de sòl protegida i estableix mecanismes en el sòl no urbanitzable que han de permetre una regulació més detallada de la seva transformació:

CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT DEL PLA

article 10. Iniciativa i competències

1. El desenvolupament d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal correspon, en primer lloc, a l'Ajuntament de Tortosa en la seva qualitat d'Administració actuant. Poden ser també administració actuant els consorcis urbanístics i les societats de capital íntegrament públic, quan així ho prevegin els seus Estatuts. Hi intervindran també, les diferents administracions públiques en el marc de les respectives competències específiques.
2. Així mateix, els particulars podran proposar i redactar plans i projectes urbanístics, en el marc de les seves competències i en la forma i procediment previstos en la legislació urbanística vigent i, concretament, en els articles 96 i 97 del DL 1/2005.
3. L'Ajuntament, en exercici de les seves competències, procurarà la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.

article 11. Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública

1. En tots i cada un dels nous polígons d'actuació i sectors on es prevegi la nova implantació d'us residencial, tant en el sòl urbà com en el sòl urbanitzable, es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl on poder localitzar el 25% del sostre resultant destinat a us d'habitatge, excepte en aquells polígons o sectors amb densitats inferiors a vint-i-cinc habitatges per hectàrea, ja que per la seva tipologia no es consideren adequats per a aquesta finalitat. A aquesta reserva s'afegirà la corresponent reserva del 10% del sostre resultant destinat a habitatge, amb la finalitat de complir amb les reserves establertes en el DL 1/2005 respecte de l'habitatge concertat.
2. No obstant la regla de caràcter general, establerta en el paràgraf anterior, en les fitxes corresponents dels sectors o polígons, adjuntes en aquest POUM s'estableix el règim de reserves individuals de cada sector o polígon, de forma que en alguns casos s'ha incrementat la reserva del 25 més el 10 establerts anteriorment i de la mateixa manera es concreten els sectors o polígons que estan exempts d'aquesta reserva, garantint en tot cas que en el còmput total es compleixen les determinacions establertes en la legislació vigent.
3. Als efectes de l'apartat anterior es considera que un polígon o sector de planejament preveu nova implantació d'habitatges, en els següents casos:
 - en sòl urbà: sempre i quan prevegi nous habitatges, tant si prové d'un sòl residencial anterior o d'un sòl que es destinava a usos diferents dels d'habitatge
 - en el sòl urbanitzable: tots els sectors, siguin o no provenints d'un sòl ja qualificat anteriorment d'urbanitzable.
4. Les modificacions del present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que es tramitin, s'ajustaran a la regla general de la reserva mínim de sòl destinat a habitatge protegit serà del 25% (habitatge protegit règim general i especial) més el 10% (habitatge concertat), llevat que per les raons de tipologia o densitat no sigui adequada la present reserva. També s'exceptuaran els casos de les modificacions que tinguin per objecte facilitar operacions de gestió i transformació de l'estructura parcel·laria, però que no impliquin transformacions d'ús ni remodelacions significatives de la realitat consolidada.

article 12. Normes generals de desenvolupament del POUM

1. Amb l'objecte de desenvolupar i completar l'ordenació establerta per les determinacions d'aquest POUM, es redactaran plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics, plans de millora urbana, Catàlegs i Ordenances, d'acord amb el que preveuen els articles 65 a 68 del DL 1/2005 i en els termes previstos en aquestes Normes. Llevat dels supòsits en què s'estableixi com a preceptiva la redacció d'aquests instruments urbanístics, les determinacions del POUM seran d'aplicació directa i immediata.
2. Aquest planejament derivat es redactarà d'acord amb el que es preveu en aquestes Normes Urbanístiques i de conformitat amb les determinacions assenyalades per la legislació urbanística vigent. En tots aquells casos en què, quan es redacti, el Programa d'Actuació Urbanística Municipal del Pla d'Ordenació Municipal ho contempli, caldrà ajustar-se a l'ordre i termini que aquest fixa.
3. Amb l'objecte de completar la regulació urbanística es podran aprovar Plans Parcials, Plans Especials, Plans de Millora Urbana, Ordenances, Catàlegs i Normes Complementàries. Per a l'aprovació d'ordenances reguladores específiques i/o normes complementàries, s'haurà de seguir en cada cas la tramitació establerta per la legislació urbanística vigent o normativa sectorial vigent, i per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
4. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal incorpora aquells plans derivats elaborats en desenvolupament del Pla General d'Ordenació de Tortosa i que ja han estat aprovats definitivament amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, i mantenen la seva vigència amb l'aprovació d'aquest nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Altrament, amb el present Pla s'ha refós la normativa corresponent al planejament derivat aprovat abans de l'aprovació d'aquest Pla, de tal manera que la regulació de l'edificació en aquests àmbits, es realitza de forma directa per aquest mateix Pla. No obstant l'anterior, i donada la complexitat de la formulació del refós normatiu, en cas de dubte o d'interpretació normativa, es podrà aplicar la determinació normativa continguda en el document de planejament derivat aprovat, sempre i quan aquesta interpretació suposi una millora en les condicions d'ordenació i en la regulació general d'allò que es determina.
5. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal 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.
6. Els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal hauran de determinar les característiques i el traçat de les galeries i xarxes d'abastament d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, gas, telecomunicacions i d'altres previstos. La distribució dels serveis haurà de fer-se mitjançant xarxa subterrània i caldrà preveure la ubicació de les centrals de transformació i/o distribució local necessàries, en sòls amb la qualificació apropiada a tal efecte. En la seva tramitació es requeriran els informes de les administracions sectorials competents per raó de la matèria.
7. Els plans derivats hauran d'incorporar un estudi o informe ambiental, que haurà de ser sotmès a informació pública conjuntament amb el Pla.

article 13. Plans parcials urbanístics

1. Els plans parcials urbanístics han de contenir les determinacions i la documentació prevista als articles 65 i 66 del DL 1/2005 i normes concordants. A més hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector.

2. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir el grau de precisió suficient per a permetre la seva immediata execució, incloent

- l'assenyalament de les alineacions i rasants de la vialitat
- la qualificació del sòl
- la regulació dels paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, i que serveixen per definir els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. Es podrà preveure una ordenació amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives - especificant gràficament dites alternatives o concretant els paràmetres que admeten variació, sense alterar l'aprofitament -;
- la regulació dels usos
- la determinació detallada de l'increment de demanda d'abastament d'aigua que generarà el seu desenvolupament i aportaran certificat emès per l'organisme competent, conforme aquest disposa de capacitat suficient per poder abastar aquesta demanda
- l'estimació de la producció prevista d'aigües residuals, tant en quantitat com en qualitat;
- l'establiment de les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments per a executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ésser modificats pel Programa d'Actuació Urbanística Municipal
- la concrecció opcional de les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques. Les obres d'urbanització bàsiques comprenen les relatives al sanejament -incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals-, la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials, inclòs el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. Alternativament, es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització;
- la localització dels terrenys on materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública i l'establiment dels terminis obligatoris en que s'han d'iniciar i acabar l'edificació d'aquests habitatges.

3. Tanmateix els plans parcials urbanístics hauran de preveure, si és el cas, la delimitació de polígons i definir el sistema d'actuació aplicable a cadascun i establir totes aquelles condicions de gestió i els terminis a promoure els instruments corresponents per executar les obres d'urbanització i edificació, sense perjudici de que aquests puguin ser modificats pel PAUM.

4. Els plans d'etapes dels plans parcials no podran preveure un termini superior a sis anys per a l'execució de la urbanització del sector. En el cas de delimitar més d'un polígon, caldrà que el Pla defineixi l'ordre de prioritat entre ells per a la seva execució. En tot s'haurà de justificar l'adequació del pla parcial al Programa d'Actuació Urbanística Municipal, si el mateix ha esta aprovat i tramitat per l'Ajuntament.

5. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determina, d'acord amb la legislació urbanística vigent, l'aprofitament mitjà de cadascun dels sectors de planejament parcial.

6. Quan els Plans Parcial urbanístics siguin d'iniciativa privada, hauran de complir a més de les determinacions anteriors, les especificacions i obligacions requerides en els articles 96 i 97 del DL 1/2005.

7. Els Plans Parcial destinats, total o parcialment, a usos industrials hauran d'incorporar les directrius emanades de la Direcció General del Patrimoni Natural del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya que els siguin d'aplicació, així com també hauran d'observar les determinacions que estableixi al respecte la legislació sectorial vigent en matèria de protecció del medi ambient.

8. Els Plans Parcial urbanístics podran completar les previsions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, però no modificar-les

9. En ocasió de la tramitació d'un pla parcial urbanístic, l'Ajuntament de Tortosa concretarà les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents, a fi de possibilitar-ne la valoració i el pagament ulterior a càrrec dels propietaris afectats.

10. El criteri general respecte la delimitació d'un Pla Parcial quan es confronta amb un carrer suposa normalment la delimitació per l'eix de l'esmentat carrer (a tots els efectes es considerarà l'eix del carrer assenyalat en el planejament i no l'eix del carrer existent en el moment de l'execució de l'obra). No obstant l'anterior, en l'execució de les obres d'urbanització es podrà carregar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer, a fi i efecte d'aconseguir una més lògica i racional construcció de l'espai urbà, en el benentès que la part del cost de la urbanització del semi vial fora de l'àmbit del Pla Parcial, podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les corresponents contribucions especials sobre les finques directament beneficiades d'aquesta obra urbanitzadora.

article 14. Plans de Millora Urbana

1. En el sòl urbà no consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé la realització d'operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl, de sanejament de poblacions i d'altres similars.

2. En el sòl urbà consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats a l'article 30.b) del DL 1/2005, així com regular la composició volumètrica i de façanes. En el cas que el seu objecte sigui la regulació de la composició volumètrica i de façanes, s'entendrà que l'àmbit d'actuació del pla de millora urbana és el corresponent al solar on s'hagi de procedir a la regularització, sense necessitat de prèvia delimitació de l'àmbit.

3. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la remodelació urbana, la transformació d'usos o la reurbanització podran preveure operacions urbanístiques que comportin la reconversió del model de l'àmbit del qual es tracti quant a la seva estructura, edificació existent i usos, o bé preveure la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització existents, i la implantació de noves infraestructures per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.

4. L'ordenació específica del subsòl per a àmbits determinats regularà l'aprofitament privat possible, el manteniment o no, en tot o en part, de l'aprofitament privat preexistent, i l'ús del subsòl vinculat a l'ús i servei públics, d'acord amb allò previst a l'article 39 del DL 1/2005.

5. Quan es tracti d'operacions de millora urbana no previstes per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal caldrà la prèvia o simultània modificació d'aquest, excepció feta dels supòsits en els quals no s'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

6. Els plans de millora urbana hauran de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitats, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents. Alhora han de contenir les previsions i documentació prevista als articles 65 i 66 del DL 1/2005, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65, pel que fa a reserva de sòl, que hauran de respectar el que determina aquest POUM en cada cas.

7. Els Plans de Millora Urbana hauran d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. De tota manera, l'ordenació de volums es pot preveure en forma alternativa, a concretar a través de la reparcel·lació, o bé en el moment de l'atorgament de llicències d'edificació.

8. Els plans de millora urbana concretaran les reserves necessàries per a sistemes locals en cas que no ho hagi fet el planejament urbanístic general. La concreció d'aquests sistemes i en especial del sistema

d'espais lliures no comportarà modificació de Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, sempre i quan no es disminueixi la seva superfície, ja que la localització d'aquestes en el planejament derivat es considera indicativa.

9. El criteri general respecte la delimitació d'un Pla de Millora quan es confronta amb un carrer suposa normalment la delimitació per l'eix de l'esmentat carrer. No obstant l'anterior, en l'execució de les obres d'urbanització es podrà carregar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer, a fi i efecte d'aconseguir una més lògica i racional construcció de l'espai urbà, en el benentès que la part del cost de la urbanització del semi vial fora de l'àmbit del Pla de Millora, podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les corresponents contribucions especials sobre les finques directament beneficiades d'aquesta obra urbanitzadora.

10. Els plans de millora que desenvolupin els creixements extensius hauran de justificar el compliment del Decret 241/94.

article 15. Plans Especials urbanístics

1. A més dels plans especials definits i previstos per aquest POUM, podran desenvolupar-se plans especials per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en l'art. 67 del DL 1/2005, sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica d'aquest Pla i que no contradiguin les seves Normes bàsiques.

2. L'aprovació dels plans especials urbanístics habilita l'administració competent per a executar les obres i les instal·lacions corresponents, sens perjudici de l'exigibilitat de les llicències i autoritzacions administratives que siguin preceptives i sens perjudici del que estableix la legislació sectorial

3. D'acord amb el que preveu l'art. 67.2.e) del DL 1/2005, també es poden elaborar plans especials per a l'execució directa d'obres corresponents a la infraestructura del territori o a elements determinants del desenvolupament urbà, pel que fa a l'assenyalament i localització de les infraestructures bàsiques relatives a les comunicacions terrestres i/o aèries, a la infraestructura hidràulica general, a l'abastament d'aigua, sanejament, subministrament d'energia elèctrica i resta de sistemes urbanístics generals i d'altres anàlogues d'acord amb les previsions d'aquest POUM, amb la col·laboració de les Administracions competents en la matèria i de les Entitats subministradores directament implicades en cada cas.

La formulació i tramitació d'aquests plans és preceptiva quan la infraestructura afecta diversos municipis o diferents classes de sòl.

article 16. Característiques bàsiques de les obres urbanístiques en el planejament derivat

En sòl urbà consolidat i no consolidat, i en sòl urbanitzable delimitat, el planejament urbanístic derivat contemplarà la definició de les obres d'urbanització, ja sigui per la nova implantació de la urbanització, o bé per la reurbanització d'elements preexistents, d'acord amb els següents continguts i característiques bàsiques:

1. Condicions generals per a tots els tipus de sòl i sectors.

1.1. Explanació de vials i pavimentació de calçades, vorades, voreres, i espais lliures.

La explanació dels vials s'ajustarà a les disposicions de la vigent normativa tècnica sobre fermes de carreteres, en funció de les característiques geotècniques del terreny i les condicions del tràfic previst que s'hauran de determinar en base a l'informe de mobilitat que serà vinculant i preceptiu per a l'aprovació del planejament.

La pavimentació de les calçades s'ajustarà en quant a les seves característiques i materials al compliment de les condicions de la normativa tècnica en relació al tipus de tràfic que vingui

determinat. Les solucions amb paviments continus es resoldran, amb materials asfàltics amb granulometries especials que garanteixin la màxima absorció acústica, llevat que les condicions topogràfiques dels vials requereixin la utilització d'altres materials.

Preferentment s'utilitzaran paviments amb components procedents del reciclatge de materials.

El disseny de les vorades es resoldrà mitjançant peces de pedra d'Ulldecona pel conjunt de la ciutat, de formats normalitzats, excepte a les pedanies que podran ser de formigó..

Es resoldran els guals d'accés de vehicles i els passos de vianants, mitjançant solucions que permetin mantenir la continuïtat del pla del paviment de vorera i el compliment de la vigent normativa reguladora sobre supressió de barreres arquitectòniques, segons model establert per l'Ajuntament.

La transició entre els plans verticals de les vorades i els plans inclinats en les trams dels guals i passos de vianants es resoldrà mitjançant peces especials mecanitzades de desenvolupament corbat que evitin l'aparició d'arestes i vèrtex exteriors sobre l'àmbit de la calçada.

La pavimentació de les voreres es resoldrà genèricament amb la utilització de panots de formigó del tipus i format normalitzat, llevat d'aquelles voreres que justifiquin un paviment de tipus diferenciat per formar part de conjunts urbans resolts de manera unitària o majoritària amb altres solucions i materials.

En el cas de voreres que corresponguin a eixos cívics o comercials, el paviment s'ajustarà als criteris de materials i formats que es determinin per a cada zona urbana.

La pavimentació dels espais urbans trepitjables amb paviments durs, es durà a terme mitjançant solucions de paviments adequades per a cada espai en concret, en relació a la seva composició urbana, ordenació funcional, durabilitat, fàcil reposició i mínim manteniment.

1.2. Implantació o remodel·lació de xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.

Les xarxes d'abastament d'aigua s'ajustaran a les condicions tècniques que determini l'ens concessionari del servei públic d'aigües de Tortosa. Es prohibeix la utilització de materials de PVC i de fibrociment, i s'emprarà preferentment canonades de fosa dúctil. Les noves instal·lacions de subministrament d'aigua contemplaran tant les xarxes d'aigua potable, com la instal·lació de canonades i hidrants contraïncendis amb la disposició que es determini segons la vigent normativa sobre protecció d'incendis. Així mateix, les noves instal·lacions incorporaran les xarxes de rec de l'arbrat i resta d'elements de jardineria que puguin disposar-se en el sector.

Les xarxes de sanejament a més de respondre als dimensionats i pendents derivats dels càlculs hidràulics determinats en relació a les necessitats del sector, s'ajustaran als requeriments tècnics que comporti la seva adequada interconnexió amb la xarxa preexistent, contemplant així la realització d'aquelles actuacions complementàries que siguin necessàries per tal d'assegurar el correcte funcionament del conjunt. Es prohibeix la utilització de canonades de PVC.

1.3. Subministrament d'energia elèctrica.

Les intervencions de nova urbanització o de reurbanització, contemplaran la implantació de la xarxa de subministrament d'energia elèctrica per als nous edificis i espais urbans mitjançant instal·lacions soterrades.

Els centres de transformació es situaran en l'espai privat de les noves edificacions, llevat quan es tracti d'operacions de reforma de sectors consolidats per edificacions en les quals resulti inviable la seva ubicació, o bé es justifiqui expressament la seva possible localització

en espais públics en base a dos condicions simultànies: a la destinació de la major part de la seva potència a les necessitats derivades dels usos públics del sector, i la seva implantació soterrada de manera que no impliqui cap restricció funcional a l'ordenació i utilització dels espais públics on s'emplaci.

1.4. Instal·lacions de gas i telecomunicacions.

Caldrà implantar els corresponents prismes soterrats de pas de serveis per a instal·lacions de telecomunicacions i telemàtica, segons les disposicions tècniques que s'estableixin per mitja la corresponent ordenança. Pel que fa a les canalitzacions pel pas de les xarxes de telecomunicacions es construiran en tots els casos per duplicat.

Les actuacions de nova urbanització contemplaran la instal·lació de tubs, corresponent a la xarxa de subministrament de gas que permeti el possible subministrament a les noves edificacions, sens perjudici del sistema energètic que finalment s'adopti.

1.5. Enllumenat públic.

Es disposaran les instal·lacions i els elements d'enllumenat públic adients per a la correcta intensitat d'il·luminació i uniformitat dels espais urbans, en funció de la seva funció, característiques i aflluència de vianants, en base a les recomanacions tècniques vigents i la ordenança corresponent. Així mateix, les instal·lacions d'enllumenat incorporaran les solucions de disseny més adients en base al compliment de la vigent normativa sobre reducció de la contaminació lumínica, així com respecte a la minimització del consum energètic.

La disposició i el tipus de lluminària tendirà a la minimització de la ocupació de l'espai públic.

En el cas de voreres o espais d'amplada inferior a 1,50 m, les lluminàries es disposaran forçosament subjectades en les façanes dels edificis, i les instal·lacions de cablejat podran discorre vistes en façana.

1.6. Arbrat i jardineria.

Es contemplarà la plantació d'arbrat en aquells espais lliures que per la seva dimensió i característiques funcionals i formals resulti adient la seva disposició. En aquells carrers que formin part de la xarxa d'eixos verds de la ciutat, serà obligatòria la nova plantació d'arbrat quant les actuacions abastin com a mínim un tram sencer de carrer.

Les espècies arbòries, arbustives i les plantes, es disposaran en funció del tipus de terreny, els criteris de composició de l'espai urbà, l'assolejament, la facilitat de manteniment, i altres factors que s'hauran de raonar expressament.

S'utilitzaran espècies autòctones i d'aquelles que comportin un menor consum d'aigua, llevat que en la memòria del corresponent planejament derivat s'hi hagi motivat expressament, cas per cas, les raons per a fer-hi servir una altra classe d'espècies. La determinació de les característiques concretes, dimensions i desenvolupament mínim de les plantes, i terminis de garantia i conservació mínima de les noves plantacions, s'ajustarà a les prescripcions tècniques que assenyalin els corresponents plec de condicions municipals de jardineria.

Les noves plantacions hauran d'incorporar en tots els casos la corresponent instal·lació automàtica de rec per goteig o per aspersió segons les característiques de les espècies a plantar.

1.7. Mobiliari urbà i senyalització.

Les actuacions de nova urbanització incorporaran la disposició dels corresponents elements de mobiliari urbà: bancs i papereres en els nous espais públics, així com jocs infantils en els espais lliures que per la seva dimensió i configuració permetin la seva correcta implantació. Els diferents elements de mobiliari urbà i jocs que s'implantin hauran de respondre de manera

òptima als criteris de: disseny i forma, riscos per accidentalitat i vandalisme, materials reciclables, cost de reposició i, manteniment.

Les actuacions de nova urbanització hauran d'incorporar la total implantació dels elements de senyalització viària, tant per vehicles com per vianants, que resulti necessària per al correcte funcionament dels nous espais i el seu entorn. La senyalització viària inclourà les senyals verticals, horitzontals i lluminoses que requereixin els nous àmbits urbans, en funció de les determinacions del corresponent informe de mobilitat preceptiu.

2. Condicions particulars comuns als sectors de sòl urbanitzable delimitat.

2.1. Connexions exteriors a les infraestructures i xarxes de serveis.

Caldrà definir el disseny i el projecte de realització dels elements d'infraestructura viària i de mobilitat, necessaris per tal de garantir la correcta integració dels nous sectors amb el sistema general consolidat de la ciutat en el moment en que es prevegi el funcionament del nou sector.

Es contemplaran totes les obres necessàries per a la connexió externa de tots els serveis urbanístics necessaris per al funcionament complert dels nous sectors, des dels límits del sector fins als respectius punts de connexió amb els mateixos, així com la reposició de la urbanització que pugui resultar afectada per les referides obres.

2.2. Xarxes de sanejament.

Es procurarà per la implantació d'una doble xarxa de recollida d'aigües de tipus separatiu, que incorpori d'una banda la recollida de les aigües residuals i la seva connexió fins al sistema de col·lectors que condueix a l'estació depuradora general; i per altra, la recollida de les aigües superficials d'origen pluvial i la seva conducció fins al sistema de rieres i torrents, essent necessària la disposició d'uns dipòsits reguladors que puguin recollir la primera aigua de pluja, que normalment presenta forts nivells de contaminació de grasses i olis dels mateixos carrers, perquè pugui ser igualment depurada i a partir d'aquesta primera depuració poder ja abocar directament en el riu, rieres o torrents.

En els nous sectors de sòl urbanitzable delimitat d'activitats productives, es determinarà la reserva i el disseny d'instal·lacions per al tractament previ i depuració parcial de les aigües residuals, amb caràcter previ a la seva conducció a la estació depuradora general.

2.3. Subministrament d'energia elèctrica.

Els centres de transformació es podran situar en l'espai públic, preferentment en vials, sempre i quant la seva implantació sigui soterrada, de manera que no impliqui cap restricció funcional a la ordenació i utilització dels espais públics on s'emplaci.

3. Condicions particulars per als sectors de sòl urbanitzable delimitat d'activitats productives.

En la definició dels elements d'urbanització els serveis urbanístics d'aquests sectors, caldrà incorporar les instal·lacions centrals al servei del conjunt del sector, o sectoritzades en àmbits parcials, que integrin els punts de recollida, magatzematge i tractament dels residus sòlids.

article 17. Projectes d'urbanització i projectes d'urbanització complementaris

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obra que tenen per finalitat posar en pràctica l'execució material de les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i dels planejament derivat en els àmbits d'actuació.

2. Els projectes d'urbanització podran fer referència a la totalitat de les obres d'urbanització o únicament a les obres d'urbanització bàsiques, que comprenen les relatives al sanejament -incloent-hi els col·lectors

d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals-, la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials, inclòs el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. En aquest segon cas s'haurà de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització.

3. Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que executen.

4. La seva documentació ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els amidaments, els quadres de preus, el pressupost i el pla d'etapes. Quan el projecte d'urbanització comprèn solament les obres d'urbanització bàsiques, ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització sens perjudici que els projectes d'urbanització els concretin.

5. Les obres d'urbanització que no tenen la consideració de bàsiques d'acord amb l'article 58.3.b) del DL 1/2005, han de ser objecte d'un projecte d'urbanització complementari, que aprovarà l'Ajuntament, sense que sigui preceptiu el tràmit d'informació pública, llevat dels supòsits d'ocupació temporal i d'altres previstos per la legislació d'expropiació forçosa.

6. Els projectes d'urbanització complementaris no poden modificar en cap cas les determinacions del planejament que executen.

7. La documentació dels projectes d'urbanització ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els mesuraments, els quadres de preus i el pressupost.

8. Els projectes d'urbanització incorporaran els models dels elements que han de configurar les obres, d'acord amb els detalls que figuren en l'annex d'aquestes NNUU.

article 18. Catàleg de béns a protegir

1. D'acord amb la Llei d'Urbanisme vigent, aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal incorpora el "Catàleg d'edificis i conjunts urbans i rurals de caràcter històric, artístic i ambiental de la ciutat i el municipi de Tortosa 2005" (d'ara en endavant "el Catàleg"), en el qual s'hi relacionen aquelles construccions i edificis que, més enllà del possible valor arquitectònic concret i individual tinguin un interès rellevant com a conjunts volumètrics o teixits urbans que permeten entendre i llegir de forma més completa el conjunt de la ciutat, entenent també com a tal el sòl classificat com a no urbanitzable.

2. L'objecte del "Catàleg d'edificis i conjunts urbans i rurals de caràcter històric, artístic i ambiental de la ciutat i el municipi de Tortosa 2000-2005", és protegir els edificis, conjunts i ambients, elements arquitectònics i espais urbans que siguin mereixedors d'aquesta protecció, per les seves característiques arquitectòniques, històriques, ambientals, típiques o tradicionals. El Catàleg alhora té la voluntat d'ordenar, mantenir i recuperar en el possible la qualitat del paisatge urbà.

3. En virtut de la normativa que s'ha d'aplicar per al desenvolupament de la protecció del patrimoni immobiliari municipal, els elements del Catàleg Municipal es divideixen en 3 apartats tipològics:

1. Edificis i elements arquitectònics d'interès històric-artístic del terme municipal de Tortosa. Es refereix a aquells edificis o conjunts d'edificis que cal protegir, total o parcialment, de forma directa. És a dir, evitar-ne la desaparició i mantenir-ne un bon estat d'ús i conservació. També fa referència a aquells elements que, per les seves característiques tipològiques, no es poden considerar com a edificis i cal protegir-los íntegrament, de forma directa.

Els elements del Catàleg es defineixen en base a la protecció específica de la Llei del Patrimoni Cultural Català 9/1993 com a:

1.1. Béns Culturals d'Interès Nacional (BCIN). Correspon a aquells elements que tenen aquesta consideració en virtut de la vigent legislació sobre Patrimoni Cultural Català

1.2. Béns catalogats. Béns Culturals d'Interès Local (BCIL). Correspon a aquells elements que formen part del Catàleg que no tenen la declaració de Bens Culturals d'Interès Nacional

1.3. Béns Integrants del Patrimoni Cultural Català. Béns Culturals Locals Inventariats (BIPCC). Correspon a aquells elements que tenen un especial valor cultural, històric i documental, sobre els quals no es disposa la seva obligada conservació física, però s'estableixen determinats nivells de regulació normativa en relació amb la documentació i estudi sobre aquests béns prèviament a qualsevol intervenció sobre els mateixos que comporti la seva desaparició

2. Conjunts i ambients urbans d'interès del terme municipal de Tortosa. Es refereix a les àrees urbanes que per les seves característiques tipològiques, parcel·làries i formals conformen la imatge urbana, i que cal protegir integralment, de forma directa. Els conjunts urbans d'interès estan definits per àrees homogènies que s'han generat espontàniament per addició a través del segle, per un conjunt específic de normatives o pel desenvolupament d'una acció de projecte. Són els següents:

1. Centre Històric de Tortosa (CHT)
2. Eixample Antic (EA).
3. Conjunt de les Cases Barates del barri de Ferreries (CCB).
4. Conjunt del barri "13 de Gener" (C13G).

Dintre dels conjunts urbans es defineixen:

- Zona Especial de Caràcter Artístic Ambiental (ZEC). Són zones amb unes característiques peculiars, contingudes dintre dels àmbits dels conjunts urbans, que per les seves capacitats especials precisen d'un ordenament propi. La seva principal característica es la conservació ambiental dels teixits de referència. Les ZEC que s'identifiquen en el Catàleg són les següents:

- Zona Especial de Caràcter Artístic Ambiental I (ZEC I), que delimita el sector comprès entre la Catedral i la part inferior de la Suda.
- Zona Especial de Caràcter Artístic Ambiental II (ZEC II), que delimita els sectors de Santa Clara i Sant Francesc.
- Zona Especial de Caràcter Artístic Ambiental III (ZEC III), que delimita el barri de Remolins, entre el carrer Major i la muralla.
- Zona Especial de Caràcter Artístic Ambiental IV (ZEC IV), que delimita el sector de l'Eixample del Rastre (ER). Delimitat també en el projecte de l'any 1864.
- Zona Especial de Caràcter Artístic Ambiental V (ZEC V), delimitada pel Conjunt Plaça d'Espanya.

- Zona d'Actuació Específica (ZAE). Són zones que per les seves capacitats peculiars constitueixen potencialment els nuclis a partir dels quals s'ha de rehabilitar el Centre Històric de Tortosa. Les ZAE que s'identifiquen en el Catàleg són les següents

- Zona d'Actuació Específica I (ZAE I), delimitada pel sector de la Catedral i del Palau del Bisbe, i per una part de la façana fluvial de Tortosa.
- Zona d'Actuació Específica II (ZAE II), delimitada pel sector dels Reials Col·legis i dels Jutjats.
- Zona d'Actuació Específica III (ZAE III), delimitada pel carrer de Montcada i pel carrer Ample.

- Zona d'Actuació Específica IV (ZAE IV), que inclou el conjunt del Mercat Municipal i l'antiga Peixateria.

3. Zones i jaciments arqueològiques del terme municipal de Tortosa. Fa referència a aquells conjunts naturals existents i jaciments arqueològics o restes d'antigues construccions, situades en el subsòl. Alguns jaciments han estat comprovats i d'altres no, però representen una fita important del paisatge o un important document per a l'estudi de la història. Dintre del Catàleg s'estableixen:

- Les zones arqueològiques definides com un àmbit d'una àrea concreta d'actuació, on per la manca de dades concretes no es pot localitzar taxativament les restes arqueològiques.
- Els jaciments arqueològics definit com un element concret, perfectament identificat que necessita d'una protecció.

article 19. Intervencions en els elements del Catàleg

1. Els projectes d'intervenció sobre tots els elements edificats que formen part del Catàleg i que no corresponguin a actuacions menors de manteniment, aniran acompanyats de la següent documentació independent del corresponent projecte tècnic:

- a.- Aixecament planimètric complet de l'edificació en plantes, alçats i seccions, tant generals del conjunt, com de detall de les diferents parts diferenciades que els componen, així com detalls constructius dels diferents elements significatius, amb un nivell de precisió i unes escales gràfiques suficients per a la seva plena comprensió fins permetre la seva possible reconstrucció total o parcial.
- b.- Reportatge fotogràfic detallat i complet sobre la totalitat de l'edificació, amb visions de conjunt i de detall dels diferents elements que la componen, tant de la formalització exterior, com dels espais interiors.
- c.- Estudi historiogràfic complet de l'edificació, amb la identificació de la major informació possible entorn a la seva construcció i els agents que hi van intervenir, i les modificacions o ampliacions més significatives que hagi experimentat en la seva història.

2. Amb l'objecte d'assolir un major nivell de qualitat i de solvència tècnica i científica en la valoració sobre les possibles intervencions en els elements del Catàleg, es constituirà la Comissió Municipal del Patrimoni Cultural, de caràcter interdisciplinari, que tindrà com a objecte l'assessorament en l'atorgament de llicències o l'aprovació de projectes d'intervenció sobre els elements del Catàleg mitjançant les següents funcions bàsiques:

- Emetre informes previs a la concessió de llicències d'obres o l'aprovació de projectes, d'intervenció sobre elements del Catàleg i els seus entorns.
- Valorar l'adequació de les intervencions realitzades en relació a les llicències i projectes aprovats.
- Emetre informes sobre modificacions del Catàleg.

3. En els casos en els que l'edificabilitat potencial individual d'una finca determinada en el POUM, no s'ajusti a l'edificabilitat de l'edifici catalogat, es podrà esgotar l'edificabilitat del Pla, únicament quan així es contempla en les fitxes individuals del catàleg, i sempre i quan hagi justificació expressa de la integració de la nova volumetria que es proposi, i que la nova edificabilitat no desvirtui l'edificació preexistent i i compti, (si ha estat constituït) amb l'informe favorable de la Comissió Municipal del Patrimoni.

article 20. Precisió dels límits

1. Tenint en compte les previsions toleràncies de tot aixecament planimètric, la delimitació de sectors, polígons, zones o sistemes podrà ajustar-se o precisar-se en els diferents elements de planejament que desenvolupin el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (plans parcials urbanístics, plans de millora urbana) així com en les possibles delimitacions de polígons d'actuació.
2. Les regles gràfiques d'interpretació que permetin els ajustaments assenyalats serà les següents:
 - a. No alterar la superfície de l'àrea delimitada als plànols d'ordenació, segons interpretació literal en més o en menys d'un 5%.
 - b. No alterar substancialment la forma de l'àrea citada, excepte quant la precisió dels seus límits es faci d'acord amb:
 - Alineacions oficials o línies d'edificació consolidada.
 - Característiques geogràfiques i topogràfiques que ho exigeixin.
 - Límits físics i partions de propietat.
 - Existència d'elements naturals o artificials d'interès que ho justifiquin.
 - c. Tanmateix, no podrà realitzar-se mai un ajustament de la delimitació d'un sistema d'espais lliures o d'equipaments públics que impliqui una disminució de la seva superfície.
3. Aquestes regles seran d'aplicació simultània en qualsevol planejament que desenvolupi el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, incloent-hi també les possibles ampliacions dels plànols d'ordenació del Pla a plànols d'escala més gran quan es disposi de cartografia més precisa que l'actual.

CAPÍTOL TERCER. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

article 21. Execució del planejament

1. L'execució d'aquest Pla i dels instruments de planejament que el desenvolupen, correspon a l'Ajuntament com a Administració actuant; també hi participaran en les seves respectives esferes d'actuació i en el marc de les seves respectives competències, la Generalitat de Catalunya i les entitats urbanístiques especials. Així mateix, els particulars hi participaran en les diverses modalitats previstes pel DL 1/2005.

2. L'execució del planejament es realitza bé per gestió integrada per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació complets amb la finalitat de repartir equitativament les càrregues i beneficis derivats de l'ordenació i per a executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris; o bé mitjançant la gestió aïllada, especialment en sòl urbà, en aquells supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu de les càrregues i dels beneficis derivats de l'ordenació urbanística.

3. L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució, tant integrades com aïllades, forma part també de la gestió urbanística, i constitueix la fase de culminació del procés que segueix, sense perjudici dels deures de conservació dels edificis, així com dels deures per a la seva rehabilitació, d'acord amb allò establert a l'article 42 del DL 1/2005.

article 22. Execució dels sistemes urbanístics

1. L'execució dels sistemes urbanístics quan es troben inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es realitza mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta o bé mitjançant una actuació aïllada per expropiació, en cas que calgui avançar l'obtenció de la titularitat pública, i l'ocupació directa regulada per l'article 150 del DL 1/2005 no fos suficient. En aquest cas, l'administració adquirent es subroga en els drets i deures de l'anterior propietari.

2. L'execució dels sistemes urbanístics quan no es troben inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es realitza mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui.

3. Les reserves de sòl per a sistemes, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, computen als efectes del càlcul de l'aprofitament urbanístic.

4. Les reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals, que aquest Pla o bé el Programa d'Actuació Urbanística Municipal inclou en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o bé en sectors de planejament urbanístic derivats als efectes de la seva gestió, queden classificades com a sòl urbà o urbanitzable, segons escaigui, i es subjecten a les següents determinacions:

- Computen als efectes de determinar els sistemes urbanístics locals, al servei de l'àmbit d'actuació.

- S'incorporen, si escau, en la part corresponent a la delimitació poligonal del sector.

5. Els índex d'edificabilitat bruta, els usos i les densitats als quals es refereixen els apartats 5 i 7 de l'article 58 del DL 1/2005 s'apliquen a la superfície total de cada sector.

article 23. Polígons d'actuació urbanística

1. Per a l'execució d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i dels instruments de planejament que el desenvolupin, es delimiten els corresponents polígons d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits establerts a l'article 112 del DL 1/2005.
2. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal conté la delimitació dels diferents Polígons d'Actuació urbanística, els quals vénen grafiats en els seus plànols d'ordenació..
3. Es podrà modificar l'àmbit dels Polígons d'Actuació delimitats per aquest Pla o pel planejament urbanístic derivat amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert a l'article 113 del DL 1/2005.
4. En sòl urbà no consolidat la delimitació de nous polígons d'actuació s'efectua a través de la Modificació d'aquest Pla o pel Programa d'Actuació Urbanística Municipal. No obstant, la delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i vies es podrà efectuar d'acord amb el que disposa l'article 113 del DL 1/2005.
5. Altrament, el Pla, manté vigents la delimitació de Polígons d'Actuació provinents del planejament anterior que es revisa, amb la finalitat d'assegurar la cessió i urbanització dels sòls públics delimitats dintre de l'àmbit de gestió, així com garantir l'efectiu repartiment de beneficis i càrregues, que el mateix planejament anterior atorgava i que la tramitació del present Pla determina que es mantingui sense alteracions.
6. El criteri general respecte l'àmbit inclòs en un polígon d'actuació suposa la delimitació per l'eix dels carrers de la major part dels polígons. No obstant l'anterior, en l'execució de les obres d'urbanització es podrà carregar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer (a tots els efectes es considerarà l'eix del carrer assenyalat en el planejament i no l'eix del carrer existent en el moment de l'execució de l'obra), a fi i efecte d'aconseguir una més lògica i racional construcció de l'espai urbà, en el benentès que la part del cost de la urbanització del semi vial fora de l'àmbit del polígon d'actuació, podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les corresponent contribucions especials sobre les finques directament beneficiades d'aquesta obra urbanitzadora.
7. Pel que fa a la regulació i execució dels polígons d'actuació que el POUM delimita específicament pels creixements extensius s'estarà al que es regula en les disposicions complementàries d'aquest Pla Municipal.

article 24. Aplicació de contribucions especials

1. Quan no sigui possible delimitar polígons o unitats d'actuació, o integrar la realització en aquests, l'execució dels sistemes generals i les actuacions aïllades en sòl urbà es farà seguint el procediment expropiatori.
2. Si d'aquesta execució se'n deriven beneficis per als sectors col·lindants o propers, es podrà repercutir les despeses, inclosa la indemnització expropiatòria, en la mesura del benefici, mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats. La delimitació de l'àrea per l'obra, amb la relació de propietaris afectats, es farà al Pla o al projecte d'urbanització o d'obres.

article 25. Precisió de límits dels polígons d'actuació delimitats pel Pla d'Ordenació

1. S'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un Polígon d'Actuació urbanística quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.

2. La precisió de límits d'un Polígon d'Actuació urbanística es podrà efectuar en el mateix projecte de reparcel·lació quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície i sempre que no inclogui una nova propietat. Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o en aspectes semblants.
3. Si la precisió de límits fos superior al cinc per cent (5%), o s'hi inclogués una nova propietat, serà necessària la modificació del Polígon d'Actuació, seguint la tramitació establerta a l'article 113 del DL 1/2005.

article 26. Sistemes d'actuació

1. Els Polígons d'Actuació que es delimitin d'acord amb el que preveuen aquestes Normes Urbanístiques, hauran de definir el sistema d'actuació i les modalitats aplicables per a la seva execució.
2. L'execució o gestió del planejament es realitza mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació previstos a l'article 115 del DL 1/2005, que són el de reparcel·lació i el d'expropiació. El sistema de reparcel·lació es pot dur a terme a través de les modalitats de compensació bàsica, de compensació per concertació, de cooperació i per sectors d'urbanització prioritària. El sistema d'expropiació pot portar-se a terme d'acord amb el que preveu l'article 149 del DL 1/2005, mitjançant la gestió indiferenciada, o bé per mitjà d'una entitat de dret públic o una societat privada de capital íntegre de l'Ajuntament.
3. En aquells casos en què aquest Pla no ho prevegi, l'Administració, en ocasió de l'aprovació del planejament derivat o, si escau, del polígon, determinarà el sistema d'actuació i la modalitat aplicables, segons les necessitats, mitjans econòmic-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que concorrin, seguint el procediment establert a l'article 113 del DL 1/2005.
4. Els polígons d'actuació d'iniciativa particular han de preveure, el sistema de reparcel·lació en les modalitats de compensació bàsica o bé de compensació per concertació.
5. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, si s'incompleix l'obligació d'urbanitzar, o bé la d'edificar, en el cas que el planejament urbanístic la determini, l'Administració, un cop declarat l'incompliment, pot expropiar els terrenys de què es tracti, i poden ésser beneficiaris de l'expropiació l'administració actuant, si no té competència expropiatòries, la persona concessionària de la gestió urbanística integrada o la junta de compensació corresponent.

En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, els propietaris tenen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització, obligació que es pot complir mitjançant la cessió de terrenys edificables, situats dins o fora del polígon d'actuació, excepte en el supòsit a què es refereix l'article 141.2 del DL 1/2005.

En el sistema de reparcel·lació, el projecte de reparcel·lació pot determinar, com a alternativa a l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, respectant el principi de no-discriminació. En les modalitats de compensació bàsica i de compensació per concertació, el projecte ha de contenir la proposta d'adjudicació de les finques que en resultin a la junta de compensació o bé, si n'és part integrant, a l'empresa urbanitzadora; en la modalitat de cooperació, la proposta d'adjudicació és a favor de l'administració actuant o bé, si s'escau, dels concessionaris de la gestió urbanística integrada.

6. En qualsevol cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats en el Programa d'Actuació Municipal o Pla d'Etapes corresponent, la cessió i execució dels vials i espais lliures d'ús públic i la cessió dels sòls per a dotacions públiques que determini aquest Pla o planejament derivat.

article 27. Projectes de delimitació per a l'adquisició per expropiació del patrimoni públic de sòl

1. L'adquisició per expropiació de les reserves de sòl previstes per l'article 151 del DL 1/2005, es durà a terme prèvia la tramitació d'un projecte de delimitació per al patrimoni públic del sòl, per a la consecució de les finalitats previstes a l'article 153.4 del DL 1/2005.
2. El procediment per a l'aprovació de l'esmentat projecte, s'ajustarà al procediment establert per a l'aprovació dels plans d'ordenació municipal, essent també aplicable allò previst a l'article 146 del DL 1/2005.
3. El Projecte de delimitació podrà tramitar-se simultàniament amb el de taxació conjunta, si s'escau, seguint cadascun la seva respectiva tramitació. També podrà tramitar-se simultàniament amb el Programa d'Actuació Urbanística.

article 28. Pla d'Etapes

1. Els Plans Parcial urbanístics i els Plans de Millora Urbana que es redactin hauran de fixar un Pla d'Etapes que contempli la cessió i execució de la urbanització en els corresponents Polígons d'Actuació urbanística o Sectors, així com els terminis màxims per a la construcció de l'edificació, tenint en compte les característiques del planejament, les previsions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i les del Programa d'Actuació Urbanística Municipal, en el cas que aquest estigui aprovat.
2. L'incompliment d'aquestes obligacions per part dels particulars en els terminis assenyalats per a l'execució dels Polígons d'Actuació Urbanística o Sectors facultarà a l'Administració actuant per adoptar alguna o algunes de les mesures previstes a la legislació urbanística vigent.

article 29. Estudis d'Impacte Ambiental

Totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient, un elevat risc de contaminació atmosfèrica o d'altres perjudicis anàlegs, hauran de sotmetre's a una avaluació d'impacte ambiental (des d'ara, "AIA"), d'acord amb el que determinen d'acord amb el que determinen el Reial Decret Legislatiu 1302/86, de 28 de juny, d'Avaluació d'impacte ambiental –modificat per la Llei 6/2001, de 8 de maig-, i el seu Reglament de desplegament, aprovat per Reial Decret 1131/88, de 30 de setembre. A tal efecte i d'acord amb la legislació abans esmentada, els projectes relatius a les actuacions referides hauran d'incloure un estudi d'impacte ambiental (des d'ara, "EIA"), el qual es sotmetrà a la tramitació prevista a la legislació sectorial vigent.

article 30. Convenis urbanístics

1. Sense perjudici del que estableixen els articles 129 a 132 del DL 1/2005, l'Ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores.

Aquests convenis podran establir, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient.

2. Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic.

3. Els convenis urbanístics requeriran l'aprovació pel Ple Municipal per tal de tenir plena validesa, i han de seguir la tramitació establerta a l'article 113 del DL 1/2005. Això, sense perjudici de la tramitació i l'aprovació d'aquells instruments de planejament i/o d'execució que es derivin dels extrems continguts en el propi conveni.

4. El contingut dels convenis urbanístics serà incorporat a les figures de planejament o execució més adients. Tanmateix, les obligacions que s'hagin pactat i que afectin a drets reals sobre finques, causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat.

article 31. Concessions per a equipaments

Sobre el sòl destinat a equipaments, que en execució del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal sigui de titularitat pública, l'administració competent podrà atorgar una concessió per a la construcció i explotació de l'equipament corresponent. Aquesta concessió, que no confereix drets per ésser renovada, no podrà tenir una durada superior a 50 anys.

CAPÍTOL QUART INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

SECCIÓ PRIMERA. LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS

article 32. Actes subjectes a llicència municipal

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 179 del DL 1/2005. Tanmateix, és precís obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i corriols, inclosos els rurals i d'horta, la realització de tallafocs, l'excavació i extracció d'àrids, la tala d'arbres, l'obertura, modificació o ampliació d'establiments industrials o comercials, els vivers i hivernacles i, en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny i/o a la imatge del territori.

També restaran subjectes a llicència, autorització o permís municipal les activitats que així ho requereixin, en aplicació de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental, tant per a ser implantades com per a qualsevol canvi substancial que s'hi pretengui introduir un cop autoritzades, en els termes previstos per la pròpia Llei i la normativa de desenvolupament.

2. En general, estarà subjecte a l'obtenció de llicència municipal qualsevol altre acte assenyalat per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin, i per les ordenances reguladores corresponents.

3. La necessitat d'obtenir autoritzacions d'altres administracions públiques, no deixa sense efecte l'exigència d'obtenir la llicència municipal.

4. Les llicències tindran caràcter públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada.

5. Quan els actes d'edificació i ús del sòl es projectin en terrenys de domini públic, s'exigirà també llicència, sens perjudici de les autoritzacions o concessions que sigui pertinent atorgar per part dels ens titulars del domini públic.

article 33. Actuacions d'altres entitats públiques

1. En relació als actes assenyalats en l'article anterior, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat de Catalunya o d'altres Entitats de Dret Públic que administrin béns estatals o autonòmics, estaran també subjectes a l'obtenció prèvia de llicència municipal, amb les excepcions previstes a la legislació sectorial.

La mateixa subjecció abasta als actes de les entitats locals que no tinguin competència per a l'atorgament de llicència.

2. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar allò que preveu l'article 182.2 del DL 1/2005.

article 34. Procediment per a la concessió de llicències

El procediment per a tramitar les sol·licituds de llicència serà el regulat en Capítol 3 *Llicències i altres actes de control preventiu* del ROAS (Decret 179/1995).

article 35. Contingut de les llicències

1. Les llicències s'atorgaran seguint les previsions del DL 1/2005, les prescripcions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal -especialment les particulars per cada sector, zona o sistema i en relació als diferents tipus de projectes que contenen aquestes Normes- i les condicions que estableixi l'Ordenança municipal sobre llicències urbanístiques.
2. Les precisions d'aquestes Normes sobre condicions d'edificabilitat, ús, edificació, estètiques, higièniques o d'altre caràcter s'entendran contingudes en l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules i, a més, el contingut explícit que és el definit en aquestes Normes, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes o d'altres que siguin d'aplicació (normes tecnològiques NTE, normativa d'habitabilitat, etc.) en el silenci o insuficiència de la llicència.
3. L'interessat presentarà la seva sol·licitud acompanyada del corresponent projecte tècnic quan la naturalesa de l'objecte de la llicència ho requereixi.
4. El procediment d'atorgament de llicències s'ajustarà al que disposa la legislació local sense perjudici de les precisions previstes en aquestes Normes.

article 36. Innecessarietat de l'obtenció de llicència

Les obres d'urbanització que s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització i/o planejament urbanístic derivat degudament aprovat per a l'Ajuntament, les que s'executin com a compliment d'una ordre municipal i sota la direcció dels d'infraestructures de l'Ajuntament, i les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació, no requeriran la preceptiva llicència municipal. En aquest últim cas es requerirà la declaració de la innecessarietat de la llicència de parcel·lació per part de l'Ajuntament.

article 37. Responsabilitats

1. Les llicències s'entendran atorgades llevat el dret de propietat i sens perjudici de tercers, i no podran ser invocades pels titulars per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què puguin incórrer en l'exercici de les activitats corresponents.
2. En tot cas, el seu atorgament no implicarà per a l'Ajuntament cap responsabilitat pels danys o perjudicis que es puguin produir en motiu o ocasió de les activitats que es realitzin en virtut de les mateixes.

article 38. Tipus de llicències

1. Es preveuen, com a mínim, els següents tipus de llicència.
 - a. llicència d'obres majors.
 - b. llicència d'obres menors.
 - b. llicència d'enderroc.
 - c. llicència de parcel·lació.
 - d. llicència de primera utilització.
 - e. llicència de modificació d'ús.
 - f. llicència d'ocupació de la via pública.

- f. Llicència d'obres de qual.
- h. Llicència ambiental.
- i. Llicència per a la instal·lació i funcionament d'instal·lacions de radiocomunicació.

2. Aquest llistat no exclou que l'ordenança municipal corresponent pugui preveure d'altres tipus de llicència de les no anomenades en aquest apartat.

3. Les seves condicions, així com els requisits i condicions per a sol·licitar-les i el procediment per al seu atorgament, vindran regulats en la corresponent ordenança municipal i d'acord amb el Decret 179/1995, excepte en el cas de les llicències ambientals, que es regiran, a més, per l'ordenança municipal sobre activitats i per la normativa sectorial d'aplicació (Llei 3/1998 i normativa de desenvolupament). Tot això sens perjudici de la sol·licitud d'informe o autorització d'altres administracions quan sigui procedent per raó de la matèria que es tracti.

article 39. Condicions d'urbanització per sol·licitar llicència en sòl urbà

1. Els terrenys situats en sòl urbà on es sol·liciti edificar-hi, hauran de tenir façana a la via pública, oberta en tota la seva extensió, que compti com a mínim amb els serveis de xarxa d'aigües potables, evacuació d'aigües residuals, explanació del vial, encintat de les voravies i subministrament d'energia elèctrica.

2. En els sòls que reuneixin els serveis relacionats a l'apartat anterior i als que hi falti la pavimentació del carrer, l'enllumenat públic, l'ajardinament o qualsevol altre requisit exigible als propietaris, es podrà sol·licitar llicència de conformitat amb l'article 237 del D 305/2006. Si el terreny donés a més d'una via, els compromisos als que es refereix aquest article s'entendran a tots els carrers als que el terreny hi tingui façana.

3. Això no obstant podrà atorgar-se llicència d'edificació condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització o de reurbanització quan concorrin les circumstàncies següents:

- Quan estigui aprovat el planejament derivat corresponent i/o el projecte d'urbanització.
- Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos de l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior al 12% del cost de les obres, podent-se incrementar fins al 100% del cost d'aquestes, si així ho estima l'Ajuntament, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, segons informe dels tècnics municipals sobre aquests extrems.
- Haurà de ser ferm en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació, si aquesta fos necessària.

Les condicions que estableixin les llicències municipals, al respecte, es poden fer constar al Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària.

En qualsevol cas, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

4. En el sòl urbà no consolidat, no podran atorgar-se llicències d'edificació, fins que aquest hagi obtingut la consideració de consolidat i, en qualsevol cas, un cop s'hagin formalitzat les cessions obligatòries i gratuïtes determinades d'acord amb el planejament, procedint a la distribució equitativa de beneficis i càrregues entre els propietaris del sector i executant o assegurant l'execució simultània o successiva de l'obra d'urbanització conforme al planejament aprovat i/o projecte d'urbanització.

5. Les fiances que es constitueixin per garantir el compliment dels compromisos assenyalats en l'article 40 del RGU podran ésser presentats per entitats bancàries o d'assegurances d'acord amb la legislació vigent.

6. Independentment de l'assenyalat anteriorment, les condicions d'urbanització de les parcel·les incloses en els sòls qualificats d'unifamiliar aïllada i que constitueixen els creixements extensius d'aquest Pla, es regulen de forma particular en les disposicions transitòries d'aquest POUM, ajustant-se a les condicions singulars que foren la causa de l'actual situació i que han de possibilitar una normalització pautada i continuada.

article 40 Llicències d'edificació en sòl urbanitzable delimitat

En el sòl urbanitzable delimitat, només es podran atorgar llicències de parcel·lació i d'edificació un cop s'hagi aprovat el corresponent pla parcial urbanístic, siguin fermes en via administrativa els instruments de gestió necessaris i es compleixin els requisits establerts als articles 44 i 45 del DL 1/2005.

article 41. Llicències en sòl no urbanitzable

1. Qualsevol activitat, instal·lació o edificació en sòl no urbanitzable, s'haurà de subjectar a les condicions, documents i procediments establerts en el DL 1/2005 i en aquest Pla d'Ordenació urbanística Municipal per a cada cas. Tot això sens perjudici de les autoritzacions de les altres Administracions competents per raó de la matèria que es tracti.

2. Per a l'obtenció de llicència en el sòl no urbanitzable, a més del compliment de les determinacions fixades per la legislació urbanística i sectorial vigent en cadascuna de les matèries, i les específiques determinades per a cada cas en aquestes Normes, s'observaran, amb caràcter general, els requisits i procediments establerts als articles 47 a 51 del DL 1/2005.

article 42. Llicències en els sòls qualificats de sistemes urbanístics

1. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes urbanístics, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes estaran subjectes, en qualsevol cas, i sens perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

2. L'Administració municipal sol·licitarà dels òrgans competents prèviament a l'atorgament de la llicència, el preceptiu informe. Els informes denegatoris per raons de competència específica, determinaran la denegació de la llicència municipal.

3. L'atorgament de l'autorització o concessió demanial únicament substituirà l'obligació d'obtenir la llicència municipal en aquells supòsits en què el projecte aprovat amb la concessió demanial tingui el grau de precisió i detall que s'exigeix per l'atorgament de les llicències municipals i no s'hi produeixen modificacions en l'execució de l'obra prevista.

4. Les instal·lacions, obres o usos pels quals es sol·licita llicència hauran d'adaptar-se a més de als Plans d'Ordenació i/o Usos, a aquelles prescripcions de caràcter constructiu i estètic que fixi l'Ajuntament.

5. En el procediment de sol·licitud de la llicència municipal s'hauran d'incorporar els informes i estudis d'impacte ambiental necessaris per conèixer la influència de l'activitat sobre el medi avaluar-ne els seus

efectes, i en el seu cas, establir les mesures correctores necessàries per pal·liar els possibles efectes negatius.

6. La llicència es condicionarà a l'adopció de les mesures que assegurin la qualitat ambiental de l'entorn respecte als efectes nocius o deterioradors del medi ambient. També es condicionarà la llicència, quan sigui el cas, a l'adopció de mesures que evitin els abocaments directes d'aigües residuals als cursos d'aigua. En aquests casos caldrà acreditar i justificar documentalment el tipus i característiques tècniques d'aquestes mesures.

article 43. Certificats d'aprofitament urbanístic

1. Amb independència de les altres mesures de publicitat dels plans previstes per la normativa vigent, els particulars poden demanar informes d'aprofitament urbanístic, presentant la sol·licitud en el Registre General de l'Ajuntament.

2. L'Ajuntament ha de lliurar el certificat d'aquest informe en el termini d'un mes, a comptar des de la data de presentació de la sol·licitud.

3. Si la finca objecte de la consulta és edificable, el certificat tindrà una vigència de sis mesos a comptar des de la notificació a l'interessat i serà preceptiu d'atorgar llicència respecte d'un projecte ajustat a les normes vigents en el moment de la corresponent sol·licitud de certificat, d'acord amb el contingut d'aquest, quan la llicència es demani, dins de l'esmentat termini de vigència, en la forma establerta per la legislació de règim local i sense defectes inesmencables. Tot això sense perjudici de les prescripcions de la legislació sectorial.

La sol·licitud de la llicència, en aquest supòsit, no es veurà afectada per la suspensió de llicències regulada per l'article 70 del DL 1/2005.

4. Els certificats d'aprofitament urbanístic tindran el contingut que determini la legislació urbanística vigent.

5. No obstant el lliurament del certificat, cap llicència podrà ser atorgada en contra de les determinacions del planejament aplicable, sens perjudici de les responsabilitats administratives que puguin derivar-se'n.

article 44. Documents per a la sol·licitud de la llicència

1. Els diferents documents a presentar per a cadascuna de les llicències enumerades anteriorment quedaran especificats a l'Ordenança municipal sobre llicències urbanístiques.

2. Quan sigui preceptiva l'obtenció prèvia d'autoritzacions d'altres administracions, s'haurà d'acompanyar a la sol·licitud el document o documents acreditatius de la seva concessió. L'Ajuntament podrà requerir al sol·licitant la presentació de la documentació del projecte autoritzat per a les altres administracions, per tal de comprovar la perfecta adequació del projecte presentat davant l'Ajuntament per a l'obtenció de la llicència municipal, amb aquells altres projectes autoritzats per a les altres administracions.

article 45. Obligacions del titular de la llicència

1. La llicència d'obres obliga el seu titular, sense perjudici del que disposen aquestes Normes i de l'ordenança municipal corresponent, al següent:

- a. Satisfereix totes les despeses ocasionades a l'Administració Municipal com a conseqüència de les activitats autoritzades per ella.
- b. Construir o restituir la vorera frontera a la finca dins del termini de conclusió de l'obra.

- c. Fiançar, restituir o indemnitzar els danys que s'ocasionin en els elements urbanístics del sòl i subsòl de la via pública, tals com voreres, paviments, bordons, bàculs i punts de llum, plaques de carrer i números de policia, arbres, plantacions, escosells, parterres, bancs, marquesines, baranes, escales, embornals, clavegueres, galeries de serveis, cambres subterrànies, mines d'aigua, canalitzacions i d'altres elements anàlegs.
 - d. Instal·lar la tanca de seguretat i mantenir-la en bon estat fins a l'acabament de l'obra. Si per necessitats de la construcció, aquesta s'ha de col·locar més enllà dels límits del solar, caldrà sol·licitar la corresponent llicència d'ocupació d'espai públic. Caldrà deixar sempre una vorera d'un metre d'amplada pel pas dels vianants, construint, si fos necessari, una vorera suplementària.
 - e. Assumir les despeses d'obertura de rases per a les connexions als serveis d'aigua, electricitat, clavegueram i gas.
 - f. Sol·licitar l'autorització temporal de gual o reserva d'estacionament, i la grua o aparell elevador, si és el cas.
 - g. Cas d'actuar en les línies elèctriques i altres serveis, caldrà actuar d'acord amb les prescripcions tècniques municipals.
2. Per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades anteriorment, serà obligatori per part de l'interessat la sol·licitud dels corresponents permisos municipals, fer efectives les taxes corresponents, i dipositar una garantia suficient en qualsevol de les formes previstes legalment, si així ho requerís específicament l'Ajuntament.

article 46. Caducitat de les llicències

1. La caducitat de la llicència es produeix pel transcurs del termini fixat per a començar les obres projectades i/o del termini per acabar-les sense haver-les començat o acabat dins d'aquests terminis o, en el seu cas, de les pròrrogues atorgades, un cop advertit el titular per part de l'Ajuntament abans d'un o de tres mesos del finiment dels terminis esmentats, respectivament, llevat que la llicència ja contingui explícitament aquest advertiment, de conformitat al que preveu l'article 43 del RMOU.
2. La caducitat de la llicència ha d'ésser declarada per l'organisme competent de l'Ajuntament que va atorgar la llicència i determinarà l'arxivament de les actuacions, excepte en aquells suposat en que hagi estat atorgada "ope legis" una pròrroga per la realització de les obres en que la llicència caducarà sense necessitat d'advertiment previ.
3. Havent caducat la llicència, les obres no es podran iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en que s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament.

article 47. Terminis i pròrrogues de les llicències

1. Totes les llicències han de preveure un termini per a començar les obres projectades i un altre per acabar-les.
2. Els terminis per a l'execució de les obres qualificades com majors seran els següents:
 - un any per a començar les obres, i
 - tres anys per a acabar-les.
3. Els terminis per a l'execució de les obres qualificades com menors seran els següents:
 - un mes per a començar les obres, i

- sis mesos per a acabar-les.

4. En ambdós casos els terminis s'han de comptar des de la data de notificació de la llicència al promotor d'aquesta. En el cas previst a l'article 41 del RMOU, ambdós terminis s'han de comptar des de la data de pagament de les taxes preceptives.

5. Les pròrrogues d'ambdós terminis (de començament i d'acabament de les obres), amb sol·licitud prèvia del titular de la llicència abans de dos o de cinc mesos per les obres majors i de quinze dies per les obres menors del finiment dels terminis previstos per al començament i per a l'acabament de les obres, respectivament, s'entén que són concedides "ope legis" per la meitat del termini de què es tracti, i serà vàlida l'ordenació vigent en el moment que la llicència fou atorgada, encara que s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències en casos de pròrroga del termini de l'acabament de les obres. La pròrroga de les llicències no pot ésser vàlidament demanada si no ha passat almenys la meitat del termini a què es refereix la sol·licitud. La sol·licitud i la consegüent obtenció de la pròrroga del termini per a començar les obres no comporten, per elles mateixes, la pròrroga del termini per a acabar-les. La pròrroga per a acabar les obres, en el suposat de les llicències d'obra major de construcció d'edificacions o ampliació d'edificacions existents, tant sols pot ésser sol·licitada i obtinguda si s'ha fet la cobertura d'aigües de l'edifici.

SECCIÓ SEGONA. RÈGIM JURÍDIC PER A CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O D'EXECUCIÓ

article 48. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

1. Queden en situació de fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades a l'article següent, les construccions, les instal·lacions i els usos que per l'aprovació del planejament quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, cessament o enderrocament. També queden en aquesta situació les construccions, les instal·lacions i els usos disconformes amb el planejament respecte als quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades pel capítol II del Títol setè del DL 1/2005.

2. Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest Pla, podran mantenir-se mentre no s'executin obres de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent en més d'un 50%, o obres de millora o de reforma de la pròpia tanca tant si es realitzen en una o en diverses fases.

article 49. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

La situació de fora d'ordenació de construccions i instal·lacions comportarà el següent règim jurídic, d'acord amb el que estableix l'article 102 del DL 1/2005 i el 181 i següents del RMOU:

1. Obres prohibides i obres autoritzables:

a. Obres prohibides:

- obres de consolidació
- obres d'augment de volum
- obres de modernització

- obres que incrementin el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions.
- b. Obres autoritzables:
- amb caràcter general, petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble.
 - amb caràcter excepcional, obres parcials o circumstancials de consolidació, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca.
- c. El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.
- d. L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, en els termes previstos per l'article 76 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.
2. Usos i activitats autoritzables:
- a. Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc, sempre i quan l'ús no esdevingui incompatible amb el nou planejament.
- b. Les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat, sempre i quan no comporti la realització d'obres prohibides en la zona que es tracti, i no dificulti l'execució del planejament, podrà autoritzar-se mitjançant llicència a precari, amb les condicions establertes a l'apartat 1.d. del present article.
- c. S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent, sense més condicions, sempre i quan no generin atorgament de nova llicència.
- d. L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

article 50. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament, estaran en situació de volum o ús disconforme.
2. Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre alçada, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de què es tracti.
3. La disconformitat amb l'ús s'entendrà, quan l'ús existent es consideri incompatible amb l'ús general del sector, àmbit, zona o entorn on estigui ubicat. En aquest sentit l'ús condicionat no tindrà la condició de disconforme, sempre i quan s'apliquin les mesures correctores necessàries o es desenvolupin els condicionants que s'assenyalen en el present planejament o en la ordenança corresponent que es redacti.

article 51. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme**1. Obres autoritzables:**

S'autoritzaran obres de consolidació i obres d'augment de volum de l'edifici sempre i quan no sobrepassin l'edificabilitat màxima del solar (incloses l'edificació existent i l'ampliació).

Igualment s'autoritzaran, si l'ordenança municipal no estableix el contrari, aquelles obres o actuacions que siguin estrictament necessàries pel compliment de determinacions derivades de noves disposicions legals i sense les quals, l'activitat estaria abocada al cessament de la mateixa. Totes aquestes actuacions que es realitzin per "manament de llei", si estan incloses en un polígon o sector de desenvolupament, es realitzaran amb renúncia explícita del seu titular a la indemnització de la millora que li correspondria en un expedient de reparcel·lació.

2. Usos i activitats autoritzables:

a. Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent però, s'haurà d'adaptar als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que, per a cada zona, estableixi aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i l'ordenança reguladora corresponent que a tal efecte es redacti.

b. En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies que es prevegin en les Disposicions Transitòries d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, planejament que el desenvolupi o de les ordenances corresponents. En qualsevol cas, aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança reguladora corresponent.

c. Pel que fa a la possible instal·lació de noves activitats en edificis en volum disconforme però admesos a la zona, es podrà concedir llicència, sempre i quan no es requereixi una llicència d'obres que no s'ajusti a les determinacions establertes a l'apartat 1 d'aquest article, i que la nova activitat s'ajusti a les condicions bàsiques definides per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

article 52. Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea de planejament o d'execució

Els edificis o les instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que estiguin dintre d'una àrea de planejament o d'execució definida pel present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, o planejament que el desenvolupi, es troben subjectes a les següents situacions generals:

1. Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea o sector de planejament:

a. Fins a la redacció del planejament que la desenvolupi, donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat, excepte si la fitxa normativa del sector no estableix el contrari. S'exceptuen de la condició anterior les edificacions incloses en sectors que no tinguin per objectiu la transformació o remodelació de les condicions actuals i en els que la condició de la llicència no suposi majors dificultats a la gestió i l'obtenció de les finalitats que persegueix el planejament. Pel que fa referència als plans de millora urbana, delimitats en els creixements extensius s'estarà al que es determina en les disposicions complementàries d'aquest POUM.

b. Durant la tramitació del planejament de desenvolupament, caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.

c. Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla, s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors, a no ser que el planejament derivat aprovat definitivament estableixi un règim transitori específic per al sector que es tracti.

d. Excepcionalment s'autoritzaran, si l'ordenança municipal no estableix el contrari, aquelles obres o actuacions que siguin estrictament necessàries pel compliment de determinacions derivades de noves disposicions legals i sense les quals, l'activitat estaria abocada al cessament de la mateixa. Totes aquestes actuacions que es realitzin per "manament de llei", es realitzaran amb renúncia explícita del seu titular a la indemnització de la millora que li correspondria en un expedient de reparcel·lació.

2. Edificis i instal·lacions dins d'un polígon d'actuació:

a. Fins a la redacció de l'instrument d'execució (projecte de compensació, reparcel·lació o expropiació), s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació que s'han establert en els articles anteriors, excepte si la fitxa normativa del sector no estableix el contrari..

b. Durant la tramitació dels instruments d'execució, caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.

c. Un cop sigui executiu l'instrument de gestió, s'estarà al que es determini en el propi instrument d'execució.

d. Pel que fa referència als polígons d'actuació dels creixements extensius s'estarà al que es determina en les disposicions complementàries d'aquest POUM.

e. Excepcionalment s'autoritzaran, si l'ordenança municipal no estableix el contrari, aquelles obres o actuacions que siguin estrictament necessàries pel compliment de determinacions derivades de noves disposicions legals i sense les quals, l'activitat estaria abocada al cessament de la mateixa. Totes aquestes actuacions que es realitzin per "manament de llei", es realitzaran amb renúncia explícita del seu titular a la indemnització de la millora que li correspondria en un expedient de reparcel·lació.

article 53. Règim transitori

En qualsevol cas, les previsions oportunes per resoldre totes les qüestions que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o planejament de desenvolupament plantegin respecte als edificis, instal·lacions i usos preexistents, estaran contemplades en les Disposicions Transitòries d'aquestes Normes Urbanístiques, així com en les transitòries del planejament de desenvolupament que s'aprovi.

SECCIÓ TERCERA. INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS

article 54. Infracció urbanística

1. Constituirà infracció urbanística tota acció o omissió que presumptament comporti vulneració de les prescripcions contingudes en el present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, planejament que el desenvolupi, normes urbanístiques i ordenances reguladores, i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determina la LU i el seu reglament d'execució, i d'acord amb la tipificació establerta per les disposicions esmentades.

2. Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableix del DL 1/2005, la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística, el qual pot comportar la instrucció d'un o diversos

procediments que tinguin per objecte conjuntament o separada, respectivament, la imposició de sancions als responsables, l'adopció de mesures de reposició de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat i la determinació dels danys i perjudicis causats.

TÍTOL II RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

article 55. Funció i contingut social de la propietat del sòl

La funció social de la propietat establerta a l'article 33.2 de la Constitució Espanyola delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i en condiciona l'exercici.

article 56. Exercici del dret de la propietat del sòl

1. En el marc de la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions, les facultats urbanístiques del dret de propietat s'exerciran sota el principi de la seva funció social i dins dels límits i amb el compliment dels deures imposats per la legislació urbanística vigent, per aquest Pla, el planejament derivat, així com les ordenances de desenvolupament, d'acord amb el que estableix l'article 2 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril i l'article 5 del DL 1/2005.

2. És requisit d'inexcusable observança per a la validesa i l'eficàcia de l'exercici de les facultats urbanístiques del dret de propietat, el compliment dels deures imposats per aquest Pla d'Ordenació Municipal, així com pel planejament i Ordenances que el desenvolupin, tant en matèries de planejament, gestió o execució, com en matèries d'ús del sòl i d'edificació, de conformitat amb els preceptes esmentats a l'apartat 1 d'aquest article .

3. En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats en contra del contingut de la LU, ni d'aquest Pla d'Ordenació Municipal, planejament derivat i Ordenances que el desenvolupin.

4. L'ordenació de l'ús dels terrenys i construccions prevista en aquest Pla no confereix dret als propietaris a exigir indemnització, ja que implica meres limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, llevat dels supòsits expressament establerts per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions i pell DL 1/2005.

5. El subsòl queda sotmès a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que aquesta utilització sigui compatible amb l'ús de l'immoble privat servent. En cas que no sigui compatible amb l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament, s'haurà de procedir a la seva expropiació.

En qualsevol cas, l'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl queden condicionats a la preservació de les restes arqueològiques d'interès declarat, si fos el cas.

CAPÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

article 57. Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl i, per tant, les facultats urbanístiques que confereix la seva propietat, d'acord amb allò que preveuen l'article 2 LSV i el Títol Segon del DL 1/2005, es defineix a través de la classificació del sòl i de la qualificació del sòl.

article 58. Classificació del sòl

1. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal classifica el sòl del terme municipal de Tortosa, per tal d'establir els límits de les facultats del Dret de Propietat, conforme al que estableix l'article 24 i següents del DL 1/2005 i l'article 7 i següents de la LSV, en sòl urbà (des d'ara, "SU"), sòl urbanitzable (des d'ara, "SUB") i sòl no urbanitzable (des d'ara, "SNU").
2. Dintre del sòl urbà, atenent a condicions establertes en els articles 30 i 31 del DL 1/2005, el Pla estableix una diferenciació entre el sòl urbà consolidat (des d'ara, "SUC") i el sòl urbà no consolidat (des d'ara, "SUnc").
3. Altrament dintre del sòl urbanitzable el Pla preveu les dues categories de sòl que correspon a la del Sòl Urbanitzable Delimitat (SUBd) i Sòl Urbanitzable No Delimitat (SUBnd).
4. La delimitació d'aquest tipus de sòl es grafia en el plànol 1 -Classificació del Sòl- a escala 1/25.000.

article 59. Qualificació del sòl

1. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal qualifica el sòl en zones i sistemes. En els àmbits dels sectors de desenvolupament s'estableixen "zones preferents a detallar" i "sistemes indicatius". La flexibilitat o no dels sistemes ve definida en els articles corresponents a cada sector, en relació amb la determinació o no d'un sistema general de la ciutat.
2. La delimitació concreta de les zones i sistemes, i la localització indicativa de les zones preferents a detallar i els sistemes inclosos en sectors de planejament s'especifiquen als plànols de la sèrie 4 - Qualificació i gestió del sòl- i, més concretament, als plànols de la sèrie 5 i 6 Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000 i 2.000.
3. La regulació detallada de cadascuna de les zones i sistemes s'estableix al Títol IV -Qualificació del sòl- d'aquestes Normes urbanístiques.

TÍTOL III. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL: REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

article 60. Definició

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal classifica com a sòl urbà el que ja ho era en el planejament anterior que es revisa, així com el que ja ha estat sotmès al procés d'integració al teixit urbà i que, en conseqüència, o bé compta amb tots els serveis urbanístics bàsics, una xarxa viària que permet l'accés rodat i amb abastament d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica, o bé el sòl comprès en àrees consolidades per l'edificació almenys en dues terceres parts de llur superfície edificable.

Els serveis als quals es refereix el paràgraf anterior són els previstos a l'article 26 del DL 1/2005 i han de tenir les característiques adequades per a l'ús previst per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Així mateix aquest Pla classifica com a sòl urbà aquells terrenys que, en execució del planejament que els és d'aplicació, assolixin el grau d'urbanització previst en el mateix.

article 61. Delimitació i ordenació del sòl urbà

1. Els límits del sòl urbà, zones i subzones, sistemes i unitats d'actuació pel posterior desenvolupament es delimiten en els plànols de la sèrie 4 - Qualificació i gestió del sòl-, a escala 1/3.000.

2. L'ordenació detallada d'aquest sòl s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1000.

3. Cada unitat de zona porta l'indicador alfanumèric o clau que, d'acord amb les categories que s'estableixen, la defineix i n'estableix les condicions de parcel·lació, edificació i ús.

4. Complementàriament a la definició de les zones que es realitza en el Títol IV -Qualificació del sòl- per l'execució i el desenvolupament del sòl urbà s'assenyalen i delimiten unitats d'actuació i plans especials. Les condicions d'ordenació i gestió de les esmentades unitats d'actuació i plans de millora es detallen en els articles corresponents.

article 62. Categories de sòl urbà

1. El sòl urbà es categoritza en: sòl urbà consolidat i en sòl urbà no consolidat.

- Té la consideració de sòl urbà consolidat tot terreny que tingui la condició de solar d'acord amb la definició prevista als articles 29 i 30 del DL 1/2005, així com als terrenys als quals només manca, per a assolir la condició de solar, completar o acabar la urbanització en els temes assenyalats per l'article 29.a) del DL 1/2005, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en un pla de millora urbana com si no ho han estat.

- Té la consideració de sòl urbà no consolidat la resta de sòl classificat com a urbà, que no tingui la consideració de consolidat d'acord amb l'apartat anterior. El sòl urbà consolidat esdevé no

consolidat quan el planejament general l'incorpora en un sector de millora urbana o en un polígon d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions establertes en els paràgrafs b i d de l'article 29 del DL 1/2005 com a conseqüència de la nova ordenació.

2. Els propietaris de terrenys que hagin adquirit la condició de sòl urbà per l'execució d'un Pla Parcial aprovat definitivament amb anterioritat a aquesta Revisió, no queden deslliurats per aquest fet del total compliment de les obligacions derivades del Pla Parcial.

article 63. Drets i deures dels propietaris del sòl urbà consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà consolidat tenen el dret d'executar o d'acabar les obres d'urbanització, per tal que els terrenys assoleixin la condició de solars, i d'edificar aquests sota les condicions establertes per la del DL 1/2005 i per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i pel planejament derivat aprovat conforme a aquest Pla.

Hauran d'acabar o de completar a llur càrrec la urbanització necessària, sota el principi de la distribució equitativa de les càrregues i beneficis urbanístics, i hauran d'edificar els solars dins els terminis que hagi fixat aquest Pla, el planejament derivat o, si existeix, d'acord amb les determinacions del Programa d'Actuació Urbanística Municipal.

2. La simultaneïtat de les obres d'edificació i les d'urbanització o de reurbanització serà possible quan aquestes es garanteixin adequadament, un cop executats prèviament els elements d'urbanització que ho possibilitin.

Les condicions que estableixin les llicències municipals, al respecte, es podran fer constar al Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària.

article 64. Deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat

1. Els propietaris de terrenys en sòl urbà no consolidat hauran de cedir obligatòriament i gratuïta a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels àmbits d'actuació inclosos en sectors de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a les que fa referència l'article 68.2.a del DL 1/2005.

2. Els propietaris de sòl urbà no consolidat tindran també els següents deures:

a. Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament.

b. Cedir obligatòria i gratuïtament a l'Ajuntament tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit de desenvolupament en el qual llurs terrenys resultin inclosos. L'àmbit és el del polígon d'actuació o bé el sector de millora urbana, els quals poden ser físicament discontinus.

c. Cedir obligatòria i gratuïtament a l'Ajuntament el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que aquest POUM inclou en l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys.

d. Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas –si escau– i la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions a càrrec a les empreses subministradores, en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.

e. Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.

- f. Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment li correspongui.
 - g. Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació, o bé ho imposin justificadament aquest Pla o el Programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
3. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, únicament els terrenys destinats a carrers o qualsevol tipus de via de sistema de comunicació que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.
 4. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan també obligats a cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a ampliar vials, si la cessió és compensada per les condicions d'edificació diferencials establertes pels plans.

SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBÀ

article 65. Desenvolupament del Pla en sòl urbà

1. Les determinacions sobre el sòl urbà contingudes en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal són d'aplicació immediata.
2. Les determinacions relatives a les condicions d'ús, edificació o elements determinants del desenvolupament urbà fixats en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, podran modificar-se mitjançant la tramitació de plans de millora urbana per a sectors no previstos en el propi Pla, sempre que no modifiquin la seva estructura general i orgànica i que no contradiguin les seves normes bàsiques, d'acord amb la legislació urbanística vigent.
3. Els plans de millora urbana respectaran les determinacions establertes per aquest Pla per a cada cas, i hauran de contenir les determinacions i documentació prevista a l'article 68 del DL 1/2005 i als articles 65.1, 65.2, 65.5 i 66 del DL 1/2005-.
4. En desenvolupament de les determinacions contingudes en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es podran redactar també, si fos necessari, plans especials urbanístics per a l'ordenació de recintes i conjunts artístics per a la recuperació i millora del paisatge urbà, protecció addicional del paisatge, de les vies de comunicació i qualssevol altres finalitats anàlogues, com també els previstos en la legislació sectorial.
5. Els plans especials urbanístics contindran les determinacions previstes en el planejament territorial, i en aquest Pla i, en el seu defecte les pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents.

article 66.- Tipus i continguts dels Plans de Millora Urbana en sòl urbà no consolidat

1. En sòl urbà no consolidat, els Plans de Millora Urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé la realització d'operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl, de sanejament.
2. Aquest Pla conté els següents tipus de Plans de Millora Urbana:

- Plans de transformació. Comprèn el sector de sòl urbà que per les seves condicions de centralitat i posició estratègica dintre de la ciutat consolidada està destinat a ser un nou referent de la transformació i del creixement interior de la mateixa. En aquest sector es, definiran nous espais i nous usos, posant en valor el propi espai central de la ciutat que es vol transformar i a la vegada es preveuran, les reserves de sòl que millorin l'entorn urbà creant nous espais lliures es aquest espais central. Els Plans de Millora Urbana de Transformació delimitats en el present POUM són els següents:

- Pla de Millora Centre-Renfe

- Plans de remodelació urbana. Comprèn les operacions de transformació puntual d'escala menor i amb actuacions de naturalesa diversa, d'un tamany més reduït i on majoritàriament l'objecte del mateix Pla de Millora ha de ser la concreció de les determinacions establertes en el POUM. Els Plans de Millora Urbana de Remodelació delimitats en el present POUM són els següents:

- Pla de Millora de la fàbrica Faiges

- Pla de Millora del Ports

- Pla de Millora Mig Camí

- Plans de Millora Urbana de completament. Comprèn els sectors localitzats en la corona de la ciutat consolidada, la finalitat dels quals, donades les seves condicions de posició i dimensió, és la redefinició d'un acabament o completament de la ciutat, més que una extensió de la mateixa ciutat consolidada. Els Plans de Millora Urbana de Completament delimitats en el present POUM són els següents:

- Pla de Millora del Raval de la Llet

- Pla de Millora del Seminari

- Pla de Millora carretera d'Amposta

- Pla de Millora de les Arenes III

- Pla de Millora de les Arenes IV

- Pla de Millora Celulosa

- Pla de Millora Manteniment

- Pla de Millora Nova Estació

- Pla de Millora Pinar

- Pla de Millora Julivert

- Pla de Millora del Pinar de Gassià

- Pla de Millora Nivera

- Pla de Millora Cèlio

- Pla de Millora Potra de Pi

- Pla de Millora Sant Llätzer

3. Els Plans de Millora Urbana hauran de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitats, així com les que estableixin a l'article 14- d'aquestes Normes Urbanístiques i, específicament, allò que es determina per a cada sector en les fitxes normatives del Pla.

4. Els articles corresponents a cada sector, on es detallen les determinacions en base a les quals s'elaboraran els Plans de Millora Urbana que corresponguin, regulen els aspectes següents:

- Àmbit.

L'àmbit delimitat podrà ser ajustat en la mateixa tramitació del Pla de Millora Urbana, excloent edificis i instal·lacions compatibles amb les determinacions del planejament sempre que es demostrï que no existeix una diferència substancial en la proporció de beneficis i càrregues respecte del conjunt de l'actuació i de tal forma que el sòl que s'exclouï no sigui indispensable pels objectius assenyalats en el planejament.

- Objectius.

Es defineixen genèricament els objectius que són coincidents amb els de la mateixa naturalesa del tipus de sector de planejament que es delimita

- Condicions d'ordenació, edificació i ús.

Es descriuen les condicions orientatives de desenvolupament de cada sector. Al respecte de les dades adjuntes cal assenyalar que:

a. L'edificabilitat màxima d'aquests sectors es fixa en funció de les finalitats i de les condicions morfològiques de l'entorn, de forma que es determina segons alguna de les tres situacions següents:

- L'aplicació d'un coeficient brut de sector, en funció dels aprofitaments que el mateix tenia en el planejament que es revisa o en funció de la necessitat de garantir un sostre que faci viable l'actuació proposada

- L'aplicació del paràmetres normatius establerts en les Normes pels sòls d'aprofitament privat

- L'aplicació directa de les condicions d'edificació, fondària edificable i nombre màxim de plantes, sobre una illa o parcel·la concreta. En aquest segon cas l'edificabilitat tindrà el caràcter d'edificabilitat principal sobre la que caldrà afegir l'edificabilitat resultant dels cossos sortints i de l'espai sotacoberta que es poden fer en les zonificacions que s'ordenen amb edificació sobre alineació de vial

- L'índex d'edificabilitat màxima s'aplica només sobre els sòls privats i no sobre el total de l'àrea delimitada, ja que aquesta inclou terrenys que ja són públic en l'actualitat. En la fitxa es determina l'edificabilitat màxima del sector.

b. El nombre d'habitatges cal avaluar-lo sobre una edificabilitat sobre el sòl privat en la que cal considerar un tamany promig d'habitatge de 90m² construïts per habitatge. D'acord amb aquesta mitjana s'estableix el nombre màxim d'habitatges corresponents a cada sector

c. Els sòls de cessió es detallen de forma orientativa en el plànol de la fitxa i es quantifiquen percentualment de forma numèrica en el quadre de dades de la mateixa fitxa. Altrament en la fitxa, s'estableix el percentatge mínim de sòl públic conjunt que s'haurà de qualificar amb el desenvolupament del corresponent Pla de Millora. Les quantificacions del sòl privat tenen caràcter de màxim i els sòls públics tindran caràcter de mínims.

d. Les condicions sobre la parcel·lació i la forma de l'edificació hauran de ser precisades en el document del Pla de Millora que es desenvolupi a tal efecte.

e. En aquells sectors que es destinen a nova implantació de sòl per habitatge, respecte el planejament que es revisa, es determina que el Pla de Millora haurà de destinar, com a mínim, el sòl corresponent al 25% del sostre residencial per la construcció d'habitatges de protecció pública en règim general i/o especial i el 10% del sostre residencial per la

construcció d'habitatges protegits en la modalitat de concertat. De les condicions anteriors se n'exceptuen aquells sectors concrets que per densitat o tipologia no es considerin idonis per la reserva d'aquest tipus de sostre i els que el POUM, dins dels marges establerts en la vigent legislació urbanística, considera que no són necessaris, per estar ja garantits el nombre suficient d'habitatges protegits en la resta de sectors

- Cessions.

A part de les cessions que es corresponen amb els sòls de naturalesa pública assenyalats anteriorment, aquests sectors hauran de cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyalava la Llei d'Urbanisme i que es correspon amb el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Els sistemes a cedir, tal i com assenyalava la Llei d'Urbanisme corresponen tant als sòls destinats a sistemes locals i com els sòls destinats a sistemes generals

- Condicions de gestió i execució.

En general els sectors de planejament inclosos en aquest apartat dels sectors de millora urbana de remodelació es preveu que siguin desenvolupats pel sistema de reparcel·lació i dintre d'aquest a aquelles modalitats que corresponguin a la iniciativa privada, podent donar-se les situacions previstes en el DL 1/2005 sobre compensació bàsica, la concertació o alternativament la concessió de la cooperació.

No obstant donades les condicions de complexitat així com la prioritat de l'interès públic de determinades actuacions es creu convenient determinar que en alguns casos la iniciativa haurà de ser necessàriament pública per tal de garantir la consecució dels objectius assenyalats.

- Règim transitori d'edificació i usos.

Respecte a la situació transitòria dels edificis i els usos inclosos en el sector de planejament, en la fitxa es determina en cada cas el règim transitori que li es d'aplicació respecte els usos i les edificacions incloses en l'àmbit de planejament

5. Les determinacions de l'ordenació dels Sectors enumerades anteriorment, es grafien en els plànols de la sèrie 5 i 6 -Ordenació detallada del sòl urbà-, a escala 1/1.000 i 1/2.000 i en els plànols de la sèrie 4- Qualificació i gestió del sòl- a escala 1/3.000. Les determinacions establertes podran ser ajustades i precisades en el desenvolupament del corresponent sector de planejament, de tal manera que les qualificacions que s'acompanyen cal que siguin llegides com indicatives o preferents (per aquesta raó es grafien entre parèntesi), i que el planejament derivat haurà de desenvolupar posteriorment.

6. La formulació i tramitació d'aquests Plans de Millora Urbana s'ajustarà a les determinacions del Capítol II.- "Formulació i tramitació de figures de planejament", del Títol Tercer del DL 1/2005.

7. Els àmbits de Plans de Millora Urbana poden ser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes a l'article 91 del DL 1/2005.

SECCIÓ TERCERA. EXECUCIÓ DEL PLA EN SÒL URBÀ

article 67. Execució del Pla en sòl urbà

1. En sòl urbà, l'execució del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i dels Plans de Millora Urbana que el desenvolupin, es pot realitzar per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació urbanística complets, que permetin almenys, la distribució justa entre els propietaris dels beneficis i les càrregues derivades de l'ordenació (concepte de gestió urbanística integrada segons el DL 1/2005). Altrament, en

els supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística, se'n pot fer l'execució de manera puntual o aïllada (concepte de gestió urbanística aïllada segons la LU).

2. La delimitació dels polígons d'actuació previstos en aquest Pla, siguin continus o discontinus, s'efectua atenent als següents requisits:

- què per les seves dimensions i per les característiques de l'ordenació siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl previstes pel planejament.
- què quan pertanyin a un mateix sector, estiguin equilibrats en càrregues i beneficis i facin possible la seva distribució equitativa.
- què tinguin entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

3. La delimitació de polígons s'efectua directament per aquest POUM, o bé a través de les figures de planejament derivat que aquest Pla preveu, -be d'ofici o a petició dels particulars interessats- per l'Administració actuant, mitjançant la tramitació prevista als articles 112 i 113 del DL 1/2005.

4. En els polígons d'Actuació delimitats en el POUM es precisen les determinacions concretes dels sòls que els integren, així com els terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús. El sistema d'actuació preferent per aquests polígons d'actuació és el de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats, sens perjudici de la procedència de l'aplicació del sistema d'expropiació quan es produeixi el supòsit previst a l'article 116.4 del DL 1/2005, o bé quan aquest Pla expressament ho determini.

5. L'obertura i ampliació de vials sobre solars o edificis en sòl urbà comportarà la cessió obligatòria i gratuïta del sòl prèvia a l'atorgament de la llicència, sense necessitat de la delimitació d'un polígon d'actuació, quan aquesta cessió sigui compensada bé pel fet d'originar nous solars, o bé per les condicions diferencials d'edificació previstes pel Pla.

En tots els altres supòsits, o en les reserves per altres fins que els assenyalats anteriorment, l'adquisició es farà mitjançant l'expropiació.

El cost d'aquestes expropiacions, així com el de les obres d'urbanització, podrà ser repercutit als propietaris que resultin especialment beneficiats per a l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, havent estat delimitada prèviament l'àrea urbana beneficiària de la millora.

article 68. Polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat

1. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal delimita diversos polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat, i precisa el seu àmbit, determinacions concretes dels sòls que les integren, així com dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús.

2. Aquests polígons d'actuació vénen grafats en els plànols de la sèrie 4 –Qualificació i gestió del sòl- a escala 1/3.000 i, més detalladament, en els plànols de les sèries 5 i 6 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000 i 2.000.

3. Cadascun dels polígons d'actuació definits per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vénen regulats en els articles següents, on es defineixen les següents característiques:

- a. Àmbit: es descriu la superfície i els límits que abasta el polígon d'actuació.
- b. Objectius: s'estableix la finalitat que es pretén en cada actuació.
- c. Condicions d'ordenació, edificació i ús: s'estableix i es determinen les reserves de sòl públic així com el seu destí, i es defineix la zonificació del sòl d'aprofitament privat, l'edificabilitat màxima de cada polígon d'actuació i els usos compatibles. Els percentatges de sòls públics que es detallen a les fitxes normatives, corresponen a la transcripció del dibuix que apareix en els plànols

- d'ordenació, i inclou tant els sòls ja públics actuals com els sòls de titularitat privada que estan pendent de cessió.
- d. El nombre d'habitatges cal avaluar-lo sobre una edificabilitat sobre el sòl privat en la que cal considerar un tamany promig d'habitatge de 65m² construïts. D'acord amb aquesta mitjana s'estableix el nombre màxim d'habitatges corresponents a cada polígon, no inclòs en els creixements extensius.
- e. Condicions de gestió i execució: s'estableix en cada cas el sistema d'actuació que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determina d'acord amb els previstos per la legislació urbanística vigent i definint preferentment el de compensació o cooperació per sobre del d'expropiació.
- f. Règim transitori d'edificació i usos: s'estableix el règim transitori aplicable a les edificacions i usos.
4. Per la naturalesa i contingut dels diferents polígons d'actuació delimitats es poden establir dues categories: els que corresponen a petites ordenacions, amb delimitació de cessions, càrregues i repartiment de beneficis en el sentit més tradicional de les figures de gestió; i aquells altres polígons que tenen per finalitat regular i ordenar una gran part dels creixements extensius del Pla.
5. Pel que fa a la regulació i execució dels polígons d'actuació que el POUM delimita específicament pels creixements extensius s'estarà al que es regula en la disposició complementària única d'aquest Pla Municipal.
6. La relació dels diferents polígons d'actuació s'adjunta en l'annex 1 d'aquest POUM en el que es detallen en forma de fitxa els diferents Polígons d'Actuació delimitats en Pla.

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

article 69. Definició i tipus

1. El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal considera necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 del DL 1/2005 i a la Memòria d'aquest Pla. El sòl classificat com a urbanitzable a Tortosa és quantitativament proporcionat a les previsions de creixement del municipi, evita la dispersió sobre el territori i afavoreix les continuïtats amb les xarxes viàries i de serveis i permet el desplegament de programes de sòl i d'habitatge.
2. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal classifica dues categories de sòl urbanitzable, que es correspon amb el sòl urbanitzable delimitat, constituït per aquells sectors delimitats específicament, que són susceptibles de transformació urbanística mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent pla parcial urbanístic, i mitjançant el seu desenvolupament a través dels corresponents instruments de gestió; i el sòl urbanitzable no delimitat en el que el Pla fa una reserva per possible ampliacions i creixement posteriors sempre i quan es donin les circumstàncies establertes en la Llei d'Urbanisme i aquest POUM.
3. D'acord amb la delimitació de les zones inundables de l'INUNCAT i als efectes de l'article 11.2 del text refós de la Ley de Aguas, per tal de reduir la perillositat per a bens i persones s'haurà de redactar un pla d'emergència per a inundacions que estableixi

article 70. Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal delimita el sòl urbanitzable en el plànol 1 -Classificació del sòl- a escala 1/25.000.
2. Les determinacions d'aquests tipus de sòl es fa al plànol 4 -Qualificació i gestió del sòl- a escala 1/3.000, mitjançant la delimitació de sectors.
3. Per a cada sector el Pla descriu els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

article 71. Drets i deures dels propietaris del sòl urbanitzable delimitat

1. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els següents deures:
 - a.- distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament.
 - b.- cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes locals al servei del sector de pla parcial en el qual llurs terrenys resultin inclosos.
 - c.- cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament del sòl necessari per a l'execució dels sistemes generals que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal inclogui al sector de pla parcial corresponent.
 - d.- costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua i de subministrament d'energia

elèctrica, amb càrrec a les empreses subministradores, en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.

e.- edificar els solars en els terminis establerts pel planejament.

f.- conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament aquest Pla o el Programa d'Actuació Urbanística, si existeix,, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la influència de la urbanització.

g. Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins del sector, el sòl necessari on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. Aquesta cessió de sòl pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector si es preten millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dona lloc a una parcel·la única i indivisible. En aquest darrer cas, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

i. Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació, i les obres per a l'ampliació o reforç d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la pròpia actuació, d'acord amb les previsions d'aquest Pla al respecte incloent-hi, d'acord amb la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada.

3. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 90% de l'aprofitament del sector o polígon d'actuació, referit a llurs finques.

4. L'Administració actuant participa en les càrregues d'urbanització que pertocin al sòl amb aprofitament que rebí en compliment dels deures de cessió dels propietaris, llevat del supòsit que aquest sòl sigui expressament reservat, i així consti degudament al Registre de la Propietat, per atendre necessitats d'habitatge, mitjançant promoció pública d'habitatges en règim de lloguer o de cessió temporal d'ús i que, en aquest cas, es mantingui la titularitat dominical del sòl per l'Administració al llarg d'un termini mínim de trenta anys.

A aquests efectes, s'admeten també les fórmules jurídiques que comporten la dissociació del domini. La reserva de sòl per atendre les necessitats d'habitatge descrites anteriorment, es realitzarà en el Programa d'Actuació Municipal, en el que s'establirà el marc de referència respecte la política d'habitatge dels propers anys.

En el supòsit de reserva parcial, la participació de l'Ajuntament de Tortosa en les càrregues d'urbanització serà proporcional al percentatge de sòl no reservat.

article 72. Determinació de l'aprofitament mitjà

1. D'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent sobre la determinació de l'aprofitament mitjà, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix en la regulació concreta de cada sector del sòl urbanitzable l'aprofitament mitjà que li correspon.

2. L'aprofitament mitjà de cada sector s'establirà en el corresponent projecte de reparcel·lació, ja que és en aquest document i en el seu temps concret en el que correspon establir les regles de ponderació de l'aprofitament urbanístic, en funció del que s'estableix a l'article 37 del DL 1/2005.

3. Correspondrà a l'Administració actuant el 10% de l'aprofitament mitjà. El pla parcial determinarà aquest aprofitament mitjà d'acord amb la legislació vigent.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

article 73. Definició

Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal classifica com a sòl urbanitzable delimitat aquells sòls que han d'ésser objecte d'urbanització amb subjecció a la redacció i aprovació dels plans parcials corresponents.

article 74. Determinacions i contingut dels plans parcials urbanístics

1. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució. Així mateix, i si és el cas, haurà de preveure la delimitació de polígons o subsectors, sempre que compleixin les condicions establertes en l'article 91 del DL 1/2005 i la determinació del sistema d'actuació i la modalitat aplicable a cadascun, així com fixar l'ordre de prioritat d'execució entre ells.
2. En ocasió de la tramitació dels plans parcials i als efectes de possibilitar la seva valoració i l'ulterior costejament pels propietaris afectats, l'Ajuntament concretarà les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat i enjardinament, els paviments de les voreres, els tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals establertes al respecte.
3. Quan els plans parcials siguin d'iniciativa privada, hauran de preveure a més de les determinacions establertes als articles 65 i 66 del DL 1/2005, els compliment dels requisits i la documentació previstos a l'article 97 del DL 1/2005.
4. Els plans parcials poden precisar les característiques i traçat de les obres bàsiques d'urbanització a les que fa referència l'apartat 2 de l'article 70 del DL 1/2005. En aquest cas, s'ajustaran al contingut d'aquestes Normes i es definiran amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada polígon d'actuació urbanística i han d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització els concretin. Opcionalment, les obres d'urbanització bàsica es poden concretar en un document separat, mitjançant un projecte d'urbanització.
5. L'aprovació definitiva dels Plans parcials que desenvolupin els sòl urbanitzable restarà condicionada a la signatura d'un conveni entre l'Ajuntament de Tortosa, l'Agència Catalana de l'Aigua i els propietaris afectats, segons model de l'annex 7 del PSARU, sobre les condicions d'ampliació de l'EDAR.

article 75. Regulació general dels Plans Parciais Urbanístics

En el sòl urbanitzable programat, aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal conté les determinacions següents:

1. L'àmbit de cadascun dels sectors a desenvolupar mitjançant pla parcial, amb la superfície corresponent expressada en m² segons la delimitació que es grafia en els plànols de la sèrie 4 –Qualificació i gestió del sòl-, a escala 1/3.000.
2. Els objectius generals del desenvolupament de cada sector.
3. Les condicions d'ordenació, edificació i ús de cada sector amb les següents especificacions:

- a. El coeficient d'edificabilitat bruta expressat en m²sostre/m²sòl. El coeficient d'edificabilitat bruta s'aplica només sobre els sòls privats (que identificarem com a sòl computable) i no sobre el total de l'àrea delimitada, ja que aquesta inclou terrenys que ja són públics en l'actualitat.
 - b. La densitat màxima d'habitatges bruta, expressada en hab/Ha, en els sectors residencials. La densitat màxima s'aplica sobre el sòl computable i no sobre el total de l'àrea delimitada, ja que aquesta inclou terrenys que ja són públics en l'actualitat. La densitat màxima s'obté a partir del sostre màxim i un tamany mig d'habitatge previst en el present POUM.
 - c. Els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat. Els percentatges mínims de cessió cal que s'entenguin calculats sobre el sòl computable i s'afegiran als sòls públics ja existents en els sectors.
 - d. Les determinacions fonamentals de l'ordenació, quant a localització de zones i sistemes es refereix.
 - e. La localització i el traçat preferent dels sistemes locals adscrits al sector i de les diferents zones delimitats en els plànols de la sèrie 4 - Qualificació i gestió del sòl-, a escala 1/3.000, i grafiats entre parèntesi (N) amb valor indicatiu i que es concretaran en els plans parcials corresponents.
 - f. La relació de "zones preferents a detallar" per ordenar el sòl d'aprofitament privat amb les seves condicions de parcel·lació, edificació i ús, grafiats també entre parèntesi (N).
4. Les condicions de gestió, on es determina els polígons d'execució, el sistema d'actuació preferent i les càrregues d'urbanització que li corresponen de cada sector.

article 76. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable delimitat

1. En el sòl urbanitzable delimitat el Pla es desenvolupa necessàriament mitjançant plans parcials, l'executivitat dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.
2. Els diferents sectors, així com els usos principals dels mateixos, que aquest Pla d'Ordenació urbanística Municipal delimita en el sòl urbanitzable són els següents:
 - Sector Horta del Temple residencial
 - Sector Temple Sud residencial
 - Sector Camí del Mig residencial
 - Sector Horta de Pimpí residencial-terciari
 - Sector Horta de Sant Vicent residencial-terciari-comercial-activitat
 - Sector La Farinera residencial
 - Sector Camí de Roquetes residencial
 - Sector Horta del Parc Nou residencial
 - Sector Portal de Ciutat-Sud terciari-industrial
 - Sector Jesús Nord residencial
 - Sector Pla de Jesús residencial
 - Sector Camí de les Casilles Nord industrial
 - Sector Camí de les Casilles Centre terciari-industrial
 - Sector Camí de les Casilles Sud terciari-industrial

-Sector Lligallo del Gallino industrial

3. Els objectius, superfícies i condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió previstos en aquest POUM per aquests sectors, a desenvolupar mitjançant el planejament derivat corresponent, s'especifiquen en les fitxes normatives d'aquest POUM.

4. Els plans parcials podran completar les previsions establertes en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal però no modificar-les.

5. Els plans parcials tenen per objecte, en sòl classificat com a urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i hauran de:

contenir totes les determinacions adients per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.

qualificaran el sòl i regularan els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, d'acord amb les determinacions bàsiques establertes en aquest Pla per a cada sector.

assenyalaran les alineacions i les rasants de la vialitat.

definiran els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.

establiran les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ser modificats pel programa d'actuació urbanística municipal.

precisaran les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què es refereix l'article 58.3.b) del DL 1/2005 i n'avaluaran el cost.

determinaran detalladament l'increment de demanda d'abastament d'aigua que generarà el seu desenvolupament i aportaran certificat emès per l'organisme competent conforme aquest disposa de capacitat suficient per poder abastar aquesta demanda.

podran precisar les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què es refereix l'article 70 del DL 1/2005, i avaluar-ne el cost.

podran dividir, si s'escau, l'execució en etapes i polígons, amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata.

podran establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció superior dels projectes d'urbanització.

Es podrà preveure una ordenació amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives -especificant gràficament dites alternatives o concretant els paràmetres que admeten variació, sense alterar l'aprofitament.

6. Les reserves mínimes de sòl de cada sector i per cada sistema així com el destí preferencial dels equipaments, si s'escau, es realitza en els corresponents articles d'aquestes normes. Aquestes reserves de sòl compleixen amb les determinacions establertes en DL 1/2005:

En els sectors residencials, tant si aquest és el principal, com si és mixt amb altres usos:

- per a zones verdes i espais lliures públics, un mínim de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit.

- per equipaments de titularitat pública la reserva serà, també d'un mínim de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre, amb un mínim del 5% de la superfície total de l'àmbit, a més del sòl destinat a d'infraestructures, si s'escau.

En els sectors íntegrament destinats a usos diferents dels residencials:

- un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit per a zona verda i
- un mínim del 5% de la superfície per equipaments i per a àrees de protecció de sistemes amb finalitats de separació d'usos, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

7. En els articles corresponents de cada sector del sòl urbanitzable, s'estableixen els percentatges mínims de cessió de cada sistema destinat a espais lliures i equipaments que hauran de ser respectats en qualsevol cas en el desenvolupament del Pla Parcial Urbanístic. Altrament es determina la reserva de sòl públic mínim que s'haurà de concretar en el desenvolupament del Pla.

8. D'acord amb el que estableix l'article 64 del DL 1/2005, la totalitat del sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics locals en cada sector de planejament parcial, podrà ser aplicada a una o més d'una de les destinacions possibles, mantenint però que:

- La superfície mínima de sòl destinada a cada sistema urbanístic d'equipaments i espais lliures respectarà els percentatges mínims assenyalats en la fitxa normativa, excepte que es justifiqui de forma raonada la innecessarietat d'algun dels dos destins, i per analogia el destí a una única finalitat de les reserves de sòls públics d'espais lliures i d'equipaments.
- El sumatori de les superfícies de sòl destinades conjuntament a equipaments i espais lliures en el Pla Parcial, no serà inferior a la mateixa suma que resulta de l'aplicació dels estàndards assenyalats en l'apartat 6 d'aquest article.

article 77. Execució del Pla en sòl urbanitzable delimitat

1. En el sòl urbanitzable delimitat, l'execució del sector amb planejament parcial, es realitzarà per polígons complets. El nombre dels polígons, així com l'àmbit territorial de cadascun, el determinarà el pla parcial corresponent. Així mateix, l'àmbit territorial del pla parcial urbanístic podrà ser coincident amb el del polígon. Conseqüentment, les determinacions contemplades en els articles següents, pel que fa a la divisió poligonal dins de l'àmbit de cada sector de sòl urbanitzable delimitat, són indicatives.

2. Els plans parcials hauran de determinar també el sistema d'actuació per a cadascun dels polígons que serà preferentment el de reparcel·lació i dintre d'aquest sistema alguna de les modalitats d'iniciativa privada ja sigui la compensació o la concertació.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

article 78. Definició

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal classifica com a sòl urbanitzable no delimitat aquells sòls que han d'ésser objecte de reserva per possibles ampliacions de l'actual sòl delimitat i que en funció de l'evolució temporal futura puguin tenir un desenvolupament més accelerat del previst en aquest Pla Municipal.

2. Els sòls que s'inclouen en aquesta categoria responen a situacions i objectius diferents podent-se agrupar en tres grans grups:

- El sòls situats a l'entrada de la ciutat en la part esquerra i reservats a aquesta categoria de sòl per la seva especial implicació tant pel que fa a la definició de la principal avinguda de la ciutat com per la seva relació amb el territori de la part posterior de l'horta que s'estén fins al riu. Aquest sòl s'identifica amb el nom de Porta de Tortosa.

- El sòl situats en el Raval de la Llet, que són sòls de reompliment de la trama ja classificada de sòl urbà o urbanitzable, i que en el temps es poden desenvolupar de manera més accelerada que la prevista en el present Pla Municipal. Aquest sòl s'identifica amb el nom de Raval de la Llet.
- Els sòl situats propers al polígon Catalunya sud, i que en forma de dues peces de tamany diferent poden ser reserves de sòl per a futures ampliacions del mateix polígon industrial: Per la mateixa dimensió del polígon Catalunya sud es creu que el sòl classificat de urbanitzable no delimitat, amb un desenvolupament normal, pot ser suficient per l'espai de temps de vigència del present Pla. Aquest sòl s'identifica amb el nom de Catalunya Sud.

article 79. Determinacions i contingut dels sòls destinats a sòl urbanitzable no delimitat

1. D'acord amb el DL 1/2005l sobre aquest sòls destinats a urbanitzable no delimitat s'estableixen les següents determinacions:

- Sòl urbanitzable no delimitat Porta de Tortosa:

- Superfície total: 304.807 m².

- Pel desenvolupament d'aquest sòls serà necessària la proposta d'una ordenació general i conjunta de tot l'àmbit amb la localització indicativa dels espais lliures i els equipaments en els termes assenyalats en aquest Pla, que es podrà desenvolupar en plans parcials de menor dimensió, sempre i quan com a mínim comprenguin un terç de la superfície total i es delimiten l'altre o els altres sectors que es puguin desenvolupar posteriorment en els plans parcials. La tramitació d'aquesta documentació s'inclourà en els plans parcial de delimitació que s'hauran de tramitar a tal efecte.

Els plans parcials de delimitació que es tramitin, contindran com a mínim la mateixa documentació i el mateix nivell de determinacions que en forma de fitxa s'ha elaborat per la resta de sectors del sòl urbanitzable delimitat en aquest POUM.

- Coeficient d'edificabilitat brut residencial : 0,45 m²sostre/m²sòl

- Coeficient d'edificabilitat brut altres usos terciari industrial: 0,35m²sostre/m²sòl

- Coeficient d'edificabilitat brut total: 0,80 m²sostre/m²sòl

- Densitat màxima del sector: 45 habitatges/Ha. Pel que fa a la reserva d'habitatges protegits en el moment d'establir els plans parcials de delimitació es fixarà el percentatge mínim de sostre destinat a habitatge protegit en funció de les necessitats i de la dificultat d'accès a l'habitatge per part del conjunt de la població de Tortosa. En qualsevol cas no serà inferior als mínims establerts en el present POUM de forma general pel conjunt dels plans 25% d'habitatge protegit en regim general i/o especial i 10% d'habitatge concertat.

- La dimensió mínima d'un sector, que s'estableix pel desenvolupament posterior en sectors independents, a delimitar en el pla parcial de delimitació és de 8hes, per tal de garantir una funcionalitat i fraccionament lògic d'aquests terrenys

El desenvolupament del sector analitzarà la potencial contaminació del sòl de l'activitat de tractament de residus de fusta existent.

Els sectors que es desenvolupin garantiran les connexions amb la xarxa viària general de la ciutat, en especial al vial d'entrada a la mateixa i les connexions per la part posterior dels sectors que es delimiten.

- Pel desenvolupament del sector serà necessari que prèviament s'hagi iniciat el desenvolupament de dos dels sectors de Portal de ciutat

- Els percentatges mínims de cessió obligatòria i gratuïta per als sistemes d'espais lliures i equipaments seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Espais lliures	20%
	Equipaments	10%

Sòl urbanitzable no delimitat Raval de la Llet

-Superfície total: 51.126 m2.

- Pel desenvolupament d'aquest sòl serà necessària la proposta d'una ordenació general i conjunta de tot l'àmbit amb la localització indicativa dels espais lliures i els equipaments en els termes assenyalats en aquest Pla, que es podrà desenvolupar en dos plans parcials de menor dimensió. La tramitació d'aquesta documentació s'inclourà en els plans parcials de delimitació que s'hauran de tramitar a tal efecte.

- Els plans parcials de delimitació que es tramitin, contindran com a mínim la mateixa documentació i el mateix nivell de determinacions que en forma de fitxa s'ha elaborat per la resta de sectors del sòl urbanitzable delimitat en aquest POUM.

- Coeficients d'edificabilitat bruta:

- Coeficient d'edificabilitat brut residencial : 0,60 m²sostre/m²sòl

- Densitat màxima del sector: 60 habitatges/Ha. Pel que fa a la reserva d'habitatges protegits en el moment d'establir els plans parcials de delimitació es fixarà el percentatge mínim de sostre destinat a habitatge protegit en funció de les necessitats i de la dificultat d'accès a l'habitatge per part del conjunt de la població de Tortosa. En qualsevol cas no serà inferior als mínims establerts en el present POUM de forma general pel conjunt dels plans 25% d'habitatge protegit en regim general i/o especial i 10% d'habitatge concertat

- La dimensió mínima d'un sector, que s'estableix pel desenvolupament posterior en sectors independents, a delimitar en el pla parcial de delimitació és de 2Ha, per tal de garantir una funcionalitat i fraccionament lògic d'aquests terrenys

Els sectors que es desenvolupin garantiran les connexions amb la xarxa viària general de la ciutat.

- Pel desenvolupament del sector serà necessari que prèviament s'hagi iniciat el desenvolupament del polígon d'actuació del mateix barri, el PA-LET1921/Oe

- Els percentatges mínims de cessió obligatòria i gratuïta per als sistemes d'espais lliures i equipaments seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Espais lliures	20%
	Equipaments	10%

- Sòl urbanitzable no delimitat Perepons

-Superfície total: 122.066 m2.

- Pel desenvolupament d'aquest sòl serà necessària la proposta d'una ordenació general i conjunta de tot l'àmbit amb la localització indicativa dels espais lliures i els equipaments en els termes assenyalats en aquest Pla. La tramitació d'aquesta documentació s'inclourà en el pla parcial de delimitació que s'haurà de tramitar a tal efecte.

Els pla parcial de delimitació que es tramiti, contindrà com a mínim la mateixa documentació i el mateix nivell de determinacions que en forma de fitxa s'ha elaborat per la resta de sectors del sòl urbanitzable delimitat en aquest POUM.

- Coeficients d'edificabilitat bruta:
- Coeficient d'edificabilitat brut residencial : 0,10 m²sostre/m²sòl
- El nombre màxim d'habitatges del sector serà de 30 habitatges.
- El sector s'executarà mitjançant un únic polígon d'execució.
- Els sector que es desenvolupi garantirà les connexions amb la xarxa viària general de la ciutat.
 - Els percentatges mínims de cessió obligatòria i gratuïta per als sistemes d'espais lliures i equipaments seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Espais lliures	70%
---------------------	----------------	-----

- D'acord amb l'escrit presentat a l'Ajuntament per part de la propietat, s'estableix un 30% de cessió de l'aprofitament urbanístic del sector.

- Sòl urbanitzable no delimitat Catalunya Sud II i Catalunya Sud III

-Superfície total:

Catalunya Sud II: 1.346.750 m².

Catalunya Sud III: 107.687 m².

- Pel desenvolupament d'aquest sòls serà necessària la proposta d'una ordenació general i conjunta de tot l'àmbit amb la localització indicativa dels espais lliures i els equipaments en els termes assenyalats en aquest Pla, que es podrà desenvolupar en dos plans parcials de menor dimensió per cadascun dels àmbits delimitats. La tramitació d'aquesta documentació s'inclourà en els plans parcials de delimitació que s'hauran de tramitar a tal efecte.

L'àmbit del SUBnd Catalunya Sud III inclou diferents bases superficials, pel que el Pla parcial que desenvolupi aquest sector haurà de presentar, en el seu cas, un pla de restauració previ a qualsevol actuació per tal de donar-los un tractament adequat.

- Els plans parcials de delimitació que es tramitin, contindran com a mínim la mateixa documentació i el mateix nivell de determinacions que en forma de fitxa s'ha elaborat per la resta de sectors del sòl urbanitzable delimitat en aquest POUM.

- Coeficients d'edificabilitat bruta:

- Coeficient d'edificabilitat brut d'activitat i industrial : 0,70 m²sostre/m²sòl

- La dimensió mínima d'un sector, que s'estableix pel desenvolupament posterior en sectors independents, a delimitar en el pla parcial de delimitació és de 20hes, per tal de garantir una funcionalitat i fraccionament lògic d'aquests terrenys. En el cas del Catalunya Sud III tan sòls s'admetrà un únic sector de planejament.

- Els sectors que es desenvolupin garantiran les connexions amb la xarxa viària general de la ciutat.

- Els percentatges mínims de cessió obligatòria i gratuïta per als sistemes d'espais lliures i equipaments seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Espais lliures	20%
	Equipaments	10%

2. Pel desenvolupament i tramitació dels plans parcials de delimitació serà necessari justificar que el seu desenvolupament no comportarà distorsions en el conjunt de la ciutat, ni desequilibris respecte un creixement i un model definit en aquest Pla que té com principal objectiu l'equilibri del posicionament del casc antic i centre històric de la ciutat, a la vegada que persegueix l'equilibri entre el creixement a les dues ribes del riu, entre el teixit històric de la ciutat de Tortosa i els barris de Jesús i Ferreries. En el cas del sector industrial del Catalunya Sud, no es podrà tramitar la delimitació de nous sectors fins que no estigui ocupat un mínim d'un 50% del pla parcial delimitat en aquest pla

TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

article 80. Qualificació del sòl

1. La qualificació urbanística del sòl en zones i sistemes té per objectiu assignar a cada part del territori usos i, en el seu cas, intensitats i/o condicions d'edificació tot desenvolupant els drets i deures genèrics establerts pel Pla, mitjançant la classificació del sòl.
2. S'entén per sistemes generals el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre sí, configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans.
3. Les zones corresponen a les àrees de sòl el destí de les quals les fa susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona es determina amb la definició de condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'especifiquen per a cadascuna de les mateixes i que es recull als articles corresponents d'aquestes Normes. En el cas de zones en sòl no urbanitzable, la seva naturalesa ve també determinada en funció de la classe de sòl on es situen.

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ GENERAL DELS SISTEMES

article 81. Definició i regulació general

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'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures en general.
2. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

article 82. Tipus de sistemes: sistemes i sistemes indicatius

1. Els sistemes generals són els elements d'ordenació urbana que configuren l'estructura general i orgànica del territori.
2. Són sistemes locals o complementaris aquells que completen, a nivell de sector, l'estructura definida pels sistemes generals. La regulació dels sistemes locals es contempla en aquestes Normes urbanístiques, però la seva concreció es farà en el desenvolupament de cada sector.
3. La distinció entre sistemes generals i sistemes locals fa referència al seu ordre i jerarquia en relació a l'ordenació urbanística, però no afecta al seu règim jurídic que és el mateix en ambdós casos.
4. En els diferents sectors de desenvolupament delimitats en el sòl urbà i sòl urbanitzable, s'identifiquen amb la corresponent clau alfanumèrica entre parèntesi (N) aquells sistemes que tenen caràcter indicatiu. Les determinacions corresponents a la posició, tamany i destí d'aquests sistemes s'estableixen en els articles corresponents a cada sector de desenvolupament i en els plànols d'ordenació d'aquest POUM. La modificació d'aquestes determinacions precisarà la justificació expressa sobre l'adopció d'un model diferent a l'establert en aquest Pla.

article 83. Identificació dels sistemes

1. Els sistemes previstos per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i les claus identificatives dels mateixos són els següents:

SISTEMA DE COMUNICACIONS

- Sistema viari, clau C
- Sistema ferroviari, clau F
- Sistema Aeroportuari, clau A

SISTEMA D'ESP AIS LLIURES

- Sistema de parcs i jardins urbans, clau V
- Sistema marítim, clau M
- Sistema hidrològic clau H

SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS I DE SERVEIS TÈCNICS

Sistema d'equipaments públics,clau E_(A)

Sistema de serveis tècnics,clau S

article 84. 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 tot i que podran ser de titularitat privada en els següents casos:
 - quan ho determini aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o planejament diferit que el desenvolupi.
 - quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del Pla i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions assenyalades per aquest Pla.
3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, d'acord amb el que preveu l'article següent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla.

article 85. Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla sobre els sistemes es podrà fer mitjançant plans parcials, quan aquests estiguin relacionats amb sectors de sòl urbanitzable o per mitjà d'un pla especial en qualsevol classificació del sòl.
2. La regulació més detallada dels sistemes es podrà fer mitjançant plans especials, sia temàtics, sia per àmbits territorials concrets.

article 86. Gestió i execució dels sistemes

1. Per la gestió i execució dels sistemes, així com per la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn, d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes Normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.
2. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest POUM seran adquirits per l'Administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, o per expropiació forçosa.
3. El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució dels sistemes podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats del sector de planejament o polígon d'actuació, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris que resultin especialment beneficiats de la millora.
4. En els sòls qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris i serveis tècnics, un cop siguin de titularitat pública, podran atorgar-se concessions administratives o altre procediment anàleg per a la construcció i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establerts, i d'acord amb les determinacions definides en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
5. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, les instal·lacions, les

edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest POUM en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en qualsevol cas, i sense perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

article 87. Valor urbanístic dels sistemes

1. El valor urbanístic dels sistemes es determinarà d'acord amb els criteris fixats a la legislació urbanística catalana i de conformitat amb el que estableix la LSV.
2. El valor urbanístic que correspondrà als sistemes generals adscrits a un sector de planejament parcial serà l'aprofitament mitjà del sector acumulat a les zones edificables.

article 88. Protecció dels sistemes

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal delimita els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent legislació sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.
2. Entre els diferents espais de protecció de sistemes, aquest POUM contempla els següents:
 - a. Protecció del sistema viari: S'estarà al que disposa aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i la legislació sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, és a dir, la Llei 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres de l'Estat i el seu Reglament, i la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres de Catalunya, pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació. Així mateix caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal.
 - b. Protecció del sistema hidrològic (fonts i cursos d'aigua): S'estarà al que disposa aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, al text refós de la llei d'aigües RDL 1/2001 i al Decret legislatiu DL 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya, i la legislació concordant en la matèria, a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.
 - c. Protecció dels equipaments: S'estarà al que estableix aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal a cada cas, i concretament i pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent, en concret el que s'assenyala en els Decrets 42/1981, de 16 de febrer, i 250/1987, de 7 de juliol.
 - d. Protecció de les infraestructures tècniques: S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta el que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuen el territori no urbanitzat (canalitzacions de gas, portada d'aigües, etc.) s'estableix una franja de protecció de 2,00 metres a costat i costat de l'eix definit pel traçat soterrat de les mateixes.
 - e. Protecció del sistema marítim: S'està al que disposa aquest POUM, la Llei 22/1988 de 28 de juliol de Costes, el Reial Decret 1471/1989 de l'1 de desembre, pel qual s'aprova el reglament general pel desenvolupament i execució de la Llei de Costes, el Decret 55/1992 de 10 de febrer, pel qual s'atribueixen competències al Departament de Política Territorial i Obres Públiques a la zona de servitud de protecció de la Llei de Costes, i la legislació concordant en la matèria a més a més d'aquelles disposicions que l'administració competent en la matèria dicti o reguli per al seu desenvolupament.

3. La legislació sectorial a que es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior.
4. Els espais de protecció de sistemes podrà ser utilitzat per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.
5. No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció.

CAPÍTOL TERCER. SISTEMA DE COMUNICACIONS

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNS

article 89. Definició i tipus. Identificació

1. El sistema de comunicacions inclou aquells sistemes que conformen la xarxa de comunicacions del territori.
2. Els sòls destinats per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal a sistema de comunicacions s'inclouen en una de les següents categories:
 - Sistema viari
 - Sistema ferroviari
 - Sistema aeroportuari

article 90. Regulació

Aquest Pla estableix les determinacions generals del sistema de comunicacions corresponents a cadascuna de les categories definides a l'article anterior, sense perjudici de l'aplicació del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial que afecti a aquests sistemes.

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA VIARI

article 91. Definició i identificació

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat 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 del terme municipal.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau C.

article 92. Tipus de vies

Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix els tipus de vies següents:

1. La xarxa viària territorial, clau Ct. Són les vies que creuen el terme municipal. El projecte, conservació, finançament, ús i explotació de les carreteres observaran el que disposa la Llei 51/1974 de 19 de desembre sobre carreteres, i el seu Reglament, aprovat per Reial Decret 1073/1977 de 8 de febrer.
2. La xarxa viària local, clau C. Està conformada pels carrers que defineixen l'estructura urbana, per la seva posició, les activitats que localitzen i els sectors urbans que relacionen.
3. La xarxa viària rural, Clau Cr. Fa referència a la xarxa de camins que es troben en l'àmbit del sòl no urbanitzable.

4. Els complements de vialitat, clau Cv, que es correspon amb espais complementaris dels anteriors, podent significar diferents finalitats en funció de la categoria de sòl a la que complementen, ja sigui espais per vianants en les àrees dels carrers o espais de protecció i complementaris de la vialitat en el cas de les carreteres i vialitat territorial.

article 93. Titularitat

1. El sòl qualificat de sistema viari, tant general com local, serà generalment de titularitat pública, amb les excepcions que es citen a continuació.

2. Els camins rurals, clau Cr, que siguin de propietat privada abans de l'aprovació d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, podran mantenir el mateix règim de propietat. La modificació de la seva titularitat passant a pública es definirà mitjançant pla especial. No obstant això, en el cas que s'hagi d'expropiar un camí rural dels definits per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aquest actuarà com a instrument legitimador per a la seva expropiació.

article 94. Règim general

1. En l'obtenció, projectació, finançament, construcció, ús, explotació i conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent.

2. Les línies que delimiten la xarxa viària en sòl urbà i sòl urbanitzable en els plànols d'ordenació, indiquen la magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema viari.

3. Les condicions que regulen l'entorn de la xarxa viària es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

4. Els plans especials 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 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.

5. En el sòl urbanitzable els plans parcials urbanístics ajustaran la xarxa viària necessària pel seu desenvolupament d'acord amb les que són determinacions fonamentals del traçat dels plànols d'ordenació de les sèries a escala 1/3.000 i 1/1.000, respectivament. Els plans parcials urbanístics no podran disminuir, en cap cas, la superfície de la xarxa viària que disposa aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i concretament la que resulta de l'aplicació de les determinacions fonamentals per a cada sector de planejament i dels percentatges mínims de cessió que s'assignen per al sistema viari.

6. En sòl no urbanitzable s'estarà al que s'estableix al Capítol Tercer del Títol Sisè d'aquestes Normes, i concretament a l'article 181-, i al que determinin els plans especials que s'elaborin en desenvolupament d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

article 95. Condicions d'ús

1. La xarxa viària territorial, clau Ct

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 d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

2. La xarxa viària local, clau C.

a. Ús dominant: Comunicacions. Trànsit rodat, peatonal i aparcament en superfície.

b. Usos compatibles: Serveis tècnics vinculats al viari i aparcament en subsòl.

-Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

-Els aparcaments situats en el subsòl seran de titularitat pública i la seva explotació podrà ser pública o privada, mitjançant concessió administrativa.

c. L'Ajuntament podrà acordar l'ús preferent de vianants en determinades vies de la xarxa urbana, amb limitacions a l'ús de vehicles, tant de manera singular com a través de l'execució del planejament o redactant l'instrument de planejament o projectual necessari.

3. La xarxa viària rural, clau C_r

a. Ús dominant: Comunicacions. Trànsit rodat i peatonal.

b. Usos compatibles: Aparcament, espais lliures.

L'Administració competent decidirà sobre les condicions generals d'ús dels diferents camins. Tanmateix, es podrà establir la restricció de pas únicament als vehicles destinats a l'activitat agrícola. Els projectes d'urbanització i conservació dels camins hauran de respondre a aquestes necessitats d'ús assignades, fent compatibles els usos propis del sòl agrícola, ramader o forestal amb aquells usos orientats al lleure i el passeig.

L'amplada màxima dels camins rurals serà de 6,50 metres. Els camins rurals hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats segons el Catàleg de camins aprovat per l'Ajuntament el 7 d'octubre de 1996.

Això no obstant, els plans especials que es desenvolupin en el sòl no urbanitzable, determinaran i concretaran la jerarquia i les característiques específiques dels camins rurals en atenció a la seva funció.

4. La xarxa viària dels complements de vialitat, clau C_v

a. Ús dominant: comunicacions. Trànsit rodat i peatonal.

b. Usos compatibles: Aparcament, espais lliures.

-Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

article 96. Protecció i precisió del sistema viari

1. En el sòl urbanitzable i no urbanitzable els plànols d'ordenació reflecteixen la línia d'edificació respecte de la vialitat, d'acord amb el que s'estableix en la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres i la Llei 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres de l'Estat. La línia d'edificació es situarà, des de la línia exterior de l'esplanada de la via, a les distàncies següents:

a) 25 metres en les vies de la xarxa bàsica:

- la C-42 que uneix Tortosa i l'Aldea

la C-12, anomenada també eix de l'Ebre, que va des de Amposta fins a Lleida.
.-la C-12, que connecta Vinallop amb Amposta, coneguda com la carretera de La Carrova.

b) 18 metres a les vies de la xarxa comarcal:

- la T-301, que uneix Tortosa amb Bítim i Benifallet
- la T-331, que connecta amb Ulldecona i Vinallop
- la T-341, que connecta Tortosa amb Roquetes
- la T-342, que connecta Tortosa amb Els Reguers, per Roquetes.

c) 18 metres a la xarxa de carreteres que depèn de la Diputació

- la TV-3422, que uneix Reguers i Alfara de Carles

2. Es defineix com a "zona d'afecció" les franges de terreny al costat del vial i delimitades per parcel·les a 50 metres en carreteres estatals i a 30 metres en carreteres comarcals. Mentre no es redactin els corresponents plans parcials amb les determinacions que després s'especifiquen, qualsevol edificació o instal·lació inclosa en la "zona d'afecció" caldrà que estigui autoritzada per l'organisme de qui depengui el vial.

3. Els plans parcials urbanístics que es redactin desenvolupant aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal contindran avantprojecte del traçat dels vials a escala 1/1.000 amb determinació geomètrica de l'eix pel seu replantejament.

4 En funció de les necessitats urbanístiques, els plans parcials podran situar les línies d'edificació a una distància igual o superior a la prevista en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i en la legislació de carreteres.

5. Els plans parcials no podran disminuir en cap cas les superfícies de la xarxa viària local bàsica establertes per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. La seva funció serà la de precisar les determinacions incloses en els plànols d'ordenació del Pla i resoldre l'enllaç de les carreteres i de la xarxa viària local bàsica.

6. Les modificacions de la xarxa viària bàsica que no compleixin les condicions establertes en el paràgraf anterior, hauran de tramitar-se i justificar-se com a modificacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

7. Les determinacions gràfiques dels intercanvis i interseccions de vies a nivell distint no vinculen la forma concreta dels enllaços, les alineacions i rasants. Aquests documents podran variar justificadament la forma dels enllaços, però no reduir-se les reserves de sòl, la capacitat d'intercanvi i d'entrades i sortides de les vies ni els nivells de servei. En el supòsit en el que els projectes definitius precisin menys sòl que el previst, el sòl restant conservarà la qualificació com a reserva per a futures ampliacions.

article 97. Publicitat

La col·locació de rètols o d'altres mitjans de publicitat o propaganda, visibles des de qualsevol via pública, està subjecte a llicència municipal prèvia, havent-se d'observar els procediments especials establerts pel que fa a la publicitat confrontant amb les carreteres.

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA FERROVIARI

article 98. Definició i identificació

1. Sense perjudici de la competència estatal i autonòmica, aquest Pla conté la previsió que correspon al sistema ferroviari en el que s'inclou la línia de ferrocarril de RENFE de Tortosa a Barcelona, així com el seu entorn de protecció.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau F.

article 99. Titularitat

El sòl qualificat de sistema ferroviari serà de titularitat pública.

article 100. Règim general

1. L'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa ferroviària es regularà per allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent.
2. Les condicions que regulen l'entorn de les vies fèrries es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de les vies fèrries, com també per a les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

article 101. Condicions d'ús

1. Ús dominant: Comunicacions, ferroviari
2. Usos compatibles: només s'admet com a usos compatibles l'ús d'aparcament i aquells que un pla especial pugui establir com a usos vinculats directament amb la funció ferroviària.
3. Les obres i instal·lacions per a aquests usos queden subjectes a la normativa específica sobre la matèria.
4. Les construccions, instal·lacions, usos i edificacions i altres activitats necessitades d'obtenció de llicència que s'hagin d'efectuar als espais adscrits al sistema ferroviari i en la seva zona de protecció, estan sotmeses a llicència municipal, amb independència de la intervenció d'altres administracions públiques.

article 102. Protecció del sistema ferroviari

1. Les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixin dins el sistema ferroviari, estaran subjectes al règim de protecció establert a la legislació sectorial vigent en la que es delimita una zona de domini públic, i la zona de protecció, així com la línia límit d'edificació que s'estableix en la Llei 39/2003, de 17 de novembre de, Sector Ferroviario i el Real Decreto 2387/2004, de 30 de desembre, pel que s'aprova el Reglamento del Sector Ferroviario.
2. En caràcter general als esmentats document de la Llei i el reglament s'estableixen per la zona de domini públic 8 metres, per la zona de protecció, 70 metres i per la línia límit de l'edificació 50 metres, tots ells comptats de la que es defineix com aresta d'explanació. D'acord amb el contingut dels mateixos documents, s'estableixen normes especials per al sòl urbà consolidat, de forma que la distància de domini públic serà de 5 metres i la distància de protecció serà de 8 metres, podent ser reduïdes pel Ministerio de

Fomento, en determinades circumstàncies, però que en cap cas sigui inferior a 2 metres la distància de domi públic.

3. En la llei del sector ferroviari (article 16), i en el seu corresponent reglament (article 35) s'estableix que l'Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, podrà proposar a la Direcció General de Ferrocarrils, la determinació de una distància límit de l'edificació diferent a l'establerta en caràcter general, i a tal efecte es proposa en el present POUM, que donades les característiques de la línia del ferrocarril a la ciutat de Tortosa, la línia d'edificació es situï en la que s'assenyala en les condicions urbanístiques que regulen el sòl urbà consolidat i no consolidat, i en el sòl urbanitzable s'estableixi una distància de 25 metres. En el sòl no urbanitzable la línia límit d'edificació es situaria a 50 metres.

article 103. Tancat de les línies fèrries i passos a nivell

1. La transformació de sòl urbanitzable a sòl urbà requerirà el tancat de las línies o la previsió dels mitjans de seguretat oportuns que s'estimaran com a cost d'urbanització a càrrec de la mateixa entitat urbanitzadora.

2. La supressió dels passos a nivell es regularà per la legislació específica en la matèria i quan la supressió sigui per compte de l'Administració pública titular de la carretera o carrer i la major intensitat de circulació obeeixi a la urbanització d'un nou sector immediat a la via fèrria, el cost es repercutirà com a despesa d'urbanització als propietaris d'aquest sector.

SECCIÓ QUARTA. SISTEMA AEROPORTUARI

article 104. Definició i identificació

1. El sistema general aeroportuari, comprèn la reserva de sòl que el Pla determina, d'acord amb les determinacions del Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre, per la construcció d'un aeròdrom, les instal·lacions que es facin sobre aquests terrenys en execució de les determinacions del Pla i les corresponents zones de servitud aèria que tenen el seu origen en la implantació d'aquesta infraestructura

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau A.

3. D'acord amb el PTPTE, la reserva de sòl per a l'aeròdrom de les Terres de l'Ebre es localitza en uns terrenys situats a tocar de la carretera T-331 i que confronten amb el de Santa Bàrbara, en una posició gairebé equidistant entre aquest darrer nucli urbà i el de Vinallop. Aquesta situació permet, d'una banda, una proximitat màxima als sistemes urbans de Tortosa i Amposta-Sant Carles de la Ràpita alhora i al nucli de comunicacions del sistema l'Aldea-l'Ampolla-Camarles-Deltebre, que conformen l'àmbit en què es produeix la major concentració de població, i d'una altra banda, una accessibilitat també màxima als eixos viaris estructurants per permetre una comunicació fàcil i ràpida amb els sistemes urbans d'Alcanar-Ulldecona-la Sénia i l'Ametlla de Mar-el Perelló i els de Móra d'Ebre-Móra la Nova, Flix-Ascó i Gandesa.

4. El projecte detallat de l'aeròdrom, que s'haurà de tramitar mitjançant un pla especial, incorporarà la pista d'enlairament i aterratge i les zones de servitud aèria, la representació de les quals figura als plànols d'ordenació d'aquest POUM. Un cop construït, l'aeròdrom s'integrarà automàticament en el tercer nivell de la xarxa d'infraestructures aeronàutiques de Catalunya.

article 105. Titularitat

El sòl qualificat de sistema aeroportuari serà de titularitat pública.

article 106. Règim general

1. L'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació del sistema aeroportuari es regularà per allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent.
2. Les condicions que regulen l'entorn del sistema aeroportuari es regira pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i també per a les corresponents disposicions urbanístiques o especials.
3. En tant no es concreti la construcció de l'aeròdrom, sobre el sòl qualificat d'aquest sistema no s'admetran noves construccions, restringint-se les possibles actuacions a obres de reforma i rehabilitació de les edificacions existents. Sobre el conjunt del sòl qualificat, s'admetran en aquest temps, actuacions relacionades amb la potencial millora de les explotacions agrícoles, sempre i quan no vagin associades a la construcció de noves edificacions.

article 107. Condicions d'ús

1. Ús dominant: Comunicacions, aeroportuari
2. Usos compatibles: només s'admet com a usos compatibles l'ús d'aparcament i aquells que un pla especial pugui establir com a usos vinculats directament amb la funció ferroviària.
3. Les obres i instal·lacions per a aquests usos queden subjectes a la normativa específica sobre la matèria.
4. Les construccions, instal·lacions, usos i edificacions i altres activitats necessitades d'obtenció de llicència que s'hagin d'efectuar als espais adscrits al sistema aeroportuari i en la seva zona de protecció, estan sotmeses a llicència municipal, amb independència de la intervenció d'altres administracions públiques.

article 108. Característiques de la instal·lació

1. La pista d'enlairament i aterratge de l'aeròdrom de les Terres de l'Ebre, orientada aproximadament en direcció NNO-SSE per raó dels vents dominants, es preveu amb unes dimensions de 1.500 metres de longitud per 30 d'amplada.
2. Les instal·lacions complementàries a la pista d'enlairament i aterratge que es preveuen són les següents:
 - Una plataforma d'aparcament d'avions.
 - Les edificacions necessàries per allotjar una infraestructura mínima de gestió, vigilància, manteniment, telecomunicacions i control aeri.
3. L'extensió de la plataforma serà, com a mínim, de 2 hectàrees.

CAPÍTOL QUART. SISTEMA D'ESP AIS LLIURES

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNS

article 109. Definició i tipus

1. El Sistema d'espais lliures de Tortosa inclou aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa d'espais forestals, agrícoles i zones verdes urbanes interrelacionada a través de l'ordenació d'eixos cívics i carrers peatonals, itineraris paisatgístics i recorreguts peatonals. Així mateix inclou dins del sistema d'espais lliures, el sistema d'espais de protecció paisatgística i el sistema hidrològic en atenció a les característiques físiques i geomorfològiques.
2. El sistema d'espais lliures ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat i del seu entorn no urbanitzat.
3. Els sòls que aquest Pla destina a sistema d'espais lliures, s'inclouen en una de les categories següents:
 - Sistema de parcs i jardins urbans Clau V
 - Sistema hidrològic Clau H

article 110. Regulació

El present Pla estableix les determinacions generals del sistema d'espais lliures, sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a aquest sistema.

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS

article 111. 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 sòl 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 112. Titularitat

El sòl qualificat com a parc i jardí urbà serà de titularitat pública.

article 113. Règim general

En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels parcs i jardins urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, els fixats mitjançant el corresponent pla parcial o pla especial.

article 114. Condicions d'ús

1. Ús dominant: espais lliures, d'acord amb el que estableix l'article 265^o d'aquestes Normes
2. Usos compatibles:
 - a. Aquells usos i activitats de caràcter públic que no interfereixin amb les funcions de descans i esbarjo de la població, tals com educatiu, sòcio-cultural 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.
 - b. Podrà admetre's temporalment i provisionalment la instal·lació de fires, circs i atraccions sempre i quan no malmetin els espais enjardinats.

article 115. 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. L'ordenació procurarà també la conservació, quan existeixi, de l'estructura tradicional de paisatge rural en aquests espais.
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 7,00 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.
4. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i a d'altres sistemes a través d'aquests sòls qualificats de parcs i jardins urbans sempre que es defineixin les zones de pas i accés a les edificacions al corresponent projecte d'urbanització ordenant-les convenientment per a aquesta utilització.
5. S'admetrà l'ús del subsòl qualificat d'espai lliure en els següents casos:
 - Quan l'espai qualificat respongui funcionalment i formal a un plaça.
 - Quan la construcció de l'aparcament garanteixi un espai suficient, d'una amplada d'un metre de terres, que permeti la vegetació arbrada i amb arbusts de la part superior.
 - Quan la part destinada a aparcament no sigui substancialment la part més significativa de l'espai qualificat d'espai lliure, podent-se considerar aquesta part com complementària del parc més important situat a continuació.

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA MARÍTIM**article 116. Definició i identificació**

1. El sistema marítim comprèn l'espai de domini públic marítim terrestre, el qual està classificat i definit als articles 3, 4 i 5 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes.

article 117. Règim general

1. El sistema marítim està regulat en aquest POUM com a sistema d'espais lliures, essent subjecte a allò que s'estableix a la legislació sectorial.
2. L'ocupació del domini públic maritimoterrestre només es podrà permetre per aquelles activitats i instal·lacions que, per la seva naturalesa, no puguin tenir cap altra ubicació, i d'acord amb les determinacions del capítol primer Títol III de la Llei de Costes.

article 118. Protecció del domini públic maritimoterrestre

1. La servitud de protecció recau sobre una franja de 100 o 20 metres d'amplada mesurada terra endins des del límit interior de la ribera de mar, en funció d'allò establert a l'article 23 i en la disposició transitòria tercera de la Llei de Costes.
2. En aquesta zona només es poden permetre les obres, instal·lacions i activitats que resultin admeses segons el que disposa la secció primera del capítol segon del títol II de la Llei de Costes, sense perjudici de les situacions transitòries també regulades per l'esmentada Llei.
3. En qualsevol cas, d'acord amb allò que estableix la disposició addicional cinquena, apartat segon, de la Llei de Costes, l'eficàcia de les llicències municipals d'obres que incideixen en aquesta zona, queda posposada fins l'obtenció de l'autorització del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

SECCIÓ QUARTA. SISTEMA HIDROLÒGIC**article 119. Definició i identificació**

1. Constitueix el sistema hidrològic el conjunt compost pel riu Ebre, els canals, els barrancs i fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau H.

article 120. Titularitat

El sòl qualificat de sistema hidrològic serà de titularitat pública.

article 121. Règim general

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal contempla el sistema hidrològic dins del sistema d'espais lliures únicament per les seves característiques físiques i geogràfiques. Conseqüentment no tindrà la consideració de zones verdes, als efectes del que estableix l'article 95 de la LU.
2. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de les instal·lacions d'ordenació dels rius, canals i barrancs, s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les

corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial, sense perjudici del que determinin aquelles altres administracions amb competències sobre aquesta matèria.

3. En general molts barrancs que tenen una conca ben definida, quan arriben al seu tram final es difuminen en la plana, o en el cas del casc urbà es converteixen en carrers. En aquest darrer cas, s'ha de preveure que tot i tractar-se de dominis públics superposats, el viari i el hidràulic, n'hi ha un, l'hidràulic, que domina sobre l'altre, el viari, i per tant totes les actuacions que es facin en aquests terrenys hauran de tenir en compte aquesta doble natura i primar unes correctes condicions hidràuliques o preveure situar els camins per fora de la llera.

En cas que presentin un con difús, si s'urbanitza aquesta part inferior s'hauran de preveure les mesures necessàries per tal d'evacuar l'aigua que de manera natural li arriba, sense empitjorar les condicions de les finques situades aigües avall.

En les zones de capçalera encara que no s'hagi grafiat el sistema hídic o la llera dels barrancs, la seva existència s'haurà de tenir en compte en la planificació de la urbanització.

article 122. Condicions d'ús

1. Ús dominant: espais lliures, d'acord amb el que estableix l'article 265^o d'aquestes Normes.
2. Usos compatibles: els necessaris per acomplir amb la funció d'adequar els traçats i els marges així com aquells per a dur a terme les canalitzacions oportunes.

article 123. Condicions d'ordenació

1. Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables, excepció feta de les instal·lacions al servei del sistema corresponent.
2. En el sòl classificat de no urbanitzable, dintre d'aquest sistema, s'estableix una zona de protecció de 5,00 metres d'ample des del marge superior de la canalització del curs d'aigua que serà exclusivament per a ús públic.
3. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres i les desforestacions de marges. Amb caràcter general es garantirà la conservació de la vegetació autòctona de ribera en els torrents i rieres, així com les seves condicions per la seva regeneració i millora.
4. L'abocament o conduccions de residus industrials o ramaders es realitzarà de forma controlada amb la corresponent depuradora i conduccions de forma subterrània assegurant la netedat i continuïtat de les condicions naturals i assegurant la no contaminació de les capes freàtiques. Requerirà llicència municipal i autorització d'abocament de l'Agència Catalana de l'Aigua.
5. Les administracions públiques competents per raó de la matèria establiran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de canalització dels rius i torrents, seguint els objectius i les funcions de regeneració i recuperació dels traçats naturals tot permetent el pas de vianants i el pas restringit de vehicles en aquells casos en què aquest Pla ho preveu expressament o s'estimi pertinent.
6. Les rases que es realitzin per la conducció de l'aigua, vinculades a l'activitat agrícola o forestal, no formaran part del sistema hidrològic. No obstant, en la seva execució es garantirà el sistema natural del recorregut de les escorrenties d'aigua, de forma que les actuals conques dels rius i els torrents, no es vegin afectades significativament pel possibles canvis de superfície de recepció.

CAPÍTOL CINQUÈ. SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS I SERVEIS TÈCNICS

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

article 124. Definició i tipus. Identificació

1. Comprèn aquest capítol la regulació dels sistemes d'equipaments públics i de serveis tècnics, en tant que es tracta de sòls destinats a instal·lar dotacions d'interès públic i social necessaris en funció de les característiques demogràfiques i socio-econòmiques de la població.

2. Els sòls que aquest Pla destina a sistema d'equipaments públics i serveis tècnics, s'inclouen en una de les categories següents:

- Sistema d'equipaments públics Clau E_(A)
- Sistema d'infraestructures de serveis tècnics Clau S

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS

article 125. Definició i identificació

1. El sistema d'equipaments comunitaris inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social necessaris en funció de les característiques socio-econòmiques de la població.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau E i amb un subíndex que identifica la tipologia de l'equipament, al qual quedaran adscrits.

Equipament universitari,	clau Eu*
Equipament docent,	clau Ed
Equipament esportiu,	clau Ee
Equipament sanitari,	clau Es
Equipament socio cultural,	clau Ec
Cementiri,	clau Em
Altres tipus d'equipament,	clau Eq

3.- El canvi de tipologia dels equipaments dintre de la clau "E" no suposa modificació de les determinacions del POUM a excepció dels equipaments esportius.

article 126. Titularitat

1. Els sòls que el present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris amb un ús assignat, tant generals com locals, seran en general de titularitat pública.

2. No obstant el que s'estableix al punt primer d'aquest article, els equipaments privats existents abans de l'entrada en vigor d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, siguin generals o locals, conservaran la seva titularitat privada sempre i quan puguin acreditar que venen realitzant la seva activitat privada

conforme a l'ús dominant pel qual aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ha qualificat el sòl o l'edificació, abans de la data esmentada. En cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús dominant, l'Administració podrà adquirir el sòl o l'edificació. La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats d'equipaments que siguin de titularitat privada requerirà la prèvia assignació d'un ús concret i la justificació de la necessitat de la titularitat pública mitjançant un pla especial.

3. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament, i dels objectius d'aquest Pla.

article 127. Règim general

En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial.

article 128. Condicions d'ús

1. Usos dominants: equipaments d'acord amb el que estableix l'article 265^{ter} d'aquestes Normes, que tinguin interès públic social o comunitari.

2. Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament. En aquest sentit, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal reconeix com a compatibles els usos existents, ja siguin de titularitat pública o privada, en els equipaments en el moment de l'aprovació inicial i que estiguin d'acord amb la definició anterior d'aquest mateix apartat.

3. De manera excepcional s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar, la finalitat del qual sigui el servei de vigilància o manteniment de la instal·lació.

4. Pel que fa a l'ús de cementiri, s'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent i en concret el que s'assenyala en els Decrets de la Generalitat 42/1981, de 16 de febrer, i 250/1987, de 7 de juliol.

5. En els sòls destinats a equipaments que ja tenen un ús assignat en l'actualitat, aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determina aquest ús com a dominant.

article 129. Condicions d'ordenació i edificació

1. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del lloc.

2. L'ordenació de les dotacions i equipaments s'estableix en la regulació dels sòls urbà i urbanitzable. Les determinacions previstes per aquest últim són aplicables per els equipaments i dotacions emplaçats en sòl no urbanitzable.

3. Les dotacions localitzades en sòl urbà hauran d'ajustar-se a les condicions d'edificació del seu entorn. No obstant i donat el paper i funció d'aquestes peces s'admetrà una configuració especial justificada en el mateix projecte de l'equipament públic.

4. Els possibles equipaments privats que s'autoritzin precisaran de la tramitació del corresponent pla especial per la seva assignació d'usos i per la justificació de la seva integració en el conjunt consolidat.

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA D'INFRASTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS

article 130. Definició i identificació

1. El sistema d'infraestructures de serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centres de producció o transformació de gas i la seva xarxa de distribució, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o de tractament de residus sòlids, deixalleria i altres possibles serveis de caràcter afí. Inclou també els serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodat com són les estacions de servei, les benzineres, els serveis ITV, les bàscules, etc...
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau S.

article 131. Titularitat

El sòl destinat a sistema d'infraestructures de serveis tècnics podrà ser de titularitat pública o privada.

article 132. Règim general

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquestes Normes, en els plans especials que es desenvolupin i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
2. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, així com també per les corresponents disposicions urbanístiques i especials dels Plans que desenvolupin algun dels sectors on s'ubiquen.
3. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans definits, es podrà qualificar de sistema d'infraestructures el sòl necessari seguint el que es disposa la legislació urbanística vigent. El pla especial que caldrà redactar vetllarà pel manteniment de les condicions ambientals i d'impacte paisatgístic del sector afectat.
4. Quan la implantació i desenvolupament d'algun dels serveis tècnics abans referenciats s'hagi de situar en sòl classificat com a no urbanitzable caldrà respectar, a més del que s'estableix als apartats anteriors, tot allò previst als articles 189 a 196⁷ d'aquestes Normes.

article 133. Condicions d'ús

1. Ús dominant: infraestructures o serveis tècnics.
2. Usos compatibles: aquells estrictament vinculats amb les instal·lacions de cadascun dels serveis de que es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades a la legislació tècnica corresponent.
3. S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar de manera excepcional i només com a servei de vigilància i manteniment de la instal·lació.
4. Amb caràcter vinculant a les condicions d'ús i funcional que es defineixen en aquest Capítol, les infraestructures de serveis tècnics que ocupen reserves de sòl precisades consten grafiades als plànols d'ordenació de les sèries a escala, 1/3.000 i 1/1.000, respectivament

article 134. Condicions d'ordenació i edificació

1. Les condicions d'ordenació i edificació s'ajustaran a les definides pel sistema d'equipaments.
2. Tanmateix es respectaran les següents condicions:
 - a. L'índex d'edificabilitat net serà de 0,80 m²sostre/m²sòl en general.
 - b. L'alçada màxima reguladora serà la que funcionalment exigeixi la instal·lació.
 - c. Els espais no ocupats per a les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.
 - d. Aquelles instal·lacions en sòl no urbanitzable reconegudes com a sistemes d'infraestructures i serveis tècnics per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, podran reordenar o ampliar les instal·lacions fins a un 20% acumulable. Si les necessitats són majors, caldrà tramitar un pla especial que ho justifiqui.
 - e. L'espai de protecció de les infraestructures i en particular de les línies aèries i subterrànies compliran la legislació sobre la matèria i la normativa particular, així com el que s'especifica a l'article 88- d'aquestes Normes, referent a protecció de sistemes. Aquest espai no serà edificable

TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES

CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ GENERAL DE LES ZONES

article 135. Divisió del sòl en zones

1. El POUM estableix la divisió del sòl susceptible d'aprofitament privat en sectors zonals, zones i subzones.
2. Els sectors zonals es classifiquen fonamentalment en base a dos components: els usos generals i la forma tipològica o ordenació bàsica de l'edificació.
3. Els diferents sectors es subdivideixen en zones, en les que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, regula de forma detallada les condicions de parcel·lació, edificació i ús.
4. Les zones es subdivideixen en subzones, atenent a la regulació paramètrica específica de cada teixit, a les diferents intensitats i als diferents usos dominants i/o compatibles.

article 136. Zones i zones preferents a detallar

1. Atenent a la diferenciació establerta en la legislació urbanística, referent al règim urbanístic del sòl en relació als drets i deures de la propietat establerts al DL 1/2005 adquirits en una finca o parcel·la, s'estableixen zones d'execució directa o "zones" i les "zones preferents a detallar".
2. El POUM estableix la subdivisió del sòl d'execució directe no condicionat al planejament derivat en "zones", que regulen de forma precisa l'ordenació del sòl urbà i del sòl no urbanitzable.
3. La "zona" s'identifica amb un polígon zonal definit i associat a una clau alfanumèrica (clau Nn).
4. El POUM estableix en aquells sòls pendents de desenvolupament posterior les "zones preferents a detallar". Es localitzen en el sòl urbanitzable pendent de la redacció dels plans parcials, i en el sòl urbà no consolidat pendent de la redacció dels plans de millora corresponents.
5. La "zona preferent a detallar" s'identifica amb un polígon indicatiu i associat a la mateixa clau de la zona que haurà de concretar el planejament derivat, entreparentesi (clau (Nn)). Les zones preferents a detallar mantenen les condicions dominants que identifiquen a cada una de les zones establertes per aquest Pla Municipal.

article 137. Identificació de les zones

Els sectors, les zones, i les claus alfanumèriques identificatives que estableix el POUM són els següents:

ZONES DEL SÒL URBÀ I ZONES PREFERENTS A DETALLAR EN SÒL URBANITZABLE

Sector RESIDENCIAL casc antic. clau 1

- Zona del casc Antic de Tortosa
- Zona-barri de Remolins
- Zona-barri del Castell
- Zona-barri de Santa Clara

clau 1
clau 1a
clau 1b
clau 1c

- Zona-barri del Rastre	clau 1d
- Zona dels nuclis antics de les pedanies	clau 1e
Sector RESIDENCIAL eixample en illa tancada. clau 2	
- Zona d'eixample en illa tancada	clau 2
- Zona d'eixample històric	clau 2a
- Zona d'eixample de Jesús	clau 2b
Sector residencial EN edificació oberta. clau 3	
- Zona residencial amb ordenació oberta	clau 3
- Conjunt amb volumetria detallada	clau 3a
Sector RESIDENCIAL amb EDIFICACIÓ en fronts o filera. clau 4	
- Zona d'edificació en fronts o filera	clau 4
- Zona d'edificació en fronts tradicionals	clau 4a
- Zona d'edificació en filera	clau 4b
Sector residencial EN edificació UNIFAMILIAR aïllada. clau 5	
- Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita	clau 5a
- Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la mitjana	clau 5b
- Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la gran	clau 5c
Sector d'indústria entremitgeres. clau 6	
- Zona d'indústria entremitgeres urbana	clau 6a
- Zona d'indústria entremitgeres separada	clau 6b
Sector d'indústria amb edificació aïllada. clau 7	
- Zona d'indústria aïllada urbana	clau 7a
- Zona d'indústria aïllada separada	clau 7b
Sector de SERVEIS privats. clau 8	
Zona de serveis privats	clau 8a
Benzineres	clau 8b
SECTOR RESIDENCIAL EN conjunts unitaris. clau 9	
- Conjunt de cases de la Plaça d'Espanya	clau 9a
- Conjunt de cases de les cases barates	clau 9b
- Conjunt de cases del 13 de gener	clau 9c

ZONES DEL SÒL NO URBANITZABLE

SECTOR D'ESP AIS D'INTERÈS AGRÍCOLA. CLAU 10	
Àrea agrícola de l'al·luvial	clau 10a
Àrea agrícola de la plana	clau 10b
Àrea agrícola amb pendent i forest	clau 10c
SECTOR D'ESP AIS D'INTERÈS FORESTAL I NATURAL. CLAU 11	
Àrea d'espais d'interès natural (PEIN)	clau 11a
Àrea d'entorn d'espais d'interès natural	clau 11b
Àrea de valor forestal amb conreu tradicional	clau 11c
SECTOR D'ESP AIS DE PROTECCIÓ PAISSATGÍSTICA. CLAU 12	
Zona d'espais de protecció paisatgística	clau 12
Zona de protecció paisatgística del'entorn d'edificis catalogats	clau 12p

article 138. Condicions dominants de les zones

1. Les condicions dominants de les zones són aquelles que les identifiquen i diferencien. Cada zona predetermina una imatge urbana caracteritzada per dues condicions bàsiques: els usos generals i/o específics dominants, d'acord amb els articles 264, 265 i 266 d'aquestes Normes, i la tipologia edificatòria per a cada un d'aquests usos.
2. Els usos generals són:
 - residencial (habitatge unifamiliar i habitatge plurifamiliar);
 - terciari (hoteler, comercial, oficines i serveis, restauració i recreatiu);
 - industrial (magatzems i industrial); i
 - agrari (habitatge rural, agrícola, ramader i forestal).
3. Les tipologies edificatòries segons aquests usos són:
 - residencial (centre històric, eixample, edificació unifamiliar en filera, edificació unifamiliar aïllada, edificació plurifamiliar oberta i conjunts unitaris);
 - terciari (urbans sobre alineació de vial, parcel·la amb edificació entremitgeres i separació a carrer, edificis singulars aïllats);
 - industrial (urbana sobre alineació de vial, indústria entre mitgeres i indústria aïllada); i
 - agrari (habitatge rural, magatzems agrícoles, granges i estabulacions).

article 139. Paràmetres bàsics i complementaris

1. En la regulació concreta de cada zona s'estableixen els diferents paràmetres i condicions que li són d'aplicació, definits en el Títol II, remetent-se algun d'ells als plànols d'ordenació detallada del sòl urbà a escala 1/1.000.
2. Tindran caràcter de bàsic, els paràmetres que tinguin una relació directa amb:
 - condicions de parcel·la mínima.
 - alçada reguladora màxima.
 - ocupacions de parcel·la (sigui amb fondàries edificables o ocupacions màximes en % de patis o parcel·les).
 - edificabilitat de les parcel·les.
 - tipologia de l'edificació respecte als espais públics urbans.
 - alineacions o separacions respecte a carrer.
 - nombre de plantes.
 - composició de façanes (en el cas que es condicioni).
 - usos dominants i incompatibles.
3. La resta de paràmetres i condicions que no es consideren bàsics tenen la condició de complementaris.
4. Els paràmetres bàsics s'hauran de modificar mitjançant la modificació puntual de les Normes d'aquest POUM.

article 140. Precisió de les zones preferents a detallar

1. A fi d'evitar multiplicitat de zones urbanes definides pel planejament derivat, aquest POUM estableix les "zones preferents a detallar" com a definició dels usos generals i/o específics dominants i les tipologies edificatòries a tenir en compte en la redacció del planejament derivat.
2. Els documents de planejament derivat (plans parcials, plans de millora) que es redactin en desenvolupament d'aquest POUM precisaran i ajustaran el contingut de les "zones preferents a detallar" atenent al caràcter bàsic o complementari dels paràmetres de cada zona definits en l'article anterior i a les determinacions fonamentals que, amb caràcter vinculant, es puguin establir en els articles referents als sectors de planejament.
3. Tanmateix, i sobre les "zones preferents a detallar", el planejament derivat complirà amb les següents condicions:
 - la delimitació del polígon gràfic de les "zones preferents a detallar" es indicativa però es grafia en línia discontinua en els plànols, a de fi de representar el model de ciutat proposat.
 - les alçades definides en l'ordenació indicativa de les zones preferents a detallar en sòl urbà són vinculants, sempre i quan quedi garantit el compliment del paràmetre d'edificabilitat bruta del sector.
4. A partir del compliment dels condicionants de les "zones preferents a detallar" establerts en els paràgrafs anteriors el planejament derivat podrà, o no, adaptar-se a les subzones establertes en aquesta normativa a fi de donar la flexibilitat necessària al pla parcial i especial en relació als paràmetres numèrics de les zones i subzones i amb concordància amb els paràmetres bàsics establerts en cada sector.
5. A efectes de la coherència del document del Pla i amb precisió a documents refosos posteriorment és tan vàlid (encara que preferent) adaptar-se a subzones establertes per aquest Pla com crear de noves subzones en el marc de les zones definides pel Pla.

CAPÍTOL SEGON. SECTOR RESIDENCIAL CASC ANTIC. CLAU 1

article 141. Definició i zones

1. El sector residencial casc antic, comprèn les edificacions que conformen el nucli més antic de la ciutat, amb els seus diferents barris i que inclou la gran part de les edificacions incloses en el catàleg de les edificacions patrimonials de la ciutat. Inclou també, els teixits dels nuclis antics de les pedanies. Es preveu una ordenació genèrica en base a edificació sobre alineació de vial, amb la determinació de la necessitat d'integració d'aquestes en el conjunt edificat del nucli antic. Els paràmetres bàsics de la regulació d'aquest sector són: l'alineació del carrer, l'alçada, la fondària, el pla de la façana, l'ocupació del pati d'illa i els usos.

La regulació de la major part de les construccions de la zona del casc antic (s'exceptua la zona de nucli antic de les pedanies) es realitza de manera concurrent amb les determinacions del "Catàleg d'edificis i conjunts urbans i rurals de caràcter històric artístic i ambiental de la ciutat i el municipi de Tortosa", que s'inclou en la documentació d'aquest POUM.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 1.

3. L'ús general d'aquest sector és el residencial.

4. S'estableixen les següents zones i subzones:

- Zona del casc antic de Tortosa	clau 1
- Zona-barri de Remolins	clau 1a
- Zona-barri del Castell	clau 1b
- Zona-barri de Santa Clara	clau 1c
- Zona-barri del Rastre	clau 1d
- Zona dels nuclis antics de les pedanies	clau 1e

SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE CASC ANTIC DE TORTOSA

article 142. Zona del casc antic de Tortosa. Clau 1

1. Definició. Comprèn les edificacions que conformen el nucli més antic de la ciutat, amb els seus diferents barris i que inclou la gran part de les edificacions incloses en el catàleg de les edificacions patrimonials de la ciutat. Inclou també, els teixits dels nuclis antics de les pedanies.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans de millora que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del Pla Municipal	Clau
Subzona barri de Remolins	Clau 1a
Subzona barri del Castell	Clau 1b
Subzona barri de Santa Clara	Clau 1c
Subzona barri del Rastre	Clau 1d
Subzona dels nuclis antics de les pedanies	Clau 1e

3. Condicions de parcel·lació de la zona casc antic. Clau 1.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 214	La transformació de l'estructura parcel·laria ja sigui per procés de parcel·lació o reparcel·lació es realitzarà de forma coherent amb el parcel·lari històric actual, de tal manera que seran denegades aquelles intervencions en el parcel·lari que, sense forma justificada, modifiquin substancialment l'actual estructura de la propietat del sòl. Es procurarà que les noves parcel·lacions donin lloc, en general, a parcel·les superiors a 60m ² , per tal de poder garantir unes mínimes condicions objectives d'habitabilitat
Parcel·la	art. 215	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art. 216	Donades les condicions de fraccionament del parcel·lari urbà, no s'estableix una parcel·la mínima
Front mínim de parcel·la	art. 217	4,90 mts.
Fons de parcel·la	art. 218	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art. 219	Donades les condicions de fraccionament del parcel·lari urbà, no s'estableix una condició de fondària mínima

4. Condicions de l'edificació de la zona casc antic. Clau 1

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona casc antic. Clau 1

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 223	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Excepte en els casos en què s'assenyala expressament, es conserven les alineacions actuals amb les seves irregularitats i reculades que hauran de respectar els nous

		edificis. Les alineacions interiors dels porxos existents tenen també la consideració d'alineació i s'hauran de respectar en qualsevol cas de nova edificació. L'alineació tan sols es podrà modificar mitjançant la tramitació d'un Pla de Millora Urbana. Tan sols s'admetran lleugeres enretirades de l'alineació en el cas que suposin un millorament de les condicions funcionals actuals del carrer
Rasant de l'alineació de carrer	art. 224	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial	art. 225	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art. 226	Segons NNUU generals
Alineació de l'edificació	art. 227	L'edificació es situarà sobre l'alineació del carrer, segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Alç. reguladora referida al carrer	art. 228	2p(pb+1) 07,20mts 3p(pb+2) 10,30mts 4p(pb+3) 13,40mts 5p(pb+4) 16,50mts L'alçada reguladora es podrà incrementar fins un màxim de 1,50 mts per assolir l'alçada de les edificacions veïnes, i amb la finalitat d'aconseguir una millor integració i harmonia del conjunt. En els edificis catalogats, en els que en el plànol s'estableix un nombre de plantes superior a l'actual, es detalla en la fitxa del catàleg, si s'admet o no la remunta potencial, en funció de les condicions arquitectòniques de l'edificació actual
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 229	Segons NNUU generals
Nombre de plantes referit al carrer	art. 230	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art. 231	Segons NNUU generals

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona casc antic. Clau 1

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art. 233	14 mts. Si el pati d'illa fa menys de 8mts, es considerarà en general, totalment edificable. Aquesta regulació es grafia en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Pati d'illa	art. 234	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona casc antic. Clau 1

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 235	Les intervencions que es proposin en el subsòl dels solars inclosos en l'àrea de protecció arqueològica, venen supeditats a l'informe i estudi arqueològic corresponent.
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 237	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida entre el front i la fondària edificable, pel nombre de plantes referit a carrer. Dins dels límits l'àrea de protecció arqueològica el possible requeriment de visualització de les restes arqueològiques podrà minvar l'aprofitament de la planta baixa d'acord amb la Llei del patrimoni català (3/1993 de 30 de setembre).

Ocupació màxima de la parcel·la	art. 240	Segons fondària edificable i tipus de pati d'illa.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 241	L'ocupació dels patis en planta baixa o soterrani ve regulada en els plànols d'ordenació segons els criteris establerts en l'art. 234-. Estarà preferentment enjardinat.
Pati davanter i post. de parcel·la	art. 242	Si n'hi ha, s'ajustarà a les determinacions generals de les NNUU.
Tanques	art. 248	Segons NNUU generals
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 249	En l'interior del pati d'illa sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art. 250	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona casc antic. Clau 1

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 251	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial.
Edificació principal i auxiliar	art. 252	Segons NNUU generals
Planta baixa	art. 253	Segons NNUU generals
Planta soterrani	art. 254	Segons NNUU generals
Plantes pis	art. 255	Segons NNUU generals
Planta coberta	art. 256	<p>Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta inclinada i coberta plana, acabada en aquest cas en forma de terrat.</p> <p>Els materials d'acabat de la coberta seran en els dos casos amb material ceràmic.</p> <p>En els acabats de la coberta tan sols s'admeten les solucions tradicionals no permetent-se llacunes, finestres incorporades al pla de la coberta o similars.</p> <p>En els edificis catalogats es seguiran els criteris del catàleg adjunt amb aquest POUM.</p>
Planta sotacoberta	art. 257	Segons NNUU generals
Volum màxim d'un edifici	art. 258	Segons NNUU generals
Regles sobre mitgeres	art. 259	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art. 260	<p>Amb les condicions generals caldrà també complir el següent:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En els carrers d'amplada inferior a 4 mts no s'admet cap tipus de cos sortint. En la resta dels carrers, el vol màxim dels cossos sortints serà de 60 cms - Els cossos sortints tancats tan sols s'admeten en els carrers de més de 6mts d'amplada.
Elements sortints	art. 261	No es permet el trencament dels ràfecs. El seu vol podrà igualar el dels existents en el front d'illa respectiu. El ràfec serà obligat en els casos de substitució de l'edificació si les dues edificacions col·laterals en tenen.
Patis de llum	art. 262	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art. 263	El tractament de les façanes pel que fa referència a materials de la façana i de les fusteries, obertures i composició, s'ajustarà al que es determina en el catàleg d'aquest POUM.

5. Condicions d'ús de la zona casc antic. Clau 1

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Cond. (1)

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (2)	Incompatible	Condic. (3)	Compatible	Condic. (4)	Condic. (5)	Condic. (5)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (6)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

En caràcter general els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen 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 pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents

(1) El POEC, el Programa d'Orientació per als Equipaments Comercials de Tortosa, aprovat pel Conseller de Comerç, Turisme i Consum en data 15 de juny de 2005 recomana que a la zona de vianants definida, la implantació d'entitats financeres, d'agents de la propietat immobiliària, empreses d'assegurances i empreses de treball temporal, en les plantes baixes d'ús comercial.

(2) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments. El sostre màxim serà del 50% del total permès per a tota l'edificació.

(3) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments.

(4) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.

(5) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. Es limita a la planta baixa i primer soterrani.

(6) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats. Seran incompatibles en carrers peatonals.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona casc antic. Clau 1

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.276- i següents de les NNUU.
---	--

article 143. Subzona del barri de Remolins. Clau 1a

1. Definició. Comprèn les edificacions que conformen l'espai que constitueix l'antic assentament jueu de la ciutat. Morfològicament es caracteritza per tractar-se d'un conjunt força homogeni, de parcel·lari petit sobre carrers molt estrets, assentat sobre una topografia plana, amb edificacions de baixa alçada, composició essencialment plana i materials de factura senzilla, dominant els acabats en arrebossats de tonalitats clares.

Aquesta subzona es correspon amb la Zona Especial de Caràcter Artístic Ambiental III (ZEC III), del "Catàleg d'edificis i conjunts urbans i rurals de caràcter històric artístic i ambiental de la ciutat i el municipi de Tortosa".

2. No s'estableixen més subcategories en aquesta subzona.

3. Condicions de parcel·lació de la subzona barri de Remolins. Clau 1a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 214	La transformació de l'estructura parcel·laria ja sigui per procés de parcel·lació o reparcel·lació es realitzarà de forma coherent amb el parcel·lari actual, de tal manera que seran denegades aquelles intervencions en el parcel·lari que, sense forma justificada, modifiquin substancialment l'actual estructura de la propietat del sòl.
Parcel·la	art. 215	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art. 216	Donades les condicions de fraccionament del parcel·lari urbà, no s'estableix una parcel·la mínima
Front mínim de parcel·la	art. 217	4,90 mts.
Fons de parcel·la	art. 218	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art. 219	Donades les condicions de fraccionament del parcel·lari urbà, no s'estableix una condició de fondària mínima

4. Condicions de l'edificació de la subzona barri de Remolins. Clau 1a

4.1. Paràmetres referits al carrer de la subzona barri de Remolins. Clau 1a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 223	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. La dimensió del carrers es un dels principals valors d'aquest teixit edificatori per la qual cosa es mantindrà l'assenyalada en els plànols d'ordenació.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 224	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial o vial	art. 225	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art. 226	Segons NNUU generals
Alineació de l'edificació	art. 227	L'edificació es situarà sobre l'alineació del carrer, segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Alç. reguladora referida al carrer	art. 228	2p(pb+1) 07,20mts 3p(pb+2) 10,30mts 4p(pb+3) 13,40mts

		L'alçada reguladora de les noves edificacions justificarà la seva relació amb les edificacions veïnes, reduït si s'escau l'alçada màxima assenyalada anteriorment. En els edificis catalogats, en els que en el plànol s'estableix un nombre de plantes superior a l'actual, es detalla en la fitxa del catàleg, si s'admet o no la remunta potencial, en funció de les condicions arquitectòniques de l'edificació actual
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 229	Segons NNUU generals
Nombre de plantes referit al carrer	art. 230	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art. 231	Segons NNUU generals

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la subzona barri de Remolins. Clau 1a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art. 233	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Donades les condicions del parcel·lari reduït, majoritàriament l'edificació podrà ocupar la totalitat de la parcel·la.
Pati d'illa	art. 234	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la subzona barri de Remolins. Clau 1a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 235	Les intervencions que es proposin en el subsòl dels solars inclosos en l'àrea de protecció arqueològica A, venen supeditats a l'informe i estudi arqueològic corresponent.
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 237	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida entre el front i la fondària edificable, pel nombre de plantes referit a carrer. Dins dels límits l'àrea de protecció arqueològica A el possible requeriment de visualització de les restes arqueològiques podrà minvar l'aprofitament de la planta baixa d'acord amb la Llei del patrimoni català (3/1993 de 30 de setembre).
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 240	Segons fondària edificable i tipus de pati d'illa.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 241	L'ocupació dels patis en planta baixa o soterrani ve regulada en els plànols d'ordenació segons els criteris establerts en l'art. 234-. Estarà preferentment enjardinat.
Pati davanter i post. de parcel·la	art. 242	Si n'hi ha, s'ajustarà a les determinacions generals de les NNUU.
Tanques	art. 248	Segons NNUU generals
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 249	En l'interior del pati d'illa sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art. 250	No s'estableixen Unitats Mímines de Projecte

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la subzona barri de Remolins. Clau 1a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 251	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial.
Edificació principal i auxiliar	art. 252	Segons NNUU generals
Planta baixa	art. 253	Segons NNUU generals

Planta soterrani	art. 254	Segons NNUU generals
Plantes pis	art. 255	Segons NNUU generals
Planta coberta	art. 256	Les cobertes es construïran en la modalitat de coberta inclinada acabada amb material ceràmic. En els acabats de la coberta tan sols s'admeten les solucions tradicionals no permetent-se llacunes, finestres incorporades al pla de la coberta o similars. En els edificis catalogats es seguiran els criteris del catàleg adjunt amb aquest POUM.
Planta sotacoberta	art. 257	Segons NNUU generals
Volum màxim d'un edifici	art. 258	Segons NNUU generals
Regles sobre mitgeres	art. 259	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art. 260	Amb les condicions generals caldrà també complir el següent: - No s'admeten cossos sortints tancats ni semitancats. - En els carrers d'amplada inferior a 4 mts no s'admet cap tipus de cos sortint. En la resta dels carrers el vol màxim serà de 40 cms.
Elements sortints	art. 261	Segons NNUU generals
Patis de llum	art. 262	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art. 263	El tractament de les façanes pel que fa referència a materials de la façana i de les fusteries, obertures i composició, s'ajustarà al que es determina en el catàleg adjunt d'aquest POUM.

5. Condicions d'ús de la subzona barri de Remolins. Clau 1a

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (1)	Incompatible	Condic. (2)	Compatible	Condic. (3)	Condic. (4)	Condic. (4)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (5)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

En caràcter general els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen 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 pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà

mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents:

- (1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments. El sostre màxim serà del 50% del total permès per a tota l'edificació. Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials. No s'admet el comerç alimentari en tant no es tramiti un Programa d'orientació de l'equipament comercial (POEC) que estableixi les necessitats de consum de Tortosa i adopti les mesures de foment pertinents.
- (2) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments.
- (3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.
- (4) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. Es limita a la planta baixa i primer soterrani.
- (5) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats. Seran incompatibles en carrers peatonals.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la subzona barri de Remolins. Clau 1a

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.276- i següents de les NNUU.
---	--

article 144. Subzona del barri del Castell. Clau 1b

1. Definició. Comprèn les edificacions que conformen l'espai entre el Castell de la Zuda, la part posterior de la Catedral i el carrer de la Mercè. Morfològicament es tracta d'un conjunt força complex amb una topografia accidentada, amb una barreja d'edificacions baixes amb altres de major alçada i que en general es troben en un estat força degradat d'edificació.

Aquesta subzona es correspon amb la Zona Especial de Caràcter Artístic Ambiental I (ZEC I), del "Catàleg d'edificis i conjunts urbans i rurals de caràcter històric artístic i ambiental de la ciutat i el municipi de Tortosa".

3. Condicions de parcel·lació de la subzona barri del Castell. Clau 1b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 214	La transformació de l'estructura parcel·laria ja sigui per procés de parcel·lació o reparcel·lació es realitzarà de forma coherent amb el parcel·lari actual, de tal manera que seran denegades aquelles intervencions en el parcel·lari que, sense forma justificada, modifiquin substancialment l'actual estructura de la propietat del sòl. El POUM incorporà ja les modificacions previstes en el Pla Especial tramitat
Parcel·la	art. 215	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art. 216	Donades les condicions de fraccionament del parcel·lari urbà, no s'estableix una parcel·la mínima
Front mínim de parcel·la	art. 217	4,90 mts.
Fons de parcel·la	art. 218	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art. 219	Donades les condicions de fraccionament del parcel·lari urbà, no s'estableix una condició de fondària mínima

4. Condicions de l'edificació de la subzona barri del Castell. Clau 1b**4.1. Paràmetres referits al carrer de la subzona barri del Castell. Clau 1b**

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars	
Alineació de carrer	art. 223	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Les actuals alineacions producte del Pla Especial tramitat, podran ser reajustades amb un major coneixement del contingut de la propietat i la realitat física d'aquest conjunt.	
Rasant de l'alineació de carrer	art. 224	Segons NNUU generals	
Rasant de carrer o vial o vial	art. 225	Segons NNUU generals	
Amplada de carrer o vial	art. 226	Segons NNUU generals	
Alineació de l'edificació	art. 227	L'edificació es situarà sobre l'alineació del carrer, segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.	
Alç. reguladora referida al carrer	art. 228	2p(pb+1)	07,20mts
		3p(pb+2)	10,30mts
		4p(pb+3)	13,40mts

		L'alçada reguladora es podrà incrementar fins un màxim de 1,50 mts per assolir l'alçada de les edificacions veïnes, i amb la finalitat d'aconseguir una millor integració i harmonia del conjunt. En els edificis catalogats, en els que en el plànol s'estableix un nombre de plantes superior a l'actual, es detalla en la fitxa del catàleg, si s'admet o no la remunta potencial, en funció de les condicions arquitectòniques de l'edificació actual
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 229	Segons NNUU generals
Nombre de plantes referit al carrer	art. 230	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art. 231	Segons NNUU generals

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la subzona barri del Castell. Clau 1b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art. 233	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Pati d'illa	art. 234	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la subzona barri del Castell. Clau 1b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 235	Les intervencions que es proposin en el subsòl dels solars inclosos en l'àrea de protecció arqueològica, venen supeditats a l'informe i estudi arqueològic corresponent.
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 237	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida entre el front i la fondària edificable, pel nombre de plantes referit a carrer. Dins dels límits l'àrea de protecció arqueològica el possible requeriment de visualització de les restes arqueològiques podrà minvar l'aprofitament de la planta baixa d'acord amb la Llei del patrimoni català (3/1993 de 30 de setembre).
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 240	Segons fondària edificable i tipus de pati d'illa.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 241	L'ocupació dels patis en planta baixa o soterrani ve regulada en els plànols d'ordenació segons els criteris establerts en l'art. 234-. Estarà preferentment enjardinat.
Pati davanter i post. de parcel·la	art. 242	Si n'hi ha, s'ajustarà a les determinacions generals de les NNUU.
Tanques	art. 248	Segons NNUU generals
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 249	En l'interior del pati d'illa sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art. 250	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la subzona barri del Castell. Clau 1b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 251	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial.
Edificació principal i auxiliar	art. 252	Segons NNUU generals
Planta baixa	art. 253	Segons NNUU generals
Planta soterrani	art. 254	Segons NNUU generals
Plantes pis	art. 255	Segons NNUU generals

Planta coberta	art. 256	Les cobertes es construïran en la modalitat de coberta inclinada acabada amb material ceràmic. En els acabats de la coberta tan sols s'admeten les solucions tradicionals no permetent-se llacunes, finestres incorporades al pla de la coberta o similars. En els edificis catalogats es seguiran els criteris del catàleg adjunt amb aquest POUM.
Planta sotacoberta	art. 257	Segons NNUU generals
Volum màxim d'un edifici	art. 258	Segons NNUU generals
Regles sobre mitgeres	art. 259	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art. 260	Amb les condicions generals caldrà també complir el següent: - No s'admeten cossos sortints tancats ni semitancats. - En els carrers d'amplada inferior a 4 mts no s'admet cap tipus de cos sortint. En la resta dels carrers el vol màxim serà de 40 cms.
Elements sortints	art. 261	No es permet el trencament dels ràfecs. El seu vol podrà igualar el dels existents en el front d'illa respectiu. El ràfec serà obligat en els casos de substitució de l'edificació si les dues edificacions col·laterals en tenen.
Patis de llum	art. 262	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art. 263	El tractament de les façanes pel que fa referència a materials de la façana i de les fusteries, obertures i composició, s'ajustarà al que es determina en el catàleg adjunt d'aquest POUM.

5. Condicions d'ús de la subzona barri del Castell. Clau 1b

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (1)	Incompatible	Condic. (2)	Compatible	Condic. (3)	Condic. (4)	Condic. (4)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (5)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

En caràcter general els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen 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 pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà

mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resolrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents:

(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments. El sostre màxim serà del 50% del total permès per a tota l'edificació. Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials. No s'admet el comerç alimentari en tant no es tramiti un Programa d'orientació de l'equipament comercial (POEC) que estableixi les necessitats de consum de Tortosa i adopti les mesures de foment pertinents.

(2) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments.

(3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.

(4) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. Es limita a la planta baixa i primer soterrani.

(5) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats. Seran incompatibles en carrers peatonals.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la subzona barri del Castell. Clau 1b

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.276- i següents de les NNUU.
---	--

article 145. Subzona del barri de Santa Clara. Clau 1c

1. Definició. Comprèn les edificacions que conformen l'espai que ocupa la vessant del castell d'Orleans dintre del conjunt del centre històric. Morfològicament es caracteritza per tractar-se d'un barri conformat per la disposició d'unes illes molt allargassades i primes que van escalant aquest vessant de la muntanya. En general hi ha un parcel·lari força homogeni i regular, amb edificacions passants i parcel·les de part a part de la illa, sobre carrers que presenten un desnivell accentuat entre cadascun d'aquests carrers. Les edificacions majoritàriament de baixa alçada, de composició essencialment plana i materials de factura senzilla, dominant els acabats en arrebossats de tonalitats clares.

Aquesta subzona es correspon amb la Zona Especial de Caràcter Artístic Ambiental II (ZEC II), del "Catàleg d'edificis i conjunts urbans i rurals de caràcter històric artístic i ambiental de la ciutat i el municipi de Tortosa".

3. Condicions de parcel·lació de la subzona barri de Santa Clara. Clau 1c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 214	La transformació de l'estructura parcel·laria ja sigui per procés de parcel·lació o reparcel·lació es realitzarà de forma coherent amb el parcel·lari actual, de tal manera que seran denegades aquelles intervencions en el parcel·lari que, sense forma justificada, modifiquin substancialment l'actual estructura de la propietat del sòl.
Parcel·la	art. 215	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art. 216	Donades les condicions de fraccionament del parcel·lari urbà, no s'estableix una parcel·la mínima
Front mínim de parcel·la	art. 217	4,90 mts.
Fons de parcel·la	art. 218	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art. 219	Donades les condicions de fraccionament del parcel·lari urbà, no s'estableix una condició de fondària mínima

4. Condicions de l'edificació de la subzona barri de Santa Clara. Clau 1c**4.1. Paràmetres referits al carrer de la subzona barri de Santa Clara. Clau 1c**

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 223	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. La forma allargassada de les illes que conformen aquest barri es un dels principals valors d'aquest teixit per la qual cosa es mantindrà l'assenyalada en els plànols d'ordenació.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 224	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial o vial	art. 225	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art. 226	Segons NNUU generals
Alineació de l'edificació	art. 226	L'edificació es situarà sobre l'alineació del carrer, segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Alç. reguladora referida al carrer	art. 228	2p(pb+1) 07,20mts 3p(pb+2) 10,30mts 4p(pb+3) 13,40mts

		L'alçada reguladora de les noves edificacions justificarà la seva relació amb les edificacions veïnes, reduint si s'escau l'alçada màxima assenyalada anteriorment. En els edificis catalogats, en els que en el plànol s'estableix un nombre de plantes superior a l'actual, es detalla en la fitxa del catàleg, si s'admet o no la remunta potencial, en funció de les condicions arquitectòniques de l'edificació actual
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 229	Segons NNUU generals
Nombre de plantes referit al carrer	art. 230	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art. 231	Segons NNUU generals

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la subzona barri de Santa Clara. Clau 1c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art. 233	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Donades les condicions del parcel·lari reduït, majoritàriament l'edificació podrà ocupar la totalitat de la parcel·la.
Pati d'illa	art. 234	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la subzona barri de Santa Clara. Clau 1c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 235	Les intervencions que es proposin en el subsòl dels solars inclosos en l'àrea de protecció arqueològica, venen supeditats a l'informe i estudi arqueològic corresponent.
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 237	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida entre el front i la fondària edificable, pel nombre de plantes referit a carrer. Dins dels límits l'àrea de protecció arqueològica el possible requeriment de visualització de les restes arqueològiques podrà minvar l'aprofitament de la planta baixa d'acord amb la Llei del patrimoni català (3/1993 de 30 de setembre).
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 240	Segons fondària edificable i tipus de pati d'illa.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 241	L'ocupació dels patis en planta baixa o soterrani ve regulada en els plànols d'ordenació segons els criteris establerts en l'art. 234-. Estarà preferentment enjardinat.
Pati davanter i post. de parcel·la	art. 242	Si n'hi ha, s'ajustarà a les determinacions generals de les NNUU.
Tanques	art. 248	Segons NNUU generals
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 249	En l'interior del pati d'illa sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art. 250	No s'estableixen Unitats Mímines de Projecte

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la subzona barri de Santa Clara. Clau 1c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 251	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial.
Edificació principal i auxiliar	art. 252	Segons NNUU generals
Planta baixa	art. 253	Segons NNUU generals
Planta soterrani	art. 254	Segons NNUU generals
Plantes pis	art. 255	Segons NNUU generals

Planta coberta	art. 256	Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta inclinada acabada amb material ceràmic. En els acabats de la coberta tan sols s'admeten les solucions tradicionals no permetent-se llacunes, finestres incorporades al pla de la coberta o similars. En els edificis catalogats es seguiran els criteris del catàleg adjunt amb aquest POUM.
Planta sotacoberta	art. 257	Segons NNUU generals
Volum màxim d'un edifici	art. 258	Segons NNUU generals
Regles sobre mitgeres	art. 259	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art. 260	Amb les condicions generals caldrà també complir el següent: - No s'admeten cossos sortints tancats ni semitancats. - En els carrers d'amplada inferior a 4 mts no s'admet cap tipus de cos sortint. En la resta dels carrers el vol màxim serà de 40 cms.
Elements sortints	art. 261	Segons NNUU generals
Patis de llum	art. 262	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art. 263	El tractament de les façanes pel que fa referència a materials de la façana i de les fusteries, obertures i composició, s'ajustarà al que es determina en el catàleg adjunt d'aquest POUM.

5. Condicions d'ús de la subzona barri de Santa Clara. Clau 1c

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (1)	Incompatible	Condic. (2)	Compatible	Condic. (3)	Condic. (4)	Condic. (4)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (5)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

En caràcter general els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen 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 pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents:

- (1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments. El sostre màxim serà del 50% del total permès per a tota l'edificació. Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials. No s'admet el comerç alimentari en tant no es tramiti un Programa d'orientació de l'equipament comercial (POEC) que estableixi les necessitats de consum de Tortosa i adopti les mesures de foment pertinents.
- (2) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments.
- (3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.
- (4) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. Es limita a la planta baixa i primer soterrani.
- (5) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats. Seran incompatibles en carrers peatonals.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la subzona barri de Santa Clara. Clau 1c

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.276- i següents de les NNUU.
---	--

article 146. Subzona del barri del Rastre. Clau 1d

1. Definició. Comprèn les edificacions que configuraren el primer eixample històric de la ciutat en els terrenys propers del barranc del rastre. Morfològicament es caracteritza per tractar-se d'un barri conformat per la disposició d'unes illes rectangulars de dimensions reduïdes, menys de 20 metres d'amplada, sense xamfrà i d'edificació compacta. En general hi ha un parcel·lari força homogeni i regular, amb edificacions passants i parcel·les de part a part de la illa, sobre carrers definits sobre una topografia plana. Les edificacions majoritàriament són de planta baixa més tres plantes pis, de composició essencialment plana i materials de factura senzilla, dominant els acabats en arrebossats de tonalitats clares.

Aquesta subzona es correspon amb la Zona Especial de Caràcter Artístic Ambiental IV (ZEC IV), del "Catàleg d'edificis i conjunts urbans i rurals de caràcter històric artístic i ambiental de la ciutat i el municipi de Tortosa".

3. Condicions de parcel·lació de la subzona barri del Rastre. Clau 1d

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 214	La transformació de l'estructura parcel·laria ja sigui per procés de parcel·lació o reparcel·lació es realitzarà de forma coherent amb el parcel·lari actual, de tal manera que seran denegades aquelles intervencions en el parcel·lari que, sense forma justificada, modifiquin substancialment l'actual estructura de la propietat del sòl.
Parcel·la	art. 215	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art. 216	Donades les condicions de fraccionament del parcel·lari urbà, no s'estableix una parcel·la mínima
Front mínim de parcel·la	art. 217	6,00 mts
Fons de parcel·la	art. 218	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art. 219	Donades les condicions de fraccionament del parcel·lari urbà, no s'estableix una condició de fondària mínima

4. Condicions de l'edificació de la subzona barri del Rastre. Clau 1d**4.1. Paràmetres referits al carrer de la subzona barri del Rastre. Clau 1d**

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 223	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. La forma rectangular de les illes que conformen aquest barri, producte de les alineacions de l'eixample, és un dels principals valors d'aquest teixit edificatori per la qual cosa es mantindrà l'assenyalada en els plànols d'ordenació.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 224	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial o vial	art. 225	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art. 226	Segons NNUU generals
Alineació de l'edificació	art. 227	L'edificació es situarà sobre l'alineació del carrer, segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Alç. reguladora referida al carrer	art. 228	2p(pb+1) 07,20mts 3p(pb+2) 10,30mts

		L'alçada reguladora de les noves edificacions justificarà la seva relació amb les edificacions veïnes, reduint si s'escau l'alçada màxima assenyalada anteriorment. En els edificis catalogats, en els que en el plànol s'estableix un nombre de plantes superior a l'actual, es detalla en la fitxa del catàleg, si s'admet o no la remunta potencial, en funció de les condicions arquitectòniques de l'edificació actual
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 229	Segons NNUU generals
Nombre de plantes referit al carrer	art. 230	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art. 231	Segons NNUU generals

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la subzona barri del Rastre. Clau 1d

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art. 233	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Donades les condicions del parcel·lari reduït, majoritàriament l'edificació podrà ocupar la totalitat de la parcel·la.
Pati d'illa	art. 234	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la subzona barri del Rastre. Clau 1d

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 235	Les intervencions que es proposin en el subsòl dels solars inclosos en l'àrea de protecció arqueològica, venen supeditats a l'informe i estudi arqueològic corresponent.
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 237	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida entre el front i la fondària edificable, pel nombre de plantes referit a carrer. Dins dels límits l'àrea de protecció arqueològica el possible requeriment de visualització de les restes arqueològiques podrà minvar l'aprofitament de la planta baixa d'acord amb la Llei del patrimoni català (3/1993 de 30 de setembre).
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 240	Segons fondària edificable i tipus de pati d'illa.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 241	L'ocupació dels patis en planta baixa o soterrani ve regulada en els plànols d'ordenació segons els criteris establerts en l'art. 234-. Estarà preferentment enjardinat.
Pati davanter i post. de parcel·la	art. 242	Si n'hi ha, s'ajustarà a les determinacions generals de les NNUU.
Tanques	art. 248	Segons NNUU generals
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 249	En l'interior del pati d'illa sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art. 250	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la subzona barri del Rastre. Clau 1d

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 251	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial.
Edificació principal i auxiliar	art. 252	Segons NNUU generals
Planta baixa	art. 253	Segons NNUU generals
Planta soterrani	art. 254	Segons NNUU generals
Plantes pis	art. 255	Segons NNUU generals

Planta coberta	art. 256	Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta plana acabada en forma de terrat i amb material ceràmic. En els edificis catalogats es seguiran els criteris del catàleg adjunt amb aquest POUM.
Planta sotacoberta	art. 257	Segons NNUU generals
Volum màxim d'un edifici	art. 258	Segons NNUU generals
Regles sobre mitgeres	art. 259	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art. 260	Amb les condicions generals caldrà també complir el següent: - Els únics cossos sortints que s'admeten són els oberts amb un vol màxim de 60 cms.
Elements sortints	art. 261	Segons NNUU generals
Patis de llum	art. 262	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art. 263	El tractament de les façanes pel que fa referència a materials de la façana i de les fusteries, obertures i composició, s'ajustarà al que es determina en el catàleg adjunt d'aquest POUM.

5. Condicions d'ús de la subzona barri del Rastre. Clau 1d

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (1)	Incompatible	Condic. (2)	Compatible	Condic. (3)	Condic. (4)	Condic. (4)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (5)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

En caràcter general els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen 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 pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents:

(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments. El sostre màxim serà del 50% del total permès per a tota l'edificació. Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials. No s'admet el comerç

alimentari en tant no es tramiti un Programa d'orientació de l'equipament comercial (POEC) que estableixi les necessitats de consum de Tortosa i adopti les mesures de foment pertinents.

(2) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments.

(3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.

(4) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. Es limita a la planta baixa i primer soterrani.

(5) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats. Seran incompatibles en carrers peatonals.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la subzona barri del Rastre. Clau 1d

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.276- i següents de les NNUU.
---	--

article 147. Subzona dels nuclis antics de les pedanies. Clau 1e

1. Definició. Comprèn les edificacions que conformen els nuclis antics de les diferents pedanies del municipi de Tortosa, incloent en aquesta subzona el teixit més antic de Jesús, Campredó, Bítem, Reguers i Vinallop. Morfològicament es caracteritza per tractar-se d'un conjunt heterogeni, de parcel·lari divers sobre carrers estrets, irregulars i rectes, assentats majoritàriament sobre una topografia plana, amb edificacions de baixa alçada, composició essencialment plana i materials de factura senzilla, dominant els acabats en arrebossats de tonalitats clares.

2. No s'estableixen més subcategories en aquesta subzona.

3. Condicions de parcel·lació de la subzona dels nuclis antics de les pedanies. Clau 1e

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 214	La transformació de l'estructura parcel·laria ja sigui per procés de parcel·lació o reparcel·lació es realitzarà de forma coherent amb el parcel·lari actual
Parcel·la	art. 215	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art. 216	Donades les condicions de fraccionament del parcel·lari urbà, no s'estableix una parcel·la mínima
Front mínim de parcel·la	art. 217	4,90 mts.
Fons de parcel·la	art. 218	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art. 219	Donades les condicions de fraccionament del parcel·lari urbà, no s'estableix una condició de fondària mínima

4. Condicions de l'edificació de la subzona dels nuclis antics de les pedanies. Clau 1e

4.1. Paràmetres referits al carrer de la subzona dels nuclis antics de les pedanies. Clau 1e

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 223	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 224	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial o vial	art. 225	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art. 226	Segons NNUU generals
Alineació de l'edificació	art. 227	L'edificació es situarà sobre l'alineació del carrer, segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. No obstant s'admetran solucions flexibles de la posició de l'edificació sempre i quan comporten una millora de l'espai urbà al que caracteritzen. En especial les edificacions que no es situïn alineades al front de carrer, es permetran sempre i quan no deixin mitgeres al descobert de les edificacions veïnes
Alç. reguladora referida al carrer	art. 228	2p(pb+1) 07,20mts 3p(pb+2) 10,30mts L'alçada reguladora de les noves edificacions justificarà la seva relació amb les edificacions veïnes, reduint si s'escau l'alçada màxima assenyalada anteriorment.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 229	Segons NNUU generals
Nombre de plantes referit al carrer	art.22	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art. 231	Segons NNUU generals

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la subzona dels nuclis antics de les pedanies. Clau 1e

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art. 233	14 mts. Si el pati d'illa fa menys de 8mts, es considerarà en general, totalment edificable. Aquesta regulació es grafia en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Pati d'illa	art. 234	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la subzona dels nuclis antics de les pedanies. Clau 1e

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 235	Segons NNUU generals
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 237	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida entre el front i la fondària edificable, pel nombre de plantes referit a carrer.
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 240	Segons fondària edificable i tipus de pati d'illa.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 241	L'ocupació dels patis en planta baixa o soterrani ve regulada en els plànols d'ordenació segons els criteris establerts en l'art. 234-. Estarà preferentment enjardinat.
Pati davanter i post. de parcel·la	art. 242	Si n'hi ha, s'ajustarà a les determinacions generals de les NNUU.
Tanques	art. 248	Segons NNUU generals
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 249	En l'interior del pati d'illa sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art. 250	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la subzona dels nuclis antics de les pedanies. Clau 1e

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 251	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial. Alternativament i en aquells carrers o espais de caràcter més obert, s'admetrà la posició de l'edificació deixant espais lliures sobre el carrer, sempre i quan aquesta posició no impliqui deixar mitgeres al descobert de les parcel·les veïnes
Edificació principal i auxiliar	art. 252	Segons NNUU generals
Planta baixa	art. 253	Segons NNUU generals
Planta soterrani	art. 254	Segons NNUU generals
Plantes pis	art. 255	Segons NNUU generals
Planta coberta	art. 256	Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta inclinada o acabat pla, acabada amb material ceràmic.
Planta sotacoberta	art. 257	Segons NNUU generals
Volum màxim d'un edifici	art. 258	Segons NNUU generals
Regles sobre mitgeres	art. 259	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art. 260	Amb les condicions generals caldrà també complir el següent: - En els carrers d'amplada inferior a 4 mts no s'admet cap tipus de cos sortint. En la resta dels carrers, el vol màxim dels cossos sortints serà de 60 cms

		- Els cossos sortints tancats tan sols s'admeten en els carrers de més de 6mts d'amplada.
Elements sortints	art. 261	Segons NNUU generals
Patis de llum	art. 262	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art. 263	El tractament de les façanes pel que fa referència a materials, obertures i composició, s'ajustarà al conjunt en el que es troba edificat, establint-se com prioritaris els acabats en base a arrebossats i acabats en pedra, de colors i textures no llampants ni lluents, coherents amb l'entorn i amb el seu paisatge urbà en el que s'ubiquen..

5. Condicions d'ús de la subzona dels nuclis antics de les pedanies. Clau 1e

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (1)	Incompatible	Condic. (2)	Compatible	Condic. (3)	Condic. (4)	Condic. (4)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (5)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

En caràcter general els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen 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 pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents:

(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments. El sostre màxim serà del 50% del total permès per a tota l'edificació. Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials. No s'admet el comerç alimentari en tant no es tramiti un Programa d'orientació de l'equipament comercial (POEC) que estableixi les necessitats de consum de Tortosa i adopti les mesures de foment pertinents.

(2) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments.

(3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.

(4) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. Es limita a la planta baixa i primer soterrani.

(5) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats. Seran incompatibles en carrers peatonals.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la subzona dels nuclis antics de les pedanies. Clau 1e

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.276- i següents de les NNUU.
---	--

CAPÍTOL TERCER. SECTOR RESIDENCIAL EIXAMPLE EN ILLA TANCADA. CLAU 2

article 148. Definició i zones

1. El sector residencial en eixample en illa tancada, inclou el conjunt d'edificacions entre mitgeres, amb façanes sobre l'alineació de vial, que conformen els diferents models de creixement en illa tancada i dintre d'aquests diferenciant l'eixample antic traçat majoritàriament segons el Pla d'Eixample de l'arquitecte Cabot, així com l'eixample que va servir per orientar els creixements de Jesús. Els paràmetres bàsics de la regulació d'aquest sector són: l'alineació del carrer, l'alçada, la fondària, el pla de la façana, l'ocupació del pati d'illa i els usos.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 2.

3. L'ús general d'aquest sector és el residencial.

4. S'estableixen les següents zones i subzones:

- Zona d'eixample en illa tancada clau 2
- Zona de l'eixample històric clau 2a
- Zona de l'eixample de Jesús clau 2b

SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'EIXAMPLE EN ILLA TANCADA

article 149. Zona d'eixample en illa tancada. Clau 2

1. Definició. Correspon al tipus edificatori residencial majoritàriament plurifamiliar que serví d'ordenació dels primers creixements en extensió de la ciutat històrica, sigui Tortosa o Jesús, i que es caracteritza per la definició d'unes illes regulars que defineixen unes illes tancades i compactes d'edificació.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 2.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans de millora que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del Pla Municipal	Clau
Zona d'eixample històric	Clau 2a
Zona d'eixample de Jesús	Clau 2b

3. Condicions de parcel·lació de la zona d'eixample en illa tancada. Clau 2.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 214	Segons NNUU generals
Parcel·la	art. 215	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art. 216	70 m ² .
Front mínim de parcel·la	art. 217	6,00 m.
Fons de parcel·la	art. 218	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art. 219	10 m.

4. Condicions de l'edificació de la zona d'eixample en illa tancada. Clau 2

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'eixample en illa tancada. Clau 2

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 223	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 224	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial	art. 225	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art. 226	Segons NNUU generals
Alineació de l'edificació	art. 227	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Es permeten els porxos en planta baixa sempre que la distància mínima lliure entre pilars i façana sigui de 3,00 m i l'alçada lliure mínima sigui de 3,00 m.
Alç. reguladora referida al carrer	art. 228	2p(pb+1) 07,20mts 3p(pb+2) 10,30mts 4p(pb+3) 13,40mts 5p(pb+4) 16,50mts

		En els edificis catalogats, en els que en el plànol s'estableix un nombre de plantes superior a l'actual, es detalla en la fitxa del catàleg, si s'admet o no la remunta potencial, en funció de les condicions arquitectòniques de l'edificació actual
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 229	Segons NNUU generals
Nombre de plantes referit al carrer	art. 230	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art. 231	Segons NNUU generals

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona d'eixample en illa tancada.Clau 2

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art. 233	14 mts. Si el pati d'illa fa menys de 8mts, es considerarà en general, totalment edificable. Aquesta regulació es grafia en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Pati d'illa	art. 234	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'eixample en illa tancada.Clau 2

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 235	Segons NNUU generals
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 237	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida entre el front i la fondària edificable, pel nombre de plantes referit a carrer.
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 240	L'ocupació dels patis en planta baixa o soterrani ve regulada en els plànols d'ordenació.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 241	Segons NNUU generals
Pati davanter i post. de parcel·la	art. 242	Si n'hi ha, s'ajustarà a les determinacions generals de les NNUU.
Tanques	art. 248	Es respectaran les determinacions sobre tanques entre veïns al pati d'illa.
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 249	En l'interior del pati d'illa sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari del conjunt de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art. 250	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'eixample en illa tancada.Clau 2

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 251	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial.
Edificació principal i auxiliar	art. 252	Segons NNUU generals
Planta baixa	art. 253	Segons NNUU generals
Planta soterrani	art. 254	Segons NNUU generals
Plantes pis	art. 255	Segons NNUU generals
Planta coberta	art. 256	Les cobertes es construïran en la modalitat de coberta inclinada i coberta plana, acabada en aquest cas en forma de terrat. Els materials d'acabat de la coberta seran en els dos casos amb material ceràmic En els edificis catalogats es seguiran els criteris del catàleg adjunt amb aquest POUM.
Planta sotacoberta	art. 257	Segons NNUU generals

Volum màxim d'un edifici	art. 258	Segons NNUU generals
Regles sobre mitgeres	art. 259	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art. 260	Segons NNUU generals
Elements sortints	art. 261	Segons NNUU generals
Patis de llum	art. 262	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art. 263	Segons NNUU generals

5. Condicions d'ús de la zona d'eixample en illa tancada.Clau 2

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Compatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (1)	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (2)	Condic. (3)	Condic. (4)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (5)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen 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 pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

- (1) Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.
- (2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.
- (3) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats, segons la càrrega de foc del magatzem.
- (4) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal.
- (5) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'eixample en illa tancada.Clau 2

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.276 i següents de les NNUU.
---	---

article 150. Subzona de l'eixample històric. Clau 2a

1. Definició. Comprèn les edificacions que configuraren l'eixample antic de la ciutat en els terrenys situats entre la ciutat històrica i la via del tren. Morfològicament es caracteritza per tractar-se d'un barri conformat per la disposició d'unes illes rectangulars ordenades segons el projecte de l'any 1886 de Sebastià Cabot, ordenades entorn de tres peces claus, el carrer Cervantes, continuïtat de la sortida del centre històric, l'avinguda de la Generalitat, principal carrer d'accés a la ciutat i la plaça d'Alfons XII. Les edificacions majoritàriament són de planta baixa més quatre plantes pis, de composició en eixos verticals i materials de factura més noble, ja que inclou el conjunt més important de les principals edificacions modernistes.

Aquesta subzona es correspon amb "l'àrea urbana d'interès ambiental de l'eixample històric" (EA) del "Catàleg d'edificis i conjunts urbans i rurals de caràcter històric artístic i ambiental de la ciutat i el municipi de Tortosa".

3. Condicions de parcel·lació de la subzona de l'eixample històric. Clau 2a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 214	Segons NNUU generals
Parcel·la	art. 215	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art. 216	100 m2
Front mínim de parcel·la	art. 217	8,00 mts
Fons de parcel·la	art. 218	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art. 219	10,00 mts

4. Condicions de l'edificació de la subzona de l'eixample històric. Clau 2a**4.1. Paràmetres referits al carrer de la subzona de l'eixample històric. Clau 2a**

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars								
Alineació de carrer	art. 223	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà								
Rasant de l'alineació de carrer	art. 224	Segons NNUU generals								
Rasant de carrer o vial o vial	art. 225	Segons NNUU generals								
Amplada de carrer o vial	art. 226	Segons NNUU generals								
Alineació de l'edificació	art. 227	L'edificació es situarà sobre l'alineació del carrer, segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.								
Alç. reguladora referida al carrer	art. 228	<table border="0"> <tr> <td>2p(pb+1)</td> <td>07,20mts</td> </tr> <tr> <td>3p(pb+2)</td> <td>10,30mts</td> </tr> <tr> <td>4p(pb+3)</td> <td>13,40mts</td> </tr> <tr> <td>5p(pb+4)</td> <td>16,50mts</td> </tr> </table> <p>L'alçada reguladora es podrà incrementar fins un màxim de 1,50 mts per assolir l'alçada de les edificacions veïnes, i amb la finalitat d'aconseguir una millor integració i harmonia del conjunt.</p> <p>En els edificis catalogats, en els que en el plànol s'estableix un nombre de plantes superior a l'actual, es detalla en la fitxa del catàleg, si s'admet o no la remunta potencial, en funció de les condicions arquitectòniques de l'edificació actual</p>	2p(pb+1)	07,20mts	3p(pb+2)	10,30mts	4p(pb+3)	13,40mts	5p(pb+4)	16,50mts
2p(pb+1)	07,20mts									
3p(pb+2)	10,30mts									
4p(pb+3)	13,40mts									
5p(pb+4)	16,50mts									
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 229	Segons NNUU generals								

Nombre de plantes referit al carrer	art. 230	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art. 231	Segons NNUU generals

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la subzona de l'eixample històric. Clau 2a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art. 233	14 mts. Si el pati d'illa fa menys de 8mts, es considerarà en general, totalment edificable. Aquesta regulació es grafia en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Pati d'illa	art. 234	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la subzona de l'eixample històric. Clau 2a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 235	Les intervencions que es proposin en el subsòl dels solars inclosos en l'àrea de protecció arqueològica, venen supeditats a l'informe i estudi arqueològic corresponent.
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 237	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida entre el front i la fondària edificable, pel nombre de plantes referit a carrer. Dins dels límits l'àrea de protecció arqueològica el possible requeriment de visualització de les restes arqueològiques podrà minvar l'aprofitament de la planta baixa d'acord amb la Llei del patrimoni català (3/1993 de 30 de setembre).
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 240	Segons fondària edificable i tipus de pati d'illa.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 241	L'ocupació dels patis en planta baixa o soterrani ve regulada en els plànols d'ordenació segons els criteris establerts en l'art. 234-. Estarà preferentment enjardinat.
Pati davanter i post. de parcel·la	art. 242	Si n'hi ha, s'ajustarà a les determinacions generals de les NNUU.
Tanques	art. 248	Segons NNUU generals
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 249	En l'interior del pati d'illa sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art. 250	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la subzona de l'eixample històric. Clau 2a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 251	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial.
Edificació principal i auxiliar	art. 252	Segons NNUU generals
Planta baixa	art. 253	Segons NNUU generals
Planta soterrani	art. 254	Segons NNUU generals
Plantes pis	art. 255	Segons NNUU generals
Planta coberta	art. 256	Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta plana acabada en forma de terrat i amb material ceràmic. En els edificis catalogats es seguiran els criteris del catàleg adjunt amb aquest POUM.
Planta sotacoberta	art. 257	Segons NNUU generals
Volum màxim d'un edifici	art. 258	Segons NNUU generals
Regles sobre mitgeres	art. 259	Segons NNUU generals

Cossos sortints	art. 260	Amb les condicions generals caldrà també complir el següent: - En els carrers d'amplada inferior a 4 mts no s'admet cap tipus de cos sortint. - Els cossos sortints tancats tan sols s'admeten en els carrers de més de 6mts d'amplada. - El vol màxim dels cossos sortints tancats serà de 60 cms
Elements sortints	art. 261	Segons NNUU generals
Patis de llum	art. 262	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art. 263	El tractament de les façanes pel que fa referència a materials de la façana i de les fusteries, obertures i composició, s'ajustarà al que es determina en el catàleg adjunt d'aquest POUM.

5. Condicions d'ús de la subzona de l'eixample històric. Clau 2a

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurfamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Compatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (1)	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (2)	Condic. (3)	Condic. (4)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (5)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

En caràcter general els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen 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 pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents:

(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments. El sostre màxim serà del 50% del total permès per a tota l'edificació. Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials. No s'admet el comerç alimentari en tant no es tramiti un Programa d'orientació de l'equipament comercial (POEC) que estableixi les necessitats de consum de Tortosa i adopti les mesures de foment pertinents.

(2) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments.

(3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.

(4) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. Es limita a la planta baixa i primer soterrani.

(5) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats. Seran incompatibles en carrers peatonals.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la subzona de l'eixample històric. Clau 2a

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.276- i següents de les NNUU.
---	--

article 151. Subzona de l'eixample de Jesús. Clau 2b

1. Definició. Comprèn les edificacions que formaren l'eixample de Jesús en la part superior del poble. Morfològicament es caracteritza per tractar-se d'un eixample d'illes regulars compactes i dimensions reduïdes. Les edificacions majoritàriament són de planta baixa més dues plantes pis, de composició simple i factura senzilla.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 2b.

3. Condicions de parcel·lació de la subzona de l'eixample de Jesús. Clau 2b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 214	Segons NNUU generals
Parcel·la	art. 215	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art. 216	80 m2
Front mínim de parcel·la	art. 217	6,00 mts
Fons de parcel·la	art. 218	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art. 219	10,00 mts

4. Condicions de l'edificació de la subzona de l'eixample de Jesús. Clau 2b**4.1. Paràmetres referits al carrer de la subzona de l'eixample de Jesús. Clau 2b**

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 223	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	art. 224	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial o vial	art. 225	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art. 226	Segons NNUU generals
Alineació de l'edificació	art. 227	L'edificació es situarà sobre l'alineació del carrer, segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Alç. reguladora referida al carrer	art. 228	2p(pb+1) 07,20mts 3p(pb+2) 10,30mts
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 229	Segons NNUU generals
Nombre de plantes referit al carrer	art. 230	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art. 231	Segons NNUU generals

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la subzona de l'eixample de Jesús. Clau 2b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art. 233	14 mts. Si el pati d'illa fa menys de 8mts, es considerarà en general, totalment edificable. Donades les condicions del parcel·lari reduït, majoritàriament l'edificació podrà ocupar la totalitat de la parcel·la.
Pati d'illa	art. 234	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la subzona de l'eixample de Jesús. Clau 2b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 235	Segons NNUU generals

Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 237	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida entre el front i la fondària edificable, pel nombre de plantes referit a carrer
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 240	Segons fondària edificable i tipus de pati d'illa.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 241	L'ocupació dels patis en planta baixa o soterrani ve regulada en els plànols d'ordenació segons els criteris establerts en l'art. 234-. Estarà preferentment enjardinat.
Pati davanter i post. de parcel·la	art. 242	Si n'hi ha, s'ajustarà a les determinacions generals de les NNUU.
Tanques	art. 248	Segons NNUU generals
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 249	En l'interior del pati d'illa sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art. 250	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la subzona de l'eixample de Jesús. Clau 2b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 251	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial.
Edificació principal i auxiliar	art. 252	Segons NNUU generals
Planta baixa	art. 253	Segons NNUU generals
Planta soterrani	art. 254	Segons NNUU generals
Plantes pis	art. 255	Segons NNUU generals
Planta coberta	art. 256	Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta plana acabada en forma de terrat i amb material ceràmic
Planta sotacoberta	art. 257	Segons NNUU generals
Volum màxim d'un edifici	art. 258	Segons NNUU generals
Regles sobre mitgeres	art. 259	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art. 260	Amb les condicions generals caldrà també complir el següent: - En els carrers d'amplada inferior a 4 mts no s'admet cap tipus de cos sortint. - Els cossos sortints tancats tan sols s'admeten en els carrers de més de 6mts d'amplada. - El vol màxim dels cossos sortints tancats serà de 60 cms
Elements sortints	art. 261	Segons NNUU generals
Patis de llum	art. 262	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art. 263	Segons NNUU generals

5. Condicions d'ús de la subzona de l'eixample de Jesús. Clau 2b

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Compatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
--------------	-------------	-----------------	-------------	-----------	-----------	-------------

Condic. (1)	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (2)	Condic. (3)	Condic. (4)
Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible
Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (5)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

En caràcter general els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen 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 pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents:

(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments. El sostre màxim serà del 50% del total permès per a tota l'edificació. Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials. No s'admet el comerç alimentari en tant no es tramiti un Programa d'orientació de l'equipament comercial (POEC) que estableixi les necessitats de consum de Tortosa i adopti les mesures de foment pertinents.

(2) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments.

(3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.

(4) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. Es limita a la planta baixa i primer soterrani.

(5) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats. Seran incompatibles en carrers peatonals.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la subzona de l'eixample de Jesús. Clau 2b

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.276- i següents de les NNUU.
---	--

CAPÍTOL QUART. SECTOR RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓ OBERTA. CLAU 3

article 152. Definició i zones

1. El sector residencial en edificació oberta regula aquells sòls ocupats per construccions de volumetria específica i singular, generalment de caràcter plurifamiliar, que configura un model de ciutat oberta o discontinua. En aquest model de formació de la ciutat, edifici i espai lliure defineixen una unitat formal i compositiva clara que el POUM regula com a "zona" amb unes determinades condicions particulars tant per la construcció com pel sòl lliure.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 3.
3. L'ús general d'aquest sector és el residencial.
4. S'estableixen les següents zones i subzones:
 - Zona residencial amb ordenació oberta clau 3
 - Conjunt amb volumetria detallada clau 3a

SECCIÓ PRIMERA. ZONA RESIDENCIAL AMB ORDENACIÓ OBERTA

article 153. Zona residencial amb ordenació oberta. Clau 3

1. Definició. Correspon al tipus edificatori de bloc o torre aïllada de caràcter plurifamiliar amb espais lliures entre ells. Els blocs, per la pròpia definició de la zona, disposen en el seu entorn d'uns espais lliures d'edificació que fan de transició en la relació edifici-carrer.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 3.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans de millora que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del Pla Municipal	Clau
Blocs UA9 "parc de la fira"	Clau 3x1
Torres UA9 "parc de la fira"	Clau 3x2
Torres illa 13 "Ferrerries nord"	Clau 3x3
Blocs PP Quatre Camins Ferreries	Clau 3x4

3. Condicions de parcel·lació de la zona residencial amb ordenació oberta. Clau 3

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 214	Segons NNUU generals
Parcel·la	art. 215	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art. 216	80 m ²
Front mínim de parcel·la	art. 217	6,00 mts
Fons de parcel·la	art. 218	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art. 219	10 mts

4. Condicions de l'edificació de la zona residencial amb ordenació oberta. Clau 3

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona residencial amb ordenació oberta. Clau 3

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 223	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. L'alineació de carrer en aquest cas normalment no coincideix amb l'alineació de l'edificació
Rasant de l'alineació de carrer	art. 224	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial	art. 225	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art. 226	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà
Alç. reguladora referida al carrer	art. 228	2p(pb+1) 07,20mts 3p(pb+2) 10,30mts 4p(pb+3) 13,40mts 5p(pb+4) 16,50mts
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 229	Segons NNUU generals

Nombre de plantes referit al carrer	art. 230	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art. 231	Segons NNUU generals

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona residencial amb ordenació oberta. Clau 3

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art. 233	No s'aplica aquest paràmetre
Pati d'illa	art. 234	No s'aplica aquest paràmetre

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona residencial amb ordenació oberta. Clau 3

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 235	Segons NNUU generals
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 236	Segons NNUU generals
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 237	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície d'ocupació màxima, definida en els plànols d'ordenació, pel nombre de plantes
Densitat màx. d'habitatges neta	art. 239	Segons NNUU generals
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 240	És la que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 241	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Es mantindrà sense edificacions excepte les auxiliars i serà preferentment ajardinat al servei de les construccions del seu entorn
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 243	S'aplicarà com a paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida al carrer, amb les mateixes dimensions.
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art. 244	Paràmetre complementari al punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a carrer.
Nombre de pl. referit a parcel·la	art. 245	Paràmetre complementari al nombre de plantes referit al carrer.
Planta baixa referida a parcel·la	art. 246	Paràmetre complementari a la planta baixa referida al carrer
Separacions mínimes	art. 247	Són les que es defineixen en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà segons la posició precisa de l'edificació.
Tanques	art. 248	Segons NNUU generals
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 249	En l'espai lliure de parcel·la sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art. 250	Malgrat no s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte, en aquells llocs que l'edificació ha estat producte d'actuacions unitàries derivades de planejaments anteriors, les possibles substitucions futures o l'edificació dels solars actuals, s'ajustaran als criteris generals de materials, cossos sortints i rasants dels forjats que ja estan definits en l'actualitat

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona residencial amb ordenació oberta. Clau 3

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 251	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. La posició relativa dels edificis al interior d'una mateixa parcel·la respectaran les distàncies que garanteixin un bon aïllament de totes les construccions de tal manera que

		en cap cas la separació entre edificis no serà inferior a la meitat de l'alçada de l'edifici més alt. Respecte els límits de la parcel·la que no siguin alineacions de carrer la separació mínima serà equivalent a la meitat de l'alçada de l'edificació.
Edificació principal i auxiliar	art. 252	Segons NNUU generals
Planta baixa	art. 253	Segons NNUU generals
Planta soterrani	art. 254	Segons NNUU generals. L'ocupació de la planta soterrani no sobrepassarà de l'ocupació màxima permesa en cada zona, excepte en els que explícitament s'admeti una ocupació superior
Plantes pis	art. 255	Segons NNUU generals
Planta coberta	art. 256	Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta inclinada o coberta plana. Els materials d'acabat de la coberta inclinada serà de teula ceràmica.
Planta sotacoberta	art. 257	Segons NNUU generals
Volum màxim d'un edifici	art. 258	Segons NNUU generals
Regles sobre mitgeres	art. 259	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art. 260	Segons NNUU generals. Els cossos sortints respectaran les distàncies mínimes de separació entre edificis i als límits de la parcel·la
Elements sortints	art. 261	Segons NNUU generals
Patis de llum	art. 262	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art. 263	Segons NNUU generals

5. Condicions d'ús de la zona residencial amb ordenació oberta. Clau 3

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Compat. (1)	Dominant (1)	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (2)	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (3)	Condic. (4)	Condic. (5)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (6)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen 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 pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que

l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

- (1) Incompatible en planta baixa, per a la zona residencial amb ordenació oberta
- (2) Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.
- (3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.
- (4) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem.
- (5) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal.
- (6) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona residencial amb ordenació oberta. Clau 3

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.276- de les NNUU.
---	-------------------------------------

article 154. Zona de conjunts amb volumetria detallada. Clau 3a

1. Definició. En aquesta zona s'inclouen aquelles construccions que provenen d'ordenacions detallades en planejament derivats tramitats anteriorment i que per la seva especificitat no es poden refundre amb el conjunt de les altres zones. En general es tracta d'una subzona de la zona amb ordenació oberta detallada anteriorment a la que s'ha precisat amb detall l'ordenació de l'edificació

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 3a.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Les subzones s'identifiquen atenent a les diferents configuracions unitàries que es formalitzaren segons una promoció conjunta de determinats conjunts edificatoris. Els possibles plans de millora que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del Pla Municipal	Clau
Subzona del conjunt plurifamiliar del Temple II	Clau 3a1

3. Condicions de parcel·lació de la zona de conjunts amb volumetria detallada. Clau 3a.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 214	Segons NNUU generals
Parcel·la	art. 215	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art. 216	200 m ²
Front mínim de parcel·la	art. 217	12 mts
Fons de parcel·la	art. 218	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art. 219	20 mts

4. Condicions de l'edificació de la zona de conjunts amb volumetria detallada. Clau 3a

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona de conjunta amb volumetria detallada. Clau 3a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 223	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 224	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial	art. 225	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art. 226	Segons NNUU generals
Alineació de l'edificació	art. 227	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà
Alç. reguladora referida al carrer	art. 228	2p(pb+1) 07,20mts 3p(pb+2) 10,30mts 4p(pb+3) 13,40mts 5p(pb+4) 16,50mts
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 229	Segons NNUU generals
Nombre de plantes referit al carrer	art. 230	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art. 231	Segons NNUU generals

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona de conjunts amb volumetria detallada. Clau 3a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
-----------	-------------	------------------------

Fondària edificable	art. 233	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Pati d'illa	art. 234	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona de conjunts amb volumetria detallada. Clau 3a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 235	Segons NNUU generals
Coefficient d'edificabilitat neta	art. 236	Segons NNUU generals
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 237	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida en els plànols d'ordenació, pel nombre de plantes
Densitat màx. d'habitatges neta	art. 239	Segons NNUU generals
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 240	És la que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 241	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Serà preferentment enjardinat.
Separacions mínimes	art. 247	Són les que es defineixen en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà segons la posició precisa de l'edificació.
Tanques	art. 248	Segons NNUU generals
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 249	En l'espai lliure de parcel·la sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art. 250	Malgrat no s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte, en aquells llocs que l'edificació ha estat producte d'actuacions unitàries derivades de planejaments anteriors, les possibles substitucions futures o l'edificació dels solars actuals, s'ajustaran als criteris generals de materials, cossos sortints i rasants dels forjats que ja estan definits en l'actualitat. En concret es defineixen conjunt unitaris les subzones: - Blocs del PP Temple II, clau 3a1

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona de conjunts amb volumetria detallada. Clau 3a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 251	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà
Edificació principal i auxiliar	art. 252	Segons NNUU generals
Planta baixa	art. 253	Segons NNUU generals
Planta soterrani	art. 254	Segons NNUU generals. L'ocupació de la planta soterrani no sobrepassarà de l'ocupació màxima permesa en cada zona
Plantes pis	art. 255	Segons NNUU generals
Planta coberta	art. 256	Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta inclinada o coberta plana. Els materials d'acabat de la coberta inclinada serà de teula ceràmica. Les cobertes mantindran el caràcter unitari de la resta de les construccions
Planta sotacoberta	art. 257	Segons NNUU generals
Volum màxim d'un edifici	art. 258	Segons NNUU generals
Regles sobre mitgeres	art. 259	Segons NNUU generals

Cossos sortints	art. 260	Segons NNUU generals
Elements sortints	art. 261	Segons NNUU generals
Patis de llum	art. 262	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art. 263	En la substitució o en la construcció d'alguna des edificacions incloses en les subzones 3a1 s'estarà al indicat en la Unitat Mínima de Projecte, essent necessari una ordenació conjunta que com a mínim afecti tot un front de carrer, o a l'execució de les noves edificacions coherents amb les preexistents i de manera particular en la formalització dels porxos i de les terrasses de les plantes pis que configuren una part significativa del paisatge urbà d'aquesta subzona.

5. Condicions d'ús de la zona de conjunts amb volumetria detallada. Clau 3a

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Compatible	Dominant (1)	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (2)	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (3)	Condic. (4)	Condic. (5)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (6)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen 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 pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

(1) Incompatible en planta baixa, per a la zona de conjunt amb volumetria detallada. Clau 3a2

(2) Restarà subjecte a allò que determini el POEC.

(3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.

(4) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem.

(5) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal.

(6) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona de conjunts amb volumetria detallada. Clau 3a

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.276- de les NNUU.
---	-------------------------------------

CAPÍTOL CINQUÈ. SECTOR RESIDENCIAL AMB EDIFICACIÓ EN FRONTS O FILERA. CLAU 4

article 155. Definició i zones

1. El sector residencial en edificació en fronts o filera regula aquells creixements de la ciutat en base a la tipologia de cases de baixa alçada que, en construcció individual o en conjunts d'una mateixa promoció, defineixen uns fronts unitaris característics del creixement en filera. Els paràmetres bàsics de la regulació d'aquest sector són: l'alineació del carrer, l'alçada, la fondària, el pla de la façana, l'ocupació del pati d'illa i els usos.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4.

3. L'ús general d'aquest sector és el residencial.

4. S'estableixen les següents zones:

- Zona d'edificació en fronts o filera clau 4
- Zona d'edificació en fronts tradicionals clau 4a
- Zona d'edificació en filera clau 4b

SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'EDIFICACIÓ EN FRONTS O FILERA

article 156. Zona d'edificació en fronts o filera. Clau 4

1. Definició. Comprèn genèricament un determinat creixement de la ciutat en base a la tipologia de cases de baixa alçada que defineixen uns fronts característics del creixement en filera.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans de millora que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del Pla Municipal	Clau
Zona d'edificació en fronts tradicionals	Clau 4a
Zona d'edificació en filera	Clau 4b

3. Condicions de parcel·lació de la zona d'edificació en fronts o filera. Clau 4

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 214	Segons NNUU generals
Parcel·la	art. 215	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art. 216	60 m².
Front mínim de parcel·la	art. 217	5,50 m.
Fons de parcel·la	art. 218	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art. 219	15 mts

4. Condicions de l'edificació de la zona d'edificació en fronts o filera. Clau 4

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'edificació en fronts o filera. Clau 4

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 223	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 224	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial	art. 225	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art. 226	Segons NNUU generals
Alineació de l'edificació	art. 227	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà
Alç. reguladora referida al carrer	art. 228	2p(pb+1) 07,20mts 3p(pb+2) 10,30mts
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 229	Segons NNUU generals
Nombre de plantes referit al carrer	art. 230	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art. 231	Segons NNUU generals
Front principal i secundari	art. 232	Segons NNUU generals

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona d'edificació en fronts o filera. Clau 4

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
-----------	-------------	------------------------

Fondària edificable	art. 233	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Pati d'illa	art. 234	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'edificació en fronts o filera. Clau 4

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 235	-
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 236	Segons NNUU generals
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 237	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida en els plànols d'ordenació, pel nombre de plantes
Densitat màx. d'habitatges neta	art. 239	Segons NNUU generals
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 240	És la que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 241	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Serà preferentment enjardinat.
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 243	S'aplicarà com a paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida al carrer, amb les mateixes dimensions.
Punt d'aplicació alç. ref. a parcel·la	art. 244	Paràmetre complementari al punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a carrer.
Nombre de plantes ref. a parcel·la	art. 245	Paràmetre complementari al nombre de plantes referit al carrer.
Planta baixa referida a parcel·la	art. 246	Paràmetre complementari a la planta baixa referida al carrer
Separacions mínimes	art. 247	Són les que es defineixen en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà segons la posició precisa de l'edificació.
Tanques	art. 248	Segons NNUU generals
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 249	En l'espai lliure de parcel·la sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art. 250	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'edificació en fronts o filera. Clau 4

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 251	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà
Edificació principal i auxiliar	art. 252	Segons NNUU generals
Planta baixa	art. 253	Segons NNUU generals
Planta soterrani	art. 254	Segons NNUU generals. L'ocupació de la planta soterrani no sobrepassarà de l'ocupació màxima permesa en cada zona, excepte en els que explícitament s'admeti una ocupació superior
Plantes pis	art. 255	Segons NNUU generals
Planta coberta	art. 256	Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta inclinada o coberta plana. Els materials d'acabat de la coberta inclinada serà de teula ceràmica.
Planta sotacoberta	art. 257	Segons NNUU generals
Volum màxim d'un edifici	art. 258	Segons NNUU generals

Regles sobre mitgeres	art. 259	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art. 260	Segons NNUU generals. Els cossos sortints respectaran les distàncies mínimes de separació entre edificis i als límits de la parcel·la
Elements sortints	art. 261	Segons NNUU generals
Patis de llum	art. 262	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art. 263	Segons NNUU generals

5. Condicions d'ús de la zona d'edificació en fronts o filera. Clau 4

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Condic. (1)	Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen 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 pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

- (1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats.
(2) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'edificació en fronts o filera. Clau 4

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.276- i següents de les NNUU.
---	--

article 157. Zona d'edificació en fronts tradicionals. Clau 4a

1. Definició. Comprèn aquells sòls sobre els que en forma d'illes estretes i allargassades es localitzen un conjunt d'habitatges, normalment unifamiliars, amb parcel·les petites, que pel tamany de l'illa donen a dos fronts d'alineacions diferents.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4a.

3. Condicions de parcel·lació de la zona d'edificació en fronts tradicionals. Clau 4a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 214	Segons NNUU generals
Parcel·la	art. 215	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art. 216	60 m ² .
Front mínim de parcel·la	art. 217	5,50 m.
Fons de parcel·la	art. 218	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art. 219	15 m.

4. Condicions de l'edificació de la zona d'edificació en fronts tradicionals. Clau 4a**4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'edificació en fronts tradicionals. Clau 4a**

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 223	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 224	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial	art. 225	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art. 226	Segons NNUU generals
Alineació de l'edificació	art. 227	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà
Alç. reguladora referida al carrer	art. 228	2p(pb+1) 07,20mts 3p(pb+2) 10,30mts
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 229	Segons NNUU generals
Nombre de plantes referit al carrer	art. 230	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art. 231	Segons NNUU generals
Front principal i secundari	art. 232	Segons NNUU generals

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona d'edificació en fronts tradicionals. Clau 4a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art. 233	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Pati d'illa	art. 234	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'edificació en fronts tradicionals. Clau 4a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 235	Segons NNUU generals
Coefficient d'edificabilitat neta	art. 236	Segons NNUU generals
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 237	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida en els plànols d'ordenació, pel nombre de plantes
Densitat màx. d'habitatges neta	art. 239	Segons NNUU generals

Ocupació màxima de la parcel·la	art. 240	És la que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 241	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Serà preferentment enjardinat.
Pati davanter i posterior de parcel·la	art. 242	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Es mantindrà preferentment enjardinat.
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 243	No s'aplica aquest paràmetre
Punt d'aplicació alç. ref. a parcel·la	art. 244	No s'aplica aquest paràmetre
Nombre de plantes ref. a parcel·la	art. 245	No s'aplica aquest paràmetre
Planta baixa referida a parcel·la	art. 246	No s'aplica aquest paràmetre
Separacions mínimes	art. 247	Són les que es defineixen en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà segons la posició precisa de l'edificació.
Tanques	art. 248	Segons NNUU generals
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 249	En l'espai lliure de parcel·la sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art. 250	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'edificació en fronts tradicionals. Clau 4a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 251	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà
Edificació principal i auxiliar	art. 252	Segons NNUU generals
Planta baixa	art. 253	Segons NNUU generals
Planta soterrani	art. 254	Segons NNUU generals. L'ocupació de la planta soterrani no sobrepasarà de l'ocupació màxima permesa en cada zona, excepte en els que explícitament s'admeti una ocupació superior
Plantes pis	art. 255	Segons NNUU generals
Planta coberta	art. 256	Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta inclinada o coberta plana. Els materials d'acabat de la coberta inclinada serà de teula ceràmica.
Planta sotacoberta	art. 257	Segons NNUU generals
Volum màxim d'un edifici	art. 258	Segons NNUU generals
Regles sobre mitgeres	art. 259	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art. 260	Amb les condicions generals caldrà també complir el següent: - No s'admeten cossos sortints tancats ni semitancats. - En els carrers d'amplada inferior a 4 mts no s'admet cap tipus de cos sortint. En la resta dels carrers el vol màxim serà de 40 cms.
Elements sortints	art. 261	Segons NNUU generals
Patis de llum	art. 262	Segons NNUU generals

Composició de la façana	art. 263	Les edificacions s'integraran en quan a materials, colors i forma i disposició de les obertures als entorns en els que s'edifiquen
-------------------------	----------	--

5. Condicions d'ús de la zona d'edificació en fronts tradicionals. Clau 4a

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Condic. (1)	Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen 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 pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats.

(2) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'edificació en fronts tradicionals. Clau 4a

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.276- i següents de les NNUU.
---	--

article 158. Zona d'edificació en filera. Clau 4b

1. Definició: Comprèn un determinat creixement de la ciutat en base a la tipologia de cases de baixa alçada, desenvolupades en promoció única o sota una volumetria prefixada, que defineixen uns fronts unitaris característics del creixement en filera. L'ordenació es realitza de forma conjunta i unitària o de forma individualitzada

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4b.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Les subzones s'identifiquen atenent a les diferents configuracions unitàries que es formalitzaren segons una promoció conjunta de determinats conjunts edificatoris. Els possibles plans de millora que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del Pla Municipal	Clau
Subzona de les cases en filera del UA 9 Hort de Figueres a Remolins	Clau 4b1
Subzona de les cases en filera del PP Quatre Camins a Ferreries	Clau 4b2
Subzona de les cases en filera del PP del Temple II a Tortosa	Clau 4b3
Subzona de les cases en filera del PP les Oblates al Raval de la LLet	Clau 4b4
Subzona de les cases en filera del Pla del Seminari	Clau 4b5

3. Condicions de parcel·lació de la zona d'edificació en filera. Clau 4b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 214	Segons NNUU generals
Parcel·la	art. 215	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art. 216	80 m ²
Front mínim de parcel·la	art. 217	5,50 mts
Fons de parcel·la	art. 218	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art. 219	15 mts

4. Condicions de l'edificació de la zona d'edificació en filera. Clau 4b**4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'edificació en filera. Clau 4b**

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 223	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 224	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial	art. 225	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art. 226	Segons NNUU generals
Alineació de l'edificació	art. 227	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. L'alineació de l'edificació, segons cada cas, podrà coincidir o no amb l'alineació de carrer o vial.
Alç. reguladora referida al carrer	art. 228	2p(pb+1) 07,20mts 3p(pb+2) 10,30mts
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 229	Segons NNUU generals

Nombre de plantes referit al carrer	art. 230	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà 4b5: 2p(pb+1)
Planta baixa referida al carrer	art. 231	Segons NNUU generals

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona d'edificació en filera. Clau 4b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art. 233	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Pati d'illa	art. 234	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'edificació en filera. Clau 4b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 235	Segons NNUU generals
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 236	Segons NNUU generals
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 237	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida en els plànols d'ordenació, pel nombre de plantes 4b5: 1,25 m2sostre/m2 sòl
Densitat màx. d'habitatges neta	art. 239	Segons NNUU generals
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 240	És la que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 241	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Serà preferentment enjardinat.
Pati davanter i posterior de parcel·la	art. 242	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Es mantindrà preferentment enjardinat.
Separacions mínimes	art. 247	Són les que es defineixen en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà segons la posició precisa de l'edificació.
Tanques	art. 248	Segons NNUU generals
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 249	En l'espai lliure de parcel·la sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art. 250	Malgrat no s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte, en aquells llocs que l'edificació ha estat producte d'actuacions unitàries derivades de planejaments anteriors, les possibles substitucions futures o l'edificació dels solars actuals, s'ajustaran als criteris generals de materials, cossos sortints i rasants dels forjats que ja estan definits en l'actualitat. En concret es defineixen conjunt unitaris les subzones: - Fileres de la UA 9 Hort de Figueres a Remolins, clau 4b1 - Fileres del PP Quatre Camins, clau 4b2 - Fileres del PP Temple II, clau 4b3 - Fileres del PP Les Oblates, clau 4b4 - Fileres del PE del Seminari, clau 4b5

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'edificació en filera. Clau 4b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 251	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà

Edificació principal i auxiliar	art. 252	Segons NNUU generals
Planta baixa	art. 253	Segons NNUU generals
Planta soterrani	art. 254	Segons NNUU generals. L'ocupació de la planta soterrani no sobrepassarà de l'ocupació màxima permesa en cada zona
Plantes pis	art. 255	Segons NNUU generals
Planta coberta	art. 256	Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta inclinada o coberta plana. Els materials d'acabat de la coberta inclinada serà de teula ceràmica.
Planta sotacoberta	art. 257	Segons NNUU generals
Volum màxim d'un edifici	art. 258	Segons NNUU generals
Regles sobre mitgeres	art. 259	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art. 260	Segons NNUU generals
Elements sortints	art. 261	Segons NNUU generals
Patis de llum	art. 262	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art. 263	En la substitució d'alguna des edificacions incloses en les subzones 4b2, 4b3 i 4b4 s'estarà al indicat en la Unitat Mínima de Projecte, essent necessari una ordenació conjunta que com a mínim afecti tot un front de carrer

5. Condicions d'ús de la zona d'edificació en filera. Clau 4b

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Condic. (1)	Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen 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 pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats.

(2) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'edificació en filera. Clau 4b

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.276- i següents de les NNUU.
---	--

CAPÍTOL SISÈ. SECTOR RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA. CLAU 5

article 159. Definició i zones

1. El sector residencial en edificació unifamiliar aïllada regula la tipologia que correspon als creixements de baixa densitat realitzats en base a edificis aïllats d'habitatges unifamiliars, envoltats de vegetació de caràcter privat. En funció de la mida de la parcel·la, s'estableixen les diferents zones a regular pel Pla Municipal.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5.

3. L'ús general d'aquest sector és el residencial unifamiliar.

4. S'estableixen les següents zones:

- | | |
|--|---------|
| - Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita | clau 5a |
| - Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la mitjana | clau 5b |
| - Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la gran | clau 5c |

SECCIÓ PRIMERA. ZONA RESIDENCIAL D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA

article 160. Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita. Clau 5a

1. Definició. Aquesta zona regula les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar que s'extenen per la ciutat de Tortosa i que constitueixen l'oferta d'habitatge unifamiliar aïllat amb una parcel·la de reduïdes dimensions.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5a.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans de millora que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del Pla Municipal	Clau
Zona d'edificació unifamiliar aïllada tipus 1 (parc de nivera)	Clau 5a1
Zona d'edificació unifamiliar aïllada tipus 2 (seminari)	Clau 5a2

3. Condicions de parcel·lació de la zona d'edif. unifamiliar aïllada en parcel·la petita. Clau 5a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 214	Segons NNUU generals
Parcel·la	art. 215	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art. 216	5a: 500 m ² 5a1: 250 m ² 5a2: 200 m ²
Front mínim de parcel·la	art. 217	12 m. 10 m en les zones 5a1 i 5a2
Fons de parcel·la	art. 218	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art. 219	20 m. 15 m en les zones 5a1 i 5a2

4. Condicions de l'edificació de la zona d'edif. unifamiliar aïllada en parcel·la petita. Clau 5a

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'edif. Unif. aïllada en parcel·la petita. Clau 5a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 223	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 224	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial	art. 225	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art. 226	Segons NNUU generals

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'edif. unif. aïllada en parcel·la petita. Clau 5a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 235	Segons NNUU generals

Coeficient d'edificabilitat neta	art. 236	5a: 0,60 m ² sostre/m ² sòl. 5a1: 1,00 m ² sostre/m ² sòl 5a2: 1,05 m ² sostre/m ² sòl	
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 237	En parcel·les de superfície inferior a la mínima establerta, existents amb anterioritat a l'aprovació del present Pla, hom podrà bastir un únic habitatge d'una superfície construïda sobre rasant màxima de 150 m ² (inclosa la planta sota coberta), amb les següents limitacions: Es podran apropar les edificacions fins a la mitgera o l'alineació del veí respectant una correcta adaptació a l'entorn i sempre que pel caràcter de les edificacions veïnes no suposi una inadequació arquitectònica.	
Densitat màx. d'habitatges neta	art. 239	1 hab/parcel·la. S'admeten els edificis de dos habitatges aparellats quan cadascun per separat compleixin les condicions de parcel·la mínima.	
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 240	60 %. L'ocupació màxima, només podrà estar sobrepassada per la part de construcció descoberta que serveixi per a donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb la condició de que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i veïns.	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 241	Es mantindrà amb vegetació i arbrat com a mínim en un 50% del sòl lliure. En els aterraments de parcel·la s'estarà al que es regula en el paràmetre sobre adaptació topogràfica i moviments de terres.	
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 243	7,20 mts	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art. 244	Segons NNUU generals	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art. 245	2p (pb+1pp)	
Planta baixa referida a parcel·la	art. 246	Segons NNUU generals	
Separacions mínimes	art. 247	carrer	2,00 mts
		lateral	2,00 mts En la zona 5a1 s'admetrà la construcció d'habitatges aparellats de forma mancomunada entre dues parcel·les.
		fons	3,00 mts Les construccions regulades a partir del PERI del Parc de Nivera, a fi de garantir un major espai lliure al fons de les parcel·les, es respectarà una separació de 7,00 mts
Tanques	art. 248	Segons NNUU generals	
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 249	Segons NNUU generals	
Unitat mínima de projecte	art. 250	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte	

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'edif. unif. aïllada en parcel·la petita. Clau 5a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
-----------	-------------	------------------------

Posició de l'edificació	art. 251	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima En la zona 5a2, la posició de l'edificació serà la predeterminada en els plànols d'ordenació S'hi admetran els edificis d'habitatges aparellats quan cadascun per separat compleixi les condicions de parcel·la mínima.
Edificació principal i auxiliar	art. 252	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5,00% i una alçada màxima de 3,30 m. La seva separació als límits laterals podrà reduir-se a 1,00 m.
Planta baixa	art. 253	Segons NNUU generals
Planta soterrani	art. 254	Es permet tan sols una planta soterrani.
Plantes pis	art. 255	Segons NNUU generals
Planta coberta	art. 256	Segons NNUU generals
Planta sotacoberta	art. 257	En els edificis existents de caràcter de doble habitatge unifamiliar aparellat, la creació de la planta sota coberta només s'autoritzarà en resposta d'una sol·licitud de llicència conjunta dels dos habitatges i a realitzar amb una solució arquitectònica unitària, dels dos habitatges simultàniament.
Volum màxim d'un edifici	art. 258	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art. 260	El vol de l'edificació a l'interior de la parcel·la es lliure amb la condició de respectar les separacions mínimes i comptabilitzar a efectes d'ocupació màxima.
Elements sortints	art. 261	Segons NNUU generals
Patis de llum	art. 262	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art. 263	La façana i el volum en general s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades.

5. Condicions d'ús de la zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita. Clau 5a

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Incompatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Compatible

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Condic. (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen 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 pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

- (1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats.
- (2) Es condiciona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la.
- (3) Condicionats a que no causaran distorsions ni efectes molestos en el entorn en el que s'ubiquen.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'edif. unifamiliar aïllada en parcel·la petita. Clau 5a

Regulació particular de l'ús d'aparcament

D'acord amb l'art.276- i següents de les NNUU.
--

article 161. Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la mitjana. Clau 5b

1. Definició. Aquesta zona regula les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar que s'extenen per la ciutat de Tortosa i que constitueixen l'oferta d'habitatge unifamiliar aïllat amb una parcel·la de mitjanes dimensions.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5b.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans de millora que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. En el present POUM no s'estableixen subzones

3. Condicions de parcel·lació de la zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la mitjana. Clau 5b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 214	Segons NNUU generals
Parcel·la	art. 215	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art. 216	5b: ½ jornal. 1.095 m ²
Front mínim de parcel·la	art. 217	20 m.
Fons de parcel·la	art. 218	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art. 219	30 m.

4. Condicions de l'edificació de la zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la mitjana. Clau 5b

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'edif. unif. aïllada en parcel·la mitjana. Clau 5b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 223	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 224	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial	art. 225	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art. 226	Segons NNUU generals

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'edif. unif. aïllada en parcel·la mitjana. Clau 5b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 235	Segons NNUU generals
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 236	0,30 m ² sostre/m ² sòl
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 237	En parcel·les de superfície inferior a la mínima establerta, existents amb anterioritat a l'aprovació del present Pla, hom podrà bastir un únic habitatge d'una superfície construïda sobre rasant màxima de 200 m ² (inclosa la planta sota coberta), amb les següents limitacions:.
Densitat màx. d'habitatges neta	art. 239	1 hab/parcel·la
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 240	30% L'ocupació màxima, només podrà estar sobrepassada per la part de construcció descoberta que serveixi per a donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb la condició de que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i veïns

Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 241	Es mantindrà amb vegetació i arbrat com a mínim en un 50% del sòl lliure. En els aterraments de parcel·la s'estarà al que es regula en el paràmetre sobre adaptació topogràfica i moviments de terres.	
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 243	7,20 mts	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art. 244	Segons NNUU generals	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art. 245	2p (pb+1pp)	
Planta baixa referida a parcel·la	art. 246	Segons NNUU generals	
Separacions mínimes	art. 247	carrer	3,00 mts
		lateral	3,00 mts
		fons	3,00 mts
Tanques	art. 248	Segons NNUU generals	
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 249	Segons NNUU generals	
Unitat mínima de projecte	art. 250	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte	

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la mitjana. Clau 5b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 251	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima
Edificació principal i auxiliar	art. 252	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5,00% i una alçada màxima de 3,30 m. La seva separació als límits laterals serà la mateixa que regula per l'edificació principal
Planta baixa	art. 253	Segons NNUU generals
Planta soterrani	art. 254	Es permet tant sols una planta soterrani.
Plantes pis	art. 255	Segons NNUU generals
Planta coberta	art. 256	Segons NNUU generals
Planta sotacoberta	art. 257	Segons NNUU generals
Volum màxim d'un edifici	art. 258	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art. 260	El vol de l'edificació a l'interior de la parcel·la es lliure amb la condició de respectar les separacions mínimes i comptabilitzar a efectes d'ocupació màxima.
Elements sortints	art. 261	Segons NNUU generals
Patis de llum	art. 262	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art. 263	La façana i el volum en general s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades.

5. Condicions d'ús de la zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la mitjana. Clau 5b

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Incompatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Compatible

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Condic. (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen 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 pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

- (1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats.
- (2) Es condiona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la.
- (3) Condicionats a que no causaran distorsions ni efectes molestos en el entorn en el que s'ubiquen.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la mitjana. Clau 5b

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.276- i següents de les NNUU.
---	--

article 162. Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la gran. Clau 5c

1. Definició. Aquesta zona regula les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar que s'extenen per la ciutat de Tortosa i que constitueixen l'oferta d'habitatge unifamiliar aïllat amb una parcel·la de grans dimensions.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5c.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans de millora que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del Pla Municipal	Clau
Zona d'edificació unifamiliar aïllada amb parcel·la gran tipus 1	Clau 5c1

3. Condicions de parcel·lació de la zona d'edificació aïllada en parcel·la gran. Clau 5c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 214	Segons NNUU generals
Parcel·la	art. 215	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art. 216	5c: 1 jornal. 2.190 m ² 5c1: 1.500 m ²
Front mínim de parcel·la	art. 217	30 m.
Fons de parcel·la	art. 218	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art. 219	30 m.

4. Condicions de l'edificació de la zona d'edificació aïllada en parcel·la gran. Clau 5c

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'edificació aïllada en parcel·la gran. Clau 5c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 223	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 224	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial	art. 225	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art. 226	Segons NNUU generals

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'edificació aïllada en parcel·la gran. Clau 5c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 235	Segons NNUU generals
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 236	0,20 m ² sostre/m ² sòl
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 237	En parcel·les de superfície inferior a la mínima establerta, existents amb anterioritat a l'aprovació del present Pla, hom podrà bastir un únic habitatge d'una superfície construïda sobre rasant màxima de 200 m ² (inclosa la planta sota coberta), amb les següents limitacions: Es podran apropar les edificacions fins a la mitgera o l'alineació del veí respectant una correcta adaptació a l'entorn i sempre que pel caràcter de les edificacions veïnes no suposi una inadequació arquitectònica.

Densitat màx. d'habitatges neta	art. 239	1 habitatge per parcel·la En les situacions preexistents es reconeixerà la condició de multi-habitatge, havent de mantenir la condició d'espais mancomunats al servei de les diferents edificacions i sempre i quan això no suposi major densitat que la que resultaria de la divisió del sòl en parcel·les independents	
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 240	20% L'ocupació màxima, només podrà estar sobrepassada per la part de construcció descoberta que serveixi per a donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb la condició de que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i veïns	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 241	Es mantindrà amb vegetació i arbrat com a mínim en un 50% del sòl lliure. En els aterraments de parcel·la s'estarà al que es regula en el paràmetre sobre adaptació topogràfica i moviments de terres.	
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 243	7,20 mts	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art. 244	Segons NNUU generals	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art. 245	2p (pb+1pp)	
Planta baixa referida a parcel·la	art. 246	Segons NNUU generals	
Separacions mínimes	art. 247	carrer	3,00 mts
		lateral	3,00 mts
		fons	3,00 mts
Tanques	art. 248	Segons NNUU generals	
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 249	Segons NNUU generals	
Unitat mínima de projecte	art. 250	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte	

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'edificació aïllada en parcel·la gran. Clau 5c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 251	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima
Edificació principal i auxiliar	art. 252	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 4,00% i una alçada màxima de 3,30 m. La seva separació als límits laterals serà la mateixa que regula la de l'edificació principal
Planta baixa	art. 253	Segons NNUU generals
Planta soterrani	art. 254	Es permet tant sols una planta soterrani.
Plantes pis	art. 255	Segons NNUU generals
Planta coberta	art. 256	Segons NNUU generals
Planta sotacoberta	art. 257	Segons NNUU generals
Volum màxim d'un edifici	art. 258	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art. 260	El vol de l'edificació a l'interior de la parcel·la es lliure amb la condició de respectar les separacions mínimes i comptabilitzar a efectes d'ocupació màxima.
Elements sortints	art. 261	Segons NNUU generals

Patis de llum	art. 262	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art. 263	La façana i el volum en general s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades.

5. Condicions d'ús de la zona d'edificació aïllada en parcel·la gran. Clau 5c

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Incompatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Compatible

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Condic. (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen 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 pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

- (1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats.
- (2) Es condiona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la.
- (3) Condicionats a que no causaran distorsions ni efectes molestos en el entorn en el que s'ubiquen.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'edificació aïllada en parcel·la gran. Clau 5c

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.276- i següents de les NNUU.
---	--

CAPÍTOL SETÈ. SECTOR D'INDÚSTRIA ENTREMITGERES. CLAU 6

article 163. Definició i zones

1. El sector d'indústria entremetgeres inclou les zones destinades a acollir els sòls destinats específicament a les activitats industrials en naus de tamany reduït i amb tipologia entremetgeres. Les zones industrials entremetgeres establertes en el POUM es diferencien entre sí segons un criteri fonamental: la proximitat o distància llunyana a teixits residencials, que establirà un règim d'usos més o menys limitat, en funció de la compatibilitat o no respecte els usos residencials . La resta de condicions: mida de parcel·la, edificabilitat, ocupació, alçada, etc. són paràmetres que serveixen per diferenciar subzones concretes dintre de les zones generals establertes.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 6.

3. L'ús general d'aquest sector és l'industrial-terciari.

4. S'estableixen les següents zones:

- Zona d'indústria entremetgeres urbana clau 6a
- Zona d'indústria entremetgeres separada clau 6b

SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'INDÚSTRIA ENTRE MITGERES

article 164. Zona d'indústria entre mitgeres. Clau 6

1. Comprèn els sòls destinats a acollir les activitats industrials que precisen pel seu desenvolupament de naus industrials de reduïdes dimensions i que no tenen possibilitat d'instal·lar-se en l'interior de la ciutat interior per les molèsties que ocasionen a les edificacions residencials veïnes.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 6.

2. Subzones. Atenent a la posició de la zona respecte el conjunt del sòl urbà consolidat es diferencien dues subzones: la indústria entremitgeres urbana i la indústria entremitgeres separada. El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans parcials o plans de millora que es redactin en posterioritat podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del Pla Municipal	Clau
Subzona d'indústria entremitgeres urbana	Clau 6a
Subzona d'indústria entremitgeres separada 300	Clau 6b1
Subzona d'indústria entremitgeres separada 800	Clau 6b2

3. Condicions de parcel·lació.

3.1 Condicions de parcel·lació de la zona d'indústria entremitgeres. Clau 6a i 6b1.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 214	Segons NNUU generals
Parcel·la	art. 215	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art. 216	300 m ² S'admetran les parcel·les preexistents en dimensió inferior a aquesta
Front mínim de parcel·la	art. 217	12 mts
Fons de parcel·la	art. 218	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art. 219	Segons NNUU generals

3.2 Condicions de parcel·lació de la zona d'indústria entre mitgeres. Clau 6b2.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 214	Segons NNUU generals
Parcel·la	art. 215	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art. 216	800m ²
Front mínim de parcel·la	art. 217	15 m.

Fons de parcel·la	art. 218	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art. 219	Segons NNUU generals

4. Condicions de l'edificació .

4.1 Paràmetres referits al carrer de la zona d'indústria entremitgeres. Clau 6

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 223	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 224	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial	art. 225	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art. 226	Segons NNUU generals
Alineació de l'edificació	art. 227	L'alineació de l'edificació es situarà respectant una distància paral·lela i predeterminada de l'alineació de carrer.
Alç. reguladora referida al carrer	art. 228	9 mts L'alçada aparent exterior de l'edificació que inclou l'envolvent de la volumetria total de la coberta no superarà els 12 mts d'alçada.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 229	Segons NNUU generals
Nombre de plantes referit al carrer	art. 230	2p (pb+1pp). El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i les necessitats de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta.
Planta baixa referida al carrer	art. 231	L'alçada de la planta baixa no serà vinculant en aquesta zona i es podrà adaptar a les necessitats de l'activitat industrial.

4.2.1 Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'indústria entremitgeres. Clau 6a i 6b1

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars	
Solar	art. 235	Segons NNUU generals	
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 236	1,20 m ² sostre/m ² sòl	
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 237	Segons NNUU generals	
Coef. de volum edificable net	art. 238	Segons NNUU generals	
Densitat màx. d'habitatges neta	art. 239	Es permet únicament un habitatge per parcel·la vinculat al personal de vigilància o guarda de servei	
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 240	80%, mantenint obligatòriament les separacions a front de carrer i fons de parcel·la	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 241	Es destinarà preferentment a càrrega descàrrega i aparcament. Es tindrà especial cura en el tractament del pati davant, entre l'edificació i el vial, on les àrees sense ús específic hauran d'enjardinar-se convenientment, i endreçant la resta d'usos mitjançant l'aportació de jardineria i arbrat.	
Separacions mínimes	art. 247	carrer	L'assenyalada en el plànol d'ordenació del sòl urbà i en el seu defecte 5,00 m.
		lateral	0,00 m.

		fons	5,00 m.
Tanques	art. 248	Segons les condicions de l'entorn i en el seu defecte: 0,60 m opaques (de formigó, obra vista o pedra artificial) i la resta calades o vegetals fins 2,50 m com a màxim.	
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 249	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural de la parcel·la. Es permet la construcció d'un moll de càrrega i descàrrega de 1,40mts d'alçada, sense que això signifiqui modificació de la cota de PB a efectes de l'alçada reguladora	
Unitat mínima de projecte	art. 250	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte	
Aparcament	art.272	Una plaça per a cada 150 m ² o fracció de superfície construïda.	

4.2.2 Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'indústria entremitgeres. Clau 6b2.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars	
Solar	art. 235	Segons NNUU generals	
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 236	1,20 m ² sostre/m ² sòl	
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 237	Segons NNUU generals	
Coef. de volum edificable net	art. 238	Segons NNUU generals	
Densitat màx. d'habitatges neta	art. 239	Es permet únicament un habitatge per parcel·la vinculat al personal de vigilància o guarda de servei	
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 240	Ve definida per les àrees delimitades pels gàlils màxims i les alineacions obligatòries de cada parcel·la.	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 241	Es destinarà preferentment a càrrega descàrrega i aparcament. Es tindrà especial cura en el tractament del pati davant, entre l'edificació i el vial, on les àrees sense ús específic hauran d'enjardinar-se convenientment, i endreçant la resta d'usos mitjançant l'aportació de jardineria i arbrat.	
Separacions mínimes	art. 247	carrer	L'assenyalada en el plànol d'ordenació del sòl urbà i en el seu defecte 8,00 m.
		entre rengles	5,00 m.
		fons	10,00 m.
Tanques	art. 248	Segons les condicions de l'entorn i en el seu defecte: 0,60 m opaques (de formigó, obra vista o pedra artificial) i la resta calades o vegetals fins 2,50 m com a màxim.	
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 249	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural de la parcel·la. Es permet la construcció d'un moll de càrrega i descàrrega de 1,40mts d'alçada, sense que això signifiqui modificació de la cota de PB a efectes de l'alçada reguladora	
Unitat mínima de projecte	art. 250	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte	
Aparcament	art.278	Una plaça per a cada 150 m ² o fracció de superfície construïda.	

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'indústria entremitgeres. Clau 6

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 251	L'edificació es col·locarà, respecte l'alineació de carrer i les partions laterals, separada una distància constant de l'alineació de carrer i fent mitjera amb les edificacions veïnes
Edificació principal i auxiliar	art. 252	S'admet una construcció auxiliar de 15 m ² i una alçada màxima de 3,30 mts, destinada a caseta de vigilància, situada a la tanca d'accés a la parcel·la.
Planta baixa	art. 253	No es fixa una alçada màxima per la planta baixa.
Planta soterrani	art. 254	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades.
Plantes pis	art. 255	Les alçades de plantes pis superiors a 4,80 m s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta.
Planta coberta	art. 256	Segons NNUU generals
Planta sotacoberta	art. 257	No s'admet
Volum màxim d'un edifici	art. 258	Segons NNUU generals
Regles sobre mitgeres	art. 259	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art. 260	Prohibits, excepte voladissos puntuals i integrats al projecte arquitectònic.
Elements sortints	art. 261	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art. 263	Segons NNUU generals
Possibilitat de compartimentació		<p>Es permetrà la compartimentació dels edificis construïts en parcel·les d'una superfície mínima de 800m² en dos establiments, sempre i quan aquesta parcel·la tingui accés a dos vials diferents, amb les següents condicions:</p> <ul style="list-style-type: none"> -El projecte de les edificacions serà unitari. -Qualsevol compartimentació dels establiments industrials precisarà la corresponent llicència municipal. -La crugia mínima de cada establiment que en resulti de la compartimentació serà de 10 metres. -La superfície mínima de cada establiment serà de 250 m². -Els edificis que siguin compartimentats respectaran les condicions generals i particulars de l'edificació i de l'ordenació fixades en aquestes Ordenances. -No es permet d'utilitzar els espais comuns com a zones d'emmagatzemament, i es tindrà especial cura del seu manteniment i imatge exterior. -L'accés a la parcel·la serà comú per tota l'edificació, i no es permetrà, en cap cas, la compartimentació dels espais comuns fora de la mateixa.

Mitgeres	art. 259	<p>És obligatòria la construcció d'una paret mitgera de quinze centímetres com a mínim de separació entre naus. Si hi ha acord entre els propietaris de dues parcel·les veïnes, es permetrà la construcció d'una sola mitgera (mantenint els 15 cm. mínims) i, si cal, un sol mur de contenció de terres.</p> <p>Tots els propietaris de parcel·les tenen l'obligació de construir en el seu terreny la paret mitgera. En el cas que el propietari d'una parcel·la, en el moment d'edificar, trobi edificada la parcel·la o parcel·les veïnes, i previ acord amb els veïns, no tindrà necessàriament l'obligació de construir mitgeres i, en el seu cas, els murs de contenció, però sí a abonar la meitat de les despeses de la seva construcció.</p> <p>Els fonaments de tots els elements, estructurals o no, de la nau han de restar inclosos en els límits de la parcel·la. Si hi ha acord entre els propietaris es permetrà la construcció dels fonaments i elements estructurals conjuntament.</p> <p>En cas que per raons topogràfiques hi hagi una diferència de nivell entre parcel·les veïnes que faci necessària la construcció d'un mur de contenció de terres, és obligació de tot propietari construir-lo sense ultrapassar els límits de la parcel·la.</p> <p>En cas que les activitats que es realitzin en dues naus veïnes puguin comportar un risc d'incendi, tot i que cap de les dues estigui classificada com a activitat perillosa, ambdós propietaris estaran obligats a fer la paret mitgera de 15 cm. (en total 30 cm.), i de prendre les mesures adients de prevenció d'incendis.</p> <p>No es permet l'obertura de buits en mitgeres</p> <p>Totes les mitgeres que quedin a la vista tindran la consideració de façanes. El disseny i els materials a emprar correspondran a aquesta consideració. L'obligació de tractar convenientment les mitgeres que quedin a la vista recaurà en aquell que edifiqui en darrer lloc.</p>
----------	----------	--

5.1. Condicions d'ús de la zona d'indústria entremitgeres urbana. Clau 6a

A cada parcel·la s'admetrà només un establiment industrial.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (2)

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (2)	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (4)	Compatible	Dominant

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Condic. (5)	Incompatible	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Condic. (3)	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen 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 pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents:

- (1) S'admet tan sols l'ús de vivenda pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, limitant-se a un habitatge per parcel·la.
- (2) Es consideren compatibles únicament els destinats a la venda al detall de maquinària, elements auxiliars a la indústria i, en general, aquells productes que per les seves dimensions o naturalesa precisen de grans superfícies (automòbils i d'altres vehicles; mobiliari; piscines; materials de construcció i articles de sanejament; articles de ferreteria i jardineria; bricolatge...). Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.
- (3) S'admeten sols aquells vinculats al servei de l'activitat industrial pròpia de la parcel·la.
- (4) Es podrà autoritzar mitjançant un pla especial que resolgui l'ordenació, les infraestructures i els accessos i compleixi els requisits següents: justificar que l'àmbit està situat a una distància mínima de 50 metres de qualsevol zona urbana residencial; preveure un aparcament annex a l'activitat amb una capacitat d'1 plaça per cada 3 persones o fracció d'aforament màxim; preveure l'accés i sortida amb un vial de 12 m d'amplada mínima o bé amb més d'un amb una amplada mínima total de 15 m, sempre que un d'ells tingui una amplada mínima de 5 m (en aquest darrer cas, també es podran comptabilitzar vials públics o privats reservats per l'accés i evacuació en els casos d'emergència).
- (5) S'admeten sols aquells usos i activitats que no puguin generar molèsties en l'entorn urbà residencial en el que està localitzada aquesta zona.

5.1. Condicions d'ús de la zona d'indústria entremitgeres separada. Clau 6b

A cada parcel·la s'admetrà només un establiment industrial.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (2)

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (2)	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (4)	Compatible	Dominant

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Dominant	Dominant	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Condic. (3)	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen 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 pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud

d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents:

- (1) S'admet tan sols l'ús de vivenda pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, limitant-se a un habitatge per parcel·la.
- (2) Es consideren compatibles únicament els destinats a la venda al detall de maquinària, elements auxiliars a la indústria i, en general, aquells productes que per les seves dimensions o naturalesa precisen de grans superfícies (automòbils i d'altres vehicles; mobiliari; piscines; materials de construcció i articles de sanejament; articles de ferreteria i jardineria; bricolatge...). Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.
- (3) S'admeten sols aquells vinculats al servei de l'activitat industrial pròpia de la parcel·la.
- (4) Es podrà autoritzar mitjançant un pla especial que resolgui l'ordenació, les infraestructures i els accessos i compleixi els requisits següents: justificar que l'àmbit està situat a una distància mínima de 50 metres de qualsevol zona urbana residencial; preveure un aparcament annex a l'activitat amb una capacitat d'1 plaça per cada 3 persones o fracció d'aforament màxim; preveure l'accés i sortida amb un vial de 12 m d'amplada mínima o bé amb més d'un amb una amplada mínima total de 15 m, sempre que un d'ells tingui una amplada mínima de 5 m (en aquest darrer cas, també es podran comptabilitzar vials públics o privats reservats per l'accés i evacuació en els casos d'emergència).
- (5) S'admeten sols aquells usos i activitats que no puguin generar molèsties en l'entorn urbà residencial en el que està localitzada aquesta zona.

CAPÍTOL VUITÈ. SECTOR D'INDÚSTRIA AÏLLADA. CLAU 7

SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'INDÚSTRIA AÏLLADA

article 165. Zona d'indústria aïllada. Clau 7

1. Comprèn els sòls destinats a acollir les activitats industrials que precisen de sòl especialment apte pel desenvolupament de les activitats que li són pròpies i separades de la resta de construccions per una franja lliure d'edificació.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 7.

2. Subzones. Atenent a la posició de la zona respecte el conjunt del sòl urbà consolidat es diferencien dues subzones: la indústria aïllada urbana i la indústria aïllada separada. El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans parcials o plans de millora que es redactin en posterioritat podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del Pla Municipal	Clau
Subzona d'indústria aïllada urbana	Clau 7a1
Subzona d'indústria aïllada urbana "Portals de Ciutat"	Clau 7a2
Subzona d'indústria aïllada separada 2000	Clau 7b1
Subzona d'indústria aïllada separada 3500	Clau 7b2
Subzona d'indústria aïllada separada 20000	Clau 7b3
Subzona d'indústria aïllada separada Baix Ebre	Clau 7b4

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ**3.1 Condicions de parcel·lació de la zona d'indústria aïllada. Clau 7a1, 7a2 i 7b1.**

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 214	Segons NNUU generals
Parcel·la	art. 215	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art. 216	2.000 m2 S'admetran les parcel·les preexistents en dimensió inferior a aquesta
Front mínim de parcel·la	art. 217	30 m.
Fons de parcel·la	art. 218	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art. 219	Segons NNUU generals

3.2 Condicions de parcel·lació de la zona d'indústria aïllada. Clau 7b2.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 214	Segons NNUU generals
Parcel·la	art. 215	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art. 216	3.500 m ²
Front mínim de parcel·la	art. 217	60 m.
Fons de parcel·la	art. 218	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art. 219	Segons NNUU generals

3.3 Condicions de parcel·lació de la zona d'indústria aïllada. Clau 7b3.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 214	Segons NNUU generals
Parcel·la	art. 215	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art. 216	20.000 m ²
Front mínim de parcel·la	art. 217	100 m.
Fons de parcel·la	art. 218	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art. 219	Segons NNUU generals

3.4 Condicions de parcel·lació de la zona d'indústria aïllada. Clau 7b4.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 214	Segons NNUU generals
Parcel·la	art. 215	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art. 216	250 m ² S'admetran les parcel·les preexistents en dimensió inferior a aquesta
Front mínim de parcel·la	art. 217	10 m.
Fons de parcel·la	art. 218	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art. 219	Segons NNUU generals

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

4. 1 Paràmetres referits al carrer de la zona d'indústria. Clau 7

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 223	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. L'alineació de l'edificació que s'estableix en el front de l'autovia de l'Aldea o l'avinguda Generalitat té la consideració d'obligatòria.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 224	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial	art. 225	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art. 226	Segons NNUU generals

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'indústria. Clau 7

4.2.1 Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'indústria aïllada. Clau 7a1 i 7b1

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars	
Solar	art. 235	Segons NNUU generals	
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 236	1 m ² sostre/m ² sòl.	
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 237	Segons NNUU generals	
Coef. de volum edificable net	art. 238	Segons NNUU generals	
Densitat màx. d'habitatges neta	art. 239	Es permet únicament un habitatge per parcel·la vinculat al personal de vigilància o guarda de servei	
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 240	65%	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 241	<p>Es tindrà especial cura de l'espai lliure que dona front als carrers del polígon; dins d'aquest espai es prohibeix tot allò que doni una imatge desordenada i bruta, com és l'emmagatzematge de deixalles i residus.</p> <p>Dins d'aquest espai es permetran els usos d'aparcament i càrrega i descàrrega, tot combinant-los amb arbrat i vegetació. Tots els espais que no tinguin una funció concreta s'hauran d'enjardinar convenientment i s'haurà de fer un manteniment periòdic.</p>	
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 243	<p>L'alçada màxima edificable es fixa en 12 m a comptar des de la rasant de la vorera del carrer, amidada a l'eix de la parcel·la, fins al punt d'arrencada de la coberta. Equival a la planta baixa i una planta pis. Per sobre d'aquesta alçada es permetrà que sobresurtin només les xemeneies i els elements tècnics puntuals.</p> <p>En funció dels processos de producció es permetran alçades majors.</p>	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art. 244	Segons NNUU generals	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art. 245	<p>2p (pb+1pp).</p> <p>El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i les necessitats de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta.</p>	
Planta baixa referida a parcel·la	art. 246	Segons NNUU generals	
Separacions mínimes	art. 247	carrer	L'assenyalada en el plànol d'ordenació del sòl urbà i en el seu defecte 5,00 m.
		lateral	5,00 m.
		fons	5,00 m.
Tanques	art. 248	Segons les condicions de l'entorn i en el seu defecte: 0,60 m opaques (de formigó, obra vista o pedra artificial) i la resta calades o vegetals fins 2,50 m com a màxim..	

Adapt. togràf. i mov de terres	art. 249	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural de la parcel·la. Es permet la construcció d'un moll de càrrega i descàrrega de 1,40mts d'alçada, sense que això signifiqui modificació de la cota de PB a efectes de l'alçada reguladora
Unitat mínima de projecte	art. 250	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte
Aparcament	art.278	Una plaça per a cada 150 m ² o fracció de superfície construïda.

4.2.2 Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'indústria aïllada. Clau 7a2

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 235	Segons NNUU generals
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 236	1,05 m ² sostre/m ² sòl.
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 237	Segons NNUU generals
Coef. de volum edificable net	art. 238	Segons NNUU generals
Densitat màx. d'habitatges neta	art. 239	Es permet únicament un habitatge per parcel·la vinculat al personal de vigilància o guarda de servei
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 240	65%
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 241	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 i de la ciutat de Tortosa, de tal manera que aquesta part no es podrà tancar, es mantindrà oberta i majoritàriament ajardinada 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 totalitat d'un front entre carrers transversals, es podrà cedir la titularitat d'aquest sòl a l'Ajuntament de Tortosa, mantenint l'aprofitament que el mateix genera (en termes d'ocupació i sostre) de manera que en aquest cas serà el mateix Ajuntament qui es farà càrrec del seu manteniment. La resta d'espai lliure d'edificació es destinarà preferentment a càrrega descàrrega i aparcament.
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 243	L'alçada màxima edificable es fixa en 12 m a comptar des de la rasant de la vorera del carrer, amidada a l'eix de la parcel·la, fins al punt d'arrencada de la coberta. Equival a la planta baixa i una planta pis. Per sobre d'aquesta alçada es permetrà que sobresurtin només les xemeneies i els elements tècnics puntuals. En funció dels processos de producció es permetran alçades majors.
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art. 244	Segons NNUU generals

Nombre de pl. referit a parcel·la	art. 245	2p (pb+1pp). El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i les necessitats de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta.	
Planta baixa referida a parcel·la	art. 246	Segons NNUU generals	
Separacions mínimes	art. 247	carrer	L'assenyalada en el plànol d'ordenació del sòl urbà i en el seu defecte 5,00 m.
		lateral	5,00 m.
		fons	5,00 m.
Tanques	art. 248	Segons les condicions de l'entorn i en el seu defecte: 0,60 m opaques (de formigó, obra vista o pedra artificial) i la resta calades o vegetals fins 2,50 m com a màxim. Prohibides en la part del front de l'autovia de l'Aldea o l'avinguda de la Generalitat, excepte en l'alineació no ocupada per l'edificació, de forma que les condicions d'enjardinament i urbanització d'aquest espai lliure de parcel·la, s'integrin a l'espai urbà al que complementen.	
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 249	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural de la parcel·la. Es permet la construcció d'un moll de càrrega i descàrrega de 1,40mts d'alçada, sense que això signifiqui modificació de la cota de PB a efectes de l'alçada reguladora	
Unitat mínima de projecte	art. 250	En cas de compartimentació, l'unitat mínima de projecte serà la corresponent a la parcel·la principal.	
Aparcament	art.278	Una plaça per a cada 150 m ² o fracció de superfície construïda.	

4.2.3 Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'indústria aïllada. Clau 7b2

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 235	Segons NNUU generals
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 236	1 m ² sostre/m ² sòl.
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 237	Segons NNUU generals
Coef. de volum edificable net	art. 238	Segons NNUU generals
Densitat màx. d'habitatges neta	art. 239	Es permet únicament un habitatge per parcel·la vinculat al personal de vigilància o guarda de servei
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 240	Ve definida per les àrees delimitades pels gàlils màxims i les alineacions obligatòries de cada parcel·la, sense sobrepassar el 50% de la superfície de la parcel·la.

Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 241	<p>Es tindrà especial cura de l'espai lliure que dona front als carrers del polígon; dins d'aquest espai es prohibeix tot allò que doni una imatge desordenada i bruta, com és l'emmagatzematge de deixalles i residus.</p> <p>Dins d'aquest espai es permetran els usos d'aparcament i càrrega i descàrrega, tot combinant-los amb arbrat i vegetació. Tots els espais que no tinguin una funció concreta s'hauran d'enjardinar convenientment i s'haurà de fer un manteniment periòdic.</p>	
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 243	<p>L'alçada màxima edificable es fixa en 12 m a comptar des de la rasant de la vorera del carrer, amidada a l'eix de la parcel·la, fins al punt d'arrencada de la coberta. Equival a la planta baixa i una planta pis. Per sobre d'aquesta alçada es permetrà que sobresurtin només les xemeneies i els elements tècnics puntuals.</p> <p>En funció dels processos de producció es permetran alçades majors.</p>	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art. 244	Segons NNUU generals	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art. 245	<p>2p (pb+1pp).</p> <p>El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i les necessitats de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta.</p>	
Planta baixa referida a parcel·la	art. 246	Segons NNUU generals	
Separacions mínimes	art. 247	carrer	8 m.
		lateral	8 m.
		fons	10 m.
Tanques	art. 248	Segons les condicions de l'entorn i en el seu defecte: 0,60 m opaques (de formigó, obra vista o pedra artificial) i la resta calades o vegetals fins 2,50 m com a màxim.	
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 249	<p>Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural de la parcel·la.</p> <p>Es permet la construcció d'un moll de càrrega i descàrrega de 1,40mts d'alçada, sense que això signifiqui modificació de la cota de PB a efectes de l'alçada reguladora</p>	
Unitat mínima de projecte	art. 250	En cas de compartimentació, l'unitat mínima de projecte serà la corresponent a la parcel·la principal.	
Aparcament	art.278	Una plaça per a cada 150 m ² o fracció de superfície construïda.	

4.2.3 Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'indústria aïllada. Clau 7b3

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars	
Solar	art. 235	Segons NNUU generals	
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 236	1,00 m ² sostre/m ² sòl.	
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 237	Segons NNUU generals	
Coef. de volum edificable net	art. 238	Segons NNUU generals	
Densitat màx. d'habitatges neta	art. 239	Es permet únicament un habitatge per parcel·la vinculat al personal de vigilància o guarda de servei.	
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 240	Ve definida per les àrees delimitades pels gàlils màxims i les alineacions obligatòries de cada parcel·la, sense sobrepassar el 60% de la superfície de la parcel·la.	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 241	<p>Es tindrà especial cura de l'espai lliure que dona front als carrers del polígon; dins d'aquest espai es prohibeix tot allò que doni una imatge desordenada i bruta, com és l'emmagatzematge de deixalles i residus.</p> <p>Dins d'aquest espai es permetran els usos d'aparcament i càrrega i descàrrega, tot combinant-los amb arbrat i vegetació. Tots els espais que no tinguin una funció concreta s'hauran d'enjardinar convenientment i s'haurà de fer un manteniment periòdic.</p>	
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 243	<p>L'alçada màxima edificable es fixa en 12 m a comptar des de la rasant de la vorera del carrer, amidada a l'eix de la parcel·la, fins al punt d'arrencada de la coberta. Equival a la planta baixa i una planta pis.</p> <p>En funció dels processos de producció es permetran alçades majors, sempre que estiguin degudament justificades i no superin els 15 m.</p> <p>Per sobre d'aquesta alçada es permetrà que sobresurtin només les xemeneies i els elements tècnics puntuals.</p>	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art. 244	Segons NNUU generals	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art. 245	<p>2p (pb+1pp).</p> <p>El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i les necessitats de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta.</p>	
Planta baixa referida a parcel·la	art. 246	Segons NNUU generals	
Separacions mínimes	art. 247	carrer	20 m.
		lateral	10 m.
		fons	20 m.
Tanques	art. 248	Segons les condicions de l'entorn i en el seu defecte: 0,60 m opaques (de formigó, obra vista o pedra artificial) i la resta calades o vegetals fins 2,50 m com a màxim.	

Adapt. togràf. i mov de terres	art. 249	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural de la parcel·la. Es permet la construcció d'un moll de càrrega i descàrrega de 1,40mts d'alçada, sense que això signifiqui modificació de la cota de PB a efectes de l'alçada reguladora
Unitat mínima de projecte	art. 250	En cas de compartimentació, l'unitat mínima de projecte serà la corresponent a la parcel·la principal.
Aparcament	art.278	Una plaça per a cada 150 m ² o fracció de superfície construïda.

4.2.4 Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'indústria. Clau 7b4

- S'estableixen 3 categories:

7b4.1) Parcel·la amb superfície superior a 7000 m²

7b4.2) Parcel·la amb superfície compresa entre 3000 i 7000 m²

7b4.3) Parcel·la amb superfície compresa entre 250 i 3000 m²

L'agregació o segregació de parcel·les farà que la parcel·la o parcel·les resultants adquireixin la categoria corresponent a la seva nova superfície.

Segons els usos es distingeixen dos grups:

-Grup A: indústria o magatzem

-Grup B: altres usos permesos

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 235	Segons NNUU generals
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 236	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà i el nombre d'alçades permeses.
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 237	Segons NNUU generals
Coef. de volum edificable net	art. 238	Segons NNUU generals
Densitat màx. d'habitatges neta	art. 239	Es permet únicament un habitatge per parcel·la vinculat al personal de vigilància o guarda de servei
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 240	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà

Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 241	<p>Es tindrà especial cura de l'espai lliure que dona front als carrers del polígon; dins d'aquest espai es prohibeix tot allò que doni una imatge desordenada i bruta, com és l'emmagatzematge de deixalles i residus.</p> <p>Dins d'aquest espai es permetran els usos d'aparcament i càrrega i descàrrega, tot combinant-los amb arbrat i vegetació. Tots els espais que no tinguin una funció concreta s'hauran d'enjardinar convenientment i s'haurà de fer un manteniment periòdic.</p>	
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 243	<p>Per les parcel·les amb possibilitat d'edificar pb+2pp l'alçada màxima edificable es fixa en 15m. Per la resta, l'alçada màxima edificable es fixa en 12 m, que equival a la planta baixa i una planta pis. En ambdós casos, a comptar des de la rasant de la vorera del carrer, amidada a l'eix de la parcel·la, fins al punt d'arrencada de la coberta. Per sobre d'aquesta alçada es permetrà que sobresurtin només les xemeneies i els elements tècnics puntuals.</p> <p>En funció dels processos de producció es permetran alçades majors.</p>	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art. 244	Segons NNUU generals	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art. 245	<p>3p (pb+2pp) pels edificis del grup B situats a front de façana. 2p (pb+1pp). Per la resta.</p> <p>El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i les necessitats de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta.</p>	
Planta baixa referida a parcel·la	art. 246	Segons NNUU generals	
Separacions mínimes	art. 247	carrer	<p>GRUP A:</p> <p>7b4.1: 5 m respecte alineació, amb possibilitat d'edificar un 15% de la superfície de sostre total a línia amb l'alineació.</p> <p>7b4.2, 7b4.3: a línia amb l'alineació</p> <p>GRUP B:</p> <p>7b4.1: 10m.</p> <p>7b4.2, 7b4.3: 5 m respecte alineació</p>
		lateral	<p>5,00 m.</p> <p>En en cas se parcel·les 7b4.3, grup A, s'edificarà entre mitgeres les parcel·les que tinguin les parcel·les veïnes edificades entre mitgeres. En cas contrari, es mantindrà la separació de 5 m.</p>

		fons	5,00 m. En parcel·les colindants a la via del F.F.C.C., 10 m.
Tanques	art. 248		Segons les condicions de l'entorn i en el seu defecte: 0,60 m opaques (de formigó, obra vista o pedra artificial) i la resta calades o vegetals fins 2,50 m com a màxim..
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 249		Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural de la parcel·la. Es permet la construcció d'un moll de càrrega i descàrrega de 1,40mts d'alçada, sense que això signifiqui modificació de la cota de PB a efectes de l'alçada reguladora
Unitat mínima de projecte	art. 250		En cas de compartimentació, l'unitat mínima de projecte serà la corresponent a la parcel·la principal.
Aparcament	art.278		Una plaça per a cada 150 m ² o fracció de superfície construïda.

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'indústria aïllada.

4.3.1 Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'indústria aïllada. Clau 7a1 i 7b1 7b2 7b3

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 251	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima.
Edificació principal i auxiliar	art. 252	Únicament les construccions auxiliars vinculades al control d'accés (porteria i guixetes de control) podran situar-se sobre la tanca de parcel·la. La superfície màxima d'aquestes construccions serà de 15 m ² , sense superar el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert. La resta d'edificacions auxiliars hauran de separar-se les distàncies establertes per l'edificació principal.
Planta baixa	art. 253	L'açada lliure mínima serà de 3,5 m. No es fixa una alçada màxima per la planta baixa. S'admetrà una alçada lliure fins a 2,8 m. en la part de l'altell potencial que sempre es situarà separat 3m. de la façana principal i no ocuparà una superfície superior al 20% de la nau.
Planta soterrani	art. 254	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades
Plantes pis	art. 255	Les alçades de plantes pis superiors a 4,80 m s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta.
Planta coberta	art. 256	Segons NNUU generals
Planta sotacoberta	art. 257	No s'admet
Volum màxim d'un edifici	art. 258	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art. 260	Prohibits, excepte voladissos puntuals i integrats al projecte arquitectònic.

Elements sortints	art. 261	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art. 263	Segons NNUU generals
Possibilitat de compartimentació		<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> <ul style="list-style-type: none"> -El projecte de les edificacions serà unitari. -Qualsevol compartimentació dels establiments industrials precisarà la corresponent llicència municipal. -La crugia mínima de cada establiment que en resulti de la compartimentació serà de 10 metres. -La superfície mínima de cada establiment serà de 250 m² -Els edificis que siguin compartimentats respectaran les condicions generals i particulars de l'edificació i de l'ordenació fixades en aquestes Ordenances. -Els vials interns tindran una amplada mínima de 8 m i condicions homogènies de traçat. -No es permet d'utilitzar els espais comuns com a zones d'emmagatzemament, i es tindrà especial cura del seu manteniment i imatge exterior. -L'accés a la parcel·la serà comú per tota l'edificació, i no es permetrà, en cap cas, la compartimentació dels espais comuns fora de la mateixa.

4.3.2 Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'indústria aïllada. Clau 7a2

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 251	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 ella mateixa es defineix, essent aquesta línia també la que serveix per indicar la posició de la única tanca que s'admet en aquesta part del 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.
Edificació principal i auxiliar	art. 252	Únicament les construccions auxiliars vinculades al control d'accés (porteria i guixetes de control) podran situar-se sobre la tanca de parcel·la. La superfície màxima d'aquestes construccions serà de 15 m ² , sense superar el percentatge màxim d'ocupació i l'index d'edificabilitat establert. La resta d'edificacions auxiliars hauran de separar-se les distàncies establertes per l'edificació principal.
Planta baixa	art. 253	L'açada lliure mínima serà de 3,5 m. No es fixa una alçada màxima per la planta baixa. S'admetrà una alçada lliure fins a 2,8 m. en la part de l'altell potencial que sempre es situarà separat 3m. de la façana principal i no ocuparà una superfície superior al 20% de la nau.

Planta soterrani	art. 254	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades
Plantes pis	art. 255	Les alçades de plantes pis superiors a 4,80 m s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta.
Planta coberta	art. 256	Segons NNUU generals
Planta sotacoberta	art. 257	No s'admet
Volum màxim d'un edifici	art. 258	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art. 260	Prohibits, excepte voladissos puntuals i integrats al projecte arquitectònic.
Elements sortints	art. 261	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art. 263	Segons NNUU generals
Possibilitat de compartimentació		<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> <ul style="list-style-type: none"> -El projecte de les edificacions serà unitari. -Qualsevol compartimentació dels establiments industrials precisarà la corresponent llicència municipal. -La crugia mínima de cada establiment que en resulti de la compartimentació serà de 10 metres. -La superfície mínima de cada establiment serà de 250 m² -Els edificis que siguin compartimentats respectaran les condicions generals i particulars de l'edificació i de l'ordenació fixades en aquestes Ordenances. -Els vials interns tindran una amplada mínima de 8 m i condicions homogènies de traçat. -No es permet d'utilitzar els espais comuns com a zones d'emmagatzemament, i es tindrà especial cura del seu manteniment i imatge exterior. -L'accés a la parcel·la serà comú per tota l'edificació, i no es permetrà, en cap cas, la compartimentació dels espais comuns fora de la mateixa.

4.3.3 Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'indústria aïllada. Clau 7b4

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 251	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima.

Edificació principal i auxiliar	art. 252	Únicament les construccions auxiliars vinculades al control d'accés (porteria i guixetes de control) podran situar-se sobre la tanca de parcel·la. La superfície màxima d'aquestes construccions serà de 15 m ² , sense superar el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert. La resta d'edificacions auxiliars hauran de separar-se les distàncies establertes per l'edificació principal.
Planta baixa	art. 253	L'alçada lliure mínima serà de 3,5 m. No es fixa una alçada màxima per la planta baixa. S'admetrà una alçada lliure fins a 2,8 m. en la part de l'altell potencial que sempre es situarà separat 3m. de la façana principal i no ocuparà una superfície superior al 20% de la nau.
Planta soterrani	art. 254	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades
Plantes pis	art. 255	Les alçades de plantes pis superiors a 4,80 m s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta.
Planta coberta	art. 256	Segons NNUU generals
Planta sotacoberta	art. 257	No s'admet
Volum màxim d'un edifici	art. 258	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art. 260	Prohibits, excepte voladissos puntuals i integrats al projecte arquitectònic.
Elements sortints	art. 261	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art. 263	Segons NNUU generals
Possibilitat de compartimentació		<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> <ul style="list-style-type: none"> -El projecte de les edificacions serà unitari. -Qualsevol compartimentació dels establiments industrials precisarà la corresponent llicència municipal. -La crugia mínima de cada establiment que en resulti de la compartimentació serà de 10 metres. -La superfície mínima de cada establiment serà de 250 m² -Els edificis que siguin compartimentats respectaran les condicions generals i particulars de l'edificació i de l'ordenació fixades en aquestes Ordenances. -Els vials interns tindran una amplada mínima de 8 m i condicions homogènies de traçat. -No es permet d'utilitzar els espais comuns com a zones d'emmagatzemament, i es tindrà especial cura del seu manteniment i imatge exterior. -L'accés a la parcel·la serà comú per tota l'edificació, i no es permetrà, en cap cas, la compartimentació dels espais comuns fora de la mateixa.

5.CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

5.1. Condicions d'ús de la zona d'indústria aïllada urbana. Clau 7a1

A cada parcel·la s'admetrà només un establiment industrial.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (2)

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (2)	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (4)	Compatible	Dominant

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Condic. (5)	Incompatible	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	Altres usos
Condic. (3)	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. general

5.2. Condicions d'ús de la zona d'indústria aïllada urbana. Clau 7a2

A cada parcel·la s'admetrà només un establiment industrial.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencia I mòbil	Hoteler	Comerç petit
Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatibile	Compatible	Incompatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (2)	Condic. (2)	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Dominant

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Dominant	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	Altres usos
Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. general

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen 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 pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents:

(1) S'admet tan sols l'ús de vivenda pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, limitant-se a un habitatge per parcel·la.

(2) Només s'autoritzen implantacions comercials establertes en la legislació sectorial de comerç, o bé si són autoritzades per estar compromeses dins els estàndards establerts per la ciutat de Tortosa en el Programa d'Orientació d'Equipaments Comercials, POEC. El tipus de comerç admès serà essencialment destinat a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de ferreteria i jardineria.

5.1. Condicions d'ús de la zona d'indústria aïllada separada. Clau 7b

A cada parcel·la s'admetrà només un establiment industrial.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (2)

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (2)	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (4)	Compatible	Dominant

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Dominant	Dominant	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Condic. (3)	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen 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 pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents:

(1) S'admet tan sols l'ús de vivenda pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, limitant-se a un habitatge per parcel·la.

(2) Es consideren compatibles únicament els destinats a la venda al detall de maquinària, elements auxiliars a la indústria i, en general, aquells productes que per les seves dimensions o naturalesa precisen de grans superfícies (automòbils i d'altres vehicles; mobiliari; piscines; materials de construcció i articles de sanejament; articles de ferreteria i jardineria; bricolatge...). Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.

(3) S'admeten sols aquells vinculats al servei de l'activitat industrial pròpia de la parcel·la.

(4) Es podrà autoritzar mitjançant un pla especial que resolgui l'ordenació, les infraestructures i els accessos i compleixi els requisits següents: justificar que l'àmbit està situat a una distància mínima de 50 metres de qualsevol zona urbana residencial; preveure un aparcament annex a l'activitat amb una capacitat d'1 plaça per cada 3 persones o fracció d'aforament màxim; preveure l'accés i sortida amb un vial de 12 m d'amplada mínima o bé amb més d'un amb una amplada mínima total de 15 m, sempre que un d'ells tingui una amplada mínima de 5 m (en aquest darrer cas, també es podran comptabilitzar vials públics o privats reservats per l'accés i evacuació en els casos d'emergència).

(5) S'admeten sols aquells usos i activitats que no puguin generar molèsties en l'entorn urbà residencial en el que està localitzada aquesta zona.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'indústria entremitgeres. Clau 7

Regulació particular de l'ús d'aparcament

D'acord amb l'art.276- i següents de les NNUU.

CAPÍTOL NOVÈ. SECTOR DE SERVEIS PRIVATS. CLAU 8

article 166. Definició i zones

1. El sector de serveis privats comprèn aquelles activitats d'equipaments o de serveis terciari-logístic existents actualment a la ciutat i les que s'estableixen de nou, complementàries de les públiques regulades dintre del sistema d'equipaments públics.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 8.
3. L'ús general d'aquest sector és el de serveis, terciari i equipaments.
4. S'estableixen les següents subzones:

Zona de serveis privats	clau 8a
Benzineres	clau 8b

SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE SERVEIS PRIVATS

article 167. Zona de serveis privats. Clau 8

1. Definició. Comprèn els sòls que acullen en l'actualitat usos i activitats no residencials de caràcter privat que defineixen diferents polaritats al interior de la ciutat i que a la vegada complementen el sistema de dotacions públiques incloses dintre dels equipaments d'aquest Pla Municipal.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 8.

2. Subzones. Atenent a la diferent funció dels diferents serveis, el POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans de millora que es redactin en posterioritat podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del Pla Municipal	Clau
Subzona de serveis privats	Clau 8a
Benzineres	Clau 8b

Dintre de la subzona 8a s'inclouen un conjunt de serveis i edificacions de diferent naturalesa, que per la seva funció anterior o per l'assignació més concreta en desenvolupament del pla anterior tenen assignats usos i condicions concretes que aquest Pla considera oportú mantenir per la funció que fan dintre del teixit consolidat. El llistat dels diferents serveis privats que el Pla qualifica són els següents:

- Serveis privats en teixits d'edificació contínua i compacta:
 - Cinema Fèmina.Clau 8a1
 - Cambra de comerç i Navegació.Clau 8a2
 - Antiga Clínica Lluch. Clau 8a3*
 - Antics garatges de la Hife.Clau 8a4
 - Antic cinema Montepio..... Clau 8a5
 - Hotel corona d'Aragó Clau 8a6
- Serveis privats en teixits d'edificació discontinua i oberta:
 - Centre comercial Ferreries-Jesús (actualment Sabeco)Clau 8a7
 - Centre comercial Ferreries-Roquetes (actualment Caprabo) Clau 8a8
 - Centre comercial entrada de Tortosa (actualment Champion)Clau 8a9
 - Serveis funeraris Ferreries-Jesús.Clau 8a10
 - Serveis a l'antiga bòvila d'Anguera.Clau 8a11

* En el cas de l'edifici de l'antiga Clínica Lluch, qualificat amb la clau 8a/2a i situat a l'encreuament dels carrers Berenguer IV i Cristòfor Despuig, la qualificació 8a correspona la planta baixa i planta primera, i la qualificació 2a correspon a les plantes superiors.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 8

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 214	Segons NNUU generals
Parcel·la	art. 215	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art. 216	Es consideraran parcel·les indivisibles les existents.
Front mínim de parcel·la	art. 217	Els existents.
Fons de parcel·la	art. 218	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art. 219	Les existents.

4. Condicions de l'edificació de la zona 8

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 8

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 223	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 224	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial	art. 225	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art. 226	Segons NNUU generals
Alineació de l'edificació	art. 227	En els serveis privats sobre teixits en edificació contínua l'edificació es situarà sobre l'alineació del carrer, segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. En la resta dels casos s'aplicaran les condicions de la zona colindant
Alç. reguladora referida al carrer	art. 228	L'alçada s'ajustarà a les condicions de la zona adjacent. En el seu defecte s'aplicaran les alçades màximes en funció de les amplades de carrer.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 229	Segons NNUU generals
Nombre de plantes referit al carrer	art. 230	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. En els casos en que no es grafia s'aplicaran les condicions de la zona colindant En els edificis catalogats, en els que en el plànol s'estableix un nombre de plantes superior a l'actual, es detalla en la fitxa del catàleg, si s'admet o no la remunta potencial, en funció de les condicions arquitectòniques de l'edificació actual
Planta baixa referida al carrer	art. 231	Segons NNUU generals

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 8a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art. 233	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Serà d'aplicació sol en els serveis privats sobre teixits d'edificació contínua i compacta.
Pati d'illa	art. 234	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Serà d'aplicació sol en els serveis privats sobre teixits d'edificació contínua i compacta.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 8a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 235	Segons NNUU generals

Coeficient d'edificabilitat neta	art. 236	En els teixits d'edificació continua serà el resultat de l'aplicació de la fondària i l'alçada edificables. En la resta de casos segons el que es detalla a continuació: 8a7: 0,40 m2st/m2sòl 8a8: 0,40 m2st/m2sòl 8a9: 1,05 m2st/m2sòl 8a10: 0,40 m2st/m2sòl 8a11: 0,40 m2st/m2sòl 8a12: 0,475 m2st/m2sòl 8b:0,50 m2st/m2sòl
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 237	En els teixits d'edificació continua serà el resultat de l'aplicació de la fondària i l'alçada edificables. En la resta de casos segons que resulti de l'aplicació de l'edificabilitat neta.
Densitat màx. d'habitatges neta	art. 239	Es permet únicament un habitatge per parcel·la vinculat a l'explotació, vigilància o guarda del servei.
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 240	En els teixits d'edificació continua serà el resultat de l'aplicació de la fondària i l'alçada edificables. En la resta de casos segons el que es detalla a continuació: 8a7: 40% 8a8: 40% 8a9: 65% 8a10: 40% 8a11: 40% 8a12: 60% 8b:100%
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 241	Segons NNUU generals
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 243	L'alçada s'ajustarà a les condicions de la zona colindant. En el seu defecte s'aplicaran les alçades màximes en funció de les amplades de carrer.
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art. 244	Segons NNUU generals
Nombre de pl. referit a parcel·la	art. 245	El nombre de plantes referit a la parcel·la s'ajustarà a les condicions de la zona colindant. En el seu defecte s'aplicaran les alçades màximes en funció de les amplades de carrer.
Planta baixa referida a parcel·la	art. 246	Segons NNUU generals
Separacions mínimes	art. 247	En els teixits en edificació discontinua, s'aplicaran les condicions de la zona colindant
Tanques	art. 248	Segons NNUU generals
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 249	Segons NNUU generals
Unitat mínima de projecte	art. 250	Segons NNUU generals

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 8

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 251	En els serveis privats sobre teixits en edificació contínua l'edificació es situarà sobre l'alineació del carrer, segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà En la resta dels casos s'aplicaran les condicions de la zona colindant

Edificació principal i auxiliar	art. 252	Segons NNUU generals
Planta baixa	art. 253	Segons NNUU generals
Planta soterrani	art. 254	Segons NNUU generals
Plantes pis	art. 255	Segons NNUU generals
Planta coberta	art. 256	Segons NNUU generals
Planta sotacoberta	art. 257	Segons NNUU generals
Volum màxim d'un edifici	art. 258	Segons NNUU generals
Regles sobre mitgeres	art. 259	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art. 260	Segons NNUU generals
Elements sortints	art. 261	Segons NNUU generals
Patis de llum	art. 262	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art. 263	Segons NNUU generals

5. Condicions d'ús de la zona 8a

En cada cas dels serveis es considera preferent l'ús actual assenyalat anteriorment i que identifica al servei en concret. En el cas de substitució o emplaçament de nous usos es justificarà que els mateixos no comportaran distorsions al teixit edificat del seu entorn

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurfamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (1)	Condic. (1)	Compatible	Compatible	Condic. (2)	Compatible	Compatible

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen 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 pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

(1) Condicionat als actualment instal·lat i a aquells que determini el POEC (Programa d'Orientació d'Equipaments Comercials de la ciutat de Tortosa)

(2) Es podrà autoritzar mitjançant un pla especial que resolgui l'ordenació, les infraestructures i els accessos i compleixi els requisits següents: justificar que es preveu un aparcament annex a l'activitat amb una capacitat d'1 plaça per cada 3 persones o fracció d'aforament màxim; es prevegi l'accés i sortida amb un vial de 12 m d'amplada mínima o bé amb més d'un amb una amplada mínima total de 15 m, sempre que un d'ells tingui una amplada mínima de 5 m (en aquest darrer cas, també es podran comptabilitzar vials públics o privats reservats per l'accés i evacuació en els casos d'emergència).

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 8

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.276- i següents de les NNUU.
---	--

CAPÍTOL DESÈ. SECTOR RESIDENCIAL EN CONJUNTS UNITARIS. CLAU 9

article 168. Definició i zones

1. El sector residencial en conjunts unitaris regula una sèrie de conjunts edificats, de característiques pròpies, singulars i específiques respecte la resta de les construccions, que van ser construïdes de forma unitària en algun moment de la formació de la ciutat. El seu valor de conjunt fa que la seva regulació s'hagi de realitzar de forma unitària, més enllà del fet concret d'un sol edifici individual.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 9.

3. L'ús general d'aquest sector és el residencial.

4. S'estableixen les següents zones:

- | | |
|--|---------|
| - Conjunt de cases de la Plaça d'Espanya | clau 9a |
| - Conjunt de cases de les cases barates | clau 9b |
| - Conjunt de cases del 13 de gener | clau 9c |

SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE CONJUNTS UNITARIS

article 169. Zona de conjunts unitaris. Clau 9

1. Definició. Comprèn una sèrie de conjunts edificats, de característiques pròpies, singulars i específiques respecte la resta de les construccions, que van ser construïdes de forma unitària en algun moment de la formació de la ciutat. El seu valor de conjunt fa que la seva regulació s'hagi de realitzar de forma unitària, més enllà del fet concret d'un sol edifici individual. Aquests conjunts s'inclouen també en el catàleg d'edificis i conjunt patrimonials de la ciutat

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 9.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans de millora que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del Pla Municipal	Clau
Conjunt de cases de la Plaça d'Espanya	Clau 9a
Conjunt de cases de les cases barates	Clau 9b
Conjunt de cases del 13 de gener	Clau 9c

3. Condicions de parcel·lació de la zona 9

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 214	-
Parcel·la	art. 215	-
Parcel·la mínima	art. 216	L'existent.
Front mínim de parcel·la	art. 217	L'existent.
Fons de parcel·la	art. 218	-
Fondària mínima de parcel·la	art. 219	L'existent.

4. Condicions de l'edificació de la zona 9

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 9

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 223	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 224	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial	art. 225	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art. 226	Segons NNUU generals
Alineació de l'edificació	art. 227	Segons plànol de regulació del sòl urbà. L'alineació de l'edificació, segons cada subzona, haurà de coincidir o no amb l'alineació de carrer o vial.
Alç. reguladora referida al carrer	art. 228	Segons les edificacions actuals
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 229	Segons NNUU generals
Nombre de plantes referit al carrer	art. 230	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà que coincideix amb les edificacions actuals

Planta baixa referida al carrer	art. 231	Segons NNUU generals
---------------------------------	----------	----------------------

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 9

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art. 233	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Pati d'illa	art. 234	Segons plànol de regulació del sòl urbà.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 9

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 235	Segons NNUU generals
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 237	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida entre el front i la fondària edificable, pel nombre de plantes referit a carrer
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 240	Segons fondària edificable i tipus de pati d'illa.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 241	L'ocupació dels patis en planta baixa o soterrani ve regulada en els plànols d'ordenació segons els criteris establerts en l'art. 234- ¹ . Estarà preferentment enjardinat En la zona 9c, s'admetrà en el pati una ocupació del 50% en planta baixa, mantenint la resta lliure d'edificació
Pati davanter i post. de parcel·la	art. 242	Si n'hi ha, s'ajustarà a les determinacions generals de les NNUU.
Tanques	art. 248	Segons NNUU generals
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 249	En l'interior del pati d'illa sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art. 250	La unitat mínima de projecte es correspon amb la totalitat del conjunt unitari de forma que sols s'admetran modificacions en el cas que hi hagi una nova ordenació prevista pel conjunt unitari edificat

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 9

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 251	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en el plànol de regulació del sòl urbà.
Edificació principal i auxiliar	art. 252	Segons NNUU generals
Planta baixa	art. 253	Segons NNUU generals
Planta soterrani	art. 254	Segons NNUU generals
Plantes pis	art. 255	Segons NNUU generals
Planta coberta	art. 256	Les cobertes s'adaptaran a les condicions actuals existents de forma que en els projectes de remodelació o reforma no s'admetran variacions respecte la volumetria envoltant i la coberta actual
Planta sotacoberta	art. 257	Segons NNUU generals
Volum màxim d'un edifici	art. 258	Es mantindran les volumetries actuals
Regles sobre mitgeres	art. 259	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art. 260	Es respectaran els actuals

Elements sortints	art. 261	Es respectaran els actuals
Patis de llum	art. 262	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art. 263	El tractament de les façanes pel que fa referència a materials de la façana i de les fusteries, obertures i composició, s'ajustarà al que es determina en el catàleg adjunt d'aquest POUM.

5. Condicions d'ús de la zona 9

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Compatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (1)	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (2)	Condic. (3)	Condic. (4)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (5)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen 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 pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments. El sostre màxim serà del 50% del total permès per a tota l'edificació. Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials. No s'admet el comerç alimentari en tant no es tramiti un Programa d'orientació de l'equipament comercial (POEC) que estableixi les necessitats de consum de Tortosa i adopti les mesures de foment pertinents.

(2) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments.

(3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.

(4) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. Es limita a la planta baixa i primer soterrani.

(5) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats. Seran incompatibles en carrers peatonals.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 9.

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.276- i següents de les NNUU.
---	--

TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE. SNU

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

article 170.- Definició i objectius

1. Tenen la condició de sòl no urbanitzable:

- Aquells terrenys incompatibles amb la seva transformació per concórrer alguna de les situacions següents:

a.- Que estiguin sotmesos a un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial.

b.- Que estiguin contemplats com a tals per un pla director, d'acord amb allò establert per l'article 56 del text refòs de la Llei d'Urbanisme.

c.- Que estiguin subjectes a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.

- Aquells terrenys que donat el seu valor agrícola, forestal, faunístic i/o paisatgístic, són inadequats al desenvolupament urbà i, conseqüentment cal protegir dels processos d'urbanització de caràcter urbà i dels usos que impliquin transformació de la seva destinació definida per aquest Pla, per tal de preservar i de potenciar la continuïtat i millora de les condicions i recursos naturals d'aquests sòls i de conservar el seu equilibri ecològic en funció del paper físic, social i ambiental que tenen per ells mateixos i en relació a la ciutat.

- També tenen la condició de sòl no urbanitzable els terrenys reservats per a sistemes generals no inclosos al sòl urbà ni als sòl urbanitzable.

2. En concret les finalitats del Pla en la regulació del Sòl No Urbanitzable són:

a.- Preservar el medi natural de Tortosa amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

b.- Protegir aquests sòls dels processos d'urbanització de caràcter urbà.

c.- Preservar i millorar les explotacions agrícoles i forestals.

d.- Protegir els espais i elements ambientals més singulars i més representatius per tal de mantenir els processos ecològics, potenciar la biodiversitat i constituint reserves de sòl per tal de configurar corredors ecològics territorials que preservin la connectivitat ecològica.

e.- Regular la implantació i el desenvolupament d'aquells usos i activitats que el Pla admet en cada zona del sòl no urbanitzable de forma que no malmetin els valors que es pretén protegir, i impedir la implantació d'aquells usos o activitats que siguin incompatibles amb la destinació definida per aquest Pla d'Ordenació en aquests sòls, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals, i dins dels límits establerts pel text refòs de la Llei d'Urbanisme, la legislació sectorial i per aquest Pla

f.- Regular els sistemes i elements generals relacionats amb l'explotació agrícola, forestal o ramadera.

g.- Establir els criteris sobre les característiques i localitzacions més adients per a les edificacions destinades a habitatge rural, instal·lacions d'interès públic, i sobre aquelles destinades a l'execució i manteniment de les obres públiques, de manera que no trenquin l'equilibri ecològic de les diferents zones de sòl no urbanitzable, així com, determinar els instruments i procediments adients en cada cas per a la seva autorització, d'acord amb allò que disposa el DL 1/2005.

3. La regulació normativa del sòl no urbanitzable estableix i condiciona els usos permesos per al desenvolupament sostenible del territori basat en la conjugació de les necessitats de creixement amb la preservació dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, la defensa de la fauna, la flora i la biodiversitat i amb l'objectiu de garantir el manteniment de totes les seves funcions, que són les següents:

a.- funció productiva: aquest sòl, és la base de les activitats agràries, que proveeixen aliment i recursos naturals i formen part de l'economia local.

b.- funció ambiental: aquest sòl, es produeixen els processos ecològics essencials en equilibri amb les actuacions humanes i és l'indret on habiten la majoria de les espècies de flora i fauna autòctones, que són la base de la biodiversitat local.

c.- funció cultural: aquest sòl, és expressió de la història, resultat de la intervenció de les persones en la transformació i utilització dels recursos naturals, que ha determinat la imatge final de la ciutat i el seu entorn rural.

d.- funció lúdica: aquest sòl, és també necessari per a la població com a espai d'esplai, lleure i repòs dels ciutadans.

4. El sòl classificat com a no urbanitzable, en funció dels valors i finalitats que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ha decidit de protegir, preservar o assolir, no podrà ser dedicat a utilitzacions que impliquin la transformació de la seva destinació o naturalesa o lesionin o impedeixin els dits valors o finalitats.

article 171.- Delimitació i ordenació del sòl no urbanitzable

1. El sòl no urbanitzable delimitat per aquest Pla es regularà per les determinacions que s'estableixen en aquest capítol, així com per les específiques i concretes definides per a cada zona, i per a cada sistema, recollides en aquestes Normes, i en el seu cas, per les determinacions que estableixin els Plans de millora que el desenvolupin.

2. Aquest Pla estableix les determinacions generals que regulen el Sòl No Urbanitzable sense perjudici de l'aplicació de les determinacions establertes en el Pla Parcial Territorial de les Terres de l'Ebre i per la legislació sectorial vigent corresponent per raó de la matèria que es tracti i aquelles determinacions que disposin les altres Administracions competents en cada matèria.

3. L'ordenació del Sòl No Urbanitzable es realitza en base a la qualificació urbanística del sòl, mitjançant la caracterització del sòl en Sistemes i Zones. Igualment l'ordenació del sòl no urbanitzable es regula a través de les proteccions mediambientals i la definició dels elements bàsics del sòl no urbanitzable que aquest Pla estableix. Pel que fa referència a l'establiment de les zones específiques del sòl no urbanitzable aquest Pla defineix les següents:

CLAU	DENOMINACIÓ O NOM DE LA ZONA
10a	Àrea agrícola de l'al·luvial
10b	Àrea agrícola de la plana
10c	Àrea agrícola amb pendent i forest
11a	Àrea d'espais d'interès natural
11b	Àrea d'entorn d'espais d'interès natural
11c	Àrea de valor forestal amb conreu tradicional
12	Zona de protecció paisatgística

4. Pel que fa referència a l'establiment i regulació dels sistemes en el sòl no urbanitzable, s'estarà a les condicions que es determinen de forma general en el Títol II, Capítol V d'aquestes Normes.

5. Altrament en l'ordenació del sòl no urbanitzable d'aquest Pla s'identifiquen els denominats components de qualificació que, suposen condicionaments i regulacions específiques a la regulació general establerta en la qualificació del sòl no urbanitzable. Els components de qualificació, que es poden trobar en les diferents zones i sistemes d'aquest Pla, són els que es relacionen a continuació:

CLAU	DENOMINACIÓ O NOM DEL COMPONENT DE QUALIFICACIÓ
ca	Conreus herbacis de regadiu: arrossars
hc	Conreus mixtes de regadiu: horta i cítrics.
ci	Fruiters de regadiu.
hs	Conreus herbacis de secà
og	Fruiters de secà: olivera i garrofers
al	Alzinar
pt	Pineda de pi roig típica
pe	Pineda de pi roig esclarissada amb elements mediterranis
fa	Fageda
bg	Bosquines mediterrànies (brolles i garrigues)
bp	Bosquines mediterrànies amb pi blanc
vm	Espais urbanitzats amb vegetació en mosaic
br	Bosc de ribera
ba	Baladrar.

article 172.- Desenvolupament del POUM en Sòl No Urbanitzable

1. Les determinacions sobre el sòl no urbanitzable contingudes en aquest Pla, són d'aplicació immediata.
2. No obstant, es podran tramitar Plans Especials per al desenvolupament del sòl no urbanitzable, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla, amb les finalitats següents:
 - a.- La millora del medi rural.
 - b.- La protecció i regeneració de conreus i espais forestals.
 - c.- La protecció i regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals.
 - d.- La promoció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal.
 - e.- La protecció i la millora de la vialitat rural.
 - f.- L'activitat educativa formativa en relació al medi natural.
 - h.- I d'altres finalitats anàlogues.

Les determinacions contingudes en aquest Pla, sense perjudici de llur immediata aplicació, es desenvoluparan mitjançant plans especials urbanístics, els quals contribuiran a assolir els objectius determinats als articles corresponents i estaran encaminats a impulsar i millorar les seves funcions productiva, ambiental, cultural i lúdica. En tot cas, la implantació de càmpings i d'establiments de turisme

rural en aquells àmbits en què aquest pla ho permeti, requerirà la tramitació d'un pla especial, d'acord amb allò establert a l'article 47.6.e) del DL 1/2005.

3. Els Plans Especials esmentats en l'apartat anterior, no podran alterar les determinacions del POUM llevat regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús que puguin perjudicar o implicar transformació de la destinació del sòl segons el Pla, i/o augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

4. Els Plans Especials de qualsevol tipus, fins i tot els d'àmbit supramunicipal, que persegueixin objectius diferents dels anteriorment enunciats i que incideixin en el territori classificat com a sòl no urbanitzable, hauran de justificar expressament l'observació de les determinacions d'aquest Pla.

5. Tot això sense perjudici d'aquelles altres autoritzacions que es requereixin per part d'altres Administracions amb competències per raó de la matèria que es tracti.

CAPÍTOL SEGON. CONDICIONS DE PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL EN EL SÒL NO URBANITZABLE

article 173.-Definició normativa de conceptes específics del sòl no urbanitzable

Als efectes de la regulació del sòl no urbanitzable i l'aplicació de les determinacions establertes per aquestes Normes per aquesta classe de sòl, caldrà interpretar els següents conceptes de conformitat amb les definicions que s'hi estableixen en cada cas:

1. Sòl natural:

S'entén per sòl natural aquell que s'ha desenvolupat a partir de la meteorització de la roca mare local i de la seva interacció amb els processos biològics. Inclou així materials minerals, matèria orgànica i éssers vius.

El sòl es caracteritza per les característiques següents:

- Textura del sòl: Es defineix segons la relació proporcional dels diferents diàmetres de les partícules minerals que componen el sòl.
- Estructura del sòl: Originada per la combinació de l'arranjament de les partícules minerals del sòl i compostos originats per la matèria orgànica formant agregats que tenen un caràcter persistent.
- Roca mare local: Material mineral o roca aflorant que té les mateixes característiques i origen geològic que el què es troba en profunditat en el mateix lloc o que ha arribat transportat per processos naturals, ja sigui per transport fluvial, o per moviment lateral gravitacional i els processos deposicionals que es deriven, així com per transport eòlic.

2. Conreu sobre sòl natural:

S'entén com conreu sobre sòl natural aquells on el cultiu de la planta es verifica directament sobre la capa de sòl natural sense haver cap separació entre la planta i la capa de sòl. No es considera conreu sobre sòl natural aquells realitzats en hivernacles, sota malles d'ombreig, en contenidors o en taules.

3. Vegetació potencial:

S'entén per vegetació potencial el conjunt d'espècies vegetals autòctones que de manera espontània es poden desenvolupar en un indret determinat de manera estable i en funció dels factors ecològics locals com són el clima i les propietats físiques i químiques del sòl.

4. Bosc:

Tipus de vegetació dominada per plantes llenyoses que a l'època de floració superen els dos metres d'alçada on la suma de les àrees de les capçades dels arbres supera el 10% de la projecció plana del terreny i una superfície superior a 0,5 Ha. Aquesta definició serveix també per identificar les masses forestals.

5. Bosc interior:

Porció de bosc situada com a mínim a cent metres del seu perímetre extern.

6. Diàmetre normal:

Diàmetre del tronc d'un arbre mesurat a 1,30 m (a l'altura del pit) per sobre del terra.

7. Base agrícola:

Superfície de sòls agrícoles (terres de conreu, prats, pastures i plantacions d'arbres de fusta en terres de conreu) susceptible de rebre aplicacions de dejeccions ramaderes en profit de l'agricultura.

8. Densitat (peus/ha):

Nombre de peus (arbres) d'almenys 5 cm de diàmetre normal per unitat de superfície.

article 174.- Condicions de protecció mediambiental en el sòl no urbanitzable

1. Per totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determinin la legislació sectorial vigent, és necessari efectuar un estudi d'avaluació de l'impacte ambiental que haurà d'acompanyar-se amb el projecte corresponent, d'acord amb el Reial Decret Legislatiu 1302/86, de 28 de juliol, d'avaluació de l'impacte ambiental, el Decret 114/88, de 7 d'abril, i la legislació concordant.

2. Independentment de la realització dels estudis d'avaluació d'impacte ambiental, totes les actuacions que s'hagin d'efectuar al sòl no urbanitzable hauran de complir les condicions de protecció mediambiental establertes a continuació.

3. De forma particular aquest POUM incorpora una sèrie de proteccions ambientals sobre el sòl, grafiades als plànols d'ordenació del POUM, en les, que pel seu valor s'haurà de tenir una especial cura respecte el compliment de les determinacions mediambientals que s'estableixen en aquest Pla. El conjunt de sòls d'especial valor ambiental determinats en aquest Pla són els següents:

Espais protegits. Són les àrees incloses en l'actualitat dins el Pla d'espais d'interès natural que tenen ja una protecció del seu medi físic i natural en l'actualitat. Inclou la totalitat dels Ports i les illes del riu Ebre pertanyents al terme de Tortosa, i una porció de la serra del Boix situada a l'extrem NE del terme. Aquest espai coincideix amb l'àrea d'espais d'interès natural clau 11a d'aquest Pla.

Zona d'esmoreïment d'impactes. Són espais que envolten les zones declarades Espais d'Interès Natural. En ells han de regir unes normes especials, ja que els impactes produïts molt prop de l'EIN tenen gairebé sempre una repercussió en el seu interior. Aquest espai s'inclou dintre l'àrea d'entorn d'espais d'interès natural clau 11b d'aquest Pla

Corredors primaris. Aquest espai és una connexió biològica a nivell estatal, que connecta els espais d'interès natural del nord de la península amb el Delta de l'Ebre. Amb la delimitació d'aquest corredor que ressegueix les ribes del riu, s'aconseguirà garantir la dispersió d'espècies amb demandes territorials àmplies, tant animals com vegetals. També s'aconseguirà fixar les ribes del riu, evitant la seva erosió i es disminuirà l'impacte de les riuades.

Corredors secundaris. Són espais que connecten diferents EIN de Catalunya. Tots ells ens venen determinats pel recorregut de diferents barrancs. Així els barrancs de la vall Servera, de Sant Antoni, de Lledó i de la Galera connecten els Ports amb les ribes del riu, i per extensió, amb les illes fluvials. El barranc dels Estrets connecta la serra del Boix amb l'illa d'Audí i el barranc de la Fullola fa la connexió d'aquesta serra amb el Delta de l'Ebre.

Corredors terciaris i espais d'interès local. Aquests espais volen acabar de configurar una xarxa verda en el terme de Tortosa. Els corredors terciaris tenen la missió de realitzar una bona connexió dels diferents espais naturals. La funció dels espais d'interès local és, en canvi, garantir àrees verdes naturals per satisfer les necessitats d'esbarjo de la població.

Espais que necessiten protecció. Són els espais que l'avaluació ecològica va detectar amb necessitats de protecció importants, ja que són extremadament fràgils, rars en el terme municipal i presenten un estat degradat. S'inclouen els fragments del bosc de ribera i els aiguamolls del polígon industrial.

4. En les diferents proteccions de sòl definides anteriorment i atenent al seu valor mediambiental resten restringides totes les activitats que puguin suposar una pèrdua de la seva funció ecològica i

mediambiental, afavorint sempre les intervencions que es realitzin amb criteris de manteniment del medi natural i la seva biodiversitat.

article 175.- Normes relatives a les aigües:

L'ús de les aigües superficials i subterrànies es regula per la Llei 29/85 de 2 d'agost, d'aigües i la legislació concordant en la matèria.

1. Aigües residuals

Queda totalment prohibit abocar residus de cap tipus a la llera dels cursos d'aigua naturals o artificials (rius, torrents, sèquies..)

Les edificacions disseminades al sòl no urbanitzable caldrà que assegurin l'eliminació de les aigües residuals mitjançant sistemes de depuració adequats:

- connexió a la xarxa de clavegueram, quan sigui possible per l'existència d'un col·lector territorial proper
- depuració mitjançant sistemes biològics, preferentment de filtres verds, utilitzant línies de tractament que suposin un consum energètic i una producció de fangs mínima quan es tracti de conjunts d'edificacions situades en sòl rural.
- quan no sigui possible cap dels dos supòsits anteriors, depuració mitjançant sistemes de tractament biològic amb les característiques tècniques necessàries per assegurar un afluent que compleixi les condicions establertes per la legislació vigent en matèria d'aigües residuals.

Tanmateix, el sistema de depuració escollit haurà d'assegurar un afluent que compleixi els paràmetres de depuració de les aigües marcats per la legislació vigent.

Les activitats classificades com a potencialment contaminants requeriran, per a la seva instal·lació, ampliació, modificació o trasllat, l'aprovació per part de l'Administració que correspongui dels tractaments previs a l'abocament necessaris per a descarregar els seus afluents amb els nivells de qualitat marcats per la legislació vigent .

Totes les activitats ubicades al terme municipal, qualsevol quines siguin les seves característiques, han de tenir resolt el sistema d'abocament d'aigües residuals de tal manera que eviti la contaminació del medi. Sense prèvia autorització de permís d'abocament del Consell Comarcal, l'Ajuntament no autoritzarà l'obertura, ampliació, modificació o trasllat de cap establiment.

2. Regulació d'obres hidràuliques de rec:

La construcció d'un embassament de rec requerirà la sol·licitud de llicència municipal i, quan ho determini la llei, l'informe favorable de l'administració competent; molt especialment pel que fa a la prevenció de ruptura. La sol·licitud haurà d'anar acompanyada d'un plànol on s'especifiqui el disseny de la sortida d'aigües amb filtres de grava o qualsevol altre sistema filtrant, que assegurin la sortida d'aigua sense materials en suspensió que puguin provocar obturacions dels sistemes de reg. A més a més s'hauran de dissenyar sistemes de protecció dels amfibis com rampes de sortida de l'aigua (de fusta o de pedres) amb un pendent inferior al 10% i disseny del fons amb cubetes a una cota inferior a la cota de sortida de l'aigua, que assegurin la persistència d'aigua un cop l'embassament és buit.

Es prohibeix l'addició de productes químics (fertilitzants o fitosanitaris) a l'aigua de l'embassament, que puguin suposar un perill per a la salut humana o per a la vida silvestre, en cas d'immersió en l'aigua de l'embassament.

Es prohibeix qualsevol activitat que alteri significativament qualsevol component del cicle hidrològic dels sòls (escorrentia, infiltració, etc.).

article 176.- Normes relatives als residus

1. Residus agraris i ramaders

Les explotacions ramaderes han de complir els requisits establerts per la legislació vigent (Decret 220/2001, d'1 d'agost, de gestió de les dejeccions ramaderes. Directiva 91/676/CEE, de 12 de desembre, relativa a la protecció de les aigües contra la contaminació produïda per nitrats utilitzats en agricultura, la qual va ser incorporada mitjançant el Reial decret 261/1996, de 16 de febrer), que assegurin una gestió adequada, en funció del tipus d'explotació, dels excrements sòlids i líquids, dels animals morts, de les aigües residuals, del afluent de fums i gasos així com d'altres residus i disposar de sistemes de càrrega i descàrrega d'animals adequats al tipus de producció.

Es prohibeix l'aplicació de purins al sòl fora dels conreus que l'admeten com a fertilitzant i en cap cas a les parcel·les afectades per les proteccions del sistema fluvial, xarxa hídrica, les zones tipificades com a vulnerables i en aquelles on les condicions específiques d'usos d'aquesta regulació es prohibeix específicament.

Per tal d'evitar que una mateixa parcel·la rebi dejeccions ramaderes de més d'una explotació, cada Pla de Gestió haurà de demostrar que les terres agrícoles incloses com a base agrícola del Pla no formen part de cap altre Pla de Gestió de dejeccions ramaderes.

2. Productes agroquímics

Es prohibeix l'abandonament d'envasos de productes agroquímics i la neteja de cubes aplicadores de fertilitzants i fitosanitaris en cursos d'aigua, naturals o artificials.

3. Residus de la construcció

La sol·licitud de llicència municipal per a l'enderrocament, l'excavació i la construcció de noves obres ha d'anar acompanyada d'un document que avaluï els volums i les característiques dels residus que s'originaran en les operacions d'enderroc, excavació o construcció, les operacions de destriament o recollida selectiva projectades pels residus que es generin i les instal·lacions de reciclatge o disposició del rebuig on es gestionaran en cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra.

El productor dels residus per enderrocs, noves construccions o excavacions té l'obligació de dipositar una fiança en el moment d'obtenir la llicència municipal, acord amb la legislació vigent en matèria de residus de la construcció.

4. Emplaçament d'infraestructures de tractament de residus:

Els particulars o entitats que realitzin el tractament o l'eliminació dels seus residus hauran d'obtenir llicència municipal d'activitat. Seran considerades infracció urbanística les instal·lacions o equipaments que desenvolupin activitats de tractament, emmagatzematge o eliminació de residus i que no disposin de llicència municipal i podran ser clausurades immediatament. L'Ajuntament afavorirà les iniciatives que tinguin per objecte la recuperació, reutilització i valoració dels materials residuals.

Es prohibeix l'eliminació, mitjançant deposició, de residus en terrenys que no hagin estat prèviament autoritzats per l'Administració que correspongui, així com la descàrrega en dipòsits o abocaments particulars de qualsevol tipus de residus diferents a aquells que hagin pogut ser motiu d'autorització.

Les instal·lacions de tractament de residus requeriran l'elaboració d'un Pla Especial urbanístic on es consideri, entre altres qüestions tècniques, l'impacte ambiental de l'activitat i les mesures correctores a introduir, amb especificació de destí final dels residus tractats.

article 177.- Normes relatives a la protecció de la biodiversitat**1. Manteniment dels marges del conreus**

Per la seva importància com a refugis de biodiversitat, es mantindrà sempre que sigui possible, la vegetació natural que hi apareix espontàniament als marges dels conreus i les parets que separen les diferents parcel·les agràries. Els arbres autòctons dels marges de camins, conreus i xarxa de rec es protegeixen específicament. Quan quedin afectats per les obres de millora de les infraestructures, caldrà justificar la impossibilitat tècnica de mantenir-los, per obtenir la llicència municipal.

Es recomana no cremar i/o aplicar productes herbicides als marges amb vegetació de les parcel·les. En cas de necessitat de controlar el creixement de la vegetació per afectar la productivitat del conreu es podrà eliminar selectivament mitjançant desbroçament manual o sega.

En tot cas, caldrà sempre complir la legislació vigent de prevenció dels incendis forestals (DECRET 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals).

2. Protecció de la flora i fauna autòctones i els hàbitats naturals

Es protegeix la flora i la fauna autòctones segons la directiva 92/43 CEE referent a la conservació dels hàbitats naturals i la flora i la fauna silvestres, considerant-se reservoris naturals tots aquells espais inventariats a la xarxa Natura 2000 com a hàbitats naturals i hàbitats d'espècies sensibles.

3. Protecció de l'arbrat

Concepte d'Arbre singular:

Diàmetres normals en centímetres a partir dels quals un arbre d'una espècie determinada assoleix la categoria d'arbre singular:

Espècie	Diàmetre
Pinus halepensis	40
Pinus pinea	50
Quercus humilis	25
Quercus ilex	25
Altres espècies	60

Els arbres singulars, obligatòriament s'han de trasplantar o de realitzar plantació de restitució.

S'ha de mantenir viu en cas d'obres a menys de 4m distància del tronc. En cas de mort com a conseqüència de les obres o d'altres actuacions dutes a terme, cal realitzar una plantació de restitució de la mateixa espècie, en el lloc indicat pels serveis tècnics de l'Ajuntament. La quantitat d'unitats d'arbres de la plantació de restitució s'ajustarà a la fórmula següent:

$$N = X - D$$

Essent:

N = nº d'arbres que s'han de plantar en concepte de restitució.

X = diàmetre normal de l'arbre singular en centímetres.

D = diàmetre normal de l'arbre a plantar en concepte de restitució.

Únicament poden complir aquesta fórmula els exemplars que superen els 130 cm. d'alçada des de la superfície del medi de conreu.

4. Permeabilitat biològica de les infraestructures i els tancaments

La implantació de noves infraestructures lineals al territori (carreteres, ferrocarril, etc), o la reforma de les ja existents, que suposin l'aparició d'una barrera física caldrà que tingui en compte mesures correctores per assegurar la seva permeabilitat biològica. Aquestes mesures contemplaran específicament solucions permeables quan travessin algun barranc, la xarxa hídrica o separin dues àrees d'interès natural.

Sempre que sigui necessari realitzar terraplens, desmuntatge, escombraries o superfícies ocupades pel parc de maquinària, caldrà assegurar la seva revegetació amb les mateixes espècies de la zona, amb una densitat adequada, determinada pels serveis municipals competents.

Les obres de drenatge que es realitzin a les noves infraestructures hauran d'estar adaptades a la protecció de la fauna: sempre que sigui possible, la inclinació de les parets de les obres de drenatge no superarà els 15 ° de pendent i tindrà una textura superficial de les parets rugosa, formada per escollera. Quan sigui necessària la construcció de pous de caiguda verticals, caldrà tancar l'entrada amb reixes horitzontals de llum inferior a 10 mm.

Les tanques dels conreus i de les zones ocupades per vegetació natural hauran de ser permeables al pas de fauna terrestre. Aquesta condició comporta que com a mínim, per cada 25 metres lineals de tanca hi haurà una obertura al nivell del terra de 25 cm d'alçada i 1m² de secció.

5. Control de la introducció d'espècies invasores

Amb l'objectiu d'evitar nous impactes derivats de l'alliberament d'espècies potencialment invasores, queden prohibides les activitats de manteniment i reproducció d'espècies animals que siguin considerades de risc respecte a les espècies autòctones.

article 178.- Normes relatives a la protecció del paisatge

1. Protecció de les feixes tradicionals.

Un dels elements que més configuren el paisatge de les terres tortosines, sobre les extenses àrees de secà són les construccions de pedra seca. Marges, parets, valones, codines,... han estat juntament amb l'olivera i el garrofer, elements creadors de paisatge i alhora, testimonis i obres mestres del treball de l'homa que ha humanitzat el territori, tot transformant-lo amb una immensa quantitat de treball dipositada per tal de fertilitzar una terra tan seca i hostil, amb un respecte i capacitat d'adequació veritablement modèlica.

Amb l'objectiu de preservar aquesta fesomia pròpia i tradicional dels conreus, no es podrà modificar la geometria d'aquestes vores en les que diferenciarem:

Marges i bancals

El marge és un mur que s'utilitza per contenir les terres de vessant, evitar els llisament i crear bancals esglaonats de terra conreable. Habitualment segueixen el traçat de les corbes de nivell del terreny. També tenen la funció de temperar els efectes de l'aigua de la pluja, quant als arrossegaments de terres.

La construcció d'un marge s'iniciava amb la selecció i transport de les pedres. El muntatge de l'obra consistia en la tria, segons la forma i dimensió, de cadascuna de les pedres que anaven col·locant-se una junt a l'altra i una filera damunt de l'altra. La base o fonamentació del marge així com l'estil del seu coronament li conferien diferents graus de resistència i diferents tipus de funcionalitats. Així les pedres més grans s'utilitzaven per a la part de la base del marge, i les més planes es reservaven per al coronament; de vegades s'intercalaven pedres allargades i de forma més rectangular, que es muntaven en sentit perpendicular, per tal de travar la paret i augmentar-hi la consistència.

Valona

És un marge circular de poca alçada que envolta el tronc de l'arbre, l'olivera o el garrofer, per tal de donar pes a les arrels i protegir-lo davant la possibilitat que el vent el pugui arrancar.

La seva tècnica constructiva es semblant a la del marge, tot i tenint present les seves pròpies característiques, quant a la seva forma i la seva comesa (no s'utilitzen per contenir terres).

Llindes, parets i tanques

Es construïen per tal de resoldre necessitats com l'emmagatzematge de la pedra sobrant i procedent del despedregament dels camps i separar i marcar límit entre les diferents propietats del terreny.

La seva tècnica constructiva també és semblant a la del marge, tenint present que no necessiten la capacitat d'aguant de terres de la que ha de disposar els marges que configuren les àrees abancalades.

Codines i cocons

Quelcom que ha caracteritzat històricament el nostre territori ha estat la seva marcada mediterraneïtat quant a la irregularitat i inconstància de la pluviositat.

Per tal de recollir i guardar aquesta aigua es construïen les codines i cocons que consisteixen en un clot de petites dimensions i poca profunditat (força superficial), que s'excava directament en la roca i al voltant del qual es munta una construcció protectora de pedra en sec, en forma semiesfèrica o cònica. També reben el nom de cocons uns petits cubicles muntats a les casetes, bé per dintre, bé per fora, adossats als marges, o que es construeixen aïllats enmig de les finques i destinats únicament a protegir i mantenir la frescor dels recipients d'aigua.

De forma particular es vetllarà pel manteniment d'aquestes condicions en aquelles parts del territori local on la presència d'aquests elements és més significativa i que en concret es tracta de:

- L'àrea del camí dels Masets a la part més nord del terme.
- L'àrea del mas de Lledó i del mas de Regina.
- L'àrea de la Fullola, al nord-est del terme.
- La zona de Palmers, mas de Cuello i vessants del Coll de l'Alba.
- Les àrees de Coll Redó - Còdols i de Rocacorba als estreps més al sud de la serralada del Coll de l'Alba.

2. Adequació paisatgística de les edificacions

Per aconseguir una major integració en el paisatge de les edificacions en sòl rural, caldrà realitzar un tractament de la vegetació creant una pantalla vegetal que disminueixi el seu impacte paisatgístic. Aquesta es realitzarà, amb espècies vegetals autòctones i amb aquelles que comportin un menor consum d'aigua, llevat que en la sol·licitud d'autorització o llicència municipal per a la construcció, ampliació o reforma s'hi hagi justificat expressament, suficientment i d'una manera raonada, els motius per a fer servir una altra classe d'espècies. Les condicions de l'enjardinament o la restauració vegetal s'especificaran en el projecte de construcció, ampliació o reforma que es presenta per l'obtenció de la corresponent llicència.

De forma general s'estableix que la tipologia, els materials i els sistemes constructius aparents han de ser els propis i coherents amb l'àmbit territorial on l'edificació estigui emplaçada.

3. Creuament de sòl no urbanitzable per línies aèries o soterrades de transport de matèria i/o energia

Cas d'haver de creuar-se el sòl no urbanitzable per noves línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia (línies elèctriques d'alta tensió, oleoductes, gasoductes, línies telefòniques, etc) , aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les infraestructures de comunicació o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística del territori, i sempre el més allunyades possible dels espais inclosos en el sistema

d'espais d'interès natural. El traçat de noves línies, l'adequació o el trasllat de les existents requerirà la formulació de Pla Especial urbanístic en el que es determini la seva necessitat, les alternatives de traçat amb la determinació del de menor impacte i les mesures correctores dels impactes ambientals negatius que s'hi puguin produir. A aquest efecte es presentaran estudis alternatius de traçat i estudi d'impacte paisatgístic sobre models de representació tridimensional del terreny.

En el cas de les línies aèries de transport elèctric d'alta tensió es col·locaran proteccions en les torres i els cables per evitar accidents a l'ornitofauna.

article 179.- Normes relatives a la protecció dels sòls i moviments de terra

1. Queden prohibides les activitats que comportin l'erosió o l'alteració de la textura natural del sòl més enllà dels percentatges i condicions establerts en la regulació específica de cada zona de sòl no urbanitzable.
2. En cas de realitzar moviments de terres i actuacions de millora de les propietats del sòl, s'haurà de garantir la formació d'un nou sòl natural capaç de mantenir els processos ecològics que li són propis.
3. Els moviments de terres per fer terrasses no podran originar feixes, desmunts o terraplens de més de 3 metres d'alçada. En cas de ser d'escollera, la cara vista de les pedres no podrà superar la dimensió de 1 m², tanmateix, la dimensió de les pedres podrà ser superior sempre i quan es cobreixi amb vegetació. En cas de no utilitzar escollera o mur de pedra seca, sempre serà obligatori revegetar la superfície que separa les esplanades conreades.

article 180.- Altres normes relatives a la protecció mediambiental.

A més del compliment de les condicions de protecció mediambiental establertes en els articles anteriors, caldrà a més que es compleixin totes aquelles determinacions establertes en la legislació sectorial relativa a:

- la contaminació lumínica
- contaminació atmosfèrica (emissió de fums, pols etc...)
- contaminació acústica que siguin d'aplicació en el sòl no urbanitzable
- contaminació d'olors
- radiacions electromagnètiques.

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DELS ELEMENTS BÀSICS DEL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ GENERAL DELS ELEMENTS BÀSICS DEL TERRITORI DEL SNU

article. 181.- Elements bàsics del territori del Sòl No Urbanitzable.

1. Aquest Pla d'Ordenació defineix els elements bàsics del Sòl No Urbanitzable de Tortosa que configuren la seva fesomia i que esdevenen elements referencials de les actuacions permeses en el Sòl No Urbanitzable, amb la finalitat de garantir la compatibilitat dels usos i la idoneïtat de les instal·lacions i construccions amb l'estructura i característiques físiques del territori on es localitzen, i d'aconseguir la seva integració en el medi i reduir-ne el seu impacte.

2. Aquests elements bàsics són els següents:

- Estructura de la propietat del sòl.
- Edificacions i elements construïts existents.
- Xarxa viària rural.
- Xarxa hidrològica: torrents i rieres.
- Els camps de conreu i la geometria dels seus marges i feixes.
- Masses forestals i bosc interior.
- Elements naturals que configuren la topografia: carenes i turons.

3. La definició d'aquests elements i les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitacions en l'edificació i ús del sòl que comporten, es regulen de forma genèrica i bàsica en els articles següents, sense perjudici de les determinacions específiques per a cada zona o sistema que aquest Pla d'Ordenació estableix.

article. 182.- Estructura de la propietat del sòl.

1. Aquest Pla estableix com a fonamental la protecció de l'estructura de la divisió del sòl agrícola i forestal en funció de la seva adaptació a l'ús i conreu de les finques. Es prohibeixen en tot cas les parcel·lacions urbanístiques en el sòl no urbanitzable, d'acord amb allò previst a l'art. 47 del DL 1/2005.

2. La finca mínima segons la legislació sectorial admesa en el Sòl No Urbanitzable és aquella que s'ajusta a les Unitats mínimes de conreu o a la Unitat mínima de Producció Forestal, establertes a l'annex del Decret de Presidència de la Generalitat de Catalunya, Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu, i al Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats Mínims Forestals. Aquestes són les següents:

- Unitat mínima de conreu en terreny de secà: 4,5 Ha.
- Unitat mínima de conreu en terreny de regadiu: 1 Ha.
- Unitat mínima de producció forestal: 25 Ha.

3. Podran autoritzar-se segregacions inferiors a la unitat mínima, quan aquestes s'agrupin a finques colindants i la superfície resultant de l'agrupació o agregació, així com la superfície restant de la finca matriu de la qual s'hagi realitzat la segregació o divisió, resultin iguals o superiors a la mínima que en cada cas sigui d'aplicació. En aquests casos haurà d'acreditar-se la inscripció de l'agrupació en el

Registre de la Propietat, i la superfície resultant de la finca matriu respecte a la qual s'ha realitzat la segregació o divisió.

4. Quan es produeixi la transmissió d'una finca que no compleixi la condició de finca mínima segons les prescripcions d'aquest article, per qualsevol títol, aquella serà inedificable a tots els efectes.

5. Les divisions i les segregacions, així com les agrupacions i agregacions en sòl no urbanitzable estan subjectes a prèvia llicència municipal. Es considerarà infracció urbanística greu, el fraccionament del sòl que vulneri les determinacions d'aquest Pla.

article. 183.- Edificacions i elements construïts d'especial interès.

1. Aquest Pla d'Ordenació i el seu Catàleg del Patrimoni, defineixen en els plànols d'ordenació, aquelles edificacions i elements construïts existents en el sòl no urbanitzable que cal conservar, preservar o recuperar, bé per estar integrats dintre dels mateixos elements catalogats, en qualsevol dels nivells contemplats per la legislació vigent, bé pel seu interès arquitectònic tradicional o paisatgístic, que corresponen a una estructura correcta de colonització del territori, bé per estar funcionalment vinculat a una explotació agrícola o forestal, o bé per complir un paper dotacional suficientment important i adequat.

2. Els criteris per al seu ús i desenvolupament edificatori es defineixen de forma general a la Secció cinquena d'aquest Capítol, a més dels específics corresponents a cada qualificació. Tot això sense perjudici del compliment de les condicions de Protecció, que en els casos de tractar-se d'edificacions o elements catalogats, es determinin pel Planejament Especial corresponent i la legislació sectorial vigent aplicable en cada cas.

3. El conjunt d'edificacions existents incloses en el catàleg del patrimoni i emplaçades total o parcialment en el Sòl No Urbanitzable són les següents:

Codi catàleg	Nom	Situació	Codi catàleg	Nom	Situació
0006	Muralla de Remolins	Tortosa	0152	Creu de Terme de la Petja	Tortosa
0008	Avançades de Sant Joan	Tortosa	0154	Monument Batalla del Ebro	Tortosa
0011	Torre de Campredó	Campredó	0157	Pont de l'Estat	Tortosa
0012	Torre del Prior	Jesús	0158	Pont del Ferrocarril	Tortosa
0013	Torre d'En Corder	Jesús	0159	Pont del Bimil.lenari	Tortosa
0015	Torre de Mingana	Vinallop	0161	Tunel Canal Barrugat	Bítem
0016	Torre de la Merla	Bítem	0165	Casa Sanabra	Jesús
0017	Torre de la Lotja de Campredó	Campredó	0166	La Sénia d'Aixendri	Vinallop
0018	Torre d'En Piñol	Jesús	0170	La Sucreta	Tortosa
0019	Torre de Fullola	Tortosa	0175	Torre de la Petja	Tortosa
0020	Torre de Soldevila	Campredó	0176	Torre del Coll de l'Alba	Tortosa
0036	Ermida de la Petja	Tortosa	0177	Estació de Mianes	Vinallop
0037	Ermida del Coll de l'Alba	Tortosa	0180	Central Hidroelèctrica	Jesús
0038	Ermida de Mig Camí	Tortosa	0181	Masos de Fullola	Tortosa
0039	Ermida Restaurant del Ardiaca	Campredó	0182	Mas de Lledó	Tortosa
0044	Convent de les Carmelites	Jesús	0183	Fàbrica de Ciment	Tortosa
0057	Mas del Bisbe	Bítem	0184	Església de Fullola	Tortosa

0058	Escola Experimental Agrària Generalitat Catalunya	Bítem	0185	Mas de la Misa	Campredó
0062	Hort de la Vaqueria	Bítem	0186	Mas de l'Horta de Miravall	Bítem
0063	Mas del Marqués d'Alòs	Bítem	0187	Mas de Mianes	Vinallop
0065	Mas d'Alcacer	Reguers	0193	Pous de la Neu 2	Reguers
0066	Mas Restaurant Panxampla	Reguers	0197	Muralles del Rastre	Tortosa
0068	Casa Beltran	Reguers	0200	Punta del Diamant	Tortosa
0145	Jardins del Príncep	Tortosa	0201	Cementeri Municipal de Tortosa	Tortosa
0151	Creu de Terme de Bítem	Bítem	0208	Casa Agustí Roig	Tortosa

Respecte aquestes edificacions existents, en sòl no urbanitzable s'admet, amb els requisits previstos pel DL 1/2005, la reconstrucció i rehabilitació de les construccions, masies i cases rurals existents determinades en aquest Pla que, per raons arquitectòniques o paisatgístiques, calgui preservar i recuperar..

La reconstrucció i la rehabilitació d'aquests elements catalogats del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats, segons el que preveu el Catàleg. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió horitzontal segons l'establert a cada qualificació de sòl no urbanitzable, i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

4. Altrament l'Ajuntament de Tortosa, per la resta de construccions no integrades en el Catàleg del Patrimoni que acompanya aquesta POUM i possibles de ser incorporades al catàleg de masies i cases rurals previstes a l'article 50.2 del DL 1/2005, d'acord amb el que estableix l'article 47.3, tramitarà el corresponent Pla Especial d'acord amb els requisits contemplats a l'article 50 i 51 del mateix Decret Legislatiu. En tant no es redacti l'esmentat planejament s'estarà al que disposa la transitòria dotzena del DL 1/2005

5. Pel que fa a les noves construccions en el sòl no urbanitzable, a part de les actuacions d'interès públic a què es refereix l'apartat 4 de l'article 47 del DL 1/2005, només es podran autoritzar, d'acord amb l'apartat 6 de l'article 47 del DL 1/2005, les noves construccions següents:

- les pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general rústica.
- les destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació assenyalades a l'apartat anterior.
- les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
- les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i funcionament de les obres públiques.
- les corresponents a les activitats de turisme rural o de càmping previstes per aquest POUM i prèvia la tramitació d'un Pla Especial.

6. L'autorització de qualsevol actuació específica d'interès públic en sòl no urbanitzable ha de justificar degudament que l'àmbit on s'hi pretén ubicar l'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció d'acord amb el que preveu l'apartat 5, de l'article 47 del DL 1/2005.

7. Respecte la resta de les construccions preexistents en el sòl no urbanitzable s'estarà al que es disposa en les disposicions transitòries d'aquest POUM

article. 184.- Xarxa viària rural.

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal conserva en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals i els que estan explícitament reconeguts, en els plànols d'ordenació, que formen part del sistema viari i que es relacionen al "Reglament i Catàleg dels camins rurals municipal de l'Ajuntament de Tortosa"
2. L'amplada dels camins rurals serà en general de 6,5 mts. Els camins rurals hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats.
3. No es poden obrir nous camins, vies rurals, pistes forestals, itineraris i recorreguts paisatgístics, o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest Pla, en els Plans Especials Urbanístics que en Sòl No Urbanitzable poden desenvolupar-lo, en els Plans de Gestió Forestals o Programes de l'Administració d'Agricultura, amb l'informe previ corresponent del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.
4. El desenvolupament de la xarxa viària rural esmentada als apartats 1 i 3 d'aquest article hauran de respectar el sentit general del traçat (origen-destí, directrius de la traça, amplada), definit pels corresponents planejaments. S'admeten petits ajustos del traçat amb la finalitat d'adequar-se millor a la topografia, de respectar elements de valor singular (patrimoni vegetal, cultural, ...) de millorar l'impacte en el paisatge i de millorar cruïlles o nusos. Els projectes de sol·licitud de llicència incorporaran l'explicació, argumentació i justificació del traçat definitiu, de les seves característiques i de la idoneïtat del seu desenvolupament en relació al caràcter de les zones on està situat, així com, els usos als que van destinats.
5. En el ferm de les vies rurals i itineraris paisatgístics situades en indrets de marcat significat paisatgístic o territorial es procurarà que la capa de rodadura de les vies on s'admeti la circulació de vehicles podrà ser estabilitzada amb additius, però es procurarà evitar que estigui constituïda per aglomerats bituminosos, formigó o tractaments superficials amb lligants asfàltics.
6. L'atorgament de llicència per a l'obertura d'un nou camí rural quan no estigui inclòs en alguns dels instruments relacionats a l'apartat 3 d'aquest article, serà competència discrecional de l'Ajuntament a la vista de la justificació real de la seva necessitat i conveniència i la valoració de les alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.

En aquest supòsit, i per tal que l'Ajuntament pugui pronunciar-se respecte a qualsevol actuació que pretengui l'obertura o modificació de traçat d'un camí rural, es requerirà la presentació d'un projecte on es defineixi el traçat i característiques d'aquest nou vial, justificant la necessitat i conveniència del nou camí o de la modificació proposada, així com també la integració del nou traçat en el paisatge, i la no producció d'efectes degradants al medi, o si fos el cas, les mesures correctores que els pal·liïn.

En el cas que es tracti de l'obertura d'un nou camí en zona forestal, a més d'estar sotmès a les determinacions compreses en aquest apartat, haurà de complir allò que regula la Normativa Forestal i de Medi Natural en el sentit de no superar els 4 m. d'amplada ni superar una pendent del 10%, excepte en el cas de situacions singulars degudament justificades.

En qualsevol cas, l'obertura o modificació d'un camí rural solament podrà autoritzar-se quan no hipotequin la xarxa viària rural bàsica prevista per aquest Pla i pel seu futur desenvolupament.

7. En aquells sectors, on aquest Pla d'Ordenació preveu per al seu desenvolupament la tramitació d'un Pla Especial urbanístic, serà aquest instrument, el que definirà exactament la jerarquia de la xarxa viària i dels camins rurals del sector que es desenvolupi, així com el traçat, amplada i característiques dels camins amb criteris objectius i de servei a les explotacions agràries o forestals de l'àmbit de planejament que es desenvolupi, respectant, però, la xarxa viària bàsica, que tindrà la condició d'indicativa.

Així mateix, el Pla Especial urbanístic corresponent haurà de garantir la compatibilització de l'ús per al qual es destinen els camins, amb la seva integració paisatgística.

En aquests Sectors, en tant no s'aprovin els Plans Especials corresponents, qualsevol actuació relativa a la xarxa viària i camins rurals solament podrà portar-se a terme, sempre i quan es respecti la xarxa viària bàsica prevista per aquest Pla i el seu futur desenvolupament. Aquestes actuacions requeriran llicència municipal prèvia, la qual tindrà caràcter discrecional. En aquests casos les determinacions previstes per aquest Pla d'Ordenació en aquesta matèria, tindran caràcter indicatiu.

article. 185 - Xarxa hidrològica: torrents i rieres

1. La definició de la xarxa hidrològica, el seu règim i condicions d'ús i d'ordenació, venen regulats en aquestes Normes, relatiu al Sistema Hidrològic. Els diferents elements que conformen el Sistema Hidrològic es recullen en els plànols d'ordenació.
2. D'acord amb el que preveu la legislació sectorial en la matèria, no podrà realitzar-se cap construcció, instal·lació ni tanca a una distància inferior a 5 metres comptats a partir de la llera dels torrents i les rieres. Això sense perjudici del compliment de les determinacions específiques que per a cada zona estableix aquest Pla d'Ordenació en aquest aspecte.
3. L'ús de les aigües superficials i/o subterrànies es regula per la Llei 29/85 de 2 d'agost, d'Aigües i per la legislació concordant en la matèria. Això no obstant qualsevol actuació en aquesta matèria requerirà la prèvia llicència municipal.

article. 186.- Els camps de conreu i la geometria dels seus marges i feixes

1. Aquest Pla d'Ordenació estableix dintre dels seus objectius, la conservació i recuperació del paisatge agrícola tradicional, caracteritzat per un elevat interès paisatgístic i una important biodiversitat. El Pla procurarà per que la mecanització del camp, en aquells espais més rics paisatgísticament assenyalats anteriorment, no comporti una alteració substancial de la fesomia dels conreus, de manera que la dimensió dels camps i la superfície ocupada per vegetació seminatural dels marges es mantingui sensiblement en el conjunt i de forma més particular en aquells espais de paisatge més fràgil.
2. D'acord amb l'apartat anterior, els conreus tradicionals en feixes que encara resten, són elements d'especial protecció en general i de forma particular en les zones de major interès paisatgístic, de forma que estan prohibides aquelles actuacions que modifiquin substancialment el conjunt dels camps de conreu i de la geometria dels seus marges i feixes. La transformació de les finques de secà en regadiu solament s'admetran si compleixen la normativa i es realitza un estudi del tipus de conreu a realitzar, les característiques d'aquest i la topografia de la finca.

article. 187.- Masses forestals i bosc interior

1. Les masses forestal consolidades i, especialment, les de bosc interior, es consideren elements naturals que cal protegir.
2. En qualsevol cas, l'objectiu primordial d'aquest Pla en relació a aquestes masses forestals i bosc interior, és preservar-les i protegir un patrimoni natural valuós, així com, salvaguardar les funcions ecològiques que duen a terme.
3. En les àrees forestals, s'admetrà l'explotació forestal sense si aquesta no compromet la persistència de la massa forestal i compleix el que requereix la legislació sectorial vigent. Per al desenvolupament de qualsevol activitat forestal serà necessari llicència municipal, prèvia presentació del corresponent Projecte Tècnic, i/o Pla de Gestió Forestal, sense perjudici de les competències dels organismes corresponents. Així mateix, caldrà que aquestes àrees compleixin les condicions exigides per a la prevenció d'incendis.

Es conservarà la vegetació existent al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o vinculats a les edificacions existents. Excepcionalment i per motius de seguretat es podran tallar arbres propers a les instal·lacions agrícoles i als habitatges rurals.

article. 188.- Els elements naturals de la topografia. Carenes i Turons.

1. Són elements naturals de la topografia, les carenes i turons, els quals configuren el paisatge i el perfil muntanyós de l'entorn.
2. Les construccions, instal·lacions i explotacions agràries s'adaptaran a la topografia natural del terreny i no produiran alteracions de més de 3 mts., excepte en aquells casos i zones en què aquest Pla d'Ordenació defineixi específicament altres límits i condicions. D'acord amb aquest apartat es consideren inedificables, els terrenys del Sòl No Urbanitzable amb un pendent igual o superior al 30%.
3. Es prohibeix la col·locació de cartells o altres elements publicitaris que distorsionin la visió del paisatge natural i la silueta del perfil muntanyós. Tanmateix les construccions permeses en el Sòl No Urbanitzable es situaran en els terrenys menys exposats visualment i en especial es prohibiran les construccions sobre els careners del relleu del terreny

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ GENERAL DE LES CONSTRUCCIONS I INSTAL·LACIONS EN EL SÒL NO URBANITZABLE.

article. 189.- Disposicions generals

1. Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en que s'emplanten, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys i sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals; així mateix hauran de complir les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitació en l'edificació i ús del sòl que comporten els elements bàsics del territori, i les determinacions específiques que aquestes Normes determinen per a cada zona i sistema.
2. En el sòl no urbanitzable es podran autoritzar construccions destinades a explotacions agrícoles i/o forestals que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. Podran també autoritzar-se les activitats o equipaments d'interès públic en els supòsits previstos al DL 1/2005, sempre que no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de Sòl No Urbanitzable i sempre que compleixin les condicions específiques de la zona on es permet que s'emplantin, d'acord amb el que disposen els apartats 5, 6 i 7 de l'article 47 del DL 1/2005.
3. D'acord amb l'article 47.6.b) del text refòs de la Llei d'Urbanisme, també podrà autoritzar-se la construcció d'habitatges rurals nous o ampliació dels existents quan estiguin directament i justificada vinculats a habitatges ja existents per ampliació del programa familiar, quan estiguin assignats a una finca agrícola o forestal que compleixi les disposicions generals establertes en el present Capítol i les condicions de superfície mínima de finca i totes aquelles altres especificades a cada zona.
4. Totes les edificacions, tant les existents com les de nova construcció hauran de disposar d'elements de tractament d'aigües residuals no contaminants. No s'atorgarà llicència de cap tipus que no inclogui la realització d'una instal·lació de tractament d'aquestes a menys que no estigui ja realitzada en condicions correctes.

5. Aquells espais que per a les seves característiques, aquest Pla qualifica com d'especial protecció, no podran ser destinats a utilitzacions que impliquin transformació de la seva destinació o naturalesa o que lesionin el valor específic que es protegeix.
6. L'autorització de les obres i els usos d'interès públic, referits a noves construccions o referits a reconstrucció o rehabilitació de masies i cases rurals existents, s'ajustarà als procediments previstos per cada cas en els articles 48, 49 i 50 del DL 1/2005.
7. L'ajuntament procurarà perquè en les edificacions que s'emplacin en el sòl no urbanitzable es promocióni la instal·lació de mitjants de producció d'energies de les anomenades netes o renovables: energia eòlica, solar, biomassa etc...
8. En les edificacions que s'emplacin en el sòl no urbanitzable s'estarà al compliment de les determinacions establertes respecte la prevenció d'incendis regulades en el decret 241/1994, sobre condicionaments urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis complementaris de la NBE-CPI/91 (GOGC 1954 de 30.9.1994, correcció d'errades DOGC 2005, de 30.1.1995) i el Reial Decret 2177/1996 de 4 d'octubre, pel qual s'aprova la Norma bàsica de l'edificació "NBE-CPI/96: condicions de protecció contra incendis en els edificis".
9. Pel que fa a les ampliacions d'edificacions i activitats en sòl no urbanitzable s'haurà de preveure que les autoritzacions es tramitaran d'acord amb el previst a la Disposició transitòria dotzena del Decret legislatiu 1/2005, d'Urbanisme.

article. 190.- Condicions generals de les noves edificacions o ampliacions d'existents destinades a habitatge rural

1. S'entén per habitatge rural aquell directament vinculat funcionalment a l'explotació agrícola o forestal de la finca on s'emplaça. L'habitatge rural és l'únic tipus d'habitatge admès en el sòl no urbanitzable (d'aquesta condició tan sols s'excepciona la recuperació i rehabilitació de masies i construccions incloses en el catàleg d'edificacions patrimonials)
2. Les construccions destinades a habitatge rural en sòl no urbanitzable s'hauran d'adequar a la normativa urbanística de rang legal i territorial i només seran possibles com a ús complementari o secundari de l'activitat agropecuària principal de la finca. La superfície de la finca sobre la qual es vulgui edificar haurà de tenir la superfície mínima de conreu que determini el Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca (DARP). Altrament hauran de complir amb les següents condicions:
 - La consolidació, ampliació o nova construcció d'una edificació estarà condicionada a la inscripció de la indivisibilitat de la finca en el Registre de la Propietat. En el cas que la construcció es vinculi a la titularitat única de terrenys discontinus que formen part d'una unitat orgànica, caldrà inscriure en el Registre de la Propietat la inedificabilitat de les altres parcel·les.
 - Les edificacions de nova planta, les ampliacions i reformes d'edificacions existents respondran a les tipologies existents en la zona o, en tot cas, es faran interpretacions ajustades utilitzant materials de construcció i colors adequats a l'entorn.
3. Condicions de superfície de les noves construccions o per ampliacions de les existents incloent aquestes: Les noves edificacions destinades a habitatge rural o les actuals més les potencials ampliacions seran inferiors a la resultant d'aplicar 100m² de sostre per cada hectàrea de sòl amb un màxim de 300m². L'alçada màxima serà de 7,20 mts equivalents a planta baixa i planta pis. En cap cas s'admetran edificacions en parcel·les inferiors a 7.500 m².
4. Condicions de localització: les noves construccions, d'acord amb l'article 9 del DL 1/2005, es localitzaran sempre en terrenys amb pendent inferior al 20% i es separaran una distància mínima de

10mts respecte els límits dels camins, 25 m respecte el torrents i rieres assenyalades en aquest Pla dintre del sistema hidrològic i un mínim de 6 mts respecte la resta de les partions de la finca

5. Les noves construccions destinades a habitatge familiar en sòl no urbanitzable hauran d'ésser tramitades d'acord amb el procediment d'aprovació de projectes en sòl no urbanitzable regulat en l'article 48 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme.

article. 191.- Condicions generals de les edificacions agropecuàries.

1. Inclou totes les edificacions i/o instal·lacions necessàries pel desenvolupament de l'explotació agrícola, pecuària o forestal, com és el cas dels magatzems agrícoles i construccions auxiliars, construccions pel conreu protegit o hivernacles, instal·lacions tècniques, les construccions pecuàries i totes aquelles construccions de tipus no provisional que siguin necessàries per a l'explotació de l'activitat agrícola, ramadera o forestal.

2. Sense perjudici del compliment del que es determina per a cadascuna de les zones i del que estableix la legislació sectorial vigent en cada cas, es defineixen a continuació les següents condicions generals de l'edificació per aquests tipus de construccions:

a. Magatzems: Són aquelles instal·lacions destinades a emmagatzemar eines, màquines, productes agrícoles i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola, pecuària o forestal, i aquelles instal·lacions de caràcter familiar destinades a l'elaboració artesanal de productes derivats de la pròpia explotació. Inclou també les basses de rec i els pous de captació d'aigua. Els paràmetres i condicions generals d'aquestes edificacions s'estableixen a continuació. En cada zona del Sòl No Urbanitzable, es poden precisar o ajustar aquestes condicions generals. Tots els magatzems, als efectes d'una correcta integració en el territori, en el cas de disposar de finestres per ventilació i il·luminació, les disposaran a una alçada superior a 2 mts, mesurats en la part baixa de l'ampit de la finestra

Principalment es diferencien dos tipus de construccions de magatzem:

- Magatzem d'eines i màquines : El destí d'aquesta construcció ha de ser la guarda i custòdia de les eines i maquinària necessària per l'explotació de l'activitat agrícola. El seu dimensionat màxim serà de 25m², excepte en el cas de les grans produccions agràries que es justificarà en funció de les necessitats funcionals de la mateixa producció i segons el dimensionat que es detalla posteriorment. En cap cas s'admetran aquestes construccions en parcel·les inferiors a 5.000m². Excepcionalment s'admetran construccions fins a 40m², si es demostra documentalment la titularitat de maquinària agrària (tractor, cuba, remolc...) i la necessitat de la guarda i custòdia d'aquest material, que vagi a nom del titular de la propietat.

- Magatzem de productes agraris: El destí d'aquestes construccions serà l'emmagatzematge de la producció agrícola i per tant el seu dimensionat anirà associat directament al tipus de producció agrària i a l'extensió de la unitat productiva associada al mateix magatzem. La dimensió màxima de la construcció es limitarà al següent:

- En parcel·les fins a 10.000m², un màxim de 25m² de magatzem

- En parcel·les a partir de 10.000 m², s'afegiran, als 25m² anteriors, 5m² més de magatzem per cada hectàrea de terreny que passi dels 10.000m².

En cap cas s'admetran aquestes construccions en parcel·les inferiors a 5.000m². Els magatzems de productes agraris tan sols s'admetran en el cas de que es justifiqui el conreu de la terra, i a aquest efecte, amb la sol·licitud de la llicència, s'acompanyarà un informe sobre les característiques productives de la finca, que serà emès per Departament d'Agricultura Ramaderia i Pesca (DARP) de la Generalitat de Catalunya.

El concepte de gran productor agrari es dona a aquelles unitats productives agràries de gran dimensió i que concentren un gran quantitat de terra com unitat productiva individual (aproximadament 5 vegades superiors al que es pot considerar una unitat familiar). Aquest concepte sols és produirà en el cas d'explotar conjuntament, de forma continua o discontinua però sempre solament dintre del terme municipal de Tortosa, una quantitat superior a 50hes de conreu de regadiu (horta o cítric) o 200hes de conreu de secà (preferentment olivera o garrofer), demostrant-se documentalment la producció de la terra. En aquest cas s'admetrà una sola edificació en magatzem de 10m2 per cada hectàrea de terra productiva de regadiu o de 5m2 per cada hectàrea de terra productiva de secà, podent-se construir tot el sostre sobre una sola parcel·la, sempre i quan s'inscrigui la inedificabilitat de la resta de les parcel·les en el registre de la propietat. No s'admetrà la divisió en edificacions independents.

L'alçada habitual serà sols de planta baixa amb una dimensió no superior a 5,00 mts. No obstant l'anterior s'admetran edificacions de planta baixa i una planta pis amb una alçada inferior a 7,50 m sempre que es demostrí que no genera distorsions en el paisatge en el que s'ubiqui i que es troba en situacions poc exposades visualment des de les carreteres, punts elevats i d'altres espais de domini visual. (aportaran fotografies a l'efecte de justificar aquest emplaçament).

b. Construccions pecuàries (granges): Són els allotjaments ramaders destinats a la cria i l'engreix de bestiar. Les construccions pecuàries (granges) en sòl no urbanitzable hauran de complir, a més de les disposicions generals del sòl no urbanitzable de cada zona que estableix aquest Pla, les següents condicions:

- Les granges industrials es situaran a una distància no inferior a 1.000 mts de qualsevol sòl urbà o urbanitzable que es delimita en aquest POUM. Per sota d'aquesta distància només es permet l'activitat pecuària quan sigui d'explotació familiar i estigui vinculada a una explotació agrícola. S'entendrà per explotació familiar aquella destinada a l'autoconsum i que no superin el següent nombre de caps (en les granges d'autoconsum aquestes dades no són excloents, podent-se tenir diferents menes de bestiar):

. Porcí: Màxim 1 truja o 5 porcs d'engreix

. Aviram :Màxim 15 gallines ponedores o el mateix nombre de pollastres

. Cunícola: Màxim de 5 conilles amb les seves corresponents cries

. Vacu: 1 vaca lletera i 1 vedell

. Equí: 2 cavalls o 2 someres o 2 rucs

- En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final, així com justificar el compliment de totes les altres determinacions de la legislació sectorial vigent.

- S'ha de garantir una instal·lació adequada per a emmagatzemar els purins i fems i una superfície suficient de conreu per fer-los servir d'adob orgànic.

- En la sol·licitud de llicència per a les granges s'haurà d'especificar, mitjançant un plànol detallat, a més de les edificacions principals, totes les altres auxiliars i complementàries, la localització respecte a tota la resta d'edificis situats en finques veïnes de cent metres (100 mts.) de radi, amb l'especificació de l'ús de cadascun i la localització respecte a totes les vies d'aigua existents en un radi de cent cinquanta metres (150 mts.).

- Condicions de superfície de les noves construccions destinades a granges: 25% d'ocupació de la parcel·la. En cap cas s'admetran edificacions en parcel·les inferiors a 5.000 m2. L'alçada habitual serà sols de planta baixa amb una dimensió no superior a 4,5 mts. No obstant l'anterior s'admetran edificacions en planta baixa amb una alçada fins a 7mts sempre que es demostrí que no genera distorsions en el paisatge en el que s'ubiqui i que es troba en situacions poc exposades visualment

des de les carreteres, punts elevats i d'altres espais de domini visual. (aportaran fotografies a l'efecte de justificar aquest emplaçament).

- L'emplaçament de les noves granges potencials a instal·lar es localitzaran a una distància no inferior a 1.000 mts de qualsevol sòl classificat d'urbà o urbanitzable per aquest Pla. Respecte les granges actuals incloses dintre d'aquest àmbit tan sols s'admetran obres de reforma o rehabilitació del sostre actual, i les possibles ampliacions vindran condicionades a la millora substancial de les condicions mediambientals de les actuals instal·lacions. En cas contrari no s'admetran ampliacions.

- Les possibles ampliacions (que facin referència a la part de la granja que puguin ser considerades molestes o nocives per i l'ús residencial o d'habitatge) de les granges actualment existents, s'admetran tan sols en els terrenys situats a una distància superior a 500 mts de qualsevol sòl classificat d'urbà o urbanitzable per aquest POUM. Les ampliacions i l'edificació existent, compliran amb les limitacions màximes de separacions, ocupació, parcel·la mínima i demés condicions establertes anteriorment. Les ampliacions que es sol·licitin en la franja entre els 500 i 1.000 mts respecte el sòl urbà o urbanitzable, vindran condicionades a la millora substancial de les condicions mediambientals de les actuals instal·lacions.

c. Instal·lacions pel conreu protegit: D'acord amb l'ordre de 25 d'octubre de 1988, del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya, s'entén com hivernacle tota mena d'estructura erigida amb la finalitat de cobrir, protegir, ombrejar o preservar qualsevol tipus de conreu agrari per tal de realitzar el seu conreu, la millora o l'experimentació. No seran considerats com edificacions els hivernacles que es puguin desmuntar i no tinguin murs perimetrals de fondària o alçària superior a un metre.

Les instal·lacions pel conreu protegit (hivernacles) en sòl no urbanitzable hauran de complir, a més de les disposicions establertes a l'Ordre de 25 d'octubre de 1988 i de les disposicions generals del sòl no urbanitzable de cada zona que estableix aquest Pla, les següents condicions:

- Ordenació de les aigües: tota instal·lació pel conreu protegit haurà de tenir previst el drenatge de l'aigua, prèvia decantació cap a pous morts, o bé aprofitant-la per a futurs recs dirigint-la cap a cisternes, dipòsits o basses. En cap cas es podrà abocar l'aigua directament als camins o finques veïnes.

- Característiques constructives: els ancoratges i fonaments d'aquestes construccions seran degudament reforçats per tal d'evitar danys en cas de vents o tempestes.

- Desmuntatge de la instal·lació: la llicència de construcció del conreu protegit inclourà el compromís de realitzar el seu desmuntatge en el cas de cessament de l'activitat. En cas d'incompliment l'Ajuntament ho podrà executar subsidiàriament amb càrrec al propietari o sol·licitant de la llicència.

3. Condicions de localització: totes les noves construccions, magatzems, granges i instal·lacions pel conreu protegit, d'acord amb l'article 9 del DL 1/2005, es localitzaran sempre en terrenys amb pendent inferior al 20% i es separaran una distància mínima de 10 m respecte els límits dels camins, 25 m respecte el torrents i rieres assenyalades en aquest Pla, i un mínim de 6 m respecte la resta de les parts de la finca.

4. El procediment per l'aprovació dels projectes d'edificacions destinades a usos agrícoles (magatzems) i pecuaris (granges) es resoldrà per la pròpia llicència municipal, entenent-se a tal efecte que aquest POUM no estableix cap llinar particular perquè es donin les condicions establertes a l'article 49.1 del text refós de la Llei d'Urbanisme. La resta d'edificacions de naturalesa agrícola, ramadera o en general rústica, que no es conceptuïn dins del tipus de granges o magatzems (agrocenter, espai de manipulació i tractament de productes agraris, deixalleries agràries etc...) i que no tenen lògica d'emplaçament en el sòl urbà o urbanitzable es tramitaran d'acord amb el que estableix l'article 48 del DL 1/2005 i la seva modificació en la MLU, atenent-se pel que fa a sostre i condicions d'edificació similars a les establertes a l'article següent pels projectes d'actuacions específiques d'interès públic en el sòl no urbanitzable.

article. 192.- Condicions generals de les edificacions i instal·lacions d'interès públic.

1. Solament podran autoritzar-se edificacions i instal·lacions d'interès públic, referenciades a l'apartat 4 de l'article 47 del DL 1/2005 i les modificacions introduïdes en la llei 10/2004, seguint el procediment previst a l'article 48 del DL 1/2005, sempre i quan es compleixin a més de les disposicions generals per al sòl no urbanitzable, les específiques de cada zona, i les que es defineixen a continuació.
2. En la tramitació de l'autorització per a ubicar una construcció d'aquest tipus en el sòl no urbanitzable caldrà justificar de forma expressa i motivada les raons en què es basa la necessitat de situar la instal·lació en el medi rural en general, i en l'indret concret on es proposa la seva situació.
3. Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert a la Llei d'Urbanisme es declari d'interès públic, s'haurà de redactar un Pla Especial que contempli, com a mínim, les següents determinacions:
 - a. Justificar explícitament la inexistència de riscos per a les zones confrontants pel que fa als valors agrícoles, forestals, ecològics i paisatgístics.
 - b. Definir les condicions formals i tècniques de la nova edificació i les mesures corresponents per tal d'assegurar l'aminorament de l'impacte i la integració ambiental de les instal·lacions.
 - c. Especificar l'ocupació màxima de l'edificació segons el tipus d'instal·lació i la distància mínima als límits de finca i als camins rurals que en cap cas podrà ser inferior a 20 metres.
 - d. Determinar el coeficient d'edificabilitat que no podrà ser superior a 0,05 m²sostre/m²sòl. No s'admetran edificacions en parcel·les inferiors a 7.500m².
 - e. Ordenar i definir els accessos necessaris i instal·lacions complementàries que l'edificació i l'activitat proposada requereixi, així com les infraestructures i serveis necessaris per a la instal·lació i desenvolupament de l'activitat proposada.
 - f. En la Memòria del Pla Especial caldrà justificar l'interès públic de les actuacions que es proposin, la coherència de la sol·licitud amb l'àmbit on es situïn i amb les determinacions d'aquest Pla d'Ordenació per la zona que es tracti, i comprendrà un estudi econòmic-financer acreditatiu de les possibilitats reals d'execució i gestió de l'edificació i instal·lació proposada.
 - g. S'exigirà també, si és necessari, l'adequació d'una infraestructura per a extinció d'incendis i d'altres mesures preventives o correctores en relació a l'entorn, complint en qualsevol cas i sempre la normativa vigent de prevenció d'incendis forestals respecte la reserva de franges de protecció.
 - h. Caldrà també incorporar un estudi d'avaluació de l'impacte de la construcció i instal·lació en el medi on es situï.
4. En aquells casos en que s'autoritzin edificacions i instal·lacions d'interès públic, l'Ajuntament podrà exigir el compliment d'aquelles condicions necessàries per a garantir la restitució del sòl afectat per l'actuació, en el supòsit que l'activitat autoritzada finalitzés.
5. El procediment per l'aprovació dels projectes destinats a actuacions específiques d'interès públic en el sòl no urbanitzable, s'ha de sotmetre en tots els casos al regulat per l'article 48 del text refós de la Llei d'Urbanisme

article. 193.- Condicions generals de les edificacions i instal·lacions vinculades a obres públiques.

1. D'acord amb el que preveu l'apartat 6d de l'article 47 del DL 1/2005, es podran autoritzar en el Sòl No Urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques.

2. En la sol·licitud de llicència de les edificacions i instal·lacions vinculades a l'execució de les obres públiques caldrà justificar la necessitat de les construccions o instal·lacions que es projectin, així com indicar les zones afectades i les mesures correctores previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics. No seran autoritzades aquestes instal·lacions si malgrat tot es considera que afecten greument algun d'aquests valors.

article. 194.- Condicions de les Instal·lacions de subministrament d'aigua, depuració d'aigües residuals i gas i instal·lacions de telecomunicacions

1. Caldrà que les instal·lacions fixes de dipòsit o elevació es disposin amb criteris d'encobriment, sia enterrant-les o amb tractament vegetal. Quan aquestes necessitin complementàriament edificació d'habitatge serà necessari un tractament d'edificació tradicional integrat a l'entorn, en qualsevol cas caldrà justificar l'exigència de la construcció d'un habitatge amb relació a aquest tipus d'instal·lacions. Els mateixos criteris seran d'aplicació pel que fa al tancament exterior. L'espai lliure necessari per a la funcionalitat de les instal·lacions es tractarà amb criteris de paisatge i vegetació adequades a les característiques de l'indret. La instal·lació dels dipòsits i demés elements d'emmagatzematge d'aigua i altres, es realitzaran de forma que prenguin en consideració les mesures correctores necessàries que garanteixin la no propagació d'enfermetats infeccioses com legionela i altres.

2. L'admissió de les instal·lacions que es proposin, o la legalització de les existents, es farà mitjançant Pla Especial o Projecte, segons el cas, que contempli la seva necessitat, l'àmbit d'ocupació necessari, l'estudi d'alternatives de localització i elecció justificada en funció del menor impacte en el paisatge i el tractament edificatori i paisatgístic adequat a l'entorn, amb solució de les contradiccions que es puguin plantejar segons la zona on es situï.

3. Les instal·lacions de transport (canonades) es desenvoluparan mitjançant Projecte d'urbanització on s'analitzi la necessitat i adaptació del traçat i s'avaluïn les alternatives possibles, justificant l'elecció de menor impacte, especificació de les condicions tècniques menys lesives i tractament de restauració.

4. L'ordenació i regulació sobre la localització de les instal·lacions de telecomunicacions requerirà la tramitació d'un Pla Especial que es redactarà en coherència amb els criteris esmentats en aquestes Normes. En tant no es desenvolupi l'esmentat Pla Especial les instal·lacions de telecomunicacions s'ajustaran al que es determini en la corresponent ordenança municipal.

article. 195.- Condicions d'instal·lació dels parcs eòlics en el municipi de Tortosa

1. D'acord amb el PTPTE, pel que fa als centres generadors d'energia eòlica, s'admetran en aquelles zones que determini el mapa d'implantació ambiental d'energia eòlica a Catalunya, sempre que compleixin les disposicions sectorials i urbanístiques vigents.

2. Al respecte del que fa referència el paràgraf anterior, la implantació de parcs eòlics en el terme municipal de Tortosa es determinarà mitjançant la redacció d'un Pla Especial específic sobre instal·lació d'energia eòlica al municipi de Tortosa. El Pla Especial, per la implantació de les instal·lacions d'energia eòlica avaluarà entre altres les següents condicions:

- Els valors mediambientals de les diferents àrees existents en el terme municipal, establint prioritats sobre l'emplaçament de les noves instal·lacions eòliques.
- Els possibles impactes acústics i visuals, de les noves instal·lacions, definint al respecte distàncies mínimes respecte el sòl urbans i urbanitzables en els que es puguin instal·lar els aerogeneradors
- Pel possible impacte paisatgístic, es definiran regulacions que tinguin per objecte respectar el paisatge característic de les terres de l'Ebre en general i del municipi de Tortosa en particular.

- Es realitzaran planimetries sobre l'eficàcia i els nivells de vent que avalin la proposta, essent prioritaris els criteris de productivitat sobre els d'oportunitat de la propietat, de tal manera que qualsevol instal·lació nova haurà de justificar l'oportunitat i rendiment de les noves instal·lacions.

- El Pla Especial preveurà les limitacions que corresponguin a les obres tant per la instal·lació com de les condicions de l'obra i incorporarà una fitxa amb un inventari de cada indret potencial en la que s'inclourà la freqüència de velocitats anuals, les característiques paisatgístiques del lloc així com la seva accessibilitat visual, la flora catalogada present a l'entorn i les espècies d'avifauna susceptibles de ser afectades, el patrimoni cultural present en el lloc i els usos del sòl afectats per la instal·lació.

3. Mentre no es redacti l'esmentat Pla Especial les úniques instal·lacions admeses són els aerogeneradors i les instal·lacions eòliques d'autoconsum, així com les de caràcter experimental i d'investigació, que es vulguin localitzar sempre i quan es tracti d'un nombre màxim de 3 aerogeneradors i una potencia en total inferior a 0,5 MW.

4. Les condicions a les que s'haurà d'ajustar l'execució de la instal·lació eòlica són les següents:

- Els titulars dels parcs eòlics que hagin d'executar els accessos i les línies elèctriques de connexió amb la xarxa general, com també els titulars d'aquells altres parcs eòlics que utilitzin els mateixos accessos i connexions, estaran obligats a mantenir-los en les condicions que siguin exigibles conforme amb la legislació sectorial vigent per a la prevenció d'incendis forestals, sota la seva exclusiva responsabilitat. Les despeses derivades d'aquesta obligació de manteniment aniran íntegrament a càrrec dels titulars dels parcs eòlics subjectes al deure de manteniment.

- Es permetrà i s'afavorirà la contigüitat o proximitat entre parcs eòlics, quan utilitzin els mateixos accessos i la traça de les línies d'evacuació d'energia i evita fer-ne de nous, cosa que limita l'impacte per erosió.

- Els accessos de nova construcció i d'ús exclusiu als parcs eòlics han de romandre tancats en el seu entroncament amb la xarxa de camins públics o de carreteres i només poden ser practicables pel personal de gestió i manteniment del parc o dels parcs, agents forestals, bombers, membres de les associacions de defensa forestal, guardes de les reserves i àrees de caça i altres persones especialment autoritzades.

- Es recomana el soterrament de les línies d'evacuació d'energia, com a mínim fins a l'entroncament de l'accés al parc o parcs eòlics amb la xarxa de camins públics o de carreteres, sempre que sigui tècnicament possible. Aquest soterrament serà obligatori en els casos que no existeixi un camí previ o s'hagi de modificar substancialment un camí preexistent.

- Es recomana que els parcs eòlics no estiguin tancats. En cas que ho estiguin, el seu tancament ha de permetre la lliure circulació de la fauna terrestre.

5. Respecte al procediment per l'atorgament de la llicència s'estarà al següent:

- La llicència municipal d'obres per a la construcció del parc eòlic haurà d'anar precedida de l'autorització de la Comissió Territorial d'Urbanisme, conforme amb el procediment que preveu a l'article 48 del text refòs de la Llei d'Urbanisme, com també del corresponent permís ambiental d'acord amb el que estableix la legislació sectorial.

- Tant l'autorització prèvia de la Comissió Territorial d'Urbanisme com el permís ambiental tindran la consideració de límits per a poder destinar els terrenys amb la classificació de sòl no urbanitzable a la instal·lació de parcs eòlics com a ús vinculat a la utilització racional dels recursos naturals als efectes del que disposa l'article 20.de la Llei estatal 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions.

- El projecte de construcció del parc eòlic que s'haurà de presentar per a l'obtenció de les llicències i autoritzacions esmentades ha de contenir, necessàriament, la previsió de l'obertura i execució dels camins i les pistes forestals que calguin per a accedir a la instal·lació projectada com també de la línia de transport de l'energia elèctrica generada des de la instal·lació fins al ramal més proper de la xarxa general de conducció elèctrica existent.

article. 196.- Condicions del creuament del sòl no urbanitzable per línies aèries de transport elèctric d'alta tensió

1. Cas d'haver-se de creuar el sòl no urbanitzable per noves línies de transport elèctric, aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les infraestructures de comunicació o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls.

2. Per regular el seu traçat i les mesures adequades a aquestes finalitats es redactaran Plans Especials. Caldrà incorporar en aquests instruments de Planejament estudis de traçats alternatius que justifiquin la solució menys lesiva al medi. Alhora caldrà establir el tipus de tractament de la vegetació i l'arbrat existent en els àmbits de protecció definits per la legislació sectorial vigent amb la finalitat de reduir l'impacte paisatgístic. Està prohibida la utilització d'herbicides, ja que tots els sòls necessiten una protecció del mantell vegetal apropiada en cada cas. També resten prohibits els dissenys de torre que potencialment comportin riscos d'electrocució de les aus

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS EN EL SÒL NO URBANITZABLE**article. 197.- Regulació general dels usos**

1. Independentment d'allò que aquestes Normes preveuen per a cada zona de sòl no urbanitzable, són incompatibles i queden prohibits en la totalitat del sòl no urbanitzable tots aquells usos que impliquin una transformació en la destinació o la naturalesa d'aquest sòl, o bé lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats específiques que en cada zona es persegueixen.

2. Queden prohibits amb caràcter general, els que no estan contemplats a l'article 47 del DL 1/2005 i els regulats a l'article 55 del Pla Parcial Territorial de les Terres de l'Ebre

3. S'autoritzen aquelles activitats extractives ja existents que disposin de llicència municipal i Programa de Restauració aprovat amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla, dins de l'àmbit autoritzat per l'Ajuntament, sense que en cap cas puguin actuar fora del perímetre definit a l'efecte.

4. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi natural i per aconseguir una integració total en l'entorn en el que s'instal·li. Així mateix, caldrà preveure de forma detallada la captació d'aigua potable, el sistema de depuració d'aigües residuals, les mesures necessàries contra incendis, la idoneïtat dels accessos necessaris i la conservació i la restauració de les masses arbrades i de la vegetació autòctona. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, salubritat i d'ornat públic.

5. La regulació respecte l'ús dominant, compatible, condicionat o incompatible, respecte de les diferents zones establertes pel sòl no urbanitzable és la que es detalla en la corresponent qualificació detallada

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DELS COMPONENTS DE LA QUALIFICACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE**article. 198.- Components de la qualificació del sòl no urbanitzable**

1. Als efectes de la regulació i ordenació de les diferents zones del sòl no urbanitzable, el Pla d'Ordenació identifica els denominats "components de la qualificació" que, sense ser específicament subzones en els

termes establerts en la legislació vigent, suposen condicionaments i determinacions específiques a la regulació general establerta per les zones.

2. Els "components de qualificació" s'estableixen, de forma particular en funció de la cobertura actual o potencial que segons els diferents valors ecològics i mediambientals concurrents, s'assignen a cada espai que es delimita dintre de cada qualificació.

3. Els components de qualificació, que es poden trobar en les diferents zones són els que es detallen a continuació:

Conreus herbacis de regadiu: arrossars: Aquest conreu té una representativitat molt baixa al terme de Tortosa, tot i la importància d'aquest tipus de conreu a pocs quilòmetres. L'arrossar al terme tortosí està localitzat a tres punts concrets, a Vinallop, Mianes i la Torre de Campredó encara que està en constant transformació. Aquests llocs són el límit més interior del conreu d'arròs a la zona baixa de l'Ebre. Un dels principals factors limitants que impossibilita la presència d'arrosar a tota la zona de regadiu (fins Xerta) és el tipus de sòl, més gravenc i permeable com més ens allunyem del Delta. S'identifica en els plànols amb la clau ca.

Conreus mixtes de regadiu: horta i cítrics: Aquests tipus de conreus estan localitzats als terrenys d'al·luvial als marges de l'Ebre. La major rendibilitat del conreu del cítric enfront a l'horta està afectant aquest tipus de conreu Tortosa avall, produint-se una conversió progressiva d'horta a cítric, tot i que les característiques del sòl (composició, drenatge, etc.) no són les més apropiades per al cítric. Per tot això, s'ha identificat una categoria mixta cítric-horta a partir de Tortosa i Jesús fins a l'extrem més meridional del terme, ja que tot i que predomina el cítric sobre l'horta, encara resten les estructures (regadores, forma de la parcel·la, etc.) i parcel·les amb el conreu originari. S'identifica en els plànols amb la clau hc

Fruiters de regadiu: Aquesta categoria inclou exclusivament el conreu de cítrics. Es localitzen dos nuclis principals de conreus de cítrics, el de Bitem i el de Vinallop. Totes dues zones són força diferents. La de Bitem està localitzada en la seva totalitat en terrenys d'al·luvial, és a dir, als marges del riu. A Vinallop en canvi, els terrenys ocupats corresponen a la unitat geomorfològica descrita com a Plana. Aquesta distribució espacial cal atribuir-la a diversos motius: al tipus de sòl i a la presència d'aigua de reg. Aquest tipus de conreu requereix d'uns sòls amb un bon drenatge intern, amb granulometries o textures des de franca a arenosa, i amb bona presència d'elements grossos tipus graves. Al terme tortosí aquests tipus de sòls es donen a les zones descrites com a plana central i a la meitat nord dels terrenys d'al·luvial. Pel que fa a la presència d'aigua per al rec hi han dos orígens bàsics: des de canal de rec (Bitem) i per captació subterrània (Vinallop). Amb els cítrics i les transformacions agràries s'estan produint diversos efectes sobre el paisatge i l'estructura rural. Amb la forta expansió d'aquest tipus de conreu que s'està donant a les nostres terres, hi ha una alta demanda de terrenys aptes (que compleixin els requisits abans descrits de tipus de sòl i aigua de rec) fins al punt que, un cop aquests s'han esgotat, s'ha de recórrer a altres opcions que molts cops no són les més apropiades. L'altre efecte és el canvi del conreu tradicional d'olivera i garrofer pel de cítrics. En general aquest canvi podrà tenir repercussions a diferents nivells, canvi del paisatge rural tradicional de la plana, menor diversificació de productes i d'economies, major demanda de recursos hídrics, etc. S'identifica en els plànols amb la clau ci

Conreus herbacis de secà: Són els conreus amb menor representativitat al terme de Tortosa, per això cal considerar aquest conreu com un cas puntual. En el cas concret del conreu detectat es tracta d'una parcel·la a les proximitats del nucli urbà dels Reguers, dedicada al conreu de gramínies pel consum en verd i empaquet, per alimentar animals (cavalls). S'identifica en els plànols amb la clau hs

Fruiters de secà: olivera i garrofers: És el tipus de conreu amb més extensió al terme municipal. És el tipus de conreu que històricament ha ocupat tota l'extensió de la Plana central i, les parts més baixes i amb menys pendent de la serra del coll de l'Alba. Aquest tipus de conreu es caracteritza pel cultiu mixt d'olivera i garrofer. És en aquests indrets on pren la forma i paisatge més característic,

amb els típics conreus abancalats amb marges de pedra en seca. Sens dubte, aquest tipus de conreu és el que major retrocés ha sofert, retrocés marcat per l'abandonament de l'activitat agrícola, que sobretot s'està produint a tots els peus de muntanya, com per exemple la serra de Cardó-el Boix-el coll de l'Alba. Aquests conreus abandonats són els més susceptibles de ser transformats en cítrics (si hi ha possibilitat de rec) o bé de ser parcel·lats i posteriorment edificats amb segones residències. A la plana, si hi ha possibilitat de rec, aquests conreus també sofreixen un procés de transformació a cítric, amb la conseqüent pèrdua o modificació del paisatge i, en el cas de captacions d'aigües subterrànies, una disminució de les reserves dels aquífers. Amb mínima presència també s'ha d'anomenar els conreus de secà d'ametllers. S'identifica en els plànols amb la clau og

Alzinar: És el bosc típic de la regió mediterrània, malgrat ocupar en el terme una reduïda superfície. Es tracta d'una vegetació densa amb espècies de fulla perenne ja que no necessiten fer front a temperatures hivernals molt baixes, i que es troba adaptada a la manca d'aigua característica del clima. L'única superfície important que presenta aquesta agrupació vegetal es situa en la pujada del Port i es troba en procés de regeneració. L'estrat arbori està compost de manera dominant per l'alzina (*Quercus ilex*). En el sotabosc, en lloc de les espècies arbustives característiques de l'alzinar, trobem espècies típiques de les bosquines que ens indiquen la degradació que ha patit la zona, com el bruc d'hivern (*Erica multiflora*) i el romaní (*Rosmarinus officinalis*), i a mesura que es guanya altitud apareix el boix (*Buxus sempervirens*) que ens indica un canvi a condicions submediterrànies. La distribució d'aquesta vegetació es deguda a que ha desaparegut de la plana i les parts baixes del Port, on era majoritària, ja que va ser talada per a l'aprofitament agrícola de les terres que ocupava i també per l'extracció de fusta i combustible. S'identifica en els plànols amb la clau al

Pineda de pi roig típica: Són boscos densos de pi roig (*Pinus sylvestris*), amb un sotabosc de boix (*Buxus sempervirens*), boixerola (*Arctostaphyllum uva-ursi*), corner (*Amelanchier ovalis*), ginebró (*Juniperus communis*), grèvol (*Ilex aquifolium*), ..., amb abundants falgueres (*Pteridium aquilinum*) i gramínies. En ella s'hi troben espècies molt rares, com algunes orquídies (*Nidotia nidus-avis*) i pirolàcies (*Pirola secunda*, *P. uniflora*, *P. chloranta*, *Monotropa hypopitys*). Dues d'aquestes pirolàcies, *Pyrola chloranta* i *P. secunda*, són espècies protegides dins l'EIN dels Ports. Es un bosc característic de la mitja muntanya, de caràcter boreal, adaptat a les baixes temperatures de l'hivern i que necessita d'una certa humitat ambiental. En alguns indrets ha estat explotat per a l'extracció de fusta. El trobem a altituds que es situen entre els 1100 i 1200 m., sempre sobre sòls ben constituïts del Port. S'identifica en els plànols amb la clau pt

Pineda de pi roig esclarissada amb elements mediterranis: Es tracta d'una pineda de pi roig que presenta abundants elements mediterranis. Són boscos que en general tenen un recobriments de la superfície de mitjà a baix, per trobar-se en indrets amb abundants afloraments rocosos i forta pendent, amb poc sòl. L'escassetat d'aigua fa que en ells es barregin les espècies característiques de la mitja muntanya amb d'altres típiques mediterrànies, que es fan encara més abundants en els vessants de solana. Així a l'estrat arbori entre el pi roig (*Pinus sylvestris*), sempre dominant, es barreja alguna pinassa (*Pinus nigra*) i alzina (*Quercus ilex*). En el sotabosc apareixen juntes espècies com el boix (*Buxus sempervirens*), el ginebró (*Juniperus communis*) i el marxívol (*Helleborus foetidus*), de caràcter submediterrani, amb altres clarament mediterrànies com el romer (*Rosmarinus officinalis*). S'identifica en els plànols amb la clau pe

Fageda: La fageda és un bosc caducifoli de caràcter centroeuropeu, que es troba en el Port en el seu límit meridional de distribució. En aquesta vegetació el faig (*Fagus sylvatica*) forma de manera quasi exclusiva una densa coberta arbòria que presenta un sotabosc herbaci on els arbustos són gairebé inexistents, amb espècies com el marxívol (*Helleborus foetidus*) o la viola boscana (*Viola sylvestris*). En el terme municipal la fageda és present només en una petita àrea, situada en una vessant nord de la Mola del Boix, un indret ombrívol de difícil accés, que presenta unes característiques microclimàtiques especials, amb una elevada humitat ambiental i temperatures relativament més fresques. S'identifica en els plànols amb la clau fa

Bosquines mediterrànies (brolles i garrigues) Aquestes comunitats vegetals arbustives de distribució mediterrània s'engloben en un sol apartat per presentar en la actualitat unes característiques molt similars. La garriga és una associació arbustiva, però que presenta una alçada, de 0,5 a 1 m. Hi predomina de manera gairebé exclusiva el garric (*Quercus coccifera*), que creix ocupant la major part de la superfície. Es converteix així en una vegetació densa i punxenca, gairebé impenetrable. Aquesta havia estat primitivament una vegetació marginal que ocupava els indrets més rocosos i castigats per la climatologia (alta insolació, vent intens,...). Les brolles són vegetacions arbustives baixes que creixen d'una manera esclarissada, sense ocupar la totalitat del sòl. Les seves espècies més característiques són el bruc d'hivern (*Erica multiflora*) i el romer (*Rosmarinus officinalis*). A l'igual que la garriga, aquesta vegetació ocupava antigament indrets puntuals de condicions extremes (abundants afloraments rocosos, altes insolacions, etc.). Tot això fa que aquestes associacions es confonguin a les nostres terres en un sol paisatge vegetal arbustiu, d'altura baixa i que presenta una major o menor cobertura del sòl segons el lloc. Les principals espècies que trobem són: el garric (*Quercus coccifera*), el romaní (*Rosmarinus officinalis*), el bruc d'hivern (*Erica multiflora*), la gatosa (*Ulex parviflorus*) i el margalló (*Chamaerops humilis*). S'identifica en els plànols amb la clau bg

Bosquines mediterrànies amb pi blanc: Aquestes bosquines mediterrànies constitueixen avui en dia la vegetació majoritària del terme municipal. La seva abundància està lligada a una degradació de la vegetació potencial, ja que la garriga i les brolles són en general comunitats secundàries que s'estableixen en desaparèixer les originals, o també en llocs de condicions molt desfavorables. En alguns indrets aquestes bosquines presenten un estrat arboreo de pi blanc (*Pinus halepensis*) degut a repoblacions forestals o a l'expansió d'uns pocs pins inicials amb els incendis forestals. Són el que anomenem pinedes de pi blanc i que científicament no corresponen a una associació diferent a les brolles que hi ha en el seu sotabosc, ja que el conjunt de pins no crea condicions microclimàtiques diferents i, per tant, no modifica en res la vegetació dels estrats inferiors. Es troben sempre a altures baixes, a menys de 800 m, i apareixen molt sovint ocupant l'espai dels conreus abandonats d'oliveres i garrofers, com a primers esglaons de la successió cap a la restitució de la vegetació climàtica. En les bosquines que es situen dins l'EIN dels Ports es troba protegida la planta medicinal *Ephedra major*, planta considerada molt rara dins el territori dels Països Catalans. S'identifica en els plànols amb la clau bp

Espais urbanitzats amb vegetació en mosaic: Corresponen a superfícies en les que l'extensió d'habitatsges i l'artificialització del sòl han fet perdre en gran part la condició de natural que tenia en els orígens. En aquests sòls s'incentivaran totes aquelles activitats tendents a recuperar la natural condició que tenien anteriorment. S'identifica en els plànols amb la clau vm

Bosc de ribera: Aquest bosc es troba en el terme força desestructurat. Està format majoritàriament per àlbers (*Populus alba*), acompanyats de salzes (*Salix alba*), i algun tamarí (*Tamarix sp.*), freixe (*Fraxinus angustifolia*) i om (*Ulmus minor*). També trobem arbres de caràcter subespontani com els pollancre (*Populus nigra*) o els plàtans d'ombra (*Platanus hybrida*). En el sotabosc hi ha l'esbarzer (*Rubus sp.*) i el lligabosc valencià (*Lonicera biflora*), espècie que es troba aquí en el seu límit septentrional de distribució. L'estat degradat d'aquesta comunitat fa que entre els arbres i als voltants dels trams de bosc hi sovintegi la canya (*Arundo donax*). La forta degradació que presenta actualment el bosc de ribera ve donada perquè aquesta vegetació ocupava els sòls francs de les vores del riu. Aquests sòls són els més fèrtils, per trobar-se en la seva composició un equilibri entre argiles, llims i sorres. Tenen, a més, un nivell freàtic elevat que els dona una humitat constant, i reben aportacions orgàniques per part del riu que subministren el nitrogen necessari per al creixement vegetal. Així són aquests els més preuats per a l'agricultura. L'ocupació de les vores del riu per instal·lar conreus de regadiu és la principal causa de la desaparició del bosc de ribera. S'ha de destacar la importància d'aquesta vegetació de cara a l'home, ja que un bosc ben format serveix per subjectar els marges del riu, evitant la seva erosió per l'aigua. També en cas de fortes avingudes el

bosc absorbeix gran part de l'aigua que baixa, al mateix temps que serveix de filtre i reté els materials més grossos que porta la riuada. S'identifica en els plànols amb la clau br

Baladrar: Vegetació arbustiva mediterrània característica dels barrancs. Es tracta d'una comunitat meridional, que té el riu Ebre com a límit septentrional de distribució, la qual cosa queda ben reflectida en el terme de Tortosa on la trobem només al sud del riu. Trobem els baladrars principalment en barrancs amples que presenten un substrat de còdols, i que s'inunden només a l'època de pluges. El recobriment del sòl que dóna aquest tipus de vegetació és molt baix i es troba estretament lligat a la zona inundable dels principals barrancs. L'espècie dominant és el baladre (*Nerium oleander*) que es distribueix de manera laxa a les ribes i lleres, barrejant-se amb les espècies mediterrànies limítrofes al barranc com la matissa (*Pistacia lentiscus*) o l'esparraguera (*Asparagus acutifolius*), així com amb altres que denoten una certa humitat del sòl: la canya (*Arundo donax*), l'esbarzer (*Rubus ulmifolius*...). S'identifica en els plànols amb la clau ba.

4. La condició específica del component de qualificació, que va relacionada amb la naturalesa i valors ambientals assenyalats anteriorment, seran causa suficient pel condicionament i adequació de les llicències d'obra o ús, d'aquelles actuacions que puguin resultar contraries a la mateixa component i a la lesió dels seus valors mediambientals.

CAPÍTOL QUART REGULACIÓ DE LES ZONES DEL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIPRIMERA. SECTOR D'ESP AIS D'INTERÈS AGRÍCOLA. CLAU 10

article 199. Definició i tipus

1. Comprèn aquells àmbits destinats a acollir principalment les activitats pròpies de l'explotació agrària del sòl no urbanitzat, a l'entorn de la ciutat consolidada.
2. L'ús general majoritari d'aquestes zones és l'agrícola.
3. Es distingeixen tres zones:

- Àrea agrícola de l'al·luvial	clau 10a
- Àrea agrícola de la plana	clau 10b
- Àrea agrícola amb pendent i forest	clau 10c

article 200. Àrea agrícola de l'al·luvial. Clau 10a

1. Definició.

Aquesta zona comprèn els terrenys inclosos en la "unitat geomorfològica" definida com a "terrenys al·luvials de l'Ebre" que ocupen les dues ribes del riu amb una fondària que majoritàriament oscil·la entre els 100 i 500 mts. Són els espais més fèrtils del territori. Es tracta de terrenys absolutament plans amb pendents inferiors al 3%, amb un parcel·lari força fragmentat, com a resultat de la seva important capacitat agrònoma. Aquesta qualificació incorpora la totalitat del sòl regulat en la categoria de Planes fluvial i deltaica, clau 2.2 del Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre (PTPTE), ampliant la qualificació per a terrenys de sòl agrícola, clau 3.1 del PTPTE, establint per aquests sòls una regulació més restrictiva que l'establerta en el PTPTE.

D'acord amb el Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre PTPTE, "l'eix fluvial actua com un immens corredor biològic, per a la fauna aquàtica i com a canalitzador del flux migratori dels ocells i d'alguns mamífers. Les ribes del riu mantenen també un interessant poblament vegetal i són zones agrícoles de regadiu molt productives".

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 10a.

2. Objectius:

- Els objectius de l'ordenació, en coherència amb el PTPTE, són mantenir la superfície agrícola existent que alhora té un alt valor mediambiental des del punt de vista de la sostenibilitat. Per tal de protegir i mantenir l'actual destinació es prohibeix tot ús contradictori amb aquesta finalitat.
- El sòl de l'àrea agrícola de l'al·luvial, s'ha de preservar de tota intervenció que, actualment o potencialment, impliqui transformació de la seva destinació o naturalesa o lesioni els seus valors específics, paisatgístics, ecològics i agrícoles.
- El POUM determina, protegir i potenciar aquesta activitat agrícola donada la riquesa agrònoma d'aquests terrenys de clara vocació totalment agrícola de regadiu. Per la riquesa del sòl, en aquest àmbit es protegeix l'activitat agrícola per sobre de qualsevol altre ús.

3. Usos compatibles

La utilització dels terrenys compresos en aquest sòl ha d'obeir a una finalitat agrícola, ramadera o, en general, vinculada a l'explotació racional dels recursos naturals, conforme amb el que estableix la legislació sectorial que els reguli. Pel que fa a les implantacions d'activitats ramaderes en general, s'estarà a les determinacions de distàncies respecte el sòl urbà i urbanitzable establertes en els articles corresponents d'aquestes construccions regulades en aquest POUM.

S'admeten els usos rurals vinculats a l'explotació dels recursos naturals, a la regeneració dels conreus abandonats i a la promoció i al desenvolupament de l'activitat agrícola i ramadera, i es podrà admetre, l'ús d'habitatge rural únicament quan estigui directament i justificadament associat aquestes explotacions, segons el que determina l'article 47.6 de la Llei d'Urbanisme 2/2002.

Igualment, es permet la millora de la xarxa rural de camins i infraestructures i dels serveis necessaris per dotar els àmbits rurals de les prestacions que demana l'organització social actual, i la implantació de les noves tecnologies d'aplicació a l'àmbit agrícola i pecuari.

Són incompatibles els usos que suposin la incorporació a una lògica urbana i els que impliquin transformació de la destinació agrària. També ho són els que lesionin el valor productiu de les terres des del punt de vista agrícola i mediambiental ja que són estrictament protegits pel PTPTE i per aquest Pla Municipal.

Els usos admesos seran, a més dels esmentats, els assenyalats en la taula específica sobre regulació d'usos en el sòl no urbanitzable d'aquest POUM.

4. Condicions d'edificació

a. Edificacions agropecuàries

a.1. Sobre els terrenys qualificats d'àrea agrícola de l'al·luvial, es podran realitzar, amb llicència municipal prèvia, construccions destinades a explotacions agràries que tinguin relació amb la naturalesa i destinació de la finca i s'ajustin, si escau, als plans o normes del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

A l'efecte d'aquest article s'entén per explotacions agràries les agrícoles que obtinguin directament productes naturals, dels seus conreus o explotacions.

Les construccions pecuàries (granges) en aquesta àrea agrícola al·luvial, queden restringides a les de tipus familiar i que en qualsevol cas siguin un complement de l'activitat principal agrària d'aquesta zona

a.2. Les edificacions emparades en aquest article han de guardar una relació funcional directa amb l'explotació agrària de la finca, la qual cosa exigeix que tinguin caràcter accessori respecte de l'explotació i que siguin proporcionals a la superfície, destinació i capacitat productiva de la finca on s'ubiquen.

Així, es poden considerar construccions agràries les dedicades a magatzems per a eines, maquinària i productes utilitzats en l'explotació de la finca on estiguin ubicats, com també a magatzem dels productes naturals obtinguts de l'explotació de la mateixa finca.

No tenen la consideració de construccions destinades a l'explotació agrària, a l'efecte previst en aquest article i sense pretensió de ser complets, les que comportin una activitat industrial, entenenent per tal la transformació dels productes naturals o la introducció de processos d'esterilització, conserva, o escorxador.

a.3. Les construccions s'ajustaran a les condicions generals que es defineixen a l'article 194 d'aquestes Normes.

Quan les edificacions agràries superin els 200 m² de superfície, s'hauran de plantar arbres de ribera del lloc, situats en línia paral·lela a la façana.

En tots els casos els paràmetres de les edificacions s'han de lliurar, sense que s'admeti l'obra de fàbrica de totxana vista.

Les construccions no tindran aspecte d'edificis propis de zones urbanes ni d'habitatges.

a.4. El règim de distàncies a vies públiques, camins, canals, poblacions i zones protegides és la que s'estableix en l'article 194- d'aquestes Normes sobre condicions generals de les edificacions agropuecuàries, en l'apartat 4 sobre condicions de localització.

b. Edificacions d'habitatge rural

b.1. Sobre els terrenys qualificats com àrea agrícola de l'al·luvial, es podran construir edificis aïllats destinats a habitatge rural només com a ús complementari o secundari de l'activitat agrària principal de la finca i sempre que no originin la possibilitat de formació de nucli de població.

Per tant, l'habitatge haurà de destinar-se a residència habitual del titular de l'explotació agrícola o d'algun dels seus encarregats i s'haurà de justificar documentalment la condició d'agricultor resident a qualsevol municipi de les terres de l'Ebre.

b.2. A l'efecte de valorar si existeix o no la possibilitat de formació de nucli de població, s'han de prendre en consideració els criteris següents:

b.2.1. Superfície de la finca

La finca sobre la qual es vulgui edificar haurà de tenir una superfície mínima de 7.500 m².

S'admetrà l'agrupació de finques de regadiu discontinües per tal d'assolir la superfície mínima establerta de 7.500 m² amb la condició que la parcel·la sobre la qual es pretén edificar tingui un mínim de 2.500 m².

Si la finca amb la superfície indicada procedeix de la segregació o divisió de la finca matriu major, serà necessari que hagi transcorregut un termini de cinc anys, com a mínim, des de l'atorgament de l'escriptura corresponent fins a la data de la sol·licitud d'autorització per a la construcció de l'habitatge. Aquest requisit s'exigeix com a garantia que no es tracta d'un procés de parcel·lació urbanística encobert.

Per tal d'acreditar els conceptes anteriors, caldrà aportar el corresponent certificat de registre.

b.2.2. Condicions d'edificació

Pel que fa a les condicions de superfície i de localització s'estarà al que es defineix en les condicions generals de l'article 193- d'aquestes Normes.

Respecte la possibilitat de la formació de nucli de població, es considera que hi ha perill de formació de nucli de població quan, prenent com a centre qualsevol dels murs exteriors de l'edificació i traçant un cercle de radi 100 m, hi queden compreses més de dues edificacions destinades a habitatge rural.

b.2.3. Accés

La finca sobre la qual es vulgui construir l'habitatge haurà de comptar amb accés a través d'un camí públic existent i no a través de camins de nova obertura. La condició de camí públic comportarà el reconeixement en el planejament d'aquesta condició encara que no estigui així contemplat en els actuals plànols del POUM

b.3. Les edificacions residencials objecte d'aquest article hauran de subjectar-se a les consideracions següents, com a garantia de la seva integració a l'entorn i al paisatge en què se situïn i per tal de no introduir-hi elements aliens o contradictoris.

b.3.1. Els habitatges rurals han de ser proporcionals a la naturalesa i destinació de la finca i tenir en compte el procés tradicional d'emplaçament en el territori.

b.3.2. La composició volumètrica ha de mantenir un caràcter unitari. Quan l'habitatge formi part d'un conjunt d'edificacions agropecuàries, aquest conjunt haurà de presentar una configuració inequívocament unitària.

b.3.3. Els materials d'acabat, la coberta, les obertures exteriors, les fusteries, els acabats arquitectònics, etc. han de procurar respectar les característiques tradicionals de la zona.

b.3.4. La coberta, en cas de ser inclinada, ha de tenir un pendent inferior al 30%. El material d'acabat serà la teula ceràmica amb un cromatisme característic de l'entorn.

Les cobertes planes tindran ampits massissos amb el mateix tractament que els murs de tancament de l'edificació i amb una alçària màxima d'1,20 m des del nivell de terra del terrat. A aquest tan sols s'hi podrà accedir per una escala exterior adossada als murs de l'edificació. Únicament podran sobrepassar el gàlib de coberta les xemeneies i les antenes, però sense que cap element construït pugui elevar-se per sobre un pla paral·lel a la rasant del terreny situat 8 m per damunt, comptats des del nivell del camí d'accés a la finca.

b.3.5. La composició de les façanes ha de ser amb cares planes i verticals i han d'observar un caràcter unitari i amb preferència dels paraments opacs sobre les obertures.

Per a l'acabat de les façanes s'ha de fer servir la maçoneria de pedra natural, la tapiera o l'arrebossat dels murs. El color predominant en aquest ha de ser el blanc o colors terrosos.

b.4. Pel que fa a les edificacions tradicionals existents, es podran dur a terme obres de reforma, reparació, rehabilitació i ampliació, sempre que es respectin les condicions següents:

S'han de conservar i restaurar els elements arquitectònics que les caracteritzen.

S'han d'utilitzar els mateixos materials d'acabat.

S'ha de mantenir la volumetria o els cossos principals de l'edificació.

No es pot canviar l'emplaçament ni la proporció de les obertures exteriors originals.

S'admet l'ampliació de les edificacions residencials existents quan consisteixin en petites obres que les facin habitables segons les necessitats de la vida moderna i sempre que no se superin els paràmetres d'edificació (sostre edificable i alçària màxima) definits per a les edificacions residencials de nova planta. També cal procurar que la nova construcció s'integri a l'existent.

5. Regulació particular dels components de qualificació incloses en aquesta zona.

ca	<p>Conreus herbacis de regadiu: arrossars</p> <p>La presència de l'arrossar és pràcticament simbòlica al municipi de Tortosa, per això el valor d'aquesta "component" està en el reconeixement-inventari d'aquesta realitat concreta. No obstant l'anterior s'admetrà la transformació d'aquest sòl a una altra pràctica agrària habitual a les terres de l'Ebre.</p>
hc	<p>Conreus mixtes de regadiu: horta i cítrics</p> <p>La tendència a la transformació de la tradicional horta en cítric està comportant un canvi en el paisatge de les marges del riu Ebre i de forma particular en aquesta zona al·luvial. Es recomana restringir les grans transformacions agrícoles en aquesta zona, de forma que en les transformacions sobre explotacions de més de 10hes s'haurà de mantenir un equilibri entre el conreu d'horta i cítric.</p>
ci	<p>Fruiters de regadiu</p> <p>Es la "component" dominant sobretot aigües amunt del nucli de Tortosa. Es procurarà pel seu manteniment i s'afavorirà la mescla amb el conreu d'horta</p>

og	Fruiters de secà: olivera i garrofers. En la zona de l'al·luvial, aquesta component té relativament poca importància tant des de el paisatge com des del valor mediambiental. S'admetrà la transformació d'aquestes pràctiques agràries a d'altres tradicionals d'aquestes terres
bg	Bosquines mediterrànies (brolles i garrigues) En la zona de l'al·luvial, aquesta component té relativament poca importància tant des de el paisatge com des del valor mediambiental. S'admetrà la transformació d'aquestes pràctiques agràries a d'altres tradicionals d'aquestes terres
br	Bosc de ribera Es prohibeix qualsevol intervenció que pugui produir una pèrdua de la massa forestal de ribera. Es procurarà la regeneració d'aquest bosc de ribera, de forma que amb els propietaris de les finques dels marges del riu s'establiran convenis que tendeixin a la recuperació i posta en valor d'aquest important patrimoni mediambiental del municipi de Tortosa. Orientativament es recomana que el bosc de ribera tingui una amplada mínima de 25mts.

article 201. Àrea agrícola de la plana. Clau 10b

1. Definició.

Aquesta zona comprèn els terrenys inclosos en la unitat geomorfològica definida com "la plana", que majoritàriament es correspon amb les planes de Reguers, Vinallop i la de la meitat sud-est del terme municipal. Es tracta de terrenys relativament plans, amb pendents entre el 3 i el 5%. Aquesta qualificació incorpora la totalitat del sòl regulat en la categoria de Sòl Agrícola, ja sigui conreus de secà i erms o conreus de regadiu, clau 3.1 del PTPTE, ampliant aquesta qualificació per a terrenys de boscos i matollars, clau 2.1 del PTPTE localitzats prop del barranc de l'Espluga i els entorns del Coll de Rajolers, establint per aquests sòls una regulació més restrictiva que l'establerta en el PTPTE.

D'acord amb el Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre PTPTE, constitueixen sòls lliures principalment amb valor agrícola que per les seves característiques naturals (morfologia, composició del sòl, disponibilitat de recursos hídrics, posició, etc.) i la seva destinació tradicional a l'explotació agrària han de mantenir l'activitat agropecuària com a ús primordial.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 10b.

2. Objectius

Els objectius del Pla Municipal, en coherència amb el planejament territorial són preservar les explotacions agrícoles presents en aquesta zona i proporcionar-ne la millora. Els sòls inclosos en la zona agrícola de la plana, són terrenys amb una clara vocació agrícola, i degut a la seva capacitat agrològica, són aptes tan per a conreus de regadiu com de secà i aquesta activitat agrícola hauria de tenir preferència sobre qualsevol altre ús.

Amb aquesta finalitat es pretén facilitar la incorporació dels avenços tecnològics en la matèria i protegir els elements més destacats constitutius de la seva expressió territorial, tant els arquitectònics com els naturals. La protecció i el manteniment de la seva actual destinació exigeix prohibir qualsevol altre ús contradictori amb la seva finalitat central, i en especial preservar-los dels processos d'urbanització.

Pel que fa a l'ús principal agrícola d'aquesta zona, la determinació precisa de cada una de les categories agràries, sigui secà o regadiu, amb independència de la qualificació gràfica del Pla Municipal i en particular dels components de qualificació que s'incorporen en el mateix, serà la que

l'informe preceptiu del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca estableixi d'acord amb les lleis i els decrets en vigència.

3. Usos compatibles

La utilització dels terrenys compresos en aquest sòl agrícola ha d'obeir a una finalitat agrícola ramadera o, en general, vinculada a l'explotació racional dels recursos naturals, conforme amb el que estableixi la legislació sectorial que els reguli. Pel que fa a les implantacions d'activitats ramaderes en general, s'estarà a les determinacions de distàncies respecte el sòl urbà i urbanitzable establertes en els articles corresponents d'aquestes construccions regulades en aquest POUM.

S'admeten els usos rurals vinculats a l'explotació dels recursos naturals, a la regeneració dels conreus abandonats, i a la promoció i desenvolupament de l'activitat agrícola i ramadera.

Igualment es permet la millora de la xarxa rural de camins i infraestructures i dels serveis necessaris per a dotar els hàbitats rurals de les prestacions que demana l'actual organització social i la implantació de les noves tecnologies d'aplicació en l'àmbit agrícola o pecuari.

Els usos que suposin la incorporació a una lògica urbana i els que impliquin transformació de la destinació agrària són incompatibles. També ho són els que lesionin el valor productiu de les terres des del punt de vista agrícola ja que estan estrictament protegits pel Pla Territorial i per aquest Pla Municipal.

Els usos admesos seran, a més dels esmentats, els assenyalats en la taula específica sobre regulació d'usos en el sòl no urbanitzable d'aquest POUM.

4. Condicions d'edificació

a. Edificacions agropecuàries

a.1. Sobre els terrenys qualificats de zona agrícola de la plana es podran realitzar, amb llicència municipal prèvia, construccions destinades a explotacions agropecuàries que tinguin relació amb la naturalesa i destinació de la finca i s'ajustin, si escau, als plans o normes del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

A l'efecte del present article, s'entén per explotacions agropecuàries les agrícoles, forestals o ramaderes que obtinguin directament productes naturals, vegetals o animals dels seus conreus, granges o explotacions.

a.2. Les edificacions emparades per aquest article han de guardar una relació funcional directa amb l'explotació agropecuària de la finca, la qual cosa exigeix que tinguin caràcter accessori respecte de l'explotació i que siguin proporcionals a la superfície, destinació i capacitat productiva de la finca on s'ubiquen.

Així, es poden considerar construccions destinades a explotacions agropecuàries les dedicades a magatzem per a eines, maquinària i productes utilitzats a l'explotació de la finca on estiguin ubicades i també les destinades a magatzem dels productes naturals obtinguts de l'explotació de la mateixa finca.

No tenen la consideració de construcció destinada a l'explotació agropecuària, a l'efecte previst en aquest article i sense pretensió d'exhaustivitat, les que comportin una activitat industrial, entenen com a tal la transformació de productes naturals o la introducció de processos d'esterilització, conserva, escorxador o manufactura.

a.3. Les construccions s'ajustaran a les condicions generals que es defineixen a l'article 194 d'aquestes Normes

Qualsevol edifici vinculat a l'ús agrícola haurà de vetllar per la seva integració en l'entorn rural on s'emplaça, adoptar les formes senzilles de la construcció tradicional i emprar els materials i els

elements de composició dels models de l'edificació rural. No s'admeten els elements característics de les construccions urbanes.

La disposició de les edificacions s'ha d'agrupar a l'entorn de l'edificació principal i evitar la dispersió de les noves edificacions en el territori i la seva aparició indiscriminada al mig dels conreus. Cal reduir l'impacte de les noves construccions, especialment quan s'emplacin a zones obertes on la projecció de la silueta en la línia d'horitzó modifiqui el paisatge i creï una presència impròpia i desproporcionada respecte de la dimensió i escala del paisatge.

Quan les edificacions agropecuàries superin els 200 metres quadrats de superfície, per tal de reduir l'impacte sobre l'entorn s'hauran d'arborar els davants de les façanes amb vistes als nuclis rurals i als sistemes de comunicació amb arbres propis i característics de l'emplaçament.

En tots els casos els paraments de les edificacions s'hauran de lliscar, sense que s'admeti l'obra de fàbrica de totxana vista. La coberta ha de ser de materials no reflectants i amb pendents inferiors al 30%.

a.4. El règim de distàncies a vies públiques, camins, canals, poblacions i zones protegides és la que s'estableix en l'article 194- d'aquestes Normes sobre condicions generals de les edificacions agropecuàries, en l'apartat 4 sobre condicions de localització.

b. Edificacions d'habitatge rural

b.1. Sobre els terrenys qualificats de zona agrícola de la plana, podran construir-se edificis aïllats destinats a habitatge rural només com a ús complementari o secundari de l'activitat agropecuària principal de la finca i sempre que no originin la possibilitat de formació de nucli de població.

Per tant, l'habitatge haurà de destinar-se a residència habitual del titular de l'explotació agrícola o pecuària o d'algun dels seus encarregats i s'haurà de justificar documentalment la condició d'agricultor resident en qualsevol dels municipis que configuren l'àmbit del Pla territorial.

b.2. A l'efecte de valorar si existeix o no possibilitat de formació de nucli de població, cal prendre en consideració els criteris següents:

b.2.1. Superfície de la finca

Les finques sobre les quals es vulgui edificar hauran de tenir una superfície mínima de 45.000 metres quadrats en terrenys de secà i de 10.000 metres quadrats en terrenys de regadiu.

S'admet l'agrupació de finques discontinües per tal d'assolir la superfície mínima establerta, amb la condició que la parcel·la sobre la qual es pretén edificar tingui una superfície mínima de 2.500 metres quadrats.

Si la finca, amb la superfície indicada, procedeix de la segregació o la divisió d'una finca matriu major, serà necessari que hagi transcorregut un termini de cinc anys, com a mínim, des de l'atorgament de la corresponent escriptura fins a la data de la sol·licitud d'autorització per a la construcció de l'habitatge. Aquest requisit s'exigeix com a garantia que no es tracti d'un procés de parcel·lació urbanística encobert.

Per tal d'acreditar els anteriors conceptes, caldrà aportar la corresponent certificació registral.

b.2.2. Condicions d'edificació.

Pel que fa a les condicions de superfície i de localització s'estarà al que es defineix en les condicions generals de l'article 193- d'aquestes Normes.

Cal tenir en compte l'existència, nombre i distància d'altres edificacions, que no tinguin la consideració d'agropecuàries als terrenys de l'entorn. En particular, es considerarà que hi ha possibilitat de formació de nucli de població quan, prenent com a centre qualsevol dels murs exteriors de l'edificació i traçant un cercle de radi de 100 metres, hi quedin compreses més de dues edificacions destinades a habitatge rural.

b.2.3. Accés.

La finca sobre la qual es vulgui construir l'habitatge haurà de tenir un accés a través d'un camí públic existent i no a través de camins de nova obertura. La condició de camí públic comportarà el reconeixement en el planejament d'aquesta condició encara que no estigui així contemplat en els actuals plànols del POUM

b.3. Les edificacions residencials objecte del present article hauran de subjectar-se a les condicions següents, com a garantia de la seva integració a l'entorn i al paisatge on se situïn i a fi de no introduir-hi elements aliens o contradictoris.

b.3.1. Els habitatges han de ser proporcionals a la naturalesa i destinació de la finca i s'haurà de tenir en compte el procés tradicional d'emplaçament en el territori. Els espais arbrats, les àrees de vegetació i les alineacions d'arbres definidores de marges i camins, les eres i els altres elements tradicionals del paisatge rural s'hauran de mantenir en la seva normal disposició i ordenació.

b.3.2. La composició volumètrica ha de mantenir un caràcter compacte i unitari. Quan l'habitatge formi part d'un conjunt d'edificacions agropecuàries, aquest conjunt haurà de presentar una configuració inequívocament unitària.

b.3.3. Els materials d'acabat, la coberta, les obertures exteriors, les fusteries, els acabats arquitectònics, etc. han de procurar respectar les característiques tradicionals de la zona.

b.3.4. La coberta, en cas de ser inclinada, ha de tenir un pendent inferior al 30%. El material d'acabat ha de ser la teula ceràmica amb el cromatisme característic de la comarca.

b.3.5. La composició de les façanes ha de ser amb cares planes i verticals, observar un caràcter unitari i amb preferència dels paraments opacs sobre les obertures.

b.3.6. Les tanques dels camps, en cas de ser necessàries, no han de trencar la continuïtat del medi ni la visió global del paisatge. Es recomanen els fossars, el manteniment dels marges de pedra en sec tradicional i tots aquells elements propis de l'agricultura tradicional.

b.4. Quant a les edificacions residencials tradicionals existents, es poden dur a terme obres de reforma, consolidació, reparació, rehabilitació i ampliació, sempre que es respectin les condicions següents:

S'han de conservar i restaurar els elements arquitectònics que les caracteritzen.

S'han d'utilitzar els mateixos materials d'acabat.

Cal mantenir la volumetria o els cossos principals de l'edificació.

No es pot canviar l'emplaçament ni la proporció de les obertures exteriors originals.

S'admeten les ampliacions de les edificacions residencials existents quan aquestes consisteixin en petites obres que les facin habitables segons les necessitats de la vida moderna i sempre que no se superin els paràmetres edificatoris (sostre edificable i alçària màxima) definits per a les edificacions residencials de nova planta. Així mateix, cal procurar que la nova construcció s'integri en l'existent.

Als edificis rurals existents s'ha de vetllar pel manteniment dels seus valors històrics, arquitectònics i ambientals i, a més de l'activitat rural, s'hi admeten aquelles activitats que permetin conservar tant els edificis com els seus estadants, i, de forma controlada i restrictiva, usos complementaris de restauració, turisme rural, cases de colònies, etc. i aquells altres d'utilitat pública i interès social adaptables a l'edificació tradicional que d'una manera econòmica facilitin la seva rehabilitació i conservació. Aquestes activitats s'hauran d'integrar en les edificacions existents.

5. Regulació particular de les components de qualificació incloses en aquesta zona

hc	Conreus mixtes de regadiu: horta i cítrics
----	--

	La tendència a la transformació de la tradicional horta en cítric està comportant un canvi en el paisatge de les marges del riu Ebre i de forma particular en aquesta zona de la plana. Es recomana restringir les grans transformacions agrícoles en aquesta zona, de forma que en les transformacions sobre explotacions de més de 10hes s'haurà de mantenir un equilibri entre el conreu d'horta i cítric
ci	Fruiters de regadiu Es la "component" dominant sobretot aigües amunt del nucli de Tortosa. Es procurarà pel seu manteniment i s'afavorirà la mescla amb el conreu d'horta
hs	Conreus herbacis de secà La presència dels conreus herbacis de secà és pràcticament simbòlica al municipi de Tortosa, per això el valor d'aquesta "component" està en el reconeixement-inventari d'aquesta realitat concreta. No obstant l'anterior s'admetrà la transformació d'aquest sòl a una altra pràctica agrària habitual a les terres de l'Ebre
og	Fruiters de secà: olivera i garrofers S'admetrà la transformació d'aquest tipus de conreu a d'altres conreus tradicionals de les terres de l'Ebre
bg	Bosquines mediterrànies (brolles i garrigues) En la zona de la plana agrícola, aquesta component té relativament poca importància tant des de el paisatge com des del valor mediambiental. S'admetrà la transformació d'aquesta component a d'altres pràctiques agràries tradicionals de les terres de l'Ebre.
bp	Bosquines mediterrànies amb pi blanc El tractament d'aquesta component s'assimila al de les mateixes bosquines mediterrànies, ja que el conjunt de pins no crea condicions microclimàtiques diferents. No obstant la presència de les masses arbòries s'haurà de respectar, de forma que s'admetran implantacions amb l'obligació de la reposició de les unitats d'arbre afectades.
vm	Espais urbanitzats amb vegetació en mosaic Aquesta component no representa cap valor mediambiental en el sòl no urbanitzable, de forma que es prohibeix qualsevol activitat o pràctica que suposi una ampliació d'aquesta superfície. Es recomana que s'introdueixin pràctiques tendents a la recuperació del sòl natural.
ba	Baladrar. Es tracta d'una component d'escassa presència, generalment associada als barrancs. Es procurarà pel seu manteniment, prohibint-se activitats i pràctiques que afavoreixin la seva disminució.

article 202. Àrea agrícola amb pendent i forest. Clau 10c

1. Definició.

Aquesta zona comprèn terrenys majoritàriament agrícoles acompanyats de petites àrees forestals. Corresponen a les zones perimetrals del sistema serra de Cardó-el Boix. En general es tracta de terrenys amb pendent entre el 5 i el 10%. Són terrenys majoritàriament amb vocació agrícola, sense limitacions al tipus de conreus, no obstant i pel seu emplaçament en terrenys amb pendent s'hauran de prendre mesures particulars respecte la protecció del sòl i de forma especial per l'efecte de l'erosió que es pugui produir en les escorrenties d'aigua. Aquesta qualificació incorpora una mixtura de sòls regulats en la categoria de boscos i matollars, clau 2.1 del PTPTE i sòl agrícola, clau 3.1 del PTPTE,

establint pels mateixos una regulació més restrictiva que l'establerta en el PTPTE, ja sigui per les seves condicions generals de regulació o per les limitacions establertes als components de paisatge que regula aquesta Pla Municipal

D'acord amb el Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre PTPTE, constitueixen sòls lliures amb valor agrícola els sòls que per les seves característiques naturals (morfologia, composició del sòl, disponibilitat de recursos hidràulics, posició, etc.) i la seva destinació tradicional a l'explotació agrària han de mantenir l'activitat agropecuària com a ús primordial, mantenint però una condició de mixtura amb terrenys forestals i amb pendent.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 10c.

2. Objectius

Els objectius de l'ordenació territorial són preservar les explotacions agrícoles i proporcionar-ne la millora.

El sòl agrícola s'ha de preservar de tota intervenció que, actualment o potencialment, impliqui transformació de la seva destinació o naturalesa o lesioni els seus valor específics, paisatgístics, ecològics i agrícoles.

Pel que fa a l'ús agrícola d'aquesta zona es correspon majoritàriament amb la categoria de conreu de secà coherent amb la mateixa capacitat agrònoma d'aquests sòls i el pendent topogràfic del suport del sòl, de tal manera que es procurarà restringir les transformacions a regadiu d'aquests sòls. La determinació precisa de cada una de les categories agràries, sigui secà o regadiu, amb independència de la qualificació gràfica del Pla Municipal i en particular dels components de qualificació que s'incorporen en el mateix, serà la que l'informe preceptiu del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca estableixi d'acord amb les lleis i els decrets en vigència.

3. Usos compatibles

La utilització dels terrenys compresos en aquest sòl agrícola ha d'obeir a una finalitat agrícola ramadera o, en general, vinculada a l'explotació racional dels recursos naturals, conforme amb el que estableixi la legislació sectorial que els reguli. Pel que fa a les implantacions d'activitats ramaderes en general, s'estarà a les determinacions de distàncies respecte el sòl urbà i urbanitzable establertes en els articles corresponents d'aquestes construccions regulades en aquest POUM.

S'admeten els usos rurals vinculats a l'explotació dels recursos naturals, a la regeneració dels conreus abandonats, i a la promoció i desenvolupament de l'activitat agrícola i ramadera.

Les noves implantacions de conreus en regadiu hauran de justificar de manera detallada i particularitzada, l'optimització i gestió dels recursos hídrics necessaris així com la seva gestió pel que fa a la captació i al desguàs. Tanmateix, i donada l'especial topografia d'aquesta zona es tindrà una especial atenció en els moviments de terres necessaris per la transformació de la producció agrària i l'augment de la mateixa capacitat agrònoma.

Igualment es permet la millora de la xarxa rural de camins i infraestructures i dels serveis necessaris per a dotar els hàbitats rurals de les prestacions que demana l'actual organització social i la implantació de les noves tecnologies d'aplicació en l'àmbit agrícola o pecuari.

Els usos que suposin la incorporació a una lògica urbana i els que impliquin transformació de la destinació agrària són incompatibles. També ho són els que lesionin el valor productiu de les terres des del punt de vista agrícola ja que estan estrictament protegits pel Pla territorial i per aquest Pla Municipal

Els usos seran, a més dels esmentats, els assenyalats en la taula específica sobre regulació d'usos en el sòl no urbanitzable d'aquest POUM.

4. Condicions d'edificació

a. Edificacions agropecuàries

a.1. Sobre els terrenys qualificats de zona agrícola amb pendent i forestes podran realitzar, amb llicència municipal prèvia, construccions destinades a explotacions agropecuàries que tinguin relació amb la naturalesa i destinació de la finca i s'ajustin, si escau, als plans o normes del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

A l'efecte del present article, s'entén per explotacions agropecuàries les agrícoles, forestals o ramaderes que obtinguin directament productes naturals, vegetals o animals dels seus conreus, granges o explotacions.

a.2. Les edificacions emparades per aquest article han de guardar una relació funcional directa amb l'explotació agropecuària de la finca, la qual cosa exigeix que tinguin caràcter accessori respecte de l'explotació i que siguin proporcionals a la superfície, destinació i capacitat productiva de la finca on s'ubiquen.

Així, es poden considerar construccions destinades a explotacions agropecuàries les dedicades a magatzem per a eines, maquinària i productes utilitzats a l'explotació de la finca on estiguin ubicades i també les destinades a magatzem dels productes naturals obtinguts de l'explotació de la mateixa finca.

No tenen la consideració de construcció destinada a l'explotació agropecuària, a l'efecte previst en aquest article i sense pretensió d'exhaustivitat, les que comportin una activitat industrial, entenent com a tal la transformació de productes naturals o la introducció de processos d'esterilització, conserva, escorxador o manufactura.

a.3. Les construccions s'ajustaran a les condicions generals que es defineixen a l'article 194- d'aquestes Normes

Qualsevol edifici vinculat a l'ús agrícola haurà de vetllar per la seva integració en l'entorn rural on s'emplaça, adoptar les formes senzilles de la construcció tradicional i emprar els materials i els elements de composició dels models de l'edificació rural. No s'admeten els elements característics de les construccions urbanes.

La disposició de les edificacions s'ha d'agrupar a l'entorn de l'edificació principal i evitar la dispersió de les noves edificacions en el territori i la seva aparició indiscriminada al mig dels conreus. Cal reduir l'impacte de les noves construccions, especialment quan s'emplacin a zones obertes on la projecció de la silueta en la línia d'horitzó modifiqui el paisatge i creï una presència impròpia i desproporcionada respecte de la dimensió i escala del paisatge.

Quan les edificacions agropecuàries superin els 200 metres quadrats de superfície, per tal de reduir l'impacte sobre l'entorn s'hauran d'arborar els davants de les façanes amb vistes als nuclis rurals i als sistemes de comunicació amb arbres propis i característics de l'emplaçament.

En tots els casos els paraments de les edificacions s'hauran de lliscar, sense que s'admeti l'obra de fàbrica de totxana vista. La coberta ha de ser de materials no reflectants i amb pendents inferiors al 30%.

a.4. El règim de distàncies a vies públiques, camins, canals, poblacions i zones protegides és la que s'estableix en l'article 194- d'aquestes Normes sobre condicions generals de les edificacions agropecuàries, en l'apartat 4 sobre condicions de localització.

b. Edificacions d'habitatge rural

b.1. Sobre els terrenys qualificats de zona agrícola de la plana, podran construir-se edificis aïllats destinats a habitatge rural només com a ús complementari o secundari de l'activitat agropecuària principal de la finca i sempre que no originin la possibilitat de formació de nucli de població.

Per tant, l'habitatge haurà de destinar-se a residència habitual del titular de l'explotació agrícola o pecuària o d'algun dels seus encarregats i s'haurà de justificar documentalment la condició d'agricultor resident en qualsevol dels municipis que configuren l'àmbit del Pla territorial.

b.2. A l'efecte de valorar si existeix o no possibilitat de formació de nucli de població, cal prendre en consideració els criteris següents:

b.2.1. Superfície de la finca

Les finques sobre les quals es vulgui edificar hauran de tenir una superfície mínima de 45.000 metres quadrats en terrenys de secà i de 10.000 metres quadrats en terrenys de regadius.

S'admet l'agrupació de finques discontinües per tal d'assolir la superfície mínima establerta, amb la condició que la parcel·la sobre la qual es pretén edificar tingui una superfície mínima de 2.500 metres quadrats.

Si la finca, amb la superfície indicada, procedeix de la segregació o la divisió d'una finca matriu major, serà necessari que hagi transcorregut un termini de cinc anys, com a mínim, des de l'atorgament de la corresponent escriptura fins a la data de la sol·licitud d'autorització per a la construcció de l'habitatge. Aquest requisit s'exigeix com a garantia que no es tracti d'un procés de parcel·lació urbanística encobert.

Per tal d'acreditar els anteriors conceptes, caldrà aportar la corresponent certificació registral.

b.2.2. Condicions d'edificació.

Pel que fa a les condicions de superfície i de localització s'estarà al que es defineix en les condicions generals de l'article 193- d'aquestes Normes.

Cal tenir en compte l'existència, nombre i distància d'altres edificacions, que no tinguin la consideració d'agropecuàries als terrenys de l'entorn. En particular, es considerarà que hi ha possibilitat de formació de nucli de població quan, prenent com a centre qualsevol dels murs exteriors de l'edificació i traçant un cercle de radi de 100 metres, hi quedin compreses més de dues edificacions destinades a habitatge rural.

b.2.3. Accés.

La finca sobre la qual es vulgui construir l'habitatge haurà de tenir un accés a través d'un camí públic existent i no a través de camins de nova obertura. La condició de camí públic comportarà el reconeixement en el planejament d'aquesta condició encara que no estigui així contemplat en els actuals plànols del POUM

b.3. Les edificacions residencials objecte del present article hauran de subjectar-se a les condicions següents, com a garantia de la seva integració a l'entorn i al paisatge on se situïn i a fi de no introduir-hi elements aliens o contradictoris.

b.3.1. Els habitatges han de ser proporcionals a la naturalesa i destinació de la finca i s'haurà de tenir en compte el procés tradicional d'emplaçament en el territori. Els espais arbrats, les àrees de vegetació i les alineacions d'arbres definidores de marges i camins, les eres i els altres elements tradicionals del paisatge rural s'hauran de mantenir en la seva normal disposició i ordenació.

b.3.2. La composició volumètrica ha de mantenir un caràcter compacte i unitari. Quan l'habitatge formi part d'un conjunt d'edificacions agropecuàries, aquest conjunt haurà de presentar una configuració inequívocament unitària.

b.3.3. Els materials d'acabat, la coberta, les obertures exteriors, les fusteries, els acabats arquitectònics, etc. han de procurar respectar les característiques tradicionals de la zona.

b.3.4. La coberta, en cas de ser inclinada, ha de tenir un pendent inferior al 30%. El material d'acabat ha de ser la teula ceràmica amb el cromatisme característic de la comarca.

b.3.5. La composició de les façanes ha de ser amb cares planes i verticals, observar un caràcter unitari i amb preferència dels paraments opacs sobre les obertures.

b.3.6. Les tanques dels camps, en cas de ser necessàries, no han de trencar la continuïtat del medi ni la visió global del paisatge. Es recomanen els fossars, el manteniment dels marges de pedra en sec tradicional i tots aquells elements propis de l'agricultura tradicional.

b.4. Quant a les edificacions residencials tradicionals existents, es poden dur a terme obres de reforma, consolidació, reparació, rehabilitació i ampliació, sempre que es respectin les condicions següents:

S'han de conservar i restaurar els elements arquitectònics que les caracteritzen.

S'han d'utilitzar els mateixos materials d'acabat.

Cal mantenir la volumetria o els cossos principals de l'edificació.

No es pot canviar l'emplaçament ni la proporció de les obertures exteriors originals.

S'admeten les ampliacions de les edificacions residencials existents quan aquestes consisteixin en petites obres que les facin habitables segons les necessitats de la vida moderna i sempre que no se superin els paràmetres edificatoris (sostre edificable i alçària màxima) definits per a les edificacions residencials de nova planta. Així mateix, cal procurar que la nova construcció s'integri en l'existent.

Als edificis rurals existents s'ha de vetllar pel manteniment dels seus valors històrics, arquitectònics i ambientals i, a més de l'activitat rural, s'hi admeten aquelles activitats que permetin conservar tant els edificis com els seus estadants, i, de forma controlada i restrictiva, usos complementaris de restauració, turisme rural, cases de colònies, etc. i aquells altres d'utilitat pública i interès social adaptables a l'edificació tradicional que d'una manera econòmica facilitin la seva rehabilitació i conservació. Aquestes activitats s'hauran d'integrar en les edificacions existents.

5. Regulació particular de les components de qualificació incloses en aquesta zona

hc	<p>Conreus mixtes de regadiu: horta i cítrics</p> <p>La tendència a la transformació de la tradicional horta en cítric està comportant un canvi en el paisatge de les marges del riu Ebre i de forma particular en aquesta zona de la plana. Es recomana restringir les grans transformacions agrícoles en aquesta zona, de forma que en les transformacions sobre explotacions de més de 10hes s'haurà de mantenir un equilibri entre el conreu d'horta i cítric.</p> <p>De forma particular i en aquells casos en els que l'explotació es localitzi en un terreny amb un pendent superior al 5%, s'establiran mesures correctores que minimitzen l'impacte de l'erosió de l'aigua. Es recomana que en aquests terrenys s'implanti el control de rec per goteig</p>
ci	<p>Fruiters de regadiu.</p> <p>La seva presència és esporàdica en les parts dels peus de vessant d'aquesta zona. En les situacions en pendent es vetllarà pel seu impacte paisatgístic i per l'acció erosiva de l'aigua de reg. Es recomana que en aquests terrenys s'implanti el control de rec per goteig.</p> <p>Pel mateix pendent del terreny es limitaran les grans explotacions productives</p>
og	<p>Fruiters de secà: olivera i garrofers</p> <p>Es procurarà pel manteniment d'aquestes explotacions, ja que en aquesta zona es situen en una posició de transició entre la plana agrícola i els terrenys de vocació només forestal. Les transformacions es permetran sempre i quan no comportin la destrucció dels potencials marges de pedra seca</p>
bg	<p>Bosquines mediterrànies (brolles i garrigues)</p> <p>En la zona agrícola en pendent i forest, aquesta component té un marcat caràcter de identificació</p>

	<p>d'aquesta zona de transició.</p> <p>S'admetrà la transformació d'aquesta component a d'altres pràctiques agràries tradicionals de les terres de l'Ebre, sempre i quan es procuri per un control de les escorrenties i de l'impacte paisatgístic que les noves actuacions puguin comportar</p>
bp	<p>Bosquines mediterrànies amb pi blanc</p> <p>El tractament d'aquesta component s'assimila al de les mateixes bosquines mediterrànies, ja que el conjunt de pins no crea condicions microclimàtiques diferents. No obstant la presència de les masses arbòries s'haurà de respectar, de forma que s'admetran implantacions amb l'obligació de la reposició de les unitats d'arbre afectades</p>
vm	<p>Espais urbanitzats amb vegetació en mosaic</p> <p>Aquesta component no representa cap valor mediambiental en el sòl no urbanitzable, de forma que es prohibeix qualsevol activitat o pràctica que suposi una ampliació d'aquesta superfície. Es recomana que s'introdueixin pràctiques tendents a la recuperació del sòl natural</p>

SECCIÓ SEGONA. SECTOR D'ESP AIS D'INTERÈS NATURAL I FORESTAL. CLAU 11

article 203. Definició i tipus

1. Comprèn aquells sòls destinats a acollir principalment les activitats pròpies dels espais naturals i forestals del sòl no urbanitzable, a l'entorn de la ciutat consolidada.
2. L'ús general majoritari d'aquestes zones és el forestal i natural.
3. Es distingeixen tres zones:
 - Àrea d'espais d'interès natural clau 11a
 - Àrea d'entorn d'espais d'interès natural clau 11b
 - Àrea de valor forestal amb conreu tradicional clau 11c

article 204. Àrea d'espais d'interès natural. Clau 11a

1. Definició.

Aquesta categoria de sòl no urbanitzable correspon als espais considerats d'interès natural pel Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural de Catalunya (PEIN).

Els espais compresos en aquesta categoria de sòl no urbanitzable es regeixen per la seva pròpia normativa específica: Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, i el Decret 328/1992, de 14 de desembre, del PEIN. El parc natural dels Ports i de la reserva natural parcial de les Fagedes dels Ports, es regularà pel que s'estableix al decret 160/2001 de 12 de juny sobre la declaració de parc natural i reserva natural. Aquesta qualificació incorpora la totalitat del sòl regulat en la categoria de espais inclosos al PEIN, clau 1.1. del PTPTE, i estableix pels mateixos un nivell de regulació més restrictiu que l'establert al PTPTE.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 11a.

2. Àmbits

La Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, pot ser considerada com el marc jurídic fonamental de la protecció de la natura a Catalunya. Aquesta Llei conté unes disposicions, de caràcter general, referents a la protecció de la gea, de la vegetació i de la fauna, la preservació de les zones humides, el control de l'impacte ecològic i paisatgístic de les infraestructures i les activitats extractives.

Aquest text legislatiu disposa d'un segon nivell de protecció, mitjançant la figura del PEIN, aprovat pel Decret 328/1992, de 14 de desembre. Aquesta protecció és destinada a aquells espais qualificables com d'interès general des d'un punt de vista mediambiental. La seva finalitat és la de garantir l'existència d'un règim jurídic que permeti fer front en aquest espais a les causes de degradació més importants o comunes.

Altrament el decret 160/2001 de 12 de juny estableix la declaració de parc natural dels Ports i de la reserva natural parcial de les Fagedes dels Ports, amb la finalitat de protegir els seus valors geològics, biològics, paisatgístics i culturals, tot respectant el desenvolupament sostenible dels seus aprofitaments. Per altra part l'ordre de 10 de novembre de 1995, declarà, reserva natural de fauna salvatge les illes de L'Ebre conegudes amb el nom de Illa d'Audí, illa de la Xiquina i la illa de Vinallop.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, recull la delimitació dels espais d'interès natural compresos en el seu àmbit territorial d'aplicació. Els espais naturals que actualment figuren inclosos dins el PEIN al municipi de Tortosa són els següents:

- Serres de Cardó-el Boix
- Parc Natural dels Ports i reserva natural parcial de les Fagedes dels Ports
- Illes de l'Ebre (Audi, Xiquina i Vinallop)

regulats per la normativa del PEIN, Decret 328/1992. La delimitació d'aquests espais figura als plànols d'ordenació del sòl no urbanitzable

4. Usos compatibles

Els terrenys compresos dins les àrees del PEIN s'han de regular per la normativa del PEIN, aprovat pel Decret 328/1992, de 14 de desembre, i les altres regulacions concordants.

5. Condicions d'edificació

S'hauran de subjectar a les condicions que estableixen les normes del PEIN, aprovat pel Decret 328/1992, de 14 de desembre, i les altres regulacions concordants.

6. Regulació particular de les components de qualificació incloses en aquesta zona

og	<p>Fruiters de secà: olivera i garrofers</p> <p>Es procurà pel manteniment d'aquestes explotacions, ja que són molt característiques i identificatives del paisatge d'aquest territori de secà. No s'admeten transformacions de les explotacions existents i es respectaran sempre els marges de pedra seca i demés elements relacionats en les normes relatives a la protecció del paisatge d'aquest POUM</p>
al	<p>Alzinar.</p> <p>No es permet cap actuació de gestió forestal que comporti la reducció de densitat a menys de 400 peus/ha sempre i quan no entri en contradicció amb la legislació de prevenció d'incendis forestals. En cas d'incendi i posterior desaparició de la massa forestal, la zona mantindrà la mateixa qualificació de zona forestal.</p> <p>No es permet la plantació d'arbres que siguin d'espècies que no formen part de la vegetació potencial arbòria.</p> <p>No es permet tallar cap arbre on s'hagi constatat la nidificació de cap espècie d'ocell protegida, molt especialment pel que fa a les rapinyaires diürnes i nocturnes.</p>
pt	<p>Pineda de pi roig típica</p> <p>No es permet cap actuació de gestió forestal que comporti la reducció de densitat a menys de 400 peus/ha sempre i quan no entri en contradicció amb la legislació de prevenció d'incendis forestals. En cas d'incendi i posterior desaparició de la massa forestal, la zona mantindrà la mateixa qualificació de zona forestal.</p> <p>No es permet la plantació d'arbres que siguin d'espècies que no formen part de la vegetació potencial arbòria.</p> <p>No es permet tallar cap arbre on s'hagi constatat la nidificació de cap espècie d'ocell protegida, molt especialment pel que fa a les rapinyaires diürnes i nocturnes.</p>
pe	<p>Pineda de pi roig esclarissada amb elements mediterranis</p> <p>Es podran obrir clars per fer conreus herbacis de secà, fins i tot es recomana recuperar feixes abandonades sempre i quan mantinguin la fesomia original dels seus límits i la dimensió no superi les 4Ha i no comportin la desaparició de una zona de bosc interior o que comporti la seva reducció en una superfície equivalent al 75% del conreu que es vol implantar.</p> <p>Exceptuant el supòsit anterior, d'implantació de conreus de secà, no es permet cap actuació de gestió forestal que comporti la reducció de densitat a menys de 400 peus/ha sempre i quan no entri en contradicció amb la legislació de prevenció d'incendis forestals.</p> <p>En cas d'incendi i posterior desaparició de la massa forestal, la zona mantindrà la mateixa</p>

	<p>qualificació de zona forestal.</p> <p>No es permet la plantació d'arbres que siguin d'espècies que no formen part de la vegetació potencial arbòria.</p> <p>No es permet tallar cap arbre on s'hagi constatat la nidificació de cap espècie d'ocell protegida, molt especialment pel que fa a les rapinyaires diürnes i nocturnes.</p>
fa	<p>Fageda</p> <p>No es permet cap actuació de gestió forestal que comporti la reducció de densitat a menys de 400 peus/ha sempre i quan no entri en contradicció amb la legislació de prevenció d'incendis forestals. En cas d'incendi i posterior desaparició de la massa forestal, la zona mantindrà la mateixa qualificació de zona forestal.</p> <p>No es permet la plantació d'arbres que siguin d'espècies que no formen part de la vegetació potencial arbòria.</p> <p>No es permet tallar cap arbre on s'hagi constatat la nidificació de cap espècie d'ocell protegida, molt especialment pel que fa a les rapinyaires diürnes i nocturnes.</p>
bg	<p>Bosquines mediterrànies (brolles i garrigues)</p> <p>S'admetrà la transformació d'aquesta component a d'altres pràctiques agràries tradicionals de les terres de l'Ebre, sempre i quan es procuri per un control de les escorrenties i de l'impacte paisatgístic que les noves actuacions puguin comportar</p>
bp	<p>Bosquines mediterrànies amb pi blanc</p> <p>El tractament d'aquesta component s'assimila al de les mateixes bosquines mediterrànies, ja que el conjunt de pins no crea condicions microclimàtiques diferents. No obstant la presència de les masses arbòries s'haurà de respectar, de forma que s'admetran implantacions amb l'obligació de la reposició de les unitats d'arbre afectades</p>
br	<p>Bosc de ribera</p> <p>Es prohibeix qualsevol intervenció que pugui produir una pèrdua de la massa forestal de ribera. Es procurarà la regeneració d'aquest bosc de ribera, de forma que amb els propietaris de les finques dels marges del riu s'establiran convenis tendents a la recuperació i posta en valor d'aquest important patrimoni mediambiental del municipi de Tortosa. Orientativament es recomana que el bosc de ribera tingui una amplada mínima de 25mts</p>

article 205. Àrea d'entorn d'espais d'interès natural. Clau 11b

1. Definició.

Els sòls inclosos en aquesta qualificació comprèn un àrea entorn de la Serra de Cardó-Boix, així com els diferents connectors biològics de segon ordre, que en general prenen la forma de barranc: el barranc de la Vall Cervera, de Sant Antoni, de Lledó i de la Galera, que ha de servir de connexió entre els Ports amb les ribes del riu Ebre i les seves illes; el barranc dels Estrets, que connecta la serra del Boix amb l'illa d'Audí i el barranc de la Fullola que fa la connexió d'aquesta serra amb el delta de l'Ebre. Es tracta d'espais força similars en les seves característiques als inclosos al PEIN. Aquesta qualificació incorpora la totalitat del sòl regulat en la categoria de connectors biològics i vores de PEIN, clau 1.2 del Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre (PTPTE), ampliant la qualificació per a terrenys importantíssims per la connexió biològica, necessaris per la connectivitat entre el riu Ebre i els espais dels Ports i la serra de Cardó respectivament, establint per aquests sòls una regulació més restrictiva que l'establerta en el PTPTE.

2. Objectius

És convenient no entendre les àrees del PEIN com a illes, això ha portat a delimitar uns sòls de règim no urbanitzable comú que persegueixen que els espais protegits no acabin degradant-se per la pressió de l'acció humana a les zones de la seva perifèria. Així mateix cal assegurar que les àrees protegides estiguin connectades entre si per passadissos adequats a fi que les espècies es puguin dispersar i recolonitzar hàbitats en cas que una pertorbació provoqui una extinció local.

Per donar solució a aquest problema el Pla territorial complementa la preservació dels espais del PEIN amb sòls no urbanitzables protegits, que persegueixen disminuir la insularitat i l'efecte vora i que permeten la continuïtat biològica. Són zones limítrofes amb els espais del PEIN, i de característiques similars a aquests, que mitiguen els impactes externs.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 11b.

3. Àmbits

Comprèn la franja entorn de l'espai d'interès natural de la serra de Cardó i Boix. Dintre dels diferents corredors biològics inclou els següents:

- Connexió dels Ports amb les ribes i vores del riu Ebre

Es realitza per diferents barrancs que ne major o menor longitud discorren dintre del terme municipal de Tortosa per la part de la riba dreta del riu:

- El barranc de la Vall Cervera, el de més llarg recorregut que travessa fent front a Reguers i a Jesús, arribant al riu a l'alçada de l'illa d'Audí, per sobre de barri de Ferreries.

- El barranc de Sant Antoni, que ne la seva part superior té catalogada una part com Espai d'Interès Natural, i que es situa en el límit entre els termes municipals de Tortosa i Roquetes.

- El barranc de Lledó, d'una longitud molt curta dintre del terme municipal de Tortosa, i situat a l'alçada de Vinallop.

- El barranc de la Galera, que al igual que en el cas del barranc de Sant Antoni té, en la seva part superior, catalogada una part com Espai d'Interès Natural, i que igualo que en el cas del barranc de Lledó té molt poca longitud dintre del terme municipal, i que es situa en el límit entre els termes municipals de Tortosa i Amposta

- La connexió entre la serra del Boix i les vores del riu a l'illa d'Audí

Es realitza pel barranc dels Estrets, situat entre Bítem i Tortosa a la riba esquerra del riu i que desemboca a l'alçada de l'illa d'Audí.

- La connexió entre la serra del Boix i Cardó i el delta de l'Ebre

Es realitza per barranc de Fullola, situat en la part dreta del terme municipal i constitueix una de les poques conques del terme municipal que desemboquen en la part de la plana oberta del delta de l'Ebre, per la vessant de l'Ampolla i Camarles.

4. Usos compatibles

D'acord amb les determinacions del Pla Parcial Territorial de les Terres de l'Ebre, només s'admeten els usos de naturalesa rural, vinculats a l'explotació dels recursos naturals, a la regeneració de conreus abandonats i a la promoció i al desenvolupament de l'activitat agrícola i ramadera. Les úniques transformacions permeses són aquelles destinades a la millora de les condicions naturals i biològiques del lloc. De forma particular estan prohibides les potencials transformacions de les explotacions agrícoles de secà a regadiu.

Els aprofitaments forestals han de respondre a un pla tècnic de gestió i millora forestal (PTGMF) autoritzat pel Departament de Medi Ambient, redactat responent als principis de persistència, conservació i millora de les masses forestals.

S'admet la implantació d'elements relacionats amb la conservació del bosc i la reducció del perill d'incendi forestal (obertura de pistes d'accés o extensió de les existents, construcció de basses, torres de vigilància, etc.) i també l'ús ramader de tipus tradicional i extensiu.

En cap cas es permet l'obertura d'altres pistes que les exclusivament necessàries per a l'aprofitament dels productes forestals i per a prevenir i aturar els incendis, incloses en els programes del Departament de Medi Ambient.

Es permet la millora de la xarxa rural de camins i infraestructures i dels serveis necessaris per a dotar els hàbitats rurals de les prestacions que demana l'actual organització social i la implantació de les noves tecnologies d'aplicació a l'àmbit agropecuari.

Condició necessària per a admetre l'artifatge dels boscos per a retornar els terrenys forestals a fins agrícoles és que el pendent del sòl no superi el 30% i que es disposin en freginals o terrasses, afaissats per reduir els processos d'erosió del sòl pel vent, la pluja, o els bussaments dels seus estrats i pels arrossegaments de l'aigua.

Sens perjudici d'aquesta destinació pròpia i primària, es poden admetre excepcionalment altres usos complementaris i accessoris establerts en la taula específica sobre regulació d'usos en el sòl no urbanitzable d'aquest POUM.

5. Condicions d'edificació

En els barrancs no s'admet cap tipus de construcció

En l'àrea de l'entorn del PEIN de la serra de Boix i Cardó, no s'admetrà cap tipus d'edificació destinada a habitatge rural que no sigui de la reutilització de les edificacions existents. Pel que fa a les construccions agràries i pecuàries s'estarà a allò que es determina en la zona de valor forestal amb conreu tradicional, clau 11c d'aquest Pla Municipal.

6. Regulació particular de les components de qualificació incloses en aquesta zona

og	<p>Fruiters de secà: olivera i garrofers</p> <p>Es procurà pel manteniment d'aquestes explotacions, ja que són molt característiques i identificatives del paisatge d'aquest territori de secà. No s'admeten transformacions de les explotacions existents i es respectaran sempre els marges de pedra seca i demés elements relacionats en les normes relatives a la protecció del paisatge d'aquest POUM</p>
al	<p>Alzinar.</p> <p>No es permet cap actuació de gestió forestal que comporti la reducció de densitat a menys de 400 peus/ha sempre i quan no entri en contradicció amb la legislació de prevenció d'incendis forestals. En cas d'incendi i posterior desaparició de la massa forestal, la zona mantindrà la mateixa qualificació de zona forestal.</p> <p>No es permet la plantació d'arbres que siguin d'espècies que no formen part de la vegetació potencial arbòria.</p> <p>No es permet tallar cap arbre on s'hagi constatat la nidificació de cap espècie d'ocell protegida, molt especialment pel que fa a les rapinyaires diürnes i nocturnes.</p>
pt	<p>Pineda de pi roig típica</p> <p>No es permet cap actuació de gestió forestal que comporti la reducció de densitat a menys de 400 peus/ha sempre i quan no entri en contradicció amb la legislació de prevenció d'incendis forestals. En cas d'incendi i posterior desaparició de la massa forestal, la zona mantindrà la mateixa qualificació de zona forestal.</p> <p>No es permet la plantació d'arbres que siguin d'espècies que no formen part de la vegetació potencial arbòria.</p> <p>No es permet tallar cap arbre on s'hagi constatat la nidificació de cap espècie d'ocell protegida,</p>

	molt especialment pel que fa a les rapinyaires diürnes i nocturnes.
pe	<p>Pineda de pi roig esclarissada amb elements mediterranis</p> <p>Es podran obrir clars per fer conreus herbacis de secà, fins i tot es recomana recuperar feixes abandonades sempre i quan mantinguin la fesomia original dels seus límits i la dimensió no superi les 4Ha i no comportin la desaparició de una zona de bosc interior o que comporti la seva reducció en una superfície equivalent al 75% del conreu que es vol implantar.</p> <p>Exceptuant el supòsit anterior, d'implantació de conreus de secà, no es permet cap actuació de gestió forestal que comporti la reducció de densitat a menys de 400 peus/ha sempre i quan no entri en contradicció amb la legislació de prevenció d'incendis forestals.</p> <p>En cas d'incendi i posterior desaparició de la massa forestal, la zona mantindrà la mateixa qualificació de zona forestal.</p> <p>No es permet la plantació d'arbres que siguin d'espècies que no formen part de la vegetació potencial arbòria.</p> <p>No es permet tallar cap arbre on s'hagi constatat la nidificació de cap espècie d'ocell protegida, molt especialment pel que fa a les rapinyaires diürnes i nocturnes.</p>
fa	<p>Fageda</p> <p>No es permet cap actuació de gestió forestal que comporti la reducció de densitat a menys de 400 peus/ha sempre i quan no entri en contradicció amb la legislació de prevenció d'incendis forestals.</p> <p>En cas d'incendi i posterior desaparició de la massa forestal, la zona mantindrà la mateixa qualificació de zona forestal.</p> <p>No es permet la plantació d'arbres que siguin d'espècies que no formen part de la vegetació potencial arbòria.</p> <p>No es permet tallar cap arbre on s'hagi constatat la nidificació de cap espècie d'ocell protegida, molt especialment pel que fa a les rapinyaires diürnes i nocturnes.</p>
bg	<p>Bosquines mediterrànies (brolles i garrigues)</p> <p>S'admetrà la transformació d'aquesta component a d'altres pràctiques agràries tradicionals de les terres de l'Ebre, sempre i quan es procuri per un control de les escorrenties i de l'impacte paisatgístic que les noves actuacions puguin comportar</p>
bp	<p>Bosquines mediterrànies amb pi blanc</p> <p>El tractament d'aquesta component s'assimila al de les mateixes bosquines mediterrànies, ja que el conjunt de pins no crea condicions microclimàtiques diferents. No obstant la presència de les masses arbòries s'haurà de respectar, de forma que s'admetran implantacions amb l'obligació de la reposició de les unitats d'arbre afectades</p>

article 206. Àrea de valor forestal amb conreu tradicional. Clau 11c

1. Definició.

Aquest àmbit comprèn aquells terrenys majoritàriament forestals acompanyats per espais de conreus tradicionals. S'entén per terrenys forestals aquells que es troben coberts per vegetació espontània, tant arbòria com arbustiva. Aquests terrenys corresponen majoritàriament a l'extrem sud de la serra de Cardó-el Boix, en la zona anomenada coll de l'Alba. En general es tracta de terrenys d'un pendent superior al 10 %. Aquesta qualificació incorpora majoritàriament el sòl regulat en la categoria de boscos i matollars, clau 2.1 del Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre (PTPTE), amb alguna petita porció de sòl agrícola, clau 3.1 del PTPTE, localitzada en els terrenys de més pendent al costat

del barranc del Estrets, establint per aquests sòls una regulació més restrictiva que l'establerta en el PTPTE.

D'acord amb el Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre PTPTE, majoritàriament constitueixen un sòl de brolles i garrigues, amb masses arbòries i arbustives discontinues amb erms situats en els límits del bosc que són aptes per a reforestar, i amb intersticis de conreus de les clarianes, els camins i les pistes emplaçades a l'interior dels boscos.

La determinació precisa, cas a cas, de cada una d'aquestes categories amb independència de la qualificació gràfica del Pla serà la que l'informe preceptiu del Departament de Medi Ambient estableixi d'acord amb les lleis i decrets en vigència.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 11c.

2. Objectius

Aquests sòls responen al règim del sòl lliure per les funcions mediambientals i paisatgístiques que efectuen, per la qual cosa el Pla Territorial i aquesta Pla Municipal, preserva aquests sòls de qualsevol activitat que malmeti els seus valors, els quals a més de ser protegits per la legislació sectorial, ho són per la voluntat expressa d'assegurar la seva conservació, regeneració i millora.

Són terrenys amb vocació primordialment forestal, amb una coexistència amb una activitat agrícola associada a l'abancament i les tècniques tradicionals i artesanals de modelació del paisatge agrícola en pendent, i que en alguns indrets es troba abandonada.

Pel que fa a les principals finalitats d'aquesta qualificació estarien el manteniment d'aquestes zones com a corredors biològics d'interès local i la conservació dels marges de pedra seca lligats a l'activitat agrícola que en l'actualitat tendeixen a desaparèixer, com un valor cultural i de paisatge que el Pla Municipal ha de preservar i garantir la seva continuïtat en els processos de transformació d'aquests terrenys de baixa rendibilitat agrària.

3. Usos compatibles

L'ús dominant d'aquest sòl es bosquines mediterrànies amb brolles i barrigues i intercalat amb peces de conreu de secà, tal i com es grafia en els components de la qualificació del sòl no urbanitzable.

Només s'admeten els usos de naturalesa rural compatibles amb el manteniment de les condicions naturals i els valors que són objecte de protecció.

S'admet la implantació d'elements relacionats amb la conservació del bosc i la reducció del perill d'incendi forestal (obertura de pistes d'accés o extensió de les existents, construcció de basses, torres de vigilància, etc.), i també l'ús ramader de tipus tradicional i extensiu. Pel que fa a les implantacions d'activitats ramaderes en general, s'estarà a les determinacions de distàncies respecte el sòl urbà i urbanitzable establertes en els articles corresponents d'aquestes construccions regulades en aquest POUM.

Els usos admesos seran, a més dels esmentats, els assenyalats en la taula específica sobre regulació d'usos en el sòl no urbanitzable d'aquest POUM.

4. Condicions d'edificació

a. Condicions generals de les actuacions en edificacions

Sobre els terrenys qualificats de valor forestal amb conreu tradicional, es podran realitzar, amb llicència municipal prèvia, construccions destinades a explotacions agrícoles, forestals o ramaderes que tinguin relació amb la naturalesa i destinació de la finca i s'ajustin, si escau, als plans o normes del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya.

Qualsevol edifici vinculat a l'ús forestal o ramader haurà de vetllar per la seva integració en l'entorn rural on s'emplaça, adoptant les formes senzilles de la construcció tradicional i emprant els materials i

els elements de composició dels models de l'edificació rural, fugint en tot moment dels elements característics de les construccions urbanes.

La disposició de les edificacions s'ha d'agrupar a l'entorn de l'edificació principal i evitar la dispersió de les noves edificacions en el territori i la seva aparició indiscriminada. Cal reduir l'impacte de les noves construccions, especialment quan s'emplacin en zones obertes on la projecció de la silueta en la línia d'horitzó modifiqui el paisatge creant una presència impròpia i desproporcionada respecte de la dimensió i escala del paisatge.

En l'obertura de camins i en l'estesa de xarxes d'infraestructura s'han d'aprofitar els canals de pas i els corredors existents i seguir les actuals vies de comunicació de manera que es mantingui la unitat de les explotacions sense partir pel mig i al biaix els camps.

Es prohibeix la col·locació de cartells de publicitat o qualsevol altre element que sigui causa de distorsió del paisatge.

Als edificis de caràcter tradicional existents cal vetllar pel manteniment dels seus valors històrics, arquitectònics i ambientals i, a més de l'activitat rural, admetre-hi aquelles activitats que permetin conservar tant els edificis com els seus estadants en el seu lloc, incloent-hi, de forma controlada i estricta, usos complementaris de restauració, turisme rural, cases de colònies, etc. i aquells altres d'utilitat pública i interès social adaptables a l'edificació tradicional que d'una manera econòmica facilitin la seva rehabilitació i conservació. Aquestes activitats s'hauran d'integrar en les edificacions existents.

b. Condicions de les edificacions agropecuàries i habitatges rurals

Els paràmetres per les edificacions agropecuàries i els habitatges rurals es corresponen amb els definits per a l'àrea agrícola amb pendent i forest, llevat de les variacions següents:

a) Pel que fa als habitatges, la finca sobre la qual es vulgui edificar haurà de tenir una superfície mínima de 250.000 metres quadrats.

b) La separació mínima de l'edificació a qualsevol límit de finca o camí ha de ser de 15 metres.

c) Es considera que hi ha possibilitat de formació de nucli de població quan, prenent com a centre qualsevol dels murs exteriors de l'edificació i traçant un cercle de radi de 300 metres hi quedin compreses més de dues edificacions no agropecuàries.

d) Amb la finalitat de garantir el compliment d'uns mínims criteris d'integració en el paisatge, les noves construccions que es sol·licitin compliran el següent:

- Es situaran fora de les masses arbòries madures.

- Es localitzaran sobre sòls d'escàs valor forestal.

- No suposaran la desaparició de les feixes de bancals tradicionals existents, i de forma especial respectaran les normes relatives a la protecció del paisatge definides a l'article 181^o d'aquestes normes respecte les feixes tradicionals, els marges i bancals, les valones, les parets, llandes i tanques, les codines i cocons, que de forma particular estan presents en gran part d'aquesta categoria de sòl.

- Estaran separades un mínim de 50 metres de les lleres de rius, rieres i barrancs.

- Es situaran de manera que no sobresurtin per damunt de les carenes i altres inflexions convexes del terreny, ni ocupar els punts culminants d'aquest.

- La superfície edificable màxima de cada habitatge és de 300 metres quadrats i l'alçària màxima de 7 metres, corresponent a planta baixa i una planta pis.

- La superfície màxima de les construccions agropecuàries (magatzems i granges) serà la que resulti de les limitacions establertes en l'article 205 d'aquestes normes sobre els elements naturals de la

topografia i la limitació del moviment de terres, considerant-se inedificables a tots els efectes els terrenys amb pendents naturals superiors al 30%.

5. Regulació particular de les components de qualificació incloses en aquesta zona

ci	<p>Fruiters de regadiu.</p> <p>La seva presència és esporàdica en les parts dels peus de vessant d'aquesta zona. En les situacions en pendent es vetllarà pel seu impacte paisatgístic i per l'acció erosiva de l'aigua de reg. Es recomana que en aquests terrenys s'implanti el control de rec per goteig.</p> <p>Pel mateix pendent del terreny es limitaran les grans explotacions productives</p>
og	<p>Fruiters de secà: olivera i garrofers</p> <p>Es procurà pel manteniment d'aquestes explotacions, ja que en aquesta zona es situen en una posició de transició entre la plana agrícola i els terrenys de vocació només forestal. Les transformacions es permetran sempre i quan no comportin la destrucció dels potencials marges de pedra seca</p>
bg	<p>Bosquines mediterrànies (brolles i garrigues)</p> <p>En la zona agrícola en pendent i forest, aquesta component té un marcat caràcter de identificació d'aquesta zona de transició.</p> <p>S'admetrà la transformació d'aquesta component a d'altres pràctiques agràries tradicionals de les terres de l'Ebre, sempre i quan es procuri per un control de les escorrenties i de l'impacte paisatgístic que les noves actuacions puguin comportar</p>
bp	<p>Bosquines mediterrànies amb pi blanc</p> <p>El tractament d'aquesta component s'assimila al de les mateixes bosquines mediterrànies, ja que el conjunt de pins no crea condicions microclimàtiques diferents. No obstant la presència de les masses arbòries s'haurà de respectar, de forma que s'admetran implantacions amb l'obligació de la reposició de les unitats d'arbre afectades</p>

SECCIÓ TERCERA. ZONA D'ESP AIS DE PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA. CLAU 12**article 207. Zona d'espais de protecció paisatgística. Definició**

1. La zona d'espais de protecció paisatgística comprèn aquelles àrees del sòl no urbanitzable, que per les seves especials condicions de posició cal mantenir substancialment lliures d'edificació. Els espais de protecció paisatgística compleixen la finalitat de la delimitació dels principals separadors entre les taques de sòl qualificades de creixements extensius del POUM de Tortosa, i que han d'actuar com a separadors d'aquesta gran taca urbana, per les seves funcions mediambientals i d'especial interès paisatgístic, a la vegada que cal potenciar-ne l'ús d'esbarjo i lleure tot conservant i regenerant la massa arbòria existent.
2. Tant mateix s'inclou de forma diferenciada la subzona de protecció paisatgística d'entorn de les edificacions incloses en el catàleg d'edificis i conjunt patrimonials, quin objectiu és definir un àmbit d'entorn de l'element catalogat que ha de romandre lliure de construccions i instal·lacions que puguin malmetre la visió de l'edifici inclòs en el catàleg.
3. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 12. L'espai de protecció paisatgística de l'entorn dels edificis i conjunts patrimonials catalogats s'identifica amb la clau 12p.
4. Tanmateix podran formar part de la zona d'espais de protecció paisatgística aquells sòls que amb el desenvolupament d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal siguin de titularitat pública en virtut de les cessions derivades del planejament o per un altre sistema d'adquisició de sòls dels previstos en la legislació urbanística vigent.

article 208. Titularitat

1. El sòl qualificat com a protecció paisatgística, claus 12 i 12p d'aquest Pla Municipal, no requereix necessàriament la seva titularitat pública.
2. La determinació de la titularitat pública d'aquests sòls vindrà fixada, si s'escau, mitjançant els planejaments especials que els desenvolupi, els quals actuaran com a títol legitimador de l'expropiació.
3. En aquells casos en que es mantingui la titularitat privada de la totalitat o de part d'aquests terrenys qualificats com a espais de protecció paisatgística, els propietaris d'aquests sòls hauran de complir estrictament amb l'objecte, les funcions i la regulació urbanística establerta en aquestes Normes, en el planejament especial de desenvolupament i en la legislació sectorial vigent.

article 209. Règim general

1. En la projectació, el finançament, l'ús, l'explotació i la conservació de les diferents àrees que es delimiten en els espais de protecció paisatgística, s'observaran els preceptes establerts en aquestes Normes i els que es determinaran mitjançant els corresponents plans especials que s'hauran d'elaborar per a desenvolupar l'ordenació d'aquests sectors.
3. En qualsevol cas es garantirà la conservació dels sistemes naturals i seminaturals d'aquests espais, i es determinaran les condicions per la seva regeneració i millora.
4. Les edificacions incloses en el sistema de protecció paisatgística sols podran realitzar obres de rehabilitació mínimes i no s'admeten obres d'augment de volum, ni millores substancials en aquestes edificacions. De forma particular es prohibeix qualsevol tipus d'actuació en aquelles edificacions emplaçades en llocs de risc d'avingudes o espais propers al fons dels barrancs.

5. Les condicions d'edificació de les construccions incloses en la subzona de protecció paisatgística dels edificis i conjunts patrimonials, clau 12p d'aquest Pla, s'ajustaran a les determinacions incloses en el mateix catàleg dels edificis i conjunt patrimonials de la ciutat de Tortosa

article 210. Condicions d'ús

1. Ús dominant: espai lliure, d'acord amb el que estableix l'article 268 d'aquestes Normes.
2. Usos compatibles: agrícola i forestal.
 - S'admeten aquests usos sempre i quan siguin activitats compatibles amb els objectius d'aquesta zona i complementàries de l'ús d'esbarjo i lleure, i de protecció i promoció de la natura i el medi ambient.
 - També s'admeten instal·lacions per a la pràctica esportiva, sempre i quan no excedeixin del 10% del sòl executat i siguin d'ús i domini públic.
 - Aquells espais de protecció paisatgística que vagin associats a equipaments públics o edificis catalogats, podran admetre usos complementaris necessaris pel desenvolupament de l'activitat
3. L'ampliació o la restricció dels usos compatibles i la determinació del règim de la titularitat es regularà mitjançant l'elaboració d'un pla especial.
4. Tan sols s'admetran edificacions en parcel·les més grans de 10.000m², les condicions d'edificació, pel que fa a sostre i ocupació es restringiran a la meitat respecte les assenyalades en caràcter general en el sòl no urbanitzable. En tots els casos l'alçada es restringirà a la planta baixa. Les edificacions existents residencials s'estaran al règim de volum disconforme podent-se autoritzar obres de reforma i rehabilitació, i essent prohibides les obres d'ampliació de volum o de nova planta.
5. En els sòls qualificats de protecció paisatgística, no s'admetrà l'obertura de nous camins ni accessos, i els existents hauran de ser urbanitzats conforme a la seva condició d'espais de protecció paisatgística.

article 211. Ordenació mitjançant plans especials

1. Per a l'ordenació detallada dels espais de protecció paisatgística que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal delimita, es redactaran plans especials d'acord amb el que s'estableix a l'article 15 d'aquestes Normes.
2. Aquests plans especials establiran les següents determinacions fonamentals:
 - a. La delimitació dels sòls públics i privats i la forma d'obtenir els primers, així com la determinació dels instruments de gestió i organització necessaris per garantir les funcions dels parcs.
 - b. Les condicions de repoblació forestal per tal de no malmetre les espècies forestals existents garantint l'equilibri ecològic i preveient les mesures necessàries per a la prevenció d'incendis.
 - c. La regulació específica dels usos i les condicions de l'edificació que s'hi permetin.
 - d. Les edificacions o instal·lacions al servei dels usos admesos dins d'aquests espais hauran d'acomplir les següents determinacions:
 - No perjudicaran la qualitat de l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels espais.
 - No es podrà fer moviments de terres que impliquin desmunts o terraplens de més de 3,00 metres d'alt respecte a la cota original del terreny.
 - No es podrà edificar en els turons ni transformar-ne les condicions naturals més que per a dur a terme projectes de repoblació i millora dels terrenys forestals.

- L'ocupació màxima serà del 3,00 %. Aquesta condició no s'aplicarà en el cas d'instal·lacions per a la pràctica esportiva.
- Les determinacions referents al projecte d'urbanització de l'espai que contemplin els serveis i infraestructures necessàries per al bon funcionament del mateix, com són l'accés rodat i peatonal, l'aparcament de vehicles, l'abastament d'aigua i energia elèctrica i la correcta evacuació i tractament de les aigües residuals, garantint una bona integració dins de l'àmbit del parc i no perjudicant la qualitat de l'arbrat i vegetació existents.

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DELS USOS EN EL SÒL NO URBANITZABLE

article 212. Regulació dels usos en sòl no urbanitzable

1. El règim d'ús general del sòl no urbanitzable s'estarà al que s'estableix a l'article 47 del DL 1/2005, excepte que en aquestes normes s'estableixi una major restricció dels mateixos.
2. Altrament i respecte els usos no admesos i admesos en el sòl no urbanitzable, s'estarà al que s'estableix als articles 55 i 56 del Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre, excepte que en aquestes normes s'estableixi un major restricció.
3. En la taula que segueix a continuació s'estableix una regulació detallada dels usos en sòl no urbanitzable a les diferents qualificacions de sòl, entenent els compatibles com admesos els condicionats com admesos amb diferents condicionants i els incompatibles com no admesos, en concordància amb la regulació establerta al Pla Territorial Parcial de les terres de l'Ebre. Respecte als condicionants s'assenyala amb un codi numèric que es refereix al final de la taula adjunta sobre quina condició es suposa en cada cas (en determinats casos, el condicionant suposa la no admissió de l'ús, i la coherència respecte les limitacions establertes al PTPTE)

	10a	10b	10c	11a	11b	11c	12
	Àrea agrícola de l'al·luvial	Àrea agrícola de la plana	Àrea agrícola amb pendent i forest	Àrea d'espais d'interès natural	Àrea d'entorn d'espais d'interès natural	Àrea de valor forestal amb conreu tradicional	Zona de protecció paisatgística
Zones majoritàries corresponents del PTPTE	F	B-C	A-B	D	E	A	A-B
Altres zones menors que incorpora el PTPTE	C		C		A	B	
1. Edificis d'habitatges vinculats a les activitats agrícoles, ramaderes i forestals							
Masia tradicional	com	com	com	com	com	com	com
Habitatge rural	cond 1	cond 1	cond 1	cond 1	cond 1	cond 1	cond 1
Residències temporals per personal que treballa en feines agràries	cond 2	cond 2	cond 2	inc	inc	cond 2	inc
2. Comercials							
2.1. Usos comercials depenents de les activitats agropecuàries i forestals							
Centre de jardineria i venda de planters	inc	com	com	inc	inc	com	inc
Venda de llenya	inc	com	com	inc	inc	com	inc
Exposició i venda de pedres naturals i àrids del lloc	inc	inc	com	inc	inc	com	inc
3. Usos industrials							
3.1. Indústries de transformació artesanal per elaboració de productes naturals							
Elaboració de productes naturals i d'artesanía	com	com	com	inc	inc	com	inc
Indústries artesanies: tallers de ceràmica i d'escultura, rajoleria artesanal, picapedrer i altres	com	com	com	inc	inc	com	inc
Cooperativa agrària	com	com	com	inc	inc	com	inc
3.2 Obres en indústries preexistents: ampliacions, canvis d'ús, adequació d'accessos, tanques i molls de càrrega	inc	cond 3	cond 3	inc	inc	inc	inc

	10a	10b	10c	11a	11b	11c	12
	Àrea agrícola de l'al·luvial	Àrea agrícola de la plana	Àrea agrícola amb pendent i forest	Àrea d'espais d'interès natural	Àrea d'entorn d'espais d'interès natural	Àrea de valor forestal amb conreu tradicional	Zona de protecció paisatgística
Zones majoritàries corresponents del PTPTE	F	B-C	A-B	D	E	A	A-B
Altres zones menors que incorpora el PTPTE	C		C		A	B	
3.3. Indústries a emplaçar prop de la matèria primera							
Serradores, fabricació de material ceràmic, plantes de trituració i forns de guix, tractament de pedres naturals i marbres, classificació de carbó mineral i vegetalcanteres, pedreres i extraccions d'àrids, fàbriques de pinsos, fàbriques de cartró i d'electrolisi orientades per l'energia de l'aigua	inc	cond 4	cond 4	inc	inc	cond 4	inc
3.4. Indústria d'alt risc per la població	inc	cond 11	cond 11	inc	inc	inc	inc
3.5. Plantes d'aglomerats i morters	inc	cond 11	cond 11	inc	inc	inc	inc
4. Usos turístics							
4.1. Instal·lacions d'acollida en àrees rurals per a turisme no massiu							
Berenadors en zones forestals i erms	com	com	com	com	com	com	com
Residència casa de pagès, en edificis existents i subjectes al reconeixement del Departament d'Indústria, Comerç i turisme	com	com	com	com	com	com	com
Refugi de muntanya	inc	inc	inc	com	com	com	com
4.2. Instal·lacions d'allotjament i restauració							
Restaurant	inc	cond 5	cond 5	inc	inc	cond 5	inc
Cafè, bar	inc	cond 5	cond 5	inc	inc	cond 5	inc
Hotel	inc	cond 5	cond 5	inc	inc	cond 5	inc
Hotel, hostel, motel, apart-hotel	inc	inc	inc	inc	inc	inc	inc
Alberg de joventut	inc	cond 5	cond 5	inc	inc	cond 5	inc
Casa de colònies	inc	cond 5	cond 5	inc	inc	cond 5	inc
Residència casa de pagès en edificacions de nova planta	inc	com	com	inc	inc	com	inc
Camping	inc	cond 10	cond 10	inc	inc	inc	inc
4.3. Instal·lacions temporals							
Carpes per la celebració de festes i esdeveniments firals	inc	cond 6	cond 6	inc	inc	cond 6	inc
Instal·lacions desmuntables par a ball a l'aire lliure	inc	cond 6	cond 6	inc	inc	cond 6	inc
4.4. Àrees de lleure							
Parc infantil, parc temàtic, parc aquàtic, parc lúdic esportiu	inc	inc	inc	inc	inc	inc	inc
5. Instal·lacions per a serveis tècnics de telecomunicacions							
Centres emissors de radiodifusió, televisió i antenes	cond 9	cond 9	cond 9	cond 9	cond 9	cond 9	cond 9
Antenes de telefonia i hertzianes	cond 9	cond 9	cond 9	cond 9	cond 9	cond 9	cond 9
Centres de comunicacions i antenes per satèl·lit	cond 9	cond 9	cond 9	cond 9	cond 9	cond 9	cond 9
6. Instal·lacions de proveïment							

	10a	10b	10c	11a	11b	11c	12
	Àrea agrícola de l'al·luvial	Àrea agrícola de la plana	Àrea agrícola amb pendent i forest	Àrea d'espais d'interès natural	Àrea d'entorn d'espais d'interès natural	Àrea de valor forestal amb conreu tradicional	Zona de protecció paisatgística
Zones majoritàries corresponents del PTPTE	F	B-C	A-B	D	E	A	A-B
Altres zones menors que incorpora el PTPTE	C		C		A	B	
6.1. Instal·lacions de transport energètic	cond 7	cond 7	cond 7	cond 7	cond 7	cond 7	cond 7
6.2. Instal·lacions per la fabricació i emmagatzematge de productes energètics	cond 7	cond 7	cond 7	cond 7	cond 7	cond 7	cond 7
6.3. Instal·lacions hidràuliques	cond 7	cond 7	cond 7	cond 7	cond 7	cond 7	cond 7
7. Serveis i instal·lacions vinculats a la xarxa viària							
7.1. Aparcaments	cond 8	cond 8	cond 8	inc	inc	cond 8	inc
7.2. Estacions de servei	cond 8	cond 8	cond 8	inc	inc	cond 8	inc
7.3. Àrees de manteniment	cond 8	cond 8	cond 8	inc	inc	cond 8	inc
8. Instal·lacions mediambientals							
8.1. De control atmosfèric	com	com	com	com	com	com	com
8.2. De sanejament d'aigües residuals	com	com	cond 11	inc	inc	cond 11	inc
8.3. De la gestió dels residus municipals	inc	cond 11	cond 11	inc	inc	cond 11	inc
8.4. De la gestió dels residus industrials	inc	cond 11	cond 11	inc	inc	cond 11	inc
8.5. De la gestió dels residus agropecuaris	inc	cond 11	cond 11	inc	inc	cond 11	inc
8.6. De la gestió dels residus especials	inc	cond 11	cond 11	inc	inc	cond 11	inc
9. Usos d'equipament col·lectiu							
9.1. Equipaments educatius	inc	inc	inc	inc	inc	inc	inc
9.2. Equipaments educatius relacionats amb la natura							
Escoles de capacitació agrària	com	com	com	com	com	com	inc
Granja-escola	com	com	com	com	com	com	inc
Centre d'informació de la natura	com	com	com	com	com	com	inc
9.3. Equipaments esportius							
Clubs de tennis, pavelló de tir, piscines a l'aire lliure, circuit de bicicletes de montanya, hípiques i escoles d'equitació, camp de vol d'ultralleugers, etc...	inc	cond 11	cond 11	inc	inc	com	inc
9.4. Equipaments culturals relacionats amb la natura o el lloc	com	com	com	com	com	com	inc
9.5. Equipaments sanitaris	inc	inc	inc	inc	inc	inc	inc
9.6. Equipaments religiosos	inc	inc	inc	inc	inc	inc	inc
9.7. Equipaments especials: cementiris i cementiris d'animals	inc	cond 11	cond 11	inc	cond 11	cond 11	inc
9.8. Equipaments de seguretat ciutadana	inc	cond 11	cond 11	inc	inc	cond 11	inc
10. Instal·lacions associades a l'activitat agropecuària especial							
10.1. Crià, engreix i reproducció d'animals							
Gosseres (cria, ensinistrament i guarda)	cond	cond 11	cond 11	inc	inc	com	inc
Nuclis zoològics (ocells, etc...)	com	cond 11	cond 11	inc	inc	com	inc

	10a	10b	10c	11a	11b	11c	12
	Àrea agrícola de l'al·luvial	Àrea agrícola de la plana	Àrea agrícola amb pendent i forest	Àrea d'espais d'interès natural	Àrea d'entorn d'espais d'interès natural	Àrea de valor forestal amb conreu tradicional	Zona de protecció paisatgística
Zones majoritàries corresponents del PTPTE	F	B-C	A-B	D	E	A	A-B
Altres zones menors que incorpora el PTPTE	C		C		A	B	
Granges especials: cinegètica (faisans , perdus), cria d'estruços i altres	com	cond 11	cond 11	inc	inc	com	inc
10.2. Instal·lacions associades a la transformació de fruits							
Cellers de vi i criança	com	com	com	com	com	com	inc
Caves	com	com	com	com	com	com	inc
Trulls d'oli	com	com	com	com	com	com	inc

Relació dels condicionants respecte els usos en el sòl no urbanitzable del Pla d'Ordenació:

- (1) Condicionat a la vinculació directa amb l'explotació agrícola, ramadera o forestal de la finca en la que s'emplaça, i a la justificació documental de la condició d'agricultor, ramader o forestal resident
- (2) Condicionat a garantir la viabilitat econòmica de l'activitat existent i a la justificació que l'actuació en general procurarà mesures de minimització de l'impacte ambiental i de paisatge que pugui ocasionar en el seu entorn. No s'admetran canvis d'ús.
- (3) Condicionat a les disposicions transitòries establertes en aquest POUM
- (4) Condicionat a les actualment instal·lades i als terminis establerts per la seva explotació. Un cop finalitzat i executat el projecte de restauració no s'admetran noves instal·lacions.
- (5) Condicionat a la restauració i recuperació de les masies i construccions rurals ja edificades en el sòl no urbanitzable.
- (6) Condicionat per la seva pròpia temporalitat, que en cap cas serà superior a 4 mesos. S'incorporarà sempre un compromís de restauració del terreny i retorn al seu estat original que es produirà en el moment de desmuntar la instal·lació.
- (7) Condicionat al necessari estudi i memòria ambiental de la instal·lació proposada que justifiqui la seva necessitat, avaluï la seva integració en l'entorn i promogui l'ús racional de les energies i els recursos naturals.
- (8) Condicionat a la localització veïna a una infraestructura viària i a l'elaboració del corresponent Pla Especial.
- (9) Condicionat a l'elaboració d'un estudi de paisatge que demostrï la integració en l'entorn, que garanteixi una correcta gestió dels accessos i en general que la seva implantació suposi una millora general del conjunt territorial en el que s'ubica.
- (10) Condicionat al necessari estudi i memòria ambiental de la instal·lació proposada que justifiqui i avaluï la seva integració en l'entorn i a l'elaboració del corresponent Pla Especial Urbanístic tal i com determina l'article 47.5.e del DL 1/2005
- (11) Condicionat a la localització en aquells sòls del PTPTE en els que s'admet aquest ús

Regulació d'altres usos

Els usos no contemplats en tota la relació anterior, es consideraran genèricament com altres usos, i tindran aquesta consideració, sempre i quan siguin admesos a l'article 47 del DL 1/2005 i la seva modificació en la MLU.

Els altres usos tan sols podran ser emplaçats en els terrenys de menor valor ecològic i ambiental determinat en aquest POUM, i per tant la seva implantació es considera totalment incompatible amb les àrees següents: agrícola de l'al·luvial (clau 10a), espais d'interès natural (clau 11a) i entorn d'espais d'interès naturals (clau 11b)

En la resta d'àrees, la implantació d'altres usos resta sotmeses a la justificació de l'interès general de la instal·lació i a la redacció d'un Pla Especial Urbanístic, que a part de la documentació específica establerta en l'article 48 del DL 1/2005 i de la MLU, acompanyi estudi de viabilitat econòmica de la implantació, amb inversions previstes, així com calendari i pla d'etapes de la seva implantació i la previsió de millores socials i econòmiques (llocs de treballs, encomies indirectes, ...) que en general pot reportar aquesta implantació en el territori. La implantació d'altres usos restarà condicionat al compliment de les obligacions que dimanen de les determinacions que acordi l'administració i a tal efecte s'acompanyarà del corresponent conveni de col·laboració urbanística.

TÍTOL VII. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

article 213. Regulació paramètrica general

1. L'ordenació dels paràmetres i les condicions d'aplicació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es defineix en cada Capítol del present Títol, segons els diferents elements que intervenen en la formació de la ciutat: parcel·lació, edificació i ús. Segons l'anterior, els paràmetres reguladors d'aquest POUM es divideixen en:

a. Paràmetres que regulen la parcel·lació. Inclou les determinacions que s'han de complir en la formació dels nous processos de parcel·lació o reparcel·lació per poder-se incorporar al procés urbà.

b. Paràmetres que regulen l'edificació. Inclou de forma classificada aquells paràmetres que regulen les condicions de la construcció i edificació. Els paràmetres que regulen l'edificació, es divideixen segons la referència específica que en cada cas es determina: el sector, el carrer, l'illa, la parcel·la i l'edificació pròpiament dita. Atenent a aquests diferents referents, els paràmetres de l'edificació es divideixen en:

1. Paràmetres referits al sector. Inclou aquells paràmetres i condicions que afecten a una globalitat o conjunt de superfície que anomenem sector

2. Paràmetres referits al carrer. Inclou aquelles condicions que principalment afecten a la definició de l'espai viari sobre el que s'edificaran les diferents construccions.

3. Paràmetres referits a l'illa. Inclou els paràmetres que afecten a la formació de les diferents illes que configuren els diferents teixits urbans de la ciutat.

4. Paràmetres referits a la parcel·la. Inclou aquelles condicions que afecten a aquella porció de sòl, edificable o no, que anomenem parcel·la.

5. Paràmetres referits a l'edificació. Inclou les condicions que serveixen per regular la construcció pròpiament dita a l'interior d'una parcel·la.

c. Paràmetres reguladors d'usos i activitats. Inclou aquelles condicions que regulen els diferents usos i activitats, atenent a la seva funció urbanística o a la seva funció específica de l'activitat a desenvolupar, dintre de les diferents zones en què es divideix el conjunt del terme municipal.

2. Els paràmetres definits en aquest Títol regularan de forma genèrica les condicions generals de les diferents zones excepte quan les condicions particulars d'una zona concreta es determini el contrari o quan no siguin d'aplicació en una zona concreta.

3. D'acord amb la naturalesa pròpia del sòl no urbanitzable, aquest POUM estableix en el Capítol quart d'aquest Títol, els paràmetres i condicions específics que han de regular les edificacions permeses en aquesta classe de sòl.

CAPÍTOL SEGON. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ

article 214. Parcel·lació i reparcel·lació

1. S'entén per parcel·lació la modificació de l'estructura parcel·lària (agrupació, subdivisió, divisió o variació geomètrica de les parcel·les) d'una parcel·la en dues o més, iguals o superiors a la parcel·la mínima establerta en la zona.
2. S'entén per reparcel·lació l'agrupació de finques compreses en un polígon o unitat d'actuació per la seva nova divisió ajustada al Pla, amb adjudicació de les parcel·les resultants als interessats, en proporció als seus respectius drets.

article 215. Parcel·la

És la porció de sòl, edificable o no, que constitueix una unitat registral.

article 216. Parcel·la mínima

1. És la unitat de sòl mínima construïble definida a cada zona. Les parcel·les mínimes seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat en el moment d'inscripció de la finca.
2. Les dimensions de la parcel·la mínima fan referència tant a la superfície com al seu front i fondària.
3. Quedaran excloses de la condició de disposar de parcel·la mínima per poder construir aquelles parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes com a mínimes que puguin justificar la seva preexistència al planejament d'aplicació. De la mateixa manera quedaran excloses les parcel·les que, per l'ordenació urbanística establerta, no poden assolir els mínims fixats.
4. Caldrà regularitzar la parcel·la, quan la mitgera o partió entre dos solars donin desviacions superiors als quaranta cinc (45°) respecte la teòrica mitgera normal a l'alineació del carrer o vial.

article 217. Front de parcel·la

És la partió o límit de la parcel·la amb el carrer.

article 218. Fons de parcel·la

Constitueix el fons de la parcel·la la línia contraposada a la del front. En general serà una línia sensiblement assimilable a una paral·lela al front. En el cas de no paral·lelisme entre front i fons es considerarà com a fons la línia que geomètricament sigui assimilable.

article 219. Fondària de parcel·la

S'entén com a fondària de la parcel·la la dimensió mitja entre front i fons, mesurada sobre un segment perpendicular al front.

CAPÍTOL TERCER. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL SECTOR

article 220. Coeficient d'edificabilitat bruta

És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície d'un sector de desenvolupament, excloent els àmbits sotmesos a expropiació. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl (m^2 sostre/ m^2 sòl).

article 221. Densitat màxima d'habitatges bruta

1. És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats venen donades en nombre d'habitatges per hectàrea del sòl (hab/Ha).

article 222. Edificabilitat màxima de sector

És la superfície màxima de sostre potencialment edificable en un sector. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable (m^2). L'edificabilitat de cadascun dels elements que formen part d'un edifici (plantes soterranis, cossos sortints, sota coberta, etc.) es comptabilitzarà segons el que s'assenyala a cada un dels paràmetres i condicions diferents de cada zona. El sostre en soterrani, si no s'indica el contrari en el planejament derivat, no computarà a efectes d'edificabilitat, sempre i quan es destini a usos de garatge, aparcament o magatzem

SECCIÓ SEGONA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL CARRER

article 223. Alineació del carrer o vial

1. És el pla que estableix, al llarg dels carrers, places i espais lliures, els límits entre el sistema de comunicació viari o d'espais lliures i les parcel·les. Ve determinat en els plànols d'ordenació.
2. L'alineació dels edificis que confronten amb un espai destinat al sistema d'espais lliures, precisaran del corresponent projecte d'urbanització d'aquest espai lliure o la definició d'alineacions i rasants per part dels serveis tècnics municipals. Les condicions d'urbanització de l'espai lliure definiran la permissibilitat o prohibició d'accedir a la parcel·la o edifici a través de l'esmentat espai lliure. En aquell cas, la vorera o espai d'accés s'integrarà al sistema viari, diferenciant-se jurídicament del sistema d'espais lliures grafiat en el plànol.

article 224. Rasant de l'alineació de carrer o vial

1. És la línia que fixa l'altimetria de l'alineació del carrer o vial.
2. Es determina com la intersecció del pla de l'alineació del carrer o vial amb la vorera definitivament urbanitzada.

article 225. Rasant de carrer o vial

És la línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer o vial.

article 226. Amplada de carrer o vial

1. S'entén per amplada d'un vial la distància mínima entre les alineacions enfrontades del carrer.
2. L'amplada de vial teòrica es considera uniforme per trams de carrers entre travessies i en el cas d'alineacions de carrer enfrontades no paral·leles, es considerarà com amplada de vial la distància més petita entre fronts del tram.
3. L'amplada de vial és la que resulta de la real afectació a l'ús públic. Quan es tracta de parcel·les enfrontades a vials de nova obertura o ampliacions dels existents, l'amplada de vial serà la que en virtut del pla i del projecte d'urbanització s'afecti realment a l'ús públic i a, aquest efecte, se cedeixi i urbanitzi. Només els vials efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació, serviran de paràmetre regulador de les alçades dels edificis o dels vols permesos.

article 227. Alineació de l'edificació

1. És la línia on s'ha de situar l'edificació, coincidint o no amb l'alineació de carrer o vial.
2. Aquesta alineació ve indicada en els plànols d'ordenació de major detall, per aquelles zones en les que la posició de l'edifici es situa respecte l'alineació de carrer o vial.

article 228. Alçada reguladora referida al carrer

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer fins al pla horitzontal d'arrencada de l'acabat de la coberta (en el cas de coberta inclinada) o el pla superior de l'últim forjat (en el cas de coberta plana).
2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en un front concret de carrer.
3. L'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim assenyalat en els plànols d'ordenació segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre:

Nombre màxim de plantes	Alçada reg. màx.
2p (pb+1pp)	7,20 m
3p (pb+2pp)	10,30 m
4p (pb+3pp)	13,40 m
5p (pb+4pp)	16,50 m
6p (pb + 5pp)	19,60 m
7p (pb + 6pp)	22,70 m
8p (pb + 7pp)	25,80 m

4. L'alçada de planta baixa més quatre plantes pis s'estableix com a alçada màxima genèrica del POUM, en un model que afavoreix la construcció d'edificacions més properes al pla del terra. No obstant l'anterior

en determinats llocs significatius i singulars de la ciutat i de marcada perspectiva oberta, s'admetran edificacions de major alçada, sempre i quan la major alçada s'ajusti al següent:

- Suposi una millora de la relació de l'edificació amb el pla del sòl.
- No impliqui una desertització de les activitats anomenades urbanes, comerç, oci lleure etc.. que afavoreixen l'intercanvi i la major dinàmica urbana al interior de la ciutat.
- Les noves edificacions comportin una major qualitat arquitectònica i d'acabats dels edificis respecte el conjunt de la ciutat consolidada. A aquest efecte caldrà que siguin validats per una comissió de qualitat del paisatge urbà o similar que es creï al respecte
- Les edificacions en alçada no suposaran una afectació visual del principal paisatge urbà de la ciutat definit per les principals emergències naturals i arquitectòniques: el castell de la Zuda, la residència sanitària i el seminari.

5. Els edificis amb més plantes permeses incrementaran l'alçada reguladora màxima en tres metres amb deu centímetres (3,10 mts) més per cada planta. Les alçades anteriors es consideren generals per a totes les zones, excepte en les de casc antic i les industrials en les que s'estableix de forma concreta.

6. Per sobre l'alçada reguladora tan sols es permeten els elements definits en el paràmetre de l'edificació sobre el volum màxim d'un edifici definit en l'article 252- d'aquestes Normes.

7. Aquest paràmetre podrà tenir la consideració de paràmetre complementari de l'alçada reguladora referida a la parcel·la, si així s'especifica en la zona corresponent. La consideració de paràmetre complementari obligarà al compliment del mateix amb una tolerància màxima d'un metre respecte la cota de l'alçada reguladora mesurada des de el carrer.

8. Les edificacions noves que es realitzin en el casc antic i en general en les zones incloses en el catàleg s'admetrà una flexibilitat fins a 0,50mts de les alçades màximes si amb la mateixa es millora la imatge del conjunt urbà i la integració de les noves edificacions amb les edificacions preexistents. En el cas de noves edificacions, veïnes a edificacions antigues amb les que es proposa una unitat funcional de major dimensió, s'admetra que els forjats de la nova construcció s'ajusti al forjat de l'edificació que es conserva

9. En els edificis de tipus industrial amb coberta inclinada, l'alçada màxima es mesurarà incloent el carener de l'edifici.

10. En el cas que s'assenyali alçada reguladora mínima, es correspondrà amb l'alçada que haurà de superar l'últim forjat o la línia d'arrencada de la coberta dels edificis.

11. Els paràmetres que determinen l'alçada i la volumetria de les edificacions en el Conjunt Històric Artístic tindran només caràcter de referència. Si l'aplicació dels paràmetres establerts comporta un increment de volum respecte la preexistència, es podrà autoritzar si es justifica, mitjançant un estudi d'impacte patrimonial que contribueix a la conservació general del caràcter del conjunt.

article 229. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer

El punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer s'aplicarà a partir de la cota topogràfica de la rasant de l'alineació de vial o carrer. Si les normes específiques de cada zona no estableixen altres regles, es seguiran les següents:

1. Edificis amb front a un sol carrer:

- a. Si la rasant de l'alineació de vial té un desnivell inferior a 0,60 m entre el punt mig del front de la parcel·la i l'extrem més desfavorable, l'alçada reguladora s'aplicarà en el centre de la façana a partir de la rasant de l'alineació en aquest punt.

b. Si la diferència de nivell de la rasant de l'alineació de vial entre el punt mig del front de la parcel·la i l'extrem més desfavorable és superior a 0,60 m l'alçada reguladora s'aplicarà a partir de 0,60 m per sota de la rasant de l'alineació de l'extrem de la parcel·la més alt.

c. Quan per aplicació d'aquesta norma resulti part de l'edifici amb una alçada de planta baixa més alta de la màxima permesa a la zona o amb desnivell respecte a la rasant del vial, fora del límits de 0,60 m per sobre o per sota de la rasant del vial, l'edifici s'haurà d'escalonar i, a cadascun dels trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.

d. En el cas extrem en què l'escalonament de l'edifici sigui incompatible amb la tipologia edificatòria, s'adoptaran solucions que s'adaptin ambientalment amb el potencial edificatori de les parcel·les confrontants i que no impliquin un augment d'edificabilitat respecte al supòsit de què la rasant de l'alineació de vial fos horitzontal.

2. Edificis amb front a dos o més carrers:

a. Si fan cantonada o xamfrà, s'establiran les regles del paràgraf anterior aplicades a la façana del front principal però operant amb el conjunt de les façanes com si fos una de sola. En el cas d'alçades diferents en els carrers que fan xamfrà, s'assenyala en els plànols d'ordenació la distància fins la que s'ha de córrer l'alçada del carrer de major dimensió.

b. Si no fan cantonada o xamfrà, en cada front de carrer es determinarà el punt de l'aplicació de l'alçada reguladora seguint les normes anteriors d'una forma independent. En el cas en què l'alçada reguladora màxima assenyalada per cada front sigui diferent, l'alçada de cadascun d'aquests fronts es portarà fins a la fondària edificable, si existeix pati d'illa, i fins el lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació, en el cas d'illes compactes. En cap cas la diferència no serà superior a una planta.

3. Edificis amb front a un carrer situats sobre parcel·les amb fort desnivell:

a. Si estan situats entre un carrer al que donen front i un espai lliure -propi o veí- situat a més de tres metres per sota de la rasant del carrer, es procedirà de manera similar a l'establerta en el punt anterior, aplicant l'alçada reguladora màxima també des de la rasant d'aquest espai lliure com si fos un carrer més, per tal que l'alçada aparent de l'edifici des del sòl lliure veí o propi no sigui superior a la que té en la seva façana principal.

b. Les edificacions que fan front a carrers amb un fort pendent, mai tindran una edificabilitat superior a la que correspondria en un terreny pla

article 230. Nombre de plantes referit al carrer

1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat.
2. El nombre de plantes màxim s'estableix en els plànols d'ordenació de major detall.
3. En els llocs que no es defineixen alçades referides a carrer o en aquells possibles nous eixamples que es defineixen es respectaran com a mínim les següents relacions d'amplada de carrer, nombre de plantes i alçades d'edificació:

Amplada de carrer	Nombre màxim de plantes	Alçada reg. màx.
$C < 8\text{mts}$	2p (pb+1pp)	7,20 m
$8 \leq C < 10\text{ mts}$	3p (pb+2pp)	10,30 m
$10 \leq C < 15\text{ mts}$	4p (pb+3pp)	13,40 m
$15 \leq C$	5p (pb+4pp)	16,50 m

4. En alçades d'edificis superiors a 16,50 metres, l'ample del carrer serà com a mínim de la mateixa mesura que l'alçada dels edificis que el configuren

article 231. Planta baixa referida al carrer

1. La planta baixa d'un edifici referida al carrer és aquella el paviment de la qual està situat entre 0,60 m per sobre o per sota de la rasant de l'alineació de vial en tots els punts.

2. En els casos de parcel·les que donin front simultàniament a dos vials oposats, la cota de planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les de fondària fins al punt mig de l'illa. Si l'edificació és compacta i dona front a dos carrers només es determinarà una única planta baixa que serà la situada a cota més baixa, evitant el retranqueig de l'edifici en sentit longitudinal als dos vials oposats.

article 232. Front principal i front secundari

1. Tenen la condició de front principal i front secundari aquells solars o edificis que donin façana a dos carrers, facin cantonada o no, i en el que el POUM estableix una fondària edificable únicament sobre un dels fronts esmentats.

2. El front principal de parcel·la correspon a aquell sobre el que s'aplica la fondària edificable i, a partir d'aquesta, l'alçada reguladora màxima corresponent que defineix l'edificabilitat de la parcel·la (normalment correspon al front més estret de les parcel·les en cantonada).

3. Sobre el front secundari no es defineix cap fondària edificable.

SECCIÓ TERCERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'ILLA

article 233. Fondària edificable

1. És la dimensió normal a l'alineació de l'edifici que defineix l'alineació posterior de l'edificació i que, en general, coincideix amb l'alineació interior del pati d'illa.

2. La fondària edificable màxima s'estableix en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000

3. La fondària assenyalada per a una parcel·la es podrà ortogonalitzar respecte les seves mitgeres a partir del punt mig de l'alineació del pati d'illa. En cap cas l'ortogonalització suposarà major edificabilitat que l'assenyalada en els plànols d'ordenació. El propietari de la parcel·la tindrà al seu càrrec el revestiment de les mitgeres que, com a conseqüència d'aquesta disposició, quedin vistes.

5. La fondària edificable, si en la regulació d'una zona no s'estableix el contrari, tan sols podrà ser sobrepassada per sobre de la planta baixa amb cossos sortints oberts i elements sortints.

6. Les parts de parcel·la que excedeixin de la fondària edificable formaran part del pati d'illa. Únicament seran edificables en les condicions definides pel mateix pati d'illa encara que, per un altra alineació de vial o carrer al que no donessin front, es situessin dintre d'un altra fondària diferent a la del front de la parcel·la en qüestió. Igual consideració tindran, i a la mateixa restricció es subjectaran, les parts de parcel·la compreses entre el fons de les parcel·les que no arribin a la fondària edificable i el límit del pati d'illa.

article 234. Pati d'illa

1. És l'espai delimitat entre les diferents fondàries edificables i, en el seu cas, entre aquestes i els fronts que no tenen la condició de front principal d'edificació.
2. Atenent a les diferents condicions dels patis d'illa (secció, parcel·lari, tipologies edificatòries, vegetació, etc.) s'estableix la classificació dels patis d'illa d'acord amb els següent tipus:
 - a. Pati d'illa lliure d'edificació, (clau 0p). És aquell en el que no es permet cap tipus de construcció, amb l'objectiu de mantenir o garantir unes condicions de vegetació i arbrat mínimes existents o futures. El pati d'illa lliure d'edificació pot incloure el total del pati d'illa o una part del mateix, segons s'assenyali en els plànols d'ordenació. El pati d'illa lliure d'edificació s'identifica en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000, amb la clau 0p.
 - b. Pati privat amb servitud d'ús públic, (clau 0pv). És aquell que llinda amb espais públics -carrers o places- als quals complementa. Sobre la seva superfície s'estableix una servitud d'ús públic, per la qual cosa hauran de quedar lliures i transitables. El pati d'illa amb servitud d'ús públic s'identifica en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000, amb la clau 0pv.
 - c. Pati d'illa amb ocupació total (clau 1p). És aquell que per les condicions de secció del pati d'illa, dels usos compatibles majoritaris en el carrer, tipologia edificatòria o mida de les parcel·les, permet la seva ocupació al 100%. El pati d'illa amb ocupació total, s'identifica en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000, amb la clau 1p.
3. Les construccions a realitzar, en el cas que es permeti l'ocupació del pati d'illa, compliran les següents condicions:
 - a. L'alçada màxima de les edificacions permeses no serà superior a la definida per la planta baixa de cada zona i referida respecte a la rasant de l'alineació de vial de cada front de parcel·la. La coberta serà obligatòriament plana, acabat en terrat, no permetent-se les cobertes de fibrociment.
 - b. La rasant del pati d'illa (amb les adaptacions topogràfiques regulades en aquestes NNUU) i de les seves possibles edificacions només es podrà entendre referida a la rasant d'un carrer, fins a la profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors del pati d'illa oposades. Així doncs, si una parcel·la sobrepassa en profunditat aquesta línia teòrica, bisectriu de les dues alineacions del pati d'illa enfrontades, haurà d'ajustar-se en cada part a la rasant del carrer que correspongui, encara que no hi doni front. En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir, de manera que l'edificació a l'espai interior d'illa no ultrapassi un pla ideal traçat a 45º, mesurats des de l'alçada màxima corresponent a la planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada. En qualsevol cas, en els patis d'illa amb forts desnivells topogràfics, es vetllarà perquè la potencial ocupació en planta baixa d'un pati posterior de parcel·la no redueixi les condicions d'il·luminació i ventilació de les plantes pis incloses dintre de la fondària edificable d'altres edificacions del seu entorn.
4. L'ocupació en plantes soterrani en els patis interiors d'illa s'ajustaran a les següents condicions:
 - a. En els patis d'illa lliures d'edificació (clau 0p) els soterranis podrà ocupar la totalitat del subsòl, si no s'assenyala el contrari.
 - b. En els patis d'illa amb servitud d'ús públic (clau 0pv) s'admet l'ús d'aparcament en la totalitat del subsòl.
 - c. En els patis d'illa amb ocupació total (clau 1p) es permet l'ocupació en soterrani del pati interior d'illa.
 - d. Sempre que es permeti l'ocupació de plantes soterrani el nombre màxim de soterranis privats serà de tres plantes. Excepcionalment s'admetran més plantes soterrani si es destinen a

aparcament i d'acord amb el que s'estableix per la regulació específica de l'ús d'aparcament establerta en aquest Pla Municipal.

e. Les plantes soterrani que es construeixin en l'interior d'illa, excepte aquells en què es permet l'ocupació en planta baixa, s'executaran de forma que disposin d'un gruix de terres mínim de 0,60 m a la part superior, que permeti la plantació de vegetació i de que tinguin la consideració de soterrani respecte a la rasant de les parcel·les colindants.

f. Totes les plantes soterrani permeses s'ajustaran al que es defineix en els paràmetres corresponents referits a l'edificació, usos i activitats, regulats en aquest Títol VII del Pla Municipal.

SECCIÓ QUARTA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA

article 235. Solar

1. És la parcel·la que reuneix les condicions de superfície, dimensions i urbanització establertes en aquest POUM i en la legislació urbanística superior aplicable, i que és apte per a ésser edificable immediatament.

2. Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà és necessari que la parcel·la reuneixi les següents condicions d'urbanització:

accés rodat

encintat de voreres

pavimentació de calçada i voreres

xarxa d'abastament d'aigües

xarxa de sanejament

xarxa de subministrament d'energia elèctrica

3. Això no obstant, s'atorgarà llicència, condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan hi concorrin les circumstàncies següents:

a. Que estigui aprovat el corresponent projecte d'urbanització o presentada la llicència d'obres de serveis i urbanització corresponents.

b. Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos de l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en els termes previstos per l'article 39.3- d'aquestes Normes. En tant no es constitueixi la garantia, no s'atorgarà la llicència.

4. En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent (art. 237 D-305/2006), no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

5. De l'anterior compliment s'exceptuaran les edificacions incloses en l'àrea dels creixements extensius, d'aquest POUM, pels que s'estableix un règim especial, donades les actuals condicions generals d'urbanització de tota aquesta àrea. Aquest règim s'estableix en les condicions d'execució d'aquest POUM i en la regulació particular de la zona d'edificació unifamiliar aïllada.

article 236. Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la

1. És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2 sostre/ m^2 sòl).

article 237. Edificabilitat màxima de parcel·la

1. S'entén per edificabilitat màxima de parcel·la el sostre màxim que pot assolir una parcel·la resultat de multiplicar la seva superfície pel seu coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la. S'expressa en metres quadrats (m^2).

2. En les zones en les que l'edificabilitat es calcula a partir de la fondària i el nombre de plantes edificables, aquesta és l'única que es pot fer servir a efectes de compensació de volum, no comptabilitzant la possible edificabilitat admessa en el pati d'illa o posterior de parcel·la, ni l'edificabilitat de la planta sotacoberta, ni els cossos sortints tancats, que tindran la consideració d'edificabilitat complementària.

3. En aquelles parcel·les en les que l'edificabilitat màxima s'estableixi a partir d'un determinat coeficient d'edificabilitat, en el còmput es tindran en compte les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani, incloent els patis de llum, pous de ventilació, cossos sortints tancats i semitancats i la part de la planta sota coberta amb una alçada superior a 1,50 m.

4. En les parcel·les en pendent, l'edificabilitat màxima a assolir no superarà mai la que resultaria d'edificar en terreny horitzontal.

article 238. Coeficient de volum edificable net o de parcel·la

És el coeficient que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m^3/m^2).

article 239. Densitat màxima d'habitatges neta

1. És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la en relació a la seva superfície.

2. Aquest paràmetre tan sols és d'aplicació en els casos de la regulació dels teixits d'edificacions unifamiliars ja sigui en fileres i en edificacions aïllades.

article 240. Ocupació màxima de la parcel·la

1. És la superfície màxima resultant de la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i elements sortints.

2. L'ocupació màxima de la parcel·la es regula, segons un percentatge màxim que relaciona la superfície que ocupa l'edificació amb la superfície de la parcel·la. Aquest percentatge s'estableix en els articles corresponents de cada zona o en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000, segons la posició-ocupació màxima grafiada en els mateixos.

3. L'ocupació màxima assenyalada en cada zona podrà incrementar-se en un 25% per a les plantes soterrani, podent-se augmentar fins al 60% en aquells casos en que no s'aconsegueix acomplir amb els

estàndards mínims de previsió d'aparcaments establert per aquestes NNUU, en la construcció de la primera planta soterrani.

4. No es comptabilitza a efectes d'ocupació els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.

article 241. Sòl de parcel·la lliure d'edificació

1. Són els terrenys lliures de l'edificació principal per aplicació de les condicions d'edificació de cada zona (ocupació, separació a límits, fondària edificable, etc.). Aquests espais no podran ésser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent al servei de l'edificació construïda en la parcel·la.

2. Pel que fa al tractament, utilització i ocupació d'aquests sòls serà aplicable allò que s'estableix en la regulació pròpia de cada zona.

3. En els casos en què el sòl lliure d'edificació s'identifica en els plànols d'ordenació, les condicions del mateix i les claus identificatives, s'assimilen a les definides en el paràmetre pati d'illa en l'article 230 d'aquestes Normes.

article 242. Pati davanter i posterior de parcel·la

1. En aquelles zones en les que l'edificació s'edifica de forma contínua ocupant tot l'ample de la parcel·la s'estableix la següent diferenciació:

a. Pati davanter de parcel·la: és l'espai definit entre l'alineació de vial i la línia d'edificació, quan aquesta última està reculada respecte a la de l'alineació de vial. Aquest espai restarà lliure de qualsevol edificació, serà de caràcter privat, la tanca complirà l'assenyalat en el paràmetre corresponent i els usos admesos estaran únicament al servei de l'edificació a la que pertanyen. Els materials, colors, acabats i condicions de vegetació d'aquest pati davanter, seran tractats de forma que s'integrin en el paisatge urbà del carrer del que formen part.

b. Pati posterior de parcel·la: és l'espai definit entre l'alineació posterior, marcada per la fondària edificable, i el fons de parcel·la. El pati posterior de parcel·la, forma part del pati d'illa i les condicions d'ocupació i edificació depenen de la forma i mida del mateix, dels usos i de les condicions generals establertes per a cada pati d'illa.

2. Les condicions d'edificació del pati davanter i pati posterior de parcel·la s'estableixen en el plànol de regulació del sòl urbà segons la clau alfanumèrica corresponent. La clau alfanumèrica cal interpretar-la segons la definició establerta per als patis d'illa en l'article 228^o d'aquestes Normes.

article 243. Alçada reguladora referida a la parcel·la

1. És la mesura vertical en el pla exterior de la façana, des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la, fins al pla horitzontal d'arrencada de l'acabat de la teulada (en el cas de coberta inclinada) o el pla superior de l'últim forjat (en el cas de coberta plana).

2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en una parcel·la d'una zona concreta.

3. L'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà en tot el contorn de l'edificació.

4. L'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim assenyalat en els plànols d'ordenació segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre:

Nombre màxim de plantes	Alçada reg. màx.
2p (pb+1pp)	7,20 m
3p (pb+2pp)	10,30 m
4p (pb+3pp)	13,40 m
5p (pb+4pp)	16,50 m

4. L'alçada de planta baixa més quatre plantes pis s'estableix com a alçada màxima genèrica del POUM, en un model que afavoreix la construcció d'edificacions més properes al pla del terra. No obstant l'anterior en determinats llocs significatius i singulars de la ciutat i de marcada perspectiva oberta, s'admetran edificacions de major alçada, sempre i quan la major alçada s'ajusti al següent:

- Suposi una millora de la relació de l'edificació amb el pla del sòl.
- No impliqui una desertització de les activitats anomenades urbanes, comerç, oci lleure etc.. que afavoreixen l'intercanvi i la major dinàmica urbana al interior de la ciutat.
- Les noves edificacions comportin una major qualitat arquitectònica i d'acabats dels edificis respecte el conjunt de la ciutat consolidada. A aquest efecte caldrà que siguin validats per una comissió de qualitat del paisatge urbà o similar que es creï al respecte
- Les edificacions en alçada no suposaran una afectació visual del principal paisatge urbà de la ciutat definit per les principals emergències naturals i arquitectòniques: el castell de la Zuda, la residència sanitària i el seminari.

5. Els edificis amb més plantes permises incrementaran l'alçada reguladora màxima en tres metres amb deu centímetres (3,10 mts) més per cada planta. Les alçades anteriors es consideren generals per a totes les zones, excepte en les de casc antic i les industrials en les que s'estableix de forma concreta.

6. Les zones on el nombre de plantes màxim no ve definit en els plànols d'ordenació, aquestes vindran regulades per les condicions d'ordenació de la zona, juntament amb les corresponents alçades reguladores màximes d'aquestes normes.

7. Per sobre l'alçada reguladora tan sols es permeten els elements definits en el paràmetre de l'edificació sobre el volum màxim d'un edifici definit en l'article 252- de aquestes Normes.

8. Aquest paràmetre podrà tenir la consideració de paràmetre complementari de l'alçada reguladora referida a carrer, si així s'especifica en la zona corresponent. La consideració de paràmetre complementari obligarà al compliment del mateix amb una tolerància màxima d'un metre per sobre del paràmetre que complementa.

9. En els edificis de tipus industrial amb coberta inclinada, l'alçada màxima es mesurarà incloent la cunbrera de l'edifici.

article 244. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la

El punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà, en tot el contorn de l'edificació, a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la un cop transformat el terreny de la parcel·la, dins dels límits de moviments de terres admesos en el paràmetre corresponent.

article 245. Nombre de plantes referit a la parcel·la

1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat. El nombre de plantes màxim s'estableix en la normativa de cada zona o en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà
2. En els casos d'edificació aïllada en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, el nombre de plantes que es construeixin sobre cada una de les parts que tinguin la consideració de planta baixa, es subjectaran al nombre màxim de plantes permès, referida a cada una d'aquestes parts i l'edificabilitat total no superarà, en cap cas, aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
3. El nombre de plantes màximes referit a la parcel·la s'estableix en funció de les tipologies urbanes existents en l'entorn i de les condicions naturals del lloc en les que s'ha d'ubicar la nova edificació. Quan, per algun nou planejament diferit, s'estableixen noves ordenacions en el sòl urbà, aquestes limitaran la seva alçada en funció d'aquestes condicions.

article 246. Planta baixa referida a la parcel·la

1. Té la consideració de planta baixa aquella amb nivell de paviment com a màxim 1,00 m per sobre del nivell exterior del terreny definitiu un cop transformat dins dels límits de moviments de terres admesos pel present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
2. La part de planta semi-soterrada, el sostre de la qual sobresurti més de 1,00 m del nivell exterior del terreny, tindrà en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

article 247. Separacions mínimes

1. És la distància a què poden situar-se edificacions, dins d'una parcel·la, respecte als seus límits de façana, laterals i fons o respecte a les altres construccions possibles en la parcel·la.
2. Les separacions mínimes aplicables s'estableixen en la normativa pròpia de cada zona. No obstant l'anterior, en determinats casos es grafien en el plànols d'ordenació del sòl urbà les separacions respecte el carrer o altres límits de qualificació
3. Els cossos i elements sortints queden subjectes al compliment d'aquestes separacions mínimes. Les plantes soterrani també queden subjectes al compliment d'aquestes separacions, excepte les rampes que serveixin per accedir al soterrani de les zones residencials amb edificació aïllada, sempre i quan no siguin superiors al 15% del total de l'espai lliure de parcel·la.

article 248. Tanques

Mentre la normativa específica de cada zona no estableixi el contrari, les tanques s'ajustaran als següents criteris:

1. Tanques de separació amb espais públics.
 - a. L'alçada de les tanques amb front a espais públics haurà d'ajustar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions del carrer o vial a la seva rasant.
 - b. Malgrat això, en determinats casos s'admetrà recular-la parcialment, amb la finalitat de què es produeixi una millor adaptació entre les edificacions principals, auxiliars i l'alineació a vial o carrer.

En aquests casos, l'espai entre la tanca i l'espai públic s'haurà d'enjardinar, urbanitzar i mantenir a càrrec de la propietat del sòl.

c. És obligatòria la creació de tanques entre espais públics i espais lliures d'edificació de la parcel·la de caràcter privat. Excepcionalment s'admetrà la supressió de la tanca quan les condicions d'enjardinament i urbanització de l'espai lliure d'edificació s'integrin en l'espai urbà al que complementin. La manca de manteniment o l'abandó d'aquest espai facultarà a l'Administració per executar el tancament de l'espai lliure amb càrrec al propietari.

d. Aquestes tanques tindran de promig, si la rasant de l'alineació és en pendent, una alçada màxima de 2,00 m dels quals només 0,60 m podran ser massissos i la resta calats o amb materials vegetals.

2. Tanques de separació entre propietats privades a nivell de terreny.

a. En les tipologies d'edificació aïllada aquestes tanques compliran les mateixes condicions definides per a les tanques de separació amb els espais públics.

b. En la tipologia d'edificació entre mitgeres aquestes tanques tindran una alçada màxima de 2,00 m dels quals 1,20 m podran ser opacs i la resta calats o amb materials vegetals.

3. Tanques de separació entre propietats privades a nivell de plantes pis.

a. Correspon a les tanques de terrasses d'un mateix edifici o entre propietats diferents a nivell de les plantes pis.

b. L'alçada màxima s'estableix en 1,20 m i podran ésser opaques. Fins l'alçada de 2,00mts que garanteix la privacitat, la tanca haurà de ser vegetal.

c. Aquesta alçada màxima quedarà restringida als punts que siguin visibles des del carrer, on prevaldrà l'adaptació amb la composició de la façana.

article 249. Adaptació topogràfica del terreny

1. A efectes de les adaptacions topogràfiques s'entén com a terreny natural el terreny inicial no transformat, amb pendent sensiblement uniforme. En els casos on el terreny presenti transformacions prèvies i/o acumulacions o excavacions locals de la pròpia parcel·la o del viari, s'entén com a terreny natural la superfície definida per a les cotes existents als vèrtex del polígon que delimita la parcel·la en les tipologies d'edificació aïllada i el pla inclinat definit per les rasants dels carrers oposats en la tipologia d'alineació a vial.

2. Les plataformes de anivellació de terrenys possibles en les zones edificables amb la tipologia aïllada, destinada a usos residencial o terciari, s'ajustaran a les següents limitacions:

a. En general, el màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural serà de 1,50 m per sobre o 2,00 m per sota d'aquell respecte a aquest. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits.

b. Excepcionalment, i únicament en els límits de la parcel·la amb els vials, podran admetre's adaptacions topogràfiques de 3,00 m per sobre o per sota de la cota en el límit quan en aquesta zona es materialitzin els moviments de terres previs que ocasionaren la urbanització dels carrers.

c. Les terrasses que es creïn per tal d'enjardinar l'espai lliure d'edificació d'una parcel·la, compliran amb la condició addicional de què quedin incloses en un talús ideal de pendent 1/3 (alçada/base) mesurats des de 1,50 m per sobre de la cota topogràfica inferior del terreny natural. Si no pot complir-se aquesta condició, s'haurà de mantenir el terreny sense terrasses.

3. Les transformacions topogràfiques dels patis d'illa de les zones edificables amb la tipologia d'alineació a carrer, s'ajustarà a les següents limitacions:

- a. En general, el pati d'illa quedarà situat a la cota de la planta baixa dins dels marges establerts en l'article 225^o d'aquestes Normes.
- b. Quan per desnivells dels vials, dues parcel·les confrontants per la part posterior, resultin tenir el nivell de planta baixa amb una diferència de cota superior a 1,50 m s'escalonarà el nivell de planta baixa per tal de no superar aquesta dimensió en el límit de les dues parcel·les.

article 250. Unitat mínima de projecte

1. És una condició especial d'ordenació que s'estableix en determinades parcel·les per tal de garantir un desenvolupament adequat de l'edificació inclosa dintre de l'àmbit delimitat. La definició de la unitat mínima de projecte té una doble finalitat: per una part en els edificacions ja construïdes, garantir que les possibles substitucions parcials es realitzaran d'acord amb un projecte previ de conjunt; per un altra part, en els solars pendents d'edificar, garantir una imatge unitària i coherent dintre del conjunt de l'àmbit delimitat. S'identifica en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000 amb la clau UMP.
2. La unitat mínima de projecte fixa l'àmbit mínim necessari per la redacció d'un projecte conjunt i unitari previ. El projecte de conjunt contindrà el grau de detall necessari en el que es determini la volumetria de l'edifici o edificis i els criteris de composició de la façana, amb especial indicació d'allò que es refereix a materials, cossos sortints i composició dels forats arquitectònics de la construcció. Si no s'assenyala el contrari en les zones, la unitat mínima de projecte no obliga a una "unitat mínima d'edificació", per tant es pot desenvolupar la construcció d'acord amb la divisió de la propietat del sòl inicial o modificada.
4. El projecte conjunt presentat per la totalitat dels propietaris que afecti a una unitat mínima de projecte haurà d'estar acceptat prèviament per l'Ajuntament, i serà condició obligada en el moment de consolidar la possible edificació en les parcel·les que afecti.
5. En aquelles construccions ja realitzades, en la seva totalitat o parcialment, segons un estudi de detall i que aquest POUM reconeix en els plànols d'ordenació, amb la determinació de UMP, el projecte presentat tindrà la consideració de unitat mínima de projecte i regularà les possibles substitucions o la resta d'edificacions que faltin a realitzar.
6. En el marc dels sectors de desenvolupament, els polígons d'actuació o les unitats mínimes de projecte, delimitades pel POUM o delimitats posteriorment segons el procediment reglat, es podran redactar projectes unitaris que demostrin la seva qualitat arquitectònica i adaptació a l'entorn, complint estrictament els paràmetres bàsics d'edificabilitat neta, nombre de plantes màxim i ocupació màxima de parcel·la, que determini el document d'ordenació corresponent.

SECCIÓ CINQUENA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ

article 251. Posició de l'edificació

1. És el paràmetre que regula la localització relativa que ha d'ocupar l'edificació respecte el carrer o la parcel·la.
2. Atenent a les diferents zones establertes en el POUM la posició de l'edificació es regula segons l'aplicació diferenciada dels següents conceptes:
 - a. Ocupació sobre l'alineació de carrer o vial. En les zones en què s'estableix aquest paràmetre serà obligatori ocupar tot l'ample de la façana, no permetent-se separacions respecte les partions veïnes. La posició respecte l'alineació de carrer serà obligatòria i d'acord amb el que s'assenyala en els plànols d'ordenació.

b. Ocupació predeterminada de l'edifici. En les zones en què s'estableix aquest paràmetre es detalla en els plànols d'ordenació l'ocupació i posició on s'ha de localitzar l'edificació respecte el carrer i el conjunt de la parcel·la.

c. Ocupació relativa de l'edifici. En les zones en què s'estableix aquest paràmetre es regula, mitjançant una ocupació màxima i unes separacions mínimes, les condicions que ha de complir l'edificació a l'interior de la parcel·la. En aquest cas es obligatori que l'edifici compleixi totes dues condicions.

3. En les edificacions que es situen de forma lliure a l'interior d'una parcel·la o en les noves ordenacions volumètriques que es desenvolupin segons aquest POUM, la posició de les edificacions es realitzarà mantenint una distància suficient entre elles que garanteixi la preservació de la intimitat entre els diferents habitatges i asseguri uns convenients nivells d'assossegament i il·luminació de les seves estances principals.

article 252. Edificació principal i edificació auxiliar

1. L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos principals.

2. S'entenen com a edificacions auxiliars al servei de l'edifici o edificis principals d'una parcel·la, els destinats a porteria, garatge particular, maquinària de piscina, guixades de control i altres similars. La seva alçada no serà superior a planta baixa.

3. L'edificabilitat i l'ocupació d'una parcel·la, on s'estableixin per coeficient d'edificabilitat i percentatge d'ocupació, seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.

4. Les construccions auxiliars en edificació segons tipologia aïllada, hauran de mantenir les separacions als límits establerts en cada zona. Excepcionalment es podrà admetre les construccions auxiliars aparellades sobre una de les llindes de dues parcel·les veïnes. Tant mateix en la regulació de les zones industrials es permetrà la construcció d'edificacions auxiliars mínimes i integrades a la tanca, únicament quan vagin destinades al control d'entrada i sortida de vehicles.

5. Les construccions auxiliars que es puguin realitzar en el pati d'illa venen regulades en el paràmetre corresponent al pati d'illa d'aquestes Normes.

article 253. Planta baixa

1. Té aquesta consideració la planta de l'edifici en relació més directa amb la rasant de carrer o terreny confrontant, i és l'element de l'edifici que relaciona la resta de construcció possible amb l'entorn.

2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari s'aplicaran els següents criteris:

a. La planta baixa no podrà desdoblarse i tindrà una alçada lliure màxima de 5,00 m. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes baixes més altes que el màxim establert estarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània a la d'obres, entenent-se que és a través d'ella que es pot produir la justificació de la necessitat de major alçada.

b. L'alçada lliure mínima de les plantes baixes, des de la cota del paviment de la planta baixa fins sota el forjat, s'estableix en funció dels usos admesos a les diferents zones. Si la normativa de la zona concreta no estableix res al contrari, serà de 2,70 m per al sector residencial en edificació unifamiliar aïllada i per les altres zones en les que l'ús dominant sigui l'unifamiliar, i de 3,50 m per la resta de les tipologies. En aquestes segones s'admetrà una reducció de l'alçada fins als 2,70 mts únicament en el cas justificat mitjançant reportatge fotogràfic i mesurament de les alçades en les que de forma majoritària en tot l'entorn, es situïn per sota de la regulada com a mínima de 3,50

mts. Aquesta excepció en cap cas s'admetrà en les edificacions de planta baixa i tres plantes pis o superiors

3. No s'admet la planta entresolat, entès com la part superior de les dues parts en què un sostre fet a una certa alçada divideix parcialment una cambra que no té accés independent des de l'exterior. L'entresolat tan sols s'admetrà excepcionalment en els carrers comercials del casc antic, per afavorir una major dimensió dels locals comercials en un parcel·lari de reduïdes dimensions, no obstant l'anterior, s'haurà de justificar que la composició de la façana s'integra amb les façanes veïnes. L'entresolat tan sols s'admetrà en les rehabilitacions de les construccions existents que ja tenen una correcta integració en l'entorn i no s'admetrà en les noves edificacions. Aquest entresolat admès al casc antic, es separarà un mínim de 3,00 mts de la façana i sempre i quan es garanteixi una alçada lliure en la part baixa de 2,50 mts i una alçada lliure en la part superior de l'entresolat de 2,20 mts. En qualsevol cas en el casc antic s'estarà a les normes i criteris d'intervenció que assenyali el catàleg.

4. En les pantes baixes dels eixos principals de la ciutat (carrer Montcada, Sant Blai, Santa Anna, La Rosa, Mercè, avinguda de la Generalitat etc... i en general aquells que tinguin major dominància comercial i d'activitat, es restringeix l'ús de l'aparcament en els primers 12mts de fondària de la planta baixa, de forma que es garanteixi una fondària mínima destinada a activitat, que afavoreixi el caràcter urbà d'aquest carrer.

5. En els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà a escala 1/1.000, s'assenyalen els porxos o passos en planta baixa que són determinats per aquest POUM i que s'han de mantenir o respectar. L'identificació dels mateixos es defineix en la llegenda dels esmentats plànols.

article 254. Planta soterrani

1. És la planta situada per sota la que té la consideració de planta baixa.

2. En les plantes amb la consideració de soterranis no es permetrà l'ús d'habitatge ni el residencial.

3. En els soterranis per sota del primer no s'hi podran situar altres activitats que les d'aparcament de vehicles, instal·lacions tècniques d'edificis, cambres cuirassades o similars. Aquestes restriccions podran disminuir-se si s'adopten mesures de seguretat contra incendis.

4. La regulació de les plantes soterrani s'ajustarà als següents criteris:

a. El límit de plantes soterranis no sobrepassarà el de tres nivells, equivalent a 9,00 m de profunditat, essent ampliable, mitjançant la redacció d'un pla especial on es justifiqui que no es produeixen perjudicis en l'ús públic del subsòl.

b. L'alçada mínima ve determinada en funció de l'ús a què es destini, establint-la en 2,20 m per a garatges-aparcament i 2,50 m per a la resta d'usos.

c. L'alçada màxima serà de 3,00 m. Únicament podrà sobrepassar-se l'alçada màxima de la planta soterrani en aquells casos justificats de necessitat de major alçada per a desenvolupar una determinada activitat, admesa en planta soterrani. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes soterrani més altes que el màxim establert, estarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània a la d'obres, entenent que és a través d'ella que es pot produir la justificació de la necessitat de major alçada.

d. Quan l'ús dels soterranis exigeixi l'entrada de vehicles, la rampa corresponent tindrà un tram final de 4,50 m de desenvolupament recte i pendent màxim del 4,00%. En qualsevol cas l'amplada mínima de l'accés serà de 3,00 m.

5. L'ocupació de la planta soterrani podrà sobrepassar en un 25 % l'ocupació màxima permesa, en cada zona, a l'edificació principal.

6. Els creixements en zones inundables, les plantes sota-rasant, en les edificacions previstes haurien de disposar d'una arqueta de recollida d'aigües amb sistema automàtic de bombeig per tal de facilitar la evacuació en cas d'inundació.

article 255. Plantes pis

1. S'entén per plantes pis totes aquelles que estiguin edificades per sobre de la planta que tingui la consideració de planta baixa, excepte la planta que tingui la consideració de sotacoberta.
2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçada mínima de les plantes pis serà de 2,50 m mesurats de terra a sostre. No s'estableix alçada màxima de les plantes pis, estant aquestes indirectament restringides per a la impossibilitat de sobrepassar l'alçada màxima reguladora establerta a cada zona.

article 256. Planta coberta

1. És la planta terminal de l'edifici que té la finalitat bàsica de protegir la construcció de la pluja. La coberta podrà ser inclinada o plana.
2. El carener de la coberta, en cap cas superarà l'alçada de 3,50 mts respecte el pla horitzontal definit pel punt d'arrencada de la mateixa coberta
3. La coberta inclinada s'acabarà sempre en teula ceràmica de tonalitats preferentment terroses, excepte quan estigui justificat per causa de la seva configuració en els edificis agrícoles o industrials, que podran cobrir-se amb planxa de fibrociment o coberta plana, amb la limitació d'adaptar-se als colors verd fosc o gris-negre.

article 257. Planta sotacoberta

1. És la planta possible que es situa per sobre de l'últim pis, com a sostre d'aquest, i per sota de la coberta, essent l'últim forjat real.
2. En cap cas, la distància entre la cara superior de la planta sotacoberta i l'arrencada del pla inclinat superior de la coberta no sobrepassarà 0,60 m.
3. En els edificis segons volumetria específica, índex d'edificabilitat o unifamiliars aïllats, es podrà sobrepassar la limitació d'arrencada del punt anterior sempre que es justifiqui que la superfície útil de la sota coberta no és superior a la que resultaria de l'aplicació d'aquells paràmetres, i no supera l'alçada reguladora.
4. L'espai de la planta sotacoberta tan sols es podrà destinar a:
 - trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici.
 - ampliació de l'habitatge situat immediatament en la planta inferior, sense poder constituir mai un establiment independent i que la seva superfície o destí no sigui condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que amplien.
 - les obertures de ventilació i il·luminació s'adaptaran als pendents de la coberta sense sobresortir-ne.
5. En les zones o sectors de desenvolupament on es regula l'edificabilitat màxima de parcel·la a partir del coeficient d'edificabilitat, els espais de la planta sotacoberta que tinguin una alçada igual o superior a 1,50 m computaran a efectes d'edificabilitat.

article 258. Volum màxim d'un edifici

1. S'entén com a volum màxim d'un edifici el que resulta de l'aplicació dels estàndards urbanístics màxims admesos.
2. En el cas d'edificacions regulades mitjançant fondària edificable i nombre màxim de plantes, serà el volum definit per la fondària edificable i la coberta de l'edifici que arrenqui de l'alçada reguladora o de la part superior del sostre de l'última planta construïble, segons cada zona i cas particular.
3. En edificació aïllada, a les limitacions establertes en el paràgraf anterior caldrà afegir-hi les que es derivin de no sobrepassar l'edificabilitat màxima permesa.
4. Per sobre del volum màxim només es podrà construir:
 - a. La teulada de l'edifici, segons l'altura reguladora.
 - b. Les separacions entre terrasses quan no sobrepassin el pla de teulada.
 - c. Les baranes dels patis interiors, amb una altura màxima de 1,20 m.
 - d. Els elements tècnics de les instal·lacions i dels serveis situats sota la coberta real, i les xemeneies situades per sobre de la teulada (S'entenen com a elements tècnics: els cossos d'escala d'accés al terrat, l'espai de recorregut extra dels ascensors, cambra de màquines dels ascensors, claraboies, conductes i ventilació, antenes de telecomunicacions, filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, xemeneies etc. El volum d'aquests elements, les dimensions dels quals són funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, es preveurà mitjançant una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici, en el moment de sol·licitar la llicència municipal de construcció). Podrà disposar-se d'instal·lacions de captació de l'energia solar integrats en la coberta de l'edifici sempre que no produeixin molèsties als veïns.
 - e. Tots els elements tècnics que es construeixin per damunt del nivell de l'últim forjat es col·locaran sota el diedre definit pel pendent màxim de la coberta i, sempre que sigui possible, sota la coberta real.

article 259. Regles sobre mitgeres

1. S'entén per mitgera la paret que limita amb les propietats veïnes i que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat.
2. Quan a conseqüència de les diferents alçades reguladores, reculades, remuntes, construccions al costat de solars no edificats... puguin sortir mitgeres vistes des del carrer, aquestes hauran de ser acabades amb materials i colors de nivell de qualitat d'una façana. Excepcionalment s'eximirà de la condició anterior a aquelles construccions situades en zones de fort desenvolupament urbà, sempre i quan estigui garantida la construcció d'edificacions veïnes sobre les mitgeres executades inicialment. En qualsevol cas, si transcorregut un any des de l'acabament de l'obra no s'han realitzat les edificacions veïnes, l'Ajuntament podrà obligar al tractament de la mitgera vista segons les condicions definides anteriorment.

article 260. Cossos sortints

1. Són part integrant de l'edifici o elements constructius habitables o ocupables que sobresurten dels plans de façana de l'edificació.

2. Si la normativa específica d'una zona no estableix el contrari, es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa. L'alçada mínima a la que hauran de situar-se els cossos sortints permesos és de 3,50 m respecte la rasant de l'alineació de carrer, excepte en el cas en què l'edificació estigui reculada de l'alineació de carrer o vial. En aquest cas els cossos sortints es situaran a l'alçada mínima assenyalada per la planta baixa, sempre i quan no sobresurtin de l'alineació de carrer o vial.

3. S'estableixen els següents tipus:

a. Oberts: Si tenen tres cares obertes.

b. Semitancats: si tenen una o dues cares tancades amb elements opacs o translúcids tant si són fixes com mòbils.

c. Tancats: Si tenen totes les seves cares tancades amb elements opacs o translúcids tant si són fixes com mòbils.

4. Tots els cossos sortints tenen la limitació de no poder sobrepassar el pla perpendicular a la façana situat a 1,00 m de les mitgeres.

5. En les edificacions aïllades la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats computarà a efectes de coeficient d'edificabilitat i ocupació màxima. Els cossos sortints oberts no computaran a efectes d'edificabilitat, però si en allò que es refereix a l'ocupació màxima i a les separacions als límits de la parcel·la en les edificacions aïllades.

6. Excepte en les zones del casc antic i aquelles altres de valor patrimonial o singulars regulats en el catàleg i en aquestes NNUU, s'aplicaran els següents criteris en la globalitat de l'edifici, no forçosament independentment per a cada planta:

a. Vol màxim: La menor de les següents dimensions:

En carrers fins a 10 mts d'amplada: 0,60mts

En els carrers de més de 10mts i menys de 15mts d'amplada: 0,80mts

En els carrers de més de 15mts d'amplada o amb front a espais oberts: 1,00mts

En qualsevol cas no es podrà superar l'amplada de la vorera.

b. Longitud màxima de vol: no superarà el 50% de la llargària de la façana.

7. Els únics cossos sortints admesos en el pati d'illa són els oberts. Els cossos sortints dels patis s'ajustaran a les següents condicions:

- No sobrepassaran el vol màxim de 0,80mts

- la seva longitud no superarà el 50% de la façana del pati

- la separació mínima del vol respecte qualsevol part d'una altra propietat o parcel·la veïna serà de 2mts.

- no s'admetran cossos sortints en aquells patis d'illa en els que no es pugui inscriure un cercle de 12mts de diàmetre

article 261. Elements sortints

1. Són part integrant de l'edifici o bé elements constructius no habitables ni ocupables que sobresurten del pla de façana (sòcols, pilastres, gàrgoles, ràfecs, cornises, barbacanes, etc.). Els elements no permanents (tendals, persianes i altres elements anàlegs) tenen la consideració d'elements sortints.

2. Si la normativa específica de cada zona, no estableix altres determinacions, els elements sortints tindran les mateixes condicions de vol que els cossos sortints, excepte a nivell de planta baixa i planta coberta.

3. Les condicions de vol pels elements sortints de planta baixa són les següents:
 - a. Es prohibeixen en carrers de menys de 6,00 m.
 - b. Es prohibeixen en voreres de menys de 0,80 m.
 - c. Poden ocupar una cinquena part de la longitud de la façana amb un vol màxim de 0,15mts
4. Les condicions de vol pels elements sortints de planta coberta són les següents:
 - a. 0,40mts en carrers de menys de 12mts.
 - a. 0,80mts en carrers de més de 12mts.

article 262. Patis de llum o celoberts

1. Són els espais no edificats situats parcialment o totalment dins del volum de l'edificació, destinats a il·luminar i ventilar les dependències d'un edifici o a crear en l'interior espais lliures privats enjardinats. Es denominaran interiors si queden totalment inclosos en el volum edificable i exteriors si tenen una o més cares obertes a espais lliures. En aquest darrer cas es consideraran façanes a tots els efectes, particularment pel que es refereix a qualitat d'acabats, i hauran de formar una composició harmònica amb el seu conjunt.
2. La ventilació de les dependències definides en el decret d'habitabilitat objectiva com a principals d'un habitatge (dormitoris i sales d'estar), les estances de treball, les oficines i els comerços, haurà de fer-se, si no és a través de les façanes, a través de patis de llum de dimensions iguals o superiors a les establertes en els corresponents decrets d'habitabilitat

article 263. Composició de la façana

1. Aquest paràmetre afecta la definició estètica del pla vertical de la façana o façanes de les edificacions i regula la posició, proporció i dimensions dels forats així com els materials i colors que es poden utilitzar. En caràcter general, afecta a la imatge externa del volum arquitectònic de les edificacions.
2. De forma general s'estableix que totes les edificacions s'integraran en el conjunt de l'entorn i compliran les normes estètiques aplicables al paisatge urbà coherent amb la ciutat, essent denegades aquelles construccions que atenen les normes generals del bon gust i els criteris de la bona arquitectura.
3. De forma particular, les construccions en llocs immediats o que formen part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional hauran d'harmonitzar amb aquest o quan, sense existir conjunt d'edificis, n'hi hagués algun de gran importància o qualitat de caràcter individual. Aquestes condicions particulars, es fan extensives als llocs o espais urbans de singular significació per ser espais oberts o de gran perspectiva definidors de la imatge urbana més rellevant de la ciutat de Tortosa (carrers principals, avingudes, fronts de places i espais lliures, construccions properes als principals equipament públic..)
4. A l'efecte de vetllar per la integració d'aquestes edificacions i en general pel conjunt del paisatge urbà principal de la ciutat, l'Ajuntament formarà la comissió de qualitat del paisatge urbà, que tindrà per objectiu avaluar i informar sobre aquelles actuacions d'arquitectura o urbanisme, que puguin tenir una especial incidència en el conjunt de la ciutat i en especial en aquells llocs, espais o carrers d'especial significació. En particular, i sense ser exhaustius la Comissió de Qualitat del Paisatge Urbà (CQPU) avaluarà i informarà dels projectes que es realitzin en els següents espais:
 - Entorns de les edificacions qualificades de Béns Culturals d'Interès Nacional
 - Façanes del front de riu

- Carrer Cervantes
- Plaça Alfons XII
- Avinguda de la Generalitat

L'informe negatiu de la CQPU es considerarà suficient per la denegació de la llicència d'acord amb allò que s'estableix a l'apartat segon d'aquest article.

5. En cas que les ordenances permetin la instal·lació de qualsevol element no estructural en façana, serà preceptiu demanar llicència i preveure la seva integració en el conjunt de l'edifici

6. Si la normativa específica de cada zona, no estableix altres determinacions, s'admet qualsevol material de façana amb la limitació de no emprar acabats lluints o de colors vius. Els paraments de mitgeres vistes, ni que sigui provisionalment, edificis auxiliars i tanques tindran el mateix criteri de tractament.

7. En els altres elements arquitectònics, com fusteries, persianes, canaleres, etc. es prohibeix l'ús dels colors llampants.

CAPÍTOL QUART. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS

article 264. Classificació dels usos

A efectes d'aquest POUM i del que el desenvolupi posteriorment, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos.

- a. Segons la seva funció urbanística. El Pla Municipal, atenent a la diferent funció urbanística, classifica els usos com a: generals o específics.
- b. Segons la permissibilitat. El Pla Municipal, atenent al diferent grau de permissibilitat, classifica els usos com a: dominants, compatibles, condicionats i incompatibles.
- c. Segons la seva activitat. El Pla Municipal, segons aquest criteri, diferencia entre les activitats classificades per la Llei d'intervenció integral de l'administració ambiental (Llei 3/1998) i aquelles activitats per les que calgui una regulació municipal específica, que seran contemplades en la corresponent ordenança municipal.
- d. Segons el domini. El Pla Municipal, segons aquest criteri, diferencia entre usos públics, privats i col·lectius.

article 265. Classificació segons la funció urbanística: usos generals

Els usos generals són aquells que el POUM estableix genèricament pels sectors, entès com àmbit de planejament (pla parcial, pla especial etc...) o com agrupació d'un conjunt de zones (sector residencial en edificació compacta, sector residencial en eixample, sector residencial en edificació unifamiliar en filera, sector residencial en edificació unifamiliar aïllada, sector residencial en edificació oberta, sector residencial en conjunts unitaris, sector industrial, sector de serveis terciari-logístics, sector d'activitats agrícola-ramaderes i forestals) i pels sistemes en el sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable:

1. Residencial: és aquell referit a l'allotjament perllongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció, anomenats habitatges. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: habitatge unifamiliar i habitatge plurifamiliar.
2. Terciari: comprèn les activitats de tipus comercial i de servei. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: residencial especial, hotel, comercial, oficines i serveis, restauració i recreatiu.
3. Industrial: comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: magatzems i industrial.
4. Agrari: comprèn les activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació del camp, el bestiar o els boscos, incloses les petites activitats de caràcter familiar o artesanal derivades del mateix. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: habitatge rural, agrícola, ramader i forestal.
5. Comunicacions: comprèn aquells usos destinats al transport de les persones i mercaderies en les serves diferents modalitats: viari, ferroviari i aeri.
6. Equipaments i serveis tècnics: comprèn els usos o activitats al servei directe dels ciutadans: educació, assistència, sanitat, cultura, esport, religió i aquells relacionats amb les infraestructures de serveis tècnics.

Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: educatiu, sanitari, assistencial, sòcio-cultural, esportiu, administratiu, serveis tècnics, estacionament i aparcament.

7. Espais lliures: comprèn aquelles activitats destinades a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans a l'aire lliure, en espais no edificats.

article 266. Classificació segons la funció urbanística: usos específics

1. Els usos específics són aquells que el POUM estableix genèricament per a les zones i sistemes en què es divideix el sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable:

a. Habitatge unifamiliar: es refereix a als allotjaments destinats a acollir una llar o família. L'habitatge unifamiliar tindrà lloc dins d'un edifici aïllat o integrat a nivell horitzontal, que disposa d'un accés independent i exclusiu amb l'exterior, i en el qual s'allotja una sola família o llar.

b. Habitatge plurifamiliar: edifici que inclou més d'un allotjament familiar i no presenta les característiques d'un habitatge unifamiliar. L'habitatge plurifamiliar no comprèn els apart-hotels ni cap ús subsumible en l'ús hoteler.

c. Habitatge rural: es refereix a un habitatge familiar, lligat a l'explotació del sòl no urbanitzable en el qual està ubicat. Per la seva permissibilitat es demostrarà documentalment l'activitat de l'usuari d'acord amb els usos permesos en el sòl no urbanitzable.

d. Residencial especial. Comprèn els allotjaments col·lectius, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones, com per exemple: albergs de joventut, cases de colònies, allotjaments de turisme rural, residències d'estudiants, militars o religiosos i d'altres similars. En queden exceptuats els allotjaments assistencials i els hotelers.

e. Residencial mòbil: comprèn fórmules residencials no relacionades amb una edificació, com ara càmpings i similars. Correspon a espais no edificats (sense fonaments ni xarxa de serveis) per l'allotjament i/o acomodament temporal o permanent. Inclou les funcions d'aparcament de "roulottes" o similars dins d'aquest ús.

f. Hoteler: comprèn els edificis destinats a l'allotjament temporal de persones amb les modalitats diferents permeses a la legislació sectorial corresponent.

g. Comercial: L'ús comercial al detall o comerç petit és el que correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, bugaderia, planxadora i similars. No inclou el comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques. La definició de comerç gran i mitjà serà la fixada per la normativa sectorial vigent i estarà subjecte a allò que determina el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (PTSEC) i el Programa d'Orientació d'Equipaments Comercials (POEC), aprovat pel Conseller de Comerç, Turisme i Consum en data 15 de juny de 2005. que determina el següent:

1.-) *Superfícies comercials:*

Per tal d'evitar el minifundisme, cal que els establiments implantats en nous locals, tinguin una superfície bruta de venda superior als 30 m², a excepció d'algunes activitats puntuals (quiosc, estanc, reparació de calçat i claus, complements personals, caramels i similars...).

2.-) *Activitats comercials/nous establiments:*

PP PORTALS DE CIUTAT:

Cal pensar en una actuació comercial -en aquelles parcel·les permeses pel planejament- sota la fórmula de polígon comercial on la senyalització, l'accessibilitat, l'estètica de les naus comercials, els aparcaments i els serveis guardin una homogeneïtat per a la millor atractivitat de la zona.

És important que en el desenvolupament d'aquest PP es tingui en compte l'enllaç viari entre el PP Portal de Ciutat i el carrer Cervantes a través de la zona de Renfe.

Degut a l'especialització amb equipament de la llar i d'altres activitats que requereixen d'un major espai per l'exposició del seu producte als PP – Porta de Ciutat es proposa potenciar aquesta zona amb operadors que ofereixin una oferta complementària al sector i/o de noves activitats aquí no instal·lades. Es tractaria per exemple d'un "univers" del sector de l'automòbil amb presència de concessionaris de diferents marques, en què cal potenciar a més dels serveis de reparació, la venda de vehicles de segona mà, la venda d'accessoris per al cotxe (ràdios, fundes, cadenes per la neu, triangles, ...), els serveis de rentat. També es podria pensar amb la ubicació d'activitats lúdiques per la llar (bricolatge, materials de la construcció, jardineria, mobles, i altres) així com la instal·lació de restaurants i serveis d'oci infantil (Chiqui-park,..), per tal d'incentivar la compra familiar.

Restriccions:

Aquests establiments no haurien de superar els 2.000 m2 de superfície de venda (a excepció dels establiments comercials dedicats a la venda d'automòbils i altres vehicles i dels establiments de materials de construcció i articles de sanejament).

ZONA CENTRE:

Obertura de noves activitats no presents en el municipi per tal d'augmentar el poder d'atracció d'aquesta zona i complementar l'oferta ja existent.

Antic Mercat del Peix: pensar en la ubicació d'un supermercat de format mitjà per complementar l'oferta de l'actual Mercat Municipal amb la possibilitat de fer un aparcament soterrat.

Equipament personal, llar i lleure i cultura: es proposa la recerca de nous operadors vinculats a les activitats descrites i no present en el municipi ni en la seva àrea d'influència, amb una superfície de venda màxima d'uns 1.000 m2. Tot i la importància de poder ubicar-se a Tortosa alguna locomotora externa d'elevat reconeixement pel client, som conscients que algunes d'aquestes demanen un mínim de població que avui per avui Tortosa no el té. O bé cercar operadors independents amb forta implantació arreu de Catalunya i que els hi pugui interessar obrir un nou establiment a Tortosa.

Obertura de nous establiments: les noves obertures comercials haurien d'estar vinculades amb l'equipament personal i de la llar. S'ha de tendir cap a un comerç especialitzat en aquestes activitats que generen un important poder d'atracció extern per Tortosa.

Restriccions:

En cap cas es recomana en la zona de vianants definida, la implantació d'entitats financeres, d'agents de la propietat immobiliària, empreses d'assegurances i empreses de treball temporal, en les plantes baixes d'ús comercial.

Creixements comercials en productes alimentaris, (supermercats i hard-discounts): Amb l'excepció del supermercat ubicat en el mercat del peix, amb una superfície de venda no superior als 700 m2.

Creixements comercials en productes no alimentaris amb una superfície de venda superior als 1.000 m2.

Es restringeix l'accés a aparcaments de nova creació, en zona peatonal definida.

ZONA TEMPLE:

Obertura de nous establiments: les noves obertures comercials haurien d'estar vinculades amb l'equipament personal i de la llar. S'ha de tendir cap a un comerç especialitzat en aquestes

activitats que generen un important poder d'atracció extern per Tortosa, i que serveixi de nexa d'unió cap a la zona Centre.

La pèrdua del servei ferroviari de la línia Tortosa cap al sud pot permetre la reconversió dels terrenys ferroviaris en una nova àrea comercial basada en equipament; d'utilitat a la ciutat i a la seva àrea d'influència que servirà de ròtula entre la zona del Centre i la zona del Temple. Aquest equipament comercial permetria equilibrar comercialment Tortosa pel que fa al marge esquerre del riu i el flux de vianants entre el centre i aquesta zona, bé pel carrer de Cervantes o bé per l'Av. Generalitat. En el cas de crear un espai comercial es proposa la instal·lació d'alguns operadors amb una superfície de venda superior als existents a la zona Centre i complementaria per tal que actuïn com a locomotores d'aquesta zona, i al mateix temps com a nexa d'unió amb el Centre.

Restriccions:

Creixements comercials en productes alimentaris, (supermercats i hard-discounts) amb una superfície de venda superior als 700 m²: amb l'excepció d'un establiment amb una superfície de venda d'entre 700 m² i 1.300 m² (preferiblement en el projecte de Renfe).

Creixements comercials en productes no alimentaris amb una superfície de venda superior als 1.000 m².

ZONA FERRERIES:

Obertura de nous establiments: Per tal de potenciar el comerç d'aquesta zona es recomana l'obertura de nous establiments complementaris als ja existents a la zona. Paral·lelament es creu oportú pensar en la ubicació d'un centre comercial d'àmbit supramunicipal.

Centre comercial i lúdic: basat en oci (restauració, cinemes, sala de bitlles,..), lleure (esports, llibres) i equipament (personal, llar) sense oblidar la possibilitat d'implantar un establiment mitjà d'alimentació.

Restriccions:

Creixements comercials en productes alimentaris, (supermercats i hard-discounts): amb l'excepció d'un establiment amb una superfície de venda d'entre 700 i 1.300 m².

Creixements comercials en productes no alimentaris amb una superfície de venda superior als 1.000 m².

3.-) SUPERMERCAT, HARD-DISCOUNT:

L'obertura de supermercats i hard-discounts amb una superfície de venda superior a 700 m², requerirà la llicència municipal i haurà de ser comunicada al Departament competent en matèria de comerç. S'haurà d'indicar com a mínim, l'emplaçament de l'establiment, la superfície edificada i la superfície neta de venda. Art. 8 de l'Ordre de 26 de setembre de 1997, sobre tipologies dels equipaments comercials, del Departament d'Indústria, Comerç i Turisme.

El nivell d'inversió en estructura i utilatge interior del Hard-discounts haurà de ser similar al realitzat pels supermercats.

Aparcaments: l'article 7 de l'Ordre de 26 de setembre de 1997 del Departament d'Indústria, Comerç i Turisme, defineix les següents ràtios d'aparcament per cada tipologia comercial:

Supermercat petit: establiments amb una superfície de venda entre 400 m² i 1.299 m²: 8 places d'aparcament per a cada 100 m² de superfície de venda.

Supermercat gran: establiments amb una superfície de venda entre 1.300 m² i 2.499 m²: 10 places d'aparcament per a cada 100 m² de superfície de venda.

Hipermercat petit: establiments amb una superfície de venda entre 2.499 m² i 4.999 m²: 12 places d'aparcament per a cada 100 m² de superfície de venda.

Hipermercat mitjà: establiments amb una superfície de venda entre 5.000 m² i 9.999 m²: 14 places d'aparcament per a cada 100 m² de superfície de venda.

Hipermercat gran: establiments amb una superfície de venda igual o superior als 10.000 m² : 18 places d'aparcament per a cada 100 m² de superfície de venda.

Superfícies especialitzades: establiments amb una superfície de venda generalment igual o superior als 1.000 m²: 5 places d'aparcament per a cada 100 m² de superfície de venda.

Galeria comercial i altres tipus d'establiments: 3 places d'aparcament per a cada 100 m² de superfície de venda.

En el cas dels equipaments comercials de caràcter col·lectiu, la dotació global requerida es calcularà en base a la suma de les diferents dotacions parcials de les tipologies d'establiments que en formin part.

Serà d'aplicació la normativa urbanística del POUM pel que fa a l'article 279 sobre les excepcions de la reserva de places d'aparcament.

REPERCUSSIÓ: *El PTSEC defineix que la superfície destinada a aparcament cobert ha de tenir en compte una repercussió –ponderada la part proporcional de rampes, columnes, passadissos– pel cap baix, de 25 m² per a cada plaça.*

Pel que fa a l'aparcament descobert, la repercussió ha de ser, com a mínim de 20 m² per a cada plaça.

Càrrega i descàrrega: en els supermercats i hard-discounts s'aconsella un moll de càrrega i descàrrega per tal de no interferir en l'àmbit de circulació del trànsit rodat general.

Magatzem: es recomana l'existència de magatzems amb una superfície mínima igual al 10% de la superfície de venda.

Accessibilitat i trànsit: s'aconsella que els operadors dels supermercats i hard-discounts aportin estudis sobre l'accessibilitat al punt o punts de venda (vials existents, sentits de circulació, itineraris d'accés i de sortida) i sobre la incidència que representarà l'obertura d'aquest nou establiment en el trànsit existent.

Impacte comercial: en la instal·lació de supermercats de més de 400 m² es recomana la presentació d'un estudi sobre l'impacte comercial en una isocrona a peu de 10 minuts. Aquest estudi haurà de contemplar, com a mínim, la delimitació de la isocrona, l'equipament comercial existent i la quota de mercat atreta per la nova implantació.

La integració de l'establiment en l'entorn urbà i la seva incidència en el medi ambient (residus, envasos,...)

4.-) GRAN EQUIPAMENT COMERCIAL:

Condicionat a la millora de l'accessibilitat al Centre ciutat per a generar un atractiu entre els dos pols comercials (zona Ferreries i zona Centre), tenint en compte el creixement demogràfic de la ciutat, les possibilitats de creixement comercial detallades, l'increment d'atracció a generar i segons l'article 8.2, apartat e) del decret 211 /2001 de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials: "En la implantació de grans i mitjans establiments comercials, i considerant la implantació d'un gran establiment comercial dins de la trama urbana amb l'objectiu de revitalitzar un sector, sempre que el municipi elabori el corresponent POEC i que el creixement possible programat en grans i mitjans establiments comercials no superi els següents límits:

Poblacions entre 25.000 i 100.000 habitants: 15.000 m²"

♦ *recomanem el següent increment d'usos comercials:*

ZONA FERRERIES: 9.000 m² de superfície de venda

ZONA TEMPLE: 6.000 m² de superfície de venda*

Zona TEMPLE: Donat que les negociacions amb Renfe estan molt avançades per a la cessió dels seus terrenys, i tenint en compte que d'acord amb el PTSEC una ciutat com Tortosa pot incrementar el creixement comercial fins a 15.000 m², es considera que els 6.000 m² de superfície comercial de la Zona Temple, poden concretar-se durant la vigència del POEC

actual, sempre i quan s'hagi produït fefaentment l'esmentada cessió. Es recomana la creació d'una àrea comercial, reservant per aquest ús a priori uns 6.000 m2 per a usos comercials, amb la complementarietat d'activitats de lleure i oci.

Zones de nou creixement:

Pla de Jesús, Jesús Nord, Horta del Pimpí, Horta de Sant Vicent, Parc Nou, Camí de Roquetes-La Farinera, Camí del Mig, Horta del Temple i Temple Sud.

En zones de nou creixement s'ha de tenir en compte la disposició adicional 1ª del Decret 211/2001, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Pla Territorial Sectorial d'equipaments comercials, estableix el següent:

“Els planejaments urbanístics que desenvolupin un sector de caràcter residencial, aprovats amb posterioritat a l'entrada en vigor del PTSEC, podran fer reserves, dintre dels usos comercials, per a un establiment comercial en format de mitjà establiment comercial tipus supermercat, sempre que prevegin un mínim de 450 habitatges”

En el moment del desenvolupament del pla parcial corresponent a cadascuna de les zones seria oportú tenir en compte les següents premisses:

- Reservar espais comercials de format tradicional pel comerç de proximitat.*
- Afavorir la concentració comercial per evitar baixos comercials tancats.*
- Estudiar les necessitats comercials d'aquesta zona per a poder determinar el nombre de locals comercials necessaris i la seva ubicació més adient en funció del planejament i de la tipologia d'habitatge.*

5.-) L'àrea de vianants definida correspon als carrers següents dels que s'adjunta plànol annex a la fi d'aquestes NNUU; c/ Pescadors entre c/ d'en Carbó i c/ M. Vila, c/ d'en Carbó, c/ de la Sang, Plaça Agustí Querol, trav. de l'Àngel, c/ del Àngel, 1r cro. de la Sang, 2n. cro. de la Sang, c/ Santa Teresa, trav. de Santa Teresa, c/ Sant Blai, c/ Manuel Vila, 1r tram del c/ Montcada, c/ Mercaders, cro. Mercaders, c/ Naperona, c/ Banyes, c/ Fonoll, c/ Garrofer, pujada Sant Blai, c/ E. Bayerri i plaça d'Espanya.

h. Oficines i serveis: comprèn les activitats administratives o burocràtiques i de gestió privada.

i. 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.

j. 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, whiskeries, sales de festes, bingos, salons recreatius, esportius i similars.

k. Magatzems: comprèn aquelles activitats relacionades amb el dipòsit de productes o mercaderies, sense cap mena de manipulació, transformació o tractament. Quan aquesta activitat estigui relacionada amb una altra, comercial o industrial, contigua, es considerarà tot el conjunt com adscrit a l'ús principal. Comprèn, també, els establiments destinats al comerç a l'engròs. L'ús de magatzem s'equipararà a l'ús industrial que correspongui en funció dels tipus de productes a emmagatzemar i també en funció de les instal·lacions o maquinària de que disposi.

l. Industrial: comprèn les activitats manufacturades 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 especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones o veïns. L'ús industrial, a més de complir les condicions urbanístiques establertes en el Pla Municipal,

s'ajustarà al que estableixi la corresponent ordenança municipal pel que fa a les categories i classes d'indústria i la seva compatibilitat respecte als altres usos i en especial respecte l'ús industrial. Dintre de la regulació general de l'ús industrial el POUM estableix la següent diferenciació.

Indústria tipus I: comprèn aquelles activitats industrials compatibles amb l'habitatge, en que no existeixin raons per suposar que hagin de comportar afectacions al medi ambient, a la seguretat, a la salut o a la qualitat de vida de les persones.

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

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

m. Educatiu: el destinat a l'ensenyament i formació.

n. 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.

o. 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.

p. Sòcio-cultural: comprèn les activitats relacionades amb la cultura, la política i d'altres activitats de tipus social o religió, no incloses en l'ús educatiu.

q. Esportiu: comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i formació de l'educació física i l'esport en general.

r. Administratiu: comprèn els centres o edificis destinats a l'Administració pública.

s. 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, estacions de servei, benzineres, etc).

t. Estacionament i aparcament: és el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils. El POUM estableix una regulació específica per aquest tipus d'ús en la Secció Quarta d'aquest mateix Capítol.

u. Agrícola: inclou totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrària.

v. Ramader: comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.

w. Forestal: comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la Llei forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen, així com d'acord amb el que estableix la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, en aquells àmbits en què li és d'aplicació.

2. Aquesta nomenclatura és independent de la que pugui utilitzar la Generalitat de Catalunya en la seva normativa específica.

3. Quan una activitat sigui englobable en dos o més usos específics, haurà de complir allò que es disposi per a cada un d'ells.

article 267. Classificació d'usos segons la permissibilitat

D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos el POUM estableix la següent classificació:

1. Usos dominants. S'entén per ús dominant aquell ús general o específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el POUM estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-s'hi.
2. Usos compatibles. S'entén per ús compatible aquell ús general o específic que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant.
3. Usos condicionats. S'entén per ús condicionat aquell ús general o específic pel que el POUM estableix una sèrie de condicions per a ser admès en una zona, subzona o sistema.
4. Usos incompatibles. S'entén per ús incompatible aquell ús general o específic que es prohibeix explícitament emplaçar en una zona, subzona o sistema per ésser contradictori amb l'ús dominant.

article 268. Classificació dels usos segons la seva activitat

1. El Pla Municipal, atenent a les diferents activitats dels usos, es remet a la classificació que efectuarà l'ordenança municipal corresponent.
2. En general es consideraran compatibles amb totes les zones del sòl urbà totes aquelles activitats que l'ordenança municipal determini, sempre i quan no siguin contradictòries amb l'ús dominant i específic establert pel POUM per a cada zona, subzona o sistema.

article 269. Classificació d'usos segons el domini

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics, privats i col·lectius.
2. Són usos públics els referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.
3. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.
4. Usos col·lectius són els usos privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS

article 270. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl

El present POUM regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb el següent:

1. En sòl urbà, aquestes Normes regulen detalladament la localització i característiques dels usos atenent a la diferent classificació que s'ha establert en els articles anteriors.
2. En el sòl urbanitzable, els plans parcials o especials precisaran i detallaran els usos que el POUM defineix segons la seva funció urbanística i la seva permissibilitat.
3. En el sòl no urbanitzable el POUM regula els usos atenent a la funció urbanística i la permissibilitat dels mateixos, d'acord amb la definició i objectius de cada zona en les que es divideix el sòl no urbanitzable i d'acord amb l'establert en la vigent Llei d'Urbanisme DL 1/2005.

article 271. Desenvolupament de la regulació dels usos

1. La determinació d'un o diversos usos generals o dominants per a cada zona subzona o sistema serà competència del Pla Municipal. L'alteració d'aquests usos dominants suposarà la modificació del Pla Municipal. Això no obstant, mitjançant l'aprovació d'un pla especial es podran variar o restringir els usos dominants d'una zona o sistema sempre i quan la variació no suposi una contradicció amb l'ús general definit pel Pla Municipal.
2. La determinació dels usos compatibles, condicionats i incompatibles, es podrà modificar amb les següents condicions:
 - a. En el sòl urbà, mitjançant l'aprovació d'un pla especial d'iniciativa pública o el desenvolupament de l'ordenança corresponent, es podrà:
 - restringir la localització i característiques de qualsevol d'aquests usos.
 - prohibir usos compatibles amb el Pla Municipal.
 - admetre usos no contemplats pel Pla Municipal, sempre i quan siguin compatibles amb l'ús general de cada zona.
 - b. En el sòl urbanitzable, mitjançant l'aprovació del planejament derivat corresponent que el desenvolupi, es regularan detalladament les diferents classes d'usos.
 - c. En el sòl no urbanitzable, mitjançant l'aprovació d'un pla especial es justificarà la necessitat i idoneïtat dels usos condicionats en aquesta classe de sòl. En cap cas un pla especial podrà admetre un ús declarat incompatible per aquest Pla Municipal.

article 272. Usos provisionals

1. Es consideren usos provisionals aquells que s'estableixen de forma temporal, no precisen instal·lacions o obres fixes i no dificulten l'execució d'aquest Pla.
2. Aquests usos es poden autoritzar amb caràcter provisional d'acord amb el que preveu l'article 53 del DL 1/2005. Els usos i obres hauran de cessar o demolir-se sense dret a indemnització, quan el municipi ho requereixi. No es podran iniciar les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, hagi estat inscrita sota les condicions indicades en el Registre de la Propietat.

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS I ACTIVITATS

article 273. Classificació d'usos segons la seva activitat

1. Referent a l'emplaçament dels usos i de la seva compatibilitat entre els mateixos, el present POUM estableix la regulació dels usos segons la seva activitat.
2. S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.
3. La concreció de cadascuna de les activitats i la seva classificació es regularà en l'ordenança municipal corresponent.
4. Pel que fa a les activitats classificades en els Annexos de la Llei d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental, es tindran en compte les disposicions específiques establertes a l'esmentada Llei i a la normativa sectorial que la desenvolupa.
5. Els projectes públics o privats consistents en la realització de les obres, instal·lacions o de qualsevol altra activitat compresa en l'annex II del Reial Decret Legislatiu 1302/86, de 28 de juliol, d'avaluació de l'impacte ambiental, modificat per la Llei 6/2001, de 8 de maig i per la Llei 9/2006, de 28 d'abril, entre d'altres, els projectes de zones industrials i els projectes d'urbanitzacions, inclosa la construcció de centres comercials i aparcaments, així com qualsevol altre projecte no inclòs en l'annex I del mateix Reial Decret Legislatiu que pugui afectar directament o indirectament els espais de la Xarxa Ecològica Europea Natura 2000, es sotmetran a un avaluació d'impacte ambiental en la forma prevista en el Reial Decret Legislatiu 1302/1986 esmentat quan així ho decideixi l'òrgan ambiental en cada cas.

article 274. Situacions relatives

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. La classificació de les diferents situacions relatives de les activitats i el seu grau de compatibilitat o permissibilitat s'estableix en l'ordenança municipal corresponent.

article 275. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient

1. Qualsevol ús o activitat compatible, admesa o condicionada pel planejament en una determinada zona, s'hi podrà instal·lar atenent a dos requisits previs:
 - a. Que el nivell d'incidència sobre els altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableixi l'ordenança municipal corresponent, pugui permetre la seva compatibilitat.
 - b. Que els efectes a l'entorn i el medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixen en la legislació sectorial vigent i en l'ordenança municipal corresponent.
2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre els altres usos s'estableix a partir de la relació indicativa dels següents paràmetres:
 - Sorolls i vibracions.

Contaminació atmosfèrica.

Aigües residuals.

Residus sòlids.

Càrrega i descàrrega.

Aparcament.

Olors.

Radiacions electromagnètiques.

Risc d'incendi.

Risc d'explosió.

Afeccions a la flora i la fauna.

Afeccions al paisatge.

3. Els anteriors paràmetres es regularan d'acord amb la redacció de l'ordenança municipal corresponent, valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient, i d'acord amb la legislació sectorial vigent.

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT

article 276. Reserva d'espais públics per aparcaments

1. Els plans parcials, en el sòl urbanitzable, i els plans de millora i especials, en el sòl urbà i el sòl no urbanitzable, hauran de preveure sòl públic de cessió gratuïta per a aparcaments, en funció dels usos i de l'edificabilitat, de manera que s'asseguri l'espai suficient determinat en aquest Pla Municipal.

article 277. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions

1. En totes les edificacions de nova planta o en les reformes amb augment del nombre d'habitatges, s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament assenyalades en l'article següent.
2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. Si els usos no estan especificats en l'article següent s'aplicarà per analogia l'assenyalat en l'esmentat article.
3. Les places d'aparcament i els seus accessos hauran de complir els requisits mínims següents:

L'alçada mínima lliure en tot el recinte de l'aparcament serà de 2,20 mts, en el cas que sigui en planta soterrani. Si són en planta baixa o en planta pis s'ajustaran a les condicions assenyalades en aquesta part de l'edificació. Tan sols s'admetran alçades interplantes inferiors en els edificis exclusivament destinats a aparcament i en els que de forma específica es justifiqui que els nous nivells dels forjats i en general tot el nou conjunt edificat s'integra en el paisatge urbà en el que s'insereix i de forma molt més específica si l'entorn està inclòs dintre d'alguna de les categories establertes en el catàleg d'edificis i conjunts

Les dimensions mínimes de les places d'aparcament seran de 4,50 m x 2,20 m i, en conjunt, el projecte haurà de preveure 25 m² per cada plaça d'aparcament, inclosos els accessos dins de la parcel·la.

En els habitatges unifamiliars es considerarà accés el tram que discorre entre el límit amb el carrer i la porta del garatge.

La rampa d'accés als soterranis tindrà, en direcció al carrer, un tram final de 4,50 m de desenvolupament recte i pendent màxim del 4%. La resta del seu trajecte tindrà una pendent màxima del 20%.

L'amplada mínima de la rampa i l'accés serà de 3,00 m en tots els seus punts.

Si hi ha més de 40 places d'aparcament amb un únic punt d'entrada i sortida de vehicles, l'amplada mínima serà de 5,40 m.

article 278. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries

Aquest POUM determina el nombre mínim de places d'aparcament, en funció dels usos i del sostre permesos en cada zona.

1. Habitatges:

a. En sòl urbà:

Una plaça per cada habitatge de superfície construïda menor o igual a 100 m².

Una plaça i mitja per cada habitatge major de 100 m² i menor o igual a 150 m² de superfície construïda.

Dues places per a cada habitatge de superfície superior a 150 m² de superfície construïda.

b. En sòl urbanitzable:

S'observarà allò que especifiqui el propi pla parcial respectant, com a mínim, les previsions mínimes establertes per al sòl urbà.

2. Comercial: Una plaça per a cada 60 m² o fracció de superfície construïda.

3. Oficines i serveis: Una plaça per a cada 60 m² o fracció de superfície construïda.

4. Hotels, residències i similars:

a. Establiments de 4 i 5 estrelles: Una plaça per a cada tres habitacions.

b. Establiments de 3 estrelles: Una plaça per a cada 5 habitacions.

c. Resta d'establiments: Una plaça per a cada 6 habitacions.

5. Restauració: Una plaça per a cada 60 m² o fracció de superfície construïda.

6. Recreatiu: Una plaça per cada 3 persones o fracció d'aforament màxim.

7. Industrial: Una plaça per a cada 300 m² o fracció de superfície construïda.

8. Magatzems: Una plaça per a cada 300 m² de superfície construïda.

9. En el supòsit de que un projecte d'edificació d'un edifici residencial no tingui assignat un ús concret en les plantes baixes, es preveurà genèricament una plaça d'aparcament per cada 60 m² construïts.

10. El càlcul del nombre de places d'aparcament s'obtindrà del sumatori que resulti aplicant a cada ús l'estàndard que s'han establert anteriorment.

article 279. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament

Quedaran exempts de les obligacions de reserva mínima de places d'aparcament els edificis en què concorrin algunes de les causes següents:

a. Causes de mida.

1. Quan, en edificis plurifamiliars en alçada, l'aplicació dels mòduls de l'article anterior doni un nombre de places d'aparcament inferior a vuit habitatges en les zones del casc antic i les incloses en el catàleg i set places en la resta, s'exonerà de l'obligació de reserva d'aparcament.

2. Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a sis places, sols serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrani. En qualsevol cas, si amb el nombre de soterranis admesos a la zona no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori, es podrà despreciar el restant de places obligatòries que no es puguin assolir.

3. Quan es prevegi que, per les condicions de la parcel·la, ubicació en la trama urbana o edifici catalogat, hi haurà impossibilitat d'encabir les places d'aparcament obligatòries previstes per aquest Pla Municipal, el propietari o promotor haurà de demanar a l'Ajuntament, abans de sol·licitar llicència d'obres, un informe sobre la possibilitat de reduir o exonerar el compliment de les places exigides.

b. Causes tècniques. Quan per raons tècniques demostrades (aqüífers, mètodes d'excavació extraordinaris, apuntaments de terres exagerats, etc.) no es pogués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.

DISPOSICIONS COMPLEMENTÀRIES DEL POUM ALS CREIXEMENTS EXTENSIVS

DISPOSICIÓ COMPLEMENTÀRIA ÚNICA

Criteri 1. Reconeixement de la realitat urbana d'aquests sòls

Aquesta disposició té per finalitat regular el procés de transformació de l'actual estructura de camins i parcel·les dels creixements extensius d'aquest POUM en sòl urbà no consolidat, en una estructura de carrers i solars tal i com ha de correspondre a les condicions pròpies del sòl urbà consolidat, amb la plena urbanització dels espais públics i el compliment de totes les altres condicions assenyalades en els articles 29 i 30 sobre el concepte de solar i de sòl urbà consolidat establerts en el DL 1/2005

- Els sòls que en el Pla general d'ordenació urbana, el PGOU del 86, estaven classificats de sòl no urbanitzable i amb el nou POUM, es classifiquen de sòl urbà no consolidat venen obligats, d'acord amb la nova llei d'Urbanisme, a la **cessió del 10% d'aprofitament**, que es materialitzarà en forma d'aportació econòmica, en el cas que no sigui possible la cessió física del sòl. En aquests sòls es considera que es dona la finalitat i l'objectiu assenyalats a l'article 68 apartat 2a de LU. En els sòls, que anteriorment ja eren sòls urbans, i on la finalitat de la delimitació dels polígons d'actuació, es el repartiment de càrregues d'urbanització, però no hi ha desenvolupament o reconversió del model urbanístic, no serà d'aplicació l'article 43 de la LU per no donar-se la finalitat prevista en l'article 68.2a.

La cessió de l'aprofitament del 10% recaurà sobre totes les parcel·les que en el planejament anterior es classificaven com a sòl no urbanitzable i en aquelles que les determinacions del nou POUM se suposen incloses en les finalitats i objectius assenyalats en l'article 68 2a de la LU, tant si estan incloses en polígon d'actuació o sector de planejament, com si no ho estan, ja que a tots els efectes sobre aquestes finques es produeix una reconversió del model urbanístic anterior, estan classificades com a sòl urbà no consolidat i així es reflecteix en els plànols d'ordenació.

Els creixements extensius sense continuïtat amb la trama urbana, hauran de justificar el compliment de l'article 3 de la llei 5/2003

Criteri 2. Establiment de les condicions urbanístiques per que una parcel·la tingui condició de solar.

Aquest Criteri és una condició bàsica, elemental i regulada també en el DL 1/2005, que defineix quan una parcel·la tindrà la condició de solar, la qual cosa vol dir que serà apta per poder ser edificada

D'acord amb el DL 1/2005 i el D 305/2006

Article 29. Concepte de solar

Tenen la consideració de solar, als efectes d'aquesta Llei, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents:

- a) **Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic**, o en tot cas, si aquest no les especifica, que disposin dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 26.1 i afrontin amb una via que compti amb enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants. Aquest precepte no s'aplica al sòl classificat pel planejament urbanístic general com a urbanitzable o com a no urbanitzable que confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vials que delimitin el sòl urbà.
- b) **Que tinguin assenyalades alineacions i rasants**, si el planejament urbanístic les defineix.

c) **Que siguin susceptibles de llicència immediata** perquè no han estat inclosos en un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.

d) Que, per a edificar-los, no s'hagin de cedir altres terrenys per a destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

Article 30. Concepte de sòl urbà consolidat

Constitueixen el sòl urbà consolidat:

a) Els terrenys que tenen **la condició de solar**, d'acord amb l'article 29.

b) Els terrenys als quals **només manca**, per a assolir la condició de solar, assenyalar les alineacions o rasants, o bé **completar o acabar la urbanització** en els termes assenyalats per l'article 29.a, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en un pla de millora urbana com si no hi han estat.

Les condicions que s'estableixen per tenir la consideració de solar són les següents:

1. Per poder tenir la condició de solar s'ha d'aconseguir la transformació dels camins actuals amb carrers amb un nivell mínim d'urbanització (asfaltat i encintat del carrer) i de serveis (com a mínim subministrament d'aigua potable, subministrament d'energia elèctrica i xarxa de clavegueram)
2. Donar front a un vial o carrer dels definits en el POUM (Una parcel·la que no té front de vialitat no tindrà la condició de solar). La vialitat és la infraestructura bàsica d'accés i que ha de limitar el nombre de parcel·les i definir la primera càrrega elemental d'urbanització que inclou asfaltat i serveis bàsics d'aigua i clavegueram
3. Disposar o tenir possibilitats de disposar connexió a les infraestructures de servei generals
4. No estar localitzat en un lloc de risc (barrancs o fons de valls, o de forts pendents, penya-segats etc...), ni estar en un espai que s'hagi de protegir per les seves condicions i valors paisatgístiques i mediambientals (llocs de gran domini visual, llocs arbrats densament, espais amb aterrats amb marges, fons de valls, llocs verges en les crestes punts alts dels turons ...)

Criteri 3. Establiment d'una xarxa estructurada de carrers que garanteixin l'accés a les parcel·les

La consideració de que tota la taca que omple els voltants de Tortosa pot ser considerat com un sòl urbà passa per la necessària definició d'una xarxa estructurada, racionalitzada i amb criteris urbanístics en allò que fa referència a la secció i amplada de les vies de servei, essent la secció efectiva de la vialitat la que figura en els plànols d'ordenació. Aquesta xarxa suposa l'establiment d'una classificació diferenciada en tres grans conjunts de vies:

- **Troncs centrals** d'accés de l'estructura principal. **15 mts** d'amplada (inclou asfaltat, voreres i talussos)

- Vials **principals de connexió** o ramals principals de l'estructura:

- Primer ordre: **9 mts** d'amplada
- Segon ordre: **8 mts** d'amplada (aquesta amplada és la considerada mínima com a carrer d'intervenció en l'evacuació d'incendis.

-Vials d'accés als habitatges o xalets.

L'amplada en aquest cas va en funció de la longitud o del nombre de parcel·les a les que dona accés:

- Amb culs de sac d'una dimensió inferior a 250 mts de longitud o donant servei a un nombre inferior a 10 habitatges: **6,5 mts** d'amplada

- Amb culs de sac d'una dimensió superior a 250 mts de longitud o donant servei a un nombre superior a 10 habitatges: **8 mts** d'amplada

Criteri 4. Criteris sobre el traçat de la vialitat

- L'execució de la vialitat es realitzarà prèvia la redacció i tramitació dels corresponents projectes d'urbanització i la constitució de la garantia segons l'establert a l'article 101.3 del DL 1/2005:

- El traçat de la vialitat i les amplades dels carrers s'han traçat d'acord amb els següents criteris i s'han d'executar respectant els criteris assenyalats en aquest criteri

- **Els vials es tracen a eix** de camins existents (redreçant mínimament la geometria del camí) a excepció dels casos en els que s'afecten habitatges existents i que es pugui evitar l'afectació o quan existeixin murs de pedra consolidats o elements naturals que facin més racional el desplaçament de l'afectació a una part de la vialitat. El desplaçament de l'afectació no comportarà reducció de l'amplada de la vialitat assenyalada en el POUM.

- **Els carrers que es facin nous**, per connectar o per donar accés, es procurarà traçar-los carregant l'afectació en el lloc menys complex, entenent per complex el menor nombre de parcel·les a un costat o altre, la menor afectació sobre condicions preexistents. També es considera criteri preferent afectar més aquelles parcel·les que obtinguin un major benefici amb la definició de la nova vialitat (per que pot generar noves parcel·les, per que aprofitar millor els nous fronts que es generen etc...)

- Amb els projectes d'urbanització es podran reajustar les alineacions assenyalades en el present POUM, sempre i quan el reajust respongui a criteris de racionalitat, optimització de recursos i minimització d'afectacions. En qualsevol cas el reajust no suposarà una reducció substancial de l'amplada bàsica assenyalada, ni l'incompliment de la legislació en matèria d'incendis, admetent-se tan sols reduccions parcials de fins com a màxim del 5% la secció assenyalada per cada carrer i en longituds de trams no més llargs de 10 mts. El reajust de l'alineació no serà tramitada com a modificació puntual si compleix amb aquests criteris i te l'acceptació de la totalitat dels propietaris afectats.

- Es podrà proposar l'obertura de nova vialitat sempre i quan es compleixi el següent:

El nou carrer tingui una dimensió no inferior a 8 mts i existeixi la garantia de la seva urbanització complerta. Per la definició d'un nou carrer caldrà la tramitació d'un Pla de Millora Urbana que establirà les condicions, geometria i rasants d'aquesta nova vialitat, així com identificarà els propietaris afectats i preveurà la gestió, finançament i etapa de la seva execució.

Criteri 5. Criteris sobre la definició dels Polígons d'Actuació

- Els polígons s'han delimitat amb el criteri d'agrupar conjunts homogenis de propietats i propietaris a fi i efecte de garantir i facilitar les despeses derivades de les obres d'urbanització que han de permetre la transformació dels camins en carrers. La delimitació dels polígons, en general, té per objecte agrupar funcionalment, espais que comparteixen un accés o que provinguin d'una subdivisió parcel·laria anterior.

- La possible modificació dels polígons haurà de venir acompanyada per l'aportació d'informació que justifiqui, per raons de topografia, accessos, antecedents o altres, que l'actual delimitació no es correspon amb la realitat existent i que la nova delimitació comportarà millores i facilitats en la gestió del polígon delimitat.

- S'admetrà la possible subdivisió dels polígons d'actuació en els casos que comporten una millora de la gestió i de la capacitat d'actuació i sempre i quan la modificació no deixi superfícies de sòl ingestionables per l'equilibri de càrregues i beneficis.

- La delimitació dels polígons pel semi-eix del carrer, no exclou de l'obligació d'avançar la urbanització de la totalitat de l'espai carrer existent en el moment que s'executi un polígon d'actuació determinat. L'avançament de les despeses d'urbanització de la totalitat de la caixa viària del carrer, s'entendran com despeses d'urbanització a compte de la urbanització total del mateix, i aquest import podrà ser rescabalcats en el moment de l'execució de l'altra part del semi-eix del carrer.

- El reajust dels polígons d'actuació no suposarà modificació puntual d'aquest POUM si es mantenen substancialment les condicions ja aprovades en aquest POUM i si compten amb el coneixement i conformitat dels veïns directament afectats per tal reajust. S'entén que es mantenen substancialment les condicions aprovades en els següents casos:

- 1.- Que la modificació de la superfície de l'àmbit no suposi variacions en mes o en menys del 5% de la superfície prevista en el POUM mesurada sobre el terreny
- 2.- Que els reajustos en el sistema viari d'un polígon d'actuació no suposi un detriment de les característiques de traçat respecte al conjunt del vial
- 3.- Que les variacions en el sistema viari no facin mes gravosa la despesa urbanitzadora en els polígons confrontants.

- Les modificacions sobre els polígons d'actuació no emprades en els supòsits descrits, seran objecte de tramitació mitjançant el procediment establert a l'article 113 del DL 1/2005

Criteri 6. Criteris sobre la definició dels Plans de Millora Urbana

- La possible modificació dels sectors haurà de venir acompanyada per l'aportació d'informació que justifiqui, per raons de topografia, accessos, antecedents o altres, que l'actual delimitació no es correspon amb la realitat existent i que la nova delimitació comportarà millores i facilitats en la gestió del polígon delimitat.

- S'admetrà la possible subdivisió dels sectors de millora urbana en els casos que comporten una millora de la gestió i de la capacitat d'actuació i sempre i quan la modificació no deixi superfícies de sòl ingestionables per l'equilibri de càrregues i beneficis.

- La delimitació dels plans de millora urbana, pel semi-eix del carrer, no exclou de l'obligació d'avançar la urbanització de la totalitat de l'espai de carrer existent en el moment que s'executi un polígon d'actuació determinat. L'avançament de les despeses d'urbanització de la totalitat de la caixa viària del carrer, s'entendran com despeses d'urbanització a compte de la urbanització total del mateix, i aquest import podrà ser rescabalcats en el moment de l'execució de l'altra part del semi-eix del carrer.

El reajust dels sectors de planejament, no suposarà modificació puntual d'aquest POUM si es mantenen substancialment les condicions ja aprovades en aquest POUM i si compten amb el coneixement i conformitat dels veïns directament afectats per tal reajust.

- 1.- Que la modificació de la superfície de l'àmbit no suposi variacions en mes o en menys del 5% de la superfície prevista en el POUM mesurada sobre el terreny
- 2.- Que els reajustos en el sistema viari dintre de l'àmbit d'un sector no suposi un detriment de les característiques de traçat respecte al conjunt del vial

3.- Que les variacions en el sistema viari no facin mes gravosa la despesa urbanitzadora en els sectors confrontants.

Les modificacions sobre els polígons d'actuació que desenvolupen sectors i que no estiguin emprades en els supòsits descrits, seran objecte de tramitació mitjançant el procediment establert a l'article 113 del DL 1/2005

Criteri 7. Sobre les condicions de gestió i el repartiment dels costos d'urbanització

- Per l'execució del planejament i el repartiment dels costos d'urbanització es defineixen dos àmbits de gestió amb una delimitació física diferenciada:

Els **Polígons d'Actuació (PA)** i els **Plans de Millora (PM)**, que es delimiten en les plànols d'ordenació detallada del sòl urbà i que es desglossen en les corresponents fitxes normatives d'aquest POUM, incloses en l'annex 1

Les **Unitats Funcionals Territorials (UFT)**, que responen a la delimitació de les àrees homogènies que comparteixen les infraestructures viàries estructurants i principals, i que es corresponen amb les àrees sobre les que repartir les despeses d'urbanització derivades de la l'obra urbanitzadora de la vialitat estructurant d'aquests àmbits. Les Unitats Funcionals Territorials (**UFT**) no són àmbits de planejament, no generen aprofitament urbanístic i tenen per funció facilitar el repartiment equitatiu de càrregues i beneficis per la construcció dels serveis urbanístics en aquelles actuacions realitzades per l'Administració mitjançant el procediment de contribucions especials

Les **Unitats Funcionals Territorials (UFT) definides per aquest POUM** són les relacionades a continuació, en el benentès que poden ser modificades sense que suposi modificació del POUM:

- Unitats Funcionals Territorials a Tortosa
 - Costa del Cèlio
 - Castell de Tenasses - Canal
 - Costa de Capellans
 - Simpàtica i Mig Camí
 - Pla del Seminari I Parc de Nivera
 - Potra de Pi
 - Costa de Caputxins
 - Pinar de Gassià
 - Pla d'Abaria
 - La Petja
- Unitats Funcionals Territorials a Jesús
 - Camí del Terror Roig Alt
 - Camí del Terror Roig Baix
 - Camí dels Masets de Pinyol Alt
 - Camí dels Masets de Pinyol Baix
 - Camí de les Codines de Coletó
 - Camí de la Casella i La Casella
 - Camí Vell del Cementiri i Barranc de les Bruixes
 - Camí dels Reguers

- Pla de Jesús
- Pous de la Conxa
- Unitats Funcionals Territorials a Reguers
 - Les Conxes
 - Lo Lligallo
 - Pedra Alta
 - Reguers Alt
 - Carretera d'Alfara
- Unitats Funcionals Territorials a Vinallop
 - Vinallop

- La distribució de les despeses d'urbanització corresponents a la quota d'urbanització estructural o general derivada de la vialitat estructurant o la vialitat interna no inclosa dintre de cap Polígon d'Actuació o Pla de Millora Urbana, es realitzarà, indicativament, en funció de tres paràmetres a repartir segons el següent criteri:

- . 1/3 de les despeses d'urbanització a repartir entre el nombre total de parcel·les existents dintre de cada UFT.
- . 1/3 de les despeses d'urbanització a repartir entre l'edificabilitat de cada parcel·la que es qualifiqui de zona d'edificació unifamiliar aïllada en el POUM i dintre de cada UFT.
- . 1/3 de les despeses d'urbanització a repartir en funció de la longitud de façana de cada parcel·la. Per aquest concepte es faran dos tipus de quota. La primera correspondrà a aquelles parcel·les amb front a la via que es objecte d'urbanització i la segona per aquelles parcel·les que no tinguin front respecte a l'esmentada via. La quota de la segona serà equivalent al 20% del que representa la primera. .

- La distribució de les despeses d'urbanització corresponents a la quota d'urbanització interna derivada de la vialitat del Polígon d'Actuació o Pla de Millora Urbana es realitzarà segons el que s'estableixi en el seu mateix documents de gestió (compensació bàsica o cooperació) i execució.

- Els sòls inclosos dintre dels diferents Polígons d'Actuació o Pla de Millora Urbana contribuiran al pagament de la despesa interna d'urbanització pròpia del Polígon d'Actuació o Pla de Millora Urbana i a la part proporcional de la vialitat estructurant de l'àmbit territorial (ja sigui la troncal o la de primer ordre)

- Els sòls no inclosos dintre cap unitat de gestió, participarà amb una part de la vialitat estructurant i igualment amb la part proporcional de la resta de vialitat de connexió interna de l'àmbit territorial i no inclosa dintre de cap Polígon d'Actuació o Pla de Millora Urbana.

Criteri 8. Règim transitori mentre no s'executin els Polígons d'Actuació, Plans de Millora Urbana o les infraestructures generals

Mentre no es realitzin les cessions dels sòls públics assenyalades (vialitat, espais lliures i equipaments) i mentre no s'executin les infraestructures mínimes de connexió a les xarxes de serveis i mentre la caixa de la vialitat no tingui urbanitzada la seva secció complerta assenyalada en aquest POUM, es a dir, mentre no es realitzi la reparcel·lació i no s'executi la urbanització, les parcel·les i les edificacions s'estaran a les següents determinacions:

Terrenys en sòl urbà consolidat, no inclosos en un Polígon d'Actuació o Pla de Millora Urbana:

- Donar front a un vial o carrer dels definits en el POUM.

- Previ l'atorgament de la llicència de construcció de nous edificis o reforma dels actuals s'haurà de formalitzar la cessió dels terrenys afectats pel sistema viari, si és el cas.
- Les tanques de les finques s'alinearan al Sistema viari i es pavimentarà, si fos el cas, tota la superfície del vial d'accés o la part d'ampliació d'aquest com a conseqüència de l'increment de la superfície de carrer.
- En la sol·licitud de la llicència d'obres s'assumirà el compromís d'acceptació del pagament de les quotes d'urbanització estructural o general segons el criteri 7 anteriorment explicat.
- Previ l'atorgament de la llicència d'obres s'haurà de formalitzar la cessió del 10% de l'aprofitament mig, si es el cas, que es materialitzarà en forma d'aportació econòmica, en el cas que no sigui possible la cessió física del sòl
- La cessió del 10% d'aprofitament mig, si s'escau, serà obligatori en les obres de reforma, rehabilitació i millora que suposin canvis substancials de les edificacions existents així com en les ampliacions de més d'un 25% respecte l'edificació actual, i en qualsevol cas en totes les actuacions de nova planta. S'entendrà per canvis substancials les transformacions de les condicions actuals de la construcció en altres que millorin notablement (nombre d'habitacions, cuina, banys, aspecte exterior, garatges annexes, construcció de piscines, transformacions de la distribució interior o altres actuacions similars)
- La càrrega urbanística s'inscriurà en el registre de la propietat
- La llicència d'obres restarà condicionada a justificar que l'abocament de les aigües residuals es realitza a través d'una estació depuradora i a garantir el manteniment d'aquesta mitjançant un contracte o document similar.

Terrenys en sòl urbà consolidat inclosos en un Polígon d'Actuació.

- Al compliment de les condicions assenyalades anteriorment per les actuacions en terrenys es sòl urbà consolidat no incloses en polígons d'actuació
- No s'admet transformació de l'estructura parcel·laria actual, el que per cada parcel·la sol·lament s'admet la construcció d'una casa
- Justificar mitjançant un document tècnic que l'atorgament de la llicència no impedeix el futur repartiment de càrregues i beneficis ni la reparcel·lació econòmica derivada de les obres d'urbanització.
- L'amplària mínima del viari amb front a la parcel·la, objecte de la sol·licitud de la llicència d'obres no serà inferior a l'amplada mínima establerta per la legislació en matèria d'extinció d'incendis.
- Les cessions de sòl públic anticipades, s'entendran amb renúncia explícita a la indemnització econòmica dintre de la posterior execució del PA
- Les obres d'urbanització realitzades anticipadament, s'entendran amb renúncia explícita a la indemnització econòmica dintre de la posterior execució del PA
- Terrenys en sòl urbà no consolidat inclosos en Polígons d'Actuació o Plans de millora.
- L'atorgament de llicències en terrenys classificats de sòl urbà no consolidat inclosos en Polígons d'Actuació o Plans de millora restaran subjectes a la tramitació dels corresponents projectes de reparcel·lació, si s'escau, i urbanització, d'acord amb el prevís a l'article 113 del DL 1/2005.

Criteri 9. Condicions bàsiques de les infraestructures de les noves edificacions

Per a l'autorització de les noves edificacions, caldrà presentar de forma particularitzada juntament amb la sol·licitud, a més del projecte tècnic i de la documentació complementària, el que s'especifica a continuació:

- Plànols i memòria explicativa de la captació i la portada d'aigua, tant de la destinada al consum com la possible per rec o piscines, especificant els aspectes següents: punt de captació, canalització, detalls constructius, materials emprats -en particular els utilitzats per a

assegurar la impermeabilització i els drenatges necessaris- i ús a què es destina, justificant la seva possibilitat mitjançant certificat sanitari emès per l'organisme competent.

- En el cas que no hi hagi possibilitat de connexió a una xarxa de clavegueram connectada a un sistema de la xarxa de sanejament (perquè aquesta encara no està executada), les aigües residuals s'han de depurar prèviament al seu abocament, amb independència de les autoritzacions que s'escaiguin de llicència d'abocaments. Com a justificació, s'hauran d'aportar plànols i memòries explicatives en què s'especifiqui el punt de destinació, la canalització, els detalls constructius i els materials emprats, especialment els que han d'assegurar la impermeabilització i depuració dels abocaments. No obstant l'anterior, i malgrat no estigui construït el col·lector general, es realitzaran les obres necessàries per la seva potencial connexió, en el dia que s'executi el col·lector general.

- Si no hi ha possibilitat de connexió a la xarxa general (per inexistència de la mateixa, respecte la solució transitòria que s'adopti, es descriurà el sistema escollit per a depuració, tractament i destinació de les aigües residuals, tenint en compte la prohibició de construcció de pous negres i mines filtrants, entre altres

Criteri 10. Interpretació de les situacions particulars de determinades parcel·les

- S'estableix una disposició dispensiva sobre el compliment de la condició de front mínim de parcel·la, en les parcel·les situades al fons del cul de sac, i que tenen com accés l'única entrada des del mateix cul de sac amb un front tan sols de 8 o 10 metres.

- Les alineacions definides en el present POUM, es podran ajustar sense necessitat de modificació del mateix a partir d'un major coneixement del parcel·lari d'urbana o de la topografia actual, així com de les edificacions consolidades etc..., dintre del marges previstos pels ajustos de límits establerts en aquest POUM.

- Parcel·les multifamiliars. S'acceptarà la condició de "parcel·la multifamiliar" en els casos preexistents, en les que existeixen diferents habitatges dintre d'una mateixa parcel·la i que estan relacionats per una condició de parentiu o amiatat, compartint les diferents construccions un mateix espai comú. Les ampliacions es regularan com si es tractes d'una mateixa parcel·la, no admetent-se edificacions de nova planta. Aquesta condició serà inscrita en el registre de la propietat i l'esmentada parcel·la serà considerada indivisible.

- La condició de parcel·la multifamiliar en forma de condomini, s'acceptarà en les noves construccions sempre i quan es donin les condicions següents: que el nombre d'habitatges sobre una mateixa parcel·la no sigui superior al que resultaria si es realitzés en parcel·les independents, el nombre màxim d'habitatges en una parcel·la no serà superior a quatre. En qualsevol cas s'haurà de demostrar que les quatre parcel·les eren possibles (complirien parcel·la mínima, front mínim de parcel·la i demés condicions de geometria sobre la parcel·lació), si s'apliqués el model general previst pels creixements extensius en aquest POUM.

- Situacions de parcel·la al fons d'una parcel·la. Es reconeixeran les parcel·les preexistents situades al fons d'altres parcel·les i a les que s'accedeix per un vial de privat de servei mitjançant una servitud de pas. No s'admetran noves parcel·lacions en aquesta modalitat.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA

1. L'Ajuntament de Tortosa realitzarà un inventari de les construccions existents en el sòl no urbanitzable, que es destinen a usos no reconeguts en la Llei d'Urbanisme dintre del sòl no urbanitzable, per les que s'establirà un règim particular respecte les actuacions de reforma, rehabilitació, millora i ampliació que en els mateixos es puguin realitzar

2. Mentre no es realitza l'inventari de les construccions en el sòl no urbanitzable i en tant no s'estableixi aquest règim particular per les actuacions de reforma, rehabilitació, millora i ampliació s'estarà a les següents condicions generals:

- Només s'admetran actuacions per aquelles construccions existents, que estiguin en ús des de fa més de cinc anys des de l'aprovació inicial del POUM i que estiguin reconegudes a la documentació cartogràfica existent a l'Ajuntament de Tortosa, ja sigui en els plànols a diferent escala o en els fotoplànols existents, que reflexen la realitat municipal en data recent. Sobre l'ús s'aportarà documentació fotogràfica i rebuts o altres comprovants que certifiquen l'existència i ús de la construcció des d'un temps superior a cinc anys des de l'aprovació inicial del POUM.

- Les ampliacions dels habitatges s'atorgaran fins una superfície màxima per habitatge de 100m², seran únicament en planta baixa i respectaran la resta de condicions sobre separacions i ocupacions assenyalades en aquestes normes.

- Sobre la resta de construccions destinades a altres usos diferents dels habitatges, tan sols s'admetran obres de reforma, rehabilitació o millora. No s'admetran obres d'ampliació fins que l'inventari estigui realitzat i s'avalui la finalitat de cada construcció inventariada

- Les ampliacions i reformes comportaran la inscripció en el registre de inedificabilitat del conjunt de la finca i la indivisibilitat de la mateixa.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA

Les edificacions, instal·lacions i activitats preexistents i legalment establertes en els sectors en els que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix polígons d'actuació, caldrà estar a les disposicions transitòries que, per a cada cas específic, s'estableixen en aquestes Normes.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA TERCERA

1. Caldrà respectar l'edificació i l'ús actual d'aquells terrenys destinats a equipaments públics, que siguin equipaments de titularitat privada abans de la data de l'aprovació definitiva d'aquest Pla; i permetre, a més, les obres de consolidació, conservació, reparació i millora sempre que es mantingui l'afectació a equipament i les exigències funcionals que aquest requereix.

2. El cessament de l'activitat pròpia de l'equipament de titularitat privada, existent abans de la data de l'aprovació definitiva d'aquest Pla, no autoritza a destinar el sòl o l'edificació a cap altra finalitat.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA QUARTA

Mentre no s'adapti l'ordenança reguladora dels usos i activitats on es classifiquin o categoritzin en funció dels Vectors Ambientals de Seguretat (VAS), es considerarà que les referències a aquestes situacions relatives efectuades per la normativa del POUM tenen la següent equivalència amb les categories previstes en el Nomenclàtor d'Activitats elaborat pel Col·legi Oficial d'Enginyers de Catalunya:

- VAS 1.- Categoria primera
- VAS 2.- Categoria segona
- VAS 3.- Categories tercera i quarta
- VAS 4.- Categories cinquena i sisena

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA CINQUENA

L'ordenança municipal reguladora dels usos i les activitats, es considera el document idoni i àgil per donar resposta a la dificultat de regulació de les activitats per part del planejament urbanístic, de forma que aquest s'entén que es a qui li pertoca la definició del marc global de la definició dels usos urbanístics generals i específics, mentre que correspon a l'ordenança la regulació de les activitats, així com la contemplació de les diferents situacions, i conflicte que es poden produir amb les relacions de veïnatge de diferents usos. Altrament l'ordenança podrà definir els Vectors Ambientals de Seguretat (VAS), que a cada activitat es puguin aplicar per tal de minimitzar la seva incidència amb l'entorn i poder establir nivells de compatibilitat a partir de l'aplicació de les corresponents mesures correctores.

L'ordenança municipal reguladora dels usos i les activitats, establirà la classificació de les diferents situacions relatives i el seu grau de compatibilitat o admissibilitat, així com la regulació de les activitats en funció del seu nivell d'incidència sobre l'entorn, els altres usos i el mediambient.

L'ordenança reguladora d'usos i activitats, així mateix, regularà les situacions de conflicte entre les determinacions del planejament i la situació actual, així com la incidència de les obligacions que per aplicació de les lleis sectorials, siguin obligatòries d'implementar en algun procés econòmic o productiu.

L'ordenança regularà com a mínim el següent:

1. La classificació de les situacions relatives

- S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.
- La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.

2. Sobre els sorolls i vibracions

- Les molèsties per sorolls i vibracions produïdes per les diferents activitats vindran regulades per l'Ordenança municipal sobre el control de la contaminació acústica i per les determinacions que la complementin, pel que fa a la regulació de les mateixes en horari nocturn.

3. Sobre la contaminació atmosfèrica

- Es defineix una activitat com a potencialment contaminadora de l'atmosfera aquella que, per raó de les seves emissions, provoqui la presència a l'aire de substàncies o de formes d'energia que impliquin risc, dany immediat o diferit o molèsties per a les persones, flora i fauna i per als béns de qualsevol naturalesa.
- Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica: la relació d'activitats potencialment contaminadores de l'atmosfera és la que s'indica al Decret 322/87 de 23 de

setembre de desplegament de la Llei de Protecció de l'ambient atmosfèric de la Generalitat de Catalunya o legislació que les substitueixi. Les activitats es classificaran d'acord amb el catàleg d'activitats potencialment contaminants de l'atmosfera relacionades a l'Annex i del decret 322/87.

4. Sobre les aigües residuals.

- L'ordenança establirà les condicions que hauran de complir els abocaments d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram municipal, quant a les instal·lacions de pretractament, depuració, llicència d'abocament, llicència de connexió, etc...

- Igualment l'ordenança establirà les condicions que hauran de complir per descarregar directa o indirectament a la xarxa de clavegueram o a les instal·lacions del sistema de sanejament els abocaments de característiques o concentració instantània de contaminants.

5. Sobre els olors

- S'entén per matèria olorosa qualsevol substància o barreja de substàncies presents en l'aire i perceptibles pel sentit de l'olfacte i s'entén per pudor qualsevol substància o barreja de substàncies presents en l'aire manifestament molesta. Quan la concentració de la substància comporti un cert nivell de toxicitat s'haurà de tractar l'emissió olorosa com si es tractés de contaminació atmosfèrica.

- Totes les activitats que s'instal·lin, sigui quina sigui la seva localització, no podran produir pudor que sigui fàcilment detectable més enllà dels límits del local o la parcel·la on s'exerceixi l'activitat

- Mentre no hi hagi equips capaços de detectar les olors, i se'n desconeixi la composició de les emissions, la valoració es realitzarà a partir de l'apreciació de les molèsties que comporten i s'efectuarà organolèpticament mitjançant dues persones que en dies i hores diferents detectaran la presència de matèries oloroses en l'aire. Es realitzaran un mínim de tres valoracions per persona.

6. Sobre el risc d'incendi

- Les activitats, en funció del risc d'incendi que presentin, es classificaran d'acord amb el nivell de risc intrínsec de les instal·lacions, els quals es fixen en funció de la càrrega de foc ponderada.

- La determinació de les condicions de protecció contra incendis es realitzarà d'acord amb la NBE-CPI-96 o normativa que la substitueixi o complementi. En aquelles activitats que no sigui d'aplicació aquesta norma, s'aplicarà la normativa sectorial específica. El valor de resistència al foc dels elements estructurals i de tancament del sector serà en funció del nivell de risc intrínsec existent.

7. Sobre el risc d'explosió

- Es consideren activitats amb risc d'explosió les que compleixen alguna de les següents característiques:

a. Activitats que utilitzin substàncies combustibles en algun dels següents processos:

- Processos endotèrmics

-Processos que utilitzin substàncies combustibles de grau de perillositat alta o mitjana i/o que hi hagi risc de generació d'un volum apreciable d'atmosfera inflamable, a pressió i temperatura ambient (mescla, centrifugació, filtratge, etc.) i a temperatura superior a l'ambient (destil·lació, assecatge etc.)

-Processos a pressió diferent de l'atmosfèrica

b. Activitats que utilitzen explosius industrials

- No s'admetrà la instal·lació d'activitats amb risc d'explosió en locals situats a les zones residencials. En la resta de casos, la instal·lació de processos amb risc d'explosió només es podrà

realitzar en locals que comptin amb mesures de protecció i prevenció contra explosions i la compartimentació sigui com a mínim RF-120 en cas de processos físics i RF-240 en cas de processos químics.

8. Sobre les radiacions electromagnètiques

- S'entén per radiació electromagnètica aquella emissió i propagació d'energia sense necessitat d'un suport material, creada per càrregues elèctriques en moviment respecte de l'observador.

9. Sobre la càrrega, descàrrega i afectació a la circulació

- Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega. Han de disposar de zona de càrrega i descàrrega de mercaderies els usos que es relacionen a continuació:

a. Comerç de superfície total superior a 400 m²

b. Comerç de gran superfície

c. Indústria urbana que, per les seves característiques, ho requereixi

d. Indústria aïllada i separada

e. Magatzems de superfície superior a 200 m²

f. Els que, en consideració a les seves característiques, s'estimi necessari per part de l'Ajuntament.

- Condicions de càrrega i descàrrega

La zona de càrrega i descàrrega estarà situada a l'interior de l'edificació o dins dels límits de la parcel·la i tindrà, amb caràcter general, com a mínim les dimensions d'un rectangle de 10 metres de llargada i tres metres d'amplada. En qualsevol cas, les dimensions que es projectin hauran de permetre l'estacionament dels vehicles habituals i es preveuran lliures de tot obstacle. La zona de càrrega i descàrrega tindrà un accés exclusiu i independent des de la línia de façana. L'amplada mínima de l'accés serà de quatre metres en carrers d'amplada igual o inferior a set metres i de tres metres en carrers d'amplada superior a set metres. En cas d'emplaçament d'activitats en situacions existents que no s'adeqüin a les determinacions fixades, o en cas de que els vehicles que facin ús de la zona de càrrega i descàrrega tinguin unes dimensions superiors a 2x6 metres, caldrà justificar degudament l'adequada funcionalitat de l'accés amb la maniobrabilitat i accessibilitat dels vehicles utilitzats, per tal de que no dificultin el trànsit per la via pública.

- Càrrega i descàrrega a la via pública.

L'autorització de reserves a la via pública es condicionarà al tipus d'activitat i a l'horari.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SISENA

L'Ajuntament tramitarà una ordenança municipal específica que reguli les condicions tècniques dels aparcaments. L'ordenança s'ajustarà a allò que estableix la legislació sectorial aplicable i establirà les condicions tècniques dels aparcaments, les dimensions, les condicions d'accés dels vehicles i els vianants, les condicions d'il·luminació, senyalització, protecció contra incendis etc...

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SETENA

Restarà pendent la inclusió en el POUM dels sectors PP1. SUBd-1 Horta del Temple, PP4. SUBd-4 sector Horta de Pimpí, PP5. SUBd-5 Horta de Sant Vicent i PP8. SUBd-8 Horta del Parc Nou, i el PM-

Arenes IV, fins que s'hagi elaborat un pla d'emergència municipal que estableixi les mesures a implantar, d'acord amb un nou informe de l'Agència Catalana de l'Aigua. El règim del sòl serà el de sòl urbanitzable delimitat pendent d'executivitat, i als efectes de consideració administrativa i jurídica en tant resti pendent la elaboració del pla d'emergència i l'informe, serà de sòl no urbanitzable. S'annexen les fitxes dels sectors en la revisió del POUM aprovada provisionalment per l'Ajuntament de Tortosa.

Fitxa PP 1. SUBd-1. Sector Horta del Temple

Codi: PP – HORTA DEL TEMPLE

1. Àmbit

- a. Comprèn els terrenys situats per sota del Pont del Mil-lenari, entre el riu Ebre i el barri "13 de gener".
- b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4 –Qualificació i gestió del sòl- a escala 1/3.000, és de 239.196 m².

2. Objectius

- a. Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos residencials que han de suposar el salt del pont.
- b. Determinar la cessió d'una àrea d'equipaments esportiu i educatiu.
- c. Ordenar la cessió d'una àrea que ha de ser el nou parc de ribera de la vora del riu.
- d. Possibilitar la continuació del vial paral·lel al riu, que haurà de comunicar els dos costats del pont.
- e. Possibilitar el traçat d'un nou vial que connecti el sector amb la plaça de la Família.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

- a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,90 m²sostre/m²sòl. De l'aprofitament assenyalat anteriorment, 0,80 m²sostre/m²sòl seran destinats a ús residencial i 0,10 m²sostre/m²sòl seran destinats a altres usos.
- b. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 70 hab/Ha.
- c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	15%
	Espais lliures	18%
	Equipaments	18%
	SÒL PÚBLIC mínim	55%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	45%
	SÒL PRIVAT màxim	45%

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística i d'acord amb aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

d. Reserves de sòl per habitatges protegits. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim, el sòl corresponent al 35% (25% de règim protegit més el 10% de modalitat concertat) del sostre que es qualifiqui per a ús residencial i el 35% dels habitatges totals del sector.

c. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- La reserva d'espais lliures que han de conformar el nou parc de ribera, ha de situar-se en una franja que acompanyi al riu i separi aquest del vial que connecta el sector amb la ciutat per sota del pont.

- Pel que fa als equipaments, s'ordenarà una àrea compacta entre el nou parc de ribera i la zona d'aprofitaments privats.
 - L'ordenació de les zones d'aprofitament privat es precisaran situant major densitat a la zona nord del sector, alternant densitats mitjanes i baixes a la resta del sector.
- d. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix per a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:
- Zona residencial d'eixample amb ordenació oberta, clau (3)
 - Zona residencial amb edificació en filera, clau (4b)

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

4. Condicions de gestió

- a. Es determina un únic polígon d'execució en el pla parcial, que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU, ja sigui compensació o concertació.
- b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures.
- c. D'acord amb la LU, el termini per a l'inici de la construcció dels habitatges protegits previstos per aquest polígon serà de 12 anys a partir de la data d'aprovació definitiva d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. El document del Pla Parcial Urbanístic establirà amb precisió els terminis d'inici i acabament de l'edificació d'aquests habitatges.

Fitxa PP 4. SUBd-4. Sector Horta de Pimpí

Codi: PP – HORTA DE PIMPÍ

1. Àmbit

- a. Comprèn els terrenys situats al nord del barri de Remolins entorn del futur pont de l'Ebre.
- b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4 –Qualificació i gestió del sòl - a escala 1/3.000, és de 52.743 m².

2. Objectius

- a. Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos residencials i industrials-terciaris que ofereixin un lloc de reequilibri del casc antic i complementin l'actuació del nou recinte firal.
- b. Resoldre la connexió del nou pont de l'Ebre amb l'accés de la ciutat per la carretera de Bitem.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

- a. L'ús assignat per aquest sector en el POUM es mixt: residencial-industrial. Els aprofitaments bruts que es relacionen a continuació corresponen a cada ús particularitzat, incloent també el coeficient d'edificabilitat bruta total del sector. La condició de mixt d'aquest sector, no impossibilita destinar la totalitat de l'edificabilitat a un únic ús, sempre i quan aquest no sigui el residencial.
- b. Coeficients d'edificabilitat bruta:
 - Coeficient d'edificabilitat brut residencial : 0,60 m²sostre/m²sòl
 - Coeficient d'edificabilitat brut industrial-activitat: 0,30 m²sostre/m²sòl
 - Coeficient d'edificabilitat brut total: 0,90 m²sostre/m²sòl
- c. La densitat màxima d'habitatges bruta sobre el total del sector delimitat no serà superior a 50 hab/Ha.

d. Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	15%
	Espais lliures	15%
	Equipaments	25%
	SÒL PÚBLIC mínim	55%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Terciari-serveis privats	10%
	Residencial	30%
	SÒL PRIVAT màxim	45%

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística i d'acord amb aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

d. Reserves de sòl per habitatges protegits. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim, el sòl corresponent al 35% (25% de règim protegit més el 10% de modalitat concertat) del sostre que es qualifiqui per a ús residencial i el 35% dels habitatges totals del sector.

f. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- S'ordenaran un conjunt d'espais lliures que resolguin la rotonda que dona accés al nou pont de l'Ebre.
- La reserva d'equipaments haurà de completar l'àrea dels nou recinte firal.
- La zona d'aprofitament privat industrial haurà de situar-se a la zona nord del sector.

g. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix per a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

- Zona d'indústria entre mitgeres urbana, clau (6a)
- Zona residencial d'eixample amb ordenació oberta, clau (3)

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

4. Condicions de gestió

a. Es determina un únic polígon d'execució en el pla parcial, que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU, ja sigui compensació o concertació.

b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures.

c. D'acord amb la LU, el termini per a l'inici de la construcció dels habitatges protegits previstos per aquest polígon serà de 12 anys a partir de la data d'aprovació definitiva d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. El document del Pla Parcial Urbanístic establirà amb precisió els terminis d'inici i acabament de l'edificació d'aquests habitatges.

Fitxa PP 5. SUBd-5. Sector Horta de Sant Vicent

Codi: PP – HORTA DE SANT VICENT

1. Àmbit

- a. Comprèn els terrenys situats a la riba dreta del riu Ebre al nord del pont de Mil-lenari en contacte amb la façana fluvial.
- b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4 –Qualificació i gestió del sòl- a escala 1/3.000, és de 258.802 m².

2. Objectius

- a. Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos mixtes.
- b. Determinar la cessió d'una àrea d'equipaments propera al pont del tren per emplaçar el nou port fluvial.
- d. Determinar la cessió d'una àrea d'espais lliures en contacte amb el riu que esdevingui un nou passeig de ribera.
- e. Resoldre les connexions del sector amb l'antiga carretera de València i el pas per sota del pont del tren.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

- a. L'ús assignat per aquest sector en el POUM es mixt: residencial-industrial. Els aprofitaments bruts que es relacionen a continuació corresponen a cada ús particularitzat, incloent també el coeficient d'edificabilitat bruta total del sector. La condició de mixt d'aquest sector, no impossibilita destinar la totalitat de l'edificabilitat a un únic ús, sempre i quan aquest no sigui el residencial.

b. Coeficients d'edificabilitat bruta:

- Coeficient d'edificabilitat brut residencial :	0,50 m ² sostre/m ² sòl
- Coeficient d'edificabilitat brut industrial-activitat:	0,40 m ² sostre/m ² sòl
- Coeficient d'edificabilitat brut total:	0,90 m ² sostre/m ² sòl

- c. La densitat màxima d'habitatges bruta sobre el total del sector delimitat no serà superior a 55 hab/Ha.

- d. Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	20%
	Espais lliures	15%
	Equipaments	10%
	SÒL PÚBLIC mínim	55%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	10%
	Industrial	40%
	SÒL PRIVAT màxim	50%

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística i d'acord amb aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

- a. Reserves de sòl per habitatges protegits. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim, el sòl corresponent al 45% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial i el 50% dels habitatges totals del sector tal i com reflexa el conveni signat amb l'Ajuntament.

e.- El POEC, el Programa d'Orientació per als Equipaments Comercials de Tortosa, aprovat pel Conseller de Comerç, Turisme i Consum en data 15 de juny de 2005 recomana la creació d'una àrea comercial de 9.000 m² de sostre per usos comercials.

f. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- El desenvolupament del Pla parcial, incorporarà obligatòriament entre els usos previstos, un centre comercial, lúdic i d'oci, un equipament hotelier i un equipament destinat per a la tercera edat a través d'una residència o per a la construcció de vivendes assistides.

- L'ocupació del subsòl podrà arribar fins al 100% per a l'ús d'aparcament.

g. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix per a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

- Zona residencial eixample amb ordenació oberta, clau (3)

- Zona d'indústria entre mitgeres urbana, clau (6a)

- Zona d'indústria amb edificació aïllada urbana, clau (7a)

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

4. Condicions de gestió

a. Es determina un únic polígon d'execució en el pla parcial, que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU, ja sigui compensació o concertació.

b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures.

c. L'increment de la plusvàlua generada pel major aprofitament urbanístic atorgat al sector pel conveni de col·laboració urbanística signat el 27 de juny de 2005, genera una càrrega urbanística equivalent a 1.200.000 € quina finalitat es la construcció d'una infraestructura fluvial als terrenys d'equipaments públics i una altra càrrega equivalent, d'1.200.000 € per la millora de les instal·lacions esportives municipals.

d. D'acord amb la LU, el termini per a l'inici de la construcció dels habitatges protegits previstos per aquest polígon serà de 6 anys a partir de la data d'aprovació definitiva d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. El document del Pla Parcial Urbanístic establirà amb precisió els terminis d'inici i acabament de l'edificació d'aquests habitatges.

Fitxa PP 8. SUBd-8. Sector Horta del Parc Nou

Codi: PP – HORTA DEL PARC NOU

1. Àmbit

a. Comprèn els terrenys situats entorn del futur pont en la riba de Ferreries i en contacte amb el sector Ferreries Nord.

b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4 –Qualificació i gestió del sòl- a escala 1/3.000, és de 159.162 m².

2. Objectius

- a. Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos residencials propers al nou pont que han de suposar l'apropament del barri de Ferreries al nucli de Jesús.
- b. Determinar la cessió d'una àrea d'espais lliures que ha de ser el nou parc que faci de ròtula entre els nuclis de Jesús i Tortosa.
- c. Determinar la cessió dels terrenys on s'ha d'ubicar la traça del nou pont.
- d. Possibilitar la continuació de l'avinguda de l'Estadi a través del sector per tal de generar un eix vertebrador en aquesta riba del riu.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

- a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,80 m²sostre/m²sòl. De l'aprofitament assenyalat anteriorment, 0,70 m²sostre/m²sòl seran destinats a ús residencial i 0,10 m²sostre/m²sòl seran destinats a altres usos.
- b. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 65 hab/Ha.
- c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	24%
	Espais lliures	45%
	Equipaments	0%
	SÒL PÚBLIC mínim	69%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	31%
	SÒL PRIVAT màxim	31%

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística i d'acord amb aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

- d. Reserves de sòl per habitatges protegits. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim, el sòl corresponent al 35% (25% de règim protegit més el 10% de modalitat concertat) del sostre que es qualifiqui per a ús residencial i el 35% dels habitatges totals del sector.

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- La reserva d'espais lliures que han de constituir el nou parc de ribera, ha de situar-se en una franja que acompanyi al riu i separi aquest de les zones d'aprofitament privat.
- L'ordenació de les zones d'aprofitament privat es precisaran situant major densitat a la zona de contacte amb el sector de Ferreries i a la zona que dona façana a l'actual eix de l'Ebre.

f. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix per a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

- Zona residencial d'eixample amb ordenació oberta, clau (3)
- Zona residencial amb edificació en filera, clau (4b)

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

4. Condicions de gestió

- a. Es determina un únic polígon d'execució en el pla parcial, que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU, ja sigui compensació o concertació.
- b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures.
- c. D'acord amb la LU, el termini per a l'inici de la construcció dels habitatges protegits previstos per aquest polígon serà de 12 anys a partir de la data d'aprovació definitiva d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. El document del Pla Parcial Urbanístic establirà amb precisió els terminis d'inici i acabament de l'edificació d'aquests habitatges.
- d. La redacció i tramitació del PP quedarà supeditada a la realització d'un estudi d'inundabilitat que garanteixi mitjançant les condicions de la urbanització i posició de l'edificació els possibles efectes d'inundació del barranc de la Vall Cervera. Hi haurà limitació de l'edificació a l'aiguabarreig de la Vallcervera i el riu Ebre, des de la traça del pont nou fins el límit nord del sector.

Fitxa PM 6. Pla de Millora de les Arenes IV

Codi: PM – ARENES IV

1. Àmbit

- a. Comprèn uns terrenys situats en la part esquerra de l'entrada a Tortosa per l'autovia.
- b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4 –Qualificació i gestió del sòl - a escala 1/3.000, és de 28.899 m².

2. Objectius

- a. Ordenar aquest sector de l'entrada de la ciutat ocupat i consolidat parcialment per activitats productives, terciàries i industrials.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

- a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector serà de 0,70 m²sostre/m²sòl.
- b. El destí dominant del sòl serà industrials i terciari.
- c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	20%
	Espais lliures	15%
	Equipaments	No s'estableix
	SÒL PÚBLIC mínim	35%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Industrial	65%
	SÒL PRIVAT màxim	65%

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 de la Llei d'Urbanisme i d'acord amb aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- L'àmbit delimitat s'ordenarà seguint les directrius assenyalades en els plànols d'ordenació.

f. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el POUM estableix per la següent zona preferent a detallar, clau ():

- Zona indústria en edificació aïllada urbana, clau (7a)

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

4. Condicions de gestió

a. Es determina un únic polígon d'execució, que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dintre de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU, ja sigui compensació o concertació.

b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA VUITENA

El terreny qualificat d'Equipament educatiu situat al parc de la fira per la instal·lació del Campus Universitari de la Rovira i Virgili restarà pendent d'executivitat, en tant no s'hagi publicat la modificació puntual del POUM, en tràmit. Mentre tant el règim del sòl serà el de sòl urbà adscrit al Sistemad'Espais Lliures Públics.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA

Després de la data d'aprovació definitiva d'aquest Pla, l'Ajuntament haurà d'aprovar o adaptar, com a complement del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, les ordenances i instruments següents:

- Ordenança que regularà la instal·lació i funcionament dels elements de telecomunicació, en base al criteri de mínim impacte visual i ambiental sobre l'entorn.
- Ordenança municipal de protecció mediambiental.
- Ordenança municipal reguladora dels usos i les activitats
- Ordenança municipal sobre llicències urbanístiques.
- Ordenança municipal de la via pública i del paisatge urbà.
- Ordenança municipal sobre el control de la contaminació acústica.
- Ordenança municipal sobre aparcaments.
- Ordenança municipal sobre contaminació lluminica que reculli la zonificació del territori en base al previst a l'article 5 de la Llei 6/2001, de 31 de maig

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA

En el mateix període de dos anys, a comptar des de la data de l'aprovació definitiva d'aquest Pla d'Ordenació, es realitzarà un inventari de les construccions existents en els sòl no urbanitzable, agrupant-les en el següents apartats:

- Masies o cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques, en les que implementar les determinacions establertes en l'article 47.3 de la LU.
- Habitatges rurals preexistents.
- Construccions i edificacions destinats a serveis i equipaments
- Construccions i instal·lacions de caràcter productiu, econòmic o industrial.

DISPOSICIONS FINALS

DISPOSICIÓ FINAL PRIMERA

Atesa la situació actual de desenvolupament d'alguns àmbits de planejament fixats en el POUM de 1986, és convenient relacionar aquelles figures de planejament que no s'han executat totalment i que el seu contingut continua vigent en tot allò que no contradigui les determinacions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

En aquest sentit, per qualsevol actuació, s'hauran de tenir en compte els diferents planejaments vigents, en el benentès que, en tot allò en que hi hagi contradiccions, prevaldrà el rang superior.

A continuació es relacionen aquestes figures de planejament aprovades definitivament que queden vigents:

- Pla Parcial Ferreries nord
- Pla Especial de protecció "Infraestructura de la portada d'aigua"
- Pla Parcial Portal de Ciutat-Nord
- Pla Parcial Portal de Ciutat-Centre

DISPOSICIÓ FINAL SEGONA

Tots aquells altres instruments de planejament anteriors a l'aprovació del present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, que contradiguin o infringeixin el seu contingut queden derogats.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE TORTOSA

Composició municipal amb LA elaboració DEL POUM. aprovació inicial

GRUP MUNICIPAL PSC (PSOE) – PMC - IE:

- Joan Sabaté i Borrás
- Jordi Bonilla i Martí
- José A. Martín i Cid
- Francesc Juan i Carceller
- Pere Royo i Ormaechea
- Dolors López i Ortega
- Josep D. Borrell i Forés

GRUP MUNICIPAL DE CIU:

- Ferran Bel i Accensi
- Pere Panisello i Chavarria
- Joan Caballoll Angelats
- Joan Josep Carles Malrás i Pascual
- Vicent Lluesma i Davós
- Enric Simó i Sabaté

GRUP MIXT:

- Josep Maria Franquet i Bernis
- Ramón Cardús i Llatse
- Gaspar Ricart i Hernández
- Joan Josep Carles Mariné

GRUP MUNICIPAL DEL PP:

- Joaquim Maria Fabra i Homedes
- Carlos Curto i Ripollés
- Jesús Cortés Serena

GRUP MUNICIPAL DE ERC:

- Lluís Martin Santos

EQUIP REDACTOR

JORNET-LLOP-PASTOR S.C.P.:

- Sebastià Jornet i Forner, arquitecte director del Pla
- Joan Enric Pastor Fernández, arquitecte
- Carles Llop i Torné, doctor arquitecte

OFICINA TÈCNICA DEL PLA GENERAL

- Xavier Matilla, arquitecte
- Marc Brossa, arquitecte
- Dolors Forés, arquitecte
- Cristina Tomàs, delineant
- Mònica Beguer, arquitecte
- Núria Martí, arquitecte
- Oscar, delineant

ELABORACIÓ DEL CATÀLEG

- Josep Lluís Guinovart, doctor arquitecte codirector dels treballs
- Raquel Lacuesta, doctora en història de l'art, codirectora dels treballs
- Joan Martínez i Tomás, arqueòleg
- Hilari Muñoz i Sebastià, historiador d'art
- Joan Josep Cid i Castellà, arquitecte tècnic

ESTUDI DEL SÒL NO URBANITZAT I INFORME MEDIAMBIENTAL

- Ernest Valls, enginyer industrial, cap del servei de Mediambient
- Anna Añó, biòloga biòloga
- Jordi Valero, enginyer tècnic forestal

ASSESORAMENT INFORMATIC

- Josep Maria Fargas,arquitecte

AJUNTAMENT DE TORTOSA

SERVEI D'URBANISME DE L'AJUNTAMENT DE TORTOSA

Francesc Peralta, arquitecte cap del servei d'Urbanisme

SERVEIS D'INFORMACIÓ DE L'AJUNTAMENT DE TORTOSA

Manel Loras cap del servei d'informació
Jesús Rodríguez tècnic informàtic

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE TORTOSA

Composició municipal amb LA elaboració DEL POUM. aprovació PROVISIONAL

GRUP MUNICIPAL PSC

-Joan Sabaté i Borràs - Alcalde
-José A. Martín Cid – Regidor d'Urbanisme
-Jordi Bonilla Martí
-Francesc Juan Carceller
-Dolors López Ortega
-Rafel Lluís Gisbert
-Consuelo Cordero González

GRUP MUNICIPAL INDEPENDENTS PER L'EBRE:

-Josep Ma. Franquet Bernis
-Amparo Moreno Sardà

GRUP MUNICIPAL D'ICV

-Francesc Lahosa Miralles
-Joana Muñoz Mateu

GRUP MUNICIPAL DE CIU:

-Ferran Bel Accensi
-Mercè Miralles Guerrero
-Pere Panisello Chavarria
-Enric Simó Sabaté
-Josep Artur Anguera Galiana

GRUP MUNICIPAL DEL PP:

-Carlos Curto i Ripollés
-Antonio Faura Sanmartin

GRUP MUNICIPAL DE ERC:

-Lluís Martin Santos
-Salvador Peiró Morell

GRUP MUNICIPAL UNIÓ DELS POBLES DE L'EBRE:

-Vicent Lluesma Davos

EQUIP REDACTOR

JORNET-LLOP-PASTOR S.C.P.:

-Sebastià Jornet i Forner, arquitecte director del Pla
-Joan Enric Pastor Fernández, arquitecte
-Carles Llop i Torné, doctor arquitecte

OFICINA TÈCNICA DEL PLA GENERAL (JLP-AJUNTAMENT)

-Xavier Matilla, arquitecte (JLP arquitectes)
-Cristina Tomàs delineant (ajuntament)
-Elisa Bernat delineant (ajuntament)

ELABORACIÓ DEL CATÀLEG

Josep Lluís Guinovart, doctor arquitecte codirector dels treballs
Raquel Lacuesta, doctora en història de l'art, codirectora dels treballs
Joan Martínez i Tomás, arqueòleg
Hilari Muñoz i Sebastià, historiador d'art
Joan Josep Cid i Castellà, arquitecte tècnic

ESTUDI DEL SÒL NO URBANITZAT I INFORME MEDIAMBIENTAL

Ernest Valls, enginyer industrial, cap del servei de Mediambient
Anna Añó, biòloga biòloga

Jordi Valero, enginyer tècnic forestal

ASSESORAMENT INFORMATIC

Josep Maria Fargas,arquitecte

AJUNTAMENT DE TORTOSA

SERVEI D'URBANISME DE L'AJUNTAMENT DE TORTOSA

Francesc Peralta, arquitecte cap del servei d'Urbanisme

Jaume Martinez
Victor Fortuño
Manuel Garcia
Adolfo Comes
Juan José Redó
Maria Teresa Cantó
Anna Buera
Anna Ariño
Elena Cugat
Sara Borja
José M.Donnay
Marcial Martinez
Ricardo Serrato
Francesc Rima

SERVEIS D'INFORMACIÓ DE L'AJUNTAMENT DE TORTOSA

Manel Loras cap del servei d'informació
Jesús Rodriguez

Enric Ginovart
Cinta Grau
Xavier Fabregat
Juanjo Llasat
Carlos Bardí
Mario Juan

SERVEI DE GOVERNACIÓ. ATENCIÓ CIUTADANA. SEGURETAT. MOBILITAT I MEDI AMBIENT

Ernest Valls i Montagut cap del servei de governació. atenció ciutadana. seguretat. mobilitat i medi ambient

Despatx d'arquitectura i urbanisme jonet-llop-pastor arquitectes

Mònica Beguer. arquitecte
Gabriel Jubete. arquitecte
Anna Pastor. arquitecte
Núria Garcia. arquitecte
Laia Grau. arquitecte
Montse Ferres. arquitecte
Paula Sirvent. arquitecte
Marcela Balliano. arquitecte
Adrià Calvo. arquitecte
Laia Baylina. arquitecte
Pablo Juárez. arquitecte
Júlia Sodupe. arquitecte
Mara Marincioni. arquitecte
Ricardo Alarcón arquitecte
Eduard Anton estudiant d'arquitectura
Núria Font. estudiant d'arquitectura
Joaquín Rodríguez. estudiant d'arquitectura
Mireia Valls. estudiant d'arquitectura
Isabel Lacasa administrativa

Redacció del text refós

Sebastià Jornet i Forner, arquitecte
en nom de JORNET-LLOP-PASTOR S.C.P

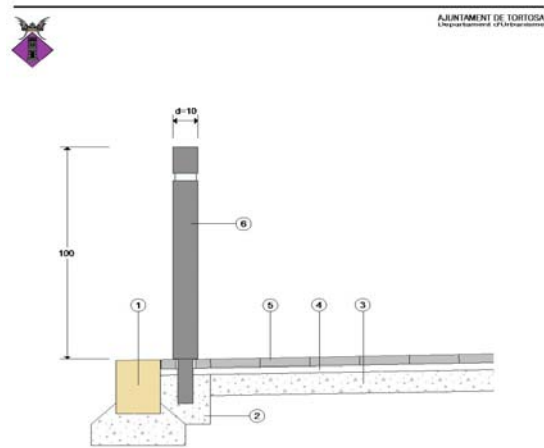
Francesc Peralta i Puig
Arquitecte municipal

Tortosa, 15 de març de 2007

ANNEX. ELS ELEMENTS D'URBANITZACIÓ DE LA CIUTAT DE TORTOSA.

ANNEX. ELS ELEMENTS D'URBANITZACIÓ DE LA CIUTAT DE TORTOSA.

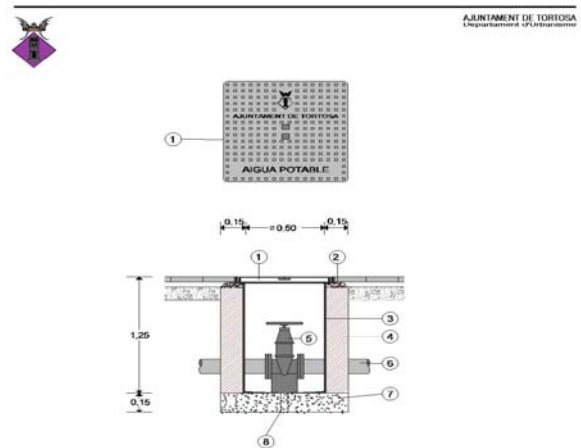
En el present annex es defineixen els models dels elements d'urbanització que s'hauran d'emprar de manera ordinària en els projectes d'urbanització que es realitzin en aquesta ciutat, així com també les diverses solucions constructives i geomètriques que s'hauran d'adoptar.



- 1.- RS-53, Verada pedra d'Ulldecona, de 18x23 cm buixardada
- 2.- EFH-7, Formigó HM-20/b/20/1
- 3.- EFH-7, Base de Formigó HM-20/b/20/1
- 4.- RS-4, Llit de sorra ϕ màx. = 5mm
- 5.- RS-33, Panot grís 9 pastilles, 20x20x4 cm
- 6.- Plò de fosa grisa, pintat color negre antioxid, i banda reflectant d'acer inox.

DETALL PILO
EQUIPAMENT FIX

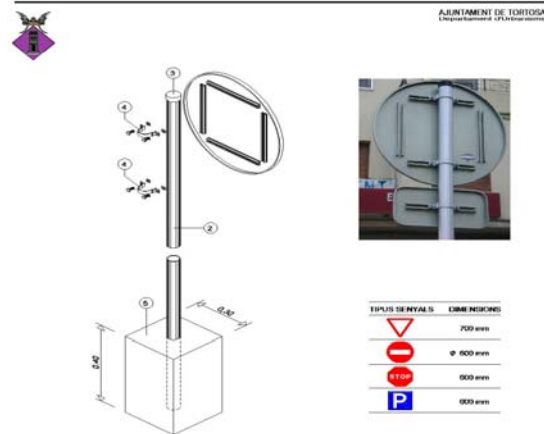
EFP002



- 1.- EAT-2, Tapa de fosa dúctil de 580x580 mm 138 kg de pes
- 2.- RPE-4, Morter de ciment
- 3.- RPE-5, Arrebossat i lliscat amb morter h3
- 4.- EFL-6, Parell de maó de 15 cm de gruix
- 5.- EFA-3, Valvula de comporta
- 6.- EFA-4, Tub xarxa d'aigua
- 7.- RSS-3, Salera de formigó H-100 Kg/cm2
- 8.- Desguàs

VÀLVULA DE PAS
ABASTAMENT

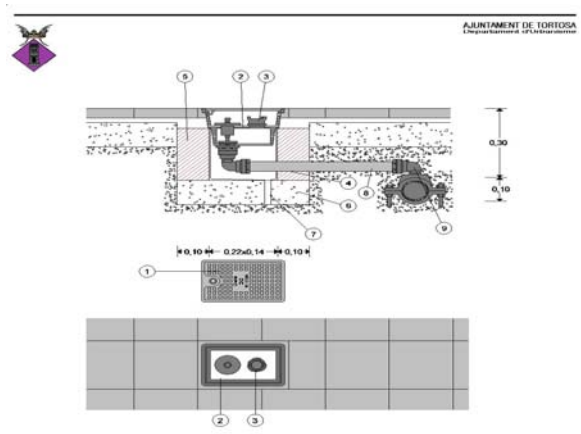
IFA181



- 1.- Placa d'alumini reforçada amb doble plec de seguretat i lamina reflectora
- 2.- Tub estríat d'alumini anoditzat de 60x5mm i color natural. Longitud del suport i senyal = 3m / 2 senyals = 3,5m
- 3.- Tap de plàstic
- 4.- Brollador d'alumini tipus 'Ómega'
- 5.- Formigó 150 Kg/m3, amb una proporció en volum de 1:4:8

DETALL SENYAL DE TRANSIT
SENYALITZACIÓ VERTICAL

ESV003

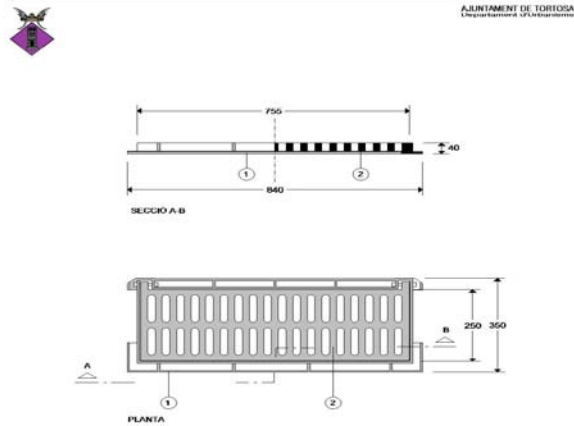


- 1.- Tapa de fonera de 240x175 mm.
- 2.- IFR-3, Boca de reg fonera de 260x195x155 mm.
- 3.- IFR, Raccord tipus 'Barcelona'.
- 4.- RPE-5, Arrebossat amb morter h0,5x4.
- 5.- EFL-6, Maó perforat R-100 Kg/cm2.
- 6.- RSS-4, Salera per a instal·lacions de formigó d'H-100 Kg/cm2
- 7.- Desguàs
- 8.- IFR-9, Canalització tub polietilè PN 16 atm.
- 9.- IFR, Raccord corba de 180°.

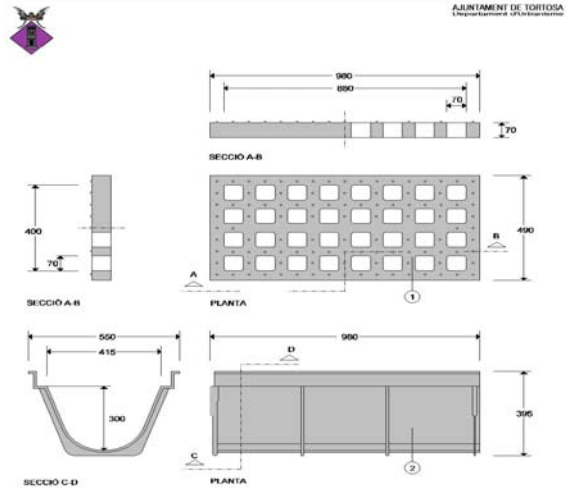
BOCA DE REG AMB COS DE FONERA
ABASTAMENT

IFA103

ANNEX. ELS ELEMENTS D'URBANITZACIÓ DE LA CIUTAT DE TORTOSA.



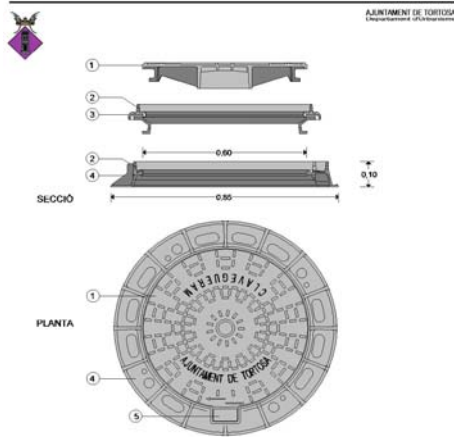
Marco de fosa dúctil.
 Relxa de fosa dúctil, segons norma UNE 41-300-87, amb superfície antilliscant, i revestiment de pintura. Capacitat de càrrega superior a 35 T.



1.- Relxa de fosa dúctil amb revestiment de pintura. Resistència 400 KN.
 2.- Canaleta de fosa dúctil, revestida de pintura. Resistència 400 KN.

DETALL REIXA EMBORNAL SANEJAMENT

1 SA061



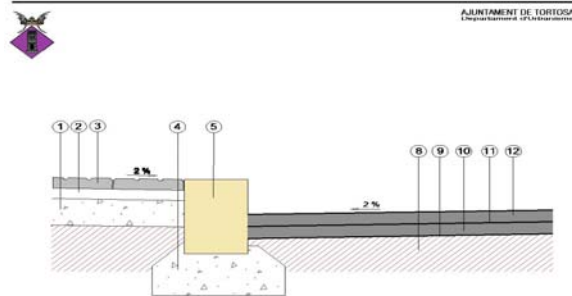
1.- Tapa de registre de fosa dúctil, amb superfície mecanitzada antilliscant i de 34 kg de pes, segons norma UNE 36-111 i UNE 41-300.
 2.- Junta d'insertació de polietilè.
 3.- Reixa a utilitzar en cas de recerques de la calçada. Alçada de 50 a 60 mm.
 4.- Marc circular, 60 cm de diàmetre.
 5.- Dispositiu rànca de bloqueig, per a prevenir obertures no sèl·lijades.

TAPA REGISTRE CIRCULAR SANEJAMENT

1 SA061

DETALL REIXA I CANALETA SANEJAMENT

1 SA052

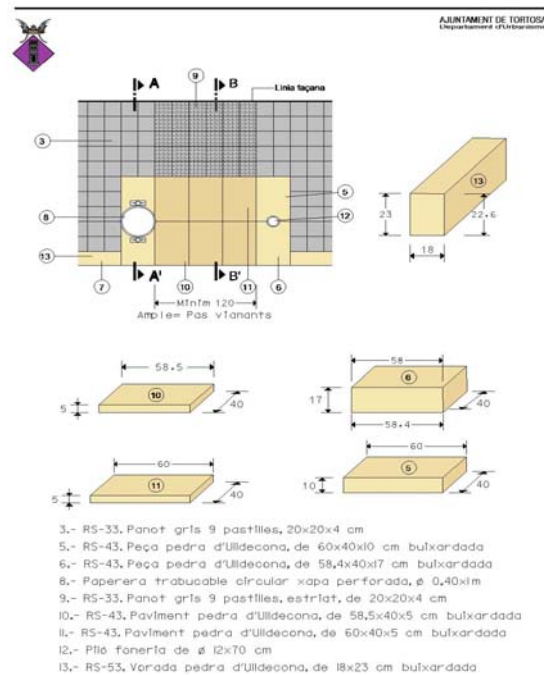


1.- R55-5, Solera de formigó HM-20/P/20/L, Grutx = 10 cm
 2.- RPE, Sorra-ciment amb 200 kg/m3 de ciment portland, Grutx = 4 cm
 3.- RS-33, Panot grís 9 pastilles, 20x20x4 cm
 4.- R55-5, Solera de formigó HM-20/P/20/L, Grutx = 15 cm
 5.- RS-53, Vorada padra d'Uldecona, de 18x23 cm buixardada
 8.- Paviment existent
 9.- RSC, Reg d'emprímació
 10.- RSC-4, Mescla bituminosa tipus IVA (regularització), Grutx= 5cm
 11.- RSC, Reg d'adherència
 12.- RSC-4, Mescla bituminosa tipus IVA (rodament), Grutx= 4cm

DETALL VIAL I VORERA PAVIMENTS

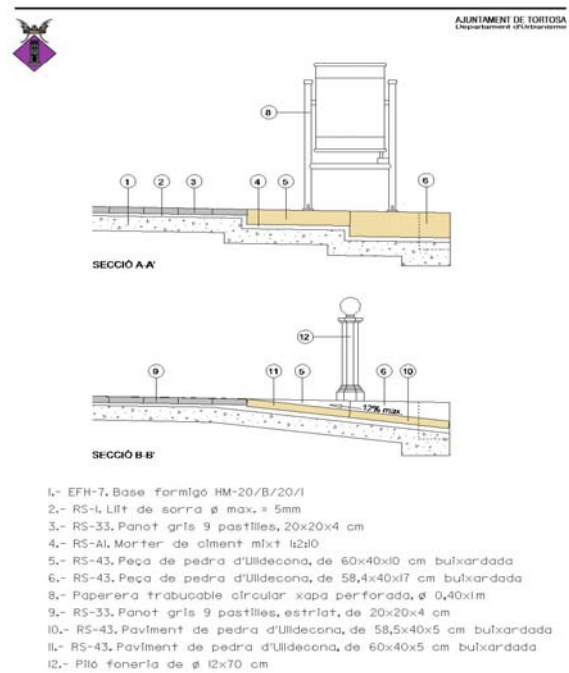
RSC401

ANNEX. ELS ELEMENTS D'URBANITZACIÓ DE LA CIUTAT DE TORTOSA.



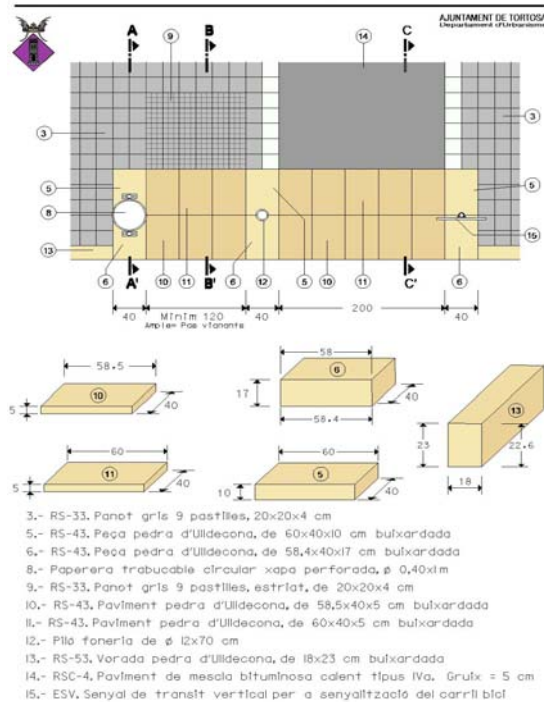
DETALL GUAL PAS VIANANTS 1
PAVIMENTS

RSP151



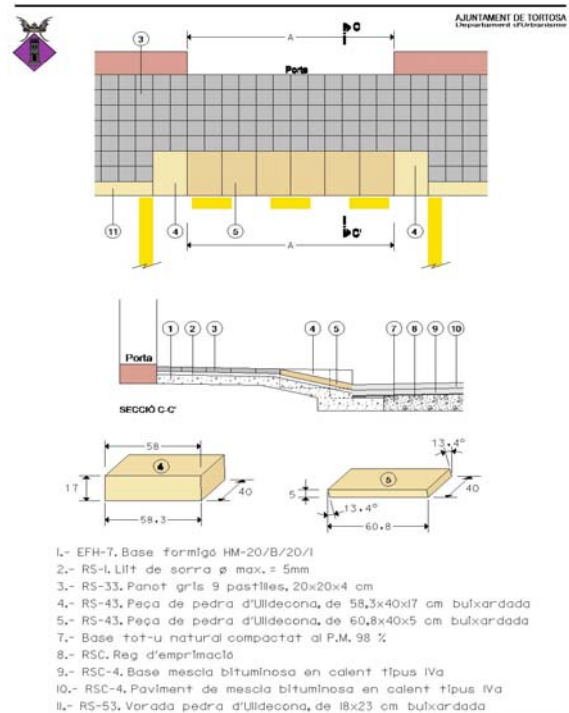
SECCIONS GUAL PAS VIANANTS 1
PAVIMENTS

RSP152



CONJUNT GUALS PAS CARRIL BICI I VIANANTS 1
PAVIMENTS

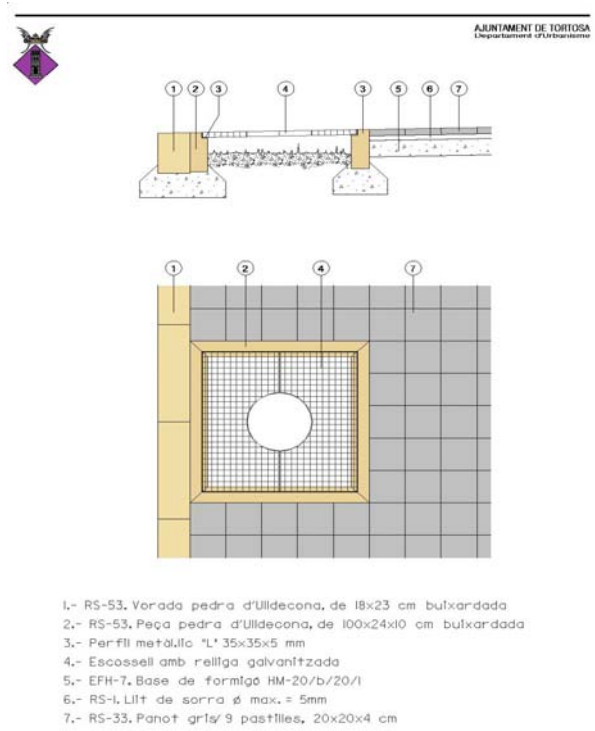
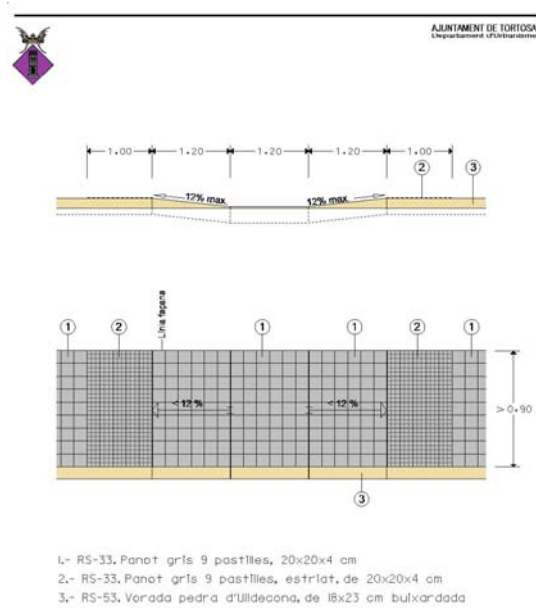
RSP153



GUAL PER A VEHICLES
PAVIMENTS

RSP155

ANNEX. ELS ELEMENTS D'URBANITZACIÓ DE LA CIUTAT DE TORTOSA.

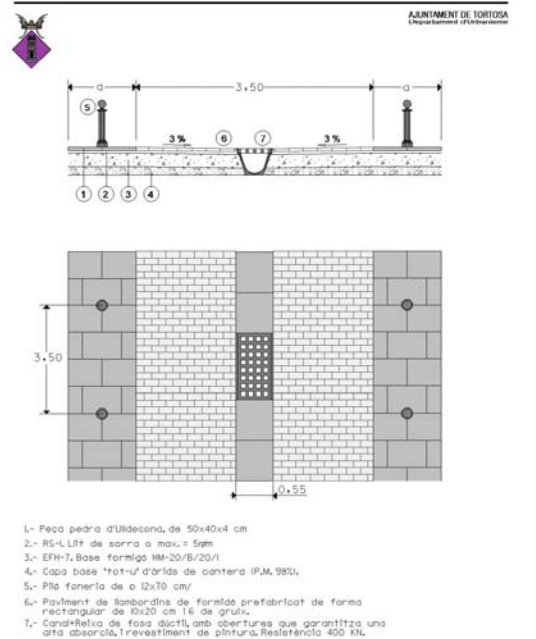


GUAL PAS VIANANTS 2
PAVIMENTS

RSP156

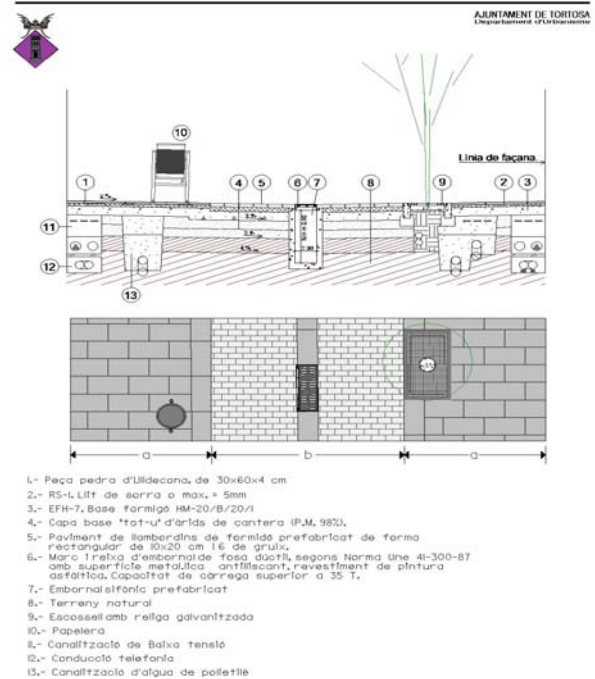
DETALL ESCOSSELL
PAVIMENTS

RSP157



PRIORITAT AL VIANANT
PAVIMENT VIES D'AMPLE \geq 6 m.
PAVIMENTS

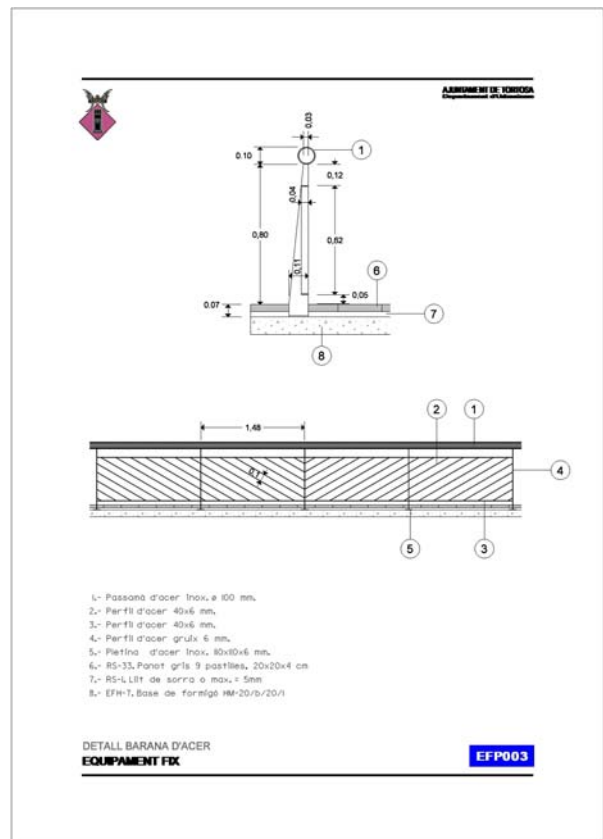
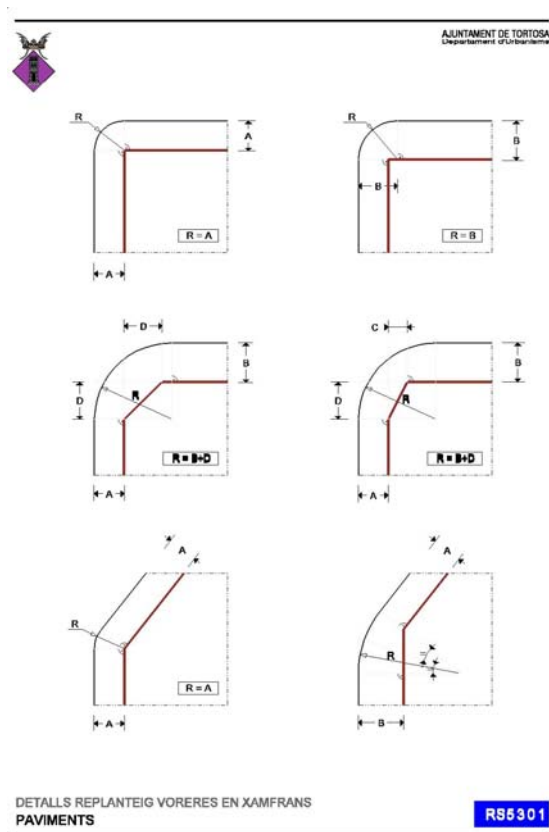
RSR422



PRIORITAT AL VIANANT
PAVIMENTS

RSR423

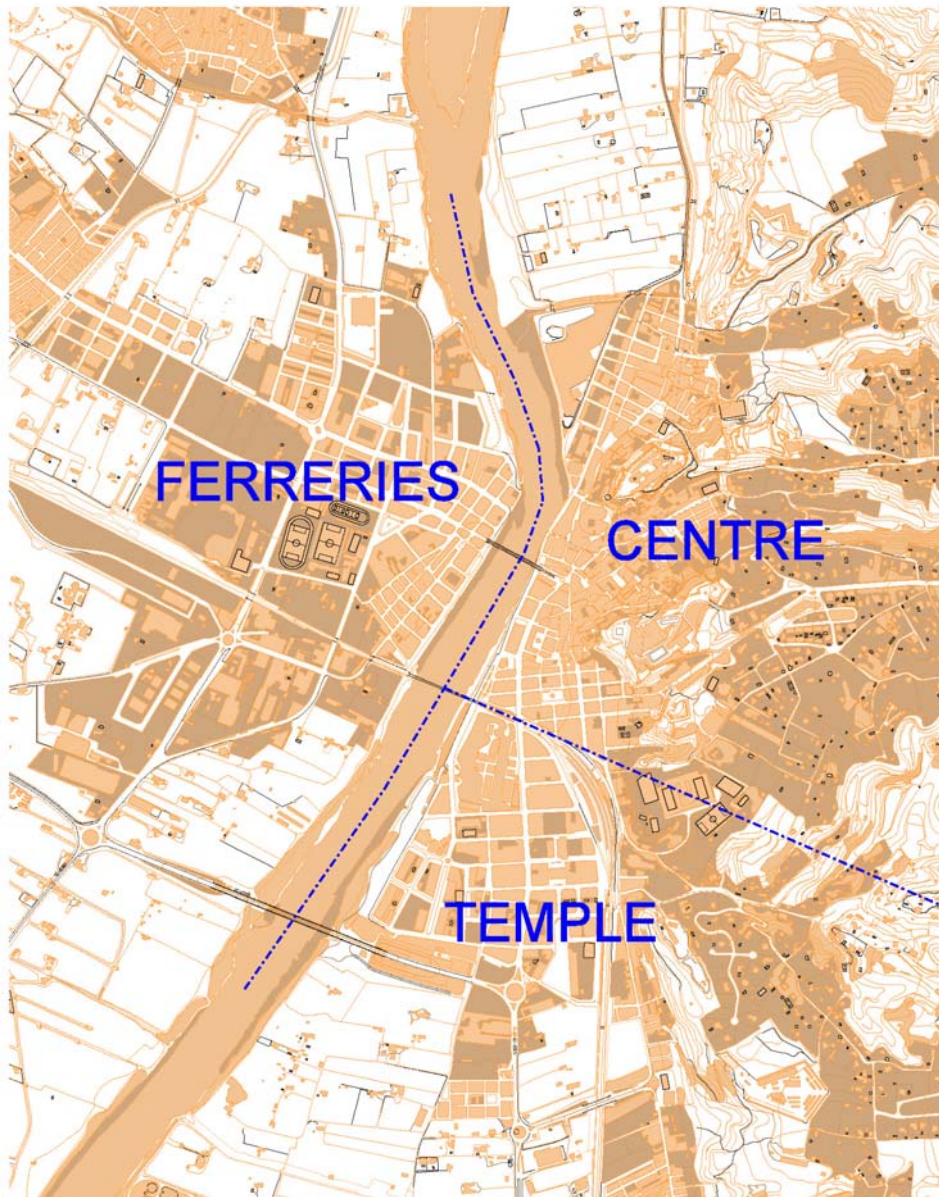
ANNEX. ELS ELEMENTS D'URBANITZACIÓ DE LA CIUTAT DE TORTOSA.



ANNEX. DISTRIBUCIÓ DE ZONES SEGONS EL POEC.



AJUNTAMENT DE TORTOSA
Departament d'Urbanisme



ANNEX
ZONES SEGONS EL POEC

ANNEX. ZONA DE VIANANTS SEGONS EL POEC.

