

TAULA DE CONTINGUTS

1.	TEXT REFÒS .....	2
2.	PROMOTOR.....	2
3.	EQUIP REDACTOR.....	2
4.	ANTECEDENTS I OBJECTIUS .....	3
5.	DELIMITACIÓ DEL SECTOR.....	3
6.	PLANEJAMENT URBANÍSTIC .....	3
7.	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.....	7
8.	USOS, EDIFICACIONS I INFRAESTRUCTURES EXISTENTS.....	10
9.	ADEQUACIÓ ORDENACIÓ PLANEJAMENT GENERAL (ART.84.1).....	10
10.	DADES BÀSIQUES DEL PLANEJAMENT.....	11
11.	COMPLIMENT ARTICLE 65 DEL DL 1/2005.....	12
12.	HABITATGE PROTEGIT .....	13
13.	DISTRIBUCIÓ APROFITAMENT URBANÍSTIC.....	14
14.	ESTUDI ECONÒMIC FINANCER.....	15
15.	RESUM DE SUPERFÍCIES .....	17
16.	REPARTIMENT HABITATGES.....	18
17.	DOTACIÓ D'APARCAMENT PRIVAT.....	19
18.	PROPOSTA DE DRETS ASSIGNATS.....	20
19.	SISTEMA D'ACTUACIÓ .....	21
20.	EL PLA D'ETAPES.....	21
21.	GARANTIA I COMPROMISOS art. 97 del DL 1/2005 .....	22
22.	DIVISIÓ EN POLÍGONS D'ACTUACIÓ .....	23
23.	CONDICIONS AMBIENTALS.....	27
24.	COMPLIMENT ARTICLE 12 DEL DL 1/2007.....	27
25.	NORMATIVA.....	29
25.1	Article 1. Definició de la zona.....	29
25.2	Article 2. Condicions de parcel·lació.....	29
25.3	Article 3. Paràmetres referits al carrer.....	29
25.4	Article 4. Paràmetres referits a l'illa.....	30
25.5	Article 5. Paràmetres referits a la parcel·la.....	30
25.6	Article 6. Paràmetres referits a l'edificació.....	31
25.7	Article 7. Condicions d'ús.....	32
25.8	Article 8. Condicions de l'ús d'aparcaments.....	33
25.9	Disposició transitòria.....	33

## **1. TEXT REFÒS**

El present text refòs recull les prescripcions de l'acord municipal de data 27 d'abril de la Junta de Govern Local d'aprovació definitiva del Pla parcial així com la justificació del compliment sobre sostenibilitat ambiental i econòmica que estableix el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística

## **2. PROMOTOR**

El promotor que presenta pel seu desenvolupament el present pla parcial es la societat mercantil, Construcciones Carrasco Pizarro SL, amb CIF B-46076790, i seu social al C/ San Vicente Màrtir, 222, esc. Esquerra, de Valencia, amb tel 963807895 i 963807179, Fax 963800777 i codi postal 46007. L'objectiu del projecte que aquest document desenvolupa es el sector del sòl urbanitzable delimitat, Pla Parcial, PP7.SUBd-7, Sector Camí de Roquetes. El document s'emmarca dintre de la Llei d'urbanisme de Catalunya, Decret legislatiu 1/2005 i el Reglament de la Llei, el Decret 305/2006 a mes de les determinacions del POUM de Tortosa aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques.

La documentació que integra el pla parcial compleix amb les determinacions establertes per l'article 66 del Decret legislatiu 1/2005 i el 84 i següents del Reglament de la Llei, el Decret 305/2006 que regula la documentació dels plans parcials urbanístics, relatiu al contingut de la memòria, a l'informe ambiental, els plànols d'informació, els plànols d'ordenació, les normes urbanístiques, l'avaluació econòmica i el pla d'etapes.

## **3. EQUIP REDACTOR**

L'equip encarregat de la redacció del pla parcial està integrat pels següents professionals. El planejament urbanístic, l'arquitecte, Josep Lluís i Ginovart, i la redacció de l'informe ambiental i l'estudi de mobilitat l'enginyeria i consultoria INVALL.

#### 4. ANTECEDENTS I OBJECTIUS

El Pla Parcial, PP7.SUBd-7. Sector camí de Roquetes desenvolupa un planejament urbanístic previst en el POUM, d'ús residencial que dona sortida al creixement de la ciutat de Tortosa per la seva marge dreta. És tracta d'un sector que enllaça el barri de Ferreries amb la població veïna de Roquetes i es situa al llarg de l'Av. dels Ports, sent la seva situació coincident amb l'eixample, on els enginyers militars del segle XIX volien desenvolupar el creixement de Tortosa.

#### 5. DELIMITACIÓ DEL SECTOR

El sector es situa en el seu límit de ponent amb el terme municipal de Roquetes, al Nord amb terrenys no urbanitzables i el camí del camí del Lloron, al Sud amb la carretera de Tortosa a Roquetes i l'Av. dels Ports de Tortosa Besseit i a sol sortint amb el carrer Ramon Llull.

La superfície del sector mesurada sobre la planimetria del POUM dona una superfície de 73.580,95 m<sup>2</sup>, mentre que dita superfície segons la fitxa urbanística del mateix POUM es de 72.170,00 m<sup>2</sup>.

La superfície de l'àmbit mesurada segons aixecament planimetria realitzat a l'efecte es de 74.087,09 m<sup>2</sup>, superfície que constarà a tots els efectes urbanístics. Les superfícies expressades es detallen en el següent quadre annex:

##### SUPERFÍCIES ÀMBIT SECTOR PP CAMÍ DE ROQUETES

Superfície Sector segons planimetria del POUM	73.580,95	m <sup>2</sup>
Superfície sector segons fitxa urbanística del POUM:	72.170,00	m <sup>2</sup>
Superfície sector segons medició topogràfica topografia	74.087,09	m <sup>2</sup>

#### 6. PLANEJAMENT URBANÍSTIC

El pla parcial desenvolupa un sector de sòl urbanitzable delimitat, quins paràmetres urbanístics venen reflectits a la fitxa urbanística del POUM, PP7.SUBd-7.Sector Camí de Roquetes, reproduïda a continuació, així com al Catàleg d'Edificis i Conjunts Urbans i Rurals de Caràcter Històric del municipi de Tortosa perquè hi ha un immoble protegit com a Bé Integrat del Patrimoni Cultural català BIPCC.

Fitxa urbanística PP7 Camí de Roquetes d'acord al Text Refós març 2007.

**Fitxa PP 07. SUBd-07. Sector Camí de Roquetes Codi: PP-CAMÍ DE ROQUETES**

**1. Àmbit**

a. Comprèn els terrenys situats propers al terme municipal de Roquetes darrera del sector de quatre camins.

b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4 –Qualificació i gestió del sòl- a escala 1/3.000, és de 73.285 m<sup>2</sup>.

**2. Objectius**

a. Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos residencials que resolguin la connexió amb el municipi veí de Roquetes.

b. Determinar la cessió d'una àrea d'equipaments esportiu i educatiu.

f. Ordenar la cessió d'una àrea d'espais lliures que conformin un passeig en continuïtat amb el verd ja existent al sector de quatre camins.

e. L'estructura viària del sector tindrà en consideració la trama del municipi veí de Roquetes enllaçant les principals vies de manera que es garanteixi la continuïtat del sistema viari entre tots dos municipis.

**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 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl. De l'aprofitament assenyalat anteriorment, 0,70 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl seran destinats a ús residencial i 0,10 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl 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:

<b>RESERVES SÒL PÚBLIC</b>	<i>Viari</i>	33%
	<i>Espais lliures</i>	5%
	<i>Equipaments</i>	0%
	<b>SÒL PÚBLIC mínim</b>	38%

**SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT**

<i>Residencial</i>	61%
<i>Serveis privats</i>	1%
<b>SÒL PRIVAT màxim</b>	62%

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, ha de situar-se en una franja que doni continuïtat a la zona verda del sector de Quatre Camins.*

*-La zona d'aprofitaments privats es precisarà barrejant densitats mitja i baixa.*

*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.*

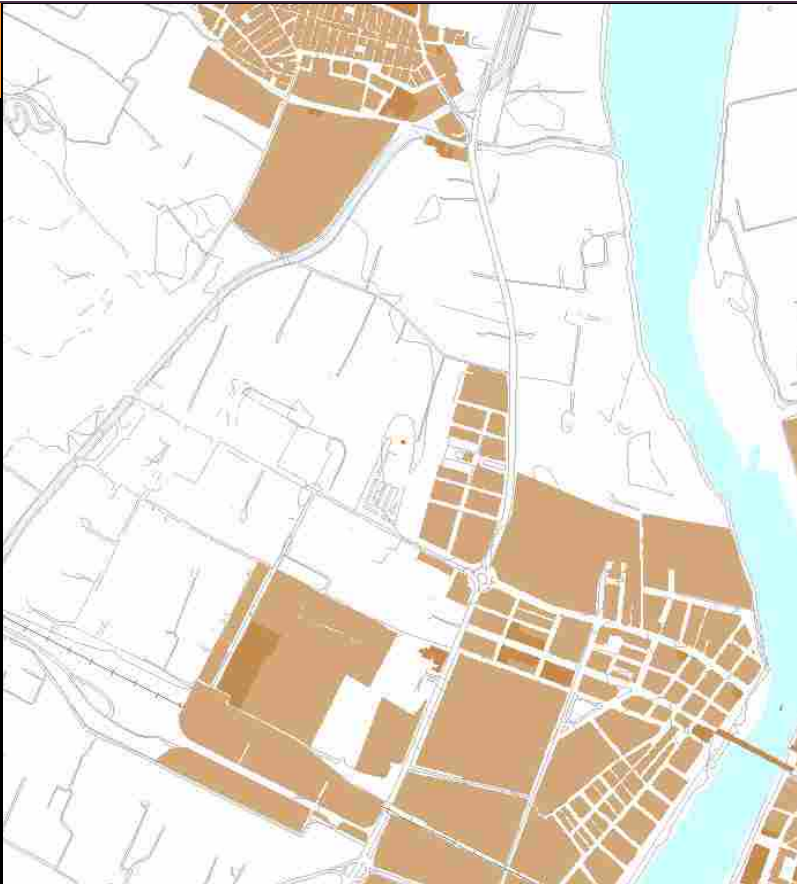
## **Elements Catalogats**

Dintre del àmbit de planejament existeix un element Catalogat, dintre del Catàleg d'Edificis i Conjunts Urbans i Rurals de Caràcter Històric, dintre dels anomenats Edificis i Elements Arquitectònics d'Interès Històric Artístic del Terme Municipal de Tortosa, amb referència 0212, conegut com a casa Domingo, reconegut com un BIPCC, Bé Integrat Patrimoni Cultura Català. L'element es situa al mig de l'ampliació de la Rambla Pompeu Fabra i es va sol·licitar el seu enderroc, d'acord al projecte realitzat per l'arquitecte Tomàs Homedes Grego.




**Catàleg d'Edificis i Conjunts Urbans i Rurals de Caràcter Històric**

<b>IDENTIFICACIÓ</b>	
Referència	0212
Denominació	Casa Domingo
Nucli Urbà	Tortosa
Ref Cadastral	
Situació	
Utm X	290195.16
Utm Y	4521808.08
Època	(1860-1939)
Segle	XIX
Any	
Promotor	
Autor	
Ús Actual	
Tipus	EC
Subtipus	ECH



<b>DADES HISTÒRIQUES</b>	
Tipus edificació inicial	EC
Estil arquitectònic	Modernisme eclèctic
Tipologia edificatòria	A
Qualificació P.G.O.U 1986	
Núm. Fitxa Catàleg 1983	0
<b>CATALOGACIÓ POUM 2003</b>	
Protecció P.O.U.M 2003	BIPCC
Protecció Arqueològica	BIPCC
Protecció Llei 9/93	Sense
Protecció Arqueològica L.9/93	Sense



<b>PROTECCIÓ I INTERVENCIÓ</b>	
Àmbit protecció	Façana i volum
intervencions	Consolidació Façana
Propostes	Rehabilitació Façana
Consideracions Ús	Sense limitació, compatible amb la conservació

### **EDIFICIS I ELEMENTS ARQUITECTÒNICS D'INTERÉS HISTÒRICO-ARTÍSTIC**

#### **7. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT**

Donades les circumstàncies actuals del sector, on existeix una activitat predominantment agrícola, que en la majoria del casos s'ha produït una venda majoritària per part dels antics propietaris a l'empresa promotora Carrasco Pizarro SL, per tant s'ha concentrat en gran part la parcel·lació establerta al Cadastre. En aquest moments la única activitat productiva dintre PP.7. SUBd-7, sector Camí de Roquetes es concentra en la industrial de la fabrica INDO i restes de l'activat agrícola. L'estructura de la propietat es com segueix:

1) CARRASCO PIZARRO, S.L ha adquirit la propietat per compra de diverses finques segons el següent quadre, quines dades Registrals i superfícies es relacionen a continuació.:

FINCA	TITULAR	SUPERFÍCIE P.P.	ESCRITURA
<b>19.257</b>	MARCIAL MARTINEZ GALLEGO M <sup>a</sup> . MAR ABAS ESTRADA	106,29 m2	28/12/2005
<b>2.184</b>	MARIA MAR PRADA NICOLAU HELENA PRADA NICOLAU CESAR PRADA NICOLAU	14.070,00 m2	07/06/2006
<b>8.715</b>	ANGELITA ABELLA PALLARES	3.219,30 m2	11/10/2006
<b>10</b>	ANGELITA ABELLA PALLARES	9.308,52 m2	11/10/2006
<b>17.096</b>	JOSEFA SOLA FABA	4.440,00 m2	11/10/2006
<b>321</b>	CINTA VALLS FAVA JOSE ARAGONES VALLS	5.840,70 m2	11/10/2006
<b>17913/A</b>	JOSE M <sup>a</sup> . FORES SEGARRA TERESA GASOL RODRIGUEZ	2.293,00 m2	11/10/2006
<b>15468/A</b>	JOSE M <sup>a</sup> . FORES SEGARRA TERESA GASOL RODRIGUEZ	2.376,86 m2	11/10/2006
<b>9.100</b>	F. JAVIER MONTES DOMINGO VICENTE MONTES DOMINGO	6.570,00 m2	27/07/2005
<b>9.099</b>	MERCEDES DOMINGO SANCHIS F. JAVIER DOMINGO ROYO	3.285,00 m2 1.642,50 m2	11/10/2006 11/10/2006
<b>13.916</b>	F. JAVIER SANZ GARCIA M <sup>a</sup> . PILAR SANZ GARCIA M <sup>a</sup> . ASUNCION SANZ GARCIA SATURNINO SANZ GARCIA	2.780,99 m2	11/10/2006
<b>15474/A</b>	F. JAVIER SANZ GARCIA M <sup>a</sup> . PILAR SANZ GARCIA M <sup>a</sup> . ASUNCION SANZ GARCIA SATURNINO SANZ GARCIA	312,15 m2	11/10/2006
<b>13.915</b>	F. JAVIER SANZ GARCIA M <sup>a</sup> . PILAR SANZ GARCIA M <sup>a</sup> . ASUNCION SANZ GARCIA SATURNINO SANZ GARCIA	322,00 m2	11/10/2006
<b>8.633</b>	ELECTRICIDAD FABREGUES, S.L. TERESA CHAVARRIA ESPUNY JUAN SANCHO DURAN	4.380,00 m2	11/10/2006
<b>8.616</b>	JOSEFA CUGAT BLANCH	4.380,00 m2	11/10/2006
<b>8.619</b>	JOSEFA CUGAT BLANCH	1.259,00 m2	11/10/2006
<b>8.620</b>	JOSEFA CUGAT BLANCH	1.095,00 m2	11/10/2006
	<b>TOTAL</b>	<b>67.681,31 m2</b>	

De la totalitat de la superfície de terreny adquirida per la societat CARRASCO PIZARRO, SL, descrita en el quadre anterior, solament 58.607,61 m2 estan dintre de l'àmbit del sector del Pla parcial.

2) INDUSTRIAS DE OPTICA, SA, INDO, propietària d'una finca inscrita al Registre de la Propietat amb el núm. 13.317, te una superfície Registral de 6.577,13 m<sup>2</sup>, encara que la finca actualment tancada te una superfície de 6.381,67 m<sup>2</sup>. Als efectes de planejament, feta una medició recent, es dona com a bona la superfície Registral per ser coincidents.

3) AJUNTAMENT DE TORTOSA, propietari d'una finca inscrita al Registre de la Propietat amb el núm. 17.541, te una superfície de 4.489,92 m<sup>2</sup>. La finca s'obté per cessió de la empresa ITM Ibèrica SA, en el moment de l'atorgament de la llicència d'obres per la construcció del Centre Comercial.

4) AJUNTAMENT DE TORTOSA, propietari d'una finca inscrita al Registre de la Propietat amb el núm. 17.539, te una superfície de 1.450 m<sup>2</sup>. La finca s'obté per cessió de la empresa ITM Ibèrica SA, en el moment de l'atorgament de la llicència d'obres per la construcció del Centre Comercial.

5) CINTA DOMINGO, propietària d'una quarta part indivisa de la finca inscrita al Registre de la Propietat amb el núm. 9.099, de superfície 6.570 m<sup>2</sup> pel que correspon a efectes d'aprofitament urbanístic la superfície de 1.642,50 m<sup>2</sup>. Als efectes de la inicials del planejament es considera una unitat independent, encara que forma part d'un indivís amb Carrasco Pizarro.

6) Dintre de l'àmbit existeixen 1.319,93 m<sup>2</sup> de viari existent que corresponent en part a l'Av. dels Ports i en part al c/ Ramon Llull, superfície que no comptabilitza als efectes de l'aprofitament urbanístic.

Per tot l'exposat es dedueix que l'estructura de la propietat del sector en el moment de redactar el present Pla parcial es distribueix segons el quadre següent.

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Carrasco Pizarro S.L.	Finca núm. 1	58.607,61	m <sup>2</sup>	79,11%
Indo	Finca núm. 2	6.577,13	m <sup>2</sup>	8,88%
Ajuntament de Tortosa	Finca núm. 3	5.939,92	m <sup>2</sup>	8,02%
Cinta Domingo	Finca núm. 4	1.642,50	m <sup>2</sup>	2,22%
Viari existent	Viari existent	1.319,93	m <sup>2</sup>	1,78%
Total		74.087,09	m <sup>2</sup>	100,00%

## **8. USOS, EDIFICACIONS I INFRAESTRUCTURES EXISTENTS**

Els terrenys afectats pel planejament provenen d'antigues finques conreades des de temps immemorials i que en el transcurs del temps han sofert la pressió urbanística del creixement de la ciutat. Al bell mig hi ha una antiga edificació coneguda com la casa Domingo, construïda a finals del S XIX que era propietat de la família Domingo, va ser la constructora de l'edifici i actualment s'ubica la fàbrica INDO, que en un principi era una fàbrica de samarretes coneguda amb el nom de SAMAR.

La fàbrica INDO quina activitat es la fabricació d'ulleres està en activitat i el seu trasllat o desmantellament es posposa a la gestió del present planejament degut a la fragilitat que dita proposta podria suposar pel llocs de treball existents.

Dintre de l'àmbit no hi edificacions de rellevància a excepció d'una petita edificació al límit nord del sector i una altra, de petites dimensions. Tan mateix existeixen diferents elements referides a l'activitat agrícola, pous regadores i diferents elements agropecuaris.

El terreny es pràcticament pla amb una lleugera pendent en direcció oest i està connectat amb el centre de la ciutat i la població veïna de Roquetes amb l'Av. dels Ports de Tortosa Besseit, via de competència de la Generalitat de Catalunya per tractar-se d'un travessia urbana de carreteres, la T-341

## **9. ADEQUACIÓ ORDENACIÓ PLANEJAMENT GENERAL (ART.84.1)**

El POUM no determina punts d'especial contacte amb Roquetes, ni tampoc el veí municipi a traves del Pla Parcial del Sector A amb Tortosa. La connexió viària es realitza els punts coincidents de l'Av. dels Ports, on el PP7.SUBd-7 recull una rotonda, no prevista al POUM, en la mateixa cruïlla d'aquesta Avinguda i la Carretera de la Nova Estació, en la seva prolongació dintre del PP7.SUBd-7. L'altre punt de contacte entre els dos Municipis al planejament general aprovat es realitza al límit del terme amb el Camí del Lloron, però resta fora del àmbit del PP7.SUBd-7.

El punts de contacte entre els dos municipis, es realitza amb una zona verda plantejada pel POUM de Tortosa que connecta amb una de similars característiques al Pla Parcial del Sector A de Roquetes, ja que el carrer Severo Ochoca actua com cul de sac del municipi veí.

El Pla Parcial, PP7.SUBd-7. Sector camí de Roquetes desenvolupa un planejament urbanístic previst en el POUM, d'ús residencial que dona sortida al creixement de la ciutat de Tortosa per la seva marge dreta. És tracta d'un sector que enllaça el barri de Ferreries amb la població veïna de Roquetes i es situa al llarg de l'Av. dels Ports. El POUM planteja una ordenació versada en primer lloc sobre l'Av. dels Ports, però també una segona línia molt potent, en forma de Rambla, que travessa tot el PP7.SUBd-7 i que arranca avui des de el Parc Ausias Marc , Rambla Pompeu Fabra i que continua fins al riu Ebre tot just al límit del sòl urbà actual que era l'antic PP Ferreries Nord.

La ordenació proposada pel POUM es limita a determinar quatre grans illes d'edificades, aprofitant l'Av. dels Ports , i la continuació de la Rambla Pompeu Fabra en direcció Est-Oest, mentre que proposa dos vials mes un casi a límit del Terme Municipal em Roquetes, on resta al POUM una petita franja verda, i l'altre proper al Centre Comercial existent avui fora dels límits del PP7.SUBd-7. El planejament respecta en tot moment aquests criteris d'ordenació tant el la vialitat con en la distribució de les illes urbanes.

## 10. DADES BÀSIQUES DEL PLANEJAMENT

El sector que es desenvolupa te una part de la seva superfície que està ocupada per sistema viari existent, que no serà objecte d'aprofitament urbanístic, pel que la superfície total de l'àmbit als efectes d'obtenir aprofitament urbanístic es la resultant del següent quadre annex.

ÀMBIT DEL SECTOR AMB APROFITAMENT URBANÍSTIC		
	POUM	PLA PARCIAL
Superfície sector	72.170,00 m <sup>2</sup>	74.087,09 m <sup>2</sup>
Superfície viari existent	1.319,93 m <sup>2</sup>	1.319,93 m <sup>2</sup>
Superfície àmbit amb aprofitament urbanístic	70.850,07 m <sup>2</sup>	72.767,16 m <sup>2</sup>

La superfície total del sector amb aprofitament urbanístic, segons recent medició, deduït el viari existent és de 72.676,16 m<sup>2</sup>

Els paràmetres urbanístics del sector, en aplicació dels estàndards fixats en el POUM, es recullen en el següent quadre annex i s'han fixat sobre la superfície amb aprofitament urbanístic expressada en el quadre anterior de 72.767,16 m<sup>2</sup>

PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL SECTOR SEGOS EL POUM I SEGONS EL PLA PARCIAL

		POUM		Pla parcial	
Superfície sector		72.170,00 m2		74.087,09 m2	
Àmbit amb aprofitament urbanístic		<b>70.850,07 m2</b>		<b>72.767,16 m2</b>	
		edificabilitats	sostres màxims	sostres màxims	edificabilitats
Sostre màxim	Ús residencial	0,70 m2/m2	49.595,05 m2	50.937,01 m2	0,70 m2/m2
	Altres usos	0,10 m2/m2	7.217,00 m2	7.276,72 m2	0,10 m2/m2
	Total	0,80 m2/m2	56.812,05 m2	58.213,73 m2	0,80 m2/m2
		percentatges	superfícies de sòl	superfícies de sòl	percentatges
Sòl públic	Sistema viari	Viari existent	1.319,93 m2	1.319,93 m2	
		20,00%	14.170,01 m2	21.938,81 m2	30,15%
	Espais lliures	16,00%	11.336,01 m2	11.741,79 m2	16,14%
	Equipaments	16,00%	11.336,01 m2	12.428,33 m2	17,08%
	Altres	3,00%	2.125,50 m2	0,00 m2	0,00%
	Total	55,00%	40.287,47 m2	47.428,86 m2	63,37%
Sòl privat	Residencial	45,00%	31.882,53 m2	26.658,23 m2	36,63%
Total sector			72.170,00 m2	74.087,09 m2	
Nombre habitatges			65 hab/7ha	473 hab	65 hab/7ha

El percentatge de sòl públic ha sofert un increment del 8,37 % en detriment del sòl privat que ha passa de representar el 36,63% en lloc del 45% previst pel POUM.

## 11. COMPLIMENT ARTICLE 65 DEL DL 1/2005

L'article 65.3 del Decret legislatiu estableix, pels sectors d'ús residencial una reserva mínima per zones verdes i espais lliures públics de 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, i han de reservar també per a equipaments de titularitat pública un mínim de 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre, amb un mínim del 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

Les superfícies mínimes a establir en el sector del Pla parcial, en aplicació dels estàndards descrits, són els expressats en el següent quadre, que comparats amb els del Pla parcial es constata un increment, tan dels espais lliures públics com dels equipaments públics i per tant el compliment de l'esmentat article.

Paràmetres Pla parcial							
Superfície àmbit amb aprofitament		72.767,16	m2				
Sostre total màxim		58.213,73	m2				
Cessions mínimes de terrenys segons l'article 65,3 del DL 1/2005							
Mínims segons article 65.3 del DL 1/2005			Segons el Pla parcial		Diferència		
Zones verdes	20 m2 per cada 100 m2	11.642,75	m2	11.741,79	m2	99,04	m2
	10% superfície àmbit	7.276,72	m2				
Equipaments públics	20 m2 per cada 100 m2	11.642,75	m2	12.428,33	m2	785,58	m2
	5% superfície àmbit	3.638,36	m2				

## 12. HABITATGE PROTEGIT

L'article 57.3 estableix la reserva mínima per la construcció d'habitatge protegit en el 20% del sostre que es qualifiqui d'ús residencial així com la reserva mínima per la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible per municipis de més de 10.000 habitants i capitals de comarca en el 10% del sostre que es qualifiqui d'ús residencial.

El percentatge del 20% per la construcció de l'habitatge protegit, el POUM de Tortosa l'estableix en el 25% del sostre per ús residencial, pel que el sostre que el Pla parcial reserva per la construcció dels dos tipus de protecció establerts per la legislació es el següent.

Sostre total ús residencial		50.937,01 m2
Reserva mínima sostre habitatge protegit	25% sostre total	12.734,25 m2
Reserva mínima sostre habitatge concertat	10% sostre total	5.093,70 m2
Total reserva de sostre per habitatge assequible	35% sostre total	17.827,95 m2

L'emplaçament de l'habitatge amb algun tipus de protecció es situarà repartit entre les tres grans illes del sector per tal d'evitar l'excessiva concentració d'aquest tipus d'habitatges, tot i que degut a les reduïdes dimensions del Pla, la cohesió social quedarà garantida.

### 13. DISTRIBUCIÓ APROFITAMENT URBANÍSTIC

L'ordenació prevista pel Pla parcial distribueix la totalitat de l'àmbit en quatre illes ordenades segons el viari proposat, on a cada una es preveu la construcció de blocs aïllats quin aprofitament urbanístic es reparteix en funció de la superfície de cada parcel·la i el nombre d'habitatges, calculat en funció de la superfície bastida mitjana per habitatge. El quadre reproduït a continuació expressa per l'ús residencial la distribució indicativa de l'aprofitament urbanístic.

Identificació	Superfície terreny	Repartiment habitatges per categoria i parcel·la				Superfície bastida per habitatge	Sostre total ús residencial
		HPO	Concertats	Lliures	Total		
Illa 1	Parcel·la 1	5.021,12 m2	67	38	0	105	11.307,37 m2
	Parcel·la 2	3.742,38 m2	0	0	56	56	6.030,60 m2
Illa 2	Parcel·la 3	4.367,43 m2	0	0	56	56	6.030,60 m2
	Parcel·la 4	815,08 m2	20	0	0	20	2.153,78 m2
Illa 3	Parcel·la 5	5.205,11 m2	0	0	84	84	107,69 9.045,90 m2
	Parcel·la 6	2.189,09 m2	0	0	52	52	5.599,84 m2
Illa 4	Parcel·la 7	1.656,54 m2	6	5	32	43	4.630,64 m2
	Parcel·la 8	1.028,13 m2	20	0	0	20	2.153,78 m2
	Parcel·la 9	2.633,35 m2	5	4	28	37	3.984,50 m2
Total	26.658,23 m2	118	47	308	473	50.937,01 m2	

Del quadre precedent se'n desprèn, tal i com s'ha esmentat anteriorment, que l'habitatge amb algun tipus de protecció i l'habitatge lliure es reparteix entre totes les parcel·les. Es constata que més de la meitat de les parcel·les disposaran d'algun tipus d'habitatge protegit.

La totalitat del sostre admès pel POUM distribuït per usos i repartit per cada una de les illes es relaciona en el següent quadre annex on a més s'expressa en percentatge l'aprofitament de cada parcel·la.

Superfície terreny	Ús residencial		Altres usos		Total		Edificabilitats màximes	
	Sostre	% sobre total	Sostre	% sobre total	Sostre	% sobre total		
Illa 1 Parcel·la 1	5.021,12 m2	11.307,37 m2	19,42%	0,00 m2	0,00%	11.307,37 m2	19,42%	2,25 m2/m2
Illa 1 Parcel·la 2	3.742,38 m2	6.030,60 m2	10,36%	0,00 m2	0,00%	6.030,60 m2	10,36%	1,61 m2/m2
Illa 2 Parcel·la 3	4.367,43 m2	6.030,60 m2	10,36%	0,00 m2	0,00%	6.030,60 m2	10,36%	1,38 m2/m2
Illa 2 Parcel·la 4	815,08 m2	2.153,78 m2	3,70%	267,00 m2	0,46%	2.420,78 m2	4,16%	2,97 m2/m2
Illa 3 Parcel·la 5	5.205,11 m2	9.045,90 m2	15,54%	3.085,60 m2	5,30%	12.131,50 m2	20,84%	2,33 m2/m2
Illa 3 Parcel·la 6	2.189,09 m2	5.599,84 m2	9,62%	2.189,09 m2	3,76%	7.788,93 m2	13,38%	3,56 m2/m2
Illa 3 Parcel·la 7	1.656,54 m2	4.630,64 m2	7,95%	875,50 m2	1,50%	5.506,14 m2	9,46%	3,32 m2/m2
Illa 4 Parcel·la 8	1.028,13 m2	2.153,78 m2	3,70%	267,59 m2	0,46%	2.421,37 m2	4,16%	2,36 m2/m2
Illa 4 Parcel·la 9	2.633,35 m2	3.984,50 m2	6,84%	591,94 m2	1,02%	4.576,44 m2	7,86%	1,74 m2/m2
Total	26.658,23 m2	50.937,01 m2	87,50%	7.276,72 m2	12,50%	58.213,73 m2	100,00%	

## 14. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

L'avaluació econòmica pel desenvolupament del Pla parcial suposa una inversió quantificada en tres conceptes, l'adquisició del sòl o valoració d'aquest, la despesa produïda per les obres d'urbanització, i la resta de despeses consistents en, la redacció de projectes i direccions facultatives, l'atorgament de llicències urbanístiques, honoraris de notaries i despeses registrals.

Per altra banda s'avaluen els ingressos que pot representar la venda del producte immobiliari un cop deduïdes les despeses per la construcció d'aquest. Del resultat comparatiu s'obté el possible rendiment econòmic i en conseqüència la viabilitat econòmica del desenvolupament del Pla parcial.

El quadre reproduït a continuació reflecteix la despesa que suposa la urbanització del sector que inclou un quantitat estimativa de les indemnitzacions a realitzar.

<b>AVALUACIÓ DE LA DESPESA</b>	
<b>Paràmetres de referència</b>	
Superfícies de l'actuació	
Superfície àmbit d'actuació	74.087,09 m <sup>2</sup>
Superfície sistema viari	23.258,74 m <sup>2</sup>
Superfície espais lliures	11.741,79 m <sup>2</sup>
<b>Costos unitaris d'urbanització</b>	
Sistema viari	117,00 €/m <sup>2</sup>
Espais lliures públics	54,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Pressupost de l'urbanització</b>	
Cost execució material sistema viari	2.721.272,58 €
Cost d'execució material espais lliures	634.056,66 €
Cost execució material obres urbanització	3.355.329,24 €
Despeses generals + benefici industrial (19%)	637.512,56 €
Cost de les obres d'urbanització	3.992.841,80 €
Impostos IVA ( 16%)	638.854,69 €
Pressupost de contracta de les obres d'urbanització	4.631.696,48 €
<b>Altres despeses</b>	
Redacció de projectes i direccions d'obra (11% s/EM)	369.086,22 €
Llicències administratives, despeses notariales i altres (9% s/EM)	301.979,63 €
Indemnitzacions	33.500,00 €
Total altres despeses	704.565,85 €
<b>Valor del sòl</b>	
Valor unitari del sòl	250,00 €/m <sup>2</sup>
Superfície del terreny	72.767,16 m <sup>2</sup>
Valor adquisició del sòl	18.191.790,00 €
<b>Cost total de la inversió</b>	<b>23.528.052,33 €</b>

El quadre següent quadre reflecteix el rendiment que s'obtidria per la venda del producte immobiliari, un cop deduïda la despesa per la construcció dels immobles, en el que els terminis per la realització i venda, a efectes de valoració del producte, s'han referit al primer any, tan pel que fa a l'estudi dels costos de construcció com dels valors aplicats en la venda dels immobles.

<b>AVALUACIÓ DEL VALOR EN VENDA DEL PRODUCTE INMOBILIARI</b>		
<b>Valors unitaris de venda del producte</b>	Mòdul Sup. Útil	Valor per Sup. Bastida
Valor unitari de venda habitatge lliure		2.077,00 €/m <sup>2</sup>
Valor unitari de venda habitatge concertat	1.506,96 €/m <sup>2</sup>	1.280,92 €/m <sup>2</sup>
Valor unitari de venda habitatge protegit	1.339,52 €/m <sup>2</sup>	1.138,59 €/m <sup>2</sup>
Valor unitari altres usos		925,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Sostre bastit de làmbit</b>		
Sostre bastit habitatge lliure		33.109,06 m2
Sostre bastit habitatge concertat		5.093,70 m2
Sostre bastit habitatge protegit		12.734,25 m2
Sostre bastit altres usos		7.276,72 m2
<b>Relació sostre en venda i sostre bastit</b>		
Relació sostre en venda/sostre construït en ús residencial		0,80
Relació sostre en venda/sostre construït en altres usos		0,90
<b>Sostres en venda del producte immobiliari</b>		
Sostre bastit en venda d'habitatge lliure		26.487,25 m2
Sostre bastit de venda d'habitatge concertat		4.074,96 m2
Sostre bastit de venda d'habitatge protegit		10.187,40 m2
Sostre bastit de venda d'altres usos		6.549,05 m2
<b>Valor en venda del producte</b>		
Valor en venda habitatge lliure		55.014.008,28 €
Valor en venda habitatge Concertat		5.219.682,49 €
Valor en venda habitatge protegit		11.599.294,42 €
Valor en venda altres usos		6.057.869,40 €
<b>Total valor en venda del producte</b>		<b>77.890.854,59 €</b>
<b>Cost de realització</b>		
Cost unitari construcció habitatges lliure		661,00 €/m <sup>2</sup>
Cost unitari construcció habitatges concertat		589,00 €/m <sup>2</sup>
Cost unitari construcció habitatges protegit		567,00 €/m <sup>2</sup>
Cost unitari construcció altres usos		402,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Valor de realització de la construcció</b>		
Cost de construcció de l'habitatge lliure		17.508.069,08 €
Cost de construcció de l'habitatge concertat		2.400.151,91 €
Cost de construcció de l'habitatge protegit		5.776.256,93 €
Cost de construcció d'altres usos		2.632.717,30 €
Total		28.317.195,22 €
<b>Altres despeses</b>		
Despeses de redacció de projectes i direccions facultatives	11,00%	3.114.891,47 €
Despeses de llicències urbanístiques	3,80%	1.076.053,42 €
Despeses notariales, inscripcions registrals i altres	4,00%	1.132.687,81 €
Total despeses per la construcció		33.640.827,92 €
<b>Rendiment per la venda del producte</b>		<b>44.250.026,67 €</b>

Per últim, aquest quadre reflecteix el possible rendiment econòmic que podria general el desenvolupament del Pla parcial que es situa en el 29,76%, xifra que garanteix la viabilitat del seu desenvolupament.

<b>Rendiment econòmic</b>		
Valor en venda del producte	Vm	77.890.854,59 €
Total despeses per la urbanització	ΣDp	23.528.052,33 €
Total despeses per la construcció del producte	ΣDc	33.640.827,92 €
Finançament	5%	2.858.444,01 €
Total despesa	ΣD	60.027.324,26 €
<b>Rendiment econòmic</b>		<b>17.863.530,32 €</b>
<b>Rendiment sobre inversió</b>		<b>29,76%</b>

## 15. RESUM DE SUPERFÍCIES

En el següent quadre que s'adjunta es reflecteixen les superfícies de l'àmbit del Pla distribuïdes per usos i per zones amb indicació dels percentatges que representen respecte al conjunt de l'àmbit.

S'han fet dos columnes per diferenciar els percentatges de les diferents zones en funció de l'àmbit que es objecte d'aprofitament urbanístic i en funció de la totalitat de l'àmbit, es a dir, incloent els 1.319,93 m2 de viari existent.

QUADRE DE SUPERFÍCIES GLOBALES DEL SECTOR

		Terrenys amb aprofitament urbanístic		Inclou terrenys sense aprofitament urbanístic		
	E. LI.-1	2.026,52 m <sup>2</sup>				
	E. LI.-2	594,00 m <sup>2</sup>				
	E. LI.-3	1.850,32 m <sup>2</sup>				
	E. LI.-4	594,00 m <sup>2</sup>				
	E. LI.-5	403,57 m <sup>2</sup>				
	E. LI.-6	250,61 m <sup>2</sup>				
	E. LI.-7	1.329,97 m <sup>2</sup>				
	E. LI.-8	2.603,36 m <sup>2</sup>				
	E. LI.-9	2.089,44 m <sup>2</sup>				
	<b>Zones verdes</b>	<b>11.741,79 m<sup>2</sup></b>	<b>11.741,79 m2</b>	<b>16,14%</b>	11.741,79 m2	15,85%
	Equ.-1	12.428,33 m <sup>2</sup>				
<b>Equipaments públics</b>	<b>12.428,33 m<sup>2</sup></b>	<b>12.428,33 m2</b>	<b>17,08%</b>	12.428,33 m2	16,78%	
Viari existent	Av dels Ports			868,49 m <sup>2</sup>		
	C/ Ramon Llull			451,44 m <sup>2</sup>		
	<b>Total</b>			<b>1.319,93 m<sup>2</sup></b>	<b>1,78%</b>	
Sòl públic	Av Ports	2.193,20 m <sup>2</sup>				
	C/ Límit terme	4.652,75 m <sup>2</sup>				
	C/ A	4.540,66 m <sup>2</sup>				
	C/ Ramon Llull	2.079,59 m <sup>2</sup>				
	Rambla P. Fabra	4.601,19 m <sup>2</sup>				
	C/ del Lloron	2.153,45 m <sup>2</sup>				
	Viari illa 1	419,34 m <sup>2</sup>				
	Viari illa 2	156,00 m <sup>2</sup>				
	Viari illa 3	456,25 m <sup>2</sup>				
	Viari illa 4	686,38 m <sup>2</sup>				
<b>Sistema viari</b>	<b>Total</b>	<b>21.938,81 m<sup>2</sup></b>	<b>21.938,81 m2</b>	<b>30,15%</b>	21.938,81 m2	29,61%
	<b>Total sistema viari</b>	<b>23.258,74 m<sup>2</sup></b>		<b>23.258,74 m2</b>	<b>31,39%</b>	
<b>Sòl públic</b>	<b>TOTAL</b>		<b>46.108,93 m2</b>	<b>63,37%</b>	<b>47.428,86 m2</b>	<b>64,02%</b>
Sòl privat	Parcel·la 1	5.021,12 m2				
	Parcel·la 2	3.742,38 m2				
	Parcel·la 3	4.367,43 m2				
	Parcel·la 4	815,08 m2				
	Parcel·la 5	5.205,11 m2				
	Parcel·la 6	2.189,09 m2				
	Parcel·la 7	1.656,54 m2				
	Parcel·la 8	1.028,13 m2				
	Parcel·la 9	2.633,35 m2				
<b>Sòl privat</b>	<b>TOTAL</b>	<b>26.658,23 m<sup>2</sup></b>	<b>26.658,23 m2</b>	<b>36,63%</b>	<b>26.658,23 m2</b>	<b>35,98%</b>
<b>Total àmbit d'actuació</b>			<b>72.767,16 m2</b>	<b>100,00%</b>	<b>74.087,09 m2</b>	<b>100,00%</b>

## 16. REPARTIMENT HABITATGES

El següent quadre que s'adjunta estableix el repartiment dels habitatges totals a construir entre les diferents illes i parcel·les, així com el sostre per ús residencial, significat la distribució de l'habitatge protegit que s'assigna a totes les illes excepte la tercera.

**DISTRIBUCIÓ DELS HABITATGES PER TIPOLOGIES**

Identificació	Superfície terreny	Repartiment habitatges per categoria i parcel·la				Sostre total ús residencial	Nombre hab.	
		HPO	Concertats	Lliures	Total			
Illa 1	Parcel·la 1	5.021,12 m2	67	38	0	105	11.307,37 m2	105 hab
	Parcel·la 2	3.742,38 m2	0	0	56	56	6.030,60 m2	56 hab
Illa 2	Parcel·la 3	4.367,43 m2	0	0	56	56	6.030,60 m2	56 hab
	Parcel·la 4	815,08 m2	20	0	0	20	2.153,78 m2	20 hab
Illa 3	Parcel·la 5	5.205,11 m2	0	0	84	84	9.045,90 m2	84 hab
	Parcel·la 6	2.189,09 m2	0	0	52	52	5.599,84 m2	52 hab
Illa 4	Parcel·la 7	1.656,54 m2	6	5	32	43	4.630,64 m2	43 hab
	Parcel·la 8	1.028,13 m2	20	0	0	20	2.153,78 m2	20 hab
	Parcel·la 9	2.633,35 m2	5	4	28	37	3.984,50 m2	37 hab
Total		26.658,23 m2	118	47	308	473	50.937,01 m2	473 hab

**17. DOTACIÓ D'APARCAMENT PRIVAT**

L'assignació de la dotació mínima de places d'aparcament per illa ve determinada pel POUM al art. 278; on diu textualment;

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 m<sup>2</sup>.

Una plaça i mitja per cada habitatge major de 100 m<sup>2</sup> i menor o igual a 150 m<sup>2</sup> de superfície construïda.

Dues places per a cada habitatge de superfície superior a 150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda.

3. Oficines i serveis: Una plaça per a cada 60 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda.
8. Magatzems: Una plaça per a cada 300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

D'acord a les característiques del planejament la superfície construïda mitja del habitatge es de 107,69 m<sup>2</sup>, per tant la superfície neta per habitatge al descomptar els espais comuns serà de 96,92 m<sup>2</sup>. La reserva mínima del PP7.SUBd-7 prevista per habitatge serà 1 plaça d'aparcament per habitatge, i per tant de 473 places. Per la que fa per altres usos serà de 60 m<sup>2</sup> per als 7.276,72 m<sup>2</sup> d'aquestes característiques, i per tant la de 121 places. La previsió de dotació privada mínima al subsòl del PP7.SUBd-7 ha de ser de 594 places d'aparcament.

<b>PREVISIÓ DE PLAÇES D'APARCAMENT</b>						
		nº Hab	Sostre altres	Res. hab.	Res. altres	Total aparc.
<b>Illa 1</b>	Parcel·la 1	105	0,00	105	0	105
	Parcel·la 2	56	0,00	56	0	56
<b>Total</b>						161
<b>Illa 2</b>	Parcel·la 3	56	0,00	56	0	56
	Parcel·la 4	20	267,00	20	4	24
<b>Total</b>						80
<b>Illa 3</b>	Parcel·la 5	84	3.085,60	84	51	135
	Parcel·la 6	52	2.189,09	52	36	88
<b>Total</b>						224
<b>Illa 4</b>	Parcel·la 7	43	875,50	43	15	58
	Parcel·la 8	20	267,59	20	4	24
	Parcel·la 9	37	591,94	37	10	47
<b>Total</b>						129
<b>Total</b>	<b>Total</b>	<b>473</b>	<b>7.276,72</b>	<b>473</b>	<b>121</b>	<b>594</b>

## 18. PROPOSTA DE DRETS ASSIGNATS

Si bé la distribució dels drets assignats es objecte del Projecte de reparcel·lació a realitzar un cop redactat el Pla parcial, s'adjunta a continuació una proposta en funció de la distribució feta en el present Pla perquè facilita l'encaix de les propostes que fa el planejament i en justifica la seva coherència.

Els tres quadres següents reproduïts a continuació reflecteixen, el primer, el drets aportats per cada propietari.

DRETS APORTATS PER CADA PROPIETARI

Propietari	Drets aportats					
	Superfície terreny	Aportació	Sostre	Nombre habitatges	altres usos	Total sostre
Carrasco Pizarro	58.607,61	80,54%	41.025,33 m2	381 hab	5.860,76 m2	46.886,09 m2
Indo	6.577,13	9,04%	4.603,99 m2	43 hab	657,71 m2	5.261,70 m2
Ajuntament	5.939,92	8,16%	4.157,94 m2	39 hab	593,99 m2	4.751,94 m2
Cinta Domingo	1.642,50	2,26%	1.149,75 m2	11 hab	164,25 m2	1.314,00 m2
	<b>72.767,16</b>	<b>100,00%</b>	<b>50.937,01 m2</b>	<b>473 hab</b>	<b>7.276,72 m2</b>	<b>58.213,73 m2</b>

## 19. SISTEMA D'ACTUACIÓ

El Pla d'ordenació urbanística municipal estableix les següents condicions de gestió:

### 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.*

A tal efecte, s'estableix, d'acord amb les previsions del POUM i en base al que determina l'article 124 del Decret Legislatiu 1/2005 com a sistema d'actuació el de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

## 20. EL PLA D'ETAPES

El Pla d'ordenació urbanística municipal fixa uns terminis pel desenvolupament del Pla parcial en funció de l'aprovació definitiva del POUM de la següent manera.

*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.*

En el moment de la redacció del Pla parcial, el Pla d'ordenació urbanística municipal no es executiu atès que manca la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya. En conseqüència es fixen uns terminis pel desenvolupament del Pla parcial en base a la seva pròpia tramitació, que en tot cas es situarà dintre del termini establert pel POUM.

La data d'inici de les obres d'urbanització es fixa en un termini no superior a l'any des de l'aprovació definitiva per part de l'Ajuntament del Pla parcial, el Projecte d'urbanització i el Projecte de reparcel·lació i l'acabament de les mateixes en un termini màxim de dos anys des de el seu inici.

Pel que fa a les obres d'edificació es fixen els següents terminis:

Habitatges protegits i habitatges concertats, 18 HPO + 47 Concertats = 165 habitatges

Inici:..... segons POUM, des de l'acabament de les obres d'urbanització

Acabament:..... 12 anys des de el seu inici

Nombre mitjà per any:..... 13,75 habitatges

Habitatges lliures

Nombre habitatges: 308

Inici:..... 1 any des de l'acabament de les obres d'urbanització

Acabament:..... 8 anys des de el seu inici

Nombre mitjà per any:..... 38,50 habitatges

## **21. GARANTIA I COMPROMISOS art. 97 del DL 1/2005**

El Pla parcial ha de garantir l'art. 97 del DL 1/2005 assegurant:

c) Els compromisos que s'adquireixen.

d) Les garanties de compliment de les obligacions concretes.

2. Les garanties a què es refereix l'apartat 1.d han de respondre també de les sancions que es puguin imposar per raó d'infraccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització i de les indemnitzacions que correspongui eventualment de satisfer, i s'han d'actualitzar, si escau, en funció del pressupost dels projectes complementaris d'urbanització. En el supòsit que siguin executades, aquestes garanties han d'ésser reposades.

El pressupost estimatiu de les obres d'urbanització es detalla en el següent quadre adjunt en el que s'han inclòs, a més de les obres pròpiament dites, les despeses de redacció dels projectes direccions facultatives i altres necessàries per poder executar les obres. D'acord amb el previst a l'article 101.3 del Decret Legislatiu 1/2005 la garantia a dipositar a fi d'assegurar les obres d'urbanització serà del 12% del pressupost del projecte d'urbanització. Atès que el pressupost, segons la taula adjunta es de 5.336.262,33 €, la garantia a dipositar es de 640.351,48 €. En el seu defecte el pressupost definitiu es farà d'acord al Projecte d'Urbanització definitiu.

<b>PRESSUPOST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ</b>	
<b>Paràmetres de referència</b>	
Superfícies de l'actuació	
Superfície àmbit d'actuació	74.087,09 m <sup>2</sup>
Superfície sistema viari	23.258,74 m <sup>2</sup>
Superfície espais lliures	11.741,79 m <sup>2</sup>
<b>Costos unitaris d'urbanització</b>	
Sistema viari	117,00 €/m <sup>2</sup>
Espais lliures públics	54,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Pressupost de l'urbanització</b>	
Cost execució material sistema viari	2.721.272,58 €
Cost d'execució material espais lliures	634.056,66 €
Cost execució material obres urbanització	3.355.329,24 €
Despeses generals + benefici industrial (19%)	637.512,56 €
Cost de les obres d'urbanització	3.992.841,80 €
Impostos IVA ( 16%)	638.854,69 €
Pressupost de contracta de les obres d'urbanització	4.631.696,48 €
<b>Altres despeses</b>	
Redacció de projectes i direccions d'obra (11% s/EM)	369.086,22 €
Llicències administratives, despeses notariales i altres (9% s/EM)	301.979,63 €
Indemnitzacions	33.500,00 €
Total altres despeses	704.565,85 €
Cost total de les obres d'urbanització	5.336.262,33 €

## 22. DIVISIÓ EN POLÍGONS D'ACTUACIÓ

El Pla d'ordenació urbanística municipal estableix a les condicions de gestió que el Pla parcial es desenvoluparà en un únic polígon d'execució i es proposa a través del present Pla parcial, en base al que determinen els articles 66.1.g i, 112 i 113 del DL 1/2005 l'execució en dos polígons d'actuació.

L'activitat de la indústria "INDUSTRIAS DE OPTICA, SA, INDO" dedicada a la fabricació d'ulleres i de lents aconsellen executar el desenvolupament del sector en dos polígons per no haver de propiciar el trasllat de l'activitat, per les despeses que pot

ocasionar a la companyia, que ha manifestat el seu desig de fer el trasllat en altre moment mes adient pels interessos de la fàbrica, que no posi en perill els llocs de treball.

L'article 113.1.a regula la divisió poligonal o la modificació de la divisió poligonal continguda en el planejament urbanístic quin tràmit es realitza conjuntament amb el Pla parcial, d'acord amb el previst a l'article 83.9 del DL 1/2005.

La delimitació dels polígons d'actuació, segons l'establert a l'article 112.3 s'ha de realitzar tenint en compte els següents requisits:

*a) Que per llurs dimensions i per les característiques de l'ordenació urbanística siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl regulades pel planejament.*

El Pla parcial s'ha redactat de tot l'àmbit, que inclou els dos polígons d'execució, pel que les característiques de l'ordenació no fan variar el fet que no s'executi en un sol polígon i respecte a que els dos polígons siguin susceptibles d'assumir les cessions. Les superfícies de cada un dels polígons en que es divideix el sector es:

Superfícies polígons		
Polígon 2	4.920,49 m2	6,64%
Polígon 1	69.166,60 m2	93,36%
Total sector	74.087,09 m2	100,00%

L'apartat b) de l'article 112.3 diu:

*b) Que, dins el mateix sector, estiguin equilibrats uns respecte als altres, pel que fa als beneficis i les càrregues, i permetin fer-ne un repartiment equitatiu; a aquest efecte, s'ha d'aplicar, si escau, el que estableix l'article 91.b.*

L'equilibri de càrregues i beneficis d'un polígon respecte a l'altre s'estableix en funció de l'equilibri de càrregues i beneficis de la propietat de la fàbrica INDO, en el sentit de que l'aprofitament urbanístic de l'esmentada propietat i la despesa a realitzar no suposi un perjudici pel fet d'executar l'actuació en dos fases.

El quadre següent que s'adjunta reflecteix els drets que s'assignen a la propietat d'INDO en el que s'observa que tan sols hi ha una diferencia respecte als drets aportats de 0,09 m2 de sostre.

El quadre següent reflecteix la proposta d'assignació de terrenys feta en el pla parcial a la societat INDO, que preveu adjudicar-li íntegrament la parcel·la núm. 9 que representa el 100% dels drets reconeguts.

		Carrasco Pizarro	Indo	Ajuntament	Cinta Domingo	10% aprofitament	Total
Parcel·la 9	Nombre habitatges	0	37	0	0	0	37
	Ús residencial % participació	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
	Sostre	0,00	3.984,50	0,00	0,00	0,00	3.984,50
	Altre usos Sostre	0,00	591,94	0,00	0,00	0,00	591,94
	Total Sostre	0,00	4.576,44	0,00	0,00	0,00	4.576,44

Per últim analitzarem la despesa que representa per la propietat d'INDO la realització d les obres d'urbanització, tan les corresponents a la primera fase com les de la segona. El quadre adjunt mostra la distribució de la propietat entre tots dos polígons.

Repartiments superfícies fàbrica INDO	
Superfície aportada fàbrica INDO	6.577,13 m2
Superfície aportada polígon 1	1.656,64 m2
Superfície aportada polígon 2	4.920,49 m2

Atès que el que es proposa es que INDO urbanitzi íntegrament la urbanització del segon polígon, la despesa que suposa tal condició serà en funció de les superfícies següents.

Distribució superfícies polígon 2		
Superfície viari	957,17 m2	19,45%
Superfície espais lliures	1329,97 m2	27,03%
Superfície zona privada, parcel·la 9	2633,35 m2	53,52%
Total	4920,49 m2	100,00%

La despesa d'urbanització per l'execució del segon polígon d'actuació, en base al quadre precedent es com segueix.

Diferencia de superfície de terreny a urbanitzar del polígon 2					
	Percentatge sòl públic segons Pla parcial	Superfície polígon 2	Superfície a urbanitzar segons Pla parcial	Superfície a urbanitzar pol. 2	Diferencia
Espais lliures públics	16,14%	6.577,13 m2	1.061,55 m2	1.329,97 m2	-268,42 m2
Sistema viari	31,39%		2.064,56 m2	957,17 m2	1.107,39 m2
Totals	47,53%		3.126,11 m2	2.287,14 m2	838,97 m2

De la lectura del quadre anterior es desprèn que la urbanització a realitzar INDO en el segon polígon representa – 268,42 m2 de zones verdes i un increment de 1.107,39 m2 de superfície de sistema viari, que haurà d'esser compensat en l'execució del

polígon 1. El cost aproximat que haurà d'esser objecte de compensació en la reparcel·lació serà.

<b>Càlcul del valor a compensar per l'urbanització</b>			
Espais lliures públics	-268,42 m2	54,00 €/m2	-14.494,75 €
Sistema viari	1.107,39 m2	117,00 €/m2	129.564,76 €
<b>Totals</b>	<b>838,97 m2</b>		<b>115.070,01 €</b>
Benefici industrial + despeses generals (19%)			21.863,30 €
Cost diferencial de l'urbanització			136.933,32 €
Impostos IVA (16%)			21.909,33 €
Total despesa urbanització			158.842,65 €
Altres despeses (20%)			31.768,53 €
Quantitat aproximada a compensar al pol. 1			190.611,18 €

L'apartat c) de l'article 112.3 del DL 1/2005 estableix que:

*c) Que tinguin entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.*

Al respecte es pot afirmar que l'entitat de l'actuació es en si autònoma per quant econòmicament, tal i com s'ha demostrat es rendible i tècnicament està emprada en el conjunt del Pla. Per tant es pot assegurar que la divisió poligonal proposada compleix amb els requisits establerts a l'article 112 del Decret Legislatiu 1/2005.

La divisió poligonal garanteix la continuïtat de l'activitat l'industrial INDO, definit al Polígon 2, en règim transitori d'acord al NNUU del POUM:

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.

Aquest concepte de la compatibilitat d'usos s'incorpora en les disposicions transitòries de la normativa del PP.

### **23. CONDICIONS AMBIENTALS**

El desenvolupament de projecte d'urbanització tindrà cura:

- a) En la sostenibilitat del disseny de les zones verdes desenvolupades en el projecte d'urbanització, en la utilització d'espècies autòctones. Promoure la possibilitat de compatibilitat de l'arbrat existent als espais lliures.
- b) Prioritzar l'enllumenat públic en baix consum, amb làmpades de sodi d'altra pressió (VSAP) i de baixa pressió (VSBP).
- c) Dissenyar l'espai lliure minimitzant la contaminació acústica.
- d) Es fixaran els punts de recollida selectiva de residus en el desenvolupament del projecte d'urbanització.

### **24. COMPLIMENT ARTICLE 12 DEL DL 1/2007**

L'article 12 sobre sostenibilitat econòmica i ambiental, en el seu apartat 6 estableix:

*Les administracions competents en matèria d'execució urbanística efectuen el seguiment d'aquesta activitat, que ha de considerar la sostenibilitat ambiental i econòmica de les actuacions objecte d'execució, d'acord amb el què disposa la legislació que regula el règim d'organització i funcionament d'aquestes administracions. Aquest seguiment pot tenir els efectes propis del què preveu la legislació d'avaluació ambiental de plans i programes, quan compleixi els requisits que aquesta legislació estableix.*

L'informe ambiental, que acompanya el Pla parcial, no estableix cap mesura excepcional que impliqui actuacions fora de l'àmbit de la urbanització del sistema viari i zones verdes. Per tal motiu, als efectes del compliment de la sostenibilitat econòmica es tindrà en consideració el manteniment dels espais lliures públics sobre la base de la mitjana que l'ajuntament de Tortosa assigna anualment.

A tal efecte i per la justificació de la sostenibilitat econòmica es tindrà en consideració la recaptació que pot generar l'Impost de Bens Immobles sobre el conjunt del Pla parcial i la despesa del manteniment dels espais lliures públics.

Segons informacions facilitades pel propi Ajuntament, la mitjana anual pel manteniment

de les zones verdes es aproximadament d'1,64 €/m<sup>2</sup> i la recaptació, d'acord amb el tipus de gravamen sobre la base liquidable de l'1,162% en base a la mitjana dels valors cadastral per l'any 2009 que es situa en els 24.960,44 €, el que dona com a resultat els valors que s'expressen a continuació.

Respecte a les zones verdes, amb independència del resultat del projecte d'urbanització, la proposta de disseny que fa el Pla parcial del tractament dels espais lliures, amb materials que no necessiten pràcticament manteniment, es considera adequat aplicar una reducció del 30% respecte a les despeses de mitjana que es compatibilitzen pel conjunt de municipi, en el que hi ha grans zones en que abunden àrees de gespa, on el cost de manteniment es molt elevat.

La despesa prevista que originarà el manteniment dels espais lliures públics, d'acord amb l'exposat es el següent:

**COST MANTENIMENT ESPAIS LLIURES PÚBLICS**

Superfície zona espais lliures (m2)	Copst mitjà per m2	Dedució tipus urbanització	Cost total
11741,79	1,64	30,00%	13.479,57 €

La taula següent recull l'import global a ingressar pel concepte de l'Impost de Bens Immobles a l'àrea d'actuació

**INGRESOS TOTALS PREVISTOS PER IBI A L'ÀMBIT DEL PP**

Mitjana valors cadastrals municipi	Tipus gravamen	Nombre habitatges	Previsió ingresos totals per IBI
24.960,44 €	1,162%	473	137.189,07 €

De la comparació de les dades expressades en les taules anteriors se'n desprèn la sostenibilitat econòmica a que fa referència l'article 12.6 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

## 25. NORMATIVA

Les NNUU del Pla parcial complementen les previstes en el Pla d'ordenació urbanística municipal en funció de la zonificació prevista.

### 25.1 Article 1. Definició de la zona

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.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau **3A**

3. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau **3A (HPP)**, les illes i les parcel·les I1-P1, I2-P4, I4-P-7, I4-P8, I4-P9, que resten en la possibilitat de compartir l'habitatge de promoció de protecció pública.

### 25.2 Article 2. Condicions de parcel·lació

Paràmetre	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Segons NNUU del POUM
Parcel·la	Segons NNUU del POUM
Parcel·la mínima	80 m <sup>2</sup>
Front mínim de parcel·la	6,00 mts
Fons de parcel·la	Segons NNUU del POUM
Fondària mínima de parcel·la	10 mts

### 25.3 Article 3. Paràmetres referits al carrer

Paràmetre	Condicions particulars
Alineació de carrer	L'alineació serà lliure dintre de la parcel·la, és permet l'alineació sobre el carrer
Rasant de l'alineació de carrer	Segons NNUU del POUM
Rasant de carrer o vial	Segons NNUU del POUM
Amplada de carrer o vial	Segons plànol d'ordenació
Alçada reguladora referida al carrer	2p(pb+1) 07,20mts
estan definides com a contenidors	3p(pb+2) 10,30mts
volumètric màxims	4p(pb+3) 13,40mts
	5p(pb+4) 16,50mts
	6p(pb+5) 19,60mts

Punt aplic. A.R. referida al carrer	Segons NNUU del POUM
Nombre de plantes referit al carrer	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	La rasant de la planta baixa podrà situar-se a 1,50 metres sobre la rasants del carrer si l'ús es d'habitatge sempre, i quan l'edificació es separi un mínim de tres metres de l'alineació del vial

#### 25.4 Article 4. Paràmetres referits a l'illa

Paràmetre	Condicions particulars
Fondària edificable	No s'aplica aquest paràmetre
Pati d'illa	No s'aplica aquest paràmetre

#### 25.5 Article 5. Paràmetres referits a la parcel·la

Paràmetre	Condicions particulars
Solar	Segons NNUU del POUM
Coefficient d'edificabilitat neta	Segons NNUU generals
Edificabilitat màxima de parcel·la	L'edificabilitat màxima de cada parcel·la és la reflectida a l'apartat "distribució aprofitament urbanístic" de la memòria del Pla parcial, o les que les modificacions en l'aprofitament previstes en la Normativa del Pla Parcial ho permetin.
Densitat màx. d'habitatges neta	La densitat màxima de cada parcel·la és la reflectida a l'apartat "repartiment habitatges" de la memòria del Pla parcial, o les que les modificacions en l'aprofitament previstes en la Normativa del Pla Parcial ho permetin.
Ocupació màxima de la parcel·la	És la que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Es mantindrà sense edificacions excepte les auxiliars i serà preferentment enjardinat al servei de les construccions del seu entorn
Alçada reguladora ref. a parcel·la	El nombre màxim de plantes, inclosa la baixa serà de 6 plantes segons alçades reflectides a l'article 3 de les presents NNUU.
Punt d'aplicació alçada ref. a parcel·la	Paràmetre complementari al punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a carrer.
Nombre de plantes referides a parcel·la	El nombre màxim de plantes serà de sis "6"

Planta baixa referida a parcel·la	Paràmetre complementari a la planta baixa referida al carrer.
Separacions mínimes	La separació entre edificacions serà com a mínim la meitat de l'alçada de l'edifici de major alçada
Tanques	Segons NNUU del POUM
Adapt. togràf. i mov de terres	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	No s'estableix
Distribució aprofitament	Entre les diferents parcel·les del Pla parcial es podrà variar l'aprofitament urbanístic, entre elles, en el moment de l'atorgament de la llicència d'obres, previ document tècnic justificatiu compensatori acceptat per la propietat de les parcel·les afectades.

## 25.6 Article 6. Paràmetres referits a l'edificació

Paràmetre	Condicions particulars
Posició de l'edificació	La situació de l'edificació dintre de la parcel·la serà lliure. La definida el plànol d'ordenació es indicativa. 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	Segons NNUU del POUM
Planta baixa	Segons NNUU de POUM
Planta soterrani	L'ocupació màxima de la planta soterrani podrà arribar al 100% de la superfície de la parcel·la
Plantes pis	Segons NNUU del POUM
Planta coberta	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	Segons NNUU del POUM
Volum màxim d'un edifici	Segons NNUU del POUM
Regles sobre mitgeres	Segons NNUU del POUM

Cossos sortints	Segons NNUU del POUM. Els cossos sortints respectaran les distàncies mínimes de separació entre edificis i als límits de la parcel·la
Elements sortints	Segons NNUU del POUM
Patis de llum	Segons NNUU del POUM
Composició de la façana	Segons NNUU del POUM

### 25.7 Article 7. Condicions d'ús

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Incompatible	Dominant (1)	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible
Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condicció (2)	Incompatible	Compatible	Compatible	Condicció (3)	Condicció (4)	Condicció (5)
Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible
Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condicció (6)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

- (1) Compatible 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.

### **25.8 Article 8. Condicions de l'ús d'aparcaments**

Els aparcaments compliran el determinat per les NNUU del POUM i es situaran obligatòriament en planta soterrani. Solament podran ocupar la planta baixa i pisos elevats en el cas d'edificis destinats únicament per a places d'aparcaments.

### **25.9 Disposició transitòria**

Les instal·lacions de fàbrica INDO situada en el polígon 2, tindran la situació de volum disconforme i en podran fer aquelles obres i actuacions necessàries per garantir el seu funcionament.

No s'hi podran autoritzar canvis d'activitat però si adequar l'existent per garantir el seu funcionament i adequació a la normativa fins el seu trasllat o cessament de l'activitat.

Josep Lluís i Ginovart  
Arquitecte

Tortosa, 17 de maig de 2009