

PLA MILLORA PINAR
PM-09- POUM TORTOSA

JOSEP LLUIS I GINOVART. ARQUITECTE

TAULA DE CONTINGUTS

PROMOTOR.....	3
EQUIP REDACTOR.....	3
ANTECEDENTS I OBJECTIUS	4
DELIMITACIÓ DEL SECTOR.....	4
PLANEJAMENT URBANÍSTIC	4
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.....	6
USOS, EDIFICACIONS I INFRAESTRUCTURES EXISTENTS.....	7
DADES BÀSIQUES DEL PLANEJAMENT.....	8
PROPOSTA DE CESSIÓ DEL 10% D'APROFITAMENT	9
ESTUDI ECONÒMIC FINANCER.....	10
RESUM DE SUPERFÍCIES	10
SISTEMA D'ACTUACIÓ	12
EL PLA D'ETAPES.....	12
GARANTIA DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.....	13
CONDICIONS DE L'APARCAMENT.....	14
NORMATIVA.....	15

PROMOTOR

El promotor que presenta pel seu desenvolupament el present pla de millora es la societat mercantil, BAIX MON S.A.T. N° 1379 CAT, amb adreça social a la Crta. Tortosa-Benifallet, km. 4,3, Tel. / Fax: +34 977 596745 / +34 977 596665, Email: cugat01@interbook.net al municipi, 43510 Bitem, Tortosa, província de Tarragona.

L'objectiu del projecte que aquest document desenvolupa es el sector del sòl, que pertany al Pla de Millora PM 09. Pla de Millora Pinar Codi: PM-PINAR. El POUM de Tortosa, va ser aprovat definitivament, per la resolució del Honorable Conseller de PTOP el 28 de juliol de 2006 i supeditada al Text Refós que es va realitzar al DOGC número 4992 de 22 d'octubre de 2007, amb la modificació puntual del POUM que es tramita conjuntament amb aquest Pla de Millora.

El document s'emmarca dintre del marc a modificació puntual de POUM de Tortosa, respecte al Pla de Millora PM 09. Pla de Millora Pinar Codi: PM-PINAR. El POUM de Tortosa, va ser aprovat definitivament, per la resolució del Honorable Conseller de PTOP el 28 de juliol de 2006 i supeditada al Text Refós que es va realitzar al DOGC número 4992 de 22 d'octubre de 2007.

La modificació puntual es basa Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, (DOGC núm. 4436, de 28-07-2005) i del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. (DOGC núm. 4682 de 24-7-2006).

La Comissió d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, en la sessió de 4 d'octubre de 2010, va aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal referent a l'àmbit del PM Pinar de Bitem, supeditant la publicació al DOGC a la presentació d'un text refós.

EQUIP REDACTOR

L'equip encarregat de la redacció del pla de millora està integrat per l'arquitecte, Josep Lluís i Ginovart, col·legiat n°12654/3, amb despatx professional al C/ Ronda Docs n° 32-43 1º, 3/4ª, 43500 Tortosa, amb la col·laboració de l'empresa Agrosolucions als efectes medio ambientals.

ANTECEDENTS I OBJECTIUS

El Pla de Millora Pinar desenvolupa un planejament urbanístic previst en el POUM, de caràcter industrial, remata les aspiracions d'ampliació de les línies de producció del cítrics de la indústria BAIX MON S.A.T. N° 1379 CAT, situada a la Crta. Tortosa-Benifallet, km. 4,3, de Bitem al municipi de Tortosa. És tracta d'un sector situat a l'entrada Sud de Bitem, tot just enfront del anomenat Hort del bisbe.

DELIMITACIÓ DEL SECTOR

El sector es situa la zona del , km. 4,3 de la Crta. Tortosa-Benifallet, abans de accés a Bitem al municipi de Tortosa, just al costat del camí veïnal que dona accés al cementeri.

La superfície superfície segons la fitxa urbanística de la modificació puntual del POUM es de 25.393,91 m².

La superfície de l'àmbit mesurada segons aixecament planimètric realitzat a l'efecte, i superposat al del POUM es de 25.393,91 m², superfície que constarà a tots els efectes urbanístics. Les superfícies expressades es detallen en el següent quadre annex:

Superfície del Sector segons POUM	25.393,91 m ²
Superfície del Sector segons el Pla de Millora	25.393,91 m ²

PLANEJAMENT URBANÍSTIC

El Pla de millora desenvolupa un sector de sòl no consolidat amb uns paràmetres urbanístics que venen reflectits a la fitxa urbanística del POUM, PM-09 PINAR, reproduïda a continuació. Dintre d'aquest àmbit no hi ha cap element que estigui integrat al Catàleg d'Edificis i Conjunts Urbans i Rurals de Caràcter Històric del municipi de Tortosa.

Fitxa PM 09. Pla de Millora Pinar

Codi: PM-PINAR

1. Àmbit

- a. Comprèn els terrenys situats just abans de l'accés al nucli de Bítem.
- b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4 –Qualificació i gestió del sòl- a escala 1/3.000, és de 25.394,00 m².

2. Objectius

- a. Ordenar aquest sector en base a l'activitat productiva que actualment s'hi desenvolupa.

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	No s'especifica
	Espais lliures	22,72 %
	Equipaments	13,00 %
	Sistema hídric	2,00 %
	SÒL PÚBLIC mínim	40,00 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Industrial	60,00 %
	SÒL PRIVAT màxim	60,00 %

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.

d. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- L'àmbit delimitat s'ordenarà seguint les directrius assenyalades en els plànols

d'ordenació.

e. 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, en el termini màxim de 6 anys des de l'aprovació definitiva del Pla de millora.

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. Es fixa la parcel·la de clau 7a), ateses les circumstàncies i característiques de la modificació puntual, com parcel·la indivisible

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Donades les circumstàncies actuals del sector, on existeix una activitat predominantment industrial, finca matriu pel planejament, a la que s'ha afegit altres terrenys complementaris d'activitat agrícola, per completar les cessions obligatòries del planejament, amb un total de quatre finques.

La estructura de la propietat inicial del Millora Pinar Codi: PM-PINAR, era única i pertany a Baix Mon, S.A.T. La modificació puntual que s'ha proposat del POUM, comporta una ampliació dels terrenys existents, que es realitza d'acord al següent quadre:

FINCA	REF. CADASTRE	URBANA	RUSTICA	Total Finca	Real	Afectat P.M.
1.1	001200900BF92E0001SO	3386,00				
1.2	43157A105000190000RS		9824,00	13210,00	14068,00	14068,00
2	43157A105000150000RT		6604,00	6604,00	6829,43	6829,43
3.1	43157A105000340000RQ		60632,00			
3.2	000100200BF92E0001QO		184,00	60632,00	61340,75	914,78
4	43157A105000200000RJ		25282,00	25282,00	25163,58	3533,50
5	VIALITAT EXISTENT					362,78
TOTAL				105.728,00	107.401,76	25.393,91

El terrenys de l'ampliació es recolzen sobre una estructura de la propietat de socis principals de Baix Mon, S.A.T., en les finques nº, 1, 2 i 3, a excepció de uns 3.100 m² dels terrenys, de la finca nº 4 situats al Nord del Pla de Millora inicial. El propietari han donat el consentiment verbal, per la realització d'aquesta ampliació, atès la importància i transcendència que l'actuació comporta de a Bitem, en espera de l'aprovació del planejament per procedir a la segregació de la finca.

Dintre de l'àmbit urbanístic, i a efectes de planejament la suma de les quatre finques aportades i la vialitat existent donen com a realitat topogràfica de 25.393,91 m². Dintre d'aquest l'àmbit existeixen 362,78 m² de viari existent que corresponent en part a al camins veïnals existents.

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

Sup. Finques Aportades Baix Mon, S.A.T	25.031,13 m ²
Sup. Vialitat existent	362,78 m ²
TOTAL PLA DE MILLORA PM 9	25.393,91 m²

USOS, EDIFICACIONS I INFRAESTRUCTURES EXISTENTS

Els terrenys afectats pel planejament provenen d'antigues finques d'una part conreades amb caràcter agrícola i per l'altra explotades amb caràcter industrial derivats dels cítrics per Baix Mon, S.A.T.. La empresa Baix Mon, S.A.T. N° 1379 CAT, de Bitem, Tortosa es va constituir el 30 de juny de 1997. Esta dedicada a la comercialització de productes

cítrics, va ser creada per la necessitat d'agrupar els productors primaris de cítrics, a la fi de poder realitzar una distribució directa dels seus propis productes, amb la finalitat d'aconseguir un major rendiment per a les seves explotacions.

La cooperativa Baix Mon, S.A.T., es pot considerar avui en dia com una de les principals empreses dedicada a la elaboració i comercialització de productes cítrics de les Terres de l'Ebre. El volum de producció i manufacturació es del ordre de 20 milions de kg, tot just al municipi de Tortosa. La superfície actual de les instal·lacions de Baix Mon, S.A.T. es de 3.498 m².

DADES BÀSIQUES DEL PLANEJAMENT

El sector que es desenvolupa té 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 DE MILLORA
Superfície sector	25.393,91 m ²	25.393,91 m ²
Superfície viari existent	362,78 m ²	362,78 m ²
Superfície àmbit amb aprofitament urbanístic	25.031,13 m ²	25.031,13 m ²

La superfície total del sector amb aprofitament urbanístic, segons recent medició, deduït el viari existent és de 362,78 m²

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 25.031,13 m²

		POUM		PLA DE MILLORA		
Superfície sector		25.393,91 m2		25.393,91 m2		
Àmbit amb aprofitament urbanístic		25.031,13 m2		25.031,13 m2		
		edificabilitats	sostres màxims	sostres màxims	edificabilitats	
Sostre màxim	Ús industrial	0,70 m2/m2	17.521,79 m2	17.521,79 m2	0,70 m2/m2	
		percentatges	superfícies de sòl	superfícies de sòl	percentatges	
Sòl públic	Sistema viari	Viari existent	362,78 m2	362,78 m2	1,34%	
		No s'especifica		2.346,22 m2	9,24%	
	Espais lliures		22,72%	5.768,92 m2	22,72%	
	Equipaments		13,00%	3.301,21 m2	13,28%	
	Hidrològic		2,00%	507,88 m2	2,32%	
	Total		40,00%	10.157,56 m2	12.077,13 m2	48,99%
Total amb el viari existent		10.520,34 m2		12.439,91 m2		
Sòl privat	Industrial	60,00%	15.018,68 m2	12.954,00 m2	51,01%	
Total sector		25.031,13 m2		25.031,13 m2		100,00%
Total amb el viari existent		25.393,91 m2		25.393,91 m2		

Respecte els sistemes de sòl públic, les cessions proposades en el Pla de millora representen un 48,99 % de la superfície, que es un 8,99 % superior a l'establert com a mínim pel POUM. D'aquestes cessions, el percentatge de sòl amb destí al sistema viari es el 9,24 %, tan mateix les cessions d'espais lliures i dels equipaments son superior o iguals als del planejament.

PROPOSTA DE CESSIÓ DEL 10% D'APROFITAMENT

L'article 43 del Decret Legislatiu 1/2005 estableix que els propietaris de terrenys classificats de sòl urbà no consolidat han de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, entenent com aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic.

Per la ponderació de l'aprofitament urbanístic, d'acord amb el previst a l'article 36 i 37 del Decret legislatiu 1/2005 i a l'article 36 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, per tractar-se d'una única tipologia a construir, que es la d'habitatges unifamiliars aïllats sense cap mena d'altres usos, el 10% de l'aprofitament urbanístic es coincident amb el 10% dels sostre màxim edificable.

L'aprofitament resultant a cedir a l'Ajuntament en concepte del 10% es el següent.

	Aprofitament urbanístic màxim	10% aprofitament urbanístic
Edificabilitat màxima	17.521,79 m2	1.752,18 m2

La cessió suposa un edificabilitat de 1.752,180 m², que donades les condicions de parcel·lació que requereix el planejament, tindrà que tenir una compensació econòmica..

ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

L'avaluació econòmica pel desenvolupament de la modificació puntual suposa una inversió quantificada en diferents 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 i la construcció de la indústria.

La modificació puntual parteix del supòsit que aquest es basa en la conservació de la nau existent de 3.498 m², i en que la majoria del sòl de planejament es propietat dels socis principals de Baix Mon, S.A.T., a excepció de 3.127,16 m² que han de ser adquirits a altres titulars. En el quadre reproduït a continuació es reflecteix la inversió total a realitzar pel desenvolupament del Pla de millora

AVALUACIÓ DE LA DESPESA D'URBANITZACIÓ	
Paràmetres de referència	
Superfícies de l'actuació	
Superfície àmbit d'actuació	25.708,49 m ²
Superfície sistema viari	2.709,00 m ²
Superfície espais lliures	5.768,92 m ²
Costos unitaris d'urbanització	
Sistema viari	75,00 €/m ²
Espais lliures públics	6,15 €/m ²
Pressupost de l'urbanització	
Cost execució material sistema viari	203.175,00 €
Cost d'execució material espais lliures	35.478,86 €
Cost execució material obres urbanització	238.653,86 €
Despeses generals + benefici industrial (19%)	45.344,23 €
Cost de les obres d'urbanització	283.998,09 €
Impostos IVA (18%)	51.119,66 €
Pressupost de contracta de les obres d'urbanització	335.117,75 €
Altres despeses	
Redacció de projectes i direccions d'obra (8% s/EM)	19.092,31 €
Llicències administratives, despeses notariais i altres (9% s/EM)	21.478,85 €
Total altres despeses	40.571,16 €
Cost de la urbanització sense impostos	324.569,25 €

Per altra banda s'avaluen els ingressos que pot representar la venda del producte industrial, establert en 65 €/m² amb la urbanització executada. Un cop deduïdes les despeses per l'adquisició del sòl, el resultat comparatiu que s'obté del possible rendiment econòmic i, en conseqüència la viabilitat econòmica per l'execució del Pla de millora es del 36,25%.

Rendiment econòmic

Valor en venda del sòl industrial	628.903,10
Total despeses per la urbanització	392.359,17
Total despeses pel sòl	155.876,12
Aprofitament mig	62.890,31
Finançament	10.964,71
Total despesa	622.090,30
Rendiment econòmic	6.812,80
Rendiment sobre inversió	1,08%

El rendiment es suficient i justificable des de la necessitat de conservació de part de les línies de producció de l'activitat existent.

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 362,78 m² de viari existent.

El Pla de Millora no inclou, específicament, les superfícies per serveis tècnics que corresponen, per la instal·lació d'una estació transformadora emplaçada al espai privatiu de caràcter industrial.

QUADRE DE SUPERFÍCIES GLOBALES PM			Terrenys amb aprofitament urbanístic		Inclou terrenys sense aprofitament urbanístic		
Sol públic	E. Ll.-1	2.899,12 m ²					
	E. Ll.-2	2.869,80 m ²					
	Espais lliures	5.768,92 m ²	5.768,92 m2	23,05%	5.768,92 m2	22,72%	
	Equ.-1	3.371,99 m ²					
	Equipaments públics	3.371,99 m ²	3.371,99 m2	13,47%	3.371,99 m2	13,28%	
	Viari existent	Total			362,78 m ²	1,43%	
		Viari nou	2.346,22 m ²				
		Total	2.346,22 m ²	2.346,22 m2	9,37%	2.346,22 m ²	9,24%
	Total sistema viari		2.709,00 m ²			2.709,00 m2	10,67%
		Hid-1	590,00 m ²				
	Sistema hidrològic		590,00 m2	2,36%	590,00 m2	2,32%	
TOTAL			12.077,13 m2	48,25%	12.439,91 m2	48,99%	
Sol privat	Illa 1	12.954,00 m ²					
	TOTAL	12.954,00 m²					
			12.954,00 m2	51,75%	12.954,00 m2	51,01%	
Total àmbit d'actuació			25.031,13 m2	100,00%	25.393,91 m2	100,00%	

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, 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.

A tal efecte, s'estableix, d'acord amb les previsions de la modificació puntual 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.

EL PLA D'ETAPES

El Pla d'ordenació urbanística municipal no fixa terminis pel desenvolupament del Pla de millora pel que el no es determina els termini per l'inici de seu desenvolupament, que en tot cas constarà d'una única etapa

GARANTIA DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

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 324.569,25 € la garantia a dipositar es de 38.948,31 € En el seu defecte el pressupost definitiu es farà d'acord al Projecte d'Urbanització definitiu.

Paràmetres de referència	
Superfícies de l'actuació	
Superfície àmbit d'actuació	25.708,49 m ²
Superfície sistema viari	2.709,00 m ²
Superfície espais lliures	5.768,92 m ²
Costos unitaris d'urbanització	
Sistema viari	75,00 €/m ²
Espais lliures públics	6,15 €/m ²
Pressupost de l'urbanització	
Cost execució material sistema viari	203.175,00 €
Cost d'execució material espais lliures	35.478,86 €
Cost execució material obres urbanització	238.653,86 €
Despeses generals + benefici industrial (19%)	45.344,23 €
Cost de les obres d'urbanització	283.998,09 €
Impostos IVA (18%)	51.119,66 €
Pressupost de contracta de les obres d'urbanització	335.117,75 €
Altres despeses	
Redacció de projectes i direccions d'obra (8% s/EM)	19.092,31 €
Llicències administratives, despeses notariales i altres (9% s/EM)	21.478,85 €
Total altres despeses	40.571,16 €
Cost de la urbanització sense impostos	324.569,25 €
GARANTIA 12% OBRA URBANITZACIÓ	38.948,31 €

Pressupost de l'urbanització	
Cost execució material sistema viari	227.349,86 €
Cost d'execució material espais lliures	54.922,92 €
Cost execució material obres urbanització	282.272,78 €
Despeses generals + benefici industrial (19%)	53.631,83 €
Cost de les obres d'urbanització	335.904,61 €
Impostos IVA (16%)	53.744,74 €
Pressupost de contracta de les obres d'urbanització	389.649,35 €
Altres despeses	
Redacció de projectes i direccions d'obra (11% s/EM)	31.050,01 €
Llicències administratives, despeses notariales i altres (9% s/EM)	25.404,55 €
Total altres despeses	56.454,56 €
Cost de la urbanització sense impostos	392.359,17 €
Garantia del 12%	47.083,10 €

CONDICIONS DE L'APARCAMENT

Les reserves d'aparcament per a vehicles privats fora de la via pública, segons del Decret 344/2006, estableix les següents reserves mínimes d'aparcament per a vehicles situats fora de la via pública han de ser:

Reserves mínimes d'aparcament per a vehicles fora de la via pública d'acord al Decret no són necessàries ja que no les contempla al annex 3, donat que es una activitat industrial. Però hi ha determinacions del Planejament Municipal que obliguen al compliment, així la Secció quarta del POUM; Regulació particular de l'ús d'aparcament, definides al article 276) sobre la reserva d'espais públics per aparcaments, de l'article 277 i les condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions i també l'article 278) per la previsió mínima de places d'aparcament obligatòries

La previsió mínima de places d'aparcament obligatòries determina el POUM a la clau;
7. Industrial: Una plaça per a cada 300 m² o fracció de superfície construïda.

QUADRE D'APARCAMENT DE VEHICLES (POUM) PLA DE MILLORA				
Usos planejament	Sup. Sòl	edificabilitat	plaça	Total
Sostre Industrial	12.954,00	17.521,79	300	58
Total				58

Reserves d'aparcament per a bicicletes fora de la via pública, segons el Decret 344/2006 defineix les places mínimes d'aparcament per a bicicletes fora de la via pública segons l'ús del sòl segons i que detallem a la taula adjunta.

QUADRE D'APARCAMENT DE BICICLETES PLA DE MILLORA				
Usos planejament	Sup. Sòl	edificabilitat	plaça	Total
Sostre Industrial	12.439,91	17.521,79	1	175
Sostre equipaments	3.371,99	674,40	1	7
Sòl Espais lliures	5.768,92		1	58
Total				240

Les places d'aparcament es distribuïran estratègicament en diferents punts del Pla de Millora.

QUADRE D'APARCAMENT DE VEHICLES PLA DE MILLORA	
Tipus	Total
Bicicletes	240
Vehicles	58

NORMATIVA

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

Art. 1. Definició.

Zona d'indústria aïllada. Clau 7

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 7a.

Subzones. Atenent a la posició de la zona respecte el conjunt del sòl urbà consolidat s'identifica com a la indústria aïllada urbana i la indústria aïllada separada.

Subzona d'indústria aïllada urbana Clau 7 a (PM09)

Art.2 Condicions de parcel·lació.

Es considera la zona d'edificació d'indústria aïllada urbana Clau 7a (PM09)

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

3.1 Condicions de parcel·lació de la zona d'indústria aïllada. Clau 7a (PM09)

Ateses les circumstàncies i característiques de la modificació puntual, com parcel·la indivisible, d'acord la modificació puntual del POUM.

Art.3. Paràmetres referits al carrer

Condicions referides a la vialitat de la zona d'indústria aïllada. Clau 7a (PM09), sòn;

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 223	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. L'alineació de l'edificació tindrà el gàlib màxim de la servitud que afecta a la Carretera Tortosa-Benifallet
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

Art.4. Paràmetres referits a la parcel·la

El Paràmetres referits a la parcel·la de la zona Clau 7a (PM09), han de ser:

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	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. 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.	
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..	

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.
--	--	-------------

Art.5. Paràmetres referits a l'edificació

Els paràmetres referits a l'edificació de la zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la mitjana, Clau 7a (PM09):

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		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: -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.
----------------------------------	--	---

Paràmetre	Cond. gal.	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.

Art.6. Condicions d'ús

Les condicions d'ús de la zona d'edificació d'indústria aïllada urbana, Clau Clau 7a (PM09), a cada parcel·la s'admetrà només un establiment industrial. resten restringides a:

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	Oficines 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

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.

Art.7. Condicions d'us d'aparcament

Les condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'edificació d'indústria aïllada urbana Clau 7a (PM09),

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

Josep Lluís i Ginovart
Arquitecte

Tortosa, 16 de novembre de 2010