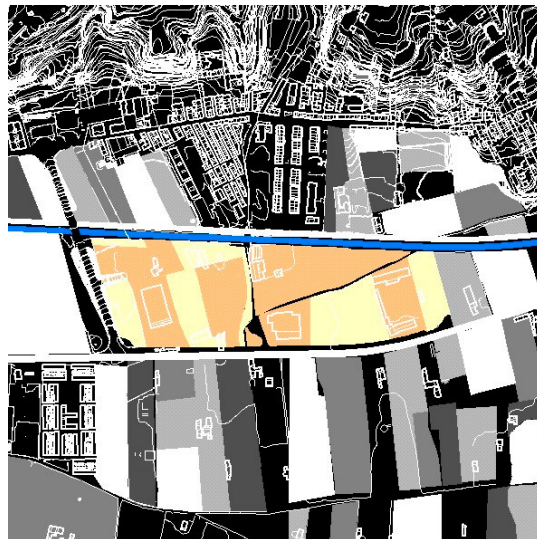


PLA PARCIAL "PORTAL DE CIUTAT-NORD"
TEXT REFÓS QUE INCORPORA LES PRESCRIPCIONS FIXADES PER LA CTUTE SESSIÓ 16.07.04



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

ÍNDEX

DOCUMENTS ESCRITS

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ.

- 1.1. Encaix territorial del Sector.
- 1.2. Planejament vigent.
- 1.3. El parcel·lari i l'estructura de la propietat.
- 1.4. Les construccions existents: masies i altres edificacions. Localització d'imatges.
- 1.5. Els usos i activitats dintre del sector. Evolució i estat actual.
- 1.6. El lloc del Pla Parcial: Topografia, vegetació i morfologia del sector.
- 1.7. L'estructura de camins actuals i l'accessibilitat exterior del sector.
- 1.8. Les infraestructures existents dintre del sector.
- 1.9. Els projectes d'urbanització previstos entorn del sector.

2. MEMORIA DE L'ORDENACIO

3. NORMES URBANISTIQUES

4. PLA D'ETAPES

5. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

6. ANNEX: CESSIONS PREVIES

DOCUMENTS GRAFICS:

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

I0. Encaix territorial del Pla Parcial "Portal de Ciutat-Nord".	E: 1/5.000
I1. El sector "Portal de Ciutat-Nord". Àmbit del Pla Parcial i planejament vigent.	E: 1/1.000
I2. Parcel·lari i estructura de la propietat. Identificació de les finques actuals.	E: 1/1.000
I3. Les construccions existents. Masies i altres edificacions. Localització d'imatges.	E: 1/1.000
I4. Els usos i activitats existents dintre del sector.	E: 1/1.000
I5. Les infraestructures existents.	E: 1/2.000
I6. Els projectes d'urbanització previstos entorn del sector.	E: 1/1.000
I7 Parcel·les amb projecte	E: 1/1.000

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

O1. Ordenació del pla. Qualificació del sòl.	E: 1/1.000
O2. Esquema de les infraestructures i serveis tècnics.	E: 1/2.000
O3. Ordenació física i parcel·lari indicatiu.	E: 1/1.000
O4. Ordenació física indicativa del conjunt dels sectors Nord, Centre i Sud.	E: 1/2.500
O5. Urbanització Provisional.	E: 1/1.000
O6. Proposta parcel·lari indicativa.	E: 1/1.000

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

PLA PARCIAL "PORTAL DE CIUTAT NORD"
DOCUMENT PER L'APROVACIÓ PROVISIONAL

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ.

1.1. Encaix territorial del Sector

El sector de Portal de Ciutat-Nord forma part d'un conjunt de tres sectors localitzats al sud del nucli urbà de Tortosa, a la franja de llevant de l'accés a la ciutat per la carretera C-42 a L'Aldea. Els tres sectors s'emmarquen en la voluntat de reforçar el paper d'aquesta via com a eix central d'entrada al nucli urbà, i de reorientar el seu actual caràcter de via-aparador destinada bàsicament al trànsit rodat per esdevenir el gran eix urbà de la nova ciutat. (vegeu plànol de informació 0: *Encaix territorial de Portal de Ciutat-Nord*).

El conjunt dels tres sectors formen una peça de sòl estreta i estirada, delimitada a ponent per la carretera C-42 a L'Aldea, a nord pel Pont de Tirant lo Blanc, a llevant pel canal de l'esquerra de l'Ebre, i a sud pel pont que forma l'esmentada C-42 en passar per sobre el canal de l'esquerra de l'Ebre i la via del tren. El present sector ocupa el terç nord d'aquest àmbit. (vegeu plànol d'informació 1:*El sector de Portal de Ciutat nord. Àmbit del Pla Parcial*).

Els sectors delimitats de Portal de Ciutat vénen a suplir la manca d'un document d'ordenació que en reguli els assentaments. Aquesta mancança ha propiciat l'aparició desordenada de construccions que han anat substituint el paisatge d'horta rica en cítrics per aparadors comercials de productes variats: cotxes, materials de construcció, mobles, etc.

A aquesta condició s'ha d'afegir la construcció del desdoblament de la C-42, que ha adoptat més l'aspecte d'una via ràpida que el d'un carrer o avinguda destinat a esdevenir l'eix més important de la ciutat.

L'accessibilitat i proximitat de la zona l'han convertit en la més idònia per hostatjar instal·lacions comercials i de serveis, compaginades amb industrials. Actualment, no es disposa a la Ciutat de Tortosa de cap zona planificada amb la finalitat de rebre aquestes activitats, que no són aptes comercialment per a situar al polígon industrial Baix Ebre, ni compatibles amb un ús residencial.

A nivell d'una escala territorial superior, la posició estratègica del sector és evident per situar-se a l'entrada de la ciutat des del sud, connectant amb la A-7 a Barcelona i València i la N-340 amb els

pobles de la costa. Respecte l'interior, es comunica mitjançant el Pont del Mil·lenari amb l'eix de l'Ebre (C-12) cap a la Terra Alta, la Ribera d'Ebre i Lleida.

1.2. Planejament vigent.

El planejament vigent que fa referència a aquest sector prové de la *Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana SUNP núm. 11*, que fou aprovada definitivament en la sessió de la Comissió d'Urbanisme de Tarragona de data 6 de febrer de 2002. Es transcriu a continuació les determinacions establertes en el mateix, per al sector "Portal de Ciutat-Nord" (vegeu plànol d'Informació 11. *El sector "Portal de Ciutat-Nord". Àmbit del Pla Parcial i planejament vigent*):

Situació

La zona objecte de modificació puntual del Pla General inclou part dels terrenys classificats com a sòl urbanitzable no programat, de clau 11 (SUNP núm. 11) i inclou tota la zona que va des de la plaça de la Família fins la primera rotonda d'accés a la ciutat venint de l'Aldea i des de la carretera C-42, recentment desdoblada, i el canal de la marge esquerra

Objecte

L'objecte de la present modificació del Pla General consisteix, en primer lloc, en el canvi de classificació de part dels terrenys que avui tenen la consideració de Sòl Urbanitzable No Programat, de clau 11 (SUNP núm. 11), descrits en l'apartat precedent, per Sòl Urbanitzable Programat i, en segon lloc, en definir una línia de façana de carretera a configurar per les edificacions, en el conjunt de la totalitat dels terrenys de SUNP, núm.11.

Justificació de la proposta

La proposta de modificació és realitza pels següents motius:

A) Definició de la línia de carretera

1.- Com a conseqüència de les obres de desdoblament de la carretera C-42 de Tortosa Aldea, en el seu primer tram, s'estableix una nova línia d'edificació, en base al que preveu l'article 30 de la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres i que no coincideix amb la que s'ha originat en el transcurs dels darrers anys per aplicació del present article.

Les obres fetes al llarg de la carretera per usos industrials i/o comercials, on l'interès social ha propiciat que la Comissió d'Urbanisme de Tarragona hagi autoritzat algunes edificacions, s'han situat,

d'acord amb la Llei de Carreteres, a 25 metres de l'aresta exterior de la calçada, originant una línia d'edificació que ha anat conformant la façana d'accés a la ciutat. Aquesta façana, tal i com es descriu en l'apartat precedent, es veurà alterada com a conseqüència de les obres de desdoblament de la carretera al aplicar les determinacions de l'article 30 de la Llei 7/1993 que regula la distància de la edificació a la carretera.

La proposta que es planteja a la present modificació del Pla General no es altra que mantenir la línia de façana de la carretera tal i com s'ha anat configurant fins ara, en el benentès, que la distància a l'aresta exterior de la carretera, un cop aquesta estigui completada en la seva secció definitiva, estarà situada a 20 metres.

B) Classificació de terrenys a SUP

Els terrenys situats al llarg de la carretera C-42 de Tortosa Aldea tenen, amb el planejament vigent, la classificació de Sòl Urbanitzable No Programat. La superfície total d'aquests terrenys de clau "11" és de 86,05 Ha.

Aquest sector, situat a l'accés a la ciutat, de característiques industrials, la proximitat i accessibilitat l'han convertit com la zona més ben situada per rebre un tipus d'instal·lacions on la component comercial i de servei es compagina amb la indústria. Actualment, no es disposa de cap zona planificada, a la ciutat de Tortosa, capaç de rebre un tipus d'instal·lacions, que comercialment no son aptes per situar-se al polígon industrial Baix Ebre, ni tampoc son instal·lacions per ubicar-se al bell mig de la ciutat, en zones residencials, i per tan compatibles amb l'habitatge.

Pels motius exposats, des de l'Ajuntament és vol desenvolupar, part del sector esmentat, per la qual cosa, s'iniciarà la tramitació de la zona compresa entre la carretera i el canal de la marge esquerra i entre la plaça de la Família i la primera rotonda d'accés a la Ciutat. La superfície total és de 207.294 m², és a dir 20,73 Ha. i es preveu el seu desenvolupament en tres sectors d'11,41 Ha, 3,78Ha i 5,53Ha

Característiques de la proposta

El programa de cada un dels sectors a desenvolupar pels corresponents Plans Parcials son:

Superfície mínima destinada a espais lliures públics	10%
Superfície mínima destinada a serveis d'interès públic	4%
Superfície mínima destinada a sistema viari	El resultat de l'ordenació
Cessions mínimes	35%
Sistema d'Actuació:	Cooperació

Usos: Comercial, oficines, industrial en situació "C" i categories "1", "2" i "3", equipaments públics, tallers i magatzems, locals d'espectacle, bars i similars.

Desenvolupament en sectors

El desenvolupament de la zona, objecte de la present modificació puntual, es farà mitjançant la redacció de tres Plans Parciais. Aquests tres sectors queden definits al plànol i tenen cada un d'ells la següent superfície:

Sector 11.1	114.092 m ²
Sector 11.2	37.896 m ²
Sector 11.3	55.306 m ²
Total	207.294 m ²

L'espai paral·lel al canal i al vial que voreja aquest es situarà una zona verda compresa entre l'esmentat vial i el canal. Aquest espai verd recorrerà els tres sectors.

1.3. El parcel·lari i l'estructura de la propietat.

La colonització agrícola que s'ha produït històricament en el àmbit del sector i que presenta característiques similars en altres indrets de la llera del riu Ebre, s'ha traduït en una estructura parcel·laria allargassada i perpendicular al riu, als canals o als camins d'accés a les finques amb la particularitat de dos parcel·les situades davant del canal i l'aparició d'un camí en diagonal que origina una gran parcel·la triangular donant front al canal (vegeu plànol de informació 1.2: *Parcel·lari i estructura de la propietat. Identificació de les finques actuals*).

En el conjunt de l'àmbit inclòs dintre del sector del "Portal de Ciutat-Nord", d'una superfície total de 11,39 Hes, existeixen un total de 17 propietats identificades amb un codi corresponent en el plànol anteriorment esmentat.

S'adjunta a continuació el quadre de propietats i propietaris inclosos dintre del sector:

Nº Parcel·la	Propietari	Superfície (m2)
1	Immaculada Murall Lluch	5.354
2 i 3	Supermercados Picoso, S.A.	17.205
4	Ramon Ferrando Panisello	3.403

5	Ramir Fontanet Masgrau	9.170
6 i 8	Garcia Rodríguez ferreteria S.L.	13.080
7	Juan Alguero Cid	3.918
9	J.J. Llatje Gasulla	633
10.1	Juan José Llatje Gasulla	7.111
10.2	Inmobiliaria SAMSA, S.A.	4.710
10.3	Servicio Automotor, S.A. (SAMSA)	9.744
11	Rosa Miro Curto	20.965
12	Ebrelèctric, S.A.	9.698
13	Maria Teresa Murall Lluch	6.599
S1	Camí públic. Aj. de Tortosa	3.730
S2	RENFE	156
TOTAL		115.476

Del quadre anterior, les principals característiques pel que fa a l'estructura parcel·laria del sector del "Portal de Ciutat-Nord" són les que es descriuen a continuació:

- El conjunt de les 15 parcel·les que figuren en el quadre, presenten les característiques següents: 13 parcel·les pertanyen a 12 propietaris privats diferents i les 2 parcel·les restants són de propietat pública, de l'Ajuntament de la ciutat de Tortosa i de RENFE.. Hi ha 6 subparcel·les de cadastre urbà, els propietaris de les quals són els mateixos que els de les parcel·les rústegues 1, 4, 7 i 11, 12, 13.
- S'han nombrat com 10.1, 10.2 i 10.3 tres parcel·les que provenen d'una única parcel·la original el número de la qual era el 10.
- S'han nombrat com 2-3 i 6-8 dos propietats que provenen de l'agrupació de quatre parcel·les originals d'aquest mateix polígon.
- Pel que fa al tamany, es tracta d'un parcel·lari força variat. Trobem dos parcel·les amb més de 15.000 m² (2-3 i 11), una parcel·la entre 10.000 i 15.000 m² (6-8), sis parcel·les entre 5.000 i 10.000 m² (1, 5 10.1, 12 i 13), quatre parcel·les entre 3.000 i 5.000 m² , una parcel·la amb 633 m² i una altra amb 156m².

- D'aquest parcel·lari inicial hi ha tres propietats amb edificació (2-3, 10.1 i 10.2) i estan compromeses un total de 2 parcel·les, en les que s'ha assenyalat les superfícies de cessió obligatòria.

1.4. Les construccions existents: masies i altres edificacions. Localització d'imatges.

En el sector del "Portal de Ciutat-Nord" hi ha 5 finques amb habitatges rurals de tamany i estat de conservació diferents. D'aquests destacaríem la edificació situada en la parcel·la 11, que sobresurt per la seva qualitat arquitectònica i presència en el paisatge. Els dos situats en les parcel·les 4 i 7 es trobem en aquest moments habitats, mentre que els de les parcel·les 1 i 13 són antics habitatges actualment abandonats.

Troblem edificacions auxiliars relacionades amb l'activitat agrícola a les parcel·les 4 , 13 (pou) i a la parcel·la 1 on hi ha un pou i una bassa abandonats. A la parcel·la 7 hi ha diferents edificacions auxiliars relacionades amb activitat ramadera. Existeixen també diverses edificacions auxiliars agrícoles abandonades a la parcel·la 11.

Dividint el sector en dos parts perpendicularment al canal, trobem el barranc de la Llet, actualment canalitzat en la seva meitat més propera a la carretera.

Pel que fa a les activitats industrials o alienes a la naturalesa agrícola inicial d'aquestes terres, existeixen 3 construccions destinades a activitats comercials situades a les parcel·les 2-3, 10.1 i 10.2. A la parcel·la 12 hi ha 3 edificacions relacionades amb activitat industrial actualment en desús. Veure el plànol de informació I.3: *Les construccions existents. Masies i altres edificacions. Localització d'imatges.*

A continuació s'exposen les imatges del sector indicades en aquest mateix plànol:



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10

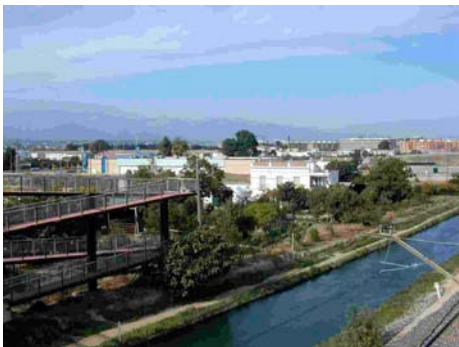


Foto 11

1.5. Els usos i activitats dintre del sector. Evolució i estat actual.

En el sector de les “Portal de Ciutat-Nord” l’activitat agrícola està minvant progressivament. Es conrea principalment cítrics amb un 34.487% d’ocupació, i trobem únicament un 11.65% de terrenys erms sense cultiu. Tanmateix existeixen terrenys on el conreu de fruiters ha estat abandonat.

Existeixen, dintre de l’àmbit del sector, dos propietats que ja han sol·licitat llicència per poder edificar. Ambdues han presentat projecte arquitectònic. La ocupació de les dues peces proposades ha estat reflexada al plànol de informació *I3. Les Construccions existents. Masies i altres edificacions. Localització d’imatges.*

Al sector hi ha 3 construccions destinades a indústria-aparador. Aquestes naus tenen accés des d’un carril lateral de la C-42 en la seva façana oest.

La finca de l'extrem sud del sector s'utilitza actualment com depòsit de diferents materials de construcció. L'accés es realitza des del carril lateral.

També trobem una explotació ramadera localitzada a la parcel·la 7, a la qual s'accedeix a través d'una camí sobre la propietat veïna.

S'adjunta a continuació una relació de les superfícies i percentatges de sòl de cada ús respecte el conjunt del sector:

USOS ACTUALS	m2 sup. Sòl	% Sòl
Conreu d'horta-cítrics	39.276	34.03
Erm sense cultiu	13.272	11.50
Indústria-aparador	36.874	31.94
Altres usos industrials	2.897	2.50
Resta de sòl (lliures i construccions)	23.157	20.03
TOTAL SECTOR PLANEJAMENT	115.476	100.00

1.6. El lloc del pla parcial: Topografia, vegetació i morfologia del sector.

El sector de "Portal de Ciutat-Nord" té una topografia amb un desnivell molt suau amb un lleuger pendent que baixa de nord a sud, amb un desnivell de 0.77m en 563m (un 0.13% de pendent).

En sentit transversal trobem un pendent també molt suau des del canal a la carretera, amb desnivells que van des dels 0.01 mts en 157 mts (un 0.006% de pendent) a l'extrem nord, i de 0.50 mts en 113 mts (un 0.44% de pendent) a l'extrem sud del sector.

En sentit longitudinal, la topografia del sector ve condicionada per les traces que el limiten:

A ponent, la cuneta de la C-42 a l'Aldea presenta un canal de recollida d'aigua, que es veu interromput per donar accés a les diferents finques des del lateral de la carretera. Aquesta surt de la rotonda al nord del sector amb una cota de 5.64 mts i arriba a la rotonda del sud del sector amb una cota de 5.60 mts.

A llevant, el camí de servei de la vora del canal té una cota de 6.25 mts a l'extrem nord del sector i una cota de 6.40 mts a l'extrem sud.

Pel que fa referència a la vegetació, trobem una important filera de xiprers que marquen el límit de la finca agrícola al centre del sector, i un grup de pins al voltant del casalot de la mateixa. També trobem alguns elements puntuals al voltant de les construccions agràries. Pel que fa a la resta, trobem l'explotació productiva dels conreus agrícoles de cítrics.

1.7. L'estructura de camins actuals i l'accessibilitat exterior del sector.

El sector de Portal de Ciutat-Nord està situat en un punt estratègic en quan a la xarxa de comunicacions viàries de la ciutat de Tortosa. La futura autovia que substituirà a l'actual C-42 (carretera de l'Aldea), garanteix una immillorable connexió d'aquest sector amb el seu territori de l'entorn i amb les grans vies de comunicació com són l'autopista del mediterrani A-7 i la carretera N-340. També és immillorable la connexió del sector amb el nucli urbà de Tortosa gràcies al perllongament previst de la Ronda Ferran d'Aragó fins a la rotonda d'Anguera.

L'accessibilitat interior actual del sector de "Portal de Ciutat-Nord", es realitza bàsicament a partir del carril lateral del traçat actual de la carretera C-42, que es troba en un estat provisional d'urbanització, en previsió de la futura autovia. També és possible accedir al sector a través del camí rural existent entre el canal i el límit del Pla Parcial.

1.8. Les infraestructures existents dintre del sector.

- Clavegueram:

Actualment no existeix cap xarxa de col·lectors dintre del sector "Pla de Ciutat-Nord". Les edificacions que estan situades actualment en aquest sector recullen les seves aigües negres i pluvials en fosses sèptiques individuals.

- Aigua potable:

La xarxa principal d'abastament d'aigua potable de Tortosa passa pel límit oest del sector, paral·lel amb el perímetre de la carretera actual. La canonada en aquest tram és de P.L.T. i el seu diàmetre per sobre i per sota de 100 cm. Com es pot observar en el plànol de informació *1.5 Les infraestructures existents*, hi ha vàlvules a les rotondes nord i sud del sector i un hidrant coincidint amb la parcel·la número 15.

- Electricitat:

La companyia FECSA és la que actualment subministra corrent elèctric a les edificacions situades dintre del àmbit del Pla Parcial. La xarxa elèctrica està formada per cable aeri o soterrat depenent del tram. Veure plànol de informació *1.5 Les infraestructures existents*.

1.9. Els projectes d'urbanització previstos entorn del sector.

En el plànol de informació *1.6 Els projectes previstos entorn del sector* s'ha inclòs la informació de que es disposa sobre l'estat actual de la urbanització de la carretera C-42 dibuixat amb traç negre-continu i sobre el projecte definitiu de l'autovia dibuixat amb traç vermell discontinu.

La redacció del Pla Parcial s'ha realitzat en funció del projecte definitiu de l'autovia, ja que l'edificació que s'acabi instal·lant en el sector, conformarà la façana est d'aquesta, creant una nova imatge de l'accés a la ciutat. Tot i això s'ha previst la possibilitat d'execució del Pla Parcial en l'estat actual de la carretera.

Sebastià Jornet / Carles Llop / Joan Enric Pastor
arquitectes

Marc Brossa / Xavier Matilla
arquitectes col·laboradors

desembre 2004

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.1. Sobre l'ordenació proposada

El sector de Portal de Ciutat-Nord inclou uns terrenys condicionats per les diferents preexistències del sector, ja descrites en els apartats corresponents a la informació. Resta limitat a l'oest pel traçat de la C-42, a l'est pel canal de l'esquerra de l'Ebre i en els extrems per dues rotondes, definint una illa allargassada d'uns 475 mts. de longitud, i entre 60 i 140 mts. d'amplada. Es caracteritza pel poc pendent, tant en el sentit longitudinal com en el transversal.

El Pla Parcial incorpora les determinacions establertes en la "Modificació del Pla General S.U.N.P. nº 11" per a destinar el sector, de 114.092 m². a usos d'indústria-aparador, tot i que es produeix un reajust de la superfície del sector pel millor coneixement de la propietat, fixant-la en 115.476 m². Inclou les determinacions establertes per a ajustar els sistemes generals, definits en aquell document, situant una franja verda contínua paral·lela al canal de l'esquerra de l'Ebre, i per mantenir l'alineació obligatòria i fixa de la façana oest del sector a 20 m. de la carretera en la seva secció definitiva.

Criteris d'ordenació

- Ordenació dels aprofitaments respectant l'actual estructura parcel·laria, de parcel·les passants des de la carretera al camí del canal, ajustant-se a la superfície mínima de les noves parcel·les resultants en 2.000 m².
- Consideració de la façana sobre l'autovia de l'Aldea com un element clau del nou paisatge urbà de l'entrada de la ciutat de Tortosa, ordenant un procés espontani de construcció d'aquesta via en una actuació de transformació de la zona amb la consolidació d'un sector aparador de productes comercials de gran tamany. S'estableix una alineació obligatòria de l'edificació amb un espai lliure davanter que té per objectiu crear una franja verda contínua en tota la façana del sector.
- Reforçar el passeig al llarg del canal com un recorregut lúdic de connexió de la ciutat amb el paisatge. La creació d'una nova àrea d'alta centralitat a la zona de la RENFE i la recuperació dels seus terrenys per a la ciutat permet estendre els carrers Cervantes i Sant Blai cap al territori amb un recorregut verd peatonal i un carril bici.
- La col·locació d'una zona verda sobre l'actual barranc de St. Llätzer permet la continuïtat de l'espai públic existent a l'altra banda del canal mitjançant la passera de RENFE, dins una estratègia més àmplia de connexions transversals cap al riu. Alhora, permet la servitud de pas per al manteniment de la infraestructura de canalització del barranc realitzada per l'A.C.A. en el sector.

- Ordenar un verd lineal amb l'objectiu de comunicar el carrer F amb l'Avinguda de la Generalitat, fent més permeable l'illa existent entre tots dos.
- Es reserva una parcel·la per destinar-la a equipament a concretar, ja sigui per al sector o a escala urbana, on s'acumula el 4% de la superfície d'aquest. Aquesta parcel·la es situa al costat de la zona verda i donant façana al canal.
- Respectar, en la mesura del possible, les edificacions existents i les llicències concedides en el sector compatibles amb els usos i activitats previstos.
- Tenir en compte la condició provisional de la secció actual de la C-42, que tot i no modificar el seu traçat en el sector, sí que ha de reajustar les dimensions dels vials en la solució definitiva.

Viari

En el document que es tramita es regula, com una determinació bàsica de l'ordenació del sector, garantir una imatge unitària d'aquells elements que defineixen l'espai públic, deixant un grau de flexibilitat per la concreció de la forma i acabats de l'aprofitament privat.

En aquest sentit, es descriuen a continuació les diferents seccions previstes. Els carrers identificats amb lletra corresponen a vials perpendiculars al canal i l'antiga C-42, i s'ha denominat Avinguda Generalitat al tram d'aquesta en el seu pas pel sector, entenent que esdevé una via urbana. El carrer al llarg del canal, continuació de Ronda Docs i Ronda Ferran d'Aragó, s'ha anomenat Passeig del Canal donada la seva vocació lúdica i paisatgística. (veure plànol d'ordenació *1. Ordenació del Pla. Qualificació del sòl*).

- L'Avinguda Generalitat, antiga carretera C-42 a l'Aldea.

Aquesta nova via urbana, tot i no estar inclosa en l'àmbit del Pla Parcial, és molt important per a la seva definició i qualificació, i per això es descriu breument: Es preveu per aquesta via, una secció definitiva total de 36 mts, amb una mitjana central aixecada d'1m. d'amplada, dos calçades de 7mts. d'amplada, a costat i costat, amb dos carrils de circulació en cada sentit, voral d'1m. al costat de la mitjana i de 1,5 m. al costat exterior. Al costat de les franges de circulació, es situarà una mitjana d'1 m. que farà de separació amb el carril de servei segregat de 3 mts. d'amplada d'accés a les parcel·les i una franja de 2 m. d'aparcament en cordó. Les voreres laterals tindran una dimensió de 2mts. d'amplada, urbanitzada amb panot segons el model a facilitar pels serveis tècnics de l'Ajuntament de Tortosa.

S'integra la proposta del Pla General vigent de mantenir l'alineació obligatòria a 20 m. de la carretera en la seva secció definitiva (o 12m. des del final de la vorera). La tanca perimetral es

retrassa fins a l'alineació obligatòria, de forma que la franja longitudinal no edificable, tot i ser privada, es pot entendre com unitària tot al llarg del sector, i s'urbanitza amb vegetació tapissant, gespa o similar i una filera contínua d'arbres d'espècies a determinar, i és on se situen els accessos a les edificacions, els cartells de les empreses i l'enllumenat de la carretera, que definiran la imatge i model del conjunt.

Pel que fa als accessos de les parcel·les que donaran front a aquesta via, el projecte d'urbanització preveurà les diferents entrades a les parcel·les resultants del projecte de reparcel·lació que hi donin front. S'admetrà puntualment l'accés pel mig del sòl qualificat de sistema de parcs i jardins urbans, sempre i quan aquest accés s'integri en el tractament de la urbanització de l'espai lliure.

- El Passeig del Canal.

Aquest carrer té una clara voluntat d'acompanyar el recorregut de la franja verda paral·lela al canal i a la vegada, donar accés tant de càrrega i descàrrega com de clients a les parcel·les privades. La franja paral·lela de 12 mts. immediata al canal pertany al Sistema de Parcs i Jardins Urbans (clau V), i el formen l'antic camí del canal (fora del sector) i una franja d'uns 8 mts. pertanyents al sector. En aquesta franja verda es preveu el pas d'un carril bici i l'urbanització amb vegetació tapissant, gespa o similar i una filera contínua d'arbres d'espècies a determinar. La secció del Passeig, de 13 mts. d'amplada total entre la zona verda i el límit de l'edificació i tanca, tindrà en tot el seu recorregut una secció disimètrica, amb una vorera de 2 mts. al llarg de la zona verda i de 2,5 mts. a la banda de les finques privades, urbanitzades amb panot segons el model a facilitar pels serveis tècnics de l'Ajuntament de Tortosa. Trobem una franja d'aparcament lateral en cordó de 2,5 mts. d'amplada, i una calçada de 6 mts. d'amplada, amb un carril de circulació en cada sentit.

- Carrer D

Aquest carrer té la funció de connectar l'Avinguda Generalitat amb el Passeig del Canal, per permetre l'accés a les parcel·les privades des de la rotonda que limita el sector pel sud. Aquests carrer, de 20 mts. d'amplada total, tindrà voreres de 2 mts. d'amplada i la franja d'asfalt de circulació rodada d'aquesta via tindrà una dimensió de 16 mts. per permetre els girs i passos de camions des de l'Avinguda.

- Carrer F

Aquest carrer manté la traça del camí existent. Té una amplada total de 15.50 m. En la seva façana oest té una vorera de 1.5 m d'amplada juntament amb un aparcament en cordó de 2 m

d'amplada. En la seva façana est apareix un aparcament en bateria de 4.5 m d'amplada i una franja de verd lineal.

- Carrer G i H

Aquests carrers tenen la funció de connectar l'Avinguda Generalitat amb el Passeig del Canal, per permetre l'accés a les parcel·les privades des del lateral de l'Avinguda de La Generalitat. Aquests carrers, de 16 mts. d'amplada total, tindran voreres de 2 mts. d'amplada. El carrer G tindrà en la seva façana nord un aparcament en bateria de 4.5 mts d'amplada i un aparcament en cordó de 2 m. d'amplada en la façana sud. El carrer H tindrà aparcament en cordó de 2 mts. d'amplada a tots dos costats.

Aquests carrers,

- Carrer I

Carrer existent de 14 m d'amplada total, que suposa la continuació de l'accés existent des del pont de Tirant lo Blanc, permetent així, connectar el sector amb el pont. Tindrà voreres de 1.5 mts. d'amplada a tots dos costats.

Aparcament

D'acord amb l'ordenació establerta del sistema viari descrit anteriorment es garanteix el compliment de les necessitats d'aparcament que es deriven dels usos admesos en el sector de planejament. Per una part la pròpia normativa del Pla Parcial ja contempla l'obligació de la reserva de les places d'aparcament al interior de la parcel·la en funció dels diferents usos admesos en el Pla Parcial.

S'adjunta a continuació el càlcul del nombre de places possibles identificat per carrers del sector del Pla Parcial:

Lateral Avinguda Generalitat:	64 places
Passeig del Canal:	115 places
Carrer D:	20 places
Carrer F:	139 places
Carrer G:	99 places
Carrer H:	61 places
Carrer I:	27 places

Això fa un total de 525 places, nombre lleugerament superior al de considerar un estàndard de una plaça d'aparcament per cada 150 m² d'activitat (tenint en compte que al sector hi ha un total de 78.251 m² de sostre industrial, es necessiten $78.251 / 150 = 522$ places).

Usos

El Pla General destina tot el sector a usos comercial, oficines, industrial en situació "C" i categories "1", "2" i "3", equipaments públics, tallers i magatzems, locals d'espectacle, bars i similars. Actualment no es disposa de cap zona planificada en tota la ciutat per aquestes instal·lacions, que comercialment no són aptes per localitzar al polígon industrial Baix Ebre, ni compatibles amb l'habitatge. Alhora, aquests usos d'indústria-terciari han d'ajudar a definir una nova imatge urbana per l'accés més important de la ciutat, donat el potencial d'imatge urbana que els confereix la seva superfície i situació.

De l'ordenació establerta i a partir de la tipologia definida de 2.000 m², l'oferta resultant del sector "Portal de Ciutat-Nord" dona per a 14 parcel·les.

Pel que fa a les condicions d'ordenació de l'edificació i ús, s'adjunten a continuació els paràmetres bàsics.

En primer lloc i en coherència amb el redactat inicial d'aquest apartat sobre el domini i control de la imatge de l'espai públic del sector de Portal de Ciutat-Nord, serà condició obligatòria per a totes les parcel·les, l'execució d'una tanca unitària predefinida des del Pla Parcial, que conjuntament amb les condicions d'urbanització que s'estableix en la normativa del sistema viari, garantiran una imatge de "marca" del sector delimitat, amb la intenció d'establir un primer ordre homogeni en la pell exterior que delimitaran les diferents propietats del sector. La tanca incorporarà un model de porta d'accés a cada parcel·la resultant, mentre que sobre l'edificació s'establirà un marge més generós de llibertat compositiva i d'expressió arquitectònica.

Zona d'indústria-terciari aïllada. Clau 6a1

Els paràmetres principals d'aquesta zona seran els següents:

Condicions generals de la zona d'indústria-terciari aïllada, clau 6a1:

- Parcel·la mínima	2.000 m ²
- Ocupació	65%
- Separacions	Segons plànol: 12 mts a la Gtat i 5 mts. als límits laterals
- Alçada	Planta baixa més una planta pis, equivalents a 9mts
- Edificabilitat	1,05 m ² /m ²
- Usos	Segons normativa del Pla General

La geometria allargada de les parcel·les, el tamany de prop de 2.000 m² i les alineacions i separacions obligatòries donen un aprofitament de l'ocupació que se situa entorn del 65%.

L'aprofitament mitjà es localitzarà en el projecte de reparcel·lació amb el criteri de situar-lo sobre el Passeig del Canal i no a l'Avinguda Generalitat per aprofitar la major profunditat del sector i deixar alhora tota la façana d'aquesta per a l'aprofitament privat.

Les cessions es concentren en una peça d'equipament, situada prop de la traça del barranc de la Llet donant façana al Passeig del Canal i en unes peces d'espais lliures públics, estructurats bé linialment al llarg del Passeig del Canal, o bé en dues bosses d'aparcament verd dins l'illa que defineix el sector, i que en conjunt computen el 14% de la superfície del sector.

2.2. Sobre el projecte d'urbanització i els serveis tècnics

El projecte d'urbanització, d'acord amb les determinacions de l'article 43 de la Llei 6/93 de 15 de juliol reguladora de residus, determinarà les infraestructures necessàries per a dur a terme la gestió ambiental i el tractament de les aigües residuals, sistema de recollida de residus urbans i assimilables, amb localització d'espai suficient per a contenidors per a la recollida selectiva, sistemes d'atenuació de soroll derivat de l'activitat industrial, instal·lació de xarxa d'extinció d'incendis i demés mesures establertes en l'esmentat article del Decret Legislatiu.

El projecte d'urbanització establirà la viabilitat i oportunitat de l'establiment d'algunes galeries de servei pel pas de les instal·lacions. Tan mateix i en referència a la possible recollida selectiva de residus, i a indicació dels serveis tècnics municipals es preveurà la reserva de l'espai necessari per la ubicació dels necessaris contenidors. En qualsevol cas, els serveis tècnics definits en aquesta memòria són els següents:

Pavimentació:

El sistema viari d'aquest sector presenta vies de diferent categoria i secció. Les seccions que es determinen en el plànols d'ordenació d'aquest Pla Parcial es consideren normatives i la seva modificació haurà de ser justificada en el corresponent projecte d'urbanització. Pel que fa a la secció dels fermes serà d'aplicació la instrucció corresponent de carreteres. Les calçades tindran un pendent transversal a tots dos costats, amb un acord central. Els diferents pendents longitudinals dels carrers s'acordaran segons el Plec de Prescripcions tècniques corresponent. La definició del detall dels diferents materials es realitzarà en el Projecte d'urbanització que serà unitari per a tot el sector i que partirà de detalls, seccions i materials assenyalats pels serveis tècnics de l'Ajuntament de Tortosa.

Sanejament

La xarxa de sanejament es preveu que sigui unitària d'aigües pluvials i residuals en coherència amb el model de la ciutat de Tortosa.. Les clavegueres es col·locaran preferentment a l'eix dels vials excepte en l'Avinguda Generalitat i seran alimentades per embornals amb reixa practicable.

Abastament d'aigua

Es construirà una xarxa tipus anella tancada a partir dels ramals existents i assenyalats en els plànols d'informació. Sobre l'anella principal es tendirà a tancar circuits secundaris d'alimentació. Sobre la mateixa xarxa, s'hi col·locaran boques de rec i les boques d'incendis, de manera que descrivint radis de 100 mts. donin cobertura a tota l'àrea edificada. Pel que fa a tipus de material per les canonades i claus es seguiran les indicacions de la companyia d'aigües de Tortosa.

Subministrament elèctric i enllumenat públic

El subministrament elèctric es realitzarà a partir de les xarxes provinents dels sectors veïns. Les línies estaran totalment canalitzades per les voreres dels dos costats dels carrers a fi i efecte d'evitar el màxim nombre possible d'encreuaments de calçada, seguint criteris raonables de traçat. Per la distribució de l'energia se seguirà el Reglament Electrotècnic de baixa tensió i les seves Normes Complementàries MT i BT i les indicacions de la companyia distribuïdora.

Donat el fort caràcter públic i d'imatge urbana d'aquest sector situat tot just a l'entrada de la ciutat, l'enllumenat públic es realitzarà seguint les indicacions dels serveis tècnics municipals de l'Ajuntament de Tortosa i en espacial sobre l'avinguda Generalitat en coherència amb la perllongació d'aquesta via fins el nucli de la ciutat consolidada. En els espais lliures es combinarà la il·luminació sobre columnes amb la il·luminació rasant resseguint circuits o itineraris donat el caràcter de corredors d'aquests espais.

Gas

El subministre de gas es garantirà mitjançant una xarxa ramificada a partir de la canonada general assenyalada en el plànol d'ordenació corresponent. La xarxa es dissenyarà de tal manera com sigui possible per sota de les voreres dels vials públics evitant al màxim els encreuaments de calçada. Les seccions dels conductes, els mecanismes i els materials a emprar seran els que, en el seu moment, determini la companyia subministradora.

Xarxa telefònica i telecomunicacions

Es preveu dotar al sector d'una xarxa telefònica totalment canalitzada, situada sota les voreres. A aquest efecte, caldrà sol·licitar de la companyia el corresponent assessorament per la redacció del projecte d'urbanització. Es preveuran cambres de registre per la distribució soterrada, cambres

que hauran d'integrar-se adequadament en el viari projectat, donant servei al conjunt de les parcel·les públiques i privades previstes en el present Pla Parcial.

Enjardinament

L'enjardinament de tots els espais destinats al sistema d'espais lliures s'inclouran dins del projecte d'urbanització i aniran a càrrec del sector. Aquests espais es dotaran d'arbrat i s'aconditionaran adequadament segons les especificacions sobre modificació topogràfica, pavimentació i mobiliari urbà que haurà de concretar el futur projecte d'urbanització. Els vials tenen en general un tractament vegetal significatiu que s'assenyala a la secció incorporada en el plànol d'ordenació d'aquest pla parcial. Els tipus d'arbres i altres espècies vegetals es determinaran seguint les indicacions dels serveis tècnics municipals de l'Ajuntament de Tortosa. En l'espai lliure paral·lel al canal es garantirà la realització d'un carril bici segons el que s'assenyala indicativament en el plànol d'ordenació *3. Ordenació física i parcel·lari*, de forma que es pugui realitzar un circuit que enllaci el sector amb els sectors veïns al llarg del canal i possibiliti l'enllaç futur amb el nucli de la població a través dels actuals terrenys de RENFE.

2.3. Quadre de dades comparatives amb el Pla General

S'adjunta a continuació els quadres de dades comparatives entre el Pla General i el Pla Parcial.

En el quadre 1 es realitza la justificació de l'ajust dels límits i superfícies del sector de planejament, establerts en el Pla General respecte al Pla Parcial; en el quadre núm. 2 es justifica el compliment dels estàndards mínims de cessió del Pla General així com el sostre màxim establert en el mateix Pla General; i finalment en el quadre 3, s'adjunten les dades generals del sector de planejament repartides entre els sòls d'aprofitament privat (les diferents zones del Pla Parcial) i els sòls públics (els diferents sistemes de sòl públic, incloent en el quadre tan els sòls obtinguts per cessió com els sòls que ja eren públics inicialment)

Quadre 1: Dades comparatives entre PG i PP de les superfícies establertes pel sector:

	PLA GENERAL	PLA PARCIAL
SISTEMES:		
SISTEMA VIARI. Clau C		23.632,00 m2 (19,60%)
SISTEMA DE PARCS JARDINS URBANS. Clau V	(10,00%)	13.636,00 m2 (11,81%)
SISTEMA D'EQUIPAMENTS. Clau E	(4,00%)	4.619,00 m2 (4,00%)
TOTAL SÒL PÚBLIC	(35,00%)	40.887,00 m2 (35,40%)
ZONES:		
ZONA D'INDÚSTRIA. TERCIARI AÏLLADA. Clau 6a1		74.589,00 m2 (64,60%)
TOTAL SÒL PRIVAT	(65,00%)	74.589,00 m2 (64,60%)
TOTAL SECTOR	114.092,00 m2	115.476,00 m2 (100,00%)

Del quadre anterior, s'en desprèn que l'ajust de la superfície pel que fa al sector de planejament es d'un augment de 1.384 m2 (115.476-114.092m2), el que implica un 1.20% respecte el sector delimitat en la modificació puntual del Pla General, i per tant, dintre dels marges establerts sobre precisió de límits en els articles corresponents del Pla General. Aquesta reducció de superfície correspon un major coneixement dels límits del sectors i a un ajust des de la delimitació exacta del mateix.

El resum de dades comparatives del sector Portal de Ciutat-Nord pel que fa al sòls de cessió i les edificabilitats entre el Pla General i el Pla Parcial es el que s'adjunta a continuació:

Com a conseqüència de l'afirmat anteriorment es pot comprovar que el Pla Parcial s'ajusta a les determinacions establertes en el Pla General pel que fa a percentatge de cessions i superfícies general del sector.

Quadre 2: Dades comparatives entre PG i PP sobre edificabilitats i aprofitaments

	PLA GENERAL	PLA PARCIAL
Coef edificabilitat bruta	0,70 m2st/m2sòl	
Coef edificabilitat neta en parcel·les		1,05 m2st/m2sòl
Sup total sector	114.092 m2	
Sup total en sòl privat Pla Parcial		74.589 m2
Sostre total sector	79.864 m2	78.318 m2

Segons les dades del quadre anterior l'edificabilitat total del sector del Portal de Ciutat-Nord, compleix amb les determinacions establertes en la Modificació del Pla General, ja que l'edificabilitat màxima prevista en el sector no supera la establerta en la mateixa Modificació del Pla General.

Sebastià Jornet / Carles Llop / Joan Enric Pastor
arquitectes

Marc Brossa / Xavier Matilla
arquitectes col·laboradors

desembre 2004

3. NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.	28
article 1. Objecte i àmbit territorial d'aplicació	28
article 2. Marc Legal de referència	28
article 3. Definició de conceptes	28
article 4. Contingut i interpretació	28
article 5. Vigència	30
article 6. Sistema d'actuació	30
article 7. Desenvolupament del Pla Parcial	30
article 8. Projectes d'urbanització	30
article 9. Projectes de reparcel·lació	31
article 10. Estudis de Detall	32
article 11. Modificacions	32
article 12. Llicències	32
article 13. Cessió del 10% de l'aprofitament mitjà	32
CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DELS SISTEMES.	34
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS.	34
article 14. Definició	34
article 15. Identificació dels sistemes	34
article 16. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes	34
SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DEL SISTEMA VIARI.	36
article 17. Definició i identificació	36
article 18. Tipus de vies	36
article 19. Titularitat	36
article 20. Règim general	36
article 21. Règim particular i condicions d'urbanització del sistema viari	37
article 22. Condicions d'ús	37
article 23. Protecció del sistema viari	38
article 24. Publicitat	38
SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DEL SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS	39
article 25. Definició i identificació	39
article 26. Titularitat	39
article 27. Règim general	39
article 28. Condicions d'ús	39
article 29. Condicions d'ordenació i edificació	39
CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DE LES ZONES.	41
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS	41
article 30. Definició i zonificació	41
article 31. Condicions de parcel·lació edificació i ús	41
SECCIÓ SEGONA. ZONA D'INDÚSTRIA-TERCIARI AÏLLADA	44
article 32. Zona d'indústria-terciari aïllada. Clau 6a1	44
DISPOSICIONS ADDICIONALS	49
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.	50

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.

article 1. **Objecte i àmbit territorial d'aplicació**

1. Aquest Pla Parcial té per objecte desenvolupar el sòl urbanitzable programat assenyalat en la *Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació urbana SUNP núm. 11*, corresponent als sectors 11.1, 11.2 i 11.3.

2. L'àmbit d'aplicació d'aquestes Normes correspon a la totalitat de l'àmbit inclòs dintre dels límits assenyalsats en els plànols de l'esmentat Pla Parcial i que es correspon amb els de la Modificació Puntual del Pla General amb uns ajustos mínims de límits i superfícies, per major coneixement del lloc, sense que els mateixos suposin en cap cas una alteració superior al 5% dels delimitat per la Modificació Puntual del Pla General.

article 2. **Marc Legal de referència**

1. L'àmbit del present planejament, tal com s'ha definit a l'article anterior té la consideració d'urbanitzable programat. D'aquí ve la necessitat de redacció d'un Pla Parcial que desenvolupi el sector d'acord amb el Pla General d'Ordenació Urbana de Tortosa.

2. En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat en les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini l'esmentat Pla General, o en el seu cas en el previst en el POUM, un cop s'hagi produït la seva aprovació definitiva.

article 3. **Definició de conceptes**

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

article 4. **Contingut i interpretació**

1. El contingut d'aquest Pla Parcial de "Portal de Ciutat-Nord" està integrat pels documents següents:

Documents escrits.

1. Memòria de la informació urbanística.

2. Memòria de l'ordenació urbanística.

3. Normes Urbanístiques.
4. Pla d'etapes.
5. Estudi econòmic i financer.

Documents gràfics:

Plànols de la informació Urbanística

- I0. Encaix territorial del Pla Parcial "Portal de Ciutat-Nord".
- I1. El sector "Portal de Ciutat-Nord". Àmbit del Pla Parcial i planejament vigent.
- I2. Parcel·lari i estructura de la propietat. Identificació de les finques actuals.
- I3. Les construccions existents. Masies i altres edificacions. Localització d'imatges.
- I4. Els usos i activitats existents dintre del sector.
- I5. Les infraestructures existents.
- I6. Els projectes d'urbanització previstos entorn del sector.

Plànols de l'ordenació Urbanística

- O1. Ordenació del pla. Qualificació del sòl.
- O2. Esquema de les infraestructures i serveis tècnics.
- O3. Ordenació física i parcel·lari indicatiu.
- O4. Ordenació física indicativa del conjunt dels sectors Nord, Centre i Sud.
- O5. Urbanització Provisional.
- O6. Proposta parcel·lari indicativa.

2. Les presents Normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic del Pla Parcial i prevalen sobre els restants documents del Pla. En el no previst per aquestes Normes, s'estarà al que disposi el Pla General de Tortosa i la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicables a cada cas.

3. Els documents d'aquest Pla Parcial s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria de l'ordenació urbanística.

4. Les indicacions del Pla que puguin referir-se a espais situats fora de l'àmbit del Pla Parcial s'hauran d'entendre solament com propositives careixen de valor normatiu.

5. La memòria de la informació urbanística i els seus annexes, així com els plànols d'informació urbanística tenen caràcter normatiu i justificatiu.

6. La proposta de parcel·lació inclosa en els diferents documents del Pla s'ha d'entendre únicament com a indicativa, pertocant al projecte de reparcel·lació la fixació de la mateixa.

article 5. **Vigència**

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

article 6. **Sistema d'actuació**

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

article 7. **Desenvolupament del Pla Parcial**

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

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

article 8. **Projectes d'urbanització**

1. El projecte d'urbanització que haurà de redactar-se per desenvolupar aquest Pla Parcial, serà únic per a tot el seu àmbit i s'ajustarà al que disposen els articles 67, 68, 69 i 70 del Reglament de Planejament de la Llei del sòl, l'article 27 del DL 1/90, i altres condicions tècniques que li siguin d'aplicació. No obstant l'anterior, l'execució de la secció definitiva de la transformació de l'autovia de l'Aldea en avinguda central d'accés a la ciutat, no s'executarà fins que estiguin disponibles la totalitat dels terrenys incloent tant els de la marge dreta com de la marge esquerra d'aquesta mateixa via. El projecte d'urbanització preveurà la situació transitòria mentre no s'executi aquesta obra i en farà la

valoració pertinent que s'inclourà com a despeses del sector de planejament que es desenvolupa.

2. El projecte d'urbanització que es redacti s'ajustarà a les condicions indicatives que tan a nivell de planta com de seccions es determinen en aquest Pla Parcial. En el cas de modificació substancial de les mateixes caldrà justificar en la memòria del projecte les noves determinacions establertes.

3. El projecte d'urbanització haurà de preveure una via de servei de 4,5m d'amplada paral·lela al canal lliure d'obstacles tal i com s'indica en els diferents plànols d'ordenació del Pla.

4. En qualsevol cas, els projectes d'urbanització, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques, i en els corresponents reglaments que la desenvolupen.

5. El projecte d'urbanització, d'acord amb les determinacions de l'article 43 de la Llei 6/93, de 15 de juliol, reguladora de residus, determinarà les infraestructures necessàries per a dur a terme la gestió ambiental i el tractament de les aigües residuals, sistema de recollida de residus urbans i assimilables, amb localització d'espai suficient per a contenidors per a la recollida selectiva, sistemes d'atenuació de soroll derivat de l'activitat industrial, instal·lació de xarxa d'extinció d'incendis i demés mesures establertes en l'esmentat article del Decret Legislatiu.

6. El projecte d'urbanització podrà incloure la definició de les tanques de les finques segons el model que s'adjunta en les disposicions addicionals d'aquesta normativa. Tanmateix el projecte d'urbanització que es defineixi, preveurà una resolució adequada del carril de bicicletes amb coordinació amb els serveis tècnics de l'Ajuntament de Tortosa i seguint la traça que de forma indicativa s'assenyala en el plànol *d'ordenació O3 Ordenació física i parcel·lari*.

article 9. **Projectes de reparcel·lació**

1. Es redactarà un projecte de reparcel·lació per tot l'àmbit del Pla Parcial.

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

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

4. El parcel·lari dibuixat en el plànol *d'ordenació O3 Ordenació física i parcel·lari* es considera tan sols

com indicatiu i per tant sense valor normatiu a efectes de realitzar la reparcel·lació.

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

article 10. **Estudis de Detall**

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

article 11. **Modificacions**

1. Les modificacions del Present Pla Parcial hauran de respectar les determinacions fonamentals del Pla General de Tortosa i s'ajustaran al que prescriuen els articles 75 i 76 del Decret Legislatiu, 1/90 de 12 de juliol, text refós de la Legislació Vigent a Catalunya en Matèria Urbanística (DL 1/90).

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

article 12. **Llicències**

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits als articles 1 del R.D.U. i 247 del DL 1/90. Tanmateix, es precís obtenir llicència municipal per a tots aquells altres actes establerts en la Normativa del Pla General de Tortosa.

2. Pel que fa a les llicències d'obres i activitats s'estarà al que es disposa en el Capítol quart del Títol I del Pla General de Tortosa i les Ordenances Municipal que el complementen.

3. En la memòria del projecte pel que es sol·liciti la llicència es justificarà l'acompliment de les Normes del Pla Parcial i de totes les disposicions específiques que el poguessin afectar.

article 13. **Cessió del 10% de l'aprofitament mitjà**

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

2. El càlcul del valor de l'aprofitament mitjà i la consideració o no del valor relatiu de cadascuna de les

zones d'aprofitament es realitzarà en el corresponen projecte de reparcel·lació.

3. El Projecte de reparcel·lació establirà la localització de la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà a realitzar en compliment de l'art. 124 del DL 1/90.

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DELS SISTEMES.

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS.

article 14. **Definició**

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució alhora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i espais lliures en general.

2. Aquest Pla Parcial estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

article 15. **Identificació dels sistemes**

1. Els sistemes previstos per aquest Pla Parcial i les claus identificatives dels mateixos són els següents:

Sistema de viari

Sistema viari	clau C
---------------	---------------

Sistema de parcs i jardins urbans

Sistema de parcs i jardins urbans	clau V
-----------------------------------	---------------

Sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics

Sistema d'equipaments comunitaris	clau E
-----------------------------------	---------------

2. Aquests sistemes es delimiten i s'identifiquen en els plànols d'ordenació del Pla Parcial amb la seva clau corresponent.

article 16. **Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes**

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació.

2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública.

3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, d'acord amb el que preveu el Pla General, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla Parcial.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DEL SISTEMA VIARI.

article 17. **Definició i identificació**

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

article 18. **Tipus de vies**

En aquest Pla Parcial formen part del sistema viari:

1. La xarxa viària territorial. Clau C_t

Formada per aquelles vies que tenen com a funció principal la de connectar la ciutat de Tortosa amb la resta del territori i que són en concret el tram final de l'autovia de l'Aldea.

2. La xarxa viària urbana. Clau C.

La funció de la xarxa viària urbana és la de relacionar i comunicar les diferents àrees al intern del Pla Parcial.

Dintre de la xarxa viària urbana, clau C, i atenent a les especials determinacions sobre la seva urbanització aquest Pla Parcial identifica amb la clau C_v aquells espais que hauran de ser preferentment urbanitzats com si es tractessin d'espais lliures, això és, amb materials tous i vegetals. Sobre aquests tipus de sòl es permetrà l'accés a les parcel·les que hi donen front. La definició dels passos o permeabilitat entre la zona privada i el sistema viari, s'establirà en el corresponent projecte d'urbanització d'aquest Pla Parcial.

article 19. **Titularitat**

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

article 20. **Règim general**

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

2. Els Estudis de Detall o Projectes d'Urbanització que s'elaborin per a l'execució o condicionament i millora de la xarxa viària podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta xarxa viària a la topografia i altres característiques geogràfiques del terreny, així com a les característiques de l'edificació i els àmbits que conformen, sense disminuir-ne la superfície establerta pel Pla.

article 21. Règim particular i condicions d'urbanització del sistema viari

1. Aquest Pla Parcial estableix un règim particular de les diferents vies definides en els plànols d'ordenació en funció de la posició i el paper que les mateixes han d'exercir en el conjunt de l'àmbit delimitat. En concret aquest règim particular afecta a les condicions bàsiques que s'hauran de respectar en el projecte d'urbanització que es redacti posteriorment i a les condicions d'accés a les parcel·les des de cada via.

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

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

4. La urbanització definitiva de la transformació de l'autovia de l'Aldea en la nova avinguda de la Generalitat no s'executarà fins que es desenvolupi i s'aportin els terrenys corresponents al planejament de l'altra part d'aquest viari. El projecte de reparcel·lació preveurà l'afecció necessària que garanteixi la participació d'aquest sector en la urbanització d'aquesta via a la que dona front. El percentatge del cost definitiu del vial de servei lateral paral·lel a l'autovia C-42 serà el que resulti del projecte d'urbanització de la transformació de l'autovia de l'Aldea en la nova Avinguda de la Generalitat.

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

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

article 22. Condicions d'ús

Les condicions d'ús segons el tipus de vies seran les que segueixen a continuació:

1. La xarxa viària territorial. Clau C_t

- a. Ús dominant: comunicacions. Basicament trànsit rodat intermunicipal
- b. Usos compatibles: serveis tècnics vinculats al viari i de suport al transport rodat.

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

2. La xarxa viària urbana. Clau C.

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

article 23. **Protecció del sistema viari**

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

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

article 24. **Publicitat**

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

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

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DEL SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS

article 25. **Definició i identificació**

1. Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic situat en sòl urbà o urbanitzable la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo de la població.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau V.

article 26. **Titularitat**

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

article 27. **Règim general**

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

article 28. **Condicions d'ús**

1. Ús dominant: espais lliures.
2. Usos compatibles: Aquells usos i activitats de caràcter públic que no interfereixin amb les funcions de descans i esbarjo de la població, tals com educatiu, sòcio-cultural o esportiu. S'admeten aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública i gestionats directament o indirectament amb règim de concessió administrativa.

article 29. **Condicions d'ordenació i edificació**

1. Els parcs i jardins urbans s'hauran d'ordenar prioritariament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.
2. En aquells parcs i jardins urbans que mantinguin una coberta de vegetació autòctona, la seva ordenació garantirà la conservació d'aquestes característiques.
3. Les edificacions o instal·lacions al servei dels usos admesos dins dels parcs i jardins urbans hauran d'acomplir les següents determinacions:

- a. Només s'admeten les edificacions i les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva o jocs infantils que no ocupin més del 5% de la superfície total de la zona verda i amb una alçada màxima de 7 metres.
- b. Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs.

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DE LES ZONES

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

article 30. **Definició i zonificació**

1. El sector de desenvolupament delimitat per aquest Pla Parcial, es subdivideix en zones, en les que es regula de forma detallada les condicions de parcel·lació, edificació i ús.

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

3. Aquest Pla Parcial estableix les següents zones:

zona d'indústria-terciari aïllada. Clau 6a1

article 31. **Condicions de parcel·lació edificació i ús**

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

2. Pel que fa a la definició dels usos industrials i altres usos admesos en les diferents zones del Pla Parcial s'estarà al que es determina en el Pla General de Tortosa i a les determinacions del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercial i que en concret es el següent:

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

a. Grans establiments comercials: són establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior als 2.000 m². Amb independència del que s'estableix en l'apartat anterior, els establiments individuals dedicats, essencialment, a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de mobiliari, d'articles de ferreteria, i els centres de jardineria són grans establiments comercials quan tenen una superfície de venda superior a 2.500 m². En el supòsit que els establiments d'aquestes característiques formin un establiment col·lectiu, sense superar individualment els 2.500 m² de superfície de venda, el conjunt és un gran establiment comercial si supera els 5.000

m2 de superfície de venda.

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

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

Respecte l'ús comercial d'acord amb les determinacions del PTSEC només s'autoritzaran implantacions comercials si estan directament relacionades amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector o bé si es dediquen, essencialment, a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, materials de la construcció i articles de sanejament i d'articles de ferreteria i jardineria.

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

- Restauració: comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, bars, cafeteries, gelateries, granges i similars. En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, whiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

- Recreatiu: comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment. Comprèn els locals com discoteques, bars-musicals, pubs, whiskeries, sales de festes, bingos, salons recreatius, esportius i similars.

- Magatzems: comprèn els locals destinats a dipòsit de mercaderies.

- Industrial: comprèn les activitats manufacturades i de transformació, i els tallers de reparació que, per la seva condició, necessiten instal·lacions adequades, i tots aquells que per a les seves especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones o veïns. Dintre de la regulació general de l'ús industrial s' estableix la següent diferenciació

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

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

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

elles.

- Educatiu: el destinat a l'ensenyament i formació.
- Sanitari: és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, centres d'assistència primària, dispensaris i similars. Inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars.
- Assistencial: comprèn les activitats destinades a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que en general no estan incloses en els altres usos: inclou les diferents tipologies d'ús residencial assistit, els centres geriàtrics, els centres de serveis assistencials (drogodependència, atenció al menor), els centres d'acollida, etc.
- Sòcio-cultural: comprèn les activitats relacionades amb la cultura, la política i d'altres activitats de tipus social o religiós, no incloses en l'ús educatiu.
- Esportiu: comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i formació de l'educació física i l'esport en general.
- Administratiu: comprèn els centres o edificis destinats a l'Administració pública.
- Serveis tècnics: Comprèn els centres o instal·lacions destinades al servei públic d'abastament de la xarxa d'infraestructures i similars (aigua, energia elèctrica, sanejament, gas, tractament dels residus sòlids), etc.
- Estacionament i aparcament: és el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils.
- Altres usos: la resta d'usos no assenyalats en la classificació anterior, o que presentin situacions dubtoses respecte a la seva classificació, sempre i quan es justifiqui que la seva permissibilitat no és contrària als objectius definits per a cada zona i la seva implantació no suposarà cap situació conflictiva respecte dels altres usos i activitats permeses en la zona i en el conjunt del municipi.

SECCIÓ SEGONA. ZONA D'INDÚSTRIA-TERCIARI AÏLLADA

article 32. **Zona d'indústria-terciari aïllada. Clau 6a1**

1. Comprèn els sòls destinats a acollir la instal·lació d'usos i activitats industrials, terciàries, comercials i logístiques, en parcel·la gran d'edificació aïllada, localitzades en una àrea privilegiada de l'accés a la ciutat i amb una forta condició d'aparador i imatge urbana d'aquesta entrada de la ciutat. S'identifica en el plànols d'ordenació amb la clau 6a1. El sistema d'ordenació per l'edificació és el d'edificació aïllada dintre dels previstos en el Pla General de Tortosa

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	segons PG	-
Parcel·la mínima	segons PG	2.000 m2
Front mínim de parcel·la	segons PG	30 mts
Fons de parcel·la	segons PG	-
Fondària mínima de parcel·la	segons PG	25 mts

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

3.1 Paràmetres referits al carrer de la zona 6a1

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

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	segons PG	
Coeficient d'edificabilitat neta	segons PG	1,05 m2 sostre/m2 sòl
Ocupació màxima de la parcel·la	segons PG	65%
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	segons PG	S'admet l'ocupació amb edificacions auxiliars excepte en la part del front de l'autovia de l'Aldea o l'avinguda de la Generalitat. L'ordenació i urbanització d'aquest espais es considera fonamental per la imatge del conjunt i de la ciutat de Tortosa, de tal manera que aquesta part no es podrà tancar, es mantindrà oberta i majoritàriament ajardinada amb elements vegetals i de gespa configurant una franja verda al llarg de tot el "Portal de Ciutat". Alternativament, i sempre i quan afecti la totalitat d'un front entre carrers transversals, es podrà cedir la titularitat d'aquest sòl a l'Ajuntament de Tortosa, mantenint l'aprofitament que el mateix genera (en termes d'ocupació i sostre) de tal manera que en aquest cas serà el mateix Ajuntament qui s'en farà càrrec del seu manteniment.

		La resta de l'espai lliure d'edificació, es destinarà preferentment a càrrega, descàrrega i aparcament.	
Dimensions i mida de la parcel·la	segons PG	Superfície	2.000 m ²
		Front	30 mts
		Fondària	40 mts
Alçada reguladora ref. a parcel·la	segons PG	9 mts. L'alçada aparent exterior de l'edificació que inclou l'envolvent de la volumetria total de la coberta no superarà els 12 mts d'alçada	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	segons PG		
Nombre de pl. referit a parcel·la	segons PG	Màxim plantes: Pb+1.	
Planta baixa referida a parcel·la	segons PG		
Separacions mínimes	segons PG	Carrer	En el front de l'avinguda de la Generalitat obligatòriament segons s'estableix en els plànols d'ordenació. En el front del carrer del canal s'admetrà l'edificació alineada sobre vial sempre i quan es realitzi un tractament d'aquesta façana, com un element principal i d'accés de l'edificació (que construeixi carrer). En el cas contrari s'haurà de separar un mínim de 5m En la resta de carrers 5mts
		Lateral	5mts. En les parcel·les en cantonada 5mts a cadascun dels laterals
	segons PG	Fons	5mts.
	De forma mancomunada i sempre i quan hi hagi acord entre dues parcel·les, i mitjançant un Estudi de Detall que ho reguli, es podrà edificar fins la mitgera lateral o del fons de parcel·la, garantint en qualsevol cas la resta dels paràmetres. L'Estudi de Detall implicarà la definició d'una composició unitària de la volumetria de les parcel·les afectades.		
Tanques	segons PG	La tanca està prohibida en la part del front de l'autovia de l'Aldea o l'avinguda de la Generalitat, excepte en l'alineació no ocupada per l'edificació, de forma que, les condicions d'enjardinament i urbanització d'aquest l'espai lliure de parcel·la, s'integrin en l'espai urbà al que complementen En la resta de fronts de carrer s'estarà al que disposa el model establert en les disposicions addicionals d'aquestes Normes	
Aparcament		Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament cada 150m ² de superfície edificats. Cada plaça tindrà una dimensió mínima de 2,20x4,50m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament.	
Adapt. togràf. i mov de terres	segons PG	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural del terreny	

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	segons PG	En el front de l'autovia de l'Aldea o l'avinguda de la Generalitat, l'edificació ve obligada a ocupar l'alineació obligatòria que sobre la mateixa es defineix, essent

		aquesta línia també la que serveix per indicar la posició de la única tanca que s'admet en aquesta part de front. En la resta de situacions, l'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima
Edificació pral. i auxiliar	segons PG	Únicament les construccions auxiliars vinculats al control de l'accés (porteria i guixetes de control) podran situar-se sobre la tanca de la parcel·la. La resta d'edificacions auxiliars hauran de separ-se les distàncies establertes per l'edificació principal
Planta baixa	segons PG	L'alçada lliure mínima serà de 3,5 mts. No es fixa una alçada màxima per la planta baixa, S'admetrà una alçada lliure fins a 2,80 mts en la part de l'altell potencial que sempre es situarà separat 3 mts de la façana principal i no ocuparà una superfície superior al 20% de la nau
Planta soterrani	segons PG	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades
Alçada de les plantes pis	segons PG	Mínim 3,0 mts Màxim 4,5 mts
Planta coberta	segons PG	Tan sols s'admetran les cobertes integrades en la volumetria general de l'edifici.
Cossos sortints	segons PG	Per tal de garantir una imatge neta de la volumetria de les instal·lacions no s'admeten els cossos sortints
Elements sortints	segons PG	Els únics elements sortints permesos seran els decoratius de l'edificació, justificats des de la composició arquitectònica i amb una dimensió màxima de 80 cms
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: <ul style="list-style-type: none"> - El projecte de les edificacions serà unitari - La crugia mínima de cada establiment serà de 10mts - Es podrà compartimentar un establiment per cada 500m2 de parcel·la - No es permet d'utilitzar l'espai comuns com a zones d'emmagatzematge i es tindrà cura del seu manteniment i imatge exterior - L'accés serà comú per tota l'edificació i no es permetrà la compartimentació dels espais comuns fora de la mateixa, i es garantirà la circulació lliure de vehicles a l'interior de la parcel·la a l'espai no ocupat. - Qualsevol compartimentació precisarà la corresponent llicència municipal
Estudi de Detall		Mitjançant Estudi de Detall que afecte com a mínim a la totalitat de l'illa delimitada pels carrers F, G i avinguda del Canal es podrà canviar l'ordenació de la zona 6a1 a una ordenació entremetgeres amb parcel·la mínima de 300 m2 i una intensitat d'edificació, alçada i volumetria general que s'ajustin a les condicions de la zonificació actual. L'estudi de Detall precisarà els següents paràmetres: volum composició i materials de façana, rasants de parcel·la i cotes dels forjats i elements addicionals que garanteixin una bona imatge arquitectònica. Aquesta nova ordenació, en cap cas suposarà un augment de l'edificabilitat inicialment establerta.

Composició de façana		<p>La façana es resoldrà adequada al caràcter urbà del sector en el que està previst ubicar aquesta indústria-terciari.</p> <p>En especial es garantirà una imatge de volumetria neta, de prismes regulars (es prohibeix expressament l'acabat de coberta a dues aigües vistes), amb materials de qualitat i uns acabats generals justificats i d'acord amb el valor i importància del lloc en el que estan ubicats.</p> <p>Aquestes condicions seran àmpliament justificades en el projecte de sol·licitud de la llicència, de tal manera que podran ser denegades aquelles sol·licitacions que suposin un merma de la qualitat ambiental i del nou paisatge que ha de sorgir amb la construcció i consolidació d'aquest sector d'indústria-terciari aparador.</p> <p>La justificació dels projectes contindran com a mínim perspectives visuals o virtuals de la proposta integrades en el lloc on es pretén localitzar les noves edificacions.</p>
Condicions de les edificacions existents que es mantenen		<p>Les construccions existents que per separacions mínimes o ocupació màxima no compleixin amb les condicions establertes en el Pla Parcial estaran en règim de volum disconforme, i vindran obligades a ajustar-se a les condicions assenyalades en el Pla Parcial, en cas de nova edificació, substitució o reforma substancial de l'edificació, entenent per substancial aquella que afecti més d'un 50% de la nau actual o que la inversió a materialitzar i actualització suposi també una quantitat significativa respecte el conjunt edificat</p>

4. Condicions d'ús de la zona 6a1

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Condic. (2)	Condic. (2)

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

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. gral

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen de forma genèrica a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert per la zona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent:

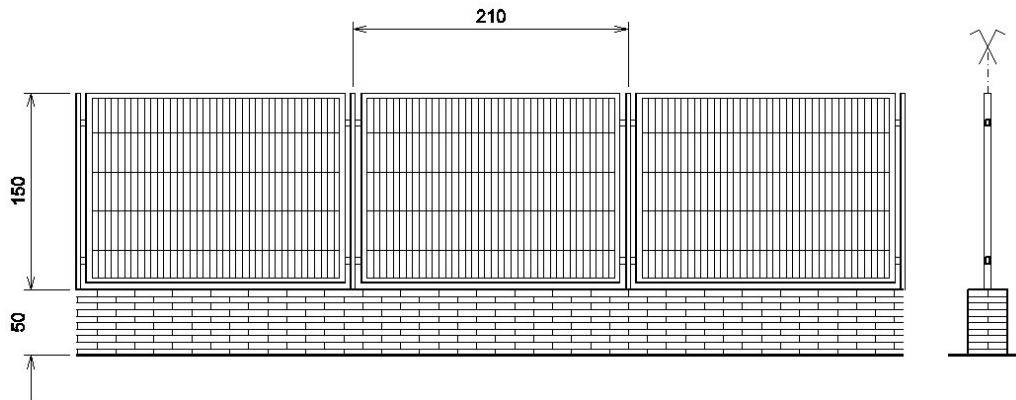
(1) S'admet tan sols l'ús de vivenda pel personal de vigilància conservació o guarda de l'establiment

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

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Única

1. Atesa l'especial posició estratègica del sector del Portal de Ciutat i la importància de la definició de l'espai públic que es desprèn de la seva ordenació s'estableix com obligatori un tipus de tanca concret que haurà de ser utilitzat de forma igual en totes les parcel·les del Pla Parcial
2. En el front de l'autovia de l'Aldea o avinguda de la Generalitat, tan sols es podrà tancar a partir de la línia que defineix la posició obligatòria de l'edificació, de tal manera que l'espai privat que fa front a la mateixa avinguda restarà obligatòriament sense tancar i formant part del conjunt de l'espai viari.
3. Opcionalment la tanca no serà obligatòria quan, les condicions d'enjardinament i urbanització de l'espai lliure de parcel·la, s'integrin en l'espai urbà al que complementen.
4. En aquelles parcel·les en les que transcorregut un any des de la finalització del projecte d'urbanització, presentin un clar estat d'abandonament, l'Ajuntament podrà exigir a la propietat, la construcció de la tanca i si aquest no la realitza, executar-la amb càrrec a la propietat mitjançant els mecanismes establerts en la legislació sectorial vigent.
5. El model de tanca que s'adjunta presenta clarament tres parts diferenciades:
 - El basament. Es realitzarà en totxo foradat caravista o amb totxo massís caravista, de color vermell i dimensions 5x14x29, i rematat en la part superior per un totxo massís de la mateixa qualitat i color. El basament s'anirà esglaonant en funció del pendent del carrer i del modulats establert en la reixa calada de la part superior i en cap cas presentarà una alçada inferior a 40 cm ni superior a 60 cm.
 - La reixa calada. Es realitzarà en malla electrosoldada amb varilles de diàmetre 6mm i malla de 5x30cms montada sobre bastidors de angle en perfil en L de dimensions 40x4 mm i acabat en acer galvanitzat. Els montants entre panells de la malla es realitzaran en tub rectangular de 50x30 d'acer laminat en fred i la distància entre eixos de montants serà de 2,1mts, tal i com s'assenyala en el dibuix adjunt al final d'aquesta disposició. En el cas de desnivell del carrer, la tanca s'anirà esglaonant cada dos mòduls i una distància total entre montants de 4,2mts.
 - La porta. Serà l'element lliure de composició de la tanca i s'adequarà a les necessitats funcionals de l'establiment, essent preferentment de tipus metàl·lic calat.



DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

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

Ajuntament de Tortosa / Servei d'Urbanisme

Sebastià Jornet / Carles Llop / Joan Enric Pastor
arquitectes

Marc Brossa / Xavier Matilla
arquitectes col·laboradors

desembre 2004

4. PLA D'ETAPES

4. PLA D'ETAPES

L'objectiu del Pla d'etapes es establir les prioritats per l'execució de les obres d'urbanització i d'edificació d'acord amb el que prescriu, l'article 25.e del Decret Legislatiu 1/90 de juliol. En aquest cas la previsió es realitza sobre el conjunt de les obres d'urbanització a realitzar dintre del sector.

En el present Pla Parcial es preveu la seva execució en una única etapa que inclouria el conjunt de les obres d'urbanització del sistema viari i dels espais lliures. No obstant l'anterior i donat que les obres a realitzar tenen una vinculació directa a d'altres obres i àmbits que es realitzaran fora del sector de planejament, en el projecte d'urbanització que es realitzarà de forma conjunta per tot el sector, es podran establir les etapes que es creguin més adients en funció de la naturalesa i finalitat de les obres que afectaran aquests àmbits esmentats.

Ajuntament de Tortosa / Servei d'Urbanisme

Sebastià Jornet / Carles Llop / Joan Enric Pastor
arquitectes

Marc Brossa / Xavier Matilla
arquitectes col·laboradors

desembre 2004

5. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

5. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

Tot procés de planejament ha de verificar la viabilitat econòmica de les determinacions del Pla, en el sentit d'ajustar i fer coherents la inversió econòmica necessària per assolir els objectius proposats i els recursos disponibles.

Aquest requisit és indispensable en els documents de planejament derivat, en el que la legislació sectorial vigent, determina que s'haurà de realitzar una avaluació econòmica dels costos derivats de la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització i en la que s'inclourà també una aproximació a les indemnitzacions procedents de l'enderroc, destrucció de plantacions i altres obres i instal·lacions que exigeixi l'execució del Pla..

5.1. Avaluació de les despeses d'urbanització.

S'adjunta a continuació el quadre de despeses d'urbanització previstes en el Pla Parcial, en el que s'inclou la totalitat de la superfície destinada a sistema viari i espais lliures.

5.2. Avaluació dels costos d'indemnització

Malgrat que l'import d'aquest capítol haurà de ser comptabilitzat en el projecte de reparcel·lació corresponent, s'adjunta a continuació una valoració orientativa de les despeses d'indemnització de les construccions i activitats que amb motiu de l'execució del planejament siguin incompatibles amb el mateix.

L'estimació econòmica que s'adjunta s'ha realitzant tenint en compte els usos i activitats presents en el sector de planejament segons el descrit en el capítol d'informació corresponent d'aquest Pla Parcial. Tanmateix s'ha realitzat una previsió d'indemnització pel conjunt de les construccions, instal·lacions i les altres activitats productives existents en el moment de la redacció del Pla parcial, sense diferenciar en aquest moment aquelles que necessàriament hauran de desaparèixer de les que es podran mantenir per no ser contràries a l'ordenació prevista, segons les prescripcions establertes en el vigent Reglament de Gestió urbanística.

L'estimació econòmica realitzada pel conjunt d'aquests conceptes descrits anteriorment ascendeix a la quantitat de 675.198,03 euros (112.343.500 pts.). Aquesta quantitat, en el projecte de reparcel·lació, podrà ser diferent en la mesura en que es valorin de forma més ajustada els drets susceptibles de indemnització i en la mesura en que algunes activitats i/o construccions actuals es puguin mantenir per no ser contràries al planejament que es tramita.

5.3. Cost total i valor de repercussió dels costos d'urbanització

La suma de la xifra anterior, costos d'indemnitzacions, més la xifra dels costos corresponents a les obres d'urbanització, més una reserva destinada a les altres despeses possibles de la gestió de planejament, honoraris professionals, etc... corresponents a les diferents fases del planejament, reparcel·lació i obres d'urbanització, ascendeix a un total de 3.567.641,39 d'euros (593.605.580 pts.).

Aquesta despesa global sobre el sòl d'aprofitament privat total de 74.981 m², donen una repercussió de despeses estimada en 47,58 euros/m² de sostre (7.917 pts/m²) que es considera viable dintre de les condicions actuals del mercat immobiliari de Tortosa per edificacions d'aquesta naturalesa.

Ajuntament de Tortosa / Servei d'Urbanisme

Sebastià Jornet / Carles Llop / Joan Enric Pastor
arquitectes

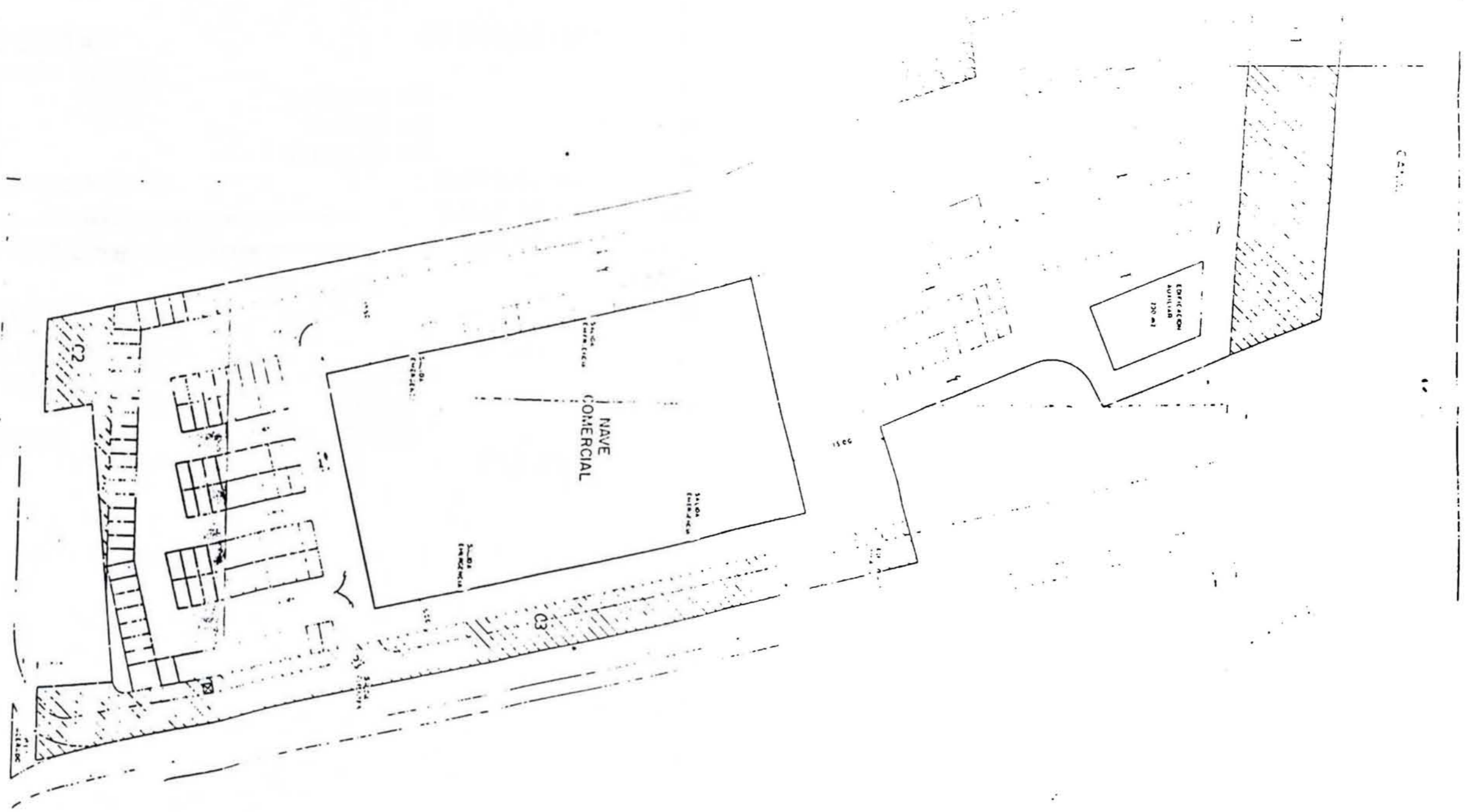
Marc Brossa / Xavier Matilla
arquitectes col·laboradors

desembre 2004



6. annex : cessions prèvies

Parcel·la 2 i 3 – Supermercados PICOSA S.A.

CARRETERA DE TORIOSA A LA ALDEA



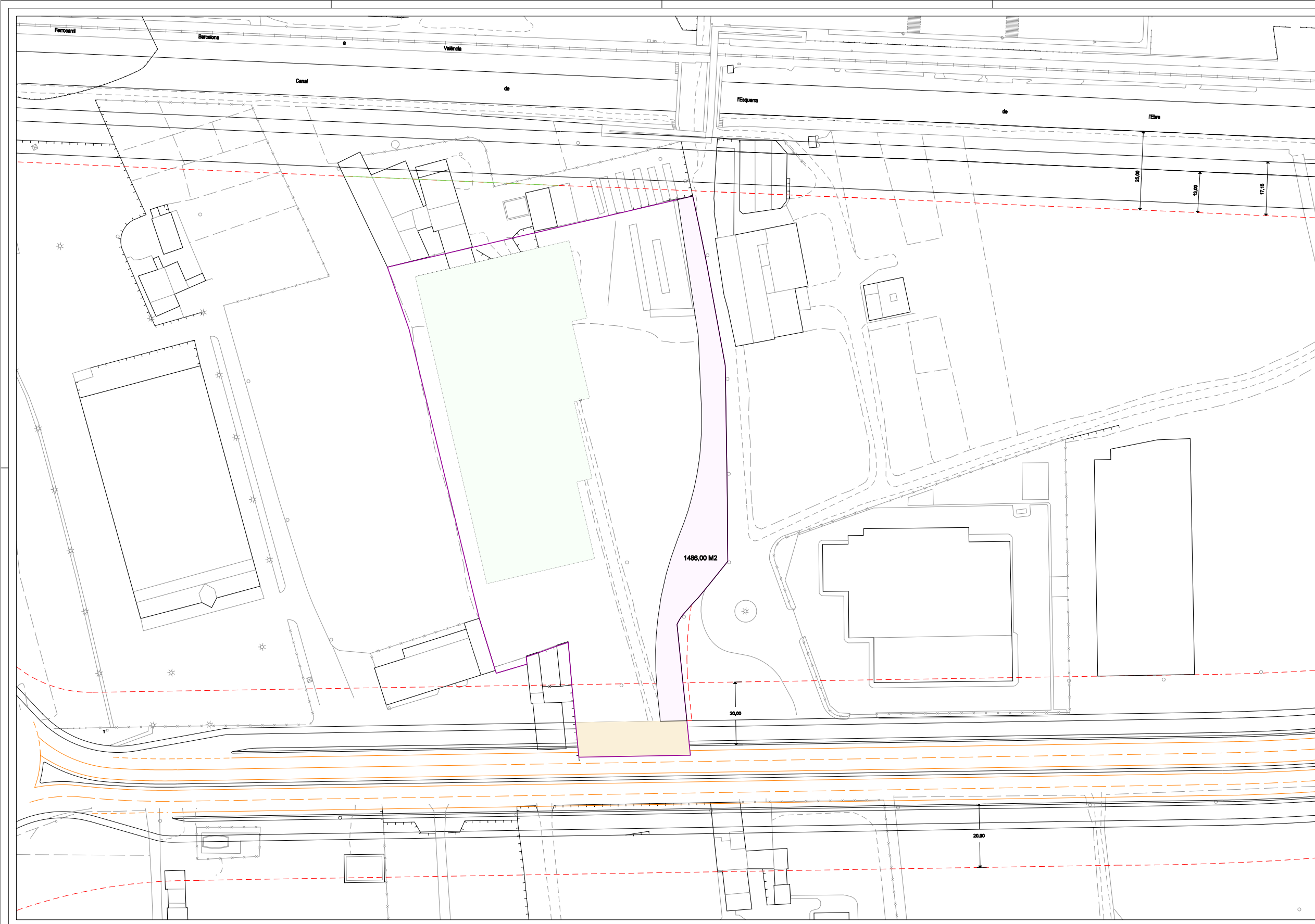
CUADRO DE SUPERFICIES

	SUPERFICIE BRUTA	17.240,36 m ²
	CESIONES PARA VIALES	
	C1	1.490,02 m ²
	C2	212,08 m ²
	C3	1.146,33 m ²
	TOTAL CESIONES VIALES	2.848,43 m ²
	RESERVA (TERRENO A CEDER CUANDO SE EJECUTE EL PLAN PARCIAL)	2.503,70 m ²
	COMPENSACION (TERRENO A COMPENSAR EN OTRAS PARCELAS)	682,00 m ²

PORCENTAJES

SUPERFICIE BRUTA		100,00%
CESIONES VIALES	16,52%	
RESERVA	14,52%	
COMPENSACION	3,96%	
TOTAL		35,00%

Parcel·la 6 i 8 – Garcia Rodríguez Ferrreteria, S.L.

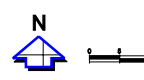


PROPIETAT FINCA GARCIA RODRIGUEZ FERRETERIA S.L.	SUPERFICIE FINCA	13.066,00 M2
ESPais DE CESSIO	CANALITZACIO BARRANC	1.486,00 M2
ESPais DE CESSIO	SUPERFICIE CESSIO CARRETERA	386,00 M2
SUPERFICIE TOTAL CESSIONS		1.846,00 M2 - 14,12%

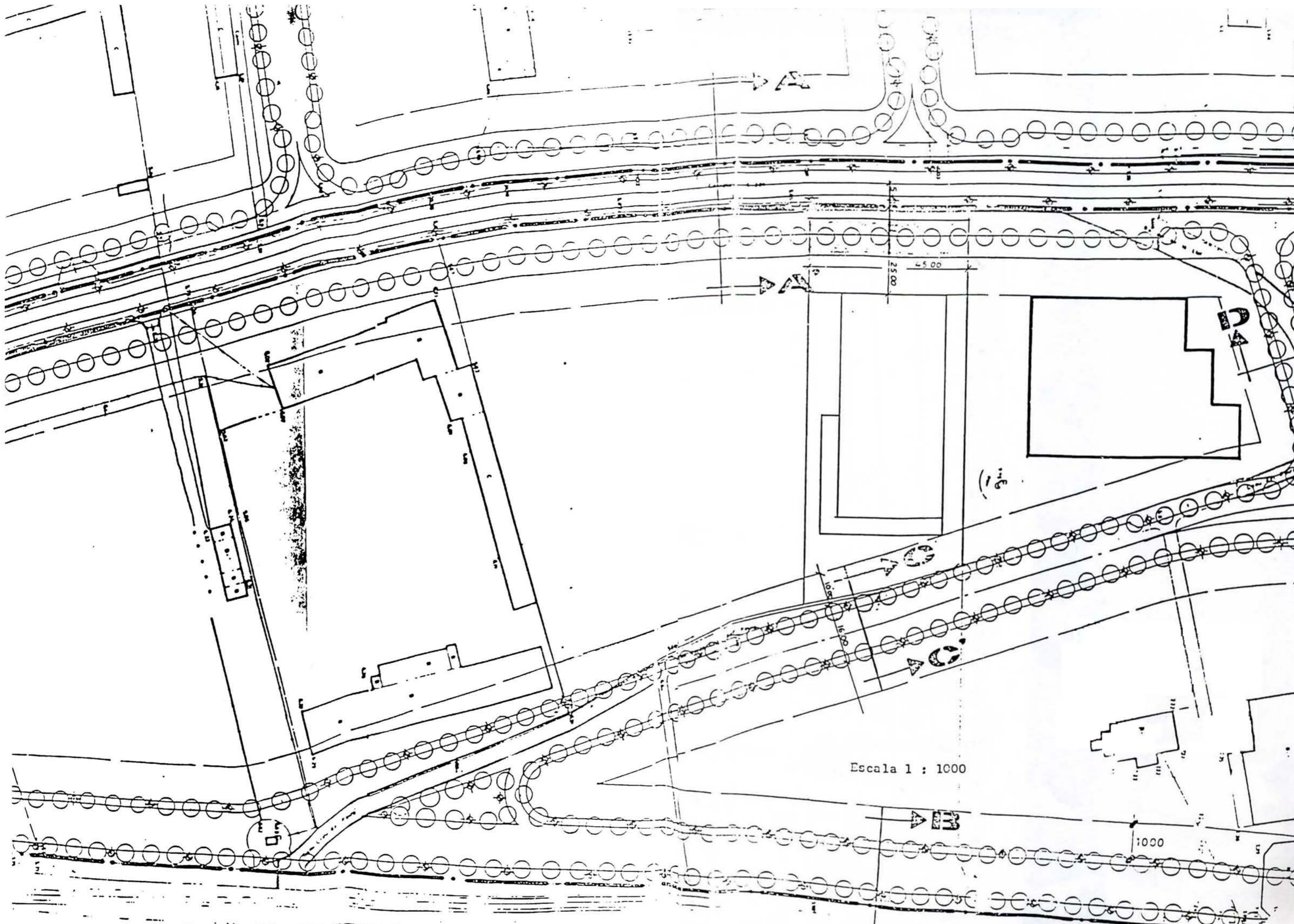


PLANOL DE CESSIONS A REALITZAR PER L'EMPRESA GARCIA RODRIGUEZ FERRETERIA, S.L.
 PER CONSTRUIR UN MAGATZEM DE FERRETERIA A LA CRTA, C-237 TORTOSA- L'ALDEA.

Plànol	PLANTA GENERAL	Emplaçament	TORTOSA
Referència	8046 T ₁₁ /15/2001	Plànol núm.	1
Dibuix	R. Garrido	Nom fitxer	8046-1.dgn
Escala	1/500	Data	FEBRER 2001



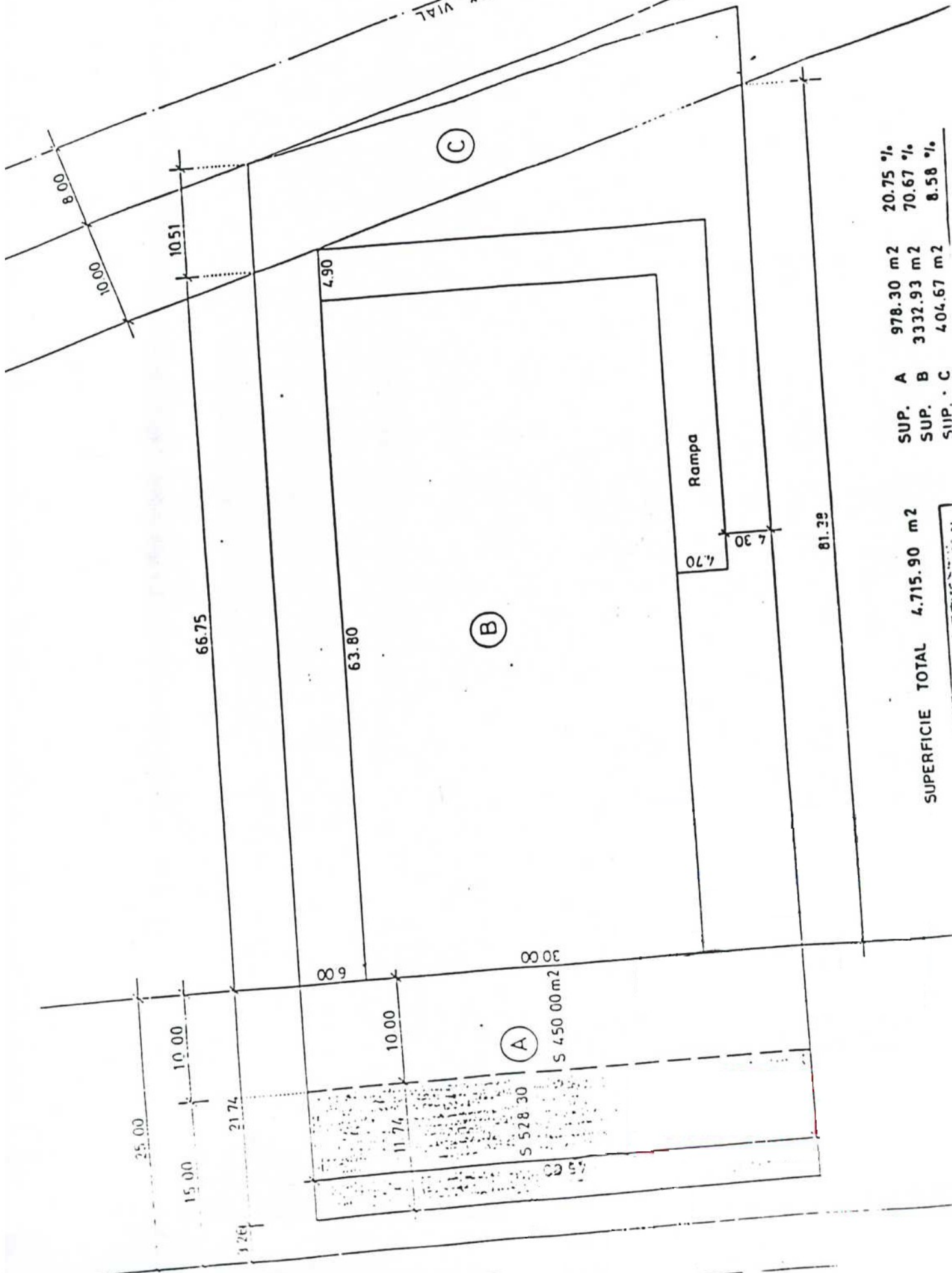
Parcel·la 10.2 – Servicio Auto-Motor (SAMSA)



Escala 1 : 1000

1000

EIX VIAL



SUP. A	978.30 m ²	20.75 %
SUP. B	3332.93 m ²	70.67 %
SUP. C	404.67 m ²	8.58 %

SUPERFICIE TOTAL 4.715.90 m²

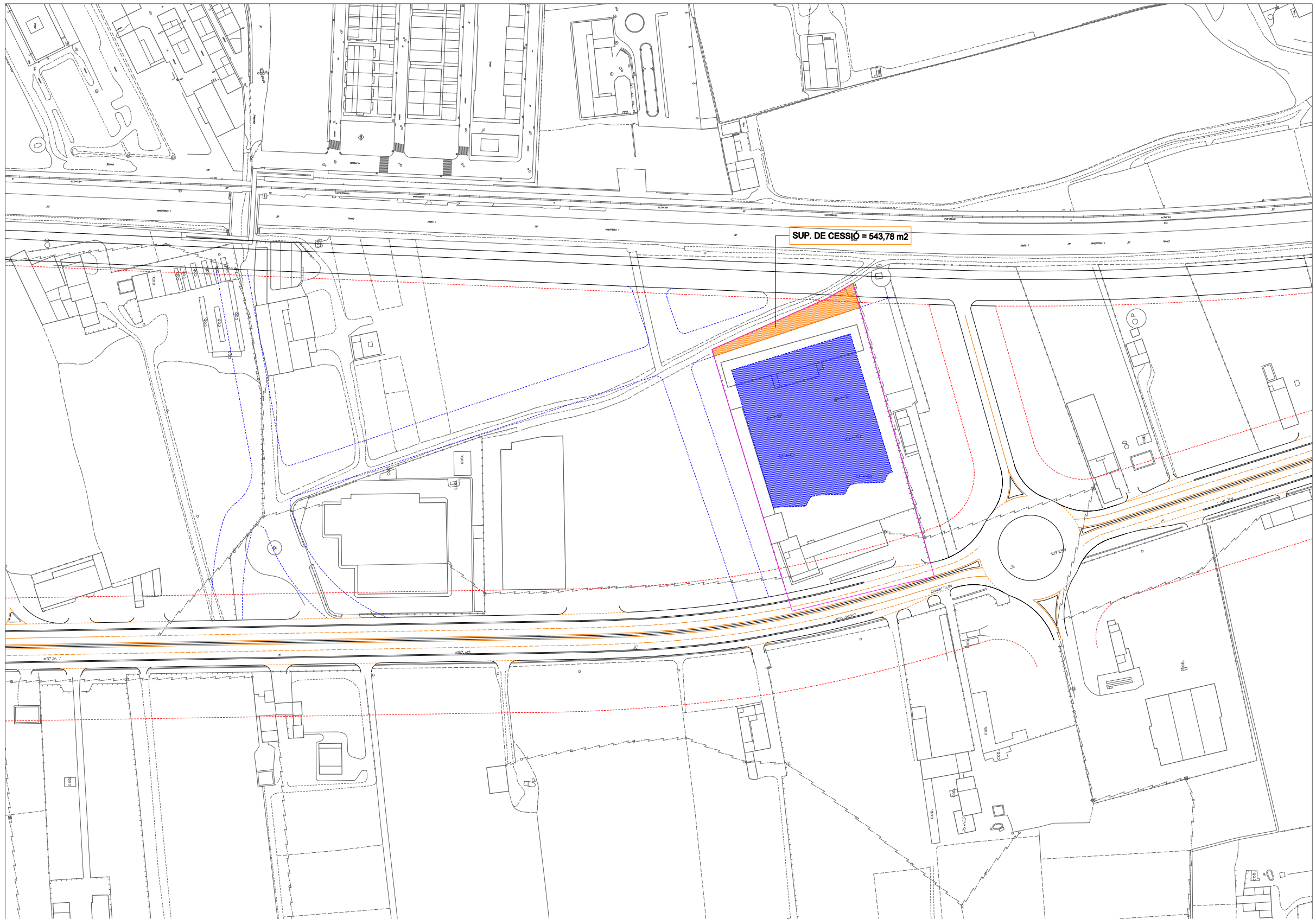
(A) S 528.30 S 450.00 m²

(B)

(C)

Rampa

Parcel·la 12 – Ebrelèctric, S.A



Ajuntament de Tortosa

FRANCESC PERALTA I PUIG
Arquitecte Municipal

**PLÀNOL DE CESSIÓ A REALITZAR PER LA EMPRESA
RUSTELLA S.A. PER A CONSTRUIR A LA CTRA. C-237**

Plànol	PLANTA GENERAL	Emplaçament	TORTOSA
		Referència	6023 T_{VII}/15/2000
		Plànol núm.	1
Dibuix	Marcial	Nom fitxer:	6023-01.dgn
Escala	1/2000	Data	OCTUBRE 99

