

PLA PARCIAL CATALUNYA SUD

TORTOSA

GENER 2001

CONTINGUT

CONTINGUT

Els documents que integren el present Pla parcial Catalunya Sud de Tortosa tenen el següent contingut:

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1 Situació i àmbit
- 1.2 Relació amb el planejament vigent
- 1.3 Topografia dels terrenys, estat actual i usos del sòl
- 1.4 Situació respecte al territori i a les infraestructures existents
- 1.5 Estructura de la propietat

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

- 2.1 Justificació de la conveniència i oportunitat del Pla
- 2.2 Objectius i criteris de l'ordenació
- 2.3 Descripció de l'ordenació
 - 2.3.1 Estructura general de l'ordenació
 - 2.3.2 Sistema viari
 - 2.3.3 Sistema d'equipaments i espais verds
 - 2.3.4 Sòl d'ús privat i edificació
 - 2.3.5 Xarxes de serveis
- 2.4 Divisió poligonal
- 2.5 Sistema d'actuació
- 2.6 Pautes procedimentals

3. QUADRES DE DADES

- 3.1 Quadre de característiques del sector
- 3.2 Quadre comparatiu de superfícies i estàndards
- 3.3 Quadre de característiques en sòl privat

4. ORDENANCES REGULADORES

- 4.1 Disposicions generals
- 4.2 Règim urbanístic del sòl
- 4.3 Entitats urbanístiques col.laboradores
- 4.4 Normes particulars de les zones i sistemes
- 4.5 Condicions d'higiene, seguretat i salubritat
- 4.6 Condicions de senyalització exterior

5. PLA D'ETAPES

6. CESSIONS DE SÒL I OBRA URBANITZADORA

7. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

7.1 Cost de les obres d'urbanització

7.2 Cost de les indemnitzacions

7.3 Fons disponibles

8. PLÀNOLS

- Plànols d'informació

1. Emplaçament (E: 1/5000)

2. Relació amb el planejament vigent (E: 1/5000)

3. Topogràfic, estat actual, usos del sòl i cadastral (E: 2000)

- Plànols de projecte

4. Vialitat (E: 1/2000)

5. Zonificació (E: 1/2000)

6. Parcel·lació i ordenació de l'edificació (E: 1/2000)

7. Xarxes de serveis (E: 1/4000)

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1 Situació i àmbit

Els terrenys objecte del present Pla parcial Catalunya Sud del municipi de Tortosa formen part d'un futur sector industrial contingut entre la carretera nacional N-235 de Tortosa a l'Aldea, el Camí del Ranxero i el barranc dels Pixadors, a cavall dels municipis de Tortosa i l'Aldea. Els terrenys que afecten el municipi de Tortosa ocupen l'espai comprès entre el Camí del Ranxero i el límit del terme municipal amb l'Aldea. El límit nord coincideix amb el del sòl urbanitzable programat que defineix el Programa d'Actuació Urbanística que es tramita conjuntament amb aquest Pla parcial.

L'àmbit d'aquest Pla parcial queda precisat a tots els plànols que s'acompanyen amb una línia de traçat discontinu, i abasta una superfície de 825.622 m².

1.2 Relació amb el planejament vigent

El planejament vigent en l'àmbit del present Pla parcial és el Pla General d'Ordenació Urbanística de Tortosa, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona en sessió de data 3 d'octubre de 1990.

L'esmentat Pla General classifica els terrenys objecte del present Pla parcial de sòl urbanitzable no programat, de desenvolupament industrial.

Paral·lelament a aquest Pla parcial es tramita el corresponent Programa d'Actuació Urbanística amb la finalitat de programar el sòl objecte del present pla parcial que, òbviament, no serà executiu fins a l'aprovació d'aquell.

1.3 Topografia dels terrenys, estat actual i usos del sòl

Els terrenys tenen un pendent mitjà del 3,3% en sentit nord-oest/sud-est. Les cotes oscil·len entre la 83,50 de l'extrem nord-oest i la 44,50 de l'extrem sud-est.

L'ús predominant dels terrenys objecte de planejament és el conreu, principalment d'oliveres, ametllers i garrofers, així com algun hort. També hi ha zones de pineda.

El sector està travessat per dues rieres sobre les que s'organitzaran els espais lliures del sector.

Escampats per gran part de la superfície del sector, existeixen diversos tipus d'edificacions, com són granges, masies, naus, coberts i petites barraques per aplegar els estris agrícoles.

1.4 Situació respecte al territori i a les infraestructures existents

La ubicació i accessibilitat al sector en relació a les infraestructures de comunicació es poden qualificar d'excel·lents.

Efectivament, el sector es troba situat adjacent a la sortida de l'autopista A-7, que connecta amb la carretera N-235, que uneix les poblacions de Tortosa i l'Aldea. Per tant, és des d'aquesta carretera on es produiran els accessos principals al polígon, un d'ells a través de l'arranjament del camí del Ranxero i l'altre, just al

costat de la sortida de l'autopista, a través de la part del sector que pertany al terme municipal de l'Aldea.

Pel que fa a la infraestructura de serveis , cal dir que no hi haurà cap problema per connectar la xarxa elèctrica degut a l'existència d'una línia d'alta tensió que creua el sector, just al costat de la sortida de l'autopista.

En relació a la xarxa de clavegueram aquesta es connectarà al col·lector que discorre paral·lel a la carretera nacional. Les aigües de pluja es conduiran cap als torrents.

Quant a la xarxa d'abastament d'aigua cal dir que la construcció del minitrasvasament assegura el subministrament, que es realitzarà mitjançant la construcció d'un dipòsit propi de l'actuació, a càrrec del Consorci d'Aigües de Tarragona, que també donarà subministrament al polígon industrial l'Estació de Mercaderies, de l'Aldea. De qualsevol manera el projecte d'urbanització estudiarà la solució més adequada i assegurarà el subministrament del cabal estàndard amb què l'Institut Català del Sòl projecta les seves actuacions.

El sector està travessat, paral·lelament al Camí del Ranxero, per un oleoducte d'ENAGAS.

1.5 Estructura de la propietat

Els terrenys compresos dins l'àmbit del sector objecte del present Pla Parcial tenen els següents propietaris i superfícies:

PROPIETARIS	SUPERFÍCIE m ²
1. Antonio Soriano Allau	57.650
2. Francisco Alabart Sicart	14.721
3. Manuela María Paga	6.069
4. Elena España Colomé	13.026
5. Mercedes Gilabert Roca	5.469
6. Ramon José Abril Paga	17.969
7. Matias Cailat Mortes	140.029
8. Teresa Príncep Barberà	8.473
9. Teresa Príncep Barberà	152.953
10. Teresa Monlleó Monfill	26.714
11. Manuel Peris Tafalla	25.927
12. Manuel Peris Tafalla	2.327
13. Desconegut	2.882
14. Desconegut	250
15. Institut Català del Sòl	153.398
16. José Aguiló Bartomeu	16.455
17. Lluís Berenguer Negre	8.395
18. José Miguel Rosales Rosas	20.749
19. José Miguel Rosales Rosas	1.748
20. Enemesio González Martínez	1.666
21. Enemesio González Martínez	5.752
22. Josefa Castelar Cid	18.869
23. Josefa Castelar Cid	3.242
24. Desconegut	96
25. M. Teresa Cid Curto	10.790
26. Francisco Sicilia Costa	33.860
27. Desconegut	8.927
28. Desconegut	49.424
29. Desconegut	2.445
30. Desconegut	1.441
31. Desconegut	906
Vials i camins públics	13.000
TOTAL SECTOR	825.622

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2.1 Justificació de la conveniència i oportunitat del Pla

Com s'ha dit abans, aquest és un sector amb una excel·lent ubicació i accessibilitat en relació a les infraestructures de comunicació.

Aquest fet, unit a l'interès de l'Ajuntament de Tortosa i de l'Institut Català del Sòl en l'execució d'un polígon industrial en aquesta zona, justifiquen abastament la conveniència i oportunitat de redactar el present Pla parcial.

La urbanització dels terrenys objecte d'aquest Pla parcial suposa la preparació de sòl en condicions per a l'establiment de la indústria dins del terme municipal de Tortosa. L'existència d'un mercat potencial justifica prou la intervenció.

La promoció de l'Institut Català del Sòl aportarà a Tortosa sòl industrial a preu de cost amb tots els serveis necessaris, llest per a instal·lar-hi tota mena d'indústries, amb els efectes estimulants per a la inversió que això suposa.

El desenvolupament del sector permet efectuar una oferta pública de diferents tipus de sòl industrial, amb la infraestructura adequada per a l'assentament d'aquestes activitats, que incideixi positivament en l'economia local.

Cal esmentar també, que la zona industrial resultant se situa suficientment allunyada del nucli urbà de Tortosa com per no provocar molèsties a la població. Donat que els accessos principals al sector es produiran des de la carretera nacional N-235, de Tortosa a l'Aldea, i que aquest eix viari no travessa el nucli urbà de Tortosa, l'accés de vehicles pesants a la zona industrial no destorbarà ni provocarà embussos en aquest municipi.

2.2 Objectius i criteris de l'ordenació

Tal i com ja s'ha esmentat a l'apartat anterior, quan justificàvem la conveniència i oportunitat del Pla, l'objectiu principal de l'actuació és el de desenvolupar un sector de sòl industrial urbanitzat en condicions i a preu de cost, per tal d'afavorir la implantació de nova indústria i la renovació de la ja existent dins del terme municipal de Tortosa.

A continuació es fa esment dels criteris generals de l'ordenació:

1. Complimentant les determinacions del Pla General d'Ordenació Urbanística de Tortosa i del Programa d'Actuació Urbanística que es tramita conjuntament amb aquest document, crear una zona industrial amb tipologies edificatòries i de parcel·lació que permeti l'establiment d'un ventall ampli del tipus industrial que enriqueixi les possibilitats d'oferta i de gestió.
2. Dotar el sector d'accessos directes des de la carretera nacional N-235 de Tortosa a l'Aldea, els quals, mitjançant una xarxa viària local adequada i respectuosa amb les preexistències físiques del sector, permetin arribar a totes les parcel·les.
3. Minimitzar al màxim l'impacte ambiental que sempre significa la implantació d'un polígon industrial, mitjançant una correcta localització entre eixos de comunicacions, i la protecció d'aquests eixos i dels elements naturals necessaris amb àmplies zones convenientment enjardinades que preservin la imatge del polígon de cara al nucli urbà i a l'entorn natural.

4. Obtenció de sòl públic que se cedirà gratuïtament a l'Ajuntament per tal de crear noves dotacions per als nuclis existents.

2.3 Descripció de l'ordenació

2.3.1 Estructura general de l'ordenació

Els accessos principals es produeixen des de la carretera N-235 de Tortosa a l'Aldea, que reconduïx cap a ambdues poblacions tot el trànsit provinent de l'autopista A-7.

El primer d'aquests accessos es produeix en el punt quilomètric 6+700 de l'esmentada carretera, per tal de connectar amb el Camí del Ranxero. Aquest vial existent es condicionarà per tal d'absorbir gran part del trànsit d'entrada i sortida del sector i es construiran dues rotondes en els punts de trobada amb els carrers més significatius.

El segon accés es produeix en el punt quilomètric 8+400 de la carretera N-235, en el terme municipal de l'Aldea. La previsió és desenvolupar, juntament amb aquest Pla parcial, un primer polígon del Pla parcial que afecta el municipi de l'Aldea, per tal de poder disposar des del primer moment d'aquest segon accés al sector.

Un carrer, en sentit nord-oest/sud-est unirà aquest segon accés amb la rotonda més septentrional del Camí del Ranxero.

Dos vials més, de les mateixes característiques que l'esmentat uniran la primera de les rotondes amb la zona sud del sector, al terme municipal de l'Aldea.

Donant front al Camí del Ranxero se situa una franja d'indústria aïllada amb parcel·la de mitjana dimensió i baixa ocupació, atès que configurarà la façana principal del sector en el municipi de Tortosa, dignificant la imatge del polígon.

Paral·lelament al Camí del Ranxero es projecta un vial tipus rambla, seguint la traça de l'oleoducte d'ENAGAS, que transcorrerà sota el passeig central, dissenyat per tal que a cada costat s'hi pugui ubicar la tipologia industrial entre mitgeres, amb parcel·les de reduïdes dimensions i elevada ocupació, destinades específicament a la petita i mitjana indústria local.

La resta de les parcel·les del sector està previst que siguin de la tipologia de gran indústria aïllada.

Les zones verdes s'acumulen a la part central del sector, coincidint amb dues rieres que s'uneixen al final formant una Y, i definint la topografia més accidentada i de vegetació més densa.

També es protegeix el barranc dels Pixadors amb una franja verda de gran amplitud.

Adjacent a la gran zona verda central s'hi situa l'única parcel·la destinada a equipaments municipals, que tindrà façana a la rambla, la qual cosa facilitarà l'aparcament de vehicles, que pot produir-se al passeig central.

2.3.2 Sistema viari

Els vials que componen la xarxa viària inclosa dins l'àmbit del present Pla parcial han quedat indicats a l'apartat anterior. Passarem, per tant, a definir específicament cada un d'ells.

Hi trobarem només dos tipus de seccions diferents en els carrers d'aquest sector.

La primera d'aquestes seccions fa referència als carrers 1, 2, 3, 4 i 5.

La secció té una amplada total de 14,00 metres i consta d'una calçada central de 8,00 metres i dues voreres de 3,00 metres cadascuna. Aquestes voreres estan formades per una passera d'1,00 metre d'amplada, pavimentada amb formigó, i una zona, amb una amplada de 2,00 metres, sense pavimentar, per on passaran els serveis, i s'hi plantaran els arbres. Únicament es construiran voreres en el cantó de les parcel·les. Allà on aquests vials facin front a zones verdes no existirà vorera pavimentada i, si convé, es construirà una cuneta per a la recollida d'aigües pluvials en l'espai de zona verda.

El carrer 6, tipus rambla, tindrà una secció total de 20,00 metres, i consta d'un passeig central de 6,00 metres amb pavimentació tova, tipus sauló, amb arbrat que es pot utilitzar com a aparcament, i per sota del qual hi transcorrerà l'oleoducte d'ENAGAS, dues calçades laterals de 4,00 metres cadascuna i dues voreres de 3,00 metres cadascuna, pavimentades com els vials descrits anteriorment.

Les amplades totals dels carrers són vinculants, però les seccions aquí especificades així com el tipus de paviment podran variar i es definiran amb exactitud al corresponent projecte d'urbanització.

Totes aquestes determinacions venen grafiades al plànol núm. 4 (vialitat)

2.3.3 Sistema d'equipaments i espais verds

Hi ha una parcel·la destinada a equipaments. Se situa cap al centre del sector, a continuació del gran espai verd central, fent cantonada entre els carrers 3 i 6. La seva superfície és de 45.198 m².

Pel que fa a les zones verdes cal dir que se situen fonamentalment en la franja central, per interrompre la continuïtat del sòl industrial coincidint amb la zona de topografia més desfavorable i com a element de protecció del barranc dels Pixadors.

El tipus de tractament d'aquestes zones verdes es preveu que consisteixi en una neteja i condicionament del terreny, i en aprofitar i potenciar, mitjançant el trasplantament, les espècies vegetals existents en el sector.

La superfície total del sòl destinat a zones verdes és de 191.546 m².

2.3.4 Sòl d'ús privat i edificació

Es preveuen en el sector tres tipus diferents de parcel·les per a l'ús privat, amb l'objectiu, ja esmentat, d'oferir un ampli ventall de possibilitats en funció de les característiques quant a parcel·lació i ordenació dels diferents tipus edificatoris.

La indústria aïllada és una tipologia que es caracteritza perquè l'edificació es regula mitjançant la fixació d'un gàlib edificatori que no pot ser ultrapassat, en cap cas, per l'edificació, una ocupació màxima de parcel·la i un índex d'edificabilitat net. (D'aquests paràmetres preval sempre el més desfavorable).

En qualsevol cas, es tracta d'una tipologia amb l'edificació separada dels límits de parcel·la. Les franges no ocupades per l'edificació estaran destinades a jardí privat o aparcament. És la tipologia majoritària del sector.

Se'n distingeixen dos tipus en funció de la grandària de la parcel·la i la seva ocupació: indústria aïllada I i indústria aïllada II.

La indústria aïllada I es desenvolupa al voltant del carrer 2.

La indústria aïllada II es desenvolupa al llarg del carrer 1 (camí del Ranxero).

La indústria entre mitgeres és una tipologia que consisteix en naus arreglades que s'assenten en parcel·les de petita superfície, amb crugies de 15,00 metres, i amb una elevada ocupació de parcel·la.

La distribució sobre el terreny de les tres zones esmentades s'especifica al plànol núm 5, zonificació.

El tamany i les característiques de totes les parcel·les que componen aquest sector s'especifiquen al plànol núm. 6, parcel·lació i ordenació de l'edificació, i les determinacions que conté són absolutament vinculants i complementàries de la normativa del present Pla.

Al quadre adjunt núm. 3 (característiques del sòl privat), s'especifiquen la superfície i el sostre edificable màxim de cadascuna de les unitats de zona d'aquest planejament.

2.3.5 Xarxes de serveis

Les característiques, quant a traçat i naturalesa de les xarxes de serveis, es reflecteixen al plànol núm. 7.

Aquest és l'esquema base a partir del qual es desenvoluparà el corresponent projecte d'urbanització.

- *Energia elèctrica:*

A partir d'una línia aèria de transport existent al sud-est del sector, es preveu la construcció de 5 estacions transformadores que proveeixin la totalitat de les parcel·les. Els càlculs per a dimensionar les estacions transformadores i els circuits es faran en base a un màxim de 50 W per metre quadrat de parcel·la. Les indústries que necessitin una potència superior hauran de preveure les seves pròpies fonts d'alimentació.

- *Abastament d'aigua potable:*

Com s'ha dit anteriorment, la construcció d'un dipòsit propi de l'actuació localitzat a prop de la carretera nacional connectat a la canonada del minitrasvasament assegurarà el subministrament d'aigua potable a tot el polígon. Caldrà, però, una estació de bombament per portar l'aigua fins a les parcel·les més elevades.

La xarxa es distribuirà seguint el traçat dels carrers segons l'esquema del plànol núm. 7 i inclourà les boques de reg i els hidrants d'incendis per a la seguretat i manteniment del sector, d'acord amb el que determina la legislació vigent.

- *Clavegueram:*

La xarxa de clavegueram serà de tipus separatiu.

Les aigües residuals es reconduiran a través del carrer 2 cap a la carretera nacional, des d'on s'haurà de construir un col·lector fins a connectar amb el que ja existeix a l'alçada del polígon industrial Estació de Mercaderies al municipi de l'Aldea.

Les aigües pluvials també es conduiran a través del mateix carrer 2 i després s'abocaran al barranc dels Pixadors que limita amb el sector.

Es col·locaran embornals de manera que s'asseguri una correcta absorció de tota l'aigua de pluja per als trams corresponents, coincidents amb pous de registre situats cada 50-60 metres.

- *Enllumenat públic:*

Es preveuen dos circuits d'enllumenat públic connectats als quadres de comandament ubicats a les estacions transformadores, i seran a base de làmpades de VSAP de 150 W, instal·lades en bàculs de 7,00 a 8,00 metres d'alçada, disposats al portell aproximadament cada 30,00 a 40,00 metres, en les zones de parcel·les. Allà on només hi hagi vorera en una banda, es col·locaran cada 25 metres, tal com es reflecteix al plànol núm. 7.

- *Telèfon:*

La xarxa de telèfon es connectarà a les línies aèries existents i discorrerà soterrada seguint les indicacions de la C.T.N.E.

- *Gas:*

Cas de realitzar-se aquest servei, la xarxa discorrerà soterrada, seguint les indicacions de la companyia i amb el mateix traçat que la xarxa d'abastament d'aigua.

Totes les connexions a les xarxes es realitzaran d'acord amb les recomanacions de les companyies i els serveis municipals corresponents.

La definició exacta i detallada de les xarxes es realitzarà al corresponent projecte d'urbanització, que podrà modificar qualsevol de les previsions aquí exposades.

2.4 Divisió poligonal

Per les característiques d'aquest Pla parcial, està previst que es desenvolupi en un únic polígon.

2.5 Sistema d'actuació

L'article 31.1.d de la Llei 40/80, de 16 de desembre, de creació de l'Institut Català del Sòl, estableix com una de les seves funcions pròpies la gestió urbanística en execució dels plans propis o assumits com a tals, mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació previstos en la legislació sobre urbanisme vigent a Catalunya.

L'article 169.1 de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, estableix que l'execució del planejament es podrà dur a terme per qualsevol dels següents sistemes d'actuació: compensació, cooperació i expropiació, i determina que l'Administració actuant triarà el sistema d'actuació aplicable, segons les necessitats, mitjans econòmics, col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies, donant preferència als sistemes de cooperació i compensació.

El sistema pel qual es desenvoluparà l'únic polígon de què consta aquest Pla parcial és el de cooperació, tal com queda regulat en els articles 182 a 184 de la Refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i els articles 186 i 193 del Reglament de Gestió Urbanística. L'Administració Actuant és, en aquest cas, l'Institut Català del Sòl, i com a tal, receptora del 10% de l'aprofitament mitjà.

En el sistema de cooperació els propietaris del polígon o unitat d'actuació aporten el sòl de cessió obligatòria i l'administració executa les obres d'urbanització. Els costos d'urbanització aniran a càrrec dels propietaris afectats.

L'administració, titular del 10% de l'aprofitament mitjà, participarà en els esmentats costos en aquesta proporció.

L'aplicació del sistema de cooperació exigeix la reparcel·lació dels terrenys compresos en el polígon.

Les cessions gratuïtes de sòl es faran a favor de l'Ajuntament de Tortosa, lliures de càrregues, gravàmens, llogaters i ocupants i degudament urbanitzades.

2.6 Pautes procedimentals

Les fites procedimentals bàsiques per a l'aprovació dels plans parcials i especials són, segons l'aplicació de la Llei 1/1990 de 12 de juliol, de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (art. 60-62).

1. Aprovació inicial i obertura del termini d'informació pública
2. Aprovació provisional
3. Aprovació definitiva

2.6.1 Aprovació inicial:

La Corporació Municipal, dins dels quaranta-cinc dies següents a l'entrada de l'expedient complet en el seu registre, haurà de prendre l'acord que legalment escaigui entre els següents (art. 60-62):

- . aprovació inicial
- . suspensió de l'aprovació inicial
- . denegació de l'aprovació inicial

Abans de l'adopció de l'acord, l'informe dels serveis tècnics i jurídics s'haurà de referir exclusivament a l'anàlisi del compliment de les disposicions legals i reglamentàries, al desenvolupament del Pla General, als criteris d'ordenació física proposats, amb atenció especial a l'ordenació aprovada dels sectors adjacents, a les previsions de sòl de cessió obligatòria i gratuïta i a les previsions per agilitar la gestió (art. 60.1).

Els acords de suspensió de l'aprovació inicial han d'assenyalar les deficiències que calgui esmenar i, una vegada esmenades aquestes, l'acord d'aprovació inicial haurà de ser adoptat dins dels trenta dies següents als de la nova presentació del projecte esmenat en el Registre General (art. 60.2).

Si havent transcorregut el termini de quaranta-cinc dies a què es refereix el primer paràgraf, la corporació o bé l'organisme competent no ha comunicat l'aprovació, suspensió o denegació inicial del Pla parcial, el promotor podrà presentar la sol·licitud, acompanyada de tota la documentació, davant la Comissió d'Urbanisme competent, la qual se subrogarà en el lloc de l'organisme competent per a fer-ne l'aprovació inicial (art. 61.1).

Una vegada aprovats inicialment els Plans parcials han de ser sotmesos a informació pública durant un mes, i l'edicte ha de ser tramès per a la seva publicació reglamentària en el termini màxim dels deu dies següents a l'adopció de l'acord (art. 60.3).

2.6.2 Aprovació provisional:

Una vegada emès l'informe de les al·legacions presentades en el termini d'informació pública, la Corporació aprovarà provisionalment el pla amb les modificacions procedents dins dels tres mesos següents a la data de la publicació de l'acord d'aprovació inicial o de la publicació de pròrroga del termini d'informació pública, si s'adopta (art. 60.4).

2.6.3 Aprovació definitiva:

Una vegada aprovat provisionalment, en el termini màxim d'un mes, el projecte del pla ha de ser sotmès a la Comissió Provincial d'Urbanisme competent perquè l'aprovi definitivament (art. 60.4).

Aquest projecte ha d'anar en forma de text refós i ha d'incloure les esmenes acceptades a fi que sigui examinat en tots els aspectes i resolt dins dels tres mesos següents a l'ingrés de l'expedient en el registre general.

Si un cop transcorregut aquest termini la resolució que correspongui no ha estat comunicada a l'Ajuntament, s'entendrà que és aprovat per silenci administratiu.

3. QUADRES DE DADES

3. QUADRES DE DADES

3.1 Quadre de característiques del sector

QUALIFICACIÓ DEL SÒL	SUPERFÍCIE (m ²)	%
Vialitat	53.814	6,52
Zona verda	191.546	23,20
Equipament	45.198	5,47
TOTAL SÒL PÚBLIC	290.558	35,19
Indústria aïllada I	409.345	49,58
Indústria aïllada II	70.663	8,56
Indústria entre mitgeres	55.056	6,67
TOTAL SÒL PRIVAT	535.064	64,81
TOTAL PLA PARCIAL	825.622	100,00

3.2 Quadre comparatiu de superfícies i estàndards

Qualificació del sòl	Pla Gral. de Tortosa		PAU Catalunya Sud		P parcial Catalunya Sud	
	Superf (m ²)	%	Superf (m ²)	%	Superf (m ²)	%
Sòl públic:						
Vialitat			53.814	6,52	53.814	6,52
Zona verda			191.546	23,20	191.546	23,20
Equipaments			45.198	5,47	45.198	5,47
TOTAL SÒL PÚBLIC		35,00	290.558	35,19	290.558	35,19
SÒL PRIVAT		65,00	535.064	64,81	535.064	64,81
TOTAL SECTOR		100,00	825.622	100,00	825.622	100,00
EDIF. BRUTA MÀX.	0,70 m ² st/m ² sòl		0,648 m ² st/m ² sòl		0,648 m ² st/m ² sòl	
SOSTRE EDIF. MÀX			535.064 m ² st		535.064 m ² st	

3.3 Quadre de característiques en sòl privat

Unitat de zona (UZ)	Qualificació	Superfície (m ²)	Sostre edificable màxim (m ²)
1101	Indústria aïllada I	22.325	22.325
1102	Indústria aïllada I	94.760	94.760
1103	Indústria aïllada I	78.215	78.215
1104	Indústria aïllada I	108.854	108.854
1105	Indústria aïllada I	105.191	105.191
1201	Indústria aïllada II	20.650	20.650
1202	Indústria aïllada II	22.233	22.233
1203	Indústria aïllada II	27.780	27.780
1301	Indústria entre mitgeres	19.623	19.623
1302	Indústria entre mitgeres	18.325	18.325
1303	Indústria entre mitgeres	17.108	17.108
TOTAL SÒL PRIVAT		535.064	535.064

4. ORDENANCES REGULADORES

4. ORDENANCES REGULADORES

4.1 DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1 Àmbit d'aplicació:

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla parcial Catalunya Sud, a Tortosa, segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen.

Art. 2 Marc legal de referència:

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 urbanística de Tortosa.

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.

Art. 3 Definició de conceptes:

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 urbanística de Tortosa i, per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

Art. 4 Desenvolupament del Pla:

Per al desenvolupament del present Pla parcial podran redactar-se Estudis de Detall, Projectes d'Urbanització i Projecte de parcel·lació que respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla parcial i del planejament superior.

Art. 5 Estudis de Detall:

Podran redactar-se Estudis de Detall amb l'exclusiva finalitat de:

- Adaptar o reajustar les alineacions i rasants d'acord amb l'article 65.3 del Reglament de planejament.
- Ordenar volums d'acord amb l'article 65.4 del Reglament de Planejament.
- La tramitació i les determinacions dels Estudis de Detall seran les especificades a la Llei del Sòl i al Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa de textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

Art. 6 Projectes d'urbanització:

1. Els projectes d'urbanització podran referir-se a la totalitat del Pla o a un polígon complet, però també s'admetran projectes d'urbanització referits a un element urbà de prou significació i importància.
2. Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions d'aquest Pla, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes.
3. Els projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquest Pla Parcial hauran d'ajustar-se al que disposen els articles 67, 68, 69 i 70 del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl i a d'altres condicions que li siguin d'aplicació.

Art. 7 Projectes de parcel·lació:

D'acord amb els articles 139 a 144 de la Refosa dels Textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística no caldrà la redacció del projecte de parcel·lació per a obtenir la corresponent llicència atès que la parcel·lació establerta al plànol núm 6 del present Pla Parcial reuneix tots els requisits necessaris per a considerar-se com a definitiva. No obstant, cas que es vulgui variar, podran redactar-se projectes de parcel·lació adaptats a les noves necessitats.

Qualsevol modificació de la parcel·lació establerta al plànol núm 6 que suposi una variació superior al 5% de la superfície de la parcel·la, comportaria l'obligatorietat de redactar un projecte de parcel·lació de la part modificada per a obtenir la corresponent llicència.

En qualsevol cas, caldrà aportar a l'Ajuntament, un cop finalitzades les obres d'urbanització, un plànol parcel·lari resultant amb la superfície i cotes de totes les parcel·les de l'actuació.

Art. 8 Modificacions:

Les modificacions del present Pla Parcial hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al Pla General d'Ordenació de Tortosa i en el mateix Pla parcial i s'ajustaran al que prescriu el Títol V del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl.

No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les illes superiors al 3%.

4.2 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 9 Qualificació del sòl:

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla parcial es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i atenent les previsions del present Pla parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistemes, els terrenys que en virtut de l'aplicació dels articles 25 i 121 de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Tortosa.

Art. 10 Zones:

Es defineixen tres zones:

- . Indústria aïllada I
- . Indústria aïllada II
- . Indústria entre mitgeres

Art. 11 Sistemes:

Es defineixen els següents sistemes:

- a) El sistema viari i d'aparcaments
- b) El sistema de verd públic
- c) El sistema d'equipaments

4.3 ENTITATS URBANÍSTIQUES COL.LABORADORES

Art. 12 Associació administrativa de conservació o entitat de conservació:

L'entitat de conservació és un tipus d'entitat urbanística col.laboradora, la funció de la qual és el manteniment de les instal.lacions i dotacions del polígon i, en general, de les obres d'urbanització.

L'article 25.2 i 3 del Reglament de Gestió de la Llei del Sòl recolzen aquesta figura de l'entitat de conservació i en defineix les característiques.

Les entitats urbanístiques col.laboradores que es constitueixin per a la gestió d'aquest sector industrial, es regiran pels seus estatuts i per la secció sisena del Reglament de Gestió de la Llei del Sòl.

Les entitats urbanístiques col.laboradores tindran un caràcter administratiu i una personalitat jurídica pròpia a partir del moment de la seva inscripció en el registre corresponent (art. 26 R.G.).

Serà obligatòria la constitució d'una entitat de conservació a la qual s'han d'adherir tots els propietaris de les parcel·les compreses dins l'àmbit d'actuació del Pla. L'assumpció per part de l'associació administrativa de conservació o entitat de conservació d'una part dels serveis obligatoris que correspon a l'Ajuntament, hauria d'implicar una reducció de l'impost de béns immobles per un import equivalent.

4.4 NORMES PARTICULARS PER A ZONES I SISTEMES

Art 13 Definició de conceptes:

1. *Alineació de vial:*

Línia que separa la vialitat, de titularitat pública, de l'espai privat.

2. *Alineació de l'edificació o línia de façana:*

Línia sobre la qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana davantera de l'edificació. Pot coincidir o no amb l'alineació de vial.

3. *Alçada reguladora màxima:*

És l'alçada que poden assolir les edificacions. S'amidarà des de la cota del paviment de la planta o plantes que en cada punt tinguin la consideració de plantes baixes, fins a la cara superior del darrer sostre o element estructural de coberta. Per sobre de l'alçada reguladora màxima solament es permetran els elements de formació dels pendents de la coberta, i els elements tècnics de les instal·lacions dels edificis.

4. *Nombre màxim de plantes:*

És el nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. Cal respectar aquestes dues constants: alçada i nombre de plantes.

5. *Planta baixa:*

És la planta o part de planta que reuneix les condicions que, segons els tipus d'ordenació, tot seguit s'especifiquen.

Per alineació de vial:

Per situar la cota del paviment de planta baixa es prendrà com a referència la rasant de la vorera a la qual dona front la façana davantera. La cota del paviment haurà de situar-se entre 1,00 m per sobre i 0,60 m per dessota dels punts de màxima i mínima rasant, respectivament.

Quan, d'acord amb l'aplicació d'aquesta condició i, degut al pendent del vial, existeixi més d'una planta que se situï dins dels límits establerts, tindrà la consideració de planta baixa per a cada parcel·la, la de posició inferior.

Per ordenació segons gàlib màxim:

Tindrà consideració de planta baixa aquella que llur paviment queda situat a un metre, com a màxim, per damunt de la cota del terreny definitiu, anivellat o no. Quan, degut al pendent no puguin acomplir-se aquestes condicions en totes les parts d'una mateixa planta, aquesta se subdividirà en els plans necessaris a diversa cota, que permetin considerar cada part de planta com a planta baixa.

6. *Planta soterrani:*

És la situada per dessota la planta que tingui la consideració de planta baixa. En cap cas, és permès l'ús d'habitatge, estudi, despatx, oficina ni altre que exigeixi una permanència continuada de personal en aquesta planta.

7. *Planta pis:*

S'entendrà per planta pis tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa.

8. *Fondària edificable:*

És la distància màxima que s'amida a partir de la línia de façana davantera dins de la qual s'ha d'inscriure l'edificació. La línia que la defineix no pot ser ultrapassada per la façana posterior.

9. *Reculades de l'edificació:*

Es defineixen dos tipus de reculada:

- a) La reculada del cos d'edificació que es dona quan una part d'una planta, s'enretira respecte de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable, amb la finalitat de no esgotar aquesta.
- b) La reculada per motius compositius, que es dona quan part o parts de les façanes dels edificis es retiren un màxim de 0,40 m de l'alineació d'edificació o de la que resulta d'aplicar la fondària edificable màxima.

10 *Gàlib edificatori:*

Perímetre màxim dins del qual s'ha d'inscriure obligatòriament l'edificació; la línia que el defineix no pot ser ultrapassada, en cap cas, per l'edificació.

11 *Rengle:*

Agrupació contínua de naus entre mitgeres.

12 *Tram:*

Agrupació contínua d'edificació, el ràfec del qual està a la mateixa cota o nivell.

13 Mitgeres:

És el mur emplaçat sobre la partió de parcel.la que va des dels fonaments fins a la coberta sense interrupció de continuïtat i sobre el que recauen les servituds de mitjaneria, ús mancomunat i impediment d'obertura.

14 Alçada lliure o útil:

L'alçada lliure o útil és la distància que hi ha del terra al sostre a l'interior d'un local construït.

15 Ràfec:

És la part de coberta que sobresurt del pla de façana per tal de protegir aquesta de l'acció directa de la pluja.

16 Patis privats:

Es defineix com a pati privat el sòl lliure destinat a aparcament, jardins o emmagatzematge, que envolta edificacions i la titularitat del qual és privada.

17 Separació a les partions:

És la distància que, amidada des de les partions de la parcel.la, defineix unes franges de superfícies d'aquesta que no poden ser ocupades per l'edificació.

Art. 14 Determinacions comuns a les zones i sistemes:

Per tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura al Pla General d'ordenació urbanística de Tortosa.

1. Agrupació de parcel.las:

Es permet l'agrupament de parcel.las. L'edificació sobre la nova parcel.la es regularà segons les ordenances que corresponguin a la superfície que en resulti.

2. Alçada reguladora:

L'alçada màxima de l'edificació serà la que s'estableixi per a cada zona en aquestes ordenances. Per sobre d'aquesta alçada es permetrà que sobresurtin només les xemeneies i elements tècnics puntuals. En funció dels processos de producció i per a les parcel.las d'edificació aïllada es permetran alçades majors sempre que estiguin degudament justificades i no superin els 15,00 m. Es tindrà especial cura de les condicions estètiques d'aquests elements que sobresurten. En cap cas això significarà un augment del sostre edificable.

3. Alçada entre plantes:

L'alçada lliure mínima en locals que hagin d'estar ocupats per persones, serà de dos amb cinquanta metres (2,50 m).

4. *Planta soterrani:*

1. No es permet en planta soterrani l'ús d'habitatges ni la de locals d'ús permanent de personal.
2. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

5. *Reculades de l'edificació:*

El tipus de reculada definit com de cos de l'edificació només es permet a les façanes afectades pel grafisme "gàlib màxim" al plànol núm 6 (traçat discontinu).

A les parcel·les d'indústria entre mitgeres, el tipus de reculada per motius compositius es permet a totes les façanes amb l'única obligatorietat de mantenir la línia d'edificació en els 90 cm, adjacents a la mitgera.

6. *Tanques:*

La tanca del carrer serà unitària per a totes les parcel·les.

En el cas que el carrer tingui pendent es dividirà la tanca de manera que aquesta no superi mai l'alçada de 2,20 m.

La tanca entre les parcel·les veïnes serà feta amb material opac o massís fins a una alçada màxima d'1,80 m, podent completar-se amb material calat, reixa, filat, etc. i/o vegetació d'arbust.

7. *Edificacions auxiliars:*

No s'admeten edificacions auxiliars, distintes de la principal, que suposin un augment del percentatge màxim d'ocupació i de l'índex d'edificabilitat establert.

8. *Espais no edificables:*

Els espais lliures de les parcel·les podran ser utilitzats per a estacionaments, molls de càrrega, descàrrega i emmagatzematge controlat, tot i sistematitzant-se amb arbrat i jardineria. S'enjardinaran tots els espais lliures que no tinguin una funció concreta i es tindrà especial cura de les franges que enfronten als vials.

Es prohibeix l'emmagatzematge de deixalles i residus dins d'aquest espai.

El projecte d'edificació contindrà la definició i disseny dels espais exteriors.

9. *Accés:*

En tots aquells casos en els que les parcel·les no disposin d'un accés amb vorada remuntable, serà obligatori que els propietaris d'aquests es facin el seu propi gual segons model de l'Institut Català del Sòl de peces prefabricades. Per a la reposició del paviment, prèvia protecció de les instal·lacions que passen per dessota, s'utilitzarà un material i acabat igual a l'existent. El paviment del gual ha d'ocupar la totalitat de l'amplada de la vorera, per tal de

garantir la resistència al pas de vehicles pesants. Les obres aniran a càrrec de l'empresa propietària de la parcel·la.

10 *Publicitat i retolació:*

Es restringirà tota senyalització i publicitat dins del recinte de la parcel·la: els cartells o rètols hauran d'estar inclosos dins del volum edificat de les edificacions, sense sobresortir cap element per sobre d'aquest. En tot cas caldrà el corresponent permís municipal.

11 *Condicions d'ús:*

11.1 *Ús industrial:*

L'ús global és l'industrial. En aquest ús hi són compresos els següents:

- Les indústries d'obtenció, transformació i transport.
- Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes d'exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa.
- Els tallers de reparació.
- Les estacions de servei expedidores de carburants i rentat de vehicles i garatges.

Tots aquests usos són admesos, sempre que per les característiques de l'activitat o material i productes utilitzats, es garanteixi que no s'engendren situacions de perill per a la salut i la seguretat públiques i que els efectes perjudicials al medi siguin degudament corregits. Les activitats industrials no admeses són les que estableixen per ordre de prioritats el Pla General d'Ordenació i la Normativa d'obligat compliment, actualment vigent (veure article 25).

11.2 *Ús comercial:*

S'admeten els comerços a l'engròs i els establiments dedicats a la venda de maquinària de transport i elements auxiliars de la indústria. El comerç a l'engròs i de detall s'admet quan els establiments industrials veïns siguin de naturalesa i efectes que no ho impedeixin per causa d'incompatibilitat entre usos, atesa la prioritat de l'ús industrial.

En tot cas, serà prescriptiva l'obtenció de la llicència municipal de l'Ajuntament abans d'establir qualsevol equipament comercial, així com, cas de concórrer en els supòsits de grans establiments comercials definits en l'article 3 de la Llei 1/97, de 27 de març, d'equipaments comercials, la llicència comercial del Departament de Comerç de la Generalitat de Catalunya (art. 4, Llei 1/97, de 27 de març).

11.3 *Habitatges:*

Es permet l'ús d'habitatges per al personal de vigilància, conservació o guàrdia de l'establiment només en el tipus d'indústria aïllada. En aquest tipus es

permet un habitatge per parcel·la. No es permet en el tipus d'indústria entre mitgeres.

11.4 *Oficines:*

S'admeten només les oficines o despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.

11.5 *Sanitari:*

S'admet només el de dispensari, consultoris i ambulatoris. No s'admeten els centres sanitaris d'internament com hospitals, sanatoris i clíniques.

11.6 *Cultural:*

S'admeten només els dedicats a la formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i de reunió al servei del personal adscrit a la indústria.

11.7 *Esportiu:*

S'admeten les instal·lacions esportives sempre i quan es justifiqui la seva compatibilitat amb els usos industrials adjacents.

11.8 *Altres usos:*

Cada zona podrà preveure l'ampliació puntual dels usos a altres serveis sempre i quan els establiments industrials veïns siguin de naturalesa i efectes que no ho impedeixin per causa d'incompatibilitat entre usos, atesa la prioritat de l'ús industrial. En aquest capítol s'inclouen activitats de tipus lúdic, recreatiu i associatiu.

11.9 Es prohibeix l'ús residencial exceptuant-se els casos previstos al punt 11.3 d'aquesta normativa, així com els usos no expressament admesos a les condicions anteriors, amb excepció de l'ús de restauració i el d'aparcament.

12 *Potència:*

Es limita la potència a un màxim de 50 W per metre quadrat de parcel·la. Aquelles indústries que necessitin una potència superior, preveuran les seves pròpies fonts d'alimentació per tal de cobrir l'excés.

Art. 15 Determinacions per als sistemes:

1. *Sistema viari i aparcaments:*

1. La xarxa viària definida en aquest Pla, s'executarà d'acord amb les especificacions que es contenen als plànols pel que fa a la distribució i amplada de les bandes enjardinades o arbrades, voravies i carrils circulatoris.

2. El projecte d'urbanització determinarà amb tota exactitud les rasants definitives, així com la posició dels punts d'enllumenat públic, boques de captació d'aigües pluvials i altres serveis urbanístics.

2. Sistema de parcs i jardins:

No es permetrà cap mena de construcció, excepció feta de les relacionades amb el seu ús de parc o jardí i amb la xarxa elèctrica del polígon. En tot cas, tindran una alçada màxima de 5,00 m i una ocupació inferior al 2%.

3. Sistema d'equipaments:

Està constituït pels terrenys destinats a equipaments, compatibles amb l'ús industrial, de caràcter local i municipal.

Es permetrà tot tipus d'edificació sempre que la seva alçada màxima no superi els 10,00 m (planta baixa i planta pis) i la seva ocupació sigui com a màxim del 50% del solar corresponent.

L'edificabilitat màxima permesa serà d'1,00 m²st/m²sòl.

L'Ajuntament podrà disposar de la manera que estimi més oportuna del sòl destinat a equipament públic. La separació de l'edificació dels límits de la parcel·la serà, com a mínim, de 10,00 m.

Art. 16 Determinacions per a la zona d'indústria aïllada I:

1. Tipus edificatori:

La zona està destinada a la indústria aïllada, amb l'edificació separada respecte dels límits de la parcel·la.

2. Parcel·lació:

La parcel·lació que es proposa d'aquesta zona d'indústria aïllada consta al plànol núm 6. S'admet l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir-ne de majors dimensions i la subdivisió en d'altres de menors, sempre que no en resti cap per dessota la parcel·la mínima que s'indica.

En el cas que se subdivideixi alguna parcel·la, caldrà la redacció del corresponent projecte de parcel·lació.

Parcel·la mínima: 20.000 m²
Front mínim de parcel·la: 100,00 m

3. Ocupació de parcel·la:

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació ve definida per les àrees delimitades pels gàlils màxims i les alineacions obligatòries de cada parcel·la, tal i com s'indica al plànol núm 6, no podent-se superar el 60% de la superfície de la parcel·la.

4. Separació de partions:

Les edificacions s'hauran de separar respecte dels límits de la parcel·la:

- del carrer se separarà 20 m.
- del límit entre parcel·les se separarà 10 m.
- del límit posterior se separarà 20 m

5. *Edificabilitat neta:*

L'edificabilitat màxima neta d'edificació de la parcel·la és d'1,00 m²st/m²sòl.

6. *Alçada màxima:*

L'alçada màxima edificable es fixa en 12 m a comptar des de la rasant de la vorera del carrer, amidada a l'eix de la parcel·la, fins al punt d'arrencada de la coberta. Equival a la planta baixa i a una planta pis.

En funció dels processos de producció es permetran alçades majors, sempre que estiguin degudament justificades i no superin els 15,00 m.

Per sobre d'aquesta alçada es permetrà que sobresurtin només les xemeneies i elements tècnics puntuals.

7. *Soterranis:*

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

8. *Ús d'habitatge:*

Es permetrà la construcció d'un únic habitatge per parcel·la destinat al personal de guarda i vigilància.

9. *Aparcament:*

Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície edificats. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 m x 4,50 m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament.

10 *Construccions auxiliars:*

Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, únicament s'admeten en aquesta zona i sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

11 *Espais no edificables:*

Es tindrà especial cura de l'espai lliure que dona front als carrers del polígon; dins d'aquest espai es prohibeix tot allò que doni una imatge desordenada i bruta, com és l'emmagatzematge de deixalles i residus.

Dins d'aquest espai es permetrà l'ús d'aparcament tot combinant-lo amb arbrat i vegetació. Tots els espais que no tinguin una funció concreta s'hauran d'enjardinar convenientment i s'haurà de fer un manteniment periòdic.

12 Possibilitat de compartimentació:

Es permetrà la compartimentació dels edificis construïts en una parcel·la (indicats en el plànol núm 6) en diversos establiments industrials, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, amb les següents condicions:

- El projecte de les edificacions serà unitari.
- Qualsevol compartimentació dels establiments industrials precisarà la corresponent llicència municipal.
- La crugia mínima de cada establiment que en resulti de la compartimentació serà de 10 metres.
- La superfície mínima de cada establiment serà de 200 m².
- Els edificis que siguin compartimentats respectaran les condicions generals i particulars de l'edificació i de l'ordenació fixades en aquestes Ordenances.
- Els vials interns tindran una amplada mínima de 8,00 m i condicions homogènies de traçat.
- No es permet d'utilitzar els espais comuns com a zones d'emmagatzemament, i es tindrà especial cura del seu manteniment i imatge exterior.
- L'accés a la parcel·la serà comú per a tota l'edificació i no es permetrà, en cap cas, la compartimentació dels espais comuns fora de la mateixa.

Art. 17 Determinacions per a la zona d'indústria aïllada II:

1. Tipus edificatori:

La zona està destinada a la indústria aïllada, amb l'edificació separada respecte dels límits de la parcel·la.

2. Parcel·lació:

La parcel·lació que es proposa d'aquesta zona d'indústria aïllada consta al plànol núm 6. S'admet l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir-ne de majors dimensions i la subdivisió en d'altres de menors, sempre que no en resti cap per dessota la parcel·la mínima que s'indica.

En el cas que se subdivideixi alguna parcel·la, caldrà la redacció del corresponent projecte de parcel·lació.

Parcel·la mínima: 3.500 m²
Front mínim de parcel·la: 60,00 m

11 *Espais no edificables:*

Es tindrà especial cura de l'espai lliure que dona front als carrers del polígon; dins d'aquest espai es prohibeix tot allò que doni una imatge desordenada i bruta, com és l'emmagatzematge de deixalles i residus.

Dins d'aquest espai es permetrà l'ús d'aparcament tot combinant-lo amb arbrat i vegetació. Tots els espais que no tinguin una funció concreta s'hauran d'enjardinar convenientment i s'haurà de fer un manteniment periòdic.

12 *Possibilitat de compartimentació:*

Es permetrà la compartimentació dels edificis construïts en una parcel·la (indicats en el plànol núm 6) en diversos establiments industrials, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, amb les següents condicions:

- El projecte de les edificacions serà unitari.
- Qualsevol compartimentació dels establiments industrials precisarà la corresponent llicència municipal.
- La crugia mínima de cada establiment que en resulti de la compartimentació serà de 10 metres.
- La superfície mínima de cada establiment serà de 200 m².
- Els edificis que siguin compartimentats respectaran les condicions generals i particulars de l'edificació i de l'ordenació fixades en aquestes Ordenances.
- Els vials interns tindran una amplada mínima de 8,00 m i condicions homogènies de traçat.
- No es permet d'utilitzar els espais comuns com a zones d'emmagatzemament, i es tindrà especial cura del seu manteniment i imatge exterior.
- L'accés a la parcel·la serà comú per a tota l'edificació i no es permetrà, en cap cas, la compartimentació dels espais comuns fora de la mateixa.

Art. 18 Determinacions per a la zona d'indústria entre mitgeres:

1. *Tipus edificatori:*

Edificació arrenclerada segons alineació de vial, tal i com es defineix en el plànol núm 6.

2. *Parcel·lació:*

La parcel·lació que es proposa consta al plànol núm 6. S'admet l'agrupació de parcel·les per a obtenir-ne de majors dimensions però no la subdivisió en d'altres de menors:

Parcel·la mínima: 800 m²
Front mínim de façana: 15,00 m

3. *Ocupació de parcel·la:*

L'ocupació de la parcel·la ve donada pels gàlibs que s'indiquen al plànol núm 6.

4. *Separació de partions:*

Les edificacions s'hauran de separar respecte dels límits de la parcel·la:

- del carrer se separarà 8,00 m
- del límit posterior se separarà 10,00 m
- del límit entre rengles se separarà 5,00 m

5. *Alçada màxima i nombre de plantes:*

L'alçada màxima edificable es fixa en 8 m, a comptar des de la rasant de la vorera del carrer, amidada a l'eix de la parcel·la fins al punt d'arrencada de la coberta. Equival a la planta baixa i una planta pis.

6. *Soterranis:*

Es permet la construcció de soterranis o semi soterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

7. *Patis:*

Es tindrà especial cura per al tractament del pati davanter, entre l'edificació i el vial, enjardinant-se convenientment les àrees lliures sense ús específic i endreçant, si és possible, la resta d'usos mitjançant aportació de jardineria i arbrat.

Es prohibeix, dins d'aquests espais, l'emmagatzematge de deixalles i residus.

8. *Ús d'habitatge:*

No és permès l'ús d'habitatge en aquestes indústries.

9. *Mitgeres:*

1. És obligatòria la construcció d'una paret mitgera de quinze centímetres (15,00 cm) com a mínim, de separació entre naus.

Si hi ha acord entre els propietaris de dues parcel·les veïnes, es permetrà la construcció d'una sola paret mitgera (mantenint els 15,00 cm, com a mínim) i, si cal, un sol mur de contenció de terres.

2. Tots els propietaris de parcel·les, tenen l'obligació de construir, en el seu terreny, la paret mitgera.

En el cas que el propietari d'una parcel·la en el moment d'anar a edificar es trobi edificada la parcel·la o parcel·les veïnes, i previ acord amb els veïns,

no tindrà necessàriament l'obligació de construir mitgeres i, en el seu cas, els murs de contenció, però sí a abonar la meitat de les despeses de la seva construcció.

3. Els fonaments de tots els elements, estructurals o no, de la nau, han de restar inclosos en els límits de la parcel·la.

Si hi ha acord entre els propietaris, es permetrà la construcció dels fonaments i elements estructurals conjuntament.

4. En cas que per raons topogràfiques hi hagi una diferència de nivell entre parcel·les veïnes que faci necessària la construcció d'un mur de contenció de terres, és obligació de tot propietari, construir-lo sense ultrapassar els límits de la parcel·la.
5. En cas que les activitats que es realitzin en dues naus veïnes puguin comportar un risc d'incendi, tot i que cap de les dues estigui classificada com d'activitat perillosa, ambdós propietaris estaran obligats a fer la paret mitgera de 15,00 cm (en total 30,00 cm), i de prendre les mesures adients de prevenció d'incendis.

6. *Buits en mitgeres:*

No es permet l'obertura de buits en mitgeres.

7. *Mitgeres vistes:*

Totes les mitgeres que quedin a la vista, tindran la consideració de façanes. El disseny i els materials a emprar es correspondran a aquesta consideració. L'obligació de tractar convenientment les mitgeres que quedin a la vista recaurà en aquell que edifiqui en darrer lloc.

10 *Determinacions per a l'edificació:*

1. S'intentarà en la mesura que sigui possible que el projecte de l'edificació sigui unitari. Aquest ha de tenir present les dimensions, formes d'elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificatori, així com la destinació i la urbanització dels espais lliures de la parcel·la.
2. Cas que no sigui possible la redacció d'un projecte d'edificació unitari, es tindrà cura de la façana del carrer. Així, s'amagarà la inclinació de la coberta amb un ràfec unitari i horitzontal per a tot un mateix rengle. En cas que el carrer tingui pendent es podrà graonar el rengle en tants trams com sigui necessari.
3. En el còmput de l'alçada reguladora màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i aparells o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat que s'hagi de desenvolupar, sempre que no suposin increment de l'edificabilitat permesa.

4.5 CONDICIONS D'HIGIENE, SEGURETAT I SALUBRITAT

Serà d'obligat compliment la Normativa especificada a l'article 25 de la present normativa i la de la C.E.E. pel que fa al tractament de les aigües residuals, tractaments de residus industrials, pol·lució atmosfèrica i sorolls.

A continuació s'especifiquen les característiques i les principals mesures correctores i de control dels diferents tipus d'aquests agents contaminants del medi ambient.

Art. 19 Aigües residuals:

1. *Característiques de les aigües residuals:*

Amb caràcter general, les aigües residuals que es generin com a conseqüència dels processos industrials, compliran les següents condicions:

- No contindran substàncies que puguin originar la mort dels peixos en els canals públics on es vessin.
- No contindran gèrmens patògens de carbúric bacterià, tuberculosi i tifus.
- La temperatura de l'aigua serà igual o inferior a 35°.
- El pH de l'aigua estarà comprès entre 6 i 9.
- Les aigües no contindran substàncies que originin mals olors.
- Les aigües no contindran substàncies colorants.
- Les aigües no contindran substàncies tòxiques de tipus químic, que no són eliminades pel tractament. Els límits de toxicitat seran el que s'estableixen al "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" (Decret 2.414/1961, de 30 de novembre).

2. *Vessaments amb depuració:*

Mentre no entri en funcionament una estació depuradora es prohibeixen els vessaments a la xarxa de clavegueram d'aigües residuals que per la seva composició i característiques no puguin vessar-se al canal públic, d'acord amb la legislació vigent.

Únicament podran vessar-se les aigües no contaminades. Si com a conseqüència dels processos industrials es generessin aigües contaminades, a judici dels Serveis Tècnics Municipals, la indústria estarà obligada a establir un tractament previ al vessament de la xarxa.

3. *Control:*

L'Ajuntament establirà les mesures necessàries per al control dels vessaments a la xarxa, de les quals derivaran les corresponents resolucions i sancions.

La inspecció i control a què es refereix aquest article, comprèn els següents aspectes:

- a) Revisió de les instal·lacions
- b) Comprovació d'elements de mesura instal·lats
- c) Pressa de mostres instantànies o integrades per a posteriors anàlisis
- d) Realització "in situ" dels mesuraments i anàlisis adequats

Art. 20 Residus industrials:

S'entén per residu, als efectes d'aquesta norma, qualsevol material sòlid, pastós o líquid, resultant d'un procés de fabricació, de transformació, d'utilització, de consum o de neteja, el productor o posseïdor del qual es destina a l'abandonament o té obligació de destinar-lo. S'exclouen expressament els efluents gasosos que s'emeten a l'atmosfera i els que s'eliminen com aigües residuals.

Tots els productors de residus estan obligats a emprar les tecnologies disponibles més idònies per reduir-ne la producció i el contingut de matèries o substàncies perilloses. Igualment, estan obligats a valorar els residus mitjançant les tècniques de reciclatge i tractament. Aquesta valoració es durà a terme preferentment en origen en les instal·lacions del mateix polígon o en instal·lacions externes degudament autoritzades.

Només es podran eliminar els residus no susceptibles de valoració. Aquesta eliminació es durà a terme, preferentment, en origen en les instal·lacions del mateix polígon o, en el seu cas, en plantes externes degudament autoritzades.

Els productors de residus estan obligats a gestionar-los a través de les instal·lacions del mateix polígon sempre que això sigui possible, d'acord amb les normes de gestió d'aquestes instal·lacions.

En l'article 24 d'aquestes normes hi figura la relació de la normativa vigent aplicable als productors i posseïdors de residus.

1. Objecte i classificació:

1. La regulació de l'ús industrial, quant als residus produïts, deriva de la necessària gestió d'aquest prèvia a la seva classificació.
2. S'entén a l'efecte que són residus industrials els productes no aprofitables que no són evacuables a l'atmosfera ni com aigües residuals, l'evacuació de les quals ha de fer-se pels mitjans adequats a centres de tractament, d'eliminació o dipòsit.
3. En funció del seu tractament, eliminació o dipòsit, els residus industrials es classificaran en:
 - a) Assimilables a escombraries
 - b) Inerts
 - c) Perillosos
 - d) Molt perillosos

4. Són assimilables a escombraries els residus que per la seva naturalesa puguin rebre tractament conjunt amb els residus domèstics.
5. Són residus inerts els que, per la no solubilitat en aigua, ni ser volatilitzables, ni inflamables, ni tòxics, no comporten perillositat cap al mitjà natural.
6. Són residus industrials perillosos el que en raó de les seves característiques tòxiques i/o la concentració suposen risc greu per al mitjà natural. Són tots aquells materials o mescla d'ells que puguin ser letals, que no són biodegradables, que són susceptibles de biomagnificació, els corrosius, els irritants i els tòxics, els inflamables, els explosius, els radioactius, els que generen fortes pressions en descomposar-se, els que són disolvents de substàncies tòxiques insolubles a l'aigua, els productes d'efectes crònics o a llarg termini i els acumulatius de la cadena tròfica.
7. Són residus industrials molt perillosos els que en contacte amb el ser humà poden ocasionar lesions o mort.

2. Control previ:

Les indústries queden obligades a comunicar a l'Ajuntament, conjuntament amb la sol·licitud de llicència d'activitat, i prèviament a qualsevol modificació en la producció de residus sòlids, els següents aspectes:

- a) Quantitat i característiques dels residus a què donarà lloc l'activitat.
- b) Forma d'emmagatzematge previ en els terrenys propis, i mesures de seguretat per a la protecció del medi ambient i de les persones, i per a l'actuació en cas d'accident lligat a la producció dels residus, o provocat pel seu emmagatzematge i manipulació.
- c) Mesures de seguretat previstes en relació a les operacions de càrrega i descàrrega de residus i en els accessos d'entrada i sortida.
- d) Instal·lacions pròpies de tractament previstes en el seu cas.

3. Gestió de residus no perillosos:

1. Residus industrials no assimilables a escombraries. Quan la composició i la quantitat dels residus dificulti la recollida i la indústria disposi de mitjans per al seu transport a dipòsits o instal·lació de tractament, l'Ajuntament podrà acordar la no integració d'aquests residus als règim dels residus residencials.
2. Residus industrials inerts. Els Ajuntaments podran autoritzar l'abocada de residus industrials inerts al dipòsit municipal amb la periodicitat que correspongui al volum de l'abocada.

4. *Gestió de residus perillosos:*

1. L'Ajuntament adoptarà respecte als residus industrials perillosos una de les mesures següents:

- a) L'obligació d'una evacuació regular i periòdica d'una planta de tractament específic fora del límit de la indústria, segons un pla d'evacuació aprovat d'acord amb les determinacions de l'apartat següent.
- b) L'obligació d'implantar dins del límit de la mateixa indústria una instal·lació de tractament específic per a la neutralització total de la seva perillositat, o bé com a tractament previ per a l'evacuació, segons el que disposa el següent apartat.

En ambdós casos s'establiran les mesures de seguretat per fer front a incompatibilitats entre matèries i per fer front al transport i manipulació dels contenidors.

2. L'Ajuntament adoptarà respecte als residus industrials molt perillosos, la mesura d'obligació d'un pla d'evacuació aprovat, que ha de ser redactat per aquesta, d'acord amb les determinacions següents:

- punt de destinació dels residus
- declaració del tipus de residu i de la seva composició química, assenyalant la seva naturalesa mitjançant un certificat que demostrï el grau de perillositat de forma molt expressa
- quantitat de pes i de volum dels residus a evacuar

Art. 21 Pol·lució atmosfèrica:

Totes les activitats que s'exerceixin en el polígon amb focus emissors de fums i gasos, estan obligades a limitar els nivells d'emissió als límits admissibles fixats per la normativa vigent i, en el seu cas, als que siguin necessaris per mantenir els objectius de qualitat de l'aire establerts en la zona d'influència i a complir les prescripcions tècniques sobre combustions, depuracions i altres que resultin aplicables.

Per aquells contaminants que no tinguin fixat legalment el límit d'emissió regiran els nivells que es determinin, en el seu cas, en la llicència per a l'exercici de l'activitat.

1. *Prohibició:*

Els fums, gasos i vapors no pol·lucinaran l'atmosfera ni desprendran pols que formi dipòsits en el sòl. Es prohibeixen totes les emanacions de fums i gasos nocius. A aquest efecte és preceptiu el que estableix el "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" (D. 2.414/1961) sense que sigui possible sobrepasar les concentracions expressades a l'Annex II de l'esmentat Reglament.

2. Pols:

La quantitat de pols continguda en fums i gasos no serà superior a 100 mg per m³. El pes total de pols emès per una mateixa indústria serà, en tot cas, inferior a 50 kg per hora.

La pols no contindrà asbest ni compostos de cadmi, mercuri, berili o plom.

La pols no perjudicarà, en cap cas, la vegetació ni causarà efectes irritants en les persones o els animals.

3. Gasos:

Els gasos, fums i vapors no seran nocius. Es prohibeixen expressament les emanacions de gas que siguin superiors en la seva composició als següents percentatges:

- més del 2% d'anhídric sulfurós (SO₂), mesurat en volum.
- més del 2% de monòxid de carboni (CO), mesurat en volum.

Quedaran reduïdes al mínim les concentracions d'òxids de nitrogen (NO₂), clor (Cl), àcid sulfhídric (SH₂) i hidrocarburs gasosos.

No es permetran gasos o vapors metzinosos.

No es permeten gasos o vapors susceptibles de crear mesclures explosives.

4. Combustible:

Es prohibeix l'ús de combustibles sòlids o líquids que continguin més del 2% de sofre.

Art. 22 Sorolls i vibracions:

1. Sorolls:

Per a totes les activitats s'estableixen els límits màxims de soroll en decibelis, mesurats a l'eix de la via pública a la qual doni front la parcel·la; la mesura del nivell sonor s'efectuarà a petició de qualsevol afectat per les molèsties de la indústria.

Els límits d'immissió sonors màxims mesurats a 2 m dels límits exteriors de la instal·lació, establerts amb caràcter general són els següents:

- entre les 8 i les 22 hores: 65 decibelis
- entre les 23 i les 7 hores: 55 decibelis

Els valors d'immissió d'hauran de rebaixar en 5 decibelis quan es permeti la coexistència dins del polígon d'activitats industrials i d'habitatges, o quan estigui a menys de 30 m d'habitatges i parcel·les edificables.

2. Vibracions:

Tota màquina o òrgan mòbil susceptible de produir vibracions, ancorat a sòls o estructures, caldrà que s'instal·li mitjançant la interposició de dispositius antivibratoris adequats.

El paràmetre que s'utilitzarà com a indicatiu del grau de vibració serà el valor eficaç de l'acceleració vertical de m/sec^2 , en terços d'octaves entre 1 i 80 Hz, es simbolitza per la lletra A.

Els límits de vibració admissibles en la immissió, mesurats en els habitatges més propers, seran els valors que prengui A, segons la relació següent:

$$L_A = 20 \log A/A_0$$

essent A la intensitat de vibració mesurada en m/sec^2 i terços d'octava i A el valor de referència en m/sec^2 en les diferents freqüències.

$$A_0 = 2 \times 10^{-5} \times f^{1/2} \quad \text{per } (1 < f < 4)$$

$$A_0 = 10^{-5} \quad \text{per } (4 < f < 8)$$

$$A_0 = 0,125 \times 10^{-5} \times f \quad \text{per } (8 < f < 80)$$

Art. 23 Risc d'incendi i explosió:

S'acomplirà en totes les edificacions i instal·lacions del Parc Tecnològic la Norma Bàsica de l'Edificació "Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios" (NBE-CPI-92).

Art. 24 Normativa d'obligat compliment:

1. Real Decreto 1163/1986, de 13 de juny, pel qual es modifica la Llei 42/75, de 19 de novembre, sobre desechos y residuos sólidos urbanos. BOE núm 149, de 23 de juny de 1986.
2. Llei 20/1986, de 14 de maig, bàsica de residuos tóxicos i peligrosos. (BOE núm 120, de 2 de maig de 1986) i el Real Decreto 833/1988, de 20 de juliol, del Reglament d'execució de la Llei 20/86 (BOE núm 182, de 30 de juliol de 1988).
3. Decret Legislatiu de 26 de setembre, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents sobre residus industrials.
4. Decret 142/84, d'11 d'abril, de desplegament parcial de la Llei 6/83, de 7 d'abril, sobre residus industrials. DOGC núm 440, de 6 de juny de 1984.
5. Ordre de 17 d'octubre de 1984 sobre la classificació de residus industrials DOGC núm 495, de 19 de desembre de 1984.

6. Ordre de 17 d'octubre de 1984 sobre les Normes Tècniques per als abocadors controlats de residus industrials DOGC núm 501 de 4 de gener de 1985.
7. Ordre de 17 d'octubre de 1984 sobre el contingut dels models de documents i procediments a utilitzar per a diverses tramitacions de la Llei 6/83, de 7 d'abril. DOGC núm 512, de 13 de novembre de 1985.
8. Ordre de 9 d'abril de 1987 sobre impermeabilització d'abocador DOGC núm 833 de 29 d'abril de 1987.
9. Ordre de 6 de setembre de 1988 sobre prescripcions en el tractament i eliminació dels olis usats. DOGC núm 1055, de 14 d'octubre de 1988.
- 10 Directiva del Consejo 91/156 CEE, de 18 de març de 1991 per la qual es modifica la Directiva 75/442 CEE, relativa als residus (DOCE L/78, de 36 de març de 1991), la qual està pendent de transposició al dret intern.
- 11 Directiva del Consejo 91/689 CEE, de 12 de desembre de 1991, relativa als residus perillosos. (DOCE L377, de 31 de desembre de 1991, pendent de transposar-se al dret intern).
- 12 Llei 25/1988 de 29 de juliol de Carreteres.
- 13 Reglament General de Carreteres (RD 1812/1994).
- 14 Ordre de 16/12/1997 per la qual es regulen els accessos a les carreteres de l'Estat, les vies de servei i la construcció d'estacions de servei.

Art.25 Disposicions addicionals:

1. Promoció de l'accessibilitat

En tots els projectes d'urbanització i d'edificació serà preceptiu el compliment de les determinacions dels capítols I i II del Títol Primer de la Llei 20/1991, de 25 de novembre del Departament de Benestar Social de promoció a l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques, excepte en aquells casos en què les circumstàncies del terreny ho facin impossible.

2. Seguretat i higiene en el treball

Es complirà la legislació vigent en matèria de seguretat i higiene en el treball.

Els serveis sanitaris tindran sempre ventilació directa i estaran previstos a raó d'un inodor i una dutxa per cada vint treballadors o fracció. Aquests serveis estaran disposats de forma que, des de la sala de treball, siguin accessibles a través d'una peça intermèdia utilitzable com a vestidor o per a la col·locació dels lavabos. El nombre de lavabos serà d'un per a cada deu treballadors.

4.6 CONDICIONS DE SENYALITZACIÓ EXTERIOR

Art. 26 Senyalització exterior:

La informació que s'utilitza per indicar el trajecte a seguir per tal de trobar un polígon industrial determinat i, en última instància, una parcel·la dins d'aquest polígon, així com tota la informació complementària de serveis que la complexitat d'un polígon industrial requereix, configuren el contingut de llur senyalització exterior.

Per a tot el que fa referència a la senyalització exterior s'estarà a les determinacions que s'estableixen al quadern de disseny SEPI (Senyalització Exterior per a Polígons Industrials) realitzat per l'Institut Català del Sòl.

Es limita la senyalització en la via pública, referent a qualsevol empresa inclosa en el sector, a uns panells que, juntament amb uns plànols-guia, se situaran als accessos de l'actuació industrial. Es prohibeix tota la resta de senyals indicatives referents a l'empresa.

Tots els suports publicitaris i la senyalització admesa dins de l'àmbit de l'actuació hauran de ser construïts amb materials inalterables.

Es prohibeix tota mena de publicitat dins de l'àmbit del sector.

5. PLA D'ETAPES

6. CESSIONS DE SÒL I OBRA URBANITZADORA

5. PLA D'ETAPES

1. El Projecte d'Urbanització de l'obra principal estarà enllestit en un termini màxim de sis mesos a comptar des de la publicació de l'aprovació definitiva del Pla parcial.
2. El Projecte d'urbanització definirà les etapes d'urbanització. La primera etapa s'haurà d'iniciar als sis mesos de la publicació de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització i de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació. Quedarà garantida a cada etapa, la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió dels terrenys d'ús públic que corresponguin una vegada urbanitzats.
3. Els terminis per iniciar i cloure l'edificació seran els fixats en el moment de la seva venda, d'acord amb les disposicions que regula el Departament d'Alienacions de l'Institut Català del Sòl.

6. CESSIONS DE SÒL I OBRA URBANITZADORA

1. L'Ajuntament de Tortosa es compromet a rebre la totalitat del sòl públic i l'obra d'urbanització un cop acabades les obres i en un termini màxim de tres mesos a partir de la remissió per part de l'Institut Català del Sòl de l'acta de cessió corresponent. Si transcorregut aquest termini l'Ajuntament no ha acceptat formalment la cessió, aquesta es considerarà com a realitzada, a no ser que s'al·leguin deficiències tècniques o de qualitat en l'execució, convenientment justificades, i que no representin requeriments diferents dels previstos en el projecte d'urbanització prèviament aprovat.

Cas que les obres s'executessin per fases, s'aplicarà la condició anterior a cadascuna de les mateixes, procedint únicament a la recepció dels sòls públics i de les obres corresponents a la fase finalitzada.

2. L'Institut Català del Sòl s'obliga a la cessió de la totalitat dels sòls qualificats de sistemes, així com les obres d'urbanització en el moment en què l'Ajuntament de Tortosa signi l'acta de cessió a la qual es fa referència en el punt anterior.

7. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

7. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

7.1 Cost de les obres d'urbanització

El cost aproximat de les obres d'urbanització es pot determinar segons el mètode d'estimació del M.S.V. (metres quadrats de superfície de vial), mètode extret de l'anàlisi estadística de diferents actuacions de l'Institut Català del Sòl i que estableixen el cost de les obres, incloent-hi el de xarxes de servei i el moviment de terres.

En aquest cas s'estableix el preu unitari de 12.500,-PTA/m² com a valor a aplicar per al càlcul de les despeses d'urbanització de vials en tot el sector.

D'altra banda, es quantifiquen totes les obres d'urbanització previstes no repercutibles a l'esmentat mòdul, que s'engloben en l'apartat d'obra secundària i, per últim, es fa una previsió de la despesa en concepte d'obres d'enjardinament de les zones verdes, aplicant també un preu unitari per m² que, en aquest cas, serà de 500,-PTA/m².

Les quantitats expressades inclouen el percentatge corresponent de despeses generals i benefici industrial, per la qual cosa el pressupost final s'entén com a pressupost d'execució per contracte.

- Obra principal:

$$53.814 \text{ m}^2 \times 12.500,-\text{PTA/m}^2 = 672.675.000,-\text{PTA}$$

- Obra secundària:

inclou:

- estació de bombeig d'aigua potable
- portada d'aigua des del dipòsit
- clavegueram exterior fins a connexió amb el col.lector general
- desviament de línies aèries
- protecció de l'oleoducte

$$\text{Cost: 20\% obra principal} \quad 134.535.000,-\text{PTA}$$

Obra d'enjardinament:

$$191.546 \text{ m}^2 \times 500,-\text{pta/m}^2 = 95.773.000,-\text{PTA}$$

$$\text{TOTAL OBRES D'URBANITZACIÓ:} \quad 902.983.000,-\text{PTA}$$

7.2 Fons disponibles

Els fons disponibles per portar a terme les obres d'urbanització, es forniran de les aportacions dels propietaris d'acord amb els percentatges de participació que fixi el projecte de reparcel.lació corresponent.

Barcelona, gener de 2001

EL CAP D'EQUIP
DE LA UNITAT DE PLANEJAMENT

Vist i plau
EL CAP DE LA UNITAT
DE PLANEJAMENT