

PLA PARCIAL TEMPLE SUD

TEXT REFÓS 2.009

Promotor:

JUNTA DE COMPENSACIÓ PLA PARCIAL TEMPLE SUD DE TORTOSA

Municipi:

TORTOSA



F. Xavier Martí i Ferré, arquitecte

Maig de 2009

INDEX

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1	INICIATIVA I TRAMITACIÓ	3
1.2	DOCUMENTS DEL PLA PARCIAL	3
1.3	ÀMBIT DEL PLA PARCIAL	4
1.4	OPORTUNITAT DE LA REDACCIÓ DEL PLA PARCIAL	4
1.5	EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL	5
1.6	EL MEDI FÍSIC I BIOLÒGIC	8
1.7	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	10
1.8	EDIFICACIONS I ACTIVITATS EXISTENTS. IMATGES	12
1.9	INFRAESTRUCTURES PÚBLIQUES EXISTENTS	17
1.10	CONNEXIÓ AMB L'ENTORN	18

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.1	OBJECTIUS DE L'ORDENACIÓ	21
2.2	CRITERIS DE L'ORDENACIÓ	21
2.3	SISTEMA VIARI	22
2.4	SISTEMES D'EQUIPAMENTS I ESPAIS LLIURES	25
2.5	ZONA RESIDENCIAL AMB ORDENACIÓ OBERTA	26
2.6	PARCEL·LACIÓ	28
2.7	QUADRES NUMÈRICS DE L'ORDENACIÓ	29
2.8	CÀLCUL DE L'APROFITAMENT MITJÀ	30
2.9	VERIFICACIÓ DE PARÀMETRES I ALTRES EXIGÈNCIES	31
2.10	CARACTERÍSTIQUES DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ	33
2.10.1	XARXA VIARIA	33
2.10.2	XARXA ABASTAMENT AIGUA POTABLE	34
2.10.3	XARXA SANEJAMENT: AIGÜES RESIDUALS	35
2.10.4	XARXA SANEJAMENT: AIGÜES PLUVIALS	36
2.10.5	XARXA SUBMINISTRAMENT ELÈCTRIC	37
2.10.6	XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC	37
2.10.7	XARXA DE TELECOMUNICACIONS	39
2.10.8	XARXA DE GAS NATURAL	39
2.10.9	RECOLLIDA DE RESIDUS	40

3. NORMES URBANÍSTIQUES

4. ESTUDI ECONÒMIC

5. DOCUMENTACIÓ EXIGIDA PER L'ART. 97 DE LA LLEI

5.1	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL AFECTAT	52
5.2	VIABILITAT ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ	52
5.3	COMPROMISOS QUE ADQUIREIXEN ELS PROPIETARIS	52

6. PLA D'ETAPES

7. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

8. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1. INICIATIVA I TRAMITACIÓ

La mercantil Subirats Berenguer Immobiliària SA, en l'actualitat propietària del 82'85 % del sòl privat amb dret a aprofitament urbanístic inclòs dintre de l'àmbit del pla parcial Temple sud de Tortosa i promotora de la junta de compensació corresponent actualment en tràmit de constitució, formula el present pla parcial en aplicació d'allò que disposen els articles 76 i 96 de decret legislatiu 1/2005.

La present documentació es presenta davant de l'Ajuntament de Tortosa per tal que d'acord amb les disposicions de l'article 83 del decret legislatiu 1/2005 s'iniciïn els tràmits per poder efectuar l'aprovació inicial del pla parcial per part d'aquesta administració local, i una vegada efectuada la corresponent exposició pública de l'expedient i sol·licitats els informes a les entitats i organismes pertinents, l'aprovi definitivament.

1.2. DOCUMENTS DEL PLA PARCIAL

Donant compliment a allò que disposa l'article 66 del text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya Decret legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, així com l'article 11 del Reglament Parcial de la llei, Decret 287/2003 de 4 de novembre de 2.003, aquest Pla Parcial està integrat pels següents documents:

Pla parcial

Documents redactats per l'arquitecte F. Xavier Martí i Ferré:

- Memòria informativa
- Memòria de l'ordenació
- Normes urbanístiques
- Estudi econòmic
- Documentació específica exigida per l'article 97 de la llei
- Pla d'etapes
- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació

Annexes

Documents redactats per l'enginyeria Adhoc:

- Informe mediambiental
- Annex a l'informe ambiental
- Estudi de justificació sobre mobilitat sostenible

Document redactat per l'enginyeria Invall

- Estudi hidrològic – hidràulic del Pla parcial

1.3. ÀMBIT DEL PLA PARCIAL

El pla d'ordenació urbana municipal defineix un àmbit pel pla parcial Temple sud, amb una superfície de 77.272'00 m² i amb els següents límits:

Límit nord: Coincideix amb la vorera nord el carrer Ferran Arasa

Límit sud: Coincideix amb l'aresta del talús de formació del pont Tirant lo Blanc

Límit Est: Coincideix amb el límit dels terrenys propietat del canal de l'esquerra de l'Ebre

Límit Oest: Coincideix amb la vorera est de l'avinguda de la Generalitat

Les propietats privades situades dintre d'aquest àmbit amb dret a aprofitament urbanístic, tenen un superfície en conjunt de 74.235.- m², la resta de superfície, 3.037.- m², correspon a vialitat existent que caldrà adequar i adaptar a la nova ordenació que proposa aquest pla parcial.

1.4. OPORTUNITAT DE LA REDACCIÓ DEL PLA PARCIAL

El municipi de Tortosa es troba en aquest amb la aprovació definitiva del POUM ja efectuada i publicada al DOGC.

Durant la redacció del nou pla d'ordenació urbana municipal, s'ha portat a terme un procés d'aproximació d'objectius entre l'ajuntament de la ciutat i una part representativa de la propietat dels terrenys inclosos dintre de l'àmbit del pla parcial Temple sud, que fructificaren amb la signatura d'un conveni urbanístic on es determinen els paràmetres bàsics de l'ordenació del pla parcial esmentat.

Aquesta circumstància permet la redacció d'aquest pla parcial Temple sud a partir dels paràmetres i objectius fixats al conveni esmentat tot aprofitant el període final

de la tramitació del pla d'ordenació urbana municipal, i garantint al mateix temps la coherència entre el planejament general i el derivat.

1.5. EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL

El ple de l'ajuntament de Tortosa en data 21 de febrer de 2.003 aprovà inicialment el pla d'ordenació urbana municipal, com a revisió del pla general d'ordenació de l'any 1.986.

S'establí un període de dos anys de suspensió de la vigència de l'anterior planejament general en tots aquells extrems que restaven modificats o suspesos per les previsions del nou planejament.

En data 12 de novembre de 2.003, es signà un Conveni de col·laboració urbanística entre l'ajuntament de Tortosa i l'empresa Subirats Berenguer Immobiliària SA, aleshores propietària d'un percentatge del 83'16 % dels terrenys privats inclosos dintre de l'àmbit del pla parcial Temple sud. S'annexa còpia d'aquest conveni urbanístic.

En data 4 d'agost de 2.005, el ple de l'ajuntament de Tortosa aprovà provisionalment el pla d'ordenació urbana municipal, recollint per a l'àmbit del pla parcial Temple sud, els paràmetres i objectius urbanístics del conveni.

Actualment el pla d'ordenació urbana municipal ha estat aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de les terres de l'Ebre i publicat el Text Refós al DOGC en data 22 d'octubre de 2.007 amb núm. 4992.

En data 8 d'abril de 2.008, la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, aprovà la correcció d'una errada material al Pla d'ordenació urbanística municipal referent als paràmetres del Pla parcial Temple Sud al terme municipal de Tortosa, publicada al DOGC en data 16 d'abril de 2.008 amb núm. 5112.

Les condicions d'ordenació, edificació i ús que estableix el conveni i que el pla parcial deurà donar compliment, venen resumides a la fitxa PP 02. SuBd-02. Sector Temple Sud del POUM que ara es transcriu:

1. Àmbit

- a. Comprèn els terrenys situats per damunt del pont e Tirant lo Blanc, entre el canal de l'esquerra i la carretera de l'Aldea.*
- b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4 –Qualificació i gestió- a escala 1/3.000, és de 77.272 m².*

2. Objectius

- a. Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos residencials on també es localitzin activitats lúdiques i/o terciàries que singularitzin l'entrada de la ciutat.*

- b. *Determinar la cessió d'un àrea d'equipament educatiu en continuïtat amb l'equipament existent al nord del sector.*
- c. *Ordenar una àrea central d'espais lliures.*
- d. *Possibilitar la continuïtat del Passeig del canal així com el verd lineal situat entre aquest i el canal.*
- e. *Resoldre la connexió entre el Passeig del canal i la carretera d'accés a la ciutat de Tortosa.*

3. *Condicions d'ordenació, edificació i ús*

- a. *Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 1'00 m²sostre/m²sòl. De l'aprofitament assenyalat anteriorment, 0'90 m²sostre/m²sòl seran destinats a ús residencial i 0'10 m²sostre/m²sòl seran destinats a altres usos.*
- b. *La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 90 hab/ha.*
- c. *Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:*

<i>Reserves de sòl públic</i>	<i>Viari</i>	<i>20 %</i>
	<i>Espais lliures</i>	<i>20 %</i>
	<i>Equipaments</i>	<i>10 %</i>
	<i>Sòl públic mínim</i>	<i>55 %</i>

Sòl d'aprofitament privat màxim Residencial 45 %

A aquests sòls de cessió caldrà afegir el 10 % d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística i d'acord amb aquest pla d'ordenació urbanística municipal.

- d. *Reserves de sòl per habitatges protegits: El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim, el sòl corresponent al 45 % del sostre que es qualifiqui per a ús residencial i el 50 % dels habitatges totals del sector tal i com reflexa el conveni signat amb l'Ajuntament.*
- e. *Determinacions fonamentals de l'ordenació*
La reserva d'equipaments cal que es situï propera a l'equipament existent al nord del sector.
S'ordenaran espais lliures de manera que acabin de resoldre la plaça del Bimil.lenari, i s'extenguin cap al sud del sector formant una franja central en continuïtat amb l'existent al nord del sector.
L'ordenació de les zones d'aprofitament privat es precisaran situant una franja de major densitat donant façana a la carretera d'accés a la ciutat.
- f. *Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el pla d'ordenació urbanística municipal estableix prer a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà els paràmetres establerts a la zona següent: Zona residencial d'eixample amb ordenació oberta, clau (3)*

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest pla d'ordenació urbanística municipal.

4. Condicions de gestió

- a. *Es determina un únic polígon d'execució en el pla parcial, que s'executarà pel sistema de reparcel.lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la L.U, ja sigui compensació o concertació.*
- b. *El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dintre el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures, d'acord amb el seu percentatge de participació final.*
- c. *D'acord amb la L.U, el termini per a l'inici de la construcció dels habitatges protegits previstos per aquest polígon serà de 6 anys a partir de la data d'aprovació definitiva d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. El document del Pla Parcial Urbanístic establirà amb precisió els terminis d'inici i acabament de l'edificació d'aquest habitatges.*

Atès que la superfície del sector objecte d'aprofitament urbanístic és de 74.235.- m² (Superfície del sector – superfície vialitat existent: 77.272 m² - 3.037 m²), per aplicació dels coeficients anteriors del POUM resulten els següent paràmetres:

Sostre màxim residencial (74.235 m ² * 0'90 m ² st/sl)	66.811 m ²
Sostre màxim altres usos (74.235 m ² * 0'10 m ² st/sl)	7.424 m ²
Sostre màxim total	74.235 m ²
Sostre mínim habitatges protegits (66.811 m ² * 0'45)	30.065 m ²
Nombre total màxim d'habitatges	668 hab
Nombre mínim d'habitatges protegits	334 hab
Nombre màxim d'habitatges lliures	334 hab
Reserva mínima xarxa viària (74.235 m ² * 0'20)	14.847 m ²
Xarxa viària existent	3.037 m ²
Total reserva mínima xarxa viària PP	17.884 m ²
Reserva mínima espais lliures (74.235 m ² * 0'20)	14.847 m ²
Reserva mínima equipaments (74.235 m ² * 0'10)	7.424 m ²

1.6. EL MEDI FÍSIC I BIOLÒGIC

TOPOGRAFIA

La topografia del terreny és pot considerar plana, amb una suau pendent cap al Est vers el canal de l'esquerra de l'Ebre. Aquesta pendent en sentit invers a la direcció de l'evacuació natural de les aigües cap al riu Ebre de tota l'horta de Tortosa, suposa una diferència de cota d'un metre entre l'extrem Oest, Avg. Generalitat amb cota + 7'00m. i l'extrem Est canal de l'esquerra amb cota + 6'00 m.

En l'orientació nord sud el terreny és completament horitzontal.

CLIMATOLOGIA

El règim tèrmic d'aquesta zona presenta les característiques pròpies del clima mediterrani, influenciat per l'especial morfologia de la zona, on es crea un microclima d'especials característiques amb una temperatura suau als mesos més freds que fa creure en la manca d'una veritable estació hivernal. Les temperatures dels mesos més càlids d'estiu no són excessivament elevades.

La temperatura mitjana es pot fixar entre el 17º i 7º C. Amb una lleugera tendència a augmentar.

La pluviometria de la zona es pot qualificar de molt irregular entre un any i altre i respecte a la quantitat d'aigua caiguda i la seva distribució mensual, pròpia de la conca mediterrània.

La precipitació mitjana anual es situa als voltants dels 530 mm. La màxima històrica en un dia es xifra en 265 mm.

Pel que fa al vent les direccions dominants són NW i SE, sent el més significatiu l'anomenat "vent de d'alt" que canalitzat pel la vall de l'Ebre arribar a assolir fàcilment velocitats de 120 km/h.

A l'estiu el vent dominant correspon a la brisa de mar amb direcció de SE.

Els dies de calma representen aproximadament un 10 %

GEOLOGIA I GEOTÈCNIA

Atesa la situació urbana de l'àmbit, propera a zones ja consolidades amb edificacions recents, i malgrat que per a la redacció del Pla Parcial no s'ha efectuat un estudi geotècnic de la zona, es pot avaluar amb un grau d'exactitud elevat les característiques litològiques i geotècniques del terreny.

Ens troben dins la depressió de Tortosa que limita amb la serralada prelitoral catalana, constituïda bàsicament per dipòsits quaternaris tant aluvials com col·luvials.

Els materials que es detecten en aquesta àrea són quaternaris, d'edat Holocè, corresponents a sorres, graves i còdols amb matriu llimosa a sorrenca. Constitueixen la llera d'inundació extraordinària del riu Ebre.

La presència del nivell freàtic ve influenciat directament per règim d'avingudes del riu Ebre, variant de forma sensible entre l'època d'estiu respecte l'època hivernal.

En èpoques d'avinguda continuada aquest nivell freàtic es pot detectar a una profunditat de 3'50 mts respecte el nivell del terreny natural actual.

VEGETACIÓ

En el punt de confluència entre el nucli urbà consolidat de Tortosa i les planures agrícoles, a la riba esquerra de l'Ebre, s'hi ubica l'àmbit d'actuació del pla parcial Temple sud. S'hi observa vegetació diversa representativa de solars abandonats (deixiu suburbà), amb establiment d'espècies preferentment herbàcies i subarbuscives de caràcter marcadament nitròfil amb algun que altre peu de pi blanc, enmig d'antigues construccions abandonades, runes i restes de moviments de terra, que en definitiva comporten un empobriment del sector en biodiversitat i com a sistema natural.

Al voltant de l'àmbit destaca la presència del canal de l'esquerra tot i que amb la seva estructura canalitzada i els seus marges nets no configura una entitat biòtica destacable. Tanmateix, s'ha d'anomenar l'estructura en passeig del canal configurada al nord del sector.

PAISATGE

El paisatge del municipi de Tortosa varia entre les zones planeres al centre, caracteritzades per la combinació de zones rurals i urbanitzades i alguna que altra taca de vegetació, i les parts altes dels turons i muntanyes presidides per taques forestals força desenvolupades.

Així, des de les ribes del riu Ebre la conca visual permet albirar una extensa plana, sobre la qual s'aixequen edificacions disperses o conformant nuclis més o menys densificats enmig de camps de conreu i petits sectors arbrats, envoltada de tota una carena muntanyosa a la llunyania.

L'àmbit d'actuació s'ubica enmig de plana envoltada d'una carena muntanyosa llunyana, els ports de Tortosa, i una de potència més reduïda, el coll de l'Alba. Aquest sector del municipi que està experimentant l'expansió urbanística del nucli urbà de Tortosa, amb la concentració de nous sectors residencials, equipaments i infraestructures diverses, tot combinant espais urbans de tipologia poc densificada amb zones verdes intercalades.

Donades les característiques planeres de la zona, cal notar el contrastat visual que com a teló de fons aporten per la seva proximitat els turons del seminari situats a l'est de l'àmbit. Tanmateix, en direcció nord, destaca la configuració visual típica d'una unitat urbana consolidada, amb blocs residencials de major alçada i poc entramat verd enmig d'aquestes.

Com a espai més emblemàtic paisatgísticament, cal anomenar la conca visual de llevant, on la presència del canal de l'esquerra de l'Ebre l'hi dona al sector un cert caràcter representatiu de les terres tortosines. Tot i que el canal no és un curs hídic natural, i que les seves vores no alberguen ecosistemes de ribera típics o altres ecosistemes a destacar, en sí representa un espai obert que travessa aquesta part del nucli urbà de Tortosa. D'aquesta manera, la línia que dibuixa el canal tant en direcció nord com en direcció sud possibilita una visió més enllà de les edificacions properes a l'àmbit d'estudi i una percepció ocular oberta i descongestionada de l'espai urbà .

1.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

La superfície total de l'àmbit del pla parcial Temple sud, és de 77.272 m². Dintre d'aquesta àrea s'inclouen una sèrie de vials existents amb una superfície total de 3.037 m², la resta de superfície, 74.235 m², de sòl privat està integrat per 20 finques independents que corresponen a cinc propietaris.

D'acord amb els termes del conveni urbanístic signat, aquesta superfície de vialitat existent no genera aprofitament urbanístic. Tant sols el sòl privat existent dintre de l'àmbit del pla parcial el genera, i caldrà doncs establir un percentatge de participació de cada una de les propietats respecte a aquest total privat per poder avaluar els drets i obligacions en el procés de la gestió urbanística del pla parcial.

Al quadre següent s'avaluen aquestes dades:

Parcel·la núm. segons cadastre	Propietari	Superfície m ²	% sobre total pla parcial	% sobre sòl privat
1	SB IMMOBILIARIA SA	5.716	7,3972	7,6999
11a	SB IMMOBILIARIA SA	121	0,1566	0,1630
2	SB IMMOBILIARIA SA	2.902	3,7556	3,9092
3	SB IMMOBILIARIA SA	7.021	9,0861	9,4578
4	SB IMMOBILIARIA SA	3.471	4,4919	4,6757
5	SB IMMOBILIARIA SA	1.438	1,8610	1,9371
6	SB IMMOBILIARIA SA	11.449	14,8164	15,4225
7	SB IMMOBILIARIA SA	4.143	5,3616	5,5809
8	SB IMMOBILIARIA SA	10.771	13,9391	14,5093
9	SB IMMOBILIARIA SA	9.845	12,7407	13,2619
9a	Domenech Codorniu, Agustí	2.190	2,8341	2,9501
10	SB IMMOBILIARIA SA	569	0,7364	0,7665
11b	SB IMMOBILIARIA SA	57	0,0738	0,0768
12	Castelló Prades, Rosa	3.619	4,6835	4,8751
11c	Castelló Prades, Rosa	150	0,1941	0,2021
13	SB IMMOBILIARIA SA	2.625	3,3971	3,5361
14	SB IMMOBILIARIA SA	1.379	1,7846	1,8576
15	Juan Llaó, Isabel	2.164	2,8005	2,9151
11d	Juan Llaó, Isabel	147	0,1902	0,1980
16	Capafons Espuny, M ^a Jose	4.458	5,7692	6,0053
Total privat		74.235		100,0000
Vialitat existent		3.037	3,9303	
Total		77.272	100,0000	

Propietari	% sobre total pla parcial	% sobre sòl privat
SB IMMOBILIARIA SA	79,5981	82,8543
Domenech Codorniu, Agustí	2,8341	2,9501
Castelló Prades, Rosa	4,8776	5,0772
Juan Llaó, Isabel	2,9907	3,1131
Capafons Espuny, M ^a Jose	5,7692	6,0053
Vialitat existent	3,9303	***
Total	100	100,0000

Del quadre anterior es dedueix que la mercantil Subirats Berenguer Immobiliària SA, disposa d'un percentatge de participació del 79'5981 % sobre el total de la superfície del sector, encara que la seva participació sobre el sòl privat objecte de generar aprofitament urbanístic augmenta fins el 82'8543 %.

Quatre propietaris més, que en conjunt representen el 17'1457 %, completen la resta del sòl privat existent dintre de l'àmbit del pla parcial Temple sud.

La parcel·la 9 a, és el resultat d'una segregació recent no recollida encara pel cadastre.

Les parcel·les amb el numeral 11, constitueixen en conjunt, un camí intern de servei dels terrenys annexes. La seva superfície total s'ha assignat de forma proporcional a cada propietat amb relació amb el front de façana de parcel·la a que dona servei.

1.8. EDIFICACIONS I ACTIVITATS EXISTENTS. IMATGES

La vocació agrícola del territori, anomenat popularment com l'horta del Temple, es remunta per l'història de la ciutat. La proximitat amb el nucli urbà va afavorir la instal·lació d'habitatges vinculats a l'ús agrícola.

Més recentment es va iniciar un feble procés d'instal·lació d'activitats comercials i de serveis que en l'actualitat es troba en regressió per manca dels instruments urbanístics que facin possible el seu desenvolupament.

Es realitza una descripció detallada de cada parcel·la amb les construccions i estructures existents:

- Parcel·la núm. 10970901:

Parcel·la propietat de la mercantil Subirats Berenguer Immobiliària SA, situada a l'extrem nord est de l'àmbit. La superfície del sòl segons cadastre és de 5.007.- m², la superfície real segons topogràfic és de 5.732.- m². Disposa de façana al carrer Ferran Arasa i al canal de l'esquerra de l'Ebre.



Es tracta d'uns terrenys antigament dedicats al cultiu tradicional d'horta, actualment en desús i abandonats.

Dintre el seu perímetre existeix una construcció en planta baixa destinada a magatzem agrícola en bones condicions de conservació, amb una superfície en planta de 72.- m² i amb un petit rafal lateral.

- Parcel·la núm. 10970902:

Parcel·la propietat de la mercantil Subirats Berenguer Immobiliària SA, situada a l'extrem de l'àmbit. La superfície del sòl segons cadastre és de 2.847.- m², la superfície real segons topogràfic és de 2.902.- m². Disposa d'accés des del camí lateral del canal de l'esquerra de l'Ebre.

Es tracta d'uns terrenys antigament dedicats al cultiu tradicional d'horta, actualment en desús i abandonats. Dintre el seu perímetre no existeix cap construcció.

- Parcel.la núm. 10970903:

Parcel.la propietat de la mercantil Subirats Berenguer Immobiliària SA, situada a



l'extrem sud oest de l'àmbit. La superfície del sòl segons cadastre és de 6.205.- m², la superfície real segons topogràfic és de 7.021.- m². Disposa d'accés des de l'avg. de la Generalitat cantonada amb el pont de Tirant lo Blanc.

Es tracta d'uns terrenys antigament dedicats al cultiu tradicional d'horta, actualment en desús i abandonats.

Dintre el seu perímetre existeix una construcció en planta baixa mes una planta elevada destinada a habitatge en bones condicions de conservació, amb una superfície total construïda de 183.- m².

- Parcel.la núm. 10970904:

Parcel.la propietat de la mercantil Subirats Berenguer Immobiliària SA, situada a l'extrem sud de l'àmbit. La superfície del sòl segons cadastre és de 3.408.- m², la superfície real segons topogràfic és de 3.471.- m². Disposa d'accés des de l'avg. de la Generalitat mitjançant camí particular.

Es tracta d'uns terrenys antigament dedicats al cultiu tradicional d'horta, actualment en desús i abandonats. Dintre el seu perímetre no existeix cap construcció.

- Parcel.la núm. 10970905:

Parcel.la propietat de la mercantil Subirats Berenguer Immobiliària SA, situada a l'extrem sud de l'àmbit. La superfície del sòl segons cadastre és de 1.442.- m², la superfície real segons topogràfic és de 1.438.- m². Disposa d'accés des de l'avg. de la Generalitat mitjançant camí particular.

Es tracta d'uns terrenys antigament dedicats al cultiu tradicional d'horta, actualment en desús i abandonats. Dintre el seu perímetre no existeix cap construcció.

- Parcel.la núm. 10970906:

Parcel.la propietat de la mercantil Subirats Berenguer Immobiliària SA, situada al centre de l'àmbit. La superfície del sòl segons cadastre és de 11.310.- m², la superfície real segons topogràfic és de 11.449.- m². Disposa d'accés des de l'avg. de la Generalitat i des del camí lateral del canal de l'esquerra de l'Ebre.



Es tracta d'uns terrenys antigament dedicats al cultiu tradicional d'horta, actualment en desús i abandonats.

Dintre del seu perímetre existeix una edificació antiga en planta baixa, composta per una vivenda amb una

superfície construïda de 71.- m², i una magatzem agrícola annex amb una superfície construïda de 145.- m².

▪ Parcel.la núm. 10970907:

Parcel.la propietat de la mercantil Subirats Berenguer Immobiliària SA, situada al centre de l'àmbit i al costat oest. La superfície del sòl segons cadastre és de 4.230.- m², la superfície real segons topogràfic és de 4.143.- m². Disposa d'accés des de l'avg. de la Generalitat.

Es tracta d'uns terrenys antigament dedicats al cultiu tradicional d'horta, actualment en desús i abandonats. Dintre del seu perímetre no existeix cap edificació.

▪ Parcel.la núm. 10970908:

Parcel.la propietat de la mercantil Subirats Berenguer Immobiliària SA, situada al centre de l'àmbit i al costat oest. La superfície del sòl segons cadastre és de 9.760.- m², la superfície real segons topogràfic és de 10.771.- m². Disposa d'accés des de l'avg. de la Generalitat.

Es tracta d'uns terrenys antigament dedicats al cultiu tradicional d'horta, actualment en desús i abandonats.



Dintre el seu perímetre existeix una construcció en planta baixa més un primer pis elevat, amb estat defectuós de conservació. Consta d'un habitatge amb una superfície total de 154.- m² i un magatzem distribuït en varies dependències, amb una superfície

total de 377.- m².

▪ Parcel.la núm. 10970909:

Parcel.la propietat de la mercantil Subirats Berenguer Immobiliària SA, situada a l'extrem nord de l'àmbit. La superfície del sòl segons cadastre després d'una recent segregació, és de 9.885.- m², la superfície real segons topogràfic és de 9.925.- m². Disposa d'accés des de l'avg. de la Generalitat.



Es tracta d'uns terrenys antigament dedicats al cultiu tradicional d'horta, actualment en desús i abandonats. A la zona oest, façana amb l'avg. Generalitat, existeixen restes de les instal·lacions de rentat de cotxes avui desmantellades.

Dintre del seu perímetre existeixen varies edificacions. Un edifici en bon estat de conservació de planta baixa més una planta elevada amb una magatzem en planta baixa de 174.- m² i un habitatges en planta primera de 126.- m².

Un segon edifici destinat a magatzem de planta baixa més una planta elevada, amb una superfície total de 96.- m².

- Parcel·la núm. **9a**:

Parcel·la propietat d'en Agustí Domènech Codorniu, situada a l'extrem nord de l'àmbit. La superfície del sòl és de 2.190.- m². Disposa d'accés des de l'avg. de la Generalitat mitjançant servitud de pas per la finca anterior núm. 1090909.

Es tracta d'uns terrenys antigament dedicats al cultiu tradicional d'horta, actualment en desús i abandonats. No disposa de cap edificació dintre del seu perímetre.

- Parcel·la núm. **109709010**:

Parcel·la propietat de la mercantil Subirats Berenguer Immobiliària SA, situada a l'extrem nord de l'àmbit. La superfície del sòl segons cadastre és de 567.- m², la superfície real segons topogràfic és de 559.- m². Disposa d'accés des de l'avg. de la Generalitat.

Es tracta d'uns terrenys antigament dedicats al cultiu tradicional d'horta, actualment en desús i abandonats. Dintre del seu perímetre no existeix cap edificació.

- Parcel·la núm. **10970911**:

Parcel·la constitueixen un camí intern de servei de les parcel·les annexes. La seva superfície total s'ha assignat de forma proporcional a cada propietat amb relació amb el front de façana de parcel·la a que dona servei. La superfície del sòl segons cadastre és de 512.- m², la superfície real segons topogràfic és de 639.- m².

- Parcel·la núm. **109709012**:

Parcel·la propietat de na Rosa Castelló Prades, situada a l'extrem nord de l'àmbit. La superfície del sòl segons cadastre és de 3.275.- m², la superfície real segons topogràfic és de 3.578.- m². Disposa d'accés des de l'avg. de la Generalitat.



Es tracta d'uns terrenys

ocupats en gran part per edificacions destinades a usos comercials, lúdics esportiu i restauració, avui en regressió o abandonades.

Les edificacions estan constituïdes per un edifici de planta baixa més planta elevada amb façana a l'avg. Generalitat, destinat antigament a la venda de vehicles, i edificacions situades a la part posterior i destinades a magatzem, ús lúdic esportiu i restauració. El total de la superfície construïda és de 2.409 m².

▪ Parcel.la núm. 109709013:

Parcel.la propietat de la mercantil Subirats Berenguer Immobiliària SA, situada a l'extrem nord de l'àmbit. La superfície del sòl segons cadastre és de 2.306.- m², la superfície real segons topogràfic és de 2.625.- m². Disposa d'accés des de l'avg. de la Generalitat.

Es tracta d'uns terrenys que malgrat siguin avui encara de titularitat privada han estat ocupats recentment per construir l'accés provisional a la plaça del Bimil.lenari des del carrer Ferran Arasa.

L'edificació en estat ruïnós que hi existia, va ser enderrocada per a la construcció d'aquest nou accés provisional.

▪ Parcel.la núm. 109709014:

Parcel.la propietat de la mercantil Subirats Berenguer Immobiliària SA, situada a l'extrem nord de l'àmbit. La superfície del sòl segons cadastre és de 2.845.- m², la superfície real segons topogràfic és de 1.379.- m². Disposa d'accés des de l'avg. de la Generalitat.



Es tracta d'uns terrenys que malgrat siguin avui encara de titularitat privada han estat ocupats recentment per construir l'accés provisional a la plaça del Bimil.lenari des del carrer Ferran Arasa.

Dintre el seu perímetre es va construir una edificació per situar-hi l'oficina d'informació turística de la ciutat. Aquesta edificació ha estat enderrocada recentment després d'haver sofert un incendi.

Parcel·la núm. 109709015:

Parcel·la propietat de na Isabel Juan Llaó, situada a l'extrem nord de l'àmbit. La superfície del sòl segons cadastre és de 1.980.- m², la superfície real segons topogràfic és de 1.955.- m². Disposa d'accés des de l'avg. de la Generalitat.

Es tracta d'uns terrenys amb ús agrícola avui encara en ús, on es situen varies edificacions disseminades.



L'edificació principal de planta baixa més primera planta elevada, amb una superfície total construïda de 160.- m² es destina a dos habitatges avui encara ocupats.

La resta d'edificacions son magatzems de caràcter agrícola amb una superfície total construïda

de 83.- m².

▪ Parcel·la núm. 109709016:

Parcel·la propietat de na M^a José Capafons Espuny a l'extrem sud de l'àmbit. La superfície del sòl segons cadastre és de 4.441.- m², la superfície real segons topogràfic és de 4.458.- m². Disposa d'accés des del camí de servei del canal de l'esquerra de l'Ebre.



Es tracta d'uns terrenys antigament dedicats al cultiu tradicional d'horta, actualment en desús i abandonats. Dintre del seu perímetre existeix una edificació en planta baixa més una planta elevada destinada a un habitatge amb una superfície construïda de 148.- m² i un magatzem amb una superfície construïda total de 521.- m².

1.9. INFRAESTRUCTURES PÚBLIQUES EXISTENTS DINTRE DE L'ÀMBIT

Clavegueram:

Per dintre de l'àmbit del Pla parcial existeix un col·lector d'aigües residuals format per un tub de formigó diàmetre 60 cm, que transcorre en sentit Est Oest, i que partint del c/ Barcelona finalitza a la EDAR de Tortosa situada a la vora del riu Ebre.

Aquest col·lector està afectat per la nova ordenació i deurà ser traslladat i substituït per un nou conducte de secció adequada i situat seguint la traça de la nova xarxa viària.

Xarxa elèctrica en mitja tensió:

Dintre de l'àmbit del pla parcial no existeix cap línia en MT. Al c/ Barcelona existeix una subestació de transformació de la que parteixen diverses línies en MT que alimenten les dos estacions transformadores pròximes a l'àmbit, una situada al centre comercial Carrefour i la segona al c/ Mossèn Manyà.

Xarxa elèctrica en baixa tensió:

Existeix una xarxa aèria en baixa tensió per donar servei als habitatges i explotacions agràries, avui la majoria en desús, situada a l'interior de l'àmbit. Aquesta xarxa deurà ser eliminada en la seva totalitat.

Xarxa d'abastament d'aigua potable:

Existeix una petita xarxa de distribució d'aigua potable per donar serveis als habitatges, explotacions agràries i activitats ara ja en desús, situada a l'interior de l'àmbit, a l'extrem nord oest que deurà ser eliminada en la seva totalitat.

Xarxa viària:

L'àmbit del Pla parcial incorpora el tram del c/ Ferran Arasa situat a la part Sud del parc o zona verda del Temple.

Recentment l'Ajuntament de Tortosa, atès l'increment de tràfic d'aquesta zona, va construir una rotonda i un nou ramal d'accés a aquesta plaça per resoldre de forma provisional la incorporació del tràfic rodat a la plaça del Bimil. Lenari des del c/ Ferran Arasa.

Per les seves característiques i finalitat expressada al moment de la seva implantació, aquesta infraestructura viària així com el tram del c/ Ferran Arasa, serà substituïda pel nou vial que amb tipologia de rambla preveu la nova ordenació del Pla parcial.

1.10. CONEXIÓ AMB L'ENTORN

L'àmbit del Pla parcial Temple sud es troba situat a l'extrem sud de la ciutat, annex a la zona urbana consolidada PERI del Temple. A la vegada, al seu extrem sud s'està desenvolupant el Pla parcial Porta de la ciutat nord, amb unes característiques de sòl per usos comercials, industrials i oficines.

La cara est està delimitada pel canal de l'esquerra de l'Ebre, i a l'altra banda d'aquest canal, pel traçat del ferrocarril. Aquest dos elements actuen de barrera de separació amb el barri de Sant Llàtzer.

Al costat oest es situa l'avg. Generalitat, artèria principal d'accés a la ciutat des del sud.

A partir d'aquest emplaçament urbà, i atès la situació de les xarxes de subministrament i equipament més propers, es preveuen les següent connexions:

Abastament d'aigua potable:

El punt de connexió amb la xarxa existent es situa a l'extrem Nord Est, Avg. Ferran d'Aragó.

Gas natural:

El punt de connexió es situa a l'extrem Nord, c/ Ferran Arasa.

Xarxa elèctrica en Mitja tensió:

La xarxa d'alimentació en mitja tensió, s'inicia en la subestació de transformació situada al c/ Barcelona, travessa el canal de l'esquerra pel pont de Tirant lo Blanc fins arribar a l'extrem Sud de l'àmbit, des d'on es distribueix fins els diferents punts de transformació del Pla parcial. Aquesta xarxa es connectarà a dos ET existents al voltant del perímetre del Pla parcial.

Xarxa de clavegueram, aigües negres:

Com a conseqüència de les obres recentment executades per l'ACA per a la canalització del barranc de Caputxins, el col·lector que transcorre per c/ Rierol de Caputxins i c/ Mossèn Manyà, ha quedat alliberat de la funció d'evacuació de les aigües del barranc de Caputxins.

La connexió de la xarxa pròpia del Pla parcial a la xarxa general municipal, es realitzarà a aquest col·lector de secció oval, en un punt del seu traçat situat al carrer Mossèn Manyà, després de travessar l'avg. Generalitat.

Xarxa de clavegueram, aigües pluvials:

La xarxa pròpia d'aigües pluvials es connectarà a la nova canalització del barranc de Caputxins, pel seu extrem nord oest, al costat de la plaça del Bimil·lenari.

Sistema viari:

A l'Est la xarxa viària del Pla parcial, el passeig de la vora del canal de l'esquerra, connecta en el seu extrem Nord amb el c/ Ferran d'Aragó d'acord amb una secció ja definida, i al extrem Sud amb el mateix vial dintre del Pla parcial "Portal de la ciutat Nord" ja aprovat definitivament i previst amb unes característiques similars a l'anterior.

A l'Oest l'ajuntament de Tortosa té prevista l'ampliació de la secció de l'avg. De la Generalitat entre la plaça de la Família i la plaça del Bimil·lenari d'acord amb la secció de vial que es detalla i que el Pla parcial recull íntegrament.

Al Nord es produeix la connexió definitiva del c/ Ferran d'Aragó amb la plaça del Bimil·lenari mitjançant el c/ Ferran Arasa que es transforma en una rambla.

Al Sud, l'existència del pont de Tirant lo Blanc, amb el seu talús de formació, constitueix una barrera artificial que separa la present actuació de caràcter residencial amb el Pla parcial Portal de la ciutat Nord de caràcter comercial, d'oficines i industrial.

Tant mateix es produeixen dos connexions amb les xarxes viàries veïnes. La primera per sota el mateix pont de Tirant lo Blanc aconseguint la continuïtat del c/ Ferran d'Aragó, i la segona a la mateixa plaça de la família possibilitant la incorporació a la xarxa interna del Pla parcial del tràfic rodat del mateix pont de Tirant lo Blanc.

Sistemes d'equipament i zones verdes:

D'acord amb allò que preveu el POUM, art. 3.e de la fitxa PP 2 . SUBd-2. Sector Temple Sud, la reserva d'equipament que ha de preveure el Pla parcial es connectarà amb l'equipament ja existent al nord d'aquest sector, a la façana del c/ Ferran d'Aragó.

Amb el mateix criteri es connectaran els espais lliures generats amb el ja existents al costat nord del c/ Ferran Arasa i al voltant de la plaça del Bimil.lenari, tot conferint un únic conjunt funcional.

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.1 OBJECTIUS DE L'ORDENACIÓ

Els objectius que pretén assolir el present Pla parcial, venen assenyalats al mateix POUM de la ciutat i al Conveni urbanístic signat.

- Obtenir reserves de sòl per situar-hi habitatges protegits amb un número no inferior al 50 % del total previstos i amb un sostre no inferior al 45 % del total destinat a ús residencial.
- Situar la reserva d'equipaments propera al avui existent al extrem nord al costat del passeig del canal.
- Ordenar els espais lliures de manera que es resolgui la plaça del Bimil.lenari i s'extenguin cap al sud del sector formant una franja central en continuïtat amb l'existent al nord del sector.
- Situar una franja d'aprofitament privat de major densitat donant façana a la carretera d'accés a la ciutat.
- L'adopció de mesures encaminades a la millora de la qualitat urbana dels espais públics i dels habitatges, a l'eficiència energètica, a l'optimització dels recursos naturals, a la gestió integrada dels residus i a la incorporació de criteris de mobilitat sostenible.

Tant mateix, aquests objectius bàsics marcats pel planejament general i el conveni urbanístic signat, es complementen pels objectius que el mateix Pla parcial es fixa:

- Incorporar la solució definitiva prevista per l'avg. Generalitat entre les places Bimil.lenari i de la Família, el que suposa la seva ampliació vers l'interior del sector.
- La concentració del sostre a edificar en número d'edificacions reduïdes per tal d'alliberar el màxim de sòl possible.
- La concentració de la major part del sostre destinat a usos no residencials, a la franja amb façana a l'avg. Generalitat.
- Situar la resta de sostre no residencial al baixos dels edificis situats a l'interior del sector per potenciar la seva vitalitat urbana.
- Solucionar la incorporació del tràfic del sector i del c/ Ferran d'Aragó a la plaça del Bimil.lenari.

2.2 CRITERIS DE L'ORDENACIÓ

El pla parcial incorpora la totalitat dels objectius fixats pel planejament general i el conveni urbanístic subscrit ja senyalats a l'apartat anterior.

L'ordenació proposada ve determinada per un sistema viari en forma de doble anella, compost per dos vials en direcció nord sud, C/ Ferran d'Aragó o passeig del canal, i Avg. Generalitat, i tres vials en direcció est oest.

Es generen així dos àrees de grans dimensions on es situen els sistemes d'equipaments, zones verdes i el sòl privat edificable.

El sòl destinat a equipaments ocupa dos àrees, la primera amb façana al c/ Ferran Arasa es projecta com a continuació de l'equipament existent a l'altre costat de carrer amb façana al passeig del canal. La segona de grans dimensions es situa a la cara sud del Pla Parcial amb accés des de dos vials per facilitar la implantació d'un nou centre escolar.

La gran zona verda del pla parcial ocupa part de la primera amb front al carrer Ferran Arasa.

Una altra zona de menys entitat i superfície es constitueix com a element de connexió entre la zona verda ja existent al PERI del Temple, i la plaça Bimi.lenari.

El sòl privat ocupa part de les façanes de l'avg. Generalitat, del c/ Ferran d'Aragó i del carrer central.

A la franja amb façana a l'Avg. De la Generalitat, es situen dos conjunts d'edificacions amb ordenació oberta semintensiva separats pel vial central de nova creació. Als extrems nord i sud es disposen dos edificis amb ordenació oberta intensiva i amb alçada més elevada que la resta d'edificacions, tot singularitzant-se com elements referents del pla parcial i de la mateixa entrada a la ciutat.

A la part posterior es generen dos àrees d'edificacions amb ordenació oberta i semintensiva amb alçades iguals a les del conjunt anterior, enfrontades al vial central i a l'avinguda Ferran d'Aragó.

Amb aquesta ordenació de sistemes i volums edificables, es crea un conjunt intercomunicat tant visual com funcionalment. Les edificacions envolten els sistemes d'equipaments i zones verdes determinant els seus límits urbans. Les àrees lliures creades aporten a les edificacions espais verds de separació.

2.3 SISTEMA VIARI:

El Pla parcial destina per aquest ús una superfície total de 21.901'00 m², que representa el 28'34 % de la superfície total del seu àmbit.

Atès que l'àmbit del Pla parcial conté una superfície de 3.037.- m² de vialitat ja existent que no genera aprofitament urbanístic, la superfície total d'aquest sistema es desglossa de la forma següent:

Superfície vialitat generada pel Pla parcial	18.864.- m ²
Superfície vialitat existent	3.037.- m ²

Descripció detallada de les característiques i seccions de cada un dels vials previstos al pla parcial:

C/ Ferran Arasa:

Aquest carrer projectat amb tipologia de rambla, connecta la plaça Bimil.lenari amb el c/ Ferran d'Aragó o passeig del canal mitjançant una segona rotonda.

El POUM preveu la transformació de la superfície avui ocupada per l'estació de Renfe amb una àrea urbanitzada amb vocació de centre econòmic, lúdic i residencial, que comportarà la connexió de l'eixample històric de la ciutat, c/ Cervantes, amb la zona del Temple. Aquesta intervenció urbanística significarà l'aparició d'un accés ràpid a la ciutat des del sud a través del c/ Ferran d'Aragó.

Per tant, el disseny del c/ Ferran Arasa considerat com un element de connexió amb la xarxa viària actual, deu tenir en compte els nous fluxes que es generaran en aquesta zona.

Baix aquest punt de vista, es projecta un vial amb tipologia de rambla, amb una secció útil de 35'40 mts que permet la implantació de dos direccions de circulació amb dos carrils cadascuna de 3 mts d'amplada, una rambla central de 12 mts, dos zones laterals de 2 mts amb capacitat per a 28 aparcaments, un carril bici a la seva cara nord de 2'40 mts i voreres de 2 i 3 mts.

Al seu extrem est, es preveu la creació d'una rotonda de diàmetre de 24 mts per facilitar l'encreuament amb el c/ Ferran d'Aragó.

Aquest extrem es considera de màxima importància per tal de descongestionar aquesta cruïlla, atès que el tràfic intern del carril est lateral de l'avg. Generalitat té restringida la incorporació directa a la plaça Bimil.lenari. i deurà efectuar un gir de 360º per incorporar-se després a aquesta plaça.

La proposta de rambla s'efectua per facilitar la continuïtat funcional de la zona verda existent al PERI del Temple amb les de nova creació del Pla parcial.

Es manté el tram d'aquest vial situat a l'extrem oest com element que permet completar la xarxa viària del PERI del Temple i facilitar l'accés a l'aparcament soterrani existent.

Carrer central E/O:

Aquest carrer situat al centre del sector, separa les dos illes principals de l'ordenació i es constitueix com element comú a les dos anelles de circulació interna previstes pel pla parcial.

Es preveu de dos direccions i està compost per dos carrils de circulació de 3'30 mts cadascun, dos voreres de 3 mts i dos franges laterals de 2 mts per a 44 aparcaments. La seva secció entre alineació de façanes és de 16'60 mts. A les zones de pas per a vianants, la vorera ocupa els 2 mts destinats a aparcaments ampliant-se l'amplada de les voreres fins a 5 mts per facilitar el pas i disminuir l'amplada del pas zebra.

Els edificis amb façana a aquest carrer es retiren 6'00 mts de la línia oficial de carrer, per tant la separació entre edificacions confrontades serà de 28'60 mts.

Carrer paral·lel al pont Tirant lo Blanc:

Es situa aquest carrer paral·lel a l'aresta final del talús de formació del pont Tirant lo Blanc connectant la plaça de la Família amb el c/ Ferran d'Aragó.

La seva secció és de 11'35 mts entre voreres i disposa d'un carril de circulació de 3'10 mts d'amplada en sentit est oest, i una franja lateral de 4'75 mts per a 29 aparcaments en bateria, i dos voreres de 2'50 i 1'00 mts.

Aquest carrer no s'incorpora a la plaça de la Família, i es connecta al vial lateral de l'avg de la Generalitat.

Avinguda de la Generalitat:

El tram de l'Avg. De la Generalitat comprés entre la plaça del Bimil.lenari i la plaça de la Família, està projectat per l'ajuntament de Tortosa amb una secció de 42'50 mts, dels quals 22'80 mts estan inclosos dintre de l'àmbit del pla parcial Temple Sud.

Aquesta avinguda, principal via d'accés a la ciutat des del sud, estarà composta per quatre carrils centrals de 3 mts d'amplada cadascun, dos per cada direcció, separats per una protecció de 1 mt i dos carrils laterals de servei amb una franja d'aparcaments laterals, tot separat de la via central per un parterre enjardinat de 2'75 mts. La vorera final es preveu de 3 mts.

Es preveu la incorporació directa del tràfic en sentit nord, al vial lateral de servei, després de la plaça de la Família.

Per tal d'evitar que a la plaça del Bimil.lenari s'incorporin tres vials de circulació i atès que l'anella de la plaça sols disposa de dos carrils de circulació, no es preveu la connexió del vial lateral de servei a aquesta plaça.

Els edificis amb façana a aquesta avinguda, es separaran 5 mts de la vorera. Aquesta franja de propietat privada, es destinarà a ús exterior complementari de l'ús comercial annex, incorporant-se de fet a la vorera lateral que passarà a tenir una amplada efectiva de 8 mts.

Amb aquesta ampliació es possibilita la implantació d'un carril bici a tot el llarg de l'avinguda.

Es preveu utilitzar una part del parterre de 2'75 mts de separació de la vial lateral de la centra per facilitar la incorporació i sortida del tràfic des del vial lateral a l'Avg. Generalitat a la zona prèvia a la plaça del Bimil.lenari i de l'Avg. Generalitat al vial a vial lateral respectivament.

Es projecten 60 aparcaments situats a la franja lateral d'aquest tram de l'avg. Generalitat.

C/ Ferran d'Aragó:

Com ja ha quedat palès anteriorment, després de executades les intervencions urbanístiques previstes pel POUM, aquest vial passarà a ser un accés alternatiu a la ciutat des del sud.

La seva secció ve condicionada pel tram de carrer ja construït al seu extrem nord, així com les previsions realitzades al pla parcial Portal de la ciutat nord, situat al seu extrem sud i en fase avançada de tramitació.

La secció d'aquest carrer és de 20 mts, comptabilitzada des del límit de la barana de protecció del canal de l'esquerra de l'Ebre. Es fa constar que aquesta barana es troba situada a 5 mts de l'aresta exterior de l'obra de fàbrica del canal i a 1 mts dintre de la línia de delimitació de l'àmbit del pla parcial, per tant, i atès que les edificacions amb façana a aquest carrer es situen a la línia oficial de carrer, la separació d'aquestes fins el canal serà de 25 mts.

Aquest carrer està projectat amb dos carrils de circulació de 3'10 mts d'amplada cadascuna, una zona lateral de 2'20 mts d'aparcament amb un total de 39 places. La seva cara est disposa d'una zona enjardinada amb vistes directes al canal per la que transcorre un carril bici de 2'40 mts, i una vorera de 4 mts a la cara oposada.

Es preveu la implantació d'un carril bici a tot el llarg d'aquest carrer.

Aparcaments:

El total de places d'aparcament situats per les franges laterals del carrers, és la següent:

C/ Ferran Arasa:	28 places
C/ Central E/O:	44 places
C/ Tirant lo Blanc:	29 places
Avg. Generalitat:	60 places
C/ Ferran d'Aragó:	39 places

El número total de places a l'aire lliure previstes pel pla parcial és doncs de 200.

2.4 SISTEMES D'EQUIPAMENTS I ESPAIS LLIURES

Equipaments:

El pla parcial destina a equipaments 14.849.- m² de sòl el que representa el 20'00 % del total de la superfície del sector amb aprofitament urbanístic, 74.235.- m².

La major part d'aquesta superfície, 10.488.- m² està concentrada en un àrea de proporcions sensiblement quadrades situada a l'extrem sud amb façana al pont de Tirant lo Blanc, amb accés directe per a vianants des del carrer central mitjançant una petita zona verda. Disposa d'una clau urbanística de Ed equipament docent.

La segona àrea d'equipament es situa a l'extrem nord amb façana al carrer Ferran Arasa, amb una superfície de 4.361.- m² i que possibilitarà la instal·lació d'un nou equipament a determinar per l'ajuntament de la ciutat. Disposa d'una clau urbanística de Eq, altres tipus d'equipament.

Espais lliures:

La superfície de sòl total destinat per aquest us pel pla parcial és de 14.974.- m², el que representa un 20'17 % del total de la superfície del sector amb aprofitament urbanístic, 74.235.- m².

Constitueixen aquest sistema cinc àrees diferents que d'acord amb la seva projecció urbana s'agrupen en dos categories.

Espais lliures que conformen l'àrea verda oest de la plaça del Bimil.lenari:

Està constituït aquest conjunt d'espais per tres elements que encara que separats pel c/ Ferran Arasa, configuren un àrea verda homogènia que connecta la plaça del Bimil.lenari amb els espais lliures del PERI del Temple i la resta d'espais del mateix pla parcial.

El primer element V1, annex a la zona verda ja existent al PERI del Temple, disposa d'una superfície de 2.441 m², el segon V2, correspon a la zona verda de la rambla central del c/ Ferran Arasa amb una superfície de 2.027 m², i el tercer V3, fa referència a la zona verda situada a l'extrem sud est de la plaça i que es perllonga com a vial per a vianants fins el carrer central, amb una superfície de 7.561.- m².

Espais lliures complementaris de la xarxa viària:

Formen aquest conjunt dos elements, el V4 de 408.- m² connecta l'equipament sud amb el carrer central i el segon V5, de 2.537 m² que es situa com element separador del c/ Ferran d'Aragó i el canal de l'esquerra de l'Ebre.

2.5 ZONA RESIDENCIAL AMB ORDENACIÓ OBERTA.

La tipologia d'edificació establerta per POUM per aquest sector, clau 3, Zona residencial amb ordenació oberta abasta un superfície total de 25.548.- m² i correspon al tipus d'edificació en bloc o torre aïllada de caràcter plurifamiliar amb espais lliures entre ells, com a elements de transició entre edificis i carrers, per tant es distingeixen dos tipus d'ordenació.

Seguint el criteri de l'art. 65.2.d de la Llei 1/2005, el Pla parcial proposa amb caràcter indicatiu la següent ordenació, que en tot cas podria concretar-se amb una altra alternativa, sense alterar els aprofitaments urbanístics.

Dintre d'aquest tipus d'ordenació oberta, el Pla parcial preveu dos modalitats atesa l'alçada i tipologia en planta de cada edificació:

- Ordenació oberta intensiva:

El mateix POUM a la fitxa PP2. SUB-2. Sector Temple Sud, identifica una franja amb façana a l'Avg. Generalitat de major densitat respecte a la resta.

El pla parcial preveu per aquest ús una superfície de 3.334.- m² i proposa situar en aquesta franja paral·lela a l'Avg. Generalitat, dos edificacions amb característiques i volum específic. Amb una alçada total per sobre de rasant de 15 plantes, amb un sostre total edificat per tots els conceptes de 14.400'.- m², que representa el 19'40 % del sostre total del sector.

El primer edifici situat a l'extrem nord oest al costat de la plaça Bimil·lenari. El segon es situa a l'altre extrem sud oest al costat de la plaça de la Família.

Aquestes edificacions es troben envoltades per zones lliures privades. Tant mateix la franja de 5.- mts que separa a les edificacions de la línia oficial de carrer a l'Avg. Generalitat, es destina a espai exterior complementari a l'ús comercial annex, el que significarà de fet l'ampliació funcional de la vorera de 3 mts prevista fins als 8 mts.

Els espais lliures situats al voltant de les edificacions, mantindran el caràcter privat, i podran utilitzar-se com elements complementaris, com accés a plantes soterrades, jardins, zones lúdiques esportives....

S'annexa quadre on es detallen els usos i sostre edificable per a cada edificació d'aquesta ordenació.

Illa	Edifici	Sostre total	Sostre H.P.O.	Sostre h. lliures	Sostre no residencial	núm. habitatges	H.P.O.	h. lliures
1	E4	7.200,00		6.800,00	400,00	56		56
2	E12	7.200,00		6.800,00	400,00	56		56
Totals		14.400,00		13.600,00	800,00	112,00		112,00

- Ordenació oberta semintensiva:

El Pla parcial preveu pe aquest ús una superfície de 22.214.- m² i proposa una ordenació oberta semintensiva formada per edificacions lineals amb una alçada de set plantes elevades i una profunditat edificable de 16 mts i una llargada variable amb un sostre total edificat per tots els conceptes de 59.835'.- m², que representa el 80'60 % del sostre total del sector.

Aquestes edificacions estan agrupades en quatre conjunts diferenciats. Dos d'ells estan constituïts per tres edificacions conformant una L coincident amb la cruïlla del c/ Ferran d'Aragó amb el vial central del pla parcial.

Les façanes de les edificacions al carrer central, es separen de l'alineació oficial una distància de 6'00 mts. Al c/ Ferran d'Aragó les façanes de les edificacions coincideixen amb l'alineació de carrer.

Els altres dos conjunts es situen al costat dels edificis en torre ja senyalats, constituïts per dos edificacions unides a nivell de planta baixa per un element destinat a altres usos no residencials.

Igual que amb la tipologia anterior, aquestes edificacions es troben envoltades de zones verdes privades que podran destinar-se al mateixos usos complementaris de les edificacions principals.

S'annexa quadre on es detallen els usos i sostre edificable per a cada edificació d'aquesta ordenació proposada.

Illa	Edifici	Sostre total	Sostre H.P.O.	Sostre h. lliures	Sostre no residencial	núm. habitatges	H.P.O.	h. lliures
3	E1	6.643,00	3.848,00	2.127,00	668,00	61	41	20
	E2	5.432,00	5.432,00			57	57	
	E3	5.488,00	5.488,00			58	58	
1	E5	5.058,00	1.407,00	2.195,00	1.456,00	39	15	24
	E6	4.312,00	1.238,00	2.685,00	389,00	40	13	27
4	E7	6.860,00	4.064,00	2.107,00	689,00	62	42	20
	E8	5.143,00	4.765,00		378,00	50	50	
	E9	5.488,00	5.488,00			58	58	
2	E10	4.313,00		3.923,00	390,00	40		40
	E11	11.098,00		8.444,00	2.654,00	91		91
Totals		59.835,00	31.730,00	21.481,00	6.624,00	556,00	334,00	222,00

Usos:

Al quadre següent es resumeix els sostre edificat classificat per usos:

Sostre total	Sostre H.P.O.	Sostre h. lliures	Sostre no residencial	núm. habitatges	H.P.O.	h. lliures
74.235,00	31.730,00	35.081,00	7.424,00	668	334	334

A la clau 3 s'incorpora el subíndex HPO a les zones destinades a ús residencial habitatges protegits, indicant-se el nombre d'habitatges i la superfície construïda mínima a construir dintre de cada una, d'acord amb les dades dels quadres anteriors.

2.6 PARCEL·LACIÓ

A partir de les dades de l'estructura de propietats ressenyada en aquest pla parcial, s'efectua una proposta de reparcel·lació indicativa que permet visualitzar sobre el territori les diferents finques resultants i especialment, les parcel·les on situar-hi el sostre que representa el 10 % de l'aprofitament mitjà objecte de cessió a l'administració actuant.

Aquesta proposta ve grafiada i acotada al plànol núm. O/03, on apareixen un total de 13 parcel·les que en tot cas es podran modificar en el posterior projecte de reparcel·lació.

A la zona residencial amb ordenació oberta semintensiva, blocs lineals amb set plantes elevades, s'estableix com a parcel·la mínima aquella que disposi d'una longitud de façana mínima de 15'00 mts.

A la zona residencial amb ordenació oberta intensiva, amb edificis de quinze plantes, s'estableix com a parcel·les mínimes aquelles que corresponguin al terreny ocupat per cada una dels dos edificis en alçada projectats.

2.7 QUADRES NUMÈRICS DE L'ORDENACIÓ

QUADRE RESUM DE L'ORDENACIÓ:

Zona	Clau	Superfície	% s/ superfície amb aprofitament	Sostre m ²	Sostre m ² no residencial	Núm. HPO	Sostre m ² HPO	Núm. Hab. Lliures	Sostre hab. M ² lliures	Núm. Hab.
SÒL PRIVAT										
Residencial oberta intensiva	3	3.334	4,49	14.400	800			112	13.600	112
Residencial oberta semi intensiva	3	22.214	29,92	59.835	6.624	334	31.730	222	21.481	556
TOTAL SÒL PRIVAT		25.548	34,42	74.235	7.424	334	31.730	334	35.081	668
SÒL PÚBLIC										
Espais lliures	V	14.974	20,17							
Equipaments	E	14.849	20,00							
Xarxa viària generada pel PP	C	18.864	25,41							
Xarxa viària existent	C	3.037								
TOTAL SÒL PÚBLIC		51.724	65,58							
TOTAL		77.272	100,00	74.235						

QUADRE ILLES I EDIFICACIONS RESULTANTS

Illla	Edifici	Sostre total	Sostre H.P.O.	Sostre h. lliures	Sostre no residencial	núm. habitatges	H.P.O.	h. lliures
3	E1	6.643,00	3.848,00	2.127,00	668,00	61	41	20
	E2	5.432,00	5.432,00			57	57	
	E3	5.488,00	5.488,00			58	58	
1	E4	7.200,00		6.800,00	400,00	56		56
	E5	5.058,00	1.407,00	2.195,00	1.456,00	39	15	24
	E6	4.312,00	1.238,00	2.685,00	389,00	40	13	27
4	E7	6.860,00	4.064,00	2.107,00	689,00	62	42	20
	E8	5.143,00	4.765,00		378,00	50	50	
	E9	5.488,00	5.488,00			58	58	
2	E10	4.313,00		3.923,00	390,00	40		40
	E11	11.098,00		8.444,00	2.654,00	91		91
	E12	7.200,00		6.800,00	400,00	56		56
Totals		74.235,00	31.730,00	35.081,00	7.424,00	668	334	334

2.8 CÀLCUL DE L'APROFITAMENT MITJÀ

S'entén per Aprofitament Urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos, la intensitat dels usos i la densitat de l'ús residencial expressada en nombre d'habitatges per hectàrea, assignats al sòl per aquest Pla Parcial.

El Pla Parcial genera tres tipus d'usos que caldrà ponderar:

- Ús residencial habitatges lliures.
- Ús residencial habitatges protegits.
- Ús no residencial.

Els paràmetres d'aquests usos son els següents:

- Intensitat:

Ús residencial habitatges lliures. (55 % sostre residencial: 35.081.- m ²)	0'495 m ² st/m ² sl
Ús residencial habitatges protegits. (45 % sostre residencial: 31.730.- m ²)	0'405 m ² st/m ² sl
Ús no residencial (7.424.- m ²)	0'100 m ² st/m ² sl
Total intensitat	1'000 m²st/m²sl

- Densitat:

Ús residencial habitatges lliures: (334 habitatges)	45 hab/ha
Ús residencial habitatges protegits: (334 habitatges)	45 hab/ha

- Sostre màxim edificable:

El sostre màxim previst pel POUM és de 1 m²st / m²sòl

Per tant el sostre màxim edificable serà:

74.235 m² sòl privat * 1 m²st / m²sòl: 74.235 m²

Per usos el sostre es distribueix de la forma següent:

Ús residencial, 0'90 m²st / m²sòl 66.811 m²

Ús no residencial, 0'10 m²st / m²sòl 7.424 m²

Sostre mínim destinat a habitatges protegits 45 % s/ 66.811 m²: 30.065.- m²

Sostre destinat pel PP a habitatges protegits: 31.730.- m²

- Determinacions establerts al pacte quart del conveni urbanístic

Millora de les condicions de qualitat urbana del espais públics:

S'instal·laran elements d'enllumenat públic específics per a cada una de les tipologies dels espais públics per tal d'assolir la correcta intensitat i uniformitat lumínica, així com s'incorporaran mecanismes per minimitzar el consum energètic, tot en compliment de la llei de protecció contra la contaminació lumínica.

Als espais verds, es prioritzaran les solucions que permetin la permeabilitat dels sòls, implantant arbrats que facilitin el seu baix cost de manteniment, disposin d'un baix consum de rec que en tot cas es realitzarà pel sistema de goteig, i facilitin un correcte asoleïament d'acord amb la funció de l'espai pròxim.

- Millora de les condicions de qualitat dels habitatges:

L'ordenació proposta al pla parcial permet la construcció d'habitatges amb suficient garantia d'asoleïament així com la ventilació creuada natural. La totalitat de les estances del habitatges deuran tenir elements de protecció solar a totes les obertures.

- Criteris d'eficiència energètica:

Els habitatges disposaran doble acristallament a totes les obertures amb un coeficient mitjà de transmissió tèrmica igual o inferior a 3'48 w/m²K, i incorporaran elements constructius que aportin estalvis substancials al consum global energètic.

- Mesures d'optimització de recursos naturals:

Als aparells sanitaris s'instal·laran mecanismes economitzadors d'aigua de manera que s'obtingui un cabal màxim de 12l/min, donant un mínim de 9 l/min a una pressió dinàmica mínima d'utilització superior a 1 bar. Les cisternes dels WC disposaran de mecanismes de doble descàrrega o de descàrrega interromplible.

Als espais lliures públics s'implantaràn espècies vegetals autòctones o adaptables utilitzant-se sistemes de rec per goteig.

- Gestió integrada de residus:

Amb relació a l'art. 43.2.b de la Llei 6/1993 reguladora de residus, el pla parcial preveu la reserva de sòl per a la instal·lació de sis contenidors de recollida selectiva de residus domèstics amb sistema enterrat.

Als edificis d'habitatges es localitzaran al seu interior un espai fàcilment accessible de 150 dm³ (60*50*50 cm) que permeti la separació d'envasos lleugers, matèria orgànica, vidre, paper i cartró i rebuig.

- Incorporació de criteris de mobilitat sostenible:

S'ha dissenyat una xarxa viària amb seccions que permeten la mobilitat continuada i prioritzada dels vianants per tot el sector, així com la incorporació de dos carrils bici en sentit transversal.

2.10 CARACTERISTIQUES DE LES OBRES DE URBANITZACIO

En aquest apartat, així com als plànols corresponents, es defineixen les característiques de les diferents xarxes que configuren les obres d'urbanització bàsiques i complementàries del pla parcial, tant les situades fora de l'àmbit del sector considerades de connexió a les xarxes bàsiques de serveis, com les pròpies internes del sector.

Amb anterioritat a l'aprovació definitiva del pla parcial, es redactarà el definitiu projecte executiu de les obres bàsiques d'urbanització que desenvoluparà les previsions efectuades en aquest pla parcial.

2.10.1 XARXA VIARIA

La xarxa viària prevista en aquest pla parcial ha esta descrita a l'aparta 2.3 d'aquesta memòria.

- Calçada

Per tal d'avaluar les característiques i seccions estructurals dels fermes que configuraran la xarxa viària del sector, es considerarà la instrucció "Seccions estructurals de fermes a nous sectors urbans" de l'Institut Català del Sòl.

Ateses les característiques dels sectors a urbanitzar, amb un nombre d'habitatges superior a 600, i vehicles pesants diaris $50 < V < 270$, li correspon una categoria de trànsit V2.

Es defineix un tipus de terreny que farà d'explanada E2.

La secció de paviment asfàltic escollit es la 2AB2

ASFALT 12 cm + BASE 20 cm + SUBBASE 15 cm

La secció de rodadura escollida serà:

Asfalt de rodadura tipus D-12 amb àrid porfídic, 6 cm.

Asfalt intermedi tipus G-20 amb àrid calàri, 6 cm.

Base tot-ú artificial, 20 cm

Subbase de tot-ú natural 15 cm.

Per tal que l'explanada resultant pugui ser catalogada com E2, serà necessari que sigui millorada amb una capa de coronació amb un gruix de 35 cm < h < 50 cm de sòls seleccionats.

Si la cota d'explanada resultant de l'esbrossada fos inferior a la necessària, l'explanació fins arribar a la cota d'explanada es realitzarà amb material adequat compactat al 95 % PM.

- Vorerres

Les voreres es dediquen en caràcter general al trànsit de vianants, i per tant no han de ser dissenyades amb criteri estructural per suportar tràfic rodat.

La secció constructiva de les voreres serà la següent:

10 cm de base tot-ú artificial compactat al 98 % PM sobre terreny natural compactat al 98 % PM.

20 cm formigó HM-20/B/12/IIa

Lloses de panot gris de 9 pastilles de 20/20/4 cm

Vorada rectangular de pedra d'Ulldecona

- Passos per a vianants

Els passos per a vianants amb prioritat, es realitzaran remuntables pel tràfic rodat fins al nivell de la vorera per tal d'aportar criteris de pacificació de trànsit.

Es construiran amb material asfàltic de rodadura tipus D-12, amb senyalització horitzontal a base de pintures a dos colors.

2.10.2 XARXA D'ABASTAMENT D'AIGUA POTABLE

La xarxa d'abastament d'aigua potable projectada, parteix dels punts de connexió a la xarxa existent situats al perímetre nord del sector, i formen dos anelles completes

seguint el perímetre de les dos illes de grans dimensions que genera l'ordenació del pla parcial.

Sobre la mateixa xarxa s'instal·laran boques d'incendi que permetin un cabal d'aigua de 1.000 l/h, i situats de forma que tota l'àrea edificada resti inclosa dintre d'un radi de 100 mts amb centre a l'hidrant.

D'acord amb les recomanacions de la companyia municipal de serveis es preveu la construcció d'una canonada de diàmetre 250 mm amb polietilè d'alta densitat, que per l'avg. Ferran d'Aragó connectarà la xarxa urbana existent amb aquest Pla parcial així com amb els Plans parcials situats a l'extrem sud de la ciutat. Per a la resta de xarxa interior del Pla parcial s'empraran canonades de polietilè d'alta densitat amb les seccions donades pel càlcul efectuat a partir de les previsions de consum que s'efectuen en aquest apartat.

Les previsions de consum adoptades per a cada un dels usos previstos al pla parcial són les següents:

Als habitatges es preveu un consum de 200 l/habitant i dia, estimant-se una ocupació mitja de 3 habitant per habitatge.

Per l'ús no residencial, comercial, restauració, lúdic... es preveu un consum vinculat als m² construïts de 10 l/ m² i dia.

Per a les zones destinades a espais lliures i sòl per a equipament, es preveu un consum de 2 l/m² de terreny i dia

Es preveu dos equipaments amb una superfície edificada màxima de 3.000 m² amb un consum de 10 l/m² i dia.

Per efectuar aquestes previsions s'han tingut present la introducció de mecanismes i sistemes que permetin l'optimització de recursos naturals com ara la instal·lació de mecanismes estalviadors de consum d'aigua als aparells sanitaris, utilització de sistemes de rec per goteig i la implantació d'espècies vegetals adaptades.

Ús	Número	Habitants	m ²	Dotació per unitat (l/dia)	Q demanda (l/dia)	Q demanda (l/s)
Habitatge	668	2.004	66.811	200	400.800	4,64
Comercial			7.424	10	74.240	0,86
Espais lliures			14.974	2	29.948	0,35
Equipament	2		3.000	10	30.000	0,35
Total					534.988	6,19

Pel dimensionat de la xarxa es considerarà una velocitat de circulació compresa entre els següents paràmetres:

$$0'6 \text{ m/seg} < V < 2 \text{ m/seg}$$

2.10.3 XARXA SANEJAMENT: AIGÜES RESIDUALS

La xarxa de sanejament projectada és del tipus separatiu. Les aigües residuals es recolliran en uns col·lectors principals situats sota les voreres pròxims a les diferents edificacions projectades.

Per l'extrem sud del sector i en sentit est oest, existeix un col·lector de diàmetre 60 cm que condueix les aigües residuals del barri de Sant Llätzer fins l'EDAR de Tortosa situada a la vora del riu Ebre.

Es preveu la desviació d'aquest col·lector situant-lo pel vial paral·lel al pont Tirant lo Blanc fins l'avg. Generalitat on es connectarà de nou amb el col·lector existent.

La xarxa de sanejament d'aigües residuals pròpia del Pla parcial, es connectarà a la xarxa municipal en un sol punt situat al c/ Mossèn Manyà, tot aprofitant el col·lector oval existent, alliberat recentment del desguàs del barranc de Caputxins.

Per tant la xarxa pròpia del Pla parcial, es perllongarà fins aquest punt travessant l'avg. Generalitat.

La xarxa projectada serà de polipropilè de doble paret, i diàmetre mínim de 315. i es preveurà una velocitat de circulació compresa entre $0'60 \text{ m/seg} < V < 6 \text{ m/seg}$. Es construiran pous de registre a una distància inferior a 60 mts i sempre al canvis de sentit, connexions o punts singulars.

Pel càlcul del cabal final de disseny no es tindrà en compte ni el cabal de demanda per enjardinament ni per la neteja dels carrers, atès que aquestes aigües seran recollides per la xarxa d'aigües pluvials.

Cabal de disseny:

Ús	Número	Habitants	m ²	Dotació per unitat (l/dia)	Q demanda (l/dia)	Q demanda (l/s)
Habitatge	668	2.004	66.811	200	400.800	4,64
Comercial			7.424	10	74.240	0,86
Equipament	2		3.000	10	30.000	0,35
Total					505.040	5,85

2.10.4 XARXA SANEJAMENT: AIGÜES PLUVIALS

Es dissenya el traçat de tubs de pluvials per cadascun dels diferents carrers de l'àmbit d'actuació unint tots aquest fins a un únic punt de desguàs que serà la canalització del barranc de Caputxins existent sota el carrer Ferran Arasa.

La distribució de cabals de les conques internes de l'àmbit d'actuació d'aquest estudi es calcularà per a un per

Les característiques de la xarxa compliran les condicions següents:

Es disposaran pous de registre a distàncies inferiors a 60 m i en totes les connexions, canvis de direcció i punts singulars. Els embornals es connectaran a la xarxa mitjançant canonades de diàmetre mínim 200 mm i sempre que sigui possible, ho faran en pou de registre.

Els tubs de la xarxa de pluvials seran corrugats de polipropilè de rigidesa circumferencial CR8 i fabricats en base a la norma UNE EN 13476. El diàmetre mínim serà de 300 mm

S'estableix una limitació superior de les velocitats de circulació de les aigües pels col·lectors a fi d'aconseguir un millor funcionament del sistema i procurar allargar la seva vida útil. La limitació de velocitat màxima de circulació de l'aigua ve determinada per l'erosió que puguin causar els materials fins o altres sòlids que es puguin transportar. En una xarxa de pluvials no té sentit definir una velocitat mínima de circulació.

El pendent de les canonades haurà de ser tal que la velocitat màxima a secció plena sigui inferior a 6 m/s; i al mateix temps s'ajusti el màxim possible a la rasant de pavimentació.

Els model per a les tapes i bastiments dels pous serà amb un bastiment circular de fosa dúctil amb superfície mecanitzada antilliscant i de 34 kg de pes. Segons norma UNE 36-118 i UNE 41-300. A les tapes hi haurà de constar el nom de l'Ajuntament de Tortosa i del servei (PLUVIALS).

2.10.5 XARXA SUBMINISTRAMENT ELÈCTRIC

El subministrament en mitjà tensió s'efectuarà a partir de tres punts: Des de la subestació situada al c/ Barcelona, creuant el canal de l'esquerra pel pont Tirant lo Blanc, des de l'estació transformadora situada al centre comercial Carefour, i des de l'estació transformadora situada al c/ Mossen Manyà.

A partir d'aquests punts es crea una xarxa en MT fins arribar als nou punts de transformació estimats, set a situar al baixos de les edificacions previstes al pla parcial i dos a les àrees d'equipaments projectades.

La xarxa en baixa tensió, partirà d'aquests punts de transformació fins a les caixes generals de protecció, derivació i seccionament situades als nuclis d'accés dels diferents edificis a construir.

Totes les línies es projecten soterrades, es situaran sota les voreres a la fondària de 70 cm amb llit de sorra de 10 cm de gruix i envoltura també de sorra fins a 10 cm per sobre del conductor. El traçat es protegirà amb plaques de material plàstic i es senyalitzarà amb cinta reglamentaria.

2.10.6 XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC

El disseny de la instal·lació, la disposició dels punts de llum, el nivell lumínic i sistema d'il·luminació, es projecta en base a les característiques de les diverses zones i a les demandes que exigeix un enllumenat modern. El criteri de disseny per tal de donar compliment a la Llei 6/2001 de 31 de maig, és el següent:

D'acord amb la zonificació prevista en l'article 5 d'aquesta llei, l'àmbit que desenvolupa el present Pla parcial, correspon a la zona E3, àrees que el planejament urbanístic qualifica com a sòl urbà o sòl urbanitzable.

Aquestes son àrees incloses en àmbits territorials que admeten una brillantor mitjana.

Les característiques de la infraestructura lumínica hauran de complir les limitacions i prohibicions següents, establertes en l'article 6 i següents de la Llei 6/2001, així com al Decret 82/2005 de 3 de maig i els seus annexos.

Característiques de la infraestructura lumínica:

Zona en funció de la seva protecció a la contaminació lluminosa: E3			
Taula	Element	Horari de vespre	Horari de nit
1	Tipus de làmpades	Vapor de sodi	Vapor de sodi
2	Percentatge màxim de flux de l'hemisferi superior	15 %	15%
3	Enllumenat pertorbador màxim en il·luminació exterior	15 %	15 %
4	Índex d'enllumenat en vies per a vianants: Alçada del llum, 4'50 mts	4000	4000
5	Il·luminació intrusa màxima en superfícies verticals	10 Lux	5 Lux
6	Il·luminació mitjana màxima en zones destinades a trànsit de vehicles moderat	25 Lux	10 Lux
8	Luminància màxima de rètols	800 cd.m-2	800 cd.m-2
9	Luminància màxima d'edificis, aparadors i finestres	80 cd.m-2	40 cd.m-2
10	Luminància mitjana màxima de façanes i monuments	10 cd.m-2	5 cd.m-2

S'instal·laran quadres de comandament des de cadascun del quals partiran 4 línies com a màxim. Cada quadre s'allotjarà en un armari de polièster amb porta i pany connectat a terra.

Els conductors seran de coure, cable tetrapolar tipus RV-0,6/1 KV. La secció mínima per un conductor soterrat és de 6 mm². Al llarg de tota la instal·lació s'instal·larà també el cable del doble nivell amb una secció de 2x2,5 mm². La distribució de les línies es realitzaran equilibrant la càrrega entre fases.

Per la posta a terra s'emprarà un cable de coure nu de 35 mm² de secció i piquetes d'acer cobrejat a cada punt de llum.

Es preveu instal·lar-hi un mecanisme de regulació de fluxos per disminuir el consum energètic durant el període nocturn

2.10.7 XARXA DE TELECOMUNICACIONS

La xarxa de telecomunicacions s'ha dissenyat d'acord amb els criteris marcats per la legislació vigent en la matèria així. En tot cas aquest capítol d'obra serà objecte serà objecte d'un estudi més detallat mitjançant la redacció d'un projecte tècnic per l'empresa LOCALRET que s'incorporarà al posterior projecte executiu d'obres d'urbanització.

El projecte contempla l'infraestructura necessària per tal de dotar al sector d'una xarxa telefònica soterrada.

La solució adoptada consisteix bàsicament en la construcció d'una canalització principal, que travessarà el sector, des de la que partiran les canalitzacions secundàries per donar servei als habitatges i equipaments.

Les canalitzacions principals es faran amb tubulars de polietilè de 110 mm de diàmetre, formigonats i s'hi construiran cambres de registre de diversos tipus, a la distància màxima de 250 m, entre elles.

Les canalitzacions secundàries partiran d'aquestes cambres i es construiran amb tubulars del mateix tipus que les principals, de diàmetres 63 i 110 mm, també formigonats, acabant en tronetes tipus M i H.

Les canalitzacions passaran sempre que sigui possible per les voreres, i les cambres de registre es construiran a les calçades o a les zones del jardí, segons els casos.

Les tronetes tipus M i H, se situaran a la vorera tocant a la línia de tanca.

2.10.8 XARXA DE GAS NATURAL

El subministre de gas natural al sector es garanteix mitjançant la construcció d'una xarxa ramificada situada a tot el perímetre de les edificacions projectades i assenyalada al plànol corresponent de l'ordenació.

La xarxa es dissenyarà sota les voreres dels vials públics. Els mecanismes, elements i materials de la xarxa es definiran mitjançant el corresponent projecte tècnic que redactarà la companyia subministradora i que s'incorporarà al futur projecte executiu d'obres d'urbanització.

2.10.9 RECOLLIDA DE RESIDUS

Es preveu la reserva de sòl per a la instal·lació de cinc grups de contenidors soterrats de recollida selectiva de residus domèstics marcats als plànols d'ordenació, que permetin la separació d'envasos lleugers, matèria orgànica, vidre, paper i cartró i rebuig general, distribuïts estratègicament d'acord amb la densitat d'habitatges de cada zona.

3. NORMES URBANÍSTIQUES

Títol I: DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1.- Àmbit territorial.

Les presents Normes Urbanístiques son d'aplicació a la totalitat de l'àmbit inclòs dintre del perímetre marcat als plànols d'aquest pla parcial Temple Sud de Tortosa, amb una superfície de 77.272 m²

Art. 2.- Contingut i interpretació.

Aquest pla parcial es compon formalment dels documents següents:

- Memòria i estudis justificatius i complementaris
- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació
- Normes Urbanístiques
- Estudi econòmic
- Pla d'etapes
- Documentació exigida per l'article 97 de la Llei

Aquestes Normes amb els plànols d'ordenació constitueixen la base normativa del pla parcial i per tant prevalen per sobre de resta de documents del pla parcial

Les previsions que aquest pla parcial efectua sobre àrees situades fora del seu àmbit, seran considerades com a propostes i per tant sense caràcter normatiu.

Aquestes normes s'interpretaran de conformitat amb els principis establerts a l'article 7 del POUM i de l'article 10 de la Llei.

Art. 3.- Subsidiarietat.

En tot el que no estigui previst en aquestes Normes seran d'aplicació les Ordenances del POUM de Tortosa, i en el seu defecte, l'ordenament jurídic urbanístic vigent.

Títol II: PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS

Art. 4.- Espais lliures públics. Clau V.

Aquesta ordenança és d'aplicació a les zones senyalades al plànol O-02 sota la clau V, Espais lliures, Sistema de parcs i jardins urbans. La seva superfície total és de 14.974.- m² i abasta les àrees següents:

- V1 2.441.- m² Zona vinculada al PERI El Temple
- V2 2.027.- m² Zona central Rambla Ferran Arasa
- V3 7.561.- m² Zona central

V4 408.- m² Zona nord
V5 2.537.- m² Zona Passeig Ferran d'Aragó

El seu ús està restringit a aquelles activitats destinades a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans a l'aire lliure, en espais no edificats.

Tant sols estarà permesa les edificacions i 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 on s'ubiquin i amb una alçada màxima de 7'00 mts.

No se li assigna edificabilitat

Articles relacionats de les Normes urbanístiques del POUM:

Capítol quart, Secció segona, art. 111 al 115. Article 265.7

Art. 5.- Equipaments Públics. Clau E.

Aquesta ordenança és d'aplicació a les zones senyalades al plànol O-02 sota la clau E, Equipaments de titularitat pública. La seva superfície total és de 14.849 m² i abasta dos àrees.

Eq 4.361 m² Altres tipus d'equipament. (Mossos d'esquadra)
Ed 10.488 m² Equipament docent

El seu ús està restringit a aquelles activitats al servei directe dels ciutadans: Educació i seguretat ciutadana.

Articles relacionats de les Normes urbanístiques del POUM:

Capítol cinquè, art. 124 al 129. Article 265.6

Art. 6.- Xarxa viària. Clau C.

Aquesta ordenança és d'aplicació a les zones senyalades al plànol O-02 sota la clau C, Xarxa viària local. La seva superfície total és de 21.901.- m², de les quals 18.864.- m² corresponen a vialitat de nova creació i 3.037.- m² a vialitat existent dintre de l'àmbit del pla parcial.

Articles relacionats de les Normes urbanístiques del POUM:

Capítol tercer, Secció segona,, Sistema viari, art. 90 al 97.

Art. 7.- Zona residencial amb ordenació oberta. Clau 3

Aquesta ordenança és d'aplicació a les zones senyalades al plànol O-02 sota la clau 3. La seva superfície total és de 25.548.- m², l'edificabilitat total assignada és de 74.235 m², i el nombre màxim d'habitatges és de 668. El 50 % d'aquests habitatges, es a dir 334 unitats, seran protegits.

Dintre aquesta zona es preveuen dues tipologies:

Residencial amb ordenació oberta intensiva en alçada, amb 3.334.- m² de sòl, i residencial amb ordenació oberta semintensiva en alçada, amb 22.214.- m² de sòl.

Dintre d'aquestes zones es preveuen les següents illes i edificacions:

Illà	Edifici	Sostre total	Sostre H.P.O.	Sostre h. lliures	Sostre no residencial	núm. habitatges	H.P.O.	h. lliures
3	E1	6.643,00	3.848,00	2.127,00	668,00	61	41	20
	E2	5.432,00	5.432,00			57	57	
	E3	5.488,00	5.488,00			58	58	
1	E4	7.200,00		6.800,00	400,00	56		56
	E5	5.058,00	1.407,00	2.195,00	1.456,00	39	15	24
	E6	4.312,00	1.238,00	2.685,00	389,00	40	13	27
4	E7	6.860,00	4.064,00	2.107,00	689,00	62	42	20
	E8	5.143,00	4.765,00		378,00	50	50	
	E9	5.488,00	5.488,00			58	58	
2	E10	4.313,00		3.923,00	390,00	40		40
	E11	11.098,00		8.444,00	2.654,00	91		91
	E12	7.200,00		6.800,00	400,00	56		56
Totals		74.235,00	31.730,00	35.081,00	7.424,00	668	334	334

A la clau 3 s'incorpora el subíndex HPO a les zones destinades a ús residencial habitatges protegits, indicant-se en un caixetí el nombre d'habitatges i la superfície construïda mínima a construir dintre de cada un dels edificis, d'acord amb les dades del quadre anterior.

Al moment de la redacció dels projectes bàsic i executiu es podran combinar i modificar entre els diferents edificis el sostre destinat a cada ús així com el tipus i nombre d'habitatges, de Protecció Oficial o Lliures, mantenint-se les dades totals assignades en aquests quadres.

Els paràmetre específics d'edificació i ús per a cada una d'aquestes zones son els següents:

Paràmetre	Ordenació oberta intensiva	Ordenació oberta semintensiva
Sostre edificable, m ²	14.400,00	59.835,00
Ús plantes baixes	No residencial	Habitatges i no residencial
Número total d'habitatges	112	556
Núm. total habitatges PO		334
Núm. Total habitatges lliures	112	222
Alçada lliure mínima plantes baixes	4,00	4,00
Alçada lliure mínima plantes elevades	2,70	2,70
Alçada màxima, núm de plantes	15	7
Alçada màxima, mts	47,80	23,00
Alineació, rasant i amplada carrer	Segons plànols d'ordenació del pla parcial	
Ocupació màxima de parcel·la	Segons plànols d'ordenació del pla parcial	
Ocupació màxima planta soterrani	La totalitat de la superfície de la parcel·la	
Sòl de parcel·la lliure d'ocupació	Segons plànols d'ordenació del pla parcial	
Tanques	Permesa a la part posterior i lateral de les parcel·les	

Per a la resta de paràmetres no contemplats al quadre anterior, son d'aplicació les previsions del POUM, en especial la Secció quarta de la les Normes urbanístiques, Regulació particular de l'ús d'aparcament, articles 276 al 279.

Art. 8.- Reserves mínimes d'aparcament.

D'acord amb les exigències del POUM en aquesta matèria i amb les previsions efectuades a l'estudi de mobilitat, es fixen les següents reserves mínimes d'aparcament per a cada un dels edificis.

Sostre no residencial : 1 ut / 60 m², H.P.O : 1 ut / hab., H. Lliure : 1'50 ut / hab.

Ill·la	Edifici	Sostre no residencial	H.P.O.	habitatges lliures	Previsió aparcaments
3	E1	668,00	41	20	82
	E2		57		57
	E3		58		58
1	E4	400,00		56	91
	E5	1.456,00	15	24	75
	E6	389,00	13	27	60
4	E7	689,00	42	20	83
	E8	378,00	50		56
	E9		58		58
2	E10	390,00		40	67
	E11	2.654,00		91	181
	E12	400,00		56	91

Art. 9.- Zones obertes entre edificació i alineació de vial.

Les zones compreses entre l'edificació i l'alineació on estigui prohibida la instal·lació de tanques, mantindran el caràcter privatiu vinculades als locals enfrontats. Es dissenyaran de forma que es faciliti el trànsit de vianants i podran ser ocupats per elements constructius mòbils vinculats a l'activitat de cada local.

Art. 10.- Parcel·la mínima.

A la zona residencial amb ordenació oberta semintensiva, s'estableix com a parcel·la mínima aquella amb 15'00 mts de longitud de façana.

A la zona residencial amb ordenació oberta intensiva, s'estableix com a parcel·les mínimes aquelles que corresponguin al terreny ocupat per cada un dels dos edificis en alçada projectats.

La proposta de parcel·lació aportada al pla parcial, s'ha d'entendre com a indicativa, i podrà modificar-se al moment de redactar el projecte de reparcel·lació.

TÍTOL III: GESTIÓ

Art. 11.- Sistema d'actuació

L'execució i la gestió del pla parcial s'efectuarà mitjançant el sistema de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica

Art. 12.- Polígons d'actuació.

L'execució del pla parcial s'efectuarà a partir d'un polígon que abasta la totalitat de la superfície del sector.

Art. 13.- Junta de Compensació.

Els propietaris dels terrenys inclosos dintre de l'àmbit del pla parcial es constituïran mitjançant document públic en Junta de Compensació.

Art. 14.- Junta de Conservació.

Finalitzades les obres d'urbanització, la totalitat dels propietaris dels terrenys es constituïran mitjançant document públic en Junta de Conservació, redactant i aprovant-se els corresponents estatuts.

S'estableix per a la Junta de Conservació, una vigència mínima de funcionament de tres anys a partir de la data de recepció definitiva de les obres d'urbanització.

Art. 15.- Projecte de Reparcel·lació.

Els propietaris dels terrenys, constituïts en Junta de Compensació o mitjançant el procediment de reparcel·lació voluntària, redactaran el projecte de reparcel·lació d'acord amb els criteris establerts a l'article 120 de la Llei.

Les previsions de parcel·lació realitzades en els plànols d'aquest Pla Parcial s'han de considerar indicatives. El projecte de reparcel·lació podrà efectuar altres previsions de parcel·lació sense modificar els paràmetres bàsics del planejament derivat.

Art. 16.- Projectes d'urbanització.

Els propietaris dels terrenys, per tal de posar en pràctica les determinacions d'aquest Pla parcial, redactaran el projecte d'obres d'urbanització d'acord amb els principis i característiques senyalades a l'art. 70 de la Llei, als articles 96 al 98 del Reglament de la Llei, i a l'article 17 de les Normes urbanístiques del planejament general del municipi de Tortosa.

Art. 17.- Projectes d'edificació.

Els propietaris dintre dels terminis establerts en aquest Pla parcial, redactaran els corresponents projectes d'edificació, adaptant-se als paràmetres urbanístics establerts en aquest Pla parcial i acomodant-se a la totalitat del cos legal d'aplicació.

Els projectes podran combinar i modificar entre les diferents edificacions projectades, el sostre destinat a cada ús així com el tipus i nombre d'habitatges de Protecció Oficial o Lliures, sense que aquestes variacions alterin les dades i paràmetres totals assignats en aquest Pla parcial.

Art. 18.- Terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.

Els propietaris estan obligats a la cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys relacionats als articles 4, 5 i 6 d'aquestes normes

Art. 19.- Cessió del 10 % de l'aprofitament urbanístic.

Els propietaris cediran el sòl necessari per poder edificar el 10 % de l'aprofitament urbanístic del Pla Parcial, de forma gratuïta i completament urbanitzat.

El projecte de reparcel·lació, d'acord amb els criteris establerts a l'art. 36 del DL 1/2005 i l'art. 36 concordant del D 305/2006, calcularà i situarà sobre l'ordenació del Pla Parcial, el sòl de cessió del 10 % de l'aprofitament urbanístic.

Art. 20.- Pla d'etapes.

La urbanització del sector es realitzarà en una única etapa.

Art. 21.- Inici i duració de les obres d'urbanització

En un període màxim d'un any després d'efectuada l'aprovació definitiva del pla parcial, es presentarà a l'ajuntament de Tortosa per a la seva tramitació, el corresponent projecte d'obres d'urbanització.

Les obres d'urbanització es finalitzaran en un termini màxim de tres anys, a partir de l'aprovació del projecte d'obres d'urbanització.

Art. 22.- Inici de les obres d'edificació dels habitatges protegits

Les obres de construcció dels habitatges protegits, s'iniciaran en un període màxim de sis mesos a partir del final de les obres d'urbanització. El primer edifici amb

habitatges protegits es finalitzarà en un període màxim de 24 mesos a partir de la data del seu inici.

La construcció de la totalitat dels habitatges protegits es finalitzarà dintre d'un període màxim de 12 anys a partir del final de les obres d'urbanització.

Art. 23.- Deures dels propietaris.

Els propietaris assumiran els deures comuns establerts als articles 44 i 45 de la Llei.

Donaran compliment als pactes del conveni urbanístic signat amb l'ajuntament

Compliran amb les determinacions específiques d'aquest pla parcial

Els propietaris redactaran el corresponent projecte d'obres de urbanització costejant i executant al seu càrrec la totalitat de les obres d'urbanització inclòs la totalitat del sistema viari situat dintre de l'àmbit del Pla Parcial.

Efectuaran al seu càrrec les obres necessàries de connexió amb les xarxes generals de subministrament de serveis o d'evacuació d'aigües residuals i pluvials.

Els propietaris hauran d'assumir els costos econòmics de la part proporcional d'inversió que els correspongui per a totes les infraestructures de sanejament, mitjançant un conveni subscrit per l'Ajuntament de Tortosa, els propietaris afectat i l'ACA, amb la finalitat d'executar el sanejament amb les adequades condicions per a que pugui ser recepcionat per l'Ajuntament.

Art. 24.- Garantia de compliment de les obligacions

Els propietaris abans de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del pla parcial, atorgaran en qualsevol de les formes legals acceptades, garantia en quantia igual a l'import del 12 % del valor de les obres d'urbanització de caràcter públic previstes en aquest pla parcial. (art. 101.3 de la llei)

Import total de les obres d'urbanització 5.097.456'64 €

Garantia de compliment de les obligacions (12%) 611.694'80 €

Els propietaris deuran disposar una fiança per assegurar el compliment de les obligacions pecuniàries derivades del conveni a signar entre ell mateix, l'Ajuntament i l'ACA..

TÍTOL IV: CONDICIONANTS AMBIENTALS I DE SOSTENIBILITAT

Art. 25.- Terres endògenes

El projecte d'obres d'urbanització avaluarà les terres endògenes a excavar per a la formació de les caixes dels vials, procurant la màxima reutilització en l'anivellació dels espais lliures i d'equipaments previstos.

Art. 26.- Contaminació Lumínica

El projecte d'obres d'urbanització fixarà les característiques de la infraestructura lumínica d'acord amb les limitacions i prohibicions establertes en l'article 6 i següents de la Llei 6/2001, així com al Decret 82/2005 de 3 de maig i els seus annexos.

A l'àmbit del Pla Parcial li correspon una zona E3, en funció de la seva protecció a la contaminació lluminosa.

La infraestructura lumínica disposarà de les següents característiques:

Tipus de làmpades: Vapor de sodi, tant per horari de vespre com de nit.

Percentatge màxim de flux de l'hemisferi superior: 15 %, tant per horari de vespre com de nit.

Enllumenat pertorbador màxim en il·luminació exterior: 15 %.

Índex d'enllumenat en vies per a vianants: Alçada del llum, 4'50 mts, Índex 4.000

Il·luminació intrusa màxima en superfícies verticals: Per horari de vespre, 10 lux, per horari de nit, 5 lux.

Il·luminació mitjana màxima en zones destinades a trànsit de vehicles moderat: Per horari de vespre, 25 lux, per horari de nit, 10 lux.

Luminància màxima de rètols: 800 cd.m-2.

Luminància màxima d'edificis, aparadors i finestres: Per horari de vespre 80 cd.m-2, per horari de nit 40 cd.m-2.

Luminància mitjana màxima de façanes i monuments: Per horari de vespre 10 cd.m-2, per horari de nit 5 cd.m-2.

Art. 27.- Biodiversitat, connectivitat ecològica i patrimoni natural en general:

A les zones d'espais lliures i per l'arbrat de les voreres dels vials es preverà la utilització de les següents espècies autoctones: olivera, prunus pisardi, morera, plataner, així com dintre de les possibilitats que permet la mateixa ordenació del Pla Parcial, la conservació de la vegetació preexistent.

A la zona confrontada al canal de l'esquerra es plantaran peus arboris joces típics de l'àmbit fluvial.

Art. 28.- Paisatge:

Atesa la transformació substancial del paisatge i per tal de protegir el nou contorn del teixit urbà generat pel Pla Parcial, en especial la zona a tocar amb el sòl no

urbanitzable, es preveurà la plantació d'arbrat autòcton a totes les voreres, d'acord amb els criteris de l'article anterior.

Art. 29.- Reducció de l'impacte acústic:

Es preveuran les següents mesures per reduir l'impacte acústic existent i el generat per l'execució del Pla parcial:

Es dissenyarà una pantalla verda eficient entre els vials del sector per tal de disminuir l'impacte acústic del trànsit rodat sobre els espais comercials i els primers pisos d'habitatges.

Les finestres i balcons o altres obertures similars de les façanes disposaran de doble vidre.

Art. 30.- Gestió integrada de residus:

Es previndrà la reserva de sòl per a la instal·lació de cinc grups de contenidors soterrats de recollida selectiva de residus domèstics marcats als plànols d'ordenació, que permetin la separació d'envasos lleugers, matèria orgànica, vidre, paper i cartró i rebuig general.

Als edificis d'habitatges es localitzaran al seu interior un espai fàcilment accessible de 150 dm³ (60*50*50 cm) que faciliti la separació inicial dels residus.

En tot cas es donarà compliment a les necessitats de reciclatge i tractament de residus urbans previstos a l'art. 43 de la Llei 6/1993 de 15 de juliol, reguladora dels residus.

4. ESTUDI ECONÒMIC

L'avaluació de les despeses d'urbanització es realitzen a partir de dos conceptes o grups de inversió clarament diferenciats:

Obra	Import euros
DESPESES ADMINISTRATIVES	
Redacció pla parcial	50.000,00
Redacció projecte reparcel.lació	30.000,00
Constitució i gestió Junta de Compensació	48.000,00
Projecte i direcció obres d'urbanització	135.352,89
Despeses notari, registre	36.000,00
Assessorament jurídic	30.000,00
Total parcial	329.352,89
16 % IVA sobre 329.352,89	52.696,46
TOTAL DESPESES ADMINISTRATIVES	382.049,36
PREVISIÓ INDEMNITZACIONS EDIFICACIONS EXISTENTS	
740.064,00	
OBRES D'URBANITZACIÓ	
Demolicions i moviments de terres	81.000,00
Xarxa viària	924.686,40
Xarxa aigües residuals	121.200,00
Xarxa aigües pluvials	132.000,00
Xarxa aigua potable	105.600,00
Enllumenat	131.362,40
Xarxa BT	214.000,00
Xarxa MT	630.000,00
Xarxa telecomunicacions	85.000,00
Xarxa escombreries	162.000,00
Enjardinament i Xarxa de reg	118.000,00
Xarxa de gas natural	88.000,00
Mobiliari urbà	56.000,00
Seguretat i salut	31.000,00
Total pressupost execució material	2.879.848,80
13 % Despeses generals sobre 2.879.848,80	374.380,34
6 % Benefici industrial sobre 2.879.848,80	172.790,93
Total parcial	3.427.020,07
16 % IVA sobre 3.427.020,07	548.323,21
TOTAL PRESSUPOST DE CONTRACTA	3.975.343,28
TOTAL OBRES D'URBANITZACIÓ	5.097.456,64
TOTAL IVA SUPORTAT	601.019,67

S'efectua una primera aproximació del valor en venda de tot el sostre a edificar, atès els diferents usos previstos al planejament:

Ús	Núm habitatges	Sostre total m ²	Valor unitari €/m ²	Valor total €
Habitatge lliure	334	35.081	1.500	52.621.500
Habitatge protegit	334	31.730	1.261	40.011.530
Ús no residencial		7.424	1.800	13.363.200
Total	668	74.235		105.996.230

Per realitzar un estudi sobre la viabilitat econòmica de la promoció que es generarà en el desenvolupament del pla parcial d'iniciativa privada, i a partir de les dades ja exposades, caldrà modular l'efecte IVA que sota el punt de vista de la promoció privada resultarà neutre.

Cost total de les obres d'urbanització	5.097.456,64
Deducció de l'IVA suportat	601.019,67
Total	4.496.436,97
Valor sostre privat (90 % s/105.996.230)	95.396.607,00
% Repercussió Obres urbanització sobre valor sostre privat	4,71

Aquesta repercussió del 4'71 % del valor de les obres d'urbanització a realitzar, sobre el valor de mercat del sostre a edificar, es considera acceptable dintre dels paràmetres i condicions actuals del mercat immobiliari de Tortosa.

5. DOCUMENTACIÓ EXIGIDA PER L'ARTICLE 97.1 DE LA LLEI

L'article 97.1 de la Llei estableix que els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, a més d'incloure les determinacions establertes amb caràcter general, han de contenir la documentació específica que s'annexa en aquest apartat

5.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL AFECTAT

A l'apartat 1.7 d'aquesta memòria es relacionen la totalitat de les diferents propietats incloses dintre de l'àmbit del pla parcial amb el detall de la seva participació percentual.

5.2. VIABILITAT ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ

Al capítol 4 d'aquesta memòria es detalla l'estudi sobre avaluació econòmica i la justificació de la viabilitat d'aquesta iniciativa urbanística.

5.3. COMPROMISOS QUE ADQUIREIXEN ELS PROPIETARIS

Es relacionen el deures i compromisos dels propietaris establerts als articles 44 i 45 de la Llei.

- Art. 44.1.a Mitjançant la redacció del corresponent projecte de reparcel·lació, els propietaris procediran a repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del present Pla parcial
- Art. 44.1.b Els propietaris cediran a l'Ajuntament de manera obligatòria i gratuïta tot el sòl reservat pel Pla parcial destinat a sistemes locals detallats als articles 4, 5 i 6 d'aquestes normes: Espais Lliures, Equipaments i Xarxa viària.
- Art.44.1.d Els propietaris redactaran el corresponent projecte d'obres de urbanització costejant i executant al seu càrrec la totalitat de les obres d'urbanització inclòs la totalitat del sistema viari situat dintre de l'àmbit del Pla Parcial.

Els propietaris hauran d'assumir els costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures de sanejament, mitjançant un conveni subscrit per l'Ajuntament de Tortosa, els propietaris afectat i l'ACA, amb la finalitat d'executar el sanejament amb les adequades condicions per a que pugui ser recepcionat per l'Ajuntament.

- Art. 101.3 Els propietaris abans de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del pla parcial, atorgaran en qualsevol de les formes legals

acceptades, garantia en quantia igual a l'import del 12 % del valor de les obres d'urbanització de caràcter públic previstes en aquest pla parcial.

Import total de les obres d'urbanització 5.097.456'64 €

Garantia de compliment de les obligacions (12%) 611.694'80 €

Els propietaris deuran disposar una fiança per assegurar el compliment de les obligacions pecuniàries derivades del conveni a signar entre ell mateix, l'Ajuntament i l'ACA.

- Art. 44.1.f Les obres de construcció dels habitatges protegits, s'iniciaran en un període màxim de sis mesos a partir del final de les obres d'urbanització. El primer edifici amb habitatges protegits es finalitzarà en un període màxim de 24 mesos a partir de la data del seu inici.

La construcció de la totalitat dels habitatges protegits es finalitzarà dintre d'un període màxim de 12 anys a partir del final de les obres d'urbanització.

- Art. 44.1.g Finalitzades les obres d'urbanització, la totalitat dels propietaris dels terrenys es constituïran mitjançant document públic en Junta de Conservació, redactant i aprovant-se els corresponents estatuts.

S'estableix per a la Junta de Conservació, una vigència mínima de funcionament de tres anys a partir de la data de recepció definitiva de les obres d'urbanització.

- Art. 45.1.a Els propietaris cediran el sòl necessari per poder edificar el 10 % de l'aprofitament urbanístic del Pla Parcial, de forma gratuïta i completament urbanitzat.

El projecte de reparcel·lació, d'acord amb els criteris establerts a l'art. 36 del DL 1/2005 i l'art. 36 concordant del D 305/2006, calcularà i situarà sobre l'ordenació del Pla Parcial, el sòl de cessió del 10 % de l'aprofitament urbanístic.

- Art. 45.1.b Els propietaris efectuaran al seu càrrec les obres necessàries de connexió amb les xarxes generals de subministrament de serveis o d'evacuació d'aigües residuals i pluvials situades fora de l'àmbit del Pla parcial.

Conforme amb els compromisos a assumir:

Els propietaris

6. PLA D'ETAPES

La urbanització del sector es realitzarà en una única etapa.

En un període màxim d'un any després d'efectuada l'aprovació definitiva del pla parcial, es presentarà a l'ajuntament de Tortosa per a la seva tramitació, el corresponent projecte d'obres d'urbanització.

Les obres d'urbanització es finalitzaran en un termini màxim de tres anys, a partir de l'aprovació del projecte d'obres d'urbanització,

Les obres de construcció dels habitatges protegits, s'iniciaran en un període màxim de sis mesos a partir del final de les obres d'urbanització. El primer edifici amb habitatges protegits es finalitzarà en un període màxim de 24 mesos a partir de la data del seu inici.

La construcció de la totalitat dels habitatges protegits es finalitzarà dintre d'un període màxim de 12 anys a partir del final de les obres d'urbanització.

7. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

I/01	Emplaçament Comarcal	1 / 50.000
I/02	Emplaçament Municipal	1 / 2.000
I/03	Classificació del sòl segons POUM	1 / 2.000
I/04	Ortofotometria	1 / 1.000
I/05	Ortofotogrametria	1 / 2.000
I/06	Edificacions i estructures existents	1 / 1.000
I/07	Parcel.lari Cadastre.	1 / 1.000
I/08	Estructura de Propietats	1 / 1.000
I/09	Infraestructures internes i externes al sector	1 / 3.000
I/10	Proposta de parcel.lació	1 / 1.000

8. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

O/01	Classificació del sòl	1 / 1.000
O/02	Zonificació. Usos detallats	1 / 1.000
O/03	Composició volumètrica.	1 / 1.000
O/04	Sòl de cessió gratuïta	1 / 1.000
O/05	Xarxa viària.	1 / 1.000
O/06	Tall transversal –A/B -	1 / 200
O/07	Tall transversal –C/D/E -	1 / 200
O/08	Tall transversal –F/G/H -	1 / 200
O/09	Tall transversal –I/J/K -	1 / 200
O/10	Tall transversal –L/M -	1 / 200
O/11	Rasants longitudinals 1	1 / 1.000
O/12	Rasants longitudinals 2	1 / 1.000
O/13	Xarxa aigua potable	1 / 1.000
O/14	Xarxa sanejaments aigües residuals, contenidors residus	1 / 1.000
O/15	Xarxa aigües pluvials	1 / 1.000
O/16	Connexió xarxes sanejament	1 / 2.000
O/17	Xarxa distribució energia elèctrica. (MT)	1 / 2.000
O/18	Xarxa distribució energia elèctrica. (BT)	1 / 1.000
O/19	Xarxa gas natural	1 / 1.000
O/20	Xarxa telefònica	1 / 1.000
O/21	Xarxa enllumenat públic	1 / 1.000

Tortosa, Maig de 2009



F. Xavier Martí i Ferré
Arquitecte redactor