Ajuntament de Tortosa

Departament d'Urbanisme

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de les Terres de l'Ebre

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en sessió 3-4-2008

LA SECRETÀRIA

Teresa Cals

31-3-2008

TEXT REFÓS

TÍTOL

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL. TEXT REFÓS PA-CAM2214/5I (PA-Miquel Alimentació)

EMPLAÇAMENT

Campredó

AUTOR DEL PROJECTE

FRANCESC PERALTA I PUIG - Arquitecte Municipal

Serveis Tècnics

Aitor

Data de Redacció	Març 2008
Clau	J:\Treball\dep\urb\plans\poum\ 1311-06\ textrefos\refos131106.dgn

2007/28001 E

TAULA DE CONTINGUTS

TEXT REFÒS 2
SITUACIÓ I ÀMBIT 3
ANTECEDENTS 4
CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL 4
OBJECTIUS I CARACTERÍSTIQUES DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 5
PLANEJAMENT VIGENT, EL PGOU 6
PLANEJAMENT EN REVISIÓ, EL POUM 8
PARÀMETRES DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 15
TRAMITACIÓ 18
ANNEX: 18

TEXT REFÒS

En data 27 de juliol de 2007, la Comissió d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre va suspendre l'aprovació definitiva de la modificació puntual del POUM, relativa al PA-CAM 2214/5I i del PP-Lligallo del Gallino fins la presentació d'un text refós en el que s'incorporin les següents esmenes:

1.1 Donar compliment al contingut de l'informe de la Direcció General de Carreters.

Al respecte es resol l'errada en la documentació gràfica pel que fa a l'enllaç de Campredó amb la C-42, a l'accés a la localitat, en la que s'havia dibuixat la carretera per sota de la rotonda quan en realitat passa per sobre.

A la fitxa del planejament derivat del PP del Lligallo del Gallino s'incorpora la necessitat de resoldre l'accés a la C-42, que avui es fa mitjançant una petita rotonda senyalitzada sobre el paviment.

1.2 Donar compliment als apartats 1.2.1 i 1.2.2 sobre vialitat interior

El plànol núm. 5 de la modificació puntual te una errada en el grafisme del vial situat a l'extrem Oest perquè qualifica part d'aquest com a zona de clau "7b" quan hauria de ser sistema viari..

La secció del vial entre el PA-CAM2214/5I i el PP del Lligallo del Gallino, que en el document de la modificació puntual apareix amb una secció menor que en l'aprovació definitiva del POUM, es degut a que part d'aquest vial s'incorpora en el PP i així s'expressa en el nou plànol relatiu a la modificació puntual.

1.3 Cal mantenir les cessions d'espais lliures definides al POUM.

Al respecte s'indica que s'han detectat algunes errades en les supefícies dels àmbits objecte de la modificació puntual que consisteixen en el següent:

La superfície de l'àmbit del PP del Lligallo del Gallino, que figura a la fitxa del document de la present modificació puntual, es de 116.027 m2, quan en realitat hauria de ser de 91.064 m2, tal i com es reflecteix a la fitxa del text refós del POUM.

La superfície de l'àmbit del PA-CAM2214/5l es de 66.780 m2 i no de 69.466,40 m2 tal i com reflecteix la present modificació puntual. Aquesta errada ve des de la redacció del conveni de col·laboració urbanística entre l'Ajuntament de Tortosa i la societat "Miquel Alimentació, SA", en el que es pot apreciar tal errada al no ser coincident dita superfície amb la que figura en el quadre explicatiu de superfícies que hi ha en el conveni.

El quadre següent annex recull les superfícies dels àmbits i de les zones verdes per cada un dels sectors, que s'han comparat, a fi i efecte de poder valorar el còmput total d'espais lliures públics. De la lectura de les dades del quadre es desprèn que la modificació puntual redueix en 4.640,50 m2 la superfície destinada per aquest sistema, pel que el percentatge que s'ha d'aplicar al PP del Lligallo del Gallino no podrà ser inferior al 28,63% de la seva superfície. Els paràmetres de la modificació puntual reflectits en la present memòria s'adequaran als estàndards expresats en el present apartat.

	PA-CAM2214/5I		PP LLIGALLO DEL GALLINO		SISTEMA VIARI	TOTAL
	%	superfície	%	superfície	superfície	superfície
POUM Aprovació definitiva						
Superfície àmbit		119.761,00		91.064,00		210.825,00
Espais verds	11,57%	13.858,00	25,00%	22.766,00		36.624,00
Modificació puntual						
Superfície àmbit		66.780,00		127.934,00	16.111,00	210.825,00
Espais verds	0,00%	0,00	25,00%	31.983,50		31.983,50
Diferencia						4.640,50
Proposta text refós						
Superfície àmbit		66.780,00		127.934,00		
Espais verds	0,00%	0,00	28,63%	36.624,00		

Els 16.111,00 m2 que figuren en el quadre, a la columna del SISTEMA VIARI, corresponen a la franja de sòl situat al Sud del PA-CAM2214/5i per ser terrenys públics afectats pel sistema viari i que han quedat fora dels àmbits d'actuació..

SITUACIÓ I ÀMBIT

El solar objecte d'aquesta Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, es troba situat a la pedania de Campredó, a la part nord d'aquesta, i és adjacent a la carretera C-42 de Tortosa a l'Aldea, la qual separa aquest solar del nucli de població de Campredó. Comprèn una extensió de 72.134,81 m² i disposa d'accés a la totalitat dels serveis a través de la carretera C-42.

ANTECEDENTS

L'empresa Miquel Alimentació Grup S.A. va realitzar una sol·licitud de llicència d'obres per la construcció d'una nau destinada a la distribució de productes d'alimentació a l'any 1999. La sol·licitud es fa en terrenys annexos al polígon industrial Baix Ebre-1 perquè dintre de l'àmbit d'aquest no existien parcel·les lliures per construir una nau de les característiques com les que necessitava la cía.

La classificació dels terrenys, on va fer-se la sol·licitud per la construcció de les instal·lacions del grup, era de sòl urbanitzable no delimitat, de clau 14, sense que s'hagués tramitat el corresponent Programa d'actuació urbanística ni el Pla parcial, pel que l'esmentada llicència, va tramitar-se segons el procediment establert per l'article 127 del Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol sobre la refosa dels textos legals a Catalunya en matèria urbanística

Aquest procediment estableix la necessitat de l'aprovació de la sol·licitud per part de la Comissió Provincial d'Urbanisme, per tal que aquesta determini si l'activitat en qüestió es pot considerar d'interès social, i per tant, apte per la concessió de la llicència en sòl urbanitzable no programat. Aquest informe favorable s'aprova per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona en sessió de 24 de maig de 2000, el que condiciona l'efectivitat de la llicència d'obres a la cessió d'uns terrenys a l'Ajuntament. Emparat en aquest informe favorable, l'Ajuntament de Tortosa atorga la llicència d'obres en data 28 de desembre de 2000.

La necessitat d'expansió de la companyia pel manteniment de la competitivitat, fan precís l'ampliació de les instal·lacions que avui dia disposa a la cuitat de Tortosa en una superfície aproximada de 7.000 m^2 en el terrenys de la seva propietat confortants als actuals. A tal efecte l'Ajuntament ha signat un conveni de col·laboració urbanística amb el Grup Miquel Alimentació, perquè és interès de l'Ajuntament facilitar la implantació i millora d'activitats productives i comercials a la ciutat, i establir els mecanismes que ajuden a resoldre en el marc de la Llei i el planejament previst, l'adequació de les instal·lacions existents.

CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL.

La present proposta parteix de la necessitat, compartida per l'Ajuntament de Tortosa i l'empresa Miquel Alimentació Grup S.A., de facilitar la gestió del PA Miquel Alimentació, per tal que aquest polígon es pugui executar de manera imminent, donada la urgència expressada per part de l'empresa d'ampliar les seves instal·lacions en una superfície aproximada de 7.000 m^2 en terrenys de la seva propietat, confrontats als actuals. A tal

efecte, i donada l'especial importància social de Miquel Alimentació Grup S.A a la ciutat de Tortosa i el la totalitat del territori, l'Ajuntament facilita mitjançant la present modificació del POUM els mecanismes que facin possible, un cop s'hagi aprovat, la concessió de la llicència d'obres que ha de permetre l'ampliació de les instal·lacions mitjançant la incorporació de la totalitat dels terrenys,, propietat del Grup, en únic polígon d'actuació.

Es proposa per tant, incloure dintre d'un mateix àmbit la totalitat dels terrenys que són propietat del Grup sense alterar les condicions establerts en l'aprovació provisional del POUM, pel que fa a la classificació i qualificació del sòl.

OBJECTIUS I CARACTERÍSTIQUES DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

La modificació puntual s'emmarca dintre del procés de revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal, que si bé té resolta la seva aprovació definitiva pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 28 de juliol de 2006, resta pendent d'executivitat a falta de la redacció i posterior verificació d'un text refós per la seva publicació.

Per aquest motiu es modifica amb el present document els àmbits previstos en el POUM de la zona corresponents al Polígon d'actuació PA-CAM 2214/5i i del Pla Parcial, Lligallo el Gallino.

Com ja s'ha dit anteriorment, la present modificació puntual permetrà l'execució del PA-CAM 2214/5i de manera immediata, un cop el POUM adquireixi vigència. Per a fer possible la unificació de la totalitat de la propietat de Miquel Alimentació Grup S.A. sota un mateix polígon, aquesta modificació actua en dos direccions:

1.- S'exclouen del PA-CAM 2214/5i els terrenys situats al nord de la parcel·la propietat de Miquel Alimentació, compresos entre aquesta parcel·la i el vial situat al nord d'aquesta. Aquests són uns terrenys de propietat municipal, d'una superfície total de 12.736 metres quadrats, provinents de la cessió de terreny que Miquel Alimentació va fer en favor de l'Ajuntament de Tortosa, en virtut de les cessions obligatòries que requeria la llicència atorgada per l'Ajuntament, en data 28 de desembre del 2000, la qual ha estat descrita anteriorment en aquest document. Aquest terrenys passaran a incloure's dins el PP Lligallo del Gallino.

2.- S'inclouen dins el PA Miquel Alimentació els terrenys de nova adquisició per part d'aquesta empresa, que són adjacents al PA-CAM 2214/5i per la seva part est i que tenen una superfície de 10.142 metres quadrats. Al POUM en aprovació definitiva aquests terrenys tenen la condició de sòl urbanitzable delimitat, i es troben inclosos dins

el PP Lligallo del Gallino. La present modificació puntual passa a incloure'ls dins el PA-CAM 2214/5i . Aquest canvi en el planejament s'emmarca dintre dels pactes recollits en el conveni de col·laboració urbanística signat entre l'Ajuntament de Tortosa i l'empresa Miquel Alimentació Grup S.A. En aquest conveni s'especifiquen les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria, així com els percentatges de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon.

PLANEJAMENT VIGENT, EL PGOU

El planejament vigent a la ciutat de Tortosa és el Pla General d'Ordenació Urbana, en tràmit de revisió, que fou aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme el 8 de gener de1986 havent-se publicat al DOGC el 19 de febrer de 1986. Els terrenys inclosos en l'àmbit objecte de la present modificació puntual estan classificats com a sòl Urbanitzable no delimitat, quines determinacions són:

TITOL 5. SOL URBANITZABLE NO DELIMITAT

5.1. Definició i sectors

Són sòls que actualment no són necessaris per al creixement immediat de la població però que per les seves qualitats naturals topogràfiques i de localització poden ser urbanitzats en unitats urbanístiques integrades. Aquests sòls es grafien en els plànols d'ordenació B_2 (escala 1/10.000) i B_5 (escala 1/5.000) en els següents catorze sectors:

	Superfície	Us-Pre-Fixat
Sector 14: situat a Campredó	24,45 Ha.	Industrial

Sectors Sòl Urbanitzable No Programat

5.2. Programa d'Actuació Urbanística

1.- Els programes d'actuació Urbanística resoldran tècnicament tots els serveis necessaris i, especialment, els de portada d'aigua i electricitat, canalització i desguàs de les aigües residuals, els accessos i l'arborat. També especificaran les garanties patrimonials per tal d'assegurar la correcta execució de les operacions i compliran els títols 1 i 10 d'aquestes Normes, en quan els siguin aplicables.

2.- Els programes d'actuació Urbanística i els corresponents Plans Parcials podran ser redactats, tramitats i aprovats conjuntament.

3.- En el supòsit d'ofertes concurrents sobre redacció d'un programa d'Actuació urbanística. L'Ajuntament escollirà l'oferta que millor acompleixi els objectius de dotacions públiques i menor cost social, previ informe no vinculant d'un expert nomenat per l'Ajuntament.

4.- Mentre no s'aprovin els programes d'actuació i els corresponents Plans Parcials, els terrenys Urbanitzables No programats es regiran per les Normes del Sòl No Urbanitzable que els engloba, d'acord amb les indicacions dels plànols B2 i B5 abans esmentats.

5.- Els programes d'Actuació Urbanística podran ser redactats per l'Ajuntament d'acord amb l'article 149 de la llei del Sòl, sense la convocatòria del concurs, quan les condicionats de creixement de la ciutat i el mercat de sòl així ho aconsellen.

5.3. Condicions pre-fixades per al desenvolupament dels sectors

Les cessions mínimes de Sòl a realitzar en el S.U.N.P. seran per als d'usos residencials del 45%, mentres que per a usos industrials del 35% de la totalitat del Sòl ordenat.

L) El Sector de S.U.N.P. nº 14 situat a Campredó es preveu com ampliació del Polígon Industrial Baix Ebre - 1 i per tant les característiques urbanístiques seran les mateixes que les existents al polígon amb la previsió de construcció de naus del tipus Niu.

L'edificabilitat màxima permesa no ultrapassarà els 0,7 m^2 de sostre/ m^2 sòl i l'ús serà Industrial.

Les cessions mínimes seran del 35% i el desenvolupament, atès el poc àmbit del mateix, serà en una sola fase.

5.4. Règim d'edificabilitat present

El Sòl Urbanitzable No Programat mentre no es programi restarà subjecte al mateix règim d'edificabilitat que el Sòl No Urbanitzable, aplicant segons el cas la normativa de zona "9" Horta (regadiu) o la de la zona "10" Rústec (secà).

Al Sòl Urbanitzable No Programat num. 10, 11 i 13, mentre no es programi, regiran els següents paràmetres:

1.- Es parcel·la edificable, la que té una superfície superior a 2 jornals de Tortosa (4.380 m^2).

2.- L'ocupació de l'edificació sobre parcel·la, serà com a màxim del 35% i una edificabilitat màxima permesa sobre parcel·la de 0,40 m^2 de sostre per m^2 de Sòl.

Es realitzaran cessions de sòl en favor de l'Ajuntament, d'acord amb els paràmetres fixats per a dits terrenys en l'Article 5.3 precedent (SUNP núm. 10 i 11).

5.5. Unitats mínimes d'actuació i reserves mínimes

Les unitats mínimes d'actuació als sòls qualificats d'Urbanitzables No Programats i les reserves mínimes per sòls de cessió obligatòria i gratuïta seran les descrites en apartats precedents i al quadre annex 5.1.

Quadre Annex Article 5.1

NUM. SECTOR	EDIFICAB. M^2/M^2	SITUAT A	SUPERF. Ha.	US PREFIXAT	NUM. HABIT. Ha.
14	0,7	Campredó	24,4588	Industrial	

Quadre núm. 7. Paràmetres mínims Sòl Urbanitzable No Programat

PLANEJAMENT EN REVISIÓ, EL POUM

El Pla general d'ordenació urbana està en procés de revisió del que s'ha realitzat l'aprovació definitiva en data 28 de Juliol de 2006 pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques. S'està redactant el text refós que ha d'incorporar les prescripcions de l'acord de l'aprovació definitiva.

L'àmbit de la present modificació puntual inclou terrenys de dos categories de sòl diferents, una primera de sòl urbà no consolidat i un altra de sòl urbanitzable delimitat.

La qualificació urbanística dels terrenys, classificats de sòl urbà no consolidat, és la de zona d'indústria amb edificació aïllada de clau 7b., inclosos en un polígon d'actuació, el PA-CAM 214/5i, quines determinacions són:

Fixa Fitxa PA 71. Polígon d'actuació Miquel Alimentació Codi: CAM2214/5I

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat al nord de l'enllaç entre l'Autovia de L'Aldea i el polígon Baix Ebre, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 - Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 119.761 m².

2. Objectius:

a. Garantir la cessió dels sols destinats a viari.

b. Garantir la cessió dels sols destinats a espais lliures.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	21.367 m²	17,84%
	Espais Lliures	13.858 m²	11,57%
	SÒL PÚBLIC	35.225 m²	29,41%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Industrial	84.536 m²	70,59%
	SÒL PRIVAT	84.536 m²	70,59%

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, segons el que s'estableix a l'article 43 de la Llei d'Urbanisme 2/2002 i la seva modificació 10/2004.

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona industrial amb edificació aïllada separada, clau 7b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.

- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 - Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

- L'edificabilitat màxima del PA serà de 88.763 m².

4. Condicions de gestió i execució:el polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU, ja sigui compensació o concertació.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

La normativa de la clau 7b per les zones industrials amb edificació aïllada prevista en el POUM es la següent:

CAPÍTOL VUITÈ. SECTOR D'INDÚSTRIA AMB EDIFICACIÓ AÏLLADA. CLAU 7

article 167. Definició i zones

1. El sector d'indústria aïllada inclou les zones destinades a acollir els sòls destinats específicament a les activitats industrials en naus de tamany mig o gran i amb tipologia aïllada. Les zones industrials establertes en el POUM es diferencien entre sí segons un criteri fonamental: la proximitat o distància llunyana a teixits residencials, que establirà un règim d'usos més o menys limitat, en funció de la compatibilitat o no respecte els usos residencials . La resta de condicions: mida de parcel·la, edificabilitat, ocupació, alçada, etc. són paràmetres que serveixen per diferenciar subzones concretes dintre de les zones generals establertes.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 7.

3. L'ús general d'aquest sector és l'industrial-terciari.

4. S'estableixen les següents zones:

- Zona d'indústria aïllada urbana clau 7a

- Zona d'indústria aïllada separada clau 7b

secció primera. Zona d'indústria aïllada

article 168. Zona d'indústria aïllada. Clau 7

1. Comprèn els sòls destinats a acollir les activitats industrials que precisen de sòl especialment apte pel desenvolupament de les activitats que li són pròpies i separades de la resta de construccions per una franja lliure d'edificació.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 7.

2. Subzones. Atenent a la posició de la zona respecte el conjunt del sòl urbà consolidat es diferencien dues subzones: la indústria aïllada urbana i la indústria aïllada separada. El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans parcials o plans de millora que es redactin en posterioritat podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del Pla Municipal	Clau
Subzona d'indústria aïllada urbana	Clau 7a
Subzona d'indústria aïllada separada	Clau 7b

3. Condicions de parcel·lació de la zona d'indústria aïllada. Clau 7

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.211	Segons NNUU generals
Parcel·la	art.212	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art.213	2.000 m2 S'admetran les parcel·les preexistents en dimensió inferior a aquesta
Front mínim de parcel·la	art.214	30 m.
Fons de parcel·la	art.215	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art.216	40 m.

4. Condicions de l'edificació de la zona d'indústria aïllada. Clau 7

4. 1 Paràmetres referits al carrer de la zona d'indústria aïllada. Clau 7

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.220	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.221	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial	art.222	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art.223	Segons NNUU generals

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'indústria aïllada. Clau 7

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.232	Segons NNUU generals
Coeficient d'edificabilitat neta	art.233	1,00 m²sostre/m²sòl.

Edificabilitat màxima de parcel·la	art.234	Segons NNUU generals	
Coef. de volum edificable net	art.235	Segons NNUU generals	
Densitat màx. d'habitatges neta	art.236	Es permet únicament un habitatge per parcel·la vinculat a l'explotació, vigilància o guarda del servei.	
Ocupació màxima de la parcel·la	art.237	65%	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.238	Es destinarà preferentment a càrrega descàrrega i aparcament.	
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.240	12 mts L'alçada aparent exterior de l'edificació que inclou l'envolvent de la volumetria total de la coberta no superarà els 12 mts d'alçada.	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.241	Segons NNUU generals	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.242	2p (pb+1pp). El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i les necessitats de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta.	
Planta baixa referida a parcel·la	art.243	Segons NNUU generals	
Separacions mínimes	art.244	carrer	L'assenyalada en el plànol d'ordenació del sòl urbà i en el seu defecte 5,00 m.
		lateral	5,00 m.
		fons	5,00 m.
Tanques	art.245	Segons les condicions de l'entorn i en el seu defecte: 0,60 m opaques (de formigó, obra vista o pedra artificial) i la resta calades o vegetals fins 2,50 m com a màxim.	
Adapt. togràf. i mov de terres	art.246	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural de la parcel·la. Es permet la construcció d'un mo0ll de càrrega i descàrrega de 1,40mts d'alçada, sense que això signifiqui modificació de la cota de PB a efectes de l'alçada reguladora	
Unitat mínima de projecte	art.247	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte	

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'indústria aïllada. Clau 7

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars

Posició de l'edificació	art.248	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima.
Edificació principal i auxiliar	art.249	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5,00% i una alçada màxima de 3,30 mts, destinada a aparcaments, caseta de vigilància o accés o similars.
Planta baixa	art.250	No es fixa una alçada màxima per la planta baixa.
Planta soterrani	art.251	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades
Plantes pis	art.252	Les alçades de plantes pis superiors a 4,80 m s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta.
Planta coberta	art.253	Segons NNUU generals
Planta sotacoberta	art.254	No s'admet
Volum màxim d'un edifici	art.255	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art.257	Prohibits, excepte voladissos puntuals i integrats al projecte arquitectònic.
Elements sortints	art.258	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art.260	Segons NNUU generals

5.1. Condicions d'ús de la zona d'indústria aïllada separada. Clau 7b

A cada parcel·la s'admetrà només un establiment industrial.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (2)

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic.i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (2)	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (4)	Compatible	Dominant

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Dominant	Dominant	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Condic. (3)	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents:

(1) S'admet tan sols l'ús de vivenda pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, limitant-se a un habitatge per parcel·la.

(2) Es consideren compatibles únicament els destinats a la venda al detall de maquinària, elements auxiliars a la indústria i, en general, aquells productes que per les seves dimensions o naturalesa precisen de grans superfícies (automòbils i d'altres vehicles; mobiliari; piscines; materials de construcció i articles de sanejament; articles de ferreteria i jardineria; bricolatge...). Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.

(3) S'admeten sols aquells vinculats al servei de l'activitat industrial pròpia de la parcel·la.

(4) Es podrà autoritzar mitjançant un pla especial que resolgui l'ordenació, les infrastructures i els accessos i compleixi els requisits següents: justificar que l'àmbit està situat a una distància mínima de 50 metres de qualsevol zona urbana residencial; preveure un aparcament annex a l'activitat amb una capacitat d'1 plaça per cada 3 persones o fracció d'aforament màxim; preveure l'accés i sortida amb un vial de 12 m d'amplada mínima o bé amb més d'un amb una amplada mínima total de 15 m, sempre que un d'ells tingui una amplada mínima de 5 m (en aquest darrer cas, també es podran comptabilitzar vials públics o privats reservats per l'accés i evacuació en els casos d'emergència).

(5) S'admeten sols aquells usos i activitats que no puguin generar molèsties en l'entorn urbà residencial en el que està localitzada aquesta zona.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'indústria entremitgeres. Clau 7

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.273¬ i següents de les NNUU.

Els terrenys classificats com a sòl urbanitzable delimitat estan afectats a la redacció del Pla parcial del Lligallo del Gallino, quines determinacions són:

Fitxa PP 15. SUBd-15. Lligallo del Gallino

1. Àmbit

a. Comprèn els terrenys situats al nord de l'autovia L'Aldea-Tortosa, just a la rotonda d'accés a Campredó.

b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4 –Qualificació i gestió del sòl- a escala 1/3.000, és de 116.027 m².

2. Objectius

a. Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'activitats industrials que acabin de completar l'oferta de sòl industrial del polígon Baix Ebre, aprofitant l'oportunitat de situar-se en un lloc d'alta connectivitat viària.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	15%
	Espais lliures*	25%
	Equipaments	No s'estableix
	SÒL PÚBLIC mínim	40%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Industrial	60%
	SÒL PRIVAT màxim	60%

* inclosos espais de protecció paisatgística

a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,70 m²sostre/m²sòl.

b. 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:

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.

c. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- S'ordenaran els espais lliures de manera que formin una franja de separació amb l'actual eix de l'Ebre.

d. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix per a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

- Zona industrial amb edificació aïllada separada, clau (7b)

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

4. Condicions de gestió

a. Es determina un únic polígon d'execució en el pla parcial, que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU, ja sigui compensació o concertació.

b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures.

PARÀMETRES DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Les dos classes de sòl afectades per la present modificació puntual, la corresponent al sòl urbà no consolidat i la del sòl urbanitzable delimitat quedaran afectades de la següent manera.

Els paràmetres que han de regir el sòl urbà no consolidat, afectat pel Polígon d'actuació Miquel Alimentació PA CAM 2214/5I són els que venen descrits al "Conveni de Col·laboració Urbanística entre l'Ajuntament de Tortosa i l'empresa Miquel Alimentació Grup S.A.". Aquests es reprodueixen en el següent quadre annex.

	Sistema viari	2.674,00 m^2	4,00%	8.696,00 m^2	10,18%	cessions realitzades anteriorment
	Espai lliure	0,00 m^2	0,00%	12.646,00 m^2	14,80%	
	Equipament	0,00 m^2	0,00%	0 m^2	0,00%	
Reserves Sòl públic		2.674,00 m^2	4,00%	21.342,00 m^2	24,98%	
Reserves Sòl privat	Clau 7b	64.106,00 m^2	96,00%	64.106,00 m^2	75,02%	
Total		66.780,00 m^2	100,00%	85.448,00 m^2	100,00%	
Edificabilitat màxima		35.000,00 m^2				

En conseqüència, la fitxa urbanística modificada del Polígon d'actuació, segons les dades del quadre precedent es com segueix:

Fitxa PA 71. Polígon d'actuació Miquel Alimentació — Codi: CAM2214/5I

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat al nord de l'enllaç entre l'Autovia de L'Aldea i el polígon Baix Ebre, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 - Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 66.780,00 m².

2. Objectius:

a. Garantir la cessió dels sols destinats a viari.

b. Garantir la cessió dels sols destinats a espais lliures.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	8,86%
	Espais lliures*	No s'estableix
	Equipaments	No s'estableix
	SÒL PÚBLIC mínim	8,86%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Industrial	13,40%
	SÒL PRIVAT màxim	13,40%

* inclosos espais de protecció paisatgística

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, segons el que s'estableix a l'article 43 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona industrial amb edificació aïllada separada, clau 7b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.

- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 - Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

- L'edificabilitat màxima del PA serà de 35.000 m².

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU, ja sigui compensació o concertació.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

El terrenys classificats de sòl urbanitzable delimitat no veuran afectats els paràmetres i estàndards que han de regir per la redacció del Pla parcial, a excepció de la superfície de l'àmbit que passa a tenir 127.934 m^2. La fitxa del Pla parcial resta de la següent manera.

Fitxa PP 15. SUBd-15. Lligallo del Gallino

1. Àmbit

a. Comprèn els terrenys situats al nord de l'autovia L'Aldea-Tortosa, just a la rotonda d'accés a Campredó.

b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4 –Qualificació i gestió del sòl- a escala 1/3.000, és de 127.934 m².

2. Objectius

a. Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'activitats industrials que acabin de completar l'oferta de sòl industrial del polígon Baix Ebre, aprofitant l'oportunitat de situar-se en un lloc d'alta connectivitat viària.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,70 m²sostre/m²sòl.

b. Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	15%
	Espais lliures*	30%
	Equipaments	No s'estableix
	SÒL PÚBLIC mínim	45%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Industrial	55%
	SÒL PRIVAT màxim	55%

* inclosos espais de protecció paisatgística

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.

c. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- S'ordenaran els espais lliures de manera que formin una franja de separació amb l'actual eix de l'Ebre.

d. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix per a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

- Zona industrial amb edificació aïllada separada, clau (7b)

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

4. Condicions de gestió

a. Es determina un únic polígon d'execució en el pla parcial, que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU, ja sigui compensació o concertació.

b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures.

c. El projecte d'urbanització que desenvolupi el sector haurà de resoldre l'enllaç de la C-42 a la rotonda de Campredó.

TRAMITACIÓ

La tramitació de la present modificació puntual del Pla general d'ordenació urbanística municipal, en fase de revisió, de la que està pendent la seva executivitat per la falta de publicació de l'acord de l'aprovació definitiva es realitzarà conforme al previst a l'article 94 del DL 1/2005, de 26 de juliol i al 117 del Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Als efectes del previst a l'article 94 del DL 1/2005, la present modificació puntual afecta a sols amb usos industrials sense que suposi una reordenació general que comporti una transformació global dels usos.

Als efectes del previst a l'article 117 del D 305/2006, no en resulta afectat per la present modificació puntual cap municipi confrontant amb el de Tortosa.

Francesc Peralta i Puig
Arquitecte Municipal

Tortosa, 7 de març de 2008

ANNEX:

- Conveni de Col·laboració Urbanística entre l'Ajuntament de Tortosa i l'empresa Miquel Alimentació Grup S.A.

REUNITS:

D'una banda, el Sr. Joan Sabaté Borràs, Alcalde d´aquest Ajuntament de Tortosa amb DNI núm. 40.912.200-F.

i per l'altra banda el Sr. Ramon Miquel Vilanova amb DNI núm. 40.430.174-S, amb domicili al carrer Empordà núm. 9, Els Hostalets-Girona.

ACTUEN:

El primer, actuant en aquest acte en nom i representació de l'Ajuntament de Tortosa assistit pel Secretari General de la Corporació José Luis Linage Díez.

El segon en qualitat de vice-president segon del consell d´administració de la societat mercantil Miquel Alimentació Grup S.A, en el seu nom i representació, degudament facultat per aquest acte en virtut d´escriptura pública atorgada en data 20 de desembre de 2003 davant del notari de Figueres Sr. Francesc Consegal i Garcia, amb núm. de protocol 3.372.

EXPOSEN:

I.- Que la societat Miquel Alimentació GRUP S.A es propietària de la finca situada a la crta. Tortosa-L´Aldea núm. 145-147 i que seguidament es descriu:

Porción de terreno en el término de Tortosa, partida de Campredó, hoy carretera Tortosa-l´Aldea números ciento cuarenta y cinco, ciento cuarenta y siete, de superfície tras diversas segregaciones sesenta y dos mil cuatrocientos noventa y cuatro metros treinta y cinco decímetros cuadrados. Linda al noroeste con zona verde; noroeste con sistema viario letra B); sureste con camino de fincas y mediante éste con Rosa Mª Carles; suroeste con sistema viario letra A);

Inscrita al registre de la propietat de Figueres tom 3555, llibre 839, foli 34, finca 44658.

1. Que en els terrenys descrits i propietat de la societat, hi ha un magatzem construït de superfície 19.742,55 m2 on es desenvolupa l'activitat de distribució de productes d´alimentació i activitat d´emmagatzematge.
2. La classificació urbanística dels terrenys, segons l´aprovació definitiva del POUM, pendent de redacció i tramitació del text refós i publicació del mateix, és de Sòl urbà no consolidat, inclosos en un Polígon d'actuació, PA-CAM2214/5I, d'ús industrial amb les següents condicions urbanístiques

Fitxa PA 71. Polígon d'actuació Miquel Alimentació Codi: CAM2214/5l

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat al nord de l'enllaç entre l'Autovia de L'Aldea i el polígon Baix Ebre, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 - Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 119.761 m².

2. Objectius:

a. Garantir la cessió dels sols destinats a viari.

b. Garantir la cessió dels sols destinats a espais lliures.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	21.367 m²	17,84%
	Espais Lliures	13.858 m²	11,57%
	SÒL PÚBLIC	35.225 m²	29,41%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Industrial	84.536 m²	70,59%
	SÒL PRIVAT	84.536 m²	70,59%

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, segons el que s'estableix a l'article 43 del D.L 1/2005 de 26 de juliol pel qual s´aprova la llei d´urbanisme.

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona industrial amb edificació aïllada separada, clau 7b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.

- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 - Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

- L'edificabilitat màxima del PA serà de 88.763 m².

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU, ja sigui compensació o concertació.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

3. Que per part de l´empresa s´ha adquirit un terreny confrontant als terrenys descrits, d´una superfície de 9.114,96 m2,quina descripció és la següent:

Heredad sita en el término de Tortosa, partida Rodeo o Campredó, plantada de olivos y algarrobos, de superfície real noventa y un áreas, catorce centiáreas, noventa y seis miliáreas. Lindante al norte Agustí Andreu hoy otra finca de Miquel Alimentació Grup S.A; al sur un vecino de Roquetas; al este un vecino de Campredó; y al oeste carretera real, actualmente carretera Tortosa-l´Aldea.

Inscrita al registre de la propietat núm 1 de Tortosa, finca 8720, tom 3461, llibre 786, foli 206.

4. La classificació urbanística de l´esmentat terreny, segons l´aprovació definitiva del POUM és de sòl urbà no consolidat inclòs en el Polígon d'actuació núm. 71 Miquel alimentació PA-CAM 2214/5I

5. En data 28 de desembre de 2000 l'Ajuntament de Tortosa va atorgar llicència d'obres per la construcció de les instal·lacions existents de la societat "Miquel Alimentació, SA" a l'empara de l'informe de la Comissió d'Urbanisme de Tarragona de data 24 de maig de 2000 declarant l'interès social de les esmentades instal·lacions
6. Que l´empresa acredita en aquest acte, amb el corresponents títols de propietat, la seva condició de titular i interessat.
7. La necessària expansió de la companyia pel manteniment de la competitivitat, fan precís l'ampliació de les instal·lacions que avui dia disposa a la cuitat de Tortosa en una superfície aproximada de 7.000 m^2 en el terrenys de la seva propietat, confortants als actuals.
8. Que és interès de l'Ajuntament facilitar la implantació i millora d'activitats productives i comercials a la ciutat, i establir els mecanismes que ajuden a resoldre en el marc de la Llei i el planejament previst, l'adequació de les instal·lacions existents. És per aquest motiu que és materialitza el present conveni a l'empara de l'article 98.4 del text refós del DL 1/2005 de 26 de juliol de la llei d´urbanisme de Catalunya i els articles 25 i 26 del Decret 305/2006 de 28 de juliol del reglament que la desenvolupa.
9. Que les parts aquí representades es reconeixen respectivament la capacitat i competència legal necessària per a formalitzar el present conveni i, en ús de la seva lliure voluntat i amb l'interès d'arribar a un acord que faciliti el desenvolupament de l'execució del planejament en curs, tot harmonitzant interessos públics i privats, atorguen el present CONVENI, i es subjecten als següents,

PACTES

PRIMER.

L'Ajuntament de Tortosa, amb l'objectiu de resoldre la necessitat d'ampliació de les instal·lacions de la Cia. "Miquel Alimentació SA", procedirà a la tramitació de la modificació puntual del POUM aprovat definitivament amb les prescripcions que es plantegen en el present conveni i que consisteixen en la modificació de l´àmbit territorial d´actuació de la zona ressenyada amb l'objectiu de fer coincidents l'àmbit del P.A. Miquel Alimentació amb la la finques propietat de l´empresa Miquel Alimentació Grup S.A.

Aquesta modificació és convenient per l´interès social atès que comportarà la possibilitat que una empresa ja consolidada, continuï prestant els serveis facilitant el seu creixement i expansió en l´activitat d´emmagatzematge i distribució de productes d´alimentació.

SEGON.

La societat mercantil accepta les determinacions urbanístiques que emanen d'aquest conveni amb la modificació de l´àmbit àmbit territorial d´actuació i amb els següents paràmetres urbanístics:

Fitxa PA 71. Polígon d'actuació Miquel Alimentació Codi: CAM2214/5l

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat al nord de l'enllaç entre l'Autovia de L'Aldea i el polígon Baix Ebre, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 - Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 69.466,40 m².

2. Objectius:

a. Garantir la cessió dels sols destinats a viari.

b. Garantir la cessió dels sols destinats a espais lliures.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

		PARÀMETRES URBANÍSTICS				
RESERVES DE SÒL		SEGONS CONVENI		SOBRE PROPIETAT TERRENY		
	Sistema viari	2.674,00 m^2	4,00%	8.696,00 m^2	10,18%	cessions realitzades anteriorment
	Espai lliure	0,00 m^2	0,00%	12.646,00 m^2	14,80%	
	Equipament	0,00 m^2	0,00%	0 m^2	0,00%	
Reserves Sòl públic		2.674,00 m^2	4,00%	21.342,00 m^2	24,98%	
Reserves Sòl privat	Clau 7b	64.106,00 m^2	96,00%	64.106,00 m^2	75,02%	
Total		66.780,00 m^2	100,00%	85.448,00 m^2	100,00%	
Edificabilitat màxima		35.000,00 m^2				

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, segons el que s'estableix a l'article 43 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona industrial amb edificació aïllada separada, clau 7b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.

- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 - Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

- L'edificabilitat màxima del PA serà de 35.000 m².

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU, ja sigui compensació o concertació.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

TERCER.

Atesa la naturalesa única i indivisible de la parcel·la afectada pel present conveni, i de conformitat amb l´article 43.3 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol de la llei d´urbanisme, la formalització de la cessió corresponent al 10% de l'aprofitament es materialitzarà per part de l´empresa Miquel Alimentació Grup S.A amb l´aportació amb metàl·lic del seu equivalent econòmic per un import de 210.355,00 €.

L'aportació corresponent al 10% sobre l'aprofitament urbanístic es materialitzarà en el moment de l´aprovació definitiva de la modificació puntual del POUM que suposarà l´aprovació dels paràmetres establerts al present conveni i en el termini màxim de dos mesos des de la data de notificació per part de la Comissió Territorial de les Terres de l´Ebre de la corresponent resolució.

QUART.

Les disposicions que emanen del present conveni només produeixen efectes entre les parts atorgants, les quals comprometen a formalitzar tots aquells documents que siguin necessaris per fer efectius els acords pactats en aquest conveni.

CINQUÈ.

L´eficàcia del contingut del present conveni resta condicionada a l´aprovació definitiva de la modificació puntual del POUM i a que les determinacions d´aquesta coincideixin amb les estipulacions del conveni.

En cas contrari, l´aportació en metàl·lic realitzada per l´empresa en la quantitat de 210.355,00 euros establerta en el punt tercer del present conveni, serà objecte de devolució per part de l´Ajuntament dins dels quinze dies següents comptadors des de la data de publicació al DOGC de l´aprovació definitiva de la modificació puntual del POUM i per tant de la seva executivitat.

Excepte l´anterior l´administració municipal quedarà exonerada de qualsevol altra responsabilitat.

SISÈ

El present conveni té naturalesa administrativa, per la qual cosa, la legislació aplicable al mateix, en cas de discrepàncies, serà la que es derivi en cada una de les matèries, de la Llei 7/85 Reguladora de les Bases de Règim Local, 2/2003 de 28 d'abril text Refós de la Llei Municipal i Règim Local de Catalunya i normativa urbanística aplicable.

Les discrepàncies que puguin sorgir respecte a l'aplicació i efectes dels pactes establerts en el present conveni, seran resoltes per l'Ajuntament de Tortosa, en virtut de les facultats d'interpretació que respecte als contractes administratius estableix, amb caràcter general per a tota l'Administració Pública, la legislació administrativa vigent.

SETÈ.

El present conveni haurà de ser aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Tortosa.

I per a què consti als efectes oportuns, les persones ressenyades a l'inici dels present document, signen aquest Conveni, en la representació que ostenten, junt amb els documents que l'integren en el lloc i data expressats al seu encapçalament, per quadruplicat i a un sol efecte.

AJUNTAMENT DE TORTOSA
Departament d'Urbanisme

FRANCESC PERALTA I PUIG
Arquitecte Municipal

N

Escala:
1/5000

Gràfica:
0 25 50 125 250 m

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM AL PA-CAM2214/5I TEXT REFÓS

Plànol
EMPLAÇAMENT

Emplaçament
TORTOSA

Dibuix	Data	Plànol Núm.
Cristina	Març 2008	1

Fitxers	Referència
J:/tre./dep/urb/plans/poum/131106	textrefos/refos131106

AJUNTAMENT DE TORTOSA
Departament d'Urbanisme

FRANCESC PERALTA I PUIG
Arquitecte Municipal

N

Escala:
1/3000

Gràfica:
0 15 37.5 75 150 m

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM AL PA-CAM2214/5I TEXT REFÓS

Plànol
ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

Emplaçament
TORTOSA

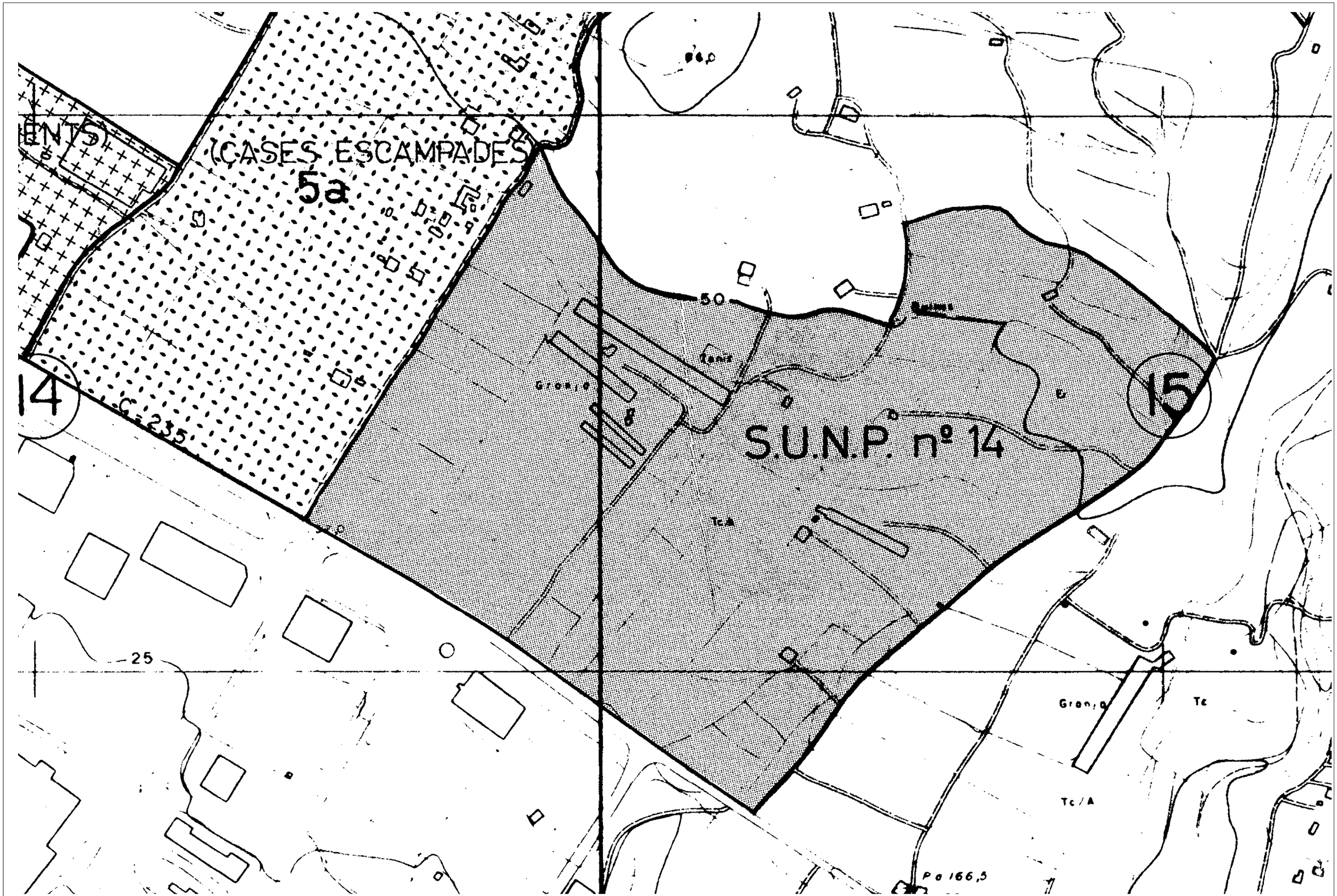
Dibuix
Cristina

Data
Març 2008

Plànol Núm.
2

Fitxers
J:/tre./dep/urb/plans/poum/131106

Referència
textrefos/refos131106



AJUNTAMENT DE TORTOSA
Departament d'Urbanisme

FRANCESC PERALTA I PUIG
Arquitecte Municipal

N

Escala: 1/3000

Gràfica: 0 15 37,5 75 150 m

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM AL PA-CAM2214/5I TEXT REFÓS

Plànol: PLANEJAMENT VIGENT - PGOU

Emplaçament: TORTOSA

Dibuix: Cristina | Data: Març 2008 | Plànol Núm.: 3

Fitxers: J:/tre./dep/urb/plans/poum/131106 | Referència: textrefos/refos131106

PA-CAM2215/10f

PM-Rodeo

PA-CAM2214/4h

PA-CAM2214/5l

PP-LLIGALLO DEL GALLINO

Eq

Ed

7b

(7b)

(V)

V

Cv

10a

10c

4a

AJUNTAMENT DE TORTOSA
Departament d'Urbanisme

FRANCESC PERALTA I PUIG
Arquitecte Municipal

N

Escala:
1/3000

Gràfica:
0 15 37.5 75 150 m

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM AL PA-CAM2214/5l TEXT REFÓS

Plànol
PLANEJAMENT EN REVISIÓ (POUM)
APROVACIÓ DEFINITIVA

Emplaçament
TORTOSA

Dibuix	Data	Plànol Núm.
Cristina	Març 2008	4

Fitxers	Referència
J:/tre./dep/urb/plans/poum/131106	textrefos/refos131106

AJUNTAMENT DE TORTOSA Departament d'Urbanisme	FRANCESC PERALTA I PUIG Arquitecte Municipal	N	Escala: 1/3000 Gràfica: 0 15 37.5 75 150 m	MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM AL PA-CAM2214/5I TEXT REFÓS	Plànol PLANEJAMENT EN REVISIÓ (POUM) MODIFICACIÓ PUNTUAL Emplaçament TORTOSA	Dibuix Cristina Data Març 2008 Plànol Núm. 5 Fitxers J:/tre./dep/urb/plans/poum/131106 Referència textrefos/refos131106	