

EDICTE

de 8 d'octubre de 2010, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre referent al municipi de Tortosa.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en la sessió de 27 de maig de 2010 va adoptar l'acord següent:

L'Ajuntament de Tortosa ha presentat la documentació acreditativa de la constitució de la garantia exigida i es publica l'acord següent:

Exp.: 2010/039384/E

Pla especial de rehabilitació del complex dels masos de la Torre del Prior destinats a allotjament rural al polígon 97, parcel·les 4 i 5 de Jesus, al terme municipal de Tortosa

Per tot l'exposat, vistes les consideracions exposades en el si de la Comissió, la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre acorda:

—1 Aprovar definitivament el Pla Especial Urbanístic de Rehabilitació del complex de masos de la Torre del Prior, a Tortosa, promogut per Ignasi Alcón Vallespi i tramés per l'Ajuntament, amb el benentès que s'incorporen d'ofici les següents esmenes:

Pel que fa a la superfície de les edificacions, no s'admeten ampliacions, i cal esmenar el quadre de superfície d'estat actual i proposta del pla especial, fixant que la superfície és la de 1.075,45 m²

Caldrà fixar les mesures correctores establertes per l'article 59 del reglament de la llei d'urbanisme.

—2 Condicionar, a més, l'eficàcia d'aquest acord a la presentació davant l'Ajuntament, dins del termini de tres mesos des de la notificació de l'acord d'aprovació, de la garantia del 12% del total cost d'implantació dels serveis i d'execució de l'obra d'urbanització, tal com estableixen els articles 101.3 i 100.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, amb el benentès que, un cop exhaurit el termini esmentat sense que s'hagi constituït la garantia, la tramitació del pla restarà sense cap efecte.

—3 Supeditar la publicació d'aquest acord i de les normes urbanístiques al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* a la presentació per part de l'Ajuntament de la documentació acreditativa de la formalització de la garantia esmentada.

—4 Recordar a l'Ajuntament que l'atorgament de la llicència restarà condicionat a l'aportació d'una fiança que garanteixi la implantació de les mesures correctores fixades, en compliment de l'article 59.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

—5 Publicar aquest acord, i les normes urbanístiques corresponents al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

—6 Comunicar-ho a l'Ajuntament i al promotor.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de

juliol, a l'arxiu de planejament del Servei Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, al carrer Nou del vall, 10-12 de Tortosa.

Tortosa, 8 d'octubre de 2010

TERESA CARBÓ ESPUNY
Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre

ANNEX

Normes urbanístiques del Pla especial de rehabilitació del complex de masos de la Torre del Prior destinats a allotjament rural al polígon 97, parcel·les 4 i 5 de Jesús, de Tortosa

Annex

Normes urbanístiques del Pla especial de rehabilitació del complex dels masos de la Torre del Prior destinats a allotjament rural al polígon 97, parcel·les 4 i 5 de Jesús, de Tortosa.

Article 1. Àmbit d'aplicació

Aquesta normativa és d'aplicació exclusiva a l'àmbit definit en aquest Pla especial, i que comprèn uns terrenys situats a l'EMD de Jesús, al polígon 97 parcel·les 4 i 5 del terme municipal de Tortosa (Terres de l'Ebre), amb una superfície registral total de 126.734 m² i mesurada de 129.502 m². Els límits del Pla especial segueixen límits de propietat i marges de camins, amb les distàncies que figuren en els plànol d'ordenació núm. O.00 i O.01.

Article 2. Marc legal de referència

Aquestes normes es redacten a l'empara del Pla d'Ordenació Urbanística de Tortosa (POUM Tortosa) i de la legislació urbanística vigent. L'àmbit del Pla Especial dels masos de la Torre del Prior ve regulat per la legislació següent:

- Decret 313/2006 de Regulació dels establiments de turisme rural
- Ordre TIC/313/2003, de 8 de juliol, per la qual s'estableixen els requisits tècnics i els serveis mínims exigibles al establiments hotelers.
- Llei del Patrimoni Cultural Català 9/1993
- Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre
- Decret 93/1986, de 20 de març, pel qual s'estableixen els requisits mínims d'infraestructura en els allotjaments turístics.

Article 3. Criteris d'interpretació

Per a tot allò que no quedi expressament regulat a les presents normes s'aplicarà el que determini el POUM de Tortosa. En cas de contradicció entre la documentació escrita i la documentació gràfica, prevaldrà el que determini la primera; en la documentació gràfica prevaldran els plànols de detall per sobre dels generals, llevat que es constati una errada manifesta i acceptada per part dels organismes competents per l'aprovació d'aquest document. Quan el dubte no es resolgui, prevaldrà la solució que beneficiï al domini públic, o subsidiàriament, la de menor aprofitament urbanístic.

Article 4. Desenvolupament del Pla

Les previsions contingudes en aquest Pla s'hauran de concretar a través de la redacció de projectes tècnics per a les obres i instal·lacions, d'acord amb la legislació sectorial, administrativa, urbanística i mediambiental.

Article 5. Aprofitament urbanístic

5.1. Els usos i edificacions, el sostre màxim i la densitat d'ús que es permet per a cada subzona vénen descrits a l'article 18 d'aquest text normatiu.

5.2. La superfície apta per a l'ús de l'allotjament rural és de 617,18 m², amb una ocupació màxima de 15 places.

5.3 La superfície construïda màxima edificable es manté en 1075,45 m²

Article 6. Vigència i modificacions

Aquest Pla especial tindrà una vigència indefinida. Les modificacions hauran de justificar-se en base a criteris d'interès públic o bé per adaptar-se a noves disposicions legislatives o a un canvi en la qualificació del conjunt hotel·ler.

Article 7. Llicències municipals

7.1. Són subjectes a prèvia llicència municipal els actes d'edificació, moviments de terres i tots els altres a què fa referència l'article 179 del Decret legislatiu 1/2005, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (d'ara en endavant DL 1/2005).

7.2. En cap cas, la necessitat d'obtenir altres autoritzacions o concessions administratives eximeix de l'obligació de disposar de la corresponent llicència municipal, la qual esdevé requisit imprescindible per a iniciar qualsevol activitat o obra.

Article 8. Qualificació de l'allotjament i titularitat

Aquest pla especial urbanístic contempla l'establiment turístic enfocat al turisme rural en la modalitat d'allotjament rural o casa de pagès.

L'allotjament rural es regula segons decret 313/2006 de 25 de juliol de 2006. De la seva aplicació li correspon la tipologia de cases de pagès en la modalitat de Masia, que engloba l'habitatge unifamiliar fora del nucli, que comparteix el titular amb els usuaris turístics i on es presta el servei d'allotjament en règim d'habitacions i com a mínim esmorzar. Els requisits tècnics de la masia queden establerts a l'article 12.

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 9. Classificació i Qualificació del sòl

El sòl comprès dins l'àmbit d'aquest Pla especial és de naturalesa rústica i manté la classificació determinada pel POUM de Tortosa, que és la de sòl no urbanitzable, qualificat com a zona de protecció paisatgística/patrimoni (clau 12p).

L'article 210 de les normes urbanístiques regula les condicions d'ús per a la clau 12. L'apartat 3 exposa que l'ampliació o la restricció dels usos compatibles.

L'article 212 de les normes urbanístiques regula els usos en sòl no urbanitzable i ahora ens remet al que estableix l'article 47 del DL 1/2005, excepte que en aquestes normes s'estableixi no urbanitzable, s'aplicarà el que s'estableix als articles 55 i 56 del Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre excepte que en aquestes normes s'estableixi un major restricció.

Segons la taula d'usos en la clau 12 actualment s'admeten:

- Per als edificis d'habitatges vinculats a les activitats agrícoles, ramaderes i forestals els usos de masia tradicional i habitatge rural, aquest últim condicionat a la vinculació directa amb l'explotació agrícola, ramadera o forestal de la finca en la que s'emplaça, i a la justificació documental de la condició d'agricultor, ramader o forestal resident.

- Per activitats turístiques els usos d'instal·lacions d'acollida en àrees rurals per a turisme no massiu. En aquest apartat s'inclouen berenadors en zones forestals i erms, residències casa de pagès en edificis existents i subjectes al reconeixement del Departament d'Indústria, Comerç i turisme.

L'activitat plantejada en aquest pla especial és la de casa de pagès o allotjament rural, compatible amb els usos establerts al POUM.

Paral·lelament a la normativa urbanística trobem també els condicionants que estableix la normativa del catàleg d'edificis i conjunts urbans i rurals de caràcter històric, artístic i ambiental de la ciutat i municipi de Tortosa.

La torre medieval anomenada del Prior té la catalogació de BCIN (Bé cultural d'interès nacional), en tractar-se d'una fortificació de caràcter militar. La torre queda enclavada en el grup tipològic d'Arquitectura militar (AM) i al subgrup de Torres (AMT).

El nou Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre (PTP Te), en fase d'aprovació, classifica el sòl de l'àmbit del Pla Especial com a sòl de protecció especial, pel seu valor natural i/o de localització.

La memòria del PTP Te reconeix diverses tipologies de turisme encaminades a desenvolupar el turisme sostenible, que des del gaudi i el respecte al patrimoni natural i cultural generi riquesa econòmica. En aquest sentit, l'àmbit del Pla Especial com a equipament turístic seria cap a les tipologies de turisme verd i ecològic i turisme cultural principalment.

Aquest Pla especial distingeix 7 subzones, amb la finalitat de regular el desenvolupament de tot el conjunt, de forma que no es realitzin actuacions que vagin en contra dels criteris d'adequació i integració dins l'entorn.

REGULACIÓ D'USOS DEL SÒL

Article 10. Concepte i Classes d'usos

10.1. S'entén per ús del sòl el destí que preveu el planejament per a un determinat terreny. Es podran autoritzar usos i activitats que siguin compatibles amb el seu àmbit de protecció o amb les característiques funcionals.

10.2. A efectes d'aquest Pla, s'estableixen les classes d'usos següents:

1.- Usos permesos. Són els expressament admesos i, en funció de la seva naturalesa, es poden classificar com a:

- Ús principal. És l'ús predominant.
- Ús compatible. Es pot donar simultàniament o coexistir amb el principal. La llicència municipal podrà condicionar-se al fet que s'estableixin les restriccions necessàries en la intensitat o en la forma de l'ús, perquè puguin concórrer en un mateix sòl, edifici o lloc.

2.- Usos prohibits. Són els que per la seva naturalesa interfereixen amb els objectius del planejament, per ser incompatibles amb les seves previsions. Es concreten explícitament per a cada categoria i tipus de sòl. Quan un ús no estigui autoritzat explícitament, cal considerar-lo com a prohibit.

També, són usos prohibits aquells que, encara que no estiguin expressament vedats, són incompatibles amb els usos permesos, encara que se'ls sotmeti a restriccions en la intensitat o forma de l'ús.

Article 11. Definicions

- Ús d'allotjament rural

La Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, defineix en els seus articles 49 i 50 els establiments de turisme rural i la seva classificació.

S'entén per allotjament rural aquella edificació destinada a residència particular compartida amb usuaris turístics i on la propietat no té rendes procedents de l'activitat agrària.

En el nostre cas ens trobem en la modalitat de Masia que engloba l'habitatge unifamiliar fora del nucli, que comparteix el titular amb els usuaris turístics i on es presta el servei d'allotjament en règim d'habitacions i com a mínim esmorzar. En aquests establiments es pot practicar l'agroturisme com a forma de participació i coneixement de la realitat agrària.

- Ús hotel·ler

S'entén per hotel·ler, allotjament rural o similar, aquella activitat a realitzar en un o diversos edificis dins d'un espai tancat, dedicada a allotjar persones temporalment.

- Ús d'habitatge

S'entén per habitatge l'edifici o part d'un edifici destinat a allotjament o residència particular.

- Ús recreatiu i esportiu

Dins l'ús recreatiu i en l'àmbit d'aquest Pla especial, s'emmarquen activitats d'esbarjo, esport i de lleure, que poden desenvolupar-se en el medi natural i sempre que no comportin la degradació d'aquest.

- Ús comercial

Dins d'aquest ús, es contemplen les activitats de restaurant, cafeteria i bar, vinculades a l'allotjament rural/hotel.

Article 12. Usos i actuacions compatibles

12.1. Dins l'àmbit de cada subzona, només s'admeten els usos previstos a cada una d'elles, d'acord amb les definicions que figuren a l'article anterior, així com les construccions i instal·lacions que li siguin pròpies.

12.2. Dins l'àmbit d'aquest Pla especial, es podran implantar contenidors per a escombraries, a prop dels punts d'accés al camí d'accés o en llocs de fàcil accés per als vehicles de la recollida. També, s'admetran instal·lacions d'enllumenat públic, d'acord amb la legislació sectorial i la de contaminació lumínica; així com la instal·lació d'equips relacionats amb l'estalvi energètic, per tal de satisfer les necessitats de l'allotjament rural.

12.3. En cas de noves construccions o rehabilitació, només es talaran els arbres que siguin imprescindibles per a garantir la correcta execució de l'obra, facilitar el seu manteniment, conservació i l'accés.

12.4. L'actuació no genera cap impacte ambiental i per tant no és d'aplicació cap mesura correctora.

12.5. Es podran autoritzar usos i activitats que siguin compatibles amb el seu àmbit de protecció o amb les característiques funcionals. L'àmbit de protecció de la torre és exterior, per tant, el desenvolupament del Pla Especial comptabilitzarà totalment la preservació exterior amb els nous usos.

12.6. Les obres plantejades no suposaran cap demèrit en l'edifici o element i possibilitaran l'adaptació, condicionament i reutilització dels espais interiors per als nous usos, activitats i instal·lacions que seran compatibles amb les seves característiques i tendiran a facilitar la seva conservació futura, potenciant-se de forma important el conjunt patrimonial.

12.7. La nova activitat d'allotjament rural contemplarà en el seu expedient de llicència d'activitat que no afecta l'element protegit de la Torre, tant des del punt de vista físic com funcional.

12.8. No es preveuen canvis volumètrics i les actuacions d'urbanització queden circumscrites a l'interior del tancat, per tant l'impacte paisatgístic de l'actuació serà nul.

Article 13. Usos prohibits i actuacions incompatibles

13.1. Queden prohibits els usos i activitats industrials i artesanals. També l'emmagatzematge, llevat que els productes tinguin relació amb les activitats permeses.

13.2. No s'admetrà la plantació d'espècies silvestres no autòctones. Caldrà usar espècies, per tant, amb marcat caràcter no invasor i, preferiblement, autòctones en els treballs de jardineria i revegetació.

13.3. No s'admetrà la lliure circulació d'animals ni la seva exhibició, encara que es faci en recintes tancats.

13.4. No s'admetrà la instal·lació de cartells i tanques publicitàries.

REGULACIÓ D'USOS DEL SUBSÒL

Article 14. Definició

És el terreny situat per sota del sòl, entenent com a sòl, la superfície que actua com a suport i sobre el qual es mouen els homes i animals o sobre el qual s'assenten les coses.

Article 15. Usos admesos

Sota el sòl, s'admeten els usos necessaris per a l'execució de les obres i instal·lacions permeses al sòl esmentat, com poden ser: fonaments, soterranis, piscines, basses i instal·lacions de serveis comunitaris compatibles amb els usos dels immobles.

L'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl estan condicionats, en qualsevol cas, a la preservació de riscos, i també a la protecció de restes arqueològiques d'interès declarat i dels aqüífers classificats, d'acord amb la legislació sectorial respectiva.

Article 16. Zones i subzones

L'àmbit afectat per aquest Pla especial té la qualificació de Sòl no urbanitzable, protecció paisatgística/patrimoni (clau 12p).

Dins d'aquesta zona, es distingeixen les subzones següents:

- Subzona Torre (12p 01).- Comprèn la superfície pròpiament de la torre del Prior o de Pinyol, d'origen medieval. La torre del Prior es troba restaurada des de l'any 2007-2008. La restauració ha retornat a l'element la fesomia formal, material i cromàtica que tenia originalment. Es tracta d'un bé cultural d'interès nacional (BCIN) inclòs al catàleg d'edificis i elements arquitectònics d'interès historicoartístic del POUM de Tortosa, aprovat definitivament el 9 d'octubre de 2007. Per tant, es tracta d'un l'element d'especial interès i el més representatiu del conjunt.

- Subzona d'habitatge (12p 02).- Comprèn la superfície de terreny apta per a realitzar els usos d'habitatge. Dins d'aquesta subzona, es concreten 3 àmbits amb usos específics: habitatge adossat a la torre (12p 02a) i dos habitatges en masos aïllats (12p 02b i 12p 02c).

- Subzona de restauració (12p 03).- Comprèn la superfície de terreny o edificació existent apta per a serveis de restaurant vinculats a l'activitat de l'allotjament rural i/o hotel.

- Subzona allotjament rural i/o hotelier.(12p 04)- Comprèn la superfície de terreny apta per realitzar els usos d'allotjament temporal: hotelier i/o allotjament rural. Aquesta subzona afecta les edificacions existents (12p 04a).

- Subzona de serveis (12p 05).- Comprèn les edificacions existents destinades a serveis auxiliars a l'allotjament, zones tècniques i per a l'aprofitament agrícola de la finca. Dins d'aquesta subzona, es concreten 6 àmbits amb usos específics: aparcament tancat (12p 05a); aparcament obert (12p 05b); serveis tècnics (12p 05c); pou (12p 05d); zona de bombeig (12 05e); regulació de reg (12 05f).

- Subzona de lleure (12p 06).- Comprèn la superfície de terreny apte per a realitzar activitats esportives i d'esbarjo a l'aire lliure. Dins d'aquesta subzona, es concreten 3 àmbits amb usos específics: era (12p 06a); zona lúdica tancat petit (12p 06b); zona esportiva tancat gran (12p 06c); zona lúdica tancat gran (12p 06d).

- Subzona de agrícola de protecció paisatgística (12p 07).- Es tracta de les zones amb aprofitament agrícola a l'entorn dels masos i la torre i els elements d'interès com les sínies i les basses. En aquesta subzona, s'inclouen dos àmbits, que s'han de preservar de qualsevol alteració i en els quals caldrà fer actuacions periòdiques de manteniment i conservació, vinculades amb l'ús agrícola. Els àmbits agrícoles corresponen a les finques cadastrals: finca 04 (12p 07a); finca 05 (12p 07b).

Article 17. Parcel·lacions

L'àmbit del Pla especial el conformen les parcel·les 4 i 5 del polígon 97.

Article 18. Usos, edificacions, construccions i instal·lacions

18.1. Dins l'àmbit d'aplicació d'aquestes normes, els usos i les obres d'edificació admissibles són les regulades en els punts següents, entenent com a edificació, qualsevol construcció destinada a facilitar, en el seu interior, una o varies activitats determinades.

18.2. Qualsevol ampliació superior a l'establert al punt 18.3. necessitarà l'aprovació de la Comissió de Patrimoni del Departament de Cultura i de la Comissió Territorial d'Urbanisme a les Terres de l'Ebre. Les ampliacions s'adequaran als criteris estètics i de composició que figuren a l'apartat 18.3.6.

18.3. Obres de reforma o ampliació

18.3.1. Subzona Torre.(12p 01)- Desenvolupada en 3 nivells i terrat i amb 116,40 m² de superfície construïda, la torre del Prior es troba restaurada i té la catalogació de BCIN,

18.3.2. Subzona d'habitatge.(12p 02)- Espai destinat a habitatges unifamiliars existents. Es tracta de dos masos aïllats (12p 02b i 12p 02c) i un mas annex a la torre medieval (12p 02a). El Mas de Pastor (12p 02b) té una superfície construïda de 187,00 m²; el Mas de Bosch (12p 02c) té una superfície construïda de 210,15 m²; el mas annex a la torre té una superfície construïda de 158,71 m². Aquests vénen grafiats al plànol O.00. Els habitatges a rehabilitar comprendran obres consolidació, restauració i reforma i s'ajustaran a les prescripcions següents dels apartats 18.3.5 i 18.3.6.

18.3.3. Subzona de restauració.(12p 03)- Espai destinat a activitats comunitàries vinculades a l'allotjament rural amb una superfície construïda de 199,40 m². Les activitats de comerç, restaurant, bar i cafeteria es regiran per les seves respectives legislacions comercials i turístiques i altres disposicions sectorials que els siguin d'aplicació. Aquesta subzona ve grafiada al plànol O.00. Els edificis a rehabilitar comprendran obres consolidació, restauració i reforma i s'ajustaran a les prescripcions següents dels apartats 18.3.5 i 18.3.6.

18.3.4. Subzona d'allotjament rural/hoteler.(12p 04a)- Espai destinat a allotjament rural i/o hotel amb una superfície construïda de 597,69 m². Aquest ve grafiat al plànol O.00. Els edificis a rehabilitar comprendran obres consolidació, restauració, reforma i ampliació i s'ajustaran a les prescripcions següents dels apartats 18.3.5. i 18.3.6.

- Consolidació estructural: reparació, recuperació o restitució dels elements en procés de degradació i que continuaran prestant funcions estructurals.

- Restauració dels elements singulars com brancades de portes, rentadors, safarejos i altres elements concrets del conjunt. L'objectiu serà el retorn a l'element de la fesomia formal, material i cromàtica que tenia originalment, sense perjudici de considerar la seva evolució al llarg de la història.

- Reforma o rehabilitació interior, reestructurant els espais interiors per tal de condicionar-los per a ser novament utilitzats. Es modificarà l'estructura formal, funcional o portant dels edificis, per tal de reordenar-los i adaptar-los a noves necessitats estètiques o funcionals.

- Ampliació o remunta de les façanes dels masos. La volumetria general del conjunt no es veurà alterada de forma significativa. Es conservarà la heterogeneïtat d'alçades entre els masos, es permetrà únicament la modificació d'alçàries de les plantes destinades a habitacions de l'allotjament rural per adaptar l'edifici als estàndards d'habitabilitat i a l'article 12 del Decret 313/2006 (establiments de turisme rural) on explicita que l'alçària mínima de totes les estances serà de 2,50 metres. Això comportarà un increment màxim en alçària de 70 cm. Aquesta remunta de la façana obligarà a la restitució del coronament original.

18.3.5. Tractament dels exteriors:

- El volum general constitueix la geometria espacial de l'element, és a dir, els seus límits físics exteriors.

- Les superfícies de coberta conservaran les teules amb la seva morfologia, materials i cromatisme originals. Es substituiran les cobertes de fibrociment per cobertes de teula àrab de morfologia i cromatisme el més similars possibles als existents.

- Les façanes s'acabaran amb morters de calç i els acabats seran o bé pintats o estucats sempre amb tonalitats terroses de cromatismes semblants als existents.

18.3.6. Criteris generals per a l'ús de materials en edificis de conservació obligatòria:

- Parament de façana: en edificis amb paraments de pedra, es conservarà aquest material.

En edificis amb façanes revestides, es realitzaran arrebossats i pintats amb pintures de silicats o estucats sintètics o a la calç amb pigments naturals. En el pla de façana i dins de les obertures de planta baixa s'admeten revestiments de pedra calcària, sorrenca o granítica sense polir, sempre en harmonia amb el conjunt.

- Color: el color serà l'original i, a falta de poder trobar aquest, s'admetrà la gamma dels ocres, terrossos i beixos als materials bàsics que determinen l'homogeneïtat de la façana i d'altres que puguin establir diàleg cromàtic amb els colors dels edificis preexistents.

Expressament, no s'admeten com a color de tractament generalitzat: el negre, ni les tonalitats bàsiques (blau, vermell, groc), excepte en casos molt justificats per consideracions plàstiques. Els detalls, veles i rètols, podran ser de color lliure, mentre mantinguin la integració cromàtica en el conjunt de la façana. En qualsevol cas, serà aplicada la Carta de Colors proposada per l'Ajuntament.

- Ràfecs, encerclats i motllures: es restauraran els existents amb el tractament original. En cas que siguin revestits, ho podran ser amb arrebossat pintat amb pintura de silicats o amb estuc de calç amb pigments naturals.

- Sòcols: es restauraran els sòcols existents. En edificis amb paraments de façana revestits, el sòcol podrà ser del mateix revestiment que la resta de la façana o de pedra calcària tipus Vinaixa o Ulldecona, acabada a tall de serra o a buixarda.

- Ampits i llindes de finestra i coronaments de façana: la restauració d'aquests elements serà amb el mateix material que tenien originàriament. En cap cas s'usaran els marbres, els granits i la pedra artificial.

- Balcons: es restauraran els balcons existents amb els mateixos materials de lloses i baranes que tenien originàriament.

- Fusteria i portam: seran de fusta pintada amb el color originari i la forma i repartiment dels fulls serà igual que les fusteries originals de l'edifici. Els vidres de les finestres, balconeres, galeries i portes seran obligatòriament transparents o bé rentats a l'àcid.

- Reixes de finestres: es restauraran les existents o es reposaran iguals que les originals, quan es tingui coneixement de com eren.

- Baixants: es reposaran els baixants amb tubs de coure, zinc negre o fosa.

- Persianes: les persianes seran enrotllables amb corda, tipus mallorquí, de fusta pintada en qualsevol cas, o de llibret de fusta pintada.

Xemeneies: es faran les xemeneies originals de l'edifici. En cas que s'hagin de fer noves xemeneies seran de les tipologies existents.

18.3.7. Subzona de serveis (12p 05). En aquesta subzona s'inclouen les edificacions vinculades a les xarxes de reg de les finques i casetes d'instal·lacions. Els diferents usos, construccions i instal·lacions existents queden especificats als plànols O.00 i O.01.

Serveis tècnics (12p 05c) de 24,02 m²; pou (12p 5d) de 163,28 m²; zona de bombeig (12 05e) de 34,73 m²; regulació de reg (12 05f) de 8,80 m². Es permetran obres de manteniment i s'hauran de realitzar d'acord amb les prescripcions establertes a l'article 18.3.5.

18.4. Obres de nova planta

18.4.1. Subzona de serveis (12p 05). En aquesta subzona, els diferents usos, construccions i instal·lacions s'hauran de realitzar dins els àmbits especificats en el plànol O.00 i O.01 i d'acord amb les prescripcions establertes a l'article 18.3.5. No es permetrà cap edificació a la zona d'accessos (12p 05g) de 1080,82 m².

18.4.2. Aparcament tancat (12p 05a). Espai existent que correspon a un antic magatzem de superfície 307,06 m². Actualment conformat per un tancat amb murs de 3 metres d'alçària i on encara es poden apreciar els murs amb els pendents de l'antiga teulada. Aquest espai serà destinat a l'aparcament de vehicles dels usuaris de l'allotjament rural i/o hotel.

S'admetrà la construcció de cobertes o marquesines, utilitzant com a material portant la fusta, sempre respectant l'envolvent dels murs i el gàlib que defineixen les antigues pendents del magatzem. Els criteris d'actuació s'ajustaran a les prescripcions dels apartats 18.3.5. i 18.3.6.

18.4.3. Aparcament obert (12p 05b). Espai destinat a l'aparcament de vehicles dels usuaris de l'allotjament rural i/o hotel de superfície 610,22 m². En aquests espais, s'admet la construcció de marquesines, utilitzant com a material portant, la fusta. Les cobertes seran de bruc o de fusta.

18.4.4. Subzona de lleure (12p 06). S'admet la construcció de pistes esportives, zones de joc i els equips necessaris per a la pràctica dels diferents esports. També, s'admeten instal·lacions d'enllumenat. No s'admet cap mena d'edificació tancada ni coberts. S'admet la construcció de piscines d'acord amb la legislació que li és d'aplicació. Les pistes esportives o piscines hauran de separar-se, com a mínim, 5,00 m dels límits dels tancats de maçoneria existents. La subzona disposa de 4 àmbits: era dels masos (12p06a) de 616,72 m², zona lúdica tancat petit (12p06b) de 1.648,17 m², zona esportiva tancat gran (12p06c) de 1.560,50 m², zona lúdica tancat gran (12p06d) de 6.077,11 m².

Article 19. Altres obres, construccions i instal·lacions

19.1. La urbanització dels accessos tendirà a mantenir la morfologia actual, respectant l'acabat amb tractaments tous a base de terres compactades o graves, tal i com estableix l'apartat 6 de l'article 210 de les normes urbanístiques del POUM de Tortosa: en els sòls qualificats de protecció paisatgística, no s'admetrà l'obertura de nous camins ni de protecció paisatgística.

19.2. Es preservarà la fesomia del camí d'accés (referència cadastral 43157A097090070000KI)

i zones de pas. Seguint els camins s'executaran petits recs per a facilitar el seu drenatge.

Si es fa necessari pavimentar algun camí, a causa del seu elevat pendent, caldrà respectar sempre la zona del voltant dels arbres conformant escocells.

19.3. Es conservaran i rehabilitaran les sínies existents, definides al plànol O.00: sínia del Mas de Pastor (A), sínia del Mas de Bosch (B), sínia del tancat gran (C) i sínia de la subzona 12p 07b (D).

19.4. Es conservaran i rehabilitaran les tanques existents de maçoneria preservant la seva geometria i caràcter. S'evitarà la superposició de vegetació per tal de conservar la seva integració actual en el paisatge.

19.5. S'admet la construcció de noves tanques segons els criteris del DPTOP sobre sòl no urbanitzable. Les noves tanques o la substitució de les existents a partir de l'aprovació d'aquest Pla hauran d'observar les prescripcions següents:

- No s'admeten tanques d'obra, llevat dels murs de pedra seca d'alçada no superior a 90 cm.
- Les tanques poden ser de vegetal viu o de materials que permetin la transparència en tota la seva alçada
- Les tanques transparents poden complementar-se amb vegetació pròpia de l'entorn per aconseguir el grau d'opacitat que es desitgi
- Les tanques han de tenir un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud.
- Només s'admeten tanques d'obra o opaques en general en aquelles parcel·les on per motius de seguretat calgui garantir la impossibilitat d'accés o de vistes i no existeixin altres fórmules de tancament que puguin garantir-ho.
- Se situarà seguint el perímetre de l'àmbit definit per aquest Pla especial.
- En cas de situar-se a prop de camins públics, la tanca serà vegetal, amb espècies del tipus *Pittosporum tobira*, *Cupressus sempervirens*, *Cupressocyparis leylandii* o similars, sense perjudici que, pel darrera, se situï un altre de filat.

19.6. Per a l'anivellació i adequació del terra, es podran realitzar murs de contenció, sempre que la cara de l'extradós no presenti una alçada superior a 1,50 m.

19.7. Els dipòsits d'aigua i depuradores per al tractament de les aigües residuals generades dins l'àmbit del pla especial es podran emplaçar als tancats existents (tancat gran o tancat petit).

19.8. Els conductes i cables dels diferents serveis de subministrament hauran de realitzar-se de forma soterrada.

19.9. S'adequarà l'enllumenat exterior a la normativa sectorial vigent. Prevaldrà la instal·lació de lluminàries que disposin de làmpades de VSAP, i s'evitarà per mitjà de barrets i altres dispositius l'emissió de flux a l'hemisferi superior instal·lat.

Article 20. Tractament del sòl i plantació d'arbrat

20.1. L'entorn del conjunt edificat i dels tancats té la qualificació de sòl no urbanitzable de protecció paisatgística (Clau 12p) amb les subzones 12p 07a i 12p 07b.

20.2. Es seguiran els criteris establerts a l'article 211 de la normativa del POUM de Tortosa, referent a la urbanització de les àrees de protecció paisatgística. La proposta del Pla especial planteja com a criteris generals que:

- No es faran moviments de terres que impliquin desmunts o terraplens de més de 1,50 metres d'alt respecte a la cota original del terreny.
- Les determinacions referents al projecte d'urbanització de l'espai que contemplin els serveis i infraestructures necessàries per al bon funcionament del mateix, com són l'accés rodat i peatonal, l'aparcament de vehicles, l'abastament d'aigua i energia elèctrica i la correcta evacuació i tractament de les aigües residuals, garantint una bona integració dins de l'àmbit del tancat i sense perjudicar la qualitat de l'arbrat i vegetació existents.
- En aquells espais en què el terra hagi quedat impermeabilitzat, caldrà conformar escossells per a l'arbrat. Si l'eliminació d'algun peu malalt comporta l'aparició d'una clariana massa gran, es procedirà a la reposició de l'element vegetal extret. Per tal de garantir la bona salut de tots els elements vegetals, caldrà mantenir un espai lliure al voltant de cada un d'ells.

20.3. A les zones amb pendent més elevat, es faran petites motes amb branques i troncs per tal d'evitar la pèrdua de cobertura edàfica.

20.4. Dins la zona lúdica del tancat gran (12p 06d) i a la zona lúdica del tancat petit (12p 06b), es plantaran zones arbrades amb espècies vegetals autòctones, o bé amb un marcat caràcter no invasor, tal i com s'assenyala a l'article 13.2.

Article 21. Execució

21.1. Per a la definitiva materialització d'aquest Pla Especial, caldrà redactar un projecte bàsic i d'execució, projecte d'activitat i els corresponents projectes d'instal·lacions.

Article 22. Mesures de la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de les Terres de l'Ebre

22.1. L'aprovació definitiva del Projecte bàsic i d'execució s'haurà de presentar de nou al Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació.

22.2. S'haurà de presentar un estudi de l'evolució històrica de les diferents fases constructives que han anat intervenint al voltant de la Torre.

22.3. Caldrà una intervenció arqueològica preventiva durant l'execució de les obres, amb un control i seguiment arqueològic de tot el procés, d'acord amb el que dicta el decret 78/2002 de 5 de març, que aprova el Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic

22.4. Si en el decurs de les obres dels treballs es posa de manifest l'existència de restes arqueològiques, s'aturaran les obres en els punts afectats i no es podran continuar fins a la seva completa excavació i documentació, i si s'escau, recuperació. Caldrà avisar als perquè procedeixin a la seva inspecció.

Article 23. Mesures d'integració paisatgística

Les actuacions a realitzar observaran les mesures correctores que figuren a l'Estudi d'impacte i integració paisatgística.

Article 24. Mesures de mobilitat

24.1. Les obres de connexió entre la C-12 i el camí de la Torre del Prior –que dona accés a l'àmbit del Pla Especial- es faran d'acord amb el projecte annex al Pla especial, referent al condicionament d'aquest accés.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Article 25. Disposicions addicionals

25.1. Pel que fa al nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges, són d'obligat compliment les determinacions contingudes en el Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat, del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

25.2. Les obres a realitzar dins de l'àmbit del Pla Especial hauran d'executar-se atenent les determinacions de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, del Departament de Benestar Social, de promoció de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques.

25.3. En relació amb la instal·lació d'enllumenat, caldrà observar les determinacions de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, de Presidència de la Generalitat.

25.4. Durant l'execució de les obres la maquinària i els vehicles de tracció mecànica, hauran d'observar les determinacions de l'article 15 de la Llei de Protecció contra la contaminació acústica (DOGC 3675, de 11/07/2002).

25.5. Les edificacions que es derivin d'aquest Pla especial donaran compliment a les determinacions del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

25.6. L'activitat prevista en el marc d'aquest Pla especial haurà de complir amb les determinacions que estableix la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'administració ambiental.