

00387

D

2010/39384/E  
S15

# PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

## Masos de la Torre del Prior

Situat al Polígon 97, Parcel·la 04 i 05

43520 JESÚS - TORTOSA

**TEXT REFÓS**

Promotor

**Ignasi Alcón Vallespi**



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 **27 MAIG 2010**  
tenint en compte les prescripcions  
esmentades a l'acord.

LA SECRETÀRIA

*Teresa Calv*

Situat Polígon 97, Parcel·la 04 i 05

43500 Tortosa

Promotor: Ignasi Alcon Vallespi



Rollan Arquitectura, SLP  
843962985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta, 2  
43500 Tortosa

**302/2009**  
Abril de 2010

ANTECEDENTS I OBJECTE.....

NORMATIVA URBANÍSTICA .....

REPORTATGE FOTOGRÀFIC.....

ANNEXOS .....

INFORMES.....

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA .....



**ANTECEDENTS I OBJECTE**

## PROPIETAT

El promotor del Pla especial és Ignasi Alcon Vallespí, amb NIF 40.936.928-X i domicili a la Urbanització Mig-Camí, 79 de Tortosa.

El Pla Especial es desenvolupa a les parcel·les 4 i 5 del polígon 97 i es correspon amb tres finques registrals:

1. Segregació A (part de la finca 4 del polígon 97): 25.796 m<sup>2</sup>
2. Segregació B (part de la finca 4 del polígon 97, àmbit dels tancats dels masos): 13.611 m<sup>2</sup>
3. Restant (resta de la finca 4 del polígon 97 i la finca 5 del polígon 97): 87.327 m<sup>2</sup>

Les finques 1 i 3 són propietat del Sr. Jordi Alcón i Torrado. La finca 2 és propietat del Sr. Jordi Alcón i Vallespí i Ignasi Alcón i Vallespí.

## AUTOR DEL PROJECTE

L'autor del present Pla Especial és l'Arquitecte Xavier Rollan i Besalduch, en representació de Rollan Arquitectura, SLP, inscrit al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, demarcació de les terres de l'Ebre amb número 37.361-3, adreça a la Plaça de la Cinta, 2 de Tortosa, telèfon 977 442 450 i correu electrònic rollan@coac.net.

## ENTORN, UBICACIÓ DE LA FINCA, SITUACIÓ I LOCALITZACIÓ DELS EDIFICIS

Es tracta d'un entorn típic d'agricultura de regadiu de cítrics, desenvolupada a les vores dels canals de regadiu i del riu Ebre. La finca es troba molt a prop del riu Ebre i limita amb el Canal de regadiu de la dreta de l'Ebre.

Les finques estan situades als afores del nucli urbà de Tortosa, prop de l'Entitat Municipal Descentralitzada de Jesús, concretament a la partida o zona de la Finca del Prior, entre el canal de la dreta de l'Ebre i la carretera C-12.

Conforma una antiga i important explotació agrícola al voltant d'un conjunt de masos i corrals estructurats entorn la torre defensiva del Prior (o d'en Pinyol).

Una part important de la parcel·la 4 (referència cadastral 43157A097000040000KT) disposa de tancats amb murs de maçoneria i tàpia d'uns 3 metres d'altura on al seu interior no hi ha actualment cap explotació agrícola. La propietat disposa d'altres finques amb cultiu de cítrics als voltants. Els edificis s'estructuren conformant una L amb orientació a migdia (finca cadastral 001103700BF92C), al voltant d'una era amb rentadors o abeuradors d'animals i uns sistemes de basses de reg que antigament extreien l'aigua des d'una nòria (actualment tapiada). A l'oest de la torre trobem un altra nòria d'uns 12 metres de fondària amb una bassa per acumulació d'aigua.

El sistema actual de reg de la finca es troba al costat del camí de la Torre del Prior i es compon per bombes d'impulsió de l'aigua que prové del canal de la dreta de l'Ebre.

A la parcel·la número 4 hi ha dos masos aïllats més totalment consolidats i que no són objecte de cap actuació. Es troben en bon estat i les possibles futures reformes afectaran únicament la millora de l'habitabilitat interior. Al nord de la torre hi ha un mas amb referència cadastral 000601500BF92C (coordenades UTMX 290785-UTMY 4524097) i a l'oest un altre amb referència cadastral 000601300BF92C (coordenades UTMX 290592-UTMY 4524051).

A la parcel·la número 5 no hi ha cap tipus d'edificació al seu interior (referència cadastral 43157A097000050000KF).



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985  
Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta, 2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra

## ACCESSOS

S'accedeix per la carretera C-12, just a l'encreuament de la carretera per accedir al nucli urbà de Jesús pel nord i a la zona del Canalet des del Camí de les Casilles. Des de la carretera C-12, procedents de Tortosa i en sentit Xerta, entre els PK 20-21, prenem una desviació per un camí de la propietat (referència cadastral 43157A097090070000KI) sense asfaltar que porta a la Torre del Prior (N 40°50'18" / E 0°30'51"). La situació de la torre és N 40°50'17" / E 0°31'00" (coordenades UTMX 290732-UTMY 4523976).

El planejament urbanístic preveu la construcció d'una rotonda que donaria accés directe des de la C-12 al camí que porta a la Torre del Prior, el Camí de les Casilles i l'accés nord al nucli de Jesús.

## ACTIVITAT QUE ES PRETENEN DESENVOLUPAR

El Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre preveu el desenvolupament del turisme a les Terres de l'Ebre, en diverses categories: turisme fluvial, turisme mediterrani, turisme verd i agroturisme i el turisme cultural. El complex de masos de la Torre del Prior està inclòs dintre del sistema de Tortosa, el qual disposa de 698 places hoteleres, totes elles situades al municipi de Tortosa. Això significa que la implantació d'una nova activitat turística destinada a l'allotjament rural als afores del nucli urbà de Tortosa seria totalment justificada des del punt de vista territorial, més encara quan potenciarà un important element patrimonial, ara com ara molt deteriorat.

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

L'allotjament rural en la modalitat de masia comprendrà l'habitatge unifamiliar fora del nucli que compartirà amb els usuaris turístics i es prestarà el servei d'allotjament en règim d'habitacions i com a mínim esmorzar.

Un cop executada la primera fase de rehabilitació de la torre entre el 2007 i 2008, es preveu rehabilitar el conjunt de masos per destinar-los íntegrament a allotjament rural amb tots els serveis annexos que comporta l'activitat. A posteriori es preveu la urbanització exterior i la creació de serveis de restauració i complements necessaris. L'abast del projecte aconsella establir fases:

1. Rehabilitació torre i habitatge de la propietat.
2. Allotjament rural
3. Restaurant
4. Annexos
5. Urbanització i exteriors

La urbanització dels exteriors afectarà únicament els extensos tancats perimetrals -actualment totalment delimitats- i la zona de l'era que es conforma entre la torre, els masos, la bassa i el camí d'accés.



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985  
Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra

L'allotjament rural preveu el seu accés peatonal i rodat des de la façana oest on es proposa la zona d'estacionament de vehicles. L'accés es realitzarà des d'una dependència annexa a la Torre del Prior (sala 1) actualment destinada a magatzem. Aquesta dependència, ubicada en un lloc central del complex, tindrà la funció de vestíbul, recepció i estar i connectarà transversalment des de la part oest del tancat amb l'era interior a l'est, articuland-se amb la resta de dependències de l'allotjament rural: ala de dormitoris, terrassa-pati amb àrea de lleure, serveis i futura zona de restauració (amb accés totalment independent).

L'ala de dormitoris amb façana sud disposa de 2 dormitoris dobles i un individual en planta baixa, 4 dormitoris dobles en planta primera i planta segona amb un dormitori doble. Tots els dormitoris tenen bany. El total de places és de 15.



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra

## CRITERIS D'INTERVENCIÓ

### CONSIDERACIONS GENERALS

Els criteris d'intervenció generals seran els contemplats al POUM de Tortosa. Els articles 24 i 25 de la normativa de protecció del catàleg d'edificis i conjunts urbans i rurals del POUM de Tortosa estableixen el regim general de les actuacions i les consideracions sobre la tipologia d'actuació envers els elements catalogats.

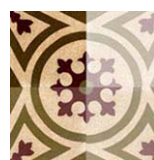
Es seguiran els criteris exposats a l'article 24. La tipologia d'obres correspon a la rehabilitació del complex per a la seva reutilització, en les seves subcategories de conservació, restauració, reforma o reestructuració (dels espais interiors) sense alterar l'aspecte de les parts exteriors protegides, segons defineixen les Fitxes Informatives; s'aplicaran les tècniques constructives tradicionals emprades en la construcció original de l'element i s'utilitzaran materials, textures i colors, d'acord amb les preexistències de l'element original.

Les tipologies de les actuacions variaran en funció de la zona de l'obra:

- La torre del Prior s'ha restaurat, retornant a l'element la fesomia formal, material i cromàtica que tenia originalment, sense perjudici de considerar la seva evolució al llarg de la història.
- Els masos a rehabilitar comprendran obres de:
  - 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. Es pretén 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 la façana d'algun dels masos. En definitiva s'augmentarà -encara que mínimament- el volum construït. Les ampliacions s'adaptaran a l'edifici existent pel que fa a volumetria, formalització de façana, textures, materials o cromatisme, restituint el coronament de la façana.

### EXTERIORS

El volum general constitueix la geometria espacial de l'element, és a dir, els seus límits físics exteriors. La volumetria general del conjunt no es veurà alterada de forma significativa. Es conservarà la heterogeneïtat d'alçades entre els masos, proposant-se 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.



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra

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.

L'Article 28 de la normativa de protecció del catàleg d'edificis i conjunts urbans i rurals del POUM defineix els criteris generals per a l'ús de materials en edificis de conservació obligatòria, com el cas que ens ocupa. Els materials que s'aplicaran, seguint els criteris de la normativa seran els següents:

- **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 beiges 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.
- **Balcones:** 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 refaran les xemeneies originals de l'edifici. En cas que s'hagin de fer noves xemeneies seran de les tipologies existents.



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta, 2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra



## **URBANITZACIÓ**

La urbanització dels accessos tendirà a mantenir la morfologia actual, respectant l'acabat amb tractaments tous a base de terres compactades o graves. Així ho recull l'apartat 6 de l'article 210 de les normes urbanístiques del POUM on defineix que en els sòls qualificats de protecció paisatgística, no s'admetrà l'obertura de nous camins ni accessos, i els existents hauran de ser urbanitzats conforme a la seva condició d'espais de protecció paisatgística.

Es seguiran el criteris establerts a l'article 211 de la normativa del POUM, 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 3,00 metres d'alt respecte a la cota original del terreny.
- L'ocupació màxima serà del 3,00 %. Aquesta condició no s'aplicarà en el cas d'instal·lacions per a la pràctica esportiva.
- 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.

El plànol d'urbanització contemplarà de forma esquemàtica les instal·lacions d'aigua, xarxa de clavegueram i sistema de tractament d'aigües residuals i altres instal·lacions o serveis necessaris per al bon funcionament del conjunt.

Actualment l'aigua de boca prové d'un pou existent dins la finca d'uns 15 metres de fondària, amb una bomba de 3,5 KW i una capacitat de bombeig d'uns 15.000 litres per hora. El conjunt es completarà amb un dipòsit de formigó armat, de tipus aeri, destinat a la reserva d'aigua potable, amb una capacitat de 15.000 litres amb el corresponent equip de bombeig i un dispositiu de cloració.

L'aigua de reg prové del canal de la dreta de l'Ebre i es bombeja des de la caseta de bombes al costat del camí de la Torre del Prior cap al canal. A l'interior de la parcel·la 4 hi ha dues nòries – una d'elles actualment tapiada- amb les respectives basses i safarejos de reg. Les aigües residuals es tractaran a partir d'un col·lector compost d'un filtre biològic destinat a la depuració d'aigües residuals i habilitat per a com a mínim 30 persones, amb separació prèvia de greixos, una bassa de formigó armat per a la depuració d'aigües residuals i una altra bassa de formigó armat per a la reserva d'aigua de reg i recollida d'aigües residuals depurades.



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra

**SUPERFÍCIES****ESTAT ACTUAL****PLANTA BAIXA**

DESIGNACIÓ ELEMENT		SUPERFÍCIE ÚTIL		
MAS 1		INTERIOR	EXTERIOR	
			DESCOBERTA	COBERTA
		(A)	(B)	(C)
1.1.	SALA 1	69,44		
1.2.	SALA 2	47,87		
1.3.	SALA 3	17,30		
1.4.	SALA 4	25,52		
<b>TOTAL MAS 1</b>		<b>160,13</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
MAS 2		INTERIOR	EXTERIOR	
			DESCOBERTA	COBERTA
2.1.	SALA 1	85,65		
2.2.	PATI		124,20	35,43
<b>TOTAL MAS 2</b>		<b>85,65</b>	<b>124,20</b>	<b>35,43</b>
MAS 3		INTERIOR	EXTERIOR	
			DESCOBERTA	COBERTA
3.1.	SALA 1	30,37		
3.2.	SALA 2	18,23		
3.3.	SALA 3	9,55		
3.4.	SALA 4	11,91		
3.5.	SALA 5	16,26		
3.6.	SALA 6	47,80		
3.7.	SALA 7	3,94		
<b>TOTAL MAS 3</b>		<b>138,06</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
ANNEXOS		INTERIOR	EXTERIOR	
			DESCOBERTA	COBERTA
A.1.	ANNEX 1	7,23		
A.2.	ANNEX 2	8,52		
<b>TOTAL ANNEXOS</b>		<b>15,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
TORRE		INTERIOR	EXTERIOR	
			DESCOBERTA	COBERTA
T.1.	TORRE	13,57		
<b>TOTAL TORRE</b>		<b>13,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
SUPERFÍCIE ÚTIL M <sup>2</sup>		TOTAL PERÍMETRE	(A+B+C)	559,22
		TOTAL COMPUTABLE	(A+0,5C)	<b>417,31</b>
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA M <sup>2</sup>		TOTAL PERÍMETRE		762,72
		TOTAL INTERIOR		607,04
		TERRASSES+PORXOS	50%	17,72
		<b>TOTAL COMPUTABLE</b>		<b>624,76</b>



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra

DESIGNACIÓ ELEMENT		SUPERFÍCIE ÚTIL		
MAS 1		INTERIOR	EXTERIOR	
			DESCOBERTA	COBERTA
		(A)	(B)	(C)
1.5.	SALA 5	23,73		
1.6.	SALA 6	70,02		
<b>TOTAL MAS 1</b>		<b>93,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
MAS 2		INTERIOR	EXTERIOR	
			DESCOBERTA	COBERTA
2.3.	SALA 2	29,30		
<b>TOTAL MAS 2</b>		<b>29,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
MAS 3		INTERIOR	EXTERIOR	
			DESCOBERTA	COBERTA
3.9.	SALA 1	6,90		
3.10.	SALA 2	6,18		
3.11.	SALA 3	22,84		
3.12.	SALA 4	7,87		
3.13.	SALA 5	15,85		
3.14.	SALA 6	10,00		
3.15.	SALA 7	8,47		
3.16.	SALA 8	2,12		
3.17.	SALA 9	23,15		
3.18.	SALA 10	1,70		
<b>TOTAL MAS 3</b>		<b>103,38</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
TORRE		INTERIOR	EXTERIOR	
			DESCOBERTA	COBERTA
T.1.	TORRE	13,57		
<b>TOTAL TORRE</b>		<b>13,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
SUPERFÍCIE ÚTIL M <sup>2</sup>		TOTAL PERÍMETRE	(A+B+C)	226,43
		TOTAL COMPUTABLE	(A+0,5C)	<b>226,43</b>
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA M <sup>2</sup>		TOTAL PERÍMETRE		301,86
		TOTAL INTERIOR		301,86
		TERRASSES+PORXOS	50%	0,00
		TOTAL COMPUTABLE		<b>301,86</b>



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra

DESIGNACIÓ ELEMENT		SUPERFÍCIE ÚTIL		
MAS 1		INTERIOR	EXTERIOR	
			DESCOBERTA	COBERTA
		(A)	(B)	(C)
1.7.	SALA 7	47,18		
<b>TOTAL MAS 1</b>		<b>47,18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
MAS 2		INTERIOR	EXTERIOR	
			DESCOBERTA	COBERTA
2.3.	SALA 2	29,30		
<b>TOTAL MAS 2</b>		<b>29,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
MAS 3		INTERIOR	EXTERIOR	
			DESCOBERTA	COBERTA
3.19.	SALA 11	35,41		
<b>TOTAL MAS 3</b>		<b>35,41</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
TORRE		INTERIOR	EXTERIOR	
			DESCOBERTA	COBERTA
T.1.	TORRE	13,57		
<b>TOTAL TORRE</b>		<b>13,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
SUPERFÍCIE ÚTIL M <sup>2</sup>		TOTAL PERÍMETRE	(A+B+C)	111,89
		TOTAL COMPUTABLE	(A+0,5C)	<b>111,89</b>
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA M <sup>2</sup>		TOTAL PERÍMETRE		148,83
		TOTAL INTERIOR		148,83
		TERRASSES+PORXOS	50%	0,00
		<b>TOTAL COMPUTABLE</b>		<b>148,83</b>

NIVELL	SUPERFÍCIES	
	UTIL	CONSTRUÏDA
PLANTA BAIXA	417,31	624,76
PLANTA PRIMERA	226,43	301,86
PLANTA SEGONA	111,89	148,83
<b>TOTAL</b>	<b>755,63</b>	<b>1.075,45</b>



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra

**HABITATGE B****PLANTA BAIXA**

DESIGNACIÓ ELEMENT		SUPERFÍCIE		
HABITATGE B		INTERIOR	EXTERIOR	
			DESCOBERTA	COBERTA
		(A)	(B)	(C)
KME	CUINA-MENJ.-ESTAR	48,05		
S	SALA	3,80		
MG	MAGATZEM	37,13		
<b>TOTAL PB</b>		<b>88,98</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>SUPERFÍCIE ÚTIL M<sup>2</sup></b>		TOTAL PERÍMETRE	(A+B+C)	88,98
		TOTAL COMPUTABLE	(A+0,5C)	<b>88,98</b>
<b>SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA M<sup>2</sup></b>		TOTAL PERÍMETRE		114,75
		TOTAL INTERIOR		114,75
		TERRASSES+PORXOS	50%	0,00
		TOTAL COMPUTABLE		<b>114,75</b>

**PLANTA PRIMERA**

DESIGNACIÓ ELEMENT		SUPERFÍCIE		
HABITATGE B		INTERIOR	EXTERIOR	
			DESCOBERTA	COBERTA
D1	DORMITORI 1	10,48		
D2	DORMITORI 2	14,93		
D3	DORMITORI 3	13,72		
B	BANY	8,67		
P	PASSADÍS	6,10		
<b>TOTAL P1</b>		<b>53,90</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>SUPERFÍCIE ÚTIL M<sup>2</sup></b>		TOTAL PERÍMETRE	(A+B+C)	53,90
		TOTAL COMPUTABLE	(A+0,5C)	<b>53,90</b>
<b>SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA M<sup>2</sup></b>		TOTAL PERÍMETRE		72,25
		TOTAL INTERIOR		72,25
		TERRASSES+PORXOS	50%	0,00
		TOTAL COMPUTABLE		<b>72,25</b>

NIVELL	SUPERFÍCIES	
	ÚTIL	CONSTRUÏDA
PLANTA BAIXA	88,98	114,75
PLANTA PRIMERA	53,90	72,25
<b>TOTAL</b>	<b>142,88</b>	<b>187,00</b>



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra

**HABITATGE C****PLANTA BAIXA**

DESIGNACIÓ ELEMENT		SUPERFÍCIE		
		INTERIOR	EXTERIOR	
HABITATGE C			DESCOBERTA	COBERTA
		(A)	(B)	(C)
ME	MENJADOR-ESTAR	18,30		
K	CUINA	9,00		
S	SALA	11,20		
D1	DORMITORI	16,75		
MG1	MAGATZEM 1	16,21		
MG2	MAGATZEM 2	11,16		
MG3	MAGATZEM 3	20,27		
<b>TOTAL PB</b>		<b>102,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>SUPERFÍCIE ÚTIL M<sup>2</sup></b>		TOTAL PERÍMETRE	(A+B+C)	102,89
		TOTAL COMPUTABLE	(A+0,5C)	<b>102,89</b>
<b>SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA M<sup>2</sup></b>		TOTAL PERÍMETRE		137,90
		TOTAL INTERIOR		137,90
		TERRASSES+PORXOS	50%	0,00
		TOTAL COMPUTABLE		<b>137,90</b>

**PLANTA PRIMERA**

DESIGNACIÓ ELEMENT		SUPERFÍCIE		
		INTERIOR	EXTERIOR	
HABITATGE C			DESCOBERTA	COBERTA
D2	DORMITORI 2	12,67		
S2	SALA 2	39,64		
<b>TOTAL P1</b>		<b>52,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>SUPERFÍCIE ÚTIL M<sup>2</sup></b>		TOTAL PERÍMETRE	(A+B+C)	52,31
		TOTAL COMPUTABLE	(A+0,5C)	<b>52,31</b>
<b>SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA M<sup>2</sup></b>		TOTAL PERÍMETRE		72,25
		TOTAL INTERIOR		72,25
		TERRASSES+PORXOS	50%	0,00
		TOTAL COMPUTABLE		<b>72,25</b>

NIVELL	SUPERFÍCIES	
	ÚTIL	CONSTRUÏDA
PLANTA BAIXA	102,89	137,90
PLANTA PRIMERA	52,31	72,25
<b>TOTAL</b>	<b>155,20</b>	<b>210,15</b>



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra

**PROPOSTA PLA ESPECIAL URBANÍSTIC****SUBZONA 12.01 TORRE****PLANTA BAIXA**

DESIGNACIÓ ELEMENT		SUPERFÍCIE		
TORRE		INTERIOR	EXTERIOR	
			DESCOBERTA	COBERTA
		(A)	(B)	(C)
N0	NIVELL 0	13,10		
<b>TOTAL PB</b>		<b>13,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>SUPERFÍCIE ÚTIL M<sup>2</sup></b>		TOTAL PERÍMETRE	(A+B+C)	13,10
		TOTAL COMPUTABLE	(A+0,5C)	<b>13,10</b>
<b>SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA M<sup>2</sup></b>		TOTAL PERÍMETRE		38,80
		TOTAL INTERIOR		38,80
		TERRASSES+PORXOS	50%	0,00
		<b>TOTAL COMPUTABLE</b>		<b>38,80</b>

**PLANTA PRIMERA**

DESIGNACIÓ ELEMENT		SUPERFÍCIE		
TORRE		INTERIOR	EXTERIOR	
			DESCOBERTA	COBERTA
		(A)	(B)	(C)
N1	NIVELL 1	13,10		
<b>TOTAL P1</b>		<b>13,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>SUPERFÍCIE ÚTIL M<sup>2</sup></b>		TOTAL PERÍMETRE	(A+B+C)	13,10
		TOTAL COMPUTABLE	(A+0,5C)	<b>13,10</b>
<b>SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA M<sup>2</sup></b>		TOTAL PERÍMETRE		38,80
		TOTAL INTERIOR		38,80
		TERRASSES+PORXOS	50%	0,00
		<b>TOTAL COMPUTABLE</b>		<b>38,80</b>

**PLANTA SEGONA**

DESIGNACIÓ ELEMENT		SUPERFÍCIE		
TORRE		INTERIOR	EXTERIOR	
			DESCOBERTA	COBERTA
		(A)	(B)	(C)
N2	NIVELL 2	13,10		
<b>TOTAL P2</b>		<b>13,10</b>	<b>#¡REF!</b>	<b>0,00</b>
<b>SUPERFÍCIE ÚTIL M<sup>2</sup></b>		TOTAL PERÍMETRE	(A+B+C)	#¡REF!
		TOTAL COMPUTABLE	(A+0,5C)	<b>13,10</b>
<b>SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA M<sup>2</sup></b>		TOTAL PERÍMETRE		38,80
		TOTAL INTERIOR		38,80
		TERRASSES+PORXOS	50%	0,00
		<b>TOTAL COMPUTABLE</b>		<b>38,80</b>

NIVELL	SUPERFÍCIES	
	UTIL	CONSTRUÏDA
PLANTA BAIXA	13,10	38,80
PLANTA PRIMERA	13,10	38,80
PLANTA SEGONA	13,10	38,80
<b>TOTAL</b>	<b>39,30</b>	<b>116,40</b>



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra

**SUBZONA 12.02.A.HABITATGE MAS AÏLLAT A****PLANTA BAIXA**

DESIGNACIÓ ELEMENT	SUPERFÍCIE		
	INTERIOR	EXTERIOR	
		DESCOBERTA	COBERTA
12.02.a. HABITATGE	(A)	(B)	(C)
AHT ACCÉS	25,52		
<b>TOTAL PB</b>	<b>25,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>SUPERFÍCIE ÚTIL M<sup>2</sup></b>	TOTAL PERÍMETRE	(A+B+C)	25,52
	TOTAL COMPUTABLE	(A+0,5C)	<b>25,52</b>
<b>SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA M<sup>2</sup></b>	TOTAL PERÍMETRE		33,97
	TOTAL INTERIOR		33,97
	TERRASSES+PORXOS	50%	0,00
	<b>TOTAL COMPUTABLE</b>		<b>33,97</b>

**PLANTA PRIMERA**

DESIGNACIÓ ELEMENT	SUPERFÍCIE		
	INTERIOR	EXTERIOR	
		DESCOBERTA	COBERTA
12.02.a. HABITATGE	(A)	(B)	(C)
M4 MAGATZEM 4	17,60		
P-HT PASSADIS	6,49		
<b>TOTAL P1</b>	<b>24,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>SUPERFÍCIE ÚTIL M<sup>2</sup></b>	TOTAL PERÍMETRE	(A+B+C)	24,09
	TOTAL COMPUTABLE	(A+0,5C)	<b>24,09</b>
<b>SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA M<sup>2</sup></b>	TOTAL PERÍMETRE		62,37
	TOTAL INTERIOR		62,37
	TERRASSES+PORXOS	50%	0,00
	<b>TOTAL COMPUTABLE</b>		<b>62,37</b>

**PLANTA SEGONA**

DESIGNACIÓ ELEMENT	SUPERFÍCIE		
	INTERIOR	EXTERIOR	
		DESCOBERTA	COBERTA
12.02.a. HABITATGE	(A)	(B)	(C)
HP HABITATGE PROPIETAT	47,10		
H-T TERRASSA		26,60	
<b>TOTAL P2</b>	<b>47,10</b>	<b>26,60</b>	<b>0,00</b>
<b>SUPERFÍCIE ÚTIL M<sup>2</sup></b>	TOTAL PERÍMETRE	(A+B+C)	73,70
	TOTAL COMPUTABLE	(A+0,5C)	<b>47,10</b>
<b>SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA M<sup>2</sup></b>	TOTAL PERÍMETRE		88,97
	TOTAL INTERIOR		62,37
	TERRASSES+PORXOS	50%	0,00
	<b>TOTAL COMPUTABLE</b>		<b>62,37</b>

NIVELL	SUPERFÍCIES	
	UTIL	CONSTRUÏDA
PLANTA BAIXA	25,52	33,97
PLANTA PRIMERA	24,09	62,37
PLANTA SEGONA	47,10	62,37
<b>TOTAL</b>	<b>96,71</b>	<b>158,71</b>



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra



**SUBZONA 12.02.B.HABITATGE MAS AÏLLAT B****PLANTA BAIXA**

DESIGNACIÓ ELEMENT	SUPERFÍCIE		
	INTERIOR	EXTERIOR	
		DESCOBERTA	COBERTA
12.02.b. HABITATGE	(A)	(B)	(C)
KME CUINA-MENJ.-ESTAR	48,05		
S SALA	3,80		
MG MAGATZEM	37,13		
<b>TOTAL PB</b>	<b>88,98</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>SUPERFÍCIE ÚTIL M<sup>2</sup></b>	TOTAL PERÍMETRE	(A+B+C)	88,98
	TOTAL COMPUTABLE	(A+0,5C)	<b>88,98</b>
<b>SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA M<sup>2</sup></b>	TOTAL PERÍMETRE		114,75
	TOTAL INTERIOR		114,75
	TERRASSES+PORXOS	50%	0,00
	<b>TOTAL COMPUTABLE</b>		<b>114,75</b>

**PLANTA PRIMERA**

DESIGNACIÓ ELEMENT	SUPERFÍCIE		
	INTERIOR	EXTERIOR	
		DESCOBERTA	COBERTA
12.02.b. HABITATGE	(A)	(B)	(C)
D1 DORMITORI 1	10,48		
D2 DORMITORI 2	14,93		
D3 DORMITORI 3	13,72		
B BANY	8,67		
P PASSADIS	6,10		
<b>TOTAL P1</b>	<b>53,90</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>SUPERFÍCIE ÚTIL M<sup>2</sup></b>	TOTAL PERÍMETRE	(A+B+C)	53,90
	TOTAL COMPUTABLE	(A+0,5C)	<b>53,90</b>
<b>SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA M<sup>2</sup></b>	TOTAL PERÍMETRE		72,25
	TOTAL INTERIOR		72,25
	TERRASSES+PORXOS	50%	0,00
	<b>TOTAL COMPUTABLE</b>		<b>72,25</b>

NIVELL	SUPERFÍCIES	
	UTIL	CONSTRUÏDA
PLANTA BAIXA	88,98	114,75
PLANTA PRIMERA	53,90	72,25
<b>TOTAL</b>	<b>142,88</b>	<b>187,00</b>



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra

**SUBZONA 12.02.C.HABITATGE MAS ANNEX A LA TORRE C****PLANTA BAIXA**

DESIGNACIÓ ELEMENT	SUPERFÍCIE		
	INTERIOR	EXTERIOR	
		DESCOBERTA	COBERTA
12.02.c. HABITATGE	(A)	(B)	(C)
ME MENJADOR-ESTAR	18,30		
K CUINA	9,00		
S SALA	11,20		
D1 DORMITORI	16,75		
MG1 MAGATZEM 1	16,21		
MG2 MAGATZEM 2	11,16		
MG3 MAGATZEM 3	20,27		
<b>TOTAL PB</b>	<b>102,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>SUPERFÍCIE ÚTIL M<sup>2</sup></b>	TOTAL PERÍMETRE	(A+B+C)	102,89
	TOTAL COMPUTABLE	(A+0,5C)	<b>102,89</b>
<b>SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA M<sup>2</sup></b>	TOTAL PERÍMETRE		137,90
	TOTAL INTERIOR		137,90
	TERRASSES+PORXOS	50%	0,00
	<b>TOTAL COMPUTABLE</b>		<b>137,90</b>

**PLANTA PRIMERA**

DESIGNACIÓ ELEMENT	SUPERFÍCIE		
	INTERIOR	EXTERIOR	
		DESCOBERTA	COBERTA
12.02.c. HABITATGE			
D2 DORMITORI 2	12,67		
S2 SALA 2	39,64		
<b>TOTAL P1</b>	<b>52,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>SUPERFÍCIE ÚTIL M<sup>2</sup></b>	TOTAL PERÍMETRE	(A+B+C)	52,31
	TOTAL COMPUTABLE	(A+0,5C)	<b>52,31</b>
<b>SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA M<sup>2</sup></b>	TOTAL PERÍMETRE		72,25
	TOTAL INTERIOR		72,25
	TERRASSES+PORXOS	50%	0,00
	<b>TOTAL COMPUTABLE</b>		<b>72,25</b>

NIVELL	SUPERFÍCIES	
	UTIL	CONSTRUÏDA
PLANTA BAIXA	102,89	137,90
PLANTA PRIMERA	52,31	72,25
<b>TOTAL</b>	<b>155,20</b>	<b>210,15</b>



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra

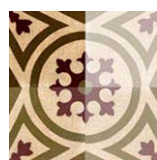
**SUBZONA 12.03. RESTAURANT****PLANTA BAIXA**

DESIGNACIÓ ELEMENT	SUPERFÍCIE			
	RESTAURANT	INTERIOR	EXTERIOR	
DESCOBERTA			COBERTA	
	(A)	(B)	(C)	
M-R MENJADOR	96,20			
K CUINA	17,19			
<b>TOTAL PB</b>	<b>113,39</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>SUPERFÍCIE ÚTIL M<sup>2</sup></b>	TOTAL PERÍMETRE	(A+B+C)		113,39
	TOTAL COMPUTABLE	(A+0,5C)		<b>113,39</b>
<b>SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA M<sup>2</sup></b>	TOTAL PERÍMETRE			161,70
	TOTAL INTERIOR			161,70
	TERRASSES+PORXOS	50%		0,00
	<b>TOTAL COMPUTABLE</b>			<b>161,70</b>

**PLANTA PRIMERA**

DESIGNACIÓ ELEMENT	SUPERFÍCIE			
	RESTAURANT	INTERIOR	EXTERIOR	
DESCOBERTA			COBERTA	
P2 PASSADIS 2	21,10			
S1 SALA 1	35,00			
<b>TOTAL P1</b>	<b>21,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>SUPERFÍCIE ÚTIL M<sup>2</sup></b>	TOTAL PERÍMETRE	(A+B+C)		21,10
	TOTAL COMPUTABLE	(A+0,5C)		<b>21,10</b>
<b>SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA M<sup>2</sup></b>	TOTAL PERÍMETRE			37,70
	TOTAL INTERIOR			37,70
	TERRASSES+PORXOS	50%		0,00
	<b>TOTAL COMPUTABLE</b>			<b>37,70</b>

NIVELL	SUPERFÍCIES	
	UTIL	CONSTRUÏDA
PLANTA BAIXA	113,39	161,70
PLANTA PRIMERA	21,10	37,70
<b>TOTAL</b>	<b>134,49</b>	<b>199,40</b>



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra

**SUBZONA 12.04. ALLOTJAMENT RURAL****PLANTA BAIXA**

DESIGNACIÓ ELEMENT		SUPERFÍCIE			
		INTERIOR	EXTERIOR		
ALLOTJAMENT RURAL			DESCOBERTA	COBERTA	
		(A)	(B)	(C)	
R	RECEPCIÓ	11,36			
O	OFICINA	8,75			
SE	SALA D'ESTAR	55,90			
B0	BANYS ÚS COMÚ				
	BANY ADAPTAT	3,46			
	BANY	3,18			
	ACCÉS BANYS	2,00			
P1	PASSADÍS 1	30,20			
D1	DORMITORI 1	14,00			
	BANY 1	4,00			
D2	DORMITORI 2	14,00			
	BANY2	4,00			
D3	DORMITORI 3	14,00			
	BANY 3	4,00			
K	CUINA	11,50			
M	MENJADOR	35,55			
AT	ACCÉS TERRASSA	14,86			
MSU	MAGATZEM SENSE ÚS	29,49			
A1	ANNEX 1	8,07			
A2	ANNEX 2	8,84			
T1	TERRASSA 1	15,00	126,07		
<b>TOTAL PB</b>		<b>292,16</b>	<b>126,07</b>	<b>0,00</b>	
<b>SUPERFÍCIE ÚTIL M<sup>2</sup></b>		TOTAL PERÍMETRE	(A+B+C)		418,23
		TOTAL COMPUTABLE	(A+0,5C)		<b>292,16</b>
<b>SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA M<sup>2</sup></b>		TOTAL PERÍMETRE			530,40
		TOTAL INTERIOR			387,00
		TERRASSES+PORXOS	50%		0,00
		TOTAL COMPUTABLE			<b>387,00</b>



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra

## PLANTA PRIMERA

DESIGNACIÓ ELEMENT		SUPERFÍCIE		
		INTERIOR	EXTERIOR	
			DESCOBERTA	COBERTA
SE1	SALA ESTAR 1	29,30		
P2	PASSADÍS 2	21,33		
D4	DORMITORI 4	14,11		
	BANY 4	4,00		
D5	DORMITORI 5	8,65		
	BANY 5	3,24		
D6	DORMITORI 6	14,05		
	BANY 6	3,32		
D7	DORMITORI 7	15,16		
	BANY 7	4,34		
T2	TERRASSA 2		30,62	
<b>TOTAL P1</b>		<b>117,50</b>	<b>30,62</b>	<b>0,00</b>
<b>SUPERFÍCIE ÚTIL M<sup>2</sup></b>		TOTAL PERÍMETRE	(A+B+C)	148,12
		TOTAL COMPUTABLE	(A+0,5C)	<b>117,50</b>
<b>SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA M<sup>2</sup></b>		TOTAL PERÍMETRE		198,36
		TOTAL INTERIOR		162,99
		TERRASSES+PORXOS	50%	0,00
		TOTAL COMPUTABLE		<b>162,99</b>

## PLANTA SEGONA

DESIGNACIÓ ELEMENT		SUPERFÍCIE		
		INTERIOR	EXTERIOR	
			DESCOBERTA	COBERTA
		<b>(A)</b>	<b>(B)</b>	<b>(C)</b>
P3	PASSADÍS 3	3,10		
D8	DORMITORI 8	14,90		
	BANY 8	4,88		
<b>TOTAL P2</b>		<b>22,88</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>SUPERFÍCIE ÚTIL M<sup>2</sup></b>		TOTAL PERÍMETRE	(A+B+C)	22,88
		TOTAL COMPUTABLE	(A+0,5C)	<b>22,88</b>
<b>SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA M<sup>2</sup></b>		TOTAL PERÍMETRE		47,70
		TOTAL INTERIOR		47,70
		TERRASSES+PORXOS	50%	0,00
		TOTAL COMPUTABLE		<b>47,70</b>

NIVELL	SUPERFÍCIES	
	UTIL	CONSTRUÏDA
PLANTA BAIXA	292,16	387,00
PLANTA PRIMERA	117,50	162,99
PLANTA SEGONA	22,88	47,70
<b>TOTAL</b>	<b>432,54</b>	<b>597,69</b>



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra

**PLACES ALLOTJAMENT RURAL**

NÚMERO DE L'HABITACIÓ	SUPERFÍCIE ÚTIL HABITACIÓ	NOMBRE LLITS	BANY COMPLERT M²	PLACES
<b>PLANTA BAIXA</b>				
1	14,00	1	4,00	2
2	14,00	1	4,00	2
3	14,00	1	4,00	2
<b>PLANTA PRIMERA</b>				
4	14,11	1	4,00	2
5	8,65	1	3,24	1
6	14,05	1	3,32	2
7	15,16	1	4,34	2
<b>PLANTA SEGONA</b>				
8	14,90	1	4,88	2
<b>NOMBRE TOTAL PLACES</b>				<b>15</b>



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra

**RESUM DE SUPERFÍCIES**

SUPERFÍCIES REGISTRAL DE LES PARCEL·LES .....	126.734 m <sup>2</sup>
SUPERFÍCIE MESURADA DE LES PARCEL·LES .....	129.502 m <sup>2</sup>



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

**ESTAT ACTUAL****RESUM DE SUPERFÍCIES PER USOS I SUBZONES. EDIFICACIONS EXISTENTS**

NIVELL	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA
PLANTA BAIXA	624,76
PLANTA PRIMERA	301,86
PLANTA SEGONA	148,83
<b>TOTAL</b>	<b>1075,45</b>

**PROPOSTA PLA ESPECIAL URBANÍSTIC****RESUM DE SUPERFÍCIES PER USOS I SUBZONES. EDIFICACIONS EXISTENTS**

	SUP. ÚTIL	SUP. CONSTRUÏDA
<b>12p.01.TORRE</b>		
PL. BAIXA	13,10	38,80
PL. PRIMERA	13,10	38,80
PL. SEGONA	13,10	38,80
<b>12p.02.a. HABITATGE</b>		
PL. BAIXA	25,52	33,97
PL. PRIMERA	24,09	62,37
PL. SEGONA	47,10	62,37
<b>12p.02.b. HABITATGE</b>		
PL. BAIXA	88,98	114,75
PL. PRIMERA	55,90	72,25
<b>12p.02.c. HABITATGE</b>		
PL. BAIXA	102,89	137,90
PL. PRIMERA	52,31	72,25
<b>12p.03. RESTAURANT</b>		
PL. BAIXA	113,39	161,70
PL. PRIMERA	21,10	37,70
<b>12p.04.a ALLOTJAMENT RURAL</b>		
PL. BAIXA	292,16	387,00
PL. PRIMERA	117,50	162,99
PL. SEGONA	22,88	47,70
<b>TOTAL</b>	<b>1.001,12</b>	<b>1.469,35</b>



Rollan  
 Arquitectura, SLP  
 843952985  
 Tel. 977442450  
 www.rollan.cat  
 rollan@coac.net  
 Plaça de la Cinta, 2  
 43500 Tortosa

Arquitectura  
 Urbanisme  
 Gestió d'obra

## NORMATIVA APLICABLE I JUSTIFICACIÓ

### PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE TORTOSA

El POUM de Tortosa, en vigor des del 9 d'octubre de 2007, qualifica la zona objecte del pla especial com a protecció paisatgística/patrimoni (clau 12p).

- **L'article 210** de les normes urbanístiques regula les condicions d'us per a la clau 12. L'apartat 3 exposa que l'ampliació o la restricció dels usos compatibles i la determinació del règim de la titularitat es regularà mitjançant l'elaboració d'un pla especial. L'apartat 6 defineix que en els sòls qualificats de protecció paisatgística, no s'admetrà l'obertura de nous camins ni accessos, i els existents hauran de ser urbanitzats conforme a la seva condició d'espais de protecció paisatgística.
- **L'article 211.** de les normes urbanístiques defineix que l'ordenació dels espais de protecció paisatgística (clau 12) serà mitjançant plans especials, seguint el requeriments de l'article 15 de les normes.
- **L'article 212** de les normes urbanístiques regula els usos en sòl no urbanitzable i alhora ens remet al que estableix l'article 47 del DL 1/2005, excepte que en aquestes normes s'estableixi una major restricció dels mateixos. Altrament i respecte els usos no admesos i admesos en el sòl 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.

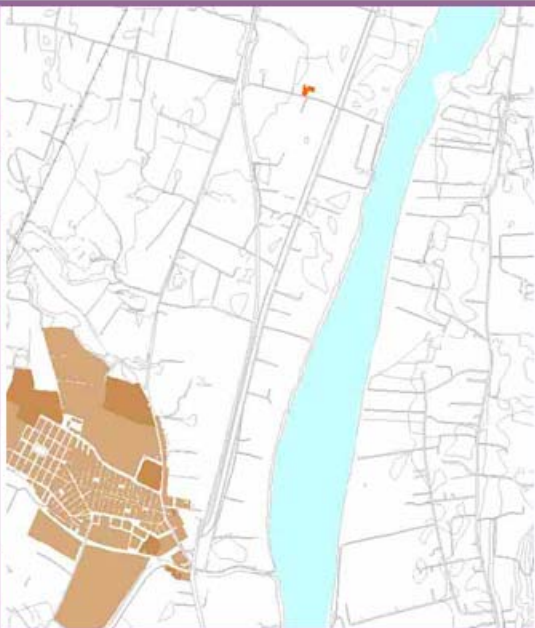


Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985  
Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra



IDENTIFICACIÓ	
Referència	0012
Denominació	Torre del Prior
Nucli Urbà	Jesús
Ref Cadastral	
Situació	
Utm X	290729.008
Utm Y	4523977.18
Època	(1149-1466)
Segle	XIV
Any	
Promotor	
Autor	
Ús Actual	
Tipus	AM
Subtipus	AMT



DADES HISTÒRIQUES	
Tipus edificació inicial	AM
Estil arquitectònic	Època Gòtica
Tipologia edificatòria	A
Qualificació P.G.O.U 1986	10
Núm. Fitxa Catàleg 1983	13
CATALOGACIÓ POUM 2003	
Protecció P.O.U.M 2003	BCIN
Protecció Arqueològica	BCIN
Protecció Llei 9/93	BCIN
Protecció Arqueològica L.9/93	Sense



PROTECCIÓ I INTERVENCIÓ	
Àmbit protecció	Exterior
Intervencions	Neteja
Propostes	Intervencions Entorn
Consideracions Ús	Sense limitació, compatible amb la conservació

## EDIFICIS I ELEMENTS ARQUITECTÒNICS D'INTERÉS HISTÒRICO-ARTÍSTIC



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra

Els articles 20 i següents defineixen els criteris referents a la protecció i intervenció de l'element catalogat.

- **L'Art. 20 Àmbits de protecció.** L'àmbit de protecció és exterior. Entenem que com a exterior defineix les façanes exteriors i la visualització del conjunt des de l'entorn (canal de la dreta, finques veïnes, carretera C-12). És important esmentar l'existència d'un gran tancat perimetral de més de tres metres d'alçària. L'entorn és relativament pla i per tant, l'afectació de les visuals per instal·lacions, infraestructures o annexos a l'interior del tancat serà nul·la.
- **L'Art. 21 Intervencions necessàries.** Estableix la necessitat de la neteja del conjunt. Entenem com a neteja la necessitat de rehabilitació de les façanes del conjunt per garantir la permanència dels àmbits protegits i de tot l'element. Les actuacions previstes comprenen la reparació d'aquelles parts de l'element, bàsiques per evitar la seva degradació, com ara cobertes, fusteria, esquerdes en façana o problemes estructurals. La primera fase executada durant els anys 2007 i 2008 -amb la rehabilitació de la Torre- compleix el caràcter preceptiu de restauració i millora que afectava l'element d'especial interès o representativitat del conjunt.
- **L'Art. 22 Propostes d'actuació.** Les propostes d'actuació són de caràcter optatiu i plantegen "intervencions a l'entorn". Les propostes d'actuació es refereixen a aquelles obres que, un cop garantida la permanència del bé catalogat, siguin aconsellables per tal de millorar les característiques actuals de l'immoble i del seu entorn. També comprèn les intervencions encaminades a adaptar o acondicionar l'edifici a noves activitats, és a dir, a la seva reutilització o intervencions per adaptar els edificis a la noves normatives funcionals. Interpretem que les intervencions a l'entorn hauran d'anar encaminades a potenciar els valors inherents del complex agrícola i ramader que existeixen a l'entorn dels masos: sèquies, nories, basses de reg, rentadors, safarejos, coberts i altres elements que trobem a l'interior del tancat.
- **L'Art. 27 Actuacions sobre l'ús i activitats o instal·lacions.** Defineix que als elements relacionats en l'Art 5.1 (entre els quals es troba la Torre del Prior amb la fitxa 0012), es podran autoritzar usos i activitats que siguin compatibles amb el seu àmbit de protecció o amb les característiques funcionals. El seu àmbit de protecció és exterior, per tant, hem d'interpretar que el Pla Especial comptabilitza totalment la preservació exterior amb els nous usos. 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. La nova activitat d'allotjament rural/hoteler 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.



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985  
Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra

## **LLEI DEL PATRIMONI CULTURAL CATALÀ. 9/1993**

La catalogació del conjunt és de BCIN (Bé cultural d'interès nacional), en tractar-se d'una fortificació de caràcter militar. El catàleg defineix com a BCIN tots aquells que estan inclosos dins de la tipologia d'Arquitectura Militar (AM): Castells (ACM), Muralles (AMM), Torres (AMT) i Portals (AMP), d'acord amb el Decret de 22 d'abril de 1949, del Ministeri d'Educació Nacional (BOE 5-5-1949), i recollits també en el "Catàleg de Monuments i Conjunts Historicoartístics de Catalunya", publicat per la Generalitat de Catalunya el 1989.

La torre queda enclavada en el grup tipològic d'Arquitectura militar (AM) i al subgrup de Torres (AMT).

## **LLEI D'URBANISME**

El Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, aprova el text refós de la Llei d'urbanisme. L'article 47 regula el règim d'ús del sòl no urbanitzable:

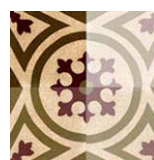
- **Article 47, apartat 3r.** Estableix els paràmetres per reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials. Així, doncs, el conjunt de masos i la torre del Prior han estat inclosos en el catàleg d'edificis i elements arquitectònics d'interès historicoartístic del POUM aprovat definitivament el 9 d'octubre de 2007.

Les masies i les cases rurals incloses pel planejament urbanístic en el catàleg podran destinar-se a habitatge familiar, establiment hoteler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament o a un establiment de turisme rural o d'activitats d'educació en el lleure.

Tanmateix, si el catàleg ho preveu expressament, podran destinar les masies o cases rurals a establiment hoteler, establint-se fins i tot el nombre de places. En aquest sentit, la fitxa del catàleg amb referència 012 no contempla cap limitació en els seus usos, sempre i quan sigui compatible amb la conservació del conjunt, per tant s'entén com a compatible l'ús d'allotjament rural o hoteler amb la residència habitual de la propietat. La rehabilitació dels masos, sense gairebé modificació volumètrica ajudarà de forma important a la conservació del conjunt.

- **Article 47, apartat 6è.** Estableix que només es podran admetre noves construccions destinades a les activitats de turisme rural i autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, via l'aprovació del corresponent Pla Especial Urbanístic, que és l'objectiu d'aquest document. En tots els casos l'admissió de noves construccions haurà de garantir la preservació del sòl i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades. El pla especial estableix la rehabilitació integral de tot el conjunt arquitectònic de masos, un cop rehabilitada la torre del Prior (segle XIV) –principal element del conjunt- durant l'any 2007 i 2008, amb projecte visat 2007700190 de 31 de gener de 2007 i amb subvenció del Departament de Cultura expedient 4711/2006. La rehabilitació no comportarà cap canvi volumètric important. L'actuació proposada preservarà la integració ambiental de les construccions actuals i per tant, l'activitat hotelera (casa de pagès o allotjament rural) compatibilitzarà la preservació del conjunt amb el nou ús.

Aquest pla especial vindrà a justificar i regular la superfície de l'actuació i l'emplaçament, ocupació, alçades i la resta de paràmetres d'edificació, a l'espera de la redacció del projecte bàsic i d'execució. No procedeix la redacció d'un estudi d'impacte paisatgístic i mediambiental ja que no es preveuen canvis volumètrics i les actuacions d'urbanització



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985  
Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta, 2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra

queden circumscrites a l'interior del tancat, per tant l'impacte paisatgístic de l'actuació serà nul.

L'article 49 estableix el procediment per a l'aprovació de determinats projectes de noves activitats i construccions en sòl no urbanitzable:

- **Article 49, apartat f** exposa el procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques que afecti zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent. Les parcel·les 4 i 5 del polígon 97, compreses en aquest pla especial, es troben en una zona qualificada pel POUM com a clau 12, zona d'espais de protecció paisatgística 12 o com a clau 12p, zona d'espais de protecció paisatgística/patrimoni. Per tant, hem d'entendre que ens trobem en una zona sensible per la seva protecció paisatgística.

L'article 67 estableix la necessitat de redactar aquest pla especial urbanístic, atenent-nos al supòsit següent:

- **Article 67, apartat a.** Regula la necessitat de redactar un pla especial urbanístic per ordenar recintes i conjunts artístics, per a la recuperació i el millorament del paisatge urbà, per al millorament d'àmbits rurals, per a la identificació i regulació de les masies i de les cases rurals i la protecció i millorament del paisatge i del medi natural. Entenen que el conjunt de masos amb la torre conformen un conjunt historicoartístic. La rehabilitació dels masos millorarà la imatge del conjunt. La fitxa del catàleg ja exposa la necessitat de neteja i la proposta d'intervenció en l'entorn. Hem d'entendre que aquesta neteja es refereix a la recuperació de la imatge global dels masos protegint paisatgísticament el seu entorn.

**Article 67, apartat c.** Exposar la necessitat d'un pla especial per a la implantació d'establiment de turisme rural com el que ens ocupa. permet en sòl no urbanitzable la implantació d'activitats destinades al turisme rural o càmping sempre i quan estiguin contemplades al pla d'ordenació urbanística municipal i amb la redacció prèvia d'un pla especial urbanístic (article 47.6e).



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra

## **PLA TERRITORIAL PARCIAL DE LES TERRES DE L'EBRE**

El Pla Territorial de les Terres de l'Ebre aprovat el 2001 preveu el desenvolupament del turisme a les Terres de l'Ebre, en diverses categories: turisme fluvial, turisme mediterrani, turisme verd i agroturisme i el turisme cultural. El municipi de Tortosa, com a cap comarcal i principal ciutat de les terres de l'Ebre, té unes mancances estructurals en turisme de qualitat vinculat amb el patrimoni historicoartístic.

Això significa que la implantació d'una nova activitat turística de tipus hotelera al municipi de Tortosa seria totalment justificada des del punt de vista territorial. La situació estratègica és molt favorable: molt a prop de la via verda, als afores de Tortosa com a ciutat catalogada com a Conjunt Historicoartístic, prop del riu Ebre i de l'embarcador de Jesús i a les portes dels parcs naturals dels Ports i del Delta de l'Ebre.

- **L'article 56** defineix com a usos compatibles amb el sòl lliure els usos turístics com instal·lacions d'acollida en àrees rurals per a turisme no massiu, berenadors, residències en casa de pagès en edificis existents i subjectes al reconeixement del Departament d'Indústria, Comerç i Turisme; instal·lacions d'allotjament i restauració com restaurants, cafès, bars, hotels, hostals, motels, apart-hotels, càmpings, albergs de joventut, cases de colònies.
- **L'article 90.5** exposa que s'haurà de determinar la procedència de l'abastament d'aigua, amb justificació de la seva potabilitat i es definirà mitjançant memòria i plànols de situació i de detall el sistema escollit per a la depuració, tractament i destinació de les aigües residuals. Actualment l'aigua de boca prové d'un pou existent dins la finca amb les analítiques que verifiquen la potabilitat de l'aigua. L'aigua de reg prové del canal de la dreta de l'Ebre i es bombeja des de la caseta de bombes al costat del camí de la Torre del Prior cap al canal. A l'interior de la parcel·la 4 hi ha dues nòries –una d'elles actualment tapiada– amb les respectives basses i safarejos de reg. Les aigües residuals es tractaran a partir d'un col·lector compost d'un filtre biològic destinat a la depuració d'aigües residuals fins a vint persones, amb separació prèvia de greixos, bassa de formigó armat per a la depuració d'aigües residuals.

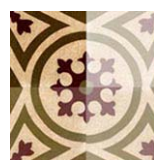
Aquest Pla del 2001, encara vigent, es troba en procés de revisió per tal d'adaptar-lo a les noves circumstàncies del territori i als criteris i metodologia adoptats pel Programa de Planejament Territorial a partir de l'any 2004. L'avantprojecte del nou PTP classifica el sòl de la zona d'actuació com a sòl de protecció especial, pel seu valor natural i/o de localització.

La memòria del PTP 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.

La potencialitat de la finca del Prior com a equipament turístic seria cap a les tipologies de turisme verd i ecològic i turisme cultural principalment.

El PTP per tal d'aprofundir en les potencialitats de l'indret i definir les directrius que promoguin el desenvolupament turístic sostenible fa esment de:

- Els recursos turístics i les activitats potencials del lloc.
- L'oferta d'allotjament
- Els nuclis amb potencial turístic
- Les directrius per a les àrees turístiques.



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra

## **DECRET 313/2006 DE REGULACIÓ DELS ESTABLIMENTS DE TURISME RURAL**

Aquest pla especial urbanístic contempla l'establiment de turisme rural en la seva modalitat d'allotjament rural o casa de pagès, segons decret 313/2006 de 25 de juliol de 2006, en el qual es regulen els establiments de turisme 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 tot establint la matisació entre casa de pagès i l'allotjament rural. La diferència conceptual entre ambdós grups es troba en el fet que les persones titulars de les Cases de pagès han de tenir rendes procedents de l'activitat agrària i són aquests establiments des de on es pot practicar l'agroturisme com a forma de participació i coneixement de la realitat agrària.

L'article 3 estableix la modalitat de cases de pagès. 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.

Els requisits tècnics de la masia queden establerts a l'article 12 i així s'ha contemplat el seu compliment en el Pla especial:

Disposaran com a mínim de calefacció en totes les habitacions i estances comunes, mobiliari suficient i en bon estat de conservació i serveis higiènics; cada habitació disposarà d'una cambra de bany completa (amb banyera o dutxa, rentamans i inodor), un endoll al costat del rentamans, un petit armari o prestatge per desar els estris de neteja personal, terres totalment pavimentats i parets enrajolades fins una altura mínima de 2,10 m. o revestides amb material que garanteixen la impermeabilitat. Els banys disposaran d'aigua calenta i gelada i l'alçària útil mínima enrajolada serà de 2,10 m. Les habitacions - dormitoris disposaran de 8 m<sup>2</sup> per habitacions individuals, 12 m<sup>2</sup> per habitacions dobles i 14 m<sup>2</sup> per habitacions triples.

El mobiliari mínim serà un llit de 0,90 m. d'ample en habitacions individuals i llit de 1,35 m. d'ample en habitacions dobles. El mobiliari estarà compost per taula de nit, cadira, armari i un punt de llum amb interruptor al costat del llit. L'altura lliure en totes les estances, excepte el banys, serà de 2,50 m. i hi haurà també presa per a telèfon.

El Menjador per a ús exclusiu dels hostes amb capacitat màxima coincidint amb el nombre autoritzat. La superfície útil de la sala d'estar serà de 18 m<sup>2</sup> fins a 6 places i s'incrementarà en 1 m<sup>2</sup> més per a cada plaça.



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985  
Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra

# NORMATIVA URBANÍSTICA



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

Aprobat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de les Terres de  
l'Ebre en sessió  
tenint en compte les prescripcions  
esmentades a l'acord.

**27 MAIG 2010**

LA SECRETÀRIA

*Teresa Calv*

## Normes urbanístiques del Pla especial urbanístic Masos de la Torre del Prior, al terme municipal de Tortosa

### DETERMINACIONS DEL PLA

### DETERMINACIONS DE CARÀCTER GENÈRIC

#### 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 m<sup>2</sup> i mesurada de 129.502 m<sup>2</sup>. 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. Article 2. Marc legal de referència

Aquesta 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. 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. 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.



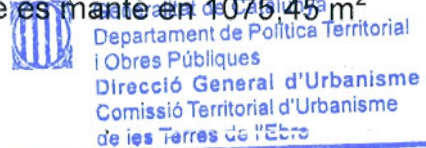
Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985  
Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra



## Article 5. 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 m<sup>2</sup>, amb una ocupació màxima de 15 places.
- 5.3 La superfície construïda màxima edificable ~~es manté en 1075,45 m<sup>2</sup>~~



## Article 6. 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. 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 exigeix de l'obligació de disposar de la corresponent llicència municipal, la qual esdevé requisit imprescindible per a iniciar qualsevol activitat o obra.

## Article 8. 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 alhora ens remet al que estableix l'article 47 del DL 1/2005, excepte que en aquestes normes s'estableixi



Rollan  
Arquitectura, SLP  
843952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta, 2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra

una major restricció dels mateixos. Altrament i respecte els usos no admesos i admesos en el sòl 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.



Rollan  
Arquitectura, SLP  
843952985  
Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra

**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 hotelier**

S'entén per hotelier, 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 contempen 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,



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985  
Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra

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.



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985  
Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra

## DETERMINACIONS DE CARÀCTER PARTICULAR

### 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 a 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 (12p 05e); regulació de reg (12p 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 nòries 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.



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985  
Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra

## 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 vàries 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

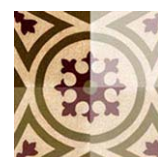
18.3.1. *Subzona Torre.*(12p 01)- Desenvolupada en 3 nivells i terrat i amb 116,40 m<sup>2</sup> de superfície construïda, la torre del Prior es troba restaurada i té la catalogació de BCIN,

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 m<sup>2</sup>; el Mas de Bosch (12p 02c) té una superfície construïda de 210,15 m<sup>2</sup>; el mas annex a la torre té una superfície construïda de 158,71 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985  
Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra

totes les estances serà de 2,50 metres. Això comportarà un increment màxim en alçaria 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 beiges 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 motlures: 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.



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985  
Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta, 2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra

- **Xemeneies:** es repararan 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 m<sup>2</sup>; pou (12p 5d) de 163,28 m<sup>2</sup>; zona de bombeig (12 05e) de 34,73 m<sup>2</sup>; regulació de reg (12 05f) de 8,80 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

18.4.2. Aparcament tancat (12p 05a). Espai existent que correspon a un antic magatzem de superfície 307,06 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, zona lúdica tancat petit (12p06b) de 1.648,17 m<sup>2</sup>, zona esportiva tancat gran (12p06c) de 1.560,50 m<sup>2</sup>, zona lúdica tancat gran (12p06d) de 6.077,11 m<sup>2</sup>.

#### **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



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985  
Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra



- accessos, i els existents hauran de ser urbanitzats conforme a la seva condició d'espais 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 rehabilitan les nòries existents, definides al plànol O.00: nòria del Mas de Pastor (A), nòria del Mas de Bosch (B), nòria del tancat gran (C) i nòria 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 el 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



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985  
Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta, 2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra

tècnics dels Serveis Territorials del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació 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.

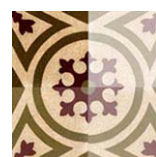
### **Article 24. Mesures de mobilitat**

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.

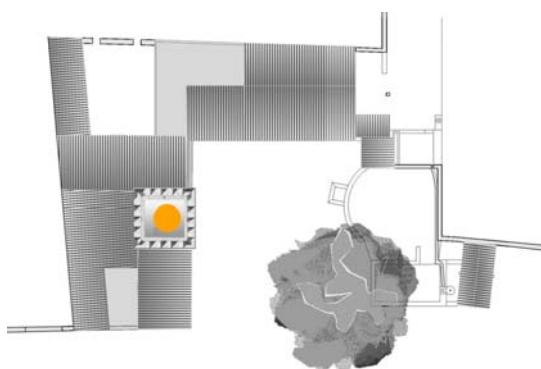


Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985  
Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra

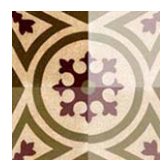


**REPORTATGE FOTOGRÀFIC**



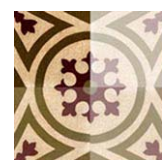
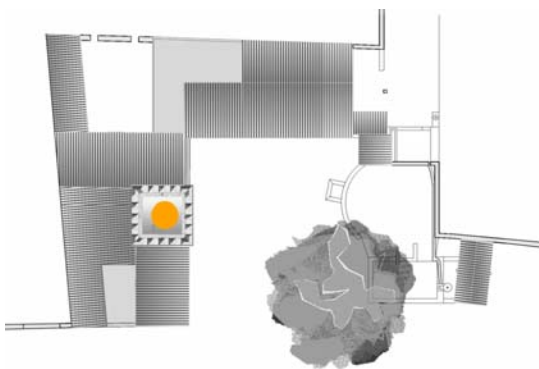
Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985  
Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985  
Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta, 2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985  
Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta, 2  
43500 Tortosa

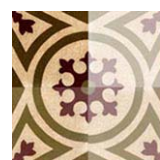
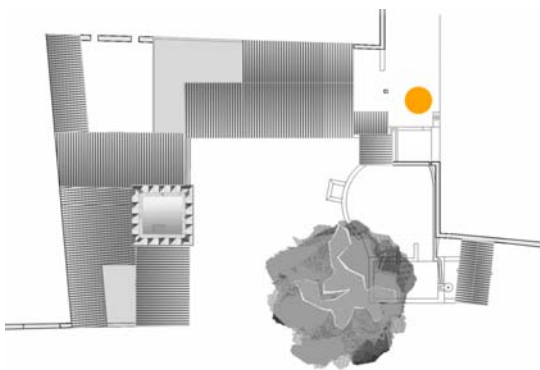
Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985  
Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra

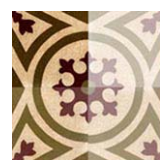
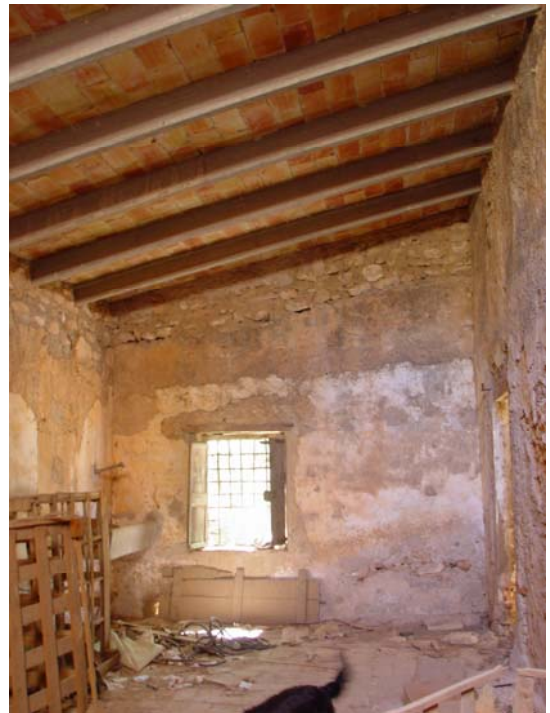
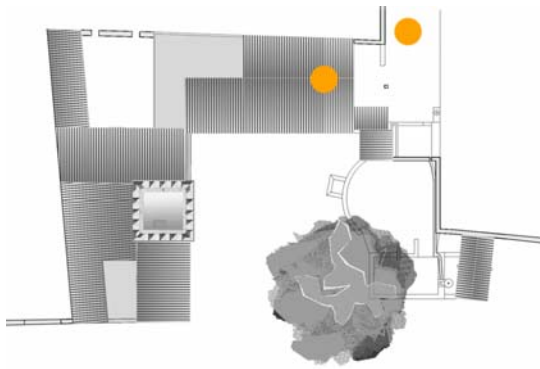




Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta, 2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

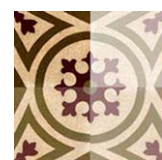
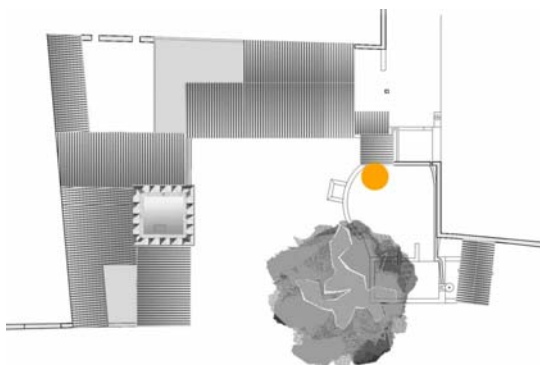
Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

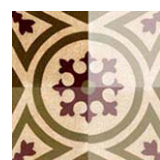
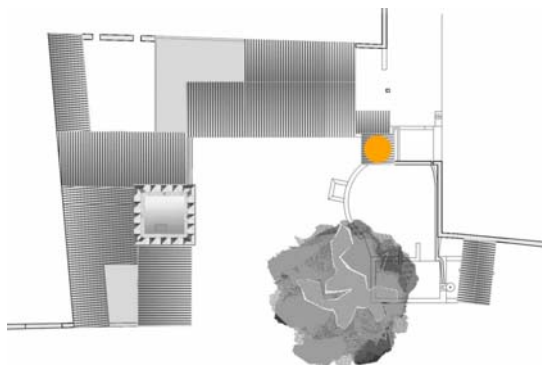
Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra



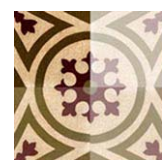
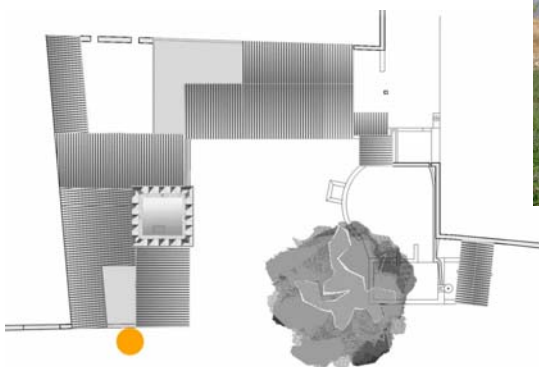
Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985  
Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985  
Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

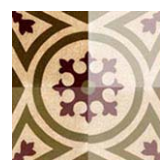
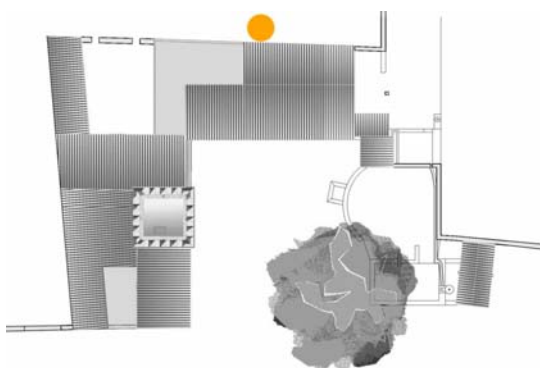
Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

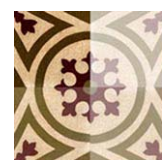
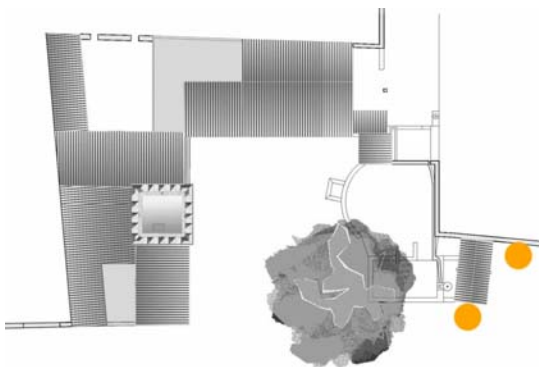
Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta, 2  
43500 Tortosa

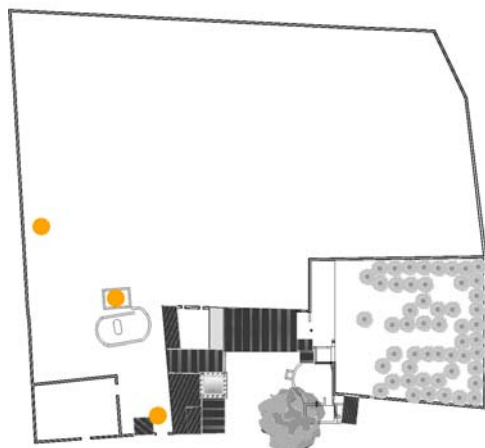
Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985  
Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

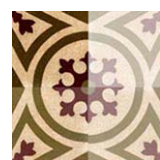
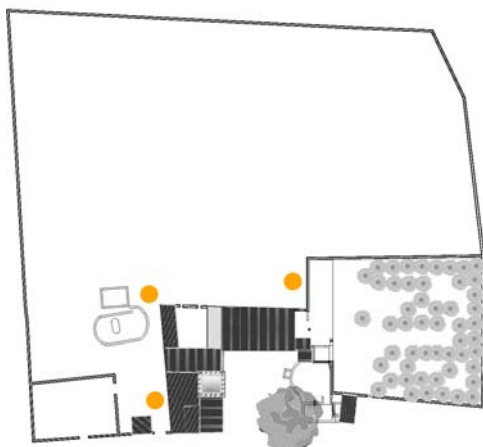
Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra





Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985  
Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

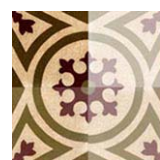
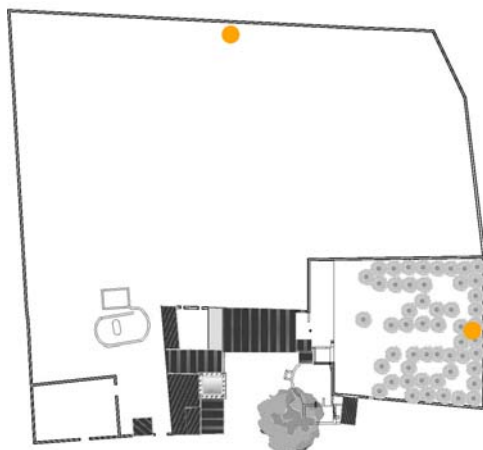
Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta, 2  
43500 Tortosa

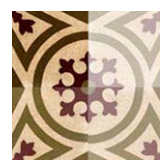
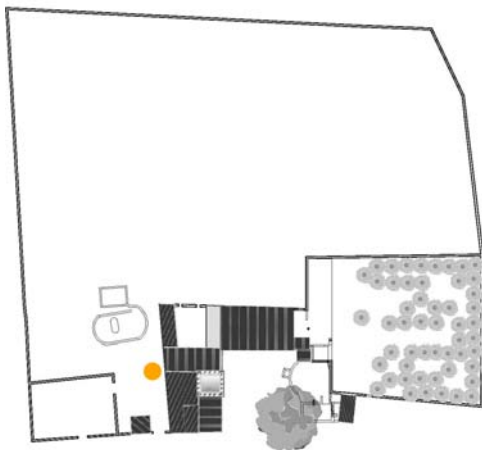
Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

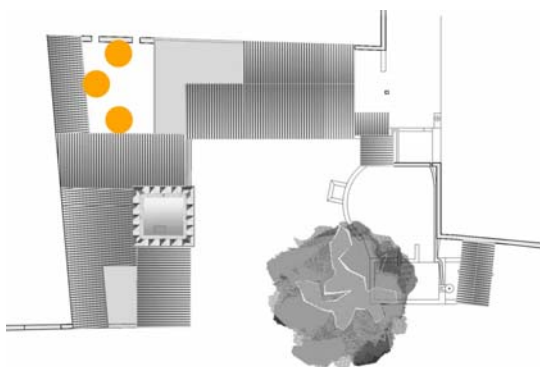
Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

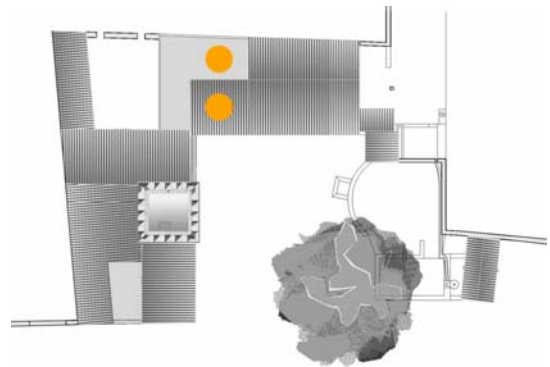
Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985  
Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

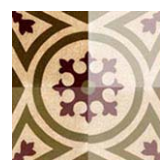
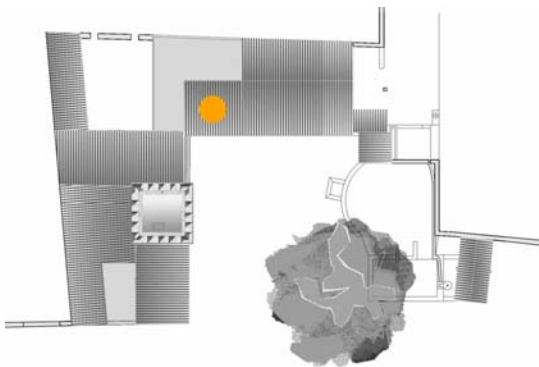
Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

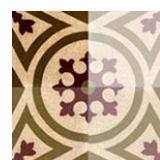
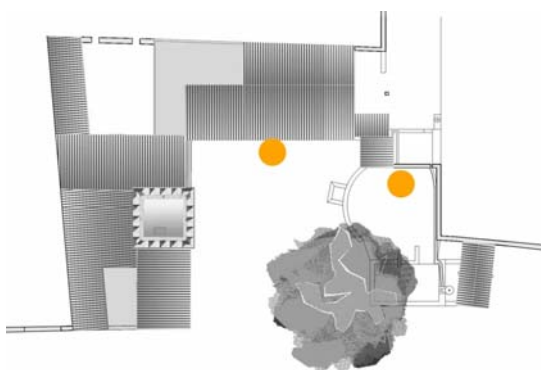
Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

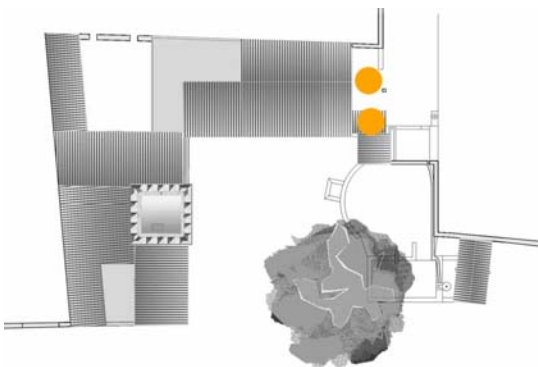
Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985  
Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta, 2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra

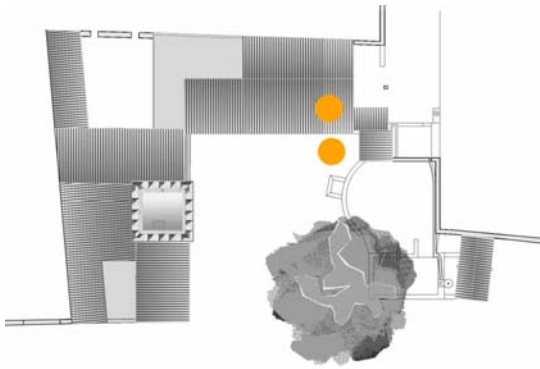




Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta, 2  
43500 Tortosa

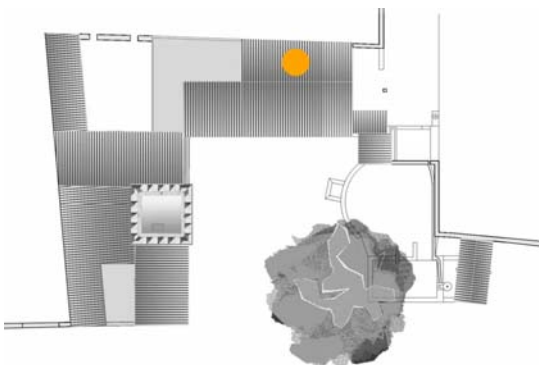
Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

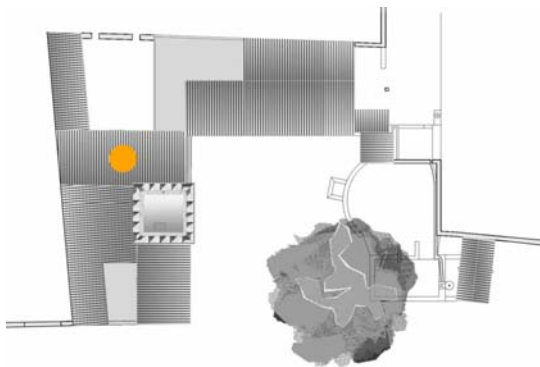
Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

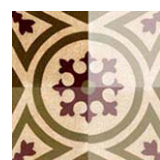
Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta, 2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985  
Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

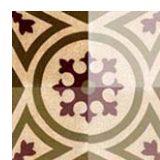
Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
[www.rollan.cat](http://www.rollan.cat)  
[rollan@coac.net](mailto:rollan@coac.net)  
Plaça de la Cinta, 2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta, 2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra

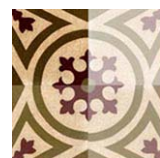




Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta, 2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

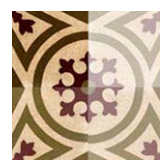
Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985  
Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985  
Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985  
Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra



## **ANNEXOS**

Rendes agrícoles  
Documentació pou

Procés SUP 2008 009

Expedient: 09/01693/2008

ALCON TORRADO, JORDI  
CAMI TORRE VIDAL, 79 (MIG CAMI)  
43500 TORTOSA

Ajut transitori als cítrics per a transformació campanya 2008/09	
Expedient 09/01693/2008	NIF/CIF 40026601T
Data sol·licitud: 05-04-2008	Pagament efectuat: Juny 2009
Import de l'ingrés de l'ajut: 1.641,40 €	Dades bancàries(s'han omès uns dígit per seguretat): 2100 0019 43

Identificació de l'expedient:

Resolució de l'expedient número 09/01693/2008, relatiu a l'ajut transitori als cítrics per a transformació de la campanya 2008/09

Antecedents:

En data 05-04-2008 ALCON TORRADO, JORDI, amb NIF/CIF 40026601T, presenta una sol·licitud d'ajut transitori als cítrics per a transformació de la campanya 2008/09.

- La present resolució contempla els resultats dels controls administratius i, si s'escau, controls sobre el terreny, realitzats durant la campanya, així com també l'import retingut en concepte de modulació, si és procedent, la compensació dels deutes generats en altres campanyes i de retencions judicials, d'acord amb el que estableix la normativa comunitària, estatal i autonòmica. Les superfícies afectades pels controls esmentats es detallen en aquesta resolució.
- Els imports dels pagaments directes, d'acord amb l'article 10 del Reglament 1782/2003, s'han reduït en un percentatge del 5% en concepte de modulació. Així mateix, es concedirà un import adicional d'ajut, que es realitzarà abans del 30 de setembre de 2009, i que serà igual a l'import resultant de l'aplicació del percentatge de reducció, fins als primers 5.000 euros dels pagaments directes, en compliment de l'article 12 del Reglament esmentat.

Fonaments de dret:

Ordre AAR/153/2008, de 15 d'abril, per la qual s'estableix el procediment per a la tramitació de l'ajut de pagament únic i altres règims d'ajuts comunitaris en agricultura i ramaderia per a la campanya de comercialització 2008-2009, i es convoquen els ajuts corresponents amb les seves bases.



Procés SUP 2008 009

Expedient: 09/01693/2008

Resoluc:

1. Concedir el pagament de l'ajut transitori als cítrics per a transformació per a la campanya 2008/09 d'acord amb les dades que figuren a continuació:

- D'acord amb la normativa vigent, les superfícies amb dret són les següents:

Tipus de cultiu	Ha declarades	Ha comp. (1)	Ha comp. (2)	Ha amb dret (3)
Cítrics	2,89	2,89	2,89	2,89

(1) Superfície (en hectàrees) comprovades per control administratiu (corresponents al control amb el SIGPAC i validació de requisits).

(2) Superfície (en hectàrees) comprovades per control sobre el terreny, en el cas d'haver-se realitzat una inspecció.

(3) Superfície (en hectàrees) amb dret a ajut un cop aplicats els ajustos/penalitzacions que marca la normativa.

- L'import corresponent a les esmentades superfícies amb dret són un cop deduïda la modulació: 1641,4 €
- L'import deduït en concepte de modulació és: 86,39 €
- L'import de l'ingrés en compte bancari és: 1.641,40 €

2. Notificar el text íntegre de la Resolució recaiguda sobre el vostre expedient, d'acord amb l'art 58 de la Llei 30/92 de 26 de novembre de règim jurídic de les Administracions Públiques i de procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/99 de 13 de gener.

Termini de presentació de recurs

Aquesta resolució no posa fi a la via administrativa. Podeu interposar recurs d'alçada davant el conseller d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, en el termini d'un mes des de l'endemà de rebre aquesta resolució, d'acord amb l'article 114 i 115 de la Llei 30/92 de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener.

El director general de Desenvolupament Rural



Jordi Bertran Muntaner

Barcelona, 5 de juny de 2009







# Agència Catalana de l'Aigua

Provença, 204-206  
08036 Barcelona  
Tel. 93 567 28 00  
Fax 93 567 27 80  
NIF Q 0801031 F

Número d'identificació: 219176

## H0345 · SOL·LICITUD D'APROFITAMENT I/O COMUNICACIÓ DE PERFORACIÓ D'UN NOU POU AMB CABAL FINS A 7.000 M3/ANY (INCLOU LES AIGÜES PLUVIALS)

### Dades del sol·licitant

Titular de la sol·licitud:	CIUTADÀ	NIF:	40026601T
Cognoms i nom o raó social:	ALCON TORRADO, JORDI		
Tipus d'adreça:	PRINCIPAL		
Adreça:	UB MIG CAMI, 79	Escala:	Pis: Porta:
Codi postal:	43500	Municipi:	TORTOSA
Telèfon principal:	606128231	Telèfon secundari:	977059946 Fax:

### Dades del titular

Titular:	CIUTADÀ	NIF:	40026601T
Cognoms i nom o raó social:	ALCON TORRADO, JORDI		
Tipus d'adreça:	PRINCIPAL		
Adreça:	UB MIG CAMI, 79	Escala:	Pis: Porta:
Codi postal:	43500	Municipi:	TORTOSA
Telèfon principal:	606128231	Telèfon secundari:	977059946 Fax:

### DIRECTOR DE L'AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA

D'acord amb la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal, les dades facilitades s'inclouran en els fitxers de l'Agència per tal de tramitar l'expedient administratiu, assegurant-ne la confidencialitat. Els titulars de les dades podran exercir els seus drets d'accés, rectificació, cancel·lació, per escrit a l'Agència Catalana de l'Aigua, carrer Provença 204, Barcelona (08036).



Generalitat de Catalunya  
Departament de Medi Ambient  
i Habitatge



# Agència Catalana de l'Aigua

Provença, 204-208  
08036 Barcelona  
Tel. 93 567 28 00  
Fax 93 567 27 80  
NIF Q 0801031 F

Número d'identificació: 219176

## H0345 · SOL·LICITUD D'APROFITAMENT I/O COMUNICACIÓ DE PERFORACIÓ D'UN NOU POU AMB CABAL FINS A 7.000 M<sup>3</sup>/ANY (INCLOU LES AIGÜES PLUVIALS)

### Dades de la sol·licitud

Inscripció d'un aprofitament fins a 7.000 m<sup>3</sup>/any  Comunicació de perforació d'un pou fins a 7.000 m<sup>3</sup>/any

Pou en zona de policia (100 m des de la llera del riu)  Pou en aqüífer sobreexplotat

Aqüífer sotmés a normes d'especial protecció  Sí  No

Zona protegida segons el Decret 328/88, d'11 d'octubre, DOGC núm. 1074, 28/11/1988

Aigües subterrànies  Aigües pluvials

Pou  Font  Mina Superfície de la bassa (m<sup>2</sup>): 0,00

Profunditat (m): 27,00 Longitud (m): 0,00

Diàmetre (mm): 300

Usuari de l'aigua de l'aprofitament: JORDI ALCON TORRADO

Terme municipal on s'explota l'aprofitament o del lloc on s'ha de fer la perforació: TORTOSA

Terres Ebre

Coordenades UTM de la ubicació de l'aprofitament o del lloc de la perforació del nou pou

X: 0

Y: 0

Escala: Mètode de captura de les coordenades UTM:

Aqüífer:

Conca: Corrent/Riera:

Dades de la bomb

Té bomba instal·lada (S/N):	Potència instal·lada de la bomba (KW):	Capacitat nominal (l/s):	Profunditat de la Instal·lació (m):
S	0,00	0,00	0,00

Dades cadastrals Partida: SANT BERNABE Polígon: 97 Parcel·la: 4

Ús de l'aigua

Industrial  Ramader  Reg agrícola (A)  Domèstic (B)  Altres

En el cas que hagueu triat "Altres", cal especificar entre:

Reg agrolúdic (C)  Extinció d'incendis  Piscines  
 Abastament de fonts públiques i monumentals  Reg de parcs públics, jardins públics i camps esportius públics

(A) Per a explotacions agrícoles exclusivament

(B) Per a unitats familiars en vivendes (inclou l'ús per beure amb la preceptiva documentació sanitària)

(C) Per a reg destinat a superfícies no tipificades com a explotacions agrícoles (reg d'hortets domèstics, gespa i jardins)

Règim d'explotació

Cabal mitjà equivalent (en l/s):	Cabal màxim instantani (en l/s):	Volum anual (en m <sup>3</sup> /any):
0	0	2000

Observacions:

Ús domèstic per a una casa 4 persones tot l'any i reg d'un jardí i un hort de 2.500 m<sup>2</sup>  
Relacionat amb l'exp. UDPH2007003485

Data

16-3-09

Signatura

*[Handwritten signature]*

DIRECTOR DE L'AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA

D'acord amb la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal, les dades facilitades s'inclouran en els fitxers de l'Agència per tal de tramitar l'expedient administratiu, assegurant-ne la confidencialitat. Els titulars de les dades podran exercir els seus drets d'accés, rectificació, cancel·lació, per escrit a l'Agència Catalana de l'Aigua, carrer Provença 204, Barcelona (08036).



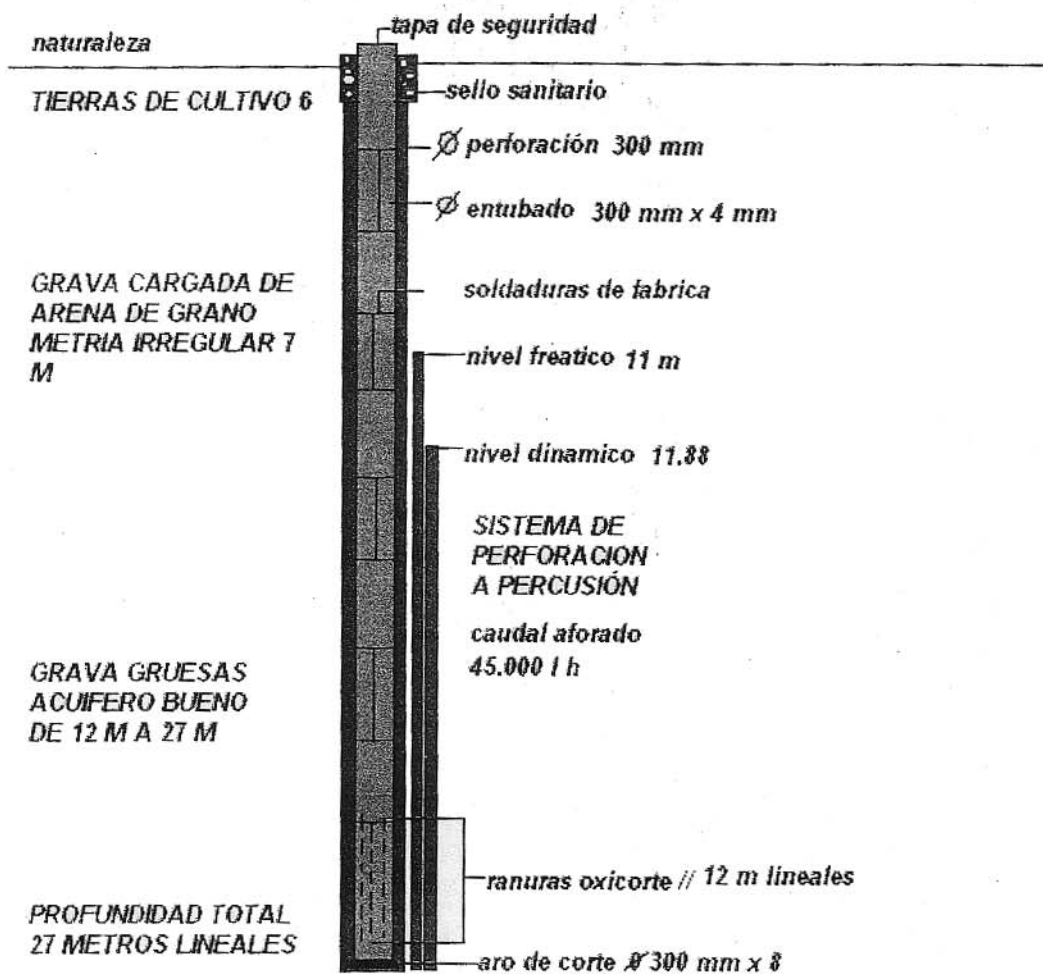
Generalitat de Catalunya  
Departament de Medi Ambient  
i Habitatge

2

Exemplar per a l'interessat

SONDEO *Jordi Alcòn Torrado*

Poligono 97 Parcela 4 termino municipal ( JESUS ) TORTOSA




*Datos de la muestra*  
Muestra remitida: No  
**AIGUA DE POU**  
Cantidad: 1

*Datos de envío*  
TORTOSA  
D01654715

*Compañía*  
TORTOSA

Los resultados del presente informe analítico corresponden únicamente a la/s muestra/s recibidas y analizada/s. Este informe analítico no podrá ser reproducido, total o parcialmente, sin expresa autorización de Laboratorio de análisis Dr. Echevarne.  
**CONFIDENCIAL.**

	Nº Petición <b>D01654715</b>	Fecha toma de muestra <b>12/06/2008</b>	Fecha recepción <b>12/06/2008</b>	Fecha edición <b>03/07/2008 (1)</b>
--	---------------------------------	--	--------------------------------------	--

Microbiología Industrial

**CONTROL DE AGUA DE GRIFO:**

Fecha inicio análisis 12/06/2008  
Fecha fin análisis 18/06/2008  
Análisis según Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero

**Resultado:**

Método ISO 9308-1  
Det. Coliformes totales 0 UFC/100mL

Método ISO 9308-1  
Determinación Escherichia coli 0 UFC/100mL

**Valor de referencia:**

Bacterias coliformes : 0 UFC/100 mL  
Escherichia coli: 0 UFC/100 mL


**Conclusiones:**

Agua apta para el consumo humano según los parámetros analizados

**Responsable: Carmen de Villasante**

Química Analítica

**ANÁLISIS DE AGUA POTABLE:**

	Nº Petición <b>D01654715</b>	Fecha toma de muestra <b>12/06/2008</b>	Fecha recepción <b>12/06/2008</b>	Fecha edición <b>03/07/2008 (1)</b>
--	---------------------------------	--	--------------------------------------	--

**Resultado:**

Nitratos	30,02	mg/L
Nitritos	0,98	mg/L
pH	7,55	
Conductividad	504,00	uS/cm
Amonio	<0,10	mg/L
Cloruros	45,00	mg/L
Oxidabilidad	1,80	mg/L
Sodio	9,00	mg/L
Turbidez	1,72	UNF

<b>Valores paramétricos:</b>	Nitratos: <= 50 mg/L
	Nitritos: <=0,5 mg/L
	Nitrato/50+Nitrito/3 <1
	Ph: 6.5-9.5
	Conducitividad: <=2500
	Amonio: <=0,5 mg/L
	Cloruros: <=250 mg/L
	Oxidabilidad: <= 5 mg/L
	Sodio: <= 200 mg/L
	Turbidez: <= 5 UNF

**Conclusiones:** La muestra CUMPLE la Normativa indicada según los parámetros analizados.

**Responsable: Jaume Borràs**

Fecha Validación:30/06/2008



MINISTERIO  
DE MEDIO  
AMBIENTE

CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL EBRO

DESTINATARIO

FECHA 21 de octubre de 2002

COMISARÍA DE AGUAS  
NUESTRA/REF 2002P0856IB\gc  
Al contestar cítense las referencias

JORDI ALCON TORRADO  
CM TORRE VIDAL 3A  
43500 - TORTOSA  
(TARRAGONA)

ASUNTO

**INSCRIPCION DE UN APROVECHAMIENTO DE AGUAS SUBTERRANEAS AL AMPARO DE LA DISPOSICION TRANSITORIA CUARTA DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LAY DE AGUAS.**

**PETICIONARIO:** JORDI ALCON TORRADO

**TERMINO MUNICIPAL:** TORTOSA (TARRAGONA)

**DESTINO:** RIEGO

Con esta fecha, el Sr. Presidente de esta Confederación Hidrográfica del Ebro ha adoptado la siguiente resolución:

Visto el expediente incoado a instancia de JORDI ALCON TORRADO solicitando la inclusión en el Catálogo de Aguas Privadas de la cuenca del Ebro de un aprovechamiento de aguas subterráneas a derivar de un pozo, pozo situado en finca de su propiedad en término municipal de TORTOSA (TARRAGONA), con destino a riego.

Visto el informe favorable del Area de Gestión del Dominio Público Hidráulico en el que se proponen la condiciones y características con las que puede inscribirse el aprovechamiento.

Esta Confederación Hidrográfica, a la vista de la propuesta favorable del Sr. Comisario de Aguas y en virtud de las facultades que tiene conferidas por la vigente legislación de aguas, ha resuelto:

- **A) INSCRIBIR** el aprovechamiento de referencia en el Catálogo de Aguas Privadas de esta Confederación Hidrográfica del Ebro, en la siguiente forma:

**CORRIENTE O ACUIFERO:** dos pozos ubicado en la margen derecha del río EBRO (901).

**CLASE Y AFECCION:** RIEGO.

**SUPERFICIE REGABLE (ha):** 6,57

**TITULAR:** JORDI ALCON TORRADO(40026601T).

**LUGAR, TERMINO Y PROVINCIA DE LA TOMA:** SANT BERNABE TORTOSA, TARRAGONA

CORREO ELECTRÓNICO:

subterranneas@chebro.es

Pº SAGASTA Nº 24-25  
50071 ZARAGOZA  
TEL 976 221 993  
FAX 976 214 596



CAUDAL MEDIO EQUIVALENTE EN EL MES DE MAXIMO CONSUMO (l/s): 4,07

VOLUMEN MAXIMO ANUAL (m<sup>3</sup>): 34736

CAUDAL INSTANTANEO (l/s): 5,8 y 5,55

TITULO-FECHA-AUTORIDAD: El peticionario presenta la escritura de la propiedad de fecha 29 de Diciembre de 1987, donde se refleja la existencia de los pozos dentro de la misma.

CONDICIONES ESPECIFICAS:

1ª.- El aprovechamiento de aguas subterráneas se realizará mediante dos pozos de sección elíptica de 5 m por 3 m y profundidades de 15 m y 20 m, extrayéndose el caudal necesario por medio de bomba de aspiración (motobomba) de 3 C.V. de potencia y bomba sumergida de eje vertical accionada por tractor de 3 C.V. de potencia.

OBSERVACIONES: Una vez denominado el acuífero al que pertenece el aprovechamiento, deberá completarse esta inscripción con dicha denominación.

El expediente de inscripción es el 2002P0856.

**B) ADVERTIR** al titular del aprovechamiento que, de acuerdo con la legislación de aguas, el aprovechamiento queda sometido a las siguientes condiciones:

1ª.- La Administración no responde del caudal y volumen asignados.

El pozo deberá disponer de una tubería auxiliar que permita determinar la profundidad del agua en la captación y un contador volumétrico para conocer el volumen de agua bombeada.

2ª.- El Organismo de Cuenca, conforme a lo que establece el artículo 55.1 del texto refundido de la Ley de Aguas y cuando así lo exija la disponibilidad del recurso, podrá fijar el régimen de explotación del acuífero del que se surte este aprovechamiento debiendo este último adaptarse a tal régimen en orden a su utilización coordinada con los demás aprovechamientos existentes del acuífero.

3ª.- Las aguas extraídas del pozo se utilizarán exclusivamente para el destino que contempla esta inscripción.

4ª.- En el caso de declararse el acuífero sobreexplotado o en riesgo de estarlo, estará obligado a realizar el uso del agua de acuerdo con la ordenación de extracciones que establezca el Organismo de cuenca, tal como establecen el artº 56.1 del texto refundido de la Ley de Aguas y el 171.1 y 3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. De la misma forma estará obligado a integrarse en la Comunidad de Usuarios si así lo determina el Organismo de cuenca tal como establece el artículo 56.2 del texto refundido de la Ley de Aguas y el 172.1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

5ª.- Deberán comunicarse a la Confederación Hidrográfica del Ebro los cambios de titularidad y de cualquiera de las características con las que se ha inscrito el aprovechamiento, así como los cambios



de maquinaria de elevación, teniendo en cuenta que, según establece el apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera, el incremento de los caudales totales utilizados, así como la modificación de las condiciones o régimen de aprovechamiento, requerirán la oportuna concesión que ampare la totalidad de la explotación, según lo establecido en el texto refundido de la Ley de Aguas.

6ª.- Esta inscripción se entiende realizada sin perjuicio de tercero, dejando a salvo el derecho de propiedad y con las limitaciones establecidas en la legislación de aguas, entre las que ha que destacar que no gozará del amparo de la Administración (Disposición Transitoria Segunda, apartado segundo), protección que en todo caso deberá plantear ante los Tribunales Ordinarios.

7ª.- Esta inscripción no presupone ni excluye las autorizaciones que puedan ser necesarias de otros Organismos de la Administración Central, Autonómica o Local, de cuya obtención no queda eximido el beneficiario, incluso cuando se trate de otros Organismos de este mismo Departamento Ministerial.


8ª.- Esta inscripción no presupone ninguna autorización de los posibles vertidos que causara, debiendo disponer para ello de la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

9ª.- Este derecho podrá extinguirse en el supuesto de expropiación forzosa.

10ª.- Los plazos operativos fijados en el condicionado comenzarán a contar a partir de la firmeza de la resolución que le sirve de fundamento en vía administrativa o jurisdiccional, sin que ello suponga que dicha resolución no sea inmediatamente ejecutiva y, el beneficiario, pueda optar por su cumplimiento desde el día siguiente a la notificación de la misma.

Lo que de orden del Sr. Presidente notifico a Vd. advirtiéndole que contra esta resolución que, de conformidad con el artículo 109 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre y el artículo 22.2 del texto refundido de la Ley 1/2001, de 20 de julio, de Aguas, agota la vía administrativa, cabe la interposición del recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma competente, en el plazo de **dos meses**, a contar desde el día siguiente al de la notificación de la presente resolución (artículo 46 de la Ley 29/98 de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa). Potestativamente, y con carácter previo a la interposición de recurso contencioso-administrativo, podrá interponerse recurso de reposición, ante esta Confederación, en el plazo de **un (1) mes**, contado a partir del día siguiente al de la notificación de la presente resolución.

Oportunamente se dará cuenta del número de inscripción del aprovechamiento.

  
EL COMISARIO DE AGUAS  
Fdo.: Fermín Molina García.





## INFORMES

Informe del Departament del Medi Ambient i Habitatge

Informe Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació

Informe Departament d'Innovació, Universitats i Empresa

Informe Departament de Política Territorial i Obres Públiques. Servei Territorial de Mobilitat

Informe Agència Catalana de l'Aigua



**DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

## ÍNDIX DE PLÀNOLS

### PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

I01	NORMATIU
I02	EMPLAÇAMENT
I03A	AIXECAMENT TOPOGRÀFIC
I03 B	AIXECAMENT TOPOGRÀFIC
I04	ESTAT ACTUAL. PLANTA BAIXA
I05	ESTAT ACTUAL. PLANTA PRIMERA
I06	ESTAT ACTUAL. PLANTA SEGONA
I07	ESTAT ACTUAL. PLANTA COBERTES
I08	ESTAT ACTUAL. ALÇATS SUD I EST
I09	ESTAT ACTUAL. ALÇATS OEST I NORD
I010	ESTAT ACTUAL. SECCIONS
I011	ESTAT ACTUAL. MAS 4
I012	ESTAT ACTUAL. MAS 5
I013	ESTAT ACTUAL. SECCIONS GENERALS

### PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

000	NORMATIVA. ORDENACIÓ GENERAL.
001	ORDENACIÓ. DETALL ZONA TANCATS
002	PLANTA BAIXA. REFORMA
003	PLANTA PRIMERA. REFORMA
004	PLANTA SEGONA. REFORMA
005	PLANTA COBERTES. REFORMA
006	ALÇATS-SECCIÓ NORD I OEST. REFORMA
007	ALÇATS-SECCIÓ SUD I EST. REFORMA
008	SECCIONS A i B. REFORMA
009	SECCIÓ C. REFORMA



Rollan  
Arquitectura, SLP  
B43952985

Tel. 977442450  
www.rollan.cat  
rollan@coac.net  
Plaça de la Cinta,2  
43500 Tortosa

Arquitectura  
Urbanisme  
Gestió d'obra