



Ajuntament
de Tortosa



MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA PARCIAL PORTAL DE CIUTAT CENTRE

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR
“PORTAL DE CIUTAT-CENTRE”, DEL TERME MUNICIPAL DE
TORTOSA.**

(Document per a l'aprovació inicial)

Promotor: AJUNTAMENT DE TORTOSA

Desembre de 2009.

I N D E X

1) MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ I ORDENACIÓ.

- 1.1).- Situació i àmbit.
- 1.2).- Antecedents urbanístics i planejament vigent.
- 1.3).- Normativa urbanística aplicable.
- 1.4).- Objectius de la modificació proposada.
- 1.5).- Justificació i descripció de la modificació proposada.

2) ORDENACIÓ VIGENT – ORDENACIÓ PROPOSADA.

- 2.1).- Normes reguladores vigents.
- 2.2).- Normes reguladores proposades en la modificació.

3) REMISSIÓ AL PLA PARCIAL “PORTAL DE CIUTAT-CENTRE”

4) PLÀNOLS.

- 4.1).- De situació i emplaçament.
- 4.2).- Planejament vigent.
- 4.3).- Planejament proposat.
- 4.4).- Estructura de la propietat.

1) MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ I ORDENACIÓ

1.1).- Situació i àmbit.

La present modificació puntual té per objecte efectuar unes petites precisions i canvis en la normativa urbanística del sector, resultants de l'estat de consolidació per l'edificació que presenta i pensades per fer possible la implantació d'un major nombre d'activitats aprofitant la conjuntura del mercat. Aquestes modificacions es refereixen a la distància al front de façana en els carrers interiors, a la ubicació de les tanques en front de l'Avinguda de la Generalitat, als paràmetres de la superfície mínima i de façana mínima de parcel·la, i al nombre d'accessos permesos per cada façana a vial des del mateix. A part des esmentats canvis, es modificarà la nomenclatura de la clau de qualificació urbanística. Totes aquestes precisions normatives no afecten a l'aprofitament urbanístic previst, ni a l'ordenació del sector, i, en canvi, permeten encabir-hi les activitats existents, regularitzant les situacions de fora d'ordenació, i mantenir la igualtat de tracte i de condicions urbanístiques entre les parcel·les resultants, als efectes de materialitzar l'aprofitament urbanístic recollit al planejament vigent.

Igualment, a través del present document, es corregeix la contradicció existent en l'actual normativa del Pla parcial "Portal de Ciutat-Centre" referent al paràmetre de la fondària mínima de parcel·la.

Aquesta Modificació puntual es tramita conjuntament amb la Modificació puntual del Pla parcial del sector "Portal de Ciutat-Nord" del municipi de Tortosa, amb aprovació inicial per acord de Junta de Govern Local de data , on també es modifiquen els aspectes esmentats en el paràgraf anterior, ja que les normatives d'ambdós planejaments son idèntiques i, també, es reproduïxen les mateixes circumstàncies de consolidació de les edificacions i de les activitats. Malgrat pertànyer a dos sectors diferents, en la pràctica formen un únic gran àmbit amb la mateixa tipologia i usos, ja que confronten físicament i estan limitats per l'Avinguda de la Generalitat

(antiga carretera a Tortosa a l'Aldea) i el canal de l'esquerra del riu Ebre. El termenal nord del sector "Portal de Ciutat-Centre" coincideix amb el termenal Sud del sector "Portal de Ciutat-Nord".

Per tot l'esmentat, aquesta modificació només es refereix a les precisions i petits ajustos en la normativa urbanística esmentats anteriorment.

L'àmbit d'aquesta Modificació Puntual, queda reflectit en tots els plànols d'aquest document, i coincideix amb tot el sector "Portal de Ciutat-Centre", del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del municipi de Tortosa, atès que les modificacions de la normativa afecten a tot el sector.

Els terrenys inclosos en el total sector, tenen la descripció següent:

El sector "Portal de Ciutat-Centre" de tipologia industrial, es troba situat a l'àrea industrial anomenada Portal de Ciutat; i afronta: al Nord, amb el sector industrial anomenat "Portal de Ciutat-Nord"; a l'Est, amb canal de l'esquerra de l'Ebre; a l'Oest, amb la carretera C-42 a l'Aldea, avui Avinguda de la Generalitat; i al Sud, amb el sector industrial anomenat "Portal de Ciutat-Sud".

1.2).- Antecedents urbanístics i planejament vigent.

El planejament vigent que fa referència a aquest sector prové de la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana SUNP núm. 11, que fou aprovada definitivament en la sessió de la Comissió d'Urbanisme de Tarragona de data 6 de febrer de 2002.

En aquesta modificació puntual del PGOU de Tortosa es varen classificar com a sòl urbanitzable, ara delimitat, els terrenys de 207.294 m² de superfície, és a dir 20,73 Ha. i es va preveure el seu desenvolupament en tres sectors d'11,41 Ha, 3,78Ha i 5,53Ha

El desenvolupament de la zona, objecte de l'esmentada modificació puntual, es faria mitjançant la redacció de tres Plans Parcial.

En aquest sentit, l'Ajuntament de Tortosa va redactar i per Acord de la Comissió de Govern de data 8 d'abril de 2002, va aprovar inicialment el Pla Parcial industrial "Portal de Ciutat-Centre".

Per acord de Ple de l'Ajuntament de Tortosa adoptat en sessió de data 18 de juny de 2004 es va aprovar provisionalment l'esmentat pla parcial.

Finalment, per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, adoptat en sessió de data 16 de juliol de 2004, es va aprovar definitivament el Pla Parcial "Portal de Ciutat-Centre" (DOGC nº 4461 de data 9 de febrer de 2005).

El sector compta amb el projecte de reparcel·lació aprovat definitivament per acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Tortosa de data 5 de maig de 2008. Les parcel·les resultants que s'esmenten en aquest document de modificació son les que es descriuen en l'esmentat projecte reparcel·latori.

Els paràmetres previstos en l'esmentat planejament, són els següents:

Zona d'indústria-terciari aïllada. Clau 6a1

Els paràmetres principals d'aquesta zona seran els següents:

Condicions generals de la zona d'indústria-terciari aïllada, clau 6a1:

- Parcel·la mínima 2.000 m²
- Ocupació 65%
- Separacions Segons plànol: 12 mts a la Gtat i 5 mts. als límits laterals
- Alçada Planta baixa més una planta pis, equivalents a 9mts
- Edificabilitat 1,05 m²/m²
- Usos Segons normativa del Pla General. El Pla General destina tot el sector a usos comercials, oficines, industrial en situació "C" i categories "1", "2" i "3", equipaments públics, tallers i magatzems, locals d'espectacle, bars i similars.

La geometria allargada de les parcel·les, el tamany de prop de 2.000 m² i les alineacions i separacions obligatòries donen un aprofitament de l'ocupació que se situa entorn del 65%.

Quadre 1: Dades comparatives entre PG i PP de les superfícies establertes pel sector:

	PLA GENERAL	PLA PARCIAL
SISTEMES:		
SISTEMA VIARI. Clau C		8.497,00 m2 (22,06%)
SISTEMA DE PARCS JARDINS URBANS. Clau V	(10,00%)	4.059,00 m2 (10,54%)
SISTEMA D'EQUIPAMENTS. Clau E	(4,00%)	1.541,00 m2 (4,00%)
TOTAL SÒL PÚBLIC	(35,00%)	14.097,00 m2 (36,60%)
ZONES:		
ZONA D'INDÚSTRIA. TERCARI AÏLLADA. Clau 6a1		24.428,00 m2 (63,40%)
TOTAL SÒL PRIVAT	(65,00%)	24.428,00 m2 (63,40%)
TOTAL SECTOR	37.800,00 m2	38.525,00 m2 (100,00%)

El sistema d'execució escollit en l'article 6 de les Normes Urbanístiques de l'esmentat Pla parcial "Portal de Ciutat-Centre", per a la gestió i desenvolupament del sector, és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, d'acord amb allò que disposa la Secció Quarta del Capítol III del Títol Quart del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol de 2005, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

L'empresa pública GESTIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE TORTOSA, SOCIETAT ANÒNIMA, és l'administració actuant per al desenvolupament del sector "Portal de Ciutat-Centre", amb les competències que determina l'article 23.2 de l'esmentat Decret legislatiu 1/2005; de conformitat amb l'acord del Ple municipal adoptat en sessió ordinària de data 8 de maig de 2006, on entre d'altres acords, es va atribuir expressament a l'empresa municipal de capital íntegrament públic GUMTSA, la condició d'administració actuant en els diversos processos de desenvolupament i gestió urbanística, a realitzar dins dels àmbits d'actuació dels plans parcials Portals de Ciutat Nord, Centre i Sud i en l'àmbit de la U.A. núm. 13 de Jesús (B.O.P. de Tarragona de 30-05-2006).

1.3).- Normativa urbanística aplicable.

L'emmarcament legislatiu d'aquesta Modificació puntual del Pla parcial "Portal de Ciutat-Centre" del municipi de Tortosa; es recull en l'article 94 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, dins la seva Secció 4^a del Capítol II, Títol Tercer, sobre "Formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic"; així com als articles 117 i 118 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

El promotor de la present Modificació és l'Ajuntament de Tortosa. Per tractar-se d'una administració pública el procediment de tramitació serà l'establert als articles 76 i següents de l'esmentat Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

La tramitació de la present Modificació puntual del Pla parcial del sector "Portal de Ciutat-Centre" del terme municipal de Tortosa, haurà d'ajustar-se al que s'estableix, en concret, en l'article 83.1 de l'esmentat Decret legislatiu 1/2005, en relació a l'article 79.1.a) del mateix text legal. En aquest sentit, l'aprovació inicial correspon a l'Ajuntament de Tortosa, així com l'aprovació definitiva un cop complet el tràmit de la informació pública pel termini d'un mes, sense necessitat de l'aprovació provisional.

En qualsevol cas, caldrà complir amb la petició de l'informe preceptiu a emetre per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, de conformitat amb l'establert en els articles 79.1 i 85 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

Cal recordar que l'apartat 2 de l'article 79 esmentat estableix que la competència dels ajuntaments per a l'aprovació definitiva s'estén a les Modificacions dels plans que l'administració de la Generalitat, hagi aprovat definitivament amb anterioritat.

Com abans s'ha indicat aquesta modificació puntual fa unes petites precisions i canvis en la normativa urbanística del sector, i que afecten a la distància al front de

façana en els carrers interiors, a l'ubicació de les tanques en front de l'Avinguda de la Generalitat, al nombre d'accessos permesos per cada façana a vial, respecte al mateix, a la superfície i façana mínimes de parcel·la i al paràmetre de la fondària mínima de parcel·la. Totes aquestes precisions normatives no afecten a l'aprofitament urbanístic previst, ni a l'ordenació del sector, ni, evidentment, a la coherència i compatibilitat amb la planificació territorial (motius d'interès supramunicipal), ni a la legalitat urbanística general.

1.4).- Objectius de la Modificació proposada.

L'objectiu d'aquesta Modificació puntual del Pla parcial del sector "Portal de Ciutat-Centre" del municipi de Tortosa, consisteix en dur a terme petits ajustos en el planejament derivat aprovat definitivament. En aquest sentit, en la redacció i tramitació tant del Projecte de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació de l'esmentat Pla parcial, com del seu Projecte d'urbanització, s'han posat de manifest diverses situacions específiques que dificulten la materialització dels paràmetres del planejament aprovat. Aquests desajustos són conseqüència tant de l'estat de consolidació per l'edificació i de la gran implantació d'activitats que presenta el sector objecte d'aquesta modificació puntual.

En cap supòsit, les modificacions proposades comporten augments d'aprofitament urbanístic, ni increments del sòl privat en defecte del sòl públic. Tampoc, comporten cap tipus de pèrdua de valors urbanístics, ni dels objectius del propi Pla parcial aprovat; doncs tan sols són petits ajustos que el complementen i milloren en la seva adaptació al territori i en la seva ulterior gestió urbanística.

En darrer terme i com és del tot evident, per la naturalesa de les modificacions que es proposen, aquestes no vulnereu cap normativa superior o precepte legal; ni afecten a l'interès supramunicipal, ni a la planificació territorial, ni al medi ambient, ni al patrimoni cultural, ni a riscos geològics i de protecció civil, ni al desenvolupament urbanístic sostenible.

L'objectiu general d'aquesta modificació puntual consisteix en resoldre els diversos problemes que ha plantejat el vigent planejament, en la seva concreta execució, en especial, en la seva gestió urbanística. En aquest sentit, cal dur a terme les modificacions i precisions normatives que es proposen, per tal de donar millor compliment als propis objectius que consten en el planejament derivat aprovat i assegurar la seva total implantació i execució sobre el territori.

Els concrets objectius d'aquesta modificació puntual son els següents, advertint que cap d'ells afecta a la zonificació, ni a l'ordenació del planejament vigent:

La primera modificació és de tipus normatiu i consisteix únicament en permetre edificar amb façana alineada a vialitat, a l'igual que ja es permet en el passeig del Canal, a les parcel·les amb front als carrers transversals i perpendiculars és a dir, als carrers de vialitat secundària anomenats amb les lletres I, H, G, F i C. Aquesta precisió normativa permet l'igualtat de la normativa de les parcel·les pel que fa al dret a materialitzar l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament. Així mateix, garantirà una unitat compositiva harmònica de les futures edificacions, sense generar cap perjudici per a les activitats industrials admeses i que s'han instal·lat.

També es modifica el règim de les tanques en el front de les parcel·les amb l'Avinguda de la Generalitat, propi de quan aquesta era una carretera i no un vial principal amb vocació d'integrar-se a la xarxa viària urbana. En aquest sentit, es permet una tanca al límit de la parcel·la, tal i com es fa en la resta de parcel·les del sector. Cal tenir present que existeixen moltes activitats en funcionament que ja utilitzen aquest espai privatiu i el tenen tancat com es proposa en aquesta modificació, de manera que la ocupació privativa de tota la parcel·la és imprescindible per al seu normal desenvolupament i per complir amb les normatives sectorials aplicables. Amb la present modificació es regularitzaran aquestes situacions.

Igualment es modifiquen els paràmetres de la parcel·la mínima, actualment establert en 2.000 m², per fixar-lo en 1.000 m² i de la façana mínima que passa de 30 metres a 25 metres, a fi de posar en el mercat una tipologia de parcel·la amb més demanda.

D'altra banda, es complementen i aclareixen les ordenances quant als punts d'accés amb qual a una parcel·la, en el cas que tinguin o puguin tenir diversos establiments; d'acord amb el que preveu el vigent planejament, i se subsana la

contradicció normativa existent pel que fa al paràmetre de la fondària mínima de parcel·la.

En darrer terme, és canvia la nomenclatura de la clau de qualificació urbanística, per tal d'adaptar-la a la nomenclatura (7a2) amb que el POUM vigent es refereix als Portals de Ciutat.

1.5).- Justificació i descripció de la Modificació proposada.

Com abans s'ha avançat, el present document de Modificació puntual del Pla parcial del sector "Portal de Ciutat-Centre" del municipi de Tortosa, consisteix únicament, en dur a terme les modificacions que han de permetre resoldre les situacions que s'han plantejat en el procés de gestió urbanística del referit planejament, tant en les al·legacions presentades durant l'exposició pública dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització, com les apreciades per la pròpia administració en la fase d'execució del planejament.

En aquest sentit, totes les modificacions que es proposen tenen una causa jurídica o de fet, que les habilita i justifica, i que, fins i tot, les fa imprescindibles, per a la efectiva execució i desenvolupament urbanístic del sector, així com per la seva viabilitat econòmica.

En darrer terme, cal dir que totes les modificacions o precisions de la normativa que es plantegen en aquest document urbanístic, també es recullen en la Modificació puntual del Pla parcial "Portal de Ciutat-Centre" que es tramita simultàniament, amb aquesta modificació, atesa la identitat normativa dels dos planejaments derivats i de la continuïtat territorial d'ambdós sectors.

La justificació concreta de cadascuna de les modificacions o precisions proposades son les següents:

1.- La primera modificació, com hem vist, és de tipus normatiu i consisteix únicament en permetre edificar amb façana alineada a vialitat, a l'igual que ja es permet en el passeig del Canal, a les parcel·les amb front als carrers transversals i perpendiculars, és a dir, als carrers de vialitat secundària anomenats amb les lletres I, H, G, F i C. Aquesta precisió normativa, es justifica en la necessitat de mantenir un criteri d'equitat i d'igualtat de la normativa de les parcel·les resultants pel que fa al dret a materialitzar l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament. En efecte, per causa de les preexistències edificatòries i la consolidació de les activitats, i de la ubicació dels sòls públics de cessió, les parcel·les de resultat de menor superfície amb front als carrers interiors del sector, veuen minorat l'aprofitament urbanístic previst, tant en el vigent planejament general com en el derivat. A més a més, el propi sector ja preveu aquesta possibilitat per totes les parcel·les que donen front al passeig del Canal, per la qual cosa amb aquesta modificació s'unificarà la regulació davant supòsits idèntics.

Així mateix, la regulació proposada permetrà una unitat compositiva més harmònica de les futures edificacions, tal com ja va preveure el propi Pla parcial pel front edificatori, amb major impacte visual, que és el paral·lel al canal esquerra del riu Ebre.

2.- La reducció dels paràmetres de la superfície mínima de parcel·la fins als 1.000 metres quadrats i de la façana mínima fins als 25 metres, es justifica per la necessitat de crear una tipologia de parcel·la que sigui apta per acollir un major nombre d'activitats, d'acord amb la demanda actual del mercat. Així mateix es possibilitarà el trasllat de determinades activitats actualment existents al casc urbà de Tortosa i que son clarament incompatibles amb els usos urbans i que, per al seu desenvolupament, no requereixen d'una superfície de més de 1.000 m² amb un

requeriment de façana mínima idoni per aquesta superfície. El trasllat d'aquestes activitats al nou sector tampoc els ha de comportar cap perjudici, per criteris de localització, ja que l'ordenació del Pla parcial pretén la creació d'una nova àrea industrial d'alta centralitat que quedarà connectada amb la ciutat a través del passeig del Canal.

Aquesta reducció de la superfície mínima de la parcel·la no comporta increment de la densitat d'establiments industrials permesos, ja que l'actual normativa permet la compartimentació dels edificis construïts en una parcel·la en diversos establiments de fins a 500 m² en règim de propietat horitzontal o arrendament. Per contra es desbloqueja la implantació d'activitats, altrament supeditada a l'execució d'un projecte conjunt i subjecte a divisió en propietat horitzontal.

3.- La modificació que afecta al règim de les tanques en el front de les parcel·les amb l'Avinguda de la Generalitat, es justifica en la necessitat de mantenir un criteri unitari en relació a la resta de parcel·les que no es troben en aquesta situació. A més, cal tenir en compte que existeixen moltes activitats en funcionament que ja utilitzen aquest espai privatiu i el tenen tancat com es proposa en aquesta modificació, de manera que la ocupació privativa de tota la parcel·la és imprescindible per al seu normal desenvolupament i per complir amb la normativa sectorial d'activitats que sigui d'aplicació.

Amb caràcter més general i d'interès públic, aquesta modificació es justifica en la necessitat de manteniment d'aquests espais que queden sense cap mena de protecció des de l'antiga carretera, i que, al romandre de titularitat privada, no poden ser objecte d'un manteniment i urbanització pública. En efecte, aquesta façana a l'Avinguda de la Generalitat –que dona accés al nucli urbà de Tortosa-- es pot convertir en una zona d'ocupació incontrolada, aparcaments de vehicles sense autorització i, fins i tot, de deixalles i residus, amb les conseqüents molèsties i perjudicis a la imatge del polígon i de la ciutat amb un resultat contrari al que es persegueix amb el planejament. També, per motius de seguretat, cal permetre el tancament del perímetre objecte d'aprofitament privat, sens perjudici del estricte

control del tipus de tanca admès per tal de garantir la uniformitat constructiva i la permeabilitat visual.

4.- La modificació pretén complementar i aclarir les ordenances pel que fa als punts d'accés amb gual a una parcel·la, quan aquesta té o pot tenir diversos establiments. Aquesta modificació deriva de la possibilitat que contempla el planejament vigent d'admetre diversos establiments comercials dins d'una mateixa parcel·la, el que comporta que s'hagin de regular millor els accessos a les mateixes, per evitar que hagin de compartir un únic accés i, per tant, un únic gual, per a diversos establiments totalment independents (és permet el règim de divisió en propietat horitzontal de les naus). En aquest sentit, es preveu un gual per cada 30 metres de façana dins d'una mateixa parcel·la, la qual cosa és coherent amb la normativa de mobilitat i amb la voluntat de facilitar uns mínims accessos raonables a les parcel·les resultants, des de la vialitat pública amb la qual afronten.

5.- S'ha constatat que existeix una contradicció en la normativa vigent del Pla parcial que afecta al paràmetre de la fondària mínima de parcel·la, doncs en l'apartat 2 "Condicions de parcel·lació de la zona 6a1" de l'article 32 es fixa en 25 mts., mentre que en l'apartat 3.1 "Paràmetres referits al carrer de la zona 6a1", subapartat "Dimensions i mida de la parcel·la", del mateix article, es fixa en 40 mts.

Aquesta modificació corregeix aquesta contradicció i fixa la fondària mínima de parcel·la de la zona 6a1 en 25 mts., doncs es la que s'ajusta a la realitat física de les parcel·les existents (tant les consolidades i que el Projecte de reparcel·lació aprovat definitivament respecta, com les creades "ex novo" per aquest projecte reparcel·latori).

6.-Pel que fa al canvi en la nomenclatura de la clau de qualificació urbanística, el POUM vigent disposa d'una clau (7a2) referida als Portals de Ciutat, la qual coincideix en tots els seus paràmetres urbanístics amb els dels Plans Parcial Portal de Ciutat Nord, Centre i Sud. Es dona la contradicció, però, que la nomenclatura de la clau que apareix en dits plans parcials és 6a1, fet que comporta una no

correspondència de nomenclatures entre qualificacions urbanístiques idèntiques. Aquest fet és degut a que el POUM, aprovat posteriorment a dits plans parcials, ha hagut de crear noves nomenclatures per tal recollir la refosa dels diferents sectors industrials de la ciutat preexistents a la seva seva tramitació. Aquest canvi, per tant, implica que la clau urbanística del PP Portal de Ciutat Centre passa de 6a1 a 7a2, sense que aquest canvi impliqui modificació paràmetres.

D'altra banda, es fa esment al fet que els canvis realitzats en la present modificació puntual és recolliran paral·lelament en una modificació del POUM vigent, d'acord amb el que preveu l'article 83.9 del DL 1/2005 i el 110.2 del seu Reglament, respecta la tramitació simultània de modificacions de figures del planejament urbanístic.

2) ORDENACIÓ VIGENT – ORDENACIÓ PROPOSADA

2.1).- Normes reguladores vigents:

2.1.1).- Normes reguladores vigents del Pla Parcial:

SECCIÓ SEGONA. ZONA D'INDÚSTRIA-TERCIARI AÏLLADA

ARTICLE 32. Zona d'indústria-terciari aïllada. Clau 6a1

1. Comprèn els sòls destinats a acollir la instal·lació d'usos i activitats industrials, terciàries, comercials i logístiques, en parcel·la gran d'edificació aïllada, localitzades en una àrea privilegiada de l'accés a la ciutat i amb una forta condició d'aparador i imatge urbana d'aquesta entrada de la ciutat. S'identifica en el plànols d'ordenació amb la clau 6a1. El sistema d'ordenació per l'edificació és el d'edificació aïllada dintre dels previstos en el Pla General de Tortosa.

2. Condicions de parcel·lació de la zona 6a1

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Segons PG	-
Parcel·la mínima	Segons PG	2.000 m2
Front mínim de parcel·la	Segons PG	30 mts
Fons de parcel·la	Segons PG	-
Fondària mínima de parcel·la	Segons PG	25 mts

3. Condicions de l'edificació de la zona 6a1

3.1 Paràmetres referits al carrer de la zona 6a1

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	Segons PG	Segons plànol d'ordenació del Pla Parcial. L'alineació de l'edificació que s'estableix en el front de l'avinguda Generalitat té la consideració d'obligatòria.
Rasant de l'alineació de carrer	Segons PG	Segons s'establirà en el projecte d'urbanització
Rasant de carrer	Segons PG	Segons plànol d'ordenació del Pla Parcial
Amplada de vial	Segons PG	Segons plànol d'ordenació del Pla Parcial

3.2 Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 6a1

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	Segons PG	
Coeficient d'edificabilitat neta	Segons PG	1,05 m2 sostre/m2 sòl
Ocupació màxima de la parcel·la	Segons PG	65%

Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Segons PG	<p>S'admet l'ocupació amb edificacions auxiliars excepte en la part del front de l'autovia de l'Aldea o l'avinguda de la Generalitat. L'ordenació i urbanització d'aquest espais es considera fonamental per la imatge del conjunt i de la ciutat de Tortosa, de tal manera que aquesta part no es podrà tancar, es mantindrà oberta i majoritàriament ajardinada amb elements vegetals i de gespa configurant una franja verda al llarg de tot el "Portal de Ciutat".</p> <p>Alternativament, i sempre i quan afecti la totalitat d'un front entre carrers transversals, es podrà cedir la titularitat d'aquest sòl a l'Ajuntament de Tortosa, mantenint l'aprofitament que el mateix genera (en termes d'ocupació i sostre) de tal manera que en aquest cas serà el mateix Ajuntament qui s'en farà càrrec del seu manteniment.</p> <p>La resta de l'espai lliure d'edificació, es destinarà preferentment a càrrega, descàrrega i aparcament.</p>	
Dimensions i mida de la parcel·la	Segons PG	Superfície	2.000 m2
		Front	30 mts
		Fondària	40 mts
Alçada reguladora ref. a parcel·la	Segons PG	9 mts. L'alçada aparent exterior de l'edificació que inclou l'envolvent de la volumetria total de la coberta no superarà els 12 mts d'alçada	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	Segons PG		
Nombre de pl. referit a parcel·la	Segons PG	Màxim plantes: Pb+1.	
Planta baixa referida a parcel·la	Segons PG		
Separacions mínimes	Segons PG	Carrer	<p>En el front de l'avinguda de la Generalitat obligatòriament segons s'estableix en els plànols d'ordenació.</p> <p>En el front del passeig del canal s'admetrà l'edificació alineada sobre vial sempre i quan es realitzi un tractament d'aquesta façana, com un element principal i d'accés de l'edificació (que construeixi carrer). En el cas contrari s'haurà de separar un mínim de 5m</p> <p>En la resta de carrers 5mts</p>
	Segons PG	Lateral	<p>5mts.</p> <p>En les parcel·les en cantonada 5mts a cadascun dels laterals</p>
	Segons PG	Fons	5 mts.
	<p>De forma mancomunada i sempre i quan hi hagi acord entre dues parcel·les, i mitjançant un Estudi de Detall que ho reguli, es podrà edificar fins la mitgera lateral o del fons de parcel·la, garantint en qualsevol cas la resta dels paràmetres.</p> <p>L'Estudi de Detall implicarà la definició d'una composició unitària de la volumetria de les parcel·les afectades.</p>		

Tanques	Segons PG	La tanca està prohibida en la part del front de l'autovia de l'Aldea o l'avinguda de la Generalitat, excepte en l'alineació no ocupada per l'edificació, de forma que, les condicions d'enjardinament i urbanització d'aquest l'espai lliure de parcel·la, s'integrin en l'espai urbà al que complementen En la resta de fronts de carrer s'estarà al que disposa el model establert en les disposicions addicionals d'aquestes Normes
Aparcament		Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament cada 150m ² de superfície edificats. Cada plaça tindrà una dimensió mínima de 2,20x4,50m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament.
Adapt. togràf. i mov de terres	Segons PG	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural del terreny

3.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 6a1

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Segons PG	En el front de l'autovia de l'Aldea o l'avinguda de la Generalitat, l'edificació ve obligada a ocupar l'alineació obligatòria que sobre la mateixa es defineix, essent aquesta línia també la que serveix per indicar la posició de la única tanca que s'admet en aquesta part de front. En la resta de situacions, l'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima
Edificació pral. i auxiliar	Segons PG	Únicament les construccions auxiliars vinculats al control de l'accés (porteria i guixetes de control) podran situar-se sobre la tanca de la parcel·la. La resta d'edificacions auxiliars hauran de separar-se les distàncies establertes per l'edificació principal
Planta baixa	Segons PG	L'alçada lliure mínima serà de 3,5 mts. No es fixa una alçada màxima per la planta baixa, S'admetrà una alçada lliure fins a 2,80 mts en la part de l'altell potencial que sempre es situarà separat 3 mts de la façana principal i no ocuparà una superfície superior al 20% de la nau
Planta soterrani	Segons PG	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades
Alçada de les plantes pis	Segons PG	Mínim 3,0 mts Màxim 4,5 mts
Planta coberta	Segons PG	Tan sols s'admetran les cobertes integrades en la volumetria general de l'edifici
Cossos sortints	Segons PG	Per tal de garantir una imatge neta de la volumetria de les instal·lacions no s'admeten els cossos sortints
Elements sortints	Segons PG	Els únics elements sortints permesos seran els decoratius de l'edificació, justificats des de la composició arquitectònica i amb una dimensió màxima de 80 cms

Possibilitat de compartimentació		<p>Es permetrà la compartimentació dels edificis construïts en una parcel·la en diversos establiments industrials, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament amb les següents condicions:</p> <ul style="list-style-type: none"> - El projecte de les edificacions serà unitari - La crugia mínima de cada establiment serà de 10mts - Es podrà compartimentar un establiment per cada 500m2 de parcel·la - No es permet d'utilitzar l'espai comuns com a zones d'emmagatzematge i es tindrà cura del seu manteniment i imatge exterior - L'accés serà comú per tota l'edificació i no es permetrà la compartimentació dels espais comuns fora de la mateixa, i es garantirà la circulació lliure de vehicles a l'interior de la parcel·la a l'espai no ocupat. - Qualsevol compartimentació precisarà la corresponent llicència municipal
Estudi de Detall		<p>Mitjançant Estudi de Detall que afecte com a mínim a la totalitat de l'illa delimitada pels carrers F, G i passeig del Canal es podrà canviar l'ordenació de la zona 6a1 a una ordenació entremetgeres amb parcel·la mínima de 300 m2 i una intensitat d'edificació, alçada i volumetria general que s'ajustin a les condicions de la zonificació actual. L'Estudi de Detall precisarà els següents paràmetres: volum composició i materials de façana, rasants de parcel·la i cotes dels forjats i elements addicionals que garanteixin una bona imatge arquitectònica. Aquesta nova ordenació, en cap cas suposarà un augment de l'edificabilitat inicialment establerta.</p>
Composició de façana		<p>La façana es resoldrà adequada al caràcter urbà del sector en el que està previst ubicar aquesta indústria-terciari.</p> <p>En especial es garantirà una imatge de volumetria neta, de prismes regulars (es prohibeix expressament l'acabat de coberta a dues aigües vistes), amb materials de qualitat i uns acabats generals justificats i d'acord amb el valor i importància del lloc en el que estan ubicats.</p> <p>Aquestes condicions seran àmpliament justificades en el projecte de sol·licitud de la llicència, de tal manera que podran ser denegades aquelles sol·licitacions que suposin un merma de la qualitat ambiental i del nou paisatge que ha de sorgir amb la construcció i consolidació d'aquest sector d'indústria-terciari aparador.</p> <p>La justificació dels projectes contindran com a mínim perspectives visuals o virtuals de la proposta integrades en el lloc on es pretén localitzar les noves edificacions.</p>

Condicions de les edificacions existents que es mantenen		Les construccions existents que per separacions mínimes o ocupació màxima no compleixin amb les condicions establertes en el Pla Parcial estaran en règim de volum disconforme, i vindran obligades a ajustar-se a les condicions assenyalades en el Pla Parcial, en cas de nova edificació, substitució o reforma substancial de l'edificació, entenent per substancial aquella que afecti més d'un 50% de la nau actual o que la inversió a materialitzar i actualització suposi també una quantitat significativa respecte el conjunt edificat
--	--	---

4. Condicions d'ús de la zona 6a1

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Condic. (2)	Condic. (2)

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Dominant	Dominant	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. gral

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen de forma genèrica a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert per la zona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent:

(1) S'admet tan sols l'ús d'habitatge pel personal de vigilància conservació o guarda de l'establiment

(2) Només s'autoritzaran implantacions comercials establertes en la legislació sectorial de comerç, o bé si són autoritzades per estar compreses dintre els estàndards establerts per la ciutat de Tortosa en el Programa d'Orientació d'Equipaments Comercials, POEC, que a tal efecte s'està tramitant. El tipus de comerç admès serà essencialment destinat a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, d'articles de ferreteria, i jardineria.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Única

1. Atesa l'especial posició estratègica del sector del Portal de Ciutat i la importància de la definició de l'espai públic que es desprèn de la seva ordenació s'estableix com obligatori un tipus de tanca concret que haurà de ser utilitzat de forma igual en totes les parcel·les del Pla Parcial
2. En el front de l'autovia de l'Aldea o l'avinguda de la Generalitat, tan sols es podrà tancar a partir de la línia que defineix la posició obligatòria de l'edificació, de tal manera que l'espai privat que fa front a la mateixa avinguda restarà obligatòriament sense tancar i formant part del conjunt de l'espai viari.
3. Opcionalment la tanca no serà obligatòria quan, les condicions d'enjardinament i urbanització de l'espai lliure de parcel·la, s'integrin en l'espai urbà al que complementen.
4. En aquelles parcel·les en les que transcorregut un any des de la finalització del projecte d'urbanització, presentin un clar estat d'abandonament, l'Ajuntament podrà exigir a la propietat, la construcció de la tanca i si aquest no la realitza, executar-la amb càrrec a la propietat mitjançant els mecanismes establerts en la legislació sectorial vigent.
5. El model de tanca que s'adjunta presenta clarament tres parts diferenciades:
 - El basament. Es realitzarà en totxo foradat caravista o amb totxo massís caravista, de color vermell i dimensions 5x14x29, i rematat en la part superior per un totxo massís de la mateixa qualitat i color. El basament s'anirà esglaonant en funció del pendent del carrer i del modulats establert en la reixa calada de la part superior i en cap cas presentarà una alçada inferior a 40 cm ni superior a 60 cm.
 - La reixa calada. Es realitzarà en malla electrosoldada amb varilles de diàmetre 6mm i malla de 5x30cms montada sobre bastidors de angle en perfil en L de dimensions 40x4 mm i acabat en acer galvanitzat. Els montants entre panells de la malla es realitzaran en tub rectangular de 50x30 d'acer laminat en fred i la distància entre eixos de montants serà de 2,1mts, tal i com s'assenyala en el dibuix adjunt al final d'aquesta disposició. En el cas de desnivell del carrer, la tanca s'anirà esglaonant cada dos mòduls i una distància total entre montants de 4,2mts.
 - La porta. Serà l'element lliure de composició de la tanca i s'adequarà a les necessitats funcionals de l'establiment, essent preferentment de tipus metàl·lic calat.

2.1.2).- Normes reguladores vigents del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal:

Amb posterioritat a l'aprovació definitiva del Pla parcial del sector "Portal de Ciutat-Centre", per Resolucions del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya de dates 28 de juliol de 2006 i 25 de juliol de 2007 s'ha aprovat definitivament i s'ha verificat el Text refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Tortosa, el qual, de conformitat amb la seva Disposició Final Primera, declara la vigència, entre d'altres, del Pla parcial "Portal de Ciutat-Centre".

El vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal reproduïx la normativa del Pla parcial i, en l'article 165, regula la Zona d'indústria aïllada --clau 7-- i al sectors "Portals de Ciutat" els correspon la subzona de Clau 7a2.

Aquesta Clau 7a2 es regula en els apartats 3.1, 4.1, 4.2.2, 4.3.2, 5.2 i 6 de l'abans esmentat article 165 de les Normes Urbanístiques, així com en l'article 266, lletra g) per les activitats comercials.

2.2).- Normes reguladores proposades en aquesta Modificació:

Norma 2.2.1ª.- La primera modificació és de tipus normatiu i consisteix únicament en permetre edificar amb façana alineada a vialitat, a l'igual que ja es permet en el passeig del Canal, a les parcel·les amb front als carrers transversals i perpendiculars és a dir, als carrers de vialitat secundària anomenats amb les lletres I, H, G, F i C.

Norma 2.2.2ª.- L'article 32 de les Normes Urbanístiques del Pla parcial "Portal de Ciutat-Centre", tindrà el contingut i redacció següent:

SECCIÓ SEGONA. ZONA D'INDÚSTRIA-TERCIARI AÏLLADA

ARTICLE 32. Zona d'indústria-terciari aïllada. Clau 7a2

1. Comprèn els sòls destinats a acollir la instal·lació d'usos i activitats industrials, terciàries, comercials i logístiques, en parcel·la gran d'edificació aïllada, localitzades en una àrea privilegiada de l'accés a la ciutat i amb una forta condició d'aparador i imatge urbana d'aquesta entrada de la ciutat. S'identifica en el plànols d'ordenació amb la clau 7a2. El sistema d'ordenació per l'edificació és el d'edificació aïllada dintre dels previstos en el Pla General de Tortosa.

2. Condicions de parcel·lació de la zona 7a2

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Segons PG	-
Parcel·la mínima	Segons PG	1.000 m2
Front mínim de parcel·la	Segons PG	25 mts
Fons de parcel·la	Segons PG	-
Fondària mínima de parcel·la	Segons PG	25 mts

3. Condicions de l'edificació de la zona 7a2

3.1 Paràmetres referits al carrer de la zona 7a2

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	Segons PG	Segons plànol d'ordenació del Pla Parcial. L'alineació de l'edificació que s'estableix en el front de l'autovia de l'Aldea o l'avinguda Generalitat té la consideració d'obligatòria.
Rasant de l'alineació de carrer	Segons PG	Segons s'establirà en el projecte d'urbanització
Rasant de carrer	Segons PG	Segons plànol d'ordenació del Pla Parcial
Amplada de vial	Segons PG	Segons plànol d'ordenació del Pla Parcial

3.2 Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 7a2

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars	
Solar	Segons PG		
Coeficient d'edificabilitat neta	Segons PG	1,05 m2 sostre/m2 sòl	
Ocupació màxima de la parcel·la	Segons PG	65%	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Segons PG	<p>S'admet l'ocupació amb edificacions auxiliars excepte en la part del front de l'autovia de l'Aldea o l'avinguda de la Generalitat. L'ordenació i urbanització d'aquest espais es considera fonamental per la imatge del conjunt i de la ciutat de Tortosa, de manera que es mantindrà majoritàriament ajardinada amb elements vegetals i de gespa configurant una franja verda al llarg de tot el "Portal de Ciutat".</p> <p>Alternativament, i sempre i quan afecti la totalitat d'un front entre carrers transversals, es podrà cedir la titularitat d'aquest sòl a l'Ajuntament de Tortosa, mantenint l'aprofitament que el mateix genera (en termes d'ocupació i sostre) de tal manera que en aquest cas serà el mateix Ajuntament qui se'n farà càrrec del seu manteniment.</p> <p>La resta de l'espai lliure d'edificació, es destinarà preferentment a càrrega, descàrrega i aparcament.</p>	
Dimensions i mida de la parcel·la	Segons PG	Superfície	1.000 m2
		Front	25 mts
		Fondària	25 mts
Alçada reguladora ref. a parcel·la	Segons PG	9 mts. L'alçada aparent exterior de l'edificació que inclou l'envolvent de la volumetria total de la coberta no superarà els 12 mts d'alçada	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	Segons PG		
Nombre de pl. referit a parcel·la	Segons PG	Màxim plantes: Pb+1.	
Planta baixa referida a parcel·la	Segons PG		
Separacions mínimes	Segons PG	Carrer	<p>En el front de l'avinguda de la Generalitat obligatòriament segons s'estableix en els plànols d'ordenació.</p> <p>En el front del passeig del canal, així com en el front dels carrers anomenats I, H, G i F, s'admetrà l'edificació alineada sobre vial sempre i quan es realitzi un tractament d'aquesta façana, com un element principal i d'accés de l'edificació (que construeixi carrer). En el cas contrari s'haurà de separar un mínim de 5m.</p>
		Lateral	<p>5mts.</p> <p>En les parcel·les en cantonada 5mts a cadascun dels laterals</p>
	Segons PG	Fons	5 mts.
		<p>De forma mancomunada i sempre i quan hi hagi acord entre dues parcel·les, i mitjançant un estudi que ho reguli, es podrà edificar fins la mitgera lateral o del fons de parcel·la, garantint en qualsevol cas la resta dels paràmetres.</p> <p>L'estudi implicarà la definició d'una composició unitària de la volumetria de les parcel·les afectades.</p>	

Tanques	Segons PG	Es permetrà una tanca, de conformitat amb les condicions generals previstes en les disposicions addicionals d'aquestes Normes, en la part del front de l'autovia de l'Aldea o l'avinguda de la Generalitat. S'estableix que les condicions d'enjardinament i urbanització d'aquest l'espai lliure de parcel·la, s'integrin en l'espai urbà de l'edificació al que complementen En la resta de fronts de carrer s'estarà al que disposa el model establert en les disposicions addicionals d'aquestes Normes
Aparcament		Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament cada 150m ² de superfície edificats. Cada plaça tindrà una dimensió mínima de 2,20x4,50m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament.
Adapt. togràf. i mov de terres	Segons PG	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural del terreny

3.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 7a2

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Segons PG	En el front de l'autovia de l'Aldea o l'avinguda de la Generalitat, l'edificació ve obligada a ocupar l'alineació obligatòria que sobre la mateixa es defineix. En la resta de situacions, l'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima
Edificació pral. i auxiliar	Segons PG	Únicament les construccions auxiliars vinculats al control de l'accés (porteria i guixetes de control) podran situar-se sobre la tanca de la parcel·la. La resta d'edificacions auxiliars hauran de separar-se les distàncies establertes per l'edificació principal
Planta baixa	Segons PG	L'alçada lliure mínima serà de 3,5 mts. No es fixa una alçada màxima per la planta baixa, S'admetrà una alçada lliure fins a 2,80 mts en la part de l'altell potencial que sempre es situarà separat 3 mts de la façana principal i no ocuparà una superfície superior al 20% de la nau
Planta soterrani	Segons PG	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades
Alçada de les plantes pis	Segons PG	Mínim 3,0 mts Màxim 4,5 mts
Planta coberta	Segons PG	Tan sols s'admetran les cobertes integrades en la volumetria general de l'edifici
Cossos sortints	Segons PG	Per tal de garantir una imatge neta de la volumetria de les instal·lacions no s'admeten els cossos sortints
Elements sortints	Segons PG	Els únics elements sortints permesos seran els decoratius de l'edificació, justificats des de la composició arquitectònica i amb una dimensió màxima de 80 cms

Possibilitat de compartimentació		<p>Es permetrà la compartimentació dels edificis construïts en una parcel·la en diversos establiments industrials, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament amb les següents condicions:</p> <ul style="list-style-type: none"> - El projecte de les edificacions serà unitari - La crugia mínima de cada establiment serà de 10mts - Es podrà compartimentar un establiment per cada 500 m2 de parcel·la - No es permet d'utilitzar els espais comuns com a zones d'emmagatzematge i es tindrà cura del seu manteniment i imatge exterior - L'accés serà comú per tota l'edificació i no es permetrà la compartimentació dels espais comuns fora de la mateixa, i es garantirà la circulació lliure de vehicles a l'interior de la parcel·la a l'espai no ocupat. Tanmateix, es permetrà un gual d'accés a la parcel·la per cada 30 metres de façana a vial. - Qualsevol compartimentació precisarà la corresponent llicència municipal
Estudi d'ordenació d'illa		<p>Mitjançant un estudi que afecti com a mínim a la totalitat de l'illa delimitada pels carrers F, G i passeig del Canal es podrà canviar l'ordenació de la zona 7a2 a una ordenació entremetgeres amb parcel·la mínima de 300 m2 i una intensitat d'edificació, alçada i volumetria general que s'ajustin a les condicions de la zonificació actual. L'Estudi de Detall precisarà els següents paràmetres: volum composició i materials de façana, rasants de parcel·la i cotes dels forjats i elements addicionals que garanteixin una bona imatge arquitectònica. Aquesta nova ordenació, en cap cas suposarà un augment de l'edificabilitat inicialment establerta.</p>
Composició de façana		<p>La façana es resoldrà adequada al caràcter urbà del sector en el que està previst ubicar aquesta indústria-terciari.</p> <p>En especial es garantirà una imatge de volumetria neta, de prismes regulars (es prohibeix expressament l'acabat de coberta a dues aigües vistes), amb materials de qualitat i uns acabats generals justificats i d'acord amb el valor i importància del lloc en el que estan ubicats.</p> <p>Aquestes condicions seran àmpliament justificades en el projecte de sol·licitud de la llicència, de tal manera que podran ser denegades aquelles sol·licitacions que suposin un merma de la qualitat ambiental i del nou paisatge que ha de sorgir amb la construcció i consolidació d'aquest sector d'indústria-terciari aparador.</p> <p>La justificació dels projectes contindran com a mínim perspectives visuals o virtuals de la proposta integrades en el lloc on es pretén localitzar les noves edificacions.</p>

Condicions de les edificacions existents que es mantenen		Les construccions existents que per separacions mínimes o ocupació màxima no compleixin amb les condicions establertes en el Pla Parcial estaran en règim de volum disconforme, i vindran obligades a ajustar-se a les condicions assenyalades en el Pla Parcial, en cas de nova edificació, substitució o reforma substancial de l'edificació, entenent per substancial aquella que afecti més d'un 50% de la nau actual o que la inversió a materialitzar i actualització suposi també una quantitat significativa respecte el conjunt edificat
--	--	---

4. Condicions d'ús de la zona 7a2

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Condic. (2)	Condic. (2)

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Dominant	Dominant	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. gral

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen de forma genèrica a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert per la zona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent:

(1) S'admet tan sols l'ús d'habitatge pel personal de vigilància conservació o guarda de l'establiment

(2) Només s'autoritzaran implantacions comercials establertes en la legislació sectorial de comerç, o bé si són autoritzades per estar compreses dintre els estàndards establerts per la ciutat de Tortosa en el Programa d'Orientació d'Equipaments Comercials, POEC, que a tal efecte s'està tramitant. El tipus de comerç admès serà essencialment destinat a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, d'articles de ferreteria, i jardineria.

Norma 2.2.3^a- La Disposició Addicional Única de les Normes Urbanístiques del Pla parcial "Portal de Ciutat-Centre", tindrà el contingut i redacció següent:

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Única

1. Atesa l'especial posició estratègica del sector del Portal de Ciutat i la importància de la definició de l'espai públic que es desprèn de la seva ordenació s'estableix com obligatori un tipus de tanca concret que haurà de ser utilitzat de forma igual en totes les parcel·les del Pla Parcial
2. Opcionalment la tanca no serà obligatòria quan, les condicions d'enjardinament i urbanització de l'espai lliure de parcel·la, s'integrin en l'espai urbà al que complementen.
3. En aquelles parcel·les en les que transcorregut un any des de la finalització del projecte d'urbanització, presentin un clar estat d'abandonament, l'Ajuntament podrà exigir a la propietat, la construcció de la tanca i si aquest no la realitza, executar-la amb càrrec a la propietat mitjançant els mecanismes establerts en la legislació sectorial vigent.
4. El model de tanca que s'adjunta presenta clarament tres parts diferenciades:
 - El basament. Es realitzarà en totxo foradat caravista o amb totxo massís caravista, de color vermell i dimensions 5x14x29, i rematat en la part superior per un totxo massís de la mateixa qualitat i color. El basament s'anirà esglaonant en funció del pendent del carrer i del modulats establert en la reixa calada de la part superior i en cap cas presentarà una alçada inferior a 40 cm ni superior a 60 cm.
 - La reixa calada. Es realitzarà en malla electrosoldada amb varilles de diàmetre 6mm i malla de 5x30cms montada sobre bastidors de angle en perfil en L de dimensions 40x4 mm i acabat en acer galvanitzat. Els montants entre panells de la malla es realitzaran en tub rectangular de 50x30 d'acer laminat en fred i la distància entre eixos de montants serà de 2,1mts, tal i com s'assenyala en el dibuix adjunt al final d'aquesta disposició. En el cas de desnivell del carrer, la tanca s'anirà esglaonant cada dos mòduls i una distància total entre montants de 4,2mts.
 - La porta. Serà l'element lliure de composició de la tanca i s'adequarà a les necessitats funcionals de l'establiment, essent preferentment de tipus metàl·lic calat.

3) REMISSIÓ AL PLA PARCIAL “PORTAL DE CIUTAT-CENTRE”

Atès l'objecte del present document es mantenen invariables i s'assumeixen com a formant part de la present Modificació les previsions del Pla parcial del sector “Portal de Ciutat-Centre” del terme municipal de Tortosa, relatives al Pla d'etapes, a les cessions prèvies i a l'Estudi econòmic i financer.

S'assumeixen els informes del Pla parcial en respecte a mobilitat sostenible i documentació mediambiental.

4) PLÀNOLS

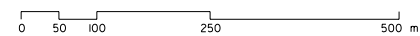


FRANCESC PERALTA I PUIG
Arquitecte Municipal



Escala:
1/10.000

Gràfica:



**MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA PARCIAL
PORTAL DE CIUTAT CENTRE**

Plànol

SITUACIÓ

Emplaçament

TORTOSA

Dibuix

Cristina

Ruta

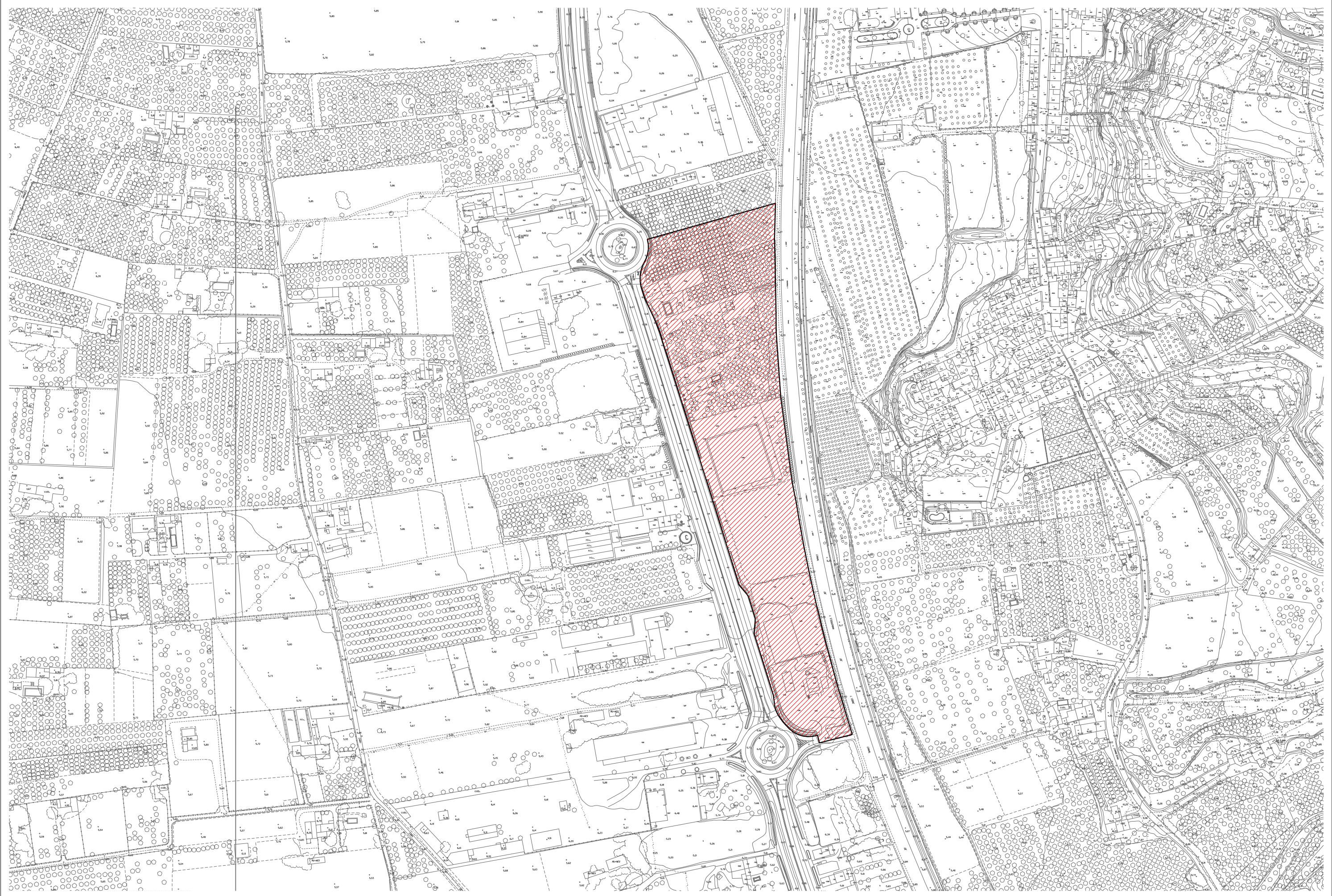
J:/treball/dep/urb/plans/parcials/088609/modificacioPPPcentre.dgn

Data

Novembre 2009

Plànol Núm.

1



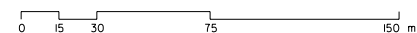
Ajuntament
de Tortosa

FRANCESC PERALTA I PUIG
Arquitecte Municipal



Escala:
1/3.000

Gràfica:



**MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA PARCIAL
PORTAL DE CIUTAT CENTRE**

Plànol
EMPLAÇAMENT
Emplaçament
TORTOSA

Dibuix	Data	Plànol Núm.
Cristina	Novembre 2009	2
Ruta J:/treball/ dep/urb/plans/parcials/088609/modificacioPPPcentre.dgn		



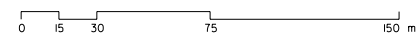
**Ajuntament
de Tortosa**

FRANCESC PERALTA I PUIG
Arquitecte Municipal



Escala:
1/3.000

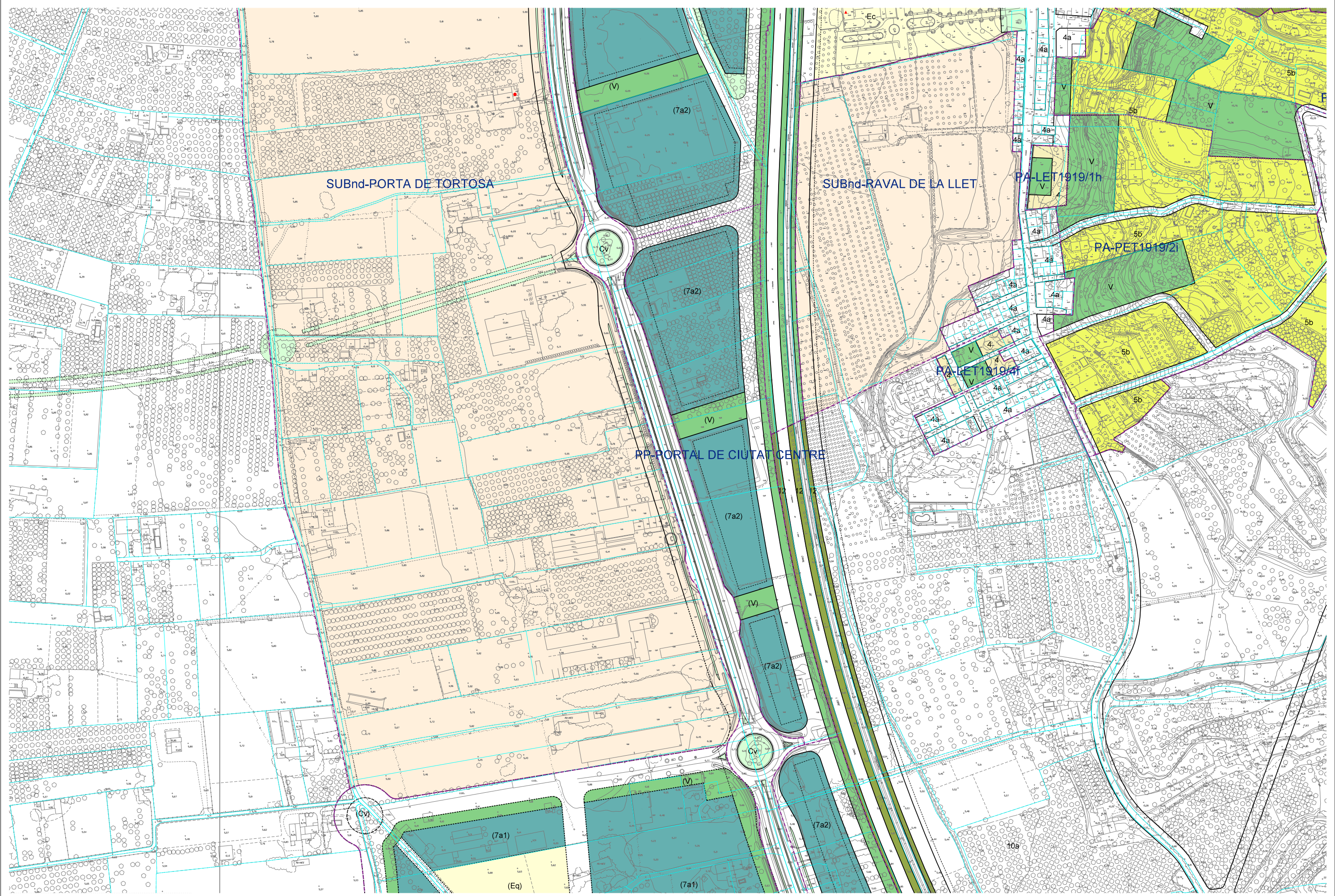
Gràfica:



**MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA PARCIAL
PORTAL DE CIUTAT CENTRE**

Plànol
PLA PARCIAL PORTAL DE CIUTAT CENTRE
Emplaçament
TORTOSA

Dibuix	Data	Plànol Núm.
Cristina	Novembre 2009	3
Ruta J:/treball/ dep/urb/plans/parcials/088609/modificacioPPPcentre.dgn		



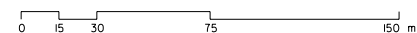
**Ajuntament
de Tortosa**

FRANCESC PERALTA I PUIG
Arquitecte Municipal



Escala:
1/3.000

Gràfica:



**MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA PARCIAL
PORTAL DE CIUTAT CENTRE**

Plànol
MODIFICACIÓ
PLA PARCIAL PORTAL DE CIUTAT CENTRE

Emplaçament

TORTOSA

Dibuix	Data	Plànol Núm.
Cristina	Novembre 2009	4

Ruta
J:/treball/
dep/urb/plans/parcials/088609/modificacioPPPcentre.dgn