

EDICTE

de 17 d'octubre de 2012, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre referents al municipi de Tortosa.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, en les sessions de 14 de març de 2012 i 19 d'octubre de 2011, va adoptar els acords següents:

Exp.: 2010 / 040232 / E

Modificació puntual del POUM, àmbit del barri de Sant Jaume, al terme municipal de Tortosa

Acord de 14 de març de 2012

Per tot l'exposat la Ponència Tècnica proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre l'adopció de l'acord següent:

—1 Donar conformitat al Text refós de la Modificació puntual del POUM, àmbit del barri de Sant Jaume, de Tortosa, promogut i tramès per l'Ajuntament, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre de data 19 d'octubre de 2011.

—2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 19 d'octubre de 2011 i les normes urbanístiques corresponents al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Acord de 19 d'octubre de 2011

Per tot l'exposat vista la proposta de la Ponència Tècnica, la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre acorda:

—1 Aprovar definitivament la Modificació puntual del POUM de Tortosa a l'àmbit del barri de Sant Jaume, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un Text refós, que es presentarà per triplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1.- Cal donar compliment als articles 99.1.a) i 99.3 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

1.2.- Pel que fa a la normativa, caldrà esmenar la regulació d'usos pel que fa a l'aparcament i estacionament, que haurà d'esser, en tot cas, compatible o condicionat. Així mateix, caldrà limitar els usos de la clau 1f*, quan formi part d'una clau doble, al d'aparcament.

—2 Indicar a l'Ajuntament que el Text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'Ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, de conformitat amb el que preveuen l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques

i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

Consulta i informació de l'expedient

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'Urbanisme modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, a l'arxiu de planejament del Servei Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, al carrer Nou del vall, 10-12, de Tortosa, de 9.30 h a 13.30 h, de dilluns a divendres feiners.

S'inclou l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata del contingut dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat amb plena garantia d'autenticitat i integritat en virtut del que preveu la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2010/40232/E&set-locale=ca>

Tortosa, 17 d'octubre de 2012

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

ANNEX

Normes urbanístiques de la Modificació puntual del POUM, àmbit del barri de Sant Jaume de Tortosa

Annex

Normes urbanístiques de la Modificació puntual del POUM, àmbit del barri de Sant Jaume de Tortosa.

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte de la modificació

1. L'objecte de la Modificació puntual del Poum de Tortosa en el barri de Sant Jaume és la regulació de les condicions d'ordenació de les edificacions i dels seus usos, així com demés determinacions urbanístiques, amb la finalitat d'establir un nou conjunt normatiu que preservi els valors tradicionals i patrimonials de les arquitectures i els teixits urbanístics, que es consideren amb identitat del barri de Sant Jaume, i que el diferencien de la resta dels barris històrics de la ciutat de Tortosa. Altrament la present modificació puntual té per objecte la definició de les condicions normatives i de gestió que han de garantir la plena integració de les noves arquitectures en el conjunt patrimonial de la ciutat de Tortosa de la que en forma part.

Article 2. Marc legal

1. Aquesta Modificació s'ha redactat a l'empara del que disposa el Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i demés preceptes concordants, així com a l'empara de la legislació del sòl estatal i de la legislació sectorial aplicable.
2. Les referències a les Normes urbanístiques del Poum de Tortosa, ho són a les aprovades en la versió del Text refós aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya de data 25 de juliol de 2007 i les seves modificacions successives.
3. En tot allò no previst expressament en aquestes Normes, seran d'aplicació supletòria les Normes urbanístiques (NNUU) del Poum de Tortosa.

Article 3. Ambient Territorial

1. L'àmbit objecte de la modificació és el que ve delimitat en els plànols d'informació i ordenació d'aquest document, i es localitza al barri de Sant Jaume de la ciutat de Tortosa.
2. L'extensió total d'aquesta modificació puntual, és de 19490 m² de superfície.
3. L'àmbit geogràfic d'aquesta Modificació puntual del Poum de Tortosa, és el que resulta de l'àrea delimitada per:
 - Al nord, pel carrer Rasquera
 - A l'est, pels límits del peu del castell de la Zuda
 - Al sud, pel carrer Costa de Capellans

- A l'oest, pel carrer Santa Anna i Major de Sant Jaume

Article 4. Interpretació

1. Les determinacions d'aquesta Modificació puntual del Poum de Tortosa al barri de Sant Jaume, s'apliquen amb preferència a qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació, en l'àmbit assenyalat en planejament específic. No obstant això, continuen essent vigents les determinacions establertes a "Catàleg d'edificis i conjunts urbans i rurals de caràcter històric, artístic i ambiental de la ciutat i municipi de Tortosa - 2007" en tot allò que fa referència a les determinacions sectorials corresponents a aquest instrument i que no contradigui les normes que en aquest document s'estableixen.
2. Altrament s'apliquen les regles d'interpretació establertes a l'article 10 del TRLU. En la interpretació de les determinacions que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació, tindran preferència aquelles en que la definició de les determinacions sigui més concreta (plànols a escala més gran)

Article 5. Contingut

El contingut d'aquesta Modificació puntual està integrat pels documents següents:

- I. memòria descriptiva. Documents d'informació
- II. Memòria justificativa. Documents d'ordenació
- III. Memòria social
- IV. Informe mediambiental
- V. Agenda i avaluació econòmica i financera
- VI. Normes urbanístiques

ANNEXES

Annex 1. Estudi històric i arqueològic del barri de Sant Jaume de Tortosa

Annex 2. Mesures de seguretat, mitjans auxiliars, inspecció ocular, anàlisi patològic. Elaboració d'informes dels immobles inclosos en el Pla de millora del barri de Sant Jaume de Tortosa.

Annex 3. Relació de propietaris

Plànols

INFORMACIÓ I DIAGNOSI	A1	A3
I.01 El barri de Sant Jaume en el nucli antic de Tortosa. Ortoimatge		E.1:3.000
I.02. El barri de Sant Jaume en el nucli antic de Tortosa		E.1:3.000
I.03a Evolució històrica. Cartografies		
I.03b Evolució històrica. Fragments cartogràfics		
I.03b Evolució històrica. Traces històriques		E.1:1.500
I.04a Xarxa viària i accessibilitat		E.1:2.000
I.04b Xarxa viària i accessibilitat. Amplada de carrers		E.1:2.000
I.05 Estructura de la propietat. Titularitat		E.1:1.000
I.06a Estructura de la propietat. Grandària		E.1:1.000

I.06b Estructura de la propietat. Amplada		E.1:1.000
I.07 Edificacions existents. Estat de conservació		E.1:1.000
I.08 Edificacions existents. Nivell d'ocupació i accessos		E.1:1.000
I.09 Edificacions existents. Alçades		E.1:1.000
I.10a Xarxa de serveis urbans. Abastament d'aigua		E.1:1.000
I.10b Xarxa de serveis urbans. Sanejament		E.1:1.000
I.10c Xarxa de serveis urbans. Enllumenat públic		E.1:1.000
I.10d Xarxa de serveis urbans. Electricitat		E.1:1.000
I.11. Planejament vigent. Classificació del sòl		E.1:1.000
I.12. Planejament vigent. Qualificació del sòl		E.1:1.000
I.13. Actuació sobre l'edificació. Fases		E.1:1.700
I.14. Actuació sobre l'edificació. Topografia		E.1:500
I.15 Topogràfic	E.1:500	E.1:1.000

ORDENACIÓ

O1. Planejament proposta. Classificació del sòl	E.1:500	E.1:1.000
O2. Planejament proposta. Qualificació i gestió del sòl	E.1:500	E.1:1.000
O3. Gestió del sòl i estructura de la propietat		E.1:1.000
O4. Regulació de l'edificació. Planta	E.1:300	E.1:600
O5. Regulació de l'edificació. Cobertes	E.1:500	E.1:1.000
O6. Regulació de l'edificació. Alçat carrer del Mig N-O	E.1:400	E.1:800
O7. Regulació de l'edificació. Alçat carrer del Mig S-E	E.1:400	E.1:800
O8. Regulació de l'edificació. Alçat carrer Sta. Anna-S. Jaume	E.1:400	E.1:800
O9. Ordenació del viari. Alineacions i rasants	E.1:500	E.1:1.000
O10. Proposta d'ordenació física indicativa. Cobertes	E.1:500	E.1:1.000
O11. Proposta d'ordenació física indicativa. Seccions Transversals 1-2-3	E.1:400	E.1:800
O.12. Proposta d'ordenació física indicativa. Seccions Transversals 4a-4b-5	E.1:400	E.1:800
O13. Proposta d'ordenació física indicativa. Seccions Transversals 6-7-8	E.1:400	E.1:800
O14a. Proposta tipològica indicativa. Plantes baixes	E.1:500	E.1:1.000
O14.b. Proposta tipològica indicativa. Plantes baixes carrer del Mig	E.1:500	E.1:1.000
O15. Proposta tipològica indicativa. Plantes tipus	E.1:500	E.1:1.000
O.16. Proposta tipològica indicativa. Usos plantes baixes		E.1:1.000
O17. Proposta tipològica indicativa. Plantes tipus		E.1:1.000
O18. Proposta tipològica indicativa. Localització HPO		E.1:1.000
O19a. Ordenació detallada. PA 01. Cota 08	E.1:300	
O19b. Ordenació detallada. PA 01. Cota 13	E.1:300	
O19c. Ordenació detallada. PA 01. Cota 16	E.1:300	
O19a. Ordenació detallada. PA 01. Cota 19	E.1:300	
O19d. Ordenació detallada. PA 01. Seccions a		E.1:300
O19e. Ordenació detallada. PA 01. Seccions b		E.1:300
O20a. Ordenació detallada. PA 02. Planta baixa		E.1:300
O20b. Ordenació detallada. PA 02. Planta tipus		E.1:300
O21a. Ordenació detallada PA 03. Planta baixa carrer St. Jaume		E.1:300
O21b. Ordenació detallada PA 03. Planta baixa carrer del Mig		E.1:300
O21c. Ordenació detallada PA 03. Planta tipus		E.1:300
O22a. Proposta xarxa de serveis urbans. Abastament d'aigua		E.1:1.000
O22b. Proposta xarxa de serveis urbans. Sanejament		E.1:1.000
O22c. Proposta xarxa de serveis urbans. Electricitat i telecomunicacions	E.1:1.000	

O22d. Proposta xarxa de serveis urbans. Enllumenat públic	E.1:1.000
O22e. Proposta xarxa de serveis urbans. Gas	E.1:1.000
O23. Fases d'intervenció	E.1:1.000
O24. Encaix de la proposta en el PinCAT	E.1:3.000
O25. Proposta d'ordenació física indicativa. Vistes.	

Article 7. Classificació del sòl

1. El sòl objecte d'aquesta Modificació puntual es troba classificat pel Pla d'ordenació urbanística municipal de Tortosa com a sòl urbà. D'acord amb els articles 30 i 31 del Decret legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, i amb l'article 31 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, el sòl urbà objecte d'aquesta Modificació puntual es categoritza entre sòl urbà no consolidat (SUnc) i sòl urbà consolidat (SUc).
2. Constitueix sòl urbà no consolidat, aquell sòl inclòs en polígons d'actuació urbanística que tenen per objecte operacions de remodelació urbana, i que estan destinats en part a vialitat, equipaments i espais lliures objecte de cessió obligatòria i gratuïta pel fet que aquesta cessió és necessària per a que la resta de sòl adquireixi la condició de solar.

En aquest sentit es classifiquen com a sòl urbà no consolidat, els sòls inclosos en els següents polígons d'actuació que es delimiten en aquesta Modificació puntual:

- PA-01. Polígon d'actuació Plaça central
- PA-02. Polígon d'actuació carrer del Mig-nord
- PA-03. Polígon d'actuació carrer del Mig-sud

3. Constitueix sòl urbà consolidat, aquell sòl que té la condició de solar, o que per adquirir aquesta condició només els manca assenyalar les alineacions o les rasants, o bé completar o acabar la urbanització. En aquest sentit es classifiquen com a sòl urbà consolidat la resta de sòls no inclosos en els anteriors polígons d'actuació.

Article 8. Qualificació del sòl

1. La qualificació del sòl dels terrenys compresos dins de la present modificació puntual, s'estableix en els plànols d'ordenació i es regula en les presents normes. Les qualificacions s'identifiquen amb la seva clau corresponent a les zones o sistemes que en aquesta modificació s'estableixen: C, E, V 1f i 1 f*.
2. D'acord amb el que s'estableix a l'article 35 del DL1/2010, així com l'article 34 del reglament del Text refós de la Llei d'Urbanisme pel que fa els supòsits de compatibilitat entre sistemes i altres qualificacions, en la present modificació puntual s'estableix la doble qualificació en el següent cas:
 - En el sòls inclosos en el polígon d'actuació Plaça central PA-01, corresponent als sòls pels que s'estableixi la potencial dissociació del domini del sòl i del subsòl. Aquesta compatibilitat s'identifica en els plànols d'ordenació amb les claus corresponents a cada qualificació del sòl separades per una barra (/) i identificant amb la primera clau, el sistema corresponent al vol i amb la segona clau, la corresponent al subsòl.

- Altrament en els sòls qualificats de sistema i que per les condicions topogràfiques sigui coherent el desplegament d'una doble funcionalitat, entre els espais lliures, equipament i/o el sistema viari, s'admetrà la compatibilitat de sistemes, sempre i quan es garanteixi la funcionalitat del sistema situat en la part superior.

CAPÍTOL 2 EXECUCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Article 9. Execució de la Modificació puntual del Poum

1. La gestió d'aquesta Modificació puntual del Poum i dels instruments de planejament i d'execució que la despleguen correspon, en primer lloc i prioritàriament, a l'Ajuntament de Tortosa com Administració actuant, sens perjudici de les competències que legalment tenen reconegudes altres administracions i organismes de caràcter públic. No obstant l'anterior, el projecte d'execució que es tramiti podrà establir l'Administració actuant que es consideri més adient per l'execució de les determinacions contemplades en aquesta modificació puntual.
2. Poden també executar el planejament i els projectes d'urbanització els particulars, individualment o agrupats en entitats urbanístiques col·laboradores i en entitats de gestió (societats anònimes, empreses d'economia mixta, etc.)
3. Pel que fa a les actuacions d'enderrocs de les edificacions, atès que l'àmbit de la modificació puntual es troba inclòs en un conjunt històric declarat, caldrà notificar prèviament aquestes actuacions al Departament de Cultura.
4. Altrament i pel que fa a les actuacions respecte al patrimoni arqueològic, caldrà dur a terme una planificació acurada de les mateixes, amb una primera fase prèvia d'avaluació del subsòl amb l'exclusió de diferents intervencions preventives coordinades.
5. D'acord amb el que s'estableix a l'article 99.3 del DL 1/2010 de 3 d'agost, els polígons d'actuació delimitats en la present modificació puntual estan sotmesos a l'obligació de la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic.

Article 10 Delimitació i contingut dels polígons d'actuació urbanística

1. Per a l'execució d'aquesta Modificació puntual del Poum es delimiten tres polígons d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits fixats en la legislació urbanística vigent.
2. Aquests polígons d'actuació són els que es relacionen a continuació:
 - Polígon d'actuació Plaça central PA-01
 - Polígon d'actuació carrer del Mig-nord PA-02
 - Polígon d'actuació carrer del Mig-sud PA-03
3. Cadascun dels polígons d'actuació vénen regulats en els articles corresponents d'aquesta modificació puntual, on es defineixen les següents característiques:
 - a. Àmbit: es descriu la superfície i els límits que abasta el polígon d'actuació
 - b. Objectius: s'estableix la finalitat que es pretén en cada actuació
 - c. Condicions d'ordenació i distribució de l'aprofitament, s'estableix i es determinen les reserves de sòl públic així com el seu destí, i es defineix la zonificació del sòl

d'aprofitament privat, l'edificabilitat màxima de cada polígon d'actuació i els usos compatibles. Els percentatges de sòls públics que es detallen a les fitxes normatives, corresponen a la transcripció del dibuix que apareix en els plànols d'ordenació, i inclou tant els sòls ja públics actuals com els sòls de titularitat privada que estan pendents d'expropiació, que han de passar a ser de titularitat pública.

Altrament s'estableixen les determinacions respecte l'aprofitament amb indicació de l'edificabilitat màxima, l'edificabilitat residencial, la reserva de sostre destinada a habitatge protegit en les diferents modalitats i l'edificabilitat màxima destinada a habitatge lliure. Tan mateix s'estableixen el nombre total d'habitatges, així com el repartiment en les diferents modalitats d'habitatge previstes en el present planejament: habitatge lliure, habitatge protegit en règim concertat i habitatge protegit en règim general.

- d. Condicions de gestió: s'estableix en cada cas les càrregues que hauran de ser assumides pel polígon d'actuació que aquesta modificació determina.
- e. Sistema d'actuació: s'estableix en cada cas el sistema d'actuació previst.
- f. Pla d'etapes i terminis. En el pla d'etapes i terminis es fixa el termini temporal previst per l'execució i la construcció dels habitatges inclosos en el polígon d'actuació delimitat.
- g. Règim transitori d'edificació i usos. S'estableix, si s'escau, el règim transitori aplicable a les edificacions i usos preexistents.

Article 11. Polígon d'Actuació Plaça central. PA-01

a. Àmbit

Comprèn els sòls de l'espai central del barri de Sant Jaume, emplaçat en una posició d'articulació urbana en les relacions longitudinals i transversals del barri, que li confereixen un rol estratègic en la dinamització i transformació de les actuacions que s'estableixen en la present modificació puntual.

La superfície total del Polígon d'actuació és de 2.202 m².

b. Objectius

Ordenar aquest espai central complex en funcions i arquitectures i en el que es concentraran diversitat de funcions: espai públic, equipaments, arquitectura residencial i aparcament en el subsòl de la plaça.

c. Condicions d'ordenació i distribució de l'aprofitament

L'ordenació s'ajustarà al que s'estableix en els plànols d'ordenació de la present modificació puntual: es substituiran les edificacions existents i les noves edificacions s'executaran dins dels gàlbers màxims que estableixi les normes urbanístiques d'aquesta modificació puntual.

Els sòls que es qualifiquen de zona s'ajustaran a les condicions que es regulin per la subzona del barri de Sant Jaume. Nova edificació. Clau 1f* i Clau 1f*hp d'aquesta modificació puntual.

Polígon d'Actuació Plaça Central. PA-01

Vialitat. Clau C	158 (m ²)	7%
Espais Lliures. Claus V i V/1f*	1.327 (m ²)	60%
Equipaments. Claus E i E/1f*	367 (m ²)	17%
SÒL PÚBLIC	1.851 (m²)	84%
Zona nucli antic de Tortosa. Subzona Barri Sant Jaume (nova edificació). Clau 1f*hp	209 (m ²)	9%
Zona nucli antic de Tortosa. Subzona Barri Sant Jaume (nova edificació). Clau 1f*	141 (m ²)	6%
SÒL APROFITAMENT	350 (m²)	16%
TOTAL ÀMBIT PA-01	2.202 (m²)	100%
Edificabilitat màxima	793 (m²)	100%
Edificabilitat residencial	704 (m ²)	89%
Edificabilitat no residencial	89 (m ²)	11%
Repartiment de l'edificabilitat residencial	704 (m²)	100%
Reserva d'edificabilitat per habitatge règim general	421 (m ²)	60%
Reserva d'edificabilitat per habitatge règim concertat	(m ²)	
Edificabilitat màxima destinada a habitatge lliure	283 (m ²)	40%
NOMBRE TOTAL D'UNITATS D'HABITATGE	7 ut.	100%
Nombre d'habitatges de protecció en règim general	4 ut.	57%
Nombre d'habitatges lliures	3 ut.	43%

d. Condicions de gestió

El polígon d'actuació executarà les obres d'urbanització dels espais públics inclosos en el seu àmbit.

e. Sistema d'actuació

El Polígon d'actuació s'executarà pel sistema d'expropiació

f. Pla d'etapes i terminis

El termini previst per l'execució d'aquest polígon d'actuació serà el comprès en el primer sexenni des de l'aprovació definitiva d'aquesta modificació puntual i que indicativament s'estableix en el període 2011-2016.

Els terminis pel inici i l'acabament dels habitatges protegits no podran ser superiors a dos anys pel inici, a comptar des de que la parcel·la tingui condició de solar i tres anys per a la finalització, des de la data de concessió de la llicència d'obres.

g. Règim transitori

No s'estableix règim transitori per les edificacions i parcel·les incloses en el present polígon d'actuació, ja que el conjunt d'aquestes resten fora d'ordenació.

Article 12. Polígon d'actuació carrer del Mig-nord. PA-02**a. Àmbit**

Comprèn els sòls situats en la part més al nord del barri i que han de conformar el nou paisatge urbà d'aquest tram de carrer que ha d'enllaçar amb el carrer Rasquera, d'acord amb les determinacions establertes en la present modificació puntual.

La superfície total del polígon d'actuació és de 2.503 m²

b. Objectius

Ordenar aquest nou espai lineal en coherència amb les característiques morfològiques i tipològiques del teixit urbanístic de les edificacions que l'envolten, conformant una nova i singular habitabilitat al barri per la confluència dels seus valors de posició, patrimoni i centralitat.

c. Condicions d'ordenació i distribució de l'aprofitament

L'ordenació s'ajustarà al que s'estableix en els plànols d'ordenació de la present modificació puntual: es substituiran les edificacions existents i les noves edificacions s'executaran dins dels gàlils màxims que estableixin les normes urbanístiques d'aquesta modificació puntual.

Els sòls que es qualifiquen de zona s'ajustaran a les condicions que es regulen per la subzona del barri de Sant Jaume. Substitució de l'edificació. Clau 1f* d'aquesta modificació puntual.

Polígon d'Actuació Carrer del Mig - Nord. PA-02

Vialitat. Clau C	936 (m ²)	37%
Espais Lliures. Claus V i V/71f*	0 (m ²)	0%
Equipaments. Claus E i e/1f*	0 (m ²)	0%
SÒL PÚBLIC	936 (m²)	37%
Zona nucli antic de Tortosa. Subzona Barri Sant Jaume (nova edificació). Clau 1f*	1.567 (m ²)	63%
SÒL APROFITAMENT	1.567 (m²)	63%
TOTAL ÀMBIT PA-02	2.503 (m²)	100%
Edificabilitat màxima	3.095 (m²)	100%
Edificabilitat residencial	3.019 (m ²)	98%
Edificabilitat no residencial	76 (m ²)	2%
Repartiment de l'edificabilitat residencial	3.019 (m²)	100%
Edificabilitat màxima destinada a habitatge lliure	3.019 (m ²)	100%
NOMBRE TOTAL D'UNITATS D'HABITATGE	34 ut.	100%
Nombre d'habitatges lliures	34 ut.	100%

d. Condicions de gestió

El polígon d'actuació executarà les obres d'urbanització dels espais públics inclosos en el seu àmbit.

e. Sistema d'actuació

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema d'expropiació

f. Pla d'etapes i terminis

El termini previst per l'execució d'aquest polígon d'actuació serà el comprès en el primer sexenni des de l'aprovació definitiva d'aquesta modificació puntual i que indicativament s'estableix en el període 2011-2016.

g. Règim transitori

No s'estableix règim transitori per les edificacions i parcel·les incloses en el present polígon d'actuació, ja que el conjunt d'aquestes resten fora d'ordenació.

Article 13. Polígon d'actuació carrer Mig-Sud. PA03

a. Àmbit

Comprèn els sòls situats en la part més al meridional del barri, entre la que ha de ser la nova plaça central del barri i el conjunt dels nous habitatges construïts entre la cota intermitja del barri, el passeig de Ronda, al lloc on actualment hi ha edificat el conjunt de l'escola de Remolins.

La superfície total del Polígon d'actuació és de 2.514 m²

b. Objectius

Ordenar aquest nou espai lineal en coherència amb les característiques morfològiques i tipològiques del teixit urbanístic de les edificacions que l'envolten, conformant una nova i singular habitabilitat al barri per la confluència dels seus valors de posició, patrimoni i centralitat.

c. Condicions d'ordenació i distribució de l'aprofitament

L'ordenació s'ajustarà al que s'estableix en els plànols d'ordenació de la present modificació puntual: es substituïran les edificacions existents i les noves edificacions s'executaran dins dels gàl·lips màxims que estableixin les normes urbanístiques d'aquesta modificació puntual.

El sòls que es qualifiquen de zona s'ajustaran a les condicions que es regulen per la subzona del barri de Sant Jaume. Substitució de l'edificació. Clau 1f* d'aquesta modificació puntual.

Polígon d'Actuació Carrer del Mig - Sud. PA-03

Vialitat. Clau C	1067 (m ²)	42%
Espais Lliures. Claus V i V/71f*	375 (m ²)	15%
Equipaments. Claus E i e/1f*	0 (m ²)	0%
SÒL PÚBLIC	1.442 (m²)	57%
Zona nucli antic de Tortosa. Subzona Barri Sant Jaume (nova edificació).	508 (m ²)	20%
Zona nucli antic de Tortosa. Subzona Barri Sant Jaume (nova edificació). Clau 1f*hp	564 (m ²)	22%
SÒL APROFITAMENT	1.072 (m²)	43%

TOTAL ÀMBIT PA-03	2.514 (m²)	100%
Edificabilitat màxima	3.147 (m²)	100%
Edificabilitat residencial	2.445 (m ²)	78%
Edificabilitat no residencial	703 (m ²)	22%
Repartiment de l'edificabilitat residencial	3.019 (m²)	100%
Reserva d'edificabilitat per habitatge règim general	502 (m ²)	21%
Reserva d'edificabilitat per habitatge règim concertat	572 (m ²)	23%
Edificabilitat màxima destinada a habitatge lliure	1.371 (m ²)	56%
NOMBRE TOTAL D'UNITATS D'HABITATGE	28 ut.	100%
Nombre d'habitatges de protecció en règim general	6 ut.	21%
Nombre d'habitatges de protecció en règim concertat	6 ut.	21%
Nombre d'habitatges lliures	16 ut.	57%

d. Condicions de gestió

El polígon d'actuació executarà les obres d'urbanització dels espais públics inclosos en el seu àmbit.

e. Sistema d'actuació

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema d'expropiació

f. Pla d'etapes i terminis

El termini previst per l'execució d'aquest polígon d'actuació serà el comprès en el segon sexenni des de l'aprovació definitiva d'aquesta modificació puntual i que indicativament s'estableix en el període 2017-2022.

Els terminis pel inici i l'acabament dels habitatges protegits no podran ser superiors a dos anys pel inici, a comptar des de que la parcel·la tingui condició de solar i tres anys per a la finalització, des de la data de concessió de la llicència d'obres.

g. Règim transitori

L'afectació dels terrenys inclosos en aquest polígon d'actuació a les qualificacions de sòl que en el mateix s'estableixen, solament serà efectiva en el moment en el que es garanteixi el trasllat de l'actual centre docent en un indret adequat per a la funcionalitat dels serveis d'ensenyament al barri de Remolins.

Article 14. Modificació dels polígons d'actuació urbanística

Els polígons delimitats per aquesta Modificació puntual, pel planejament que la desplegui o per un projecte de delimitació posterior podran ser modificats seguint el procediment previst en la legislació urbanística vigent, i tal i com estableixen les normes urbanístiques del Poum de Tortosa.

Article 15 Projectes d'expropiació

1. Pels polígons d'actuació que aquesta modificació puntual en determina la seva execució mitjançant el sistema d'actuació per expropiació, es redactaran els corresponents projectes d'expropiació, d'acord amb les determinacions legalment establertes.
2. D'acord amb el que estableix l'article 109 del decret 1/2010 pel qual s'aprova el TRLU, l'aprovació de la modificació puntual, implica la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys i els edificis afectats.
3. L'expropiació es pot dur a terme bé per mitjà del procediment de taxació conjunta, bé seguint el procediment individualitzat previst a la legislació aplicable en matèria d'expropiació forçosa, amb les especificitats que s'estableix a l'article 210.1 del RLU.

Article 16 Reallotjament dels ocupants d'habitatges afectats

1. L'execució dels polígons d'actuació garantirà el dret de reallotjament dels ocupants d'habitatges afectats per l'execució de la nova ordenació. El dret de reallotjament s'atorgarà exclusivament als ocupants legals d'habitatges que constitueixin la seva residència habitual i que acreditin mitjançant documentació fefaent l'ocupació de l'habitatge amb data anterior a l'aprovació inicial del present planejament i d'acord amb el que s'estableix a la legislació vigent respecte als habitatges afectats per actuacions urbanístiques.
2. Als efectes de garantir aquest dret de reallotjament, els projectes de gestió que es formulin contindran les oportunes reserves de sòl amb destí a les modalitats d'habitatge que sigui més oportú en cada cas.

Article 17 Projectes d'urbanització

1. Per a l'execució de les determinacions contingudes en la Modificació puntual del Poum i en els instruments de planejament que la despleguen, respecte de les obres d'urbanització, s'han de redactar els corresponents projectes d'urbanització d'acord a el que preveu la legislació urbanística vigent i d'acord amb el que s'estableix a les normes del Poum de Tortosa.
2. En qualsevol cas, els projectes d'urbanització han de preveure la connexió amb les vies existents, i l'adequació de les xarxes de serveis per garantir-ne el seu correcte funcionament en l'àmbit del projecte.

Article 18 Reserves per habitatges de protecció pública

1. D'acord amb l'article 57.3 del Decret legislatiu 1/2010 i les determinacions generals del Poum de Tortosa respecte la reserva de sòl per habitatge protegit, aquesta modificació puntual, reserva el sòl suficient, que garanteix la construcció de sostres mínims assenyalats en la legislació vigent respecte les diferents modalitats de l'habitatge protegit, respecte al sostre de nova implantació residencial que es determina en la present modificació puntual.
2. Aquestes reserves es concreten en cadascun dels polígons d'actuació urbanística previstos en aquesta Modificació, en les proporcions i tipologies justificades en la

memòria social d'aquesta Modificació puntual, de tal manera que el dimensionat en conjunt dels tres polígons d'actuació garanteix en la seva globalitat, els percentatges mínims establerts a l'apartat 1 d'aquest article.

3. La ubicació concreta del sostre corresponent a aquestes reserves es determina en els polígons d'actuació, mitjançant la identificació de la clau corresponent a l'habitatge protegit, afegint a la clau general, el codi hp. La modalitat a la que s'ha de destinar l'habitatge protegit, s'estableix a la corresponent fixa normativa de cada polígon d'actuació i la seva localització s'efectuarà en el corresponent instrument de gestió que s'executi d'aquesta modificació puntual.

CAPÍTOL 3 REGULACIÓ DELS SISTEMES

Article 19 Sistema viari. Clau C

1. Comprèn les instal·lacions i els espais destinats a la vialitat i l'aparcament que han de permetre la connexió entre les diferents parts que formen el conjunt dels sòls objecte de la present modificació i amb l'objecte de garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat a les seves necessitats.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau C.
3. Els Projectes d'urbanització que es redactin s'adequaran i es resoldran d'acord amb les característiques del teixit consolidat i d'acord amb els criteris de jerarquia viària i funcionalitat, establertes en la present modificació puntual en els plànols d'ordenació. La totalitat dels carrers, excepte el carrer Santa Anna es consideren de prioritat invertida i s'executaran preferentment amb secció única (sense desnivell entre la vorera i la calçada central).
4. Tots els espais destinats a sistema viari delimitats seran de titularitat pública.

Article 20 Sistema d'espais lliures. Clau V

1. Formen el sistema d'espais lliures les diferents places i els jardins dintre de l'àmbit de la present modificació puntual.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau V
3. Aquesta Modificació puntual del Pòem de Tortosa de Sant Jaume, incorpora en l'estructura funcional dels espais lliures tant els parcs, com les places i jardins, així com els espais lliures de caràcter lineal que poden tenir la consideració de passeig en continuïtat amb la resta dels espais lliures.
4. La regulació, pel que fa a l'edificabilitat i als usos, respectarà el que defineix el capítol quart del Títol IV del Pòem de Tortosa.
5. L'Ajuntament de Tortosa, podrà establir les mesures adients per a la construcció de diferents instal·lacions tècniques i de transport, aparcaments o equipaments en el subsòl dels espais lliures, determinants en aquesta modificació puntual, que no afectin les característiques, funcionalitat ni la naturalesa del domini i ús públic del sòl. En aquest cas, els projectes d'urbanització hauran d'assegurar, en coherència amb la present

modificació puntual al barri de Sant Jaume, un correcte tractament dels espais enjardinats, preveient les sobrecàrregues i pas d'infraestructures previstos en els corresponents instruments i disposar els accessos de vehicles de forma que presentin el menor impacte en relació amb l'espai lliure.

6. Tots els espais lliures delimitats seran de titularitat pública. En els espais en els que aquesta modificació puntual estableix la doble qualificació V/1f* s'admetrà la dissociació del domini de vol i del subsòl, podent destinar el subsòl a l'emplaçament de les places d'aparcament necessaris pel conjunt del barri de Sant Jaume.

Article 21 Sistema d'equipaments. Clau E

1. El sistema d'equipaments inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social necessaris en funció de les característiques socioeconòmiques de la població.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau E.
3. L'ús dels equipaments de nova creació, s'establirà mitjançant el corresponent projecte arquitectònic, que en justificarà els usos assignats, la finalitat coherent amb les finalitats d'aquesta modificació puntual i les condicions d'ordenació a les s'haurà d'ajustar l'equipament.
4. Les condicions paramètriques per a la implantació i ordenació dels equipaments hauran d'ajustar-se al que estableixen aquestes Normes, i supletòriament al que preveu l'article 129 de les NNUU del Pòum de Tortosa.
5. Tots els equipaments seran de titularitat preferentment pública, sent aplicable l'article 126 de les NNUU del Pòum de Tortosa. En els espais en els que aquesta modificació puntual estableix la doble qualificació E/1f* s'admetrà la dissociació del domini de vol i del subsòl, podent destinar el subsòl a l'emplaçament de les places d'aparcament necessaris pel conjunt del barri de Sant Jaume.

CAPÍTOL 4

REGULACIÓ DE LES ZONES

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Article 22 Regulació general de les zones

1. Aquesta modificació puntual del Pòum de Tortosa, estableix la regulació de la qualificació del sòl en coherència amb la zona del nucli antic clau 1, del Pòum de Tortosa. D'acord amb les característiques morfològiques pròpies del barri de Sant Jaume i en coherència amb l'estratègia bàsica respecte l'edificació, es regulen en aquesta modificació puntual, dues subzones:
 - Subzona del barri de Sant Jaume. Edificació existent. Clau 1f
 - Subzona del barri de Sant Jaume. Nova edificació. Clau 1f*

Article 23 Regulació paramètrica general de les subzones

1. Pel que fa a la regulació paramètrica de les subzones, en la present normativa s'estableixen en cadascuna les condicions de regulació de les condicions de parcel·lació, edificació i de la regulació dels usos.
2. En tot el no establert en aquesta modificació puntual, s'estarà al que es determina en el vigent Poum de Tortosa.

Article 24 Regulació de l'edificabilitat

Pel que fa a l'edificabilitat màxima de les parcel·les aquesta modificació puntual distingeix:

1. Edificabilitat de la subzona del barri de Sant Jaume. Edificació existent. Clau 1f. És la definida per la fondària edificable i pel nombre màxim de plantes, que s'estableixen en els plànols d'ordenació.
2. Edificabilitat de la subzona del barri de Sant Jaume. Nova edificació. Clau 1f*. És la edificabilitat que s'assenyala per cada Unitat de Projecte (UP) en el plànol d'ordenació O.04 Regulació de l'edificació, d'aquesta modificació.

Article 25 Situacions respecte l'edificabilitat a la subzona 1f

1. D'acord amb el que s'estableix en la present normativa respecte l'edificabilitat, l'edificabilitat de la subzona del barri de Sant Jaume. Edificació existent. Clau 1f, les parcel·les i edificacions inclosos en aquesta modificació puntual es poden trobar en alguna de les tres situacions següents:
 - a. Parcel·les o edificis amb edificabilitat potencial. S'inclouen en aquesta situació les parcel·les o edificacions, que no han esgotat les edificacions establertes en la present normativa a l'anterior article.
 - b. Parcel·les amb volum conforme a les determinacions d'aquesta normativa. S'inclouen en aquesta situació les parcel·les o edificacions, que actualment tenen una edificabilitat que coincideix amb el que estableixen les condicions d'edificabilitat regulades a l'article anterior, de la present normativa.
 - c. Parcel·les amb volum disconforme. S'inclou en aquesta condició les parcel·les o edificacions, que tenen alguna de les edificabilitats, per sobre la que s'estableix a l'article anterior de la present normativa.
2. Pel que fa a l'edificabilitat de la subzona del barri de Sant Jaume. Edificació existent. Clau 1f, les situacions establertes als apartats 1a i 1c d'aquest article, es poden donar de forma independent en el nombre de plantes i fondària edificable d'una mateixa edificació. En aquestes situacions, el potencial augment de l'edificabilitat principal, restarà condicionat a que tant l'edificació existent i la que es proposa com ampliació de nova edificació, siguin conformes amb el nombre de plantes i la fondària assenyalada en els plànols d'ordenació.
3. La regulació pel que fa a les actuacions potencials d'edificació, en cadascuna de les tres situacions anteriors, es regularà pel que s'estableix al punt següent:

- a. La potencial substitució, demolició o reestructuració total de l'edificació existent, comportarà que la nova edificació s'haurà d'ajustar a les condicions que s'estableixen en els plànols d'ordenació d'aquesta modificació puntual, de forma que resten expressament prohibides les actuacions de reestructuració integral de l'edificació o de gran rehabilitació, amb el manteniment de les edificabilitats existents que no s'ajustin a les establertes en aquesta modificació puntual. A tal efecte, s'entén per gran rehabilitació el que estableix l'article 119.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. Igualment en els casos de substitució, demolició o reestructuració que es realitzin sobre una part de l'edificació, o canvi d'ús, comportarà que la nova edificació, s'hagi d'executar conforme les determinacions assenyalades en els plànols d'ordenació.
- b. Pel que fa a les definicions dels tipus d'obra en les actuacions en l'edificació, seran aplicables les de l'article 26.1

Article 26 Definició del tipus d'obres en el barri de Sant Jaume

Pel que fa al tipus d'obres, s'estarà al que s'estableix a continuació:

- a) De manteniment: tenen per objecte mantenir l'edifici en correctes condicions de salubritat i ornat, sense alterar la seva estructura i distribució ni ocultar o modificar valors constructius o morfològics.
- b) De consolidació: tenen per objecte consolidar, reforçar o substituir elements deteriorats per tal d'assegurar l'estabilitat de l'edifici i el manteniment de les seves condicions bàsiques d'ús, amb possibles modificacions menors de la seva estructura i distribució.
- c) De restauració: tenen per objecte la restitució d'un edifici existent o part d'aquest a les seves condicions o estat original, comprenent a més obres de consolidació o demolició parcial justificades per la restauració.
- d) De modernització: milloren les condicions d'habitabilitat d'un edifici o d'una part dels seus locals, mitjançant la substitució o modernització de les seves instal·lacions, i inclús la redistribució del seu espai interior, tot mantenint les seves característiques morfològiques.
- e) De reestructuració: afecten elements estructurals de l'edifici causant modificacions a la seva morfologia. Es considera reestructuració total quan l'obra afecta el conjunt de l'edifici, inclús el buidat interior d'aquest, encara que es mantingui la façana o algun altre element estructural; i parcial qual l'obra es realitza sobre part dels locals o plantes de l'edifici, o quan afectant el seu conjunt, no arriba a suposar la destrucció total del seu interior.
- f) De reconstrucció: tenen per objecte la reposició, total o parcial d'un edifici preexistent en el mateix lloc, reproduint les seves característiques morfològiques a partir de parts originals.

- g) D'augment de volum o ampliació: tenen per objecte incrementar el volum construït dins d'una parcel·la o l'ocupació en planta a partir d'edificacions existents.
- h) De substitució: tenen per objecte l'enderrocament d'una edificació existent o part d'ella i, en el sòl que ocupava, construir-hi una de nova. Prèviament es procedirà a la documentació exhaustiva de l'element en que s'actua.
- i) De nova planta: tenen per objecte la construcció de solars o espais buits dins de parcel·les considerades com a conjunts i en les quals es tenen en compte les característiques morfològiques generals del sector.
- j) De demolició: suposa la desaparició, total o parcial, de l'edificació en els casos contemplats i d'acord amb el procediment específic establert. Prèviament es procedirà a la documentació exhaustiva de l'element en que s'actua.
- k) De desplaçament: permet relocalitzar elements urbans que pel seu interès cal conservar, preferentment a prop de la seva localització actual.

Article 27 Normes respecte al tipus d'obres

1. En les edificacions incloses en subzona del barri de Sant Jaume. Edificació existent. Clau 1f, establertes en aquesta modificació puntual, pels que es pretén el manteniment del seu caràcter paisatgístic, s'estarà al que es disposa a continuació:

- a) Les obres de nova planta i substitució que afectin les façanes actuals d'aquesta subzona, hauran de mantenir els criteris compositius arquitectònics de façana de l'element substituït, i garantir la seva bona integració en el paisatge urbà més immediat referit als fronts edificats del conjunt de les finques veïnes. Les actuacions d'enderroc en la resta de l'edificació, resten condicionades al que s'estableix a l'apartat 3c d'aquest article i s'hauran de presentar conjuntament amb les noves actuacions que es proposen realitzar.
- b) Es pot realitzar augment de volum quan les característiques de la parcel·la ho permetin sense afectar els valors protegits. Aquestes actuacions s'estaran al que es regula als articles d'aquesta normativa, sobre la regulació de les actuacions respecte l'edificabilitat.
- c) Les intervencions de reestructuració, substitució, procuraran que no afectin de forma substancial els elements que configuren l'estructura tipològica de l'edificació, prioritzant la rehabilitació enfront de la substitució, havent de justificar de forma raonada la intervenció, per millores evidents de les noves condicions de l'hàbitat derivat de la intervenció que es proposa.
- d) La justificació de les actuacions de reestructuració, substitució i demolició, incorporarà un aixecament de l'estat actual, amb plantes, alçats i seccions a escala mínima 1/100, amb explicació del sistema estructural i del programa funcional actuals, aportant imatges fotogràfiques de les façanes tant del carrer com del pati d'illa, així com de la distribució interior de l'edifici o part de l'edifici en el que es pretén aquesta actuació.

Les actuacions d'obres que modifiquin les façanes existents, es presentaran incorporant a l'alçat de la façana sobre la que es proposa intervenir, l'aixecament de les façanes de les 3 parcel·les situades al costat i costat de la façana en la que es pensa intervenir, tenint aquesta alçat situat a costat i costat, una dimensió mínima de 30 metres per cada costat, de tal manera que la nova actuació justificarà la seva integració en el conjunt del paisatge urbà d'aquest tram de carrer.

Article 28 Regulació de nous paràmetres per la subzona del barri de Sant Jaume. Nova edificació clau 1f*

La necessària intervenció del conjunt més interior del barri de Sant Jaume comporta una significativa substitució de l'edificació existent, donat els seu estat de conservació i la seva impossibilitat de rehabilitació. Aquesta nova condició, no contemplada en el Poum vigent de Tortosa ni en el seu "Catàleg d'edificis i conjunts urbans i rurals de caràcter històric, artístic i ambiental de la ciutat i municipi de Tortosa - 2007" comporta la necessitat d'establir uns nous paràmetres de parcel·lació i edificació que s'aplicaran específicament en la renovació integral d'aquesta subzona:

Els nous paràmetres que s'estableixen per la subzona del barri de Sant Jaume. Nova edificació clau 1f* són els que segueixen a continuació:

- Unitat de Projecte (UP). La Unitat de projecte és la condició que s'estableix per cada illa o part d'illa a fi i efecte de garantir un projecte unitari del conjunt del sòl delimitat. La Unitat de projecte haurà de complir amb la condició de unitat compositiva d'arquitectura aparent, que es regula a continuació. La Unitat del projecte, en general comporta una unitat de construcció, no obstant això, la unitat del projecte podrà executar-se, si s'escau, per unitats de construcció independents. A tots els efectes la unitat de construcció, constitueix la condició de parcel·la mínima pels sòls compresos en aquesta subzona.
- Unitat Compositiva d'Arquitectura Aparent (UCAA). La unitat compositiva d'arquitectura aparent, és la condició que s'estableix per cada Unitat de projecte (UP) amb la finalitat de garantir un mosaic arquitectònic en la imatge exterior de la nova edificació, coherent amb la trama històrica preexistent del barri de Sant Jaume, i adaptant-se en el seu interior a les majors necessitats espacials i funcionals d'una nova habitabilitat confortable a l'interior del centre històric. L'objectiu d'aquest paràmetre es garantir un fraccionament i un esmicolament exterior de la pell de les edificacions i de les seves cobertes, disposant a l'interior unes majors dimensions que possibilitin el desplegament d'un programa funcional de l'habitatge, que amb les actuals condicions del gra parcel·lari es fan gairebé impossibles d'assolir. En el plànol d'ordenació (O.04. Regulació de l'edificació), es regulen el nombre mínim d'Unitats Compositives d'Arquitectura Aparent (UCAA) que ha de contenir cada Unitat de projecte (UP).

Altrament i amb la finalitat de garantir una coherent integració de la nova arquitectura en l'entorn del barri de Sant Jaume, es regulen normativament un conjunt de paràmetres nous, que s'apliquen, segons s'indica en aquestes normes, a les unitats de projecte (UP) o les unitats de composició d'arquitectura aparent (UCAA):

1. La definició d'uns plans de façana aparents de dimensions acotades i coherents amb el fraccionament i la varietat cromàtica existent en el conjunt del barri. Es regula a través de la longitud màxima de façana aparent (lm). La longitud màxima de façana aparent, és la dimensió màxima que es pot assolir amb un mateix material, acabat o color de la façana, essent obligatori assolir un fraccionament cromàtic o de materials en la unitat de projecte (UP) que respecti aquesta condició. Les longituds màximes de façana aparent que s'executin, procuraran no ser les mateixes entre UCAA's consecutives. La dimensió màxima d'una longitud de façana aparent serà de 10 metres. Les longituds de les façanes aparents que s'assenyalen en els plànols d'ordenació es consideren informatives de la proposta desplegada i per tant tenen un caràcter indicatiu.
2. La regulació de la cinquena façana, constituïda per les cobertes de la nova edificació i la preservació de les visuals des del passeig de ronda del castell de la Zuda. Es regula a través de la coberta de l'edificació i del pla límit del carener de coberta.
 - La coberta de l'edificació. Amb la finalitat de garantir un trencadís del pla de la coberta (la cinquena façana del barri) i que aquest fraccionament respongui a les Unitats de composició arquitectònica aparent (UCAA), les cobertes inclinades (ci) es descompondran segons el nombre mínim de UCAA definides en aquesta modificació puntual. S'admet que una porció de la coberta sigui resolta amb coberta plana (cp) o terrat, amb un percentatge màxim per cada UP que s'estableix al plànol d'ordenació (O.05. Regulació de l'edificació: Plantes cobertes. La cinquena façana)
 - El pla límit del carener de coberta (plcc). És el pla que regula la cota màxima que pot assolir el carener de la coberta de les noves edificacions i que té per objecte garantir les visuals des del passeig de ronda del castell. El pla es regula en els plànols d'ordenació O.05. Regulació de l'edificació. Plantes cobertes. La cinquena façana i en els plànols O.06, O.07 i O.08 sobre la regulació dels diferents alçats dels carrers d'aquesta modificació puntual) i s'obté a partir de la definició d'un pla teòric situat a 1,00 metre d'alçada respecte les actuals rasants del camí de ronda. Aquest pla fixa el límit altimètric que pot assolir el carener de la coberta (cc) de les noves edificacions, ja siguin per substitució de les existents de la clau 1f, o les que s'executin en el desplegament de les unitats de projecte de la clau 1f*.
 - Els pendents i materials de la coberta seran els establerts en el Poum de Tortosa i en el seu "Catàleg d'edificis i conjunts urbans i rurals de caràcter històric, artístic i ambiental de la ciutat i municipi de Tortosa - 2007".
3. Les condicions d'esponjament necessàries respecte l'ocupació del sòl, per tal de garantir una ventilació d'habitabilitat adequada per a les noves construccions, es regulen a través de l'ocupació màxima de la Unitat de projecte. L'ocupació màxima d'una unitat de projecte (UP), s'obté a partir del compliment de deixar lliure d'edificació una porció de sòl, a fi i efecte de garantir una correcta ventilació i il·luminació de les estances interiors dels habitatges. L'espai lliure d'edificació

regula, en la present modificació puntual, a través de dues condicions complementàries:

- L'espai lliure d'edificació mínim (em) entenent-se com a tal, el que es determina així en els plànols d'ordenació (O.04. Regulació de l'edificació). La unitat de projecte haurà de respectar aquesta condició.
 - L'espai lliure d'edificació indicatiu (ei), entenent-se com a tal, el que es determina així en els plànols d'ordenació (O.04. Regulació de l'edificació). La unitat de projecte haurà de respectar la seva dimensió però podrà ajustar la seva posició en el desplegament del projecte arquitectònic. En l'espai lliure d'edificació indicatiu s'haurà de poder inscriure un cercle del diàmetre mínim que s'assenyala en els plànols d'ordenació (O.04. Regulació de l'edificació).
4. L'adequació de l'accés a les plantes baixes a les rasants dels carrers, a fi i efecte de garantir una correcta relació entre el nivell interior de la planta baixa d'accés de l'arquitectura i el nivell exterior de les rasants que defineixen l'espai públic (la planta baixa interior de l'edificació podrà ajustar els seus nivells a la topografia accidentada del barri i al desplegament del programa funcional del projecte arquitectònic). El nivell interior de la planta baixa d'accés, es regula a través de la cota de referència de la planta baixa (crpb) que es mesura en el punt d'accés de la planta baixa i que pren valors diferents en funció de l'ús assignat a aquesta planta baixa:
- Cota de referència de la planta baixa, amb ús no residencial. Defineix la cota interior a la que es pot situar la planta baixa no residencial i es situarà, amb una diferència no superior a 10 cm. (per sobre o per sota) respecte la rasant del carrer i mesurada en el punt d'accés a la planta baixa.
 - Cota de referència de la planta baixa, amb ús residencial. Defineix la cota interior a la que es pot situar la planta baixa residencial i es situarà, amb una diferència no superior a 50 cm. (per sobre o per sota) respecte la rasant del carrer i mesurada en el punt d'accés a la planta baixa.
5. La discontinuïtat en les línies de composició horitzontal de la façana, en coherència amb la construcció històrica i seqüencial del barri, fet peça a peça i on la horitzontalitat del pla de façana presenta diferències de nivells tant pel que fa a l'alçada aparent de la façana (aaf) com en la posició dels nivells horitzontals dels forats arquitectònics, entre UCAA consecutives. Aquesta discontinuïtat es garanteix en la present modificació puntual a partir de la definició de les següents condicions:
- L'alçada aparent de façana (aaf). Es correspon amb la línia horitzontal que limita per la part superior la façana de l'edificació. En la Unitat de projecte (UP), es garantirà que les alçades aparents de les diferents UCAA consecutives, establiran entre elles una diferència superior a 50 cm. En funció del tipus d'acabat de la coberta, aquesta línia horitzontal es pot correspondre amb quatre posicions segons la solució tipològica adoptada en cada cas (veure plànol d'ordenació O.07. Regulació de l'edificació):

- a) Edificis amb coberta inclinada i ràfec obert sobre carrer. L'alçada aparent de façana es mesura en la cota més baixa del ràfec de coberta.
 - b) Edificis amb coberta inclinada i parament sobre carrer. L'alçada aparent de façana es mesura en la cara superior del parament sobre carrer.
 - c) Edificis amb coberta plana i barana massissa sobre carrer. L'alçada aparent de façana es mesura en la cara superior de la barana massissa sobre el carrer.
 - d) Edificis amb coberta plana i barana calada sobre carrer. L'alçada aparent de façana es mesura en la cara superior de l'element resistent en el que es subjecta la barana.
- La posició dels nivells horitzontals dels forats arquitectònics entre UCAA consecutives. En coherència amb el fraccionament establert per l'arquitectura de les UCAA en aquesta normativa, els nivells horitzontals dels forats arquitectònics entre UCAA's consecutives establiran variacions en les seves cotes dels seus nivells que garanteixen la disposició variada dels forats arquitectònics.
6. La composició i tractament de la façana i els seus forats arquitectònics. Es regula a través de:
- El percentatge màxim del forat arquitectònic (%f). És la relació entre la superfície del conjunt de totes les obertures que es practiquen pels forats arquitectònics (portes, finestres i balcons), respecte la superfície de cada UCAA. El percentatge màxim del forat arquitectònic en coherència amb la major compacitat de les arquitectures del barri de Sant Jaume s'ajustarà al que s'estableix en els plànols d'ordenació (O.06, O.07, i O.08 sobre la regulació dels diferents alçats dels carrers d'aquesta modificació puntual).
 - La dimensió màxima en horitzontal del forat arquitectònic (df). És la longitud horitzontal màxima que s'estableix per les diferents obertures arquitectòniques de la planta baixa i de les plantes pis. Serà d'1,50 m a les plantes pis i 3 m a les plantes baixes. Aquesta determinació solament és aplicable als forats arquitectònics que fan front a espais públics, ja sigui de carrers o espais lliures.
 - La composició vertical i geometria dels forats arquitectònics de la façana. En les edificacions situades en la part més interior del barri (sobre el carrer del mig i els que hi connecten amb aquests), la composició vertical dels forats arquitectònics, no seguirà simetries, ni eixos de composició en la seva disposició, essent coherents amb l'arquitectura més tradicional del barri, que presenta una disposició variada de la composició vertical d'aquests forats. En el front del carrer Santa Anna, la composició vertical dels forats arquitectònics, seguirà la composició tradicional dels eixos verticals, en coherència amb el paisatge urbà i els alçats de les edificacions que fan front a aquest carrer. Els forats arquitectònics de la planta baixa i les plantes pis tindran, preferentment, una major dimensió vertical respecte la horitzontal, excepte quan la dimensió en horitzontal sigui inferior a 50 cm.

SECCIÓ SEGONA. SUBZONA DEL BARRI DE SANT JAUME. EDIFICACIÓ EXISTENT.
CLAU 1F.

Article 29 Definició

Comprèn les edificacions existents que conformen l'espai entre el castell de la Zuda i els carrers Santa Anna, entre la catedral i el carrer Rasquera al barri de Remolins i pels que aquesta modificació puntual estableix en general la voluntat del seu manteniment, afavorint la seva conservació i rehabilitació. Morfològicament es tracta d'un conjunt força complex amb una topografia accidentada, amb un mosaic d'edificacions diverses, on el valor arquitectònic i patrimonial, està més en el conjunt edificat que no pas en la individualitat de les seves peces arquitectòniques.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 1f

Article 30 Condicions de parcel·lació i edificació

1. Condicions de parcel·lació de la subzona barri de Sant Jaume. Edificació existent. Clau 1f

Paràmetre	Condicions generals i particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Art. 214 Poum La transformació de l'estructura parcel·laria ja sigui per procés de parcel·lació o reparcel·lació es realitzarà de forma coherent amb el parcel·lari actual, de tal manera que seran denegades les intervencions en el parcel·lari que, sense forma justificada, modifiquin substancialment l'actual estructura de la propietat de sòl.
Parcel·la	Art. 215 del Poum
Parcel·la mínima	Art. 216 del Poum Donades les condicions de fraccionament del parcel·lari urbà, no s'estableix una parcel·la mínima.
Front mínim de parcel·la	Art. 217 del Poum 4,90 metres
Fons de parcel·la	Art. 218 del Poum
Fondària mínima de parcel·la	Art. 219 del Poum Donades les condicions de fraccionament del parcel·lari urbà, no s'estableix una condició de fondària mínima.

2. Condicions de l'edificació de la subzona barri de Sant Jaume. Edificació existent. Clau 1f.

2.1 Paràmetres referits al carrer de la subzona barri de Sant Jaume. Edificació existent. Clau 1f.

Paràmetre	Condicions generals i particulars
Alineació de carrer	Art. 223 del Poum Segons plànols d'ordenació d'aquesta modificació puntual

	(O.02. Planejament proposta. Qualificació i gestió del sòl)
Rasant de l'alineació de carrer	Art. 224 del Poum
Rasant de carrer o vial	Art. 225 del Poum Segons plànols d'ordenació d'aquesta modificació puntual (O.09. Ordenació del viari. Alineacions i rasants)
Amplada de carrer o vial	Art. 226 del Poum Segons plànols d'ordenació d'aquesta modificació puntual (O.09. Ordenació del viari. Alineacions i rasants)
Alineació de l'edificació	Art. 227 del Poum L'edificació es situarà sobre l'alineació del carrer. Segons plànols d'ordenació d'aquesta modificació puntual. (O.02. Planejament proposta. Qualificació i gestió del sòl.)
Alçada reguladora referida al carrer	2p (pb+1) 07,20 metres 3p (pb+2) 10,30 metres 4p (pb+3) 13,40 metres
	L'alçada reguladora es podrà incrementar fins un màxim d'1,50 metres per assolir l'alçada de les edificacions veïnes, i amb la finalitat d'aconseguir una millor integració i harmonia del conjunt.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	Art. 229 del Poum
Nombre de plantes referit al carrer	Art. 230 del Poum. Donades les condicions topogràfiques del barri de Sant Jaume, el nombre de plantes es regula per cada front de carrer. Segons plànols d'ordenació d'aquesta modificació puntual (O.02. Planejament proposta. Qualificació i gestió del sòl)
Planta baixa referida al carrer	Art. 231 del Poum

2.2 Paràmetres referits a l'illa de la subzona barri de Sant Jaume. Edificació existent.
Clau 1f

Paràmetre	Condicions generals i particulars
Fondària edificable	Art. 233 del Poum Segons plànols d'ordenació d'aquesta modificació puntual. (O.02. Planejament proposta. Qualificació i gestió del sòl)
Pati d'illa	Art. 234 del Poum Segons plànols d'ordenació d'aquesta modificació puntual. (O.02. Planejament proposta. Qualificació i gestió del sòl)

2.3 Paràmetres referits a la parcel·la de la subzona barri de Sant Jaume. Edificació existent.
Clau 1f.

Paràmetre	Condicions particulars
Solar	Art. 235 del Poum

	Les intervencions que es proposin en el subsòl dels solars inclosos en l'àrea de protecció arqueològica, vénen supeditades a l'informe i estudi arqueològic corresponent.
Edificabilitat màxima de parcel·la	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida entre el front i la fondària edificable, pel nombre de plantes referit al carrer, segons s'estableix a l'article 24 d'aquesta modificació puntual. Dins dels límits l'àrea de protecció arqueològica el possible requeriment de visualització de les restes arqueològiques podrà minvar l'aprofitament de la planta baixa d'acord amb la Llei del patrimoni català (3/1993 de 30 de setembre)
Ocupació màxima de parcel·la	Art. 240 del Poum Segons fondària edificable i tipus de pati d'illa
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Art. 241 del Poum L'ocupació dels patis en planta baixa o soterrani ve regulada en els plànols d'ordenació segons els criteris establerts a l'art. 234 del Poum. Estarà preferentment enjardinat.
Pati davanter i posterior de parcel·la	Art. 242 del Poum Si n'hi ha, s'ajustarà a les determinacions generals de les NNUU
Tanques	Art. 248 del Poum
Adapt. togràf. i moviment de terres	Art. 249 del Poum A l'interior del pati d'illa solament s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte al conjunt majoritari de les finques veïnes
Unitat mínima de projecte	Art. 250 del Poum No s'estableixen Unitats mínimes de projecte

2.4 Paràmetres referits a l'edificació de la subzona barri de Sant Jaume. Edificació existent.
Clau 1f

Paràmetre	Condicions generals i particulars
Posició de l'edificació	Art. 251 del Poum L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial
Edificació principal i auxiliar	Art. 252 del Poum
Planta baixa	Art. 253 del Poum
Planta soterrani	Art. 254 del Poum
Plantes pis	Art. 255 del Poum

Planta coberta	<p>Art. 256 del Poum</p> <p>Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta inclinada acabada amb material ceràmic. S'admetrà com a màxim que un 25% de la superfície de coberta, sigui acabada en terrat pla, sempre i quan aquests tipus de coberta ja hi sigui en les edificacions existents.</p> <p>En els acabats de la coberta tan sols s'admeten les solucions tradicionals no permetent-se llacunes, finestres incorporades al pla de la coberta o similars.</p> <p>En els edificis catalogats es seguiran els criteris del catàleg adjunt amb aquest Poum</p>
Planta sota coberta	Art. 257 del Poum
Volum màxim d'un edifici	Art. 258 del Poum
Regles sobre mitgeres	Art. 259 del Poum
Cossos sortints	<p>Art. 260 del Poum</p> <p>Amb les condicions generals caldrà també complir el següent:</p> <ul style="list-style-type: none"> - No s'admeten cossos sortints tancats ni semitancats. - En els carrers d'amplada inferior a 4 metres no s'admet cap tipus de cos sortint. En la resta dels carrers el vol màxim serà de 40 cm.
Elements sortints	<p>Art. 261 del Poum</p> <p>No es permet el trencament dels ràfecs. El seu vol podrà igualar el dels existents en el front d'illa respectiu. El ràfec serà obligat en els casos de substitució de l'edificació si les dues edificacions col·laterals en tenen.</p>
Patis de llum	Art. 262 del Poum
Composició de la façana	<p>Art. 263 del Poum</p> <p>El tractament de les façanes pel que fa referència a materials de façana i de les fusteries, obertures i composició, s'ajustarà al que es determina en el catàleg del Poum de Tortosa.</p> <p>D'acord amb el que es regula a l'article 27 d'aquestes normes, les actuacions que afectin les façanes existents incorporaran els alçats de les edificacions veïnes a la que es proposa intervenir.</p>

Article 31 Regulació d'usos

1. Condicions d'ús de la subzona barri de Sant Jaume. Edificació existent. Clau 1f

Habitatge unifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (1)	Incompatible	Condic. (2)	Compatible	Condic. (3)	Condic. (4)	Condic. (4)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administratiu	Serv. Tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal
Compatible	Incompatible	Condic. (5)	Incompatible	Incompatible	Incompatible

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

(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments. El sostre màxim serà del 50% del total permès per a tota l'edificació. Restarà subjecte al que determini el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials. No s'admet el comerç alimentari en tant no es tramiti un Programa d'orientació de l'equipament comercial (POEC) que estableixi les necessitats de consum de Tortosa i adopti les mesures de foment pertinents.

(2) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments.

(3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.

(4) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. Es limita a la planta baixa i primer soterrani.

(5) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats. Seran incompatibles en carrers per als vianants.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la subzona barri de Sant Jaume. Edificació existent. Clau 1f

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art. 276 i següents de les NNUU del Poum de Tortosa.
---	--

SECCIÓ TERCERA. SUBZONA DEL BARRI DE SANT JAUME. NOVA EDIFICACIÓ.
CLAU 1F*

Article 32 Definició

Comprèn les edificacions existents que conformen l'espai entre el castell de la Zuda i els carrers Santa Anna entre la catedral i la plaça de la Immaculada al barri de Remolins i pels que aquesta modificació puntual estableix en general la voluntat de la seva renovació edificatòria donat que en general, es troben en un estat força degradat de conservació.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 1f*. En els sòls en els que es preveu la reserva d'habitatge protegit, s'afegeix la clau hp a la clau alfanumèrica identificativa.

Article 33 Condicions de parcel·lació i edificació

1. Condicions de parcel·lació de la subzona barri de Sant Jaume. Nova edificació.
Clau 1f*

Paràmetre	Condicions generals i particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Art. 214 Poum i l'article 28 d'aquestes Normes Serà la resultant de la tramitació del projecte d'expropiació, adaptant-se les seves dimensions a les Unitats de projecte o unitats de construcció que es regulen en la present modificació puntual
Parcel·la	Art. 215 del Poum
Parcel·la mínima	Art. 216 del Poum i l'article 28 d'aquestes Normes La parcel·la mínima s'ajustarà a les dimensions de les UCAA regulades en aquesta modificació puntual
Front mínim de parcel·la	Art. 217 del Poum i l'article 28 d'aquestes Normes El front mínim de parcel·la s'ajustarà a les dimensions de les UCAA regulades en aquesta modificació puntual
Fons de parcel·la	Art. 218 del Poum
Fondària mínima de parcel·la	Art. 219 del Poum No s'estableix una condició de fondària mínima.

2. Condicions de l'edificació de la subzona barri de Sant Jaume. Nova edificació.
Clau 1f*

2.1 Paràmetres referits al carrer de la subzona barri de Sant Jaume. Nova edificació. Clau 1f*

Paràmetre	Condicions generals i particulars
Alineació de carrer	Art. 223 del Poum Segons plànols d'ordenació d'aquesta modificació puntual (O.02. Planejament proposta. Qualificació i gestió del sòl i O.04. Regulació de l'edificació)

Rasant de l'alineació de carrer	Art. 224 del Poum	
Rasant de carrer o vial	Art. 225 del Poum Segons plànols d'ordenació d'aquesta modificació puntual (O.09. Ordenació del viari. Alineacions i rasants)	
Amplada de carrer o vial	Art. 226 del Poum L'amplada de carrer o vial és la que s'assenyala en els plànols d'ordenació d'aquesta modificació puntual (O.09. Ordenació del viari. Alineacions i rasants)	
Alineació de l'edificació	Art. 227 del Poum L'edificació es situarà sobre l'alineació del carrer, segons plànols d'ordenació d'aquesta modificació puntual. (O.04. Regulació de l'edificació.)	
Alçada reguladora referida al carrer	2p (pb+1)=07,20 metres 3p (pb+2)=10,30 metres 4p (pb+3)=13,40 metres	L'alçada reguladora màxima en les edificacions que donin front a dos carrers es podrà superar per tal d'ajustar l'arquitectura a les rasants dels carrers als que dona front l'edifici. L'alçada reguladora màxima s'ajustarà al que s'estableix als plànols O.06, O.07 i O.08 de regulació dels diferents alçats de l'edificació.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	Art. 229 del Poum	
Nombre de plantes referit al carrer	Art. 230 del Poum. S'assenyalen en els plànols d'ordenació d'aquesta modificació puntual (O.02. Planejament proposta. Qualificació i gestió del sòl i O.04. Regulació de l'edificació)	
Planta baixa referida al carrer	Art. 231 del Poum i l'article 28 d'aquestes Normes. La cota de la planta baixa s'assenyala en els plànols d'ordenació d'aquesta modificació puntual relacionada amb l'accés indicatiu de l'edificació.	

2.2 Paràmetres referits a l'illa de la subzona barri de Sant Jaume. Nova edificació Clau 1f*

Paràmetre	Condicions generals i particulars
Fondària edificable	Art. 233 del Poum S'assenyala als plànols d'ordenació d'aquesta modificació puntual. (O.02. Planejament proposta. Qualificació i gestió del sòl i O.04.Regulació de l'edificació)
Pati d'illa	Art. 234 del Poum i l'article 28 d'aquestes Normes. Es regula segons l'espai lliure de parcel·la

	establert a l'article 28 d'aquestes Normes.
--	---

2.3 Paràmetres referits a la parcel·la de la subzona barri de Sant Jaume. Nova edificació
Clau 1f*

Paràmetre	Condicions particulars
Solar	Art. 235 del Poum Les intervencions que es proposin en el subsòl dels solars inclosos en l'àrea de protecció arqueològica, vénen supeditades a l'informe i estudi arqueològic corresponent.
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art. 237 del Poum L'edificabilitat màxima de cada Unitat de projecte (UP) s'assenyala en els plànols d'ordenació d'aquesta modificació puntual (O.04.Regulació de l'edificació) Dins dels límits l'àrea de protecció arqueològica el possible requeriment de visualització de les restes arqueològiques podrà minvar l'aprofitament de la planta baixa d'acord amb la Llei del patrimoni català (3/1993 de 30 de setembre)
Ocupació màxima de parcel·la	Art. 240 del Poum i l'article 28 d'aquestes Normes. Segons espai lliure d'edificació
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Art. 241 del Poum D'acord amb l'article 28 d'aquestes Normes, l'ocupació dels patis ve regulada en els plànols d'ordenació (O.04. Regulació de l'edificació) diferenciant: -Espai lliure d'edificació mínim (em) -Espai lliure d'edificació indicatiu (ei)
Tanques	Art. 248 del Poum i el que s'estableix als plànols O.06, O.07 i O.08 de regulació dels diferents alçats de l'edificació.
Adapt. togràf. i moviment de terres	Art. 249 del Poum A l'interior del pati d'illa solament s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte al conjunt majoritari de les finques veïnes
Unitat mínima de projecte (UP)	D'acord amb l'article 28 de les Normes d'aquesta modificació. S'assenyala en els plànols d'ordenació (O.04. Regulació de l'edificació)

2.4 Paràmetres referits a l'edificació de la subzona barri de Sant Jaume. Nova edificació
Clau 1f*

Paràmetre	Condicions generals i particulars
Unitat Compositiva d'Arquitectura Aparent (UCAA)	D'acord amb l'article 28 de les Normes d'aquesta modificació puntual. S'assenyala en els plànols d'ordenació (O.04. Regulació de l'edificació) en nombre mínim de UCAA que ha de contenir cada Unitat de projecte.
Posició de l'edificació	Art. 251 del Poum L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial d'acord amb els plànols d'ordenació d'aquesta modificació puntual (O.04. Regulació de l'edificació)
Longitud màxima de façana aparent (lm)	D'acord amb l'article 28 de les Normes d'aquesta modificació puntual (O.04. Regulació de l'edificació). S'assenyala en els plànols d'ordenació de forma indicativa
Edificació principal i auxiliar	Art. 252 del Poum
Planta baixa	Art. 253 del Poum La cota de referència de la planta baixa es regula segons l'establir a l'article 28 d'aquestes Normes.
Planta soterrani	Art. 254 del Poum
Plantes pis	Art. 255 del Poum
Planta coberta	Art. 256 del Poum i l'article 28 d'aquesta modificació puntual sobre la regulació de la cinquena façana i en el plànol O.05. Regulació de l'edificació. Plantes cobertes. La cinquena façana. En els acabats de la coberta tan sols s'admeten les solucions tradicionals no permetent-se llacunes, finestres incorporades al pla de la coberta o similars. El percentatge màxim de coberta plana o terrat, s'assenyala en els plànols d'ordenació (O.05. Regulació de l'edificació. Plantes cobertes. La cinquena façana.)
Alçada aparent de façana	Es regularà segons el que s'estableix a l'article 28 d'aquestes Normes respecte la discontinuïtat de les línies de composició horitzontal de la façana i el que es regula als plànols O.06, O.07 i O.08 de regulació dels

	diferents alçats de l'edificació.
Alçada màxima del carener de la coberta	Segons article 28 d'aquesta modificació puntual sobre la regulació de la cinquena façana. El carener de coberta s'ajustarà a les limitacions que s'estableixen en el pla límit del carener de coberta i que s'assenyalen en els plànols d'ordenació de regulació de les cobertes (O.05. Regulació de l'edificació. Plantes cobertes. La cinquena façana i als plànols O.06, O.07 i O.08 de regulació dels diferents alçats de l'edificació)
Planta sota coberta	Art. 257 del Poum
Volum màxim d'un edifici	Art. 258 del Poum
Regles sobre mitgeres	Art. 259 del Poum
Cossos sortints	Art. 260 del Poum Amb les condicions generals caldrà també complir el següent: <ul style="list-style-type: none"> - No s'admeten cossos sortints tancats ni semitancats. - En els carrers d'amplada inferior a 6 metres no s'admet cap tipus de cos sortint. En la resta dels carrers el vol màxim serà de 40 cm.
Elements sortints	Art. 261 del Poum
Posició del ràfec de coberta (r)	Segons article 28 d'aquesta modificació puntual. S'assenyala en els plànols d'ordenació (O.06, O.07 i O.08 de regulació dels diferents alçats de l'edificació)
Patis de llum	Art. 262 del Poum
Composició de la façana	Art. 263 del Poum i article 28 d'aquesta modificació puntual (O.06, O.07 i O.08 de regulació dels diferents alçats de l'edificació)
Percentatge màxim de forat arquitectònic	Segons article 28 d'aquesta modificació puntual respecte la regulació de la composició i tractament de façana. S'assenyala en els plànols d'ordenació (O.06, O.07 i O.08 de regulació dels diferents alçats de l'edificació)
Dimensió màxima en horitzontal del forat arquitectònic	Segons article 28 d'aquesta modificació puntual respecte la regulació de la composició i tractament de façana.

	S'assenyala en els plànols d'ordenació (O.06, O.07 i O.08 de regulació dels diferents alçats de l'edificació)
Posició dels nivells horitzontals dels forats arquitectònics	Segons article 28 d'aquesta modificació puntual respecte la regulació de la composició i tractament de façana. S'assenyala en els plànols d'ordenació (O.06, O.07 i O.08 de regulació dels diferents alçats de l'edificació)
Composició vertical i geometria dels forats arquitectònics	Segons article 28 d'aquesta modificació puntual respecte la regulació de la composició i tractament de façana. S'assenyala en els plànols d'ordenació (O.06, O.07 i O.08 de regulació dels diferents alçats de l'edificació)

Regulació particular de les claus E/1f* i V/1f*

En el subsòl dels sòls qualificats d'equipaments o espais lliures i identificats en els plànols d'ordenació amb les claus E/1f* i V/1f*, les condicions d'edificació són les que garanteixin l'execució de l'aparcament al servei del conjunt del barri de Sant Jaume.

Article 34 Regulació dels usos

1. Condicions d'ús de la subzona barri de Sant Jaume. Nova edificació. Clau 1f*

Habitatge unifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Compatible	Condic. (2)	Incompatible	Condic. (2)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administratiu	Serv. Tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal
Compatible	Incompatible	Condic. (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Regulació particular de les claus E/1f* i V/1f*

En el subsòl dels sòls qualificats d'equipaments o espais lliures i identificats en els plànols d'ordenació amb les claus E/1f* i V/1f*, tant sols s'admetran usos destinats a aparcament.

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

(1) Sols es permeten les oficines i despatxos integrats en el conjunt i de dimensió acotada a les dimensions de les diferents unitats de projecte que s'estableixen en aquesta modificació puntual.

(2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.

(3) Sols es permeten usos de caràcter artesanal compatibles amb l'ús dominat de l'habitatge

(4) Condicionat al que s'estableix a l'apartat 2 que segueix a continuació d'aquest article.

2. Condicions particulars de l'ús de la subzona barri de Sant Jaume. Nova edificació. Clau 1f*

Regulació general de l'ús d'aparcament	L'aparcament resta restringit a les places que es situen en l'espai central de l'actuació del PA-01 plaça central d'aquesta modificació puntual. No obstant l'anterior en casos justificatius, s'admetran places d'aparcament en aquesta zona sempre i quan es justifiqui que la presència de les portes d'accés en el carrer s'integren de forma coherent amb la resta de les edificacions del seu entorn.
Regulació general de l'ús de la zona 1f* quan forma part d'una doble clau	Els únics usos admesos en la clau 1f*, en les situacions en les que aquesta qualificació forma part d'una doble clau, seran els usos d'aparcament.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria primera

1. Les edificacions i usos actualment existents en els àmbits dels Polígons d'actuació, delimitats en la present Modificació i que no resultin admesos amb la nova regulació, tenen la consideració de fora d'ordenació.

2. Fins que no s'aprovin els projectes d'expropiació, es respectaran els usos i edificacions existents i s'admetran les obres de consolidació, conservació, reparació i modernització de les condicions higièniques i ambientals, i les que tendeixin a suprimir o reduir els efectes molestos, nocius, insalubres o perillosos, de les instal·lacions industrials. No s'autoritzaran les noves construccions ni les ampliacions.

El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en els expedients expropiadors.

L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, i aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.

3. Els usos i activitats autoritzades per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, o disconforme amb el planejament podran continuar desplegant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió o enderroc.

Les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat sempre i quan no comporti la realització d'obres prohibides i admeses en la zona que es tracti, i no dificulti l'execució del planejament, podrà autoritzar-se mitjançant llicència a precari, amb les condicions abans referenciades i regulades als articles 53 i 54 del Decret legislatiu 1/2010, i als articles 61 i 62 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent, sense més condicions, sempre i quan no generin atorgament de nova llicència.

L'autorització per a la instal·lació d'un nou ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació o en volum disconforme no serà en cap cas compensat en els expedients de reparcel·lació o expropiadors.

Disposició transitòria segona

Les actuacions o sol·licituds de qualsevol tipus de llicència, que es proposin i que afectin a les condicions d'accés de les parcel·les que donen front als nous espais viaris d'aquesta modificació puntual i pels que s'estableixen noves rasants, en tant no s'executin aquests nous carrers, s'hauran d'ajustar les rasants que s'estableixen en la present modificació puntual.

Disposició transitòria tercera

Els projectes d'expropiació establiran el règim de prioritats per a l'execució de les diferents actuacions previstes per aquesta modificació puntual, i determinaran, d'acord amb aquell, els terrenys sobre els quals es podran autoritzar usos u obres justificades de caràcter provisional assenyalades en la disposició transitòria anterior, que s'hauran d'enderrocar en els terminis que en el mateix projecte d'expropiació estableixi, sense dret a indemnització, i requerint-ne l'autorització acceptada pel propietari, que haurà d'inscriure's sota les indicades condicions en el Registre de la Propietat.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final única

Aquesta Modificació puntual entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva i de les seves Normes al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.