

En aquesta part del Pla s'inclou l'estudi dels diversos sistemes d'agregació de les peces d'edificació en el territori. És el que generalment s'anomenen "teixits urbans". El terme "teixit urbà" no s'emptra aquí per a orientar temàticament l'estudi previ. Perquè de la primera observació del nucli urbà de l'Ampolla difícilment en sorgeix la idea de l'existència d'uns teixits o zones totalment homogenis, on les malles viàries i les tipologies d'edificació es distribueixen regularment. En totes les àrees coexisteixen edificis de tipus diversos.

Hi ha prou varietat per a que sigui necessari iniciar un estudi específic, en el qual es desvinculi l'explicació de les trames de carrers i els tipus d'edificis. S'ha desvinculat l'assenyalament de la trama, forma i tamany dels carrers i de les illes i de les tipologies d'edificació.

Estrictament, es podria proposar una normativa en la qual només existís una regulació dels tipus edificatoris i unes condicions de compatibilitat entre sí o en relació als límits de la illa.

Però, atesa la tradició de les regulacions urbanístiques en el nostre país i la de l'Ampolla en particular, s'ha optat per una regulació a mig camí entre les normatives tradicionals i les pròpies de les situacions de diversitat com la que existeix a l'Ampolla.

A primera vista es distingeixen dos sistemes d'agregació dels edificis al nucli urbà:

El nucli antic i les primeres extensions, on el paisatge urbà és més compacte i hi han uns tamany de malla i unes barreges d'edificis particulars. Alhora que, actualment te una regulació normativa particular.

Les àrees urbanes d'edificació separada, no necessàriament reconductibles dintre de la denominació de ciutat jardí.

Aprofundint en el segon dels dos sistemes anteriors, les àrees d'edificació separada, es poden distingir dues situacions diferents que provenen del tipus de regulació urbanística a aplicada a l'origen o aplicable en aplicació del POUM.

Són: Les àrees d'ordenació volumètrica predefinida i les àrees edificades d'acord amb un projecte unitari. Aquestes àrees es podran incloure en una zona unitària.

En aplicació d'aquestes consideracions, s'ha estructurat la normativa es diversos sistemes de conceptes, que fan referència a:

- L'ordenació de sectors, àrees i conjunts d'edificis.
- El carrer i l'alineació.
- L'illa i la parcel·lació.
- El solar i l'edifici.
- El paisatge i l'estètica.

El Pla estableix les zones següents:

- a) Nucli urbà.
- b) Residencial aïllada unifamiliar o Ciutat jardí.
- c) Residencial aïllada o Ciutat jardí plurifamiliar.
- d) Volums predefinits.
- e) Hotelera.
- f) Zona d'habitatge dispers en el territori –subjecte a PMU-.

Per a la zona Ciutat Jardí defineix tres sotszones de base parcel·lària diferent i diverses sotszones referides a plans parcials i/o urbanitzacions aprovades anteriorment.

6.1. ELS TEIXITS URBANS COMPACTES DEL NUCLI ANTIC I DE LES PRIMERES EXTENSIONS

El nucli més antic de l'Ampolla és format per un conjunt de malles d'edificació relativament independents.

Es tracta de diverses malles de característiques relativament semblants. Totes tenen unes illes de dimensió molt reduïda i carrers estrets, excepte el passeig marítim, quan ha estat ampliat amb la construcció del port. Tots tenen una barreja de tipologies edificatòries. Que depenen dels usos predominants en les diverses etapes històriques, que de la dinàmica interna del teixit.

El nucli més antic de l'Ampolla està format per illes de tamany petit. Aproximadament de 40 x 40 metres, les més grans, situades en un petit eixample, i 20 x 20, les més petites, en torn de la plaça de Catalunya.

Aquesta malla de carrers és l'element més important de permanència del nucli antic. En els edificis hi ha hagut molta substitució i, avui, hi ha poques regularitats.

El P.G. d'O vigent, qualifica aquesta malla amb la zonificació "Nucli Antic" (12), que correspon a l'antiga zonificació "casco Antiguo". Regula l'edificació molt simplement. Assenyala les alineacions en el plànol d'ordenació i fixa una altura reguladora general de 13,30 metres. Altura que es pot superar en els fronts de façana que donin a carrers d'amplada superior a 16 metres, on es permeten àtics reculats.

Com que les illes són molt petites es consideren totalment edificables.



Fig. 19: El nucli antic des del port.



Fig. 20: El nucli antic des del Nord (s'hi observa la varietat de trames i tipologies).

Les malles que formen el nucli inicial són les següents:



Fig. 21: Malla originària.



Fig. 22: Petit eixample

Entorn d'aquest nucli antic se situen tres malles d'edificació, separades per antics barrancs i vials de circulació.

La primera, petita i molt propera a la malla originària, se situa entre l'antic curs de dos barrancs. També té illes petites. Excepte dues illes interiors, una d'aproximadament 35x35 i l'altra irregular de 30x55, les illes són d'amplada situada entre els 15 i els 24 metres.

En aquest petit eixample, la malla de carrers és regular. És l'únic element regular. També hi ha variació de tipologies.

El Pla General d'Ordenació vigent aplica a aquesta àrea la zonificació "Eixample" (13). També es tracta d'una zona on predomina una envoltant d'edificació formada per l'alineació de carrer i l'altura edificable. L'altura màxima també és de 13,30 metres, corresponent a planta baixa i tres plantes de pis.

Es poden edificar totes les plantes baixes. Es fixa una fondària edificable de 14, però es permet edificar tota l'illa quan no es pugui inscriure un pati de 8 metres de diàmetre. Atès que no hi ha illes de més de 36 metres, aquesta fondària no és fàcilment aplicable.



Fig. 23: Malla d'eixample relativament regular.

La següent malla d'eixample se situa en els terrenys de cota més elevada, de la vessant de Llevant dels nuclis anteriors. També es tracta d'una malla relativament regular. Les illes tenen una amplada reduïda, que gairebé mai supera els 25 metres. La variació de tipologies també és important.

El Pla General d'Ordenació vigent també aplica a aquesta àrea la zonificació "Eixample" (13). Amb els mateixos paràmetres i dificultats d'aplicació de la fondària del cas anterior.

En el front de mar, carrers Vista Alegre i dels Banys, és d'aplicació l'Estudi de Detall d'ordenació de l'edificació del Front Marítim de l'Ampolla, en base al qual es delimita la reclusa de l'àtic de les illes.



Fig. 24: malla d'aplicació l'Estudi de Detall d'ordenació de l'edificació del Front Marítim

Una quarta malla se situa més a Ponent, seguint la línia de la costa. És més simple. Formada per illes molt allargades i, també de fondària reduïda, excepte en la illa situada més a l'extrem. Una illa irregular, formada a partir de l'alineació del ferrocarril i la línia de la costa, on s'han construït edificis de tipologia excepcional.

El Pla General d'Ordenació vigent també aplica a aquesta àrea la zonificació "Eixample" (13). Amb els mateixos paràmetres i dificultats d'aplicació de la fondària del cas anterior.

Però, en aquest cas, es podria establir una excepció atesa la tipologia dels edificis actuals.



Fig. 25: Malla d'eixample a Ponent.

El nucli cinquè se situa a l'altre costat del ferrocarril. També hi predomina una malla d'eixample regular, amb algunes excepcions significatives. Les illes són allargades. D'uns 20 x 40 o 50. Les excepcions se situen en l'àrea del barranc, que transcorre diagonalment, trencant la regularitat de la malla d'eixample.

El Pla General d'Ordenació vigent també aplica a aquesta àrea la zonificació "Eixample" (13). Amb els mateixos paràmetres i dificultats d'aplicació de la fondària del cas anterior. Excepte en l'àrea del barranc, on les superfícies, en algun cas permeten la definició de fondàries o l'aplicació de condicions equivalents en base a una lectura atenta del voltant dels edificis actuals, o, en el seu cas de les unitats d'actuació 06 i 07.



Fig. 26: Malla d'eixample a l'altre costat de la línia de ferrocarril.

Atesa l'estructura d'aquest conjunt de malles centrals, forma dels edificis construïts i la regulació de l'edificació en el Pla General d'Ordenació vigent, sembla convenient simplificar la normativa, aplicant una zona única i concretant les condicions particulars en el plànol d'ordenació

S'ha optat per simplificar la divisió en zones actual. Se suprimiran els sistemes d'ordenació. I s'optarà per només diferenciar un apartat que fa referència als conceptes o paràmetres d'ordenació i un apartat que fa referència exclusivament a la diferenciació zonal. El primer apartat és gairebé exclusivament de definicions, mentre que en el segon fa referència explícitament a l'ordenació.

Les condicions d'edificació corresponents a aquesta zona s'estructuren en els temes següents :

- Sobre el carrer.
- Sobre l'illa i la parcel·lació.
- Sobre l'edifici.

Les condicions de cadascun dels temes s'expliquen diferenciant :

- Criteris generals.
- Conceptes.
- Regles i condicions de detall.

Així es proposa la definició de conceptes i paràmetres següent, on es diferencien els que fan referència al carrer, a l'illa o la parcel·lació i a l'edificació:

SOBRE EL CARRER

- Alineació del carrer o vial.
- Rasant del carrer o vial.
- Reculada d'edificació en relació al carrer.

SOBRE L'ILLA I LA PARCEL·LACIÓ

- Parcel·la o solar.
- Alineació de façana.
- Fondària edificable.
- Espai lliure interior d'illa.

SOBRE L'EDIFICI

Sobre les mesures generals de l'edifici:

- Altura reguladora màxima.
- Regles sobre determinació d'altures.
- Equivalències de l'altura.
- Nombre màxim de plantes

Sobre les parts de l'edifici:

- Planta baixa.
- Planta entresol.
- Planta soterrani.
- Planta pis.
- Planta coberta.
- Planta sotacoberta.

Sobre les façanes:

- Façana.
- Façana posterior.
- Mitgera.

Sobre les parts volades:

- Cossos sortints.
- Elements sortints.

Sobre la ventilació:

- Celoberts.
- Patis de ventilació.

Sobre les instal·lacions:

- Elements tècnics de les instal·lacions.

Altres:

- Tanques.

6.2. ELS TEIXITS DE LES URBANITZACIONS D'EDIFICACIÓ AÏLLADA

La resta de teixits urbans estan formats per illes més grans i edificis aïllats de tamany de parcel·la i edificabilitat diferent.

Inclou tant edificis unifamiliars com plurifamiliars

Té una gran variació dels conceptes d'ordenació: forma i tamany de les illes i les parcel·les. Situació relativa de l'edificació. Edificabilitat bruta i neta, etc.

En el Pla General d'Ordenació vigent s'inclou en aquesta zona tant els terrenys pertanyents a urbanitzacions consolidades com, també, nuclis dispersos inserits en el territori agrícola i natural.

Condicció que atesa la forma actual dels dos tipus de teixits i la necessitat de minimitzar l'impacte de les urbanitzacions disperses, es proposa canviar. Considerant com a àrees d'edificació aïllada només les urbanitzacions consolidades, generalment situades en l'àrea de costa i prop de nucli originari de la població.

I redefinint l'ordenació dels edificis aïllats dispersos pel sòl no urbanitzable. Al marge de la seva classificació com a urbà o no urbanitzable, s'ha de redefinir les condicions d'ordenació física, tenint més present la conservació del medi ambient i minimitzant la urbanització i l'impacte en el medi.

El Pla General d'Ordenació vigent distingeix diversos sotstipus o sotszones, diferenciant els valors dels diversos conceptes de regulació de l'edificació.

Es fixen els conceptes següents:

- Intensitat d'edificació (que també es podria anomenar edificabilitat neta).
- Superfícies mínimes de les parcel·les.
- Amplada mínima de les parcel·les en façana.
- Altura màxima.
- Ocupació màxima.
- Separacions respecte els lindars.
- Aparellament d'edificis.

Les tres primeres sotszones corresponen als tipus tradicionals de ciutat jardí. Amb parcel·les mínimes de 400, 600, i 800 m². Ocupació màxima del 30+5% i el 20+5%. Intensitats del 0,60, 0,60 i 0,40 m²/m². Com més petita és la parcel·la, més gran és la intensitat i l'ocupació. Distinció que, segurament, deriva del pla més antic.

Les tres sotszones corresponen a àrees molt clarament delimitades de la franja costanera del nucli urbà.

La 17a1 a la primera malla de ciutat jardí en relació a Llevant. Té una parcel·la petita i una edificabilitat neta gran 0,6 m²/m².

En aquesta àrea, la qualificació de ciutat jardí acompanya una malla relativament irregular. Formada per tres malles diferenciades. La primera d'illes allargades paral·leles al ferrocarril, d'uns 50-60 metres d'amplada. Una malla intersticial d'illes relativament petites al costat del nucli urbà. Una altra malla d'illes allargades en direcció al barranc del Baconer.



Fig. 27: primera malla de ciutat jardí en relació a Llevant.

La 17a2 a la malla situada en relació al Delta o Garbí. Els dos paràmetres principals, parcel·la i edificabilitat, se situen a mig camí de les altres dues àrees.

En aquest cas, la malla de carrers és formada per illes grans, allargades, d'una 80 metres d'amplada.



Fig. 28: malla situada en relació al Delta o Garbí.

La 17a3 a una de les malles més extremes en direcció a Llevant, és a dir: Cap Roig. Aquí la parcel·la és gran (800 m²) i l'edificabilitat petita (0,40 m²/m²)

En aquesta àrea, la qualificació de ciutat jardí acompanya una malla en la qual predominen illes allargades d'uns 80 metres d'amplada, recolzades en el vial estructurador del costat de la via del ferrocarril.



Fig. 29: malla de Cap Roig.



Fig. 30: Vista aèria de l'àrea, amb la construcció del polígon de l'Incasol.

El conjunt de les malles de ciutat jardí en direcció a Ponent.



Fig. 31: El conjunt fragmentat de malles en direcció a Ponent.



Fig. 32: El conjunt fragmentat de malles en direcció al Delta.

La proposta del Pla és regular aquestes àrees de ciutat jardí consolidada d'acord amb el paràmetres següents, distingint les zones pel tipus de parcel·la.

Així es proposa una definició de conceptes i paràmetres on es diferencien els que fan referència al carrer, a l'illa o la parcel·lació i a l'edificació:

L'objectiu del POUM en aquesta zona és el manteniment de les característiques de la parcel·lació i edificació actualment existents. Complementàriament es plantegen els objectius següents:

- Manteniment de la configuració del sòl, des d'un punt de vista geomètric, geològic, geomorfològic i ecològic
- Manteniment del model d'ocupació i el caràcter de regularitat existents.
- Manteniment de l'ocupació bàsica unifamiliar evitant la densificació.
- Regulació de les condicions estètiques i la imatge urbana existent.

La zona es divideix en diverses sotszones de superfície de parcel·la diferent. En cada una d'aquestes sotszones es modulen les condicions d'edificació en base a aquest criteri de parcel·lació.

Les condicions d'edificació corresponents a aquesta zona s'estructuren en els temes següents :

- Sobre les mesures generals de l'edifici.
- Sobre les relacions entre edificació, terreny i carrer.
- Sobre l'illa i la parcel·lació.
- Sobre l'edifici.

Les condicions de cadascun dels temes s'expliquen diferenciant :

- Criteris generals.
- Conceptes.
- Regles i condicions de detall.

Les condicions de l'edificació resten definides a través de la regulació dels següents conceptes:

- Desenvolupament del volum edificable.
- Edificabilitat neta o intensitat d'edificació.
- Ocupació màxima de la parcel·la.
- Altura reguladora màxima i nombre màxim de plantes.

Les relacions entre l'edifici, el terreny i el carrer sempre s'han d'entendre en el context del principi de la minimització de l'impacte en el terreny i es regulen a partir dels conceptes següents:

- Alineació del carrer o vial.
- Alineació de façana.
- Rasant del carrer o vial.

- Adaptació topogràfica i moviment de terres.
- Tanques.

Les relacions entre l'illa i la parcel·lació es modulen segons les sotszones i es regulen pels conceptes:

- Forma i mida de la parcel·la.
- Espai lliure intermedi entre l'alineació de carrer i el perímetre regulador.
- Separacions mínimes.

Els conceptes sobre les relacions entre el solar i l'edifici són:

- Planta baixa.
- Planta soterrani.
- Planta coberta.
- Planta sotacoberta.
- Vols dels elements i cossos sortints.
- Edificacions auxiliars.

Condicions que són completades per les que fan referència al paisatge i l'estètica.

- Relacions entre els cossos edificats nous i els existents a l'entorn.
- Proporcions dels buits i plens.
- Tractament material i cromàtic de les superfícies edificades.
- Elements afegits al volums edificats.

Zona ciutat Jardí Plurifamiliar. (3)

Atenent al precedent del pla vigent i a la necessitat de compactar més l'edificació en el nucli urbà, s'ha ampliat la regulació de la ciutat jardí, afegint-hi una zona d'ús plurifamiliar.

S'inclouen en aquesta zona els terrenys dedicats a conjunts d'habitatges aïllats, situats en un entorn de jardí. Tipològicament, es tracta de blocs i de rengleres de cases unifamiliars i plurifamiliars.

És objectiu del pla la integració de les noves edificacions en l'estructura urbana i el medi ambient.

Apart del diferent valor dels índexs i paràmetres i l'admissió de blocs i fileres de cases, l'estructura de la zona és la mateixa de la Ciutat Jardí Unifamiliar

Zona de Volums predefinits. (4)

En aquesta zona l'objectiu principal del POUM és l'ordenació de l'edificació aïllada o alineada d'acord amb els perímetres i altures reguladores predefinits pel planejament derivat que ha desenvolupat el Pla General fins el dia d'aprovació d'aquest POUM, fixats directament pel POUM.

Les condicions de l'edificació resten definides a través de la regulació dels següents conceptes:

- Desenvolupament del volum edificable
- Edificabilitat neta o intensitat d'edificació.
- Altura reguladora màxima i nombre màxim de plantes

Com en totes les altres zones, en del cas d'aquesta zona, les relacions entre l'edifici i el carrer sempre s'han d'entendre en el context del principi de la minimització de l'impacte en el terreny.

Les relacions entre l'edificació i el terreny i el carrer resten definides a través de la regulació dels següents conceptes:

- Alineació del carrer o vial.
- Alineació de façana.
- Rasant del carrer o vial.
- Adaptació topogràfica i moviment de terres.
- Tanques.

Les relacions entre l'illa i la parcel·lació resten definides a través de la regulació dels següents conceptes:

- Forma i mida de la parcel·la.
- Espai lliure intermedi entre l'alineació de carrer i el perímetre regulador.
- Separacions mínimes.

S'admeten dues tipologies: els blocs exempts i les rengleres de cases unifamiliars i plurifamiliars, i les condicions de l'edificació resten definides a través de la regulació dels següents conceptes:

- Planta baixa.
- Planta soterrani.
- Planta coberta.
- Planta sotacoberta.
- Vols dels elements i cossos sortints.
- Edificacions auxiliars

Sotszona Conservació de l'estructura urbana i edificatòria (4ª)

Aquesta zona comprèn els terrenys l'ordenació dels quals respon a una disposició de volums i forma urbana de caràcter singular. Aquest és el cas dels habitatges del grup cooperatiu de Sant Joan.

És finalitat d'aquest POUM assegurar la permanència dels edificis actuals, no admetent alteracions d'aprofitament ni de la disposició dels volums.

Zona Hotelera (5)

Comprèn els sols en règim de sòl urbà als que els correspon edificacions d'ús hotel·ler i sociocultural, en edificis aïllats i envoltats de vegetació.

No s'hi permeten edificis residencials.

En el que no fa referència als conceptes que s'inclouen a continuació, son d'aplicació els conceptes de la zona 4.