



AJUNTAMENT DE L'AMPOLLA

MODIFICACIÓ NÚM. 1 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANA MUNICIPAL
SECTOR CALA MARIA

febrer 2013



MODIFICACIÓ NÚM. 1 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANA MUNICIPAL
SECTOR CALA MARIA

febrer 2013

1. ANTECEDENTS	3
2. PLANEJAMENT VIGENT	4
3. OBJECTIUS	7
4. PROPOSTA	7
5. PLANEJAMENT PROPOSTA.....	7
6. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.....	10



1. ANTECEDENTS

La Generalitat de Catalunya mitjançant resolució del conseller de Política Territorial i obres Públiques de 2005-05-25 va aprovar el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC1), que afectava els sòls qualificats com a no urbanitzable o com a sòl urbanitzable no delimitat sense programa d'actuació urbanística o pla parcial de delimitació vigents en aquell moment, situats en la línia de costa, totalment o parcialment dins dels 500 m. terra endins des de la zona marítim terrestre.

Posteriorment es va elaborar i aprovar un segon Pla Director del Sistema Costaner (PDUSC2) que tenia com a objecte els sòls qualificats com a sòl urbanitzable pels respectius planejaments municipals, però que no tinguessin en aquella data el corresponent pla parcial de desenvolupament aprovat (entre els quals es trobava l'anomenat Sector Cala Maria, identificat com PP4 en el Pla General d'Ordenació Urbana Municipal anterior). Segons el mateix document el seu objectiu era evitar la consolidació a la urbanització i edificació d'aquells sòls que, si bé segons el planejament eren aptes per al desenvolupament urbà, es volia impedir la seva materialització per tal de contribuir al desenvolupament sostenible de la costa Catalana. Després del procés d'elaboració i tramitació el conseller mitjançant resolució de data 16 de desembre de 2005 va aprovar definitivament el PDUSC2. Contra aquest acord l'Ajuntament de l'Ampolla va interposar recurs d'alçada, i després, davant la desestimació per silenci del dit recurs es va interposar recurs contenciós administratiu. Recurs que es va ampliar quan, havent transcorregut el termini previst, el conseller va dictar resolució expressa si bé desestimar el recurs d'alçada.

Cal destacar, que segons resulta del propi expedient d'elaboració del PDUSC2 en un primer moment la Generalitat va optar per la desqualificació definitiva del PP4 passant el sector de Cala Maria de l'Ampolla a sòl no urbanitzable. L'Ajuntament va presentar al·legacions i va justificar el greu perjudici que estava causant al model urbanístic del municipi en impossibilitar la continuïtat urbana de dues zones urbanes consolidades al municipi, la zona de Cap Roig i el mateix nucli urbà. Tanmateix, des de l'Ajuntament es va tenir sempre una clara voluntat d'apostar per un desenvolupament sostenible i de protecció del sistema costaner que es podia veure afectat amb el desenvolupament de Cala Maria, per es va redactar una proposta que pogués conjugar les intencions municipals amb els postulats de protecció que determinava la Generalitat.

El resultat final és que a través de la figura d'un Pla director, la Generalitat de Catalunya, amb vista a la defensa d'interessos supramunicipals els quals identifica amb la preservació de la costa catalana imposa un model urbanístic concret, que ignora la voluntat municipal en exercici de les competències de planejament urbanístic, model que és totalment inviable, a més de no atendre la situació i característiques pròpies i específiques del sector que es van exposar en l'escrit de la demanda del recurs a les quals ens remetem. Peculiaritats que destaquem, va valorar molt especialment el Tribunal a l'hora de dictar la sentència.

En data 20 de desembre de 2012 el Tribunal Suprem emet sentència al recurs de cassació interposat per la Generalitat de Catalunya contra la sentència de 30 de juliol de 2009 del TSJ de Catalunya. En aquesta sentència, el tribunal estima en part el recurs contenciós-administratiu interposat per la representació de l'Ajuntament de l'Ampolla contra la resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya de 16 de desembre de 2005 per la qual s'aprova definitivament el Pla Director Urbanístic del Àmbit del Sistema Costaner integrat per sectors de sòl urbanitzable delimitat sense Pla parcial aprovat, contra la resolució de la mateixa Conselleria de data 9 de gener de 2008 que va estimar en part el recurs de reposició formulat per l'Ajuntament contra aquella primera resolució de 16 de desembre de 2005, declarant-ne la nul·litat del citat Pla director únicament en allò que indiquen les següents prescripcions contingudes a la fitxa normativa "40 PP-4. Cala Maria", de l'Ampolla:

- *Les zones de protecció esgrafiades com de cessió es qualificaran com espais lliures públics*



- *L'edificabilitat bruta del sector no superarà els 0,10m²/m²s i la densitat bruta màxima no superarà els 10 habitatges/Ha*

2. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent ve determinat per les prescripcions del PDUSC no anul·lades i pel POUM vigent.

Normativa del POUM actual

El Pla d'ordenació urbana municipal (POUM) aprovat en sessió celebrada el dia 8 de novembre de 2010 i realitzada la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya el 16 de juliol de 2011 determina per al sector Z5-Cala Maria el següent:

Article 286. Sector Z-5 Cala Maria

S'apliquen les "Condicions d'urbanització i d'edificació per a l'ús residencial"

Àmbit i superfície

*Compren terrenys situats primera línia de mar, a Cala Maria, entre els barrancs de Bacones i de Cala Maria. Limiten amb el sòl urbà, la línia del ferrocarril el polígon de l'INCASOL i el mar.
Superfície: 197.971 m²*

Objectius d'ordenació

El pla parcial que desenvoluparà el POUM en aquest sector complirà totes les determinacions normatives, gràfiques i escrites de la part general i la fitxa corresponent a aquest sector.

Les determinacions del Pla Director Urbanístic dels Àmbits del Sistema Costaner integrats per sectors de sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat (PDUSC-2) relatives a aquest sector han estat anul·lades per Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de data 30 de juliol de 2009. Aquesta Sentència ha estat objecte de recurs de cassació formulat per la Generalitat de Catalunya. Per consegüent, les previsions contingudes en el POUM pel que fa a aquest sector Z-5, poden veure's afectades per allò que resulti finalment del recurs judicial en tràmit.

Sobre l'espai viari i la mobilitat sostenible

Es preveurà un vial bàsic assenyalat al plànol d'ordenació. Aquest vial es traçarà respectant al màxim la topografia i minimitzant el seu impacte en els terrenys.

Es minimitzarà el recorregut i l'impacte de la vialitat, que, només ocuparà part de l'àrea dedicada a l'ús residencial, connectada al vial principal i sense formar malla.

En l'àrea grafiada coma espai verd i d'equipaments només es construiran recorreguts de vianants i bicicletes. En conseqüència, la vialitat rodada no accedirà directament a les platges.

Sobre els espais lliures

Es concretarà el sistema d'espais verds indicatiu assenyalat al plànol d'ordenació 5.1.,. Aquests parcs inclouran espais per al trànsit de vianants i bicicletes.

Aquestes àrees són formades per dues directrius:

1. L'àrea de Llevant, on es preveu una protecció extensa que relaciona la costa amb l'interior.
2. Una franja al llarg del barranc del Bacones.

La franja de protecció costanera complirà les determinacions de la Llei de Costes.

S'inclou en el sector la condició d'arranjar l'espai del sistema general hidrogràfic dels barrancs del Bacones i Cala Maria.



Sobre els equipaments

No hi ha condicions.

Sobre l'edificació

L'edificació s'ha d'ordenar de tal manera que s'interrelacionin les àrees de les tipologies següents:

- a) Edificació en filera (Tipus I)
- b) Edificació en conjunts en torn d'una àrea d'equipament o serveis (Tipus II)
- c) Edificació en blocs puntuals o alineacions no vinculades al perímetre (Tipus III)

Aquest edificis se situaran sense modificar substancialment la topografia del sector. Es conservaran els murs de contenció i tanca que estableixen els terrenys. Les edificacions previstes hauran de respectar al màxim les feixes i murs de pedra existents, que constitueixen un element paisatgístic fonamental del sector.

Objectius mediambientals i de paisatge

Les condicions mediambientals sobretot depenen de la solució de la portada d'aigua, del desguàs i de l'evacuació d'aigües residuals.

En relació al cicle de l'aigua, es fixen les condicions següents:

1. S'inclourà la part proporcional de la xarxa de subministrament d'aigua. I la part proporcional de la depuradora
2. S'ha de preveure la construcció d'un tram del col·lector general.

En relació a l'evacuació d'aigües residuals, atesa l'estructura de la malla existent i la seva situació en relació a la depuradora, i la naturalesa dels residus previstos, caldrà preveure la connexió amb la depuradora general. Es vol que l'aigua de la depuradora es pugui aprofitar per al rec de les zones enjardinades dels sectors.

S'haurà de preveure la formalització del conveni que recull el PSARU per participar en el finançament dels costos del sistema de sanejament d'alta de l'EDAR.

Sobre la biodiversitat i permeabilitat

Es preveu una àrea verda en les franges dels barrancs que facilita la permeabilitat ecològica.

S'ha de tenir cura de l'aqüífer protegit i la necessitat d'augmentar l'escorrentiu i limitar la impermeabilització del sòl. El disseny de les àrees verdes es realitzarà de manera que es retengui al màxim les aigües i s'afavoreixi la infiltració.

Impacte en el terreny i en els límits

És important el manteniment de la topografia, sense que els vials i els edificis originin moviments desproporcionats del relleu. Per aquest motiu s'estableix la condició de conservar substancialment els murs que limiten els camps.

Aquesta condició és particularment important en les edificacions situades en relació al barranc del Baconer.

Caldrà preservar dels espais de ribera associats i la seva restitució i re-naturalització.

En relació a l'estabilització de marges, caldrà emprar tècniques de bioenginyeria fluvial.

Sobre el paisatge

Les condicions de protecció del paisatge fan referència a el manteniment de la topografia i a parts importants de l'antiga vegetació agrícola i de ribera.

Caldrà garantir, mitjançant un estudi paisatgístic, que les edificacions admissibles, destinades a qualsevol ús, s'ajustin a la tipologia adequada al paisatge natural i evitin la formació de pantalles arquitectòniques.

Condicions quantitatives i estàndards

Densitat: 10 habitatges/Ha.

Edificabilitat bruta total. 0,1 m2/m2

Edificabilitat bruta màxima residencial: 0,1 m2/m2

Edificabilitat bruta màxima altres usos: 0,0 m2/m2

Vialitat : mínima.



Espais verds

Com a mínim la major de les superfícies resultants dels càlculs següents:

65%

un mínim de 20m² per habitatge o 100 m² de sostre

Equipaments

Com a mínim la major de les superfícies resultants dels càlculs següents:

5 %

un mínim de 20 m² per habitatge o 100 m² de sostre

Usos

1. L'ús global d'aquesta zona és el Residencial i Hotelier

2. S'estableixen els següents usos compatibles:

Comercial

Recreatiu

Oficines

Sanitari

Assistencial

Educatiu

Sòcio-cultural

Esportiu.

Els espais adscrits a aquests usos fluctuaran entre un 10% i un 20%.

3. S'admet també com a compatible l'ús industrial en les categories

Sistema d'actuació

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Cessió d'aprofitament

Els propietaris hauran de cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública

En aplicació de l'article 57.3 de la LU, segons redactat del decret llei, en aquest sector caldrà fer una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús d'habitatge de nova implantació, distribuït de la manera següent
20% destinat a habitatges amb protecció oficial, règim general i règim especial.
10% destinat a habitatges amb protecció oficial de preu concertat."

El pla parcial definirà detalladament les condicions d'inserció amb protecció oficial en el conjunt urbà.

A tal efecte delimitarà els polígons corresponents i les Ordenances d'Edificació.

Els terminis per a la construcció de l'habitatge de protecció oficial són: de tres anys des de la recepció de les obres d'urbanització, per a l'inici de les obres, i de tres anys des de l'obtenció de la llicència per a la finalització.

Càrregues externes

1. S'inclou el sistema general de vialitat grafiat en els plànols.

2. També el pont sobre el Barranc del Bacones.

3. El sector haurà de contribuir econòmicament a la construcció d'una plaça d'aparcament per cada quatre nous habitatges de renda lliure o apartaments turístics resultant de l'execució del sector respecte de l'aparcament públic que es projecta en el subsòl de la Plaça Manel Ferré o altres indrets en el casc urbà. La dita contribució s'instrumentarà d'acord amb l'article 122 del RLUC mitjançant una reparcel·lació econòmica de l'àmbit d'actuació comú que inclou tots els sectors urbanitzables d'ús residencial i hotelier.

Agenda

El desenvolupament d'aquest sector no resta vinculat a l'agenda establerta pel conjunt del projecte Z, tota vegada que es tracta d'un sector resta deslligat geogràficament del conjunt.

Altres condicions

El desenvolupament d'aquest sector s'ha de sotmetre al procediment d'avaluació ambiental.



3. OBJECTIUS

Els objectius d'aquesta modificació són:

1. Definir la normativa gràfica i escrita del Sector Z-5 Cala Maria que figura al POUM de l'Ampolla tenint en compte les determinacions de la sentència del Tribunal Suprem en els següents extrems:

Declarar la nul·litat del Pla director del sistema costaner 2 (PDUSC-2) únicament en allò que indiquen les següents prescripcions contingudes a la fitxa normativa "40 PP-4. Cala Maria", de l'Ampolla:

- *Les zones de protecció esgrafiades com de cessió es qualificaran com espais lliures públics*
- *L'edificabilitat bruta del sector no superarà els 0,10m²/m²s i la densitat bruta màxima no superarà els 10 habitatges/Ha*

2. Introduir la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat a les previstes

4. PROPOSTA

Per aconseguir aquests objectius, es proposa:

- Deixar sense efecte la obligatorietat de qualificar com espais lliures públics les zones de protecció esgrafiades a la fitxa normativa "40 PP-4. Cala Maria", tot determinant les proteccions necessàries per afavorir la connectivitat costa/interior que realitzen els barrancs de Cala Maria i Baconer com a corredors ecològics
- Mantenir l'edificabilitat bruta i la densitat bruta màxima del sector d'acord amb el Pla general d'ordenació urbana anterior al POUM vigent aprovat el 13 d'abril de 1994
- Incloure la tipologia edificatòria unifamiliar aïllada.

D'aquesta manera, la fitxa del sector queda de la següent manera:

5. PLANEJAMENT PROPOSTA

D'aquesta manera, la fitxa del sector queda de la següent manera:

Article 286. Sector Z-5 Cala Maria

S'apliquen les "Condicions d'urbanització i d'edificació per a l'ús residencial"

Àmbit i superfície

*Compren terrenys situats primera línia de mar, a Cala Maria, entre els barrancs de Bacones i de Cala Maria. Limiten amb el sòl urbà, la línia del ferrocarril el polígon de l'INCASOL i el mar.
Superfície: 197.971 m²*



Objectius d'ordenació

El pla parcial que desenvoluparà el POUM en aquest sector complirà totes les determinacions normatives, gràfiques i escrites de la part general i la fitxa corresponent a aquest sector.

Sobre l'espai viari i la mobilitat sostenible

Es preveurà un vial bàsic assenyat de manera orientativa al plànol d'ordenació. Aquest vial es traçarà respectant al màxim la topografia i minimitzant el seu impacte en els terrenys.

Es minimitzarà el recorregut i l'impacte de la vialitat, que, només ocuparà part de l'àrea dedicada a l'ús residencial, connectada al vial principal i sense formar malla.

En l'àrea grafiada coma espai verd i d'equipaments només es construiran recorreguts de vianants i bicicletes. En conseqüència, la vialitat rodada no accedirà directament a les platges.

Sobre els espais lliures

Es concretarà el sistema d'espais verds indicatiu assenyalat al plànol d'ordenació 5.1b. Aquests parcs inclouran espais per al trànsit de vianants i bicicletes.

Aquestes àrees són formades per dues directrius:

- 1. L'àrea de Llevant, on es preveu una protecció limítrof amb el barranc de Cala Maria que relaciona la costa amb l'interior.*
- 2. Una franja al llarg del barranc del Baconer.*

La franja de protecció costanera complirà les determinacions de la Llei de Costes.

S'inclou en el sector la condició d'arranjar l'espai del sistema general hidrogràfic dels barrancs del Baconer i Cala Maria.

Sobre els equipaments

No hi ha condicions.

Sobre l'edificació

L'edificació s'ha d'ordenar de tal manera que s'interrelacionin les àrees de les tipologies següents:

- a) Edificació en filera (Tipus I)*
- b) Edificació en conjunts en torn d'una àrea d'equipament o serveis (Tipus II)*
- c) Edificació en blocs puntuals o alineacions no vinculades al perímetre (Tipus III)*
- d) Edificació tipus ciutat jardí (Tipus IV)*

Aquest edificis se situaran sense modificar substancialment la topografia del sector. Es conservaran els murs de contenció i tanca que estableixen els terrenys. Les edificacions previstes hauran de respectar al màxim les feixes i murs de pedra existents, que constitueixen un element paisatgístic fonamental del sector.

Objectius mediambientals i de paisatge

Les condicions mediambientals sobretot depenen de la solució de la portada d'aigua, del desguàs i de l'evacuació d'aigües residuals.

En relació al cicle de l'aigua, es fixen les condicions següents:

- 1. S'inclourà la part proporcional de la xarxa de subministrament d'aigua. I la part proporcional de la depuradora*
- 2. S'ha de preveure la construcció d'un tram del col·lector general.*

En relació a l'evacuació d'aigües residuals, atesa l'estructura de la malla existent i la seva situació en relació a la depuradora, i la naturalesa dels residus previstos, caldrà preveure la connexió amb la depuradora general. Es vol que l'aigua de la depuradora es pugui aprofitar per al rec de les zones enjardinades dels sectors.

S'haurà de preveure la formalització del conveni que recull el PSARU per participar en el finançament dels costos del sistema de sanejament d'alta de l'EDAR.

Sobre la biodiversitat i permeabilitat

Es preveu una àrea verda en les franges dels barrancs que facilita la permeabilitat ecològica.

S'ha de tenir cura de l'aqüífer protegit i la necessitat d'augmentar l'escorrentiu i limitar la impermeabilització del sòl. El disseny de les àrees verdes es realitzarà de manera que es retingui al màxim les aigües i s'afavoreixi la infiltració.

Impacte en el terreny i en els límits



És important el manteniment de la topografia, sense que els vials i els edificis originin moviments desproporcionats del relleu. Per aquest motiu s'estableix la condició de conservar substancialment els murs que limiten els camps.

Aquesta condició és particularment important en les edificacions situades en relació al barranc del Baconer.

Caldrà preservar dels espais de ribera associats i la seva restitució i re-naturalització.

En relació a l'estabilització de marges, caldrà emprar tècniques de bioenginyeria fluvial.

Sobre el paisatge

Les condicions de protecció del paisatge fan referència a el manteniment de la topografia i a parts importants de l'antiga vegetació agrícola i de ribera.

Caldrà garantir, mitjançant un estudi paisatgístic, que les edificacions admissibles, destinades a qualsevol ús, s'ajustin a la tipologia adequada al paisatge natural i evitin la formació de pantalles arquitectòniques.

Condicions quantitatives i estàndards

Densitat: 15 habitatges/Ha.

Edificabilitat bruta total: 0,2 m²/m²

Vialitat : mínima.

Espais verds

Com a mínim la major de les superfícies resultants dels càlculs següents:

25%

un mínim de 20m² per habitatge o 100 m² de sostre

Equipaments

Com a mínim la major de les superfícies resultants dels càlculs següents:

5 %

un mínim de 20 m² per habitatge o 100 m² de sostre

Usos

1. L'ús global d'aquesta zona és el Residencial i Hotelier

2. S'estableixen els següents usos compatibles:

Comercial

Recreatiu

Oficines

Sanitari

Assistencial

Educatiu

Sòcio-cultural

Esportiu.

Els espais adscrits a aquests usos fluctuaran entre un 10% i un 20%.

Sistema d'actuació

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Cessió d'aprofitament

Els propietaris hauran de cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública

En aplicació de l'article 57.3 de la LU, segons redactat del decret llei, en aquest sector caldrà fer una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús d'habitatge de nova implantació, distribuït de la manera següent

20% destinat a habitatges amb protecció oficial, règim general i règim especial.

10% destinat a habitatges amb protecció oficial de preu concertat."

El pla parcial definirà detalladament les condicions d'inserció amb protecció oficial en el conjunt urbà.

A tal efecte delimitarà els polígons corresponents i les Ordenances d'Edificació.



Els terminis per a lla construcció de l'habitatge de protecció oficial són: de tres anys des de la recepció de les obres d'urbanització, per a l'inici de les obres, i de tres anys des de l'obtenció de la llicència per a la finalització.

Càrregues externes

1. S'inclou el sistema general de vialitat grafiat de manera orientativa en els plànols.

2. També el pont sobre el Barranc del Baconer.

3. El sector haurà de contribuir econòmicament a la construcció d'una plaça d'aparcament per cada quatre nous habitatges de renda lliure o apartaments turístics resultant de l'execució del sector respecte de l'aparcament públic que es projecta en el subsòl de la Plaça Manel Ferré o altres indrets en el casc urbà. La dita contribució s'instrumentarà d'acord amb l'article 122 del RLUC mitjançant una reparcel·lació econòmica de l'àmbit d'actuació comú que inclou tots els sectors urbanitzables d'ús residencial i hotelier.

Agenda

El desenvolupament d'aquest sector no resta vinculat a l'agenda establerta pel conjunt del projecte Z, tota vegada que es tracta d'un sector resta deslligat geogràficament del conjunt.

Altres condicions

El desenvolupament d'aquest sector s'ha de sotmetre al procediment d'avaluació ambiental.

6. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

La proposta presentada es coherent amb la sentència del Tribunal Suprem i en conseqüència amb les previsions municipals per aquest àmbit que havia establert l'Ajuntament de l'Ampolla abans de l'aprovació del Pla director del sistema costaner (PDUSC-2), la qual cosa justifica la viabilitat de l'actuació.

Per altra banda, el fet de permetre també la tipologia unifamiliar aïllada comporta la possibilitat de millorar la integració paisatgística de l'edificació.

L'Ampolla, 7 de febrer de 2013

PABLO IRIONDO SANZ
Arquitecte municipal