

ARANAZ ARQUITECTOS
Arquitectura y Urbanismo

REFERENCIA AA: 317/18

JULIO 2018

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL POUM

PROMOCIONES ARAGÓN BRITANIA, S.A.

Fincas 1.1, 1.4, 1.8, 1.9 y 1.10 del Polígono I, Plan Parcial Sector Sur de "Cap Roig"
L'AMPOLLA - Baix Ebre (Tarragona)

Asunto : **MODIFICACIÓN AISLADA DEL POUM**
Situación : Fincas 1.1, 1.4, 1.8, 1.9 y 1.10 del Polígono I, Plan Parcial Sector Sur de
"CAP ROIG". L'AMPOLLA - Baix Ebre (Tarragona).
Promotor : **PROMOCIONES ARAGON BRITANIA, S. A.**

M E M O R I A

MEMORIA INFORMATIVA

1. AGENTES DE LA EDIFICACIÓN

1.1. PROMOTORA

Promueve el presente expediente la mercantil **PROMOCIONES ARAGON BRITANIA, SA**, propietaria de la totalidad de los terrenos afectados por la presente documentación, sitos en el Polígono I del Sector Sud de "Cap Roig" en el municipio de L'Ampolla (Baix Ebre).

1.2. AUTORÍA DEL DOCUMENTO

Es autora del presente Documento:

ANNA ARANAZ AGUSÍ

Arquitecta Colegiada nº 6.558 en el C.O.A. de Aragón y nº 69818.0 de Registro en el C.S.C.A.E.

Domiciliada en la Plaza Salamero, nº 14 - 3º Oficina A. 50004 - ZARAGOZA

anna@aranaz.net

Al servicio de la Sociedad:

Arquitectura y Urbanismo Aranaz y asociados, S.L.

CIF: B-50481340

Plaza Salamero, nº 14 - 3º Oficina A.

50004 - ZARAGOZA

urbanismo@aranaz.net / www.aranaz.net

2. INFORMACIÓN PREVIA

2.1. ANTECEDENTES

Promociones Aragón Britania, S. A. es propietaria originaria de los terrenos que fueron incluidos por la ordenación y posterior proceso de gestión urbanística, promovido por el INCASOL por el sistema de ejecución de Cooperación, en el Polígono I del Sector Sud de "Cap Roig" en el municipio de L'AMPOLLA, en la Comarca del Baix Ebre.

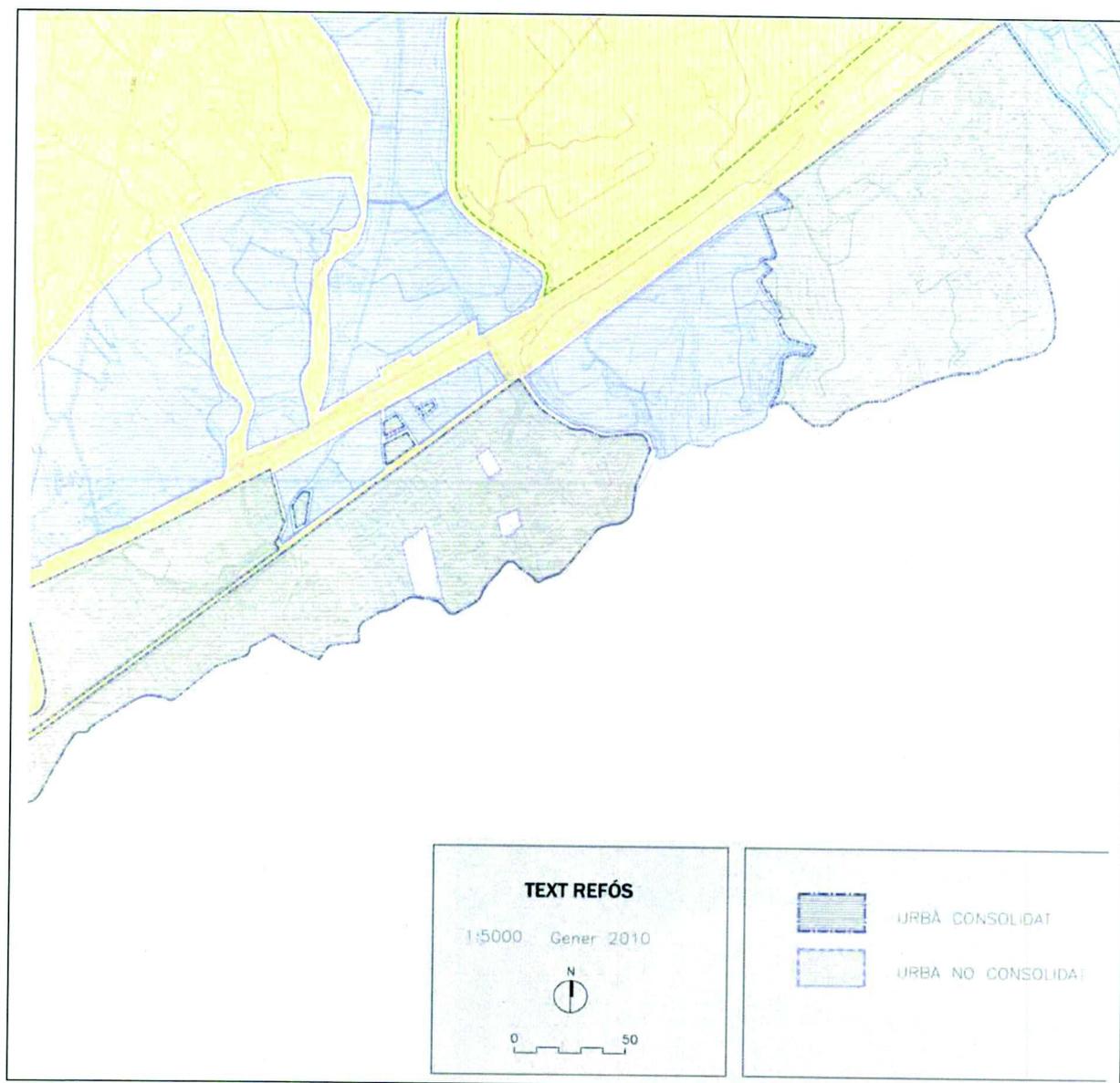
El Proyecto de Reparcelación fue aprobado definitivamente en su día y éste adjudicó las parcelas resultantes, en función de la aportaciones realizadas, entre los diversos propietarios afectados.

Por sus aportaciones, la Promotora del presente Documento recibió una serie de fincas que fueron inscritas debidamente en el Registro de la Propiedad y sobre alguna de ellas realizó una serie de promociones inmobiliarias, al igual que pudieron efectuarlas el resto de propietarios.

2.2. SITUACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

En estas fechas, el sector se encuentra totalmente urbanizado, con edificaciones ya habitadas y resuelta la Cuenta de Liquidación Definitiva de los costes de urbanización y de las compensaciones económicas a las que hubiera lugar.

Así, el Texto Refundido del POUM vigente (2010) clasifica los suelos devenidos del planeamiento parcial como SUELO URBANO CONSOLIDADO. Veámoslo:



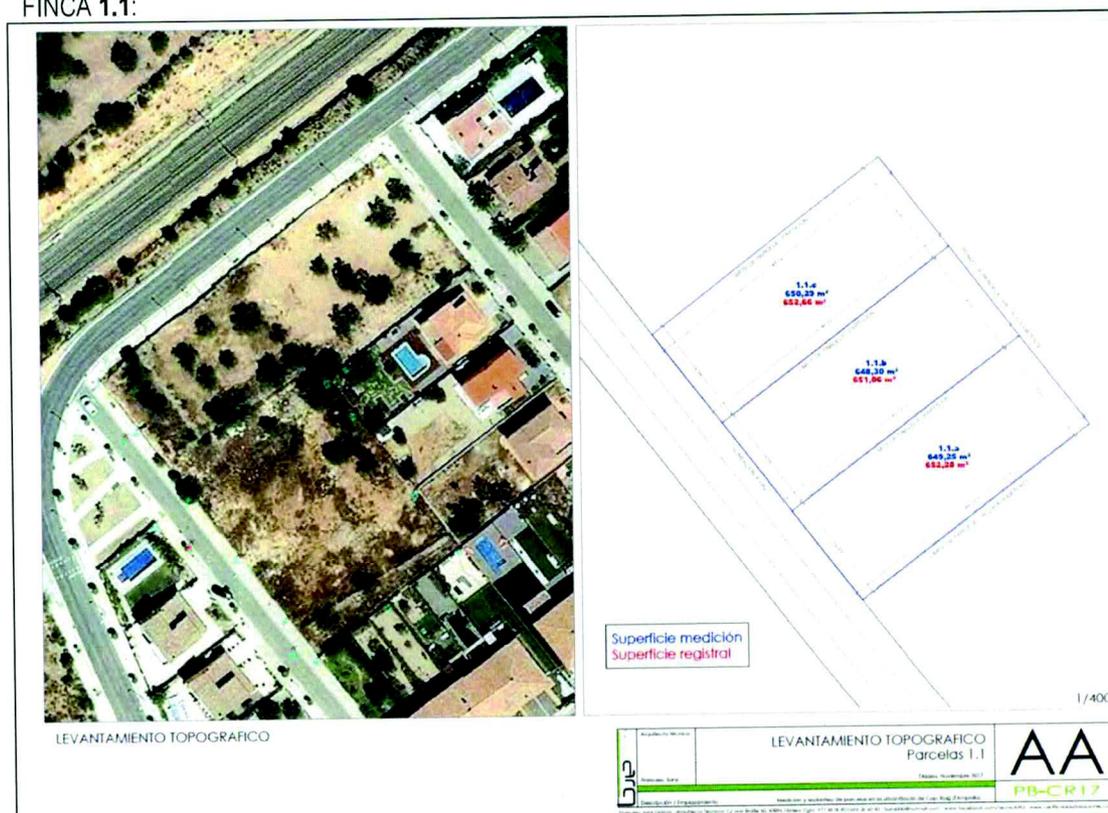
Las fincas afectadas por este Documento se encuentran, todas ellas, incluidas en la misma calificación urbanística de ZONA INCASOL (**Zi**), si bien disponen de diversos grados de intensidad edificatoria o tipológicos, según se encuentren destinadas a viviendas unifamiliares aisladas (**a**), a agrupadas o en hilera (**b**), o a viviendas colectivas (**c**), manteniendo básicamente las determinaciones del Plan Parcial aprobado en su día. Más adelante se detallarán las calificaciones de cada finca incluida en la presente Modificación.

2.3. FINCAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN

El presente Documento urbanístico vendrá referido a las Fincas **1.1, 1.4, 1.8, 1.9 y 1.10** del antiguo Polígono I del Sector "Cap Roig".

Se han efectuado una serie de levantamientos topográficos de las distintas fincas, que se adjuntan en la documentación gráfica a escala original, y que ahora se reproducen reducidos para mayor claridad expositiva:

FINCA 1.1:



Superficie según adjudicación	:	1.956,00 m2
Superficie real topografiada	:	1.947,84 m2
DIFERENCIA	:	- 8,16 m2

ARANAZ ARQUITECTOS

FINCA 1.4:



Superficie según adjudicación : 739,00 m² Superficie real topografiada : 739,00 m²
DIFERENCIA : 0,00 m²



PLANEAMIENTO VIGENTE. Parcela 1.4

ARANAZ ARQUITECTOS

FINCA 1.8:



Superficie según adjudicación : 3.397,41 m2 Superficie real topografiada : 3.259,79 m2
 DIFERENCIA : **-137,62 m2**

FINCA 1.9:



Superficie según adjudicación : 2.757,80 m2 Superficie real topografiada : 2.702,00 m2
 DIFERENCIA : **-55,80 m2**

FINCA 1.10:



Superficie según adjudicación : 2.150,00 m²s Edificabilidad: 1.397,56 m²t

2.4. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS FINCAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN

El vigente Plan de Ordenación Urbanística Municipal (POUM) fue aprobado en sesión celebrada el día 8 de noviembre de 2010 y realizada su publicación en el Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya el 16 de julio de 2011.

Como ya se ha anticipado, las cinco Fincas afectadas por el presente Documento de Modificación aislada del POUM se encuentran clasificadas como SUELO URBANO CONSOLIDADO, por cuanto el sector se encuentra totalmente urbanizado, con edificaciones ya habitadas y además resuelta la Cuenta de Liquidación Definitiva de los costes de urbanización y de las compensaciones económicas a las que hubiera lugar tras el proceso de distribución de cargas y beneficios.

Fueron objeto de una planificación de desarrollo del Plan Municipal mediante el PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD DE CAP ROIG, el cual fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 2 de marzo de 2000 y otorgada su conformidad la Comisión de Urbanismo de Tarragona el día 15 de marzo de 2000 (Exp. 99/000785).

Poseen la calificación urbanística y las condiciones de aprovechamiento siguientes:

FINCA	Calificación	Tipología	Nº Viviendas	Edificabilidad
1.1	Zia	Unif. Aislada	1	602,34 m ² t
1.4	Zia	Unif. Aislada	1	288,00 m ² t
1.8	Zia	Unif. Aislada	1	1.003,90 m ² t
1.9	Zia	Unif. Aislada	1	576,00 m ² t
1.10	Zic	Plurifamiliar	18	1.397,56 m ² t

La ordenación de la edificación es la que resultaba del Plan Parcial, salvo en la Manzana 4, que incluye a la Finca 1.10, la cual fue modificada por el POUM a raíz de un Estudio de Detalle instado por la Promotora del presente Documento, el cual fue tramitado en el año 2003. Esta distinta ordenación es la que se incluye en el plano del apartado 2.3 anterior, la cual unifica los volúmenes resultantes entre la Finca 1.10 y la Finca 1.7, ambas de la misma propiedad.

Veamos, como conclusión de este apartado, el Artº 255 de las NN.UU. del POUM:

ZONA INCASOL. PLURIFAMILIAR (Zic)

Article 255. Normativa.

En aquesta sots-zona són d'aplicació les normes del pla parcial, aprovat prèviament a la redacció del POUM, a excepció de les illes 04 i 05 del polígon, on l'ús és el detallat en el pla parcial i l'ordenació volumètrica de les edificacions és la que s'assenyala al plànol d'ordenació.

3. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL POUM

3.1. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA

Para con la Finca 1.10

Efectuadas las mediciones de las cuatro fincas adjudicadas resulta, como hemos visto, una superficie de **940,58 m2s inferior** a la que figuraba en el Proyecto de Reparcelación para las mismas (8.850,21 m2s en Proyecto y 7.909,63 m2s en la realidad) y que fueron inscritas posteriormente en el Registro de la Propiedad.

Veámoslo en el siguiente cuadro:

FINCA	Calificación	Nº Viviendas	Edificabilidad (m2t)	Superficie Inscrita (m2s)	Superficie Real (m2s)	Diferencia (m2s)	
1.1	Zia	1	602,34	1.956,00	1.947,84	- 8,16	
1.4	Zia	1	288,00	739,00	0,00	- 739,00	(*)
1.8	Zia	1	1.003,90	3.397,41	3.259,79	- 137,62	
1.9	Zia	1	576,00	<u>2.757,80</u>	<u>2.702,00</u>	- 55,80	
			TOTALES	8.850,21	7.909,63	- 940,58	

(*) Esta Finca 1.4 posee una topografía que la hace difícilmente edificable, salvo que sea mediante sistemas extraordinarios y costosos, ajenos al tipo dominante en la zona. Se plantea la cesión del suelo al Ayuntamiento y el trasvase de su edificabilidad y densidad, como se detallará más adelante.

Es claro que la Empresa debe tener una compensación por esta reducción de su derecho urbanístico, el cual pasará, bien por una compensación económica por la falta de superficie, o bien por una adjudicación de derechos en otra finca de otra tipología edificatoria.

En estas fechas en las que el sector ya está totalmente urbanizado, con edificaciones existentes y habitadas por los usuarios finales, es decir con el reparto de suelo ya consolidado, parece compleja una solución de adjudicación en terreno de la superficie que correspondía a los derechos de PROMOCIONES ARAGON BRITANIA, SA en función de su aportación a la Reparcelación. Resolver el

ARANAZ ARQUITECTOS

asunto vía compensación económica supondría valorar la falta de adjudicación a precios actualizados y repartir entre todos los propietarios de suelo actuales (incluso de las viviendas ya habitadas) el montante económico, o bien subsidiariamente que sea la administración actuante – INCASOL - quien corra con el importe total. No parece que esta medida sea “popular”, ni que el Instituto deba abonar la cuantía resultante, más aun al existir otra opción, urbanísticamente correcta a nuestro entender, y que a la Empresa Promotora le puede llegar a satisfacer.

Efectivamente, este defecto de adjudicación se puede llegar a compensar asignando a otra de las fincas adjudicadas a la misma Empresa, la 1.10 de tipología Residencial Plurifamiliar, una edificabilidad mayor, equivalente ésta al derecho no adjudicado en suelo de Vivienda Unifamiliar Aislada, y una vivienda más.

Detallamos este asunto:

Según el Proyecto de Reparcelación, los derechos adjudicados se valoraron de la siguiente forma (Apartado 7.3 de la Memoria):

- Plurifamiliar: 16.000 Pts/m² techo
- Unifamiliar Aislada: 9.000 Pts/m² suelo

Por tanto, la adjudicación no efectuada de **940,58 m²** de suelo en tipología de Vivienda Unifamiliar Aislada sería equivalente en derechos a:

940,58 m² suelo x 9.000 Pts/m² suelo = 8.465.220 Pts, cantidad que dividida por el valor del techo en Plurifamiliar, resultará:
8.465.220 Pts/16.000 Pts/m² techo = **529,08 m² techo**

La adjudicación de este techo edificable en la finca 1.10 (de la misma Propiedad y de uso Plurifamiliar) no supondría aumento de la edificabilidad global del Plan Parcial por cuanto en otras fincas, también de la misma Promotora, se ha edificado una superficie de techo inferior a la máxima autorizada; tampoco se aumentaría la densidad, por cuanto ésta se incrementaría en una vivienda (la pérdida en la Finca 1.4 Unifamiliar).

Así, en la Finca **1.10** cuyo número máximo de viviendas es actualmente de 18, se podrán edificar hasta **19 Viviendas Plurifamiliares**. Como la edificabilidad actual es de 1.397,56 m²t, ésta ascenderá a **1.927,36 m² de techo**.

Para con la Finca 1.4

Por otra parte, la Finca **1.4**, actualmente según el planeamiento prevista para 1 Vivienda aislada, se cederá al Ayuntamiento de L´Ampolla destinándose a **Zona Verde**, integrándose en la zona verde del Barranco de Cala María, dado que se considera inadecuada para la edificación prevista inicialmente en el Plan Parcial del sector dada su orografía.

Veamos a continuación en la página siguiente el plano de calificación urbanística con la modificación a Zona Verde de esta Finca 1.4:



PLANEAMIENTO MODIFICADO. Parcela 1.4

3.2. ANTECEDENTES DE ESTA MODIFICACIÓN

Con fecha 26 de marzo de 2007 fue efectuado un Informe por el Arquitecto José-Antonio Aranz de Motta en el cual se planteaba esta misma solución para la Finca 1.8, primera en la que se detectó esta carencia de superficie, el cual fue presentado ante el Ayuntamiento de L'Ampolla y el INCASOL y fue **informado favorablemente** en fecha 16 de abril de 2007. La Modificación del Plan que se planteaba no se llegó a presentar siquiera, dada la llegada de las crisis inmobiliaria y la total paralización de las actividades inmobiliarias. (Se adjuntan copia de sendos Informes como Anexos a este Documento).

3.3. MODIFICACIÓN PROPUESTA

En base a lo anteriormente expuesto, se propone la siguiente Modificación aislada del POUM:

“Asignar a la Finca 1.10, incluida en la Manzana 4 del Plan Parcial del Sector Sud de Cap Roig, una mayor edificabilidad de 529,80 m2 de techo edificable y una vivienda más sobre lo previsto en el planeamiento vigente. Es decir, la edificabilidad máxima de la Finca será la de 1.927,36 m2 de techo, correspondiéndole un número máximo de viviendas de 19.”

“Modificar la calificación actual de la Finca 1.4 del Plan Parcial del Sector Sud de Cap Roig, a Zona Verde pública que será objeto de cesión al Ayuntamiento de la localidad.”

Si bien la iniciativa privada no tiene derecho al trámite para la aprobación de las propuestas de modificación de los planes de ordenación urbanística municipal que presente, el Ayuntamiento puede asumir expresamente la iniciativa pública para formularla, tal y como previene el Artículo 101.3 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Urbanismo, más aún atendiendo a las motivaciones expuestas y que no son otras que la consecución del derecho que se posee por las fincas aportadas en su día.

En Zaragoza, Julio de 2018
LA ARQUITECTA,


Fdo.: Anna Aranaz Agusi



Promociones Aragón Britania, S. A.

C/ Canfranc, 6, princ.
Telef. 976 23 93 07
Fax 976 23 85 72
50004 - ZARAGOZA

Por lo tanto una vez hecha esta introducción la situación actual es la siguiente:

Primero.- Promociones A. Britania, S. A., es una sociedad promotora que viene actuando desde hace tres años en el municipio de L'ampolla, habiéndosele adjudicado en el sector sur de cap roig suelo para la construcción de noventa viviendas, en las parcelas números 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4

Segundo: Ninguna de las citadas parcelas se encuentran ni estaquilladas ni marcados sus límites, por lo que difícilmente podemos comprobar si las medidas parcelarias coinciden con la realidad en el resto de las parcelas.

Tercero.- La parcela 1.4, no tiene la superficie que dice el plano parcelario, ni coinciden las medidas de fondo de dicha parcela, salvo que nos vallamos al fondo del barranco, cuya profundidad estimo en unos 14 o 15 metros.

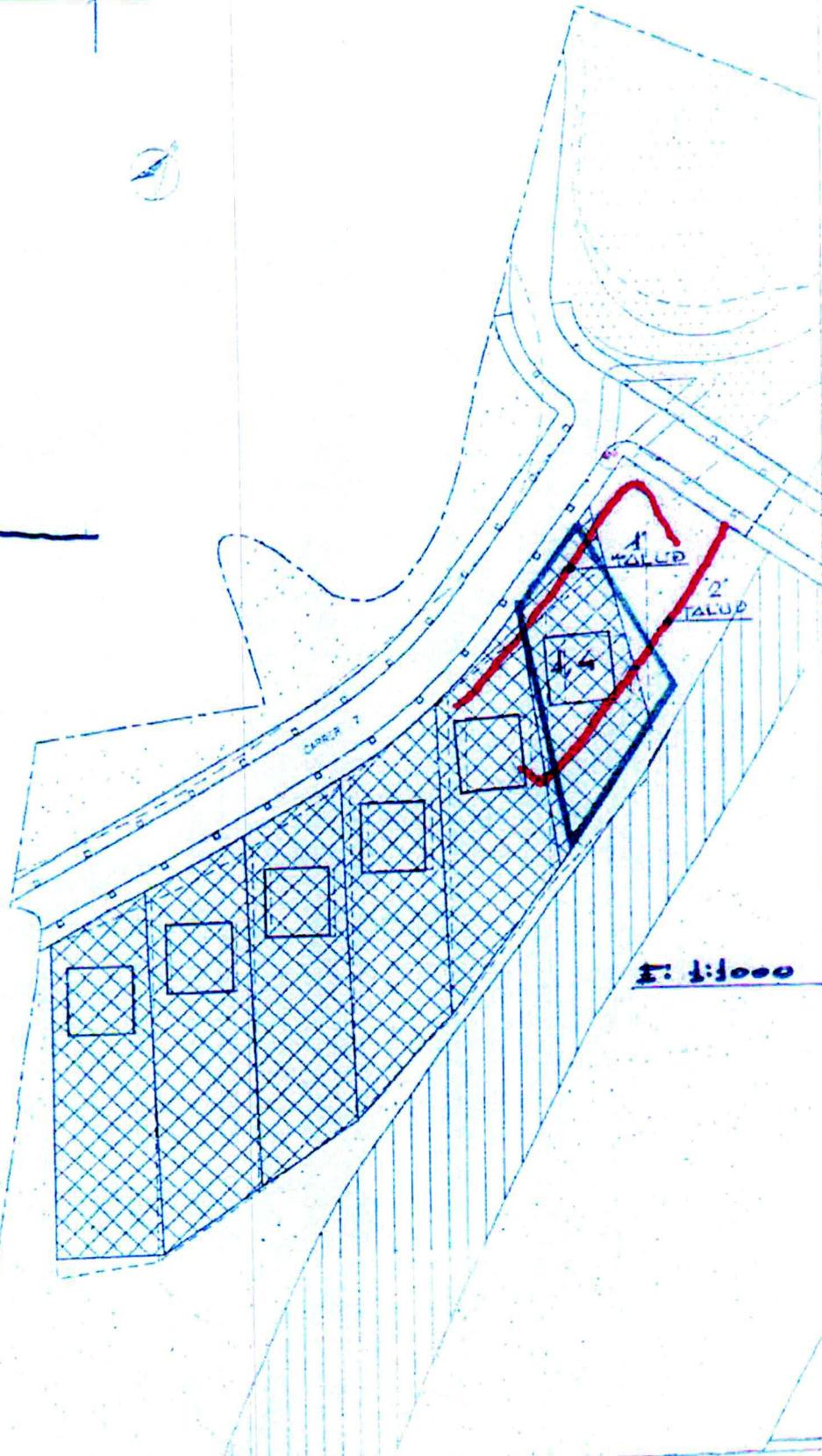
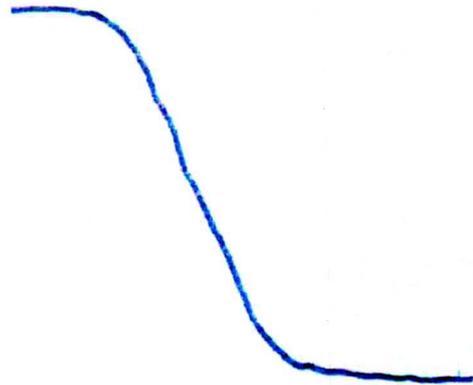
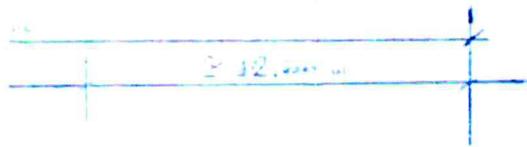
Cuarto.- Dicha parcela se encuentra en una situación que realmente hace imposible construir una vivienda, debido entre otras cosas, a los rellenos efectuados para conseguir una superficie plana de 20 metros, cuando realmente habria que llegar a los 32 metros en uno de los linderos y de 43 en el otro, por lo que seria necesario construir un muro de contención de tierras y realizar una compactación por tongadas, ya que de lo contrario nos veriamos obligados a buscar el firme mediante pilotaje, es decir, que esta parcela se encuentra gravada con un sobrecoste en la construcción de una vivienda, ya que construir una vivienda seria mucho mas caro que en el resto de las parcelas.

Por lo que le solicito ordene que se realice el marcaje o delimitación de las parcelas de dicho sector, así como que envíe un topógrafo que compruebe los datos que le remito, o bien el Incasol acceda a permutar esta parcela por otra de igual superficie en el citado sector.

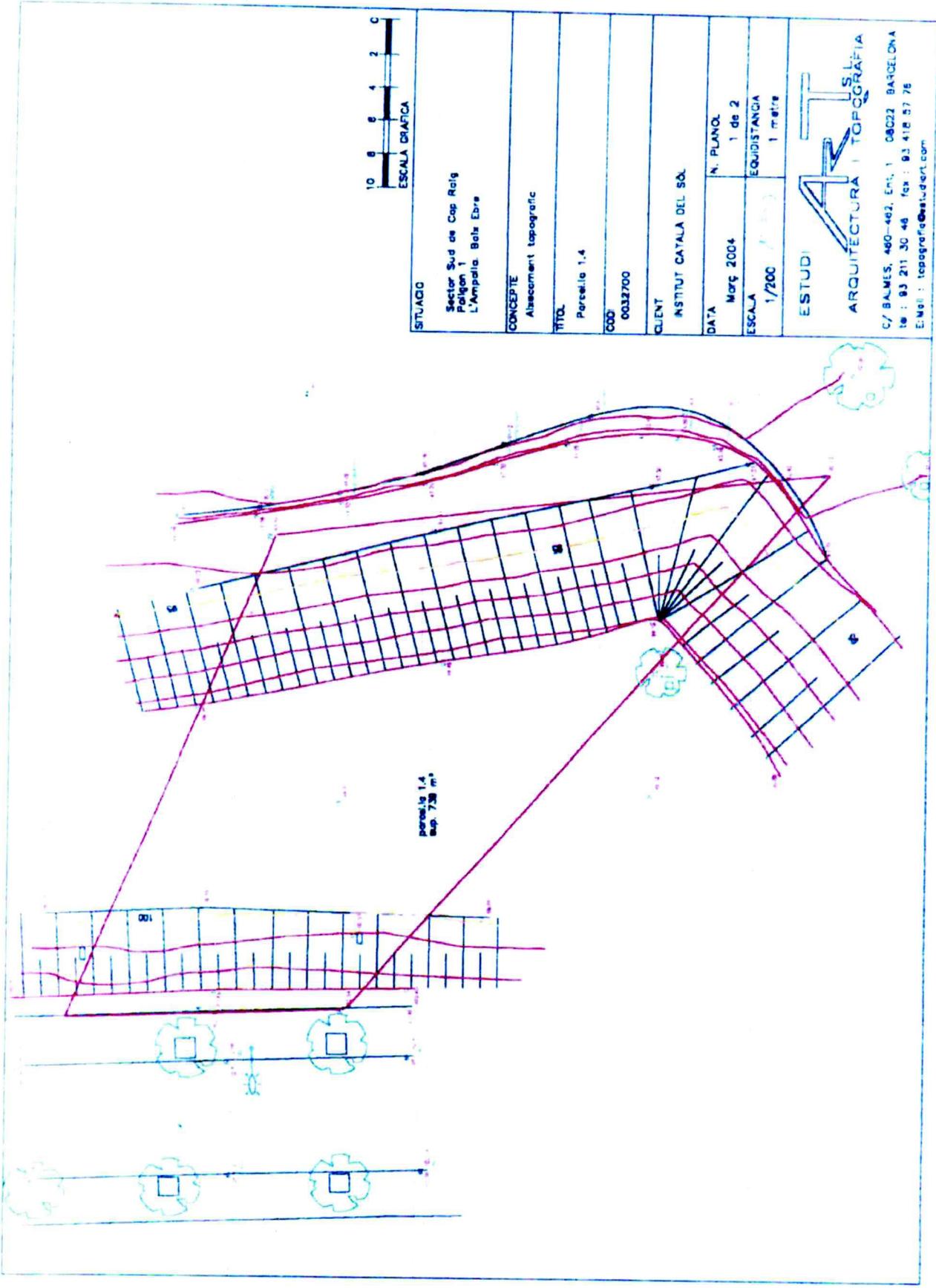
Para cualquier aclaración al respecto no dude en llamarme o bien al teléfono fijo o a mi teléfono móvil cuyo numero es el 669 757 704

Atentamente,

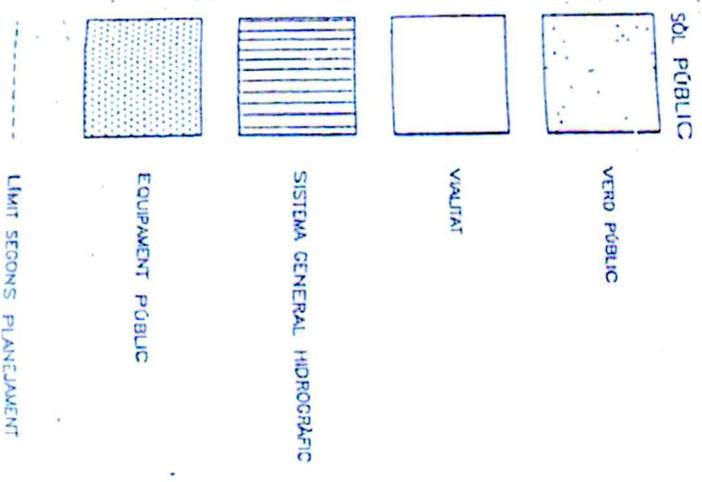
Promociones Aragón Britania, S. A.
Francisco Jose Pascual



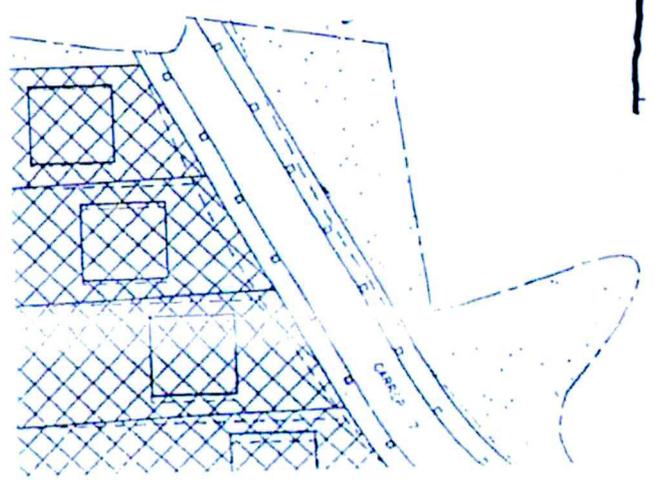
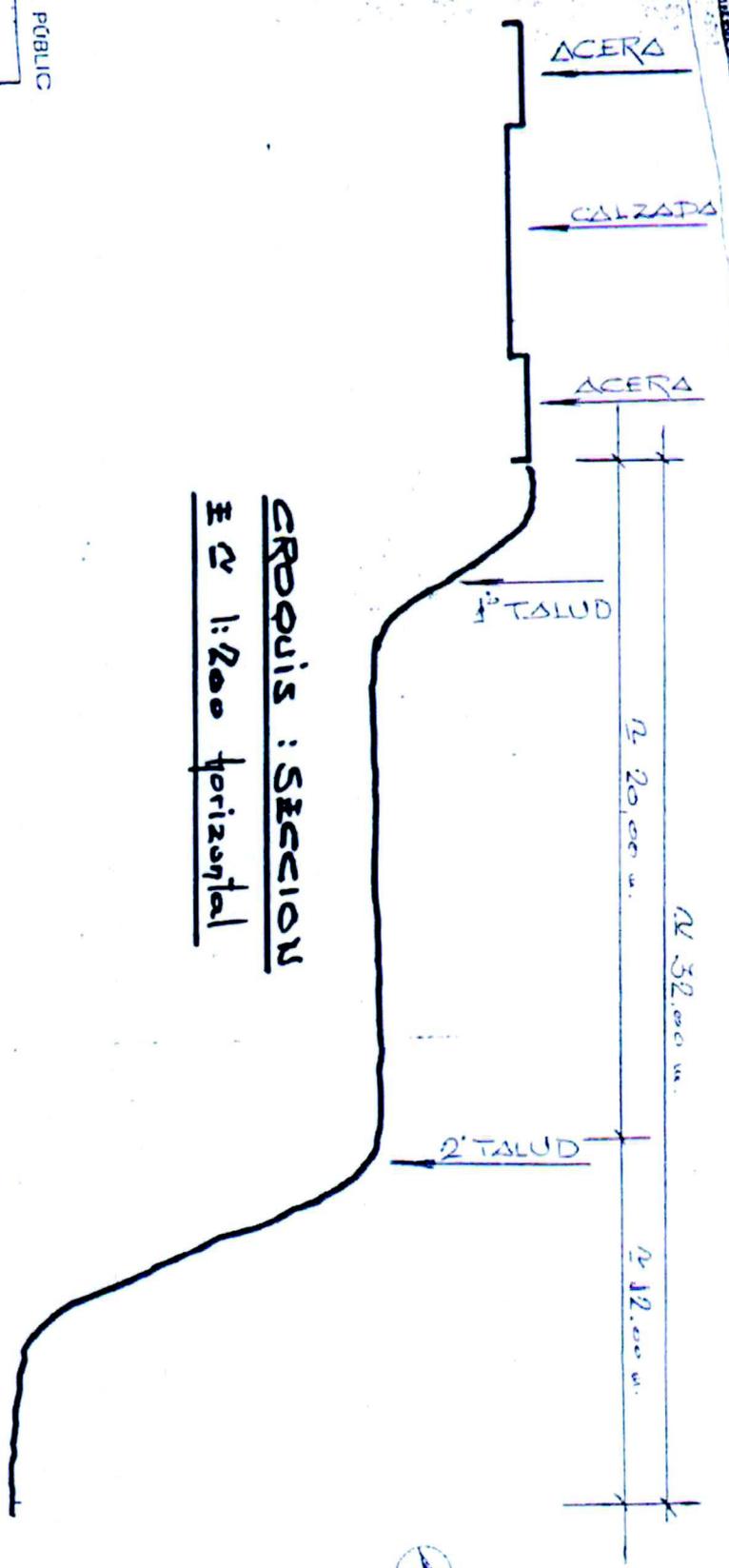
10	UNITAT D'OBRES D'URBANITZACIÓ	ESCALA GRÀFICA	1:500	TÍTOL DEL PLÀNOL	ADAPTACIÓ DE PLANEJAMENT	NÚM. DE PLÀNOLS	6	DATA	JULIOL 2000
		ESCALA NUMÈRICA	1:1000			PÀG.	2 DE 5		



SITUACIO	Sector Sud de Cap Raig Poligon 1 L'Ampolla, Baix Ebre	
CONCEPTE	Abastament topogràfic	
TITOL	Parcel·la 1,4	
COD	0032700	
CLIENT	INSTITUT CATALA DEL SOL	
DATA	Març 2004	N. PLANOL 1 de 2
ESCALA	1/200	EQUIDISTANCIA 1 metre
ESTUDI ARQUITECTURA I TOPOGRAFIA		
C/ BALMES, 480-482, Ent. 1 08022 BARCELONA Tel : 93 211 30 46 Fax : 93 418 57 76 E-Mail : topografia@estudiart.com		

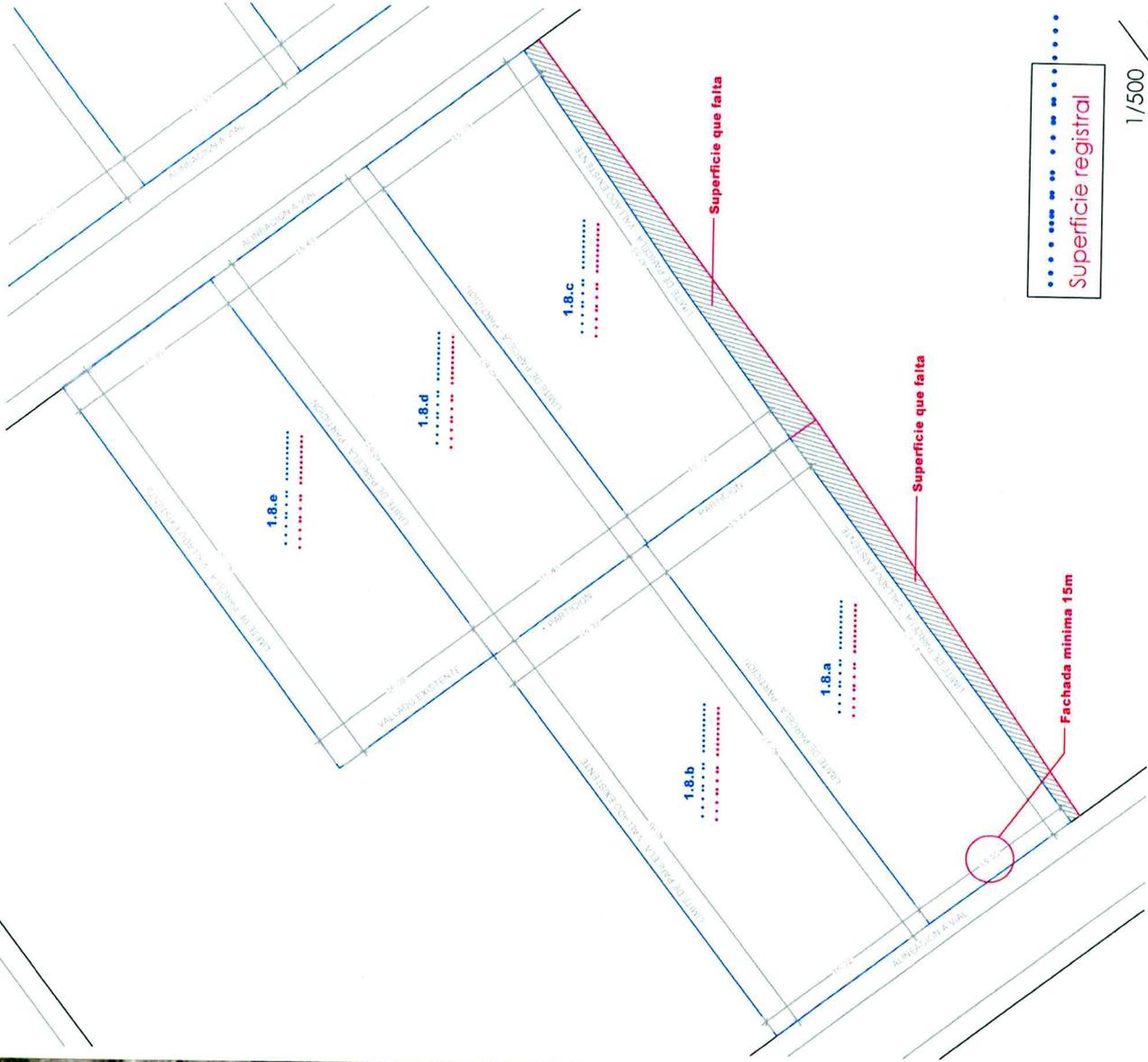


CRQUIS : SECCION
E V 1:200 horizontal





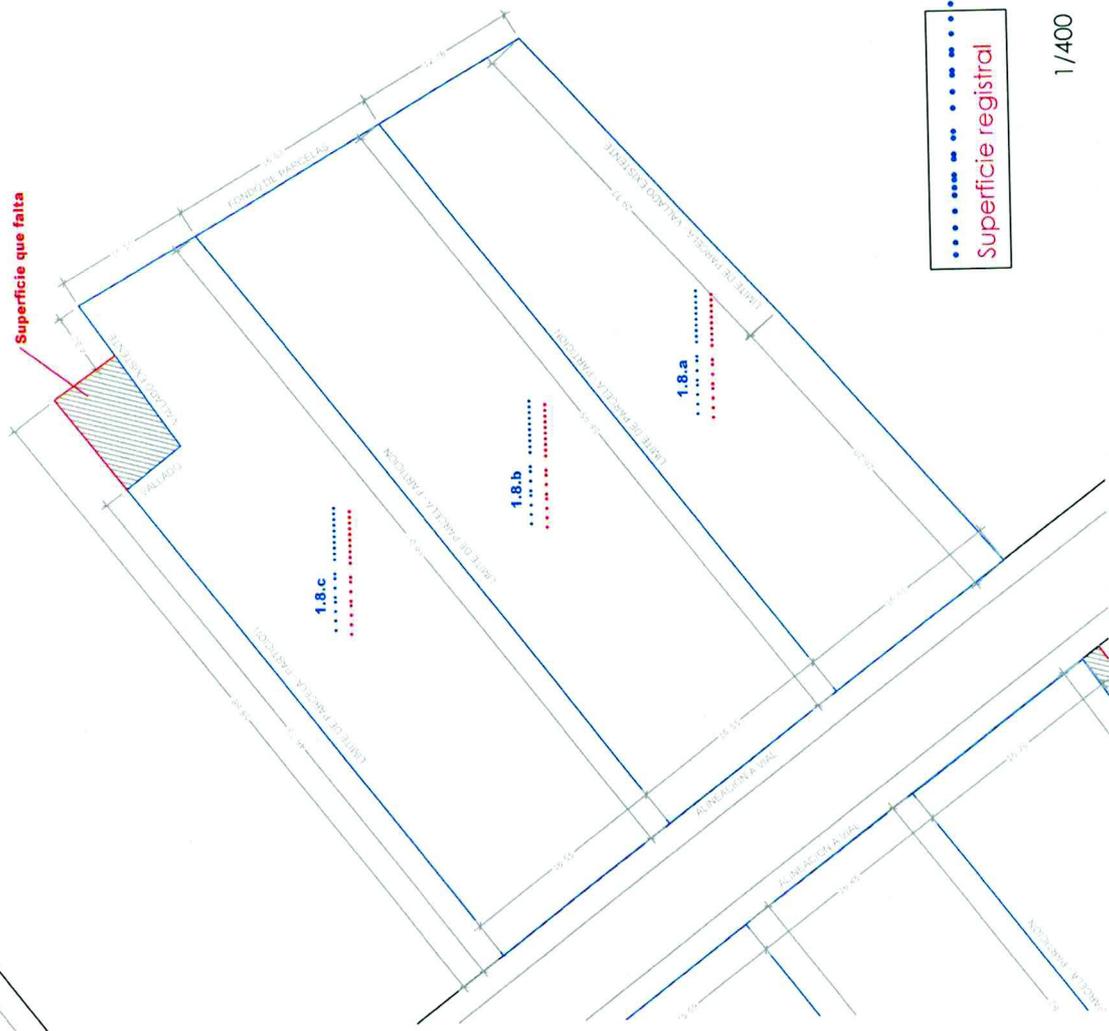
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO



Superficie registral

1/500

	<p>LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO Parcelas 1.8</p>	<p>DD</p>
	<p>Francisco Sanz Alcala, Noviembre 2017</p>	<p>PB-CRIZ</p>



LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

	Francisco Sanz	EE
	Algeza, Noviembre 2017	PB-CRIZ

LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO
Parcelas 1.9

ARQUITECTURA Y URBANISMO
ARANAZ y asociados, S. L.

Ref. A&U: 233/07

Asunto : **MENOR SUPERFICIE ADJUDICADA Y SU POSIBLE COMPENSACIÓN.**
Situación : Finca 1.8, Polígono I, Plan Parcial Sector Sur de
"CAP ROIG". L'AMPOLLA - Baix Ebre (Tarragona).
Promotor : **PROMOCIONES ARAGON BRITANIA, S. A.**

INFORME SOBRE APROVECHAMIENTO PENDIENTE

Se redacta el presente a petición de **PROMOCIONES ARAGON BRITANIA, SA**, Promotora propietaria de diversas fincas del Polígono I del Sector Sud de "Cap Roig" en el municipio de L'Ampolla (Baix Ebre), la cual solicita se informe sobre la falta de superficie en la Finca nº 1.8 adjudicada en el Proyecto de Reparcelación del Sector.

Efectuada la medición real de la finca adjudicada, resulta una superficie de **149,91 m2 inferior** a la que figura en el Proyecto de Reparcelación (3.397,41 m2 en Proyecto y 3.247,50 m2 en la realidad).

Es claro que la Empresa debe tener una compensación por esta reducción de su derecho urbanístico, el cual pasa, bien por una adjudicación de mayor superficie de suelo en otra parcela unifamiliar aislada, bien en una compensación económica por la falta de superficie, o bien por una adjudicación de derechos en otra finca de otra tipología edificatoria.

En estos momentos en los que el sector ya está totalmente urbanizado, con edificaciones ya habitadas y con el reparto de suelo ya consolidado, parece compleja una solución de adjudicación en terreno de la superficie que correspondía a los derechos de PROMOCIONES ARAGON BRITANIA, SA en función de su aportación a la Reparcelación.

Resolver el asunto vía compensación económica supondría valorar la falta de adjudicación a precios actualizados (entorno a los 210€/m2) y repartir entre todos los propietarios de suelo actuales (incluso de las viviendas ya habitadas) el montante económico, o bien subsidiariamente que sea la administración actuante - INCASOL - quien corra con el total montante. No parece que esta medida sea "popular", ni que el Instituto deba abonar la cuantía (entorno a unos 31.480 €) al existir otra opción, entiendo que urbanísticamente correcta, que a la Empresa le puede satisfacer.

Efectivamente, este defecto de adjudicación se puede llegar a compensar asignando a otra de las fincas adjudicadas a la misma Empresa, de tipología Residencial Plurifamiliar, una edificabilidad mayor, equivalente ésta al derecho no adjudicado en suelo de Vivienda Unifamiliar Aislada.

Detalle este asunto:

Según el Proyecto de Reparcelación aprobado en su momento, los derechos adjudicados se valoraron de la siguiente forma (Apartado 7.3 de la Memoria):

- Plurifamiliar: 16.000 Pts/m2 techo
- Unifamiliar Aislada: 9.000 Pts/m2 suelo

ARQUITECTURA Y URBANISMO
ARANAZ y asociados, S. L.

Por tanto, la adjudicación no efectuada de 149,91 m² de suelo en tipología de Vivienda Unifamiliar Aislada sería equivalente en derechos a:

149,91 m² suelo x 9.000 Pts/m² suelo = 1.349.190 Pts, cantidad que dividida por el valor del techo en Plurifamiliar, resulta:

1.349.190 Pts/16.000 Pts/m² techo = **84,32 m² techo**

La adjudicación de este techo edificable en la finca 1.7 ó en la 1.10 (de la misma Propiedad y de uso Plurifamiliar) no supondría aumento de la edificabilidad global del Plan Parcial por cuanto en otras fincas, también de la misma Promotora, se ha edificado una superficie de techo inferior a la máxima autorizada; tampoco se aumentaría la densidad, por cuanto no se incrementaría el número de viviendas asignadas a estas fincas de tipología plurifamiliar.

Para ello sería precisa la modificación del planeamiento vigente, salvo que se entendiera jurídicamente suficiente el efectuar una "operación jurídica complementaria" al Proyecto de Reparcelación del sector.

Este es mi Informe, el cual someto a cualquier otro de consideraciones mejor fundadas, en Zaragoza para L' Ampolla, a 26 de marzo de 2007.

EL ARQUITECTO,

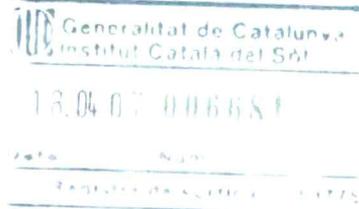


Fdo.: José Antonio Aranz de Motta.
Máster en Gestión Urbanística por la U.P.C.



PROMOCIONES BRITANIA
A/A. Sr. José Alejandro Andrés Gómez

C/ Mayor, 6
50001 - ZARAGOZA



Senyor,

En fecha 13 de abril de 2007, nos han enviado un escrito con un informe adjunto, donde proponen una modificació puntual del planeamiento que afecta a parcelas de su propiedad en el polígono I del sector Cap Roig, del municipio de l'Ampolla, para resolver una posible pérdida de aprovechamiento derivada de la forma con la que actualmente ha quedado una de ellas.

En relación a esta propuesta, desde el Área de Planificación i Gestión de este Instituto, se considera que no debe haber inconveniente en que Promociones Britania promueva las modificaciones de planeamiento que estime oportunas que afecten a las parcelas de su propiedad, para mantener los aprovechamientos totales previstos por el planeamiento vigente.

Todo ello sin perjuicio de las opiniones i autorizaciones que puedan emitir las diferentes administraciones implicadas en los mencionados trámites.

Atentamente,

Jefe del Área
de Planificación i Gestión

Generalitat de Catalunya
Institut Català del Sòl

Jordi Gaju Díaz



