



AJUNTAMENT DE L'AMPOLLA

MODIFICACIÓ NÚM. 2 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANA MUNICIPAL
SECTOR Z3

Abril 2013



MODIFICACIÓ NÚM. 2 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANA MUNICIPAL
SECTOR Z3

Abril 2013

1.	ANTECEDENTS	3
2.	PLANEJAMENT VIGENT	4
3.	OBJECTIU	7
4.	PROPOSTA	7
5.	PLANEJAMENT PROPOSTA.....	7
6.	TITULARITAT	7
7.	QUADRES DE SUPERFÍCIES	8
8.	JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.....	8



1. ANTECEDENTS

Segons el Pla general d'ordenació urbana de l'Ampolla, aprovat definitivament el 13/4/1994 i publicat al DOG el 15/7/1994, els terrenys de l'àmbit d'aquesta modificació estaven classificats de sòl urbà destinats a sistema d'equipaments comunitaris esportius (els que es corresponen amb el camp de futbol) i esportius i culturals la resta. L'any 2001 es va tramitar una modificació del PGOU per donar cobertura a la deixalleria situada en el mateix àmbit al nord del camp de futbol tot introduint dintre dels usos de la zona d'equipaments comunitaris el de deixalleria.

El Pla d'ordenació urbana municipal (POUM) de l'Ampolla fou aprovat en sessió celebrada el dia 8 de novembre de 2010. En aquest Pla es va preveure que els terrenys d'equipaments comunitaris previstos a l'anterior planejament general passessin a formar part d'un sector de Sòl no urbanitzable anomenat sector Z3. Atesa l'extraordinària ubicació del sector, en el moment de la seva proposta (any 2007) es va considerar que aquest es desenvoluparia ràpidament propiciat per les condicions econòmiques favorables existents. Segons les previsions contemplades, els equipaments existents se situarien de manera diferent a l'actual i aprofitant aquest fet es construiria un nou camp de futbol.

Les previsions inicials atesa la situació econòmica actual especialment la crisi del sector immobiliari no s'han pogut acomplir i tot fa preveure que el desenvolupament d'aquest sector no es dugui ni a curt ni mig termini.

Cal indicar que les instal·lacions del camp de futbol es troben en una situació molt deficient, i en conseqüència és necessari que s'hagi de dur a terme de manera urgent diferents actuacions entre d'altres, la implantació de gespa artificial.

En definitiva ens trobem en un camp de futbol i una deixalleria ubicats en un sòl urbanitzable amb ús residencial, la qual cosa entra en contradicció amb la situació i usos actuals. Això comporta la necessitat de modificar el règim urbanístic dels terrenys per adaptar-los a l'ús actual.

Per altra banda, coincidint amb tot això, l'empresa ENAGAS ha manifestat la voluntat d'implantar la xarxa de gas natural al municipi. El que passa però, per poder subministrar el gas a la xarxa, fins que no es dugui a terme la connexió a la xarxa principal del territori, cal implantar de manera provisional un dipòsit de gas líquid per poder subministrar la xarxa urbana. Estudiades les possibles ubicacions del dipòsit, tant des dels serveis tècnics de l'ajuntament com de ENAGAS es considera molt oportuna la situació proposada, els terrenys de la qual són propietat municipal. A través de la PRASAM, s'han cedit els terrenys en qüestió per aquesta finalitat. Ara bé, en aquest cas també ens trobem en una situació similar a l'anterior, atès que els terrenys són sòl urbanitzable programat d'ús residencial.



2. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent ve determinat per les prescripcions del POUM:

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 Z3:

Article 284. Sector Z-3

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

Àmbit i superfície

Compren terrenys situats al Lligallo de la Bassa.

Limiten amb el sector Z-2, Z-4, el ferrocarril i el barranc del Baconer.

Superfície: 132.662 m²

Objectius d'ordenació

Sobre l'espai viari i la mobilitat sostenible

Cal preveure la continuació i l'enllaç amb el camí vers la N-340 del vial lateral de la N-340, definit en els sectors Y-1, Z-1 i Z-2.

Cal preveure la connexió de l'avinguda arbrada paral·lela a la via del ferrocarril prevista en els sectors Z-1 i Z-2 amb el vial diagonal que travessa el sector. Aquesta avinguda tindrà espai per a bicicletes.

Es preveurà una connexió d'aquest vial amb el centre del poble, per sota l'autopista.

Sobre els espais lliures

Es concretarà el sistema d'espais verds indicatiu assenyalat al plànol d'ordenació 5.1., que segueix traces topogràfiques i hidrogràfiques dels terrenys, dissenyant dos parcs que ressegueixin els barrancs. Aquests parcs inclouran espais per al trànsit de vianants i bicicletes i connexió amb el nucli urbà.

S'inclou en el sector la condició d'arranjar l'espai del sistema general hidrogràfic del barranc que limita el sector amb el Z-2 i del tram del barranc del Baconer.

L'ordenació dels espais lliures i la distribució dels usos de lleure i equipament de l'àrea tangent al barranc del Baconer es concretarà al pla parcial. El parc previst es projectarà de tal forma que sigui compatible amb l'equipament esportiu. Atesa a superfície prevista per als espais lliures, part d'ell es poden dedicar a instal·lacions esportives.

Sobre els equipaments

Es preveurà un equipament esportiu a l'àrea assenyalada en el plànol, els límits i superfície del qual es poden ajustar segons l'ordenació del parc.

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.

Objectius mediambientals i de paisatge

Sobre el cicle de l'aigua



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.
3. Es construirà un canal de desguàs pel nord del sector, connectat amb els que es defineixen en els sectors Z-1 i Z-2.

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.

Atesos els usos previstos, residencials i hotelers, cal ser curós en el compliment de les condicions derivades dels dos temes anteriors, per això qualsevol modificació dels usos previstos a l'àrea haurà de ser acompanyada per condicions estrictes de compliment de les condicions ambientals.

S'ha 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.

Prèviament al desenvolupament del sector, cal un estudi hidrològic i hidràulic del canal de desviament d'aigües conjunt dels sectors Z1, Z2, Z3, Z4. Un cop valorada per l'organisme de conca la viabilitat del canal de derivació, caldrà redactar el corresponent projecte previ als quatre plans parcials.

En qualsevol cas, les figures de planejament derivat que desenvolupin les previsions del POUM en aquest sector hauran d'incloure un estudi hidrològic i hidràulic que valori l'increment de l'escorrentiu d'aigües pluvials que es genera amb la impermeabilització del terreny.

Sobre la biodiversitat i permeabilitat

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

Malgrat que es preveu el desviament de les aigües dels barrancs que incideixen en el sector, es continuarà tracten les antigues lleres com a espai de protecció ecològica.

S'ha de tenir cura de l'aquífer 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

Es 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 infraestructures, usos esportius i edificacions situades en la franja propera als barrancs.

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.

També són importants en les franges dels barrancs

Condicions quantitatives i estàndards

Densitat:	30 habitatges/Ha.
Edificabilitat bruta total.	0,5 m2/m2
Edificabilitat bruta màxima residencial:	0,4 m2/m2
Edificabilitat bruta màxima hotelers altres usos:	0,2 m2/m2
Vialitat : referida prioritàriament a la inserció del sector en la malla originària.	

Espais verds	Com a mínim la major de les superfícies resultants dels càlculs següents: 30% un mínim de 20m2 per habitatge o 100 m2 de sostre
Equipaments	Com a mínim la major de les superfícies resultants dels càlculs següents: 10 %



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

Usos

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

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 segons la Llei Ambiental.

Sistema d'actuació

Reparcel·lació en la modalitat de compensació.

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 es delimitaran 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. Es preveurà un pas per sota de l'autopista connectat amb el poble.

2. Es construirà un dels trams del desviament d'aigües vers 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 hoteler.

Altres condicions

No n'hi ha.

Agenda

Els sectors Z-1 i Z-2 han de desenvolupar-se de forma prioritària dins el conjunt del projecte Z. La resta de sectors Z no iniciaran el seu desenvolupament fins que s'arribi a una consolidació edificatòria del 70% dels dos primers si existeix contigüitat.



3. OBJECTIU

L'objectiu d'aquesta modificació són:

- Alliberar del sector dues peces de terreny per destinar-les a sistemes d'equipaments esportius i tècnics per donar cobertura legal als equipaments i a les instal·lacions existents i previstes

4. PROPOSTA

Per aconseguir aquest objectiu, es proposa:

- Delimitar l'àmbit que actualment ocupa el recinte del camp de futbol i la deixalleria i classificar-lo com sòl urbà tot qualificant part de sistema d'equipament esportiu i part amb l'ús compatible tant de serveis tècnics com d'equipaments esportius. (Assenyalat al plànol 2 amb les claus ES i ST-ES respectivament)
- Definir una peça de sòl rectangular situada a la vora del pont de l'autopista per ubicar el dipòsit de gas líquid i classificar-lo com sòl urbà amb la qualificació de sistema de serveis tècnics. (Assenyalat al plànol 2 amb la clau ST)

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

5. PLANEJAMENT PROPOSTA

De l'article 284 solament queda modificada la superfície de l'àmbit la qual queda de la següent manera:

Article 284. Sector Z-3

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

Àmbit i superfície

Compren terrenys situats al Lligallo de la Bassa.

Limiten amb el sector Z-2, Z-4, el ferrocarril i el barranc del Baconer.

Superfície: 112.992 m²

Pel que respecta a la normativa aplicable a les noves peces de sòl urbà les quals es grafien amb la nomenclatura ES (equipaments esportius) i ST (serveis tècnics) es recorrerà als articles 138-141 i 145-147 del POUM els quals regulen aquests usos respectivament.

6. TITULARITAT

La titularitat de tots els terrenys compresos dintre d'aquesta modificació és municipal.



7. QUADRES DE SUPERFÍCIES

Aquesta modificació no suposa cap augment de sòl privat, i en conseqüència d'aprofitament urbanístic, sinó més bé al contrari, tal i com es descriu al quadre següent:

ÀMBIT	ESTAT ACTUAL (m2)	PROPOSTA (m2)
Sector Z3	132.662	112.992
Equipaments esportius	0	13.100
Serveis tècnics	0	4.900
Equipaments esportius i/o serveis tècnics	0	1.670
TOTAL	132.662	132.662

8. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

Aquesta proposta es justifica per donar cobertura legal a la situació actual en la que es troben tant les instal·lacions del camp de futbol com la deixalleria i els terrenys destinats al futur recinte per ubicar un dipòsit de gas. Aquests terrenys, segons el Pla general d'ordenació urbana de 1994 es trobaven qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris esportius i culturals. El nou POUM va incloure tots aquests terrenys en un sector de sòl urbanitzable que contemplava la reubicació d'aquestes instal·lacions tot construint un nou camp de futbol.

Com a hores d'ara es veu del tot impossible que en un mig termini es desenvolupi el sector, cal actuar de manera urgent fent que part d'aquells terrenys que d'acord amb el Pla general anterior eren sistemes d'equipaments ho tornin a ser amb la finalitat que hi hagi compatibilitat urbanística entre el planejament vigent i l'ús.

Atès que aquesta modificació no suposa cap augment de sòl privat, i en conseqüència d'aprofitament urbanístic, no es veuen afectats els paràmetres pel que respecta a sòls de cessió obligatòria i reserves de sòl per habitatge protegit.

L'Ampolla, 16 d'abril de 2013

PABLO IRIONDO SANZ
Arquitecte municipal