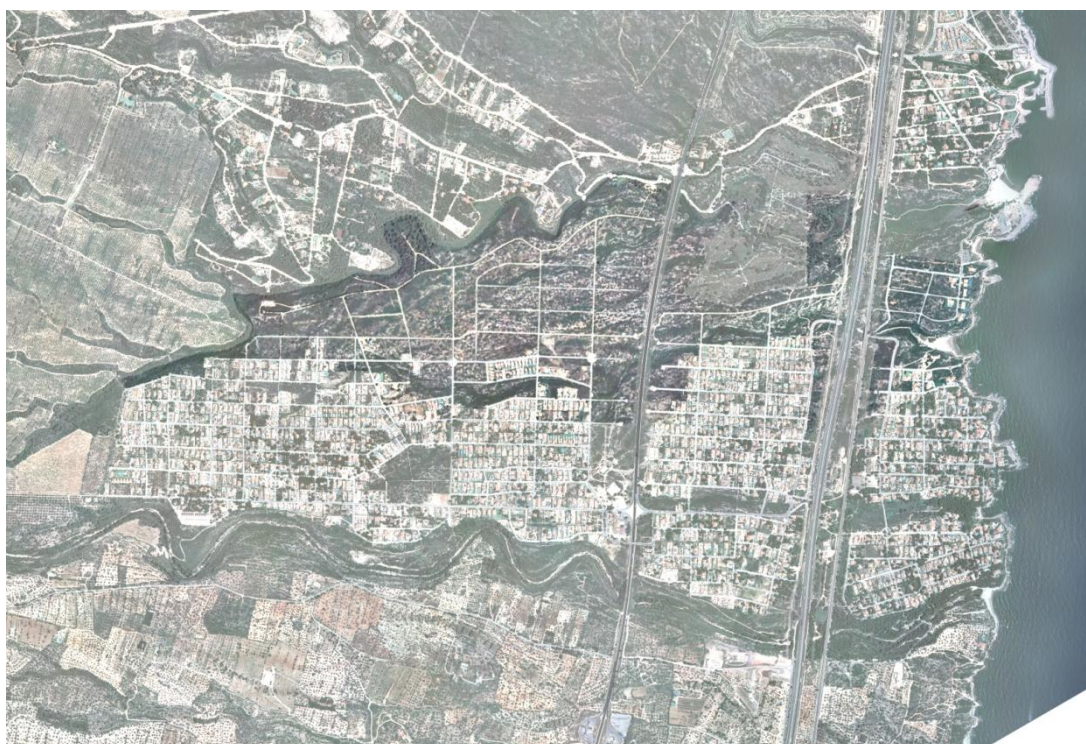


MODIFICACIÓ I ADAPTACIO DEL PLA PARCIAL TRES CALES 2ªFASE AL POUM DE L'AMETLLA DE MAR



A. MEMÒRIA

Text refós que dóna compliment a l'acord de la CTUTE de data 25/07/2011 i al procediment d'informació pública i institucional

PROMOTOR: LA CALA GESTIO EPE

OCTUBRE 2011

CONTINGUT DEL DOCUMENT

1. DOCUMENTACIÓ ESCRITA

- A. MEMÒRIA
- B. NORMES URBANÍSTIQUES
- C. INFORME AMBIENTAL
- D. AVALUACIÓ I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I FINANCERA
- E. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA
- F. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA.

ANNEXOS:

- 1. Informe arqueològic
- 2. Estudi d'inundabilitat
- 3. Estudi acústic

2. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- A. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
- B. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

INDEX

0. MODIFICACIONS/AJUSTOS INTRODUÏDES PER DONAR COMPLIMENT A L'ACORD DE LA COMISSIÓ D'URBANISME DE LES TERRES DE L'EBRE DE DATA 25 DE JULIOL DE 2011.
1. INTRODUCCIÓ.
2. ANTECEDENTS ADMINISTRATIUS I URBANÍSTICS.
3. OPORTUNITAT, CONTINGUT I ENCAIX JURÍDIC DE LA MODIFICACIÓ I ADAPTACIÓ DEL PLA PARCIAL 3 CALES SEGONA FASE.
4. EL PLANEJAMENT DE RANG SUPERIOR I EL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE L'AMETLLA DE MAR.
5. ESTAT ACTUAL, TERRITORI, INFRAESTRUCTURES EXISTENTS I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.
6. CARACTERISTIQUES DEL TERRENY I APTITUD PER LA EDIFICACIÓ.
7. OBJECTIUS DEL DOCUMENT DE MODIFICACIÓ I ADAPTACIÓ DEL PLA PARCIAL AL POUM.
8. COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS REALTIVES A LA MEMORIA SOCIAL I AL DESENVOLUPAMENT I MOBILITAT SOSTENIBLE.
9. PROPOSTA D'ORDENACIÓ.
10. INFRAESTRUCTURES EXISTENTS I PROJECTADES.
11. DIVISIÓ POLIGONAL, PLA D'ETAPES, SISTEMA D'ACTUACIÓ I ADMINISTRACIÓ ACTUANT DEL PLA PARCIAL TRES CALES 2ªFASE.
12. QUADRES DE SUPERFÍCIES, CESSIONS DE SISTEMES I APROFITAMENT URBANÍSTIC.
13. FONTS D'INFORMACIÓ

0. MODIFICACIONS/AJUSTOS INTRODUÏDES PER DONAR COMPLIMENT A L'ACORD DE LA COMISSIÓ D'URBANISME DE LES TERRES DE L'EBRE DE DATA 25 DE JULIOL DE 2011 I A L'INFORME SOBRE L'ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA EMÉS PER LA SUBDIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME EN DATA 26 DE SETEMBRE DE 2011.

L'acord de la Comissió d'Urbanisme emet informe favorable condicionat a les prescripcions següents:

1.1 Pel que fa al sòl reservat per a sistemes (equipament i xarxa viària), cal establir els mínims fixats a la fitxa del POUM.

Tenint en compte que la proposta del pla parcial Tres Cales relativa als percentatges de cessió de sistemes compleix amb els preceptes del POUM vigent, s'ha afegit a l'article 6 de la normativa del Pla Parcial una referència a l'article 20 de les NNUU del POUM , que justifica la legalitat de la proposta d'ordenació, amb el següent redactat:

Article 6.- Qualificacions de sistemes i zones

1. El Pla qualifica els sistemes generals delimitats pel Pla d'ordenació urbanística municipal vigent incorporant-hi els sistemes locals i les zones, d'acord amb el que disposa l'article 20 de les NNUU del POUM de l'Ametlla de Mar vigent i sens perjudici de l'aplicació del apartat 7 del mateix article.

En aquest sentit, l'apartat 7 de l'article 20 de les NNUU del POUM determina:

7. És preceptiu el percentatge mínim total de sistemes indicat per a cada sector de sòl urbanitzable delimitat o de sòl urbà no consolidat que s'hagi de desenvolupar per pla de millora urbana o per als àmbits no delimitats de sòl urbanitzable i orientatiu el percentatge de sistemes indicat per a les diferents classes de sistema dins d'un sector, sempre que es compleixi els estàndards legals en el sòl urbanitzable i per tant, entenem que està justificat el compliment d'aquesta prescripció.

1.2 Cal efectuar un reequilibri entre les diferents zones per tal que cap ús superi l'edificabilitat bruta prevista pel planejament general.

Per tal de donar compliment a aquesta prescripció, s'han introduït modificacions en els següents articles de la normativa:

Article 12. Usos

Article 32. Zona Hotelera 1, clau 32H1

Article 33. Zona Hotelera 2, clau 32H2

Article 34. Zona Hotelera 3, clau 32H3

Article 35. Zona comercial, clau 32C

Article 36. Zona social i sanitari -assistencial, clau 32S

De tal manera que s'han restringit en les parcel·les destinades a zona hotelera i comercial els usos respectius assegurant uns índexs d'edificació nets que garantitzen els màxims autoritzats pel Pla General, tal i com queda justificat en l'article 39 de la normativa, de nova redacció.

També s'han modificat els quadres de superfícies continguts en la memòria i en la normativa, en consonància amb les normes i s'han modificat els plànols 0.1, 0.1a i 0.1b de la documentació gràfica del Pla Parcial, per tal de corregir els quadres explicatius de l'ordenació.

Amb aquestes modificacions, que en cap cas es poden considerar substancials als efectes del que disposa l'apartat 1 de l'article 87 del text refós de la llei d'urbanisme, l'ajuntament pot procedir a la culminació del tràmit d'aprovació del Pla Parcial Urbanístic Tres Cales segona fase i lliurar un exemplar del text aprovat a la Comissió Territorial de les terres de l'Ebre, d'acord amb el que disposa l'article 88 del text refós de la llei d'urbanisme.

Pel que fa a l'informe sobre l'estudi d'impacte i integració paisatgística, favorable amb les següents prescripcions:

1) Pel que fa a les edificacions de la zona residencial plurifamiliar tipus 2 (clau 30P2) situada al costat nord de la cala Forn; incorporar una longitud màxima de les edificacions de 45 m per tal d'assegurar la permeabilitat visual tant de les zones privades com del conjunt.

S'ha introduït a l'article 31 "Zona residencial plurifamiliar 30P2" un apartat que limita la longitud màxima de les edificacions a 45m. En el mateix sentit s'han modificat els plànols 0.7b i 0.8b.

2) Pel que fa les finques que limiten amb el barranc de Cala Forn; completar l'article 13 amb la següent determinació: evitar murs exteriors que provoquin més d'1 m de desnivell amb els terrenys naturals del barranc en aquest punt. En tot cas caldrà acompanyar les tanques que limitin amb el barranc amb vegetació arbustiva, caldrà utilitzar les mateixes espècies i patrons de plantació que la vegetació existent al barranc, evitant les plantacions lineals i continues.

S'ha introduït a l'article 13 "Condicionants paisatgístics i ambientals".

3) Pel que fa als avantprojectes previstos per a les unitats d'edificació que limitin amb les vies de comunicació i les zones verdes (clau VP PB i clau VP PJ); caldrà incorporar criteris de composició arquitectònica i de tractament dels espais no edificats a més de justificar l'adequació paisatgística de l'entorn (preveure franges de transició i mantenir l'arbrat existent). Caldrà elaborar alçats del conjunt des de les vies de comunicació des de les zones verdes per tal de preveure la qualitat paisatgística dels espais de transició.

S'ha introduït aquesta prescripció a l'article 11 "Unitats d'edificació".

1. INTRODUCCIÓ.

El municipi de l'Ametlla de Mar ha tingut en els darrers decennis un desenvolupament urbanístic considerable, que cal valorar en el context d'un territori costaner privilegiat i un clima excepcionalment benigne.

El pla d'ordenació urbanística de l'any 1992, va preveure bona part de la ocupació del front marítim com a resultat d'un seguit d'iniciatives bàsicament orientades a fomentar el turisme de segona residència que amb els anys han conformat l'actual fesomia i característiques de la població.

La promoció del pla de les tres cales, dividit avui en dos sectors que porten el nom de fase 1 i fase 2, precisament pel seu divers grau de desenvolupament al llarg el temps, han rebut un regim urbanístic també divers. Tres cales 2, tot i tenir una petita part del seu àmbit consolidat per l'edificació, es hores d'ara un sol urbanitzable delimitat, que disposa d'un pla parcial aprovat definitivament, amb projecte d'urbanització i de reparcel·lació.

Acabat el procés de revisió del POUM l'àmbit de Tres cales 2 manté, en tant que sector urbanitzable destinat a l'ús residencial i turístic, el caràcter i objectius bàsics amb els que va iniciar el seu procés de consolidació, però la normativa general incorpora en el seu quadre d'aprofitaments urbanístics un conjunt d'alteracions que obliguen a adaptar-ne el contingut sense que això comporti alteracions substancials del pla vigent.

Igualment, la necessitat de materialitzar el conjunt d'infraestructures associades al desenvolupament urbanístic del sector Tres Cales 2, fan necessari l'ajust de la xarxa viària i més en concret la posició dels passos previstos damunt l'autopista AP-7 i el ferrocarril.

Finalment el canvi en el sistema d'actuació, pel qual el desenvolupament del pla parcial urbanístic que passa a ser d'iniciativa pública, modifica els supòsits de gestió anteriorment previstos.

Cal tenir en compte que el planejament objecte de tràmit es una modificació del sector Tres Cales segona fase i que per tan, la documentació pren com a base bona part dels antecedents documentals i els treballs que varen ser realitzats amb motiu del planejament parcial aprovat l'any 2008, incorporant-hi tot allò que el nou Pla d'Ordenació Urbanística municipal de l'Ametlla de mar, ha definit com a determinacions d'obligat compliment, de tal manera que en conjunt es disposa d'un text complert, refós i coherent amb el nou ordenament urbanístic.

En el Pla parcial es formula i tramita d'acord amb el contingut de la legislació vigent en matèria d'urbanisme i el seu reglament, les normes i ordenances municipals vigents i la normativa ambiental i els plans d'ordre o rang superior, amb caràcter territorial o sectorial, les normes o continguts dels quals l'hi son d'aplicació.

2. ANTECEDENTS ADMINISTRATIUS I URBANÍSTICS:

L'ordenació urbanística del sector A, delimitat com a sòl urbanitzable programat Tres Cales prové d'un primer pla parcial aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona el dia 6 de febrer de 1985; acord d'aprovació que fou publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 877, de 14 d'agost de 1987.

Posteriorment, la comissió d'Urbanisme el 24 de Juliol de 2006, va donar el vist i plau i va entrar en vigència el Text refós de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de l'Ametlla de Mar a l'àmbit del Sector A. Tres Cales 2ª Fase", amb les característiques següents:

1. Superfície del sector: 1.526.958 metres quadrats.
2. Coeficient d'edificabilitat bruta del sector: 0,21 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.
3. Densitat màxima d'habitatges del sector: 8,97 habitatges per hectàrea.
4. Nombre màxim d'habitatges del sector: 1.363 habitatges.
5. Us predominant: residencial
6. Es preveuen per aquest sector els usos següents :
 - Zones (usos privats):
 - Residencial unifamiliar
 - Residencial plurifamiliar
 - Hoteler, restauració
 - Comercial
 - Social, sanitari i assistencial
 - Sistemes (usos públics):
 - Equipament docent
 - Equipament esportiu
 - Equipament social
 - Serveis tècnics i ambientals
 - Protecció de sistemes
 - Vials
 - Zones Verdes

El pla parcial regularà amb detall cada una de les claus.
7. El nombre d'habitatges unifamiliars, en cap cas superarà el 20% del total d'habitatges
8. La superfície de sòl amb aprofitament privat no superarà el 45 % de la superfície del sector.
9. La totalitat dels sistemes són públics i les zones són de titularitat privada, sens perjudici que el 10% de l'aprofitament de les zones hagi de ser cedit a l'Ajuntament de l'Ametlla de Mar com a administració actuant.
10. Sistemes generals exteriors al sector: Serà a càrrec del sector l'execució dels sistemes generals exteriors a ell, que són:
 - a. Des de la carretera N-340, es construirà un accés directe a l'àmbit del sector, amb la tipologia que determini el Ministeri de Foment.
 - b. Un pas a diferent nivell, el qual tindrà una amplada mínima d'14 metres i creuarà l'autopista AP-7 i la línia ferroviària Barcelona a València, als efectes d'unir la part del sector costanera amb la part del sector de muntanya.

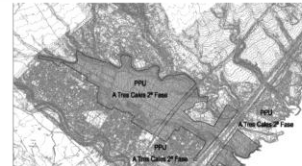
11. Aparcament: en l'ús residencial, el Pla parcial d'ordenació establirà una plaça d'aparcament privat per cada 75 metres quadrats construïts o per cada habitatge, les quals s'hauran de situar sobre terrenys amb qualificació de zona.
12. Les zones verdes es situaran preferentment en les zones de torrents per tal de garantir la seva recuperació ambiental i en la zona costanera per a la protecció d'aquest medi, d'acord amb el que estableix el PDUSC I.
11. Caldrà garantir la continuïtat dels camins ramaders que creuen l'àmbit, mitjançant vials amb les dimensions adequades a aquest efecte, en els termes que el Departament de Medi Ambient estimi oportuns.
14. Sistema d'actuació: Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

La Comissió d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre va aprovar definitivament el Pla Parcial en sessió de 12 de desembre de 2007, suspenent-ne l'efectivitat i publicació al DOGC fins que mitjançant un text refós, que va obtenir el vist i plau el mes d'octubre de 2008.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de l'Ametlla de Mar va ser aprovat per l'acord de la Comissió d'urbanisme de les Terres de l'Ebre de data 4 d'octubre de 2010 i l'edicte de publicació del mateix va aparèixer en el DOGC de data 9 de novembre de 2010.

D'acord amb les variacions de la fitxa urbanística del POUM, el pla parcial Tres Cales precisa d'una adaptació que formalitzi els nous aprofitaments urbanístics i faci possible el seu desenvolupament, mitjançant l'adequació dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

PPU A Tres Cales 2ª fase					
Ubicació	Comprèn els terrenys situats a l'est de la urbanització Tres Cales 1a fase, fins al barranc de Sant Jordi, limitant amb la urbanització de Sant Jordi Bosc. Es sector està format per tres àmbits separats per la línia de FFCC, l'autopista AP-7 i la carretera N-340.				
Superfície	La superfície del sector és de 1.526.616 m².				
Termini màxim (segons s'especifica a l'article 87 de la normativa urbanística)					
De desenvolupament	Tercer quadrienni				
Paràmetres urbanístics					
Classificació	Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD)				
Edificabilitat bruta	Total (m² st/m² sl)	Residencial (m² st/m² sl)	Hoteler (m² st/m² sl)	Comercial (m² st/m² sl)	Sanitari-assistencial (m² st/m² sl)
	0'240	0'201	0'021	0'006	0'012
	Sostre total (m2)	Sostre residencial(m2)		Densitat (hab./ha.)	Núm. hab. total
	366.388	306.438		15	2.290
Determinacions imperatives sobre ordenació detallada					
Tipologia	Bloc plurifamiliar aïllat, habitatge unifamiliar i hotelier				
Usos					
Predominant	Residencial				
Sistemes, zones i cessions					
Percentatges	Els percentatges de cessió previstos en el planejament derivat aprovat.				
Sistemes	Reserva sòl públic		Percentatge		
	Sistema viari		15,0%		
	Espais lliures		30,0%		
	Equipaments		10,5%		
	Total sòl públic		55,5%		
Zones	Reserva sòl privat		Percentatge		
	Sòl d'aprofitament privat		44,5%		
Cessió d'aprofitament	El sector es troba subjecte a la cessió a favor de l'Ajuntament de l'Ametlla de Mar del 10% de l'aprofitament urbanístic.				
Observacions	Per resolució de l'H.Conseller de PTOP, el repartiment de la densitat mantindrà la de 9 habitatges/ Ha en el front de costa..				
Sistemes i infraestructures vinculats al sector					
Codi identificatiu als plànols d'ordenació	O.3				

O.3	Transformació de l'actual N-340 amb un connector de les urbanitzacions del Municipi: El tram d'obres d'adaptació de les que s'imputarà al PPU A Tres Cales, 2ª Fase es troba grafiat al plànol d'ordenació núm. O.8. S'inicia a la rotonda de l'enllaç de Sant Jordi Bosc i arriba fins al Torrent del Pi, en sentit València. S'inclouran, dins de les obres previstes de les que es fa càrrec, totes les actuacions de restauració, ampliació i/o substitució de les estructures existents per tal d'aconseguir una correcta continuïtat de la secció descrita en el POUM. Hauran d'assumir-se les possibles afeccions a les xarxes de serveis existents, duent a terme el desviament quan calgui o l'execució de proteccions provisionals, i totes les obres auxiliars que siguin necessàries. També es duran a terme totes les obres hidràuliques necessàries per al bon drenatge de la nova plataforma i dels terrenys afectats per les obres, ja siguin obres de restitució de les existents que es vegin afectades o de nova planta, així com els actuacions de reparació paisatgística que es determini coma resultat de les actuacions dutes a terme.
Observacions	El detall d'aquests sistemes i infraestructures així com el seu cost, s'expliciten en el PAUM i en l'Estudi de mobilitat. La tipologia de les infraestructures indicades en el POUM és orientativa. Els Plans Especials que articulin l'execució d'aquestes obres ajustaran els paràmetres i detallaran les actuacions finals a contemplar en els projectes executius. L'atribució de la participació en l'obtenció dels terrenys i en l'execució de les obres fora del sector imputables al mateix (d'abastament d'aigua, de sanejament, mobilitat, etc) es concretaran de conformitat en allò que determinin les distintes administracions sectorials competents en cada cas.
Estimació del cost d'explotació del transport públic de superfície (actualització a 10 anys) (segons article 19.2 del Decret 344/2006, de 19 setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada)	
	227.310 euros
Iniciativa en la formulació del planejament urbanístic derivat	
	Iniciativa Pública (formulació del planejament per part de l'administració pública)
Sistema de gestió	
	Sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.
Habitatge de protecció pública	
Reserva	No n'hi ha
Altres determinacions	
Serveis tècnics	El pla parcial preveurà una reserva per a la ubicació de serveis tècnics d'una dimensió mínima de 10x10 metres. La ubicació d'aquesta reserva serà la indicada en el plànol d'ordenació O.2.1 encara que el PPU podrà acabar d'ajustar la ubicació exacta.
Preexistències	La reparcel·lació podrà excloure les edificacions existents del repartiment de càrregues i beneficis conforme de l'article 134 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.
Vies pecuàries	El Pla Parcial adaptarà la traça de la via pecuària "Cordel de Manrà" que passa per aquest sector (delimitada en els plànols d'ordenació amb una línia de <i>traça orientativa de via pecuària</i>) qualificant els terrenys per on discorre dins el sector com a espai lliure o vial. En els sistemes per on discorre la via pecuària serà d'aplicació la legislació vigent sobre vies pecuàries, quant a la utilització ramadera d'aquest espai.
	

3. OPORTUNITAT, CONTINGUT I ENCAIX JURÍDIC DE LA MODIFICACIÓ I ADAPTACIÓ DEL PLA PARCIAL 3 CALES SEGONA FASE.

La oportunitat de la present modificació del Pla Parcial Urbanístic Tres Cales arrenca de la entrada en vigor de la nova ordenació municipal amb la publicació del edicte d'aprovació definitiva per la Comissió territorial d'urbanisme de les terres de l'Ebre.

La variació de les característiques en la fitxa urbanística inclosa en la normativa del pla, incorpora un nou paràmetre de densitat global del sector, amb la particularitat de mantenir per l'àmbit costaner situat aigües avall de la AP-7 una densitat no superior a 9 habitatges per hectàrea. Això obliga a adaptar el conjunt del document a les noves densitats, establint de forma diversa la distribució de l'aprofitament urbanístic.

D'aquesta manera, es fa viable el projecte de reparcel·lació i l'inici dels procediments de gestió que han de canalitzar els recursos obtinguts de la propietat cap a la efectiva urbanització i consecució dels sistemes generals previstos pel planejament.

Els documents de que consta aquest Pla parcial, són:

1. Memoria

- Introducció
- Antecedents.
- Oportunitat, contingut, encaix jurídic de la modificació i adaptació del Pla parcial 3 cales segona fase.
- El planejament de rang superior i el Pla d'Ordenació urbanística municipal de L'Ametlla de mar.
- Estat actual, territori, infraestructures existents i estructura de la propietat.
- Característiques del terreny i aptitud per la edificació.
- Objectius del document de modificació i adaptació del Pla Parcial al POUM.
- Compliment de les determinacions relatives a la memoria social del POUM i al desenvolupament i mobilitat sostenible.
- Proposta d'ordenació.
- Infraestructures existents i projectades.
- Informe de sostenibilitat econòmica, sistema d'actuació i promoció del Pla.
- Quadres de superfícies, cessions de sistemes i aprofitament urbanístic

2. Normas urbanísticas

3. Informe ambiental

4. . Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

5. Annexos.

- Informe arqueològic: descriu i analitza les troballes arqueològiques que s'han fet en el sector i prescriu les mesures a aplicar

- Estudi paisatgístic: analitza i valora la integració del futur desenvolupament del pla parcial en el paisatge que l'envolta i prescriu les mesures aplicar.
- Estudi de inundabilitat: Realitza, segons la metodologia de l'Agència Catalana de l'Aigua, els càlculs hidrològics i hidràulics que permeten delimitar les àrees inundables del sector. També dimensiona les obres de drenatge necessàries que haurà de tenir en compte el projecte d'urbanització.
- Estudi acústic: Realitza, a partir del treball de camp amb sonòmetre realitzat en el sector, un estudi complert de les afeccions de les infraestructures a la urbanitzacions, i prescriu les mesures correctores a aplicar.
- Reportatge fotogràfic

6. Planos de informació

7. Planos de Ordenació

Dels documents que formen aquest Pla parcial, són normatius:

- Les NORMES URBANÍSTIQUES, incloses a la Documentació escrita.
- Els PLÀNOLS D'ORDENACIÓ, inclosos a la Documentació Gràfica.

Els altres documents informen, justifiquen i expliquen l'ordenació i els seus criteris, així com les directrius principals de les obres d'urbanització. Clarifiquen la interpretació d'algun concepte que en les normes o en els plànols d'ordenació no estan prou explicitats i determinen criteris mediambientals, de qualitat, etc.

La modificació d'aquests documents normatius implica la redacció i tramitació d'una modificació de Pla Parcial, segons l'article 65 de la Llei d'urbanisme.

La modificació de la divisió poligonal o del sistema d'actuació urbanística determinat es tramitarà segons estableix l'article 113 de la Llei d'urbanisme.

L' incompliment de l'obligació d'urbanitzar en els terminis establerts en el Pla d'etapes, pot comportar la suspensió dels efectes del planejament.

La urbanització s'ha de realitzar segons el prescrit en el document de criteris per a la redacció del projecte d'urbanització, que conté aquest Pla Parcial, no obstant si per part del projectista es proposen modificacions degudament justificades que no desvirtuen ni les solucions ni les qualitats, aquestes podran ser autoritzades. Al finalitzar les obres d'urbanització es redactarà la documentació "as build" on s'establirà l'obra realment realitzada, els documents de garantia i qualitat, les normes de funcionament i manteniment, que s'entregaran a l'Ajuntament pel seu coneixement.

La legislació i normativa urbanística que actualment són d'aplicació en l'àmbit del Pla Parcial Tres Cales 2ª fase, són:

Decret Legislatiu 1/ 2010, que desplega el Text refós de la Llei d'urbanisme
El Pla Territorial General de Catalunya.
Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre.
El Pla Director urbanístic del sistema costaner.
Pla d'Ordenació Urbanística municipal, vigent des del 2010

Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme

Pla Especial de Protecció de d'Infraestructura de portada d'aigües de l'Ebre a les comarques de Tarragona, publicat al DOGC núm 1357 de 3 de gener de 1992 i al BOP de Tarragona núm 118 de 22 de maig de 1992

Revisió del Pla especial del CAT, aprovat inicialment per la comissió territorial de les Terres de l'Ebre en sessió de data 6 de març de 2006.

Els drets dels propietaris o propietàries en àmbits de sòl urbanitzable delimitat, s'estableixen en els articles 44 i 45 del DL 1/2010 de 3 d'agost que refon la Llei d'urbanisme, el desenvolupament del sòl urbanitzable s'estableix en els art. 65 i 66 i les condicions de projecte d'urbanització s'estableix en l'article 70 de la mateixa Llei.

En quan a la tramitació dels plans parcials urbanístics que afecten a un sòl terme municipal es d'aplicació l'art.79 del DL/2010 la vigència del planejament urbanístic i a la seva modificació es regulen en els articles 92, 94 i 95 de la Llei d'urbanisme.

4. EL PLANEJAMENT DE RANG SUPERIOR I EL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE L'AMETLLA DE MAR.

A. El Pla Territorial General de Catalunya, aprovat per la Llei 1/1995, és el instrument que defineix els objectius d'equilibri territorial d'interès general per a Catalunya i els estructura per aconseguir el desenvolupament sostenible i la preservació del medi.

Així mateix, el Pla Territorial General estableix sis àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials, a l'efecte del que determina l'article 12 de la Llei 23/1983. Un dels àmbits definits pel Pla Territorial General és el de les Terres de l'Ebre que abraça les comarques del Baix Ebre, el Montsià, la Ribera d'Ebre i la Terra Alta.

Segons la Secretaria per a la Planificació Territorial de la Generalitat de Catalunya per desenvolupar de manera coherent aquest procés, caldrà que l'elaboració dels diversos plans territorials parcials es faci d'acord amb un mateix model de document i sota uns mateixos criteris d'ordenació del territori. El Pla Territorial General de Catalunya, a revisar, no aporta, en data d'avui aquests criteris. Caldran doncs, noves referències en les quals inscriure el treball de planejament fraccionat en diversos àmbits. El document Estratègia Territorial Europea aporta un interessant discurs sobre el desenvolupament equilibrat i sostenible que permet actualitzar el marc ideològic de la Llei de 1983 i suplir algunes insuficiències del Pla Territorial General vigent. Sobre aquestes bases, però sobretot a partir de l'observació i la valoració del que ha succeït en el territori de Catalunya en les darreres dècades, s'han formulat els criteris que han estat la base del nou POUM municipal.

B. Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre Aprovat definitivament pel Consell Executiu el dia 27 de juliol de 2010. Publicat al DOGC núm.5696 de 19 d'agost de 2010

- Ordena el desenvolupament urbanístic de l'àmbit i protegeix els valors naturals, la connectivitat ecològica i els espais significatius d'interès paisatgístic, com el delta de l'Ebre o les planes inundables del riu.
- Defineix les estratègies de creixement dels nuclis urbans i potencia el sòl per a activitat econòmica amb l'impuls del LOGIS Ebre, el polígon industrial Catalunya sud i dos nous polígons supramunicipals, el de la Fatarella i el del Molló, alhora que delimita tres reserves de sòl de potencial interès estratègic, a l'Aldea-Camarles, Alcanar i Móra la Nova.
- Proposa millores a totes les xarxes d'infraestructures: les xarxes viària i ferroviària, els sistemes portuari, aeroportuari i logístic i, atesa la singularitat de les Terres de l'Ebre, en les relacionades amb la navegació fluvial.
- Inclou la potenciació dels principals eixos viaris amb la substitució funcional de l'N-340 per l'autovia A-7 com a via ràpida de gran capacitat, la reconversió a autovia de la C-12, la construcció de variants i el condicionament de la xarxa de carreteres secundàries.
- Incorpora les previsions d'infraestructures ferroviàries d'abast general i proposa un enllaç ferroviari des de l'Aldea fins al port d'Alcanar, com també un tren-tramvia.
- Aposta pel port d'Alcanar com a port comercial amb gran potencial logístic, dotat d'accessos de qualitat, per a la qual cosa preveu el desdoblament de l'actual N-340 fins a Amposta i l'enllaç ferroviari abans esmentat.

- Integra les Directrius del paisatge per a la protecció i la gestió d'aquest, vinculades al Catàleg de paisatge de les Terres de l'Ebre, que també s'ha aprovat.

A l'article 3.24 de la normativa estableix les condicions generals d'ordre ambiental al desenvolupament urbanístic, concretament a l'apartat 5:

5. En general, el planejament urbanístic ha d'adoptar els objectius i criteris del Pla i els indicadors ambientals detallats a l'Informe de sostenibilitat ambiental d'aquest. Així mateix, ha de garantir la qualitat paisatgística dels desenvolupaments urbanístics, propiciar millores en l'eficiència energètica dels sistemes urbans i una major autosuficiència energètica de les grans superfícies d'activitats, i adoptar mesures per reduir el consum d'aigua i els efectes d'impermeabilització i de contaminació en temps de pluja en els nous creixements urbans.

Inclou l'àmbit de sòl urbanitzable de Tres Cales 2ªFase dins el sistema d'assentaments com a àrea especialitzada d'ús residencial per a la qual estableix una estratègia de centralitat que obeeix a l'objectiu, que ha d'incorporar el planejament urbanístic municipal, d'admetre i afavorir les operacions urbanístiques de millora de l'estructura urbana i creació de noves centralitats que exigeixen els continus residencials especialitzats.

C. El Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner. En compliment de les determinacions del Pla Territorial General de Catalunya, s'ha procedit a redactar el Pla director urbanístic del sistema costaner (PDUSC). En el moment de redactar aquest Pla parcial, es troba aprovat definitivament a 16 de desembre de 2005 els àmbits del sistema costaner integrat pels sectors de sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat (PDUSC-2).

En base a dades econòmiques, socials i territorials bàsiques, el Pla director regula *"la classificació del sòl que es vol preservar de la urbanització en una franja de 500 metres d'amplada i que implica setanta-cinc municipis al llarg de tota la costa"*, entre els quals es troba l'Ametlla de Mar i l'àmbit del Pla Parcial de Tres Cales, 2ª fase.

El Pla director delimita aquelles parts del territori litoral que actualment són classificades com a sòl no urbanitzable o com a sòl urbanitzable no delimitat. Es configuren, així, les Unitats territorials de regulació:

Sòl costaner (UTR-C)

Sòl costaner especial (UTR-CE)

L'objectiu genèric del Pla director del sistema costaner és preservar de la urbanització aquests espais costaners encara no transformats, classificats com a sòl no urbanitzable o urbanitzable no delimitat, tal com es recull en l'article 1 de la seva normativa. Directament doncs, no és d'aplicació en l'àmbit estricte del sector de Tres Cales 2a Fase.

D'acord amb el Pla director, el sòl no urbanitzable costaner no veu alterat el règim que li correspon, si bé resta preservat de qualsevol alteració de la seva classificació per part del planejament urbanístic general. Constitueixen, en tot cas, sòl no urbanitzable per raó de la incompatibilitat de la seva transformació, per concórrer valors per a la seva protecció i per garantir la utilització racional del territori.

En relació a l'article 20 d'aquest Pla director, a la finca registral 9558 existeix una construcció que entra 6 metres en la franja de protecció de 20 metres d'amplada prevista per la legislació de costes. A efectes d'evitar que quedi fora d'ordenació, la clau a la qual pertany (30U2) s'ajusta al límit actual de la parcel·la, de forma que la zona verda presenta en aquest punt respecte a la ZMT una distància inferior als 20 metres esmentats. Si es realitzen modificacions o reformes en les construccions d'aquesta finca després de l'aprovació del Pla parcial, s'haurà de respectar la franja de protecció, tal i com dicten la Llei de Costes i el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner.

D. El Pla d'Ordenació Urbanística municipal de l'Ametlla de Mar actualment vigent, l'aprovació definitiva del qual va ser publicada al DOGC del 9 de novembre de 2010, constitueix el marc de referència urbanístic. La revisió deriva del pla general d'ordenació urbana de l'any 1992. Posteriorment, la Comissió d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre n'havia aprovat diverses modificacions.

El Pla d'Ordenació Urbanística municipal de l'Ametlla de Mar vigent, estableix la regulació del "Sector A, Tres Cales.

5. ESTAT ACTUAL, TERRITORI, INFRAESTRUCTURES EXISTENTS I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.

Situació actual, infraestructures i accesibilitat

A. Usos i edificacions existents. Actualment el terreny no té un ús específic. En quan a les edificacions existents a la zona més propera a la costa es troben dos habitatges en una planta en estat semiabandonat, cinc habitatges unifamiliars habitats, així com les restes de les instal·lacions d'un càmping que va ser construït en aquest lloc i que es troben mig enrunades. En la part Nord existeixen varis habitatges unifamiliars.

B. Infraestructures, camins i serveis existents: Travessa l'àmbit del Pla parcial la canonada del Consorci d'Aigües de Tarragona, que porta aigües de l'Ebre a Tarragona.

Altres infraestructures que travessen l'àmbit del "Pla Parcial Tres Cales 2ª fase" ocupen terrenys del sector que es van expropiar en el seu dia i que actualment queden fora de l'àmbit del Pla Parcial. Aquestes infraestructures són:

- La carretera nacional N-340, en la qual el Ministeri de Foment preveu realitzar un desdoblament per transformar-la en la futura autovia A-7, segons indica en l'estudi informatiu EI.1-E-143. A més, aquest estudi preveu la construcció d'un enllaç d'aquesta futura autovia amb el sector Tres Cales, 2ª fase, mitjançant una enllaç a diferent nivell.
- L'autopista AP-7, en la qual el Ministeri de Foment preveu la construcció d'un tercer carril.
- La línia de ferrocarril de Barcelona a València.
- La conducció d'aigua del Consorci d'Aigües de Tarragona existent i la futura conducció prevista.

Aquestes infraestructures, tot i que no pertanyen al sector, tenen unes zones de domini públic, servitud i afectació que queden dins de l'àmbit, les quals es descriuen a l'apartat "Servituds" de la Memòria d'Ordenació.

El sector de Tres Cales 2ª fase es troba envoltat de carrers urbanitzats en bona part del sector sud, que permetran una fàcil connexió amb les trames viàries de l'entorn, així com amb les xarxes de serveis urbans preexistents. Aquests vials que transcorren pel límit de la Urbanització Tres Cales 1ª fase, s'han inclòs dins de l'àmbit, per tal d'assolir un bon cosit de les dues urbanitzacions.

Tal com reflecteixen el plànol topogràfic d'estat actual existeix una estructura viària en tot l'àmbit del Pla Parcial. Els vials actuals tenen una amplària de 6m., i part d'ells estan asfaltats, la resta estan sense asfaltar però encintats. També existeix un accés a la part inferior de la Urbanització "Tres Cales" 1ª fase i dos túnels, un sota l'AP-7 i altre sota el FFCC. Ambdós túnels constitueixen, al mateix temps, el pas del torrent Cala Forn sota els citats sistemes de comunicació.

C. Camins ramaders: Travessen l'àmbit els camins ramaders "Cordell de les teuleries" i "Ligallo de Manrà" (grafiat al plànol "Passos ramaders").

D. Estesa elèctrica: La finca està travessada en lla direcció SO-NE per dues línies de AT de 25 Kv. Propietat de FECSA i Elèctrica de l'Ebre.

Així mateix una línia elèctrica de AT de 25 Kv. Propietat d'Elèctrica de l'Ebre discorre pel límit Sud amb la Urbanització "Tres Cales" 1ª fase.

Pel que fa a la xarxa elèctrica, d'una banda cal indicar que pel que respecta a l'enllumenat públic, a càrrec de la companyia municipal de serveis, es disposa d'una xarxa important al llarg dels carrers que limiten amb aquest sector. Així mateix, hi ha una línia de mitja tensió que travessa el sector i que caldrà soterrar, i també hi ha diverses estacions de transformació situades en diferents extrems d'aquesta àrea, que asseguraran un adequat subministrament elèctric.

E. Abastament d'aigua potable: En el sector A Tres Cales, 2ª fase, actualment no existeix xarxa d'abastament d'aigua. En el document de criteris per al projecte d'urbanització es defineixen les dotacions necessàries per al desenvolupament del sector, en funció del nombre de vivendes previst i una proposta de traçat per a aquesta xarxa.

L'abastament d'aigua per a aquest sector es troba contemplat pel POUM, aprovat definitivament el 4 d'octubre de 2010, en que es va fer un estudi hidrogeològic segons indicacions de l'Agència Catalana de l'Aigua per resoldre els desenvolupaments del primer quadrienni, conclouent pel que fa al sector Tres Cales 2ª Fase que el subministrament es realitzarà a partir d'una nova captació del pou anomenat P4 Torrent de Mas Plater, inclòs en la demanda de concessió realitzada per l'Ajuntament en data 7 de desembre de 2007.

F. Pous: En l'extrem NO de la finca i en la zona d'influència del torrent Sant Jordi es troba el pou denominat "Margallons". Aquest pou té una profunditat de 49 m., sent el seu diàmetre en els dos primers metres de 1,80 m., i de 1,60 m., en la resta. Està revestit de totxana comuna en els primers 15 m., i hi ha instal·lada una electrobomba de 30 cv. de potència situada a 48 m., de la superfície.

En la part oest existeix un altre pou, denominat "Oliveres", amb una profunditat de 135 m., i un diàmetre de 0,35 m., revestit amb tub de xapa d'acer al carboni, en el qual hi ha instal·lada una electrobomba de 7 cv., de potència, la qual es troba a 130 m., de la superfície.

G. Xarxa de clavegueram: La xarxa de clavegueram existent, la qual no és separativa, discorre igualment pels carrers de l'entorn. En l'àmbit del Pla parcial, es construirà una xarxa separativa. Les aigües pluvials desguassaran al torrents, mentre que el desguàs de les aigües residuals es realitzarà pel traçat de la canonada d'evacuació general fins a la EDAR provisional o fins a l'estació de bombament prevista, que les impulsarà al futur col·lector general municipal.

La propietat té un conveni signat amb l'Agència Catalana de l'Aigua amb un import satisfet per respondre a les obligacions que se'n deriven per fer front a tractament de les aigües residuals del sector.

H. Xarxes de gas i telèfon: Les xarxes de gas i de telèfon, recorren igualment tangencialment al sector, a través dels diferents carrers que envolten aquesta àrea de sòl urbanitzable.

I. Accessibilitat actual: Actualment només s'accedeix a l'àmbit del Pla Parcial, des de la N 340 a través dels carrers de la urbanització Tres Cales 1ª fase i l'accés des del nucli urbà de l'Ametlla mitjançant el camí de l'Almadraba i un pas que es el pas de desguàs del torrent Cala Forn per sota la via fèrria i l'autopista.

Estructura de la propietat

Cal assenyalar que en aquest moment, part dels terrenys objecte de cessió en concepte d'aprofitament urbanístic i també dels sistemes destinats a equipament esportiu, social públic, vials i zones verdes són ja de propietat municipal, mitjançant escriptura pública de cessió atorgada en el seu moment.

En el quadre següent es relacionen les finques, amb llurs propietaris i superfícies, en tot l'àmbit del Sector A, Tres Cales 2a fase.

Parcel·les	PROPIETARIS
U-182	ANA MARIA CLIMENT DE CASTRO
P 1,P 2, P 3, 24'74% de la P7, U 19, U 46, U 48, U 49, U 50,U 51, U 52, U 53, U 55, U 58, U 59, U 60, U 61, U 68, U 106, U 107, U 108, U 109, U 110, U 111, U 112, U 113,U 114, U 117, U 151, U 155, U 156, U 157, U 158, U 159, U 160, U 168, 71'12% de la U-169, U-218, U 219, E 3 ,E 2, E 1, E 4, ZV 1, ZV 14, ZV 15, ZV 16, ZV 17, ZV 18, ZV 19, ZV 20, ZV 21, ZV 22, ZV 23, ZV 24, ZV 26 ZV 27, ZV 10, ZV 11, ZV 12, ZV 13, ZV 2, ZV 3, ZV 4, ZV 5, ZV 6, ZV 7, ZV 8, ZV 9, ZV 25, XV 1, XV 2, XV 3, XV 4, XVA 1, XVR 1, XVR 10, XVR 2, XVR 3, XVR 4, XVR 5, XVR 6, XVR 7, XVR 8, XVR 9, XVR 11, XVR 12, XVR 13	LA CALA GESTIO, EPE
U-211	BRUCE E JOHNSON
U-4	FRANCISCA ARCOS CRUZ
U-118	GERDA BACHMANN
U-162	GIUSEPPE LONGO
P-4,P-8, P-9, P-10,P-11,P-12,P-13,P-14,P-15,P-16,P-17,P-18,P-19,P-20,P-21, U-6, U-15, U-20, U-25, U-26,U-45,U-62, U-63, U 64, U 65,U 72, U 73, U 74, U 75,U 76, U 154, U 177, U 178, U 179, U 180, U 181, U 183, U 184, U 185, U 189, U 190, U 191, U 192, U 195, U 196, U 197, U 198, U 199, U 200, u210, u214, u215, u216, u217,u238, C1,C2,C4,H1,H2,H3, S1,S2,C3	ANIDA DESARROLLOS SINGULARES S.L. 1
U-119	GUILLERMO MUÑOZ PAREDES (propietari desconegut)
U-221	JAIME GARCIA DIEZ
U-226	JOHN CARLO CASAGRANDE
U-120	JORGE LLORT BELLERA
U-164	JOSE PEDREIRA RAÑA
U-193	JUAN ERNESTO REDO BRUNET
U-227	MARIA ELISA ANDRES ROMERO
U-187	NATALIA MONTANE LLAO
U-147	NIEVES LAVIA ORDOVAS
U-176	PEDRO TRABALON LOPEZ

U-121	PROPIETARI DECONEGUT 1 (Exposito Iglesias)
U-163	WOLFANG LIEDTKE
U-22, U-23, U-24, U-170, U-212, U-213	CONSTRUCCIONES GLORIA Y VALIENTE SL
U-174, U-175, 28,88% de la U-169	CONSTRURNAU SOCIEDAD ANONIMA
U-1, U-144	CRISTOBAL VALIENTE AGUILAR
U-47	FRANCISCA VELAURE BENITEZ Y MANUEL PINTADO GARCIA
-	GLORIA VALIENTE MACIAS
U-115	JOSE ARQUES ROIG i JOSE ANTONIO ARASA COLLELL
U-18	PETER RICHARD WAGNER
U-66, U-67	PROMO-92 SL
P-5,P6,75'26% de p7,p22, 69, u70, u71, u165, u166, u167, u171, u172,u173,u220	RELBEN SL 1
U-145	EMILIA PARDILLO GARCIA
U-127	ELFIE STENGER
U-150	PEDRO MERA ABELAIRA
U-56	PROMOCIONES PLATJA DE L'AMETLLA DE MAR, SL
U-128	ROSARIO RODRIGUEZ SERRANO
U-143	VICTOR OLIVERAS MERIDA
U-8	RICARD VILA
U-21,U27,U32,U33,U34,U35,U42,U43	BARCILAND CONSTRUCCIONES SL

6. CARACTERISTIQUES DEL TERRENY I APTITUD PER LA EDIFICACIÓ.

Situació

El territori del Pla parcial Sector A. Tres Cales 2ª fase se situa en el terme municipal de l'Ametlla de Mar, comarca del Baix Ebre, província de Tarragona. Es troba a la part Nord Est del terme municipal, a uns 3 Km. del nucli, i té el seu accés en el PK. 204,300 de la N-340.

Ocupa una franja de terreny, de forma irregular, perpendicular al mar Mediterrani. El seu front de costa discorre des de la Platja de les Ampolles fins a la denominada Cala Vidre. La superfície total de l'àmbit és de 152,69Ha.

Limita al Nord i Nord Est amb la Urbanització Sant Jordi d'Alfama (Torrent de Sant Jordi) i terrenys del Castell de Sant Jordi, al Sud Est amb el Mar Mediterrani i al Sud i Sud Oest amb la Urbanització "Tres Cales" 1ª fase.

L'autopista AP-7, el FFCC i la carretera N-340, que discorren paral·leles a la costa, divideixen el sector en tres subzones de diferents superfícies.

Geologia.

El terreny sobre el qual s'estén el territori del Pla Parcial "Tres Cales 2ª fase", està constituït per una formació plioquaternària de conglomerats, sorres, llims i argiles, de tonalitats vermelloses, amb percentatges variables de contingut margós i en disposició allantiada i subhorizontal. Els conglomerats presenten clasts predominantment de naturalesa calcària, poc rodats i mal classificats, amb matriu lim-argilenc i ciment calcari, sent molt freqüents els canvis laterals de fàcies i les variacions de potència. Existeixen, crostes calcàries superficials sobre sectors amb major contingut margós. Es pot distingir en general, un nivell superficial d'uns 5 metres de potència màxima, format per conglomerats calcaris, amb cimentacions i presència de crostes de calç. Aquest estrat descansa sobre la formació de conglomerats, sorres, llims i argiles abans descrites, l'espessor mig de les quals és de 80 m. El sòcol d'aquests dipòsits plioquaternaris està constituït per margues, margocalcàries i calcàries d'edat crètica.

Hidrologia.

La formació plioquaternària dona lloc a l'existència d'un aquífer en règim de capa freàtica lliure amb flux directe al mar.

Hidràulica.

En l'àmbit d'aquest pla parcial hi discorren dos torrents, el torrent de Sant Jordi i el torrent de Cala Forn.

Torrent de Sant Jordi: Discorre pel límit Nord Est del sector, sense entrar-hi en cap moment. És de règim torrencial i per la topografia que el delimita no presenta problemes d'inundabilitat al sector.

Torrent de Cala Forn: Creua el sector de Nord Oest a Sud Est. Actualment, la seva llera es troba tallada en diversos punts per diversos vials existents. En aquests creuaments, les obres de drenatge transversal són totalment insuficients, i en cas que es produís l'avinguda de període de retorn 500 anys, s'inundaria la vialitat. Per aquest motiu, s'ha realitzat un Estudi de la inundabilitat que s'adjunta com Annex a la documentació escrita, on es demostra que l'estat actual no és l'adequat, i es

dimensionen les obres de drenatge necessàries i que caldrà tenir en compte en el projecte d'urbanització.

Topografia.

El territori és eminentment pla amb suau pendent cap al mar (- 2%). Està solcat per dos torrents que discorren en la direcció NO SE . El primer d'ells, denominat Sant Jordi, constitueix el límit N del sector i es forma en les muntanyes situades al Nord Oest i Nord del terme municipal, donat el seu recorregut tangencial serveix només com desguàs natural de la conca pluvial. El segon, denominat Cala Forn, es forma en l'interior del propi sector pel que la seva conca és petita i serveix també com desguàs de les aigües pluvials. En la seva desembocadura forma una petita platja de sorra denominada Cala Forn. La costa és molt trencada i forma un sòcol rocós de 10 m d'alçada sobre el nivell del mar.

Sismicitat.

L'Ametlla de Mar té el grau V-VI segons la Norma Tecnològica d'Edificació NTE-ECS/1973.

Clima.

El clima és fonamentalment mediterrani, sent el vent dominant el Mestral (NO), en els períodes de tardor a primavera, i les brises marines durant l'estiu.

Vegetació.

La vegetació està constituïda, en la seva pràctica totalitat, per "màquia de garriga i margalló". Dins de l'àmbit del Pla parcial, trobem tres espècies protegides.

El margalló (*Chamaerops humilis*), l'*Erodium sanguis-christi* i *Macrochloa (stipa) tenacissima* (flors) i el *Dentarus Schusteri* (petit escarabat). Tot i estar protegits no es preveu una actuació concreta. En el cas del margalló es troba principalment en les zones de torrents, zona no urbanitzada, en el cas de les flors (l'*Erodium i Macrochloa*) es poden mantenir en zones enjardinades on no s'alterin els sòls fissurals, i en referència al *Dentarus*, es un animal poc estudiat, però pot mantenir poblacions al costat dels torrents i en el PEIN Sant Jordi.

És una espècie protegida per la ORDRE de 5 de novembre de 1984, sobre protecció de plantes de la flora autòctona amenaçada a Catalunya. Queda sotmesa a autorització prèvia la recol·lecció, la tallada i el desarrelament de les plantes, d'alguna de les seves parts, així com les seves arrels o parts aèries, a tot el territori de Catalunya.

Erodium sanguis-christi i Macrochloa (Stipa) tenacissima , són espècies de flora estrictament protegides dins de l'àmbit de l'espai PEIN Plana de Sant Jordi.

Dentarus schusteri és una espècie animal que viu a l'àmbit del PEIN de Cap de Santes Creus.

Existeixen alguns racons boscosos formats per pins i garrofers.

En el *Plànol d'Informació número 8* "Cartografia d'hàbitats mediambientals i restes arqueològiques" s'hi ha grafat aquestes zones.

Restes arqueològiques.

S'han localitzat àrees amb restes arqueològiques en superfície, bàsicament d'època romana, concretament en els sectors tres i quatre, que seguidament passem a descriure (*veure Annex Informe arqueològic*):

Sector 3: En la franja situada en l'extrem oriental del sector, que discorre paral·lela a l'autopista AP-7; aquí la vegetació és molt intensa, però s'hi han pogut veure en superfície restes ceràmiques d'època romana, com ara fragments d'àmfora i ceràmica comuna africana.

Sector 4: És l'àrea compresa entre l'autopista i la línia de mar, es on s'han localitzat el gruix de restes arqueològiques ressenyables. Es tracta d'una sèrie de parcel·les ubicades a costat i costat de la cala Forn on s'hi ha recollit material ceràmic romà en superfície.

A les illes ubicades al sud de la cala Forn, compreses entre els carrers de Cala Forn, carrer Mirador i carrer del Puerto, i en les zones que ara queden lliures d'edificacions, s'hi han localitzat restes de ceràmica comuna africana, terra sigil·lada sud gàl·lica, material constructiu, àmfora itàlica i àmfora tarraconense.

D'altra banda, cal esmentar les illes situades al nord de la Cala Forn. Si bé les parcel·les situades en primera línia de costa, a un costat del carrer de la Santa Maria, estaven edificades, la resta es trobaven ocupades per matolls i zones amb la roca natural pelada. Els resultats de la prospecció aquí han estat clarament positius, ja que es continuen trobant fragments ceràmics, com ara àmfora itàlica, ceràmica de cuina itàlica, ceràmica comuna ibèrica, àmfora tarraconense, fragments de dolium, un tros de molí de mà de granet, terra sigil·lada itàlica i sud gàl·lica, o vernís negre del tipus campaniana. Aquí la presència de ceràmica és més densa, en comparació a la zona situada al sud de la Cala Forn.

7. OBJECTIUS DEL DOCUMENT DE MODIFICACIÓ I ADAPTACIÓ DEL PLA PARCIAL AL POUM.

El pla parcial aprovat l'any 2008, ja va incorporar els criteris de desenvolupament sostenible i de sostenibilitat territorial que marca la legislació urbanística vigent, amb els següents objectius generals:

Preservar els valors paisatgístics, mediambientals, culturals i històrics del territori.

- Configurar un model d'ocupació que eviti la dispersió i afavoreixi la cohesió social.
- Realitzar un desenvolupament urbà que garanteixi la mobilitat sostenible.

Aquests objectius generals de les normatives urbanístiques vigents, en el cas del Sector A. Tres Cales, 2ª fase, es van traduir en el següent:

- Introduir zones residencials d'ús plurifamiliar per tal de concentrar l'edificació i disminuir l'ocupació del terreny, i per tant augmentar la superfície dels espais lliures i de zones verdes.
- Augmentar les zones verdes i distribuir-les amb criteri de protecció mediambiental i paisatgístic, protegint els dominis públics hidràulics i la zona de la costa.
- Limitar l'edificabilitat de la zona de la costa.
- Augmentar sensiblement el percentatge d'equipaments públics, per tal de donar a la població més serveis i de més qualitat.
- Disminuint el sostre residencial, introduir activitats econòmiques, que afavoreixen la cohesió social, consolidant un model de territori globalment més eficient.
- Millorar la connectivitat del sector, mitjançant nous sistemes generals (ponts sobre la N-340 i sobre l'AP-7 i el ferrocarril, i amb una vialitat que l'integri amb els sectors que l'envolten.

L'actual modificació i adaptació al planejament municipal vigent no altera cap dels supòsits anteriors, en la mesura en que les variacions de contingut de la propietat afecten al repartiment del sostre edificable i densitat en les zones ja establertes, sense variar substancialment la distribució de beneficis i càrregues del planejament.

Amb tot, la disponibilitat d'una nova topografia ha permès complir amb els objectius complementaris següents:

- Adequar i precisar els límits de zones i sistemes a la realitat del territori
- Reconduir el traçat de l'avinguda principal que connecta els diversos àmbits del sector Tres Cales 2ª fase, variant el seu tram final aigües avall de la carretera nacional 340, amb la finalitat d'afavorir una millor connexió amb la xarxa local de carrers de la franja de costa.
- Ajustar els usos de l'àmbit costaner introduint una parcel·la destinada a hotel, sense variar els conceptes de densitat d'habitatge, que es mantenen dins el límit màxim de 9 per hectàrea.
- Simplificar l'aplicació de la normativa pel que fa a la parcel·lació unifamiliar de les claus 30U, afegint-ne un nou subtipus.

- No alterar els percentatges de sòl destinats a sistemes generals i locals de cessió.
- Incorporar les variacions de sostre i densitat en les reserves de sòl anteriorment qualificades com a zones.
- Deixar sense variació les alçades màximes permeses en els usos residencials unifamiliars, admetent per a l'ús hotel·ler i l'ús residencial plurifamiliar, una alçada màxima de planta baixa i dos plantes pis

8. COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS REALTIVES A LA MEMORIA SOCIAL I AL DESENVOLUPAMENT I MOBILITAT SOSTENIBLE.

Memòria social.

L'Ametlla de Mar presenta unes característiques territorials molt peculiars pel fet que bona part dels sectors residencial són urbanitzacions allunyades del nucli i amb un ús predominant d'habitatge de segona residència. Les tipologies consolidades en aquests àmbits són prioritàriament les d'habitatge unifamiliar, aïllat o en filera, de grans dimensions i envoltat d'un jardí privat.

Les necessitats d'habitatge social cal entendre-les en relació a la primera residència, és a dir, als habitants permanents de l'Ametlla de Mar i no a la població fluctuant d'estiuejants. Per aquest motiu el POUM, va concentrar la reserva d'habitatge social al voltant del nucli urbà de l'Ametlla i en aquells sectors residencials on predomini la primera residència, ja que en aquests àmbits és on es concentren les reserves d'equipaments i zones verdes del municipi que donen resposta a les necessitats diàries dels seus habitants.

D'aquesta manera amb l'ordenació urbanística municipal vigent, s'evita dispersar la reserva d'habitatge protegit desplaçant als destinataris d'aquests habitatges en barris allunyats del nucli de La Cala que concentra els serveis urbanístics, de tal manera que incorpora l'habitatge social necessari en sectors que compleixen les característiques següents:

- Destí clar de primera residència.
- Proximitat al nucli urbà de l'Ametlla de Mar, la qual cosa significa:
 - Millor accés als serveis bàsics i als equipaments municipals.
 - Concentració de la primera residència en una extensió reduïda i més compacta, integrant les diferents realitats socials en un sol espai.
 - Menor necessitat de mobilitat.
- Tipologia majoritària d'habitatge plurifamiliar.

Els sectors subjectes a la reserva d'habitatge protegit pel POUM són els que tenen una densitat superior a 25 hab./ha. La següent taula resumeix el sostre i el nombre d'habitatges de protecció pública, en el qual no hi figura el Pla Parcial Tres Cales 2ª Fase.

Sectors subjectes a reserva d'habitatge protegit

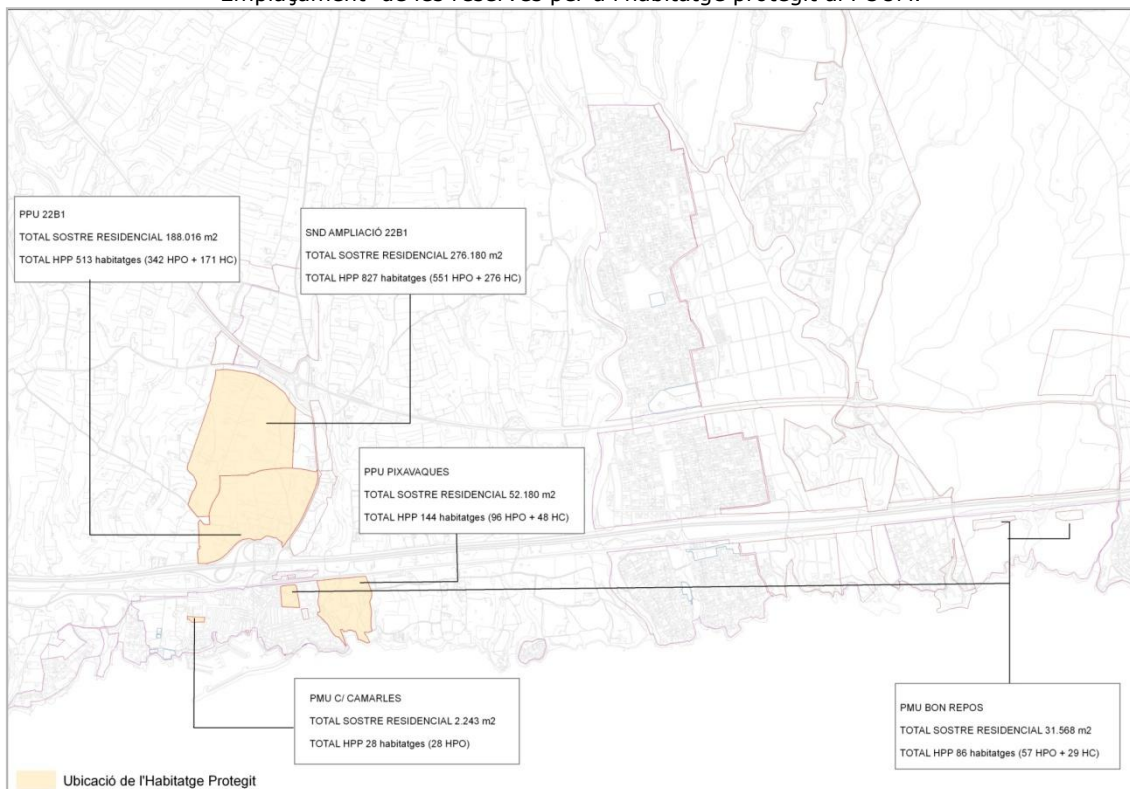
SECTOR	Sostre residencial total (m²)	Sostre hab. lliure (m²)	Sostre HPO (m²)	Sostre HPC (m²)	Hab. total	Hab. lliure	Hab. HPO	Hab. HPC
PPU 22b1	188.016	131.611	37.603	18.802	1.668	1.155	342	171
PPU F - Pixavaques	52.180	36.490	10.460	5.230	474	330	96	48
PAU Tres cales 1ª fase	43.850	32.388	7.641	3.821	320	215	70	35
PMU Bon Repòs	31.568	22.097	6.314	3.157	333	247	57	29
SNDAmpliació 22b1	276.180	196.948	52.821	26.411	2.348	1.626	481	241
PMU C/Camarles	2.243	0	2.243	0	28	0	28	0
			117.082	57.421			1074	524
TOTAL	594.036	419.534	174.503		5.143	3.573	1.598	

HPO: Habitatge de protecció oficial (règim general i especial) (20% segons Decret Llei 1/2007)

HPC: Habitatge de protecció oficial de preu concertat (10% segons Decret Llei 1/2007)

De fet, la consideració més rellevant a efectes de justificar la disposició relativa a les reserves d'habitatge social rau en que la demanda d'habitatge protegit queda suficientment atesa amb l'oferta d'aquest que resulta de la resta de sòls de nova implantació regulada pel POUM.

Emplaçament de les reserves per a l'habitatge protegit al POUM.



Indicadors de gènere.

D'acord amb allò que disposa l'apartat cinquè de l'article 69 del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme, cal que la memòria social enumeri una sèrie de mesures tendents a incorporar la perspectiva de gènere en la planificació urbanística.

Per aquest motiu, a l'hora de redactar aquesta memòria s'ha considerat necessari fixar una referència, amb la finalitat de planificar d'acord amb una nova cultura, capaç de reconstruir els coneixements i els patrons urbanístics tradicionals i redissenyar-los a la mida del conjunt de la ciutadania.

A l'hora de redactar aquest Pla Parcial, s'han tingut en compte les següents recomanacions que el POUM estableix com a guia del seu desenvolupament:

- Fomentar l'ús mixt de l'espai, la integració de les funcions del treball, el comerç, la vida, les cures i la recreació.

- Donar suport als habitants perquè satisfacin les seves pròpies necessitats i trobin les seves pròpies solucions.
- Contribuir als espais de reunió autogestionats en complexos i zones residencials.
- Crear una infraestructura pública que afavoreixi la vida pública dels nens, les persones grans i altres persones dependents.
- Permetre que els habitants facin un ús múltiple i flexible de l'espai públic.
- Possibilitar condicions per a la conservació i el desenvolupament de les economies locals, les botigues petites i els negocis a petita escala.
- Crear un espai experimental en les comunitats que permeti el desenvolupament d'una creativitat i una innovació de dalt a baix.
- Crear condicions que possibilitin iniciatives veïnals com els centres per a mares o les acadèmies veïnals.
- Tornar a canalitzar els recursos cap a les iniciatives de base.
- Reconèixer als habitants i a les comunitats locals com a socis equitatius en el desenvolupament urbà.
- Donar suport a la participació de les dones en el governament local i en el desenvolupament de la comunitat.

Criteris de protecció mediambiental i el paisatge.

A. El DL 1/2010 desplega el text refós de la Llei d'Urbanisme Així, en el preàmbul, es posa clarament de manifest el seu compromís amb el desenvolupament sostenible, destacant-lo com un dels tres eixos vertebradors de la Llei:

"Aquesta Llei es pronuncia clarament a favor d'un desenvolupament urbanístic sostenible, sobre la base de la utilització racional del territori, per a compatibilitzar el creixement i el dinamisme econòmics necessaris amb la cohesió social, el respecte al medi ambient i la qualitat de vida de les generacions presents i futures."

En el preàmbul de la Llei, s'estableix:

"L'articulació del territori català com una realitat ambientalment sostenible, funcionalment eficient, econòmicament competitiva i socialment cohesionada ha de ser el principal objectiu de l'acció dels poders públics i de la normativa en matèria d'urbanisme i d'ordenació del territori. Per avançar cap aquests fins, imprescindibles a l'hora de garantir el benestar de les generacions presents i de les venidores, cal promoure un model d'urbanització que es caracteritzi, en termes generals, per la compacitat dels assentaments, la diversitat de les seves funcions i el caràcter socialment integrat de la seva població."

(...) Així, en exercici de la competència urbanística, es procedeix a modificar i completar determinats aspectes de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, amb la finalitat principal de fomentar l'accés de la població a l'habitatge, la sostenibilitat en l'ús del territori i l'autonomia local."

Aquest criteri es reflexa en els articles 3 i 9 del DL 1/2010 en els quals es defineixen, respectivament, el concepte de desenvolupament sostenible i les directrius per al planejament urbanístic:

"Article 3. Concepte de desenvolupament sostenible"

- 1.El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient, i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.*
- 2.El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals en àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.*
- 3.L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible."*

"Article 9. Directrius per al planejament urbanístic

- 1. Les administracions amb competències en matèria urbanística han de vetllar perquè les determinacions i l'execució del planejament urbanístic permetin assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics.*
- 2. És prohibit d'urbanitzar i d'edificar en zones inundables i en zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones, salvant les obres vinculades a la protecció i la prevenció dels riscos.*
- 3. El planejament urbanístic ha de preservar els valors paisatgístics d'interès especial, el sòl d'alt valor agrícola, el patrimoni natural i la identitat dels municipis, i ha d'incorporar les prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades o bé on s'hagin de construir i no comportin un demèrit per als edificis o les restes de caràcter històric, artístic, tradicional o arqueològic existents a l'entorn.*
- 4. El planejament urbanístic ha de preservar de la urbanització els terrenys de pendent superior al 20% sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents.*
- 5. La pèrdua de valors forestals o paisatgístics de terreny com a conseqüència d'un incendi no pot fomentar la modificació de la seva classificació com a sòl no urbanitzable.*
- 6. Si l'avaluació d'impacte ambiental és preceptiva, el planejament urbanístic ha de contenir les determinacions adequades per a fer efectives les mesures que contingui la declaració corresponent.*
- 7. Les administracions urbanístiques han de vetllar perquè la distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures i a equipaments s'ajusti a criteris que en garanteixin la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat."*

B. Consum de sòl

El model urbanístic i el tipus d'edificació proposat pel Pla parcial preveu una concentració d'habitatge degut que s'estableixen categories d'edificis plurifamiliars.

La urbanització més compacta proposada permet reduir la superfície de sòl urbanitzat i, per tant, preserva més sòl natural, amb la seva vegetació, permetent que es mantingui la capacitat de filtració de l'aigua, facilitant la mobilitat dins de l'àmbit, etc.

C. Cicle de l'aigua

El Pla parcial preveu la mínima ocupació del sòl per l'edificació de manera que hi hagi el màxim de superfície filtrant per alimentar el freàtic i crear la mínima escorrentia.

La xarxa de clavegueram serà separativa, per evitar que arribin cabals massa elevats a la depuradora.

Els projectes constructius de les edificacions hauran de tenir previst un sistema de recollida d'aigües pluvials independent del d'aigües negres, que connectarà amb la xarxa pluvial de la urbanització.

La xarxa de sanejament estarà dimensionada per recollir les aigües residuals del habitatges i de la resta d'activitats i es connectarà al sistema de col·lectors general que les conduirà fins a l'EDAR provisional o l'estació de bombament prevista per conduir-les al futur col·lector general municipal.

Per a les àrees verdes privades, el Pla parcial aconsella seguir criteris de xerojardineria, utilitzant al màxim possible plantes autòctones resistents a la sequera i procurant evitar les gespes consumidores de grans quantitats d'aigua. També s'aconsella instal·lar sistemes de reg eficients (degoteig, microaspersió) i programables, i utilitzant l'aigua de pluja o l'aigua reciclada en lloc de l'aigua d'abastament sempre que sigui possible. Aplicant aquestes mesures es vol aconseguir actuar de forma integrada amb tots els sistemes autòctons i cicles naturals, augmentar la complexitat de l'ecosistema, la seva resistència a plagues i malalties, l'eradicació de l'ús de productes químics de síntesi, la disminució del consum d'aigua i l'increment de la fertilitat del sòl.

D. Vegetació

La vegetació del sector presenta unes característiques que fan aconsellable que alguns dels seus elements principals siguin mereixedors de protecció, especialment les formacions arbòries existents o les espècies protegides presents en l'àmbit descrites en l'Informe Ambiental:

- El margalló (*Chamaerops humilis*) és una espècie protegida per la ORDRE de 5 de novembre de 1984, sobre protecció de plantes de la flora autòctona amenaçada a Catalunya. Degut que aquesta espècie figura a l'Annex 2, queda sotmesa a autorització prèvia la recol·lecció, la tallada i el desarrelament de les plantes, d'alguna de les seves parts, així com les seves arrels o parts aèries, a tot el territori de Catalunya.

E. Qualitat del paisatge

Entès el paisatge com una visió culturitzada del territori, dels elements que el conformen i de les activitats humanes que sobre el mateix es desenvolupen, no podem obviar que la transformació dels usos actuals que existeixen en la zona, configuraran un "nou paisatge" que es situa en la frontera entre un teixit urbà consolidat i una estructura del territori pròpia d'un sòl no urbanitzat, fràgil i de gran valor ambiental i paisatgístic. El Pla parcial preveu la protecció del paisatge a través del manteniment dels principals elements que el configuraren.

El nou Pla Parcial intenta fer compatible aquesta convivència del teixit urbà amb els elements que resten de l'antiga activitat agrícola i del paisatge. No tan sols pel valor intrínsec d'aquest paisatge, sinó també per la seva capacitat d'unificar tot l'àmbit amb unes traces que s'estenen per tot el sector: tot resseguint antics camins, murs i torrents.

El valor d'aquest paisatge a protegir, no és una suma de diferents elements singulars, sinó el conjunt de tots ells assentats en una topografia concreta i lligats per altres petits elements de "menor" importància, com torrents, arbrat, vegetació diversa,... Per tant, en els treballs de l'obra d'urbanització, es prendran totes les mesures necessàries per evitar modificar la topografia existent o malmetre els elements protegits més enllà de l'estricta traçat dels carrers.

F. Qualitat de l'aire i contaminació acústica

La circulació de vehicles dins la zona serà important, tot i que el principal problema de qualitat de l'aire serà el motivat pel trànsit de l'AP-7 i la N-340, que travessa el sector en sentit SO-NE. Aquest problema es veurà mitigat per la franja de separació amb vegetació projectada entre aquests eixos viaris i les edificacions, pel corredor verd situat entre les zones edificades, per l'amplitud d'aquests espais i la distribució molt oberta de les edificacions que afavoreix la circulació de l'aire.

G. Estalvi energètic

El Pla Parcial preveu la conservació de les principals zones arbrades, i la creació de noves, que actuaran com a pantalla protectora del vent exterior a l'hivern i permetran reduir les pèrdues de calor. Es preveu la utilització d'arbres de fulla caduca en els carrers interiors de l'espai edificat, que podran actuar com a protecció solar els mesos d'estiu i reduir les despeses de refrigeració, i alhora permetin aprofitar l'energia solar durant l'hivern.

L'enllumenat públic dels carrers seguirà criteris d'estalvi energètic i reducció de la contaminació lumínica. El Pla parcial preveu l'ús de bombetes de vapor de sodi de baix consum, adequació de la intensitat de llum a les necessitats, dirigir la llum cap al terra, i evitar situar els arbres i els llums de manera que els primers, al créixer, acabin fent ombra.

Els projectes constructius dels edificis hauran d'incloure una justificació de les mesures d'eficiència energètica que incorporen i el seu impacte ambiental.

H. Riscs d'incendis

El Pla parcial, en el seu desplegament mitjançant el projecte d'urbanització, preveu la instal·lació dels hidrants necessaris, per tal de cobrir les necessitats del sector en matèria de prevenció d'incendis. I s'emmarca dins l'estricta compliment de la Llei 5/2003, de 22 d'Abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions i el Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.

I. Gestió del material i residus de construcció

S'han d'evitar els materials de construcció potencialment perillosos per a la salut o el medi ambient i, especialment, tots aquells que, a més, generen residus tòxics o contaminants.

Així mateix, cal minimitzar els residus inerts que innecessàriament van a parar als abocadors, mitjançant una doble estratègia: reduir els residus que s'originen i fomentar-ne el reciclatge. En aquest sentit, l'edificació lleugera origina residus fàcilment reutilitzables, tot i que cal considerar la seva repercussió en el comportament energètic de l'edifici (inèrcia tèrmica).

Els projectes constructius dels edificis hauran d'incloure una justificació dels tipus de materials utilitzats i el seu impacte ambiental. Així mateix, i en compliment del Decret 201/1994, regulador de les runes i els residus de la construcció a Catalunya, el productor de runes té l'obligació de lliurar les runes de manera correcta i responsabilitzar-se de fer les operacions de tria i selecció dels residus lliurats.

Així mateix, en el moment de sol·licitar les llicències municipals d'obres, s'haurà d'incorporar en la documentació tècnica una valoració de la producció previsible de generació de residus (expressada en Tn i en m3) i les seves característiques, especificant la instal·lació o instal·lacions de valorització o de disposició del rebuig autoritzades i inscrites en el registre de gestors d'enderrocs per l'Agència de Residus de Catalunya.

Criteris de mobilitat i accessibilitat.

L'accessibilitat als diferents àmbits del Pla Parcial i la mobilitat interna són criteris que s'han tingut en compte en el disseny de la xarxa viària. De l'estudi de mobilitat realitzat que s'annexa a aquesta memòria, en resulten els següents criteris d'aplicació a la ordenació del Pla Parcial:

- Es proposa millorar la connectivitat d'ambdós sectors a banda i banda de l'autopista i l'eix ferroviari mitjançant la construcció d'un pont que permeti la comunicació amb el sector costaner a partir de la rambla central, amb circulació en doble direcció i amb un espai reservat per a vianants i ciclistes.
- També es millorarà la connectivitat interna del sector mitjançant un pont per sobre de la carretera N-340 amb els enllaços corresponents, el qual disposi d'un lateral per a la circulació exclusiva de vianants i ciclistes.
- Es recomana també la construcció de rotondes en les interseccions dels eixos principals de l'àmbit, ja que aquestes fan la circulació més segura i fan reduir la velocitat.
- Realitzar una catalogació d'un ordre o jerarquia funcional per tal de reduir l'impacte del trànsit en determinats àmbits, mitjançant la seva concentració en vies que suportin millor les intensitats elevades de trànsit. Es proposa una nova jerarquització de la xarxa viària que facilita l'accessibilitat als diferents sectors de l'àmbit d'estudi alhora que preserva determinades àrees del trànsit rodat, creant tres tipus de xarxes: bàsica principal, bàsica secundària i veïnal.
- El trànsit intern s'articula a partir d'un gran eix central que transcorre pel centre de les Tres Cales 2ª Fase des de l'extrem Nord Oest a l'extrem Sud Est. Aquest eix dota d'una bona accessibilitat respecte a la carretera N-340 mitjançant un pont amb els enllaços corresponents que permet un fàcil escolament del trànsit d'entrada i de sortida sense afectar a la circulació de la carretera. El viari intern es completa amb un carrer bidireccional situat a l'extrem nord de l'àmbit que possibilita un sistema de ronda entorn a l'àrea de màxima atracció de trànsit (equipaments públics i comercials). La connectivitat amb Les Tres Cales 1ª Fase queda garantida gràcies a diferents vials de doble sentit perpendiculars a l'eix central.
- La major part de la xarxa local/veïnal es converteix en un element d'urbanització amb prioritat invertida per tal d'evitar que els vehicles que transitin dins de l'àmbit trobin un itinerari alternatiu dins del mateix barri i així impermeabilitzar els àmbits interns del trànsit de pas.
- Es recomana introduir el concepte d'àrea ambiental que consisteix en àmbits compostats per conjunts de carrers en els que es configura una accessibilitat reduïda mitjançant la instauració de sentits únics de circulació, creació de carrers sense sortida, girs obligatoris... de forma que es dissuadeix el trànsit de pas i es redueix al mínim l'impacte ambiental de la motorització. Aquestes àrees ambientals es poden implantar tant en zones residencials

com en zones comercials o industrials. En funció de la seva capacitat ambiental tindrem:

- Àrea ambiental de prioritat residencial: La prioritat s'inverteix a favor dels vianants i els ciclistes. Aquesta inversió de prioritat imposa als vehicles una velocitat de 20 km/h. Bàsicament no té elements físics de separació entre usuaris motoritzats i no motoritzats. Aquestes àrees es proposen per l'entorn del centre docent i els equipaments del nord del sector 1.
- Àrea ambiental zona 30: Aquesta solució té com a finalitat principal la reducció de la gravetat dels accidents, establint en els barris residencials la limitació de velocitat a 30 km/h. En aquestes àrees, existeix una separació física més o menys accentuada entre diferents usuaris. Aquest tipus d'àrea es proposa per les zones d'habitatges i centre comercial.
- Es proposa la utilització d'elements físics reductors de velocitat que obliguen als conductors a reduir la velocitat mitjançant la modificació del traçat de la calçada.
- Es proposa construir aparcaments dins del sòl dels equipaments esportiu, docent i comercial, i dels usos hotel·ler i comercial.
- En totes les edificacions de nova planta, i a les ampliacions que suposin un increment de volum sobre allò construït del 25%, s'haurà de preveure en els corresponents projectes la previsió de places d'aparcament a l'interior de l'edifici, o en terrenys edificables de la mateixa propietat.
- Cal regular zones de càrrega i descàrrega en carrers de caràcter comercial amb horaris adaptats segons les característiques de l'àrea en qüestió.
- Es recomana reservar espai per l'aparcament de motocicletes en la calçada amb la finalitat de regular el seu estacionament en el viari.
- A les zones d'aparcament que serveixin específicament a equipaments i espais d'ús públic, es reservaran permanentment places per a persones amb mobilitat reduïda, tant a prop com sigui possible dels accessos de vianants.
- Cal consolidar el servei de bus urbà per tal d'enllaçar el nucli urbà de l'Ametlla de Mar, les platges, l'estació de RENFE i les noves urbanitzacions.
- Reservar un espai a la via pública (35-40%) per al trànsit de persones garantint així la seguretat i el confort en les activitats diàries dels que es desplacen a peu. S'estableix una xarxa que permeti que els vianants es desplacin en unes òptimes condicions a partir de dos tractaments de vial:
 - Zona de preferència per a vianants: les zones per a vianants suposen un entorn amable i segur per a totes les persones, revitalitzen la vida comercial, aporten nous espais públics per a l'animació i la convivència, disminueixen la contaminació acústica i ajuden en gran mesura a pacificar el trànsit. Es recomana que l'àmbit immediat del centre docent i dels equipaments del nord del sector rebin aquest tractament.
 - Itinerari per a vianants: l'objectiu per a aquest tipus d'ordenació urbana és que els vianants es puguin desplaçar pel seu itinerari de forma segura i, quan travessin el carrer, siguin els cotxes els que tinguin de interrompre el seu pas al canviar de cota i accedir a la zona local. Així en els carrers de major afluència de vianants, fora de la zona de prioritat invertida, es recomana separar els trànsits motoritzat i no motoritzat i aplicar mesures per garantir la seguretat del vianant tals com la construcció d'orelles en les interseccions i elements reductors de velocitat (enumerats anteriorment).

- Promoure l'ús de bicicletes mitjançant itineraris adaptats, protegits i senyalitzats, per a aquest mode de transport. En aquests itineraris cal dissenyar les seccions de vial reservant un espai per a aquest tipus de tràfic. També cal ubicar adequadament punts d'estacionament. Es recomanen tres tipologies de carril bici:
 - Carril bicicleta segregat: es delimita un espai de la calçada per la circulació de bicicletes. Aquest tipus de carril es proposa en les vies que presenten majors intensitats de trànsit i una secció suficient per la seva implantació.
 - Eix compartit vianants-ciclistes: per potenciar la connexió entre el nord de l'àmbit i les platges es proposa construir un eix compartit vianants-ciclistes que transcorri per la zona verda i travessi l'autopista AP-7 i la línia de FFCC mitjançant un túnel de nova construcció, que compartiran tràfic rodat i vianants.
 - Carril bicicleta compartit en calçada: la circulació de bicicletes s'integra al trànsit en general en vies que presenten una combinació d'intensitat/ velocitats adequades. Quan un itinerari inclou un tram en el que s'han de barrejar les bicicletes amb els vehicles motoritzats és necessari coordinar les mesures en pro de la circulació ciclista amb les mesures destinades a la moderació del trànsit, és a dir, a la reducció del nombre i la velocitat dels vehicles fins els nivells que faciliten la compatibilitat amb els ciclistes.
- Cal recordar als usuaris de la via pública les seves obligacions, mitjançant l'adequada informació en el carrer: senyals, marques vials, semàfors, senyals variables, informació per radio i agents de policia.

Condicionants urbanístics i de protecció d'incendis en els edificis.

EL Pla Parcial s'ajusta a les determinacions del Decret 241/1994 de 26 de Juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, complementaris de la NBE-CPI 91. Aquest decret regula, entre d'altres, els següents aspectes:

- Hidrants per a incendi
 - Previsió d'hidrants
 - Tipologies dels hidrants
- Característiques de la xarxa d'abastament.
- Accessibilitat i senyalització.
- Casos particulars d'activitats que afronten amb la forest.
- Edificacions que afronten amb àrees forestals.
- Condicions d'entorn i d'accessibilitat per a la intervenció dels bombers i l'evacuació de les persones.
- Accessos:
 - Via pública
 - Via pública apta per a autoescales de bombers
 - Espai exterior segur
 - Accessibilitat de les façanes
 - Obertures d'accés
 - Nombre de façanes d'accés

- Cas particular de nuclis històrics
- Seguretat dels veïns
- Situació relativa. Necessitat de compartimentació
- Activitats en edificis amb altres usos
- Activitats adjacents

Criteris d'ecoeficiència i ambientals en els edificis.

Amb la finalitat d'adoptar una perspectiva de sostenibilitat ambiental en el desenvolupament del present Pla Parcial, es tindrà en compte el decret que el Govern de la Generalitat aprovarà en el futur sobre aquesta matèria o, en absència d'aquest marc normatiu, l'actual document d'Esborrany de projecte de Decret 21/2006 pel qual es regula l'adopció de criteris d'ecoeficiència i ambientals en els edificis (document adjunt, *Annex 7*). Aquest esborrany de decret recull una sèrie de criteris ambientals que s'estructuren de la següent manera:

- Paràmetres d'ecoeficiència
- Paràmetres d'ecoeficiència relatius a l'aigua
- Paràmetres d'ecoeficiència relatius a l'energia
- Paràmetres ambientals en edificis d'habitatges
- Paràmetres d'ecoeficiència relatius als materials i sistemes constructius
- Paràmetres d'ecoeficiència relatius als residus
- Projecte
- Actualització de paràmetres

Mesures de protecció del patrimoni històric cultural

Com ja s'ha explicat en aquesta memòria, s'han trobat restes arqueològiques en diversos punts del Pla parcial, concretament en les zones properes a la línia de ferrocarril i l'autopista AP-7. Com a conseqüència d'aquestes troballes i a petició de la Direcció General de Patrimoni Cultural del Departament de Cultura de la Generalitat, s'ha realitzat una prospecció arqueològica preventiva, que s'adjunta a aquest Pla parcial en l'Annex. L'informe explica els treballs de prospecció realitzats i conclou afirmant que els restes trobats tan sols són superficials, degut al caràcter segurament itinerant de l'assentament, i que per tant no existeixen restes de construccions amb valor cultural o històric important en la zona.

El Pla Parcial dicta en la seva normativa que en cas de troballes durant la fase d'execució de les obres s'haurà de comunicar immediatament a l'administració competent i paraitzar l'obra fins que els tècnics ho considerin adient. Ells s'encarregaran de decidir el destí i el grau d'importància de les troballes.

Criteris de la proposta d'ordenació.

El present Pla parcial adapta l'ordenació del "Sector A, Tres Cales, 2ª fase", de sòl urbanitzable delimitat, al que ha establert el POUM, ja adequat a les exigències de la legislació urbanística vigent i als plans sectorials aprovats que influeixen en aquest àmbit, adoptant els nous criteris establerts en l'esmentada ordenació.

En aplicació dels criteris establerts en la llei, referent a "conjuguar les necessitats de creixement amb els imperatius, del desenvolupament sostenible, el pla parcial aprovat ja va introduir una sèrie de criteris de manera que el planejament tradueixi una utilització racional del territori, d'acord amb el següent:

- Preveure l'ordenació de l'ús residencial amb un criteri de concentració de l'edificació, introduint la tipologia d'habitatge plurifamiliar, el qual possibilita la construcció d'habitatge assequible. D'aquesta manera s'aconsegueix una menor ocupació, i per tant un augment dels espais lliures.
- Per tal de preservar l'estat natural de la zona de la costa, s'hi disposa una franja de zona verda de 20 metres d'amplada (tal i com dicta el PDUSC en el seu article 20) en tota la seva longitud, que cobreix tota la zona de protecció de la ZMT. A més no s'ha augmentat la superfície de sostre en aquest sector respecte el planejament vigent, i s'hi ha introduït l'ús plurifamiliar, per tal que la zona tingui menys ocupació.
- Diversificació dels usos i tipologies per fer possible el desenvolupament d'activitats econòmiques al sector.
- Amb aquestes noves activitats econòmiques, s'afavoreix la cohesió social, consolidant un model de territori globalment més eficient.
- L'ordenació proposada augmenta les zones verdes i les distribueix en els dos torrents, la franja del front marítim i en punts localitzats de l'àmbit, per tal que estiguin repartides uniformement en totes les seves zones. La vialitat s'ha dissenyat de manera que l'accés a les zones verdes sigui possible des de qualsevol punt, sense haver de vorejar parcel·les ni altres obstacles. El fet de localitzar les edificacions i reduir l'ocupació també permet disposar de zones verdes més grans i accessibles.
- Degut a la presència de zones boscoses en el sector cal establir una franja de 25 m situada íntegrament dins de l'àmbit del Pla Parcial, amb vegetació controlada en el perímetre de la urbanització per reduir el risc d'incendis. Amb el mateix objectiu, s'han establert mesures en relació a l'espai verd interior en compliment de la legislació contra incendis.
- S'augmenten les superfícies destinades a equipaments públics, respecte al previst en el Pla parcial de 1985, ordenant-les amb criteri de concentració, per facilitar el seu desenvolupament.
- Amb la nova ordenació es millora la connectivitat transversal i longitudinal del sector. Aquesta millor connectivitat s'aconsegueix mitjançant la creació de dos nous sistemes generals:
 - a. Rotonda entre el vial principal del sector i la N-340
 - b. Pont que creua l'AP-7 i la línia de ferrocarril de Barcelona a València, dissenyat per al pas de vehicles i de vianants.

A més, el disseny de la xarxa viària connecta directament amb un vial del Sector O i amb un del sector J . Així doncs, connectem la primera fase del sector A Tres Cales i els sectors O i J a través del desenvolupament d'aquest sector A 2ª fase. D'aquesta manera millorem la permeabilitat entre urbanitzacions.

Es preveu una línia de 81 metres d'amplada de reserva per la futura autovia, tal i com determina l'informe de la Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya de 22 de Desembre de 2003.

Totes aquestes directrius adequen el desenvolupament del sector als criteris de sostenibilitat de la legislació urbanística i sectorial vigent i fan que aquest Pla Parcial s'hagi de considerar d'interès públic, condició principal per la seva aprovació.

La nova ordenació, permet:

- L'ordenació global dels terrenys de l'àmbit del Pla Parcial de manera que conformin uns espais adequats al seu entorn i a les característiques morfològiques del territori.
- Valorar i protegir els espais i elements significatius de caràcter mediambiental i cultural, que han resultat sedimentats pel transcurs de la història econòmica i social del lloc.
- Estructuració d'una xarxa viària adequadament dimensionada per al funcionament del sector, i eficaçment relacionada i adaptada amb la xarxa urbana i interurbana d'aquesta urbanització i de la seva connexió amb els sectors limítrofs, per aconseguir una mobilitat sostenible.
- Ordenació de l'estructura parcel·laria privada i de la posterior edificació, de forma que s'aconsegueixi un òptim aprofitament d'aquestes zones.
- Situar i ordenar les dotacions, equipaments i espais lliures de forma que estructurin adequadament les relacions entre l'espai públic i l'espai privat i garanteixin un bon servei al sector.

Servituds.

Entre els criteris d'ordenació del sector el pla parcial aprovat ja va tenir en compte totes les zones de domini, de protecció i d'afectació, per tal que els usos de les claus que es troben dins d'aquestes zones siguin compatibles amb els permesos per les diferents normatives sectorials. A més, es va introduir la clau "protecció de sistemes" per tal que el Pla parcial no produeixi interferències en els seus traçats actual ni en les ampliacions previstes.

En el plànol informatiu número 7 s'han fixat en planta, les línies que marquen el límit d'edificació, d'afectació, de servitud i de domini de les infraestructures ferroviària, de la carretera nacional N-340 i de l'autopista AP-7, i les zones de protecció de les conduccions del Consorci d'Aigües de Tarragona. Les activitats i usos que es poden realitzar en aquest terrenys està regulat per la legislació sectorial de les diferents infraestructures.

A continuació es sintetitzen totes aquestes servituds:

A. Autopista AP-7

En l'autopista, és d'aplicació la Llei de Carreteres 25/1988 de 29 de juliol, i el seu Reglament (R.D. 1812/1994, de 2 de setembre). També s'ha tingut en compte el

prescrit pel Ministeri de Foment en el seu informe amb data 28 de gener de 2004. S'ha pres una zona de domini de 14 metres: 8 corresponen a la zona de domini, i els 6 metres restants són els que preveu el Ministeri per a la construcció prevista d'un tercer carril. A més es compliran les següents prescripcions del Ministeri de Foment:

- No s'afectarà cap instal·lació de l'autopista.
- No s'afectaran els seus sistemes de desguàs.
- La il·luminació de la urbanització no molestarà al tràfic que circula per l'autopista.
- No s'instal·larà indústria que produeixi fums o pols que puguin afectar el tràfic.
- No es produiran vessaments d'aigua ni d'altres productes sobre els talussos de l'Autopista.

B. Ferrocarril

En la línia de ferrocarril de Barcelona a València, les zones de domini, protecció i la línia d'edificació venen definides per la Llei del Sector Ferroviari, aprovada per Real Decret 2387/2004, de 30 de desembre, concretament en els seus articles 25 a 28, 30, 34, 36 i 39.

C. Carretera N-340

Per tractar-se d'una carretera nacional, el Pla parcial del Sector A. Tres Cales, haurà de tenir en compte i aplicar la legislació i la normativa vigent del Ministeri de Foment (Llei 25/1988, de 29 de juliol, de Carreteres; Reial Decret 1812/1994, de 2 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament General de Carreteres, l'Ordre de 16 de desembre de 1997 per la qual es regulen els accessos a les carreteres de l'Estat, les vies de servei i la construcció d'instal·lacions de servei...)

A més, degut a l'existència de l'estudi informatiu EI-.1-E-143, que preveu una de les seves alternatives del traçat de la nova A-7 per l'actual carretera nacional, s'han pres les mesures que prescriu el Ministeri de Foment per tal d'assegurar la viabilitat del projecte:

- S'ha grafat en els plànols del Pla parcial l'alternativa de traçat (tram 10 A) proposada en l'estudi informatiu.
- S'han determinat i grafat les zones de domini, protecció i afecció d'aquesta alternativa de traçat de l'estudi informatiu.
- S'ha reservat un espai suficient per a assegurar la viabilitat de l'execució d'un l'enllaç a diferent nivell, tal i com preveu l'estudi informatiu.

El total d'espai reservat queda delimitat per una franja de 81 metres, tal i com va prescriure el Ministeri de Foment en el seu informe amb data 22 de desembre de 2003, referent a la "Modificació del Pla Parcial urbanístic corresponent al Sector A, Tres Cales 2ª fase", i posteriorment en els informes de 4 d'Abril de 2006, referents als sectors K1 i O. En el punt de l'enllaç previst a l'Estudi Informatiu, s'amplia la zona de reserva al perímetre de l'enllaç que apareix grafat a l'estudi informatiu, més una zona de servitud de 8 metres (per tractar-se de ramals d'accés i de sortida). A tota aquesta zona de reserva, se li assigna la clau de Protecció de sistemes.

En quan a la línia d'edificació, aquesta queda delimitada per una franja de 120 metres, 60 a cada costat de l'eix de l'actual N-340, tal i com s'ha prescrit en els informes de 4 d'Abril de 2006 per als sectors K1 i O.

D. Conducció CAT

També s'ha incorporat la conducció actual i la prevista per la futura ampliació del subministrament d'Aigües de l'Ebre a les comarques de Tarragona, propietat del Consorci d'Aigües de Tarragona. Aquest organisme, en aplicació de la Revisió del Pla especial de protecció de la Infraestructura de la portada d'aigües de l'Ebre a les comarques de Tarragona", assigna a les seves conduccions existents unes zones de protecció de 10 metres a cada costat del tub, i a les futures conduccions previstes de 5 metres.

Donat que la construcció del vial que connecta les dues zones d'aquest Pla parcial per sota de l'AP-7, intercepta en alçat la conducció del CAT actual, obligant a construir una variant, aquesta restarà subjecta a la mateixa regulació sectorial que la canonada existent actualment.

E. Consideracions comuns

El Pla parcial no conté cap zona de domini públic corresponent a carreteres o ferrocarrils.

Com a ordenació detallada del sector, al Pla parcial no li correspon la qualificació d'aquests sistemes, car no és competent ni materialment (article 57.2.c i 58.1.c de la Llei d'urbanisme, ni territorial

Les infraestructures que connecten els tres àmbits del sector són externes al sector, venen imposades per l'article 58.1.h de la Llei d'urbanisme, per les prescripcions de les administracions sectorials competents dins dels informes emesos en tramitacions urbanístiques anteriors relatives al sector i per les necessitats de mobilitat que aquest presenta, no afecten en absolut la integritat i el funcionament dels sistemes generals viari i ferroviari que creuen a diferent nivell i no donen lloc a cap aprofitament urbanístic en favor de les administracions afectades.

F. Costes

S'ha tingut en compte en la ordenació i s'han grafiat les diferents línies i zones de servituds i protecció de costes.

L'informe a l'aprovació inicial de la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge (s'adjunta com Annex d'aquest Pla Parcial) determina que la línia de servitud de protecció ha d'establir-se a 100 metres.

Aquesta línia límit de la zona de protecció queda definida al plànol d'ordenació normatiu.

9. PROPOSTA D'ORDENACIÓ

Les principals característiques que defineixen el "*Pla Parcial Tres Cales, 2ª fase*", són:

Zones i usos

En la ordenació s'han previst set zones, d'ús i domini privat, cinc per a ús residencial i tres pel que comporta activitat econòmica (hotelera, comercial i social i sanitari-assistencial):

- Zona residencial ciutat jardí 1, (clau 30U1 TC)
- Zona residencial ciutat jardí 2, (clau 30U2 TC)
- Zona residencial ciutat jardí 3, (clau 30U3 TC)
- Zona residencial plurifamiliar 1, (clau 30P1 TC)
- Zona residencial plurifamiliar 2, (clau 30P2 TC)
- Zona Hotelera 1, (clau 32H1 TC)
- Zona Hotelera 2, (clau 32H2 TC)
- Zona Comercial, (clau 32C TC)
- Zona social i sanitari-assistencial, (clau 32S TC)

Les zones residencials Ciutat Jardí 1, 2 i 3 (claus 30U1 TC, 30U2 TC i 30U3 TC), tenen una ordenació de l'edificació en habitatge unifamiliar aïllat, en parcel·les de 400, 750 i 1500 m², i estan ubicades en els llocs on hi ha preexistències d'habitatges d'aquest tipus.

Les zones residencials Plurifamiliars 1 i 2 (30C1 TC i 30C2 TC), tenen una ordenació de l'edificació de bloc aïllat, estant ubicades en la part propera a la costa i en zones de nova implantació de l'edificació.

Es tracta de zones de parcel·les de superfície mínima gran, d'ús Residencial Plurifamiliar, que suposen una disminució real de l'ocupació de l'edificació, i una major racionalització de l'espai comunitari de verd privat, de les seves instal·lacions i de l'establiment de piscines, el que significa disposar d'una major superfície filtrant per l'aigua de pluja, amb els corresponents efectes beneficiosos pel freàtic, una menor despesa d'aigua per a piscines, una racionalització del consum d'aigua per a reg, d'energia per l'enllumenat i altres instal·lacions en l'espai comunitari i també d'un estalvi en les despeses de conservació.

Aquests són criteris de sostenibilitat, mediambientals, econòmics i de conservació de la urbanització que introdueix la nova ordenació.

S'entén que l'ús plurifamiliar implica una major agrupació de l'edificació que revertirà en un augment considerable de la superfície destinada a zona verda privada, a un important esponjament respecte a l'ordenació prevista en el Pla Parcial de 1985 i a una menor ocupació del territori per l'edificació, tots ells factors determinants per una minimització de l'Impacte Ambiental d'aquesta Ordenació.

En quan als usos, s'ha disminuït la superfície de sostre per a ús residencial prevista en el Pla Parcial de 1985, i s'han creat nous usos de tipus econòmic com són l'Hotelera, el Comercial i el Sanitari-assistencial.

L'ús hotel·ler s'ha situat proper a les infraestructures, N-340 i autopista AP-7 i ben connectades al vial central vertebrador que els comunica amb la platja, s'ha completat amb el comercial, Sanitari-assistencial i recreatiu esportiu.

L'ús comercial s'ha situat en la zona d'entrada a la urbanització des de la N-340, davant d'una zona hotel·lera amb l'objectiu de produir una concentració d'activitat i provocar sinèrgies.

La zona social i sanitari-assistencial s'ha situat en la zona d'equipaments a la mateixa illa que l'equipament social.

Sistema viari

Actualment, existeix una xarxa viària en l'àmbit del "Pla parcial Tres Cales 2ª fase", resultat de la prolongació dels vials paral·lels al mar de la Urbanització "Tres Cales 1ª fase". Aquesta xarxa està asfaltada amb una primera capa d'aglomerat en la seva pràctica totalitat.

La nova proposta de vialitat que es fa en aquest "Pla Parcial Tres Cales 2ª fase", adopta els següents criteris:

a) S'estructura amb una certa jerarquització, per a adequar les intensitats adients en cada punt:

1. **Xarxa bàsica principal:** Es crea un vial central de 38 metres d'amplada, que creua l'àmbit des de l'extrem Nord fins a enllaçar amb la N-340 mitjançant un enllaç a diferent nivell segons preveu l'estudi informatiu EI.1-E-143 i dissenyat segons els paràmetres que fixa la Instrucció de Carreteres per a autopistes. Aquesta amplada ve justificada per la necessitat de mantenir la continuïtat dels camins ramaders que hi ha dins de l'àmbit.

Després de l'encreuament amb la N-340, aquest vial redueix la seva amplada a 18 metres fins a arribar al front marítim, on finalitza amb una rotonda. En aquest tram, s'hi troba el pont per creuar l'AP-7 i el ferrocarril.

Aquest vial per tant, és el que vertebrava la resta de la xarxa viària, i li dona un punt de connexió a l'exterior amb la carretera nacional N-340.

2. **Xarxa bàsica secundària:** Aquesta xarxa es compon de vials de 14 i 16 metres d'amplada que envolten les grans illes de parcel·les i distribueixen el trànsit provinent del vial central en les zones de l'àmbit. És una xarxa constituïda per carrers perpendiculars al vial central, i per una ronda que recorre el límit Nord de l'àmbit.

3. **Xarxa veïnal:** Aquesta xarxa es compon de vials de 9 metres d'amplada, la majoria d'ells paral·lels al vial central i alguns de perpendiculars. Aquesta és una xarxa amb una funció més veïnal, que permet als usuaris de la vialitat arribar i parar al seu destí. Són vials amb limitacions direccionals i de velocitat molt més restrictives.

b) Es preveu un pont per creuar l'autopista AP-7 i el Ferrocarril, que connectarà la part del Pla Parcial situada en el front marítim amb la part que queda al Nord d'aquestes infraestructures. El disseny d'aquest nou pas, permetrà tant el trànsit de vehicles com el de vianants.

- c) També es construirà un pont, que creuarà la carretera N-340 i hi connectarà mitjançant vials de sortida i d'incorporació. Aquesta pont, garantirà la connectivitat entre les dues parts del Pla parcial que actualment separa la nacional, i a més, constituirà el punt d'accés i de sortida de la urbanització Tres Cales i de les urbanitzacions veïnes.
- d) També es preu un vial de la xarxa bàsica secundària, que connectarà el vial central amb el sector O, i conseqüentment amb el sector K. Aquest vial enllaça amb el vial situat més al Sud del sector O. S'ha reservat a més, una franja per a sistema viari que segueix el límit del sector en direcció Nord Est al costat de la zona hotelera situada més al Nord. Aquesta franja, unida al vial que el sector O també té pel seu límit Sud, constituirà un vial amb dimensions suficients per connectar ambdós sectors.

Per tant, l'accessibilitat del sector queda perfectament garantida, amb tots els àmbits que l'envolten per mitjà de:

1. El pont que el connecta pel Sud Oest amb el front marítim.
2. El pont que creua la N-340.
3. Els vials d'accés a la N-340 que donen un punt de connexió exterior a la urbanització.
4. El vial de la xarxa secundària que el connecta amb els sectors K i O pel Nord.
5. Tota la xarxa secundària que connecta el sector Tres Cales 2ª fase amb la 1ª fase.
6. El "Camí de l'Almadrava" que la uneix directament amb el nucli urbà de l'Ametlla de Mar.

Amb aquesta estructura s'ha concentrat la vialitat, fet que ha permès millorar les seccions tipus, en les quals s'hi pot introduir més espai per incorporar arbrat, zones d'estacionament i voreres més amples amb espais per als ciclistes i vianants.

La ronda que voreja el límit Nord de l'àmbit, dona un accés directe a la zona verda a la banda del Barranc de Pi, per tal que pugui ser una area accessible als vianants.

El vial vertebrador de l'urbanització de 38 m d'amplada s'ha previst amb aquesta amplada per tal de garantir la servitud de pas del Camí ramader de les Teuleries que, segons el projecte de classificació dels camins ramaders del terme municipal de l'Ametlla de Mar aprovat per ordre ministerial de 7 de Maig de 1958, té una amplada legal de 37,61 metres. També s'ha respectat el Camí de Teuleries, combinant el seu traçat actual amb les zones verdes que estableix aquest pla parcial.

Sistema viari amb circulació restringida

S'ha introduït en el Pla parcial el sistema de vialitat amb circulació restringida, amb clau XVr, el qual és un subsistema del sistema viari, amb la funció exclusiva i expressa de tràfic de vianants i ciclistes.

En la definició d'aquests vials, el projecte d'urbanització ho farà segons el Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat, per tal que puguin ser transitats per habitants amb mobilitat reduïda.

Aquesta vialitat peatonal es disposa en zones de l'àmbit del Pla:

- a) Entre algunes de les illes de vivendes plurifamiliars situades a l'Oest de l'avinguda central, per tal de facilitar la mobilitat de vianants en aquesta zona.
- b) En dos vials d'accés a la platja, que creuen la clau residencial unifamiliar 30U2 TC situada a primera línia de mar, i eviten que aquesta faci de barrera en l'accés al mar dels vianants.

S'ha introduït en el Pla parcial àrees d'aparcaments, formant part del sistema viari, amb la funció exclusiva i expressa d'estacionament de vehicles.

El sistema d'aparcaments és d'ús i titularitat pública.

Aquestes àrees d'aparcament es situaran a la franja costanera de l'àmbit del Pla parcial, tal i com preveu el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner en els seus articles 18.6 i 20.3, i en la seva disposició addicional quarta punt 3:

"L'ordenació del planejament derivat d'aquests sectors haurà de preveure reserves suficients de terrenys per garantir l'accés al mar i per a aparcaments."

"S'han de preveure reserves suficients de terrenys per a l'accés al mar i per a aparcaments."

"El planejament urbanístic, general o derivat, ha de:

- Preveure les reserves de terrenys suficients per a l'accés al mar i per a aparcaments, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla director."

Sistema de zones verdes de protecció de barrancs

S'ha definit una clau específica de zona verda pública destinada a protegir els barrancs dels torrents, i la franja costanera. Aquestes estan situades al llarg de tot l'àmbit del P.P. concentrades en els eixos definits pels torrents de Cala Forn i de Sant Jordi, i en una franja costanera d'amplada mínima 20 metres desde la ZMT. Aquesta qualificació s'ha distribuït amb criteris de protecció mediambiental, amb els següents objectius:

- a) Preservar els barrancs dels torrents de Cala Forn i de Sant Jordi en el seu estat natural, ja que són zones d'alt interès biològic.
- b) Allunyar les zones urbanitzades i les parcel·les de les zones inundables, evitant així perills per a la població.
- c) La ubicació de les zones verdes en dos grans franges lineals al llarg de tota la urbanització, evitant així la fragmentació de les mateixes en petites àrees poc útils per al gaudiment de la població.
- d) Preservar la franja de la costa en el seu estat natural. A més, s'ha disminuït l'ocupació i l'alçada reguladora màxima de l'edificació en aquesta zona, potenciant el paisatge de la façana marítima.

En el plànol de servituds, s'ha grafiat la franja de protecció d'incendis, en compliment a la Llei 5/2003, de 22 d'Abril, relativa a Mesures de Prevenció d'Incendis Forestals en les Urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, i al Decret 241/1994 de 26 de Juliol.

En aquest tipus de zona verda, no es permet cap tipus d'edificació ni d'instal·lació, tan sols elements de mobiliari urbà (bancs, papereres, pèrgoles...), que permetin als habitants gaudir d'aquests espais.

Sistema de zones verdes de parcs i jardins

Aquesta segona clau de zona verda va destinada a les zones que rebran un tractament més "estètic", ja que tenen caràcter de parc, i en elles s'hi plantaran arbres i vegetació en diverses zones per oferir ombres, s'hi traçaran camins peatonals, i es modificarà en alguns punts el relleu per donar un aspecte estètic més cuidat.

La superfície d'aquestes zones comprèn la parcel·la situada entre els equipaments docent i esportiu, els interiors de les rotondes (degut a la seva gran dimensió), i les grans franges verdes que hi ha a l'avinguda central.

Així es crea una nova zona verda entre l'equipament esportiu i l'equipament docent, que a part de complementar l'entorn dels dos equipaments, pren les funcions de "plaça pública de la urbanització".

En aquestes zones s'admeten els elements i les instal·lacions a l'aire lliure coherents amb la seva afectació, tals com jocs infantils, miradors, pèrgoles i altres elements de mobiliari urbà, i les edificacions per la conservació i manteniment de la pròpia zona verda o per serveis per als usuaris, tals com quioscs, sanitaris i petits magatzems per guardar la maquinaria de conservació.

Així es crea una nova zona verda entre l'equipament esportiu i l'equipament docent, que a part de complementar l'entorn dels dos equipaments, pren les funcions de "plaça pública de la urbanització".

Sistema d'equipaments públics

Es consideren en l'ordenació tres tipus d'equipament segons els usos següents:

- Equipament docents
- Equipament esportiu
- Equipament social

Els equipaments són de titularitat i ús públic.

Respecte a les anteriors previsions dels equipaments docents i esportius, i s'han diferenciat clarament l'equipament social de titularitat i ús públic, de la zona de privada pel mateix ús.

La ubicació i ús de les reserves de terrenys destinats a equipaments públics s'ha realitzat segons els següents criteris:

- S'han ubicat concentrats en grans illes, per facilitar la flexibilitat de la ubicació de les diferents edificacions necessàries per a cada ús.
- S'han situat concentrats, en la part nord-oest de la urbanització, al llarg del vial vertebrador central, de manera que els usos que siguin complementaris estiguin propers, per exemple l'ús docent amb el esportiu, etc.
- S'han ubicat, lluny de la carretera nacional N-340, tant per la seguretat dels usuaris, com per qualitat de contaminació acústica de l'espai.

- La ubicació al llarg del vial central vertebrador també els dona un accés òptim, i no solament als habitants de Tres Cales, sinó als de tot el municipi.

Sistema de Serveis tècnics i ambientals (clau TA TC)

Són els terrenys de titularitat pública, on s'ubicaran les instal·lacions o edificacions necessàries per el correcte funcionament de la urbanització: estació depuradora, dipòsits d'aigua, magatzems per maquinaria de conservació, etc. També es destinarà un espai a infraestructura de xarxa wifi comunitària.

10. INFRAESTRUCTURES EXISTENTS I PROJECTADES.

CÀRREGUES URBANÍSTIQUES FORA DEL SECTOR ASSOCIADES AL POLÍGON

El desenvolupament del sector A. Tres Cales, com ja s'ha comentat en l'apartat "Sistema viari" i en els "Criteris de mobilitat i accessibilitat" contempla la construcció de diverses infraestructures viàries fora dels seus límits.

A més, el programa d'actuació urbanística del POUM vigent a l'Ametlla preveu una sèrie d'inversions en la millora de l'estructura general de comunicacions i altres dotacions al municipi, l'execució de les quals s'associa en part al desenvolupament dels diversos polígons d'actuació, tan en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

D'acord amb aquestes determinacions, l'àmbit del pla parcial Tres Cales segona fase, haurà d'incloure una aportació de 3.958.000 € a la transformació de l'actual N-340 en dos obres:

- Rotonda a l'encreuament de l'àmbit tres cales 2ª fase 240.400 €
- Modificació de la secció de l'actual N-340 en el tram comprés entre l'enllaç de Calafat i la rotonda de Sant Jordi Bosc 3.717.600 €

Igualment i d'acord amb l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, el pla afronta un cost de 1.966.620 € que l'ACA ja ha ingressat per l'execució de les obres de millora de sanejament i depuració d'aigües residuals vinculades al sector Tres Cales 2ª fase que s'aplicaran en la proporció del 43,4 % del cost de la construcció de l'EDAR Nord i el 21% del cost de les obres de subministrament d'aigua potable.

Els deures i costos d'urbanització per part del promotor seran els establerts en els articles 58 a 61 del reglament de gestió urbanística, i 44.1d i 45.1.b del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol. El promotor es compromet a millorar la vialitat en els termes establerts en la normativa vigent.

APARCAMENTS

Es dota al sector d'un nombre d'aparcaments d'1,95 unitats per cada habitatge. Aquesta dotació es calcula (tal com s'indica a la taula) comptant 1 aparcament interior per a cada vivenda, més els resultants de dividir els aparcaments màxims en la vialitat entre el nombre d'habitatges (1290/1363).

L'hotel i els diferents equipaments preveuran el nombre de places d'aparcament, derivat de les seves necessitats i usos, localitzant-les a l'interior de les seves parcel·les (podent ser soterrats o a l'aire lliure). Per obtenir una xifra total del sector, s'han estimat les xifres dels equipaments i dels usos col·lectius privats.

La distribució dels mateixos és la de la taula següent:

Quadre d'aparcaments Sector A, 2a Fase				
Tipus propietat	Localització	Clau	Tipus d'aparcament	Núm. d'aparcaments
PÚBLIC				
	Equip. esportiu	EQ1E TC	Exterior	210
	Equip. docent	EQ2D TC	Exterior	135
	Equip. social	EQ4S TC	Exterior	240
	Viari	XV	Exterior	1290
				1875
PRIVAT				
	Parcel·la privada	30C 30B	Interior	2665
	Hotels	32H TC	50% Interior i 50% exterior	409
	Comercial	32C TC	Exterior	245
	Social i sanit. assist.	32S TC	Exterior	175
				3494
			Total	5369

11. DIVISIÓ POLIGONAL, PLA D'ETAPES, SISTEMA D'ACTUACIÓ I ADMINISTRACIÓ ACTUANT DEL PLA PARCIAL TRES CALES 2ª FASE.

Divisió polygonal

Malgrat la situació territorial i als obstacles físics que divideixen el sector, N-340, Autopista AP 7 i línia de ferroviària Barcelona-València, així com la diferent tipologia de parcel·les i edificacions, es preveu la execució de l'àmbit del Pla Parcial Tres Cales 2ª fase, en un sol Polígon d'actuació urbanística, ja que es preveu que l'execució de l'obra d'urbanització es realitzi globalment per tot el seu àmbit.

Pla d'etapes i terminis d'edificació.

Està previst que l'execució de les obres d'urbanització i posada en marxa dels serveis i dotacions d'aquest Pla parcial es facin en una sola etapa de 8 anys a comptar des de la publicació de l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació.

Igualment, d'acord amb el que disposa l'article 83 del reglament de la llei d'urbanisme, s'estableix un període de 15 anys per la culminació del procés d'edificació, tenint en compte que en aquest àmbit no és d'aplicació l'apartat e) del referit article.

Sistema d'actuació urbanística

Atés que l'ajuntament ha aprovat un canvi en el sistema d'actuació previst en el planejament general vigent, el sector es tramitarà amb iniciativa pública. Per tant es preveu com a sistema d'actuació urbanística el sistema de reparcel·lació, modalitat de cooperació, que es regula en les articles 133 a 135 del DL 1/2005.

Un cop aprovat definitivament el Pla parcial, o de forma simultània i condicionada a l'aprovació del mateix, s'haurà de redactar i presentar per la seva tramitació administrativa i aprovació el corresponent projecte de Reparcel·lació, Modalitat de Cooperació, que fixarà les condicions reparcel·latòries i la corresponent distribució de càrregues i beneficis.

S'ha de considerar que s'ha establert un conveni amb els propietaris majoritaris del sector els quals assumeixen un conjunt d'obligacions que correspondrien a la resta de propietaris, de forma que aquests pràcticament no tenen obligacions derivades de la comunitat reparcel·latòria. Aquest conveni ve així a atendre la realitat que els propietaris que no s'emparen en el conveni van comprar les parcel·les amb la previsió que no haurien de realitzar cessions i sense obligacions urbanístiques.

Administració actuant i terrenys de cessió a l'Ajuntament

L'Administració actuant és La Cala Gestió EPE.

Els terrenys objecte de cessió corresponents al 10% d'aprofitament urbanístic del sector es reflecteixen en el *Plànol d'Ordenació número 7 "Cessions"*. Cal assenyalar també que els terrenys destinats a sistemes en aquest moment són propietat municipal, mitjançant escriptura pública de cessió atorgada en el seu moment i

derivats de l'anterior Pla Parcial, havent-se en tot cas de regularitzar els límits en el projecte de reparcel·lació.

Les noves condicions relatives a l'edificabilitat del Pla parcial seran objecte de redistribució en el projecte de reparcel·lació.

12. QUADRES DE SUPERFÍCIES, CESSIONS DE SISTEMES I APROFITAMENT URBANÍSTIC.

Tal i com es pot comprovar en els quadres resum de la documentació gràfica i escrita del pla, els còmputos d'edificabilitat màxima per usos hotel·ler i comercial, s'ajusten als índex d'edificació establerts en la fitxa urbanística, de 0,021 m²/m² i 0,006 m²/m², respectivament. A l'empara del que disposa l'article 10 de les NNUU del POUM, la introducció del sostre recreatiu i esportiu, no contemplat en la fitxa urbanística de forma expressa, compensa amb la disminució del sostre màxim admès corresponent a l'ús sanitari assistencial, fixat amb un índex de 0,012 m²/m², i també amb la disminució del sostre màxim residencial admès, fixat amb un índex de 0,201 m²/m², als efectes de no ultrapassar en cap cas l'aprofitament urbanístic de 0,240 m²/m² fixat per al conjunt del sector de tres cales 2ª fase.

Superfície total		POUM-AM		SECTOR PPU	
		1.526.616m ²	100%	1.526.616 m ²	100%
SISTEMES	Xarxa viària	228.992 m ²	15%	222.886 m ²	14,6%
	Espais lliures	457.985 m ²	30%	554.162 m ²	36,3%
	Equipaments	160.294 m ²	10,5%	150.982 m ²	9,89%
	Serveis tècnics			2.472 m ²	0,16%
	TOTAL SÒL PÚBLIC	847.272 m ²	55,5 %	930.669 m ²	60,96%
ZONES	Densitat	15 hab/ha		15 hab/ha	
	Edificabilitat bruta	0,24 m ² st/ m ²		0,24 m ² st/ m ²	
	Sostre residencial	306.438 m ²	0,201 m ² /m ²	296.570 m ²	0,200 m ² /m ²
	Sostre hotel·ler	32.059 m ²	0,021 m ² /m ²	31.994 m ²	0,020 m ² /m ²
	Sostre comercial	9.160 m ²	0,006 m ² /m ²	9.160 m ²	0,006 m ² /m ²
	Sostre sanit-assit	18.319 m ²	0,012 m ² /m ²	17.899 m ²	0,011 m ² /m ²
	Sost. recreatiu-espo			3.573 m ²	0,002 m ² /m ²
	SOSTRE TOTAL	366.388 m ²		359.196 m ²	
	TOTAL SÒL PRIVAT	679.344 m ²	44,5 %	595.947 m ²	

QUADRE RESUM			SUPERFÍCIE DE SÒL		EDIFICABILITAT		DENSITAT D'HABITATGES		M2 HABITATGE
	DESCRIPCIÓ	CLAU	M2	%	COEF. EDIFIC.	M2 SOSTRE	M2 SÒL/HAB.	TOTAL HAB	
ZONES									
	ÚS RESIDENCIAL, PLURIFAMILIAR 1	30P1 TC	250.222	16,39%	0,80	200.178	135,62	1.845	108,50
	ÚS RESIDENCIAL, PLURIFAMILIAR 2	30P2 TC	41.968	2,75%	0,50	20.984	310,88	135	155,44
	ÚS RESIDENCIAL, CIUTAT JARDÍ 1	30U1 TC	121.144	7,94%	0,40	48.458	517,71	234	207,08
	ÚS RESIDENCIAL, CIUTAT JARDÍ 2	30U2 TC	37.593	2,46%	0,40	15.037	817,24	46	326,90
	ÚS RESIDENCIAL, CIUTAT JARDÍ 3	30U3 TC	39.710	2,60%	0,30	11.913	1.323,67	30	397,10
	ÚS HOTELER/COMERCIAL/SANITARI-ASSITENCIAL/RECREATIU-ESPORTIU	32H1 TC	51.702	3,39%	0,50	25.851			
	ÚS HOTELER/COMERCIAL/SANITARI-ASSITENCIAL/RECREATIU-ESPORTIU	32H2 TC	5.047	0,33%	1,00	5.047			
	ÚS HOTELER/COMERCIAL/SANITARI-ASSITENCIAL/RECREATIU-ESPORTIU	32H3 TC	10.000	0,66%	1,00	10.000			
	ÚS COMERCIAL	32C TC	20.550	1,35%	0,40	8.220			
	ÚS SOCIAL I SANITARI ASSITENCIAL	32S TC	18.011	1,18%	0,75	13.508			
TOTAL ZONES			595.947	39,04%		359.196	260,24	2.290	
SISTEMES									
	VIARI	XV	162.608	10,65%					
	ÀREES D'APARCAMENT	Xva	0	0,00%					
	VIARI RESTRINGIT	Xvr	60.317	3,95%					
	PROTECCIÓ DE SISTEMES	PS	0	0,00%					
	VERD PÚBLIC PROTECCIÓ DE BARRANCS	VP PB TC	458.090	30,01%					
	VERD PÚBLIC PARCS I JARDINS	VP PJ TC	96.019	6,29%					
	EQUIPAMENT ESPORTIU	EQ1E TC	71.205	4,66%	0,40	28.481,98			
	EQUIPAMENT DOCENT	EQ2D TC	58.382	3,82%	0,60	35.029,31			
	EQUIPAMENT SOCIAL	EQ4S TC	21.576	1,41%	0,60	12.945,49			
	SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS	TA TC	2.472	0,16%	0,30	741,73			
TOTAL SISTEMES			930.669	60,96%		77.198,51			
TOTAL SECTOR			1.526.616	100,00%		436.394,15			

13. FONTS D'INFORMACIÓ.

La principal font d'informació per a redactar aquesta modificació i adaptació del Pla Parcial Tres Cales 2ª Fase al POUM de l'Ametlla de Mar, ha estat la documentació del Pla Parcial amb el mateix nom aprovat definitivament el 29 de maig de 2009, promogut per CIMNSA i redactat per l'estudi d'arquitectura Seguí&Partners S.L.

La memòria, normativa, informe ambiental, estudi d'avaluació de la mobilitat generada, l'estudi d'impacte i integració paisatgística i el plànols d'informació i ordenació de la documentació gràfica, han servit de base per a la redacció del nou document que adapta l'ordenació del pla parcial a les noves determinacions del POUM.

Alguns dels estudis que incloïa el Pla Parcial de 2009 s'han incorporat íntegrament com annexes a aquesta documentació donat que per la seva vigència s'ha considerat innecessari adaptar. Aquests són:

- Estudi d'inundabilitat del Pla Parcial Tres Cales 2ª Fase. Seguí&Partners S.L. (maig 2006).
- Memòria de la intervenció arqueològica als terrenys sector Tres Cales 2ªFase. CODEX (març 2006).
- Estudi dels nivells d'immissió sonora exterior a la urbanització Tres Cales. Ecomedi-Tarraco.(juny 2004).

L'Ametlla de Mar, octubre 2011

Ramon Roger i Casamada
Arquitecte.