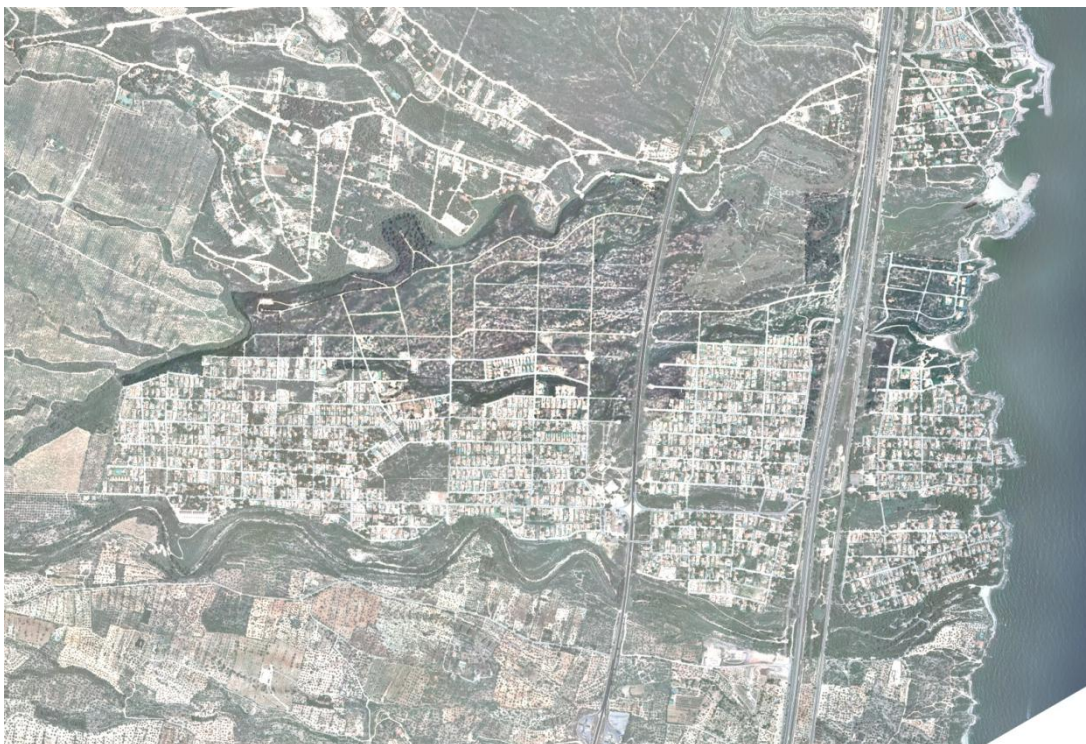


## **MODIFICACIÓ I ADAPTACIÓ DEL PLA PARCIAL TRES CALES 2ªFASE AL POUM DE L'AMETLLA DE MAR**



### **F. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA**

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

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| 1. DADES BÀSIQUES.....                                     | 3  |
| 2. PLANEJAMENT I INSTRUMENTS DE PAISATGE. ....             | 6  |
| 2.1 Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre. ....  | 6  |
| 2.2. EL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SISTEMA COSTANER. .... | 8  |
| 2.3 PLANEJAMENT MUNICIPAL. ....                            | 10 |
| 2.4 CATÀLEG DE PAISATGE DE LES TERRES DE L'EBRE.....       | 13 |
| 3. EL PAISATGE A ESCALA TERRITORIAL. ....                  | 15 |
| 3.1 DESCRIPCIÓ.....                                        | 15 |
| 3.2 VALORS .....                                           | 16 |
| 3.3 DINÀMIQUES. ....                                       | 17 |
| 4. DESCRIPCIÓ DEL PLA I DEL LLOC.....                      | 18 |
| 4.1 Descripció de l'emplaçament .....                      | 18 |
| 4.2 Anàlisi de la visibilitat de l'emplaçament .....       | 22 |
| 5. PROPOSTES DEL PLA PARCIAL. ....                         | 24 |
| 5.1 Dades quantitatives bàsiques.....                      | 24 |
| 5.2 Característiques de l'ordenació.....                   | 27 |
| 5.3 Anàlisi de la visibilitat del pla.....                 | 36 |
| 6. ESTRATÈGIA, CRITERIS I MESURES D'INTERVENCIÓ. ....      | 38 |

## 1. DADES BÀSIQUES.

El document urbanístic que es tramita és la Modificació i adequació del Pla Parcial urbanístic Tres Cales 2ªFase al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de l'Ametlla de Mar.

El promotor del document és La Cala Gestió E.P.E i l'ha estat redactat per l'arquitecte Ramon Roger i Casamada de la societat Mileto Consultors Urbanistes, S.L.P.

El present EIIP és elaborat per l'arquitecte Ramon Roger i Casamada i la biòloga M.Rosario Serra Devecchi de la societat Mileto Consultors Urbanistes, S.L.P.

Anteriorment, l'any 2008, es va aprovar un Pla Parcial en el mateix sector que no s'ha arribat a desenvolupar. L'aprovació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de l'Ametlla de Mar, l'octubre de 2010, ha determinat que el Pla Parcial aprovat s'hagi de modificar per a adequar els seus paràmetres als establerts a aquest sector estableix la corresponent fitxa normativa del POUM.

### Base Legal

L'objectiu del present informe és donar compliment als següents articles de les Normes urbanístiques del Pla Director Urbanístic del sistema costaner de Catalunya:

- Article 17, del règim d'ús del sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial vigent i del sòl urbanitzable no delimitat amb programa d'actuació urbanística o pla parcial de delimitació vigents, on s'estableix que:

*(...)“Aquests sòls poden ser objecte de transformació urbanística d'acord amb allò establert per l'article 33.4\* primer incís de la Llei d'urbanisme, amb les condicions establertes a l'article 18 d'aquestes Normes”.*

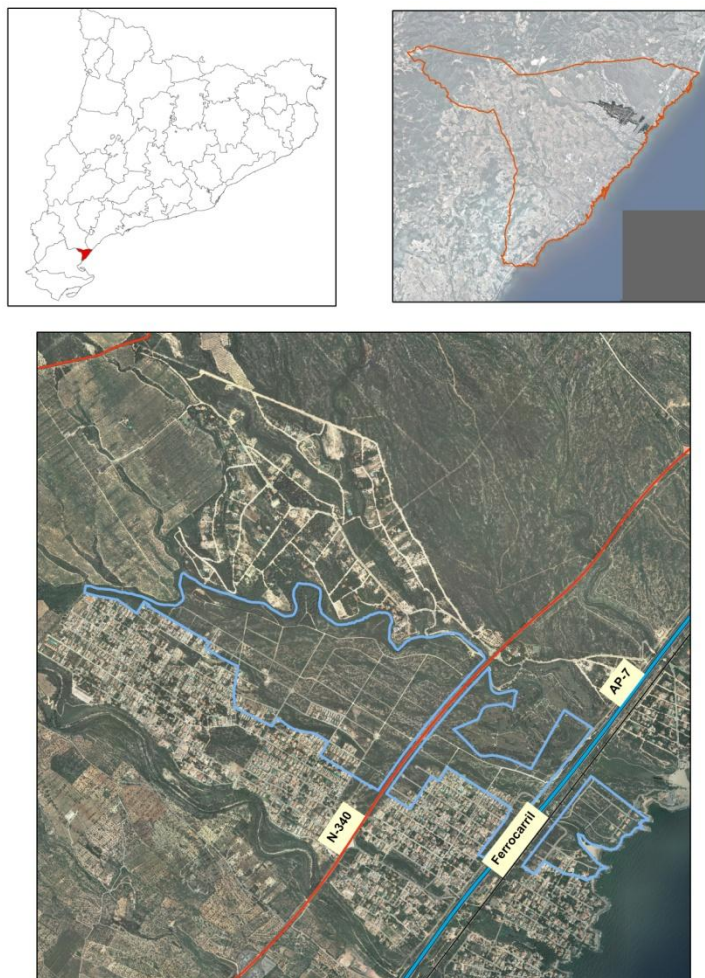
*\*\*“Article 33.4 de la Llei d'Urbanisme: Per a la transformació urbanística d'un sector de sòl urbanitzable delimitat, cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un pla parcial”.*

- Article 18, sobre les condicions per a la transformació urbanística del sòl costaner especial i del sòl urbanitzable objecte de l'article 17 d'aquestes normes. Concretament al punt 18.5 s'estableix que:

5. El planejament derivat que desenvolupi els sectors haurà de garantir, a través de l'oportú estudi paisatgístic, que les edificacions admissibles, destinades a qualsevol ús, s'ajustin a una tipologia adequada al paisatge natural i urbà on s'insereixin i evitin la formació de pantalles arquitectòniques i acumulacions de volums.

### Situació

L'àmbit del Pla Parcial, conegut com "Tres Cales 2a fase", amb una extensió de 156,9 has, està situat al NE del terme municipal de l'Ametlla de Mar, a uns 3 km del casc urbà i s'hi accedeix a través de la N-340, a l'alçada del pk. 204,300. Limita al N i NE amb la urbanització Sant Jordi d'Alfama i el barranc de Sant Jordi, al SE amb el Mar Mediterrani, al S i el SO amb la urbanització "Tres Cales 1a fase". L'autopista AP7, la N340 i el FFCC divideixen l'àmbit en 3 zones diferenciades.



El terme municipal de l'Ametlla de Mar, d'una extensió de 66,91 Km<sup>2</sup>, es troba al nord-est de la comarca del Baix Ebre i està situat en la línia de costa del Mar Mediterrani. Aquesta envolta el municipi pel seu

costat est, mentre que al nord, aquest limita amb el municipi de Tivissa i el de Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant. El Perelló llinda pel sud i per l'oest.

Es tracta d'un municipi costaner amb gran proporció d'ocupació turística i de segones residències. Actualment té una població censada de 7.594 persones. L'estructura territorial del municipi es centralitza al voltant de la Cala de l'Ametlla que ara és el seu nucli urbà. Un conjunt d'urbanitzacions al llarg de la costa formen nuclis disgregats del nucli urbà de l'Ametlla de Mar. Al nord-est hi ha els nuclis de Calafat, Calafató, Sant Jordi d'Alfama, Tres Cales, entre d'altres. I pel sud-oest hi ha els nuclis de Port Olivet i Roques Daurades. El nucli urbà de la Cala acull la major part de les primeres residències i és on es concentra gran part de l'activitat.

La població flotant és un valor d'ocupació màxima del municipi, comptabilitzant la població resident, la població estacional de les segones residències i la població generada per l'activitat turística (places hoteleres i càmpings), arriba a triplicar el valor del cens durant el mes d'agost.

Les coordenades UTM ED 31N de l'àmbit del centroide de cada un dels subàmbits d'est a oest, són les següents :

| X            | Y             |
|--------------|---------------|
| 316976,09082 | 4531163,91388 |
| 316428,37567 | 4531573,89008 |
| 315515,15458 | 4532060,55034 |

## **2. PLANEJAMENT I INSTRUMENTS DE PAISATGE.**

### **2.1 Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre.**

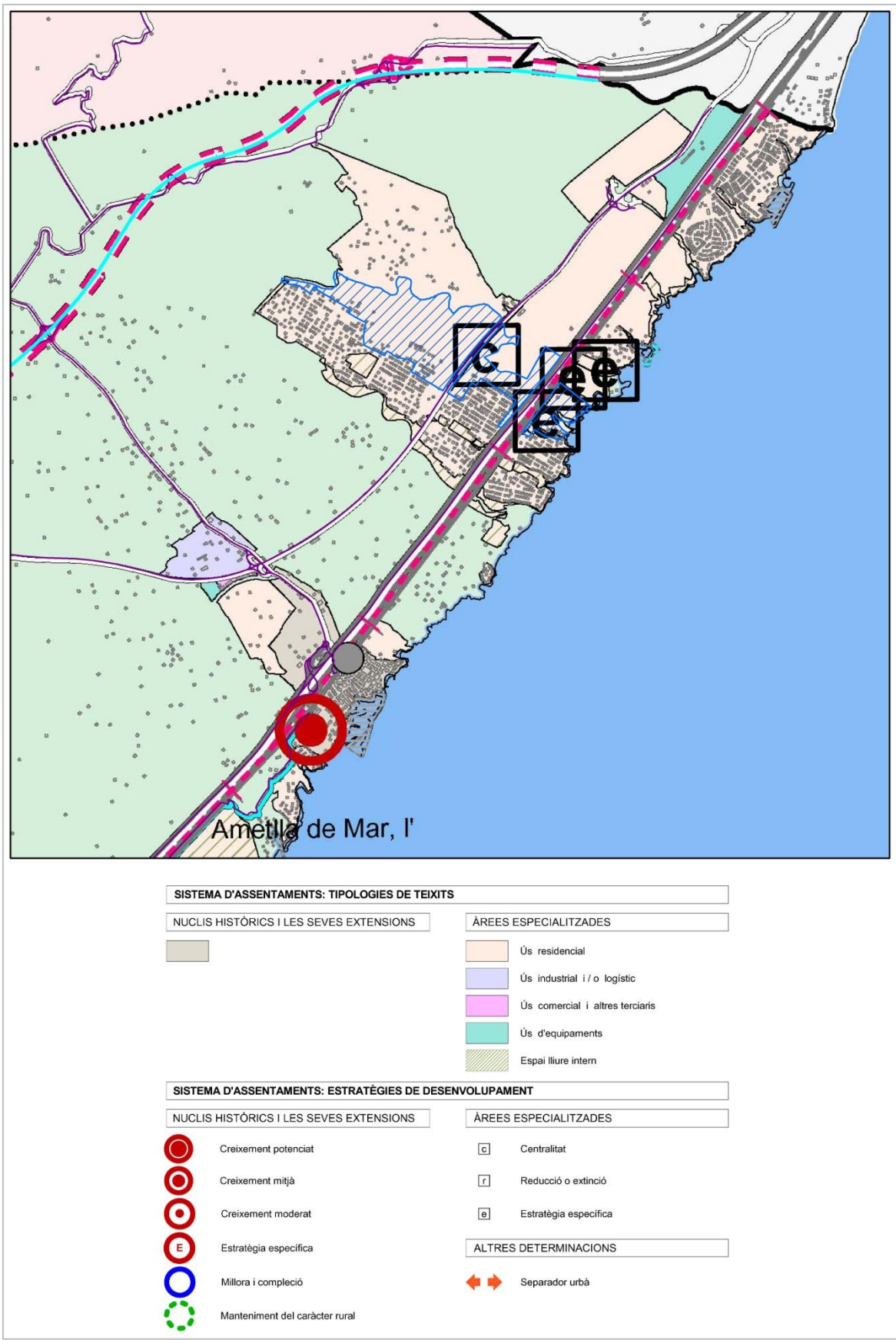
Aprobat per acord de Govern de data 27 de juliol 2010, s'ha redactat amb els següents objectius ambientals:

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.





## 2.2. EL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SISTEMA COSTANER.

Aprobat definitivament del 25.05.2005

Classificació: Sòl urbanitzable delimitat amb pla parcial aprovat. Una part de l'àmbit es troba dins la franja de 500 m del PDUSC.

Com és que tot i tenir pla parcial aprovat en el moment de l'aprovació del PDUSC, aquest no s'ha desenvolupat i ha anat patint successives modificacions, per la qual cosa se li atorguem el tractament de sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat regulat en els articles 17 i 18 de les normes:

- Article 17, del règim d'ús del sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial vigent i del sòl urbanitzable no delimitat amb programa d'actuació urbanística o pla parcial de delimitació vigents, on s'estableix que:

*(...)“Aquests sòls poden ser objecte de transformació urbanística d'acord amb allò establert per l'article 33.4\* primer incís de la Llei d'urbanisme, amb les condicions establertes a l'article 18 d'aquestes Normes”.*

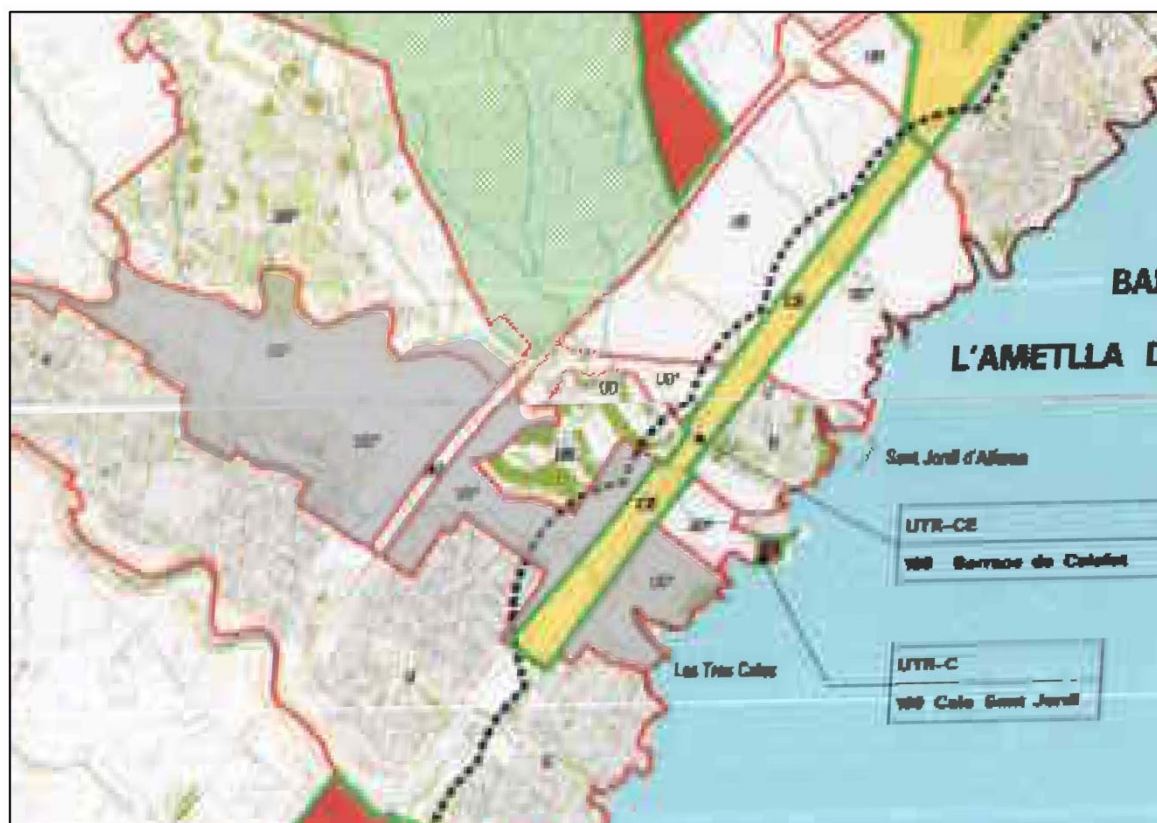
*\*“Article 33.4 de la Llei d'Urbanisme: Per a la transformació urbanística d'un sector de sòl urbanitzable delimitat, cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un pla parcial”.*

- Article 18, sobre les condicions per a la transformació urbanística del sòl costaner especial i del sòl urbanitzable objecte de l'article 17 d'aquestes normes. Concretament al punt 18.5 s'estableix que:

*5. El planejament derivat que desenvolupi els sectors haurà de garantir, a través de l'oportú estudi paisatgístic, que les edificacions admissibles, destinades a qualsevol ús, s'ajustin a una tipologia adequada al paisatge natural i urbà on s'insereixin i evitin la formació de pantalles arquitectòniques i acumulacions de volums.*

El PTPTE recull en la seva normativa les directrius de paisatge a aplicar en l'àmbit territorial que no s'exposen en aquest apartat en quedar recollides específicament les aplicables a la unitat paisatgística corresponent en el Catàleg de Paisatge de les Terres de l'Ebre que s'exposa en l'apartat 2.4 d'aquest estudi.





| DELIMITACIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL                                                                                                                                                                                                                | CATEGORIES DE LES CLASSES DE SÒL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DELIMITACIÓ MUNICIPAL<br>DELIMITACIÓ DEL DOMINI PÚBLIC MARÍTIM TERRESTRE (D.P.)<br>LÍMIT DE LA FRANJA DE 500 m. DES DEL D.P.<br><p>ÀMBIT POUISC=FRANJA DE 500 m. AMPLIADA AMB UTR-C I UTR-CE</p> <p><b>UTR-C</b> UNITATS TERRITORIALS DE REGULACIÓ COSTANERA</p> <p><b>UTR-CE</b> UNITATS TERRITORIALS DE REGULACIÓ COSTANERA ESPECIAL</p> | <p> U SÒL URBÀ</p> <p> UD SÒL URBANITZABLE DELIMITAT</p> <p> UD* SÒL UD (amb P.P. aprovat definitivament)</p> <p> UND SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT</p> <p> UND* SÒL UND (amb PAU o PP)</p> <p> NU SÒL NO URBANITZABLE</p> <p> PEIN</p> | <p> OPEN SÒL NO URBANITZABLE COSTANER PEIN. Clau NU-OPEN. Codi gràfic OPEN</p> <p> C1 SÒL NO URBANITZABLE COSTANER C1. Clau NU-C1. Codi gràfic C1</p> <p> C2 SÒL NO URBANITZABLE COSTANER C2. Clau NU-C2. Codi gràfic C2</p> <p> C3 SÒL NO URBANITZABLE COSTANER C3. Clau NU-C3. Codi gràfic C3</p> <p> CE SÒL NO URBANITZABLE O SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT QUE NO HA DE PASAR, NECESÀRIAMENT, A SÒL NO URBANITZABLE COSTANER. Codi gràfic CE</p> |

## 2.3 PLANEJAMENT MUNICIPAL.

El planejament vigent és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de l'Ametlla de Mar, aprovat definitivament el 4 d'octubre de 2010.

**A l'article 87. De Polígons d'actuació urbanística i sectors, estableix:**

*1. El règim específic dels polígons d'actuació urbanística i dels sectors és el que figura a l'annex número 1 d'aquesta normativa.*

La fitxa pel PP Tres Cales 2ª fase continguda a l'annex es reproduïx a continuació:

|                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           |                       |                         |                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |                       |                         |                                     |

|                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>O.3</b>                                                                                                                                                                                                                    | <p>Transformació de l'actual N-340 amb un connector de les urbanitzacions del Municipi:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 com a resultat de les actuacions dutes a terme.</p> |
| <b>Observacions</b>                                                                                                                                                                                                           | <p>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.</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>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)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                               | 227.310 euros                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Iniciativa en la formulació del planejament urbanístic derivat</b>                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                               | Iniciativa Pública (formulació del planejament per part de l'administració pública)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Sistema de gestió</b>                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                               | Sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Habitatge de protecció pública</b>                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Reserva</b>                                                                                                                                                                                                                | No n'hi ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Altres determinacions</b>                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Serveis tècnics</b>                                                                                                                                                                                                        | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Preexistències</b>                                                                                                                                                                                                         | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Vies pecuàries</b>                                                                                                                                                                                                         | El Pla Parcial adaptarà la traça de la via pecuària "Cordell 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

En el catàleg de bens protegits del mateix POUM presenta un element a l'àmbit d'estudi, concretament el jaciment arqueològic de les Tres Cales, amb la següent descripció:

### ARG. 5. Jaciment arqueològic Les Tres Cales

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nom:</b>                  | Les Tres Cales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Municipi:</b>             | Ametlla de Mar, l'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Comarca:</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Coordenades UTM:</b>      | 314166,4532526<br>317002,4531737<br>316437,4530997<br>317326,4531233<br>316991,4530895                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Accés:</b>                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Context:</b>              | Zona planera entre unes 90 i 30 metres sobre el nivell del mar.<br>Zona ja urbanitzada on ja s'han construït la major part dels carrers.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Tipus:</b>                | Assentament itinerant                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Cronologia:</b>           | Ferro-Ibèric (-650 / -50)<br>Romà (-218 / 476)<br>Medieval (400 / 1492)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Estat conservació:</b>    | Bo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Notícies històriques:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Descripció:</b>           | <p>El jaciment de Tres Cales es situa en una àmplia extensió de terreny localitzada a ambdós costats de l'autopista A7, en les proximitats dels castells de Sant Jordi d'Alfama.</p> <p>Aquest jaciment es va descobrir l'any 1988 pels arqueòlegs Albert Martín, Antoni Rigo i Eulàlia Sintas. Llavors però no es van detectar restes constructives però es va recollir un gran nombre de fragments ceràmics, sobretot d'àmfores, que permeten donar una cronologia provisional entre el s. II aC i la primera meitat del segle I aC a la major part dels materials, tot i que també hi havia fragments d'àmfores hispàniques i de vasos de terra sigil·lada sud-gàl·lica i hispànica que farien prolongar l'ocupació del lloc fins a la darrerria de la dinastia Flàvia.</p> <p>L'any 2004 es realitza una prospecció arqueologia superficial que evidencia que la única zona amb restes d'interès patrimonial és l'angle sud-oriental de l'àrea prospectada, i més concretament, aquella que es troba entre la platja i fins a l'autopista. Per les característiques dels materials apareguts s'ha interpretat aquesta troballa com un assentament de tipus itinerant, possiblement un campament militar romà que estaria situat en una zona entre Tarraco i la desembocadura del riu Ebre, apta com a fondejador de naus.</p> <p>No s'han localitzat indicis de construccions o restes arquitectòniques associades amb les troballes de restes ceràmiques, fet que confirma la hipòtesi d'un establiment temporal, potser del tipus campament.</p> <p>Respecte a la cronologia del jaciment, l'element més representat és l'àmfora itàlica, que juntament amb els fragments de Campaniana indiquen una cronologia de finals d'època tardorepublicana. La presència e Terra Sigil·lada itàlica i hispànica semblen indicar una perduració fins al s. I dC.</p> |
| <b>Bibliografia</b>          | Memòria de la intervenció arqueològica als terrenys del sector A "Tres Cales Zona Fase. L'Ametlla de Mar (Baix Ebre)"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## **2.4 CATÀLEG DE PAISATGE DE LES TERRES DE L'EBRE.**

Aprovat definitivament el 16 de juliol de 2010.

Els catàlegs de paisatge són un instrument per protegir, gestionar i ordenar el paisatge a Catalunya, i estan concebuts principalment com a eines de suport a la planificació territorial.

Alhora, però, són de gran utilitat en el desenvolupament d'altres polítiques i estratègies de caràcter sectorial lligades al paisatge (conservació de la natura, agricultura, indústria, infraestructures de transport, cultura i turisme), així com la sensibilització de la societat catalana sobre el paisatge i els valors ambientals, culturals i estètics.

El Catàleg divideix l'àrea del Camp de Tarragona en 29 unitats paisatgístiques, definides segons el encreuament de dades sobre la morfologia del territori (relleu, hidrologia, pendents) amb d'altres de caràcter social o cultural (usos del sòl, elements identitaris) i els resultats de la consulta ciutadana.

El municipi de l'Ametlla de Mar queda inclòs dins la unitat paisatgística numero 17 anomenada "Litoral del Baix Ebre", on a més es troben total o parcialment els municipis de Tortosa, Camarles, L'Ampolla, el Perelló, l'Aldea i Tivissa.

Aquesta unitat presenta els següents trets distintius:

- Paisatge caracteritzat pel litoral costaner, amb presència de nuclis amb elevats creixements i ampliacions d'urbanitzacions, és a dir, nuclis amb un fort ús turístic del parc immobiliari.
- El paisatge de la costa, constituït per una franja relativament estreta i llarga, caracteritzada per l'alternança de «penya-segats» de baixa alçada, platges pedregoses i espais urbanitzats.
- El paisatge de l'interior, de les muntanyes arbrades del Perelló, dels camps d'oliveres, paisatge amb la presència de molts barrancs que, de vegades, es troben interromputs o cobejats per les edificacions.
- Conviuen fragments de paisatges agrícoles ben conservats, plantacions d'oliveres, espais forestals cap a l'interior, amb porcions altament transformades per la urbanització i les infraestructures.
- Presència de nombrosos elements de patrimoni cultural vinculats al cultiu de l'olivera, com murs de pedra en sec i masos. Els nuclis del litoral tenen l'origen en pobles pesquers. Al seu interior hi ha edificis amb qualitat arquitectònica, sobretot del noucentisme català, i algunes esglésies petites. També hi han les torres de guaita per a la protecció del litoral.
- La majoria dels barrancs que formen la xarxa hidrogràfica d'aquest paisatge desemboquen directament al mar, donant lloc a nombroses cales i platges.

Estableix una sèrie d'objectius de qualitat paisatgística específics per a aquesta unitat paisatgística:

*OQP 17.1*

*Una façana litoral de qualitat, on quedin integrats els elements del patrimoni natural i construït amb les noves edificacions i on es faciliti l'ús social el gaudi del paisatge.*

*OQP 17.2*

*Un paisatge agroforestal de plana litoral que conservi el caràcter rural, es mantingui al marge de noves edificacions i instal·lacions, i funcioni com a espai d'ús social amb una xarxa de camins que en permeti el gaudi.*

*OQP17.3*

*Un entorn de les grans infraestructures de pas (AP7, N-340 i xarxa ferroviària), dels nuclis urbans i d'urbanitzacions, ben gestionat i amb un tractament acurat de les seves façanes paisatgístiques.*



### 3. EL PAISATGE A ESCALA TERRITORIAL.

#### 3.1 DESCRIPCIÓ.

A la costa del municipi de l'Ametlla de Mar alternen fronts rocosos amb platges d'arena grossa i cales d'una gran bellesa. Alguns accidents d'aquesta costa són, de nord a sud, la punta de Calafat, les Tres Cales, la cala de Sant Jordi, Cala Forn, la punta de Cala Mosques, la cala Sant Roc, la de Boncapó i el port de l'Estany. Tot seguit, la cala i el cap de Santes Creus, són de color rogenc per les argiles i les graves que el formen, mentre que la punta de l'Estany Podrit, la punta de l'Àliga i la cala de l'Àliga són de calcàries blanquinoses del Cretaci.

Es poden distingir dos paisatges litorals diferenciats que formen tot un conjunt i que es troben separats per la línia ferroviària i per l'AP-7. A la part oest d'aquesta línia s'hi troba el paisatge de costa, transformat per l'agricultura tradicional de secà, amb predomini del cultiu de la olivera i els marges de pedra en sec on els masos o casetes de cap de setmana s'hi espargeixen. Pel que respecta a la banda est o façana litoral, s'hi troba un paisatge dominat, en part, pel seu caràcter urbà i, per tant, altament artificialitzat. Són molt pocs, els espais naturals sense antropitzar i, en la majoria dels casos, presenten una tendència a compartir usos humans amb la seva funció natural.

Les elevacions de la part nord del municipi són Montagut (392 m) i la serra de la Mar, al límit sud-occidental la serra de la Barra (346 m), més a llevant la Pedra Blanca i vers al sud la serra de Santes Creus i Puig Moltó (206 m).

D'altra banda, al terme municipal existeixen nombrosos barrancs que desaigüen a la mar, com el barranc del Calafat, el del Calafató, el de Calallisses, el de Sant Jordi, el de Cala Forn, el del Pi, el del Boncaponet, el de Boncapó, el de l'Estany i el de Santes Creus, entre d'altres. Algunes partides del terme són Picamoixons, l'Estanquer, lo Riquet, los Molins, les Creuetes, Virgili, Sant Jordi, la Forcada, los Trossos, la Barrera, les Guardes i la Plana de Ponç.

La discreta rellevància de l'orografia en aquesta zona, ha permès el desenvolupament de l'activitat agrícola, de tal manera que el 60% del territori es troba cobert per fruterars de secà, ja siguin oliverars (*Olea europaea*), ametllers (*Prunus dulcis*) o garrofers (*Ceratonia siliqua*).

### 3.2 VALORS

El conjunt del Litoral del Baix Ebre té un elevat valor paisatgístic en gran part de la seva àrea. Es conserven indrets de costa de gran bellesa que, juntament amb els espais de conreus de secà, hàbilment transformats durant segles d'activitat agrícola, proporcionen uns conjunts paisatgístics de gran bellesa, d'ús social i productius.

Aquesta harmonia de conjunt, formada per un espai agrícola tradicional, amb petites zones forestals intercalades i solcat de barrancs, es trenca quan hom s'aproxima a la línia de costa on l'AP-7 i la xarxa ferroviària donen pas a un corredor transformat i poc harmònic. Tot i així, la costa verge que queda té un gran valor paisatgístic. Hi ha alguns llocs on les roques són grogues, aquest groc, amb el blau i el verd del mar formen paisatges d'una intensitat captivadora. Els penya-segats s'alternen amb petites cales on desemboquen els torrents que arrossegueu i amunteguen, davant del mar, barreres de còdols arrodonits i ben polits.

Amb relació als **valors ecològics** del paisatge de la unitat, cal destacar l'Espai d'interès natural (EIN) de la Plana de Sant Jordi per la seva vegetació, amb una extensió de 257,2 ha, i també l'EIN del Cap de Santes Creus, amb una extensió de 62,5 ha, per la seva condició de zona humida.

A part d'aquests valors ecològics, més o menys reconeguts, al litoral del Baix Ebre hi han altres valors com són els connectors que uneixen les muntanyes de Tivissa-Vandellós amb les Serres de Cardó-Boix seguint el tossal del Junc i Colladetes fins arribar a Fullola.

Entre els **valors històrics** més destacats hi ha el conjunt de torres de defensa de les èpoques andalusí i feudals. Tot i ser del segle XX, també té un valor històric el port de l'Estany, al sud del nucli urbà de l'Ametlla, que durant anys va ser l'únic amarrador per als pescadors de la zona.

D'altra banda, destaquen també els antics camins ramaders que arribaven al desert de Sant Jordi d'Alfama on el pastoreig era l'únic ús que tenien aquells terrenys, sobretot a l'època hivernal.

Entre els **valors productius** sens dubte les platges i el mar són els paisatges amb un caràcter productiu més marcat.

En relació amb els **valors estètics**, tot i l'empremta urbanística lligada al turisme, gran part de la unitat presenta una harmonia de conjunt destacant el sistema d'espais agrícoles de secà, bàsicament d'olivera o olivera amb garrofer, i les bosquines, garrigues i màquies, que ofereixen un contrapunt als espais altament transformats i de baixa qualitat estètica propis de les zones urbanitzades de costa i de les àrees per on transcorren les infraestructures. No obstant això també s'han mantingut alguns paratges

costaners de bona qualitat i encara poc alterats, com el litoral sud de l'Ametlla de Mar així com el nucli antic.

### **3.3 DINÀMIQUES.**

Fins el segle XIV, a la franja prelitoral hi abundava l'agricultura mediterrània de secà. A la franja costera, al ser una terra menys fèrtil on hi sovintejaven els atacs dels pirates, no hi havia gaires aprofitaments agrícoles. Els pocs conreus que es donaven en aquesta unitat eren oliveres i garrofers i la propietat era molt repartida i no abundaven els propietaris de grans finques.

L'Ametlla de Mar té dos moments importants pel que fa a desenvolupament i canvis paisatgístics. Un és l'arribada del ferrocarril durant el segon terç del segle XIX i l'altre, molt més recent, el creixement d'urbanitzacions i de població de finals del segle XX fins a l'actualitat. El municipi ha augmentat significativament el seu nombre d'habitants en molt pocs anys. L'Ametlla de Mar ha duplicat la població entre el 1996 (3.501 habitants) i el 2007 (amb 7.071 habitants). Tant a l'Ametlla com al municipi veí de l'Ampolla, les urbanitzacions apareixen de cop, moltes vegades sense planejaments previs i de forma desordenada (primeres urbanitzacions de l'Ametlla) amb l'aparició del turisme de masses, especialment a finals dels anys 50 i anys 60, i donen lloc a un paisatge descuidat i desestructurat.

El nucli de l'Ametlla de Mar és un poble de pescadors que es va transformar de manera contundent a partir del 1960, quan el turisme de costa va començar a adquirir importància. El creixement té forma de malla ortogonal i hi predominen les edificacions entre mitgeres. Les infraestructures que transcorren paral·leles al mar no han permès una trama urbana contínua.

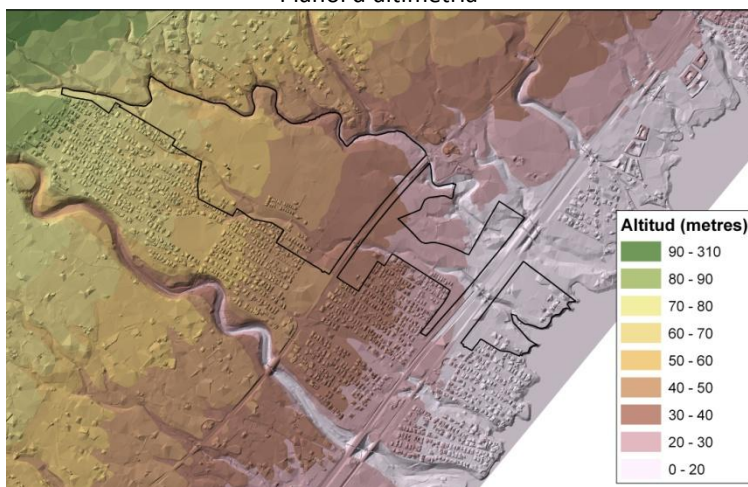
#### 4. DESCRIPCIÓ DEL PLA I DEL LLOC

##### 4.1 Descripció de l'emplaçament

La zona d'estudi es caracteritza per un relleu planer amb un desnivell d'uns 70 m i la costa és abrupta i s'ubica a uns 8 metres sobre el nivell del mar.

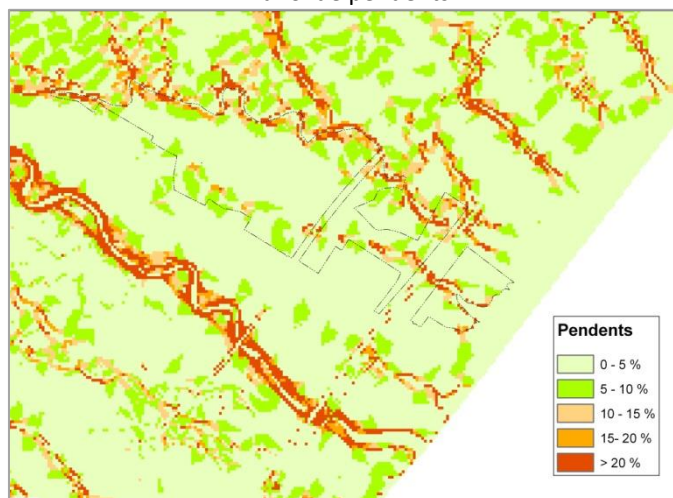
Dins de l'àmbit d'estudi, trobem petites conques hidrogràfiques com el barranc de Sant Jordi, que amb uns 5,5 km de recorregut limita el nord de la zona d'estudi i el torrent de Cala Forn que travessa la zona urbanitzada de la 1a fase de Tres Cales.

Plànol d'altimetria



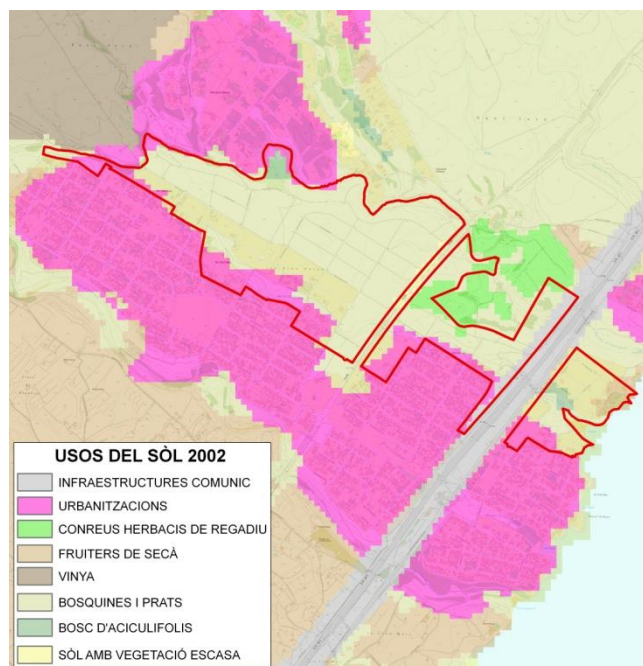
Les pendents són molt suaus en tot l'àmbit (inferiors al 10%) i tan sols es presenten pendents elevats en el curs del barranc de Sant Jordi, que delimita l'àmbit pel nord i en algun tram del barranc de Cala Forn que creua l'àmbit pel sud. La línia de la costa en la Cala Forn també presenta pendents elevats.

Plànol de pendents



Els sòls de la zona d'estudi tenen poca profunditat i són molt pedregosos. El procés de formació d'aquests sòls és a partir de la carstificació i la dissolució de les roques calcàries de la zona.

Les cobertes del sòl a l'àmbit són bàsicament el de bosquines i prats en gran part de la seva extensió, corresponent a sòls agrícoles abandonats. Hi ha una taca de bosc de pins a l'extrem nord. Als voltants de l'àmbit l'ús del sòl predominant és el d'urbanització.

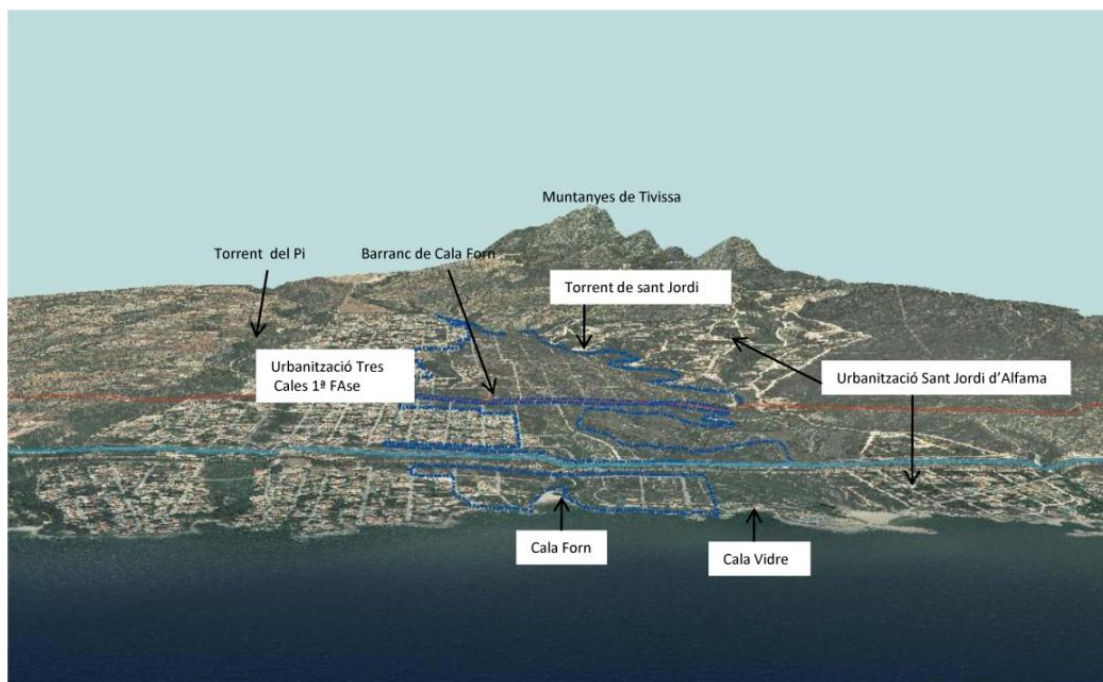


La vegetació les parts centrals i superior de l'àmbit és formada per una brolla calcícola dominada per l'esteparada (*Cistus Clusii*), amb zones més poblades, resultat de l'abandonament dels conreus de secà. La vegetació en la part inferior de l'àmbit, litoral, es troba conformada per vegetació típica de màquia litoral de garric i margalló, amb un estrat arbori no molt dens compost per pi blanc, garrofer i ullastre. Al voltant dels torrents es densifica la vegetació, amb més proporció d'estrat arbrat i de més port.

|                                                                                     |                                                                                      |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |
| Vista de l'àmbit central des de la N340                                             | Vegetació de l'àmbit sud al voltant de cala Forn                                     | Vista de l'àmbit nord des de la N340                                                  |

Per tot el límit sud, l'àmbit es troba connectat al sòl urbà adjacent de tal manera que els vials de la urbanització Tres Cales 1ª Fase tenen continuïtat a l'àmbit. Existeixen en l'actualitat una sèrie d'edificacions unifamiliars precisament en les zones properes a la urbanització veïna i en la primera línia de la costa.

|                                                                                   |                                                                                                        |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                      |  |
| Vista de les edificacions existents a l'àmbit central.                            | Vista d'edificacions i vials existents al límit de l'àmbit sud amb la urbanització Tres Cales 1ª Fase. | Edificacions existents al límit nord de l'àmbit sud. Vista nord de l'àmbit sud.     |



Les vores de sector estan ocupades de la següent manera:

- En tot el límit sud, l'àmbit limita amb zona urbanitzada corresponent a Tres Cales 1ªfase.
- Pel nord i nord-est el Torrent de Sant Jordi que trenca la continuïtat amb la urbanització Sant Jordi Alfama.
- Vora nord del subsector central: espai lliure corresponent al golf Sant Jordi Alfama
- Vora nord del subsector sud corresponent al sector sense desenvolupament PPU Castell de Sant Jordi (residencial unifamiliar, 43 habitatges).
- Vora costanera: Cala Forn i Costa Rocosa.
- Les vores entre subsectors corresponents al traçat de l'AP7, de la N340 i del Ferrocarril.



## 4.2 Anàlisi de la visibilitat de l'emplaçament

En una topografia tan planera, les conques visuals des de pràcticament qualsevol punt de l'àmbit són properes als 360º, per contra i per la mateixa característica del terreny els obstacles són més evidents i en redueixen la fragilitat paisatgística.

Les visuals més amples i amb més observadors potencials que es poden obtenir es situen en les diferents vies de comunicació (N340, AP7 i ferrocarril).

Respecte de les visuals des del mar, cal diferenciar les que es generen per a un observador en la pròpia línia de la costa i que són pràcticament inexistents, ja que aquesta es troba elevada uns 8m respecte del nivell del mar, i les d'un observador/navegant situat a certa distància, que presència les edificacions existents ubicades en primera línia.

A l'hora de descriure la visibilitat de l'emplaçament cal tenir en compte les següents circumstàncies:

- la primera línia de costa ja es troba ocupada per cases unifamiliars
- la zona d'actuació s'ubica en un terreny pla
- la fase 1, al sud de l'àmbit d'estudi, es troba urbanitzat
- la línia de costa es troba elevada respecte al nivell del mar (uns 8 metres aproximadament)
- l'efecte d'apantallament per part de les edificacions i la vegetació present a primera línia de costa

En la següent figura es poden veure fotografies de les vistes des de i cap al sector.



## 5. PROPOSTES DEL PLA PARCIAL.

Per tal d'adaptar el Pla Parcial, aprovat definitivament l'any 2008, a les noves realitats urbanístiques i ambientals establertes pel recentment aprovat POUM, es tramita el present document de modificació i adaptació, els objectius del qual es mantenen i són.

- 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 tradueixen en els criteris de:

- 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 FFCC, i amb una vialitat que l'integri amb els sectors que l'envolten.

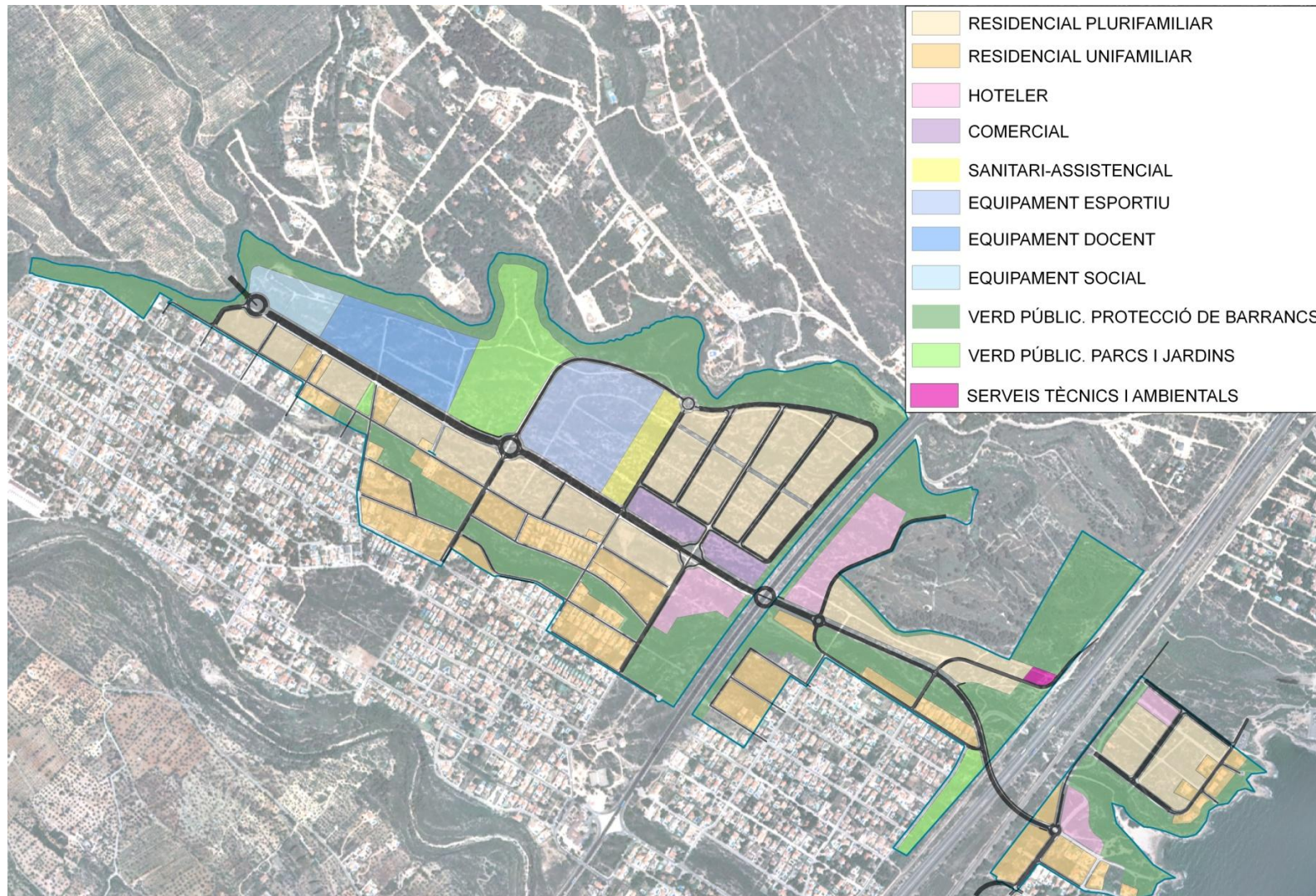
S'ha de destacar la importància que significarà la cessió de sòl per a equipaments i espais lliures en aquesta àrea de la ciutat.

### 5.1 Dades quantitatives bàsiques

La superfície total d'aquest sector és de 152,69 Ha que es qualifiquen qualitativa i quantitativament tal i com representa la figura següent:



Figura 7: Zonificació proposada pel PP Tres Cales 2ª Fase



Taula 7. Superfície i percentatge de cada sistema en el Pla Parcial.

|                |                                   |          | SUPERFÍCIE DE SÒL |         | EDIFICABILITAT |            | DENSITAT D'HABITATGES |           |
|----------------|-----------------------------------|----------|-------------------|---------|----------------|------------|-----------------------|-----------|
|                |                                   | CLAU     | M2                | %       | COEF. EDIFIC.  | M2 SOSTRE  | M2 SÒL/HAB.           | TOTAL HAB |
| ZONES          | DESCRIPCIÓ                        |          |                   |         |                |            |                       |           |
|                | ÚS RESIDENCIAL, PLURIFAMILIAR 1   | 30P1 TC  | 250.222           | 16,39%  | 0,80           | 200.178    | 140,57                | 1.780     |
|                | ÚS RESIDENCIAL, PLURIFAMILIAR 2   | 30P2 TC  | 41.968            | 2,75%   | 0,50           | 20.984     | 310,88                | 135       |
|                | ÚS RESIDENCIAL, CIUTAT JARDÍ 1    | 30C1 TC  | 121.144           | 7,93%   | 0,40           | 48.458     | 399,81                | 303       |
|                | ÚS RESIDENCIAL, CIUTAT JARDÍ 2    | 30C2 TC  | 37.593            | 2,46%   | 0,40           | 15.037     | 799,85                | 47        |
|                | ÚS RESIDENCIAL, CIUTAT JARDÍ 3    | 30C3 TC  | 39.710            | 2,60%   | 0,30           | 11.913     | 1.588,40              | 25        |
|                | ÚS HOTELER                        | 32H1 TC  | 51.702            | 3,39%   | 0,50           | 25.851     |                       |           |
|                | ÚS HOTELER                        | 32H2 TC  | 5.047             | 0,33%   | 1,00           | 5.047      |                       |           |
|                | ÚS HOTELER                        | 32H3 TC  | 10.000            | 0,65%   | 1,00           | 10.000     |                       |           |
|                | ÚS COMERCIAL                      | 32C TC   | 20.550            | 1,35%   | 0,75           | 15.413     |                       |           |
|                | ÚS SOCIAL I SANITARI ASSITENCIAL  | 32S TC   | 18.011            | 1,18%   | 0,75           | 13.508     |                       |           |
| TOTAL ZONES    |                                   |          | 595.947           | 39,03%  |                | 366.388,15 | 260,24                | 2.290     |
| SISTEMES       |                                   |          |                   |         |                |            |                       |           |
|                | VIARI                             | XV       | 162.950           | 10,67%  |                |            |                       |           |
|                | 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           | 30,00%  |                |            |                       |           |
|                | 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 |                                   |          | 931.011           | 60,97%  |                | 77.198,51  |                       |           |
| TOTAL SECTOR   |                                   |          | 1.526.958         | 100,00% |                | 443.586,66 |                       |           |

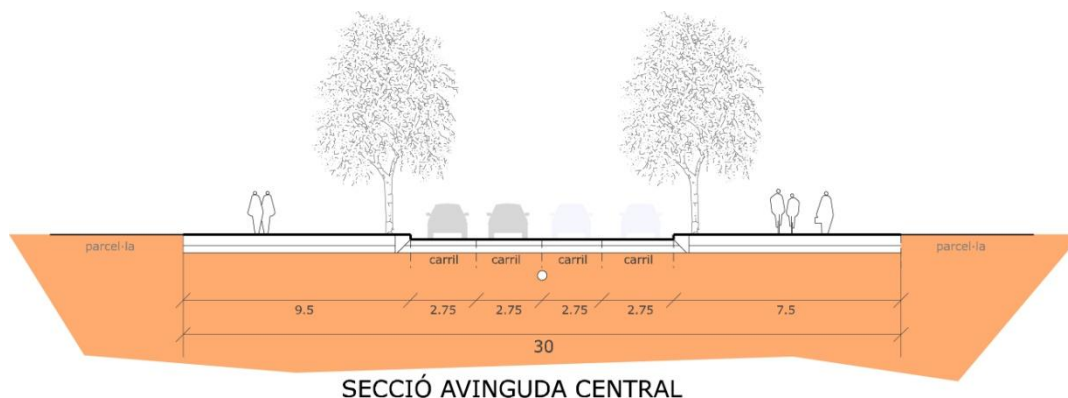
## 5.2 Característiques de l'ordenació.

### Sistema viari

La xarxa viària que permet les comunicacions rodades i de vianants a l'interior de l'àmbit del Pla Parcial constitueix una prolongació, en la direcció paral·lela al mar, de tots els vials existents a "Tres Cales, 1ª fase" fins a enllaçar amb el nou vial central mitjançant rotondes. Perpendicularment a aquests i definint el que serà la profunditat de les dues primeres franges d'illes de parcel·les edificables, s'han disposat uns vials perpendiculars al mar que possibiliten la comunicació en la direcció muntanya-mar.

Els vials tenen una amplada que va des dels 9,00 m. fins als 38,00 m. del vial central. Aquest s'ha dissenyat amb aquesta amplària per tal de garantir la continuïtat del camí ramader "Cordell de les Teuleries", que està inclòs en 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 i on es defineix que ha de tenir una amplada legal de 37,61m.

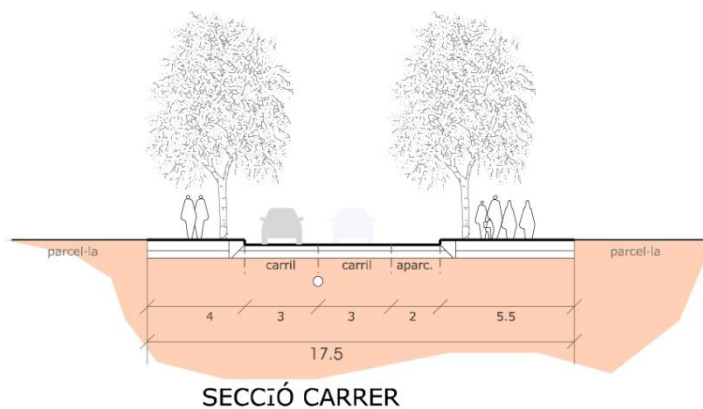
El vial central, que estructura l'ordenació, té continuïtat al llarg de tot el sector, travessant la N340 mitjançant rotonda i l'AP7/Ferrocarril mitjançant pont elevat.



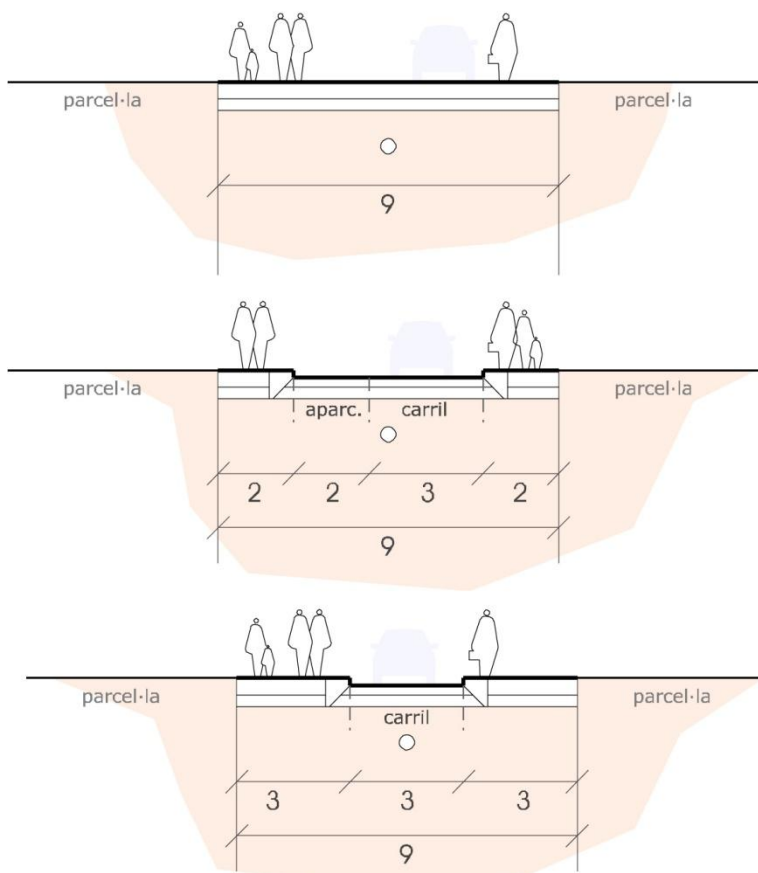
De l'amplada dels vials, com a mínim 9 metres es dediquen a la circulació rodada i la resta a voreres a ambdós costats, amb una amplada mínima de 1,5 metres. En els carrers de nou traçat, s'ha incorporat fileres d'estacionament (ample 2,50 m.) i escocells per a la ubicació d'arbrat, sent l'amplada de la vorera, en aquest cas, de 2,50 m.

Paral·lelament a la línia dels FFCC s'ha previst un carril bici que creua tot el sector seguint la costa i que permetria connectar amb els nuclis de l'Ametlla i Calafat, si més endavant s'allargués cap aquests. Aquest

carril bici també continua cap a la part alta del sector Tres Cales 2ª fase mitjançant un carril que s'ha previst pel vial central que l'estructura.



## PRIORITAT INVERTIDA





#### **Article 19.- Sistema viari, clau XV**

1. La qualificació sistema viari (clau XV) comprèn els sols d'ús i titularitat pública reservats per a la xarxa viària i els aparcaments no inclosos a la clau XVr, amb l'objectiu de mantenir nivells suficients de mobilitat i accessibilitat entre les diverses zones del territori ordenat. Amb caràcter general, els usos admesos en les zones destinades a vialitat seran els previstos als articles 59-60 de la normativa del Pla d'Ordenació Urbanística municipal vigent.
2. Les alineacions i les rasants dels vials s'ajustaran als definits en el plànol d'ordenació "Alineacions i rasants". Es dona una tolerància d'un 10% de variació dels pendents dels vials a la redacció del Projecte d'Urbanització, per tal que les rasants puguin ser reajustades amb més precisió, però amb uns límits que no modifiquin substancialment la morfologia del terreny.
3. El projecte d'urbanització complirà 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.
4. Les vies pecuàries s'integren al sistema viari i espais lliures, sense interrompre's la seva continuïtat ni impedir la seva funcionalitat. Tenen la consideració de vies pecuàries el camins Cordell de les Teuleries i Lligallo Manrà.
5. Seran a càrrec del sector l'execució dels sistemes generals exteriors a ell següents:
  - a) Des de la carretera N-340, un accés directe, amb la tipologia que determini el Ministeri de Foment.
  - b) Un pont el qual, una amplada mínima de 14 metres creuarà l'autopista AP-7 i la línia ferroviària Barcelona a València, per tal d'unir la vessant costanera el sector amb la part del sector de muntanya.

Aquests sistemes generals serviran per millorar la connectivitat interna del sector, i de donar-li una correcta connexió amb l'exterior.

#### **Article 20.- Sistema viari amb circulació restringida i estacionament, clau XVr.**

1. La qualificació sistema viari amb circulació restringida i estacionament (clau XVr) comprèn els sols d'ús i titularitat pública reservats per a la xarxa viària que per la seva disposició i ample ha de tenir un ús compartit pels vianants, ciclistes i automòbils, amb l'objectiu de permetre en conjunt una correcta mobilitat i accessibilitat a les diverses zones i sistemes del territori ordenat.
2. El projecte d'urbanització complirà 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.
3. Aquesta vialitat peatonal es disposa en dos punts de l'àmbit del Pla:
  - a) Entre algunes de les illes de vivendes unifamiliars, per tal de facilitar la accessibilitat en aquestes zones.
  - b) En vials d'accés a la platja, per arribar a les àrees d'estacionament i facilitar l'accés dels vianants al front costaner.

### Sistema d'equipaments

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

- Distribució més o menys concentrada, per tal que els equipaments es complementin entre ells.
- Complementació dels equipaments existents en el nucli urbà de "Tres Cales-1a fase".

A partir d'aquests criteris s'han definit les següents reserves:

- Equipament d'ús docent.
- Equipaments d'ús esportiu.
- Equipament d'ús social.

Així mateix, per la seva fàcil accessibilitat des de la N-340, permetrà la seva utilització a un nivell més ampli que el generat en el propi àmbit del Pla Parcial.

El conjunt d'aquests equipaments significa un increment notable dels del nucli urbà existent (1ª fase).

### Espais lliures i zones verdes

S'ha situat una zona de reserva de terrenys per a Parcs i Jardins públics a tot el llarg de la zona Marítimo-terrestre, amb la finalitat de protegir el paisatge del front de costa i completar la zona de platges existent en la desembocadura al mar del torrent de Cala Forn. L'accés a la platja es realitzarà per camins habilitats en la zona verda de la franja costanera.



Vista de la costa de l'àmbit



Torrent de Cala Forn. Tram final



Vista del torrent de Sant Jordi des de l'AP7

Les restants reserves de terrenys per a espais públics s'han distribuït al llarg de tot l'àmbit del Pla Parcial concentrant-se en l'eix definit pel torrent de Cala Forn i en les zones boscoses existents al costat dels límits N i NE del sector. La primera suposa la formació d'una franja contínua de zona verda al costat de la urbanització existent, compensant el dèficit que té actualment. La segona suposa la protecció de les zones boscoses existents actualment i del Torrent de Sant Jordi.

La concentració de les reserves de terrenys per a espais lliures públics en dos grans nuclis, si bé suposa, per la seva implantació en les zones limítrofes de l'àmbit del Pla Parcial, una accessibilitat desigual, evita la fragmentació i assoleix al mateix temps:

- La formació d'una gran zona lliure pública al costat del torrent de Cala Forn, eix central entre el nucli urbà existent i el que s'ordena en el P.P.
- La protecció d'aquelles zones on la vegetació, de tipus boscós, presenta un major desenvolupament.

#### **Article 21.- Parcs i jardins urbans, clau VP PJ.**

1. La qualificació sistema de parcs i jardins urbans (clau VP PJ) comprèn els sòls de zones verdes d'ús i titularitat pública previstos en el planejament. Els usos admesos en les zones destinades a parcs i jardins seran els previstos als articles 67-69 de la normativa del Pla d'ordenació urbanístic municipal vigent.
2. En aquesta qualificació, s'admeten únicament 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, així com 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; els quals, en tot cas, tindran una sola planta i una altura màxima de 3,50 m.

#### **Article 22.- Zones verdes per protecció de barrancs, clau VP PB.**

1. La qualificació sistema de zones verdes per la protecció dels barrancs (clau VP PB) comprèn els sòls de zones verdes d'ús i titularitat pública que ocupen els torrents de Cala Forn i de Sant Jordi i els seus marges. Aquestes zones es preservaran en el seu estat natural, per tal de conservar-ne el valor biològic i de protegir els torrents.

- En aquesta qualificació, no s'hi admet cap tipus d'edificació. Tan sols s'hi podrà instal·lar elements de mobiliari urbà, però sempre fora de la zona inundable que es grafia en el plànols de l'Annex : Estudi d'Inundabilitat.
- Es conservarà l'arbrat i la vegetació autòctona existent, preservant-la en el seu estat natural.
- S'haurà de conservar en condicions de vegetació compatibles amb el que estableix la Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, la franja de protecció dels 25 m. (la qual es grafia en el plànol d'ordenació "Servituds") i complir amb la resta de mesures contemplades al Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.

#### Edificacions existents.

Actualment a l'àmbit del Pla Parcial hi ha varies construccions unifamiliars que en gran part presenten continuïtat amb la urbanització Tres Cales 1ªFase i en la primera línia de la costa, que es mantindran en el projecte de reparcel·lació..

#### Edificacions previstes:

Les edificacions seran dedicades a habitatges unifamiliars i plurifamiliars, hotel·ler, comercial,.... tots ells en disposició de volums aïllats, amb les següents característiques en funció de la zona:

| DESCRIPCIÓ                      | CLAU    | SUPERFÍCIE DE SÒL |           | EDIFICABILITAT |                   |
|---------------------------------|---------|-------------------|-----------|----------------|-------------------|
|                                 |         | Parcel·la mínima  | %ocupació | COEF. EDIFIC.  | Altura màx        |
| ÚS RESIDENCIAL, PLURIFAMILIAR 1 | 30P1 TC | -                 | 30        | 0,80           | 10,5 m (PB+3)     |
| ÚS RESIDENCIAL, PLURIFAMILIAR 2 | 30P2 TC | -                 | 25        | 0,50           | 7 m (PB+1)        |
| ÚS RESIDENCIAL, CIUTAT JARDÍ 1  | 30U1 TC | 400 m2            | 30        | 0,40           | 7 m (PB+1)        |
| ÚS RESIDENCIAL, CIUTAT JARDÍ 2  | 30U2 TC | 750 m2            | 25        | 0,40           | 7 m (PB+1)        |
| ÚS RESIDENCIAL, CIUTAT JARDÍ 3  | 30U3 TC | 1.500 m2          | 25        | 0,30           | 7 m (PB+1)        |
| ÚS HOTELER                      | 32H1    | -                 | 30%       | 0,5            | 14 m (PB+3)       |
| ÚS HOTELER                      | 32H2    | -                 | 35%       | 1              | 14 m (PB+2 +àtic) |
| ÚS HOTELER                      | 32H3    | -                 | 35%       | 1              | 14 m (PB+2 +àtic) |
| ÚS COMERCIAL                    | 32C     | 2.500             | 50%       | 0,7            | 9 m (PB+1)        |
| ÚS SANITARI-ASSISTENCIAL        | 32S     | 5.000             | 50%       | 0,7            | 9 m (PB+1)        |

La morfologia dels terrenys, que és bàsicament planera en les zones on està prevista l'edificació, determina que l'adequació d'aquests sigui molt senzilla i que no calguin fer moviments de terres significatius.

Ordenació proposada pel Pla Parcial. Font: Equip redactor.





S'han representat les edificacions projectades (color clar) i les edificacions existents (color fosc) en el territori proper sobre l'ortofotografia en 3D per esquematitzar la integració de l'ordenació en l'entorn immediat.







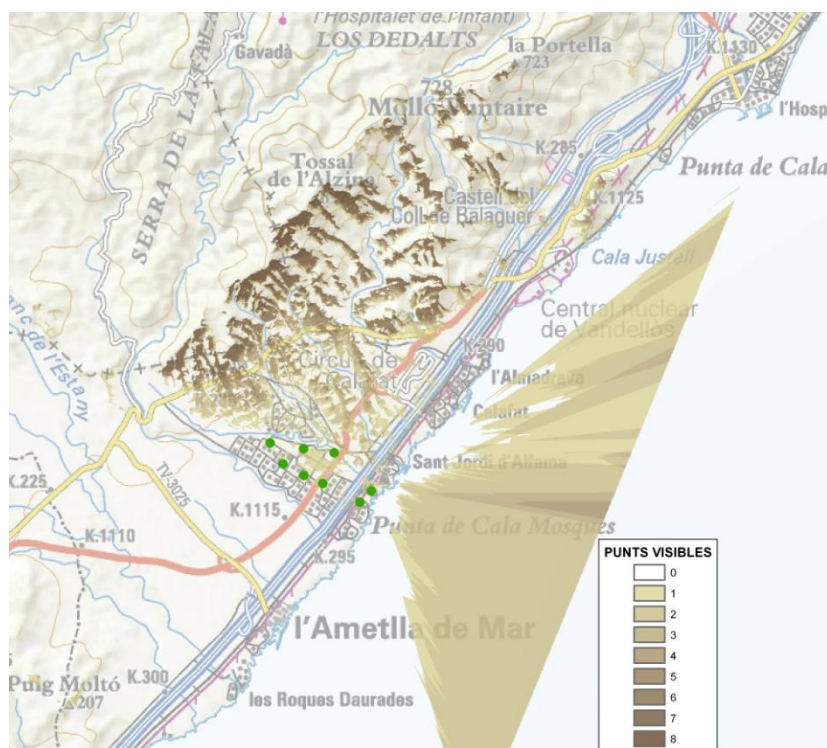
### 5.3 Anàlisi de la visibilitat del pla.

L'anàlisi de la visibilitat s'ha realitzat a partir d'un MDT creat a partir de corbes de nivell del mapa topogràfic 1:25.000 de l'ICC.

A l'hora de calcular les conques visuals només s'ha tingut en compte la topografia, és l'anomenada visibilitat potencial, no les ocupacions del sòl que en major o menor mesura interfereixen en la visibilitat i que configuren les àrees de visibilitat real.

S'han elaborat dos mapes de visibilitat : un de l'emplaçament, prenent diversos punts de referència, i l'altre del desenvolupament del Pla, prenent els mateixos punts i assignant-los una altura 10 m superiors, per a simular el coronament màxim de les edificacions previstes. D'aquesta manera es pot constatar aproximadament quin serà l'efecte de la construcció del sostre permès.

Els resultats són molt semblants, pel que només es reproduïx la visibilitat potencial de la implantació, atès que el territori és molt planer i no s'han considerat les interferències visuals. Aquests resultats permeten afirmar que la visibilitat estimada del desenvolupament del sector no comporta un augment de la visibilitat en termes d'extensió, encara que sí un augment de la "intensitat" de visió.





La visibilitat potencial més elevada es dona des del mar, encara que també pot ser visible des de les vies de comunicació i les urbanitzacions properes de Tres Cales 1ªFase i Sant Jordi Alfama. La visibilitat a gran escala es dona des de punts elevats de l'orografia propera.

Les visuals des de la mateixa línia de la costa a la nova zona urbanitzada seran gairebé inexistents degut a la morfologia del terreny i a l'efecte d'apantallament que exerceixen les edificacions i la vegetació ubicades actualment a la primera línia de costa.

El fet que la zona d'estudi presenti una vegetació de fulla perenne, permet establir que les conques visuals no variaran al llarg de l'any. A més a més, s'haurà de tenir en compte la densitat i l'alçada dels arbres els quals produeixen un efecte d'apantallament.

Donat que unes de les visuals més àmplies i amb observadors potencials que es poden obtenir són des de les diferents vies de comunicació, també caldrà tenir en compte, a més de la presència de vegetació, la velocitat de circulació dels trens i vehicles i el fet que totes les vies siguin properes a la costa, força humanitzada i amb molts habitatges unifamiliars dispersos al territori.

Per tal de verificar l'efecte de la vegetació en l'apantallament visual de les edificacions, s'han incorporat les taques de vegetació existents i les proposades per a la nova actuació. El resultat es pot observar en les següents imatges:



## 6. ESTRATÈGIA, CRITERIS I MESURES D'INTERVENCIÓ.

Ordenar el sector de manera que es garanteixi la màxima permeabilitat física i visual del conjunt en que es valoritzin elements amb valors naturals i paisatgístics com els torrents i el front costaner i es minimitzin els efectes visuals de les infraestructures que travessen l'àmbit (carretera N340, AP7 i línia del ferrocarril) sobre la nova ordenació i al contrari. Crear un paisatge construït nou que es basi en les característiques arquitectòniques i paisatgístiques pròpies de l'entorn mediterrani.

A continuació es relacionen els criteris tinguts en compte en l'ordenació i les mesures en que es tradueixen, algunes d'elles es posen de manifest en la pròpia ordenació i d'altres són incorporades com a prescripcions en les normes urbanístiques del Pla Parcial:

| Criteris                                                                                    | Mesures                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mantenir la funcionalitat connectora i paisatgística del torrent de Cala Forn i Sant Jordi. | Qualificació dels cursos com a ZVPB (zona verda de protecció de barrancs) que implica seu manteniment i/o millora del seu estat natural.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Protecció de la qualitat de la línia costanera.                                             | Qualificació d'un mínim d'unse 30 m al llarg de tota la franja costanera de com ZVPB, que es solapa amb la del torrent de Cala Forn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Minimització de la visibilitat mútua vies de comunicació-ordenació.                         | Establiment de zona verda entre l'ordenació i les vies comunicació que estableix una pantalla arbrada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Manteniment de la funcionalitat del camí ramader Corder de Teuleries.                       | Incorporat el traçat del camí ramader en el vial principal i amb continuïtat amb zona verda.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Integració paisatgística de les edificacions.                                               | En el moment de realitzar les actuacions convé vetllar pels colors escollits. Es farà un anàlisi de la situació al voltant per tal de decidir quina és la paleta que més s'integra en el paisatge i evitar, així, impactes visuals i estètics. (inclòs en la normativa)<br>Els materials a utilitzar per a la construcció de les edificacions seran els tradicionals al municipi, i als paraments exteriors i les cobertes, es prohibeixen explícitament els materials d'acabat o revestiment dissonants amb la vegetació i l'entorn paisatgístic. (inclòs en la normativa) |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mantenir l'accés a la platja        | <p>El vial soterrat que creua l'autopista i el ferrocarril i dona accés a la cala Forn queda d'ús exclusiu de vianants i bicicletes.</p> <p>Es reserva una zona d'aparcament a l'aire lliure vora la cala.</p>                                                                                                                                                                                                                               |
| Definir un espai públic de qualitat | <p>Preveure arbrat d'alineació als carrers.</p> <p>Elements d'enllumenat públic de baix consum, evitant contaminació lumínica.</p> <p>Mobiliari urbà ergonòmic, reciclable i, si és possible, realitzat amb materials reciclats.</p> <p>Ús d'espècies autòctones en zones verdes, jardins i revegetacions de talussos.</p> <p>Els paviments de l'exterior de les edificacions seran permeables o mixtes de paviment i sòl amb vegetació.</p> |

L'Ametlla de Mar, octubre de 2011

M.Rosario Serra Devecchi  
Biòloga

Ramon Roger i Casamada  
Arquitecte