

**AJUNTAMENT
D'ALFARA DE CARLES**

**NORMES SUBSIDIARIES
ZONA DELS PORTS
TORTOSA-BECEIT**

Francesc Peralta i Puig. Arquitecte.

OBJECTE

El present document té per objecte recollir aquells aspectes urbanístics de les Normes Subsidiàries de les zones del Mascar, el Toscar i de la Vall Cervera de la població d'Alfara de Carles que facin possible la seva aprovació atès que l'acord de la Comissió Provincial d'Urbanisme de data 30 d'abril de 1998 ha deixat en suspens perquè l'informe del Departament de Medi Ambient no es favorable.

Des de l'acord d'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries de la població d'Alfara de Carles, de data 30 d'abril, s'ha produït un fet molt important, com ha sigut l'aparició i conseqüent aprovació inicial del Pla Parcial Territorial de les Terres de l'Ebre, que incideix molt substancialment en les zones esmentades i que fa possible, en base als criteris allí apareguts, la redacció del present document. Es en el marc, precisament, de les previsions fetes en el Pla Parcial Territorial en el que es regula la ordenació de les zones compreses dintre els Ports de Tortosa-Besseit.

ANTECEDENTS

Per situar-se en el llarg camí transcorregut des de els inicis de la redacció de les Normes Subsidiàries d'Alfara de Carles fins la seva aprovació definitiva es reproduïx a continuació, a tall de resum, els passos mes significatius donats fins ara.

Les Normes Subsidiàries que van ser aprovades inicialment per acord de l'Ajuntament d'Alfara de Carles el 14 de novembre de 1996 classificaven els terrenys de les zones dels Ports de Tortosa-Besseit, es a dir, el Mascar, el Toscar i la Vall Cervera com a Sòl Urbà en base al grau de consolidació de l'edificació, tal i com preveu l'article 115 del Decret 1/1990 de 12 de juliol sobre la refosa dels textos legals a Catalunya en matèria urbanística.

El 16 de maig de 1997, el Departament de Medi Ambient de la Generalitat, emet un informe favorable al document aprovat inicialment per l'Ajuntament d'Alfara de Carles, condicionat però, entre d'altres, al descrit en part, a l'apartat 1.3 de l'informe que textualment diu:

L'ajuntament té la voluntat d'atorgar un tractament urbanístic específic a aquests sectors, sense tindre en compte la formació de nucli de població a l'ensem que permeti la construcció d'habitatges unifamiliars d'acord amb la realitat existent. Aquest tractament específic té per objecte la canalització i l'ordenació de la tendència edificatòria que experimenta aquest paratge natural, per tal de preservar-lo d'una densificació ja incipient que sense aquest tractament, podria arribar a alterar la qualitat paisatgística de l'indret tot constituint una barrera humanitzada. En referència a la proposta de classificació de sòl no urbanitzable, en els sectors esmentats, em plau informar que caldrà ajustar els límits dels sectors als àmbits assenyalats en el plànol adjunt, tot mantenint la classificació de sòl no urbanitzable; Zona d'Urbanització Espontània Consolidada, per tal de no consolidar l'esmentada barrera i possibilitar les connexions biològiques en aquest indret.

El planejament derivat que haurà de regular aquesta zona serà un Pla Especial d'Ordenació en sòl no urbanitzable el qual determinarà les condicions d'ordenació i d'edificació entre d'altres paràmetres, i la obligatorietat de instal·lar un sistema general d'evacuació d'aigües residuals.

La possibilitat d'implantar nous habitatges unifamiliars es limitarà a les finques no edificables existents en el moment de l'aprovació del Decret 35/90, de 25 de desembre, sobre les unitats mínimes de conreu forestal, recollides en un registre de parcel·les cadastrals que doni compliment a la condició esmentada estiguin incloses en els àmbits assenyalats en el plànol adjunt.

En coherència amb la normativa vigent caldrà suprimir el paràmetre urbanístic que atorga una densitat màxima per aquests sectors de sòl no urbanitzable

El 4 de juny de 1997 el Departament d'Agricultura Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya remet a l'Ajuntament d'Alfara de Carles un informe relatiu a les Normes Subsidiàries aprovades inicialment per aquest en el que, entre d'altres diu:

2.2 Pla d'Espais d'Interès Natural

..... Ja en els diferents textos que configuren el PEIN es feia referència, en l'àmbit dels Ports de Tortosa, a la problemàtica urbanística existent en els sectors del Toscar i del Mascar, no així en el sector de la Vall Cervera. Els dos sectors (Toscar i Mascar) es recollien en el Document del PEIN III (*Síntesis informativa, actuacions previstes i altres determinacions, apartat C.1 Determinacions*) com a necessitats d'un tractament pormenoritzat a establir en el planejament urbanístic, que haurà de contenir la definició dels seus àmbits respectius i la del règim urbanístic (*Apartat C.3 Actuacions preventives*).

Les Normes Subsidiàries de Planejament, seguint allò disposat en el PEIN, delimiten, a escala 1:5000, els dos sectors del Toscar i el Mascar, donant-los la classificació de sòl urbà.

El 9 de març de 1998, l'Ajuntament d'Alfara de Carles va aprovar provisionalment les Normes Subsidiàries amb la inclusió de les modificacions establertes a l'informe del Departament de Medi Ambient relatives a l'assenyalament dels límits dels sectors, en règim de sòl no urbanitzable, del Mascar, Toscar i Vall Cervera.

La Comissió Provincial d'Urbanisme, en sessió de 30 d'abril de 1998 va acordar l'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries d'Alfara de Carles, deixant però en suspens l'adopció de la resolució de les àrees del Toscar, el Mascar i la Vall Cervera fins que el Departament de Medi Ambient presenti, d'una banda, la delimitació exacta i precisa de les zones del Toscar i el Mascar que han de quedar excloses del règim general del PEIN, d'acord amb allò que el propi PEIN preveu al seu document III sobre l'espai del Ports de Tortosa, i d'una altra, un informe específic sobre la zona de la Vall Cervera i la regulació que les Normes Subsidiàries a tràmit proposen per a ella.

L'acord d'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries de l'Ajuntament d'Alfara de Carles es publiquen al DOG núm. 2674 de 6 de juliol de 1998.

El 10 de novembre de 1998, el Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya, a la vista de l'acord de la Comissió Provincial d'Urbanisme sobre l'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries de la població d'Alfara de Carles, emet un informe favorable a la nova documentació aportada sobre la zona del Ports de Tortosa en el que es condiciona, a la introducció de les modificacions expressades en el mateix i que fan referència a la supressió de la zona 4 i a la introducció d'alguns retocs en el text de l'article 101.

CRITERIS SOBRE LA PROPOSTA

Tal i com s'ha mencionat en el primer apartat de la present memòria sobre l'objecte del present document, es tracta de trobar a les zones del Ports de Tortosa-Besseit que corresponen a el Mascar, el Toscar i la Vall Cervera la classe de sòl i el tractament a donar, que faci compatible la protecció al medi i l'ús residencial amb tipologia d'habitatge unifamiliar. Per tal motiu, es desenvolupa una proposta basada en els següents criteris:

Primer.- A les zones esmentades dels Ports de Tortosa, molts habitants amants de la muntanya d'aquestes comarques, principalment els de Roquetes, Alfara de Carles i Tortosa, , han anat a estiuejar des de fa bastants anys, fent-se, al llarg del temps, habitatges de dimensions, mes aviat petites que han anat consolidant la zona com una urbanització on, la situació de les edificacions i les característiques d'aquestes han aconseguit un respecte al medi, que en altres indrets sense normativa que ho reguli, no hagués sigut possible. Es precisament, pel respecte que els habitants tenen a aquestes muntanyes i el desig de continuar disfrutant de l'indret el que s'ha d'aconseguir regular mitjançant aquestes normes impulsades per l'Ajuntament d'Alfara de Carles i que, lògicament, necessiten de l'aprovació de l'administració de la Generalitat.

Segon.- Degut a l'exposat en aquest primer apartat, quan l'administració de la Generalitat inicia els treballs preparatoris del PEIN, els tres municipis presenten, primerament, una alegació conjunta en data 10 de maig de 1989 en la que es dona suport a la protecció que del PEIN en pot sorgir, però al mateix temps es demana també, un termini de dos mesos per tal de que, conjuntament amb la Direcció de Política Territorial s'elabori una proposta conjunta per als tres municipis per les zones de xalets existents.

En data 7 d'agost de 1989, els tres municipis esmentats presenten davant el Conseller de Política Territorial una alegació al PEIN basada en la petició d'excloure de la delimitació del mateix els nuclis, d'Alfara de Carles i les zones residencials de El Toscar i el Mascar. La proposta diu textualment:

L'entorn de Els Ports és el medi natural dels habitants de la zona, qui l'han utilitzat al llarg dels anys, l'utilitzen en l'actualitat i ho seguiran fent en el futur. Per tals motius, el Ports son respectats i protegits pels seus habitants, i així es manifesta en l'apartat B.6 "Diagnosis" del PEIN, on es qualifica el mateix amb un bon grau de conservació i un alt percentatge de naturalitat.

Aquesta delimitació proposada per a la zona de Els Ports de Tortosa es troba excessiva i inadequada, per la qual cosa es proposen les següents modificacions:

- a) Que restin excloses de la futura delimitació el nucli d'Alfara de Carles i les zones residencials de El Toscar i el Mascar, ans descrits.
- b) Delimitar, en tot cas, els nuclis esmentats per desenvolupar amb posterioritat i de manera més acurada, mitjançant el planejament de cada municipi, una normativa conjunta que previngui l'impacte ambiental de les noves construccions i que al mateix temps respecti la parcel·lació existent.

Com es pot comprovar havia des de el primer moment una gran preocupació per les zones del Toscar i el Mascar per tal de que no fossin privades d'una regulació urbanística que permetis un cert creixement ordenat i respectuós amb l'entorn.

Precisament, de la preocupació que els tres municipis tenen, presenten al Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, una proposta d'ordenació per als sectors de les zones dels Ports, signada pels tres alcaldes i pel president del Consell Comarcal del Baix Ebre. La proposta presentada establia un perímetre d'actuació sobre el que la Direcció General d'Urbanisme va iniciar els treballs encarregant un aixecament topogràfic a escala 1:1000 on se situava en tot detall, totes edificacions existents i que havia de servir per configurar una ordenació conjunta per tota la zona dels Ports. L'ordenació demanda pels tres municipis mai no va arribar a ser una realitat fins que l'Ajuntament d'Alfara de Carles inicia la redacció de les Normes Subsidiàries, i es precisament en el marc de dita redacció, on surt de relleu tota la problemàtica envers a la zona dels Ports.

Tercer.- A l'acord de la Comissió Provincial d'Urbanisme de data 30 d'abril de 1998 pel que s'aproven definitivament les Normes Subsidiàries d'Alfara de Carles es manifesta en claredat la necessitat de classificar les zones consolidades dels Ports de Tortosa de sòl urbà, un cop s'hagi delimitat per part del Departament de Medi Ambient l'àmbit que ha de quedar exclòs del regim de protecció del propi PEIN i subjecte, per tant, a un règim específic que reconegui la realitat edificatòria i parcel·laria dins del sector delimitat.

En el següent paràgraf es reproduïx textualment, part de l'acord de la CUT pel que te de significatiu per justificar la proposta. El text diu:

Per tan, d'una banda, l'aplicació del règim del sòl no urbanitzable a les tres zones en qüestió consagraria la il·legalitat i la impossibilitat de legalitzar la realitat edificatòria existent a mes d'impedir la construcció de cap nou habitatge en les finques no edificades que queden en les esmentades zones, amb independència de la grandària de la finca. I d'un altra, no és descartable "a priori" la possibilitat d'assignar el règim de sòl urbà als nuclis de població consolidats existents a les tres zones esmentades.

Quart.- No es fins l'aparició del text inicial del Pla Parcial Territorial de les Terres de l'Ebre, que es fa públic al DOG de data 16 d'abril d'enguany, quan s'aprova

inicialment, que es veu un text que proposa una ordenació conjunta de les zones incloses als Ports de Tortosa-Besseit.

És precisament dita proposta la que s'acosta, en part, a la feta per les Normes Subsidiàries de l'Ajuntament d'Alfara de Carles, en el sentit de classificar coma sòl urbà la zona del Toscar i el Mascar. S'interpreta que en l'esmentada classificació de sòl feta pel Pla Parcial Territorial, tot i que manté un important grau de restricció a la edificació, si es al menys una proposta que garanteix un cert creixement residencial i que respecta les aspiracions dels habitants de la zona.

Per aquest motiu la proposta que es fa des d'aquestes Normes es coincident bàsicament en el plantejament que de la zona en fa, el Pla Parcial Territorial de les Terres de l'Ebre i que es suporta en el següents arguments tècnics.

- a) La classificació en sòl urbà be donada perquè els perímetres establerts per cada zona amb dita classificació son de dimensions reduïdes i contenen, cada un d'ells, un nombre d'edificacions que fan que per aplicació dels criteris de l'article 115 del Decret 1/1990 de 12 de Juliol pel que s'aprova la refosa dels textos legals a Catalunya en matèria urbanística, es considerin àrees consolidades per l'edificació i conseqüentment classificables de sòl urbà.
- b) En base al previst pel Pla Parcial Territorial de les Terres de l'Ebre que classifica com a sòl urbà un perímetre dintre del Mascar i del Toscar a la zona dels Ports de Tortosa. El perímetre que es recull en aquestes Normes es coincident amb el perímetre establert a l'informe de data 10 de novembre de 1998 del Departament de Medi ambient pel que s'accepten cinc de les zones proposades amb exclusió de la zona assenyalada amb el núm. 4.
- c) La normativa urbanística que regirà la zona urbana serà la inclosa a les Normes Subsidiàries i que va ser aprovada inicialment per acord plenari de data 14 de novembre de 1996 per l'Ajuntament d'Alfara de Carles.

NORMATIVA

Art.- 98-Zones d'urbanització espontània en els Ports de Tortosa-Besseit dintre del PEIN

Son aquelles que en l'actualitat ja constitueixen un nucli de població per la urbanització espontània consolidada, desenvolupat especialment al llarg dels darrers cinquanta anys, sense tenir en compte cap tipus de normativa i planejament. Està integrat per construccions unifamiliars aïllades afectes al caràcter forestal de l'entorn, amb tipologia general de construccions de muntanya i sobre parcel·les de dimensions variables.

Hi ha tres zones diferents: La del Toscar i la Vall Cervera, totes dues dintre del terme municipal d'Alfara; i la del Mascar, compartida amb els termes de Tortosa i Roquetes.

D'acord amb el que preveu el PEIN dels Ports de Tortosa, els plànols corresponents estableixen la delimitació acotant cadascuna d'aquestes tres zones, sense possibilitat d'ampliació de cap tipus. Es procedeix a completar el tractament pormenoritzat d'aquestes zones d'acord amb les següents normes:

- No es podrà ampliar volums construïts actuals ni reparcellar les unitat existents
- No es podrà modificar la tipologia ni les característiques actuals de les edificacions adaptades a l'entorn del PEIN del que formen part. En concret caldrà adaptar-se als següents paràmetres:
 - Les cobertes tindran un inclinació mínima del 30 per cent i màxima del 45 per cent
 - Els tancaments no podran ser d'obra vista ni d'elements lleugers tipus mur cortina
 - Els buits a façana no superarà el 50 per cent de la longitud d'aquesta
 - Els vols seran com a màxim d'un metre d'amplada i la seva longitud no superarà la meitat de la del parament de façana
 - La fusteria exterior i les persianes solament podran ser de fusta
- L'habitabilitat que en cap cas podrà superar la hipòtesi de les parcelles ja escripturades en el moment de l'aprovació inicial d'aquest expedient i encara no edificades és la següent per a cada zona:
 - Vall Cervera 3,00 habitatges per hectàrea
 - Toscar 3,00 habitatges per hectàrea
 - Mascar 3,00 habitatges per hectàrea
- Les construccions que es puguin edificar a cada parcel·la no superaran en cap cas el volum màxim de 0,10 metres cúbics de volum construït per metre quadrat de superfície de parcel·la, amb un màxim de 800 metres cúbics
- Les edificacions es situaran com a mínim a 15 metres de distància de qualsevol dels límits de la parcel·la i no superaran l'alçada de 7 metres dins dels quals s'inclouen la planta baixa i les golfes, a mes a mes de l'últim forjat de coberta que no podrà sobresortir d'aquest límit, amb la única excepció de la teula i els aïllaments de coberta, els fumerals i els conductes de ventilació.

En tots els casos abans de procedir a l'autorització de noves edificacions amb les hipòtesis anteriors caldrà fer les següents actuacions:

- 1.- Aixecament topogràfic pormenoritzat de cadascuna de les tres zones a escala 1/1000, assenyalant clarament el límit del perímetre, els límits entre cada

propietat, les edificacions existents i la condició de cadascuna d'elles (habitatge, magatzem, construccions auxiliars, serveis...), els espais d'ús públic, la xarxa viària i qualsevol altra informació que resulti d'interès.

2.- Establir la hipòtesis màxima de noves edificacions admissibles al conjunt de cada zona d'acord amb l'aprofitament màxim assenyalat en aquest mateix article, excloent les ja existents.

3.- Indicar aquelles parcelles susceptibles de ser edificades d'acord amb aquestes normes.

Tortosa, 27 d'abril de 1999


FRANCESC PERALTA I PUIG
Arquitecte