

ACLARIMENTS SOBRE EL POUM DE SANT JOAN DE LES ABADESSES I LES ZONES DE DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL

1 EL MODEL DEL POUM PER A NOU SÒL DE CREIXEMENT RESIDENCIAL

El pla d'ordenació urbana municipal de Sant Joan de les Abadesses definitivament aprovat estableix respecte a les zones d'ús residencial el següent:

- Preveu el canvi dels usos dels terrenys actualment urbans i ocupats per les antigues fàbriques de la Cotolla i Espona a usos residencials i compatibles per aquests. Per la bona ubicació d'aquests terrenys respecte el centre urbà es preveu destinar-los a habitatges plurifamiliars.

- Propicia que una part del nou creixement urbà s'efectuï amb les característiques de ciutat jardí. És a dir, amb un tipus de creixement semblant al que en el seu moment es va fer a la zona de La Plana. Actualment no hi ha oferta d'aquesta tipologia d'habitatges al municipi de Sant Joan de les Abadesses i el nou Pla d'Ordenació té com a objectiu tan cobrir la demanda interna del propi municipi i dels municipis veïns com captar la implantació de segones residències i impulsar el turisme. Aquest tipus d'habitatge ha tingut fins ara un pes relativament poc important al municipi malgrat els atractius del patrimoni cultural i natural de què disposa. Així, mentre el percentatge d'habitatges de segona residència al municipi de Sant Joan de les Abadesses és el 16,5 % del nombre total d'habitatges, el promig del Ripollès és del 25,29 %; i el de nuclis clarament turístics com Camprodon, és del 47,94 %. El pla preveu que es pugui assolir un percentatge d'habitatges per a segona residència lleugerament inferior al del promig del Ripollès.

- Reserva els terrenys a les planes del Coll per si en un futur resulta necessari destinar-los a usos residencials per al desenvolupament urbà de Sant Joan de les Abadesses. D'aquesta forma s'evita que altres actuacions no directament controlables pel planejament municipal, com és el cas de la construcció de la variant de la N-260, ocupin l'únic espai que resta per poder créixer urbanísticament. Aquests terrenys tenen la consideració de "no delimitats", responen a estratègies de creixement a llarg termini, i per tant no poden ser destinats al creixement urbanístic de Sant Joan de les Abadesses ni de forma immediata ni a curt termini.

2. CIUTAT JARDÍ DE LES PLANES DE LA TORRE

Menys edificació que la que sol·licitaven els propietaris del sector durant el període d'informació pública del POUM

Durant el període d'informació pública del POUM els propietaris del sector de sòl urbanitzable delimitat de La Torre van presentar un escrit d'al·legacions (registre d'entrada 1065 amb data 1 de juny de 2009), en el qual es manifestava l'acceptació d'urbanitzar el sector per a ser destinat a la construcció d'habitatges unifamiliars. En aquesta mateixa al·legació els propietaris manifestaven que el coeficient d'edificabilitat era manifestament insuficient per a absorbir les despeses d'urbanització que ha d'assumir el sector. En aquest sentit presentaren un estudi per a evidenciar la insuficiència del sostre màxim atorgat pel POUM aprovat inicialment. L'edificabilitat que resultava de l'estudi era de 0,205 m² edificats per m² de terreny i una superfície de sostre total edificable de 32.206 m².

La superfície màxima de sostre edificable que estableix la resolució del Conseller de Política Territorial de la Generalitat és de 29.219 m²; i l'extensió màxima de totes les parcel·les és de 73.480 m². Aquesta superfície de sostre edificable és clarament inferior a la sol·licitada en el seu dia pels mateixos propietaris dels terrenys, i que avui troben excessiva.

Com la ciutat jardí de la Plana

Els 29.219 m² de superfície de sostre màxim edificable al sector de La Torre i els 73.480 m² de superfície de parcel·les donen una edificabilitat neta de 0,397 m² de sostre edificable per cada metre quadrat de parcel·la. Aquesta edificabilitat és fins i tot lleugerament inferior a la que tan el vigent Pla d'Ordenació com l'anterior Pla General estableixen per a les parcel·les de La Plana, que és de 0,40 m² edificats per m² de terreny edificable.

Per tant, el volum i el sostre màxims de les edificacions de les futures parcel·les de les planes de La Torre són equiparables als de La Plana i el vuitanta per cent de la superfície total de les parcel·les podrà ser destinada a espai lliure privat: jardins i horts.

Amb habitatges de protecció pública

L'única diferència entre les dues zones de ciutat jardí és que a La Plana dins de cada edificació només s'hi admet, de promig, un habitatge per cada 360 m² de superfície de sostre construït, mentre que a les planes de La Torre s'hi admetrà, de promig, un habitatge per cada 178 m² de sostre construït.

Aquest augment de la densitat, de fins a 164 habitatges com a màxim, és degut a la obligació establerta per la Llei d'Urbanisme de que el 30 % del sostre total dels habitatges de tot nou pla parcial sigui de protecció pública i al fet que la superfície de cadascun d'aquests habitatges no pot ultrapassar determinats límits de superfície útil. En aquest sector, fins a 6.024 m² de sostre haurà de ser destinat a habitatge de protecció pública, el que representa poc més 20 % del sostre total.

Una part del 10% del sostre restant, destinat a habitatges de protecció pública que es genera al sector de La Torre és assumit per altres sectors, també pel PMU 2 de propietat pública, el que suposa, de fet, una contribució pública prou elevada al sufragament dels costos del sector.

Edificis de planta baixa + una planta pis

En cap cas l'augment del nombre d'habitatges suposa que s'hagin de construir blocs ja que el nombre màxim d'habitatges previstos hi cap perfectament dins de les edificacions d'alçada equivalent a planta baixa i una sola planta pis. Tampoc és necessari construir edificis d'alçada superior a aquesta per a assolir el sostre màxim edificable.

Grans espais lliures per a parcs públics i per a la pràctica l'esport.

Dins el sector de La Torre el POUM hi preveu dues grans zones d'espais lliures públiques unides per un passeig: un gran espai obert destinat a parc urbà situat a tocar la N-260 que permetrà mantenir l'actual visió del nucli històric de Sant Joan de les Abadesses des de la carretera, durant el recorregut d'entrada des de Ripoll; i un altre gran espai lliure situat a les cotes més baixes, prop del Ter, destinat a instal·lacions esportives.

Connexió de la nova ciutat jardí i el nucli històric amb una passarel·la.

Per tal que el nucli històric es trobi en una posició central respecte els nous creixements, i per tal de facilitar la mobilitat, a peu o amb bicicleta, entre el nou barri que sorgirà a l'altre costat de riu i la Vila Vella, el pla preveu una passarel·la peatonal sobre el Ter a través de La Plana. Aquest itinerari escurçarà notablement el recorregut que caldria fer seguint la N-260 i proporcionarà unes millors condicions de seguretat vial en transcórrer segregat del trànsit de vehicles a motor, amb un pendent més suau i amb una millor qualitat paisatgística.

Desenvolupament a través d'un Pla Parcial.

Els terrenys del sector de La Torre no són urbanitzables ni edificables directament. És necessari, d'acord amb la legislació urbanística, que les condicions d'edificació i els usos vinguin detallats amb un altra figura de planejament, un pla parcial. Tot i que els paràmetres màxims del POUM ja garanteixen una bona integració amb l'entorn pel què fa al volum de les edificacions i espais privats enjardinats o estableixen el nombre màxim d'habitatges a construir, el Pla Parcial que s'ha de redactar pot fixar-ne un límit inferior.

Correspon també al Pla Parcial la delimitació d'un o més polígons d'actuació per tal de poder desenvolupar el sector en fases de manera que es pugui anar ajustant en el transcurs del temps l'execució de les obres d'urbanització i l'oferta de terrenys edificables amb l'evolució de la demanda.

Febrer de 2011



Ramon Fortet i Bru
Arquitecte