

**MODIFICACIÓ PUNTUAL D'ESMENA EN L'ÚS PLURIFAMILIAR  
DEL PLA PARCIAL SUPP-1 FONTCOBERTA  
(gener de 2017)**

**APROVACIÓ INICIAL**



**MODIFICACIÓ PUNTUAL D'ESMENA EN L'ÚS PLURIFAMILIAR  
DEL PLA PARCIAL SUPP-1 FONTCOBERTA**

**Promotor: Ajuntament de Vinyols i els Arcs**

**Redactor: Serveis tècnics municipals**

**Gener de 2017**



**MODIFICACIÓ PUNTUAL D'ESMENA EN L'ÚS PLURIFAMILIAR  
DEL PLA PARCIAL SUPP1 'FONTCOBERTA'  
VINYOLS I ELS ARCS**

**ÍNDEX**

**1. MEMÒRIA**

- 1.1. Antecedents
- 1.2. Planejament vigent
- 1.4. Estructura de la propietat
- 1.5. Promotor de la modificació
- 1.6. Objecte i justificació de la modificació

**2. REQUERIMENTS ESTABLERTS PER LA LLEI D'URBANISME**

- Memòria social
- informe mediambiental
- agenda
- mobilitat sostenible
- cessions addicionals
- informes de sostenibilitat econòmica
- modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius

**3. SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ**

**4. NORMATIVA URBANÍSTICA**



## **1. MEMÒRIA**

### **1.1 ANTECEDENTS**

Les Normes Subsidiàries de Planejament de Vinyols i els Arcs són vigents des de la seva aprovació definitiva, per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona (en endavant la Comissió d'urbanisme) en data 20 de gener de 2004, i la seva publicació al DOGC núm. 4061, de data 2 de febrer de 2004.

Aquestes Normes Subsidiàries es van redactar com a revisió del planejament general vigent fins aleshores, que corresponia també a les Normes Subsidiàries aprovades definitivament per la Comissió d'urbanisme en data 9 d'octubre de 1985.

El Pla parcial SUPP1 o Fontcoberta, a les Normes Subsidiàries actualment vigents, es correspon amb el sector S2 des les Normes subsidiàries anteriors. Aquest pla parcial va ser aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme en sessió de data 10 de setembre de 2002, i es va publicar al DOGC núm. 3785, de data 19 de desembre de 2002.

De forma simultània, l'any 2002 es va tramitar també una Modificació puntual de les NNSS en què es precisava la superfície del sector, i s'ajustava el límit del sector amb el traçat del vial de Cavet, i de la línia de ferrocarril Barcelona – València.

Posteriorment, entre els anys 2003 i 2004 l'Ajuntament de Vinyols i els Arcs va tramitar una Modificació puntual del Pla parcial PPS-2 'Fontcoberta', destinada a resoldre dos aspectes del pla parcial que restaven subordinats de l'entesa i coordinació amb l'Ajuntament de Cambrils, i que en aquell moment es plantejaven de forma ben diferent a la que s'havia contemplat durant la redacció del pla parcial.

Aquesta modificació puntual del pla parcial que proposava dues esmenes al text aprovat, no va arribar a la seva aprovació definitiva i publicació. En un cas, pel fet que l'Ajuntament de Vinyols i els Arcs va desistir en la modificació que feia referència a la configuració dels espais lliures i esportius del pla parcial, i en el cas de la modificació de la vialitat del sector, pel fet que no es va arribar a presentar mai el text refós que donés compliment a les condicions establertes per l'acord de la Comissió d'urbanisme en sessió de data 10 de maig de 2005.

Precisament en data 16 de març de 2005 la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Vinyols i els Arcs va aprovar definitivament el Projecte de reparcel·lació del polígon únic que constitueix l'àmbit del pla parcial PP-S2, Fontcoberta.

Per tancar el procés de desenvolupament, la Junta de Govern de l'Ajuntament de Vinyols i els Arcs va aprovar inicialment el Projecte d'urbanització del Pla parcial en data 28 d'agost de 2007, i en data 26 de març de 2008 el va aprovar definitivament.

Durant l'execució de les obres d'urbanització del sector van efectuar treballs d'identificació de les restes arqueològiques que es van trobar en aquest àmbit, i fruit d'aquesta troballa es va aprovar una nova modificació puntual del Pla parcial. La Modificació puntual del Pla parcial SUPP-1, antic S-2, Fontcoberta per a la incorporació de les restes arqueològiques existents dins el seu àmbit, va ser aprovada definitivament per resolució de data 30 de març de 2011 del Conseller de Territori i Sostenibilitat i publicada al DOGC núm. 5862, de data 19 d'abril de 2011.

En data 27 de juny de 2013 la Comissió d'urbanisme va aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla parcial SUPP-1 del sector S-2 Fontcoberta, per permetre l'ús comercial a determinades zones ja autoritzades, que va ser publicada al DOGC 6428 de data 30 de juliol de 2015.

Finalment, en data 22 de gener de 2016 la Comissió territorial d'urbanisme de Tarragona va aprovar definitivament la Modificació puntual i text refós del pla parcial SUPP1 'Fontcoberta'. En data 16 de setembre de 2016 la mateixa CTUT va donar conformitat al Text refós presentat per l'Ajuntament i va acordar enviar a la publicació del DOGC. Tanmateix, a dia d'avui, encara no ha estat publicat al DOGC. Aquesta modificació puntual regulava amb més precisió diversos aspectes que quedaven poc definits, regulava les tanques, les separacions i les places d'aparcament, esmenava errades materials detectades i regulava la implantació dels edificis plurifamiliars.

Segons les dades incloses en el pla parcial aprovat, l'àmbit del sector tenia una superfície total de 193.622,05 m<sup>2</sup>. D'aquesta, el 49,70% corresponia a cessions, amb una superfície de 96.235,24 m<sup>2</sup>, dels quals 17.398,30 m<sup>2</sup> (8,986%) corresponen a Equipaments, 19.401,83 m<sup>2</sup> (10,02%) corresponen a zones verdes, 200,00 m<sup>2</sup> (0,103%) a serveis tècnics, i 59.232,05 m<sup>2</sup> (30,60%) a viari. El sòl amb aprofitament tenia una superfície total de 97.389,81 m<sup>2</sup>, que representa el 50,30% del sector.

Les tipologies edificatòries previstes en el pla parcial són la de Ciutat Jardí, que representa el 78,92% del total del sòl amb aprofitament, i la de Ciutat Jardí comercial, que representa el 21,08%.

El nombre màxim d'habitatges previst en el sector és de 386, corresponent a una densitat de 20 habitatges/ha.

El sostre màxim del sector és de 58.086,60 m<sup>2</sup>, que es correspon amb una edificabilitat bruta de 0,30 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.

## 1.2 PLANEJAMENT VIGENT

Tal i com ja s'ha descrit en els antecedents el planejament vigent en l'àmbit objecte de modificació és el Pla parcial SUPP1 'Fontcoberta', tot i que la seva tramitació es va efectuar amb la identificació que estableixen les anteriors Normes subsidiàries, i per tant conegut com a Pla parcial del sector S-2, o PPS-2, 'Fontcoberta'.

A efectes de facilitar la identificació dels processos urbanístics desenvolupats fins ara en l'àmbit del Pla parcial del sector S-2 (segons les Normes Subsidiàries anteriorment vigents) o SUPP1 (segons les Normes Subsidiàries actualment vigents), s'han identificat els expedients que corresponien a la tramitació del Pla parcial, així com els de les Modificacions puntuals que s'han produït en aquests últims anys.

Així, el Pla parcial del sector S-2 'Fontcoberta' correspon a l'expedient núm. **2002/36/T** de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, mentre que la Modificació puntual que es va tramitar de forma gairebé simultània al pla parcial, i que es va incorporar en el text refós d'aquest correspon a l'expedient **2002/39**. La Modificació puntual del Pla parcial PPS-2 que es va tramitar entre els anys 2003 i 2004, i que tal i com s'ha indicat en els antecedents, no es va arribar a aprovar definitivament i a publicar, correspon a l'expedient **2004/011705/T**. La Modificació puntual del Pla parcial SUPP-1, antic S-2, Fontcoberta per a la incorporació de les restes arqueològiques existents dins el seu àmbit, correspon a l'expedient **2011/043409/T**. Finalment, la Modificació puntual del Pla parcial SUPP-1 del sector S-2 Fontcoberta, per permetre l'ús comercial a determinades zones, correspon a l'expedient **2013/050341/T**.

El redactat de les Normes Subsidiàries de Vinyols i els Arcs vigents a dia d'avui, pel que fa a aquest sector, és el següent:

### **Secció segona - Regulació de les zones del sòl urbanitzable**

#### **Article 279 Determinacions bàsiques de les zones del sòl urbanitzable**

1. Les determinacions de les zones de sòl urbanitzable que estableixen les presents NNSS es relacionen en la definició dels Sectors de Sòl Urbanitzable.
2. Les determinacions bàsiques d'aquestes zones, en quant a Índex d'edificabilitat bruta, ús general dominant i densitats són les següents:

#### **Clau 7. Residencial**

(...)

##### **Subzona 7.2 Intensitat II**

Índex d'edificabilitat bruta. 0,30 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

Ús general dominant: Residència

Densitat: 20 habitatges/Ha

(...)

#### **Sector SUPP1**

#### **Article 282 Definició i zonificació**

1. Comprèn sòls delimitats pel terme municipal de Cambrils, el ferrocarril València-Barcelona i el sector de planejament derivat SUPP2.
2. La superfície és de 19,35 Ha.
3. S'aplica la regulació de la zona residencial intensitat II (clau 7.2)

#### **Article 283 Determinacions específiques**

1. S'inclouen els sòls adscrits al sistema viari de 0,21 ha. La zona de dotacions anomenada, parcel·la núm. 15, amb una superfície de 16.858 m<sup>2</sup>, disposarà d'una edificabilitat de 0,5 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>.

2. Mitjançant un Estudi de Volums que actuï sobre l'illa sencera, es podrà ordenar la seva edificabilitat potencial amb una alçària màxima de 12 m i amb un mínim de 5 m de distància a veïns o l'altura de l'edificació aplicada a cadascuna de les plantes. A les dotacions es permetrà una altura màxima de 10 m, corresponent a planta baixa i dues plantes pis.
3. S'aplicarà el sistema de cooperació.
4. L'àmbit del SUPP-1 haurà de situar-se fora de la zona expropiada per al nou vial Cambrils-Salou (XT-98190). (Informe de la DGC de 7 d'agost de 2003).

La normativa d'aplicació d'aquest sector, a dia d'avui, abans de l'executivitat de la darrera modificació puntual, es transcriu a continuació:

#### **"1 Zona Ciutat Jardí**

1.1 Tipus d'ordenació: el tipus d'ordenació és d'habitatge unifamiliar aïllada i plurifamiliar.

Per a les parcel·les 8, 9 serà preceptiva la realització de la corresponent delimitació arqueològica de forma prèvia a la redacció del projecte.

També serà preceptiva la realització de delimitacions arqueològiques prèvies a la redacció de projectes que afectin a la parcel·la 10 i a l'illa A.

1.2 Parcel·la mínima: serà de 400 m<sup>2</sup>.

1.3 Separacions: 5 m a vial. 3 m a veïns. 6 m entre edificacions dins la mateixa parcel·la.

Els edificis auxiliars hauran, així mateix, de retractar-se 6 m de l'alineació del vial i 4 m dels altres límits de la parcel·la.

1.4 Altura reguladora:

1.4.1 L'altura reguladora màxima serà de 8 m, corresponent a planta baixa més una planta.

En cas que l'informe arqueològic que s'haurà de presentar amb la sol·licitud de llicència sigui positiu s'admetrà la ubicació de l'aparcament en planta baixa, i l'altura reguladora màxima serà de 11 metres, corresponent a planta baixa i dues plantes pis.

1.4.2 L'origen d'amidament de l'altura reguladora serà la vorera més alta al que donés la parcel·la, sempre que entre el punt més alt i el més baix la diferència de cota sigui menor que 1,5 m. Quan superi aquesta diferència l'edifici haurà d'esglaonar-se.

1.4.3 Per la sobre de l'altura reguladora es podrà construir:

a) La coberta de l'edifici amb una pendent màxima del 30% i una altura màxima de coronació de 2 m. A partir d'aquesta alçada es tindrà que canviar el sentit de la pendent. S'admeten cobertes planes. L'espai interior resultant no serà habitable.

b) Les caixes d'escaleres d'accés al terrat. La superfície útil del replà serà de 2 m<sup>2</sup> com a màxim. L'alçada màxima serà de 2,50 m fins la cara superior del forjat del sostre de la caixa d'escala.

c) Les baranes de les façanes, no podran excedir l'altura reguladora en 1,20 m

d) Els elements tècnics d'instal·lacions.

1.5 Sostre: el sostre màxim és de 0,53 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superfície neta de la parcel·la.

1.6 Aparcament: cada vivenda haurà de tenir una plaça d'aparcament com a mínim.

*La sol·licitud de llicència d'edificació haurà d'incloure un informe arqueològic del solar. En cas que sigui positiu, s'admetrà la ubicació de l'aparcament en planta baixa.*

*1.7 Tanques: les parcel·les es podran tancar amb elements opacs fins a una alçada d'1,8 m en la seva llinda amb el vial i zones verdes, opaca fins a 1,8 m entre parcel·les. Tindrà que tractar-se com a façana les dues cares de la tanca.*

*1.8 Usos: habitatge i hotel.*

*En les parcel·les qualificades com a Ciutat Jardí Comercial, es permetrà l'ús comercial.*

*1.9 Densitat màxima d'habitatges: el nombre màxim d'habitatges serà d'un habitatge cada 253 m<sup>2</sup> de parcel·la, dos habitatges cada 506 m<sup>2</sup>, etc.*

*1.10 Habitatges existents: en el plànol núm. 8 del pla parcial, s'indiquen 6 habitatges que es mantenen. Aquests habitatges queden exempts del compliment de l'ordenança 6.1.3 (separacions). Si la superfície de la parcel·la assignada ho permet, l'edifici es podrà ampliar, fins i tot si l'alçada de l'edifici actual no compleix aquestes ordenances.*

*1.11 Actuació unitària en una illa sencera: es podrà ordenar la mateixa edificabilitat amb una alçada de 12 m (planta baixa més 3 plantes) i unes distàncies a veïns que siguin almenys de 5 m a llindars i entre blocs es tindrà en compte l'alçada major.*

*1.12 Ocupació: l'ocupació màxima de l'edificació principal per parcel·la serà del 40% de la superfície total de la mateixa, i el 5% quant a construccions auxiliars. La façana mínima de les parcel·les serà de 16 m.*

## **2 Zona Ciutat Jardí Comercial**

*2.1 Tipus d'ordenació: el tipus d'ordenació és d'habitatge unifamiliar aïllat i plurifamiliar.*

*Per a les parcel·les 8, 9 serà preceptiva la realització de la corresponent delimitació arqueològica de forma prèvia a la redacció del projecte.*

*També serà preceptiva la realització de delimitacions arqueològiques prèvies a la redacció de projectes que afectin a la parcel·la 10 i a l'illa A.*

*2.2 Parcel·la mínima: serà de 400 m<sup>2</sup>.*

*2.3 Separacions: 5 m a vial. 3 m a veïns. 6 m entre edificacions dins la mateixa parcel·la.*

*Els edificis auxiliars hauran, així mateix, de retractar-se 6 m de l'alineació del vial i 4 m dels altres límits de la parcel·la.*

*2.4 Altura reguladora:*

*2.4.1 L'altura reguladora màxima serà de 8 m, corresponents a planta baixa més una planta. En cas que l'informe arqueològic que s'haurà de presentar amb la sol·licitud de llicència sigui positiu s'admetrà la ubicació de l'aparcament en planta baixa, i l'altura reguladora màxima serà de 11 metres, corresponent a planta baixa i dues plantes pis*

*2.4.2 L'origen de l'amidament de l'altura reguladora serà la vorera més alta al que donés la parcel·la, sempre que entre el punt més alt i el més baix la diferència de cota sigui menor que 1,5 m. Quan superi aquesta diferència l'edifici haurà d'esglaonar-se.*

*2.4.3 Per sobre de l'altura reguladora es podrà construir:*

*a) La coberta de l'edifici amb una pendent màxima del 30% i una altura màxima de coronació de 2 m. A partir d'aquesta alçada es tindrà que canviar el sentit de*

*la pendent. S'admeten cobertes planes. L'espai interior resultant no serà habitable.*

*b) Les caixes d'escaleres d'accés al terrat. La superfície útil del replà serà de 2,50 m fins la cara superior del forjat del sostre de la caixa d'escala.*

*c) Les baranes de les façanes, no podran excedir l'altura reguladora en 1,20 m.*

*d) Els elements tècnics d'instal·lacions.*

*2.5 Sostre: el sostre màxim és de 0,53 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superfície neta de la parcel·la. A l'illa A l'edificabilitat neta és de 0,70 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.*

*2.6 Aparcament: cada vivenda haurà de tenir una plaça d'aparcament com a mínim. Per altres usos una plaça cada 100 m<sup>2</sup> de sostre.*

*2.7 Tanques: les parcel·les es podran tancar amb elements opacs fins a una alçada de 0,60 m i vegetal fins una alçada d'1,8 m en la seva llinda amb el vial i zones verdes, opaca fins a 1,8 m entre parcel·les. Tindrà que tractar-se com a façana les dues cares de la tanca.*

*2.8 Usos: habitatge, hotel, i comercial. L'ús comercial només es podrà dur a terme en la planta baixa.*

*L'ús comercial respectarà, en tot cas, la normativa en cada moment vigent en matèria d'ordenació comercial (Decret Llei 1/2009 d'Ordenació dels Equipaments Comercials de Catalunya -que és la norma que es troba vigent en el moment d'aprovar-se la present Modificació-, o la normativa sobre aquest sector que el substitueixi).*

*2.9 Densitat màxima d'habitatges: el nombre màxim d'habitatges serà d'un habitatge cada 253 m<sup>2</sup> de parcel·la, dos habitatges cada 506 m<sup>2</sup>, etc.*

*A l'illa A la densitat neta màxima serà de 50 habitatges/ha.*

*2.10 Habitatges existents: en el plànol núm. 8 del pla parcial, s'indiquen 6 habitatges que es mantenen. Aquests habitatges queden exempts del compliment de l'ordenança 6.1.3 (separacions). Si la superfície de la parcel·la assignada ho permet, l'edifici es podrà ampliar, fins i tot si l'alçada de l'edifici actual no compleix aquestes ordenances.*

*2.11 Actuació unitària en una illa sencera: es podrà ordenar la mateixa edificabilitat amb una alçada de 12 m (planta baixa més 3 plantes) i unes distàncies a veïns que siguin almenys de 5 m a llindars i entre blocs es tindrà en compte l'alçada major.*

*L'illa A tindrà la consideració d'illa sencera, però es podran tramitar llicències independents per a cadascun dels edificis que s'hi projectin.*

*Si l'actuació unitària comprèn més d'un volum edificatori, o diferents fases en l'execució, serà preceptiu aprovar un estudi d'ordenació de volums, que es concretarà en l'acte de concessió de la llicència.*

*En aquests casos, els establiments comercials que s'implantin hauran de reservar com a mínim un 10% del seu sostre a magatzem; i també hauran de preveure una dotació d'aparcament de 2 places per a cada 100 m<sup>2</sup> edificats, llevat que la normativa d'ordenació comercial estipuli una dotació superior.*

*2.12 Ocupació: l'ocupació màxima de l'edificació principal per parcel·la serà del 40% de la superfície total de la mateixa, i el 5% quant a construccions auxiliars. La façana mínima de les parcel·les serà de 16 m.*

*En cas d'actuació unitària l'ocupació màxima de totes les edificacions serà del 35% de la superfície total de la parcel·la.*

### **3 Zona de dotacions**

3.1 Tipus d'ordenació: *el tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada a les parcel·les núm. 15 i a la parcel·la núm. 18 serà la d'alineada a façana.*

3.2 Edificabilitat:

*Parcel·la núm. 15: 1.000 m<sup>2</sup>.*

*Parcel·la núm. 18: 1.600 m<sup>2</sup>.*

3.3 Altura reguladora:

*Parcel·la núm. 15: 7,5 m<sup>2</sup> equivalent a planta baixa més una planta.*

*Parcel·la núm. 18: 10 m, equivalents a planta baixa més dues plantes.*

3.4 Separacions:

*Parcel·la núm. 15: 5 m a tots els llindars.*

*Parcel·la núm. 18: alineada a façana.*

3.5 Usos:

*Parcel·la núm. 15: esportius.*

*Parcel·la núm. 18: administratius, educacional i sanitaris.*

### **4 Zona serveis**

4.1 Tipus d'ordenació: *aquesta zona estarà destinada a les instal·lacions de serveis de la urbanització, com estacions transformadores, casetes de bombes, etc. Amb una edificabilitat de 25 m<sup>2</sup> a les parcel·les núm. 16 i 37 en cada una d'elles.*

### **5 Zona verda**

5.1 Definició i funcions: *formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic situat en sòl urbà o urbanitzable la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo de la població.*

5.2 Condicions d'ús

*Condicions dels usos específics:*

*Usos compatibles: Educatiu. Esportiu.*

5.3 Condicions d'ordenació i edificació: *les instal·lacions o edificacions al servei dels usos admesos dins dels parcs i jardins urbans hauran d'acomplir les següents determinacions:*

*Es podrà construir una edificació que ocupi com a màxim el 5% de la superfície total de la zona verda destinada a usos admesos compatibles i amb una alçada màxima de 3,00 m.*

*Es suprimeix la necessitat de redactar un Estudi de detall i es fixa com obligatori la redacció d'un projecte unitari per illa sencera amb els paràmetres de separacions previstos a la modificació de les Normes subsidiàries (expedient 2002/39).*

*Es precisa que la previsió dels aparcaments és a raó d'una plaça cada 100 m<sup>2</sup> de sòl.*

Quan es publiqui el darrer Text refós i modificació, ja aprovada, però no publicada al DOGC el nou redactat (es marquen en blau les modificacions) del Pla parcial serà el següent:

#### **"1 Zona Ciutat Jardí**

1.1 Tipus d'ordenació: el tipus d'ordenació és d'habitatge unifamiliar aïllada i plurifamiliar. En el cas del plurifamiliar només es podrà fer amb ordenació en cases aparellades o en cases en renglera, en aquest cas s'haurà de realitzar un projecte arquitectònic únic. En les parcel·les ordenades en cases en renglera, com a màxim es podran agrupar fins 6 habitatges per cada edifici.

Per a les parcel·les 8, 9 serà preceptiva la realització de la corresponent delimitació arqueològica de forma prèvia a la redacció del projecte.

També serà preceptiva la realització de delimitacions arqueològiques prèvies a la redacció de projectes que afectin a la parcel·la 10 i a l'illa A.

1.2 Parcel·la mínima: serà de 400 m<sup>2</sup>. Les parcel·les resultants no podran tenir escanyaments inferiors a 10 m.

1.3 Separacions: 5 m a vial. 3 m a veïns. 6 m entre edificacions dins la mateixa parcel·la.

Els edificis auxiliars hauran, així mateix, de retractar-se 6 m de l'alineació del vial i 4 m dels altres límits de la parcel·la. Les piscines hauran de separar-se un mínim de 3 m de l'alineació de vials i zones verdes i 1 m dels altres límits de la parcel·la. Les barbacoes hauran de separar-se 5 m de l'alineació de vials i zones verdes i es podran situar a les tanques de separació entre veïns, sempre que es disposi de l'autorització del veí.

1.4 Altura reguladora:

1.4.1 L'altura reguladora màxima serà de 8 m, corresponent a planta baixa més una planta.

En cas que l'informe arqueològic que s'haurà de presentar amb la sol·licitud de llicència sigui positiu s'admetrà la ubicació de l'aparcament en planta baixa, i l'altura reguladora màxima serà de 11 metres, corresponent a planta baixa i dues plantes pis.

1.4.2 L'origen d'amidament de l'altura reguladora serà la vorera més alta al que donés la parcel·la, sempre que entre el punt més alt i el més baix la diferència de cota sigui menor que 1,5 m. Quan superi aquesta diferència l'edifici haurà d'esglaonar-se.

1.4.3 Per sobre de l'altura reguladora es podrà construir:

a) La coberta de l'edifici amb una pendent màxima del 30% i una altura màxima de coronació de 2 m. A partir d'aquesta alçada es tindrà que canviar el sentit de la pendent. S'admeten cobertes planes. L'espai interior resultant no serà habitable.

b) Les caixes d'escales d'accés al terrat. La superfície útil del replà serà de 2 m<sup>2</sup> com a màxim. L'alçada màxima serà de 2,50 m fins la cara superior del forjat del sostre de la caixa d'escala.

c) Les baranes de les façanes, no podran excedir l'altura reguladora en 1,20 m

d) Els elements tècnics d'instal·lacions.

1.5 Sostre: el sostre màxim és de 0,53 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superfície neta de la parcel·la. Les pèrgoles, o elements similars, tenen la consideració de construccions au-

xiliars i computen un 50% pel que fa a edificabilitat i un 100% pel que fa a la ocupació.

1.6 Aparcament: cada vivenda haurà de tenir una plaça d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre, com a mínim. En el cas que no es prevegi l'aparcament corresponent a l'interior dels edificis aquests es podran situar a l'exterior, incloses les franges de separació d'edificació, sense que computin ni als efectes d'edificabilitat ni d'ocupació. Les rampes d'accés als aparcaments soterrats es podran situar en les franges de separació d'edificació i es podran cobrir sempre que el nivell d'acabat del paviment del forjat quedi, com a màxim, al mateix nivell que el paviment de la planta baixa i que el paviment o el terreny de la parcel·la veïna.

Les parcel·les amb ordenació plurifamiliar disposaran, com a màxim, de dos accessos/sortides dels aparcaments a la via pública, excepte si es justifica una mínima afectació a l'enllumenat públic, l'arbrat viari i, en general, als serveis municipals.

No s'admeten els vials interiors a les parcel·les.

La sol·licitud de llicència d'edificació haurà d'incloure un informe arqueològic del solar. En cas que sigui positiu, s'admetrà la ubicació de l'aparcament en planta baixa.

1.7 Tanques: les parcel·les es podran tancar amb elements opacs fins a una alçada de 1,00 m i calada fins una alçada d'1,8 m en la seva llinda amb el vial i zones verdes, i opacs o calats fins a 1,8 m entre parcel·les. Tindrà que tractar-se com a façana les dues cares de la tanca.

No es permeten tanques publicitàries a les parcel·les amb ús residencial.

1.8 Usos: habitatge i hotel.

1.9 Densitat màxima d'habitatges: el nombre màxim d'habitatges serà d'un habitatge cada 253 m<sup>2</sup> de parcel·la, dos habitatges cada 506 m<sup>2</sup>, etc.

1.10 Habitatges existents: en el plànol núm. 8 del pla parcial, s'indiquen 6 habitatges que es mantenen. Aquests habitatges queden exempts del compliment de l'ordenança 6.1.3 (separacions). Si la superfície de la parcel·la assignada ho permet, l'edifici es podrà ampliar, fins i tot si l'alçada de l'edifici actual no compleix aquestes ordenances.

1.11 Actuació unitària en una illa sencera: es podrà ordenar la mateixa edificabilitat amb una alçada de 12 m (planta baixa més 3 plantes) i unes distàncies a veïns que siguin almenys de 5 m a llindars i entre edificis de la mateixa parcel·la que siguin almenys l'alçada de l'edifici més alt.

És obligatòria la redacció d'un projecte unitari per illa sencera amb els paràmetres de separacions previstos a les Normes subsidiàries vigents.

1.12 Ocupació: l'ocupació màxima de l'edificació principal per parcel·la serà del 40% de la superfície total de la mateixa, i el 5% quant a construccions auxiliars. La façana mínima de les parcel·les serà de 16 m.

Les piscines computen a nivell d'ocupació en tant que construcció auxiliar i no computen pel que fa a l'edificabilitat, si no estan cobertes.

1.13 Nivell de la planta baixa: La planta baixa, al nivell del seu paviment i en el centre de gravetat de la mateixa o d'una part de la mateixa, se situarà a una cota entre un metre per sobre i per sota en relació amb la cota natural del terreny. Podran resultar diverses plantes baixes a causa de la topografia. En ordenació unifamiliar i aparellada es permetrà situar el nivell del paviment de la planta baixa a la mateixa cota que el punt mig de la vorera, encara que se situï més d'un metre per sobre de la cota natural del terreny. En ordenació de cases en filera també es permetrà situar el

*nivell del paviment de la planta baixa a la mateixa cota que la vorera, però s'haurà de justificar el compliment cada 2 habitatges.*

#### *1.14 Adaptació topogràfica i moviment de terres:*

*Quan s'hagi d'anivellar el terreny en terrasses o plataformes, aquestes es disposaran de manera que: En les franges de separació a les partions de parcel·la podran situar-se a un nivell entre 1,00 m per sobre i per sota de la cota natural del terreny a la partió corresponent. Els murs de contenció de terres no superaran aquesta mateixa alçada en cap punt de la partió. S'exceptuen els murs de contenció situats en l'alineació de vial o espai públic, quan es tracti de restituir el nivell natural que tenien les terres abans de l'obertura d'aquell. En tal cas, l'alçada del mur podrà arribar fins a la rasant de la vorera o del terreny, segons pertoqui.*

#### *1.15 Estudi de soroll i vibracions*

*En les sol·licituds de llicències d'obres d'edificacions destinades a usos residencial i/o a oficines s'haurà d'aportar en la seva documentació un Estudi de sorolls i vibracions redactat per tècnic competent, que defineixi les mesures de protecció necessàries, en relació a la infraestructura ferroviària, per assegurar que els nivells d'inmissió de sorolls i de transmissió de vibracions, originats per la circulació dels trens, es mantinguin dins els nivells legalment establerts, així com definir les mesures a adoptar per assegurar que l'índex de percepció de sorolls i vibracions en l'àmbit interior de les edificacions no supera els límits permesos per les legislacions vigents.*

## **2 Zona Ciutat Jardí Comercial**

*2.1 Tipus d'ordenació: el tipus d'ordenació és d'habitatge unifamiliar aïllat i plurifamiliar. En el cas del plurifamiliar només es podrà fer amb ordenació en cases aparellades o en cases en renglera, en aquest cas s'haurà de realitzar un projecte arquitectònic únic. En les parcel·les ordenades en cases en renglera, com a màxim es podran agrupar fins 6 habitatges per cada edifici.*

*Per a les parcel·les 8, 9 serà preceptiva la realització de la corresponent delimitació arqueològica de forma prèvia a la redacció del projecte.*

*També serà preceptiva la realització de delimitacions arqueològiques prèvies a la redacció de projectes que afectin a la parcel·la 10 i a l'illa A.*

*2.2 Parcel·la mínima: serà de 400 m<sup>2</sup>. Les parcel·les resultants no podran tenir escanyaments inferiors a 10 m.*

*2.3 Separacions: 5 m a vial. 3 m a veïns. 6 m entre edificacions dins la mateixa parcel·la.*

*Els edificis auxiliars hauran, així mateix, de retractar-se 6 m de l'alineació del vial i 4 m dels altres límits de la parcel·la. Les piscines hauran de separar-se un mínim de 3 m de l'alineació de vials i zones verdes i 1 m dels altres límits de la parcel·la. Les barbacoes hauran de separar-se 5 m de l'alineació de vials i zones verdes i es podran situar a les tanques de separació entre veïns, sempre que es disposi de l'autorització del veí.*

*2.4 Altura reguladora:*

*2.4.1 L'altura reguladora màxima serà de 8 m, corresponents a planta baixa més una planta. En cas que l'informe arqueològic que s'haurà de presentar amb la sol·licitud de llicència sigui positiu s'admetrà la ubicació de l'aparcament en planta baixa, i l'altura reguladora màxima serà de 11 metres, corresponent a planta baixa i dues plantes pis*

2.4.2 L'origen de l'amidament de l'altura reguladora serà la vorera més alta al que donés la parcel·la, sempre que entre el punt més alt i el més baix la diferència de cota sigui menor que 1,5 m. Quan superi aquesta diferència l'edifici haurà d'esglaonar-se.

2.4.3 Per sobre de l'altura reguladora es podrà construir:

a) La coberta de l'edifici amb una pendent màxima del 30% i una altura màxima de coronació de 2 m. A partir d'aquesta alçada es tindrà que canviar el sentit de la pendent. S'admeten cobertes planes. L'espai interior resultant no serà habitable.

b) Les caixes d'escales d'accés al terrat. La superfície útil del replà serà de 2,50 m fins la cara superior del forjat del sostre de la caixa d'escala.

c) Les baranes de les façanes, no podran excedir l'altura reguladora en 1,20 m.

d) Els elements tècnics d'instal·lacions.

2.5 Sostre: el sostre màxim és de  $0,53 \text{ m}^2/\text{m}^2$  sobre superfície neta de la parcel·la.

A l'illa A l'edificabilitat neta és de  $0,70 \text{ m}^2/\text{st}/\text{m}^2$  sòl. Les pèrgoles, o elements similars, tenen la consideració de construccions auxiliars i computen un 50% pel que fa a edificabilitat i un 100% pel que fa a la ocupació.

2.6 Aparcament: cada vivenda haurà de tenir una plaça d'aparcament per cada  $100 \text{ m}^2$  de sostre, com a mínim. Per altres usos una plaça cada  $100 \text{ m}^2$  de sostre.

En el cas que no es prevegi l'aparcament corresponent a l'interior dels edificis aquests es podran situar a l'exterior, incloses les franges de separació d'edificació, sense que computin ni als efectes d'edificabilitat ni d'ocupació.

Les rampes d'accés als aparcaments soterrats es podran situar en les franges de separació d'edificació i es podran cobrir sempre que el nivell d'acabat del paviment del forjat quedi, com a màxim, al mateix nivell que el paviment de la planta baixa i que el paviment o el terreny de la parcel·la veïna.

Les parcel·les amb ordenació plurifamiliar disposaran, com a màxim, de dos accessos/sortides dels aparcaments a la via pública, excepte si es justifica una mínima afectació a l'enllumenat públic, l'arbrat viari i, en general, als serveis municipals.

No s'admeten els vials interiors a les parcel·les.

2.7 Tanques: les parcel·les es podran tancar amb elements opacs fins a una alçada de 1,00 m i calada fins una alçada d'1,8 m en la seva llinda amb el vial i zones verdes, i opacs o calats fins a 1,8 m entre parcel·les. Tindrà que tractar-se com a façana les dues cares de la tanca.

No es permeten tanques publicitàries a les parcel·les amb ús residencial.

2.8 Usos: habitatge, hotel, i comercial. L'ús comercial només es podrà dur a terme en la planta baixa.

L'ús comercial respectarà, en tot cas, la normativa en cada moment vigent en matèria d'ordenació comercial (Decret Llei 1/2009 d'Ordenació dels Equipaments Comercials de Catalunya -que és la norma que es troba vigent en el moment d'aprovar-se la present Modificació-, o la normativa sobre aquest sector que el substitueixi).

2.9 Densitat màxima d'habitatges: el nombre màxim d'habitatges serà d'un habitatge cada  $253 \text{ m}^2$  de parcel·la, dos habitatges cada  $506 \text{ m}^2$ , etc.

A l'illa A la densitat neta màxima serà de 50 habitatges/ha.

2.10 Habitatges existents: en el plànol núm. 8 del pla parcial, s'indiquen 6 habitatges que es mantenen. Aquests habitatges queden exempts del compliment de l'ordenança 6.1.3 (separacions). Si la superfície de la parcel·la assignada ho permet,

*l'edifici es podrà ampliar, fins i tot si l'alçada de l'edifici actual no compleix aquestes ordenances.*

*2.11 Actuació unitària en una illa sencera: es podrà ordenar la mateixa edificabilitat amb una alçada de 12 m (planta baixa més 3 plantes) i unes distàncies a veïns que siguin almenys de 5 m a llindars i entre blocs es tindrà en compte l'alçada major.*

*L'illa A tindrà la consideració d'illa sencera, però es podran tramitar llicències independents per a cadascun dels edificis que s'hi projectin.*

*Si l'actuació unitària comprèn més d'un volum edificatori, o diferents fases en l'execució, serà preceptiu aprovar un estudi d'ordenació de volums, que es concretarà en l'acte de concessió de la llicència.*

*En aquests casos, els establiments comercials que s'implantin hauran de reservar com a mínim un 10% del seu sostre a magatzem; i també hauran de preveure una dotació d'aparcament de 2 places per a cada 100 m<sup>2</sup> edificats, llevat que la normativa d'ordenació comercial estipuli una dotació superior.*

*2.12 Ocupació: l'ocupació màxima de l'edificació principal per parcel·la serà del 40% de la superfície total de la mateixa, i el 5% quant a construccions auxiliars. La façana mínima de les parcel·les serà de 16 m.*

*En cas d'actuació unitària l'ocupació màxima de totes les edificacions serà del 35% de la superfície total de la parcel·la.*

*Les piscines computen a nivell d'ocupació en tant que construcció auxiliar i no computen pel que fa a l'edificabilitat, si no estan cobertes.*

*2.13 Nivell de la planta baixa: La planta baixa, al nivell del seu paviment i en el centre de gravetat de la mateixa o d'una part de la mateixa, se situarà a una cota entre un metre per sobre i per sota en relació amb la cota natural del terreny. Podran resultar diverses plantes baixes a causa de la topografia. En ordenació unifamiliar i aparellada es permetrà situar el nivell del paviment de la planta baixa a la mateixa cota que el punt mig de la vorera, encara que se situï més d'un metre per sobre de la cota natural del terreny. En ordenació de cases en filera també es permetrà situar el nivell del paviment de la planta baixa a la mateixa cota que la vorera, però s'haurà de justificar el compliment cada 2 habitatges.*

*2.14 Adaptació topogràfica i moviment de terres:*

*Quan s'hagi d'anivellar el terreny en terrasses o plataformes, aquestes es disposaran de manera que: En les franges de separació a les partions de parcel·la podran situar-se a un nivell entre 1,00 m per sobre i per sota de la cota natural del terreny a la partió corresponent. Els murs de contenció de terres no superaran aquesta mateixa alçada en cap punt de la partió. S'exceptuen els murs de contenció situats en l'alineació de vial o espai públic, quan es tracti de restituir el nivell natural que tenien les terres abans de l'obertura d'aquell. En tal cas, l'alçada del mur podrà arribar fins a la rasant de la vorera o del terreny, segons pertoqui.*

*2.15 Estudi de soroll i vibracions*

*En les sol·licituds de llicències d'obres d'edificacions destinades a usos residencial i/o a oficines s'haurà d'aportar en la seva documentació un Estudi de sorolls i vibracions redactat per tècnic competent, que defineixi les mesures de protecció necessàries, en relació a la infraestructura ferroviària, per assegurar que els nivells d'inmissió de sorolls i de transmissió de vibracions, originats per la circulació dels trens, es mantinguin dins els nivells legalment establerts, així com definir les mesures a adop-*

*tar per assegurar que l'índex de percepció de sorolls i vibracions en l'àmbit interior de les edificacions no supera els límits permesos per les legislacions vigents.*

### **3 Zona de dotacions**

*3.1 Tipus d'ordenació: el tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada a les parcel·les núm. 15 i a la parcel·la núm. 18 serà la d'alineada a façana.*

*3.2 Edificabilitat:*

*Parcel·la núm. 15: 1.000 m<sup>2</sup>.*

*Parcel·la núm. 18: 1.600 m<sup>2</sup>.*

*3.3 Altura reguladora:*

*Parcel·la núm. 15: 7,5 m<sup>2</sup> equivalent a planta baixa més una planta.*

*Parcel·la núm. 18: 10 m, equivalents a planta baixa més dues plantes.*

*3.4 Separacions:*

*Parcel·la núm. 15: 5 m a tots els llinars.*

*Parcel·la núm. 18: alineada a façana.*

*3.5 Usos:*

*Parcel·la núm. 15: esportius.*

*Parcel·la núm. 18: administratius, educacional i sanitaris.*

### **4 Zona serveis**

*4.1 Tipus d'ordenació: aquesta zona estarà destinada a les instal·lacions de serveis de la urbanització, com estacions transformadores, casetes de bombes, etc. Amb una edificabilitat de 25 m<sup>2</sup> a les parcel·les núm. 16 i 37 en cada una d'elles.*

### **5 Zona verda**

*5.1 Definició i funcions: formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic situat en sòl urbà o urbanitzable la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo de la població.*

*5.2 Condicions d'ús*

*Condicions dels usos específics:*

*Usos compatibles: Educatiu. Esportiu.*

*5.3 Condicions d'ordenació i edificació: les instal·lacions o edificacions al servei dels usos admesos dins dels parcs i jardins urbans hauran d'acomplir les següents determinacions:*

*Es podrà construir una edificació que ocupi com a màxim el 5% de la superfície total de la zona verda destinada a usos admesos compatibles i amb una alçada màxima de 3,00 m.*

#### *Disposició addicional única*

*S'incorporen com a normatius els plànols de correcció del límit sud est del sector de l'àmbit del Pla parcial tramès per l'Ajuntament en data 2 de setembre de 2002 i els d'ordenació de les modificacions puntuals amb núm. d'expedient al departament d'urbanisme 2011/043409/T i 2013/050341/T."*

#### 1.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Tal i com s'ha indicat en apartats anteriors, durant l'any 2005 l'Ajuntament de Vinyols i els Arcs va aprovar el Projecte de reparcel·lació del sector residencial SUPP1 'Fontcoberta'. Aquesta reparcel·lació es troba ja inscrita en el registre de la propietat.

De fet aquesta reparcel·lació ha estat modificada tant per la Operació jurídica complementària aprovada definitivament en data 5 de juny de 2012, com per diverses parcel·lacions autoritzades amb les llicències urbanístiques municipals corresponents.

La Modificació puntual que es planteja ho és de tot el sector urbanitzable i, per tant, afecta per igual a tots els propietaris existents a dia d'avui a l'interior del sector.

Atès que la Modificació puntual que es proposa no comporta un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la transformació global dels usos anteriorment previstos, no és necessari incorporar en aquest punt la certificació registral corresponent a l'historial dels últims cinc anys de les finques incloses en el sector SUPP-1.

#### 1.5 PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓ

El promotor de la redacció d'aquesta *Modificació puntual del Pla parcial SUPP-1 "Fontcoberta"*, és l'Ajuntament de Vinyols i els Arcs

#### 1.6 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

Amb la darrera modificació es va restringir els tipus d'ordenació de l'edificació plurifamiliars a cases aparellades o cases en renglera amb un màxim de 6 habitatges.

Així, amb el nou redactat de la normativa no es va tenir en compte que per a mantenir l'aprofitament previst per a la illa A, per la seva tipologia, només es pot fer amb ordenació de bloc aïllat plurifamiliar.

El text a modificar es troba en l'article 2.1 que actualment diu el següent: "*Tipus d'ordenació: el tipus d'ordenació és d'habitatge unifamiliar aïllat i plurifamiliar. En el cas del plurifamiliar només es podrà fer amb ordenació en cases aparellades o en cases en renglera, en aquest cas s'haurà de realitzar un projecte arquitectònic únic. En les parcel·les ordenades en cases en renglera, com a màxim es podran agrupar fins 6 habitatges per cada edifici.*"

La present modificació afegirà l'excepció de que a la illa A sí s'hi admet l'habitatge plurifamiliar en ordenació de bloc aïllat.

Així l'objectiu a aconseguir amb aquesta Modificació puntual del Pla parcial és el de esmenar l'errada que significa l'eliminació de l'ús plurifamiliar en bloc aïllat per a la illa A.

## **1.7 PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ**

La present Modificació puntual del Pla parcial SUPP1 'Fontcoberta', de les Normes Subsidiàries de Vinyols i els Arcs no modifica la documentació gràfica del Pla parcial vigent i proposa simplement afegir als apartats 1.11 i 2.11 de la normativa la possibilitat d'implantació d'edificis plurifamiliars en ordenació de blocs aïllats a la illa A.



## **2. REQUERIMENTS ESTABLERTS PER LA LLEI D'URBANISME**

### **MEMÒRIA SOCIAL**

Tot i que aquesta Modificació puntual del Pla parcial residencial SUPP1 'Fontcoberta' afecta les parcel·les destinades a ús residencial, dins l'àmbit d'aquest sector, cal considerar que l'objectiu que es busca en aquest document no és el de la modificació de cap dels paràmetres establerts per al sòl o el sostre residencial. I, en cap cas, ni es genera nou sostre residencial ni se'n suprimeix (no s'afecta en cap cas la densitat del sector).

En conseqüència cal considerar que no és necessària la incorporació de la Memòria social en aquest document.

### **INFORME MEDIAMBIENTAL**

Aquesta modificació puntual no modifica la classificació dels sòl afectats per la mateixa, corresponents a sòl urbanitzable (ara ja urbà). Tampoc es classifica nou sòl ni es modifiquen els paràmetres bàsics que li són d'aplicació. Cal considerar doncs que no té incidència mediambiental, i per tant no es considera necessària la redacció de l'Informe ambiental.

### **AGENDA**

D'acord amb l'article 99.b) de la Llei d'urbanisme les modificacions de les figures de planejament urbanístic han d'incorporar de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació

L'executivitat de les determinacions d'aquesta Modificació puntual seran immediates un cop aquesta es publiqui al DOGC. El present document no implica canvis ni en la reparcel·lació, ni en el projecte d'urbanització. És per això que no procedeix l'elaboració d'una agenda d'execució, donat que ens trobem davant d'una modificació urbanística que no requereix cap tipus de desenvolupament.

### **MOBILITAT SOSTENIBLE**

Les actuacions previstes en aquesta Modificació puntual no afecten la vialitat interna del sector, no es modifica l'estructura general del mateix, ni es modifiquen les intensitats en els usos ja previstos. En conseqüència no es considera necessària la redacció d'un Estudi de mobilitat del sector.

## CESSIONS ADDICIONALS

Pel fet que en aquesta Modificació puntual no es modifiquen els paràmetres d'aprofitament del sector SUPP1, ni comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ni té per objecte una actuació aïllada de dotació, no es preveu cap de les cessions regulades a l'art. 99 de la Llei d'urbanisme.

## INFORMES DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Les modificacions proposades en aquest document no comporten conseqüències econòmiques o financeres que afectin les actuacions a desenvolupar. La present no comporta cap cost o despesa econòmica més que la seva pròpia redacció, en la mesura que no requereix la realització de cap tipus d'execució o desenvolupament urbanístic, ni per tant la realització de cap tipus d'obra d'enderroc, construcció o urbanització. Tampoc es descompensa la reparcel·lació efectuada, en la mesura que no s'afecta ni a l'aprofitament urbanístic ni als usos, amb el que tant abans com després de la Modificació, els propietaris mantindran el mateix valor d'aprofitament de les seves parcel·les.

Per tant, cal concloure que no procedeix realitzar cap tipus d'avaluació econòmica i financera, ni tampoc procedeix elaborar un estudi justificatiu de la seva viabilitat.

## MODIFICACIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS D'ESPAIS LLIURES, ZONES VERDES O D'EQUIPAMENTS ESPORTIUS

L'article 100 de la Llei d'urbanisme estableix que la modificació de figures planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats no afecten en cap sentit ni els terrenys qualificats d'equipaments ni els espais lliures.

### **3. SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ**

L'àmbit geogràfic que inclou la present Modificació puntual del Pla parcial SUPP1 'Fontcoberta' està situat al sud del terme municipal de Vinyols i els Arcs, a tocar del límit amb el terme municipal de Cambrils, i confrontant amb la zona urbana existent entre la carretera nacional CN-340 i la via del ferrocarril de Barcelona a València. Els seus límits coincideixen amb els del Pla parcial SUPP1, aprovat l'any 2002.

Al nord limita amb el camí de Vilafortuny i el camí de Sant Joan, mitjançant el qual es connecta amb el nucli de Vinyols i els Arcs.

A l'oest, amb el límit del terme municipal de Cambrils, i més enllà d'aquest amb el Centre Direccional, una zona d'equipaments on s'hi ubiquen l'Ajuntament de Cambrils, diversos centres escolars, un hospital lleuger, un complex esportiu, etc..

Al sud, amb el traçat del vial de Cavet, que connecta els municipis de Cambrils i Vinyols amb Salou, més enllà, amb el traçat del ferrocarril de Barcelona a València..

A l'est, amb el traçat del camí de Sant Joan i amb el terme municipal de Cambrils.

L'àmbit de la Modificació puntual d'aquest Pla parcial, d'acord amb el topogràfic que es va aixecar per a la redacció del Projecte d'urbanització, abasta una superfície total de 195.626,72 m<sup>2</sup>. La superfície del Pla parcial que s'estableix a les Normes Subsidiàries és de 193.500 m<sup>2</sup>, i la del Pla parcial que es va tramitar en el seu moment és de 193.622,05 m<sup>2</sup>.

En concret, la illa A té una superfície de 8.976,67 m<sup>2</sup>.



#### 4. NORMATIVA URBANÍSTICA

Aquesta Modificació Puntual no afecta la documentació gràfica vigent de les Normes Subsidiàries de Planejament de Vinyols i els Arcs, i pel que fa a la Normativa urbanística es modifica un únic apartat. El redactat actual de la Normativa Urbanística del Pla parcial SUPP1 'Fontcoberta' és el següent:

##### **Normativa vigent:**

“ ...

2.1 Tipus d'ordenació: el tipus d'ordenació és d'habitatge unifamiliar aïllat i plurifamiliar. En el cas del plurifamiliar només es podrà fer amb ordenació en cases aparellades o en cases en renglera, en aquest cas s'haurà de realitzar un projecte arquitectònic únic. En les parcel·les ordenades en cases en renglera, com a màxim es podran agrupar fins 6 habitatges per cada edifici.

...”

##### **Normativa modificada:**

A continuació es transcriu el nou redactat de la normativa urbanística d'aplicació al sector SUPP-1 Fontcoberta que incorpora les modificacions del present document i les diverses modificacions puntuals precedents (en blau es mostren les modificacions introduïdes pel present document):

“ ...

2.1 Tipus d'ordenació: el tipus d'ordenació és d'habitatge unifamiliar aïllat i plurifamiliar. En el cas del plurifamiliar només es podrà fer amb ordenació en cases aparellades o en cases en renglera, **excepte a la illa A en que s'admet, també, l'ordenació en bloc aïllat.** En aquests casos s'haurà de realitzar un projecte arquitectònic únic. En les parcel·les ordenades en cases en renglera, com a màxim es podran agrupar fins 6 habitatges per cada edifici.

...”

*Vinyols i els Arcs, gener de 2017*

*Aleix Cama Torrell*  
*Arquitecte municipal*