



## **AJUNTAMENT DE VILALLONGA DEL CAMP**

### **PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES. ADEQUACIÓ PARAMÈTRICA DE L'ÀMBIT DE LA ZONA ESPORTIVA**

Camí del Gebellí, 8  
43141 VILALLONGA DEL CAMP

Aprovat definitivament per acord de Ple de data 24 de setembre de 2019

La secretària-interventora,

**S.N. , arquitecte**  
**Vilallonga del Camp, Novembre de 2018**

## ÍNDEX

### CONTINGUT

*Els documents que constitueixen aquest “Pla Especial Urbanístic de desenvolupament de sistemes. Adequació paramètrica de l'àmbit de la zona esportiva” situada al Camí del Gebellí, 8, al terme municipal de Vilallonga del Camp, tenen el següent contingut:*

#### **1. INTRODUCCIÓ**

- 1.1. Identificació i agents del projecte
- 1.2. Justificació del Pla Especial Urbanístic
- 1.3. Iniciativa del planejament

#### **2. MEMÒRIA**

- 2.1. Antecedents i objecte del PEU
- 2.2. Àmbit del PEU i situació actual
- 2.3. Planejament vigent
- 2.4. Articles d'aplicació del planejament vigent
- 2.5. Anàlisis dels paràmetres actuals
- 2.6. Anàlisis dels paràmetres de la proposta de coberta
- 2.7. Proposta de paràmetres específics

#### **3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

##### INFORMACIÓ

- I-01. Situació
- I-02. Vista aèria. Àmbit
- I-03. Topogràfic. Emplaçament
- I-04. Cadastral. Estructura de la propietat
- I-05. Planejament vigent. POUM Vilallonga del Camp
- I-06. Recull fotogràfic.

##### ORDENACIÓ

- O-01. Ordenació.
- O-02. Paràmetres ordenació.

#### **4. ANNEXES**

- A1. Escripura de la propietat
- A2. Fitxa cadastral

## 1. INTRODUCCIÓ

### 1.1. Identificació i agents del projecte

---

<b>Projecte:</b>	<i>Pla Especial Urbanístic de desenvolupament de sistemes. Adequació paramètrica de l'àmbit de la zona esportiva.</i>
<b>Tipus d'intervenció:</b>	<i>Planejament Urbanístic Derivat</i>
<b>Emplaçament:</b>	<i>Camí del Gebellí, 8</i>
<b>Municipi:</b>	<i>43141 Vilallonga del Camp (Tarragonès)</i>
<b>Promotor:</b>	<b><i>Ajuntament de Vilallonga del Camp</i></b> <i>CIF: P-4316800-D</i> <i>Plaça de l'Església, 1</i> <i>43141 Vilallonga del Camp (Tarragonès)</i>
<b>Arquitecte:</b>	<b><i>S.N.S.</i></b> <i>C. Camí de Tarragona, 37 3-1</i> <i>43204 Reus (Baix Camp)</i>

---

### 1.2. Justificació del Pla Especial Urbanístic

La justificació de la realització del present Pla Especial Urbanístic (PEU), la trobem a l'articulat normatiu del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilallonga del Camp, aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Catalunya el 27 de febrer de 2015, i publicat en data de 4 de maig de 2016.

Més concretament, en el TÍTOL III. REGULACIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS, CAPÍTOL III. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS, CLAU E, en l'article 81. Subsistema d'Equipaments (E1), punt 4 Determinacions. Dictamina el següent:

#### ***81.4. Determinacions***

- 1. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del lloc.***

2. *La tipologia de l'edificació serà la mateixa que la de les parcel·les veïnes, adaptant-se a la forma d'ordenació de les zones confrontants. No obstant això, podrà redactar-se un pla especial urbanístic que reguli l'ordenació més específica si s'hagués d'adoptar una nova tipologia per a les necessitats i funcionalitat del nou equipament, així com una volumetria específica.*
3. *L'edificabilitat neta per als nous equipaments es regularà per la major que resulti de considerar les possibilitats edificatòries de les zones confrontants i els índexs següents:*

<i>E1a. Docent</i>	<i>0,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</i>
<i>E1b. Sanitari-assistencial</i>	<i>0,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</i>
<i>E1c. Religió</i>	<i>1,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</i>
<i>E1d. Socio-Cultural</i>	<i>1,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</i>
<i>E1e. Administratiu</i>	<i>1,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</i>
<i>E1f. Esportiu - lleure</i>	<i>0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</i>
<i>E1g. Funerari</i>	<i>0,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</i>
<i>E1h. Comercial</i>	<i>1,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</i>
<i>E1i. Reserves equipaments general</i>	

Com s'extreu del paràgraf segon, atès que cal ajustar paràmetres urbanístics, el POUM estableix com a eina la redacció d'un Pla Especial Urbanístic (PEU).

En el punt 2.1 d'aquesta memòria s'explica més extensament l'objecte d'aquest PEU, on s'indicarà la qualificació urbana d'equipament, els paràmetres actuals, usos, i la necessitat de variar paràmetres de l'ordenació.

### **1.3 Iniciativa del Pla Especial Urbanístic**

La iniciativa del present Pla Especial Urbanístic és l'Ajuntament de Vilallonga del Camp, propietària de la finca.

**Vilallonga del Camp, Novembre de 2018**

**S.N.S, arquitecte**

## **2. MEMÒRIA**

### **2.1. Antecedents i objecte del PEU**

L'objecte del present Pla Especial és la concreció del tipus d'equipament i la modificació dels seus paràmetres urbanístics per a poder construir una coberta sobre la pista pavimentada existent, i que aquesta permeti complir amb les necessitats i funcionament vinculat a l'ús esportiu i de lleure.

Actualment l'àmbit està qualificat com a Sistema d'Equipaments Comunitaris, clau E, Subsistema d'Equipaments (E1) segons el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilallonga del Camp. En el planejament vigent no té un ús urbanístic concretat, tanmateix conté de fet la zona esportiva municipal, on hi ha construïdes les piscines municipals, uns vestidors i pista esportiva pavimentada i l'inici de l'estructura de cobriment d'aquest.

L'Ajuntament té la voluntat de dur a terme el cobriment de la pista existent, per tal de guanyar prestacions per a les activitats esportives i altres lligades al lleure, que també tenen lloc de forma puntual en aquest mateix recinte. S'ha optat per realitzar-lo en aquest espai atès que ja es disposa de la titularitat d'aquests terrenys i l'àmbit té construïdes les preexistències de la pista i els vestidors, que fa que suposi una reducció en la inversió total necessària. Amb aquesta voluntat, es disposa ja d'un projecte de coberta i ja s'ha iniciat part d'aquesta obra, la qual, actualment està aturada fins que no s'adeqüin els paràmetre d'ordenació.

Vistes les necessitats funcionals dels esports que s'hauran de dur a terme a l'interior, així com les activitats de lleure potencials, fa que els estudis i propostes de cobriment de la pista requereixin d'una modificació dels paràmetres d'ordenació vigents. Concretament es precisa d'una alçada superior a la Alçada Reguladora actual i un ajustament en les separacions exigibles a carrer i/o a veïns. Aquest fet centra principalment l'objecte del present Pla Especial. També s'estudiaran la resta de paràmetres, atès la diferència tipològica entre una zona residencial de baixa densitat i una volumetria lligada a un equipament esportiu.

El cobriment d'aquesta pista també té relació amb la remodelació proposada pel POUM de la zona verda i del sistema d'equipament de les Parades, amb la que s'ha augmentat la superfície d'aquest sistema, on la coberta de la pista poliesportiva ha d'ésser l'element insígnia de la nova ordenació.

### **2.2. Àmbit del PEU i situació actual**

L'àmbit objecte d'aquest Pla Especial Urbanístic és una part de l'illa delimitada pels carrers Camí del Gebellí, Alfons el Cast i Dr. Mestres i Miquel de Vilallonga del Camp.

Dintre d'aquesta, la qual es conforma de dues referències cadastrals, actuarem en una part del solar situat al Camí del Gebellí, 8, amb referència cadastral és 9537811CF4693H0001MX i una superfície total de parcel·la de 4.423 m<sup>2</sup> segons la fitxa cadastral, i la configuració cadastral actual. El cadastre sembla no estar actualitzat.

L'àmbit objecte serà la part delimitada que conté les piscines municipals i els seus serveis associats, la pista, l'inici de l'estructura de la coberta, els vestidors i l'accés al complex. La superfície aquest PEU, que serà de 3.878,16 m<sup>2</sup>.

Quedarà exclosa la part on està construït el centre per la gent gran. Existeix una separació física formada per una tanca que permet excloure aquesta zona de l'àmbit, centrant-se exclusivament en l'equipament Esportiu.

Segons dades cadastrals, a la parcel·la hi figuren 3 construccions de naturalesa esportiva (piscina, pista poliesportiva i vestidors en planta baixa i planta primera), 1 construcció destinada a magatzem de material esportiu que es troba integrada a la zona de vestidors i altres edificacions sota la rasant destinades a les instal·lacions de depuració de la piscina.

L'àmbit confronta amb el Camí del Gebellí 75,95 m, fent un xamfrà amb el carrer Mestres i Miquel de 7,54 m, i 39,65 m amb el carrer. Limita amb el centre per a la gent gran en una línia retranquejada de 5,68 + 20,62 + 4,95 + 24,97 m. Seguidament confina amb el carrer Alfons el Cast en una recta de 59,87 m, fins que torna a fer xamfrà de 14,25 m formant una petita plaça i retrobant de nou el Camí del Gebellí.

L'entorn es troba totalment consolidat i urbanitzat, disposant de tots els serveis necessaris, amb carrers i voreres totalment pavimentades.

### **2.3. Planejament vigent**

El planejament vigent és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilallonga del Camp, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en sessió de 25 de setembre de 2014 i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en 27 de febrer de 2015. La publicació fou en data de 4 de maig de 2016.

### **2.4. Articles d'aplicació del planejament vigent**

El plànol d'Ordenació O-5.4 Règim del sòl qualifica la parcel·la com a Sistemes d'Equipaments Comunitaris, Clau E, Subsistema d'Equipaments (E1). Aquest sistema es regula pel articles 79, 80 i 81 de l'articulat normatiu. Aquests es transcriuen seguidament:

### **CAPÍTOL III. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS, CLAU E**

#### **Article 79. Definició general**

1. El sistema d'equipaments comprèn els sòls i els centres que es dediquen a usos públics o col·lectius al servei comunitari, així com els altres equipaments privats que siguin d'interès públic o social.

2. També s'inclouen en aquest sistema els terrenys destinats a la dotació d'infraestructures de serveis, així com també tots els elements necessaris per al funcionament correcte d'aquestes instal·lacions.

3. Per la seva titularitat, els equipaments poden ser públics o privats.

4. La gestió dels equipaments públics pot atribuir-se al sector privat, d'acord amb la legislació de contractació dels ens locals.

5. La iniciativa privada pot construir equipaments d'acord amb l'ordenació i la regulació d'usos de la respectiva zona.

#### **Article 80. Tipus d'equipaments comunitaris**

1. S'estableixen les següents tipologies d'equipaments comunitaris, els quals inclouen:

##### **E1. Equipaments:**

> En aquest subsistema s'hi inclouen tots els sòls destinats a usos públics, col·lectius i comunitaris, d'acord amb les categories següents:

- E1a. Docent
- E1b. Sanitari-assistencial
- E1c. Religió
- E1d. Socio-Cultural
- E1e. Administratiu
- E1f. Esportiu - lleure
- E1g. Funerari
- E1h. Comercial
- E1f. Nous equipaments sense ús concretat

##### **E2. Serveis tècnics:**

> El subsistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la dotació d'infraestructures de serveis, així com també tots els elements necessaris per al funcionament correcte d'aquestes instal·lacions, com poden ser les xarxes de distribució en superfície o soterrades, d'acord amb les següents categories:

- E2a. Telecomunicacions
- E2b. Electricitat
- E2c. Gas
- E2d. Sanejament i tractament d'aigües residuals.
- E2e. Abastament d'aigua.

#### **Article 81. Subsistema d'Equipaments (E1)**

##### **81.1. Definició**

En aquest subsistema s'hi inclouen tots els sòls destinats a usos públics, col·lectius i comunitaris al servei directe dels ciutadans.

Els tipus existents d'Equipaments són els descrits en l'article 80.

### **81.2. Règim general**

1. En l'obtenció, la projectació, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observaran aquestes Normes i allò que disposa la legislació sectorial vigent per cadascuna de les matèries.

2. Els sòls que el present POUM o el planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'equipaments amb un ús assignat seran de titularitat pública.

3. També poden ser de titularitat privada els equipaments als quals el POUM assigna aquest règim.

4. Els espais no ocupats per les edificacions i que constitueixen l'entorn dels equipaments s'ordenaran com a espais lliures enjardinats.

5. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament.

### **81.3. Condicions d'ús**

1. Els usos admesos en aquest subsistema es concreten de la forma següent:

E1a. Docent: Escoles bressol, centres d'educació primària i secundària, ensenyament reglat i no reglat, acadèmies, escoles d'art, música, idiomes, escoles de natura i centres d'educació especial.

E1b. Sanitari-assistencial: Hospitals, centres d'assistència primària, dispensaris mèdics, serveis sanitaris, residències per a gent gran, centres de dia.

E1c. Religiosos: Esglésies, ermites, temples, capelles, i centres de culte religiós.

E1d. Socio-Cultural: Museus, biblioteques, arxius, cinemes, teatres, auditoris, ludoteques, sales d'art i d'exposicions, així com també Centres cívics, centres socials o d'esbarjo, casinos, espais polivalents públics

E1e. Administratiu: Oficines de servei de l'administració pública i atenció ciutadana.

E1f. Esportiu – lleure: Instal·lacions i edificacions esportives i serveis annexos.

E1g. Funerari: Cementiris, tanatoris i crematoris.

E1h. Comercial: Mercats públics, escorxadors i centres d'emmagatzematge i provisió alimentària.

E1i. Reserves equipaments general: Sense ús concretat

2. A les reserves d'equipament general (clau E1i) l'assignació de l'ús principal i els usos compatibles i complementaris es realitzarà mitjançant un Pla Parcial Urbanístic o Pla Especial Urbanístic d'iniciativa pública o privada, segons sigui la titularitat del sistema.



L'assignació de l'ús principal concret legitima la seva expropiació per l'Administració actuant, conforme a la legislació urbanística vigent.

La modificació d'un ús principal definit per els sòls qualificats com a equipament comunitari per un altre ús principal, requerirà la prèvia aprovació d'un Pla Especial Urbanístic o Pla de Millora Urbana d'iniciativa pública.

En qualsevol cas, quan es justifiqui que un determinat sòl no és necessari l'equipament concret o qualsevol altre pel qual ha estat reservat, l'Administració actuant podrà destinar aquest sòl a sistema d'espais lliures mitjançant el procediment que correspongui.

#### **81.4. Determinacions**

1. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del lloc.

2. La tipologia de l'edificació serà la mateixa que la de les parcel·les veïnes, adaptant-se a la forma d'ordenació de les zones confrontants. No obstant això, podrà redactar-se un pla especial urbanístic que reguli l'ordenació més específica si s'hagués d'adoptar una nova tipologia per a les necessitats i funcionalitat del nou equipament, així com una volumetria específica.

3. L'edificabilitat neta per als nous equipaments es regularà per la major que resulti de considerar les possibilitats edificatòries de les zones confrontants i els índexs següents:

E1a. Docent	0,80 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
E1b. Sanitari-assistencial	0,80 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
E1c. Religió	1,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
E1d. Socio-Cultural	1,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
E1e. Administratiu	1,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
E1f. Esportiu - lleure	0,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
E1g. Funerari	0,50 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
E1h. Comercial	1,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
E1i. Reserves equipaments general	

#### **81.5. Proteccions**

1. Les corresponents legislacions sectorials del sistema estableixen servituds derivades que afecten alguns dels sòls annexes a aquests equipaments. En cada cas doncs, caldrà estudiar i aplicar l'establert en aquestes legislacions sectorials.

2. Pel que fa a l'equipament del cementiri caldrà donar compliment a l'establert al Decret 297/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de Policia sanitària mortuòria.

Com s'extreu d'aquests articles la tipologia de l'edificació serà la mateixa que la de les parcel·les veïnes, adaptant-se a la forma d'ordenació de les zones confrontants. Vist per tan l'entorn on se situa aquesta parcel·la, li correspon la zonificació de la clau Ciutat Jardí (clau CJ), atès que aquesta clau és la predominant a l'entorn. Els paràmetres d'ordenació quedant definits a l'article 97 - Ciutat jardí. Clau CJ:

#### **Article 97. Ciutat jardí. Clau CJ.**

##### **1. Definició i objectiu**

Creixements perifèrics de cases aïllades. Baixa densitat.

Ordenar aquest tipus d'edificacions.

2. Condicions de parcel·lació, edificació i usos

<b>CIUTAT JARDÍ - Clau CJ</b>	
<b>Tipus d'ordenació</b>	Cases unifamiliars aïllades o parellades
<b>Alineació façana</b>	Aïllades. Separació mínima a carrer 5 m; separació mínima a veïns 3 m.
<b>Parcel·la mínima</b>	500 m <sup>2</sup> . També es consideren mínimes les existents anteriors a la data d'aprovació provisional del POUM.
<b>Agregació de parcel·les</b>	Es permet agregar i segregar.
<b>Front de parcel·la mínim</b>	15 m. També es consideren mínimes les existents anteriors a la data d'aprovació provisional del POUM.
<b>Alçada reguladora màxima</b>	7 m.
<b>Nombre de plantes</b>	PB+1PP
<b>Cos àtic</b>	No permès.
<b>Cos auxiliar</b>	S'admet un cos auxiliar de 25 m <sup>2</sup> , d'alçada màxima 3 m, el qual pot envair les separacions a llindes a veïns. Computable a efectes d'edificabilitat i ocupació.
<b>Entresolat</b>	No permès.
<b>Coberta</b>	Plana o inclinada amb un pendent màxim del 32%. Acabat de teula color gamma de terres en les inclinades.
<b>Cossos sortints</b>	Es permeten, amb un vol màxim corresponent a 0.30 m, excepte el ràfec en qual s'admet fins a 0.50 m. Màxim d'un 35% de la superfície horitzontal de la façana.
<b>Densitat màxima d'habitatges</b>	1 habitatge per parcel·la. En usos que no siguin habitatge, serà obligat justificar la mobilitat generada en funció de l'ús i l'ocupació, així com l'estacionament necessari derivat del mateix.
<b>Edificabilitat</b>	0.55 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> s
<b>Ocupació</b>	35 % de la parcel·la
<b>Condicions d'ús</b>	Habitatge i tallers o indústria artesanals complementaris de l'habitatge. En soterrani s'admet l'ús d'aparcament i magatzem vinculats a l'habitatge.
<b>Regulació del subsòl</b>	S'admet una planta soterrani, dintre de la ocupació admesa, i respectant les separacions a llindes.
<b>Aparcament</b>	En obra nova caldrà preveure una plaça d'aparcament per habitatge o unitat d'ús.
<b>Condicions estètiques</b>	Les tanques a veïns podran tenir una part massissa fins a 1.10 m, i podran assolir els 3.00 m d'alçada amb elements calats. A carrer l'alçada total es limita a 2.50 m. La composició de façana respectarà una proporció màxima de buits del 40%.

Un cop estudiats els paràmetres d'aplicació, i contrarestat amb les necessitats que deriven de la proposta de cobriment de la pista per al usos descrits, s'ha constatat la necessitat de modificar alguns d'aquests paràmetres. A continuació es descriu un anàlisi de la situació actual amb la proposta a implantar, de la qual s'obtidran els paràmetres que s'hauran d'alterar.

**2.5. Anàlisi dels paràmetres actuals**

L'àmbit que es proposa per a la definició de l'ús i la concreció paramètrica té una superfície de 3.878,16 m<sup>2</sup>. D'acord amb els paràmetres que van vinculats a la superfície del solar (edificabilitat i ocupació) obtenim el quadre següent, en el que ja s'hi ha inclòs una columna amb el resultat de la implantació de la coberta. Aquests paràmetres són suficients per la proposta, per tan no cal modificar-los:

ZONA ESPORTIVA – CAMÍ DEL GEBELLÍ 8		ACTUAL	PROPOSTA
Superfície àmbit PEU	3.878,16 m <sup>2</sup>	3.878,16 m <sup>2</sup>	3.878,16 m <sup>2</sup>
Edificabilitat neta (E1)	0,60m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl ( <b>2.326,90 m<sup>2</sup></b> )	399,00 m <sup>2</sup> (1)	1.367,00 m <sup>2</sup> (2)
Ocupació	35% ( <b>1.357,36 m<sup>2</sup></b> )	292,00 m <sup>2</sup> (3)	1.260,00 m <sup>2</sup> (4)

- (1) Dades obtingudes del cadastre (vestidors 322m<sup>2</sup> + annex piscina 77m<sup>2</sup>)
- (2) Edificabilitat obtinguda cadastre (vestidors 322m<sup>2</sup> + annex piscina 77m<sup>2</sup>) + coberta pista (968m<sup>2</sup>) contemplant el 100% de l'edificabilitat tot i estar oberta a 4 cares
- (3) Ocupació obtinguda cadastre (vestidors 215m<sup>2</sup> + annex piscina 77m<sup>2</sup>)
- (4) Ocupació obtinguda cadastre (vestidors 215m<sup>2</sup> + annex piscina 77m<sup>2</sup>) + ocupació coberta pista (968m<sup>2</sup>)

Les definicions dels conceptes anterior que conté el POUM de Vilallonga es troben a l'article 139.2. Paràmetres d'edificació referits de la parcel·la. Són els següents:

## **2. Sostre edificable màxim de la parcel·la.**

2.1. El sostre edificable màxim de la parcel·la és la superfície de sostre que pot assolir l'edificació d'una parcel·la, com a resultat d'aplicar els paràmetres urbanístics segons la regulació de cada zona. S'expressa en metres quadrats de sostre (m<sup>2</sup>st).

2.2. El sostre edificable màxim d'una parcel·la es determina en les diferents zones del planejament de dues maneres:

- Directament amb les unitats de m<sup>2</sup> de sostre edificable màxim adjudicats en una parcel·la, o deduït de l'índex d'edificabilitat neta, que es calcularà multiplicant la superfície de la parcel·la per aquest índex.

- A partir de l'ordenació detallada del planejament que es regula segons volumetria definida, sigui una edificació situada en relació amb el vial o una edificació situada en relació amb la parcel·la o illa. En aquest cas, el sostre edificable màxim de la parcel·la es calcularà a partir de la planta geomètrica definida i el nombre de plantes.

El sostre corresponent a les plantes sotacoberta i edificacions auxiliars en el pati d'illa o espais lliures de la parcel·la, en cas que les normes de la zona definida en el planejament els admeti, computaran com a sostre edificable de la parcel·la, però no als efectes del càlcul del nombre màxim d'habitatges o d'establiments d'una parcel·la.

(...)

## **4. Ocupació màxima de la parcel·la.**

4.1. L'ocupació màxima d'una parcel·la és la superfície màxima que pot ocupar l'edificació, incloent-hi la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis i els cossos sortints.

4.2. En les zones sense ordenació volumètrica precisa, es regula directament pel percentatge que relaciona la superfície màxima que pot ocupar l'edificació amb la superfície de la parcel·la.

4.3. En les zones amb ordenació volumètrica definida, l'ocupació màxima de parcel·la es calcula a partir de l'ocupació en planta de l'ordenació detallada proposada, i per calcular el percentatge en relació amb la parcel·la, es divideix aquesta superfície ocupada per l'edificació entre la superfície de la parcel·la.

4.4. Depenent de la naturalesa de la zona, a es pot regular independentment l'ocupació de l'edificació en vol i el de la planta soterrani, admetent variacions en el còmput d'aquest paràmetre, segons es reguli en cada zona. No es comptabilitza a efectes d'ocupació, els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.

Pel que fa a la resta de paràmetres, d'acord amb la naturalesa de la proposta, amb l'ús previst, i la realitat actual, tenim el següent quadre comparatiu del compliment d'aquests aspectes:

<b>CIUTAT JARDÍ - Clau CJ</b>		<b>ACTUAL</b>
<b>Tipus d'ordenació</b>	Cases unifamiliars aïllades o parellades	<b>NO COMPLEIX</b>
<b>Alineació façana</b>	Aïllades. Separació mínima a carrer 5 m; separació mínima a veïns 3 m.	<b>NO COMPLEIX</b>
<b>Parcel·la mínima</b>	500 m <sup>2</sup> . També es consideren mínimes les existents anteriors a la data d'aprovació provisional del POUM.	COMPLEIX
<b>Agregació de parcel·les</b>	Es permet agregar i segregar.	-
<b>Front de parcel·la mínim</b>	15 m. També es consideren mínimes les existents anteriors a la data d'aprovació provisional del POUM.	COMPLEIX
<b>Alçada reguladora màxima</b>	7 m.	<b>NO COMPLEIX</b>
<b>Nombre de plantes</b>	PB+1PP	COMPLEIX
<b>Cos àtic</b>	No permès.	COMPLEIX
<b>Cos auxiliar</b>	S'admet un cos auxiliar de 25 m <sup>2</sup> , d'alçada màxima 3 m, el qual pot envair les separacions a llindes a veïns. Computable a efectes d'edificabilitat i ocupació.	*
<b>Entresolat</b>	No permès.	COMPLEIX
<b>Coberta</b>	Plana o inclinada amb un pendent màxim del 32%. Acabat de teula color gamma de terres en les inclinades.	<b>NO COMPLEIX</b>

<b>Cossos sortints</b>	<i>Es permeten, amb un vol màxim corresponent a 0.30 m, excepte el ràfec en qual s'admet fins a 0.50 m. Màxim d'un 35% de la superfície horitzontal de la façana.</i>	<b>NO COMPLEIX</b>
<b>Densitats màxima d'habitatges</b>	<i>1 habitatge per parcel·la. En usos que no siguin habitatge, serà obligat justificar la mobilitat generada en funció de l'ús i l'ocupació, així com l'estacionament necessari derivat del mateix.</i>	*
<b>Condicions d'ús</b>	<i>Habitatge i tallers o indústria artesanals complementaris de l'habitatge. En soterrani s'admet l'ús d'aparcament i magatzem vinculats a l'habitatge.</i>	*
<b>Regulació del subsòl</b>	<i>S'admet una planta soterrani, dintre de la ocupació admesa, i respectant les separacions a llindes.</i>	COMPLEIX
<b>Aparcament</b>	<i>En obra nova caldrà preveure una plaça d'aparcament per habitatge o unitat d'ús.</i>	*
<b>Condicions estètiques</b>	<i>Les tanques a veïns podran tenir una part massissa fins a 1.10 m, i podran assolir els 3.00 m d'alçada amb elements calats. A carrer l'alçada total es limita a 2.50 m. La composició de façana respectarà una proporció màxima de buits del 40%.</i>	COMPLEIX

\* Paràmetres no aplicables a sistema equipaments, són paràmetres per ús residencial que no caldria contemplar en la regulació dels paràmetres urbanístics per equipaments.

De l'anàlisi realitzat s'obté que ja actualment hi ha paràmetres que no es compleixen completament, especialment els que fan referència a les separacions a carrer, ja que l'edifici dels vestidors i el volum vinculat a les piscines es troben dintre d'aquests llindars. Per tan tenim aquestes dues edificacions en situació de volumetria disconforme. Aquest aspecte paramètric també s'ajustarà.

## 2.6. Anàlisi dels paràmetres de la proposta de coberta

L'Ajuntament de Vilallonga del Camp ja disposa d'un disseny de coberta, pensat per a conjuminar l'ús esportiu i les activitats de lleure en aquest mateix espai cobert. Amb aquests paràmetres s'ha realitzat la comparativa actual amb la necessària, per tal d'ajustar tots els aspectes normatius a la proposta.

Seguidament es llisten en aquest quadre els aspectes principals que es creu que cal modificar:

<b>CIUTAT JARDÍ - Clau CJ</b>		<b>ACTUAL</b>
<b>Alineació façana</b>	<i>Aïllades. Separació mínima a carrer 5 m; separació mínima a veïns 3 m.</i>	<i>Les construccions actuals no compleixen. Per la situació dintre de l'àmbit de la pista pavimentada a cobrir, es preveu també la necessitat d'envair part de les separacions a carrer. Amb la futura ampliació de la zona verda prevista en els plànols d'ordenació aquest aspecte quedarà resolt, tanmateix a data d'avui caldrà modificar aquest paràmetre.</i>

<b>Alçada reguladora màxima</b>	7 m.	<i>A data d'avui es dona compliment. Però aquest paràmetre forma part dels estudiats que limiten la funcionalitat de la proposta de cobriment, ja que tan per les activitats esportives cobertes, com per activitat de lleure, l'alçada màxima actual no és suficient. Es preveu augmentar aquesta alçada un 50 %.</i>
<b>Coberta</b>	<i>Plana o inclinada amb un pendent màxim del 32%. Acabat de teula color gamma de terres en les inclinades.</i>	<i>El paràmetre actual està clarament pensat per una tipologia edificatòria residencial de baixa densitat. Les necessitats que deriven d'una volumetria pensada per a un equipament esportiu són diferents i no s'ajusten. En aquest sentit es creu necessari flexibilitzar aquest punt per tal que es pugui adaptar a les necessitats que sorgeixin, permetent una tipologia de coberta lliure.</i>

Altres dels aspectes que regula la clau de Ciutat Jardí clarament estan pensats per a una tipologia residencial unifamiliar de baixa densitat, i poden entrar en conflicte amb tipologies constructives destinades a equipaments esportius. Ja les determinacions pròpies del subsistema d'equipaments menciona que *'L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del lloc'*.

<b>CIUTAT JARDÍ - Clau CJ</b>		<b>ACTUAL</b>
<b>Tipus d'ordenació</b>	<i>Cases unifamiliars aïllades o parellades</i>	<i>D'acord amb les necessitats i la modificació de la resta de paràmetres, el tipus d'ordenació no es pot ajustar a l'aïllat, optant-se per deixar-lo lliure.</i>
<b>Cos auxiliar</b>	<i>S'admet un cos auxiliar de 25 m<sup>2</sup>, d'alçada màxima 3 m, el qual pot envair les separacions a llindes a veïns. Computable a efectes d'edificabilitat i ocupació.</i>	<i>Amb la modificació dels paràmetres normatius de les separacions a veïns, deixa de tenir sentit. Està clarament pensat per a l'ús residencial aïllat.</i>
<b>Densitats màxima d'habitatges</b>	<i>1 habitatge per parcel·la. En usos que no siguin habitatge, serà obligat justificar la mobilitat generada en funció de l'ús i l'ocupació, així com l'estacionament necessari derivat del mateix.</i>	<i>No és d'aplicació d'acord amb la naturalesa de l'equipament.</i>
<b>Condicions d'ús</b>	<i>Habitatge i tallers o indústria artesanals complementaris de l'habitatge. En soterrani s'admet l'ús d'aparcament i magatzem vinculats a l'habitatge.</i>	<i>L'ús és el definit pel propi sistema i se'l concreta dintre dels possibles establerts pel POUM.</i>
<b>Aparcament</b>	<i>En obra nova caldrà preveure una plaça d'aparcament per habitatge o unitat d'ús.</i>	<i>No és d'aplicació d'acord amb la naturalesa de l'equipament.</i>

<b>Condicions estètiques</b>	<i>Les tanques a veïns podran tenir una part massissa fins a 1.10 m, i podran assolir els 3.00 m d'alçada amb elements calats. A carrer l'alçada total es limita a 2.50 m. La composició de façana respectarà una proporció màxima de buits del 40%.</i>	<i>S'eliminarà la part que fa referència a la composició de la façana, per tal de no entrar en futurs conflictes</i>
<b>Cossos sortints</b>	<i>Es permeten, amb un vol màxim corresponent a 0.30 m, excepte el ràfec en qual s'admet fins a 0.50 m. Màxim d'un 35% de la superfície horitzontal de la façana.</i>	<i>El vol actual està enfocat a habitatges unifamiliars. Donat que les edificacions de tipus esportiu requereixen de major llibertat en el seu disseny, es proposa ampliar el vol dels cossos sortints fins als 0,80m.</i>

## 2.7. Proposta de paràmetres específics

A continuació, un cop estudiats els paràmetres actuals d'aplicació, i les necessitats derivades de la voluntat de cobriment de l'actual pista pavimentada, es presenten els paràmetres modificats.

S'implementa en el quadre regulador de la zona confrontant, amb l'edificabilitat derivada de l'article regulador del subsistema d'equipaments,

ressaltant-se els paràmetres modificats. També s'han eliminat aspectes que feien referència a tipologia residencial, i que podien entrar en conflicte amb futures actuacions:

<b>EQUIPAMENT COMPLEX ESPORTIU – Camí del Gebellí 8</b>	
<b>Tipus d'ordenació</b>	<b>Lliure</b>
<b>Alineació façana</b>	<b>Lliure. Separació mínima a carrer i a veïns no exigida.</b>
<b>Parcel·la mínima</b>	500 m <sup>2</sup> . També es consideren mínimes les existents anteriors a la data d'aprovació provisional del POUM.
<b>Agregació de parcel·les</b>	Es permet agregar i segregar.
<b>Front de parcel·la mínim</b>	15 m. També es consideren mínimes les existents anteriors a la data d'aprovació provisional del POUM.
<b>Alçada reguladora màxima</b>	<b>10,50 m.</b>
<b>Nombre de plantes</b>	PB+1PP
<b>Cos àtic</b>	No permès.
<b>Cos auxiliar</b>	<b>No regulat.</b>
<b>Entresolat</b>	No permès.
<b>Coberta</b>	<b>Pendent i acabats segons necessitats de l'equipament.</b>
<b>Cossos sortints</b>	<b>Es permeten un vol màxim de 0.80 m. En cap cas es pot produir cap al carrer.</b>
<b>Densitats màxima d'habitatges</b>	-
<b>Edificabilitat</b>	0,60 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> s
<b>Ocupació</b>	35 % de la parcel·la
<b>Condicions d'ús</b>	<b>Equipament amb ús Esportiu - lleure</b>
<b>Regulació del subsòl</b>	S'admet una planta soterrani, dintre de la ocupació admesa, i respectant les separacions a llindes.
<b>Aparcament</b>	-
<b>Condicions estètiques</b>	Les tanques a veïns podran tenir una part massissa fins a 1.10 m, i podran assolir els 3.00 m d'alçada amb elements calats. A carrer l'alçada total es limita a 2.50 m. -

Vilallonga del Camp, Novembre de 2018

SS.N, arquitecte



### **3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

## **4. ANNEXES**

## **ANNEX 1. Escritura de la propietat**

## **ANNEX 2. Fitxa cadastral**