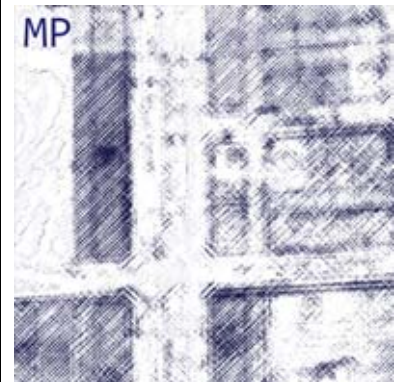


MODIFICACIÓ PUNTUAL
Núm. 28
DEL POUM DE CAMBRILS
EN L'ÀMBIT DEL
PA-3.1 - LA BÒBILA
PER AJUST DE PROFUNDITATS
EDIFICABLES

juliol 2019



E3701

PROMOTOR

Junta de Compensació Sub-Sector 1 SUP 3
de Cambrils.

REDACTORS

DESPATX MILÀ, SCP

Pepe Milà i Ricomà | **arq**
Joan Bladé Núñez | **arq**
Joan Bta. Cabré Beltri | **arq+arq tec**



Firmado digitalmente por 39697503D
JOAN ENRIC BLADE (R: J55559454)
Número de reconocimiento (ENR):
2.5.4.13-Ref AEAT/AEAT0449/PUESTO
1/A0577105.122017182252,
serialNumber=DCES-39697503D,
givenName=JOAN ENRIC, sn=BLADE
NÚÑEZ, cn=39697503D, JOAN ENRIC BLADE
(R: J55559454), 2.5.4.97=VATES-J55559454,
o=DESPATX MILÀ SCP, c=ES
Fecha: 2019.07.26 12:51:28 +02'00'

MA
DESPATX MILÀ
ARQUITECTURA | URBANISME

CONTINGUT

MEMÒRIA	1
1 INTRODUCCIÓ	1
1.1 Antecedents	1
1.2 Estat actual de la realitat executada	1
1.3 Marc legal	2
1.4 Iniciativa de la Modificació.....	2
1.5 Situació i Àmbit	2
2 OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM	3
3 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM	4
3.1 Conveniència i oportunitat de la Modificació puntual del POUM.....	4
3.2 Base legal i tramitació de la Modificació puntual del POUM	4
4 PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT I PROPOSAT, RELATIU A LA MODIFICACIÓ	6
4.1 Redactat vigent del planejament que es modifica	7
4.2 Redactat proposta del planejament que es modifica.....	9
4.3 Redactat vigent dels articles que es proposa derogar.....	11
5 REFÓS DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC DESPRÉS DE LA MODIFICACIÓ	14
5.1 Redactat complert de les ordenances reguladores en l'àmbit del PA-3.1 del POUM de Cambrils, després de la modificació	14
NORMATIVA	27
Article 1 Abast de la modificació del POUM.....	27
Article 2 Nou redactat de l'article 10.....	27
Article 3 Nou redactat del punt 1 de l'article 13	27
Article 4 Nou redactat del punt 6 de l'article 13.....	27
Article 5 Nou redactat del punt 8 de l'article 13.....	28
Article 6 Nou redactat del punt 4 de l'article 14	28
Article 7 Nou redactat del punt 5 de l'article 14	29
Article 8 Nou redactat del punt 9 de l'article 14	29
Article 9 Nou redactat del punt 4 de l'article 14'	29
Article 10 Nou redactat del punt 5 de l'article 14'	30
Article 11 Nou redactat del punt 9 de l'article 14'	30
Article 12 Nou plànol d'ordenació.....	30
Article 13 Es deroguen els següents articles	30
PLÀNOLS.....	31

MEMÒRIA

1 INTRODUCCIÓ

1.1 Antecedents

El municipi de Cambrils es regeix urbanísticament, pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cambrils (d'ara en endavant POUM), aprovat definitivament el 1 de desembre de 2005, per acord en sessió de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, i acordada la publicació del Text Refós en sessió de data 2 de febrer de 2006 (DOGC núm. 4588 de 8 de març de 2006).

Dins dels sòls urbans no consolidats hi ha el Polígon d'Actuació PA-3.1 "La Bòbila", la gestió del qual és pel sistema reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Aquest polígon d'actuació, ve precedit pel pla parcial del subsector 1 del sector 3 "La Bòbila", l'aprovació definitiva del qual va ser el 16 de febrer de l'any 2000 i per tant anterior al POUM. És per aquest motiu, que aquest, en va recollir les determinacions allí definides.

En data 30 de juliol del 2004 es va aprovar definitivament el projecte de reparcel·lació i en data 27 de gener del 2006 el projecte d'urbanització.

Finalment apuntar que el 9 de maig del 2011, es va aprovar definitivament la primera modificació puntual del POUM en relació al PA-3.1 "La Bòbila" (DOGC núm. 5968 del 21 de setembre del 2011). Modificació que tan sols afectava a 3 illes en concret per fer habitatge de protecció pública, augmentant-ne la densitat.

1.2 Estat actual de la realitat executada

A dia d'avui, l'àmbit es troba completament urbanitzat. Les obres d'urbanització però, no han estat recepcionades per part de l'Ajuntament, per mancances menors que estan en procés de ser esmenades.

D'altra banda, s'ha constatat des de fa anys que, pel motiu que sigui, les alineacions dels vials realment executades no s'ajusten exactament a les dels planejaments aprovats. Alguns desajustos son menors, fruit de la millor adaptació sobre el terreny, però n'hi ha un que afecta clarament a certes finques resultants del projecte de reparcel·lació, que es va redactar amb les alineacions del pla parcial i del projecte d'urbanització, documents coincidents entre ells pel que fa a aquest aspecte. En concret, el carrer Baix Penedès està desplaçat aproximadament 2 metres cap al nord.

Un informe tècnic emès per l'ajuntament del 18 d'octubre del 2016, adverteix de la no coincidència entre la realitat executada i la definició geomètrica contemplada en el pla parcial, el projecte d'urbanització i el projecte de reparcel·lació, (tots ells coincidents entre sí) i n'assenyala possibles solucions.

Bàsicament, el que actualment suposa aquest desplaçament, és que:

- Les finques afectades al nord del carrer Baix Penedès tenen una superfície inferior a la obtinguda en el projecte de reparcel·lació.
- Les finques al sud del vial tenen una superfície superior a les obtingudes en el projecte de reparcel·lació. Aquestes finques que tenen més superfície coincideixen majoritàriament en les finques d'equipament i zona verda de cessió obligatòria.

El fet de que les parcel·les resultants del projecte de reparcel·lació, no siguin estrictament les de la realitat executada és molt comú, de fet, és pràcticament impossible la precisió al centímetre. El que ja no és tan comú és un desplaçament de 2 metres.

Aquest fet insòlit, suposa que les finques afectades, per decreix de la seva superfície, i per raons de paràmetres urbanístics que abordarem més endavant, no poden assolir l'aprofitament urbanístic que el projecte de reparcel·lació els atorga.

1.3 Marc legal

La Modificació puntual del POUM té com a marc legal la següent normativa:

- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cambrils.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC).
- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RU).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

El contingut del present document s'adeqüen al que determinen els articles 96 i 97 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, d'ara en endavant TRLU i als articles 117 i 118 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, d'ara en endavant RU.

1.4 Iniciativa de la Modificació

El promotor és la Junta de Compensació Sub-Sector 1 SUP 3 de Cambrils, al no tenir dret a tràmit, s'insta a l'ajuntament de Cambrils a prendre'n la iniciativa pública, d'acord amb l'article 101.3 del TRLUC.

1.5 Situació i Àmbit

Polígon d'actuació en sòl urbà situat al nord el barri del Raval. Limita al nord en part amb el sector urbanitzable S-2 La Cava a través de l'avinguda de Nou Cambrils i en part amb sòls urbans de Nou Cambrils, a l'est amb el terme municipal de Vinyols i els Arcs, al sud en part amb el carrer del Raval de Gràcia i en part amb el carrer de Reus, i a l'oest en part amb l'àmbit del sector urbanitzable S-3.2 L'Hort del Cuchillo i en part amb sòls urbans de Nou Cambrils.

L'àmbit de la modificació puntual és coincident amb l'àmbit de la PA-3.1 -La Bòbila- del POUM de Cambrils.

La superfície de l'àmbit d'acord amb la fitxa del polígon d'actuació 3.1 del POUM de Cambrils, és d'uns 84.896m².

2 OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM

La voluntat de la modificació puntual que es formula, és principalment, la de permetre assolir el sostre edificable assignat a totes les finques resultants del projecte de reparcel·lació, incloses les que han vist reduïda la superfície de sòl a causa de l'execució física de les obres d'urbanització, que com ja hem comentat, en algun cas hem constatat desplaçaments de les alineacions de carrers de fins a 2 metres.

Per aconseguir aquest objectiu, la proposta de modificació, i després d'haver estudiat diverses alternatives, va encaminada tant sols en modificar el paràmetre de "profunditat edificable" de les claus que corresponen a les finques afectades, que són les claus:

- Zona Residencial Tipus I, del pla parcial del subsector 1 del sector 3 "La Bòbila".
- Zona Residencial Tipus IB, de la modificació puntual del POUM en relació al PA-3.1 "La Bòbila".

La profunditat edificable per les dues zones és la mateixa (12,5m), doncs la única diferència entre les 2 zones, és que la tipus IB, està destinada a habitatge de protecció pública, fruit de l'esmentada modificació de l'any 2011.

Hem establert que augmentant la profunditat edificable en 1 metre, per tant passar de 12,5m. a 13,5m., totes finques poden exhaurir el sostre edificable que ja tenen assignat en la reparcel·lació, sense la necessitat per exemple, d'augmentar el nombre de plantes, o modificar les separacions a vials i a veïns en els testers dels edificis.

Considerem que aquesta petita modificació de la profunditat edificable no afecta de forma ostensible la tipologia edificatòria prevista, doncs segueix essent una bona profunditat per a pisos del tipus passants, i més tenint en compte que aquesta profunditat és màxima i no obligatòria, tal com defineixen les normes urbanístiques de les claus anteriorment esmentades.

Important destacar que el sostre que cada finca té assignat en la reparcel·lació està definit amb valors absoluts en m², i no és fruit del producte d'una ocupació per un nombre de plantes, i per tant, aquesta modificació no altera l'edificabilitat.

Pel que fa a la clau de la zona Residencial Tipus II, que és la d'edificació aïllada, no es fa necessària cap modificació, doncs les finques resultants de l'execució física del projecte d'urbanització són pràcticament iguals a les de la reparcel·lació i els paràmetres urbanístics que li afecten no impedeixen l'assoliment del sostre edificable assignat en el projecte de reparcel·lació.

Subsidiàriament, i a resultes de referències creuades entre articles i plànols, tant de les ordenances del pla parcial com de les de la 1a modificació del mateix, i amb la voluntat de refondre en un sol redactat les mateixes, es modifiquen una sèrie d'articles, en pro d'una major claredat i simplicitat.

Finalment, s'aprofita per permetre en planta soterrani una profunditat edificable de 16m., equivalents a places de vehicles en bateria a ambdós costats, passadís central de 5 metres i mig, i els corresponents gruixos dels murs de contenció. Aquesta profunditat permet el compliment de la reserva de places per habitatge, de forma eficient i sostenible.

3 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM

3.1 Conveniència i oportunitat de la Modificació puntual del POUM

El sector està estancat des de fa temps, no es concedeixen llicències precisament pel fet que hi ha un desajust en el sostre assignat i el sostre assolible amb els paràmetres actuals. A més no es recepcionen definitivament les obres d'urbanització per que els propietaris no acaben d'esmenar les deficiències detectades, i no ho fan pel simple fet de que no se'ls concedirà llicència d'obres.

Tot plegat fa que la urbanització es vagi deteriorant i enquistant poc a poc i els parcs i jardins no acabin mai de complir la seva funció que és la de l'esbarjo del ciutadà. A més, en el centre del polígon hi trobem una gran peça d'equipaments ocupada per un centre educatiu en ple funcionament, l'Escola la Bòbila.

En l'informe de l'ajuntament de Cambrils del 18 d'octubre del 2016, ja es fa evident la necessitat de trobar una sortida, on es diu literalment:

Tot plegat dificulta:

- *La recepció de les obres d'urbanització deixant els espais públics en una situació confosa en quan a manteniment de zones verdes, enllumenat públic...*
- *La concessió de llicències de parcel·lació i d'obres a l'àmbit.*

Cal tenir en compte que l'àmbit està destinat a la construcció d'habitatges destinats a vivenda habitual i que a dia d'avui la majoria del sòl urbà destinat a aquest tipus d'habitatge ja està ocupat.

Que la seva proximitat a un dels accessos a l'entrada del nucli urbà del nostre municipi, la seva proximitat al barri del Nou Cambrils i l'existència d'una escola la fan idònia per convertir-se en un barri residencial d'habitatge habitual.

Així doncs, tant l'interès públic com el privat son concurrents alhora de voler desenvolupar el sector definitivament.

Pel que fa a la profunditat edificable en soterrani, l'interès públic recau en que actualment

3.2 Base legal i tramitació de la Modificació puntual del POUM

L'abast de la modificació es centra exclusivament en la modificació del paràmetre de la profunditat edificable (sobre i sota rasant) de les zones I i IB de la PA-3.1 del POUM de Cambrils (articles 14.4, 14.9 i 14'.4, 14'.9 de les ordenances reguladores).

Per coherència formal, també és modifiquen els articles 10, 13.1, 13.6, 13.8, 14.5 i 14'.5. Aquestes modificacions no son substantives. Finalment s'afegeix un plànol nou que és una compilació del que recull el PPU i de les modificacions posteriors (inclosa la present). Tot per que les modificacions dels articles 14.4 i 14'.4 siguin coherents amb la resta de documents.

Deixar clar, que aquesta modificació puntual de POUM, a l'empara de l'article 96 del TRLU, no comporta ni un increment del sostre edificable, ni de la densitat d'ús residencial, ni la transformació global dels usos globals previstos en sòl urbà, i per tant no està subjecte a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100 del TRLU.

D'altra banda, la present modificació puntual del POUM, sota el nostre punt de vista, no està sotmesa al tràmit d'avaluació ambiental d'acord amb el que estableix la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

A resultes del contingut de l'article 7 de la Llei abans esmentada, es dedueix que la Modificació Puntual del POUM no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental tota vegada que la mateixa no representa una modificació substancial de les estratègies, les directrius i les propostes del POUM, ni del seu programa i tampoc es produeixen diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient. La Modificació Puntual del POUM no altera la classificació del sòl no urbanitzable i no altera la qualificació de sistema local d'Equipaments. La Modificació no comporta repercussió sobre el medi ambient i a la vegada es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que es puguin produir efectes significatius en el medi ambient.

Finalment, tenint en compte l'article 3 del decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, tampoc és necessari incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada doncs la modificació no comporta en cap cas nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, ni es compleixen cap dels preceptes que el farien necessari.

4 PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT I PROPOSAT, RELATIU A LA MODIFICACIÓ

El planejament urbanístic vigent que es modifica és:

Del pla parcial del subsector 1 del sector 3 “La Bòbila”,

- De les ordenances reguladores del pla parcial del subsector 1 del sector 3 “La Bòbila” (2000) es modifica **l'article 10 Zones**. (per coherència formal)
- De les ordenances reguladores del pla parcial del subsector 1 del sector 3 “La Bòbila” (2000) es modifiquen **els punts 1,6 i 8 de l'article 13 Determinacions comuns a les zones i sistemes**. (per coherència formal, major claredat i simplificació)
- De les ordenances reguladores del pla parcial del subsector 1 del sector 3 “La Bòbila” (2000) es modifica **l'article 14.4 Ocupació, i l'article 14.9 Planta soterrani**.
- De les ordenances reguladores del pla parcial del subsector 1 del sector 3 “La Bòbila” (2000) es modifica **l'article 14.5 Separació als límits de parcel·la**.
- Dels plànols del pla parcial del subsector 1 del sector 3 “La Bòbila” (2000), es substitueix el **plànol núm. 5**, pel plànol refós conjunt O·01.

De la primera modificació del POUM de Cambrils a l'àmbit del PA-3.1,

- De les ordenances reguladores de la modificació puntual del POUM en relació al PA-3.1 “La Bòbila” (2011) es modifica **l'article 14'.4 Ocupació, i l'article 14'.9 Planta soterrani**.
- De les ordenances reguladores de la modificació puntual del POUM en relació al PA-3.1 “La Bòbila” (2011) es modifica **l'article 14'.5 Separació als límits de parcel·la**.
- Dels plànols de la modificació puntual del POUM en relació al PA-3.1 “La Bòbila” (2011), es substitueix el **plànol núm. 4**, pel plànol refós conjunt O·01.

La diferència entre els articles X i els X', és que el segon, és fruit d'una modificació de POUM posterior, on es va crear una clau nova, específica per 3 parcel·les, destinades a habitatge de protecció pública. De totes formes, per coherència formal, major claredat i simplificació, la present modificació també té al voluntat d'unificar en un mateix redactat tota la normativa i per tant, modifica altres articles amb aquest objectiu.

Així doncs, amb les modificacions que es proposen dels articles 10 i 13 (refonent el que determina l'article 13'), i tenint en compte que l'article 12', és calcat a l'article 12, **es proposa derogar els articles 12' i 13'**.

Tot seguit es mostra el redactat actual dels articles 10, 13.1, 13.6, 13.8, 14.4, 14.9, 14'.4, 14'.9, 14.5 i 14'.5 corresponents al PA-3.1 del POUM de Cambrils, que estan definides en les ordenances reguladores del pla parcial del subsector 1 del sector 3 “La Bòbila” (2000) i en la modificació posterior.

4.1 Redactat vigent del planejament que es modifica

4.1.1 Redactat vigent de l'article 10 Zones.

Es defineixen les següents zones:

- a) Residencial tipus I. (Edificació segons alineacions fixes paral·leles a vial i entre mitgeres d'ús uni o plurifamiliar).*
- b) Residencial tipus II. (Edificació aïllada d'ús unifamiliar).*

4.1.2 Redactat vigent dels punts 1,6 i 8 de l'article 13 Determinacions comuns a les zones i sistemes.

article 13.1

Per a tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura en la Revisió Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana de Cambrils.

article 13.6 Reculades de l'edificació

En la zona Residencial Tipus I, Edificació segons alineació fixa paral·lela a vial, les reculades es troben definides tan a les ordenances com al plànol corresponent i son obligatòries.

En la zona Residencial Tipus II, Edificació aïllada, les reculades venen regulades per l'ocupació màxima i les separacions mínimes a llindars de parcel·la i carrer.

article 13.8 Tanques

En la zona Residencial Tipus I, Edificació segons alineació fixa paral·lela a vial, solament es permetran tanques:

- a) En els testers i per tal de tancar els patis o jardins posteriors, aquestes hauran d'alinear-se amb els testers de l'edificació o seran opaques i de 2.- m. d'alçada.*
- b) En les partions de jardins interiors.*

En la zona Residencial Tipus II, Edificació aïllada, les tanques al carrer i entre veïns al jardí davanter fins a la línia de façana, seran fetes amb material massís fins a una alçada d'1, m. per damunt de la part massissa fins una alçada total màxima d'1,80m. es podrà completar amb material calat, reixa, filat, etc. I vegetació. No s'admeten gelosies ceràmiques o de formigó.

Les tanques entre veïns, al jardí del darrera, tindran una alçada màxima d'1,80 m. sobre el nivell natural del terreny.

4.1.3 Redactat vigent de l'article 14.4. Ocupació.

L'ocupació màxima ve definida per les alineacions de les façanes davantera i posterior màxima.

La façana davantera s'haurà de situar d'acord al plànol d'ordenació de l'edificació, plànol n°5, que té caràcter normatiu.

La façana posterior s'haurà de situar segons una línia paral·lela a l'alineació i que com a màxim estarà a 12,50 m. d'aquesta.

4.1.4 Redactat vigent de l'article 14.9. Planta soterrani.

La planta o plantes soterrani son permeses en una ocupació en planta no superior a la planta baixa.

4.1.5 Redactat vigent de l'article 14.5. Separació als límits de parcel·la.

La separació a l'alineació del carrer és la fixada al plànol d'ordenació de l'edificació. Plànol núm. 5.

Els edificis testers de rengle hauran de regular-se segons la perpendicular al carrer de façana principal, tal i com es grafia al plànol núm. 5.

4.1.6 Redactat vigent de l'article 14'.4. Ocupació.

L'ocupació màxima ve definida per les alineacions de les façanes davantera i posterior màxima.

La façana davantera s'haurà de situar d'acord al plànol n° 04 d'ordenació i zonificació, que té caràcter normatiu.

La façana posterior s'haurà de situar segons una línia paral·lela a l'alineació frontal i que com a màxim estarà a 12,50 m. d'aquesta.

4.1.7 Redactat vigent de l'article 14'.9. Planta soterrani.

La planta o plantes soterrani son permeses en una ocupació en planta no superior a la planta baixa.

4.1.8 Redactat vigent de l'article 14'.5. Separació als límits de parcel·la.

La separació a l'alineació del carrer és la fixada al plànol núm. 4 d'ordenació i zonificació.

Els edificis testers de rengle hauran de regular-se segons la perpendicular al carrer de façana principal, tal i com es grafia al plànol núm. 4 d'ordenació i zonificació.

4.2 Redactat proposta del planejament que es modifica

4.2.1 Redactat proposta de l'article 10. Zones.

Es defineixen les següents zones:

a) Residencial tipus I. (Edificació segons alineacions fixes paral·leles a vial i entre mitgeres d'ús uni o plurifamiliar).

a') Residencial tipus I B. (Edificació segons alineacions fixes paral·leles a vial i entre mitgeres d'ús uni o plurifamiliar).

b) Residencial tipus II. (Edificació aïllada d'ús unifamiliar).

4.2.2 Redactat proposta dels punts 1, 6 i 8 de l'article 13 Determinacions comuns a les zones i sistemes.

article 13.1

Per a tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cambrils, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en sessió de 28.11.2005 i publicat al D.O.G.C. en data 8.03.2006.

article 13.6 Reculades de l'edificació

En la zona Residencial Tipus I, Edificació segons alineació fixa paral·lela a vial, les reculades es troben definides tan a les ordenances com al plànol corresponent i son obligatòries.

En la zona Residencial Tipus I B, Edificació segons alineació fixa paral·lela a vial, les reculades es troben definides tan a les ordenances com al plànol corresponent i son obligatòries.

En la zona Residencial Tipus II, Edificació aïllada, les reculades venen regulades per l'ocupació màxima i les separacions mínimes a llindars de parcel·la i carrer.

article 13.8 Tanques

En la zona Residencial Tipus I, Edificació segons alineació fixa paral·lela a vial, solament es permetran tanques:

- a) En els testers i per tal de tancar els patis o jardins posteriors, aquestes hauran d'alinear-se amb els testers de l'edificació o seran opaques i de 2.- m. d'alçada.*
- b) En les partions de jardins interiors.*

En la zona Residencial Tipus I B, Edificació segons alineació fixa paral·lela a vial, solament es permetran tanques:

- a) En els testers i per tal de tancar els patis o jardins posteriors, aquestes hauran d'alinear-se amb els testers de l'edificació o seran opaques i de 2.- m. d'alçada.*

En la zona Residencial Tipus II, Edificació aïllada, les tanques al carrer i entre veïns al jardí davanter fins a la línia de façana, seran fetes amb material massís fins a una alçada d'1, m. per damunt de la part massissa fins una alçada total màxima d'1,80m.

es podrà completar amb material calat, reixa, filat, etc. I vegetació. No s'admeten gelosies ceràmiques o de formigó.

Les tanques entre veïns, al jardí del darrera, tindran una alçada màxima d'1,80 m. sobre el nivell natural del terreny.

4.2.3 Redactat proposta de l'article 14.4. Ocupació.

L'ocupació màxima ve definida per les alineacions de les façanes davantera i posterior màxima.

La façana davantera s'haurà de situar d'acord al plànol O·01 - Refós conjunt d'ordenació i zonificació, que té caràcter normatiu.

La façana posterior s'haurà de situar segons una línia paral·lela a l'alineació frontal i que com a màxim estarà a 13,50 m. d'aquesta.

4.2.4 Redactat proposta de l'article 14.5. Separació als límits de parcel·la.

La separació a l'alineació del carrer és la fixada al plànol O·01 - Refós conjunt d'ordenació i zonificació.

Els edificis testers de rengle hauran de regular-se segons la perpendicular al carrer de façana principal, tal i com es grafia al plànol núm. O·01 - Refós conjunt d'ordenació i zonificació.

4.2.5 Redactat proposta de l'article 14.9. Planta soterrani.

La planta o plantes soterrani son permeses en una profunditat màxima de 16m. a comptar des de l'alineació paral·lela a carrer en planta baixa, i tot respectant les separacions als límits de la parcel·la de l'article 14.5 d'aquestes normes.

4.2.6 Redactat proposta de l'article 14'.4. Ocupació.

L'ocupació màxima ve definida per les alineacions de les façanes davantera i posterior màxima.

La façana davantera s'haurà de situar d'acord al plànol O·01 - Refós conjunt d'ordenació i zonificació, que té caràcter normatiu.

La façana posterior s'haurà de situar segons una línia paral·lela a l'alineació frontal i que com a màxim estarà a 13,50 m. d'aquesta.

4.2.7 Redactat proposta de l'article 14'.5. Separació als límits de parcel·la.

La separació a l'alineació del carrer és la fixada al plànol núm. O·01 - Refós conjunt d'ordenació i zonificació.

Els edificis testers de rengle hauran de regular-se segons la perpendicular al carrer de façana principal, tal i com es grafia al plànol núm. O·01 - Refós conjunt d'ordenació i zonificació.

4.2.8 Redactat proposta de l'article 14'.9. Planta soterrani.

La planta o plantes soterrani son permeses en una profunditat màxima de 16m. a comptar des de l'alineació paral·lela a carrer en planta baixa, i tot respectant les separacions als límits de la parcel·la de l'article 14'.5 d'aquestes normes.

4.3 Redactat vigent dels articles que es proposa derogar

4.3.1 Redactat vigent de l'article 12'. Definició de conceptes.

1. Alineació de vial:

Línia que separa la vialitat, de titularitat pública, de l'espai privat.

2. Alineació de l'edificació o línia de façana:

Línia sobre la qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana davantera de l'edificació.

3. Alçada reguladora màxima:

La que poden assolir les edificacions.

L'alçada reguladora màxima s'amidarà verticalment en el centre de la façana i des de el pla de paviment de la planta baixa (d'acord als punts 5 i 6 d'aquest mateix article) fins a la cara superior del forjat de la planta superior, real o possible.

4. Nombre màxim de plantes:

Nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants; alçada i nombre de plantes.

5. Planta baixa.

Tindrà la consideració de planta baixa en cada punt de l'edifici la primera planta per sobre la planta soterrani real o possible.

6. Planta soterrani.

Tindrà consideració de planta soterrani, en cada punt de l'edifici, tota planta enterrada o semi-enterrada, sempre que el seu sostre amidat a la cara superior del forjat, estigui a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior no modificat (rasant de projecte). La part de la planta semi-enterrada el sostre de la qual sobresurt més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.

7. Planta pis.

S'entendrà per planta pis tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa.

8. Cossos sortints.

Són les parts de l'edificació ocupables que sobresurten de la línia d'edificació o de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable.

Es defineixen com a cossos sortints oberts els que no tenen cap tancament permanent ni mòbil per damunt de l'ampit, que tindrà una alçada màxima d'1,10 metres comptada des del paviment.

Es defineixen com a cossos sortints en galeria els cossos oberts amb tancament vidriat, fixe o mòbil, per damunt de l'ampit a tots els paràmetres.

9. *Alçaria lliure o útil.*

L'alçada lliure o útil és la distància que hi ha del terra al sostre, a l'interior d'un habitatge o local construït.

10. *Ràfec.*

És la part de coberta que sobresurt del pla de la façana per tal de protegir a aquesta de l'acció directa de la pluja o del sol.

11. *Verd Privat.*

Es defineix com a verd privat el sòl lliure, enjardinat, que envolta edificacions i la titularitat del qual és privada. L'objectiu d'aquest és el de mantenir les qualitats de l'entorn edificat.

4.3.2 Redactat vigent de l'article 13'. Determinacions comuns a les zones i sistemes.

1. *Per a tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cambrils, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en sessió de 28.11.2005 i publicat al D.O.G.C. en data 8.03.2006.*

2. *Alçàries útils.*

Les alçàries útils mínimes permeses seran les següents:

- *Planta baixa 3,- metres en el cas d'usos comercials, magatzems, etc., i de 2,50 m. en el cas d'habitatges i oficines.*
 - *Planta pis: 2,50 metres en general i 2,20 metres a corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentadors, cambres de magatzematge i un 30% màxim de la superfície de qualsevol altre peça dels habitatges.*
 - *Planta soterrani: 2,20 metres.*
3. *Planta soterrani.*

No es permet en planta soterrani l'ús d'habitatges ni la de locals d'ús permanent de personal, tant en l'ús residencial com en el d'equipament. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

4. *Coberta.*

La cobertura de l'edificació podrà ésser inclinada o plana.

En el primer cas, el pendent serà del 30% i amb un carner situat en el punt equidistant d'ambdues façanes.

Els plans de coberta hauran d'arrencar des de la línia paral·lela a la façana i continguda a la cara superior del forjat que conformi el sostre de la darrera planta pis permesa, sense que aquests puguin elevar el seu punt d'arrencada amb la prolongació de les façanes.

En el segon cas, coberta plana, qualsevol element constructiu, a excepció dels elements tècnics de les instal·lacions puntuals, com ara xemeneies, antenes,

parallamps, etc., hauran de quedar per dessota del pla que arrencant a la línia superior de l'últim forjat a l'alineació de façana formi un angle de 40° amb el pla del terrat pla.

La coberta podrà volar 0,50 m. més enllà del pla de façana o, si existeixen, dels tancaments del cos sortint en galeria, formant un ràfec, que tindrà un front màxim de 0,15 m. de gruix.

5. Cossos sortints.

En edificació aïllada els cossos sortints, tancats o oberts, computaran als efectes d'amidament de les distàncies mínimes a carrer o partions. A efectes d'ocupació únicament computaran els cossos sortints tancats.

6. Reculades de l'edificació.

En la zona Residencial Tipus I B, Edificació segons alineació fixa paral·lela a vial, les reculades es troben definides tan a les ordenances com al plànol corresponent i son obligatòries.

7. Aparcaments.

És obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per habitatge, coberta o a l'aire lliure, dins de l'àmbit del sòl privat.

8. Tanques.

En la zona Residencial Tipus I B, Edificació segons alineació fixa paral·lela a vial, solament es permetran tanques:

- a) En els testers i per tal de tancar els patis o jardins posteriors, aquestes hauran d'alinejar-se amb els testers de l'edificació o seran opaques i de 2.- m. d'alçada.*

9. Ordenances d'estètica.

- 1. Tota paret mitgera que hagi de quedar al descobert tot i que sigui temporalment o definitivament, serà tractada com a façana amb els mateixos materials que els de les façanes principals.*
- 2. Els colors dels materials de façana o de les pintures o revestiments seran de la gamma de colors naturals de la terra.*
- 3. La coberta estarà acabada amb teula de color rogenca.*

5 REFÓS DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC DESPRÉS DE LA MODIFICACIÓ

Amb la voluntat de fer més entenedores les ordenances reguladores de l'àmbit del PA-3.1, i a resultes de que aquesta ja és la segona modificació en relació a l'àmbit, es mostra un text refós del mateix.

Cal advertir, que en les ordenances reguladores originals, i per tant en els articles que no han sofert cap modificació, es freqüent la referència a articles de planejament general, o directament a lleis o reglaments que ja no son vigents. Es manté el redactat original, doncs s'interpreta que en aquests casos, son substituïts de facto per les lleis o reglaments que els substitueixen.

Per exemple, qualsevol referència a *"la Revisió Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana de Cambrils"*, s'entén que es fa al *"Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cambrils, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en sessió de 28.11.2005 i publicat al D.O.G.C. en data 8.03.2006"*.

També s'incorpora un plànol d'ordenació de l'edificació conjunt (plànol O·01 - refós conjunt d'ordenació i zonificació). Aquest plànol, substitueix, tal i com hem comentat, els plànols núm.5 i 4 del PPU i de la MP POUM, respectivament.

5.1 Redactat complert de les ordenances reguladores en l'àmbit del PA-3.1 del POUM de Cambrils, després de la modificació

Disposicions generals.

Art. 1. Àmbit territorial d'aplicació.

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial Subsector I del sector S.U.P.3, segons queda delimitat a tots els plànols que formen part.

Art. 2. Marc legal de referència.

Aquestes Normes desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, la Revisió Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana de Cambrils.

En tot allò que no sigui expressament regulat a les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini la Revisió Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana de Cambrils.

Art. 3. Definició de conceptes.

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empren son els definits a la normativa de la Revisió Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana de Cambrils i per tant no serà admesa cap altra interpretació.

Art. 4. Desenvolupament del Pla.

Per al desenvolupament del present Pla Parcial podran redactar-se Estudis de Detall, Projectes d'Urbanització i Projectes de Reparcel·lació que respectaran les determinacions del Pla Parcial i de la Revisió Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana de Cambrils.

Art. 5. Estudis de detall.

Podran redactar-se Estudis de Detall amb l'exclusiva finalitat de:

- *Adaptar o reajustar les alineacions i rasants d'acord amb l'article 65.3 del Reglament de Planejament.*
- *Ordenar volums d'acord amb l'article 65.4 del Reglament de Planejament. En aquest supòsit, i en relació al que disposa l'article 65.1.c. del Reglament de Planejament es podrà modificar la tipologia edificatòria prevista sempre que sigui per una o més illes complertes i es respecti el disposat a l'article 65.4. del Reglament de Planejament.*

La tramitació i les determinacions dels Estudis de Detall seran les especificades a la Refosa dels Textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i el Reglament de Planejament.

Art. 6. Projectes d'urbanització.

Els projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquest Pla Parcial hauran d'ajustar-se al que disposen els articles 67, 68, 69 i 70 del Reglament de Planejament i a d'altres condicions tècniques que li siguin d'aplicació.

Art. 7. Proposta de Parcel·lació.

S'haurà de tramitar obligadament el Projecte de compensació per determinar la parcel·lació del Sub-Sector, així com la resta d'instruments que comporta el sistema d'actuació de compensació.

Art. 8. Modificacions.

Les modificacions del present Pla Parcial hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes en la Revisió Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana de Cambrils i en el mateix Pla Parcial i s'ajustaran al que prescriu el Títol V del Reglament de Planejament.

No seran supòsits de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície, i per tant en l'edificabilitat de les illes, superiors al 5%.

Règim urbanístic del sòl.**Art. 9. Qualificació del sòl.**

El sòl en l'àmbit d'aquest Pla Parcial es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per a zona aquella part del terreny dins la qual, i atenent les previsions del present Pla Parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistemes, els terrenys que en virtut de l'aplicació de l'article 25 de la Refosa dels Textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Cambrils.

Art. 10. Zones.

Es defineixen les següents zones:

a) *Residencial tipus I. (Edificació segons alineacions fixes paral·leles a vial i entre mitgeres d'ús uni o plurifamiliar).*

a') *Residencial tipus I B. (Edificació segons alineacions fixes paral·leles a vial i entre mitgeres d'ús uni o plurifamiliar).*

b) *Residencial tipus II. (Edificació aïllada d'ús unifamiliar).*

Art. 11. Sistemes locals.

Es defineixen els següents sistemes locals:

a) *Sistema de parcs i jardins i equipaments, que s'unifiquen parcialment en una sola illa d'acord al previst a l'article 25 de la Refosa dels Textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i la Revisió Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana de Cambrils.*

Es defineix de forma pormenoritzada els sols destinats a centres culturals i docents i els destinats a serveis d'interès públic i social de superfícies respectives 4.250,00 m² i 2.668,40 m².

b) *Sistema viari.*

Normes particulars per a les zones i sistemes.

Art. 12. Definició de conceptes.

1. *Alineació de vial:*

Línia que separa la vialitat, de titularitat pública, de l'espai privat.

2. *Alineació de l'edificació o línia de façana:*

Línia sobre la qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana davantera de l'edificació.

3. *Alçada reguladora màxima:*

La que poden assolir les edificacions.

L'alçada reguladora màxima s'amidarà verticalment en el centre de la façana i des de el pla de paviment de la planta baixa (d'acord als punts 5 i 6 d'aquest mateix article) fins a la cara superior del forjat de la planta superior, real o possible.

4. *Nombre màxim de plantes:*

Nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants; alçada i nombre de plantes.

5. *Planta baixa.*

Tindrà la consideració de planta baixa en cada punt de l'edifici la primera planta per sobre la planta soterrani real o possible.

6. *Planta soterrani.*

Tindrà consideració de planta soterrani, en cada punt de l'edifici, tota planta enterrada o semi-enterrada, sempre que el seu sostre amidat a la cara superior del forjat, estigui a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior no modificat (rasant de projecte). La part de la planta semi-enterrada el sostre de la qual sobresurt més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.

7. *Planta pis.*

S'entendrà per planta pis tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa.

8. *Cossos sortints.*

Són les parts de l'edificació ocupables que sobresurten de la línia d'edificació o de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable.

Es defineixen com a cossos sortints oberts els que no tenen cap tancament permanent ni mòbil per damunt de l'ampit, que tindrà una alçada màxima d'1,10 metres comptada des del paviment.

Es defineixen com a cossos sortints en galeria els cossos oberts amb tancament vidriat, fixe o mòbil, per damunt de l'ampit a tots els paràmetres.

9. *Alçaria lliure o útil.*

L'alçada lliure o útil és la distància que hi ha del terra al sostre, a l'interior d'un habitatge o local construït.

10. *Ràfec.*

És la part de coberta que sobresurt del pla de la façana per tal de protegir a aquesta de l'acció directa de la pluja o del sol.

11. *Verd Privat.*

Es defineix com a verd privat el sòl lliure, enjardinat, que envolta edificacions i la titularitat del qual és privada. L'objectiu d'aquest és el de mantenir les qualitats de l'entorn edificat.

Art. 13. *Determinacions comuns a les zones i sistemes.*

1. *Per a tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cambrils, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en sessió de 28.11.2005 i publicat al D.O.G.C. en data 8.03.2006.*

2. *Alçàries útils.*

Les alçàries útils mínimes permeses seran les següents:

- *Planta baixa 3,- metres en el cas d'usos comercials, magatzems, etc., i de 2,50 m. en el cas d'habitatges i oficines.*

- *Planta pis: 2,50 metres en general i 2,20 metres a corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentadors, cambres de magatzematge i un 30% màxim de la superfície de qualsevol altre peça dels habitatges.*
- *Planta soterrani: 2,20 metres.*

3. *Planta soterrani.*

No es permet en planta soterrani l'ús d'habitatges ni la de locals d'ús permanent de personal, tant en l'ús residencial com en el d'equipament. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

4. *Coberta.*

La cobertura de l'edificació podrà ésser inclinada o plana.

En el primer cas, el pendent serà del 30% i amb un carner situat en el punt equidistant d'ambdues façanes.

Els plans de coberta hauran d'arrencar des de la línia paral·lela a la façana i continguda a la cara superior del forjat que conformi el sostre de la darrera planta pis permesa, sense que aquests puguin elevar el seu punt d'arrencada amb la prolongació de les façanes.

En el segon cas, coberta plana, qualsevol element constructiu, a excepció dels elements tècnics de les instal·lacions puntuals, com ara xemeneies, antenes, parallamps, etc., hauran de quedar per dessota del pla que arrencant a la línia superior de l'últim forjat a l'alineació de façana formi un angle de 40° amb el pla del terrat pla.

La coberta podrà volar 0,50 m. més enllà del pla de façana o, si existeixen, dels tancaments del cos sortint en galeria, formant un ràfec, que tindrà un front màxim de 0,15 m. de gruix.

5. *Cossos sortints.*

En edificació aïllada els cossos sortints, tancats o oberts, computaran als efectes d'amidament de les distàncies mínimes a carrer o partions. A efectes d'ocupació únicament computaran els cossos sortints tancats.

6. *Reculades de l'edificació.*

En la zona Residencial Tipus I, Edificació segons alineació fixa paral·lela a vial, les reculades es troben definides tan a les ordenances com al plànol corresponent i son obligatòries.

En la zona Residencial Tipus I B, Edificació segons alineació fixa paral·lela a vial, les reculades es troben definides tan a les ordenances com al plànol corresponent i son obligatòries.

En la zona Residencial Tipus II, Edificació aïllada, les reculades venen regulades per l'ocupació màxima i les separacions mínimes a llindars de parcel·la i carrer.

7. *Aparcaments.*

És obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per habitatge, coberta o a l'aire lliure, dins de l'àmbit del sòl privat.

8. Tanques.

En la zona Residencial Tipus I, Edificació segons alineació fixa paral·lela a vial, solament es permetran tanques:

- a) En els testers i per tal de tancar els patis o jardins posteriors, aquestes hauran d'alinear-se amb els testers de l'edificació o seran opaques i de 2.- m. d'alçada.*
- b) En les partions de jardins interiors.*

En la zona Residencial Tipus I B, Edificació segons alineació fixa paral·lela a vial, solament es permetran tanques:

- a) En els testers i per tal de tancar els patis o jardins posteriors, aquestes hauran d'alinear-se amb els testers de l'edificació o seran opaques i de 2.- m. d'alçada.*

En la zona Residencial Tipus II, Edificació aïllada, les tanques al carrer i entre veïns al jardí davanter fins a la línia de façana, seran fetes amb material massís fins a una alçada d'1, m. per damunt de la part massissa fins una alçada total màxima d'1,80m. es podrà completar amb material calat, reixa, filat, etc. I vegetació. No s'admeten gelosies ceràmiques o de formigó.

Les tanques entre veïns, al jardí del darrera, tindran una alçada màxima d'1,80 m. sobre el nivell natural del terreny.

9. Ordenances d'estètica.

- 1. Tota paret mitgera que hagi de quedar al descobert tot i que sigui temporalment o definitivament, serà tractada com a façana amb els mateixos materials que els de les façanes principals.*
- 2. Els colors dels materials de façana o de les pintures o revestiments seran de la gamma de colors naturals de la terra.*
- 3. La coberta estarà acabada amb teula de color rogenca.*

Art. 14. Determinacions específiques per a les zones. Zona Residencial Tipus I, Edificació segons alineació fixa paral·lela a vial.

1. Parcel·lació.

S'estableix una parcel·la mínima de 110 m² de superfície amb front mínim a carrer de 6,- m.

Les llicències de parcel·lació hauran de contemplar com a mínim l'illa completa en la que es situï la parcel·la sobre la que es demani llicència.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació.

L'ordenació de l'edificació serà segons alineació anterior fixa i posterior màxima (profunditat edificable).

3. *Tipus edificatori.*

Edificació unifamiliar o plurifamiliar amb jardí posterior entre mitgeres. No s'admeten construccions auxiliars al marge de la construcció principal.

4. *Ocupació.*

L'ocupació màxima ve definida per les alineacions de les façanes davantera i posterior màxima.

La façana davantera s'haurà de situar d'acord al plànol O·01 - Refós conjunt d'ordenació i zonificació, que té caràcter normatiu.

La façana posterior s'haurà de situar segons una línia paral·lela a l'alineació frontal i que com a màxim estarà a 13,50 m. d'aquesta.

5. *Separació als límits de parcel·la.*

La separació a l'alineació del carrer és la fixada al plànol O·01 - Refós conjunt d'ordenació i zonificació.

Els edificis testers de rengle hauran de regular-se segons la perpendicular al carrer de façana principal, tal i com es grafia al plànol núm. O·01 - Refós conjunt d'ordenació i zonificació.

6. *Alçada reguladora màxima.*

L'alçada reguladora màxima serà de 9,- m. corresponents a planta baixa i dos plantes pis.

7. *Coberta.*

La coberta de l'edificació podrà ésser inclinada o plana.

En el primer cas, el pendent serà del 30% i amb un carner situat en el punt equidistant d'ambdues façanes.

Els plans de coberta hauran d'arrencar des de la línia paral·lela a la façana i continguda a la cara superior del forjat que conformi el sostre de la darrera planta pis permesa, sense que aquests puguin elevar el seu punt d'arrencada amb la prolongació de les façanes.

En el segon cas, coberta plana, qualsevol element constructiu, a excepció dels elements tècnics de les instal·lacions puntuals, com ara xemeneies, antenes, parallamps, etc., hauran de quedar per dessota del pla que arrencant a la línia superior de l'últim forjat a l'alineació de façana formi un angle de 40° amb el pla del terrat pla.

8. *Sostre edificable.*

El sostre edificable màxim es determina aplicant les ordenances d'ocupació i alçada màxima.

9. *Planta soterrani.*

La planta o plantes soterrani son permeses en una profunditat màxima de 16m. a comptar des de l'alineació paral·lela a carrer en planta baixa, i tot respectant les separacions als límits de la parcel·la de l'article 14.5 d'aquestes normes.

10. Garatges.

Disposaran d'una ventilació natural per comunicació directa amb l'exterior. Es permetrà la fórmula constructiva anomenada "pati anglès" al jardí posterior.

Les dimensions mínimes de la plaça d'aparcament seran de 2,50 m. d'amplada i 4,50 m. de llargada.

11. Usos.

Es permetran els usos següents:

- Planta soterrani:
Garatge i/o magatzem.*
- Planta baixa:
Habitatge.
Garatge.
Taller artesanal, despatxos professionals, oficines.
Comercial.*
- Planta pis 1 i 2:
Habitatge. Despatxos professionals, oficines.*

12. Verd privat.

Els jardins posteriors i l'espai de reculada exterior tindran l'ús de verd privat.

Caldrà enjardinar-los convenientment i sistemàticament a l'hora que s'hi prohibeix qualsevol tipus d'edificació.

Art. 14'. Determinacions específiques per a les zones. Zona Residencial Tipus I B, Edificació segons alineació fixa paral·lela a vial.

1. Parcel·lació.

S'estableix una parcel·la mínima de 110 m² de superfície amb front mínim a carrer de 6,- m.

Les llicències de Parcel·lació hauran de contemplar com a mínim l'illa completa en la que es situï la parcel·la sobre la que es demani llicència.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació.

L'ordenació de l'edificació serà segons alineació anterior fixa i posterior màxima (profunditat edificable).

3. Tipus edificatori.

Edificació unifamiliar o plurifamiliar amb jardí posterior entre mitgeres. No s'admeten construccions auxiliars al marge de la construcció principal.

4. Ocupació.

L'ocupació màxima ve definida per les alineacions de les façanes davantera i posterior màxima.

La façana davantera s'haurà de situar d'acord al plànol O·01 - Refós conjunt d'ordenació i zonificació, que té caràcter normatiu.

La façana posterior s'haurà de situar segons una línia paral·lela a l'alineació frontal i que com a màxim estarà a 13,50 m. d'aquesta.

5. Separació als límits de parcel·la.

La separació a l'alineació del carrer és la fixada al plànol O·01 - Refós conjunt d'ordenació i zonificació.

Els edificis testers de rengle hauran de regular-se segons la perpendicular al carrer de façana principal, tal i com es grafia al plànol núm. O·01 - Refós conjunt d'ordenació i zonificació.

6. Alçada reguladora màxima.

L'alçada reguladora màxima serà de 9,- m. corresponents a planta baixa i dos plantes pis.

7. Coberta.

La coberta de l'edificació podrà ésser inclinada o plana.

En el primer cas, el pendent serà del 30% i amb un carener situat en el punt equidistant d'ambdues façanes.

Els plans de coberta hauran d'arrencar des de la línia paral·lela a la façana i continguda a la cara superior del forjat que conformi el sostre de la darrera planta pis permesa, sense que aquests puguin elevar el seu punt d'arrencada amb la prolongació de les façanes.

En el segon cas, coberta plana, qualsevol element constructiu, a excepció dels elements tècnics de les instal·lacions puntuals, com ara xemeneies, antenes, parallamps, etc., hauran de quedar per dessota del pla que arrencant a la línia superior de l'últim forjat a l'alineació de façana formi un angle de 40° amb el pla del terrat pla.

8. Sostre edificable.

El sostre edificable màxim es determina aplicant les ordenances d'ocupació i alçada màxima.

13. Planta soterrani.

La planta o plantes soterrani son permeses en una profunditat màxima de 16m. a comptar des de l'alineació paral·lela a carrer en planta baixa, i tot respectant les separacions als límits de la parcel·la de l'article 14'.5 d'aquestes normes.

9. Garatges.

Disposaran d'una ventilació natural o forçada per comunicació directa amb l'exterior. Es permetrà la fórmula constructiva anomenada "pati anglès" al jardí posterior.

Les dimensions mínimes de la plaça d'aparcament seran de 2,50 m. d'amplada i 4,50 m. de llargada.

10. Usos.

Es permetran els usos següents:

- Planta soterrani:
Garatge i/o magatzem.*
- Planta baixa:
Habitatge de protecció oficial.*
- Planta pis 1 i 2:
Habitatge de protecció oficial.*

11. Verd privat.

Els jardins posteriors i l'espai de reculada exterior tindran l'ús de verd privat.

Caldrà enjardinar-los convenientment i sistemàticament a l'hora que s'hi prohibeix qualsevol tipus d'edificació.

D'acord amb l'article 57.7 de la L.U. i 83.2 del RLU, es fixa el termini màxim d'inici i finalització de l'edificació dels habitatges, en un màxim de dos anys des de l'aprovació definitiva d'aquesta modificació i l'obtenció de la condició de solar de les finques per l'inici i de tres anys des de la data d'atorgament de la llicència d'obres per la finalització.

Art. 15. Determinacions específiques per a les zones. Zona Residencial Tipus II, Edificació aïllada.

1. Parcel·lació.

S'estableix una parcel·la mínima de 500 m² de superfície amb front a carrer mínim de 15 m.

Les llicències de parcel·lació hauran de contemplar com a mínim l'illa completa en la que es situï la parcel·la sobre la que es demani llicència.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació.

L'ordenació de l'edificació serà segons ocupació de parcel·la.

3. Tipus edificatori.

El tipus edificatori serà d'habitatge unifamiliar aïllat. Els habitatges podran ésser aparellats quan es construeixin amb un projecte comú i unitari sobre dues parcel·les. No s'admeten construccions auxiliars al marge de la construcció principal.

4. Ocupació.

L'ocupació màxima serà del 50%.

5. *Separació als límits de parcel·la.*

La separació mínima a carrer o a les partions serà de 3,- m. amb l'excepció de la partió on es situï l'edifici aparellat si és el cas.

6. *Alçada reguladora màxima.*

L'alçada reguladora màxima serà de 6,5 m. corresponent a planta baixa i una planta pis.

7. *Planta soterrani.*

La planta soterrani és permesa en una ocupació igual a la de la planta baixa.

8. *Sostre edificable.*

El sostre edificable màxim es determina aplicant una edificabilitat neta de 0,60 m². st/m². sòl.

9. *Garatges.*

- *Disposaran d'una ventilació natural per comunicació directa amb l'exterior.*
- *Les dimensions mínimes de la plaça d'aparcament seran de 2,50 m. d'amplada i 4,80 m. de llargada.*
- *Les rampes tindran un pendent màxim del 20% que es reduirà al 4% als darrers tres metres immediats a la sortida a l'espai públic.*

10. *Usos.*

Es permetran els usos següents:

- *Planta soterrani:
Garatge.*
- *Planta baixa:
Habitatge.
Garatge.
Taller artesanal, despatxos professionals, oficines.
Comercial.*
- *Planta pis:
Habitatge, oficines.*

11. *Verd privat.*

Caldrà enjardinar convenientment i sistemàticament les àrees de verd privat a l'hora que s'hi produeix qualsevol tipus d'edificació.

Art. 16. Determinacions per al sistema de parcs i jardins i equipaments.

1. *Edificacions.*

Solament es permetran les edificacions destinades als usos públics esmentats.

L'edificació serà lliure però limitada la seva alçada a planta baixa més dues plantes pis (10,50 m.) a un índex d'edificabilitat neta màxim d'1.- m². st/m². sòl i exclusivament referit al sòl destinat a l'ús d'equipament.

2. Usos:

Es permetran els usos següents:

- *Escolar.*
- *Esportiu.*
- *Recreatiu.*
- *Sòcio-Cultural.*
- *Lleure.*
- *Serveis d'infraestructures.*

Art. 17. Disposicions addicionals.

En tots els projectes d'urbanització i d'edificació serà preceptiu l'acompliment de les determinacions de la Llei 20/1991 sobre supressió de barreres arquitectòniques, aprovada el 13 de novembre de 1.991.

a Tarragona per Cambrils, 26 de juliol del 2019

DESPATX MILÀ S.C.P., Arquitectura i Urbanisme

núm. de col·legiat: J-55559454
NIF J-55559454
c/ Lleida nº6, 1er. 43001 TARRAGONA

JOSEP M. MILÀ I RICOMÀ
Núm. de col·legiat: 48976

JOAN E. BLADÉ NÚÑEZ
Núm. de col·legiat: 54884

JOAN BTA. CABRÉ BELTRI
Núm. de col·legiat: 52865

NORMATIVA

Article 1 Abast de la modificació del POUM

Aquesta normativa modifica essencialment els articles 14.4, i 14'.4 de les ordenances reguladores del pla parcial del subsector 1 del sector 3 "La Bòbila", que són d'aplicació en l'àmbit de la PA-3.1 del POUM de Cambrils, i afegeix un nou plànol d'ordenació (O-01).

D'altra banda, per coherència formal, per major claredat i simplificació, es modifica també l'article 10 i els punts 1,6 i 8 de l'article 13 de les mateixes ordenances reguladores.

Article 2 Nou redactat de l'article 10

Art.10. Zones.

Es defineixen les següents zones:

a) Residencial tipus I. (Edificació segons alineacions fixes paral·leles a vial i entre mitgeres d'ús uni o plurifamiliar).

a') Residencial tipus I B. (Edificació segons alineacions fixes paral·leles a vial i entre mitgeres d'ús uni o plurifamiliar).

b) Residencial tipus II. (Edificació aïllada d'ús unifamiliar).

Article 3 Nou redactat del punt 1 de l'article 13

Art.13. Determinacions comuns de les zones i sistemes.

1. Per a tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cambrils, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en sessió de 28.11.2005 i publicat al D.O.G.C. en data 8.03.2006.

(...)

Article 4 Nou redactat del punt 6 de l'article 13

Art.13. Determinacions comuns de les zones i sistemes.

(...)

6. Reculades de l'edificació.

En la zona Residencial Tipus I, Edificació segons alineació fixa paral·lela a vial, les reculades es troben definides tan a les ordenances com al plànol corresponent i son obligatòries.

En la zona Residencial Tipus I B, Edificació segons alineació fixa paral·lela a vial, les reculades es troben definides tan a les ordenances com al plànol corresponent i son obligatòries.

En la zona Residencial Tipus II, Edificació aïllada, les reculades venen regulades per l'ocupació màxima i les separacions mínimes a llindars de parcel·la i carrer.

(...)

Article 5 Nou redactat del punt 8 de l'article 13

Art.13. Determinacions comuns de les zones i sistemes.

(...)

8. Tanques.

En la zona Residencial Tipus I, Edificació segons alineació fixa paral·lela a vial, solament es permetran tanques:

- a) En els testers i per tal de tancar els patis o jardins posteriors, aquestes hauran d'alinear-se amb els testers de l'edificació o seran opaques i de 2.- m. d'alçada.
- b) En les partions de jardins interiors.

En la zona Residencial Tipus I B, Edificació segons alineació fixa paral·lela a vial, solament es permetran tanques:

- b) En els testers i per tal de tancar els patis o jardins posteriors, aquestes hauran d'alinear-se amb els testers de l'edificació o seran opaques i de 2.- m. d'alçada.

En la zona Residencial Tipus II, Edificació aïllada, les tanques al carrer i entre veïns al jardí davanter fins a la línia de façana, seran fetes amb material massís fins a una alçada d'1,. m. per damunt de la part massissa fins una alçada total màxima d'1,80m. es podrà completar amb material calat, reixa, filat, etc. I vegetació. No s'admeten gelosies ceràmiques o de formigó.

Les tanques entre veïns, al jardí del darrera, tindran una alçada màxima d'1,80 m. sobre el nivell natural del terreny

(...)

Article 6 Nou redactat del punt 4 de l'article 14

Art.14. Determinacions específiques per a les zones. Zona Residencial Tipus I, Edificació segons alineació fixa paral·lela a vial.

(...)

4. Ocupació.

L'ocupació màxima ve definida per les alineacions de les façanes davantera i posterior màxima.

La façana davantera s'haurà de situar d'acord al plànol O·01 - Refós conjunt d'ordenació i zonificació, que té caràcter normatiu.

La façana posterior s'haurà de situar segons una línia paral·lela a l'alineació frontal i que com a màxim estarà a 13,50 m. d'aquesta.

(...)

Article 7 Nou redactat del punt 5 de l'article 14

Art.14. Determinacions específiques per a les zones. Zona Residencial Tipus I, Edificació segons alineació fixa paral·lela a vial.

(...)

5. Separació als límits de parcel·la.

La separació a l'alineació del carrer és la fixada al plànol O·01 - Refós conjunt d'ordenació i zonificació.

Els edificis testers de rengle hauran de regular-se segons la perpendicular al carrer de façana principal, tal i com es grafia al plànol núm. O·01 - Refós conjunt d'ordenació i zonificació.

(...)

Article 8 Nou redactat del punt 9 de l'article 14

Art.14. Determinacions específiques per a les zones. Zona Residencial Tipus I, Edificació segons alineació fixa paral·lela a vial.

(...)

9. Planta soterrani.

La planta o plantes soterrani son permeses en una profunditat màxima de 16m. a comptar des de l'alineació paral·lela a carrer en planta baixa, i tot respectant les separacions als límits de la parcel·la de l'article 14.5 d'aquestes normes.

(...)

Article 9 Nou redactat del punt 4 de l'article 14'

Art.14'. Determinacions específiques per a les zones. Zona Residencial Tipus I B, Edificació segons alineació fixa paral·lela a vial.

(...)

4. Ocupació.

L'ocupació màxima ve definida per les alineacions de les façanes davantera i posterior màxima.

La façana davantera s'haurà de situar d'acord al plànol O·01 - Refós conjunt d'ordenació i zonificació, que té caràcter normatiu.

La façana posterior s'haurà de situar segons una línia paral·lela a l'alineació frontal i que com a màxim estarà a 13,50 m. d'aquesta.

(...)

Article 10 Nou redactat del punt 5 de l'article 14'

Art.14'. Determinacions específiques per a les zones. Zona Residencial Tipus I B, Edificació segons alineació fixa paral·lela a vial.

(...)

5. Separació als límits de parcel·la.

La separació a l'alineació del carrer és la fixada al plànol O-01 - Refós conjunt d'ordenació i zonificació.

Els edificis testers de rengle hauran de regular-se segons la perpendicular al carrer de façana principal, tal i com es grafia al plànol núm. O-01 - Refós conjunt d'ordenació i zonificació.

(...)

Article 11 Nou redactat del punt 9 de l'article 14'

Art.14'. Determinacions específiques per a les zones. Zona Residencial Tipus I, Edificació segons alineació fixa paral·lela a vial.

(...)

9. Planta soterrani.

La planta o plantes soterrani son permeses en una profunditat màxima de 16m. a comptar des de l'alineació paral·lela a carrer en planta baixa, i tot respectant les separacions als límits de la parcel·la de l'article 14'.5 d'aquestes normes.

(...)

Article 12 Nou plànol d'ordenació

El plànol d'ordenació número 1 (O-01) que forma part de la present modificació, és un plànol refós conjunt que aglutina el que s'estableix en el PPU i en les dues modificacions del POUM (inclosa la present), en relació a l'ordenació i la zonificació de l'àmbit de la PA-3.1 del POUM de Cambrils.

Article 13 Es deroguen els següents articles

Els articles 12' i 13' de les ordenances reguladores de la modificació puntual del POUM en relació al PA-3.1 "La Bòbila" (2011), queden derogats, per estar integrats i refosos en l'articulat modificat dels articles 12 i 13 de les ordenances reguladores del pla parcial del subsector 1 del sector 3 "La Bòbila" (2000).

PLÀNOLS

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- I.01 Situació
- I.02 Àmbit de la modificació puntual del POUM
- I.03 Planejament Vigent (Fitxa de la PA 3.1)
- I.04 Plànol núm. 5 del PPU que es modifica
- I.05 Plànol núm. 04 de la primera modificació del POUM en l'àmbit de la PA3.1 que es modifica

PLÀNOL NORMATIU

- O.01 Refós conjunt d'ordenació i zonificació