

MARIA CINTA VIDAL
BAYARRI - DNI
78580809K (SIG)

Firmado digitalmente por MARIA CINTA VIDAL
BAYARRI - DNI 78580809K (SIG)
Motivo: Diligència per fer constar que la
modificació puntual número 32 del POUM ha
estat aprovada inicialment en la sessió plenària
celebrada el 31 de maig de 2021.
Fecha: 2021.06.07 09:19:05 +02'00'

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE CAMBRILS
PEL QUE FA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT I OCUPACIÓ
DEL SOLAR "PAU CAMBRILS PARK RESORT"
CAMBRILS _ TARRAGONA**

Gener 2020
Montserrat Oliva i Boada _ arquitecta

El present document de Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cambrils es redacta en base al Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010) (consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost -DOGC 6077, de 29.2.2012-, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres -DOGC 5931, de 29.7.2011) (TRLU), concretament respecte al que preveu l'art. 96 pel que fa a la Modificació Puntual, el Decret 305/2006 Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU), i segons el que especifica el mateix Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cambrils, aprovat definitivament en data 1 de desembre de 2005 per la Comissió Territorial d'Urbanisme, i Publicat al DOGC núm. 4588 del dia 8 de març de 2006.

Pel que fa a la documentació que ha de contenir la present modificació, l'art. 96 del TRLU estableix el següent: *"La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació"*.

La proposta, tanmateix, raonarà i justificarà la necessitat de la iniciativa, així com l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents, segons el que preveu l'art. 97 del TRLU.

Per tant, i d'acord amb el que estableix l'art. 59 del TRLU, els documents que integren els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, són els següents:

A. MEMÒRIA

B. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ

C. NORMES REGULADORES DELS PARÀMETRES D'ÚS I D'EDIFICACIÓ DEL SÒL

D. CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

E. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

F. DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL

G. PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

H. MEMÒRIA SOCIAL

El present document de Modificació Puntual, **no té incidència** en cap determinació de la documentació especificada **en els apartats D, E, F, G, H**, de l'art 59.1 del TRLU consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer de 2012, ni en aquells altres aspectes que determina l'art. 59.3 i per tant, cal entendre reproduïda en aquest document tota la documentació continguda en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent i que la present Modificació Puntual no altera. Per tant, els documents que integren la present Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cambrils, són els que es relacionen a continuació:

0_ ANTECEDENTS	4
A_ MEMÒRIA	6
1_ ÀMBIT D'APLICACIÓ	6
2_ OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ	6
2.1_ QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA ACTUAL	6
2.2_ USOS, EDIFICACIONS, SERVEIS I INFRAESTRUCTURES DEL COMPLEX ACTUAL	6
2.3_ OBJECTIUS QUE ES PERSEGUEIXEN I DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA	8
3_ ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	9
4_ PLANEJAMENT VIGENT	10
5_ QUADRES DE PARÀMETRES URBANÍSTICS	11
5.1_ QUADRE RESUM DE PARÀMETRES URBANÍSTICS DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ	11
5.2_ COMPARATIU PLANEJAMENT VIGENT – PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL	11
5.3_ COMPARATIU POUM - PLANEJAMENT VIGENT – PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL	12
6_ JUSTIFICACIÓ PROPOSTA DE MODIFICACIÓ, ART.97.1 - ART 59.3.B - ART 3 I 9 DEL TRLU	13
7_ APLICACIÓ DEL TRLU 1/2010 PEL QUE FA ALS ART. 43, 96, 99, 100 I DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA	14
7.1_ OBLIGACIONS DERIVADES DE LA MODIFICACIÓ DEL PLANEJAMENT GENERAL QUE PREVEUEN ACTUACIONS AÏLLAES DE DOTACIÓ AMB INCREMENT DEL SOSTRE	14
8_ VALOR ECONÒMIC EQUIVALENT AL 15% DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC I DE LES RESERVES MÍNIMES PER A ZONES VERDES I ESPAIS LLIURES PÚBLICS	18
9_ PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA ART. 8	19
9.1_ INTRODUCCIÓ	19
9.2_ OBJECTIUS DEL PROGRAMA	20
9.3_ DISPOSICIONS DE L'ARTICLE 22 DEL RLU, DECRET 305/2006, DE 18 DE JULIOL	20
9.4_ MESURES PREVISTES PER A FACILITAR LA PARTICIPACIÓ CIUTADANA, PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA	20
9.5_ ALTRES MITJANS DE PARTICIPACIÓ	21
10_ VIGÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	21
11_ SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	21
B_ PLÀNOLS	22
C_ NORMES URBANÍSTIQUES	23
1_ NORMATIVA POUM VIGENT	24
1_ NORMATIVA POUM VIGENT	25
2_ PROPOSTA NORMATIVA POUM MODIFICAT	34
REDACCIÓ DEL DOCUMENT	44
ANNEXOS	45
ANNEX 1_ LLISTAT DE FINQUES I PROPIETARIS	45
ANNEX 2_ RESUM DE L'ABAST I DETERMINACIONS DEL PLA	46

0_ ANTECEDENTS

El solar objecte de la present Modificació Puntual es situa a l'**Av. Mas Clariana s/n de Cambrils** i s'hi explota en l'actualitat una activitat d'hotel - apartaments sota el nom de "Cambrils Park Resort".

Pel que fa a la regulació urbanística, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cambrils, aprovat definitivament en data 1 de desembre de 2005 per la Comissió Territorial d'Urbanisme i Publicat al DOGC núm. 4588 del dia 8 de març de 2006, delimitava a l'àmbit un polígon d'actuació urbanística discontinu en sòl urbà no consolidat, el Polígon d'Actuació PAU-11_Mas Clariana, qualificat amb la clau 9 de zona de parc de bungalows. L'àmbit es va desenvolupar urbanísticament i a data actual, està totalment urbanitzat i amb les obres recepcionades per part de l'Ajuntament, segons acord de la Junta de Govern Local de data 30.07.2010.

Posteriorment, es va tramitar la *"Modificació Puntual del POUM de Cambrils pel que fa a l'increment d'edificabilitat i d'ocupació del solar situat a l'Av. Mas Clariana s/n de Cambrils i a la delimitació d'un Polígon d'Actuació Urbanística "PAU CAMBRILS PARK RESORT"*, aprovada definitivament per CTUCT en data 23.10.2013, per tal d'admetre un increment total de 1.300 m² de sostre i 1.300 m² d'ocupació respecte dels paràmetres anteriors definits en el POUM.

Avui l'àmbit està totalment desenvolupat pel que fa a aspectes urbanístics, es troba en fase de consolidació i millora de la qualitat de les instal·lacions existents, així com construcció de la última fase les edificacions previstes. En el seu desenvolupament s'han dut a terme els següents tràmits:

1. Projecte d'urbanització del PA11-Mas Clariana del POUM, aprovat definitivament per la Junta de Govern local en la sessió del dia 16.01.2009.
2. Projecte de Reparcel·lació de propietari únic del PA11-Mas Clariana, aprovat definitivament per la Junta de Govern local en la sessió del dia 16-01-2009.
3. Projecte de Concreció de l'Ordenació de Volums de Mas Clariana, aprovat definitivament per la Junta de Govern local en la sessió del dia 16.01.2009.
4. Projecte bàsic i executiu per a la construcció de 172 bungalows, expedient 231/08, autoritzats per la Junta de Govern local en la sessió del dia 13.03.2009.
5. Projecte bàsic i executiu per a l'ampliació d'un bar, expedient 230/08, autoritzats per la Junta de Govern local en la sessió del dia 18.05.2009.
6. Conjuntament amb el Projecte bàsic i executiu per a la construcció d'un bar i una zona de serveis expedient 508/09, es va tramitar la 1a modificació de la Concreció de l'Ordenació de Volums de Mas Clariana, ambdós autoritzats per la Junta de Govern local en la sessió del dia 11.12.2009.
7. La Junta de Govern local en sessió del dia 30.07.2010, acordà recepcionar les obres d'urbanització del Polígon d'Actuació 11.
8. Projecte bàsic i executiu per a la construcció 170 bungalows i serveis de local comercial, bar, oficines i element decoratiu (far), expedient 108/2010 i Plànol Refós de la 1a Modificació de la Concreció de l'Ordenació de Volums Mas Clariana, autoritzats per la Junta de Govern local en la sessió del 26.10.2010.
9. Modificació puntual pel que fa a l'art. 164, Edificació aïllada, punt 9 Zona de Parc de Bungalows, aprovada definitivament per la CTUCT en data 05.05.2011 i publicat al DOGC núm. 5916 del 08.07.2011, pel que fa a la modificació de l'alçada en els bungalows de PB+1.
10. En data 23.10.2013 la CTUCT va aprovar definitivament la *"Modificació Puntual del POUM de Cambrils pel que fa a l'increment d'edificabilitat i d'ocupació del solar situat a l'Av. Mas Clariana s/n de Cambrils i a la delimitació d'un Polígon d'Actuació Urbanística "PAU CAMBRILS PARK RESORT"*, Solar provinent del PAU-11 Mas Clariana", i que regula un increment total de 1.300 m² de sostre i 1.300 m² d'ocupació en el solar situat a l'Av. Mas Clariana s/n de Cambrils respecte dels paràmetres anteriors definits anteriorment en el POUM.

11. 2a modificació de la Concreció de l'Ordenació de Volums Mas Clariana adaptada segons l'acord de la Junta de Govern Local de data 16.11.2012. i aprovada conjuntament amb l'atorgament de llicència per a la reforma i ampliació del restaurant "la Masia" en data 24.10.2013.
12. 3a modificació de la Concreció de l'Ordenació de Volums Mas Clariana solar provinent del desenvolupament del PA-11 Mas Clariana a Cambrils aprovada conjuntament amb l'atorgament de llicència per a la construcció del fitness en data 05.05.2014.

En els diferents documents de Concreció de l'Ordenació de Volums presentats fins la data, s'han fixat les concrecions de l'ordenació de les diferents edificacions, a dia d'avui el ressort ha consolidat l'activitat i les edificacions previstes segons estàndards de primer nivell. Per tal de cobrir futures demandes en la continuïtat i millora constant del conjunt, es fa necessari sol·licitar un escreix de sostre i d'ocupació respecte dels paràmetres vigents. És per aquest motiu que es redacta la present la "Modificació Puntual del POUM de Cambrils pel que fa a l'increment d'edificabilitat i d'ocupació del "PAU CAMBRILS PARK RESORT" per tal de procedir a la seva aprovació inicial i el tràmit successiu que correspongui.

El document es redacta a l'empara del POUM aprovat definitivament i executiu i es desenvolupa en base a l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost -DOGC 6077, de 29.2.2012-, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres -DOGC 5931, de 29.7.2011) (TRLU)
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU)
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU)
- Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
- Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012
- Pla territorial parcial del Camp de Tarragona, aprovat definitivament en data 12 de gener de 2010, pel Govern de Catalunya i publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 5559, de 3 de febrer de 2010, a l'efecte de la seva efectivitat immediata
- Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials
- La Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni ha modificat diversos articles del text refós de la Llei d'Urbanisme
- "Modificació puntual pel que fa a l'art. 164, Edificació aïllada, punt 9 Zona de Parc de Bungalows", aprovada definitivament per la CTUCT en data 05.05.2011 i publicat al DOGC núm. 5916 del 08.07.2011.
- "Modificació Puntual del POUM de Cambrils pel que fa a l'increment d'edificabilitat i d'ocupació del solar situat a l'Av. Mas Clariana s/n de Cambrils i a la delimitació d'un Polígon d'Actuació Urbanística "PAU CAMBRILS PARK RESORT", Solar provinent del PAU-11 Mas Clariana", aprovada definitivament per la CTUCT en data 23.10.2013 i publicada al DOGC núm. 6556 del 06.02.2014.
- DECRET LLEI 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables.
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cambrils (POUM)

A_ MEMÒRIA

1_ ÀMBIT D'APLICACIÓ

La zona d'actuació de la present Modificació Puntual és el solar situat a l'Av. Mas Clariana s/n de Cambrils, a Tarragona, provinent del desenvolupament urbanístic de l'antic PAU-11 Mas Clariana, inclòs actualment en el "PAU CAMBRILS PARK RESORT" en virtut de la *"Modificació Puntual del POUM de Cambrils pel que fa a l'increment d'edificabilitat i d'ocupació del solar situat a l'Av. Mas Clariana s/n de Cambrils i a la delimitació d'un Polígon d'Actuació Urbanística "PAU CAMBRILS PARK RESORT"*, aprovada definitivament per CTUCT en data 23.10.2013.

L'àrea definida en el planejament com a sòl privat té una superfície de 164.661 m² i s'hi explota en l'actualitat una activitat d'hotel-apartaments sota el nom de "Cambrils Park Resort" amb un determinat nombre d'unitats d'allotjament i diferents edificis de serveis vinculats.

L'Àmbit es situa a l'est del municipi, limita al nord amb l'avinguda del Castell de Vilaafortuny, al sud amb un vial d'accés al recinte, a l'oest amb l'avinguda de Mas Clariana i accés, i a l'est amb el barranc i límit amb el Terme Municipal de Salou. En els plànols de Situació i Emplaçament es reflecteix la seva posició en un context territorial més ampli.

2_ OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

2.1_ QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA ACTUAL

Segons de la *"Modificació Puntual del POUM de Cambrils pel que fa a l'increment d'edificabilitat i d'ocupació del solar situat a l'Av. Mas Clariana s/n de Cambrils i a la delimitació d'un Polígon d'Actuació Urbanística "PAU CAMBRILS PARK RESORT"*, aprovada definitivament per CTUCT en data 23.10.2013 i publicada al DOGC núm. 6556 del 06.02.2014, els terrenys inclosos en la present Modificació Puntual estan inclosos en el "PAU CAMBRILS PARK RESORT" que aquella modificació va delimitar.

Pel que fa a les infraestructures, l'àmbit està urbanitzat i amb les obres recepcionades per part de l'Ajuntament segons acord de la Junta de Govern Local de data 30 de juliol de 2010; disposa de tots els serveis d'abastament i de subministrament d'electricitat, d'aigua, gas, sanejament i telèfon.

Pel que fa a la normativa d'aplicació li correspon la zona de parc de bungalows (clau 9) segons les determinacions del POUM de Cambrils i la Modificació puntual pel que fa a l'art. 164, aprovada definitivament per la CTUCT en data 05.05.2011 i publicada al DOGC núm. 5916 del 08.07.2011.

2.2_ USOS, EDIFICACIONS, SERVEIS I INFRAESTRUCTURES DEL COMPLEX ACTUAL

Segons l'art. 45 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística que modifica l'art. 252 del DL 305/2007 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, quan el planejament urbanístic admet alternatives d'ordenació volumètrica de les edificacions, la concreció de l'ordenació ha de fer-se amb ocasió de la sol·licitud de llicència d'edificació. Donat que el procés d'edificació s'ha dut a terme en diverses fases, s'han tramitat diferents documents de Concreció de l'Ordenació de Volums on s'han fixat les directrius de l'ordenació de l'àmbit estructurat en tres àrees diferenciades:

- **Zona A (Polinèsia)** al nord, on existeixen actualment 158 unitats de bungalows de planta baixa. En aquesta zona hi ha la majoria d'edificis de serveis del complex-ressort: recepció, central de reserves, edifici de personal, supermercat, mini-club, bar i previsió de gimnàs o fitness.

- **Zona B (Carib)**, al sud-est, amb 172 unitats de bungalows, bar i serveis piscines.
- **Zona C (Mediterrània)**, al sud-oest, amb 170 unitats de bungalows i serveis de local comercial, bar, oficines i element decoratiu (far).

El resum de paràmetres de les edificacions existents fins la data en les diferents àrees són:

TOTAL EDIFICACIONS EXISTENTS 2019											
DISTRIBUCIÓ DEL SOSTRE :											
EDIFICIS DE SERVEIS										8.056,37 m²	
SOSTRE EN SERVEIS - ZONA A, B i C				8.056,37 m²							
BUNGALOUS										26.175,83 m²	
A	SOSTRE EN BUNGALOUS EXISTENTS (POLINESIA)	38,28	m²	x	157	ut.	=	6.009,96	m²		
		36,90	m²	x	1	ut.	=	36,90	m²		
B	SOSTRE EN BUNGALOUS EXISTENTS (CARIB)	52,67	m²	x	172	ut.	=	9.059,24	m²		
C	SOSTRE EN BUNGALOUS EXISTENTS (MEDITERRANIA)				170	ut.	=	11.069,73	m²		
DISTRIBUCIÓ DEL SOSTRE										34.232,20 m²	

DISTRIBUCIÓ DE L'OCUPACIÓ :												
EDIFICIS DE SERVEIS											7.670,78 m²	
OCUPACIÓ EN SERVEIS - ZONA A, B i C				7.670,78 m²								
BUNGALOWS											26.561,42 m²	
A	OCUPACIÓ (POLINESIA)	EN	BUNGALOWS	EXISTENTS	47,63	m²	x	157	ut.	=	7.477,91 m²	
					46,25	m²	x	1	ut.	=	46,25 m²	
B	OCUPACIÓ (CARIB)	EN	BUNGALOOWS	EXISTENTS	58,76	m²	x	172	ut.	=	10.106,72 m²	
C OCUPACIÓ EN BUNGALOWS EN CONSTRUCCIÓ (MEDITERRANIA)								170	ut.	=	8.930,54 m²	
DISTRIBUCIÓ DE L'OCUPACIÓ											34.232,20 m²	

El detall concret dels edificis de serveis es mostra en la relació següent:

SUPERFÍCIE/OCUPACIÓ EN EDIFICIS DE SERVEIS					SOSTRE COMPUTABLE		OCUPACIÓ	
S. 1	RECEPCIÓ	ZONA A	PB		286,00	m²	286,00	m²
S. 2.1	SERVEIS I	ZONA B	PB		460,00	m²	460,00	m²
S. 2.2	SERVEIS II	ZONA B	PB		460,00	m²	460,00	m²
S. 3	BAR	ZONA A	PB i P.SOTERRANI		1.004,00	m²	1.004,00	m²
			PB		1.004,00	m²		
			P.SOTERRANI		327,54	m²		
S. 4	RESTAURANT (EDIFICI EXISTENT)	ZONA A	PB+ P1 + P2		1076,23	m²	664,38	m²
			PB		544,38	m²		
			P1		240,44	m²		
			P2		171,41	m²		
			ALA CUINA		120,00	m²		
S. 5	SUPERMERCAT	ZONA A	PB		1017,48	m²	1.017,48	m²
S. 6	EDIFICI DE PERSONAL	ZONA A	PB		400,00	m²	400,00	m²
S. 7	RECEPCIÓ II	ZONA A	PB		144,25	m²	206,54	m²
S. 8	CENTRAL DE RESERVES	ZONA A	PB		92,80	m²	106,59	m²

S. 9	MINI-CLUB	ZONA A	PB	50,70 m²	50,70 m²
S. 11	AMPLIACIÓ RESTAURANT	ZONA A	PB +P1+P2	420,56 m²	343,09 m²
S. 12	AMPLIACIÓ BAR	ZONA A	PB	229,32 m²	229,32 m²
S. 13	FITNESS	ZONA A		912,06 m²	696,80 m²
S. 14	BAR I SERVEIS PISCINES	ZONA B	PB	120,28 m²	329,07 m²
S. 15	CENTRE ADMINISTRATIU CONVENCIONS: "AJUNTAMENT"	ZONA C	PB +P1	740,18 m²	386,51 m²
S. 16	LOCALS COMERCIALS-BAR: "MERCAT"	ZONA C	PB	236,50 m²	516,80 m²
S. 17	ELEMENT DECORATIU: "FAR"	ZONA C	PB	4,90 m²	4,90 m²
S-18	CASETA DE SERVEIS 3	ZONA A	PB	89,60 m²	89,60 m²
S-19	SALA DE MÀQUINES 1	ZONA A	PB	76,89 m²	76,89 m²
S-20	SALA DE MÀQUINES 2	ZONA A	PB	106,33 m²	106,33 m²
S-21	DIPÒSIT ACUMULACIÓ AIGÜES	ZONA A	PB	24,64 m²	24,64 m²
S-22	CASETA TRACTAMENT AIGÜES	ZONA B	PB	20,00 m²	20,00 m²
S-23	FILTRATGE	ZONA B	PB	34,35 m²	34,35 m²
S-24	PANELLS ENERGIA SOLAR	ZONA B		0,00 m²	0,00 m²
S-25	PISCINA + SALA MÀQUINES	ZONA C		0,00 m²	0,00 m²
S-26	PISCINA + SALA MÀQUINES	ZONA B		30,21 m²	35,91 m²
	RESERVA			19,09 m²	120,88 m²
TOTAL SUPERFÍCIE/OCUPACIÓ EN EDIFICIS DE SERVEIS				8.056,37 m²	7.670,78 m²

2.3_OBJECTIUS QUE ES PERSEGUEIXEN I DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

Aquest document té per objecte sol·licitar un increment d'edificabilitat i d'ocupació del "PAU CAMBRILS PARK RESORT", concretament es fa necessari disposar d'un escreix de 650 m² de sostre i 880 m² d'ocupació en el solar situat a l'Av. Mas Clariana s/n de Cambrils on s'hi explota l'activitat d'hotel - apartaments sota el nom de "Cambrils Park Resort".

Segons la relació d'edificacions existents descrita en el punt anterior i com consta en el document de "3a modificació de la Concreció de l'Ordenació de Volums Mas Clariana solar provinent del desenvolupament del PA-11 Mas Clariana a Cambrils" aprovada en data 05.05.2014, queden pendents de consolidar únicament 19,09 m² de sostre i 120,88 m² d'ocupació en el "PAU CAMBRILS PARK RESORT".

Els últims anys els esforços i l'estratègia del complex s'ha centrat en la desestacionalització progressiva de les activitats que s'hi ofereixen. En aquesta direcció, el ressort promou altres experiències fora de la temporada alta i ofereix activitat turística durant tot l'any aplicant una estratègia responsable i sostenible.

En aquest sentit, el complex Cambrils Park Resort es centra en el foment d'activitats esportives fora de la principal estació turística. La proposta conta ja amb una gran acceptació entre els mesos de novembre i febrer, s'han rebut visitants procedents de diversos països principalment del Regne Unit, Finlàndia, Irlanda, Noruega, França, Suècia, Suïssa, Alemanya, Dinamarca, Estats Units, Japó i altres en menor incidència. Aquest fet comporta la necessitat d'adequar algunes de les instal·lacions per allotjar i oferir els serveis als usuaris en època d'hivern.

Les edificacions existents són amples però estan dissenyades fonamentalment pel seu funcionament durant els mesos d'estiu i, no garanteixen el servei de qualitat i confort necessari en altres èpoques de l'any, pel fet de no poder utilitzar els espais exteriors de la mateixa manera i reduint, per tant, les seves capacitats operatives. És el cas del restaurant principal, anomenat Fòrum, on per tal de prestar el servei de menjador cal procedir al tancament del porxo existent i habilitar l'espai com a sala de restauració durant els mesos d'hivern. El tancament del porxo actual fa necessari traslladar l'espai d'ombra sobre part de la terrassa existent generant una nova pèrgola.

L'esmentada activitat esportiva ha comportat en època d'hivern l'allotjament de grups d'esportistes dedicats al ciclisme i altres activitats i competicions relacionades, pel que cal donar-hi servei i es fa necessària la construcció d'un taller-garatge per a la reparació i emmagatzematge de les bicicletes.

Aquests serveis a desenvolupar en temporada d'hivern és un repte a fer realitat per tal de desestacionalitzar el turisme i generar unes dinàmiques més harmòniques i sostenibles durant tot l'any.

Donades les demandes de canvi constant del propi funcionament de l'activitat, es fa necessari disposar de noves edificacions de serveis i actualitzar en part les existents. El ressort és en constant evolució i requereix renovar contínuament els serveis que ofereix i adaptar-se imprescindiblement a les noves demandes que sorgeixen. Per aquest motiu, es vol consolidar en un futur proper: un petit edifici taller amb finalitats esportives del tipus ciclista, ampliació del porxo del restaurant fòrum, execució d'una pèrgola als restaurants del fòrum i de La Masia per garantir zones d'ombra i d'estada a l'exterior, un bar per a la zona de la piscina i l'ampliació del miniclub. Aquestes necessitats es concreten en un increment de 650,00 m² de sostre i 880,00 m² d'ocupació segons el següent detall:

EDIFICACIONS PREVISTES	SOSTRE	OCUPACIÓ
Porxo fòrum	230,00 m ²	0,00 m ²
Pèrgola terrassa fòrum	0,00 m ²	215,00 m ²
Pèrgola terrassa Masia	0,00 m ²	180,00 m ²
Edifici ciclistes	240,00 m ²	240,00 m ²
Ampliació miniclub	100,00 m ²	150,00 m ²
Bar de la piscina	30,00 m ²	30,00 m ²
Reserva	50,00 m ²	65,00 m ²
TOTAL EDIFICACIONS PREVISTES	650,00 m²	880,00 m²

Com a resultat es creu adequat sol·licitar un escreix de 650 m² de sostre i 880 m² d'ocupació al solar delimitat pel "PAU CAMBRILS PARK". En termes globals o absoluts respecte el planejament vigent, l'increment suposa un índex d'edificabilitat de 0,211842513 m²st/ m²s, (el permès actualment és de 0,20789501 m²st/ m²s) i una ocupació màxima del 21,32393220%, (la permesa actualment és del 20,78950085 %), el que suposa un augment de 0,003947503 m²st/ m²s d'edificabilitat i del 0,53443135% d'ocupació respecte els paràmetres d'aplicació vigents.

3_ ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

El solar objecte de la present modificació puntual forma part d'una única propietat segons RC 1193201CF4419S0001IY.

4_PLANEJAMENT VIGENT

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA "PAU CAMBRILS PARK"

Situació i delimitació: Polígon d'actuació en sòl urbà consolidat. Limita al nord amb l'avinguda del Castell de Vilafortuny, a l'est amb el terme municipal de Salou, al sud l'àmbit de sòl urbanitzable no delimitat i a l'oest amb l'av. Mas Clariana.

Superfície total:	164.661 m2
Sistemes generals mínims:	65,00 m2
Vials i aparcament:	0,00 m2
Espais lliures:	65,00 m2 (*)
Equipaments:	0,00 m2
Superfície neta edificable màxima:	164.661 m2

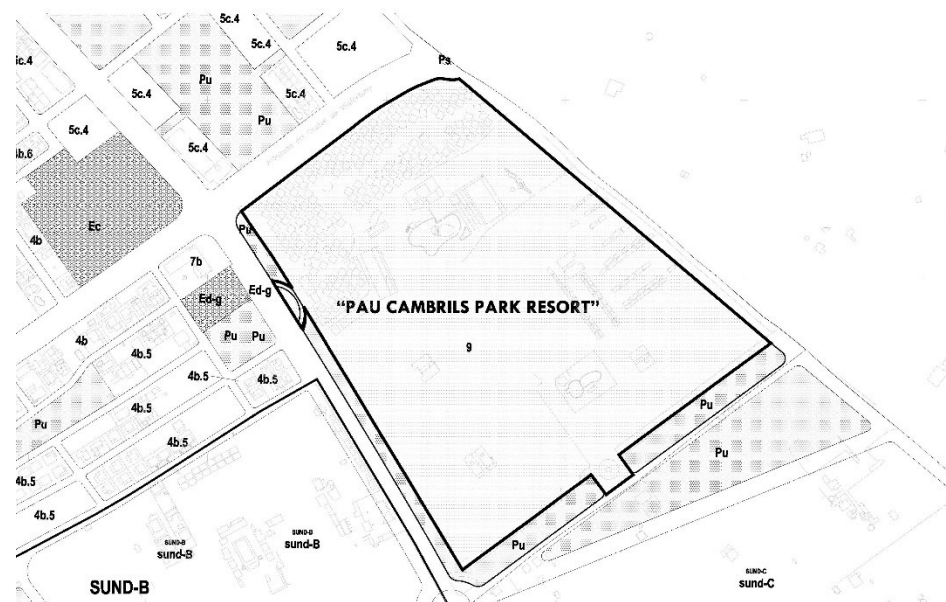
Objectius: En compliment de la disposició addicional segona del TRLU, apartat 4, en les actuacions de dotació, ja que els propietaris han de cedir el percentatge de l'increment de l'aprofitament urbanístic que correspongui que es farà efectiu mitjançant el sistema i la modalitat d'actuació que s'estableixin per a l'execució del polígon d'actuació urbanística que a aquest efecte s'ha de delimitar.

(*) Cessions: Convé reservar un mínim 5 m² per cada 100 m² d'increment de sostre edificable d'altres usos. (Article 100.4 TRLU).

El compliment del deure de cessió de les reserves de es pot substituir per llur equivalent dinerari en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti una edificabilitat o densitat superior com a condició prèvia a la concessió de la llicència. (adicional segona del TRLU).

Gestió urbanística: Projecte de reparcel·lació.

Qualificació urbanística		9
Edificabilitat		
Índex màxim d'edificabilitat neta		
Sostre màxim edificable	El corresponent al sòl 9 delimitat	
Ocupació màxima	El corresponent al sòl 9 delimitat	
Nombre màxim d'habitatges	El corresponent al sòl 9 delimitat	
Cessió aprofitament urbanístic	15%de l'increment l'aprofitament urb.	



Sòl urbà consolidat	POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA "PAU CAMBRILS PARK"
Instrument de desenvolupament urbanístic	Projecte de reparcel·lació
Sistema d'actuació	Reparcel·lació. Modalitat de compensació bàsica
Àmbit	16,46 ha
Tipus d'ordenació	Aïllada
Ús predominant	Residencial mòbil
Usos compatibles	Els admesos en sòl 9 delimitat

5_QUADRES DE PARÀMETRES URBANÍSTICS

5.1_QUADRE RESUM DE PARÀMETRES URBANÍSTICS DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

PARÀMETRES URBANÍSTICS	MP POUM "PAU CAMBRILS PARK RESORT" - A TRÀMIT
Superfície del solar	164.661 m ²
Índex d'edificabilitat neta	0,20789501 m ² st/ m ² s + 0,003947503 m ² st/ m ² s = 0,211842513 m ² st/ m ² s
Sostre màxim edificable	34.232,20 m ² st + 650,00 m ² st= 34.882,20 m ² st
Nombre màxim d'habitatges	El corresponent al sòl 9 delimitat
Densitat màxima d'habitatges	El corresponent al sòl 9 delimitat
Cessió aprofitament urbanístic	15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic (Article 43.c TRLU)
Ocupació màxima	20,78950085%+0,53443135 %=21,32393220% 35.112,20 m ²
Sistema d'actuació	Compensació bàsica
Tipus d'ordenació	Aïllada
Ús predominant	Residencial mòbil
Usos compatibles	Els admesos en el sòl 9 delimitat

5.2_COMPARATIU PLANEJAMENT VIGENT – PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL

PARÀMETRES URBANÍSTICS	MP POUM DELIMITACIÓ "PAU CAMBRILS PARK RESORT" AD PER LA CTUCT EL 23.10.2013	MP POUM "PAU CAMBRILS PARK RESORT" A TRÀMIT
Superfície del solar	164.661 m ²	164.661 m ²
Índex d'edificabilitat neta	0,20 m ² st/ m ² s + 0,00789501 m ² st/ m ² s = 0,20789501 m ² st/ m ² s	0,20789501 m ² st/m ² s + 0,003947503 m ² st/ m ² s = 0,211842513 m ² st/ m ² s
Sostre màxim edificable	32.932,20 m ² st + 1.300 m ² st= 34.232,20 m ² st	34.232,20 m ² st + 650,00 m ² st = 34.882,20 m ² st
Nombre màxim d'habitatges	El corresponent al sòl 9 delimitat	El corresponent al sòl 9 delimitat
Densitat màxima d'habitatges	El corresponent al sòl 9 delimitat	El corresponent al sòl 9 delimitat
Cessió aprofitament urbanístic	15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic (Article 43.c TRLU)	15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic (Article 43.c TRLU)
Ocupació màxima	20% +0,78950085%=20,78950085% 34232,2 m ²	20,78950085% + 0,53443135% = 21,32393220% 35.112,20 m ²
Sistema d'actuació	Compensació bàsica	Compensació bàsica
Tipus d'ordenació	Aïllada	Aïllada
Ús predominant	Residencial mòbil	Residencial mòbil
Usos compatibles	Els admesos en el sòl 9 delimitat	Els admesos en el sòl 9 delimitat

5.3_COMPARATIU POUM - PLANEJAMENT VIGENT – PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL

PARÀMETRES URBANÍSTICS	POUM SOLAR PROVINENT DEL “PA-11.MAS CLARIANA”	MP POUM DELIMITACIÓ “PAU CAMBRILS PARK RESORT” AD PER LA CTUCT EL 23.10.2013	MP POUM “PAU CAMBRILS PARK RESORT” A TRÀMIT
Superfície del solar	164.661m ²	164.661 m ²	164.661 m ²
Índex d'edificabilitat neta	El corresponent al sòl 9 delimitat 0,20 m ² st/ m ² s	0,20 m ² st/ m ² s + 0,00789501 m ² st/ m ² s = 0,20789501 m ² st/ m ² s	0,20789501 m ² st/ m ² s + 0,003947503 m ² st/ m ² s = 0,211842513 m ² st/ m ² s
Sostre màxim edificable	El corresponent al sòl 9 delimitat 32.932,20 m ²	32.932,20 m ² st + 1.300 m ² st = 34.232,20 m ² st	34.232,20 m ² st + 650,00 m ² st = 34.882,20 m ² st
Nombre màxim d'habitatges	El corresponent al sòl 9 delimitat	El corresponent al sòl 9 delimitat	El corresponent al sòl 9 delimitat
Densitat màxima d'habitatges	El corresponent al sòl 9 delimitat	El corresponent al sòl 9 delimitat	El corresponent al sòl 9 delimitat
Cessió aprofitament urbanístic	10% de l'aprofitament del polígon	15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic (Article 43.c TRLU)	15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic (Article 43.c TRLU)
Ocupació màxima	Segons art. 164 POUM 20% 32.932,20 m ²	20% +0,78950085%=20,78950085% 34232,2 m ²	20,78950085%+0,53443135%=21,32393220% 35.112,20 m ²
Sistema d'actuació	Compensació bàsica	Compensació bàsica	Compensació bàsica
Tipus d'ordenació	Aïllada	Aïllada	Aïllada
Ús predominant	Residencial mòbil	Residencial mòbil	Residencial mòbil
Usos compatibles	Els admesos en el sòl 9 delimitat	Els admesos en el sòl 9 delimitat	Els admesos en el sòl 9 delimitat

6_ JUSTIFICACIÓ PROPOSTA DE MODIFICACIÓ, ART.97.1 - ART 59.3.B - ART 3 I 9 DEL TRLU

La Modificació Puntual del POUM de Cambrils pel que fa a l'increment d'edificabilitat i d'ocupació del solar situat a l'Av. Mas Clariana s/n de Cambrils es proposa per tal d'adequar a les necessitats actuals les edificacions existents així com fer una mínima previsió per a possibles ampliacions o usos nous que puguin sorgir del seu desenvolupament.

Els últims anys els esforços i l'estratègia del complex s'ha centrat en la desestacionalització progressiva de les activitats que s'hi ofereixen. El ressort promou altres experiències fora de la temporada alta, i la seva aposta es centra en activitats del tipus esportiu. El nostre territori al sud d'Europa gaudeix d'una climatologia esplèndida per la practica de l'esport en l'època d'hivern a diferència d'altres indrets, com són el centre i nord d'Europa, on la climatologia durant l'hivern fan impossible la pràctica esportiva a l'aire lliure.

Si bé l'entorn proper disposa d'un parc d'allotjaments important, cal dir que gran part de l'any les instal·lacions hoteleres no són operatives perquè des del seu origen s'han destinat únicament al turisme d'estiu de sol i platja, fet que condiona tant l'activitat econòmica, com la social, com l'oferta de treball de la zona. Per poder donar activitat a les instal·lacions existents i a la vegada generar llocs de treball durant tot l'any, i no només de temporada, el turisme esportiu sembla que pot ser una de les alternatives a considerar en el present i en el futur més immediat.

Tot l'anterior genera una activitat econòmica de certa envergadura a la zona i en conseqüència una important demanda de llocs de treball i continuïtat de l'ocupació estival, fet que justifica àmpliament la proposta de la modificació.

La utilització racional del territori ve suficientment justificada pel fet de millorar els espais i els serveis d'una activitat preexistent a l'efecte de millorar-ne la seva projecció comercial futura, la qual permet una projecció econòmica i turística del territori. Es tracta d'una actuació puntual, sense comportar una reordenació general de l'àmbit, suposa un augment de l'edificabilitat de 0,003947503 m²st/ m²s, es a dir 650 m² més de sostre respecte dels 34.232,30 m² permesos actualment pel POUM; i incrementar l'ocupació en 0,53443135%, és a dir 880 m² més respecte el 21,32393220% d'ocupació permesos actualment.

Tot l'exposat, s'entén que raona i justifica la necessitat de la iniciativa de la proposta de modificació del POUM, la qual respon a la vegada a l'oportunitat i conveniència de poder consolidar una activitat existent, la seva projecció a futur i les diverses necessitats dels seus usuaris.

Millorar les instal·lacions de l'hotel-apartaments "Cambrils Park Resort" resulta fonamental per fer avançar capa a la desestacionalització dels serveis que ofereix l'establiment. Per això l'interès privat de la present Modificació Puntual és totalment concurrent i d'acord amb l'interès públic, basat en promoure els establiments turístics dels màxims nivells de qualitat possibles a l'efecte de consolidar-los com a pols d'atracció i generadors d'economia, factors que radiquen de forma directa i clara en un coneixement de la zona, aporten activitat econòmica i implícitament la creació de noves oportunitats laborals.

La modificació proposada no altera les directrius del desenvolupament urbanístic del sector, i per tant, no té incidència en cap determinació de la documentació especificada en els art. 3 i 9 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer de 2012.

7_ APLICACIÓ DEL TRLU 1/2010 PEL QUE FA ALS ART. 43, 96, 99, 100 I DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA

La modificació prevista en aquest document afecta terrenys que tenen la condició de sòl urbà consolidat, i té per objecte l'execució d'una actuació aïllada de dotació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit i sense transformar usos existents, comporta un increment del sostre edificable. Resta per això subjecta a l'exigència d'incrementar les reserves per a sistemes urbanístics segons es preveu al TRLU.

7.1_OBLIGACIONS DERIVADES DE LA MODIFICACIÓ DEL PLANEJAMENT GENERAL QUE PREVEUEN ACTUACIONS AÏLLADES DE DOTACIÓ AMB INCREMENT DEL SOSTRE

El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU) consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer de 2012, en els casos de Modificació de les figures de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, estableix en l'art 96.c que resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.

Article 96

Modificació de les figures del planejament urbanístic

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:

a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.

b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.

c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.

d) Els tràmits previs a l'aprovació inicial dels plans directors urbanístics, regulats pels articles 76.1 i 83.1, no són exigibles a les modificacions dels plans directors urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques i dels sectors d'interès supramunicipal que es refereixin únicament a determinacions pròpies del planejament derivat expressament identificades pel pla director. En aquests casos, el tràmit d'informació de les modificacions dels plans als ens locals compresos en l'àmbit territorial respectiu s'ha d'efectuar simultàniament al tràmit d'informació pública de la proposta de modificació aprovada inicialment.

En aplicació de l'art. 99.1 i TRLU les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, han d'incloure en la documentació justificativa les especificacions següents:

Article 99

Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos
1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel

Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

En aplicació de l'art. 99.1.a, es justifica que la identitat del propietari dels terrenys els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació no ha variat.

Pel que fa a l'art. 99.1.b, sobre fa a la previsió del desenvolupament de l'actuació proposada, s'estima que l'execució de l'edifici destinat a activitats esportives es realitzarà de forma immediata. La resta d'edificacions s'executaran properament de forma proporcional a les actualitzacions de l'activitat.

Sobre la rendibilitat de l'operació que es requereix a l'art. 99.1.c, fer constar que en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el rendiment que resultarà de la nova ordenació és el mateix donat que es tracta d'una activitat existent i únicament es proposa ajustar el sostre i l'ocupació admesos en l'àmbit, sense representar una variació significativa respecte dels paràmetres totals del ressort. Consolidar altres edificacions permetrà una millor desestacionalització de l'activitat i una millor viabilitat de la proposta.

En aplicació de l'art. 100.1 del TRLU les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics:

Article 100

Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics

*1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, **en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos.** Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.*

2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació. En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

3. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais

lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.

4. Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:

a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.

b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament.

c) En el cas que les reserves exigides d'acord amb les lletres a i b no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.

La modificació té per objecte l'execució d'una actuació aïllada de dotació i en estar compresa dins l'apartat b) de l'article 100.4, ha de preveure l'increment de les reserves per a zones verdes i espais lliures públics en relació a l'augment del sostre edificable.

La modificació afecta terrenys que tenen la condició de sòl urbà consolidat i per tant, en aplicació de l'art. 100.1 li correspon reservar un mínim 5 m² per cada 100 m² d'increment de sostre a zones verdes i espais lliures públics. La proposta de modificació sol·licita un increment de 650 m² de sostre edificable per a altres usos, diferents dels residencials, per tant, cal destinar un total de 32,50 m² a zones verdes i espais lliures públics.

Donat que es tracta d'un complex consolidat, el deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes que estableix l'article 100.4, quan aquestes no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, es podran substituir per llur equivalent dinerari.

Finalment el TRLU en la disposició Addicional Segona en el punt 3 i 4 determina:

Segona

Actuacions de transformació urbanística:

.../...

3. A l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, són actuacions de transformació urbanística de dotació aquelles actuacions aïllades previstes en modificacions del planejament, sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat, i que tenen per objecte l'ordenació i l'execució d'una actuació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, dóna lloc a la transformació dels usos preexistents o a l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments prevista a l'article 100.4.

*4. En les actuacions de dotació a què fa referència l'apartat 3, els propietaris han de cedir el percentatge de l'increment de l'aprofitament urbanístic que correspongui d'acord amb l'article 43.1. El compliment dels deures dels propietaris es fa efectiu mitjançant el sistema i la modalitat d'actuació que s'estableixin per a l'execució del **polígon d'actuació urbanística que a aquest efecte s'ha de delimitar**, el qual es pot referir a una única finca. En el cas que el planejament*

determini que, pel fet que hi concorrin les circumstàncies a què fan referència els articles 43.3 i 100.4.c, respectivament, el compliment del deure de cessió del percentatge corresponent de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació i el compliment del deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i equipaments que estableix l'article 100.4 es poden substituir per llur equivalent dinerari, ha d'incloure el càlcul del valor total de les càrregues imputables a l'actuació i els propietaris poden complir el deure de pagament substitutori de les cessions, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti una edificabilitat o densitat superior o l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.

Pel que fa a la regulació urbanística, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cambrils, aprovat definitivament en data 1 de desembre de 2005 per la Comissió Territorial d'Urbanisme i Publicat al DOGC núm. 4588 del dia 8 de març de 2006, delimitava a l'àmbit un polígon d'actuació urbanística discontinu en sòl urbà no consolidat, el Polígon d'Actuació PAU-11_Mas Clariana qualificat amb la clau 9, zona de parc de bungalows, que es va executar normalment. L'àmbit es troba totalment urbanitzat i amb les obres recepcionades per part de l'Ajuntament segons acord de la Junta de Govern Local de data 30 de juliol de 2010.

Posteriorment en virtut de la "Modificació Puntual del POUM de Cambrils pel que fa a l'increment d'edificabilitat i d'ocupació del solar situat a l'Av. Mas Clariana s/n de Cambrils i a la delimitació d'un Polígon d'Actuació Urbanística "PAU CAMBRILS PARK RESORT", aprovada definitivament per CTUCT en data 23.10.2013, i d'acord amb la disposició addicional segona, apartat 4, del TRLU, es va delimitar el "PAU CAMBRILS PARK RESORT".

L'objectiu de la present modificació és una actuació aïllada en sòl urbà consolidat sense una reordenació general de l'àmbit. Per tant, en base a l'apartat 4 de la disposició addicional segona del TRLU, el compliment del deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes es pot substituir pel seu equivalent dinerari en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti una edificabilitat o densitat superior com a condició prèvia a la concessió de la llicència. El compliment d'aquest deure es farà efectiu mitjançant el sistema i la modalitat d'actuació que s'estableixi per a l'execució del polígon d'actuació urbanística que a aquest efecte ja consta delimitat i que es refereix a la totalitat de la finca.

Pel que fa a la cessió de sòl amb aprofitament, l'art. 43 del TRLU estableix:

Article 43

Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:

a) En el cas de les àrees residencials estratègiques, els propietaris han de cedir el sòl corresponent al percentatge que estableixi el pla director, que pot ésser de fins al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

b) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

c) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística, els

propietaris, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

2. L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública, es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació.

3. La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers supòsits, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

En darrer terme, en base als estàndards fixats per la Llei i atès que la modificació comporta un augment del sostre edificable, és obligat cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic i aquesta cessió pot ser substituïda pel seu equivalent valor econòmic.

8_ VALOR ECONÒMIC EQUIVALENT AL 15% DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC I DE LES RESERVES MÍNIMES PER A ZONES VERDES I ESPAIS LLIURES PÚBLICS

L'any 2007 en motiu de la redacció del projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació 11- Mas Clariana, l'Ajuntament de Cambrils en la sessió del dia 20.06.2008, va acordar que el valor total del sòl del Polígon d'Actuació 11- Mas Clariana equivalia a 6.489.202 € i per tant el 10% de l'Aprofitament es quantificava en 648.920 €, corresponent a un valor de repercussió de 197,04 €/m²sostre.

Aquest valor de repercussió, 197,04 €/m²sostre, també va ser aplicat i acceptat en concepte del pagament substitutori de les cessions de les reserves de sòl per a zones verdes fixades en la *"Modificació Puntual del POUM de Cambrils pel que fa a l'increment d'edificabilitat i d'ocupació del solar situat a l'Av. Mas Clariana s/n de Cambrils i a la delimitació d'un Polígon d'Actuació Urbanística "PAU CAMBRILS PARK RESORT"*, aprovada definitivament per CTUCT en data 23.10.2013 i publicada al DOGC núm. 6556 del 06.02.2014.

En ocasió de la present sol·licitud i pel que fa al corresponent al pagament substitutori en concepte dels 32,50 m² de cessió de zones verdes i espais lliures públics, es considera vigent el valor de repercussió de 197,04 €/m²sostre; per tant, en base a l'increment de sostre previst en aquesta Modificació Puntual, un cop fet el càlcul del seu aprofitament equivalent en el sector, **ascendeix a la quantitat de 1.356,60 €**. La justificació és la següent:

Superfície a destinar a zones verdes i espais lliures públics:	32,50 m² (del sòl privat actual)
Edificabilitat "PAU CAMBRILS PARK RESORT" :	0,211842513 m²st/ m²s
Aprofitament urbanístic:	32,50 m² x 0,211842513 m²st/ m²s = 6,88 m² sostre
Valor m² sostre:	197,04 €/m² sostre
Pagament substitutori en concepte verdes i espais lliures públics:	1.356,60 € (6,88 m² sostre x 197,04 €/m² sostre)

Pel que fa al valor corresponent al 15% de l'increment de l'Aprofitament Urbanístic del Polígon, segons el càlcul de l'aprofitament equivalent en el sector i en base als valors acordats per l'Ajuntament de Cambrils, **ascendeix a la quantitat de 19.211,40 €**. La justificació és la següent:

Increment sostre total edificable:	650 m² sostre
Valor m² sostre:	197,04 €/m² sostre
Valor total urbanístic:	128.076,00 € (650 m² x 197,04 €/m² sostre)
15% Aprofitament Urbanístic:	19.211,40 € (15 % de 128.076,00 €)

D'acord amb els valors aplicats el sector haurà de fer front a l'equivalent del valor econòmic corresponent a la cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic a l'administració actuant i al deure de pagament substitutori de les cessions per un import total de 20.568,00 €.

QUADRE RESUM EQUIVALENT DEL VALOR ECONÒMIC DEL 15 % DE L' APROFITAMENT URBANÍSTIC I DE LES RESERVES MÍNIMES PER A ZONES VERDES I ESPAIS LLIURES PÚBLICS	
<i>concepte</i>	<i>descripció</i>
Pagament substitutori en concepte de zones verdes i espais lliures públics	32,50 m² sòl zones verdes equivalen a 6,88 m² sostre 6,88 m² sostre x 197,04 €/m² sostre= 1.356,60 € Pagament substitutori 32,50 m² sòl zones verdes=1.356,60 €
Valor econòmic corresponent al 15% de l'increment de l'Aprofitament Urbanístic del Polígon	650,00 m² increment sostre edificable x 197,04 €/m² sostre = 128.076,00 € 15% Aprofitament Urbanístic = 19.211,40 €
TOTAL	20.568,00 €

9_ PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA ART. 8

9.1_ INTRODUCCIÓ

Un dels principis generals de l'actuació urbanística que determina l'art. 8 del TRLU sobre *Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics*, en el seu punt 1 determina que s'han de garantir i fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i de participació de la ciutadania en els processos urbanístics de planejament i gestió.

Així, el Reglament de la Llei d'urbanisme, Decret 305/2006, de 18 de juliol, en el seu article 105. *Programa de participació ciutadana en el procés de planejament*, disposa, en el seu punt 1, que les administracions competents per a la formulació del pla urbanístic poden acordar, en qualsevol moment anterior a l'acord d'aprovació inicial, l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana, de conformitat amb el que estableix l'article 22 del mateix Reglament.

El programa de participació ciutadana és també objecte de l'article 59.3.a) del TRLU, Documents dels plans d'ordenació urbanística municipal, i s'aplicarà en el decurs del procés de formulació i tramitació de la Modificació Puntual fins a la seva aprovació, per a garantir els drets d'iniciativa, d'informació i de participació de la ciutadania en els processos de planejament i gestió tal com disposa l'article 8 de la Llei d'urbanisme.

El present programa de participació ciutadana estableix el procés de participació en la present **“Modificació Puntual del POUM de Cambrils pel que fa a l'increment d'edificabilitat i d'ocupació del “PAU CAMBRILS PARK RESORT”**, i en relaciona i concreta els mecanismes de consulta i de participació perquè tots els ciutadans puguin utilitzar-los.

9.2_ OBJECTIUS DEL PROGRAMA

- tenir coneixement directe de les aportacions i els suggeriments fets per entitats i ciutadans
- constatar la coincidència o la divergència d'interessos entre els diferents sectors
- canalitzar i percebre les demandes ciutadanes

9.3_ DISPOSICIONS DE L'ARTICLE 22 DEL RLU, DECRET 305/2006, DE 18 DE JULIOL

Article 22. Programes de participació ciutadana en el procés de planejament.

22.1 Per facilitar la participació en el procés de formulació dels instruments de planejament urbanístic, l'administració competent pot aprovar el corresponent programa de participació ciutadana, d'acord amb el que estableix l'article 105 d'aquest Reglament.

22.2 El programa de participació ciutadana expressa les mesures i actuacions previstes per tal de facilitar tant la divulgació i la comprensió dels objectius i del contingut dels treballs de planejament, com la formulació d'al·legacions, suggeriments o propostes alternatives en el marc del tràmit d'informació pública, i pot referir-se a les fases i continguts següents:

a) Contingut en relació amb la fase prèvia al període d'informació pública:

1r. Accions d'informació i comunicació, que difonguin l'acord d'iniciar el planejament i facilitin les dades necessàries per donar coneixement suficient del seu abast i característiques. Aquestes accions poden comprendre la publicació i exposició al públic d'un avanç de l'instrument de planejament i la realització d'actes informatius, conferències, presentació d'estudis previs i altres instruments similars.

2n. Canals de participació, on es defineixin els diferents instruments que es posaran a disposició de la ciutadania i les institucions per recollir les seves opinions, així com per facilitar el debat i la presentació de propostes. Es poden incloure enquestes, entrevistes, debats en grup, tallers de propostes i similars. En tot cas, els canals previstos han de buscar la intervenció dels sectors de població significatius en el territori i no limitar-se a una crida genèrica a la participació. Aquestes actuacions poden ser complementades amb mitjans telemàtics.

3r. Sistema de recollida i anàlisi de les aportacions realitzades i la presentació de l'informe de resultats d'aquest procés.

b) Contingut en relació amb el període d'informació pública:

1r. Mecanismes d'informació sobre l'ordenació proposada per l'instrument aprovat inicialment.

2n. Mecanismes d'informació per donar a conèixer l'obertura d'aquest període i el sistema de recollida d'al·legacions i propostes de manera que faciliti la seva presentació, habilitant els mitjans i els espais adients d'acord amb les característiques del territori.

c) Contingut en relació amb la fase posterior al període d'informació pública:

1r. Realització d'un informe de valoració de les propostes i iniciatives presentades en totes les fases del procediment d'elaboració.

2n. Mecanismes de publicitat del contingut de l'informe de valoració.

22.3 L'acord d'aprovació del programa de participació ciutadana es publica per edicte al diari o Butlletí Oficial que correspongui i el seu contingut pot ser objecte de consulta pública a les dependències i en l'horari que l'edicte assenyali, sens perjudici de l'adopció de qualsevol altra mesura de divulgació o publicitat.

9.4_ MESURES PREVISTES PER A FACILITAR LA PARTICIPACIÓ CIUTADANA, PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

En compliment de les disposicions dels articles anteriorment relacionats, es plantegen a continuació les mesures previstes per a facilitar la participació ciutadana, segons el següent Programa de participació ciutadana:

1er. Fase redacció de la modificació puntual del POUM , l'aprovació inicial.

El Ple municipal haurà de fer l'aprovació inicial de la **“Modificació Puntual del POUM de Cambrils pel que fa a l'increment d'edificabilitat i d'ocupació del “PAU CAMBRILS PARK RESORT”**”.

Es publicarà al Butlletí Oficial de la província de Tarragona BOP, i al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, DOGC, l'acord d'aprovació inicial de la Modificació Puntual.

Després de l'esmentada aprovació, els documents de la Modificació romandran sotmesos a informació pública, pel termini d'un mes, com a mínim, a les oficines municipals.

Així mateix, els documents de la proposta de Modificació Puntual del POUM , estaran disponibles en format digital a la web de l'Ajuntament, en un enllaç específic i exclusiu.

Tota la documentació estarà a disposició de la ciutadania que la vulgui consultar, a les oficines municipals, per garantir-ne l'accessibilitat al major nombre possible de ciutadans i ciutadanes. Els departament corresponent del mateix ajuntament, recollirà de manera escrita les aportacions realitzades al llarg de tot el procés per la ciutadania, les quals seran objecte de reflexió i anàlisi, per desembocar en la presentació d'un informe de resultats del procés.

2on. Fases posteriors.

Quan finalitzi el període d'exposició pública es desenvoluparan les següents actuacions:

Es donarà resposta individualitzada a les al·legacions presentades que contindrà:

- a) Informe tècnic i jurídic, elaborat per l'equip redactor.
- b) Modificacions derivades de l'al·legació, si s'escau.

L'Ajuntament informará als ciutadans del municipi de l'aprovació provisional de la Modificació Puntual del POUM, utilitzant els mitjans abans citats: web i qualsevol altre mitjà que garanteixi una difusió general.

9.5_ ALTRES MITJANS DE PARTICIPACIÓ

A més del pla establert, es podran crear altres mitjans a instància de l'Ajuntament i del propi equip de redacció i fent-se ressò dels possibles suggeriments dels ciutadans/es

10_VIGÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

D'acord amb l'art. 94 del TRLU, el present document té vigència indefinida i és susceptible de suspensió, modificació i revisió.

11_ SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Aquesta modificació del POUM no altera l'equilibri socioeconòmic del Pla, , no comporta la implantació, ni el manteniment de noves infraestructures respecte de les previstes inicialment, tampoc de prestació dels serveis que d'aquestes se'n derivessin. Per tant, no s'escau una justificació específica.

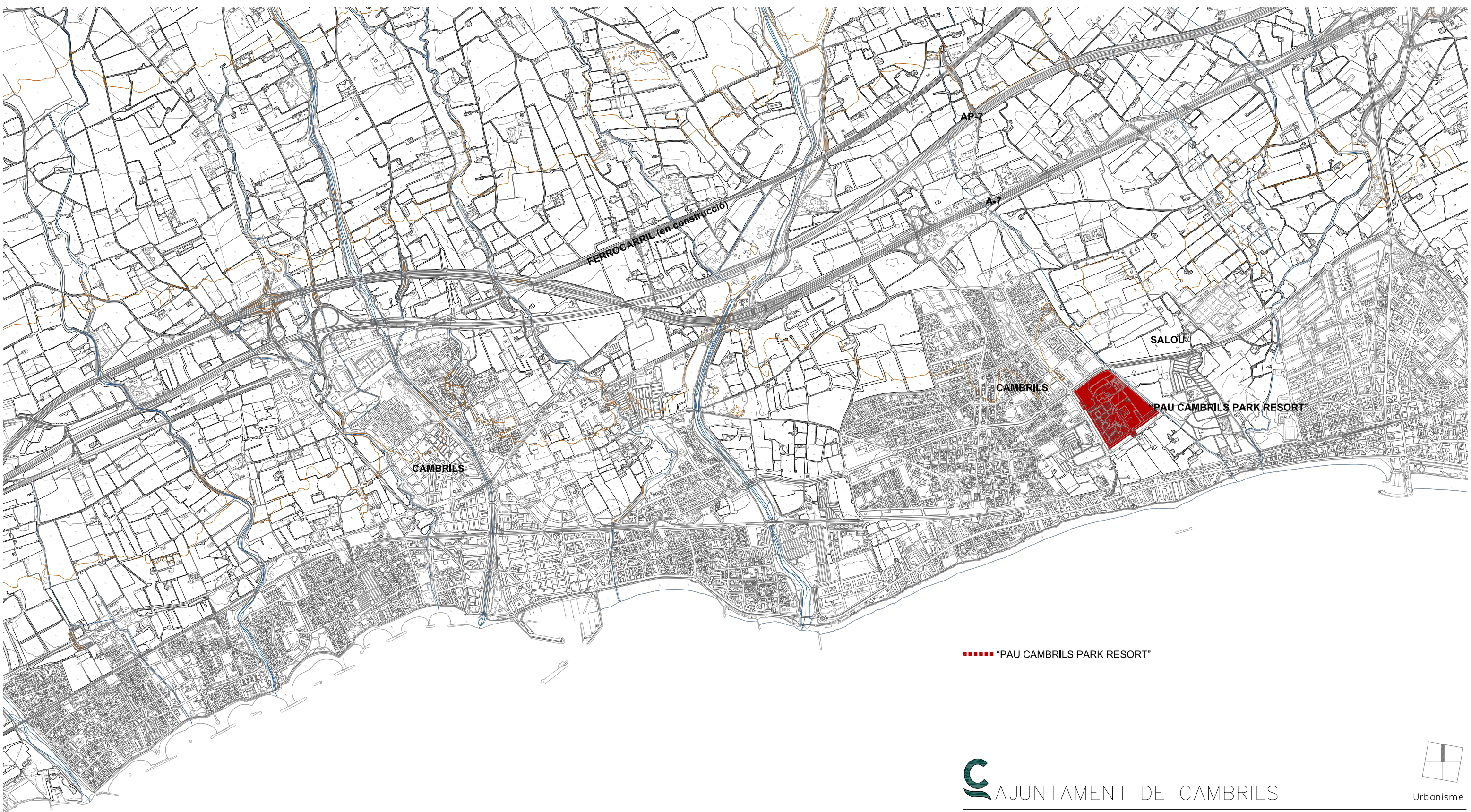
B_ PLÀNOLS

Plànols d'informació:

01_	EMPLAÇAMENT	e:1/25.000
02_	SITUACIÓ	e: 1/5.000
03_	TOPOGRÀFIC I ÀMBIT	e: 1/2.000
04_	ORTOFOTOPLÀNOL	e: 1/2.000
05_	PLANEJAMENT GENERAL VIGENT	e: 1/6.500

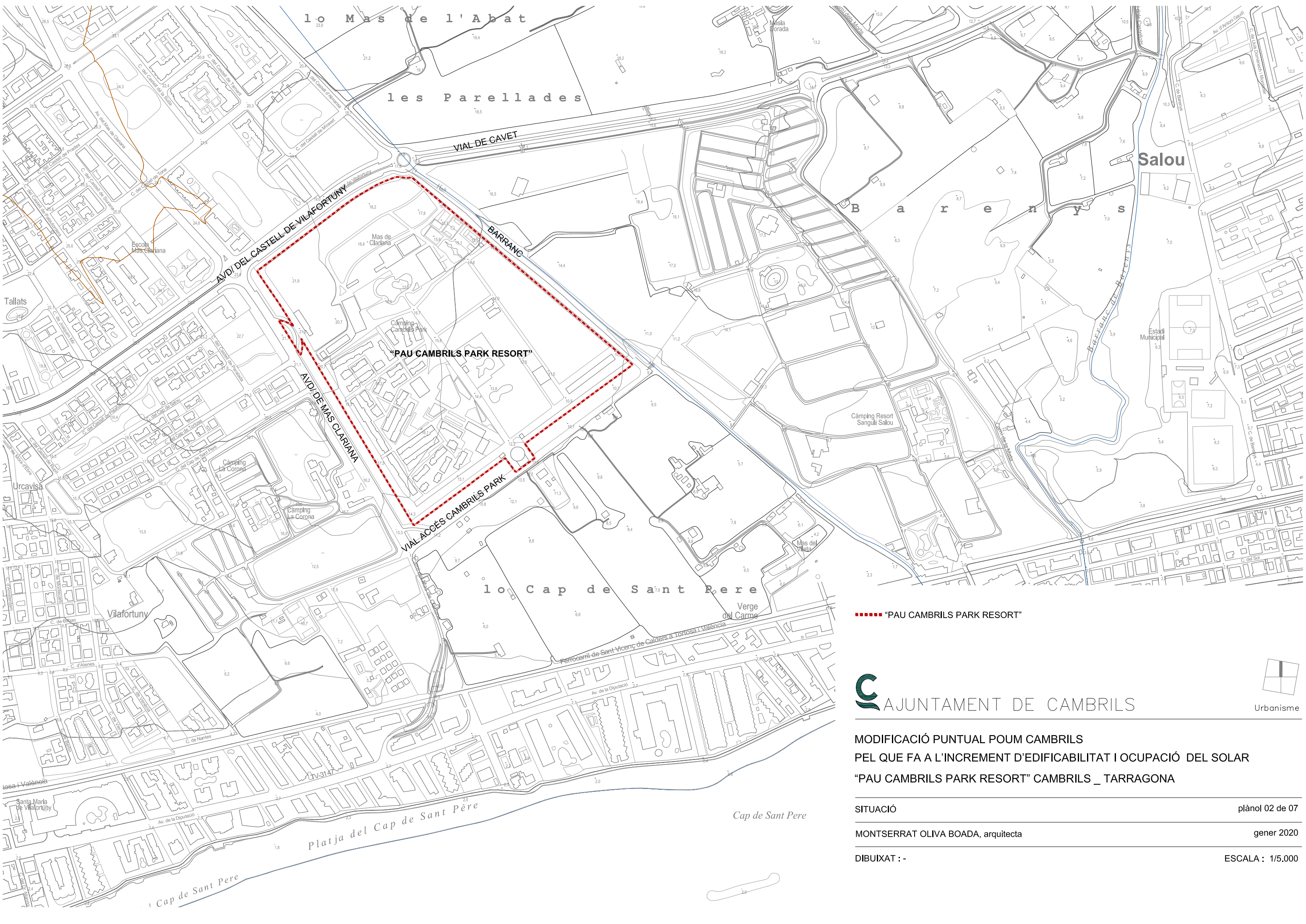
Plànols d'ordenació:

06_	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DEL POUM	e: 1/6.500
07_	PROPOSTA ORIENTATIVA DE L'ORDENACIÓ	e: 1/6.500



MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM CAMBRILS
PEL QUE FA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT I OCUPACIÓ DEL SOLAR
"PAU CAMBRILS PARK RESORT" CAMBRILS _ TARRAGONA

EMPLAÇAMENT	plànol 01 de 07
MONTSERRAT OLIVA BOADA, arquitecta	gener 2020
DIBUIXAT :-	ESCALA : 1/25,000

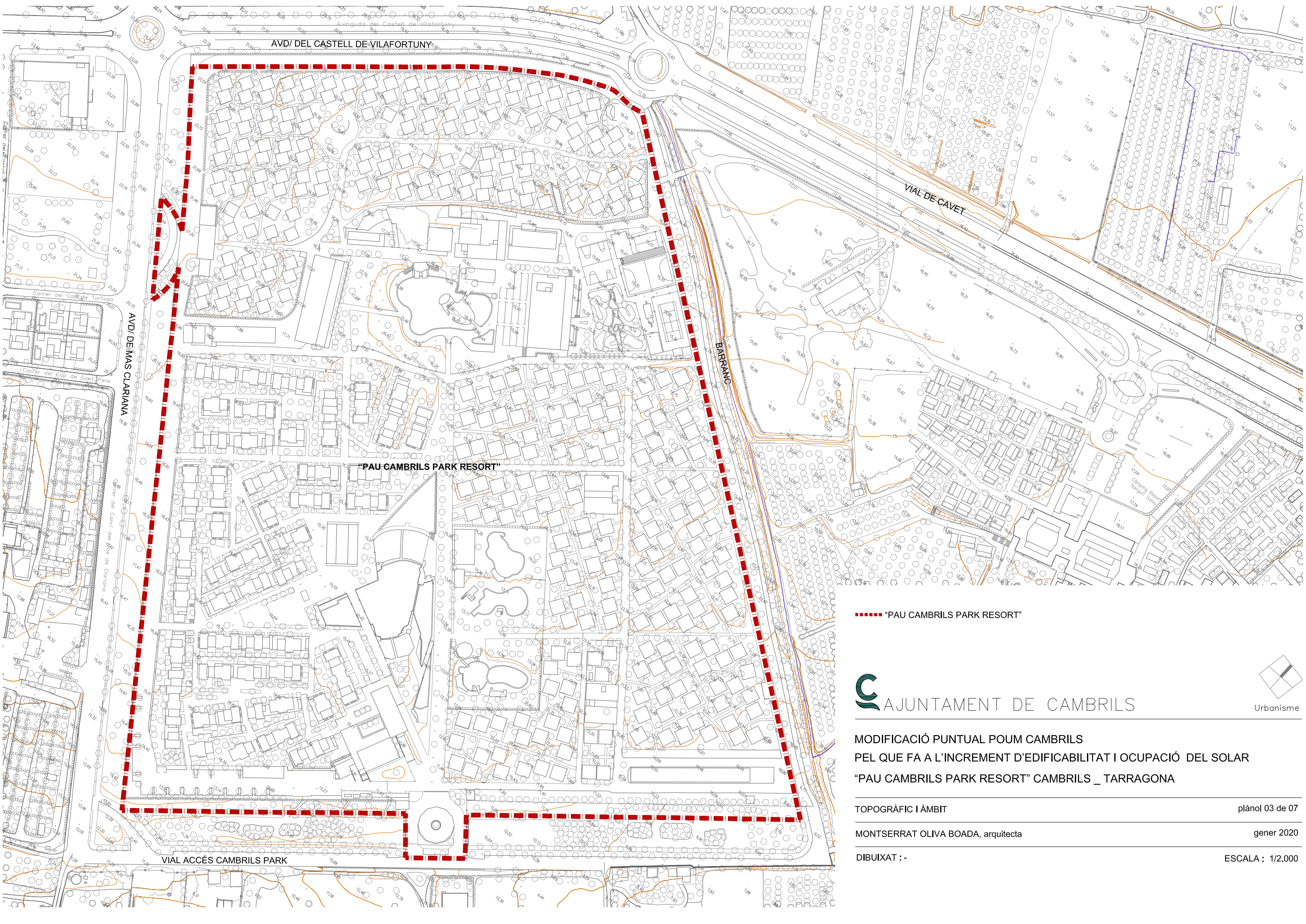


■■■■■ "PAU CAMBRILS PARK RESORT"

 AJUNTAMENT DE CAMBRILS



MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM CAMBRILS PEL QUE FA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT I OCUPACIÓ DEL SOLAR "PAU CAMBRILS PARK RESORT" CAMBRILS _ TARRAGONA	
SITUACIÓ	plànol 02 de 07
MONTSERRAT OLIVA BOADA, arquitecta	gener 2020
DIBUIXAT :-	ESCALA : 1/5.000



■■■■■ "PAU CAMBRILS PARK RESORT"

MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM CAMBRILS
PEL QUE FA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT I OCUPACIÓ DEL SOLAR
"PAU CAMBRILS PARK RESORT" CAMBRILS _ TARRAGONA

TOPOGRÀFIC I ÀMBIT	plànol 03 de 07
MONTSERRAT OLIVA BOADA, arquitecta	gener 2020
DIBUIXAT :-	ESCALA : 1/2.000



..... "PAU CAMBRILS PARK RESORT"

 AJUNTAMENT DE CAMBRILS



MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM CAMBRILS
PEL QUE FA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT I OCUPACIÓ DEL SOLAR
"PAU CAMBRILS PARK RESORT" CAMBRILS _ TARRAGONA

ORTOFOTOPLÀNOL	plànol 04 de 07
MONTSERRAT OLIVA BOADA, arquitecta	gener 2020
DIBUIXAT :-	ESCALA : 1/2.000

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA “PAU CAMBRILS PARK”

Situació i delimitació: Polígon d'actuació en sòl urbà consolidat. Limita al nord amb l'avinguda del Castell de Vilafortuny, a l'est amb el terme municipal de Salou, al sud l'àmbit de sòl urbanitzable no delimitat i a l'oest amb l'av. Mas Clariana.

Superfície total:	164.661,00 m2
Sistemes generals mínims:	65,00 m2
Vials i aparcament:	0,00 m2
Espais lliures:	65,00 m2 (*)
Equipaments:	0,00 m2
Superfície neta edificable màxima:	164.661,00 m2

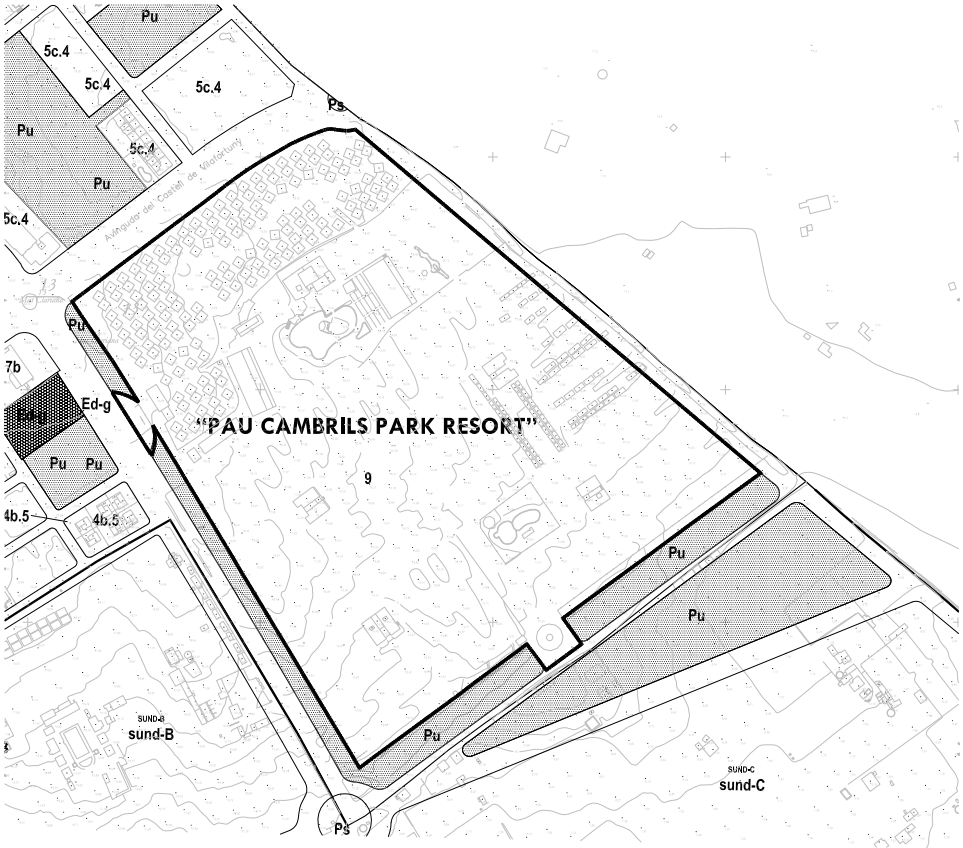
Objectius: En compliment de la disposició addicional segona del TRLU, apartat 4, en les actuacions de dotació, ja que els propietaris han de cedir el percentatge de l'increment de l'aprofitament urbanístic que correspongui que es farà efectiu mitjançant el sistema i la modalitat d'actuació que s'estableixin per a l'execució del polígon d'actuació urbanística que a aquest efecte s'ha de delimitat.

(*) Cessions: Convé reservar un mínim 5 m² per cada 100 m² d'increment de sostre edificable d'altres usos. (Article 100.4 TRLU).

El compliment del deure de cessió de les reserves de es pot substituir per llur equivalent dinerari en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti una edificabilitat o densitat superior com a condició prèvia a la concessió de la llicència. (addicional segona del TRLU).

Gestió urbanística: Projecte de reparcel·lació.

Qualificació urbanística	9	Sòl urbà consolidat	POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA “PAU CAMBRILS PARK”
Edificabilitat		Instrument de desenvolupament urbanístic	Projecte de reparcel·lació
Índex màxim d'edificabilitat neta	El corresponent al sòl 9 delimitat	Sistema d'actuació	Reparcel·lació.Modalitat compensació bàsica
Sostre màxim edificable	El corresponent al sòl 9 delimitat	Àmbit	16,46 ha
Ocupació màxima	El corresponent al sòl 9 delimitat	Tipus d'ordenació	Aïllada
Nombre màxim d'habitatges	El corresponent al sòl 9 delimitat	Ús predominant	Residencial mòbil
Cessió aprofitament urbanístic	15%de l'increment l'aprofitament urb.	Usos compatibles	Els admesos en sòl 9 delimitat
		Observacions	Pel que fa a la resta de paràmetres li serà d'aplicació l'art. 164. Edificació aïllada, punt 9. Zona de parc de bungalows.



PARÀMETRES DE LA ZONA PARCS DE BUNGALOWS (CLAU 9)

Article 164. Edificació aïllada	9. Zona de parc de bungalows
A.- Índex d'edificabilitat net	Índex d'edificabilitat net
9. Zona de parc de bungalows	0,20789501 m2st/m2s

C.- Condicions de parcel·la	Superfície mínima	Façana mínima	Ocupació màxima
9. Zona de parc de bungalows	50.000 m2	200 m	20,78950085 %

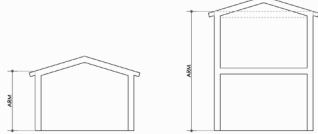
D.- Alçada màxima	Façana mínima	Ocupació màxima
9. Zona de parc de bungalows		
	Zona de bungalows 1	3,30m PB (**)(****)(****)
	Zona de bungalows 2	6,80m PB+ (*) (****)(****)
	Zona de serveis	8,80m PB+1

E.- Separacions a l'indars	Separació a l'indars front lateral fons	Entre edificis dins mateixa parcel·la
9. Zona de parc de bungalows	10 m 10 m 10 m	-

(*) Únicament es podrà utilitzar la tipologia de bungalows de dues plantes -en PB+1P-, per materialitzar un màxim del 25%del sostre total de la zona que s'adreça a la instal·lacióde bungalows i disposant els bungalows de dues plants -PB+1P- en les zones topogràficament més baixes de la zona de parc de bungalows.

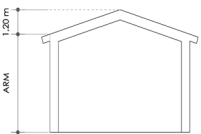
(**) En la zona de parc de bungalows, en el cas de bungalows de PB, l'alçada s'amidarà des del centre de gravetat de la planta del bungalow, a nivell de terra fins al pla horitzontal que defineixen els tancaments perimetral exterior de cada unitat i que coincideix amb el punt d'arrencada de la coberta.

(****) Per als bungalows de PB+1, l'alçada s'amidarà des del centre de gravetat de la planta del bungalow a nivell de terra, fins a la cara superior de l'últim element resistent horitzontal que en el seu cas coincidirà amb el punt d'arrencada de la coberta en el cas de coberta inclinada.



(****) Donat el caràcter dels bungalows o de grups dels mateixos, com a element unitari dins d'un solar de grans dimensions, l'alçada caldrà referir-la a cada un dels bungalows o grups dels mateixos seguint els criteris de l'últim punt de l'art. 108.1 que diu: "En cap cas les cotes de referència de les plantes baixes no es podran establir amb una variació absoluta de més o menys 1 metre en relació amb la cota natural del terreny que consti amb una antiguitat de 3 anys. Es prendrà com a punt de referència de cada alçada el centre de gravetat de cada planta baixa."

(*****) Pel que fa al punt de coronament estructural de la coberta no podrà tenir una alçada superior a 1,20 m respecte al punt d'amidament de l'alçada reguladora màxima.



MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM CAMBRILS
PEL QUE FA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT I OCUPACIÓ DEL SOLAR
“PAU CAMBRILS PARK RESORT” CAMBRILS _ TARRAGONA

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA "PAU CAMBRILS PARK"

Situació i delimitació: Polígon d'actuació en sòl urbà consolidat. Limita al nord amb l'avinguda del Castell de Vilafortuny, a l'est amb el terme municipal de Salou, al sud l'àmbit de sòl urbanitzable no delimitat i a l'oest amb l'av. Mas Clariana.

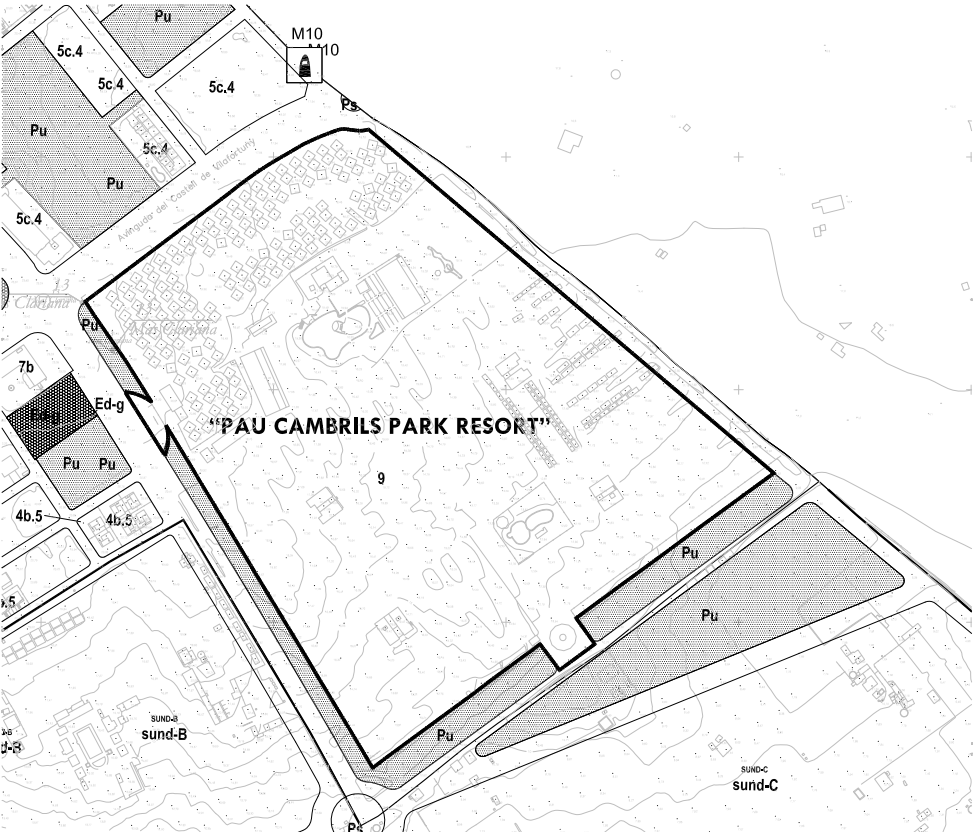
Superfície total:	164.661,00 m2
Sistemes generals mínims:	32,50 m2
Vials i aparcament:	0,00 m2
Espais lliures:	32,50 m2 (*)
Equipaments:	0,00 m2
Superfície neta edificable màxima:	164.661,00 m2

Objectius: En compliment de la disposició addicional segona del TRLU, apartat 4, en les actuacions de dotació, ja que els propietaris han de cedir el percentatge de l'increment de l'aprofitament urbanístic que correspongui que es farà efectiu mitjançant el sistema i la modalitat d'actuació que s'estableixin per a l'execució del polígon d'actuació urbanística que a aquest efecte s'ha de delimitar.

(*) **Cessions:** Convé reservar un mínim 5 m² per cada 100 m² d'increment de sostre edificable d'altres usos. (Article 100.4 TRLU).

El compliment del deure de cessió de les reserves de es pot substituir per llur equivalent dinerari en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti una edificabilitat o densitat superior com a condició prèvia a la concessió de la llicència. (adicional segona del TRLU).

Gestió urbanística: Projecte de reparcel·lació.



Qualificació urbanística	9	Sòl urbà consolidat	POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA "PAU CAMBRILS PARK"
Edificabilitat		Instrument de desenvolupament urbanístic	Projecte de reparcel·lació
Índex màxim d'edificabilitat neta	El corresponent al sòl 9 delimitat	Sistema d'actuació	Reparcel·lació.Modalitat compensació bàsica
Sostre màxim edificable	El corresponent al sòl 9 delimitat	Àmbit	16,46 ha
Ocupació màxima	El corresponent al sòl 9 delimitat	Tipus d'ordenació	Aïllada
Nombre màxim d'habitatges	El corresponent al sòl 9 delimitat	Ús predominant	Residencial mòbil
Cessió aprofitament urbanístic	15%de l'increment l'aprofitament urb.	Usos compatibles	Els admesos en sòl 9 delimitat
		Observacions	Pel que fa a la resta de paràmetres li serà d'aplicació l'art. 164. Edificació aïllada, punt 9. Zona de parc de bungalows.

PARÀMETRES DE LA ZONA PARCS DE BUNGALOWS (CLAU 9)

Article 164. Edificació aïllada

9. Zona de parc de bungalows

A.- Índex d'edificabilitat net

índex
d'edificabilitat net

9. Zona de parc de bungalows

0,211842513 m²st/m²s

C.- Conditions de parcel.la

	Superfície mínima	Façana mínima	Ocupació màxima
--	----------------------	------------------	--------------------

9. Zona de parc de bungalows

50.000 m2	200 m	21,32393220%
-----------	-------	--------------

D.- Alçada màxima

	Façana mínima	Ocupació màxima
--	---------------	-----------------

9. Zona de parc de bungalows

Zona de bungalows 1	3,30m	PB	(**)(****)(*****)
Zona de bungalows 2	6,80m	PB+	(*)(**)(****)
Zona de serveis	8,80m	PB+1	

E.- Separacions a llinars

Separació a l'indars			Entre edificis dins
front	lateral	fons	mateixa parcel·la

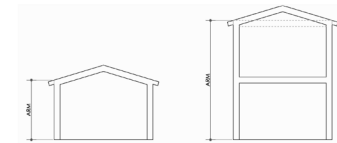
9. Zona de parc de bungalows

	10 m	10 m	10 m	-
--	------	------	------	---

(*) Únicament es podrà utilitzar la tipologia de bungalows de dues plantes -en PB+1P-, per materialitzar un màxim del 25%del sostre total de la zona que s'adreça a la instal·lacióde bungalows i disposant els bungalows de dues plants -PB+1P- en les zones topogràficament més baixes de la zona de parc de bungalows.

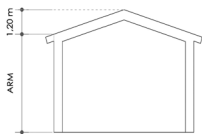
(**) En la zona de parc de bungalows, en el cas de bungalows de PB, l'alçada s'amidará des del centre de gravetat de la planta de bungalows, a nivell de terra fins al plahoritzontal que defineixen els tancaments perimetrals exterior de cada unitat i que coincideix amb el punt d'arrencada de la coberta.

(*) Per als bungalows de PB+1, l'alçada s'amidarà des del centre de gravetat de la planta del bungalow a nivell de terra, fins a la cara superior de l'últim element resistent horitzontal que en el seu cas coincidirà amb el punt d'arrencada de la coberta en el cas de coberta inclinada.



(****) Donat el caràcter dels bungalows o de grups dels mateixos, com a element unitari dins d'un solar de grans dimensions, l'alçada caldrà referir-la a cada un dels bungalows o grups dels mateixos seguint els criteris de l'últim punt de l'art. 108.1 que diu: "En cap cas les cotes de referència de les plantes baixes no es podran establir amb una variació absoluta de més o menys 1 metre en relació amb la cota natural del terreny que consti amb una antiguitat de 3 anys. Es prendrà com a punt de referència de cada alçària el centre de gravetat de cada planta baixa."

(*****) Pel que fa al punt de coronament estructural de la coberta no podrà tenir una alçada superior a 1,20 m respecte al punt d'amidament de l'alçada reguladora màxima.



AJUNTAMENT DE CAMBRILS



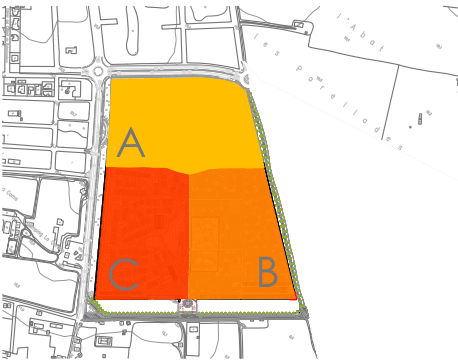
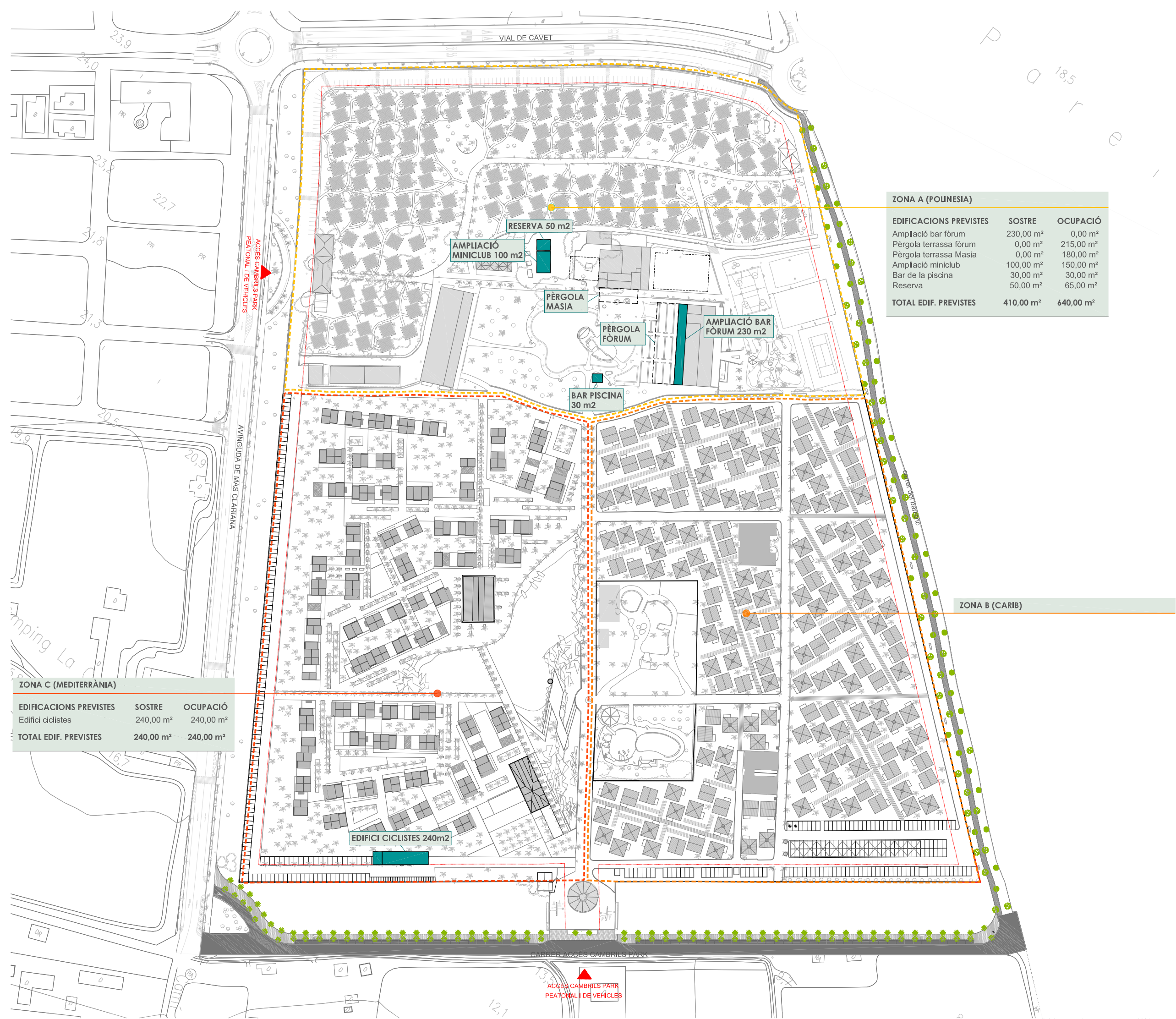
Urbanisme

MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM CAMBRILS

PEL QUE FA A L'INCREMENT D'EDIFICABILITAT I OCUPACIÓ DEL SOLAR

“PAU CAMBRILS PARK RESORT” CAMBRILS _ TARRAGONA

PROPOSTA PLANEJAMENT MODIFICAT	plànol 06 de 07
MONTSERRAT OLIVA BOADA, arquitecta	gener 2020
DIBUIXAT : -	ESCALA : 1/6.500



ZONA A (POLINESIA)		
EDIFICACIONS PREVISTES	SOSTRE	OCUPACIÓ
Ampliació bar fòrum	230,00 m²	0,00 m²
Pèrgola terrassa fòrum	0,00 m²	215,00 m²
Pèrgola terrassa Masia	0,00 m²	180,00 m²
Ampliació miniclub	100,00 m²	150,00 m²
Bar de la piscina	30,00 m²	30,00 m²
Reserva	50,00 m²	65,00 m²
TOTAL EDIF. PREVISTES	410,00 m²	640,00 m²

A	ZONA A (POLINESIA)
B	ZONA B (CARIB)
C	ZONA C (MEDITERRANIA)

EDIFICACIONS PREVISTES	SOSTRE	OCUPACIÓ
ZONA A (POLINESIA)	410,00 m²	640,00 m²
ZONA C (MEDITERRÀNIA)	240,00 m²	240,00 m²
TOTAL EDIF. PREVISTES	650,00 m²	880,00 m²

ZONA C (MEDITERRÀNIA)		
EDIFICACIONS PREVISTES	SOSTRE	OCUPACIÓ
Edifici ciclistes	240,00 m²	240,00 m²
TOTAL EDIF. PREVISTES	240,00 m²	240,00 m²

ZONA B (CARIB)

1_ NORMATIVA POUM VIGENT

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA "PAU CAMBRILS PARK"

Situació i delimitació: Polígon d'actuació en sòl urbà consolidat. Limita al nord amb l'avinguda del Castell de Vilafortuny, a l'est amb el terme municipal de Salou, al sud l'àmbit de sòl urbanitzable no delimitat i a l'oest amb l'av. Mas Clariana.

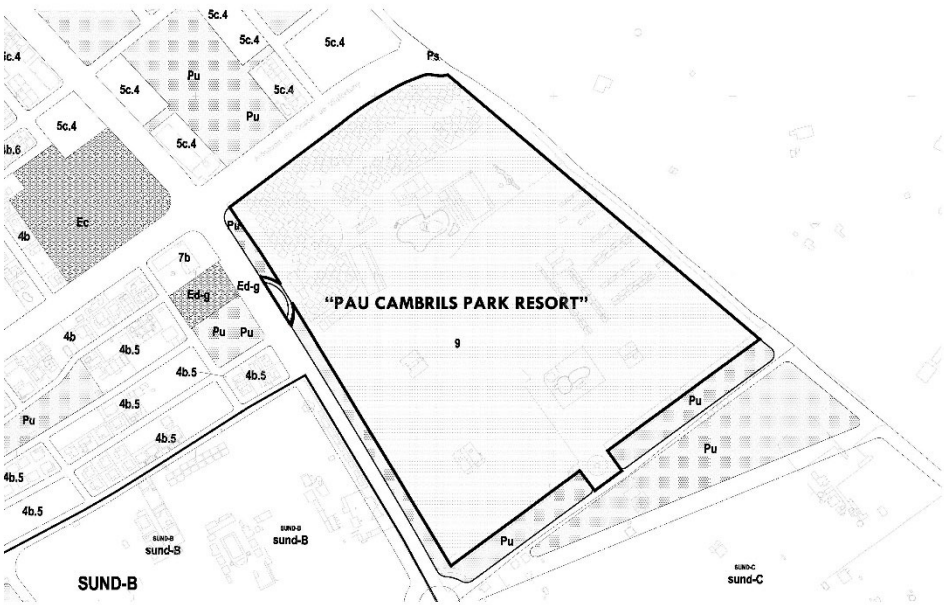
Superfície total:	164.661 m2
Sistemes generals mínims:	65,00 m2
Vials i aparcament:	0,00 m2
Espais lliures:	65,00 m2 (*)
Equipaments:	0,00 m2
Superfície neta edificable màxima:	164.661 m2

Objectius: En compliment de la disposició addicional segona del TRLU, apartat 4, en les actuacions de dotació, ja que els propietaris han de cedir el percentatge de l'increment de l'aprofitament urbanístic que correspongui que es farà efectiu mitjançant el sistema i la modalitat d'actuació que s'estableixin per a l'execució del polígon d'actuació urbanística que a aquest efecte s'ha de delimitar.

(*) Cessions: Convé reservar un mínim 5 m² per cada 100 m² d'increment de sostre edificable d'altres usos. (Article 100.4 TRLU).
El compliment del deure de cessió de les reserves de es pot substituir per llur equivalent dinerari en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti una edificabilitat o densitat superior com a condició prèvia a la concessió de la llicència. (adicional segona del TRLU).

Gestió urbanística: Projecte de reparcel·lació.

Qualificació urbanística	9
Edificabilitat	
Índex màxim d'edificabilitat neta	
Sostre màxim edificable	El corresponent al sòl 9 delimitat
Ocupació màxima	El corresponent al sòl 9 delimitat
Nombre màxim d'habitatges	El corresponent al sòl 9 delimitat
Cessió aprofitament urbanístic	15%de l'increment l'aprofitament urb.



Sòl urbà consolidat	POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA "PAU CAMBRILS PARK"
Instrument de desenvolupament urbanístic	Projecte de reparcel·lació
Sistema d'actuació	Reparcel·lació. Modalitat de compensació bàsica
Àmbit	16,46 ha
Tipus d'ordenació	Aïllada
Ús predominant	Residencial mòbil
Usos compatibles	Els admesos en sòl 9 delimitat

1_ NORMATIVA POUM VIGENT

Article 164 MODIFICAT. Edificació aïllada

Les següents zones i subzones en sòl urbà s'ordenen amb edificació aïllada:

4. *Zona de Ciutat-jardí unifamiliar*

Subzona 4a
Subzona 4a.1
Subzona 4b
Subzona 4b.1
Subzona 4b.2
Subzona 4b.3
Subzona 4b.4
Subzona 4b.5
Subzona 4b.6
Subzona 4c
Subzona 4d
Subzona 4e
Subzona 4f
Subzona 4g
Subzona 4i.1
Subzona 4i.2
Subzona 4i.3
Subzona 4i.4
Subzona 4m

6. *Zona Plurifamiliar aïllada*

Subzona 6a
Subzona 6b
Subzona 6c
Subzona 6c.1
Subzona 6d
Subzona 6e
Subzona 6f
Subzona 6g
Subzona 6h
Subzona 6i
Subzona 6j
Subzona 6j.1
Subzona 6k.1
Subzona 6k.2

7. *Zona Hotelera*

Subzona 7a
Subzona 7b
Subzona 7c
Subzona 7d

8. *Zona Comercial*

Subzona 8a
Subzona 8b
Subzona 8c
Subzona 8d

9. *Zona de parc de bungalows*

10. *Zona Industrial*

Subzona 10a
Subzona 10c. Indústria aparador.

En tot allò que no sigui regulat expressament, es compliran les determinacions contingudes en els següents documents:

Subzones 4a.1, 4b.4 i 8c: Pla parcial sector 15. AD 27/9/1995, DOGC 2471 de 8/9/1997.

Subzona 4b.1: Pla parcial sector 7. AD 30/3/1995, DOGC 3415 de 22/6/2001.

Subzona 4b.2: Pla parcial sector 9. AD 5/1/1997, DOGC 3133 de 5/5/2000.
 Subzona 4b.3: Pla parcial sector 17. AD 5/5/1999, DOGC 3101 de 17/3/2000.
 Subzona 4b.5: Pla parcial sector 22A. AD 2/10/1996 i Modificació 25/7/2001.
 Subzona 4b.6: Pla parcial 11. AD 4/1/1991.
 Subzones 4i.4, 4i.2, 4i.3 i 6i: Pla parcial 3. AD 19/11/1980, DOGC 494 de 14/12/1984.
 Subzona 4i.4: Pla parcial sector 12. AD 2/10/1996, DOGC 2448 de 5/8/1997.
 Subzona 6h: Pla parcial sector 1. AD 2/10/1996, DOGC 2284 de 22/11/1996.
 Subzones 6j i 6j.1: Pla parcial 5. AD 6/6/1990 i Modificació 30/4/1998.
 Subzones 6k.1 i 6k.2: Pla parcial 2. AD 22/3/1979, DOGC 153

A.- Índex d'edificabilitat net

Per a les Subzones amb claus 4, 6, 7, 8 i 9 l'índex màxim d'edificabilitat net és:

<i>Índex d'edificabilitat net</i>

4. Zona de Ciutat-jardí unifamiliar

Subzona 4a	0,70 m ² st / m ² s	(7)
Subzona 4a.1	0,52 m ² st / m ² s	
Subzona 4b	0,50 m ² st / m ² s	
Subzona 4b.1	0,65 m ² st / m ² s	
Subzona 4b.2	0,53 m ² st / m ² s	
Subzona 4b.3	0,70 m ² st / m ² s	
Subzona 4b.4	0,52 m ² st / m ² s	
Subzona 4b.5	0,50 m ² st / m ² s	
Subzona 4b.6	0,80 m ² st / m ² s	
Subzona 4c	0,40 m ² st / m ² s	
Subzona 4d	0,35 m ² st / m ² s	
Subzona 4e	0,30 m ² st / m ² s	
Subzona 4f	0,25 m ² st / m ² s	
Subzona 4g	0,20 m ² st / m ² s	
Subzona 4i.1	0,70 m ² st / m ² s	
Subzona 4i.2	0,70 m ² st / m ² s	
Subzona 4i.3	0,70 m ² st / m ² s	
Subzona 4i.4	0,58 m ² st / m ² s	
Subzona 4m	0,50 m ² st / m ² s	

6. Zona Plurifamiliar aïllada

Subzona 6a	1,50 m ² st / m ² s
Subzona 6b	1,10 m ² st / m ² s
Subzona 6c	1,00 m ² st / m ² s
Subzona 6c.1	1,00 m ² st / m ² s
Subzona 6d	1,00 m ² st / m ² s
Subzona 6e	0,80 m ² st / m ² s
Subzona 6f	0,60 m ² st / m ² s
Subzona 6g	1,10 m ² s t / m ² s
Subzona 6h	1,50 m ² st / m ² s
Subzona 6i	2,30 m ² st / m ² s
Subzona 6j	1,00 m ² st / m ² s
Subzona 6j.1	1,00 m ² st / m ² s
Subzona 6k.1	-
Subzona 6k.2	-

7. Zona Hotelera

Subzona 7a	0,80 m ² st / m ² s	(8)
Subzona 7b	0,70 m ² st / m ² s	
Subzona 7c	0,60 m ² st / m ² s	
Subzona 7d	0,40 m ² st / m ² s	

8. Zona Comercial

Subzona 8a	0,80 m ² st / m ² s
Subzona 8b	0,60 m ² st / m ² s
Subzona 8c	0,52 m ² st / m ² s
Subzona 8d	3,00 m ² st / m ² s

9. Zona de parc de bungalows

Zona 9	0,20789501 m ² st/ m ² s
--------	--

(7) En la Subzona 4a.1, l'índex net d'edificabilitat per a les edificacions existents amb anterioritat al PP en les parcel·les A75 i A48 és 0,85 m² st / m² s.

(8) Per a tota la Zona Hotelera (clau 7) es fixen índexs complementaris d'edificabilitat:

0,20 m² st / m² s per a establiments de 3 estels.

0,40 m² st / m² s per a establiments de 4 estels.

0,60 m² st / m² s per a establiments de 5 estels.

Als establiments per sota de la categoria de 3 estels, no se'ls hi atorga índex complementari d'edificabilitat.

B.- Per a les Subzones amb clau 10, industrial, l'índex màxim volumètric és:

Índex Volumètric

10. Zona Industrial

Subzona 10a	4,30 m ³ st / m ² s
Subzona 10c. Indústria aparador	2,00 m ³ st / m ² s

C.- Condicions de parcel·la

	Superfície mínima	Façana mínima	Ocupació màxima
--	-------------------	---------------	-----------------

4. Zona de Ciutat-jardí unifamiliar

Subzona 4a		200 m ²	-	50%	(9)
Subzona 4a.1		400 m ²	15,00 m	40%	
Subzona 4b		400 m ²	12,00 m	40%	
Subzona 4b.1		400 m ²	16,00 m	40%	
Subzona 4b.2		256 m ²	16,00 m	40%	
Subzona 4b.3		400 m ²	12,00 m	50%	
Subzona 4b.4		100 m ²	6,00 m	40%	
Subzona 4b.5	Hab. aïllat	400 m ²	12,00 m	40%	
	2 hab. aparellats	600 m ²	12,00 m	40%	
Subzona 4b.6		400 m ²	-	40%	(10)
Subzona 4c		600 m ²	14,00 m	30%	
Subzona 4d		800 m ²	14,00 m	30%	
Subzona 4e		1.000 m ²	16,00 m	20%	
Subzona 4f		1.200 m ²	20,00 m	15%	
Subzona 4g		2.000 m ²	30,00 m	15%	
Subzona 4i.1		600 m ²	12,00 m	50%	
Subzona 4i.2		-	5,50 m	50%	
Subzona 4i.3		-	-	50%	
Subzona 4i.4		230 m ²	15,00 m	-	
Subzona 4m		400 m ²	12,00 m	40%	

6. Zona de Plurifamiliar aïllada

Subzona 6a	400 m ²	12,00 m	40%
Subzona 6b	600 m ²	14,00 m	35%

Subzona 6c	800 m ²	16,00 m	30%	(11) (12)
Subzona 6c.1	800 m ²	16,00 m	30%	
Subzona 6d	1.000 m ²	18,00 m	30%	
Subzona 6e	1.200 m ²	20,00 m	30%	
Subzona 6f	2.000 m ²	30,00 m	20%	
Subzona 6g	180 m ²	-	-	
Subzona 6h	80 m ²	4,50 m	50%	
Subzona 6i	400 m ²	18,00 m	-	
Subzona 6j	1.000 m ²	20,00 m	40%	
Subzona 6j.1	1.000 m ²	20,00 m	40%	
Subzona 6k.1	600 m ²	16,00 m	40%	
Subzona 6k.2	600 m ²	16,00 m	40%	

7. Zona Hotelera

Subzona 7a	600 m ²	16,00 m	40%
Subzona 7b	800 m ²	18,00 m	35%
Subzona 7c	1.000 m ²	20,00 m	30%
Subzona 7d	5.000 m ²	25,00 m	20%

8. Zona Comercial

Subzona 8a	400 m ²	-	60%
Subzona 8b	800 m ²	-	50%
Subzona 8c	400 m ²	-	52%
Subzona 8d	900 m ²	20,00 m	100%

9. Zona de parc de bungalows

Zona 9	50.000 m ²	200 m	20,78950085%
--------	-----------------------	-------	---------------------

10. Zona Industrial

Subzona 10a	3.000 m ²	30 m	80%
Subzona 10c. Indústria aparador	3.000 m ²	30 m	30%

(9) En la Subzona 4a.1, l'ocupació màxima de parcel·la per a les edificacions existents amb anterioritat al PP en les parcel·les A75 i A48 és del 55%.

(10) En la Subzona 4i.1, l'ocupació màxima és del 50%, i d'un 5% addicional per a l'edificació auxiliar.

(11) En la Subzona 6h, l'ocupació màxima en planta baixa és del 50%, i en planta soterrani del 100%.

(12) En la Subzona 6i, l'ocupació màxima en planta àtic és del 73%.

D.- Alçada màxima

	<i>Alçada màxima</i>	<i>Nombre de plantes</i>
--	--------------------------	------------------------------

4. Zona de Ciutat-jardí unifamiliar

Subzona 4a	7,50 m	PB+1
Subzona 4a.1	7,50 m	PB+1
Subzona 4b	7,50 m	PB+1
Subzona 4b.1	7,50 m	PB+1
Subzona 4b.2	7,50 m	PB+1
Subzona 4b.3	7,50 m	PB+1
Subzona 4b.4	7,50 m	PB+1
(continuació)	<i>Alçada màxima</i>	<i>Nombre de plantes</i>

Subzona 4b.5	7,50 m	PB+1
Subzona 4b.6	6,80 m	PB+1
Subzona 4c	7,50 m	PB+1
Subzona 4d	7,50 m	PB+1

Subzona 4e	7,15 m	PB+1
Subzona 4f	7,15 m	PB+1
Subzona 4g	7,15 m	PB+1
Subzona 4i.1	6,80 m	PB+1
Subzona 4i.2	6,80 m	PB+1
Subzona 4i.3	6,80 m	PB+1
Subzona 4i.4	7,50 m	PB+1
Subzona 4m	3,50 m	PB

6. Zona de Plurifamiliar aïllada

Subzona 6a		13,10 m	PB+3
Subzona 6b		16,25 m	PB+4
Subzona 6c		16,25 m	PB+4
Subzona 6c.1		13,10 m	PB+3
Subzona 6d		16,25 m	PB+4
Subzona 6e		16,25 m	PB+4
Subzona 6f		16,25 m	PB+4
Subzona 6g		9,95 m	PB+2
Subzona 6h		9,95 m	PB+2
Subzona 6i		16,25 m	PB+3+ 3,15 àtic
Subzona 6j	Habitatges unifamiliars	9,95 m	PB+2
	Resta	13,10 m	PB+3
Subzona 6j.1	Ús residencial	13,10 m	PB+3
	Ús hotel·er	17,30 m	PB+4
Subzona 6k.1		13,10 m	PB+3
Subzona 6k.2		6,80 m	PB+1

7. Zona Hotelera

Subzona 7a	14,00 m	PB+3
Subzona 7b	14,00 m	PB+3
Subzona 7c	10,50 m	PB+2
Subzona 7d	10,50 m	PB+2

8. Zona Comercial

Subzona 8a	6,80 m	PB+altell
Subzona 8b	6,80 m	PB+1
Subzona 8c	4,50 m	PB
Subzona 8d	12,60 m	PB+2

9. Zona de parc de bungalows

Zona 9	Zona de bungalows 1	3,30 m	PB	(**)(***) (****)
	Zona de bungalows 2	6,80 m	PB+1	(*)(***) (****)
	Zona de serveis	8,40 m	PB+1	

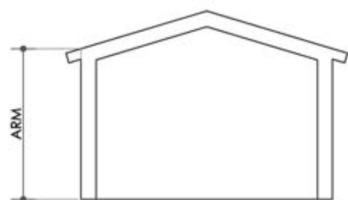
10. Zona Industrial

Subzona 10a	8,00 m	-
Subzona 10c. Indústria aparador	8,00 m	-

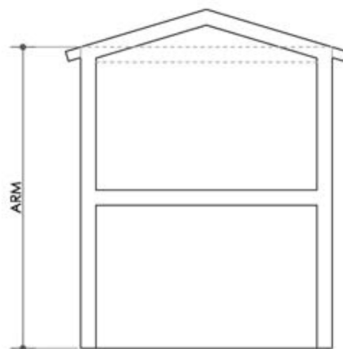
(*) Únicament es podrà utilitzar la tipologia de bungalows de dues plantes –en PB+1P–, per materialitzar un màxim del 25% del sostre total de la zona que s'adreça a la instal·lació de bungalows i que els bungalows disposin de dues plantes -PB+1P- en les zones topogràficament més baixes de la zona de parc de bungalows.

(**) En la zona de parc de bungalows, en el cas de bungalows de PB, l'alçada s'amidarà des del centre de gravetat de la planta del bungalow, a nivell de terra fins al pla horitzontal que defineixen els tancaments perimetrals exterior de cada unitat i que coincideix amb el punt d'arrencada de la coberta.

(***) Per als bungalows de PB+1, l'alçada s'amidarà des del centre de gravetat de la planta del bungalow a nivell de terra, fins a la cara superior de l'últim element resistent horitzontal que en el seu cas coincidirà amb el punt d'arracada de la coberta en el cas de coberta inclinada.



(**) bungalows de PB

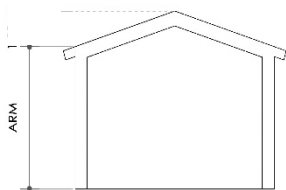


(***) bungalows de PB+1

(****) Donat el caràcter dels bungalows o de grups dels mateixos, com a element unitari dins d'un solar de grans dimensions, l'alçada caldrà referir-la a cada un dels bungalows o grups dels mateixos seguint els criteris de l'últim punt de l'art. 108.1. que diu:

"En cap cas les cotes de referència de les plantes baixes no es podran establir amb una variació absoluta de més o menys 1 m en relació amb la cota natural del terreny que consti amb una antiguitat de 3 anys. Es prendrà com a punt de referència de cada alçada el centre de gravetat de cada planta baixa"

(*****) Ple que fa al punt de coronament estructural de la coberta podrà tenir una alçada superior a 1,20 m respecte al punt d'amidament de l'alçada reguladora màxima.



E.- Separacions a l'indars

Separació a l'indars				Entre edificis dins mateixa parcel·la
Fronts	Lateral	Fons		

4. Zona de Ciutat-jardí unifamiliar

Subzona 4a	2 m	2 m	2 m	-	
Subzona 4a.1	3 m	3 m	3 m	6 m	
Subzona 4b	5 m	3 m	3 m	6 m	
Subzona 4b.1	5 m	3 m	3 m	-	(13)
Subzona 4b.2	3 m	3 m	3 m	-	
Subzona 4b.3	5 m	3 m	3 m	-	
Subzona 4b.4	3 m	3 m	3 m	4 m	
Subzona 4b.5	5 m	0 m / 3 m	3 m	-	(14)
Subzona 4b.6	1/3 alçada	1/3 alçada	1/3 alçada	6 m	(15)
Subzona 4c	3 m	3 m	3 m	-	
Subzona 4d	4 m	3 m	3 m	-	
Subzona 4e	4 m	4 m	4 m	-	
Subzona 4f	5 m	5 m	5 m	-	
Subzona 4g	6 m	6 m	6 m	-	
Subzona 4i.1	5 m	3 m	3 m	-	
Subzona 4i.2	5 m	Mitgera	Mitgera	-	(16)
Subzona 4i.3	5 m	-	-	6 m	
Subzona 4i.4	3 m	3 m	3 m	-	

Subzona 4m	5 m	3 m	3 m	6 m
------------	-----	-----	-----	-----

6. Zona de Plurifamiliar aïllada

Subzona 6a	3 m	3 m	3 m	-	(17)
Subzona 6b	1/3 alçada	1/3 alçada	1/3 alçada	-	
Subzona 6c	4 m	4 m	4 m	-	
Subzona 6c.1	4 m	4 m	4 m	-	
Subzona 6d	5 m	5 m	5 m	-	
Subzona 6e	6 m	6 m	6 m	-	(18)
Subzona 6f	7 m	7 m	7 m	-	
Subzona 6g	3 m	Mitgera /1m	4 m	-	(19)
Subzona 6h	-	-	-	-	
Subzona 6i	4 m	3,10 m	3 m	1/2 alçada	(20)
Subzona 6j	1/2 alçada	1/2 alçada	1/2 alçada	1/3 alçada	
Subzona 6j.1	3 m	3 m	3 m	-	(21)
Subzona 6k.1	1/2 alçada	1/2 alçada	1/2 alçada	1/2 alçada	
Subzona 6k.2	1/2 alçada	1/2 alçada	1/2 alçada	1/2 alçada	

7. Zona Hotelera

Subzona 7a	1/2 alçada	1/2 alçada	1/2 alçada	-	(22)
Subzona 7b	5 m	3 m	3 m	-	
Subzona 7c	6 m	6 m	6 m	-	
Subzona 7d	5 m	5 m	5 m	-	

8. Zona Comercial

Subzona 8a	3 m	3 m	3 m	-
Subzona 8b	4 m	4 m	4 m	-
Subzona 8c	3 m	3 m	3 m	-
Subzona 8d	0 m	0 m	0 m	0 m

9. Zona de parc de bungalows

Zona 9	10 m	10 m	10 m	-
--------	------	------	------	---

10. Zona Industrial

Subzona 10a	10 m	5 m	5 m	-	(23)
Subzona 10c. Indústria aparador	6 m	6 m	6 m	-	

(13) En la Subzona 4b.1, les separacions de l'edificació seran de 5 m a vial, i 3 m a l'indars veïns i zona verda.

(14) En la Subzona 4b.5, les separacions de l'edificació seran de 5 m a front de vial i de 3 m a la resta de l'indars, excepte per a habitatges aparellats.

(15) En la Subzona 4b.6, les separacions a tots els l'indars seran d'1/3 l'alçada de l'edificació, i de 3 m com a mínim.

(16) En la Subzona 4i.2, les separacions de l'edificació seran de 5 m a vials, i mitgera o 3 m a solars contigus.

(17) En la Subzona 6b, les separacions a tots els l'indars seran d'1/3 l'alçada de l'edificació, i de 3 m com a mínim. Es permeten edificis escalonats.

(18) En la Subzona 6g, les separacions seran de 3 m a façana frontal a carrer i d'1 m a façana lateral a carrer; i de 4 m a façana posterior excepte en planta baixa.

(19) En la Subzona 6i, les separacions entre blocs d'una mateixa parcel·la seran la semi-soma d'alçades de l'edificació, i de 5 m com a mínim.

(20) En la Subzona 6j, les separacions a vials seran d'1/2 l'alçada de l'edificació i de 6 m com a mínim; a l'indars 1/2 alçada i 5 m com a mínim; i entre blocs de la mateixa parcel·la 1/3 alçada i 3 m com a mínim.

(21) En les Subzones 6k.1 i 6k.2, les separacions a línia oficial de carrer seran d'1/2 l'alçada de l'edificació i de 6 m com a mínim; a l'indars veïns d'1/2 l'alçada de l'edificació i de 5 m com a mínim; i entre edificis dins la mateixa parcel·la la semi-soma d'alçades i de 3 m com a mínim.

(22) En la Subzona 7a, les separacions a tots els llindars seran d'1/2 l'alçada de l'edificació, i de 5 m com a mínim.
 (23) En la subzona 10a, en el cas que, com a conseqüència de l'obertura de nous vials en sectors urbanitzables contigus, un llindar lateral o fons passi a tenir consideració de front –façana-, la distància mínima de l'edificació a aquestes noves façanes podrà ser de 5 m.

En la Subzona 10c, la separació a l'eix de la carretera N-340 serà de 30 m, o aquella que en cada moment fixi la Llei de carreteres i sectorial.

F.- Densitat màxima d'habitatges

<i>Densitat màxima d'habitatges</i>

4. Zona de Ciutat-jardí unifamiliar

Subzona 4a	1 hab / 200 m ² parcel·la	(24)
Subzona 4a.1	1 hab / 400 m ² parcel·la	(25)
Subzona 4b	1 hab / 400 m ² parcel·la	
Subzona 4b.1	-	
Subzona 4b.2	1 hab / 256 m ² parcel·la	
Subzona 4b.3	2 hab / 400 m ² parcel·la	
Subzona 4b.4	1 hab / 100 m ² parcel·la	

<i>(continuació)</i>	<i>Densitat màxima d'habitatges</i>
----------------------	-------------------------------------

Subzona 4b.5	Habitatges aïllats	1 hab / 400 m ² parcel·la
	Habitatges aparellats	2 hab / 600 m ² parcel·la
Subzona 4b.6		0,6663 hab / 100 m ² parcel·la
Subzona 4c		1 hab / 600 m ² parcel·la
Subzona 4d		1 hab / 800 m ² parcel·la
Subzona 4e		1 hab / 1.000 m ² parcel·la
Subzona 4f		1 hab / 1.200 m ² parcel·la
Subzona 4g		1 hab / 2.000 m ² parcel·la
Subzona 4i.1		2 hab / 600 m ² parcel·la
Subzona 4i.2		-
Subzona 4i.3		-
Subzona 4i.4		-
Subzona 4m		1 hab / 400 m ² parcel·la

6. Zona de Plurifamiliar aïllada

Subzona 6a	-
Subzona 6b	-
Subzona 6c	-
Subzona 6c.1	-
Subzona 6d	-
Subzona 6e	-
Subzona 6f	-
Subzona 6g	-
Subzona 6h	-
Subzona 6i	-
Subzona 6j	-
Subzona 6k.1	-
Subzona 6k.2	-

(24) Per a tota la zona de Ciutat-jardí unifamiliar (clau 4):

En les illes compreses entre el passeig Marítim i els carrers de Vitòria, d'Aranjuez i de Newton, s'admeten habitatges aparellats dos a dos, amb un màxim de 2 habitatges per parcel·la.

A les parcel·les situades per damunt de l'antic Camí de Sanitat es permeten 5 habitatges en filera en cada dos parcel·les.

A la illa que confronta amb el passeig Marítim i fa cantonada amb el c/Aranjuez la densitat màxima d'habitatges és d'1 habitatge per cada 200 m² de solar.

(25) En la Subzona 4a.1, s'admeten les densitats d'habitatges següents:

1 habitatge per parcel·la mínima.

2 habitatges aparellats en 2 parcel·les mínimes contigües amb projecte únic.

En parcel·les de més de 2.000 m²: 1 habitatge per cada 472 m² de parcel·la o fracció major de 236 m².

2_ PROPOSTA NORMATIVA POUM MODIFICAT

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA "PAU CAMBRILS PARK"

Situació i delimitació: Polígon d'actuació en sòl urbà consolidat. Limita al nord amb l'avinguda del Castell de Vilafortuny, a l'est amb el terme municipal de Salou, al sud l'àmbit de sòl urbanitzable no delimitat i a l'oest amb l'av. Mas Clariana.

Superfície total:	164.661 m2
Sistemes generals mínims:	32,50 m2
Vials i aparcament:	0,00 m2
Espais lliures:	32,50 m2 (*)
Equipaments:	0,00 m2
Superfície neta edificable màxima:	164.661 m2

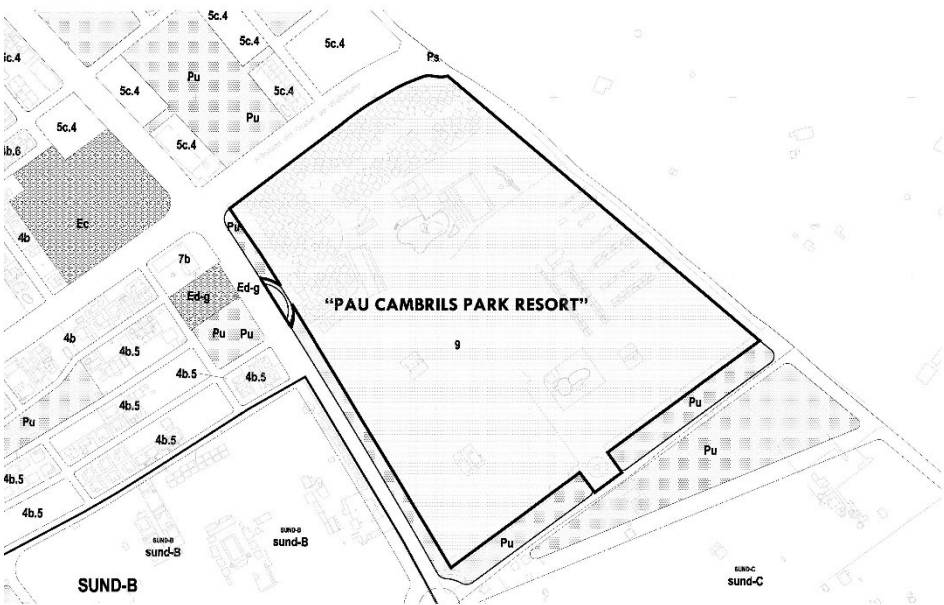
Objectius: En compliment de la disposició addicional segona del TRLU, apartat 4, en les actuacions de dotació, ja que els propietaris han de cedir el percentatge de l'increment de l'aprofitament urbanístic que correspongui que es farà efectiu mitjançant el sistema i la modalitat d'actuació que s'estableixin per a l'execució del polígon d'actuació urbanística que a aquest efecte s'ha de delimitar.

(*) Cessions: Convé reservar un mínim 5 m² per cada 100 m² d'increment de sostre edificable d'altres usos. (Article 100.4 TRLU).

El compliment del deure de cessió de les reserves de es pot substituir per llur equivalent dinerari en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti una edificabilitat o densitat superior com a condició prèvia a la concessió de la llicència. (addicional segona del TRLU).

Gestió urbanística: Projecte de reparcel·lació.

Qualificació urbanística	9
Edificabilitat	
Índex màxim d'edificabilitat neta	
Sostre màxim edificable	El corresponent al sòl 9 delimitat
Ocupació màxima	El corresponent al sòl 9 delimitat
Nombre màxim d'habitatges	El corresponent al sòl 9 delimitat
Cessió aprofitament urbanístic	15%de l'increment l'aprofitament urb.



Sòl urbà consolidat	POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA "PAU CAMBRILS PARK"
Instrument de desenvolupament urbanístic	Projecte de reparcel·lació
Sistema d'actuació	Reparcel·lació. Modalitat de compensació bàsica
Àmbit	16,46 ha
Tipus d'ordenació	Aïllada
Ús predominant	Residencial mòbil
Usos compatibles	Els admesos en sòl 9 delimitat

Es modifica la normativa d'aplicació de la zona de parc de bungalows (clau 9) de l'art. 164, únicament pel que fa als paràmetres que fan referència a l'índex d'edificabilitat neta i a l'ocupació màxima.

Article 164 MODIFICAT. Edificació aïllada

Les següents zones i subzones en sòl urbà s'ordenen amb edificació aïllada:

4. *Zona de Ciutat-jardí unifamiliar*

Subzona 4a
Subzona 4a.1
Subzona 4b
Subzona 4b.1
Subzona 4b.2
Subzona 4b.3
Subzona 4b.4
Subzona 4b.5
Subzona 4b.6
Subzona 4c
Subzona 4d
Subzona 4e
Subzona 4f
Subzona 4g
Subzona 4i.1
Subzona 4i.2
Subzona 4i.3
Subzona 4i.4
Subzona 4m

6. *Zona Plurifamiliar aïllada*

Subzona 6a
Subzona 6b
Subzona 6c
Subzona 6c.1
Subzona 6d
Subzona 6e
Subzona 6f
Subzona 6g
Subzona 6h
Subzona 6i
Subzona 6j
Subzona 6j.1
Subzona 6k.1
Subzona 6k.2

7. *Zona Hotelera*

Subzona 7a
Subzona 7b
Subzona 7c
Subzona 7d

8. *Zona Comercial*

Subzona 8a
Subzona 8b
Subzona 8c
Subzona 8d

9. *Zona de parc de bungalows*

10. *Zona Industrial*

Subzona 10a
Subzona 10c. Indústria aparador.

En tot allò que no sigui regulat expressament, es compliran les determinacions contingudes en els següents documents:

Subzones 4a.1, 4b.4 i 8c: Pla parcial sector 15. AD 27/9/1995, DOGC 2471 de 8/9/1997.

Subzona 4b.1: Pla parcial sector 7. AD 30/3/1995, DOGC 3415 de 22/6/2001.
 Subzona 4b.2: Pla parcial sector 9. AD 5/1/1997, DOGC 3133 de 5/5/2000.
 Subzona 4b.3: Pla parcial sector 17. AD 5/5/1999, DOGC 3101 de 17/3/2000.
 Subzona 4b.5: Pla parcial sector 22A. AD 2/10/1996 i Modificació 25/7/2001.
 Subzona 4b.6: Pla parcial 11. AD 4/1/1991.
 Subzones 4i.4, 4i.2, 4i.3 i 6i: Pla parcial 3. AD 19/11/1980, DOGC 494 de 14/12/1984.
 Subzona 4i.4: Pla parcial sector 12. AD 2/10/1996, DOGC 2448 de 5/8/1997.
 Subzona 6h: Pla parcial sector 1. AD 2/10/1996, DOGC 2284 de 22/11/1996.
 Subzones 6j i 6j.1: Pla parcial 5. AD 6/6/1990 i Modificació 30/4/1998.
 Subzones 6k.1 i 6k.2: Pla parcial 2. AD 22/3/1979, DOGC 153

A.- Índex d'edificabilitat net

Per a les Subzones amb claus 4, 6, 7, 8 i 9 l'índex màxim d'edificabilitat net és:

<i>Índex d'edificabilitat net</i>

4. Zona de Ciutat-jardí unifamiliar

Subzona 4a	0,70 m ² st / m ² s	(7)
Subzona 4a.1	0,52 m ² st / m ² s	
Subzona 4b	0,50 m ² st / m ² s	
Subzona 4b.1	0,65 m ² st / m ² s	
Subzona 4b.2	0,53 m ² st / m ² s	
Subzona 4b.3	0,70 m ² st / m ² s	
Subzona 4b.4	0,52 m ² st / m ² s	
Subzona 4b.5	0,50 m ² st / m ² s	
Subzona 4b.6	0,80 m ² st / m ² s	
Subzona 4c	0,40 m ² st / m ² s	
Subzona 4d	0,35 m ² st / m ² s	
Subzona 4e	0,30 m ² st / m ² s	
Subzona 4f	0,25 m ² st / m ² s	
Subzona 4g	0,20 m ² st / m ² s	
Subzona 4i.1	0,70 m ² st / m ² s	
Subzona 4i.2	0,70 m ² st / m ² s	
Subzona 4i.3	0,70 m ² st / m ² s	
Subzona 4i.4	0,58 m ² st / m ² s	
Subzona 4m	0,50 m ² st / m ² s	

6. Zona Plurifamiliar aïllada

Subzona 6a	1,50 m ² st / m ² s
Subzona 6b	1,10 m ² st / m ² s
Subzona 6c	1,00 m ² st / m ² s
Subzona 6c.1	1,00 m ² st / m ² s
Subzona 6d	1,00 m ² st / m ² s
Subzona 6e	0,80 m ² st / m ² s
Subzona 6f	0,60 m ² st / m ² s
Subzona 6g	1,10 m ² s t/ m ² s
Subzona 6h	1,50 m ² st / m ² s
Subzona 6i	2,30 m ² st / m ² s
Subzona 6j	1,00 m ² st / m ² s
Subzona 6j.1	1,00 m ² st / m ² s
Subzona 6k.1	-
Subzona 6k.2	-

7. Zona Hotelera

Subzona 7a	0,80 m ² st / m ² s	(8)
Subzona 7b	0,70 m ² st / m ² s	
Subzona 7c	0,60 m ² st / m ² s	
Subzona 7d	0,40 m ² st / m ² s	

8. Zona Comercial

Subzona 8a	0,80 m ² st / m ² s
Subzona 8b	0,60 m ² st / m ² s
Subzona 8c	0,52 m ² st / m ² s
Subzona 8d	3,00 m ² st / m ² s

9. Zona de parc de bungalows

Zona 9	0,211842513 m²/ m² st m²
---------------	--

(7) En la Subzona 4a.1, l'índex net d'edificabilitat per a les edificacions existents amb anterioritat al PP en les parcel·les A75 i A48 és 0,85 m² st / m² s.

(8) Per a tota la Zona Hotelera (clau 7) es fixen índexs complementaris d'edificabilitat:

0,20 m² st / m² s per a establiments de 3 estels.

0,40 m² st / m² s per a establiments de 4 estels.

0,60 m² st / m² s per a establiments de 5 estels.

Als establiments per sota de la categoria de 3 estels, no se'ls hi atorga índex complementari d'edificabilitat.

B.- Per a les Subzones amb clau 10, industrial , l'índex màxim volumètric és:

<i>Índex Volumètric</i>

10. Zona Industrial

Subzona 10a	4,30 m ³ st / m ² s
Subzona 10c. Indústria aparador	2,00 m ³ st / m ² s

C.- Condicions de parcel·la

	<i>Superfície mínima</i>	<i>Façana mínima</i>	<i>Ocupació màxima</i>
--	--------------------------	----------------------	------------------------

4. Zona de Ciutat-jardí unifamiliar

Subzona 4a		200 m ²	-	50%	(9)
Subzona 4a.1		400 m ²	15,00 m	40%	
Subzona 4b		400 m ²	12,00 m	40%	
Subzona 4b.1		400 m ²	16,00 m	40%	
Subzona 4b.2		256 m ²	16,00 m	40%	
Subzona 4b.3		400 m ²	12,00 m	50%	
Subzona 4b.4		100 m ²	6,00 m	40%	
Subzona 4b.5	Hab. aïllat	400 m ²	12,00 m	40%	
	2 hab. aparellats	600 m ²	12,00 m	40%	
Subzona 4b.6		400 m ²	-	40%	(10)
Subzona 4c		600 m ²	14,00 m	30%	
Subzona 4d		800 m ²	14,00 m	30%	
Subzona 4e		1.000 m ²	16,00 m	20%	
Subzona 4f		1.200 m ²	20,00 m	15%	
Subzona 4g		2.000 m ²	30,00 m	15%	
Subzona 4i.1		600 m ²	12,00 m	50%	
Subzona 4i.2		-	5,50 m	50%	
Subzona 4i.3		-	-	50%	
Subzona 4i.4		230 m ²	15,00 m	-	
Subzona 4m		400 m ²	12,00 m	40%	

6. Zona de Plurifamiliar aïllada

Subzona 6a	400 m ²	12,00 m	40%
------------	--------------------	---------	-----

Subzona 6b	600 m ²	14,00 m	35%	(11) (12)
Subzona 6c	800 m ²	16,00 m	30%	
Subzona 6c.1	800 m ²	16,00 m	30%	
Subzona 6d	1.000 m ²	18,00 m	30%	
Subzona 6e	1.200 m ²	20,00 m	30%	
Subzona 6f	2.000 m ²	30,00 m	20%	
Subzona 6g	180 m ²	-	-	
Subzona 6h	80 m ²	4,50 m	50%	
Subzona 6i	400 m ²	18,00 m	-	
Subzona 6j	1.000 m ²	20,00 m	40%	
Subzona 6j.1	1.000 m ²	20,00 m	40%	
Subzona 6k.1	600 m ²	16,00 m	40%	
Subzona 6k.2	600 m ²	16,00 m	40%	

7. Zona Hotelera

Subzona 7a	600 m ²	16,00 m	40%
Subzona 7b	800 m ²	18,00 m	35%
Subzona 7c	1.000 m ²	20,00 m	30%
Subzona 7d	5.000 m ²	25,00 m	20%

8. Zona Comercial

Subzona 8a	400 m ²	-	60%
Subzona 8b	800 m ²	-	50%
Subzona 8c	400 m ²	-	52%
Subzona 8d	900 m ²	20,00 m	100%

9. Zona de parc de bungalows

Zona 9	50.000 m ²	200 m	21,32393220%
--------	-----------------------	-------	--------------

10. Zona Industrial

Subzona 10a	3.000 m ²	30 m	80%
Subzona 10c. Indústria aparador	3.000 m ²	30 m	30%

(9) En la Subzona 4a.1, l'ocupació màxima de parcel·la per a les edificacions existents amb anterioritat al PP en les parcel·les A75 i A48 és del 55%.

(10) En la Subzona 4i.1, l'ocupació màxima és del 50%, i d'un 5% addicional per a l'edificació auxiliar.

(11) En la Subzona 6h, l'ocupació màxima en planta baixa és del 50%, i en planta soterrani del 100%.

(12) En la Subzona 6i, l'ocupació màxima en planta àtic és del 73%.

D.- Alçada màxima

	Alçada màxima	Nombre de plantes
--	------------------	----------------------

4. Zona de Ciutat-jardí unifamiliar

Subzona 4a	7,50 m	PB+1
Subzona 4a.1	7,50 m	PB+1
Subzona 4b	7,50 m	PB+1
Subzona 4b.1	7,50 m	PB+1
Subzona 4b.2	7,50 m	PB+1
Subzona 4b.3	7,50 m	PB+1
Subzona 4b.4	7,50 m	PB+1
(continuació)	Alçada màxima	Nombre de plantes

Subzona 4b.5	7,50 m	PB+1
Subzona 4b.6	6,80 m	PB+1
Subzona 4c	7,50 m	PB+1

Subzona 4d	7,50 m	PB+1
Subzona 4e	7,15 m	PB+1
Subzona 4f	7,15 m	PB+1
Subzona 4g	7,15 m	PB+1
Subzona 4i.1	6,80 m	PB+1
Subzona 4i.2	6,80 m	PB+1
Subzona 4i.3	6,80 m	PB+1
Subzona 4i.4	7,50 m	PB+1
Subzona 4m	3,50 m	PB

6. Zona de Plurifamiliar aïllada

Subzona 6a		13,10 m	PB+3
Subzona 6b		16,25 m	PB+4
Subzona 6c		16,25 m	PB+4
Subzona 6c.1		13,10 m	PB+3
Subzona 6d		16,25 m	PB+4
Subzona 6e		16,25 m	PB+4
Subzona 6f		16,25 m	PB+4
Subzona 6g		9,95 m	PB+2
Subzona 6h		9,95 m	PB+2
Subzona 6i		16,25 m	PB+3+ 3,15 àtic
Subzona 6j	Habitatges unifamiliars	9,95 m	PB+2
	Resta	13,10 m	PB+3
Subzona 6j.1	Ús residencial	13,10 m	PB+3
	Ús hotel·er	17,30 m	PB+4
Subzona 6k.1		13,10 m	PB+3
Subzona 6k.2		6,80 m	PB+1

7. Zona Hotelera

Subzona 7a	14,00 m	PB+3
Subzona 7b	14,00 m	PB+3
Subzona 7c	10,50 m	PB+2
Subzona 7d	10,50 m	PB+2

8. Zona Comercial

Subzona 8a	6,80 m	PB+altell
Subzona 8b	6,80 m	PB+1
Subzona 8c	4,50 m	PB
Subzona 8d	12,60 m	PB+2

9. Zona de parc de bungalows

Zona 9	Zona de bungalows 1	3,30 m	PB	(**)(***) (****)
	Zona de bungalows 2	6,80 m	PB+1	(*)(***) (****)
	Zona de serveis	8,40 m	PB+1	

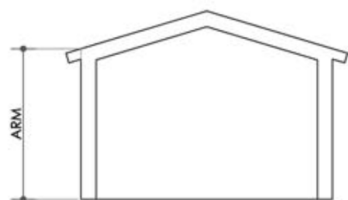
10. Zona Industrial

Subzona 10a	8,00 m	-
Subzona 10c. Indústria aparador	8,00 m	-

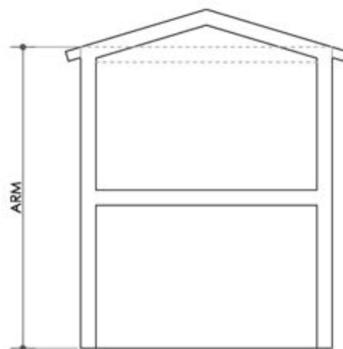
(*) Únicament es podrà utilitzar la tipologia de bungalows de dues plantes –en PB+1P–, per materialitzar un màxim del 25% del sostre total de la zona que s'adreci a la instal·lació de bungalows i que els bungalows disposin de dues plantes -PB+1P- en les zones topogràficament més baixes de la zona de parc de bungalows.

(**) En la zona de parc de bungalows, en el cas de bungalows de PB, l'alçada s'amidarà des del centre de gravetat de la planta del bungalow, a nivell de terra fins al pla horitzontal que defineixen els tancaments perimetrals exterior de cada unitat i que coincideix amb el punt d'arrencada de la coberta.

(***) Per als bungalows de PB+1, l'alçada s'amidará des del centre de gravetat de la planta del bungalow a nivell de terra, fins a la cara superior de l'últim element resistent horitzontal que en el seu cas coincidirà amb el punt d'arracada de la coberta en el cas de coberta inclinada.



(**) bungalows de PB

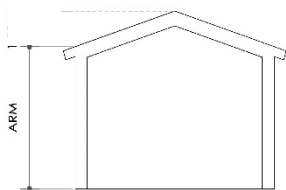


(***) bungalows de PB+1

(****) Donat el caràcter dels bungalows o de grups dels mateixos, com a element unitari dins d'un solar de grans dimensions, l'alçada caldrà referir-la a cada un dels bungalows o grups dels mateixos seguint els criteris de l'últim punt de l'art. 108.1. que diu:

"En cap cas les cotes de referència de les plantes baixes no es podran establir amb una variació absoluta de més o menys 1 m en relació amb la cota natural del terreny que consti amb una antiguitat de 3 anys. Es prendrà com a punt de referència de cada alçària el centre de gravetat de cada planta baixa"

(*****) Ple que fa al punt de coronament estructural de la coberta podrà tenir una alçada superior a 1,20 m respecte al punt d'amidament de l'alçada reguladora màxima.



E.- Separacions a l'indars

Separació a l'indars				Entre edificis dins mateixa parcel·la
Fronts	Lateral	Fons		

4. Zona de Ciutat-jardí unifamiliar

Subzona 4a	2 m	2 m	2 m	-	
Subzona 4a.1	3 m	3 m	3 m	6 m	
Subzona 4b	5 m	3 m	3 m	6 m	
Subzona 4b.1	5 m	3 m	3 m	-	(13)
Subzona 4b.2	3 m	3 m	3 m	-	
Subzona 4b.3	5 m	3 m	3 m	-	
Subzona 4b.4	3 m	3 m	3 m	4 m	
Subzona 4b.5	5 m	0 m / 3 m	3 m	-	(14)
Subzona 4b.6	1/3 alçada	1/3 alçada	1/3 alçada	6 m	(15)
Subzona 4c	3 m	3 m	3 m	-	
Subzona 4d	4 m	3 m	3 m	-	
Subzona 4e	4 m	4 m	4 m	-	
Subzona 4f	5 m	5 m	5 m	-	
Subzona 4g	6 m	6 m	6 m	-	
Subzona 4i.1	5 m	3 m	3 m	-	
Subzona 4i.2	5 m	Mitgera	Mitgera	-	(16)
Subzona 4i.3	5 m	-	-	6 m	
Subzona 4i.4	3 m	3 m	3 m	-	

Subzona 4m	5 m	3 m	3 m	6 m
------------	-----	-----	-----	-----

6. Zona de Plurifamiliar aïllada

Subzona 6a	3 m	3 m	3 m	-	(17)
Subzona 6b	1/3 alçada	1/3 alçada	1/3 alçada	-	
Subzona 6c	4 m	4 m	4 m	-	
Subzona 6c.1	4 m	4 m	4 m	-	
Subzona 6d	5 m	5 m	5 m	-	
Subzona 6e	6 m	6 m	6 m	-	
Subzona 6f	7 m	7 m	7 m	-	(18)
Subzona 6g	3 m	Mitgera /1m	4 m	-	
Subzona 6h	-	-	-	-	(19)
Subzona 6i	4 m	3,10 m	3 m	1/2 alçada	
Subzona 6j	1/2 alçada	1/2 alçada	1/2 alçada	1/3 alçada	(20)
Subzona 6j.1	3 m	3 m	3 m	-	(21)
Subzona 6k.1	1/2 alçada	1/2 alçada	1/2 alçada	1/2 alçada	
Subzona 6k.2	1/2 alçada	1/2 alçada	1/2 alçada	1/2 alçada	

7. Zona Hotelera

Subzona 7a	1/2 alçada	1/2 alçada	1/2 alçada	-	(22)
Subzona 7b	5 m	3 m	3 m	-	
Subzona 7c	6 m	6 m	6 m	-	
Subzona 7d	5 m	5 m	5 m	-	

8. Zona Comercial

Subzona 8a	3 m	3 m	3 m	-
Subzona 8b	4 m	4 m	4 m	-
Subzona 8c	3 m	3 m	3 m	-
Subzona 8d	0 m	0 m	0 m	0 m

9. Zona de parc de bungalows

Zona 9	10 m	10 m	10 m	-
--------	------	------	------	---

10. Zona Industrial

Subzona 10a	10 m	5 m	5 m	-	(23)
Subzona 10c. Indústria aparador	6 m	6 m	6 m	-	

(13) En la Subzona 4b.1, les separacions de l'edificació seran de 5 m a vial, i 3 m a l'indars veïns i zona verda.

(14) En la Subzona 4b.5, les separacions de l'edificació seran de 5 m a front de vial i de 3 m a la resta de l'indars, excepte per a habitatges aparellats.

(15) En la Subzona 4b.6, les separacions a tots els l'indars seran d'1/3 l'alçada de l'edificació, i de 3 m com a mínim.

(16) En la Subzona 4i.2, les separacions de l'edificació seran de 5 m a vials, i mitgera o 3 m a solars contigus.

(17) En la Subzona 6b, les separacions a tots els l'indars seran d'1/3 l'alçada de l'edificació, i de 3 m com a mínim. Es permeten edificis escalonats.

(18) En la Subzona 6g, les separacions seran de 3 m a façana frontal a carrer i d'1 m a façana lateral a carrer; i de 4 m a façana posterior excepte en planta baixa.

(19) En la Subzona 6i, les separacions entre blocs d'una mateixa parcel·la seran la semi-soma d'alçades de l'edificació, i de 5 m com a mínim.

(20) En la Subzona 6j, les separacions a vials seran d'1/2 l'alçada de l'edificació i de 6 m com a mínim; a l'indars 1/2 alçada i 5 m com a mínim; i entre blocs de la mateixa parcel·la 1/3 alçada i 3 m com a mínim.

(21) En les Subzones 6k.1 i 6k.2, les separacions a línia oficial de carrer seran d'1/2 l'alçada de l'edificació i de 6 m com a mínim; a l'indars veïns d'1/2 l'alçada de l'edificació i de 5 m com a mínim; i entre edificis dins la mateixa parcel·la la semi-soma d'alçades i de 3 m com a mínim.

(22) En la Subzona 7a, les separacions a tots els llinars seran d'1/2 l'alçada de l'edificació, i de 5 m com a mínim.
 (23) En la subzona 10a, en el cas que, com a conseqüència de l'obertura de nous vials en sectors urbanitzables contigus, un llinar lateral o fons passi a tenir consideració de front –façana-, la distància mínima de l'edificació a aquestes noves façanes podrà ser de 5 m.

En la Subzona 10c, la separació a l'eix de la carretera N-340 serà de 30 m, o aquella que en cada moment fixi la Llei de carreteres i sectorial.

F.- Densitat màxima d'habitatges

<i>Densitat màxima d'habitatges</i>

4. Zona de Ciutat-jardí unifamiliar

Subzona 4a	1 hab / 200 m ² parcel·la	(24)
Subzona 4a.1	1 hab / 400 m ² parcel·la	(25)
Subzona 4b	1 hab / 400 m ² parcel·la	
Subzona 4b.1	-	
Subzona 4b.2	1 hab / 256 m ² parcel·la	
Subzona 4b.3	2 hab / 400 m ² parcel·la	
Subzona 4b.4	1 hab / 100 m ² parcel·la	

<i>(continuació)</i>	<i>Densitat màxima d'habitatges</i>
----------------------	---

Subzona 4b.5	Habitatges aïllats	1 hab / 400 m ² parcel·la
	Habitatges aparellats	2 hab / 600 m ² parcel·la
Subzona 4b.6		0,6663 hab / 100 m ² parcel·la
Subzona 4c		1 hab / 600 m ² parcel·la
Subzona 4d		1 hab / 800 m ² parcel·la
Subzona 4e		1 hab / 1.000 m ² parcel·la
Subzona 4f		1 hab / 1.200 m ² parcel·la
Subzona 4g		1 hab / 2.000 m ² parcel·la
Subzona 4i.1		2 hab / 600 m ² parcel·la
Subzona 4i.2		-
Subzona 4i.3		-
Subzona 4i.4		-
Subzona 4m		1 hab / 400 m ² parcel·la

6. Zona de Plurifamiliar aïllada

Subzona 6a	-
Subzona 6b	-
Subzona 6c	-
Subzona 6c.1	-
Subzona 6d	-
Subzona 6e	-
Subzona 6f	-
Subzona 6g	-
Subzona 6h	-
Subzona 6i	-
Subzona 6j	-
Subzona 6k.1	-
Subzona 6k.2	-

(24) Per a tota la zona de Ciutat-jardí unifamiliar (clau 4):

En les illes compreses entre el passeig Marítim i els carrers de Vitòria, d'Aranjuez i de Newton, s'admeten habitatges aparellats dos a dos, amb un màxim de 2 habitatges per parcel·la.

A les parcel·les situades per damunt de l'antic Camí de Sanitat es permeten 5 habitatges en filera en cada dos parcel·les.

A la illa que confronta amb el passeig Marítim i fa cantonada amb el c/Aranjuez la densitat màxima d'habitatges és d'1 habitatge per cada 200 m² de solar.

(25) En la Subzona 4a.1, s'admeten les densitats d'habitatges següents:

1 habitatge per parcel·la mínima.

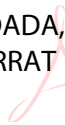
2 habitatges aparellats en 2 parcel·les mínimes contigües amb projecte únic.

En parcel·les de més de 2.000 m²: 1 habitatge per cada 472 m² de parcel·la o fracció major de 236 m².

REDACCIÓ DEL DOCUMENT

Aquest document ha estat redactat per Montserrat Oliva i Boada el mes de gener de 2020.

OLIVA BOADA,
MONTSERRAT
(FIRMA)



Firmado digitalmente
por OLIVA BOADA,
MONTSERRAT (FIRMA)
Fecha: 2020.01.20
17:41:25 +01'00'

Montserrat Oliva i Boada _ arquitecta