

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 17 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CAMBRILS

Novembre 2017

MODIFICACIÓ PUNTUAL PER LA DIVISIÓ DEL PLA PARCIAL *Sector 12 “Camí del Corralet Sud”* EN EL *Sector 12A “Camí del Corralet Sud. Hoteler”* I EN EL *Sector 12B “Camí del Corralet Sud”* I CREACIÓ DE LA SUBCLAU 7a1

PROMOTOR: Ajuntament de Cambrils, Fuerteventura 10 S.A.

ARQUITECTES: Miquel Domingo, Roger Hortonedá, Laura Domingo

ÍNDEX

A. MEMÒRIA

1.	ANTECEDENTS, OBJECTIUS I JUSTIFICACIÓ	1
2.	COMPROMISOS	7
3.	PLANEJAMENT VIGENT	9
4.	ÀMBIT D'APLICACIÓ I PROPIETATS AFECTADES	12
5.	CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ NORMATIVA	
	5.1 Normativa vigent	12
	5.2 Normativa proposada	20
6.	REQUERIMENTS DOCUMENTALS ESTABLERTS PER LA LLEI D'URBANISME	31
7.	ALTRES REQUERIMENTS. ESTABLERTS PER LA NORMATIVA EN MATÈRIA DE PREVENCIÓ D'INCENDIS.	32
8.	PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA	32

B. FITXES URBANÍSTIQUES **34**

C. PLÀNOLS DEL POUM **38**

D. ANNEXOS

I.	RELACIÓ DE PLÀNOLS INFORMATIUS	
I.	ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA	
II.	RELACIÓ DE REFERÈNCIES CADASTRALS DE LES FINQUES AFECTADES.	

A. MEMÒRIA

1.- ANTECEDENTS ADMINISTRATIUS, OBJECTIU I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cambrils aprovat per la CTUT l'1 de desembre de 2005, pendent de text refós que va ser aprovat el 2 de Febrer de 2006 i publicat al D.O.G.C. 4588 de 8 de Març de 2006 planteja l'ordenament urbanístic de tot el terme municipal de Cambrils.

En el sòl urbanitzable, un dels àmbits de gestió més importants a desenvolupar és el Pla Parcial Sector 12 - Camí del Corralet Sud. En el sòl urbà, una de les claus més rellevants del planejament proposat és la referent a l'ús hotel·ler, clau 7.

L'àmbit de Pla Parcial Sector 12 - Camí del Corralet Sud presenta en la seva definició dificultats importants de gestió tan per la distribució de la propietat com pel producte final proposat. Es fa evident que l'entorn proper a l'àmbit combina l'ús residencial (especialment de segona residència) i l'hotel·ler que actua com a veritable motor d'activitat econòmica i de renovació del sòl.

La clau 7 d'ús hotel·ler planteja una nova manera d'enfocar la activitat turística i de lleure per tal de millorar la qualitat de l'oferta hotel·lera en un municipi on, sens dubte, és una de les activitats més importants i que genera més activitat i, també, el perfil de l'usuari dels mateixos amb un públic de més poder adquisitiu i de qualitat.

Amb deu anys de vigència del planejament, malgrat la crisi global que encara ens afecta i, sens dubte, afavorit pel full de ruta que proposa la reconversió d'un sector capital en l'economia i desenvolupament de la ciutat, les disposicions generals proposades per l'ús Hotel·ler admeten i exigeixen una revisió i adaptació a l'actualitat i sobretot a les directrius recollides en el POUM vigent sobre la desestacionalització i la millora de la qualitat de l'oferta hotel·lera en el municipi. És significatiu que de les dotze modificacions puntuals de planejament aprovades definitivament fins al 2015, 6 afecten a l'article 164 Edificació aïllada i d'elles, 4 afecten a determinats aspectes o àmbits de l'ús Hotel·ler. És, doncs, del tot procedent replantejar aspectes determinats i adequacions normatives per tal d'adequar la normativa vigent a les necessitats reals de les propostes futures sempre d'acord amb l'objectiu inicial proposat pel Pla d'Ordenació Urbanística de millora de l'oferta turística global, de les seves instal·lacions amb nous productes i usos alternatius i/o complementaris, i l'ampliació de la temporada mitjançant la desestacionalització de l'oferta.

Diverses publicacions i dictàmens avalen aquest planteig de revisió i adequació del planejament a les necessitats reals, i canviants, de l'estructura hotel·lera de Cambrils. Com a exemple, per la seva qualitat i pes específic del seu autor, es fa esment, en

aquesta modificació, del Dictamen del Catedràtic d'Anàlisi Geogràfica regional de la Universitat Rovira i Virgili, Dr. Salvador Anton Clavé, que incorpora la modificació puntual núm. 11, on alterna constantment la referència al cas concret que l'ocupa i la realitat canviant del sector a Cambrils, menció especial en l'apartat 1, que parla de la dinàmica del sector hotelier a Cambrils, en l'apartat 2, que dona una visió del sector turístic per part del planejament urbanístic de Cambrils, en l'apartat 3, que analitza l'impacte de la proposta sobre sostenibilitat i competitivitat de Cambrils com a destinació i arriba a la conclusió que: *"té sentit doncs, com a estratègia no només empresarial sinó també pública, avançar cap a la renovació del parc hotelier, no només en termes quantitatius sinó també en els qualitius i funcionals, amb un nou model d'establiments més ajustats a les expectatives dels "nous" consumidors potencials tant pel que fa a les seves motivacions com a les condicions materials dels establiments mesurades en paràmetres de grandària i característiques de les habitacions, dels espais comuns i dels espais lliures. Si aquesta "renovació" es pot fer actuant sobre la planta actualment existent en lloc d'ocupar nous espais,...., el resultat és encara millor"*.

Per últim, arriba a conclusions de caire més adaptatiu a la proposta presentada en la modificació, però reprèn les seves consideracions de caràcter general per tot el municipi per afirmar que aquest tipus de proposta plantejades des de la rehabilitació i millora del parc existent: *"també està en línia amb el "document visió, model i directrius estratègiques" del vigent "Pla estratègic de Turisme de Catalunya 2020" que planteja per assolir les fites de Lideratge, Competitivitat i Sostenibilitat que han de ser pròpies del model turístic català els següents objectius específics, entre d'altres:*

- *Eliminar l'oferta turística obsoleta i que basi la seva competitivitat només en preus i qualitat baixos.*
- *Fomentar l'emprenedoria i el teixit empresarial turístic amb projecció internacional.*
- *Fomentar la desestacionalització i l'equilibri territorial de l'oferta turística.*
- *Fomentar la rehabilitació de les infraestructures turístiques existents per sobre de la construcció de les noves.*
- *Millorar el posicionament turístic de la costa catalana.*
- *Fidelitzar els mercats actuals i atraure els nous mercats emergents.*

Aquests objectius formen part, segons el pla, de la definició d'un model de destinació que millori el "posicionament turístic de la costa catalana cap a una oferta innovadora, diversificada i de qualitat, incloent una reducció significativa de les places d'allotjament no utilitzades, obsoletes, de baixa qualitat o insostenibles" amb la doble perspectiva de:

- *Una aposta per la competitivitat turística que no estigui basada en el preu sinó en la qualitat, la diversificació, la desestacionalització i l'equilibri territorial.*
- *Una aposta per la sostenibilitat ambiental, social i econòmica del seu sector turístic."*

Constatada la possibilitat real de partir l'àmbit del Sector 12 - Camí del Corralet Sud en dos i la certesa de la necessitat d'adaptació del sector hotel·ler queda, doncs, plenament justificada aquesta proposta de modificació, continuant l'adaptació més o menys periòdica del planejament a les tendències i necessitats de mercats i ofertes en el àmbit turístic i la represa de l'activitat immobiliària i hotelera en un sector estratègic en el municipi de Cambrils.

En concret es pretén, doncs, la gestió parcial del Pla Parcial del Sector 12 creant un àmbit d'ús hotel·ler i un altre d'ús residencial. Aquest primer àmbit d'ús hotel·ler es planteja de manera que permetria, en un posterior tràmit de parcel·lació, la gestió conjunta i la unificació amb l'illa amb façana a l'Avinguda de la Diputació de Cambrils, número 77, entre el carrer Riu de la Sènia i carrer Riu Llastres, i impulsaria els efectes proposats en el POUM sobre la reorientació del sector turístic en una illa completa on rehabilitar l'edificació existent, ampliar l'oferta i la qualitat de la mateixa, adaptar-se a la normativa vigent pel que fa a edificabilitats i ocupació de la edificació existent. Per aquest motiu s'inclou dins de l'àmbit del nou Sector 12A – Camí del Corralet Sud - Hotel·ler el carrer, sense nomenclatura, que separa la parcel·la urbana d'ús hotel·ler i l'àmbit actual del Sector 12 – Camí del Corralet Sud. La cessió d'aquest vial es va fer el 12 de juny de 1986 i té una superfície de 567,00 m², amb una longitud de 94,50m i una amplada de 6,00m. Aquest vial correspon a planificacions antigues i actualment no té continuïtat, ni en direcció est ni en direcció oest i per les característiques urbanes de l'entorn, es veu complicat arribar a donar-li la continuïtat. La inclusió d'aquest vial en el sector no genera aprofitament i només és preveu com un trasllat de la superfície de titularitat pública cedida com a vial.

Unificant la parcel·la obtinguda a partir de la gestió del Pla Parcial 12A – Camí del Corralet Sud - Hotel·ler amb la parcel·la ja consolidada de l'avinguda de la Diputació 77, permetria doncs complir amb els paràmetres urbanístics vigents excepte pel que fa a alçada i número de plantes, motiu pel que es necessari també incorporar una nova clau: 7a1, per tal de donar cabuda a l'edificació existent i pugui admetre la seva possible rehabilitació. A banda de l'interès obvi del mateix Ajuntament d'adaptar les disposicions de la normativa urbanística a la realitat i necessitats del sector en general i la revitalització de l'activitat econòmica en sectors tan imprescindibles per l'economia local i territorial com son la immobiliària i l'hotelera relacionats directament amb el turisme. La societat Fuerteventura 10, S.A. nova propietària de l'Hotel Cambrils Playa,

que es troba a l'illa corresponent a l'Avinguda de la Diputació núm. 77, propietat adquirida recentment, té la intenció de remodelar i adaptar l'edificació existent amb una antiguitat de 30 anys i categoria de 4*, a les noves exigències d'un mercat competitiu com pocs i d'acord amb les directius proposades pel POUM. Aquesta edificació existent esmentada, encara que actualment no hi ha expedients de disciplina, no compleix tots els paràmetres urbanístics que el planejament vigent demana. Alguns elements concrets no complirien les disposicions vigents; la majoria, pels canvis normatius dels diferents planejaments municipals que s'han aprovat en aquests 30 últims anys. Per exemple, el canvi d'alçades reguladores i numero de plantes va deixar la quarta planta i el sotacobert, que si be no va ser objecte de la llicència d'obres inicial ja es va construir dins el volum proposat en el mateix expedient de llicència, en volums disconformes malgrat l'edificació principal disposés al seu dia de la preceptiva llicència d'edificació; d'altres, són edificacions auxiliars que s'han anat consolidant històricament en els laterals de l'edificació principal i que són l'expressió real d'aquesta voluntat d'anar millorant les instal·lacions i conseqüentment l'oferta turística i el producte hotel·ler. La superfície de la parcel·la urbana inicial és de 7.726,32 m².

Per tal de potenciar l'activitat hotelera i la descentralització de la temporada turística, buscar nous mercats, elevar la qualitat i la categoria de les instal·lacions, ampliar les activitats, el nombre i la varietat d'habitacions, a l'hora que adequar l'edificació existent a les necessitats i possibilitats reals d'aquesta implantació caldria doncs, modificar l'actual Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en un àmbit circumscrit a sector de sòl urbanitzable anomenat sector 12 - Camí del Corralet Sud per convertir-lo en dos sectors, l'un que es mantindria com a sòl residencial i l'altre d'us turístic-hotel·ler i també cal canviar la clau de l'illa consolidada que conté l'actual hotel "Cambrils playa" de l'Avinguda Diputació 77 per adaptar l'edificació existent a través de la rehabilitació als paràmetres urbanístics que es proposin que seran els mateixos dels actuals per la majoria dels paràmetres com poden ser l'ocupació o l'edificabilitat i que afectaran únicament a l'alçada reguladora i número de plantes.

A nivell de municipi, per l'ampliació i millora de l'oferta turística existent cal aprofundir, i aquest fora el cas presentat, en els següents aspectes:

- Elevar la categoria de les instal·lacions existents, amb caràcter general. Cal que les noves propostes i millores de les edificacions existents vagin dirigides entre altres objectius a la millora de la categoria de la implantació hotelera ja existent.
- Disposar d'un tipus i un nombre de serveis superiors i de tipus d'habitació molt millors.

- Aportar nous serveis i possibilitats de millor atenció al usuari de les instal·lacions.
- Adequar les edificacions existents i millorar l'aspecte general.

En el cas de la rehabilitació del l'hotel existent en l'illa esmentada per donar compliment a la directriu del POUM de la ampliació i millora de l'oferta turística existent d'acord amb els punts anteriors, cal incidir en els següents aspectes:

- Una proposta global per elevar la categoria actual del centre fins a 4*plus (quatre estrelles plus). El sumatori de les intervencions previstes, faran que les obres siguin en el seu conjunt una actuació de modernització, on s'implantarà per una banda un nou aspecte a l'hotel i també s'aconseguiran mesures favorables en el seu funcionament.
- Per disposar de majors i millors serveis només cal incidir i remodelar superfícies construïdes ja existents i en funcionament com són, per exemple, el sotacobert, que actualment és utilitzat pel personal, per tal que s'incorporin a l'oferta ja existent adaptant-se a les exigències actuals, tot diversificant, a més, l'oferta existent mitjançant el concepte de suite de luxe amb terrassa i la millora general de l'accessibilitat.
- Es proposa també la incorporació de nous serveis tals com Sap, Gimnàs i Beauty Centre. Tots aquests nous serveis combinen les zones d'aigües (zones d'aigua freda i calenta, jacuzzis...), de sauna, les zones de massatge i tractaments i la zona esportiva (amb nou equipament esportiu) que donarà al client tota una experiència en nous serveis esportius, de tractament d'aigües i Beauty Centre.

Tot plegat pretén la transformació i modernització del conjunt, dirigides en tots els casos, a la renovació de tots els serveis de l'establiment i les seves infraestructures, potenciant l'oferta de qualitat, i situant a l'establiment en una molt bona posició qualificada i competitiva que pot satisfer les exigències del model turístic previst en les directrius actuals del POUM. Amb aquestes actuacions, l'hotel conservarà les instal·lacions i oferirà els serveis amb major qualitat que la que va ser projectada en el moment de la seva obertura i classificació i, gràcies a les noves actuacions, l'hotel podrà oferir unes condicions de decoració i funcionalitat d'acord amb les exigències actuals.

Aquestes actuacions de transformació i modernització afectaran també positivament al procés global de producció de l'establiment i ajudaran a la millora de la productivitat de tota la zona, ja que potenciaran la competitivitat, rendibilitat, diversificació i qualificació de l'oferta turística i que es creïn processos dinamitzadors en l'economia

del mercat turístic de la zona produint un augment de la demanda turística i una millora substancial en l'entorn de la zona del nou establiment modernitzat.

Cal incidir que, en el cas de l'Hotel Cambrils Playa, per aconseguir tot això, l'actual edificació no necessita de cap ampliació de superfície si no de l'adequació de les ja existents, augmentant el número de places i serveis a oferir amb més capacitat de diversificació i desestacionalització de la instal·lació contribuint, com és obvi, a la estratègia comuna de tot el municipi, millorant el producte turístic i sobrepasant en molt el concepte de turisme de sol i platja, millorant l'oferta i la transformació del model turístic de Cambrils. És més, el conjunt de les intervencions suposarien, en realitat, una disminució de superfície construïda (i de volum) de l'immoble ja edificat en aquest moment (en el que es redueixen 731,57 m² entre el sotacobert i eliminació d'alguns cossos auxiliars actualment situats en localitzacions especialment sensibles tal com són la separació entre la façana del solar i l'edificació principal).

Altres consideracions a nivell municipal:

És de consideració el fet d'aconseguir en el procés de llicència de rehabilitació de l'edifici existent la cessió de la franja de terreny que s'especifica en el planejament per la millora viària de l'Avinguda de la Diputació. Cal també deixar constància que respecte del total edificat actualment la intervenció que s'haurà de proposar reduirà la superfície real construïda, així com la volumetria actual.

Dit d'una altra manera, el Consistori obtindrà els 356,98 m2 com a cessió gratuïta, quan, en realitat, de no existir la rehabilitació, per aplicació de la legalitat vigent, aquest s'haurien d'haver obtingut per expropiació.

En el planejament vigent, la superfície inicial de parcel·la és de 7.726,32 m2. La cessió prevista de vial és de 356,98 m2, el que representa, després de la cessió, una superfície de parcel·la resultant de 7.369,34. Aquesta superfície de vial a cedir en aquesta tramitació correspon a una franja aproximada de 4,30 metres amb front a l'Avinguda de la Diputació.

2.-COMPROMISOS

A banda de les actuacions en l'àmbit arquitectònic del conjunt, per tal de rendibilitzar la intervenció tan a nivell econòmic com d'oferta del producte turístic comú de la ciutat calen mesures concretes de gestió i que es proposen aplicar com són:

- Contractació amb nous mercats fins ara gens o molt poc presents a l'Hotel com són el britànic, el rus o l'alemany, mitjançant la captació de famílies en vacances d'hivern i grups de jubilats als seus països d'origen on les disposicions laborals i escolars permeten gaudir de vacances en èpoques de l'any diferents a l'estiu. Aquests són contingents de possibles clients fora de la temporada d'estiu amb poder adquisitiu millor que el públic mig nacional, que no necessiten tant el concepte de sol i platja però sí un clima molt més benigne que el dels seus països d'origen i ofertes de serveis d'altres tipus com equipaments esportius, rutes culturals, gastronòmiques, tradicionals, d'enoturisme, etc. I que permeten, amb la coordinació d'altres organismes implicats en aquests tipus d'oferta, una major desestacionalització de la oferta en funció de la major durada i percentatge d'ocupació de les seves temporades de contractació ordinària de març a octubre.

- Promoció de la contractació de turisme esportiu (tan d'equips professionals com semi-professionals, col·lectius amateur i joves en disciplines com la natació sincronitzada, tennis, golf, ciclisme...). Cal deixar constància que com a cadena hotelera, l'actual propietat de l'hotel ja ha iniciat un ambiciós projecte de captació de nous nínxols de mercat de turisme esportiu.

Resulta primordial per aquesta tasca i aquest nou enfocament comercial transformar les actuals instal·lacions per tal de dotar al complex d'habitacions de major dimensió, requerides sobretot per aquest, ja esmentat, turisme esportiu i selectiu, i tant mateix complir amb determinats condicionaments tècnics en quant a mides i característiques de l'entorn i les zones d'aigua, així com la creació d'espais lliures per la practica de l'esport que a banda de la parcel·la inclosa en l'illa incorpora noves instal·lacions en espais i solars adjacents al proposat. La major dimensió de les habitacions ha de ser però compatible amb un dels altres objectius com és la menor utilització del sòl possible, disminuir la seva petjada en el terreny (ocupació) per tal que es percebi pel mercat com una proposta de major qualitat i permeti alhora utilitzar aquets espais, no tan sols sense edificar-ne de nous, sinó de menor ocupació en el conjunt i amb millora de l'accessibilitat i la vialitat de l'entorn.

En l'àmbit social cal posar en evidència que la modificació representa la creació de nous llocs de treball i de major qualitat per ampliació de plantilla i obre noves

possibilitats a d'altres col·lectius per tal d'incorporar-se a les diferents ofertes que es proposen o augmentar considerablement el seu període d'activitat.

Si bé l'immoble existent es va construir al seu dia a l'empara de llicència d'obres de l'Ajuntament de Cambrils, en la normativa del POUM vigent, l'edificabilitat permesa en la clau corresponent a les tipologies d'establiments hotelers clau 7, no permet el cent per cent de l'aprofitament de l'edificació existent el que representa un greu desaprofitament del conjunt sense benefici possible per ningú que entraria en contradicció dels objectius inicials proposats pel Pla d'Ordenació Urbanística vigent i les recomanacions que ja hem comentat en la part expositiva de la modificació de que *"si aquesta 'renovació es pot fer actuant sobre la planta actualment existent en lloc d'ocupar nous espais,..., el resultat és encara millor'"*. En l'actualitat es dona la paradoxa d'edificabilitats construïdes, malgrat no haver estat incloses en la llicència inicial, que no han estat motiu de procediments de disciplina urbanística- no serien utilitzables, o pitjor encara part de edificacions executades estrictament i sense variacions constructives previstes a l'empara de la llicència d'obres quedarien en edificació disconforme, amb tots els condicionants que això suposa respecte el seu ús o aprofitament. Malgrat que és evident doncs una certa discrepància entre l'edificació existent i l'edificabilitat proposada en el planejament, cal entendre i insistir que aquest escreix no s'ha produït per obra nova o d'ampliacions que puguin considerar-se fora d'ordenació sinó com a volum disconforme tota vegada que les edificacions que es pretenen regularitzar es troben en gran mesura dins el volum inicial executat i només una petita part corresponen a execucions posteriors però en qualsevol cas de fa molt de temps. És precisament en aquestes zones on es vol intervenir majoritàriament per reduir l'edificació existent en l'actualitat i incorporar a l'oferta existent algunes habitacions més grans en superfície i en el seu conjunt, de major qualitat i també serveis qualitativament superiors. La posada en servei del sotacobert suposaria un increment de 24 habitacions amb una superfície d'uns 20 m² més 13,75 m² exterior privat cadascuna, que en un establiment d'aquest tipus té una importància vital per millorar la seva oferta.

Cessions obligatòries i de l'aprofitament mig

En sòl urbanitzable, els sectors 12A i 12B, són d'aplicació les cessions obligatòries de sòl i de drets d'aprofitament a favor de l'administració actuant en la modificació, a tals efectes es cediran els sòls destinats a vials, equipaments, espais públics i el 10% pel que fa al Sector 12A i del 10% en el Sector 12B de l'aprofitament urbanístic, en el ben entès que en el sector 12 existent no precisaria cap mena de modificació per la seva gestió urbanística a no ser per la necessitat del que ara serà Sector 12A que en cap cas obté beneficis o millores de tipus econòmic en la modificació, tota vegada que

l'admissió de l'ús hotel·ler com a principal redueix les expectatives i tampoc hi ha increments d'edificabilitat.

D'acord amb les disposicions de la Llei d'Urbanisme si no es pot concretar l'aprofitament mig en una parcel·la amb condicions urbanístiques d'acord amb les disposicions i els paràmetres urbanístics previstos en el POUM per l'ús previst i previ conveni entre promotors i administració, es podrà compensar monetàriament l'aprofitament previst en el nou pla parcial a desenvolupar.

Pel que fa la parcel·la en sòl urbà on es modifica la clau, està afectada per una cessió obligatòria de 356,98 m² en el front de l'Avinguda de la Diputació que es farà de forma gratuïta amb el tràmit d'obtenció de la llicència d'obres de rehabilitació i la legalització de l'edifici existent. L'Ajuntament, com a administració actuant, disposarà segons convingui i conjuntament amb la resta de cessions o expropiacions que es produiran a l'Avinguda de la Diputació pel seu eixamplament fins els 20 m. d'amplada.

3.-PLANEJAMENT VIGENT

La modificació proposada afecta doncs dos àmbits diferents, l'un de sòl urbanitzable Sector 12 "Camí del Corralet Sud"; l'altra de sòl urbà consolidat i edificat clau 7a: ús hotel·ler.

El Sector 12, com ja s'ha justificat, es proposa la divisió en dos. El 12A, de gestió immediata, proposa l'ús hotel·ler com a principal, que ja era admès en percentatge dins l'àmbit total del sector 12. I el sector 12B manté l'ús residencial com a ús principal.

La gestió del 12A permetrà obtenir una o mes parcel·les de sòl urbà clau 7a d'ús hotel·ler, per addicionar a la parcel·la existent i edificada la superfície suficient on poder materialitzar les cessions, les superfícies mínimes de parcel·la per l'edificació existent i els aprofitaments complementaris que la gestió comportaria. Aquesta acció, juntament amb la creació de la clau 7a1, permetria l'adaptació de l'edificació existent a l'illa de l'Avinguda Diputació núm. 77 a la normativa urbanística vigent en tot el possible i pel que fa a l'alçada i numero de plantes l'adaptació de la normativa a l'existent per possibilitar la seva rehabilitació dintre dels paràmetres proposats en aquesta modificació i per tant d'acord amb les directrius que proposa el POM vigent.

Pel que fa al sòl urbanitzable, el Sector 12-Camí del Corralet Sud el POUM de Cambrils aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, la CTUT, l'1 de desembre de 2005, pendent de text refós aprovat el 2 de Febrer de 2006 i publicat al

D.O.G.C. 4588 de 8 de Març de 2006 proposa un àmbit de sòl urbanitzable delimitat a desenvolupar amb els següents paràmetres de referència:

Situació i delimitació: Sector de sòl urbanitzable delimitat situat a llevant del municipi. Limita al nord amb l'àmbit del sector urbanitzable S-19 Camí del Corralet Nord a través de la perllongació del carrer del Gaià; a l'est amb l'àmbit del Polígon d'actuació PA-12, al sud amb sòls de la urbanització Reus Mediterrani i a l'oest amb l'àmbit del sector urbanitzable S-20 Riera de Riudoms a través de la perllongació del Camí del Corralet.

Superfície total	58.706 m²
Sistemes generals mínims	26.269 m²
Vials i aparcament	14.235 m ²
Espais lliures	5.346 m ²
Equipaments	6.688 m ²
Superfície neta edificable màxima	32.437 m²

Objectius: L'objectiu és la formació d'una nova centralitat de barri que presti serveis, dotacions i habitatge assequible als barris compresos entre la platja de Vilafortuny i la urbanització dels Esquirols, i contribueixi a la consolidació de la primera residència en aquests barris. Tanmateix, la localització d'equipaments i zones verdes en els sòls situats a l'est del sector, a tocar del sector 19 Camí del Corralet Nord i del polígon d'actuació PA-12 Reus Mediterrani. El Pla definirà l'ordenació urbana dels sòls inclosos al polígon, la materialització del seu aprofitament urbanístic, la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, degudament urbanitzada, de les reserves de sistema viari, parc urbà i equipaments incloses dins de l'àmbit, i l'equitativa distribució de beneficis i càrregues del planejament entre els propietaris afectats.

Reserves mínimes per a equipaments i dotacions. Seran de cessió obligatòria gratuïta i urbanitzada les reserves corresponents al sistemes generals inclosos en el sector. En el cas que les superfícies dels sistemes generals inclosos a l'àmbit siguin inferiors a les cessions de sòl fixades pel Decret Legislatiu 1/2005, s'assoliran com a mínim aquestes darreres cessions.

Qualificació urbanística S12

Edificabilitat

Índex màxim d'edificabilitat bruta	0,45 m ² st / m ² s
Sostre d'activitats econòmiques, hotelers, comerç i serveis	10% sostre màxim del sector
Sostre màxim d'habitatge	90% sostre màxim del sector
Densitat màxima d'habitatges	40 habitatges / Ha
Cessió aprofitament urbanístic	10% aprofitament sector
Reserva mínima d'habitatges HPP	20% sostre màxim habitatges
Reserva mínima d'habitatges de preu concertat	10% sostre màxim habitatges

Sòl urbanitzable delimitat	Sector S-12
Plànols 1:5.000. Sèries C i Q	Full 8
Plànols 1:2.000. Sèrie Q	Full F4
Instrument de desenvolupament urbanístic	Pla parcial urbanístic
Sistema d'actuació	Reparcel·lació. Modalitat de compensació bàsica
Agenda	2n. quadrienni. Prioritat mitja
Àmbit	5,87 Ha
Edificabilitat bruta màxima	0,45 m ² st / m ² s
Tipus d'ordenació	Volumetria específica i Edificació aïllada
Alçada màxima	13,20 m
Nombre màxim de plantes	PB + 3 PP

Ús predominant	Residencial-habitatge plurifamiliar i terciari-comercial
Usos compatibles	Hoteler, habitatge unifamiliar, oficines i magatzems, restauració, equipaments i serveis tècnics, industrial compatible amb l'habitatge

Pel que fa al sòl urbà, el POUM de Cambrils aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, la CTUT, l'1 de desembre de 2005, pendent de text refós aprovat el 2 de Febrer de 2006 i publicat al D.O.G.C. 4588 de 8 de Març de 2006 i les modificacions puntuals posteriors núm. 1 - Correcció d'errades 2007, DOGC 4996 de 26/10/2007; núm. 5 – Modificació art. 164 clau 9 – bungalows, DOGC 5916 de 8/7/2011; i núm. 4 – Dossier 21, DOGC 6060 de 6/02/2012; núm. 9 - Increment edificabilitat i ocupació Cambrils Park, DOGC 6556 de 06/02/2014; núm. 10 – PA-1 "el Pòsit" clau 8d, DOGC 6795 de 23/01/2015); núm. 11 - Ampliació d'una alçada a l'àmbit de la parcel·la urbanística P8, canvi d'alçades a la zona hotelera (7c), DOGC 7019 de 16/12/2015. ordena l'àrea urbana considerada com a sòl urbà, edificació aïllada, zona hotelera clau 7 i ho fa, com a resum, amb la definició dels següents paràmetres urbanístics:

- aprofitament màxim o índex d'edificabilitat net.
- parcel·la mínima.
- façana mínima.
- ocupació màxima.
- alçada màxima i numero de plantes.
- separació a llindars.

També admet com a usos complementaris un índex d'edificabilitat complementari segons la qualificació de l'establiment.

En el cas concret de la subclau (7a) defineix els següents paràmetres urbanístics:

- aprofitament màxim o índex d'edificabilitat net de 0,80 m²st/m²s.
- parcel·la mínima de 600 m².
- façana mínima 16,00m.
- ocupació màxima 40%
- alçada màxima 14,00 corresponent a PB + 3.
- separació a llindars: 1/2 alçada, mínim 5 m.

També s'admet com a usos complementaris un índex d'edificabilitat complementari de 0,4 m²st/m²s per un hotel de 4* i de 0,6 m²st/m²s per un hotel de 5*.

4.-ÀMBIT D'APLICACIÓ I PROPIETATS AFECTADES

L'àmbit dins al sòl urbanitzable afecta a tot l'àmbit del Sector 12 "Camí del Corralet Sud" en el planejament vigent i una franja de carrer, actualment sense nom, al nord de la parcel·la urbana per dividir tot l'àmbit en dos, en un d'ells es materialitza per una banda l'escreix d'edificabilitat esmentat en l'apartat anterior i amb ús hotel·ler. Aquest pla parcial absorbeix també el desplaçament de part del vial situat en la façana posterior de l'edificació existent; l'altre pla parcial manté els paràmetres previstos si bé amb un àmbit menor.

L'àmbit urbà del que es pretén la modificació afecta a una illa corresponent a l'Avinguda de la Diputació núm. 77 entre el carrer Riu de la Sènia i carrer Riu Llastres del municipi de Cambrils i suposa la creació d'una nova clau 7a1, l'àmbit de la qual queda delimitat per l'illa esmentada. En el planejament vigent aquesta illa té una superfície inicial de parcel·la de 7.726,32 m². en el ben entès que el sòl de parcel·la corresponen a l'escreix d'edificabilitat existent s'obtindrà per addició de la parcel·la resultant del nou pla parcial proposat en el sòl urbanitzable. Es preveu una cessió de vial de 356,98 m² pel que representa una superfície de parcel·la resultant de 7.369,34 m². Aquesta superfície de vial a cedir en aquesta tramitació correspon a una franja aproximada de 4,30 metres amb front a l'Avinguda de la Diputació.

5. - CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ NORMATIVA

5.1 Normativa vigent

En el POUM de Cambrils pel que fa al sòl Urbanitzable programat, l'article 225 enumera els sectors de sòl urbanitzable delimitat amb la fitxa pel sector 12 Camí del Corralet del Sud ja especificada.

Article 225. Enumeració dels sectors en SUD

1. En el document normatiu annex D *Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament* d'aquest POUM es detallen els paràmetres i altres qüestions de cadascun dels següents sectors:
 - Sector 1. Les Comes
 - Sector 2. La Cava
 - Sector 3-2. L'Hort del Cuchillo
 - Sector 4. Els Antígons
 - Sector 5. Belianes Sud
 - Sector 6. Belianes Nord
 - Sector 7. L'Ardiaca Nord
 - Sector 11. La Font Coberta
 - Sector 12. Camí del Corralet Sud
 - Sector 16. El Mas Mateu
 - Sector 18. El Mas d'en Buil
 - Sector 19. Camí del Corralet Nord
 - Sector 20. Riera de Riudoms

- Sector 24. Vilagrassa
 - Sector 26. El Cavet
2. Els nous sectors industrials que es desenvolupin mitjançant figures de planejament derivat – sectors 5, 6 i 24- hauran de presentar al Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya la documentació necessària per tal d'avaluar si és preceptiva l'avaluació d'impacte ambiental d'acord amb allò que fixa la Llei 6/2001.

En el POUM de Cambrils els paràmetres urbanístics que regulen l'ús hotel·ler es concentren en l'article 164, clau 7, de les normes urbanístiques que ja ha sofert d'altres modificacions amb similars intencions que aquesta. El redactat vigent és el següent:

Article 164. Edificació aïllada *Nou redactat segons les modificacions puntuals; núm. 1 - Correcció d'errades 2007, DOGC 4996 de 26/10/2007; núm. 5 - Modificació art. 164 clau 9 – bungalows, DOGC 5916 de 8/7/2011; i núm. 4 – Dossier 21, DOGC 6060 de 6/02/2012; núm. 9 - Increment edificabilitat i ocupació Cambrils Park, DOGC 6556 de 06/02/2014; núm. 10 – PA-1 "el Pòsit" clau 8d, DOGC 6795 de 23/01/2015; núm. 11 - Ampliació d'una alçada a l'àmbit de la parcel·la urbanística P8, canvi d'alçades a la zona hotelera (7c), DOGC 7019 de 16/12/2015.*

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 7c1

Subzona 7c2

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 7c1	0,60 m ² st / m ² s	(8*)
Subzona 7c2	0,60 m ² st / m ² s	(8*)
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.

(8*) Tenint en compte que el sostre màxim és el que dona compliment a tots els paràmetres urbanístics de la normativa vigent del POUM (inclòs ocupació, separacions a llindars, alçada màxima i número de plantes) la modificació proposada incrementa el sostre d'aprofitament privat i no preveu cessions per la qual cosa aquest haurà de ser igual o inferior a ocupació (30%) per alçada (3P).

(*) A la zona 8d, quan es destini a un ús principal d'hotel de qualitat (4 estrelles o categoria superior), s'atorga un índex complementari de 2,25 m² st / m² s.

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%	(11)
Subzona 6b	600 m ²	14,00 m	35%	
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%	(12)
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%	

(continuació)

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

7. Zona Hotelera

Subzona 7a	600 m ²	16,00 m	40%	(12*)
Subzona 7b	800 m ²	18,00 m	35%	
Subzona 7c1	1.000 m ²	20,00 m	30%	
Subzona 7c2	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%.

(12*) La zona 7c haurà de mantenir el 50% dels espais lliures d'edificació amb paviments drenants i/o enjardinats amb plantació autòctona.

La disposició de volum de la illa 7c permetrà la continuïtat dels espais verds de mar a muntanya.

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
(continuació)	<i>Alçada màxima</i>	<i>Nombre de plantes</i>
Subzona 4b.2	7,50 m	PB+1
Subzona 4b.3	7,50 m	PB+1
Subzona 4b.4	7,50 m	PB+1
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
	Resta	13,10 m
Subzona 6j.1	Ús residencial	13,10 m
	Ús hotel·ler	17,30 m
Subzona 6k.1		13,10 m
Subzona 6k.2		6,80 m

7. Zona Hotelera

Subzona 7a	14,00 m	PB+3
Subzona 7b	14,00 m	PB+3
Subzona 7c1	10,50 m	PB+2
Subzona 7c2	14,00 m	PB+3
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	21,70 m	PB+5 (a)

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

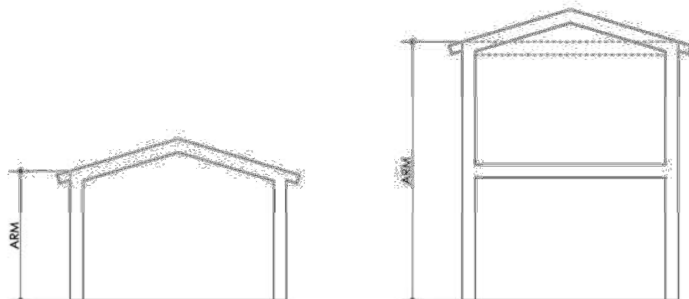
Subzona 10a	8,00 m	-
Subzona 10c. Indústria aparador	8,00 m	-

(a) En la Subzona 8d, les plantes pis PP4 i PP5 se separaran 3m. de la façana.

(*) 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'arrencada de la coberta en el cas de coberta inclinada.



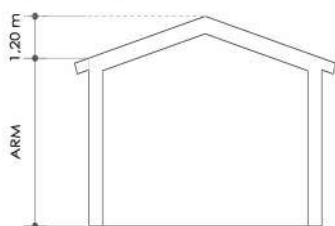
(**) bungalows de PB

(***) 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 llindars

Separació a llindars			Entre edificis dins
Fronts	Lateral	Fons	mateixa parcel·la

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	
(continuació)					
	Separació a llindars			Entre edificis dins	
	Fronts	Lateral	Fons	mateixa parcel·la	
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	-	
Subzona 6b	1/3 alçada	1/3 alçada	1/3 alçada	-	(17)
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	-	
Subzona 6g	3 m	Mitgera /1m	4 m	-	(18)
Subzona 6h	-	-	-	-	
Subzona 6i	4 m	3,10 m	3 m	1/2 alçada	(19)
Subzona 6j	1/2 alçada	1/2 alçada	1/2 alçada	1/3 alçada	(20)
Subzona 6j.1	3 m	3 m	3 m	-	
Subzona 6k.1	1/2 alçada	1/2 alçada	1/2 alçada	1/2 alçada	(21)
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 7c1	6 m	6 m	6 m	-	(22*)
Subzona 7c2	6 m	6 m	6 m	-	(22*)
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'indar 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 3m a façana frontal a carrer i d'1m a façana lateral a carrer; i de 4m a façana posterior excepte en planta baixa.

(19) En la Subzona 6i, les separacions entre blocs d'una mateixa parcel·la seran la semi-suma 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-suma d'alçades i de 3 m com a mínim.

(22) En la Subzona 7a, les separacions a tots els l'indars seran d'1/2 l'alçada de l'edificació, i de 5 m com a mínim.

(22*) La llargària màxima de les edificacions paral·leles a mar serà com a màxim de 110m.

(23) En la subzona 10a, en el cas que, com a conseqüència de l'obertura de nous vials en sectors urbanitzables contigus, un l'indar 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

Densitat màxima d'habitatges		
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	
<i>(continuació)</i>		Densitat màxima d'habitatges
Subzona 4b.3	2 hab / 400 m ² parcel·la	
Subzona 4b.4	1 hab / 100 m ² parcel·la	
Subzona 4b.5	Habitatges aïllats Habitatges aparellats	1 hab / 400 m ² parcel·la 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 l'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.

5.2 Normativa proposada

En el sòl urbanitzable l'article 225 quedaria redactat de la següent manera:

Article 225 Enumeració dels sectors en SUD

3. En el document normatiu annex D *Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament* d'aquest POUM es detallen els paràmetres i altres qüestions de cadascun dels següents sectors:

- Sector 1. Les Comes
 - Sector 2. La Cava
 - Sector 3-2. L'Hort del Cuchillo
 - Sector 4. Els Antigons
 - Sector 5. Belianes Sud
 - Sector 6. Belianes Nord
 - Sector 7. L'Ardiaca Nord
 - Sector 11. La Font Coberta
 - Sector 12A. Cambrils Playa. Hoteler.
 - Sector 12B. Camí del Corralet Sud. Residencial
 - Sector 16. El Mas Mateu
 - Sector 18. El Mas d'en Buil
 - Sector 19. Camí del Corralet Nord
 - Sector 20. Riera de Riudoms
 - Sector 24. Vilagrassa
 - Sector 26. El Cavet
4. Els nous sectors industrials que es desenvolupin mitjançant figures de planejament derivat – sectors 5, 6 i 24- hauran de presentar al Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya la documentació necessària per tal d'avaluar si és preceptiva l'avaluació d'impacte ambiental d'acord amb allò que fixa la Llei 6/2001.

Els dos sectors nous creats mantindríem la proporcionalitat de cessions i els mateixos paràmetres urbanístics variant l'ús principal en el cas del sector 12-A. Segons amidament topogràfic (en plànol 2 de l'ANNEX I) la superfície total del sector 12 actualment vigent es de 58.615,23 m². i d'acord amb la divisió proposada el Sector 12A "Cambrils Playa" d'ús hoteler tindria una superfície de 14.793,13 m² i el Sector 12B "Camí del Corralet Sud " us residencial és de 43.822,10 m². A partir d'aquestes dues dades i aplicant el mateix percentatge de cessions (24,248% de vials, 9,106% a espais lliures i 11,392 a equipaments) Per tant, les noves dades que apareixeran a les fitxes són:

Sector 12A. Camí del Corralet Sud – Hoteler.

Superfície computable	14.793 m²
Superfície no computable	671 m ²
Superfície total	15.464 m ²
Sistemes generals mínims	6.619 m²
Vials i aparcament	3.587 m ²
Espais lliures	1.347 m ²
Equipaments	1.685 m ²
Superfície neta edificable màxima	8.174 m²

Qualificació urbanística

S12A

Edificabilitat

Índex màxim d'edificabilitat bruta	0,45 m ² st / m ² s
Sostre d'activitat econòmica i hoteler	100% sostre màxim del sector
Cessió aprofitament urbanístic	10% aprofitament sector

Sòl urbanitzable delimitat	Sector S-12A
Plànols 1:5.000. Sèries C i Q	Full 8
Plànols 1:2.000. Sèrie Q	Full F4
Instrument de desenvolupament urbanístic	Pla parcial urbanístic
Sistema d'actuació	Reparcel·lació. Modalitat de compensació bàsica
Agenda	1r quadrienni. Prioritat alta
Àmbit	1,47 Ha
Edificabilitat bruta màxima	0,45 m ² st / m ² s
Tipus d'ordenació	Volumetria específica i Edificació aïllada
Alçada màxima	14,00 m en obra nova
	15,00 m en rehabilitació
Nombre màxim de plantes	PB + 3 PP
	PB + 4 PP + sotacobert en rehabilitació
Ús predominant	Hoteler
Usos compatibles	Hoteler, oficines i magatzems, restauració, equipaments i serveis tècnics.

Sector 12B. Camí del Corralet Sud.

Superfície total	43.822 m²
Sistemes generals mínims	19.607 m²
Vials i aparcament	10.625 m ²
Espais lliures	3.990 m ²
Equipaments	4.992 m ²
Superfície neta edificable màxima	24.213 m²

Qualificació urbanística**S12B****Edificabilitat**

Índex màxim d'edificabilitat bruta	0,45 m ² st / m ² s
Sostre d'activitats econòmiques, hoteler, comerç i serveis	10% sostre màxim del sector
Sostre màxim d'habitatge	90% sostre màxim del sector
Densitat màxima d'habitatges	40 habitatges / Ha
Cessió aprofitament urbanístic	10% aprofitament sector
Reserva mínima d'habitatges HPP	20% sostre màxim habitatges
Reserva mínima d'habitatges de preu concertat	10% sostre màxim habitatges

Sòl urbanitzable delimitat	Sector S-12B
Plànols 1:5.000. Sèries C i Q	Full 8
Plànols 1:2.000. Sèrie Q	Full F4
Instrument de desenvolupament urbanístic	Pla parcial urbanístic
Sistema d'actuació	Reparcel·lació. Modalitat de compensació bàsica
Agenda	2n quadrienni. Prioritat mitja
Àmbit	4,38 Ha
Edificabilitat bruta màxima	0,45 m ² st / m ² s
Tipus d'ordenació	Volumetria específica i Edificació aïllada
Alçada màxima	13,20 m
Nombre màxim de plantes	PB + 3 PP

Ús predominant	Residencial-habitatge plurifamiliar i terciari-comercial
Usos compatibles	Hoteler, habitatge unifamiliar, oficines i magatzems, restauració, equipaments i serveis tècnics, industrial compatible amb l'habitatge

En el sòl urbà l'article 164 quedaria redactat de la següent manera:

Redacció definitiva Art 164.

De tot aquets paràmetres esmentats es pretén introduir una subclau 7a1 que mantenint els paràmetres de ocupació, superfície mínima de parcel·la, separacions de l'edificació, permeti una alçada de 15,00m. i planta baixa + quatre plantes pis + sotacobert a efectes de rehabilitació de l'edificació existent mantenint la proposta de 14 metres i PB+3 plantes pis en obra nova i addició, i que l'edificabilitat complementaria per un hotel de 4* plus es de 0,5 m2st/m2sòl com a mitjana dels ja permesos per un hotel de 4* (0,4m2st/m2sòl) i de 5* (0,6 m2st/m2sòl).

El redactat quedaria doncs :

Article 164. Edificació aïllada *Nou redactat segons les modificacions puntuals; núm. 1 - Correcció d'errades 2007, DOGC 4996 de 26/10/2007; núm. 5 – Modificació art. 164 clau 9 – bungalows, DOGC 5916 de 8/7/2011; i núm. 4 – Dossier 21, DOGC 6060 de 6/02/2012; núm. 9 - Increment edificabilitat i ocupació Cambrils Park, DOGC 6556 de 06/02/2014; núm. 10 – PA-1 "el Pòsit" clau 8d, DOGC 6795 de 23/01/2015; núm. 11 - Ampliació d'una alçada a l'àmbit de la parcel·la urbanística P8, canvi d'alçades a la zona hotelera (7c), DOGC 7019 de 16/12/2015.*

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 7a1

Subzona 7b

Subzona 7c1

Subzona 7c2

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:

	Índex d'edificabilitat net	
<i>4. Zona de Ciutat-jardí unifamiliar</i>		
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 7a1	0,80 m ² st / m ² s	
Subzona 7b	0,70 m ² st / m ² s	(8*)
Subzona 7c1	0,60 m ² st / m ² s	
Subzona 7c2	0,60 m ² st / m ² s	(8*)
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.
- 0,50 m² st / m² s per a establiments de 4 estels plus
- 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.

(8*) Tenint en compte que el sostre màxim és el que dona compliment a tots els paràmetres urbanístics de la normativa vigent del POUM (inclòs ocupació, separacions a l'indar, alçada màxima i número de plantes) la modificació proposada incrementa el sostre d'aprofitament privat i no preveu cessions per la qual cosa aquest haurà de ser igual o inferior a ocupació (30%) per alçada (3P).

(*) A la zona 8d, quan es destini a un ús principal d'hotel de qualitat (4 estrelles o categoria superior), s'atorga un índex complementari de 2,25 m² st / m² s.

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%
Subzona 4a.1	400 m ²	15,00 m	40%

(9)

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%	
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%	(10)
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%	
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%	(11)
Subzona 6i		400 m ²	18,00 m	-	(12)
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%	

(continuació)	Superfície mínima	Façana mínima	Ocupació màxima
---------------	----------------------	------------------	--------------------

7. Zona Hotelera

Subzona 7a	600 m ²	16,00 m	40%	
Subzona 7a1	600 m ²	16,00 m	40%	
Subzona 7b	800 m ²	18,00 m	35%	
Subzona 7c1	1.000 m ²	20,00 m	30%	(12*)
Subzona 7c2	1.000 m ²	20,00 m	30%	(12*)
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%.

(12*) La zona 7c haurà de mantenir el 50% dels espais lliures d'edificació amb paviments drenants i/o enjardinats amb plantació autòctona.

La disposició de volum de la illa 7c permetrà la continuïtat dels espais verds de mar a muntanya.

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

<i>(continuació)</i>	<i>Alçada màxima</i>	<i>Nombre de plantes</i>
----------------------	--------------------------	------------------------------

Subzona 4b.2	7,50 m	PB+1
Subzona 4b.3	7,50 m	PB+1
Subzona 4b.4	7,50 m	PB+1
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 Resta	9,95 m 13,10 m
Subzona 6j.1	Ús residencial Ús hotel·ler	13,10 m 17,30 m
Subzona 6k.1		13,10 m
Subzona 6k.2		6,80 m

7. Zona Hotelera

Subzona 7a	14,00 m	PB+3
Subzona 7a1	14,00 m	PB+3
	15,00 m	PB+4+sotac. En rehabilitació
Subzona 7b	14,00 m	PB+3
Subzona 7c1	10,50 m	PB+2
Subzona 7c2	14,00 m	PB+3
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	21,70 m	PB+5

(a)

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

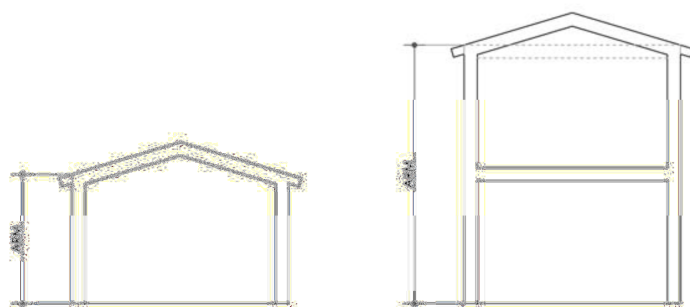
Subzona 10a	8,00 m	-
Subzona 10c. Indústria aparador	8,00 m	-

(a) En la Subzona 8d, les plantes pis PP4 i PP5 se separaran 3m. de la façana.

(*) 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'arrencada de la coberta en el cas de coberta inclinada.



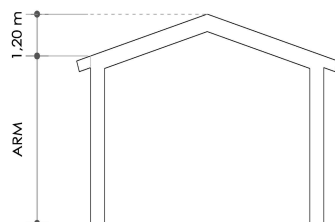
(**) bungalows de PB

(***) 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	
(continuació)		Separació a l'indars		Entre edificis dins	
		Fronts	Lateral	Fons	mateixa parcel·la

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	-	
Subzona 6b	1/3 alçada	1/3 alçada	1/3 alçada	-	(17)
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	-	
Subzona 6g	3 m	Mitgera /1m	4 m	-	(18)
Subzona 6h	-	-	-	-	
Subzona 6i	4 m	3,10 m	3 m	1/2 alçada	(19)
Subzona 6j	1/2 alçada	1/2 alçada	1/2 alçada	1/3 alçada	(20)
Subzona 6j.1	3 m	3 m	3 m	-	
Subzona 6k.1	1/2 alçada	1/2 alçada	1/2 alçada	1/2 alçada	(21)
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 7a1	1/2 alçada	1/2 alçada	1/2 alçada	-	
Subzona 7b	5 m	3 m	3 m	-	
Subzona 7c1	6 m	6 m	6 m	-	(22*)
Subzona 7c2	6 m	6 m	6 m	-	(22*)
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 3m a façana frontal a carrer i d'1m a façana lateral a carrer; i de 4m a façana posterior excepte en planta baixa.

(19) En la Subzona 6i, les separacions entre blocs d'una mateixa parcel·la seran la semi-suma 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'indar 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-suma d'alçades i de 3 m com a mínim.

(22*) La llargària màxima de les edificacions paral·leles a mar serà com a màxim de 110m.

(23) En la subzona 10a, en el cas que, com a conseqüència de l'obertura de nous vials en sectors urbanitzables contigus, un l'indar 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

Densitat màxima d'habitatges		
<i>4. Zona de Ciutat-jardí unifamiliar</i>		
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	
<i>(continuació)</i>		Densitat màxima d'habitatges
Subzona 4b.3	2 hab / 400 m ² parcel·la	
Subzona 4b.4	1 hab / 100 m ² parcel·la	
Subzona 4b.5	Habitatges aïllats Habitatges aparellats	1 hab / 400 m ² parcel·la 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
<i>6. Zona de Plurifamiliar aïllada</i>		
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 l'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 236m².

6.- REQUERIMENTS DOCUMENTALS ESTABLERTS PER LA LLEI D'URBANISME

D'acord amb el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2010) modificat per la Llei 3/2012 (TRLUC) pel tràmit de modificació de planejament, cal la redacció dels documents següents:

Memòria social

Aquesta modificació puntual del POUM de Cambrils afecta pel que fa a la parcel·la urbana a sòls qualificats d'ús hotel·ler, clau 7a. En el Sector 12 en cap cas modifica disposicions corresponents al sòl residencial ni als seus paràmetres i en realitat la divisió del pla parcial en dos únicament varia l'ús de nou sector 12 B al admetre com a ús principal el d'hotel·ler però en cap cas modifica els paràmetres edificatoris. En conseqüència, cal considerar que no es necessària la incorporació de la memòria social tota vegada que no varia les expectatives d'habitatge i socials del POUM.

Informe ambiental

La classificació del sòl afectat per la present modificació puntual es la de sòl urbà consolidat d'acord amb el POUM vigent pel que fa a la parcel·la qualificada com a clau 7a1. Aquesta classificació no es modifica en tot l'àmbit afectat i tampoc es qualifica nou sòl urbanitzable tan sols es divideix en dos sectors nous. En conseqüència, la modificació no té incidència mediambiental fora de les ja considerades en el POUM vigent i, per tant, no es necessària la redacció de l'informe ambiental.

Mobilitat sostenible

De manera similar a l'apartat anterior respecte a l'informe ambiental, la modificació puntual que es proposa afecta a sòl urbà consolidat i sòl urbanitzable destinat a ús hotel·ler. Pel que fa a l'illa en clau 7a1, és una parcel·la totalment urbanitzada, edificada i que disposa de tots els serveis urbanístics, no es necessària cap justificació de l'increment de la mobilitat prevista ni la redacció de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, que és la mateixa que en l'actualitat, d'acord amb l'establert en l'article 3 del decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada. Pel que fa als sectors no varien en el seu conjunt les previsions de mobilitat generada i per tant tampoc precisa d'un re-estudi de la mobilitat generada.

Cessions addicionals

Tal com ja s'ha comentat i justificat el planejament vigent té previst en la parcel·la urbana existent una cessió de vial de 356,98 m² pel que representa una superfície de parcel·la resultant de 7.369,34 m². Aquesta superfície de vial a cedir en aquesta tramitació correspon a una franja aproximada de 4,30 metres amb front a l'Avinguda de la Diputació.

Agenda i avaluació econòmica i financera (article 59 trluc)

Les noves determinacions que s'incorporen al planejament general tenen caràcter puntual i afecten exclusivament a parcel·les de sòl urbà consolidat i urbanitzable pel que fa a la divisió del sector 12 en dos nous sectors 12A i 12B. La seva aplicació tindrà efectes immediats a partir de la publicació en el D.O.G.C. de l'acord d'aprovació definitiva. Tanmateix, la modificació proposada no suposa canvis en l'estudi econòmic financer del vigent POUM.

7.- ALTRES REQUERIMENTS ESTABLERTS PER LA NORMATIVA EN MATÈRIA DE PREVENCIÓ D'INCENDIS.

Tenint en compte que per la present modificació no es varia la volumetria existent, ans el contrari tota vegada que hi ha algun element que es desconstrueix, totes les previsions a considerar estaran per sota de les actuals i per tant no hi ha requeriments complementaris en matèria de prevenció d'incendis, més considerant l'existència de dues boques antiincendis al carrer Riu de la Sènia i a la façana posterior que donen cobertura suficient al conjunt. Pel que fa al sòl urbanitzable, s'haurà de fer les previsions necessàries en el projecte d'urbanització de cada sector d'acord amb la legislació vigent en el moment de la seva construcció.



Cantonada Av. Diputació i C/ Riu de la Sènia

Façana posterior

8.- PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Pel que fa al programa de participació ciutadana, es proposa aplicar quatre punts referents en el procés.

1. Presentació de la proposta a les Regidories i Grups Polítics municipals en l'àmbit de la Comissió Informativa de Territori i Urbanisme previ a l'Aprovació Inicial per part del Ple Municipal.
2. Publicació de l'Acord d'Aprovació Inicial de la Modificació segons disposicions de procediment establertes en la llei. DOGC, premsa, taulell i web municipals.
3. Informació pública per un període no inferior a un mes a comptar des de l'endemà de l'última publicació necessària. Durant aquest període els particulars i interessats en general podran efectuar les oportunes al·legacions que siguin escaients.

4. Un cop resoltes les possibles al·legacions i rectificat, si s'escau, el document, nova presentació a la Comissió Informativa de Territori Urbanisme abans de l'aprovació pel Ple de l'Ajuntament. Remissió a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona.

Un cop aprovada definitivament la modificació cada nou sector de sòl urbanitzable tindran el seu propi procés de participació d'acord amb el seu desenvolupament urbanístic en el ben entès que el sector 12B "Camí del Corralet Sud - Hoteler" serà de desenvolupament immediat a l'aprovació de la modificació i fins i tot simultània en el possible.

Miquel Domingo, arquitecte

Cambrils, novembre de 2017

Roger Hortonedà, arquitecte

B. FITXES URBANÍSTIQUES

Al POUM es substituirà la fitxa actual del **Sector 12 – Camí del Corralet Sud**, per la fitxa del **Sector 12A – Camí del Corralet Sud - Hoteler** i la fitxa del **Sector 12B – Camí del Corralet Sud**.

Les fitxes actuals i les proposades són les següents:

01. Fitxa actual Sector 12 - Camí del Corralet Sud.
02. Fitxa del Sector 12A – Camí del Corralet Sud - Hoteler
03. Fitxa del Sector 12B – Camí del Corralet Sud.

SECTOR 12. CAMÍ DEL CORRALET SUD

Situació i delimitació: Sector de sòl urbanitzable delimitat situat a llevant del municipi. Limita al nord amb l'àmbit del sector urbanitzable S-19 Camí del Corralet Nord a través de la perllongació del carrer del Gaià; a l'est amb l'àmbit del Polígon d'actuació PA-12, al sud amb sòls de la urbanització Reus Mediterrani i a l'oest amb l'àmbit del sector urbanitzable S-20 Riera de Riudoms a través de la perllongació del Camí del Corralet.

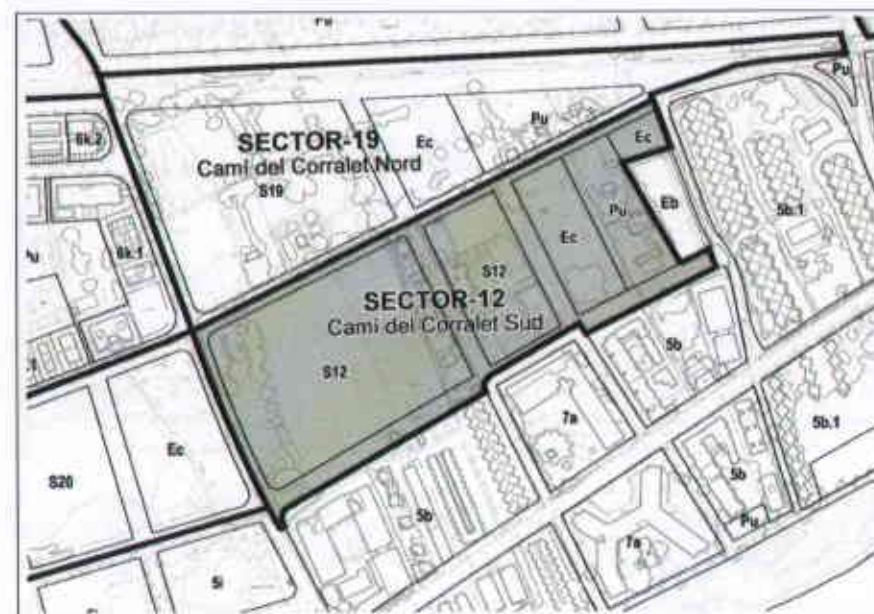
Superfície total	58.706 m²
Sistemes generals mínims	26.269 m²
Vials i aparcament	14.235 m ²
Espais lliures	5.346 m ²
Equipaments	6.688 m ²
Superfície neta edificable màxima	32.437 m²

Objectius: L'objectiu és la formació d'una nova centralitat de barri que presti serveis, dotacions i habitatge assequible als barris compresos entre la platja de Vilafortuny i la urbanització dels Esquirols, i contribueixi a la consolidació de la primera residència en aquests barris. Tanmateix, la localització d'equipaments i zones verdes en els sòls situats a l'est del sector, a tocar del sector 19 Camí del Corralet Nord i del polígon d'actuació PA-12 Reus Mediterrani. El Pla definirà l'ordenació urbana dels sòls inclosos al polígon, la materialització del seu aprofitament urbanístic, la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, degudament urbanitzada, de les reserves de sistema viari, parc urbà i equipaments inclosos dins de l'àmbit, i l'equitativa distribució de beneficis i càrregues del planejament entre els propietaris afectats.

Reserves mínimes per a equipaments i dotacions. Seran de cessió obligatòria gratuïta i urbanitzada les reserves corresponents al sistemes generals inclosos en el sector. En el cas que les superfícies dels sistemes generals inclosos a l'àmbit siguin inferiors a les cessions de sòl fixades pel Decret Legislatiu 1/2005, s'assoliran com a mínim aquestes darreres cessions.

Qualificació urbanística **S12**

Edificabilitat	
Índex màxim d'edificabilitat bruta	0,45 m ² st / m ² s
Sostre d'activitats econòmiques, hotel·ler, comerç i serveis	10% sostre màxim del sector
Sostre màxim d'habitatge	90% sostre màxim del sector
Densitat màxima d'habitatges	40 habitatges / Ha
Cessió aprofitament urbanístic	10% aprofitament sector
Reserva mínima d'habitatges HPP	20% sostre màxim habitatges
Reserva mínima d'habitatges de preu concertat	10% sostre màxim habitatges



Sòl urbanitzable delimitat

Plànols 1:5.000. Sèries C i Q

Plànols 1:2.000. Sèrie Q

Instrument de desenvolupament urbanístic

Sistema d'actuació

Agenda

Àmbit

Edificabilitat bruta màxima

Tipus d'ordenació

Alçada màxima

Nombre màxim de plantes

Ús predominant

Usos compatibles

Sector S-12

Full 8

Full F4

Pla parcial urbanístic

Reparcel·lació. Modalitat de compensació bàsica

2n. quadrienni. Prioritat mitja

5,87 Ha

0,45 m² st / m² s

Volumetria específica i Edificació aïllada

13,20 m

PB + 3 PP

Residencial-habitatge plurifamiliar i

terciari-comercial

Hotel·ler, habitatge unifamiliar, oficines i magatzems, restauració, equipaments i serveis tècnics, industrial compatible amb l'habitatge

SECTOR 12A. CAMÍ DEL CORRALET SUD - HOTELER

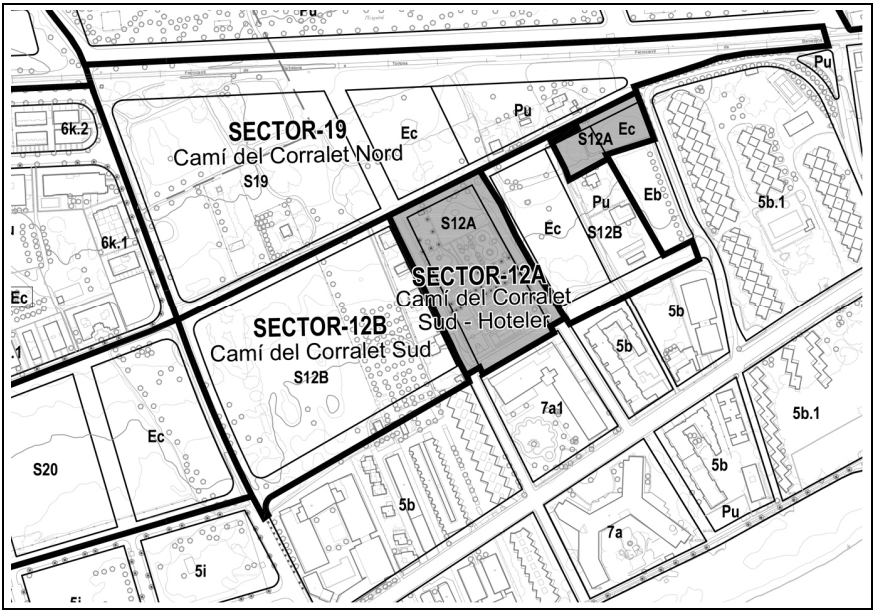
Situació i delimitació: Sector de sòl urbanitzable delimitat situat a llevant del municipi que consta de dos àmbits no adjacents. L'àmbit més gran limita al nord amb l'àmbit del sector urbanitzable S-19 Camí del Corralet Nord a través de la prolongació del carrer Gaià; a l'est i a l'oest amb els dos àmbits del sector S-12 B Camí del Corralet Sud i al sud amb l'Hotel Cambrils Playa, incloent dins de l'àmbit del sector el carrer actual, sense nom, que delimita pel nord l'edificació actual de l'Hotel. El segon àmbit també limita al nord amb l'àmbit del sector urbanitzable S-19 Camí del Corralet Nord; a l'est amb sòls de la urbanització Reus Mediterrani i a l'oest i al sud amb un dels dos àmbits del sector S-12 B Camí del Corralet Sud.

Superfície computable	14.793 m²
Superfície no computable	671 m ²
Superfície total	15.464 m ²
Sistemes generals mínims	6.619 m²
Vials i aparcament	3.587 m ²
Espais lliures	1.347 m ²
Equipaments	1.685 m ²
Superfície neta edificable màxima	8.174 m²

Objectius: L'objectiu és la diversificació i millora de l'oferta turística global; de les seves instal·lacions amb nous productes; de usos alternatius o complementaris i l'ampliació de la temporada mitjançant la desestacionalització de l'oferta. Tanmateix, la localització d'equipaments i zones verdes en els sòls situats a l'est del sector, a tocar del sector 19 Camí del Corralet Nord i el Reus Mediterrani. El Pla definirà l'ordenació urbana dels sòls inclosos al polígon, la materialització del seu aprofitament urbanístic, la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, degudament urbanitzada, de les reserves de sistema viari, parc urbà i equipaments inclosos dins de l'àmbit, i l'equitativa distribució de beneficis i càrregues del planejament entre els propietaris afectats.

Reserves mínimes per a equipaments i dotacions. Seran de cessió obligatòria gratuïta i urbanitzada les reserves corresponents al sistemes generals inclosos en el sector. En el cas que les superfícies dels sistemes generals inclosos a l'àmbit siguin inferiors a les cessions de sòl fixades pel Decret Legislatiu 1/2005, s'assoliran com a mínim aquestes darreres cessions.

Qualificació urbanística	S12A
Edificabilitat	
Índex màxim d'edificabilitat bruta	0,45 m ² st / m ² s
Sostre d'activitat econòmica i hotelier	100% sostre màxim del sector
Cessió aprofitament urbanístic	10% aprofitament sector



Sòl urbanitzable delimitat	Sector S-12A
Plànols 1:5.000. Sèries C i Q	Full 8
Plànols 1:2.000. Sèrie Q	Full F4
Instrument de desenvolupament urbanístic	Pla parcial urbanístic
Sistema d'actuació	Reparcel·lació. Modalitat de compensació bàsica
Agenda	1r quadrienni. Prioritat alta
Àmbit	1,47 Ha
Edificabilitat bruta màxima	0,45 m ² st / m ² s
Tipus d'ordenació	Volumetria específica i Edificació aïllada
Alçada màxima	14,00 m
Nombre màxim de plantes	PB + 3 PP en obra nova
Ús predominant	PB + 4 PP + sotacobert en rehabilitació
Usos compatibles	Hotelier
	Oficines i magatzems, restauració, equipaments i serveis tècnics.

SECTOR 12B. CAMÍ DEL CORRALET SUD

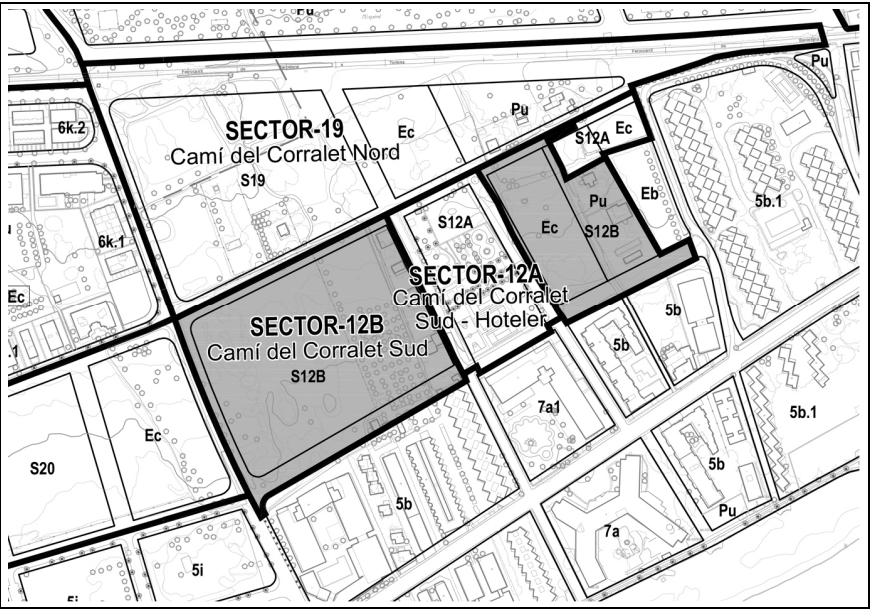
Situació i delimitació: Sector de sòl urbanitzable delimitat situat a llevant del municipi que consta de dos àmbits no adjacents. El primer dels àmbits limita al nord amb l'àmbit del sector urbanitzable S-19 Camí del Corralet Nord a través de la prolongació del carrer Gaià; a l'est amb l'àmbit més gran del sector S-12 A Camí del Corralet Sud – Hoteler; al sud amb l'Hotel Voramar i la zona urbana residencial a través de la perllongació del carrer del Riu Glorieta i a l'oest amb l'àmbit del sector urbanitzable S-20 Riera de Riudoms a través de la perllongació del Camí del Corralet. El segon àmbit té els mateixos límits pel nord i pel sud que el primer àmbit; per l'est limita amb sòls de la urbanització Reus Mediterrani i a l'oest amb l'àmbit més gran del sector S-12 A Camí del Corralet Sud – Hoteler.

Superfície total	43.822 m²
Sistemes generals mínims	19.607 m²
Vials i aparcament	10.625 m ²
Espais lliures	3.990 m ²
Equipaments	4.992 m ²
Superfície neta edificable màxima	24.213 m²

Objectius: L'objectiu és la formació d'una nova centralitat de barri que presti serveis, dotacions i habitatge assequible als barris compresos entre la platja de Vilafortuny i la urbanització dels Esquirols, i contribueixi a la consolidació de la primera residència en aquests barris. Tanmateix, la localització d'equipaments i zones verdes en els sòls situats a l'est del sector, a tocar del sector 19 Camí del Corralet Nord i el Reus Mediterrani. El Pla definirà l'ordenació urbana dels sòls inclosos al polígon, la materialització del seu aprofitament urbanístic, la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, degudament urbanitzada, de les reserves de sistema viari, parc urbà i equipaments incloses dins de l'àmbit, i l'equitativa distribució de beneficis i càrregues del planejament entre els propietaris afectats.

Reserves mínimes per a equipaments i dotacions. Seran de cessió obligatòria gratuïta i urbanitzada les reserves corresponents al sistemes generals inclosos en el sector. En el cas que les superfícies dels sistemes generals inclosos a l'àmbit siguin inferiors a les cessions de sòl fixades pel Decret Legislatiu 1/2005, s'assoliran com a mínim aquestes darreres cessions.

Qualificació urbanística	S12B
Edificabilitat	
Índex màxim d'edificabilitat bruta	0,45 m ² st / m ² s
Sostre d'activitats econòmiques, hoteler, comerç i serveis	10% sostre màxim del sector
Sostre màxim d'habitatge	90% sostre màxim del sector
Densitat màxima d'habitatges	40 habitatges / Ha
Cessió aprofitament urbanístic	10% aprofitament sector
Reserva mínima d'habitatges HPP	20% sostre màxim habitatges
Reserva mínima d'habitatges de preu concertat	10% sostre màxim habitatges

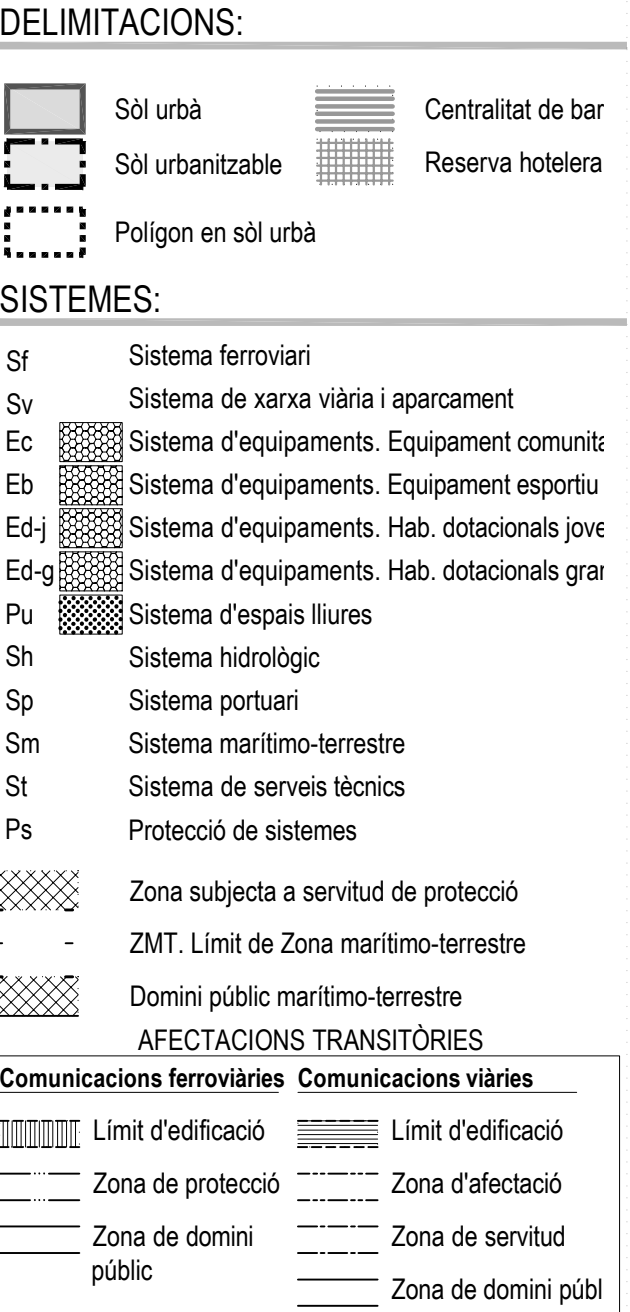


C. PLÀNOLS POUM

El plànol del POUM afectat per la present modificació és el "Sèrie Q-II F4".

El plànol actual i el proposat són les següents:

- 01. Estat actual
- 02. Proposta



	Protecció 1. BCIN Amb registre específic
	Protecció 1. BCIN Sense registre específic
	Protecció 1. BCIN Creus de Terme, si existeixen
	Protecció 2. BCIL
	Protecció 3. Béns immobles protegits urbanisticament. Conjunts
	Protecció 3. Béns immobles protegits urbanisticament. Béns immobles
	Zona de protecció arqueològica
	Arbre exemplar

BCIN: Bé cultural d'interès nacional
BCIL: Bé cultural d'interès local



Ajuntament de Cambrils
PLA D'ORDENACIÓ
URBANÍSTICA MUNICIPAL

POUM. AD 1/12/2005, DOGC n. 4588 de 8/3/2006
 MOD-1 Correcció d'errades materials. AD 17/4/2007, DOGC n.4996 de 26/10/2007
 MOD-2 Hb. Datoacions. AD 18/9/2008, ATR 215/5/2009, DOGC n.5461 de 9/9/2009
 MOD-4 Dossier 21 modif. AD 24/2/2011, ATR 159/31/2011 DOGC n.6060 de 6/2/2012
 MOD-6 Àmbit Sector 19. AD 24/2/2011, DOGC n.5876 de 11/5/2011
 MOD-7 HPO Bòbila. (PA3.1) AD. 09/06/11 DOGC n.5968 de 21/09/11
 MOD-8 Sup. Útil hb. mìnima AD 16/05/13 DOGC n.6470 de 1/10/2013
 MOD-9 Edif. i Ocup. Cambrils Park AD 23/10/2013 DOGC n.6556 de 6/2/2014

Qualificacions del sòl

Q.F4 *TEXT REFÓ*

Escala :

A3 1:4.000
A1 1:2.000



0 20 40 60 80m

Modificat:

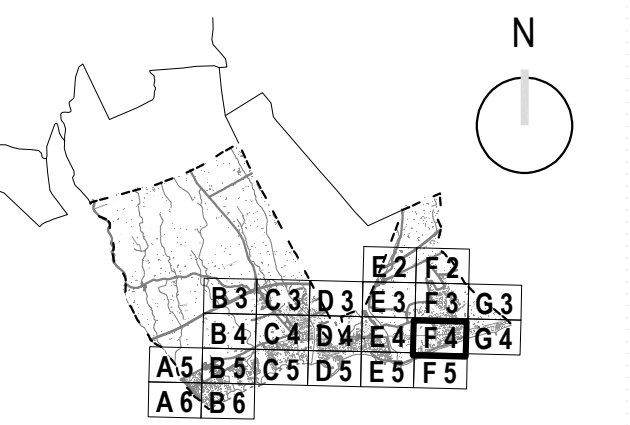


AJUNTAMENT DE CAMBRIL

Arquitectura i Urbanisme

Redacció:

Interlands IN.LDS sl E.mail interlands@interlands.es
Manel Farrés 33. 08173 Sant Cugat del Vallès. Tel. 93 589123

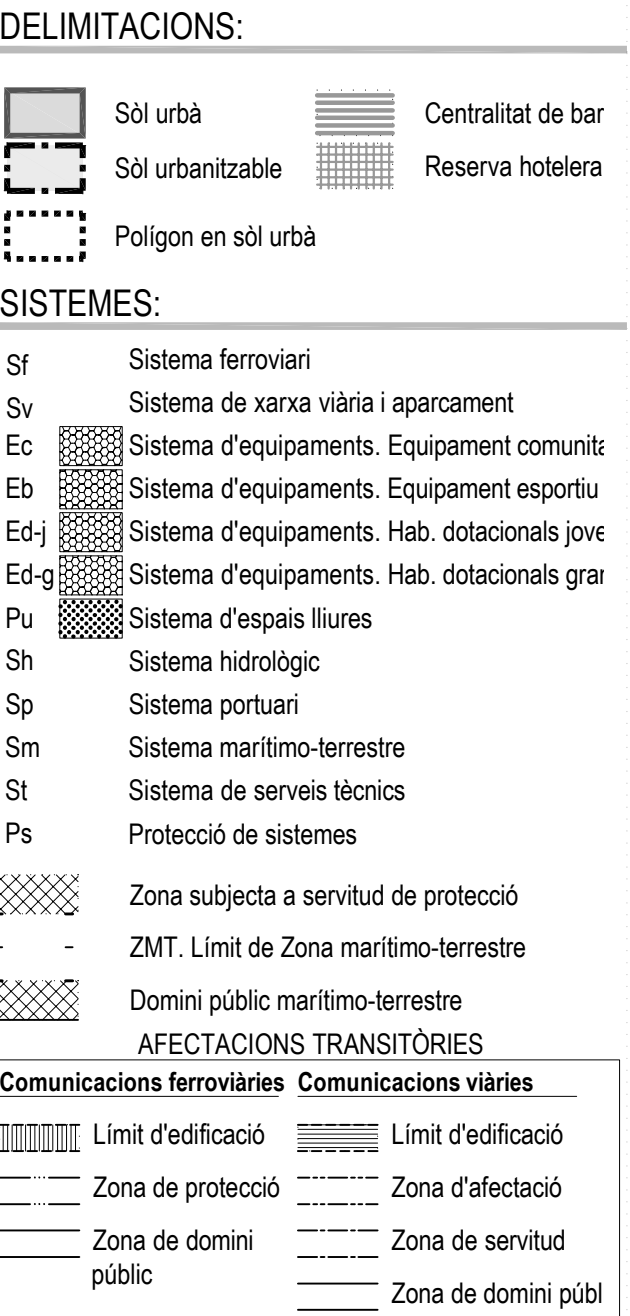


* Inclòs en el Pla director urbanístic del sistema costaner

QUALIFICACIONS DE SÒL URBÀ										QUALIFICACIONS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT		QUALIFICACIONS DE SÒL NO URBANITZABLE																		
1	ZONA DE CASC ANTIC		4	ZONA DE CIUTAT-JARDÍ UNIFAMILIAR		5	ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA		6	ZONA PLURIFAMILIAR AÏLLADA		7	ZONA HOTELERA		9	ZONA DE CÀMPING		10	ZONA INDUSTRIAL		S1	Zones en Sector 1. Les Comes		S11	Zones en Sector 11. La Font Coberta		Snu-I4	Sòl no urbanitzable d'interès agrícola		
	1a. Casc antic			Subzones:			Subzones:			Subzones:			Subzones:			Subzones:			Subzones:		S2	Zones en Sector 2. La Cava		S12	Zones en Sector 12. Camí del Corralet Sud		Snu-IAC3	Sòl no urbanitzable d'especial interès agrícola*		
	1b. Protecció especial de la Vila			4a			5a			6a			7a			10a			10c. Indústria apardor		S3.2	Zones en Sector 3. Subsector 2. L'Hort del Cuchillo		S16	Zones en Sector 16. El Mas Mateu		Snu-IN	Sòl no urbanitzable d'interès natural		
	1c. Protecció especial del barri de la Platja			4b			5a.2			6c			7c								S4	Zones en Sector 4. Els Antigons		S18	Zones en Sector 18. El Mas d'en Buil		Snu-R	Reserves en sòl no urbanitzable		
	1d. Protecció especial del Port			4b.1			5b			6c.1			7d								S5	Zones en Sector 5. Belianes Sud		S19	Zones en Sector 19. Camí del Corralet Nord		Snu-R1			
	1e. Protecció especial Habitats dels Pescadors			4b.2			5b.1			6d											S6	Zones en Sector 6. Belianes Nord		S20	Zones en Sector 20. Riera de Riudoms		Snu-R2			
2	ZONA D'EIXAMPLE		3	ZONA SUBURBANA								8	ZONA COMERCIAL		ALTRES QUALIFICACIONS EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT															
	Subzones:			Subzones:									Subzones:		PA3.1	Zones en Polígon d'actuació 3.1. La Bòbila														
	2			3a									8a		PMU1	Zones en Pla de millora urbana 1. L'Alforja														
	2a												8b		PMU2	Zones en Pla de millora urbana 2. Riera de Riudecanyes														
	2b												8c		PMU3	Zones en Pla de millora urbana 3. Càmping Joan														
													8d		PMU4	Zones en Pla de millora urbana 4. Càmping La Llosa														



* Inclòs en el Pla director urbanístic del sistema costaner



BCIN: Bé cultural d'interès nacional
BCIL: Bé cultural d'interès local



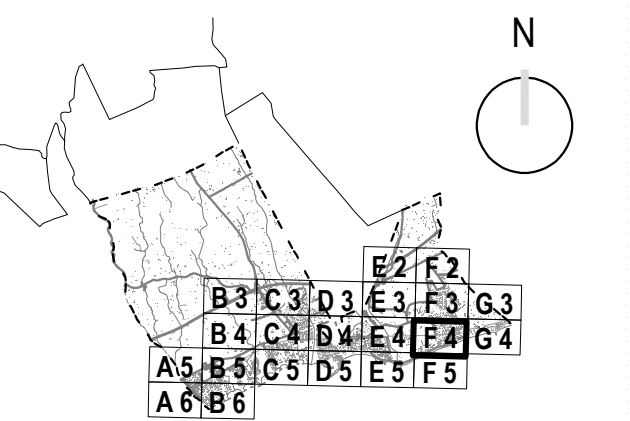
POUM. AD 1/12/2005, DOGC n. 4588 de 8/3/2006
 MOD-1 Correcció d'errades materials. AD 17/4/2007, DOGC n.4996 de 26/10/2007
 MOD-2 Hb. Dotalacions. AD 18/9/2008, AT 4/5/2009, DOGC n.5461 de 9/9/2009
 MOD-4 Dossier 21 modif. AD 24/2/2011, AT 15/9/2011 DOGC n.6060 de 6/2/2012
 MOD-6 Àmbit Sector 19. AD 24/2/2011, DOGC n.5876 de 11/5/2011
 MOD-7 HPO Bèbita. (PA.3.1) AD. 09/06/11 DOGC n.5968 de 21/09/11
 MOD-8 Sup. Ofl. hb. mínimo AD 16/05/13 DOGC n.6470 de 1/10/2013
 MOD-9 Edif. i ocup. Cambrès Park AD 23/10/2013 DOGC n.6556 de 6/2/2014

Q.F4

Modificat:  AJUNTAMENT DE CAMBRIL
Arquitectura i Urbanisme

Redacció:

Interlands IN.LDS sl E.mail interlands@interlands.es
Manel Farrés 33. 08173 Sant Cugat del Vallès. Tel. 93 589123



* Inclòs en el Pla director urbanístic del sistema costaner

QUALIFICACIONS DE SÒL URBÀ										QUALIFICACIONS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT				QUALIFICACIONS DE SÒL NO URBANITZABLE									
1	ZONA DE CASC ANTIC		4	ZONA DE CIUTAT-JARDÍ UNIFAMILIAR		5	ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA		6	ZONA PLURIFAMILIAR AÏLLADA		7	ZONA HOTELERA		9	ZONA DE CÀMPING							
	1a. Casc antic			Subzones:			Subzones:			Subzones:			Subzones:			Subzones:		S1	Zones en Sector 1. Les Comes	S11	Zones en Sector 11. La Font Coberta	Snu-IA	Sòl no urbanitzable d'interès agrícola
	1b. Protecció especial de la Vila			4a			5a			6a			7a			10a		S2	Zones en Sector 2. La Cava	S12	Zones en Sector 12. Camí del Corralet Sud	Snu-IAC3	Sòl no urbanitzable d'especial interès agrícola*
	1c. Protecció especial del barri de la Platja			4b			5a.2			6b			7b			10b. Indústria aparcador		S3.2	Zones en Sector 3. Subsector 2. L'Hort del Cuchillo	S16	Zones en Sector 16. El Mas Mateu	Snu-IN	Sòl no urbanitzable d'interès natural
	1d. Protecció especial del Port			4c			5b			6c			7c					S4	Zones en Sector 4. Els Antigons	S18	Zones en Sector 18. El Mas d'en Buil	Snu-R	Reserves en sòl no urbanitzable
	1e. Protecció especial Habitatges dels Pescadors			4d			5b.1			6c.1			7d					S5	Zones en Sector 5. Belianes Sud	S19	Zones en Sector 19. Camí del Corralet Nord	Snu-R1	
				4e			5b.2			6d					8	ZONA COMERCIAL		S6	Zones en Sector 6. Belianes Nord	S20	Zones en Sector 20. Riera de Riudoms	Snu-R2	
				4f			5c			6e								S7	Zones en Sector 7. L'Ardiaca Nord	S24	Zones en Sector 24. Vilagrassa		
				4g			5c.1			6f										S26	Zones en Sector 26. El Cavet		
				4h			5c.2			6g													
				4i			5c.3			6h													
				4j			5c.4			6i													
				4k			5d			6j													
				4l			5d.1			6k													
				4m			5d.2			6l													
				4n			5e			6m													
				4o			5e.1			6n													
				4p			5e.2			6o													
				4q			5e.3			6p													
				4r			5e.4			6q													
				4s			5f			6r													
				4t			5f.1			6s													
				4u			5f.2			6t													
				4v			5f.3			6u													
				4w			5f.4			6v													
				4x			5g			6w													
				4y			5g.1			6x													
				4z			5g.2			6y													
				4aa			5g.3			6z													
				4ab			5g.4			6a													
				4ac			5h			6b													
				4ad			5h.1			6c													
				4ae			5h.2			6d													
				4af			5h.3			6e													
				4ag			5h.4			6f													
				4ah			5i			6g													
				4ai			5i.1			6h													
				4aj			5i.2			6i													
				4ak			5i.3			6j													
				4al			5i.4			6k													
				4am			5j			6l													
				4an			5j.1			6m													
				4ao			5j.2			6n													
				4ap			5j.3			6o													
				4aq			5j.4			6p													
				4ar			5k			6q													
				4as			5k.1			6r													
				4at			5k.2			6s													
				4au			5k.3			6t													
				4av			5k.4			6u													
				4aw			5l			6v													
				4ax			5l.1			6w													
				4ay			5l.2			6x													
				4az			5l.3			6y													
				4ba			5l.4			6z													
				4bb			5m			6a													
				4bc			5m.1			6b													
				4bd			5m.2			6c													
				4be			5m.3			6d													
				4bf			5m.4			6e													
				4bg			5n			6f													
				4bh			5n.1			6g													
				4bi			5n.2			6h													
				4bj			5n.3			6i													
				4bk			5n.4			6j													
				4bl			5o			6k													
				4bm			5o.1			6l													
				4bn			5o.2			6m													
				4bo			5o.3			6n													
				4bp			5o.4			6o													
				4bq			5p			6p													
				4br			5p.1			6q													
				4bs			5p.2			6r													
				4bt			5p.3			6s													
				4bu			5p.4			6t													
				4bv			5q			6u													
				4bw			5q.1			6v													
				4bx			5q.2			6w													
				4by			5q.3			6x													
				4bz			5q.4			6y													
				4ca			5r			6z													
				4cb			5r.1			6a													
				4cc			5r.2			6b													
				4cd			5r.3			6c													
				4ce			5r.4			6d													
				4cf			5s			6e													
				4cg			5s.1			6f													
				4ch			5s.2			6g													
				4ci			5s.3			6h													
				4cj			5s.4			6i													
				4ck			5t			6j													
				4cl			5t.1			6k													
				4cm			5t.2			6l													
				4cn			5t.3			6m													
				4co			5t.4			6n													
				4cp			5u			6o													
				4cq			5u.1			6p													
				4cr			5u.2			6q													
				4cs			5u.3			6r													
				4ct			5u.4			6s													
				4cu			5v			6t													
				4cv			5v.1			6u													
				4cw			5v.2			6v													
				4cx			5v.3			6w													
				4cy			5v.4			6x													
				4cz			5w			6y													
				4da			5w.1			6z													
				4db			5w.2			6a													
				4dc			5w.3			6b													
				4dd			5w.4			6c													
				4de			5x			6d													
				4df			5x.1			6e													
				4dg			5x.2			6f													
				4dh			5x.3																

D. ANNEXOS

- I. PLÀNOLS INFORMATIUS DE LA DIVISIÓ DEL SECTOR 12.**
- II. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA.**
- III. FITXES CADASTRALS DE LES FINQUES AFECTADES.**

ANNEX I**RELACIÓ DE PLÀNOLS INFORMATIUS**

Els plànols informatius que formen part de la present modificació són:

01. Localització	
Situació	1/20.000
Emplaçament	1/5.000
02. Topogràfic. Estat actual	1/2.000
03. Propietaris	1/2.000
04. Planejament actual	1/2.000
05. Definició àmbit	1/2.000
06. Divisió sectors 12A i 12B	1/2.000
07. Superposició	1/2.000



SITUACIÓ
Cambrils - Sector 12

e 1/20.000



EMPLAÇAMENT
Sector 12 - Camí del Corralet Sud

e 1/5.000

resum	SECTOR 12 - Camí del Corralet Sud	
	ús	superfície
	àmbit	58.706 m2

MODIFICACIÓ **MM17-10**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL POUM DE CAMBRILS
SUD 12/HOTEL CAMBRILS PLAYA
CAMBRILS**

promotor

H10 HOTELS

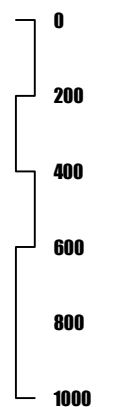
arquitecte

**miquel
domingo** arquitecte

ROGERhortonedaarquitecte

visat

escala
1/20.000
1/5.000



versió

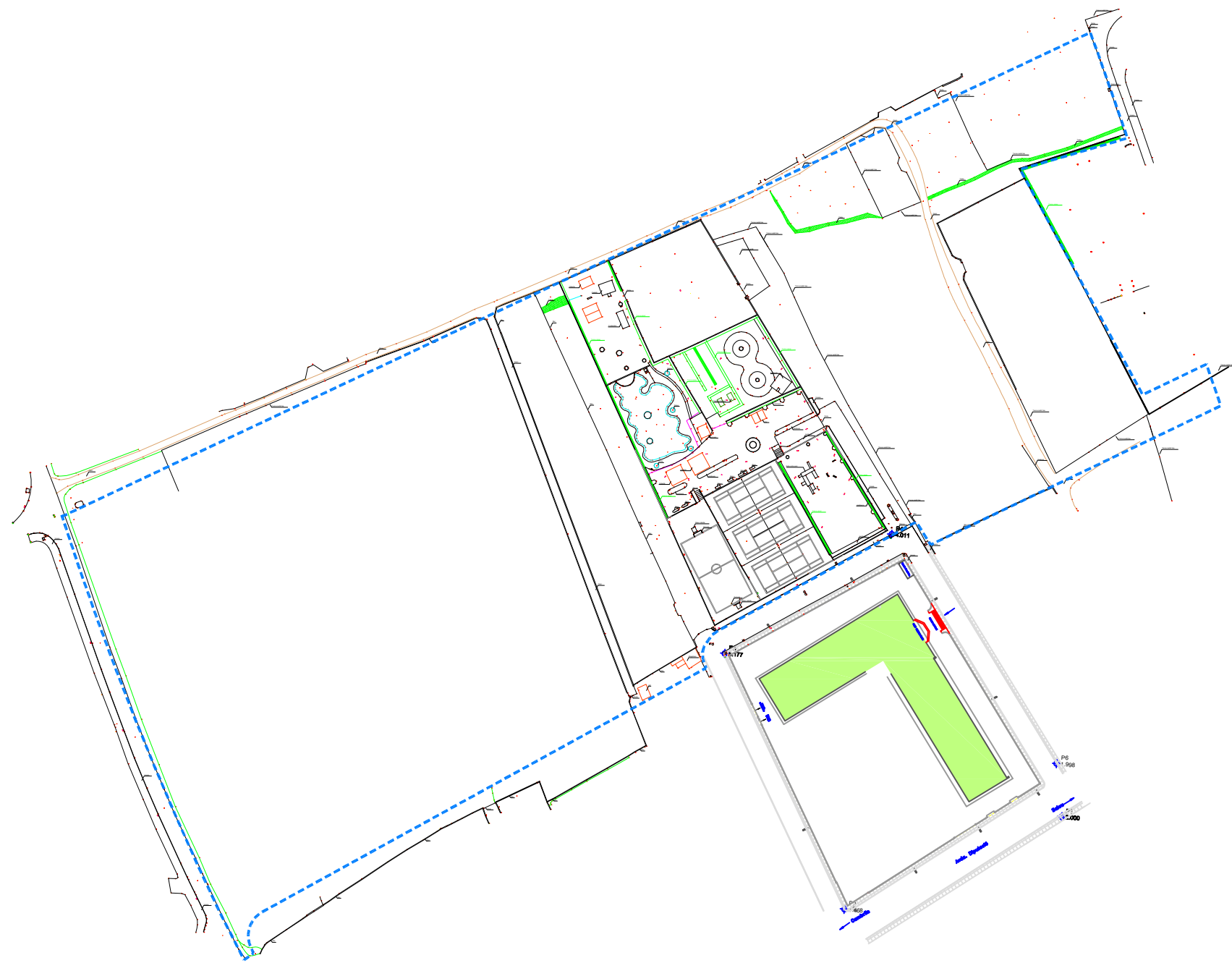
2

novembre2017

01

plànol

**LOCALITZACIÓ
SITUACIÓ
EMPLAÇAMENT**



llegenda

Límit sector 12

MODIFICACIÓ

MM17-10

MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL POUM DE CAMBRILS
SUD 12/HOTEL CAMBRILS PLAYA
CAMBRILS

promotor

H10 HOTELS

arquitecte

miguel
domingo

arquitecte

ROGERhortoneda

arquitecte

visat

escala

1/2.000

0

20

40

60

80

100

versió

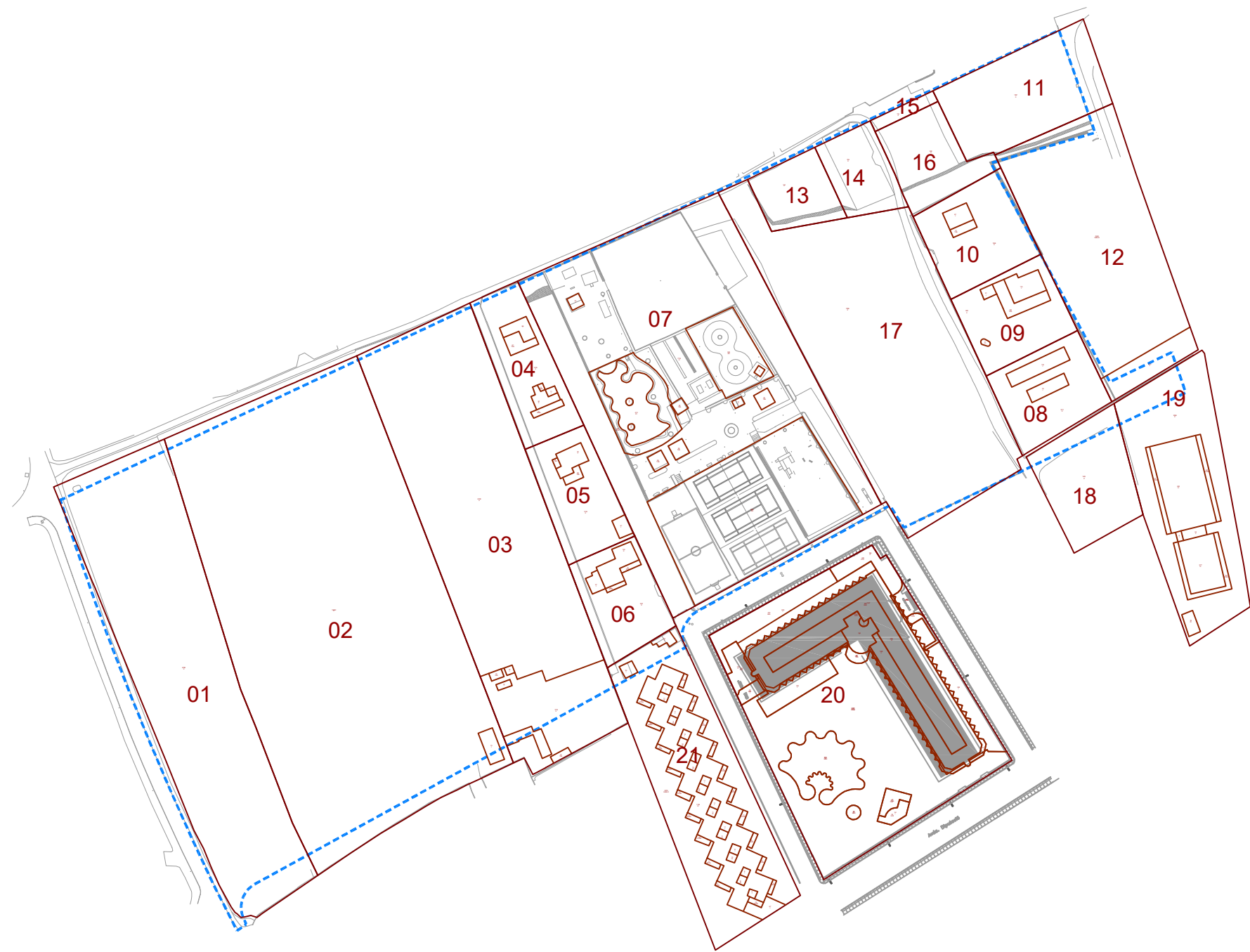
2

novembre2017

02

plànol

TOPOGRÀFIC
ESTAT ACTUAL



finques cadastrals	núm	situació	referència cadastral	núm	situació	referència cadastral	núm	situació	referència cadastral
	1	Cm d'En Corralet 18	9684701CF3498S0001HO	8	Cmd'En Corralet 38	9684708CF3498S0000OI 9684708CF3498S0001PO	16	Camí d'En Corralet 44	9684716CF3498S0001OO
	2	Cm d'En Corralet 20	9684702CF3498S0000QI 9684702CF3498S0001WO	9	Cm d'En Corralet 40	9684709CF3498S0000KI 9684709CF3498S0001LO	17	Camí d'En Corralet 32	9684717CF3498S0001KO
	3	Cm d'En Corralet 22	9684703CF3498S0001AO 9684703CF3498S0000PI	10	Cm d'En Corralet 42	9684710CF3498S0000MI 9684710CF3498S0001QO	18	Av. Diputació 81 (B)	9883501CF3498S0001PO
	4	Cm d'En Corralet 28	9684704CF3498S0000LI 9684704CF3498S0001BO	11	Cm d'En Corralet 48	9684711CF3498S0001PO	19	Av. Diputació 83	9883502CF3498S
	5	Cm d'En Corralet 26	9684705CF3498S0001YO 9684705CF3498S0000TI	12	Cm d'En Corralet 50	9684712CF3498S0001LO 9684712CF3498S0000KI	20	Av. Diputació 77	9783101CF3498S0001WO
	6	Cm d'En Corralet 24	9684706CF3498S0001GO 9684706CF3498S0000FI	13	Cm d'En Corralet 34	9684713CF3498S0001TO	21	Av. Diputació 75	9682112CF3498S
	7	Cm d'En Corralet 30	9684707CF3498S0001QO 9684707CF3498S0000MI	14	Cm d'En Corralet 36	9684714CF3498S0001FO			
				15	Cm d'En Corralet 46	9684715CF3498S0001MO			

llegenda

Límit sector 12

Límit parcel·la cadastral

Límit edificacions

MODIFICACIÓ

MM17-10

MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL POUM DE CAMBRILS
SUD 12/HOTEL CAMBRILS PLAYA
CAMBRILS

promotor

H10 HOTELS

arquitecte

miguel
domingo

arquitecte

ROGERhortoneda

arquitecte

visat

escala
1/2.000

0

20

40

60

80

100

versió

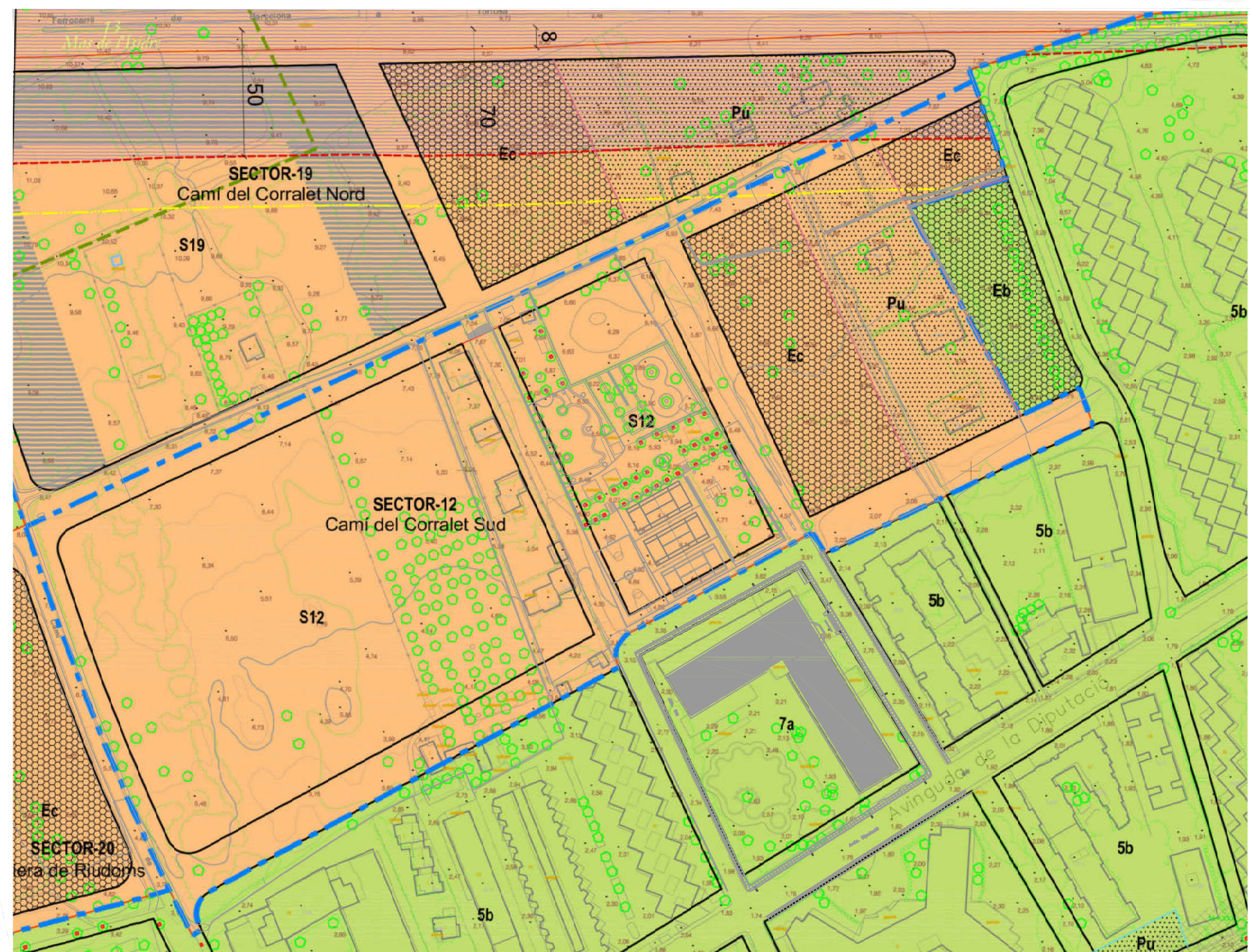
2

novembre2017

03

plànol

PROPIETARIS
TOPOGRÀFIC
FINQUES CADASTRAIS



SECTOR 12 - Camí del Corralet Sud	
ús	superfície
àmbit	58.706 m2
sistemes generals	26.269 m2
sistema viari	14.235 m2
sistema verd	5.346 m2
edificabilitat	6.688 m2
superfície neta edificable	32.437 m2

MODIFICACIÓ **MM17-10**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL POUM DE CAMBRILS
SUD 12/HOTEL CAMBRILS PLAYA
CAMBRILS**

promotor
H10 HOTELS

arquitecte

**miquel
domingo**arquitecte

ROGERhortonedaarquitecte

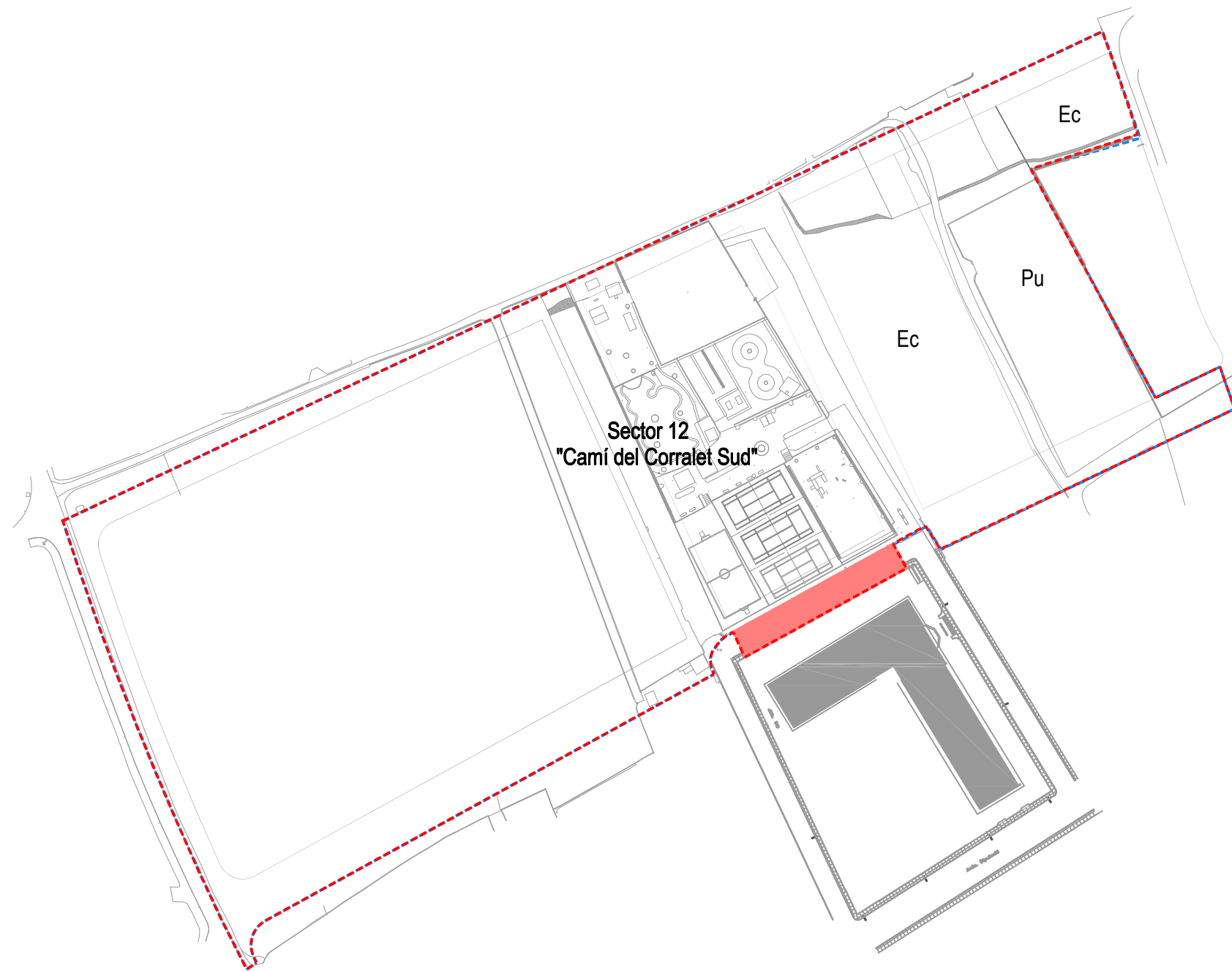
visat

escala
1/2.000

versió
2
novembre2017
04

plànol

**PLANEJAMENT
TOPOGRÀFIC
PLANEJAMENT ACTUAL**



SECTOR 12 - Camí del Corralet SUD		
ús	superfície	%
--- àmbit	58.706,00 m2	
xarxa viària i aparcament	14.235,00 m2	
sistema espais lliures	5.346,00 m2	
sistema d'equipaments	6.688,00 m2	
TOTAL CESSIONS	26.269,00 m2	
superfície edificable	32.437,00 m2	
TOTAL APROFITAMENT	32.437,00 m2	

ús	superfície
— àmbit	58.706,00 m2
--- àmbit modificat	59.286,34 m2
— proposta vials POUM	
■ tram de carrer a desplaçar	671,10 m2

MODIFICACIÓ **MM17-10**

MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL POUM DE CAMBRILS
SUD 12/HOTEL CAMBRILS PLAYA
CAMBRILS

promotor **H10 HOTELS**

arquitecte

**miguel
domingo**arquitecte

ROGERhortonedaarquitecte

visat

escala **1/2.000**

0
20
40
60
80
100

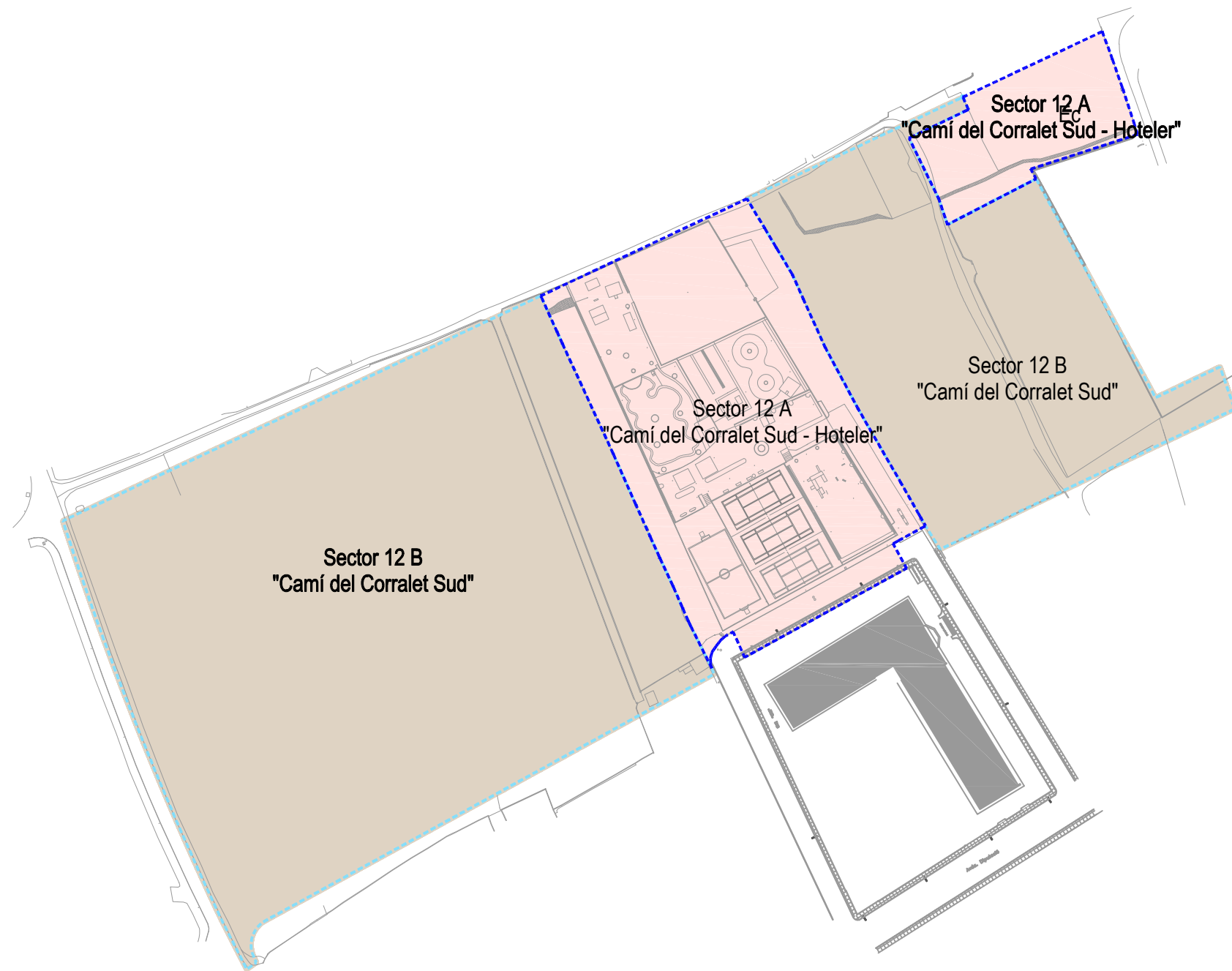
versió **2**

novembre2017

05

plànol

DEFINICIÓ ÀMBIT SECTOR 12
ÀMBIT ACTUAL
MODIFICACIÓ ÀMBIT



SECTOR 12 A - Camí del Corralet Sud - Hotel

ús	superfície	%
superfície computable	14.793,13 m2	
superfície no computable	671,10 m2	
TOTAL ÀMBIT ---	15.464,23 m2	
xarxa viària i aparcament	3.587,04 m2	24,24 %
sistema espais lliures	1.347,06 m2	9,11 %
sistema d'equipaments	1.685,23 m2	11,39 %
CESSIONS OBLIGATÒRIES	6.619,33 m2	
VIAL A DESLPAÇAR	671,10 m2	
TOTAL APROFITAMENT	8.173,79 m2	

SECTOR 12 B - Camí del Corralet Sud

ús	superfície	%
TOTAL ÀMBIT ---	43.822,10 m2	
xarxa viària i aparcament	10.625,98 m2	24,24 %
sistema espais lliures	3.990,44 m2	9,11 %
sistema d'equipaments	4.992,21 m2	11,39 %
CESSIONS OBLIGATÒRIES	19.608,63 m2	
TOTAL APROFITAMENT	24.213,47 m2	

MODIFICACIÓMM17-10

MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL POUM DE CAMBRILS
SUD 12/HOTEL CAMBRILS PLAYA
CAMBRILS

promotorH10 HOTELS

arquitecte

miguel domingoarquitecte

ROGERhortonedaarquitecte

visat

escala1/2.000

020406080100

0

versió2

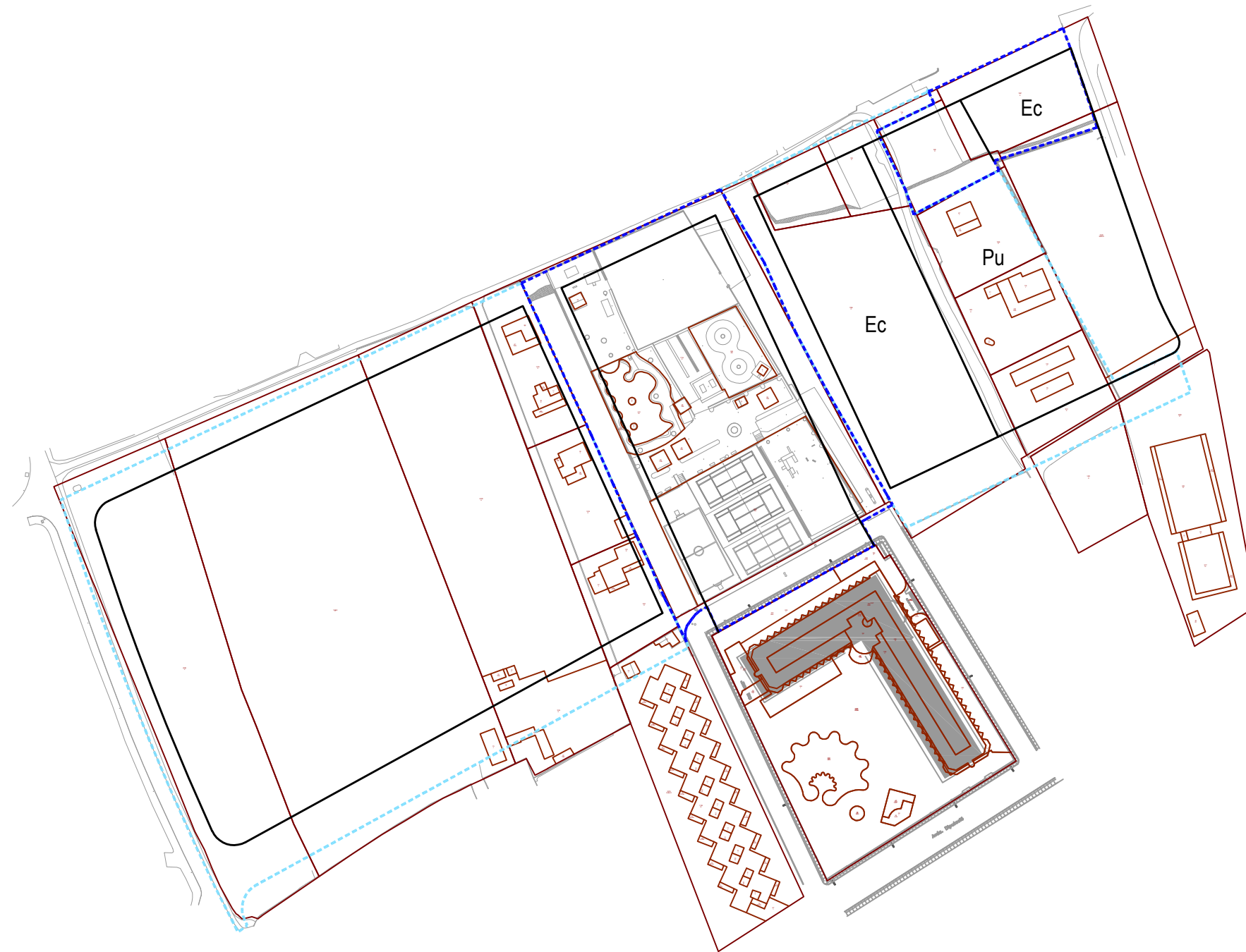
novembre2017

06

plànol

DIVISIÓ ÀMBITS
TOPOGRÀFIC
ÀMBITS SECTORS 12 A - 12 B

resum



resum	SECTOR 12 A - Camí del Corralet Sud - Hoteler	
	ús	superfície
	--- àmbit	15.646,23 m2
	SECTOR 12 B - Camí del Corralet Sud	
	ús	superfície
	--- àmbit	43.822,10 m2

MODIFICACIÓ **MM17-10**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL POUM DE CAMBRILS
SUD 12/HOTEL CAMBRILS PLAYA
CAMBRILS**

promotor
H10 HOTELS

arquitecte

**miguel
domingo** arquitecte

ROGERhortonedaarquitecte

visat

escala
1/2.000

0
20
40
60
80
100

versió
2

novembre2017
07

plànol

**SUPERPOSICIÓ
TOPOGRÀFIC + PROPIETARIS
+ PLANEJAMENT**

ANNEX II

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISAGÍSTICA

Justificació

En compliment de la Normativa del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner i atès que la present modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cambrils afecta a algunes parcel·les de sòl urbà situades a menys de 500 metres del domini públic marítim terrestre, procedeix l'emissió de l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística.

Característiques

El present l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística es refereix a les mateixes parcel·les que la modificació afecta, és a dir, a totes les parcel·les urbanes de clau 7a ús hotel·ler i en concret, d'acord amb tot el procés de modificació, a l'illa situada a l'Avinguda Diputació, amb referència cadastral 9783101CF3498S0001WO, que és sòl urbà consolidat, urbanitzada i edificada. També afecta a terrenys qualificats com a sòl urbanitzable just per sobre de l'illa urbana esmentada. Al partir el pla parcial vigent Sector 12 - Camí del Corralet Sud en dos altres plans parcials, anomenats Sector 12A - Camí del Corralet Sud - Hotel·ler i sector 12B - Camí del Corralet Sud, cadascun d'ells haurà de redactar el seu propi informe previ ambiental per tal de precisar la necessitat d'avaluació ambiental que proposa la mateixa llei d'urbanisme que concreti i millori el present estudi si es el cas.

En la modificació puntual es proposa un canvi en alguns dels paràmetres urbanístics que regeixen la clau 7a. Pel que fa a l'illa de l'Avinguda Diputació, a més, incorpora consideracions d'edificabilitat i alçada reguladora. En la part corresponen al sòl urbanitzable, la majoria dels terrenys es mantenen en les mateixes característiques urbanístiques que ja tenien. La part central de l'àmbit, malgrat manté els estàndards urbanístics, varia el ús seu principal passant del residencial a hotel·ler.

Descripció general i particularitzada de la parcel·la de l'avinguda Diputació

Les parcel·les afectades per aquesta modificació són, amb alguna excepció, sensiblement planes amb lleugera pendent, descendent en sentit mar. De geometries diverses i especificades en els plànols.

En referència a l'illa de l'Avinguda Diputació, es troba just en segona línia de mar, tota vegada que entre l'avinguda i el mar hi ha una primera línia edificada, fet que minora el possible l'efecte visual. La parcel·la es sensiblement plana amb un lleuger pendent en sentit mar inferior als dos metres de desnivell. De forma rectangular, es troba edificada des de fa trenta anys amb un edifici de planta baixa, quatre plantes pis i un sotacobert.

Tot l'entorn es troba consolidat i edificat amb edificabilitats exhaurides, excepte els terrenys, que s'utilitza per activitats esportives, situats al nord-est que estan inclosos en el sector de sòl urbanitzable.



Reportatge fotogràfic.









Descripció general i particularitzada dels terrenys corresponents al sector 12A – Camí del Corralet Sud - Hoteler.

Els terrenys afectats per aquesta modificació inclosos en el Sector 12A són sensiblement plans amb lleugera pendent, descendent en sentit mar, inferior als tres metres de desnivell. De geometries diverses i especificades en els plànols. Son terrenys situats també a segona línia de mar, fet que minora el possible l'efecte visual. Tot l'entorn es troba consolidat per a usos esportius i d'esbarjo que s'hauran d'enderrocar, urbanitzar i construir de nou. No existeixen elements d'interès a nivell

de paisatge a tenir en compte, malgrat això i tenint en compte la seva adaptació a l'entorn es preferible la conservació dels elements existents dins el possible. En el moment de l'edificació s'haurà de executar la urbanització interior enjardinant les parts lliures d'edificació amb criteris semblants a la parcel·la ja consolidada. Es redactarà i executarà un projecte específic de enjardinament amb tràmit de llicència d'obra.



Components i valors del paisatge de la parcel·la urbana consolidada. Criteris a considerar en els elements de renovació

En general, els solars afectes a aquesta modificació tenen ja l'edificació consolidada i també el seu entorn proper, l'edificació ocupa superfícies properes al 40% del total del solar, la resta es destina a espai verd, piscines i alguna edificació auxiliar. Aquesta configuració no variarà després de la modificació i per tan els terrenys afectes combinen l'edifici amb el propi jardí que l'envolta i que per tant és el seu entorn proper. A nivell paisatgístic és, doncs, imprescindible que es mantingui aquesta proporció entre ocupació i enjardinament després de la posada en vigor de la modificació, cosa que, per altra banda, lògica, comprensible i fàcil d'aconseguir. Les intervencions que es puguin produir vetllaran per la conservació i recuperació de l'arbrat existent, la millora de l'entorn i plantacions existent i la relació de la tanca amb els vials que l'envolten disminuint en la mesura del possible la relació de buit-ple de les mateixes.

A l'illa de l'Avinguda Diputació, en concret, l'actuació que es proposa disminueix l'ocupació i la superfície construïda real tota vegada que la creació de les terrasses en la planta sotacobert i l'eliminació de certs elements auxiliars de planta baixa milloren

la relació del l'edifici en l'entorn en el ben entès que l'impacte global és menor i que les parts deconstruïdes s'hauran d'enjardinar d'acord amb el ja existent. També en el moment de la cessió de la franja de vial amb façana a l'avinguda es tindrà especial cura amb l'execució d'una tanca preferentment vegetal amb els elements necessaris i justos pel tancament i els mínims imprescindibles per l'execució de les accessos i delimitació de l'illa.

Miquel Domingo, arquitecte

Cambrils, setembre de 2017

Roger Hortonedà, arquitecte

ANNEX III**RELACIÓ DE REFERÈNCIES CADASTRALS DE LES FINQUES AFECTADES**

1	Camí d'En Corralet 18	9684701CF3498S0001HO
2	Camí d'En Corralet 20	9684702CF3498S0000QI 9684702CF3498S0001WO
3	Camí d'En Corralet 22	9684703CF3498S0001AO 9684703CF3498S0000PI
4	Camí d'En Corralet 28	9684704CF3498S0000LI 9684704CF3498S0001BO
5	Camí d'En Corralet 26	9684705CF3498S0001YO 9684705CF3498S0000TI
6	Camí d'En Corralet 24	9684706CF3498S0001GO 9684706CF3498S0000FI
7	Camí d'En Corralet 30	9684707CF3498S0001QO 9684707CF3498S0000MI
8	Camí d'En Corralet 38	9684708CF3498S0000OI 9684708CF3498S0001PO
9	Camí d'En Corralet 40	9684709CF3498S0000KI 9684709CF3498S0001LO
10	Camí d'En Corralet 42	9684710CF3498S0000MI 9684710CF3498S0001QO
11	Camí d'En Corralet 48	9684711CF3498S0001PO
12	Camí d'En Corralet 50	9684712CF3498S0001LO 9684712CF3498S0000KI
13	Camí d'En Corralet 34	9684713CF3498S0001TO
14	Camí d'En Corralet 36	9684714CF3498S0001FO
15	Camí d'En Corralet 46	9684715CF3498S0001MO
16	Camí d'En Corralet 44	9684716CF3498S0001OO
17	Camí d'En Corralet 32	9684717CF3498S0001KO
18	Av. Diputació 81 (B)	9883501CF3498S0001PO
19	Av. Diputació 83*	9883502CF3498S
20	Av. Diputació 77	9783101CF3498S0001WO
21	Av. Diputació 75*	9682112CF3498S