

AQUEST TEXT CONSOLIDAT ÉS PER FACILITAR-NE LA LECTURA, PORTA INCORPORADES LES MODIFICACIONS QUE S'HI HA FET. **ELS TEXTOS CONSOLIDATS NO TENEN VALIDESA OFICIAL I NO SUBSTITUEIXEN ELS PUBLICATS ALS DIARIS OFICIALS, QUE SON ELS ÚNICS INSTRUMENTS QUE DONEN FE DE LA SEVA AUTÈNTICITAT.**

MODIFICACIONS PUNTUALS APROVADES I PUBLICADES :

- Núm. 1 **Correcció d'errades materials 2007:** aprovació definitiva del 17.4.2007, publicada al DOGC 4996 de 26.10.2007
- Núm. 2 **Habitatges dotacionals:** aprovació definitiva 18.9.2008, aprovació text refós 21.5.2009, publicada al DOGC 5461 de 9.9.2009
- Núm. 3 **Correcció d'errades materials a l'article 163 i Disposició addicional 16:** aprovació definitiva 18.12.2008 i publicada al DOGC 5330 de 3.3.2009
- Núm. 4 **Dossier 21 modificacions:** aprovació definitiva 24.02.2011, aprovació Text refós 15.9.2011 i publicada al DOGC 6060 de 6.2.2012
- Núm. 5 **Modificació Art. 164 clau 9 - Zona parc bungalows:** aprovació definitiva 11.5.2011 i publicat al DOGC 5916 de 8.7.2011
- Núm. 6 **Ampliació zona centralitat del barri sector 19:** aprovació definitiva 24.2.2011, i publicada al DOGC 5876 de 11.5.2011
- Núm. 7 **Àmbit del PA 3.1 "La Bòbila" :** aprovació definitiva 9.6.2011, i publicada al DOGC 5968 de 21.9.2011
- Núm. 8 **Superfície mínima dels habitatges nous o gran rehabilitació:** aprovació definitiva 16.5.2013, i publicada al DOGC 6470 de 1.10.2013
- Núm. 9 **Increment edificabilitat i ocupació "Cambrils Park" :** aprovació definitiva 23.10.2013, i publicada al DOGC 6556 de 06.2.2014
- Núm. 10 **Àmbit PA-1 "El Pòsit" :** aprovació definitiva 30.10.2014, i publicada al DOGC 6795 de 23.1.2015, correcció d'errada material DOGC 7062 de 19.2.2016
- Núm. 11 **Àmbit Dorado Playa :** aprovació definitiva 29.9.2015, DOGC núm. 7019 de 16.12.2015
- Núm. 12 **Parc Samà i Mas d'en Blai :** aprovació definitiva 4.3.2015, i publicada al DOGC 6869 de 12.5.2015
- Núm. 16 **Ampliació de l'ocupació màxima permesa en les claus 7c1 i 7c.2 :** aprovació definitiva 29.5.2018, publicada al DOGC 7701 de 6.9.2018
- Núm. 18 **Paràmetres urbanístics del Sector-4 "Els Antigons" :** aprovació definitiva 5.6.2020, aprovació Text Refós 1.3.2021, i publicada al DOGC 8395 de 26.4.2021
- Núm. 21 **Àmbit del PA-6 El Pinaret :** increment del sostre edificable, creació de dues noves claus urbanístiques (3B i 3C) i canvi de sistema de reparcel·lació a modalitat de cooperació : aprovació definitiva 3.11.2021, i publicada al DOGC 8622 de 9.3.2022
- Núm. 23 **Condicions mínimes dels clubs i locals socials d'associacions cannàbiques:** aprovació definitiva 24.01.2020, publicada al DOGC 8960 de 18.07.2023
- Núm. 24 **Regulació de l'ús urbanístic dels locals de prostitució :** aprovació definitiva 24.1.2020, i publicada al DOGC 8148 de 5.6.2020
- Núm. 25 **Modificació dels art. 168, 174 i 191, per incloure piscines per damunt de l'alçada màxima (Zona Barri Antic (1), Zona Eixample (2) i Zona de Volumetria Específica (5) :** aprov. def. 19.12.2022, publicada al DOGC 8865 de 1.3.2023
- Núm. 26 **Alineació viària en l'extrem sud del passatge núm.10 i modificació art. 165:** aprov. def. 13.7.2020, publicada al DOGC 8236 de 29.9.2020
- Núm. 27 **Alçada mínima en els locals comercials, de serveis personals, oficines i tallers artesanals de la Zona 1 Casc Antic i adequació a la normativa sectorial als bars, restaurants i restaurants-bar.** aprov. def. 10.5.2023, publicada al DOGC 8965 de 25.07.2023
- Núm. 28 **Àmbit del PA-3.1 La Bòbila per ajusts de profunditats edificables :** aprov. definitiva 18.12.2020, aprov. def. Text Refós 13.7.2022 i publicada al DOGC 8765 de 4.10.2022
- Núm. 29 **Disposició de construccions auxiliars que continguin centres de transformació elèctrics en sòl urbà :** aprov. def. Text Refós 22.2.2022, DOGC 8661 de 5.5.2022, correcció d'errada material DOGC 8776 de 20.10.2022
- Núm. 30 **Montemar Modificació de la qualificació urbanística dels solars situats al carrer Castell de Siurana 4 i carrer Castell de Peralada 5 :** aprovació definitiva 13.7.2022 i publicada al DOGC 8748 de 8.9.2022
- Núm. 31 **Substituir el PMU-1 Alforja pel PA-13 Alforja :** aprov. definitiva 19.7.2021, aprovació Text Refós 22.2.2022, i publicada al DOGC 8639 de 1.4.2022
- Núm. 32 **Increment d'edificabilitat al Cambrils Park :** aprovació definitiva 14.12.2022, DOGC 8877 de 17.3.2023



Quadern de resum.
Novembre 2023

Zona d'eixample (clau 2)

DOCUMENTACIÓ INFORMATIVA

PLA D' ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CAMBRILS

Revisió i adaptació al Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s' aprova el Text Refós de la Llei d' Urbanisme

QUADERN DE RESUM. **ZONA D'EIXAMPLE (clau 2)**

El present *Quadern de resum. Zona d'eixample (clau 2)* recull els articles de les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal de Cambrils que són d'aplicació en la dita zona en sòl urbà, pel que fa al tipus d'ordenació de l'edificació, els paràmetres d'ordenació en les distintes subzones i la seva regulació específica i, finalment, la previsió de places de garatge en els edificis.

La documentació que s'entrega incorpora la regulació dels paràmetres bàsics que afecten a la zona a què es refereix, així com les disposicions relatives a l'ús d'aparcament, sense perjudici de l'existència d'altres que puguin ser d'aplicació i que s'hauran d'extreure de la lectura integrada de les Normes urbanístiques del POUM, que poden ser consultades a www.cambrils.org

En qualsevol cas, d'acord amb el que estableix l'article 9.7 del Pla d'ordenació urbanística municipal, la informació obtinguda verbalment no podrà ser invocada per l'atorgament de llicències o tramitacions d'instruments urbanístics.

DOCUMENTACIÓ INFORMATIVA

1. TIPUS D'ORDENACIÓ : PARÀMETRES EDIFICACIÓ TANCADA

Article 83. Definició de parcel·la i solar

1. S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà o urbanitzable destinat a acollir la unitat mínima d'edificació.
2. La seva grandària, dimensions i característiques es regiran, entre d'altres, per les següents condicions:
 - a) La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, i es pot donar el cas que una d'aquelles en compregui varies d'aquestes, o a l'inrevés.
 - b) Quan en aquestes Normes o en els Plans derivats s'establís una parcel·la mínima o unes condicions mínimes de superfície o forma, serà obligatori complir aquests mínims de superfície o longitud per tal de poder edificar. Se n'exceptuen aquelles parcel·les de menor superfície existents en sòl urbà abans de la data d'aprovació definitiva d'aquest POUM que no estiguin incloses en un àmbit subjecte a reparcel·lació, i quina segregació consti inscrita al Registre de la Propietat també amb anterioritat a l'entrada en vigència d'aquest POUM –no es tindrà per vàlida com a parcel·lació anterior, aquelles finques registrals que constin cadastrades com a diverses parcel·les-. Així mateix, poden donar-se excepcions de compliment de parcel·la mínima en sòl urbà quan ho permeti explícitament aquesta normativa, pel fet de ser restes de sòl entre construccions consolidades, etc. Les parcel·les mínimes seran indivisibles d'acord amb la legislació urbanística, llevat de divisió i agrupació simultània si les parcel·les resultants compleixen la parcel·la mínima.
 - c) La qualitat d'indivisible de la parcel·la, caldrà fer-la constar obligatòriament en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat.
3. Als efectes d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, tenen la consideració de solar aquells terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística, i que compleixin els requisits establerts a l'article 16.2 de les presents Normes.
4. Així mateix, hauran de complir les següents condicions de superfície i forma, excepte que pel fet de trobar-se situat entre edificacions o per qualsevol altra causa plenament justificada sigui impossible la seva normalització i/o modificació:
 - Que el seu fons normal sigui almenys de 10 m, tot prenent com a tal el del 80% del seu fons perpendicular a l'alineació oficial.
 - Que la seva superfície sigui igual o major de 80 m² de sòl.
 - Que la seva pendent des del vial superior no sigui major del 30%, no admetent-se construccions palafítics, i resultant aquestes parcel·les inedificables amb destí exclusiu a verd privat o espai lliure privat.

- Que la seva forma sigui regular i adequada al tipus d'ordenació.

5. L'acompliment de les condicions de superfície, urbanització i forma de les parcel·les i solars serà preceptiu en aquelles illes de cases edificades en menys del 50% de la seva superfície i que no estiguin incloses en un àmbit pendent de desenvolupar per un Pla especial de millora urbana i reparcel·lació.
6. En l'atorgament de llicències de parcel·lació, el corresponent projecte de parcel·lació a presentar pels propietaris complirà les determinacions i contindrà la documentació de l'article 42 d'aquesta normativa, i complirà la superfície mínima i forma de la parcel·la. En cap cas es podrà atorgar llicència de parcel·lació si la parcel·la no compleix les condicions de solar. La dita autorització o llicència de parcel·lació és preceptiva per a la realització de venda de solars, i el seu incompliment constituirà infracció urbanística.
7. En totes les illes de cases, incloses o no en l'obligació de l'apartat anterior, es tindran en compte les següents obligacions:
 - En les illes en que s'hagi procedit a la venda de solars abans de l'entrada en vigor d'aquestes Normes, l'obligació de presentació del projecte de parcel·lació correspon al primer propietari que sol·liciti permís per edificar. No obstant això, si el grau de rigidesa de la parcel·lació existent fos molt alt es podrà obviar aquest requisit o bé procedir a la "parcel·lació" d'ofici o a instància de part de qualsevol propietari per part de l'Ajuntament, sense perjudici de la possible "normalització".
 - Igualment, es podrà procedir voluntàriament mitjançant "Projecte de regularització de finques" o "Acta de reparcel·lació voluntària" a la regulació de solars o parcel·les urbanes, per pròpia iniciativa, a petició d'una part, o a instància de l'Ajuntament, segons s'estableix als articles 32 i 34 del RLU respectivament. En illes de cases on no sigui preceptiva la regularització de les finques, l'Ajuntament, podrà actuar tot efectuant un "arbitratge" mitjançant un funcionari tècnic nomenat per l'alcalde, si prèviament les parts implicades presenten per escrit la sol·licitud d'aquest "arbitratge" i l'acceptació de les condicions resultants. En cas de no acceptació, l'Ajuntament procedirà d'ofici a la regularització de les finques en base a l'article 34 del RLU.
 - Per últim, a sol·licitud de qualsevol dels propietaris afectats o bé d'ofici, l'Ajuntament podrà delimitar un àmbit d'actuació per procedir a la tramitació del projecte de reparcel·lació, sempre i quan es compleixin els requisits establerts a l'article 112 de la LU per portar a terme la delimitació.

Article 84. Ocupació màxima de la parcel·la

S'estableixen en alguns casos els percentatges d'ocupació màxima de l'edificació per a cada parcel·la per a les diferents zones, i normalment fent referència a totes les plantes. Quan no es diu altrament, s'entén que el percentatge d'ocupació de la planta baixa és del 100%, de no ser que per aplicació del paràmetre de profunditat edificable en resulti una altra ocupació màxima de la planta baixa. En tot cas es compliran les disposicions civils sobre vistes i llums respecte dels predis colindants.

Article 85. Definició de la planta baixa

1.
 - a) En el tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de vial s'entendrà per "planta baixa" aquella que el paviment de la qual se situí 1,00 m per sobre o 0,60 m per sota de la rasant de la voravia del vial a què doni front en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponguin a la parcel·la. En els casos que, a causa del pendent, més d'una planta se situí dins els límits exposats –façana escalonada- cada tram de la façana en què això succeeixi definirà una planta baixa distinta. Per a les parcel·les amb front a dos vials oposats, la cota de la planta baixa és la corresponent a cada front, com si es tractés de parcel·les independents, la profunditat de les quals arriba fins al punt mitjà de la illa de cases.
 - b) En els altres tipus d'ordenació serà "planta baixa" la primera planta per damunt de la planta soterrani o semisoterrani, real o possible, d'acord amb la definició donada per aquestes normes.
2. L'alçària lliure de la planta baixa mai no serà inferior a 3,50 m, mesurada des del punt més alt de la rasant de la vorera fins al sostre del primer forjat, excepte en l'edificació unifamiliar, en habitatges de planta baixa i en els edificis existents abans de l'aprovació d'aquestes Normes.
3. No es permetrà, en cap cas, el desdoblament de la planta baixa en dues plantes o en planta baixa i altell.
4. No s'admeten construccions palafítics llevat que, expressament, s'admeti en una zona concreta. S'entén per construcció palafítica aquella que, degut al desnivell del terreny de la parcel·la o solar, la planta baixa precisa de ser fonamentada en pilars o murs de contenció que creen un espai semisoterrat quan la pendent dels terrenys sigui superior al 30% mesurat des de la rasant del vial superior.

Article 86. Definició de planta soterrani

1. S'entendrà per "planta soterrani" tota la planta situada per sota de la definida com a planta baixa en qualsevol dels fronts d'edificació, tingui o no tingui obertures per causa de desnivells. En tot cas la cara superior del forjat del sostre de la planta soterrània no podrà estar situada a una alçada superior a 1 m mesurat des del punt d'origen d'alçada reguladora.
2. En els soterranis no es permet l'ús d'habitatge, ni residencial en general, ni la ubicació d'habitacions en l'ús hotel·ler i sanitari.
3. Les plantes soterrani per sota del primer no es podran destinar a activitats distintes de les d'aparcament de vehicles, instal·lacions tècniques de l'edifici i altres com ara cambres cuirassades i similars. No obstant això, es podran autoritzar aquests usos, distints dels d'habitatge i de l'hotel·ler, si es dota al local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió i altres així com el desallotjament amb seguretat de les persones en aquestes eventualitats, i sempre que es compleixi la normativa sectorial aplicable en cada cas.
4. L'alçària lliure mínima de la planta soterrani serà de 2,35m i en cap cas s'admetrà una alçada útil menor de 2,20m per sota d'instal·lacions, senyalitzacions, etc.

Article 87. Definició de planta pis

1. S'entendrà per "planta pis" tota planta d'edificació per damunt de la planta baixa.
2. L'alçària lliure mínima de les plantes pis, mesurada entre el paviment i el cel ras o sostre, mai no serà inferior a 2,50m. L'alçada total entre cares superiors de dos forjats consecutius no serà mai inferior a 2,80m.

Article 88. Elements tècnics de les instal·lacions lacions *(nou redactat segons la modificació puntual núm. 29 – Construccions auxiliars que continguin centres de transformació, DOGC 8776 de 20/10/2022)*

Sota el terme "elements tècnics de les instal·lacions" s'engloben els següents conceptes: filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració, conductes de ventilació o de fums, claraboies i acabats de murs, antenes de telecomunicació pròpies de l'edifici, ràdio i televisió, maquinària d'ascensor, espai per recorregut extra dels ascensors i, fins i tot, per a l'accés d'aquests, al terrat o coberta, i elements de suport per a l'estesa i assecament de la roba. El volum d'aquests elements, les dimensions dels quals són funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, es preveuran a través d'una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici en el moment de sol·licitar la llicència municipal d'edificació, sense perjudici que es puguin regular amb detall en el planejament derivat. En cap cas s'admeten caixes d'escala que comuniquin la coberta plana amb elements privatis de la planta inferior.

Les plaques solars es situaran en la planta coberta, segons la normativa de l'Ajuntament de Cambrils.

Les instal·lacions individuals d'aire condicionat es podran situar en els balcons sense superar, en cap cas, l'alçada de la barana. No es permet la col·locació de la unitat exterior adossada a les façanes dels edificis. A partir de 10.000 frigories o 70 Kw s'hauran de col·locar a la coberta de l'edifici. La comunicació entre la planta coberta i les terrasses de les plantes inferiors, sempre que els elements de comunicació sigui escales obertes, sense tancament ni cobriment.

Les construccions auxiliars, destinades a contenir estacions transformadores de mitja a baixa tensió hauran d'integrar-se en la composició arquitectònica del conjunt de l'edificació i hauran de ser elements harmonitzats amb l'entorn.

Podran utilitzar-se solucions de recintes prefabricats sempre i quan es recobreixin o es tractin exteriorment de manera a donar continuïtat a la façana: en els acabats, forats i composició arquitectònica.

Article 89. Cossos sortints (volades)

1. Són els cossos edificats habitables i/o ocupables, tancats o oberts, que sobresurten de les línies de façana o de l'alineació interior de la illa o de les alineacions de l'edificació. La seva definició és la següent:
 - a) Són cossos sortints tancats aquells que tinguin tancats llurs contorns laterals i/o frontals, mitjançant qualsevol tipus d'elements que no siguin tendals tèxtils enrol·lables i desmuntables fàcilment.
 - b) Són cossos sortints oberts aquells que no es troben en les condicions anteriors i que no poden ser tancats ni per elements desmuntables.
2. Es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa. En les plantes pis hauran de complir les condicions de volada de l'apartat 4 d'aquest article, així com els següents criteris:
 - a) La superfície en planta de tots els cossos sortints es tindrà en compte en els percentatges de l'apartat b) a efectes de l'ocupació màxima en planta baixa i de les separacions o l·lindars de propietat i altres edificis o sistemes.
 - b) La superfície en planta dels cossos sortints comptarà en els següents percentatges, a efectes de càlcul de la superfície de sostre edificable:
tancats = 100%; oberts = 0%; semi-oberts o semi-tancats = 50%
 - c) La forma i dimensions de les volades haurà de respectar les separacions privades entre predis adjacents.
2. S'entén per "plànol límit de volada" el plànol vertical perpendicular a la façana que limita la volada de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest plànol límit de volada se situa a una distància de la mitgera igual a la longitud de volada. Aquesta distància pot ésser reduïda o eliminada a través d'un projecte de composició volumètrica inclòs en el projecte de sol·licitud d'obres,

que compregui totes les façanes de la illa o del tram de carrer comprés entre dues cantonades o xamfrans. La tramitació del projecte d'obres es realitzarà mitjançant notificació individual als demés propietaris afectats, i amb informació pública mitjançant edictes. També es podrà realitzar en el projecte de reparcel·lació, amb els mateixos requisits indicats anteriorment.

4. En tot el que no es preveu respecte de cossos sortints en les condicions particulars de cada zona, en l'ordenació segons alineació a vial regiran les següents normes generals:
 - a) La volada màxima, mesurada normalment al plànol de façana en qualsevol dels seus punts, no podrà excedir en la dècima part de l'amplada del vial. Si a conseqüència d'aquesta regla resultés una volada superior a 1,50 m, s'aplicarà aquesta mesura com a màxima volada. Si l'edificació dóna front de vies o trams de vies de distinta amplada, per a cadascun dels cossos sortints la regla d'amplada serà la corresponent a la via o tram de via en que recau, amb el límit màxim d'1,50 metres. La volada dels cossos sortints no podrà superar en cap punt l'amplada de la vorera. En els xamfrans la volada màxima serà la corresponent al carrer de major amplada.
 - b) No es permeten els cossos sortints a l'espai lliure interior de la illa.
 - c) La superfície de volada en plantes de cossos sortints tancats mai no serà superior a la fórmula de càlcul $S = 0,50 F \times L \times N$ (essent S = superfície en m²; F = longitud de façana en metres lineals; L = longitud de volada màxima en m i N = nombre de plantes pis). La seva composició serà flexible i solament vindrà limitada pel "plànol límit de volada", segons regula l'apartat 3 d'aquest article, i per la volada màxima establerta en l'apartat a).
5. En cap cas es podran tancar amb elements lleugers, desmuntables, mampares de vidre, etc., els cossos sortints que s'hagin autoritzat com cossos sortints oberts.

Article 90. Elements sortints

1. Són elements sortints aquells elements constructius no habitables ni ocupables i de caràcter fix, que sobresurten de la línia de façana, de la línia de profunditat màxima edificable o de l'alineació d'edificació.

Es consideren com a tals elements els sòcols, pilars, ràfecs, impostes, motllures, gàrgoles, marquesines, para-sols i altres elements similars justificables per llur exigència constructiva o funcional. No s'inclouen en aquesta definició els elements sortints de caràcter no permanent, que es regulen per condicions de construcció particulars, així com per les generals de l'apartat 2, quan no siguin contradictòries:

 - Portades i aparadors: apartat 3.
 - Marquesines i similars: apartat 4.

- Anuncis i similars: apartat 5.
- 2. La volada dels elements sortints tindrà iguals limitacions que la dels cossos sortints, si bé s'admetran:
 - a) Els elements sortints en planta baixa, sempre que:
 - I. Donin front d'un carrer de més de 10m d'amplada.
 - II. No sobresurtin més d'una cinquantena part d'amplada del vial, sense excedir mai de la dècima part de l'amplada de la vorera ni de 0,25m, quan afectin menys de la cinquena part de la longitud de la façana. Si ocupen més d'aquesta cinquena part, només en podran sobresortir 15cm.
 - b) Els elements sortints que se situïn de forma que cap dels seus punts no es trobi a una alçària inferior als 3,00 metres per damunt de la rasant de la vorera, i la seva volada no resulti superior en cap punt a l'amplada de la vorera menys 0,60 metres, o per la distància d'un metre a l'eix de les línies dels fanals i troncs d'arbrat, amb un límit màxim de volada de 0,40 metres quan siguin opacs i de 3 metres quan siguin translúcids.
 - c) Els ràfecs podran volar del plànol de la façana fins un màxim de 0,30 m en carrers menors de 4 metres d'amplada, i un màxim de 0,40 m per als carrers de 4 a 20 metres. En els cossos sortints tancats –miradors o tribunes- es permetrà una volada de ràfec de 0,30 metres, i en els altres cossos sortints fins a la seva longitud de vol. Les impostes i motllures es permetran fins un màxim de 0,15 m de volada.
- 3. Es podran instal·lar veles, persianes i similars en carrers d'amplada major de 6 m, i a una alçària mínima de 2,50 m sobre la vorera. Així mateix el seu relleu vindrà limitat per un màxim de 2 metres per 1/10 de l'amplada del carrer, per 0,60 m menys que el relleu de la vorera, o per la distància d'1 m a l'eix de la línia de fanals o troncs d'arbrat, existents o en projecte.

En tots els casos vindran limitades pel pla vertical a 45° quan parteixi la mitgera, excepte document públic que ho autoritzi per part del veí i inscrit al Registre de la Propietat i, en cap cas, no seran permeses sobre plantes d'habitatge. Específicament, les veles, tenderols i similars seran plegables o enrotllables i les caixes que contenen els aparells mecànics de recollida i on es dipositen els elements armats s'hauran de situar a una alçària superior a 2,50 m, i el seu relleu en carrers transitats per vianants no podrà ser major d'1,5 de la seva amplada.
- 3. Els anuncis, banderoles i similars mai no suposaran una limitació del pas dels vianants en les voreres que no deixin una alçària lliure de 2,50 m, a més de separar-se 0,60 m del relleu de la vorera, i 1 m de la línia de fanals o arbrat. En ambdós casos caldrà adjuntar a la sol·licitud de llicència un esquema acotat i acolorit, per comprovar l'acompliment de les condicions de volada i estètiques, en relació al conjunt. Llurs dimensions màximes de volada seran: d'1/10 de l'amplada del carrer i 0,50 m com a màxim, amb dimensió paral·lela a la façana igual o menor a la meitat de la volada. La separació entre els

elements serà almenys del triple de llur volada i llur alçària serà lliure. No s'admeten volats des del balcó.

Article 91. Patís de parcel·la

1. En els edificis d'habitatges, els dormitoris i estances interiors s'hauran de ventilar i captar la llum, almenys, de celoberts i, en tot cas, complint el que determinin les normes d'habitabilitat i sectorials. Les altres dependències i peces auxiliars interiors i les escales ho poden fer per mitjà dels patís de ventilació. S'admetrà la ventilació i il·luminació mitjançant mitjans tècnics – sense servir-se de celoberts o de patís de ventilació- per a dependències i peces auxiliars de l'habitatge no destinades a dormitoris i estances, quan s'assegurin les condicions higièniques i estiguin autoritzats per les Normes estatals, autonòmiques i/o municipals sobre la matèria. Les cuines que tinguin obertures quan comuniquin amb celoberts o patís de ventilació interiors als quals també comuniquin escales, dormitoris, estances i altres dependències similars, vindran obligats a disposar d'un sistema tècnic de ventilació independent dels patís, a fi d'evitar molèsties derivades de fums, olors, etc. Això no serà obligatori si aquests patís només ventilen cuines i sales de bany. En tot cas es complirà la normativa d'habitabilitat i les corresponents a les instal·lacions elèctriques i de gas.

En l'ús d'oficines i comercial, les estances i els locals de treball podran efectuar la seva ventilació a través de patís de ventilació. Així mateix, es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia que assegurin condicions adequades d'higiene.

L'ús dels esmentats elements o mitjans tècnics ha de ser regulat per ordenances municipals de construcció i, en cas de no establir-se, serà d'aplicació la normativa general o sectorial que correspongui en cada cas.

Per a l'atorgament de la llicència d'obres d'ampliació, permeses en aquestes Normes per addició de noves plantes pis sobre edificis ja construïts, es requerirà que els patís de parcel·la corresponents a les noves plantes annexionades que es regulen a continuació tinguin les condicions mínimes de superfície i forma que els correspondrà segons el nombre de plantes total, de l'edifici existent més l'ampliació.

En els edificis de nova planta, tot i que no sigui possible exhaurir el sostre edificable màxim, els patís de parcel·la hauran de tenir com a mínim les dimensions exigides segons el nombre de plantes màxim possible en la parcel·la.

2. Per a l'atorgament de la llicència d'obres d'ampliació permeses en aquestes Normes per addició de noves plantes pis sobre edificis ja construïts es requerirà que els patís de parcel·la compleixin les condicions mínimes de

superfície en les plantes annexionades, segons el nombre de plantes total, de l'edifici existent més l'ampliació.

Els patis de parcel·la es divideixen en els següents tipus: celoberts, patis de ventilació i xemeneies de ventilació.

Article 92. Celoberts

1. S'entendrà per celobert l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació destinat a permetre la il·luminació i ventilació de les dependències de l'edifici o crear a l'interior espais lliures privats amb jardineria.

El celobert es considera interior quan no s'obre a l'espai lliure o de vial. En cas contrari, es denominarà celobert mixt o exterior.

4. Les dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels celoberts interiors vindran en funció de l'alçària del pati. Les dimensions dels celoberts hauran de permetre en el seu interior un cercle de diàmetre igual a una quarta part de l'alçària total del pati, amb un mínim de 3 metres. Així mateix, la distància mínima entre qualsevol obertura i el parament oposat serà de 3 metres en el cas de dormitoris i estances, i de 2 metres en la resta de peces. La seva superfície mínima es fixa en la següent taula:

Alçària del pati (nombre plantes pis)	Superfície mínima (S) (m ²)
1	9
2	9
3	12
4	14
5	16

3. El celobert exterior o mixt és aquell que es troba obert en alguna o algunes de les seves cares a l'espai lliure o al vial. Pel que fa a les dimensions, aquests patis no hauran de complir les superfícies mínimes fixades per als celoberts interiors, però en qualsevol cas hauran de guardar les distàncies mínimes establertes entre parets laterals. Les parets dels celoberts exteriors es consideraran façanes a tots els efectes.
4. El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable que la dita mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública en el Registre de la Propietat. Les normes dels patis mancomunats seran les mateixes que regeixen per als interiors.
5.
 - a) Els celoberts no comptaran en la superfície ni en el volum, a efectes de càlcul de la superfície o volum de sostre edificable.
 - b) Les llums mínimes entre murs del pati no es podran reduir per safareig ni cossos sortints de cap gènere.

- c) L'alçària del pati es mesurarà en nombre de plantes des del paviment de la més baixa que contingui habitatges servits pel pati fins la cara superior del sostre de la més elevada que l'envolti totalment o parcial.
- d) Els celoberts es podran cobrir amb claraboies sempre que entre les parets del pati i la claraboia es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap classe, amb una superfície de ventilació mínima igual a la del pati.

Article 93. Patis de ventilació

1. El pati de ventilació és el volum no edificat destinat a la ventilació d'escales i dependències que no siguin dormitoris ni estances, així com dels locals de treball destinats a usos d'oficines i comerços. Els patis de ventilació podran ser mancomunats, en la forma indicada per als celoberts.
2. Les dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels patis de ventilació vindran donades en funció de l'alçària del pati. Les dimensions dels patis hauran de permetre inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a una setena part de l'alçària total de l'edifici, amb un mínim de 2 metres i amb una superfície mínima fixada en la taula següent:

Alçària del pati (nombre plantes pis)	Superfície mínima (S) (m ²)
1	5
2	5
3	5
4	9
5	11

3.
 - a) Els volums de patis de ventilació interiors comptaran a efectes del càlcul de la superfície o volum de sostre edificable i de l'ocupació màxima de la parcel·la.
 - b) No es permetrà reduir les llums mínimes interiors amb cossos sortints de cap gènere.
 - c) L'alçària del pati es mesurarà en nombre de plantes, des del paviment de la més baixa que contingui habitatges servits del pati fins la cara superior del sostre de la més elevada que l'envolti totalment o parcial. El paviment del pati es trobarà a 1 metre del nivell del sòl de la dependència a ventilar.
 - d) Els patis es podran cobrir amb claraboies, sempre que entre la part superior de les parets del pati de ventilació es deixi un espai perifèric lliure sense cap mena de tancament igual a la superfície del mateix pati.
4. Els patis de ventilació podran ser exteriors en les mateixes condicions que els celoberts.

5. Les escales o nuclis d'accés vertical hauran d'estar ventilades de manera que, si es desenvolupen a més d'una planta, la planta baixa i l'última tinguin una obertura de ventilació no inferior a 1 m².

Article 94. Patiets de ventilació

Són el volum no edificat destinat a la ventilació exclusiva de les peces tipus cambra de bany, lavabo i/o altres serveis. Hauran de ser registrables, i de tal forma que s'hi pugui inscriure en el seu interior un cercle d'un diàmetre mínim de 0,70 metres.

Article 95. Xemeneies de ventilació

L'ús d'aquests conductes de ventilació forçada es permetrà sempre que reuneixin els requisits mínims de les Normes tecnològiques de l'edificació, per a la ventilació exclusiva de sales de bany.

Article 96. Alineació de vial

És la línia que assenyala el límit entre el vial –domini públic o passatge particular comú- i la zona de domini privat destinat a ús privat i edificable, a partir del qual s'haurà d'aixecar l'edificació en el seu front a la via pública o al passatge. En aquest tipus d'ordenació, aquesta alineació coincideix amb la vialitat, excepte en els casos de reculada permesos.

Article 97. Línia de façana

La línia de façana coincideix amb el tram de l'alineació de vialitat pertanyent a cada parcel·la. Les alineacions de vial i les alineacions que defineixen els límits dels sòls destinats als sistemes tindran caràcter de línia de façana, excepte en els casos de reculada obligatòria en funció de les subjeccions corresponents.

Article 98. Façana mínima

- a) És la dimensió mínima de línies de façana pertanyent a una mateixa parcel·la, exigible per a unes correctes condicions de l'edificació en relació a accessos, nombre d'habitacles, usos comercials, condicions higièniques, etc. Quan la parcel·la doni front a dos vials contigus, tot formant cantonada o xamfrà, serà suficient que un qualsevol dels seus fronts compleixi aquesta condició. En els casos de sol·licitud d'habitatge bifamiliar serà d'aplicació la façana mínima per habitatge unifamiliar.
- c) En els casos de parcel·les amb façanes inferiors a la mínima existents amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest POUM seran també edificables, sempre que l'amplada admeti racionalment la construcció d'un edifici dins uns paràmetres de normalitat de distribució de l'habitatge. A aquest efecte caldrà

acreditar mitjançant certificació del Registre de la Propietat la indicada preexistència.

Article 99. Amplada de vial

1. És la distància més curta entre les dues alineacions d'un vial –definida des de la línia d'edificació i no des de la voravia- per a cada tram de vial comprès entre dues cantonades o xamfrans. Es pren com a paràmetre per a determinar l'alçària reguladora i altres característiques de l'edificació.
2. Si les alineacions de vialitat estan constituïdes per rectes o corbes paral·leles la distància de les quals entre dues cantonades o xamfrans és constant en tot un tram de vial, es prendrà aquesta distància com a amplada de vial.
3. Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o presenten eixamplament, reculada o qualsevol altre tipus d'irregularitat, es prendrà la mínima amplada en el tram considerat com a amplada de vial per a cada tram de carrer comprès entre dues cantonades o xamfrans.
4. L'amplada de vial és la que resulta de la real afectació a l'ús públic i, per tant, incloses les voravies. Quan es tracti de parcel·les amb front a vials de nova obertura, l'amplada de vial serà la que, en virtut del Pla i de la concreció, si consta en els plans derivats –o en el seu cas en el projecte d'urbanització-, i afecti realment l'ús públic o a un passatge d'ús col·lectiu, i a aquests efectes, és el que se cedeix i urbanitza amb subjecció a les normes sobre execució de vials i passatges d'ús col·lectiu. Només els vials o passatges col·lectius efectivament urbanitzats o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació serviran de paràmetre regulador de les alçàries dels edificis o de les volades permeses.

Article 100. Alçària i nombre màxim de plantes *(Nou redactat segons la modificació puntual : núm. 25 permetre piscines damunt alçada màxima a les claus 1, 2, 5, DOGC 8865 de 1.3.2023)*

1. L'alçària reguladora màxima i el nombre límit de plantes es regulen en les normes de cada zona, tot atenent l'amplada de vial, la qualificació urbanística de la zona i la superfície de la illa. Cal respectar conjuntament l'alçària i el nombre de plantes.
2. L'alçària reguladora màxima es mesurarà verticalment en el pla exterior de la façana fins a la línia de naixement de la coberta o del pla superior del forjat que suporta el terrat o la coberta plana.
3. Per damunt de l'alçària reguladora només es permetran:
 - a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent igual o inferior al 30%, la base de la qual partirà de l'aresta exterior superior de l'últim forjat per la volada de ràfecs. L'espai inferior resultant sota coberta no serà habitable.

- b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrats o coberta plana, amb una alçada total màxima de 0,60m.
- c) Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'aixequin directament sobre l'alçària reguladora màxima, la qual no podrà excedir d'1,50metres.
- d) Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçària màxima, sense que puguin tenir més d'1,80m d'alçària si són opacs, ni més de 2,50m d'alçària si són reixes o similars.
- e) Els elements tècnics de les instal·lacions.
- f) Els acabats de façana exclusivament decoratius o ornamentals.
- g) Les piscines (a excepció de les zones de la Sub-clau 1b Sub-zona: Protecció especial de la Vila i Sub-clau 1d Sub-zona: Protecció especial del port, en les quals queden prohibides).

4. La determinació del punt en que es mesurarà l'alçària serà distinta per a cadascun dels següents supòsits:

- a) Edificis amb front a una sola via. Si la rasant del carrer, presa en la línia de façana presenta una diferència de nivells menor de 0,60m entre l'extrem de la façana de més alta cota i el seu centre l'alçària màxima es prendrà en el centre de la façana, a partir de la rasant de la vorera en aquest punt. Si, al contrari, aquesta diferència de nivells és major de 0,60m, l'esmentada alçària es prendrà a partir d'un nivell situat a 0,60m per sota de la zona de l'extrem de la línia de façana de major cota. Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc al fet que en determinats punts de la façana la rasant de la vorera es situï a més de 2,50m, per davall d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora la façana es dividirà en els trams necessaris per tal que això no ocorri. En cadascun dels trams necessaris, l'alçària reguladora es mesurarà d'acord amb el cas exposat corresponent, tot considerant a aquests efectes cada tram com a façana independent.

- b) Edificis amb front a dues o més vies públiques formant cantonada o xamfrà. L'alçària es determinarà com si es tractés de façanes independents, segons correspongui a cada vial i en compliment de les següents prescripcions:

Si l'alçària de l'edificació fos la mateixa en cada front de vial, s'obtindrà d'acord amb el que es disposa en l'apartat precedent a), però tot operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fos una de sola.

Si les alçàries reguladores fossin distintes, la major abastará els vials adjacents de menor amplada-alçària mitjançant el perllongament recte de la fondària edificable.

Així mateix, haurà de respectar dos criteris més per la seva construcció: la separació de 2m a efectes de subjeccions de llum i vistes de la mitgera – que així podrà obrir obertures sobre la pròpia parcel·la enfront d'adjacent-, i la mitgera tindrà sempre tractament de façana.

- c) Edificis en solars amb front a dues o més vies que no formin ni cantonada ni xamfrà. Els edificis en solars amb front a dues o més vies que no formin ni cantonada ni xamfrà i l'edificació dels quals vingui separada de l'obra per l'espai lliure interior d'illa es regularan com si es tractés d'edificis independents.

- d) Edificis en illes que no disposin o disposin parcialment d'espai lliure interior. L'alçària reguladora es mesurarà per l'amplada de vial al que doni front cada edificació. Aquesta alçària s'aplicarà fins a una fondària edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i de la del front oposat.

- e) Edificis amb front a places.

- Les dimensions de les places no influiran en la determinació de les alçàries de l'edificació amb front a aquelles, les quals es fixaran per la major de les alçàries reguladores corresponents a les vies que formen plaça o hi afluïxen.

- A efectes de determinació de les alçàries, no es tindran en compte aquells carrers l'amplada dels quals sigui major que la dimensió mínima de la plaça.

- Els creuament de vies i els xamfrans no tindran la consideració de plaça.

- L'Ajuntament de Cambrils podrà redactar Plans de millora urbana o ordenances complementàries a aquesta normativa que contemplin tots els fronts d'edificació de la plaça, amb la finalitat de determinar alçàries inferiors a les resultants d'aplicar el criteri anterior si les particulars condicions de la plaça referents a superfície, forma i característiques de l'edificació, assolellament, composició i altres finalitats anàlogues aconsellessin la disminució de l'edificació.

- f) Edificis amb front a parcs i equipaments. En els casos en que l'alineació d'edificació no doni front del vial, però sí a sòls destinats a parcs urbans i/o equipaments, l'alçària serà la menor de les corresponents als dos fronts de la mateixa illa contigus al que es tracti.

- g) Edificis amb front a sòl destinat a altres sistemes. En els casos que l'edificació, a través de l'amplada del seu vial, doni front del sòl pertanyent a línies de ferrocarril, línies de transport d'energia, conduccions públiques o altres que ocasionessin subjecció de domini públic l'alçària serà la que correspongui a l'amplada del vial pertanyent a la calçada al qual doni front l'edificació, sense que les majors amplades, per existència d'aquell sòl públic, ni d'altres vials en el front oposat, influeixin en el càlcul de l'alçària reguladora.

Les piscines situades en la planta coberta de l'edifici es situaran a una distància no menor de 4 metres de qualsevol façana o paret mitgera, i el coronament del seu vas d'aigua estarà situat a una alçada màxima d'1,5 metres sobre la cara superior del forjat de coberta.

Article 101. Paret mitjanera

1. Sense perjudici de les disposicions d'ordre civil, als efectes d'aquest POUM i a efectes urbanístics, s'entén per "mitjana" la paret lateral de contigüitat entre dues edificacions o parcel·les que s'eleva des del fonament a la coberta, fins i tot quant la seva continuïtat pugui restar interrompuda per celoberts i patis de ventilació, i té caràcter mancomunat en relació a la utilització per algun motiu entre dues construccions o propietats. En cas que la utilització de la paret sigui de tancament entre dues parcel·les, aquest no pot tenir una alçada superior d'1,80 metres des del sòl i sense perjudici del que s'estableix a l'article 113 i la disposició addicional segona d'aquestes Normes, llevat de disposicions específiques. Aquest paràmetre serà també aplicable, com a disposició genèrica i no específica, si en comptes de paret es tracta de tanca amb arbres o altres elements. Als efectes d'aquest POUM, s'entén que el bruc no és un element vegetal sinó matèria opaca.
2.
 - a) Les mitjaneres que resultin al descobert amb caràcter permanent –per diferent alçada o altra causa- s'acabaran amb materials de façana, murals artístics que siguin coherents amb el paisatge urbà o seran retirades a una distància que permeti l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana amb possibilitats de tenir vistes al predi veí segons la legislació civil.
 - b) Si la mitjanera que resulti de l'edificació de dues parcel·les contigües no és perpendicular a la línia de façana, només es podran edificar les parcel·les quan l'angle format per la mitjanera amb la perpendicular a la façana en el punt de la seva intersecció sigui inferior a 25°. Altrament, les parcel·les es regularitzaran amb els criteris inspirats en aquest article, o es tramitarà un expedient de regularització de finques dins l'àmbit administratiu o dins un procediment de jurisdicció civil entre els veïns.

Article 102. Illa urbana

S'anomena "illa" la superfície regular del sòl delimitada per les alineacions de vialitat o altres espais públics o línies de façana contigües, i que poden contenir qualificacions i zonificacions i dominis de sòl diversos.

Article 103. Fondària edificable *(Nou redactat segons modificació puntual núm. 1 - Correcció d'errades materials 2007, DOGC 4996 de 26/10/2007)*

1. S'entendrà per fondària edificable la distància a la línia de façana que limita per la part posterior l'edificació. La línia límit resultant serà paral·lela a la línia de façana a la via pública.
En els casos d'illes irregulars i amb encreuaments aguts o de parcel·lació no ortogonal la línia límit de la profunditat edificable podrà situar-se de forma no paral·lela a la línia de façana, sempre que no resulti major superfície edificable en planta baixa o en plantes pisos. En aquests casos, en la sol·licitud de

llicència s'hauran de realitzar projectes complementaris referits a la illa afectada per tal de determinar l'alineació de l'espai lliure interior de la illa, si no vingués definida per aquest POUM.

2.
 - a) La fondària edificable de cada parcel·la no podrà ésser sobrepassada per cap dels elements sortints de l'edifici.
 - b) Quan una parcel·la tingui una fondària que travessi les dues alineacions del pati de l'illa sense arribar a la façana oposada, la part d'aquesta que estigui situada més enllà de la segona alineació no serà edificable per damunt de la planta baixa.
 - c) Les separacions entre façanes dels espais lliures interiors de la illa s'han regulat tot mantenint el criteri de conservar relació amb l'alçada de l'edificació, per tal d'assegurar l'assolellament de les estances i habitatges amb front a l'espai lliure, i defineixen en les normes corresponents de cada zona.
 - d) Per a les zones de desenvolupament en planejament derivat que s'acullin a l'ordenació per alineació de vial regiran els paràmetres de fondària edificable següent:

- L'espai lliure interior d'illa haurà de contenir un cercle inscriptible amb el diàmetre mínim de conformitat amb el quadre següent:

Nombre límit de plantes	Diàmetre mínim
Fins a PB+2	6 m
PB+3 / PB+4	12 m
Més de PB+4	20 m

3. Si resultés alguna parcel·la amb la fondària edificable inferior a la mínima permesa, aquesta dimensió constitueix la fondària mínima edificable, sempre que a la vegada permeti d'inscriure una circumferència de 10 m de diàmetre entre façanes interiors. Quan, per raons de les dimensions de la illa no sigui possible complir aquesta última condició, les parcel·les en les quals succeeixi això seran totalment edificables, sense perjudici d'haver de complir amb la normativa respecte a vistes i llums.
4. La fondària edificable d'una parcel·la no vindrà modificada per l'existència de passatges, ni per llur inclusió en l'espai lliure interior de la illa del sòl destinat a jardí, parc, dotacions, equipaments o sòls lliures privats protegits. Si es volen efectuar obertures en les mitjaneres a aquest espai, quan estigui destinat a jardí o parcs caldrà que es recli segons la modalitat d) de reculada, una franja mínima de 2 metres.

En aquest cas, el càlcul de la fondària edificable es realitzarà igualment en la forma establerta per les Normes de cada zona, com si aquestes parcel·les fossin edificables per a usos privats.

En el cas que es tracti d'espais lliures o parcs i jardins urbans que donin a dos fronts de via pública com a mínim la fondària edificable es calcularà tot

excloent-los i obligant aquests espais a un tractament de façana de les alineacions i mitjaneres.

5. Els passatges i carrers o corriols de penetració en l'espai lliure interior de la illa es podran edificar a una alçària màxima de 7,00 m, en PB+1P pis com a màxim, tot retirant l'edificació de l'alineació del passatge la distància del jardí o pati existent, si n'hi hagués.

La fondària edificable màxima serà de 12 m, sempre que no sobrepassi la meitat de la distància entre l'alineació d'edificació del passatge i l'alineació interior de la illa.

Les parcel·les emplaçades en els encreuaments del passatge amb alineacions de vial de la illa se subjectaran a les condicions del passatge quan estiguin expressament reglamentades. Quan no ho estiguin, hi haurà una separació de 3 m entre les edificacions del passatge i alienació interior de la illa.

Article 104. Espai lliure interior de la illa

1. S'entén per espai lliure interior de la illa aquell espai lliure d'edificació que resulta de l'aplicació del paràmetre regulador de la fondària edificable.

Excepcionalment, quan es prevegi de forma expressa en la regulació de la zona o subzona, l'espai lliure interior de la illa podrà resultar edificable en planta baixa, tot complint les condicions dels punts següents i sense sobrepassar en cap cas l'alçària màxima de coronació de 4,5 m. En aquests casos, la coberta d'aquesta planta baixa podrà ser utilitzada com a terrassa dels pisos o plantes superiors a la planta baixa, sempre que respectin les llurnes, patis o xemeneies de ventilació de la planta baixa.

2. En els casos de desnivell entre les façanes oposades de la illa caldrà complir que l'edificació en l'espai lliure no sobrepassi el pla reglat ideal, traçat a 45° des del límit de la fondària edificable de la parcel·la oposada a l'alçada del sostre de la planta baixa. Tampoc no sobrepassarà el pla traçat en la mateixa forma, des del límit de la fondària edificable de les parcel·les corresponents als altres fronts de la illa.

Article 105. Reculades de l'edificació

1. A efectes de reculada de l'edificació de l'alineació de vialitat es consideren els següents tipus:
 - a) Reculada en tot el front d'alineació de la illa.
 - b) Reculada parcial del front d'alineació en la totalitat de les plantes de l'edifici.
 - c) Reculada de plantes pisos.
 - d) Reculada de mitjaneres a parc urbà, jardí o espai lliure.
2. Modalitat a). És condició per realitzar aquest tipus de reculada que es destini a l'eixamplament del carrer per a espai vial o de trànsit de vianants i que se

cedeixi gratuïtament el sòl a l'Ajuntament. L'amplada de la nova via així formada servirà de conjunt per tal d'obtenir la nova alçària màxima. La fondària edificable serà la resultant de restar-li la dimensió de la reculada realitzada.

Serà obligatòria la redacció d'un projecte, complementari al de la sol·licitud d'obres, que fixi la reculada i la compensació en alçària reguladora. En el cas que l'esmentat projecte complementari afecti a tercers se'n donarà audiència i s'obrirà un tràmit d'informació pública amb edictes, pel cas que la volumetria no es fixi en el projecte de reparcel·lació i s'apliqui directament en la sol·licitud de llicència, per no ser necessària la tramitació d'aquell. La nova amplada del vial serà irrellevant per determinar l'alçària dels altres trams de carrer i en el front oposat a la reculada, que es regularan d'acord amb l'amplada del vial anterior a l'eixamplament.

3. Modalitat b). Aquesta segona modalitat, haurà de reunir els següents requisits:

- Que la reculada s'estengui almenys en una longitud de 10m.
- Que s'iniciï a més de 3,60m de cada mitjanera.

Aquesta modalitat b) no dóna lloc a la cessió de l'espai reculat, ni a augments d'alçària ni a compensació de volums.

4. Modalitat c). La tercera modalitat comprèn les reculades en plantes pis sense reculada en planta baixa i haurà de reunir els següents requisits:

- Que la reculada s'estengui almenys en una longitud de 10 m.
- Que la reculada s'iniciï a més de 3,60 m de cada mitjanera.
- Que la separació entre paraments oposats de façana compleixi les dimensions mínimes establertes per als celoberts mixts.

Aquesta modalitat c) no dóna lloc a augments d'alçària ni compensació de volums.

5. Modalitat d). Aquesta modalitat de reculada permet de convertir en línia de façana la mitjanera a parc-jardí o espai lliure segons les següents condicions:

- La reculada es produirà en tota la longitud a l'alçària de la mitjanera de parcel·la que doni front dels esmentats espais.
- L'espai reculat serà com a mínim de 3 m i en cap cas no donarà lloc a compensació de volum.
- Es prohibeixen tot tipus de cossos i elements sortints a l'espai reculat, excepte els oberts a 0,80 m com a màxim de volada, que es podrà privatitzar amb una tanca d'alçària màxima d'1,80 m.

6. En matèria de reculades, a més de les regles anteriors regeixen les següents:

- a) En planta baixa es permeten façanes porticades formant porxadades, d'ús general, sempre que la llum de pas entre pilars i façana reculada, en tota l'extensió de la reculada, sigui com a mínim d'1,80 m i l'alçària lliure mínima en les porxadades sigui de 3,60 m.

- b) Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos de tractament com a façana de les mitjaneres que quedin al descobert, excepte que aquestes s'hagin reculat per la seva banda. S'entendrà que aquest condicionament és inclòs en l'atorgament de llicència d'edificació.

2. PARÀMETRES DE LES ZONES I SUBZONES EN SÒL URBÀ (clau 2)

Article 163. Edificació segons alineació de vial. (Nou redactat segons les modificacions puntuals nùms.; 1 - Correcció d'errades materials 2007, DOGC 4996 de 26/10/2007; nùm. 3 – Correcció d'errades juliol 2008, DOGC 5330 de 3/3/2009; nùm. 4 – Dossier 21, DOGC 6060 de 6/02/2012; nùm. 21 "Àmbit del PA-6 El Pinaret," DOGC 8622 de 9/03/2022)

Les següents zones i subzones en sòl urbà s'ordenen amb edificació segons alineació de vial:

2. *Zona d'Eixample*
 Subzona 2 d'Eixample en edificació tancada
 Subzona 2a
 Subzona 2b

En la subzona 2b, en tot allò que no sigui regulat expressament, es compliran les determinacions de la Modificació puntual del PGOU – Unitats d'actuació 8 i 9. AD 24/7/1996.

A.- Condicions de parcel·la

		Superfície mínima	Façana mínima	Profunditat mínima
<i>2. Zona d'Eixample</i>				
Subzona 2 en edificació tancada	Molí de les Tres Eres	90 m ²	7,00 m	-
	Resta de sectors	400 m ²	16,00 m	-
Subzona 2a		400 m ²	16,00 m	-
Subzona 2b		200 m ²	10,00 m	-

B.- Ocupació màxima

	Ocupació màxima
<i>2. Zona d'Eixample</i>	
Subzona 2 en edificació tancada	100% (1)
Subzona 2a	100%
Subzona 2b	100%

C.- Profunditat edificable

	Profunditat edificable
<i>2. Zona d'Eixample</i>	
Subzona 2 en edificació tancada	20,00 m (1)
Subzona 2a	20,00 m
Subzona 2b	20,00 m

(1) En la zona d'eixample (clau 2), l'ocupació màxima en planta baixa és del 100%, sempre i quan aquesta no es destini a habitatge. En cas que la planta baixa es destini a habitatge s'aplicaran aquestes profunditats edificables.

D.- Alçada màxima

Serà en funció de l'amplada del vial a que doni front cada parcel·la:

	<i>Amplada del vial</i>	<i>Alçada màxima</i>	<i>Nombre de plantes</i>
--	-------------------------	----------------------	--------------------------

2. Zona d'Eixample

Subzona 2 en edificació tancada	menys de 11m	13,70 m	PB+3	(5)
	de 11m a menys de 15m	16,85 m	PB+4	(6)
	de 15m a menys de 30m	20,00 m	PB+5	
	de 30m i més	23,15 m	PB+6	
Subzona 2a	a tots els carrers	13,70 m	PB+3	
Subzona 2b	a tots els carrers	20,00 m	PB+5	

(5) En la zona d'Eixample en edificació tancada (clau 2), la façana posterior es separarà un mínim d'1/5 part l'alçada màxima de l'edifici i 5m com a mínim.

(6) En la zona d'Eixample en edificació tancada (clau 2), a la zona situada entre l'Avinguda Adelaida, Carretera Nacional 340 i Camí de la Creu, l'alçada màxima serà de 12,80 metres corresponent a PB+3.

Article 165. Edificació segons Volumetria Específica *(Nou redactat segons les modificacions puntuals núm. 1 - Correcció d'errades materials 2007, DOGC 4996 de 26/10/2007; núm. 4 Dossier 21, DOGC 6060 de 6/02/2012 i núm. 26 alineació passatge 10 i modificació de l'article 165, DOGC 8236 de 29/09/2020; núm. 28 - Àmbit PA-3.1 La Bòbila per ajusts de profunditats edificables, DOGC 8765 de 4.10.2022; núm.30 - Montemar, DOGC 8748 de 8/09/2022)*

Les zones i subzones en sòl urbà que s'ordenen en volumetria específica són:

2. Zona d'Eixample

Subzona 2 d'Eixample en edificació oberta

A.- Índex d'edificabilitat net

	<i>Índex d'edificabilitat net</i>
--	-----------------------------------

2. Zona d'Eixample

En edificació oberta	Usos privats	1,50 m ² st / m ² s
	Complementari en PB	0,50 m ² st / m ² s

B.- Condicions de parcel·la

	Superfície mínima	Façana mínima	Ocupació màxima
2. Zona d'Eixample			
En edificació oberta	-	-	60% en PB

C.- Alçada màxima

	Alçada màxima	Nombre de plantes
2. Zona d'Eixample		
En edificació oberta	23,15 m	PB+6

D.- Separacions a llindars

	Separació a llindars		Entre edificis dins mateixa parcel·la	
	Fronts	Lateral	Fons	
2. Zona d'Eixample				
En edificació oberta	-	-	-	-

3. REGULACIÓ DE LA ZONA D'EIXAMPLE (clau 2)

Article 170. Definició de l'ordenació

Comprèn la zona d'expansió urbana d'edificació intensiva predominant l'organització en illa tancada amb pati interior que s'ha desenvolupat formant una primera corona a partir del Casc Antic. En general, s'ha configurat d'acord amb una trama urbanística regular característica d'aquest creixement, amb l'ús fonamentalment residencial i amb activitats terciàries o industrials annexes.

Article 171. Objectius fonamentals

L'objectiu del POUM en aquesta zona consisteix essencialment en el control i contenció mitjançant normes d'edificació del procés de densificació i congestió urbana, basant en la normativa actualment vigent i l'establerta pel POUM,

Són determinacions fonamentals del POUM el control de l'aprofitament urbanístic, entès com el total de la superfície edificable de cada parcel·la, illa o zona, les condicions d'edificació de la qual es podran adaptar a completar, mitjançant el corresponent projecte de reparcel·lació o de construcció.

Article 172. Tipus d'ordenació

Es fixa com a tipus d'ordenació el de l'edificació segons alineacions de vial, amb edificació contínua entre mitgeres, tot determinant illes tancades, d'acord amb el que disposen els articles 83 a 105 d'aquestes Normes, i els paràmetres fixats a l'article 163 per l'edificació tancada, i a l'article 165 per l'edificació oberta.

Article 173. Condicions de l'edificació tancada genèriques. (Nou redactat segons les modificacions puntals núms.; 1 - Correcció d'errades material 2007, DOGC 4996 de 26/10/2007; núm. 4 – Dossier 21, DOGC 6060 de 6/02/2012; núm.8 -Superfície útil habitatge mínima, DOGC 6470 de 01/10/2013).

Tractant-se d'edificacions segons alineacions de vial, regiran les següents condicions:

1. L'alçària màxima dels edificis es fixa en funció del vial al qual donin front, d'acord amb el quadre següent:

	Amplària del vial	Alçària	Nombre plantes
Subzona 2 en edificació tancada	Menys de 11m	13,70m	PB + 3 PP
	De 11m a menys de 15m	16,85m	PB + 4 PP
	De 15m a menys de 30m	20,00m	PB + 5 PP
	De 30m i més	23,15m	PB + 6 PP
Subzona 2a		13,70m	PB + 3 PP
Subzona 2b		20,00m	PB + 5 PP

Les calçades laterals de servei de l'actual CN-340 tindran a efectes urbanístics, condició de carrers de 15m (PB + 5PP).

Les calçades laterals de la Riera d'Alforja a la zona compresa entre la CN-340 i la via del ferrocarril tindran a efectes urbanístics, condició de carrers 15m (PB + 5PP).

2. L'alçària lliure mínima entre plantes pis no podrà ser inferior a 2,70m, i la de la planta baixa serà de 3,30m. L'alçada mesurada entre cares superiors de paviment de dues plantes serà com a mínim 3,00 metres i entre planta baixa i planta primera 3,80 metres. La planta baixa podrà tenir una alçada lliure de 3,80 metres si es justifica la necessitat d'instal·lar conductes d'aire condicionat, etc. En aquest cas la resta de les plantes de l'edifici tindran una alçada mesurada entre cares superiors de paviments de dues plantes de 3,00 metres.

Si la planta baixa es dedica a ús exclusiu d'habitatge en els espais destinats a aquest ús el paviment de la planta baixa es podrà situar a una alçada màxima, respecte al nivell de la vorera de 0,80 metres per sobre d'aquesta, mantenint sempre una alçada lliure mínima de 2,70 metres. Aquesta condició d'ús exclusiu d'habitatge es farà constar obligatòriament a la inscripció registral de la declaració d'obra nova, que s'haurà de presentar obligatòriament a l'Ajuntament per la tramitació definitiva.

3. L'alineació posterior de l'edifici vindrà definida de les següents maneres:
 - a) Alineacions interiors de pati d'illa definida als plànols del POUM, o plans derivats.
La façana posterior se separarà com a mínim un 1/5 de l'altura màxima de l'edifici i 5 metres com a mínim, en solars de fondària igual o superior a 25 metres, i 3 metres com a mínim en els solars de fondària inferior a 25 metres, sempre complint aquesta condició la fondària edificable no podrà mai ser superior a 20m. No s'admeten cossos volats a partir d'aquesta alineació.
 - b) La planta baixa es pot edificar en la seva totalitat sempre que no es destini a habitatge. En aquest últim supòsit s'aplicaran les fondàries anteriors.
4. El pati interior d'illa serà totalment edificable en planta baixa, i aquesta podrà arribar a una alçada de 4,50m. mesurada a la cara superior del forjat.
5. La parcel·la mínima es fixa en 400m², excepte per a les parcel·les que tinguin construïdes les parcel·les contigües i no es pugui procedir a la seva ampliació, i excepte en la subzona 2b que es fixa en 200m².
6. La façana mínima es fixa en 16m, amb les excepcions de l'apartat anterior.
7. Els cossos sortints es regulen de la manera següent:
 - a) Es prohibeixen en edificis que donin enfront de vials d'amplada inferior a 6m.
 - b) En els edificis que donin front a vials de 6 a 15m, es permeten amb una volada màxima igual al 10% del vial, amb un màxim d'1 m. En els edificis

que donin front a vials de més de 15m es permetrà una volada màxima d'1,5m.

- c) En cap cas el vol no podrà superar l'ample de la vorera.
 - d) Els cossos sortints estaran situats a una alçada mínima de 3,50m.
 - e) Els cossos sortints se separaran 0,70m de les mitgeres i ocuparan com a màxim el 75% de la longitud de la façana a cada planta.
 - f) Els edificis amb façana a la Riera d'Alforja tindran les següents característiques:
 - Coberta de teula
 - Porxo en planta baixa de 3m d'amplada i pilars cada 3 o 3,5m, amb arcada. Aquest espai serà de domini i ús públic i serà de cessió obligatòria a l'Ajuntament.
 - Els cossos volats seran oberts per tres cares i tindran un vol màxim de 0,8m
8.
 - a) La superfície útil mínima per habitatges nous o provinents d'una gran rehabilitació no podrà ser inferior a la superfície que determini el decret d'habitabilitat vigent. En el còmput d'aquesta superfície no s'inclouran els elements exteriors, terrasses, balcons, porxos ni les superfícies no habitables.
 - b) Els habitatges existents a l'entrada en vigor d'aquestes normes i que no disposen de dita superfície mínima es consideraran disconformes. En aquests habitatges s'admetrà la realització d'obres de reforma sempre i quan no comportin reducció de superfície útil. Així mateix serà autoritzable la seva ampliació encara que per raons degudament justificades no s'assoleixi el mínim fixat en el punt anterior.
 - c) El nombre d'habitatges que es podrà construir en un determinat solar o que podrà resultar d'una rehabilitació major o d'una ampliació de l'edifici serà, com a màxim, el resultat –per defecte– de dividir per 90m² construïts el sostre total edificable que es pugui adreçar a l'ús d'habitatge.
 9. No s'autoritza la col·locació de calderes, calentadors i antenes parabòliques, en galeries o cambres que ventilin per les façanes a carrers dels edificis. Tan sols s'autoritza la col·locació d'equips d'aires condicionats individuals en la façana al carrer i sempre darrera les baranes dels balcons.
 10. Les noves edificacions o les rehabilitacions majors situades en la zona d'eixample que confrontin amb la zona de casc antic compliran totes les condicions estètiques i de composició arquitectònica que siguin d'aplicació en aquesta darrera zona de casc antic (clau 1) pel que fa a tots els elements arquitectònics constitutius de les seves façanes i la seva coberta.

Article 174. Edificació sobre l'alçada màxima *(Nou redactat segons la modificació puntual núm. 4 Dossier 21, DOGC 6060 de 6/02/2012; núm. 25 permetre piscines damunt alçada màxima a les claus 1,2,5, DOGC 8865 de 1.3.2023)*

Només s'autoritzaran per damunt de l'alçada màxima o de la planta màxima permesa els següents cossos d'edifici:

- Xemeneies
- Conductes de ventilació
- Caixes d'ascensors amb les dimensions i alçades màximes previstes com a mínimes al Reglament d'aparells elevadors. La cambra d'ascensors anirà separada 4m. de la línia de façana.
- Caixa d'escales comunitàries
- Superfície màxima per escala comunitària: 15m²
- Alçada màxima: 3,50m
- Separació de la línia de façana: 4m
- Antenes de ràdio i televisió, que hauran de complir la normativa de telecomunicacions i la corresponen sectorial, així com les ordenances.
- Panells solars
- No s'admeten altres tipus d'instal·lacions ni edificacions
- No s'admeten les escales privades de comunicació dels habitatges situats a l'última planta amb la coberta de l'edifici.
- Les piscines, segons s'indica a l'article 100.3.g.

Article 175. Condicions per a l'edificació oberta. *(Nou redactat segons la modificació puntual núm.; 4 - Dossier 21, DOGC 6060 de 6/02/2012)*

Quan es tracti d'illes senceres en les que no hi hagi edificacions existents a mantenir, pot desenvolupar-se l'edificació, en lloc de la regulació anterior, pel tipus d'ordenació de volumetria específica –quina opció es realitzarà mitjançant la tramitació d'un Pla de millora urbana, tot mantenint però la consideració de sòls urbans consolidats- i regiran les següents condicions:

1. L'índex d'edificabilitat neta entre alineacions d'illes es fixa en 1,50 m²st/m²s, per a usos privats. S'admet un índex d'edificabilitat neta complementària de 0,50 m²st/m²s de sòl edificable per a ús comercial, d'oficines, recreatiu, socio-cultural, assistencial-sanitari i educatiu, a situar en planta baixa.
2. El percentatge d'ocupació màxima de sòl privat per l'edificació serà del 60% en planta baixa i 40% en planta pis.
3. L'alçària màxima de l'edificació es fixa en 23,15m corresponents a planta baixa i 6 plantes pis.

No obstant això, si l'edificació se situa sobre les alineacions de vialitat, l'alçària màxima serà la que li correspongui en funció de l'amplària de vial, d'acord amb el que es preveu a l'apartat 1 de l'article 168.

L'alçària màxima de l'edificació vindrà limitada, en qualsevol cas, pels plànols inclinats a 45º, traçats des de l'horitzontal situada sobre les alineacions de vialitat a l'alçària reguladora màxima establerta, segons l'amplada de vial al que doni front.

4. El projecte on es concreti l'opció a més d'establir els valors que acompliran en cada cas els paràmetres anteriors, completaran la definició unívoca de l'ordenació volumètrica tot precisant les alineacions d'edificació i les cotes de referència de la planta baixa, sense perjudici del compliment de les separacions entre edificacions que, amb caràcter general, es fixen en la regulació d'aquest tipus d'ordenació i del que disposen els articles 116 a 119 d'aquestes Normes.

Article 176. Illes no edificades

No obstant el que s'ha establert en l'article anterior, en aquells casos en que en la illa no hi hagin edificacions existents es podrà requerir la redacció d'un Pla de Millora Urbana que inclogui l'obertura de passatges, carrers o espais lliures amb regulació que reculli paràmetres parcialment de cadascuna de les dues opcions.

Article 177. Condicions d'ús. *(Nou redactat segons la modificació puntual - núm. 24, Regulació de l'ús urbanístic dels locals de prostitució, DOGC 8148 de 5/06/2020).*

S'admeten els següents usos:

- Habitatge
- Hotelier
- Residència especial
- Comercial
- Magatzems
- Oficines
- Restauració
- Educatiu
- Sanitari-assistencial
- Socio-cultural
- Recreatiu
- Esportiu
- Subministraments
- Estacionament i aparcament
- Activitats i Industrial 1^a i 2^a categoria i situació segona
- Públic administratiu
- Bars musicals, en les subzones 2
- Espectacles i locals de reunió, en la subzona 2b

No s'admetran cap altres tipus d'ús no relacionat en la llista precedent.

Estan prohibides les activitats recreatives de prostitució quan alguna part de l'immoble o conjunt immobiliari estigui destinat a ús residencial. L'activitat

recreativa de prostitució tan sols es podrà situar a una distància de 200 metres de qualsevol edifici de vivendes.

Article 178. Condicions especials per a la subzona 2a *(Nou redactat segons la modificació puntal núm.; 4 - Dossier 21, DOGC 6060 de 6/02/2012)*

1. L'alçada màxima serà de 13,70 metres corresponent a PB+3 PP.
2. Només s'autoritzaran cossos volats oberts per tres costats. Aquests balcons volaran com a màxim 1 metre de la línia de façana amb baranes d'elements lleugers de ferro o vidre.
3. A l'avinguda Adelaida serà obligatòria la construcció d'un porxo en planta baixa, tot al llarg de la façana, que serà de domini i ús públic, tindrà una amplada mínima de 3m, alçada mínima de 3,5m i arcades entre 3 i 3,5m. de diàmetre, i serà de cessió obligatòria a l'Ajuntament.
4. La teulada serà de teula àrab en una franja com a mínim de 5m d'amplada i que ocuparà el 60% de la superfície de la coberta.
5. En la resta de paràmetres seran d'aplicació els corresponents a la zona d'Eixample.

4. PREVISIÓ DE PLACES DE GARATGE EN ELS EDIFICIS

Article 276. Previsió de garatge als edificis. *(Nou redactat segons les modificacions puntals núm. 1 - Correcció d'errades materials 2007, DOGC 4996 de 26/10/2007; núm.4 - Dossier 21, DOGC 6060 de 6/02/2012).*

1. Els habitatges de nova planta, llevat de les excepcions i prescripcions més estrictes que constin en aquestes Normes, s'hauran de projectar per tal que comptin amb una plaça d'aparcament a l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar, a raó d'un mínim de 20m² per plaça, incloses les rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voravies, i excloses les instal·lacions de serveis. Tanmateix, cada habitatge haurà de comptar, com a mínim, amb una plaça d'aparcament per a bicicletes.

Les edificacions existents amb anterioritat a l'aprovació definitiva de la revisió i adaptació del Pla general no entraran al còmput de la previsió de places de l'edifici, i només hauran de justificar l'aparcament de l'edificació addicionada.

El que disposen aquestes Normes sobre previsions mínimes de places de garatge és aplicable als edificis de nova planta, als edificis objecte de remodelació integral i als edificis que siguin objecte d'ampliació del volum edificat. En aquest darrer cas, la previsió serà la corresponent a l'ampliació. En els casos en que no existeixi físicament la planta soterrani de l'edificació o la possibilitat material d'executar en el solar les reserves d'aparcaments, la reserva es podrà fer efectiva en aparcaments públics de nova construcció a portar o gestionar pel propi Ajuntament tal com s'estableixi per una futura ordenança complementària, o bé es podran fer efectives en edificis de l'entorn en una distància màxima de 300 metres, sempre i quan aquestes places siguin d'escreix a les places necessàries que requereixi el propi edifici en aplicació de la normativa del POUM i, en aquest últim cas, es vinculin com annex inseparable a una entitat concreta de l'edifici, fent constar tal condició al Registre de la propietat.

2. El nombre mínim de places de garatge per a l'aparcament d'automòbils, motocicletes i bicicletes que s'hauran de preveure són les següents:
 - 2.1. Edificis d'habitatges:
 - 2.1.1. En sòl urbà, una plaça i mitja d'aparcament per automòbils, mitja plaça per a l'aparcament de motocicletes i una plaça i mitja d'aparcament per a bicicletes, per cada cent metres quadrats construïts d'habitatge, sempre que l'edifici tingui més de dos habitatges.

Els habitatges de menys de noranta metres quadrats disposaran, almenys, d'una plaça d'aparcament per automòbils i d'una plaça d'aparcament per a bicicletes per a cada habitatge.

- 2.1.2. En sòl urbanitzable objecte d'un Pla parcial i al sòl urbà objecte d'un Pla de millora urbana, les reserves per aparcament d'automòbils, motocicletes i bicicletes, seran les que fixin aquests instruments d'ordenació, amb els límits mínims que estableix l'article 275.2 d'aquestes Normes urbanístiques.
- 2.2. En edificis públics o privats amb oficines, despatxos, bancs o similars es reservaran una plaça d'aparcament per automòbils, una plaça d'aparcament per a motocicletes i dues places d'aparcament per a bicicletes, per cada cent metres quadrats de superfície construïda sobre rasant, dedicada a oficines, despatxos i activitats terciàries.
- 2.3. En edificis amb locals comercials i grans magatzems: Quan la superfície amb destí comercial excedeixi de quatre-cents metres quadrats –en un únic local o en un conjunt de locals comercials agrupats segons queden definits a l'article 200- l'edifici haurà de comptar amb quatre places d'aparcament d'automòbils, una plaça per a l'aparcament de motocicletes i dues per a l'aparcament de bicicletes, per cada cent metres quadrats de local, sempre referits a la superfície construïda del mateix.
- Aquestes places romandran obertes obligatòriament al públic amb l'horari comercial establert. La condició anterior s'entén com obligatòria, independentment de les divisions, agrupacions o segregacions que es puguin plantejar en el disseny del local comercial a obrir. En tot cas, seran d'aplicació els mínims establerts a les lleis sectorials, si són superiors als establerts en aquesta regulació.
- 2.4. En indústries, magatzems i, en general, locals destinats a ús industrial: una plaça d'aparcament per automòbils, dues per bicicletes i una per motocicletes, per cada local de superfície superior a cent metres quadrats, amb el mínim d'una plaça per automòbils, dues per bicicletes i una per motocicletes, per cada cent metres quadrats de superfície construïda.
- 2.5. En hotels, residències i similars: dues places d'aparcament d'automòbils, dues d'aparcament de motocicletes i quatre per a l'aparcament de bicicletes, per cada cinc habitacions dobles i l'equivalent en senzilles. Els establiments hotelers i similars de més de setanta-cinc habitacions hauran de disposar de dues places d'aparcament per automòbils, dues places per a motocicletes i dues places per a bicicletes, per cada tres cambres d'hotel dobles i l'equivalent en senzilles.
- 2.6. En clíniques, sanatoris i hospitals: dues places d'aparcament per automòbils, una plaça per a motocicletes i dues places per a bicicletes per cada sis llits.
3. El que disposen els apartats anteriors sobre previsions mínimes de places de garatge per a l'aparcament d'automòbils, motocicletes i bicicletes és aplicable

també als edificis que siguin objecte d'ampliació del seu volum edificat. La previsió serà la corresponent a l'ampliació. També s'aplicaran les regles sobre aquestes previsions en els casos de modificació d'edificacions o instal·lacions que comportin un canvi d'ús.

4. Concreció de l'exigència d'aparcaments per zones i tipus d'edifici

a) Regles generals aplicables a totes les zones:

- No serà obligatòria l'exigència d'aparcaments en els següents casos:
- Solars amb front a carrers de menys de 6 metres.
- Solars amb façana inferior a 10 metres.

b) Dificultats capa freàtica: Quan per dificultats tècniques derivades de la capa freàtica no es pugui aprofundir més, la cara inferior del forjat de planta baixa podrà situar-se fins un metre d'altura respecte de l'origen de l'alçada reguladora, com a màxim, quedant incrementada aquesta en un metre. El volum del soterrani situat per damunt de la rasant no computarà a efectes de volum en aquest cas.

Aquesta excepció només serà d'aplicació als edificis aïllats.

Zonificació:

c) Les regles generals fins ara esmentades en els apartats anteriors s'aplicaran respecte a les zones i tipus d'edificació que s'indiquen, amb les següents característiques peculiars:

Casc antic

No serà obligatori complir les reserves mínimes d'aparcament en els següents casos:

- Solars amb front a carrers de menys de 6 metres.
- En edificis ja construïts i en solars de menys de 400 m².
- Les places d'aparcament es podran situar en planta baixa sent obligatori la inscripció registral d'aquest ús.
- Solars amb façana inferior a 10 metres.

Zona eixample i edificacions entre mitgeres

No serà obligatori complir les reserves mínimes d'aparcament en els següents casos:

- Solars amb front a carrers de menys de 6 metres.
- En edificis ja construïts i en solars de menys de 300 m².
- Les places d'aparcaments es podran situar en planta baixa, sent obligatori la inscripció registral d'aquest ús.
- Solars amb façana inferior a 10 metres.

Zona eixample blocs aïllats (zona volumetria específica i zona plurifamiliar aïllada)

Els soterranis destinats exclusivament a aparcament de vehicles podran envair les franges de separació a veïns, que són inedificables en superfície, sempre que s'hagi construït o projectat com aparcament en soterrani, la totalitat de l'àrea que comprèn l'edifici, entesa com a planta d'edificació aïllada exclusivament.

La regla anterior en cap cas serà aplicable a les franges de separació a carrers, que seran inedificables en projecció de sòl i subsòl. La cara superior del sostre d'aparcament haurà d'anar situada, com a mínim, deu centímetres per sota de la rasant del terreny, per garantir la continuïtat dels elements propis de la jardineria.

Edificis unifamiliars aïllats i unifamiliars entre mitgeres

No és d'aplicació la causa d'excepció de 400 m² de superfície de parcel·la.

Hauran d'assegurar l'aparcament de totes les places exigides dins de la parcel·la, bé superficial o bé en subterrani.

Article 277. Condicions de les places de garatge, construcció i altres

A la disposició addicional setena s'estableixen la resta de condicions dels aparcaments.

Disposició transitòria cinquena

La concreció de l'exigència d'aparcaments per zones i tipus d'edifici que estableix l'apartat 4 c) de l'article 276 del POUM quan estableix, en el casc antic i en la zona d'eixample i edificacions entre mitgeres, que no serà obligatori complir les reserves mínimes d'aparcament en edificis ja construïts i en solars de menys de 400m² i en edificis ja construïts i en solars de menys de 300m² respectivament, serà igualment d'aplicació a les llicències ja atorgades amb la normativa del POUM publicat en data 8 de març de 2006 i en conseqüència no els serà exigible aquella reserva per aquest motiu.