Ajuntament de Cambrils

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CAMBRILS

Refosa 2023

POUM 21: Aprovació definitiva del 1.12.2005. Aprovació del Text refós 2.02.2006. Publicació al DOGC 4588 de 8.03.2006

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 AUTENTICITAT.**

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 Antígons" :** 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 viaria 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. Zona volumetria específica (clau 5)

novembre 2023

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

QUADERN DE RESUM. **ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA (clau 5)**

El present *Quadern de resum. Zona de volumetria específica (clau 5)* 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.

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

1. TIPUS D'ORDENACIÓ: PARÀMETRES EDIFICACIÓ OBERTA

Article 116. Edificabilitat neta

1. La distribució de l'edificabilitat neta es determina mitjançant l'assignació, a cada parcel·la de sòl privat edificable, de la intensitat d'edificació corresponent i del nombre màxim d'habitatges.

2. Els paràmetres específics destinats a aquesta finalitat són:
   a) La forma i grandària de la parcel·la.
   b) La façana mínima de parcel·la.
   c) L'ocupació màxima de parcel·la es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

   La determinació d'aquests paràmetres es precisarà en el planejament derivat, en el projecte de reparcel·lació o en el projecte d'obres, segons els casos, excepte en aquelles zones en què es precisin les seves condicions en el POUM de manera expressa.

Article 117. Paràmetres de forma *(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. La determinació de la forma de l'edificació es realitzarà en el planejament derivat, en els projectes de reparcel·lació o en els projectes d'obres, segons els casos i d'acord amb el que estableix l'article 65.2.d de la LU, mitjançant l'adopció d'una de les dues modalitats següents:
   a) Configuració unívoca: consisteix en la fixació de les alineacions d'edificació, cotes de referències de la planta baixa, alçàries màximes i nombre de plantes.
   b) Configuració flexible: consisteix en la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i les cotes de referència de la planta baixa.

2. Cota de referència de la planta baixa:
   a) L'instrument de planejament derivat i/o, en el seu cas, el d'execució completarà les següents prescripcions o determinacions:
      a.1) Regulació respecte del moviment de terres que comporti el procés d'urbanització.
      a.2) Cotes de referència dels plànols d'anivellament i de terrasses en què se sistematitzin els sòls edificables. Aquestes dades es fixaran en els plànols d'anivellament i rasants i en el d'ordenació de l'edificació, sense perjudici de fixar-hi també els anivellaments o rasants de les vies, places i altres espais lliures.

         Quan per circumstàncies topogràfiques o per exigència de l'ordenació no sigui precís modificar la seva configuració natural, es podrà adoptar la cota natural del terreny com a pla d'anivellament.
      a.3) Les cotes de referència podran ser vàries per a un mateix edifici. Les cotes de referència fixen la base de mesurament de l'alçària màxima de l'edificació, sigui quina sigui la modalitat de precisió de la planta baixa.
      a.4) Les cotes fixades hauran de ser respectades. Tanmateix, es podran augmentar o disminuir quan l'execució de la urbanització exigeixi una adaptació o reajustament, o bé una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació. Això sense ultrapassar en un cas o altre els 0,60 metres, fet que s'haurà de justificar en el projecte i, en cas d'afectar a tercers, serà preceptiva l'audiència i notificació individual atorgant un termini d'audiència mínima de 10 dies abans de la resolució.

3. Paràmetres específics de la configuració unívoca:
   a) Alineacions d'edificació. Són alineacions d'edificació aquelles que són precisades en el pla derivat o, si s'escau per existir opcions en aquest, aquelles que es precisin en el projecte de reparcel·lació o en la llicència d'obres que defineixin els límits de la planta baixa de l'edificació. A manca de regles d'ordenació s'aplicaran les normes del tipus d'ordenació segons alineacions del vial.
   b) Alçària màxima i nombre de plantes. L'alçària màxima de l'edificació es comptarà a partir de la cota o cotes de referència de la planta baixa. Quan l'edificació es desenvolupi esglaonadament, d'acord amb les característiques topogràfiques del terreny, els volums d'edificació que es construeixin sobre cadascuna de les plantes conceptuades com a baixes s'ajustaran a l'alçària màxima que correspongui per raó del nivell de cada una de les dites plantes o parts de planta. No es podrà superar l'edificabilitat teòrica resultant de construir en pla horitzontal.

L'alçària màxima i el nombre de plantes s'hauran de complir conjunta i simultàniament. Per damunt de l'alçària màxima només es permetran:

- La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al 35%, les arrencades de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paràmetres exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima, i el resultant de la qual no serà habitable.
- Les cambres d'aire i elements de cobertures en els casos de terrat i coberta plana, amb una alçada total màxima de 0,60 m.
- Les baranes amb una altura màxima d'1,80 m.
- Els elements tècnics de les instal·lacions.

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

- Els acabats de l'edificació de caràcter exclusivament ornamental, semàntic, simbòlic o decoratiu.
- Les piscines que hauran de donar compliment a l'article 100.3.g

4. Paràmetres específics de la configuració flexible:

   a) Perímetre regulador. S'entén per perímetre regulador de l'edificació les figures poligonals tancades definides en el pla derivat, o d'existir opcions en el planejament general, les que es concretin en el projecte de reparcel·lació o en la llicència d'obres que determinen la posició de l'edificació en projecció horitzontal. Totes les plantes i volades de l'edifici s'han de comprendre dins d'aquesta figura poligonal. L'ocupació de l'edificació en planta baixa no podrà ser superior al 80% de la superfície continguda dins de cada perímetre regulador.

   b) Perfil regulador. S'entén per perfil regulador el conjunt de limitacions destinades a determinar l'envolvent del volum màxim dins del qual es podrà inscriure el volum màxim de l'edificació que correspon a cada parcel·la per la seva intensitat d'edificació. A les zones per a les quals aquestes Normes fixen alçària màxima, l'envolvent del volum màxim no es podrà ultrapassar.

Article 118. Paràmetres de disposició. *(nou redactat segons la modificació puntual **núm.29** – Construccions auxiliars que continguin centres de transformació, DOGC 8776 de 20/10/2022)*

1. Separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació:

   a) Als efectes de preservació de les condicions d'intimitat, la distància mínima entre dos edificis pròxims serà en funció de la major alçària de les edificacions corresponents d'acord amb el que segueix:

Alçària de les edificacions	Distància mínima
Fins a PB + 2 PP	4 m
PB + 3 PP i PB + 4 PP	9 m
Més de PB + 4 PP	12 m

   b) Als efectes d'il·luminació i assolellament, la conjugació de les distàncies entre edificacions amb l'alçària d'aquestes serà de manera que asseguri a tota la planta baixa de l'edificació, com a mínim, una hora de sol, amb una projecció dels raigs solars de 30º. Quan es disposi d'habitatges que no donin front de façanes oposades caldrà complir aquesta condició per a les dues façanes.

2. En sectors adjacents s'hauran de respectar també les separacions mínimes establertes a l'apartat anterior, per tal de limitar els efectes negatius que eventualment es podrien originar sobre l'edificació existent o possible.

1. A part de les normes establertes en el capítol corresponent al sistema viari pel que fa a la separació mínima de l'edificació a la xarxa viària o als límits de zona, caldrà tenir en compte que els volums quedin compresos dins d'angles de seixanta graus, formats per la intersecció de dues rectes, en un pla vertical i passant pel punt d'intersecció de la segona que és horitzontal i perpendicular a l'eix del vial o el límit de zona.

2. Si, no obstant això, la façana de l'edificació se situa sobre les alineacions de vialitat, l'alçària màxima serà la que correspongui en funció de l'amplada del vial d'acord amb el que es preveu en la regulació d'alçades per a la zona de l'Eixample. En el supòsit que l'alçària corresponent resulti inferior al màxim establert en cada zona, s'hi podrà arribar sempre que l'edificació sigui reculada totalment, o escalonada per plantes, de l'alineació de vial una distància igual al increment de l'alçària. L'alçària màxima de l'edificació estarà limitada en tot cas pels planos inclinats a 45º, traçats des de l'horitzontal situada sobre les alineacions de vialitat a l'alçària reguladora màxima establerta per a la zona d'Eixample.

3. Serà d'aplicació a aquest tipus d'ordenació allò que disposa l'article 110.2 d'aquestes NNUU.

4. Els recintes destinats exclusivament a la ubicació de Centres Transformadors de mitja a baixa tensió poden situar-se en les franges de separació. La superfície ocupada per aquest recinte compatibilitzarà en el càlcul de la ocupació i edificabilitat màxima de la parcel·la. La superfície màxima d'aquestes construccions és de 15m² i l'alçada màxima de 2,60m.

5. 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 als acabats, forats i composició arquitectònica.
   Podran col·locar-se formant part de la tanca i hauran d'utilitzar els mateixos materials i composició.
   Cal presentar amb el projecte d'edificació la ubicació de l'estació transformadora en aquells projectes que s'exigeixi. Així com la solució de l'adaptació arquitectònica que es justificarà en la memòria i documentació gràfica necessària.
   Hauran de donar compliment a l'article 110 apartat 3.

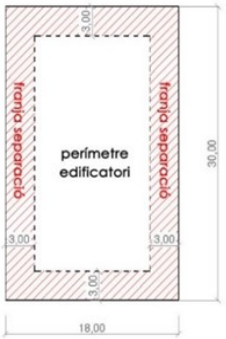
DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

6. Les edificacions auxiliars hauran de permetre que els edificis amb façanes accessibles <9m tinguin un pas de 1,80m, i si l'alçada és >9m el pas ha de ser de 5m per permetre l'accés del camió escala dels vehicles d'emergència.

DOCUMENT COMPRENSIU

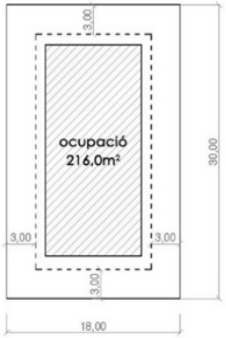
Exemple d'aplicació

A continuació es mostra un exemple d'implantació d'un element auxiliar destinat a contenir una estació transformadora fora del perímetre d'ordenació aplicant la normativa proposada per la present modificació puntual. Es realitza un exemple d'aplicació en una parcel·la tipus i es comptabilitzarà la intensitat de l'edificació.

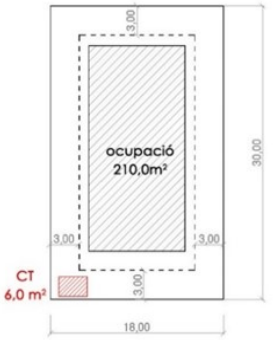


parcel·la zona 6a: 18,0 x 30,0 m 540m²

façana mínima: 12m
superfície mínima: 400m²
ocupació màxima: 40%
índex edificable: 1,5m² st/ m² s
llindars: frontal 3,0m lateral 3,0m fons 3,0m



superfície solar: 540,0 m²
ocupació màxima: 216,0 m²
edificabilitat: 810,0 m² st



recinte centre transformador: 6,0 m²
ocupació màxima: 210,0 m² + 6,0 m²
edificabilitat: 804,0 m² st + 6,0 m²

DOCUMENTACIÓN

Article 119. Cossos sortints

1. Als cossos sortints oberts, tancats o semi-tancats se'ls aplicaran els paràmetres d'edificació segons alineació de vial, segons la definició de l'article corresponent.
2. En concret, es limitaran a una volada màxima d'una desena part de la distància entre alienacions d'edificacions –separacions- i, quan per aplicació d'aquesta regla, en resultés una volada superior a 1,5 m es reduirà a aquesta dimensió màxima.
3. En cap cas es podran tancar els cossos sortints oberts amb elements desmuntables o mampares.

Article 120. Paràmetres complementaris

1. En tot allò que fa referència als paràmetres que se citen a continuació: parcel·la, planta pis i planta lliure mínima entre plantes, elements tècnics de les instal·lacions, elements sortints, patis de parcel·la, patis de ventilació, celoberts i xemeneies de ventilació, els serà d'aplicació el que es defineix en el corresponent article per al tipus d'ordenació segons alineacions de vial.
2. En tot allò que fa referència als paràmetres d'ocupació màxima de la parcel·la (% ocupació en planta), planta baixa, planta soterrani, alçada màxima i nombre límit de plantes, serà d'aplicació el que es defineix en els paràmetres corresponents del tipus d'ordenació segons edificació aïllada.
3. Per a qualsevol concepte referent a un paràmetre no previst en aquest capítol, serà d'aplicació la definició i condicions dels altres tipus d'ordenació.

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

2. PARÀMETRES DE LAS ZONAS I SUBZONES EN SOL URBA (clau 5)

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; **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)*

La següent zona i subzones en sòl urbà s'ordenen en volumetria específica :

5. Zona de Volumetria Específica

Subzona 5a
Subzona 5a.1
Subzona 5a.2
Subzona 5a.3
Subzona 5a.3b
Subzona 5b
Subzona 5b.1
Subzona 5b.2
Subzona 5c
Subzona 5c.1
Subzona 5c.2
Subzona 5c.3
Subzona 5c.4
Subzona 5c.5
Subzona 5c.6
Subzona 5c.7
Subzona 5d
Subzona 5e
Subzona 5f
Subzona 5g
Subzona 5h.1
Subzona 5h.2
Subzona 5i
Subzona 5n
Subzona 5-RP

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

- Subzones 5a i 5a.1 Pla Parcial i el Projecte d'urbanització de la Finca "Los Rovira", AD 25/11/1964.
- Subzones 5a.3 i 5a.3b: Modificació Puntual 28 del POUM. AD 18/12/2020 i el Pla parcial d'Ordenació del Subsector 1 del Sector S.U.P. 3 de Cambrils, AD 16/2/2000.
- Subzones 5b.2 i 5i: Pla parcial 7, AD 9/1/1991.
- Subzones 5c.2 i 5c.3: Pla parcial 9. AD 3/10/1990.
- Subzona 5c.4: Pla parcial 11. AD 4/1/1991.
- Per a les Subzones 5h.1 i 5h.2, en l'antiga UA-1: Estudi de Detall de la UA del "Area nº.1 del municipio de Cambrils, Tarragona. AD 1/10/1996".
- Per a les Subzones 5h.1 i 5h.2, en l'antiga UA-2
- Per a les Subzones 5h.1 i 5h.2, en l'antiga UA 3

A.- Índex d'edificabilitat net

	Índex d'edificabilitat net	
5. Zona de Volumetria Específica		
Subzona 5a	1,50 m^2 st / m^2 s	
Subzona 5a.1	2,00 m^2 st / m^2 s	
Subzona 5a.2	2,00 m^2 st / m^2 s	
Subzona 5a.3	-	(*)
Subzona 5a.3b	-	(*)
Subzona 5b	1,00 m^2 st / m^2 s	
Subzona 5b.1	1,00 m^2 st / m^2 s	
Subzona 5b.2	-	
Subzona 5c	0,70 m^2 st / m^2 s	
Subzona 5c.1	0,70 m^2 st / m^2 s	
Subzona 5c.2	-	
Subzona 5c.3	1,00 m^2 st / m^2 s	
Subzona 5c.4	1,20 m^2 st / m^2 s	
Subzona 5c.5	0,90 m^2 st / m^2 s	
Subzona 5c.6	0,70 m^2 st / m^2 s	
Subzona 5c.7	0,70 m^2 st / m^2 s	
Subzona 5d	0,70 m^2 st / m^2 s	
Subzona 5e	0,50 m^2 st / m^2 s	
Subzona 5f	0,40 m^2 st / m^2 s	
Subzona 5g	0,25 m^2 st / m^2 s	
Subzona 5h.1	-	
Subzona 5h.2	-	
Subzona 5i	-	
Subzona 5n	0,75 m^2 st / m^2 s	
Subzona 5-RP	-	(**)

(*) Pel que fa a les claus 5a.3 i 5a.3b, l'edificabilitat neta és la que resulta de la Modificació del Pla Parcial d'Ordenació del Subsector 1 del Sector S.U.P 3 de Cambrils, AD 16/2/2000.

(**) Pel que fa a la clau 5-RP, no s'admetran noves edificacions. Tan sols es podran efectuar obres de reparació i millora sempre que no impliquin augment de volum de les construccions existents i prèvia autorització de l'administració de l'Estat.

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

B.- Condicions de parcel·la

	Superfície mínima	*Façana mínima*	*Ocupació màxima*	
5. Zona de Volumetria Específica				
Subzona 5a	400 m²	12 m	60%	(26)
Subzona 5a.1	150 m²	8 m	-	
Subzona 5a.2	150 m²	8 m	-	
Subzona 5a.3	110 m²	6 m	-	(*)
Subzona 5a.3b	110 m²	6 m	-	(*)
Subzona 5b	600 m²	14 m	40%	
Subzona 5b.1	600 m²	14 m	35%	(27)
Subzona 5b.2	600 m²	-	-	
Subzona 5c	800 m²	16 m	40%	
Subzona 5c.1	400 m²	16 m	40%	
Subzona 5c.2	240 m²	10 m	40%	
Subzona 5c.3	1.000 m²	20 m	40%	
Subzona 5c.4	800 m²	-	40%	
Subzona 5c.5	1.000 m²	20 m	50%	
Subzona 5c.6	400 m²	16 m	40%	
Subzona 5c.7	300 m²	16 m	40%	
Subzona 5d	1.000 m²	18 m	70%	
Subzona 5e	1.000 m²	18 m	30%	
Subzona 5f	2.000 m²	20 m	25%	
Subzona 5g	5.000 m²	30 m	20%	
Subzona 5h.1	-	-	-	
Subzona 5h.2	-	-	-	
Subzona 5i	600 m²	-	-	
Subzona 5n	130 m²	10 m	75%	
Subzona 5-RP	-	-	-	(**)

(26) En tota la Zona de Volumetria Específica (clau 5) les edificacions destinades principalment a l'ús d'habitatge, no podran tenir una longitud superior a 30 m en qualsevol direcció. En els casos d'edificis adreçats a l'ús hoteler, aquests no podran tenir una longitud superior a 40 m en qualsevol direcció.

(27) En la Subzona 5b.1, el 60% d'espai lliure de la parcel·la es situarà obligatòriament en les zones actualment arbrades, que es consideren d'especial protecció.

(*) Pel que fa a les claus 5a.3 i 5a.3b, l'ocupació màxima de parcel·la és la que resulta dels plànols d'ordenació de la Modificació Puntual 28 del POUM, AD 18/12/2020.

(**) Pel que fa a la clau 5-RP, no s'admetran noves edificacions. Tan sols es podran efectuar obres de reparació i millora sempre que no impliquin augment de volum de les construccions existents i prèvia autorització de l'Administració de l'Estat.

C.- Alçada màxima

	Alçada màxima	*Nombre de plantes*	
5. Zona de Volumetria Específica			
Subzona 5a	9,95 m	PB+2	
Subzona 5a.1	9,95 m	PB+2	
Subzona 5a.2	9,95 m	PB+2	
Subzona 5a.3	9,00 m	PB+2	
Subzona 5a.3b	9,00 m	PB+2	
Subzona 5b	13,10 m	PB+3	
Subzona 5b.1	13,10 m	PB+3	
Subzona 5b.2	13,10 m	PB+3	
Subzona 5c	9,95 m	PB+2	
Subzona 5c.1	7,00 m	PB+1	
Subzona 5c.2	6,80 m	PB+1	
Subzona 5c.3	10,00 m	PB+2	
Subzona 5c.4	9,95 m	PB+2	
Subzona 5c.5	7,00 m	PB+1	
Subzona 5c.6	9,95 m	PB+2	
Subzona 5c.7	9,95 m	PB+2	
Subzona 5d	9,95 m	PB+2	
Subzona 5e	9,95 m	PB+2	
Subzona 5f	9,95 m	PB+2	
Subzona 5g	9,95 m	PB+2	
Subzona 5h.1	19,40 m	PB+5	
Subzona 5h.2	16,25 m	PB+4	
Subzona 5i	16,25 m	PB+4	
Subzona 5n	3,65 m	PB	
Subzona 5-RP	-	-	(*)

(*) Pel que fa a la clau 5-RP, no s' admetran noves edificacions. Tan sols es podran efectuar obres de reparació i millora sempre que no impliquin augment de volum de les construccions existents i prèvia autorització de l'Administració de l'Estat.

D.- Separacions a llindars

	Separació a llindars			*Entre edificis dins*	
	Fronts	*Lateral*	*Fons*	*mateixa parcel·la*	
5. Zona de Volumetria Específica					
Subzona 5a	3 m	-	3 m	-	(33)
Subzona 5a.1	3 m	-	3 m	-	(28)(34)
Subzona 5a.2	-	-	3 m	-	(29)

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

	Separació a llindars			*Entre edificis dins*	
	Fronts	*Lateral*	*Fons*	*mateixa parcel·la*	
Subzona 5a.3	-	-	-	-	(*)
Subzona 5a.3b	-	-	-	-	(*)
Subzona 5b	6 m	5 m	5 m	10 m	
Subzona 5b.1	6 m	5 m	5 m	10 m	(30)
Subzona 5b.2	-	-	-	-	
Subzona 5c	3 m	3 m	3 m	-	
Subzona 5c.1	3 m	3 m	3 m	-	
Subzona 5c.2	3 m	3 m	3 m	3 m	
Subzona 5c.3	3 m	3 m	3 m	3 m	
Subzona 5c.4	1/3 alçada	1/3 alçada	1/3 alçada	6 m	(31)
Subzona 5c.5	3 m	3 m	3 m	3 m	
Subzona 5c.6	3 m	3 m	3 m	-	
Subzona 5c.7	3 m	3 m	3 m	-	
Subzona 5d	5 m	3 m	3 m	-	(32)
Subzona 5e	3 m	3 m	3 m	-	
Subzona 5f	4 m	4 m	4 m	-	
Subzona 5g	5 m	5 m	5 m	-	
Subzona 5h.1	-	-	-	-	
Subzona 5h.2	-	-	-	-	
Subzona 5i	-	-	-	-	
Subzona 5n	-	-	-	-	
Subzona 5-RP	-	-	-	-	(**)

(28) En la Subzona 5a.1 els edificis podran adossar-se a les mitgeres dels llindars laterals.
(29) En la Subzona 5a.2 el tipus d'ordenació és el d'edificació segons l'alineació del vial, però els edificis es separaran 3 metres del llindar posterior i s'adossaran a les mitgeres dels llindars laterals.
(30) En la Subzona 5b.1, per al cas d'edificis ja construïts s'admetran les separacions a llindars existents en l'actualitat.
(31) En la Subzona 5c.4, les separacions a tots els llindars seran d'1/3 l'alçada de l'edificació, i de 3 m com a mínim.
(32) En la Subzona 5d, la separació de les edificacions a la vialitat i a zones verdes serà de 5 m.
(33) En la subzona 5a els edificis podran adossar-se a les mitgeres dels llindars laterals.
(34) En les parcel·les del Passatge número 10 - núm.1 i Passatge número 9 - núm.12, l'edifici s'adossarà en el llindar nord al veí, fins a l'alineació nord-sud del vial, respectant una separació igual a l'amplada del vial amb el veí amb qualificació 5a.1, s'adossarà al llindar sud amb els passatges i es separarà 3 metres de l'altra llindar de parcel·la.

(*) Pel que fa a les claus 5a.3 i 5a.3b, les separacions a tots els llindars és la que resulta del plànol d'ordenació de la Modificació Puntual 28 del POUM (AD 18/12/2020). La fondària edificable en planta soterrani serà de 16 metres.
(**) Pel que fa a la clau 5-RP, no s'admetran noves edificacions. Tan sols es podran efectuar obres de reparació i millora sempre que no impliquin augment de volum de les construccions existents i prèvia autorització de l'administració de l'Estat.

E.- Densitat màxima d'habitatges

	Densitat màxima d'habitatges	
5. Zona de Volumetria Específica		
Subzona 5a	1 hab / 100 m^2 parcel·la	
Subzona 5a.1	1 hab / 100 m^2 parcel·la	
Subzona 5a.2	1 hab / 100 m^2 parcel·la	
Subzona 5a.3	-	(*)
Subzona 5a.3b	-	(*)
Subzona 5b	1 hab / 100 m2 parcel·la	
Subzona 5b.1	1 hab / 115 m^2 parcel·la	
Subzona 5b.2	-	
Subzona 5c	1 hab / 250 m^2 parcel·la	
Subzona 5c.1	1 hab / 250 m^2 parcel·la	
Subzona 5c.2	-	
Subzona 5c.3	-	
Subzona 5c.4	1,2175 hab / 100 m^2 parcel·la	
Subzona 5c.5	1 hab / 100 m^2 parcel·la	
Subzona 5c.6	1 hab / 250 m^2 parcel·la	
Subzona 5c.7	1 hab / 250 m^2 parcel·la	
Subzona 5d	1 hab / 100 m^2 parcel·la	
Subzona 5e	1 hab / 300 m^2 parcel·la	
Subzona 5f	1 hab / 400 m^2 parcel·la	
Subzona 5g	1 hab / 500 m^2 parcel·la	
Subzona 5h.1	-	
Subzona 5h.2	-	
Subzona 5i	-	
Subzona 5n	1 hab / parcel·la	
Subzona 5-RP	-	(**)

(*) Pel que fa a les claus 5a.3 i 5a.3b, la densitat màxima edificable és la que resulta del Pla Parcial d'Ordenació del Subsector 1 del Sector S.U.P. 3 de Cambrils (AD 16/2/2000) per les zones ZRI i ZRII.

(**) Pel que fa a la clau 5-RP, no s'admetran noves edificacions. Tan sols es podran efectuar obres de reparació i millora sempre que no impliquin augment de volum de les construccions existents i prèvia autorització de l'administració de l'Estat.

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

3. REGULACIÓ DE LA ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA (clau 5)

Article 187. Definició

Correspon a les ordenacions residencials particulars, extensives o unifamiliars arrenglerades, on és característica la definició d'ús d'espais privats associats a cada habitatge i d'altres optatius per serveis i equipaments comunitaris dins l'àmbit d'una única parcel·la, on es desenvolupa la promoció, la qual no serà divisible si no es compleixen les regles d'edificació front a vial públic. En quant a equipaments comunitaris, serà d'aplicació aquest article només de forma subsidiària, quan no sigui possible aplicar els paràmetres establerts pels equipaments.

Article 188. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació es fixa com el d'edificació oberta definida en els paràmetres d'ordenació general dels articles 116 al 120 de les Normes, i els paràmetres fixats a l'article 165 d'aquestes NNUU. Les edificacions destinades principalment a l'ús d'habitatge, no podran tenir una longitud superior a 30 m en qualsevol direcció. En els casos d'edificis adreçats a l'ús hoteler, aquests no podran tenir una longitud superior a 40 m en qualsevol direcció.

Pel que fa a la clau 5-RP, no s'admetran noves edificacions. Tan sols es podran efectuar obres de reparació i millora sempre que no impliquin augment de volum de les construccions existents i prèvia autorització de l'administració de l'Estat.

Article 189. Densitats.

*(Nou redactat segons modificacions puntuals: **núm.1-** Correcció d'errades materials 2007, DOGC 4996 de 26/10/2007; **núm. 8**- Superficie útil habitatge mínima, DOGC 6470 de 01/10/2013).*

Per tractar-se de conjunts o edificacions en medi urbà consolidat pels espais vials, dotacions i zones verdes existents o previstes en el planejament, un paràmetre essencial d'aquestes ordenacions serà el corresponent a la densitat màxima d'habitatges per metre quadrat de parcel·la, que s'estableix en cadascun dels subtipus.

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.

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 90 m^2 construïts el sostre total edificable que es pugui adreçar a l'ús d'habitatge.

Article 190. Subzones

Per les característiques i densitats de les opcions, es preveu la subdivisió d'aquest tipus en les subzones que consten determinades a l'article 165 d'aquestes NNUU, essent d'aplicació el que s'ha regulat al últim apartat de l'article 185 de les NNUU.

Article 191. Condicions d'ús.

*(Nou redactat segons modificacions puntals: **núm.; 1** - Correcció d'errades materials 2007, DOGC 4996 de 26/10/2007; **núm. 24** Regulació de lús urbanístic dels locals de prostitució, DOGC 8148 de 5/06/2020).*

Els usos admesos en totes les subzones seran els següents:

- Habitatge
- Hoteler
- Residència especial
- Comercial
- Oficines
- Restauració
- Espectacles i locals de reunió
- Educatiu
- Sanitari-assistencial
- Socio-cultural
- Recreatiu
- Esportiu

A excepció de la subzona 5d, en que els usos es restringiran a residencial, comercial, oficines i aparcament.

En totes les subzones, no s'admetran les escales privades de comunicació dels habitatges situats a la última planta amb la coberta de l'edifici.

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.

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

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 20 m² 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.

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

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 m^2.
- 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.

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA