

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 7c2 :** 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 comercial (clau 8)

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 COMERCIAL (clau 8)**

El present *Quadern de resum. Zona comercial (clau 8)* 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.

1. TIPUS D'ORDENACIÓ: PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Article 106. Ocupació màxima en planta. *(Nou redactat segons modificació puntual núm. 1 - Correcció d'errades 2007, DOGC 4996 de 26/10/2007)*

A les normes de cada zona es fixen els percentatges d'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i elements sortints de qualsevol tipus –balconades, elements decoratius, etc.- excepte els ràfecs de la coberta i els canals de recollida d'aigües que no computaran com a ocupació si les seves dimensions són paràmetres tècnics racionals per la finalitat que han de complir. Aquest percentatge d'ocupació màxima pot variar segons el nombre màxim autoritzat d'unitats d'edificació independent per parcel·la.

Per tal d'evitar les escorrenties de les aigües pluvials a la via pública, en les parcel·les en les que no es pugui realitzar la connexió a la xarxa municipal de clavegueram d'aigües pluvials el 50 % de l'espai no ocupat per l'edificació i la piscina es realitzarà amb acabats totalment permeables com terra natural, grava, tot-u, sauló, gespa, plantes tapissants, etc...

Article 107. Definició de plantes

1. Serà planta baixa la primera per damunt de la planta soterrani, real o possible, segons la definició donada per aquestes Normes, entre d'altres a l'article 85.
2. S'entén per planta soterrani la totalitat o part d'una planta que es trobi semisoterrada i la cara superior del forjat del sostre de la qual estigui a menys d'1 metre per damunt del nivell del terreny exterior. La planta soterrada en tota la part que el sostre sobresurti més de l'esmentada alçada tindrà la consideració de planta baixa.

Article 108. Alçada de l'edificació. *(Nou redactat segons modificació puntual núm. 1 - Correcció d'errades 2007, DOGC 4996 de 26/10/2007)*

1. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de la planta baixa o de la part de planta que tingui tal consideració. En cas de dubte o de difícil interpretació, l'alçada es regularà des del centre de gravetat de l'edificació, o en parcel·les planeres des del nivell de la calçada de la via pública –no de les voravies-. En tot cas, l'alçada màxima de l'edificació s'interpretarà en la manera restrictiva a favor de menys volum, sempre que en tal interpretació es pugui realitzar les plantes o edificació permeses per la zona.

En els casos que, per raó del pendent del terreny –i pel cas que la parcel·la no resulti edificable per una pendent major del 30% partint del vial superior- l'edificació que es construeixi sobre cadascuna de les plantes o parts de la planta que tinguin la consideració de planta baixa, es subjectarà a l'alçada màxima que correspongui per raó de cadascuna de les esmentades parts, i

l'edificació total no superarà la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal partint de la rasant de la calçada –no voravia- del vial superior.

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

2. Els valors de les alçàries màximes i el nombre límit de plantes es determinaran a les normes de cada zona.
3. Per damunt de l'alçada màxima, només es permetrà:
 - a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent igual o inferior al 30%, l'arrencada de la qual se situï a l'aresta exterior de la cara superior de l'últim forjat i la volada de la qual no superi el màxim admès per als ràfecs, fins una alçada màxima de 2 m mesurats des de la cara superior de l'últim forjat. O bé la coberta plana o terrat amb cambres d'aire i elements de cobertura, amb una alçada total de 60 cm.
 - b) Les baranes fins a una alçada màxima de 1,10 metres.
 - c) Els elements tècnics de les instal·lacions.
 - d) Els acabats de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.
 - e) Les piscines, quan estiguin separades 4m, com a mínim, del pla de façana i de les parets mitgeres, i el vas d'aigua de les quals no sobrepassi l'alçada d'1,20 m mesurats des de la cara superior de l'últim forjat.
 - f) L'escala comunitària podrà tenir una superfície útil màxima de 15m². Les escales privades de comunicació entre la darrera planta i la coberta transitable seran obertes, no podent tenir badalot ni cap tipus de coberta o tancament.

Article 109. Cossos sortints

Per als cossos sortints, oberts o tancats, és d'aplicació el que es disposa en l'article 89 d'aquestes Normes i, específicament, en el seu apartat 2.a per tal de calcular la distància als lindars de propietat.

En cap cas es podran tancar amb elements lleugers, desmuntables, mampares, etc. els cossos sortints que s'hagin autoritzat com a cossos oberts.

Article 110. Separacions mínimes *(nou redactat segons la modificació puntual núm. 29 – Construccions auxiliars que continguin centres de transformació, DOGC 8776 de 20/10/2022)*

1. En cada zona es fixen les distàncies de l'edificació o edificacions principals, front de la via pública, al fons de parcel·la, als lindars laterals d'aquestes i entre edificacions d'una mateixa parcel·la.

Les esmentades separacions són les distàncies mínimes en les que es pot situar l'edificació, incloses les seves volades, i es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies verticals de l'edifici.

La directriu de les separacions s'establirà entre el llinar de la parcel·la des dels diversos punts de l'edificació, si es dona el cas, i els plans verticals de l'edifici, inclosos els cossos sortints.

La separació entre edificis d'una mateixa parcel·la es mesurarà des de les arestes dels punts màxims de volada, i abastarà els 2/3 de l'alçada mitjana dels edificis confrontants quan aquesta separació no fos regulada pels paràmetres de la zona o subzona corresponent.

No s'admeten barbacoes, tendals, pèrgoles, construccions per elements tècnics, etc. que ocupin la franja de separació amb els veïns.

2. Excepcionalment, i en casos justificats i acreditats –tals com la supressió de barreres arquitectòniques necessàries pels titulars o altres- es permetrà que construccions auxiliars –tals com ascensors i plataformes- no compleixin les mesures de separació i es puguin aproximar i adossar al llinar de la parcel·la, si resulta necessària la seva construcció per causes justificades, i no es poden situar en altre lloc de la parcel·la. La llicència que s'atorgui per aquests motius tindrà un caràcter provisional i transitori, sense que augmenti el valor de la finca a efectes expropiatoris o d'equidistribució, i tal condició s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat a fi que en el moment de transmissió de la parcel·la o en desaparèixer les causes excepcionals es procedeixi a l'eliminació d'aquelles construccions o a la reconstrucció, respectant la separació de les distàncies fixades per aquestes normes urbanístiques.
3. 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.

Article 111. Construccions auxiliars *(nou redactat segons la modificació puntual núm.29– Construccions auxiliars que continguin centres de transformació, DOGC 8776 de 20/10/2022)*

1. S'entén per construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals amb destí a porteria, garatge particular, dipòsit d'eines de jardineria, màquina de piscina, vestuaris, estables, rentadors, rebost, hivernacles, quioscos i garites de control, estacions transformadores i altres usos similars.
2. El sostre edificat de construccions auxiliars computa als efectes de la intensitat de l'edificació.
3. L'edificació auxiliar es limita a les disposicions establertes per a cada zona pel que fa a l'ocupació de planta baixa i les separacions mínimes als llinars.
4. Per a aquestes construccions serà d'aplicació el que es disposa a l'apartat segon de l'article anterior.

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.
6. Les edificacions auxiliars hauran de permetre que els edificis amb façanes accessibles <9,00m tinguin un pas de 1,80m, i si l'alçada es >9,00 m el pas ha de ser de 5m per permetre l'accés del camió escala dels vehicles d'emergència.

Article 112. Construccions i instal·lacions auxiliars soterrades situades a les franges de separació. *(nou redactat segons la modificació puntual núm.29–Construccions auxiliars que continguin centres de transformació, DOGC 8776 de 20/10/2022)*

1. S'entén per construccions auxiliars soterrades les edificacions, cossos d'edificació o instal·lacions al servei de l'edifici principal.
2. Les construccions auxiliars soterrades que estiguin autoritzades pels articles següents se situaran sempre en soterrani, de tal manera que la cara superior del forjat del sostre de la instal·lació o la part superior de l'element de la instal·lació més alt quedi sempre per sota la rasant del terreny, permetent la plantació vegetal o la construcció d'elements propis del jardí com paviments, passos, etc.
3. Els dipòsits de GLP soterrats i de gas-oil soterrats sense cambra, degut a que són una instal·lació de l'edifici, es podran col·locar a les franges de separació a llinars que són inedificables de les zones d'edificació aïllada, sempre que respectin la normativa sobre distàncies establerta en la legislació vigent en matèria d'indústria, i com a mínim d'1 metre des de la cara exterior del mur o paret de protecció del dipòsit fins a qualsevol llinar del solar.
4. Les piscines i estanys de jardineria es podran col·locar a les franges de separació a llinars, que són inedificables de les zones d'edificació aïllada, sempre que respectin la normativa sobre distàncies establerta en la legislació vigent del Reglament de baixa tensió, i com a mínim a 3 metres des de la cara

exterior del mur o paret del vas de la piscina o cambra de depuració fins a qualsevol llinar del solar.

5. 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 de l'aparcament haurà d'anar situada com a mínim 10 cm per sota la rasant del terreny, per tal de garantir la continuïtat dels elements propis de la jardineria.
6. Serà d'aplicació el que es disposa a l'article 110.2 anterior.
7. L'Ajuntament podrà aprovar aquelles ordenances complementàries del present article, fins i tot respecte a instal·lacions soterrades de les construccions auxiliars. Dites ordenances complementaran el que es disposa en el present article.
8. Les estacions transformadores soterrades podran tenir l'accés per sobre de la cota de la rasant. Hauran de donar compliment a l'article 110.3 i a l'article 111.5 i 6.

Article 113. Tancaments de parcel·la

1. L'alçària màxima de les tanques opaques en els llinars de separació de dues parcel·les serà d'1,80 m en tots els casos, mesurats des de la cota natural del terreny de cada punt del llinar.
2. L'alçària màxima de les tanques front a vials públics, dotacions, equipaments i espais verds vindrà definida de la següent manera: Les tanques opaques tindran una alçada màxima d'1,20 m mesurats des de la rasant de la vorera o de la cota natural del terreny en cada punt de la façana. Per damunt d'aquesta alçada només es permetrà un tancament amb reixa metàl·lica o plantació vegetal fins una alçada màxima d'1,80 m mesurats des de la rasant de la vorera o des de la cota natural del terreny en cada punt de la façana.

En cap cas s'admetran marquesines o portals d'entrada a les tanques que confronten amb els carrers.

Article 114. Adaptació topogràfica

A les parcel·les amb pendent i en els casos en que sigui imprescindible l'anivellació del sòl en terrasses, aquestes es disposaran de tal manera que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions, sempre que la pendent no sigui superior al 20% d'acord amb l'article 9.4 de la LU, en quin cas la parcel·la resultarà inedificable:

1. Les plataformes d'anivellament, en el punt dels llinars no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt o a més de 2,20 m per davall de la cota natural del llinar.
2. La plataforma d'anivellament en interior de parcel·la –excepte els soterranis– s'haurà de disposar de manera que no sobrepassi uns talussos ideals de pendent 1:3 alçària: base, traçats des de les cotes per damunt o per davall dels possibles en els llinars. Els murs d'anivellament de terres en els llinars no arribaran, en cap punt, a mesurar 1,50 metres per damunt de la cota natural del llinar ni a 2,20 metres per davall. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, en la part vista, una alçària de 3,70 metres.

Article 115. Paràmetres complementaris

1. En tot allò que fa referència als paràmetres de parcel·la, planta pis i alçària lliure entre plantes, elements tècnics de les instal·lacions, elements sortints, patis de parcel·la, celoberts i patiats de ventilació, els serà d'aplicació allò que es defineix en els articles d'ordenació segons alineació de vial.
2. Per a qualsevol concepte referent a un paràmetre no previst en aquest capítol, serà d'aplicació el que es defineix en el paràmetre unívoc per als altres tipus d'ordenació.

2. PARÀMETRES DE LES ZONES I SUBZONES EN SOL URBA (clau 8)

Article 164. Edificació aïllada. 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. 5** – Modificació art. 164 clau 9 – bungalows, DOGC 5916 de 8/7/2011; **núm. 9** - Increment edificabilitat i ocupació Cambrils Park, DOGC 6556 de 06/02/2014; **núm. 10** – PA-1 “el Pòsit” clau 8d, DOGC 6795 de 23/01/2015 i DOGC 7062 de 19/02/2016; **núm. 11** - Ampliació d'una alçada a l'àmbit de la parcel·la urbanística P8, canvi d'alçades a la zona hotelera (7c), DOGC 7019 de 16/12/2015; **núm. 16** – Ampliació de l'ocupació màxima permesa en les Claus 7c1 i 7c2, DOGC 7701 de 6/9/2018; **núm. 28** – Àmbit PA-3.1 La Bòbila per ajustos de profunditats edificables, DOGC 8765 de 4.10.2022; **núm.30** - Montemar, DOGC 8748 de 8/09/2022; **núm.31** – Àmbit del PA-13 L'Alforja, DOGC 8639 de 1/04/2022); **núm. 32** – Increment edificabilitat Cambrils Park, DOGC 8877 de 17.3.2023

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

8. Zona Comercial

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

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

- Subzona 8c: Pla parcial sector 15. AD 27/9/1995, DOGC 2471 de 8/9/1997.

A.- Índex d'edificabilitat net

Per a les Subzones amb clau 8 l'índex màxim d'edificabilitat net és:

	Índex d'edificabilitat net
--	-------------------------------

8. Zona Comercial

Subzona 8a	0,80 m ² st / m ² s
Subzona 8b	0,60 m ² st / m ² s
Subzona 8c	0,52 m ² st / m ² s
Subzona 8d	3,00 m ² st / m ² s (*)
Subzona 8e	1,00 m ² st / m ² s

(*) A la Subzona 8d, quan un solar es destini a un ús principal d'hotel de qualitat (4 estrelles o categoria superior), s'atorga un índex complementari de 2,25m²st / m² s.

C.- Condicions de parcel·la

	Superfície mínima	Façana mínima	Ocupació màxima
8. Zona Comercial			
Subzona 8a	400 m ²	-	60%
Subzona 8b	800 m ²	-	50%
Subzona 8c	400 m ²	-	52%
Subzona 8d	900 m ²	20,00 m	100%
Subzona 8e	Parcel·la única (divisible solsament en propietat horitzontal, conjunt immobiliari o qualsevol figura en dret anàloga que mantingui la unitat del sol)		100%

D.- Alçada màxima

	Alçada màxima	Nombre de plantes
8. Zona Comercial		
Subzona 8a	6,80 m	PB+altell
Subzona 8b	6,80 m	PB+1
Subzona 8c	4,50 m	PB
Subzona 8d	21,70 m	PB+5
Subzona 8e	Segons el plànol d'ordenació	PB+1
	10,50 m	PB+2

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

E.- Separacions a l'indars

	Separació a l'indars			Entre edificis dins mateixa parcel·la
	Fronts	Lateral	Fons	
8. Zona Comercial				
Subzona 8a	3 m	3 m	3 m	-
Subzona 8b	4 m	4 m	4 m	-
Subzona 8c	3 m	3 m	3 m	-
Subzona 8d	0 m	0 m	0 m	0 m
Subzona 8e	0 m	0 m	0 m	0 m
* Les alineacions resultants de l'ordenació als plànols són màximes i es podran recular deixant espais privats lliures d'edificació				

3. REGULACIÓ DE LA ZONA COMERCIAL (clau 8)

Article 200. Definició

8.1) Comercial general, excepte venda a l'engròs i magatzems

La zona comercial ve establerta per aquells establiments comercials que integren tots els locals i les instal·lacions –cobertes o sense cobrir- oberts al públic que són a l'exterior o l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall. En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs. Els establiments poden ser de caràcter individual o col·lectiu. Els establiments de caràcter col·lectiu són integrats per un conjunt d'establiments individuals situats en un o diversos edificis, en els quals, amb independència que les activitats respectives que es puguin exercir d'una manera empresarialment independent, concorren tots o alguns dels elements següents: Accés comú des de la via pública, d'ús exclusiu i preferent dels establiments o de llurs clients, aparcaments privats compartits o serveis comuns per als clients.

Pel cas que la normativa sectorial admetés la implantació al municipi de Cambrils d'altres especificitats previstes al PTSEC, dins de la zona comercial, tant en sector alimentari com grans establiments comercials, la implantació, en el seu cas, es faria mitjançant un Pla especial urbanístic –i sense perjudici de la procedència de tramitar un POEC- sense modificació del POUM, donat que aquests usos no es recullen en virtut del vigent Pla territorial sectorial d'equipaments comercials.

En tot cas el creixement de l'oferta comercial al detall en format de mitjà i gran establiment comercial estarà subjecte a allò que determina la normativa del Pla territorial sectorial d'equipaments comercials 2001-2004, i el seu desenvolupament, incloses les excepcions previstes, en especial les dels criteris d'ubicació de noves implantacions de l'apartat 8.1 de l'esmentat Pla.

Les previsions d'aparcament en les noves sol·licituds d'establiments s'adaptaran a l'Ordre de 26 de setembre de 1997, establint-se com a regla general la previsió de dues places per cada 100 m² construïts, llevat al centre històric.

Per a aquest ús en els seus diversos apartats li serà d'aplicació, en cada cas, la Llei 7/2000 de 29 de desembre d'equipaments comercials i el Decret 211/2001 de 24 de juliol pel que s'aprova el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials (PTSEC) i la normativa que a aquest respecte sigui vigent en cada moment segons les variacions del Pla territorial esmentat.

8.2) Comercial a l'engròs i magatzems

Magatzems i altres recintes coberts o sense cobrir on només es realitza la venda a professionals del comerç al detall i no són oberts al públic en general, i són exclosos de la Llei 17/2000 de 29 de desembre. La seva ordenació pot coincidir amb els paràmetres establerts per cada subtipus del comercial 8.1, llevat que s'estableixi en la zona industrial (10). En relació a l'ús permès serà exclusivament el definit en aquest article.

Article 201. Subtipus del comercial general

Es defineixen segons les característiques de les implantacions a l'article 164 d'aquestes NNUU.

Article 202. Condicions d'ús : (Nou redactat segons la modificació puntual núm. 10 – PA-1 "el Pòsit" clau 8d, DOGC 6795 de 23/01/2015; núm.31 – Àmbit del PA-13 L'Alforja, DOGC 8639 de 1/04/2022)

1. En la zona 8.1) definida en l'article anterior s'autoritzaran únicament els següents usos:
 - Terciari-comercial admès segons el PTSEC
 - Magatzems que no siguin a l'engròs
 - Oficines
 - Restauració
 - Espectacles i locals de reunió
 - Sanitari-assistencial
 - Socio-cultural
 - Recreatiu
 - Estacionament i aparcament
2. Es fixa la clau 8d per a la subzona comercial i de terciari en sòl privat a l'illa de l'antic pòsit (PA-1 "El Pòsit"), on únicament s'admeten els següents usos:
 - Hoteler
 - Terciari-comercial admès en els termes previstos pel DL 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent, en planta baixa.
 - Estacionament i aparcament, en plantes soterrani.

Els paràmetres urbanístics i edificadors d'aquesta subzona, definits a l'art. 164 d'aquestes NNUU i a la fitxa del PA-1 "El Pòsit", són els següents:

- Tipus d'ordenació : Edificació aïllada
- Alçada màxima : 21,70 m.
- Nombre màxim de plantes : PB+5PP (PP4 i PP5 retranquejats 3m. des de la línia de façana).
- Condicions d'edificació específiques:

1) Retranquejament de l'edificació al seu front amb el carrer dels Pescadors perquè aquest tingui una amplada mínima de 8 metres.

2) Volades:

- Es permet una volada del cos edificatori, a les seves plantes PP1, PP2 i PP3, sempre que estigui ajustada a les normes urbanístiques del POUM (art. 89).

- S'admet, com a element sortint no tancat, no ocupable ni habitable, un filtre de protecció solar ("pell de l'edifici"), d'un material d'aspecte de fusta però de millor manteniment i conservació (a base de làmines de resines termoendurides homogèniament amb fibra de fusta, fabricada a alta pressió i temperatura), que envoltarà les plantes pis primera, segona i tercera en les quatre façanes de l'edifici amb una finalitat funcional i de seguretat (garantir la correcta il·luminació dels espais interiors i donar privacitat tant pels usuaris de l'hotel com pels veïns, així com també garantir la neteja des de l'interior de l'hotel, evitant bastides o altres mitjans menys segurs i més molestos). Atès aquestes finalitats funcionals i de seguretat que tindrà aquest element, considerant també la pròpia singularitat de l'edifici, s'admet que podrà tenir una volada màxima de 0,70m mesurat des del cos edificat (que és la mínima necessària per la referida finalitat de neteja des de l'interior amb els necessaris mitjans de seguretat), a partir d'una alçada de 3,50m., que no computaran als efectes d'edificabilitat ni ocupació. Amb aquest mateix objectiu de funcionalitat, la volada d'aquest element sortint, formant una marquesina, podrà ser de fins a 2,50m d'amplada sobre la porta d'accés principal a l'Hotel pel carrer Pau Casals, en tot cas amb una alçada superior a 3,50m i permetent deixar lliure l'espai de maniobra de 5 metres apte per l'autoescala de bombers i que ni aquesta marquesina d'entrada a l'Hotel ni cap element sortint sobresortirà en cap punt de l'ample de la vorera de vianants.

3) Elements constructius a la planta pis cinquena de l'edifici.

A la planta pis cinquena només es permeten les següents construccions, que només podran ocupar un màxim del 60% de la planta:

- Tots els elements tècnics de les instal·lacions, com són els dipòsits d'aigua, els aparells de refrigeració, els conductes de ventilació o de fums, les antenes de telecomunicació, ràdio i televisió pròpies de l'edifici, la maquinària d'ascensor i l'espai per recorregut extra d'aquest, la sortida o badalot de l'escala, les plaques solars, i la resta d'elements previstos a l'art. 88 de les NNUU del POUM. Els espais ocupats per aquestes instal·lacions en cap cas computaran com a sostre edificat.
- Piscina i elements tècnics per al manteniment, depuració d'aigua i neteja d'aquesta i els precisos per altres usos complementaris (bar i serveis).
- Per motius de seguretat i funcionals es permeten elements constructius de separació entre ambdues zones (la destinada a elements tècnics i la destinada als usuaris de l'hotel –piscina i usos complementaris-), així com

també una coberta que doni una uniformitat estètica a les instal·lacions d'aquesta planta pis cinquena, que en cap cas podrà sobresortir de la projecció del forjat del sostre de la PP4 ni estendre's en una superfície superior al 50% de la superfície d'aquesta planta.

4) La planta baixa de l'edificació, excepte els espais necessaris per a la funcionalitat de l'hotel (que no podran ocupar més d'un 50% de la superfície de la planta), haurà de destinar-se a un ús comercial. Aquesta planta, en atenció al seu destí comercial, disposarà d'una alçada mínima de 3,50m.

5) La condició d'hotel de qualitat, tant per la seva categoria, com per la seva vocació de respondre a un model no estacional, com per la seva qualitat arquitectònica, caldrà ser justificada en sol·licitar-se la pertinent llicència urbanística.

6) Condicions estètiques de l'edificació.

Els materials per a les façanes només podran ser estucs i arrebossats pintats, sempre amb colors blancs i ocres, i acabats de pedra calcària, en cap cas polida. No es permeten aplacats de pedra polida, marbres, granets ni aplacats ceràmics, ni acabats de façana amb granulats petris o altres tipus d'estucats no tradicionals.

La fusteria haurà de ser de fusta, natural, envernissada o pintada, pvc o alumini lacat, de colors blanc, marró fosc o verd fosc. La resta de colors o materials no estan autoritzats.

Els elements de protecció de la façana hauran de ser d'un material d'aspecte de fusta però de millor manteniment i conservació (a base de làmines de resines termoendurides homogèniament amb fibra de fusta, fabricada a alta pressió i temperatura), quedant prohibit l'ús de materials com PVC o alumini lacat.

En el tràmit de la llicència d'obres caldrà justificar la idoneïtat dels acabats de façana. En tot cas, l'Ajuntament podrà rebutjar solucions que no siguin adequades ni respectuoses amb el seu entorn.

7) Per sobre de l'alçada reguladora màxima podran instal·lar-se elements tècnics admesos per les NNUU del POUM i que mai superin els 1,10 metres. Per tant per sobre de la coberta plana que fixa l'alçada reguladora màxima no podran instal·lar-se mai elements que superin en alçada 1,10 metres, que coincideix amb la mateixa alçada d'una barana perimetral que limita la zona esmentada amb la fi d'evitar que aquests elements tècnics puguin ser vistos.

Les dimensions de la zona que conté els elements tècnics delimitada per aquesta barana d'1,10 metres d'alçada són: 10,83 metres per 6,97 metres, tal i com es detallen als plànols normatius : secció U07 i planta coberta U06.

3. A la subclau 8e inclosa al PA-13 Alforja els usos admesos seran:

- Hotel·ler
- Residència especial
- Comercial, segons la definició del Decret-Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent, pel que fa a la definició (article 5) i classificació d'establiments comercials (article 6). Els únics establiments que es poden implantar en aquest sector són els PEC, MEC, GEC i GECT singulars i els PEC, MEC i GEC no singulars. En cas que aquests establiments no singulars configuren un establiment comercial col·lectiu dels descrits a l'article 5 del Decret Llei esmentat, en cap cas, podran superar els 2.499m² de superfície de venda. Pel que fa a la dotació de places d'aparcament relacionades amb l'ús comercial, serà, com a mínim, de 2 places per cada 100m² edificats."
- Magatzems
- Oficines
- Restauració
- Educatiu
- Sanitari-assistencial
- Socio-cultural
- Recreatiu
- Subministraments
- Estacionament i aparcament
- Activitats i Industrial 1a i 2a categoria i situació segona
- Públic administratiu

No s'admetrà cap altre tipus d'ús no relacionat amb la llista precedent.

S'estableixen per a la subclau 8e les següents condicions d'edificació específiques:

La coberta serà preferiblement enjardinada. El volum dels elements tècnics de les instal·lacions es preveuran a través d'una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici en el moment de sol·licitar la llicència municipal d'edificació.

La façana haurà d'utilitzar materials adients a l'entorn i d'envelliment adequat contrastat.

Atès que és una zona de creuament entre dues vies principals del municipi, enfrontat en l'espai destinat a equipaments on s'ubica l'espai del Molí de les Tres Eres, l'Ajuntament es reserva l'acceptació de les condicions arquitectòniques i formals del projecte, podent denegar la concessió de llicències a les obres que a judici de l'Ajuntament no corresponguin a l'arquitectura de la zona.

El volum dels elements tècnics de les instal·lacions, 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.

4. PREVISIÓ DE PLACES DE GARATGE EN ELS EDIFICIS

Article 276. Previsió de garatge als edificis. *(Nou redactat segons les modificacions puntuals núm. 1 - Correcció d'errades 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, il·letes 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 càmput 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 400m².
- 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 300m².
- 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 400m² 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 soterrani.

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

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

DOCUMENTACIÓ INFORMATIVA