

ESTE TEXTO CONSOLIDADO ES PARA FACILITAR LA LECTURA, LLEVA INCORPORADAS LAS MODIFICACIONES QUE LE HAN SIDO DE APLICACIÓN. **LOS TEXTOS CONSOLIDADOS NO TIENEN VALIDEZ OFICIAL Y NO SUSTITUYEN A LOS PUBLICADOS EN LOS DIARIOS OFICIALES, QUE SON LOS ÚNICOS INSTRUMENTOS QUE DAN FE DE SU AUTENTICIDAD.**

**MODIFICACIONES PUNTUALES APROBADAS Y PUBLICADAS :**

- N.º 1 **Corrección de errores materiales 2007:** aprobación definitiva del 17.04.2007, publicada en el DOGC 4996 de 26.10.2007
- N.º 2 **Viviendas dotacionales:** aprobación definitiva 18.09.2008, aprobación texto refundido 21.05.2009, publicado en el DOGC 5461 de 9.9.2009
- N.º 3 **Corrección de errores materiales en el artículo 163 y Disposición Adicional 16:** aprobación definitiva 18.12.2008, publicada en el DOGC 5330 de 3.3.2009
- N.º 4 **Dossier 21 modificaciones:** aprobación definitiva 24.02.2011, aprobación Texto refundido 15.09.2011, publicada en el DOGC 6060 de 6.2.2012
- N.º 5 **Modificación Art. 164 clave 9 - Zona parque bungalós:** aprobación definitiva 11.5.2011, publicada en el DOGC 5916 de 8.7.2011
- N.º 6 **Ampliación zona centralidad de barrio sector 19 :** aprobación definitiva 24.2.2011, publicada en el DOGC 5876 de 11.05.2011
- N.º 7 **Ámbito del PA 3.1 “La Bòbila”:** aprobación definitiva 9.6.2011, publicada en el DOGC 5968 de 21.09.2011
- N.º 8 **Superficie mínima de viviendas nuevas o gran rehabilitación:** aprobación definitiva 16.05.2013, publicada en el DOGC 6470 de 1.10.2013
- N.º 9 **Incremento edificabilidad y ocupación Cambrils Park:** aprobación definitiva 23.10.2013, publicada en el DOGC 6556 de 6.2.2014
- N.º 10 **Ámbito PA-1 “El Pòsit”:** aprobación definitiva 30.10.2014, publicada en el DOGC 6795 de 23.1.2015, corrección errores materiales DOGC 7062 de 19.2.2016
- N.º 11 **Ámbito Dorado Playa:** aprobación definitiva 29.9.2015, DOGC nº. 7019 de 16.12.2015
- N.º 12 **Parc Samà i Mas d'en Blai:** aprobación definitiva 4.3.2015, publicada en el DOGC 6869 de 12.5.2015
- N.º 16 **Ampliación de la ocupación máxima permitida en las claves 7c1 y 7c.2:** aprobación definitiva 29.5.2018, publicada en el DOGC 7701 de 6.9.2018
- N.º 18 **Parámetros urbanísticos del Sector-4 “Els Antígons”:** aprobación definitiva 5.6.2020, aprobación Texto Refundido 1.3.2021, publicada en el DOGC 8395 de 26.4.2021
- N.º 21 **Ámbito del PA-6 El Pinaret:** consistente en el incremento de los techos edificables, creación de dos nuevas claves urbanísticas (3B y 3C) y cambio de sistema de reparcelación a modalidad de cooperación : Aprobación definitiva 3.11.2021, publicada en el DOGC 8622 de 9.3.2022
- N.º 23 **Condiciones mínimas de los clubes y locales sociales de asociaciones cannábicas:** aprobación definitiva 24.01.2020, publicada en el DOGC 8960 de 18.07.2023
- N.º 24 **Regulación del uso urbanístico de los locales de prostitución:** aprobación definitiva 24.1.2020, publicada en el DOGC 8148 de 5.6.2020
- N.º 25 **Incluir las piscinas como instalaciones permitidas encima altura máxima claves 1, 2, 5:** aprob. definitiva 14.12.2022, publicada en el DOGC 8865 de 1.3.2023
- N.º 26 **Alineación viaria en el extremo sur del pasaje nº.10 y modificación artículo 165:** aprob. def. 13.7.2020, publicada en el DOGC 8236 de 29.9.2020
- N.º 27 **Altura mínima en los locales comerciales, de servicios personales, oficinas y talleres artesanales de la Zona 1 Casco Antiguo y adecuación a la normativa sectorial a los bares, restaurantes y restaurantes-bar.** aprob. def. 10.5.2023, publicada en el DOGC 8965 de 25.07.2023
- N.º 28 **Ámbito del PA-3.1 La Bòbila por ajustes de profundidades edificables:** aprob. definitiva 18.12.2020, aprob. Texto Refundido 13.7.2022, publicada en el DOGC 8765 de 4.10.2022
- N.º 29 **Disposición de construcciones auxiliares que contengan centros de transformación eléctricos en suelo urbano :** aprob. def. Texto Refundido 22.2.2022, DOGC 8661 de 5.5.2022, corrección errores materiales DOGC 8776 de 20.10.2022
- N.º 30 **Montemar Modificación de la calificación urbanística de los solares situados en la calle Castell de Siurana 4 y calle Castell de Peralada 5 :** aprobación definitiva 13.7.2022, publicada en el DOGC 8748 de 8.9.2022
- N.º 31 **Sustituir el PMU-1 Alforja por el PA-13 Alforja :** aprob. definitiva 19.7.2021, aprob. Texto Refundido 22.2.2022, publicada en el DOGC 8639 de 1.4.2022
- N.º 32 **Incremento de edificabilidad en el Cambrils Park :** aprobación definitiva 14.12.2022, publicada en el DOGC 8877 de 17.3.2023



Cuaderno de resumen. **Zona de ensanche (clave 2)**

Noviembre 2023

DOCUMENTACIÓ INFORMATIVA

# PLAN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CAMBRILS

Revisión y adaptación al Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de julio, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley de Urbanismo

## CUADERNO DE RESUMEN. **ZONA DE ENSANCHE (clave 2)**

---

El presente *Cuaderno de resumen. Zona de ensanche (clave 2)* recoge los artículos de las Normas urbanísticas del Plan de ordenación urbanística municipal de Cambrils que son de aplicación en dicha zona en suelo urbano, respecto al tipo de ordenación de la edificación, los parámetros de ordenación en las distintas subzonas y su regulación específica y, finalmente, la previsión de plazas de garaje en los edificios.

La documentación que se entrega incorpora la regulación de los parámetros básicos que afectan a la zona a que se refiere, así como las disposiciones relativas al uso de aparcamiento, sin perjuicio de la existencia de otros que puedan ser de aplicación y que se deberán extraer de la lectura integrada de las Normas urbanísticas del POUM, que pueden ser consultadas en [www.cambrils.org](http://www.cambrils.org).

En cualquier caso, de acuerdo con lo que establece el artículo 9.7 del Plan de ordenación urbanística municipal, la información obtenida verbalmente no podrá ser invocada para el otorgamiento de licencias o tramitaciones de instrumentos urbanísticos.

DOCUMENTACIÓ INFORMATIVA

## **1. TIPOS DE ORDENACIÓN : PARÁMETROS EDIFICACIÓN CERRADA**

### **Artículo 83. Definición de parcela y solar**

1. Se entiende por parcela toda porción de suelo urbano o urbanizable destinado a acoger la unidad mínima de edificación.
2. Su tamaño, dimensiones y características se regirán, entre otras, por las siguientes condiciones:
  - a) La unidad de parcela resultante del planeamiento no debe coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, y se puede dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de estas, o al revés.
  - b) Cuando en estas Normas o en los Planes derivados se estableciera una parcela mínima o unas condiciones mínimas de superficie o forma, será obligatorio cumplir estos mínimos de superficie o longitud para poder edificar. Se exceptúan aquellas parcelas de menor superficie existentes en suelo urbano antes de la fecha de aprobación definitiva de este POUM que no estén incluidas en un ámbito sujeto a reparcelación, y la segregación de las cuales conste inscrita en el Registro de la Propiedad también con anterioridad a la entrada en vigencia de este POUM –no se tendrá por válida como parcelación anterior, aquellas fincas registrales que consten catastradas como varias parcelas-. Asimismo, pueden darse excepciones de cumplimiento de parcela mínima en suelo urbano cuando lo permita explícitamente esta normativa, por ser restos de suelo entre construcciones consolidadas, etc. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con la legislación urbanística, excepto división y agrupación simultánea si las parcelas resultantes cumplen la parcela mínima.
  - c) La calidad de indivisible de la parcela, se deberá hacer constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
3. A los efectos de este Plan de ordenación urbanística municipal, tienen la consideración de solar aquellos terrenos clasificados como suelo urbano que sean aptos para la edificación, según su calificación urbanística, y que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 16.2 de las presentes Normas.
4. Asimismo, deberán cumplir las siguientes condiciones de superficie y forma, excepto que al hallarse situado entre edificaciones o por cualquier otra causa plenamente justificada sea imposible su normalización y/o modificación:
  - Que su fondo normal sea de 10 m como mínimo, tomando como tal el del 80% de su fondo perpendicular a la alineación oficial.
  - Que su superficie sea igual o mayor de 80 m<sup>2</sup> de suelo
  - Que su pendiente desde el vial superior no sea mayor del 30%, no admitiéndose construcciones palafíticas, y resultando estas parcelas inedificables con destino exclusivo a verde privado o espacio libre
  - Que su forma sea regular y adecuada al tipo de ordenación.
5. El cumplimiento de las condiciones de superficie, urbanización y forma de las parcelas y solares será preceptivo en aquellas manzanas de casas edificadas en menos del 50% de su superficie y que no estén incluidas en un ámbito pendiente de desarrollar por un Plan especial de mejora urbana y reparcelación.
6. En el otorgamiento de licencias de parcelación, el correspondiente proyecto de parcelación a presentar por los propietarios cumplirá las determinaciones y contendrá la documentación del artículo 42 de esta normativa, y cumplirá la superficie mínima y forma de la parcela. En ningún caso se podrá otorgar licencia de parcelación si la parcela no cumple las condiciones de solar. La dicha autorización o licencia de parcelación es preceptiva para la realización de venta de solares, y su incumplimiento constituirá infracción urbanística.
7. En todas las manzanas de casas, incluidas o no en la obligación del apartado anterior, se tendrán en cuenta las siguientes obligaciones:
  - En las manzanas en las que se haya procedido a la venta de solares antes de la entrada en vigor de estas Normas, la obligación de presentación del proyecto de parcelación corresponde al primer propietario que solicite permiso para edificar. No obstante, si el grado de rigidez de la parcelación existente fuera muy alto se podrá obviar este requisito o bien proceder a la "parcelación" de oficio o a instancia de parte de cualquier propietario por parte del ayuntamiento, sin perjuicio de la posible "normalización".
  - Igualmente, se podrá proceder voluntariamente mediante "Proyecto de regularización de fincas" o "Acta de reparcelación voluntaria" a la regulación de solares o parcelas urbanas, por propia iniciativa, a petición de una parte, o a instancia del ayuntamiento, según se establece en los artículos 32 y 34 del RLU respectivamente. En manzanas de casas donde no sea preceptiva la regularización de las fincas, el ayuntamiento, podrá actuar efectuando un "arbitraje" mediante un funcionario técnico nombrado por el alcalde, si previamente las partes implicadas presentan por escrito la solicitud de este "arbitraje" y la aceptación de las condiciones resultantes. En caso de no-aceptación, el ayuntamiento procederá de oficio a la regularización de las fincas en base al artículo 34 del RLU.
  - Por último, a solicitud de cualquiera de los propietarios afectados o bien de oficio, el ayuntamiento podrá delimitar un ámbito de actuación para proceder a la tramitación del proyecto de reparcelación, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 112 de la LU para llevar a cabo la delimitación.

#### **Artículo 84. Ocupación máxima de la parcela**

Se establecen en algunos casos los porcentajes de ocupación máxima de la edificación para cada parcela para las diferentes zonas, y normalmente haciendo referencia a todas las plantas. Cuando no se dice otra cosa, se entiende que el porcentaje de ocupación de la planta baja es del 100%, a no ser que por aplicación del parámetro de profundidad edificable resulte otra ocupación máxima de la planta baja. En todo caso se cumplirán las disposiciones civiles sobre vistas y luces respecto los predios colindantes.

#### **Artículo 85. Definición de la planta baja**

1.
  - a) En el tipo de ordenación de edificación según alineación de vial se entenderá por "planta baja" aquella que el pavimento de la cual se sitúe 1,00 m por encima o 0,60 m por debajo de la rasante de la acera del vial al que dé frente en los puntos de mayor y menor cota, respectivamente, que correspondan a la parcela. En los casos en que, a causa de la pendiente, más de una planta se situé dentro los límites expuestos –fachada escalonada- cada tramo de la fachada en el que esto suceda definirá una planta baja distinta. Para las parcelas con frente a dos viales opuestos, la cota de la planta baja es la correspondiente a cada frente, como si se tratara de parcelas independientes, la profundidad de las cuales llega hasta al punto medio de la manzana de casas.
  - b) En los otros tipos de ordenación será "planta baja" la primera planta por encima de la planta subterránea o semi-subterránea, real o posible, de acuerdo con la definición dada por estas normas.
2. La altura libre de la planta baja nunca será inferior a 3,50 m, medida desde el punto más alto de la rasante de la acera hasta el techo del primer forjado, excepto en la edificación unifamiliar, en viviendas de planta baja y en los edificios existentes antes de la aprobación de estas Normas.
3. No se permitirá, en ningún caso, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas o en planta baja y altillo.
4. No se admiten construcciones palafíticas excepto que, expresamente, se admita en una zona concreta. Se entiende por construcción palafítica aquella que, debido al desnivel del terreno de la parcela o solar, la planta baja precisa ser fundamentada mediante pilares o muros de contención que creen un espacio semi-subterráneo cuando la pendiente de los terrenos sea superior al 30% medida desde la rasante del vial superior.

#### **Artículo 86. Definición de planta sótano**

1. Se entenderá por "planta subterránea" toda la planta situada por debajo de la definida como planta baja en cualquiera de los frentes de edificación, tenga o no aperturas por causa de desniveles. En todo caso la cara superior del forjado del techo de la planta subterránea no podrá situarse a una altura superior a 1 m medido desde el punto de origen de la altura reguladora.
2. En los subterráneos no se permite el uso de vivienda, ni residencial en general, ni la ubicación de habitaciones en el uso hotelero y sanitario.
3. Las plantas subterráneas por debajo de la primera no se podrán destinar a actividades distintas de las de aparcamiento de vehículos, instalaciones técnicas del edificio y otras como cámaras acorazadas y similares. No obstante, se podrán autorizar estos usos, distintos de los de vivienda y del hotelero, si se dota al local de medidas técnicas seguras que cubran los riesgos de incendio, explosión y otros así como el desalojo con seguridad de las personas en estas eventualidades, y siempre que se cumpla la normativa sectorial aplicable en cada caso.
4. La altura libre mínima de la planta subterránea será de 2,35 m y en ningún caso se admitirá una altura útil menor de 2,20 m por debajo de instalaciones, señalizaciones, etc.

#### **Artículo 87. Definición de planta piso**

1. Se entenderá por "planta piso" toda planta de edificación por encima de la planta baja.
2. La altura libre mínima de las plantas piso, medida entre el pavimento y el cielo raso o techo, nunca será inferior a 2,50 m. La altura total entre caras superiores de dos forjados consecutivos nunca será inferior a 2,80 m.

#### **Artículo 88. Elementos técnicos de las instalaciones** *(nuevo redactado según la modificación puntual nº. 29 – Construcciones auxiliares que contengan centros de transformación, DOGC 8776 de 20/10/2022)*

Bajo el término "elementos técnicos de las instalaciones" se engloban los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración, conductos de ventilación o de humos, claraboyas y acabados de muros, antenas de telecomunicación propias del edificio, radio y televisión, maquinaria de ascensor, espacio para recorrido extra de los ascensores y, incluso, para el acceso de estos, al terrado o cubierta, y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa. El volumen de estos elementos, cuyas dimensiones son función de las exigencias técnicas de cada edificio o instalación, se preverán a través de una composición arquitectónica conjunta con todo el edificio en el momento de solicitar la licencia municipal de edificación, sin perjuicio de que se puedan regular con detalle en el planeamiento derivado. En ningún

caso se admiten cajas de escalera que comuniquen la cubierta plana con elementos privativos de la planta inferior.

Las placas solares se situarán en la planta cubierta, según la normativa del Ayuntamiento de Cambrils.

Las instalaciones individuales de aire acondicionado se podrán situar en los balcones sin superar, en ningún caso, la altura de la baranda. No se permite la colocación de la unidad exterior adosada a las fachadas de los edificios. A partir de 10.000 frigorías o 70 KW. se deberán colocar en la cubierta del edificio. La comunicación entre la planta cubierta y las terrazas de las plantas inferiores, siempre que los elementos de comunicación sean escaleras abiertas, sin cerramiento ni cubrimiento.

Las construcciones auxiliares, destinadas a contener estaciones transformadoras de media a baja tensión deberán integrarse en la composición arquitectónica del conjunto de la edificación y deberán ser elementos armonizados con el entorno. Podrán utilizarse soluciones de recintos prefabricados siempre y cuando se recubran o se traten exteriormente de manera a dar continuidad a la fachada: en los acabados, huecos y composición arquitectónica.

#### **Artículo 89. Cuerpos volados (voladizos)**

1. Son los cuerpos edificados habitables y/o ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen de las líneas de fachada o de la alineación interior de la manzana o de las alineaciones de la edificación. Su definición es la siguiente:
  - a) Son cuerpos volados cerrados aquellos que tengan cerrados sus contornos laterales y/o frontales, mediante cualquier tipo de elementos que no sean tendales textiles enrollables y desmontables fácilmente.
  - b) Son cuerpos volados abiertos aquellos que no se hallan en las condiciones anteriores y que no pueden ser cerrados ni por elementos desmontables.
2. Se prohíben los cuerpos volados en planta baja. En las plantas piso deberán cumplir las condiciones de vuelo del apartado 4 de este artículo, así como los siguientes criterios:
  - a) La superficie en planta de todos los cuerpos volados se tendrá en cuenta en los porcentajes del apartado b) a efectos de la ocupación máxima en planta baja y de las separaciones o lindes de propiedad y otros edificios o sistemas.
  - b) La superficie en planta de los cuerpos volados contará en los siguientes porcentajes, a efectos de cálculo de la superficie de techo edificable:  
cerrados = 100%; abiertos = 0%; semi-abiertos o semi-cerrados = 50%
  - c) La forma y dimensiones de los vuelos deberán respetar las separaciones privadas entre predios adyacentes.
2. Se entiende por "plano límite de vuelo" el plano vertical perpendicular a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos volados en planta piso.

Este plano límite de vuelo se sitúa a una distancia de la medianera igual a la longitud de vuelo. Esta distancia puede ser reducida o eliminada a través de un proyecto de composición volumétrica incluido en el proyecto de solicitud de obras, que comprenda todas las fachadas de la manzana o del tramo de calle comprendido entre dos esquinas o chaflanes. La tramitación del proyecto de obras se realizará mediante notificación individual a los demás propietarios afectados, y con información pública mediante edictos. También se podrá realizar en el proyecto de reparcelación, con los mismos requisitos indicados anteriormente.

4. En todo lo que no se prevé respecto de cuerpos volados en las condiciones particulares de cada zona, en la ordenación según alineación a vial regirán las siguientes normas generales:
  - a) El vuelo máximo, medido normalmente al plano de fachada en cualquiera de sus puntos, no podrá exceder en la décima parte de la anchura del vial. Si como consecuencia de esta regla resultara un vuelo superior a 1,50 m, se aplicará esta medida como máximo vuelo. Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de distinta anchura, para cada uno de los cuerpos volados la regla de anchura será la correspondiente a la vía o tramo de vía en la que recae, con el límite máximo de 1,50 m. El vuelo de los cuerpos volados no podrá superar en ningún punto la anchura de la acera. En los chaflanes el vuelo máximo será el correspondiente a la calle de mayor anchura.
  - b) No se permiten los cuerpos volados en el espacio libre interior de la manzana.
  - c) La superficie de vuelo en plantas de cuerpos volados cerrados nunca será superior a la fórmula de cálculo  $S=0,50 FxLxN$  (siendo S=superficie en m<sup>2</sup>; F =longitud de fachada en metros lineales; L=longitud de vuelo máximo en m y N=número de plantas piso). Su composición será flexible y solamente vendrá limitada por el "plano límite de vuelo", según regula el apartado 3 de este artículo, y por el vuelo máximo establecido en el apartado a).
5. En ningún caso se podrán cerrar con elementos ligeros, desmontables, mamparas de cristal, etc., los cuerpos volados que se hayan autorizado como cuerpos volados abiertos.

#### **Artículo 90. Elementos salientes**

1. Son elementos volados aquellos elementos constructivos no habitables ni ocupables y de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, de la línea de profundidad máxima edificable o de la alineación de edificación. Se consideran como tales elementos: zócalos, pilares, aleros, impostas, molduras, gárgolas, marquesinas, para-soles y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional. No se incluyen en esta definición los elementos volados de carácter no permanente, que se regulan

por condiciones de construcción particulares, así como por las generales del apartado 2, cuando no sean contradictorias:

- Portadas y escaparates: apartado 3.
  - Marquesinas y similares: apartado 4.
  - Anuncios y similares: apartado 5.
2. El vuelo de los elementos volados tendrá iguales limitaciones que la de los cuerpos volados, si bien se admiten:
    - a) Los elementos volados en planta baja, siempre que:
      - I. Den frente a una calle de más de 10 m de anchura.
      - II. No sobresalgan más de una cincuentena parte de la anchura del vial, sin exceder nunca de la décima parte de la anchura de la acera ni de 0,25 m, cuando afecten menos de la quinta parte de la longitud de la fachada. Si ocupen más de esta quinta parte, solo podrán sobresalir 15 cm.
    - b) Los elementos volados que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se halle a una altura inferior a los 3,00 m por encima de la rasante de la acera, y su vuelo no resulte superior en ningún punto a la anchura de la acera menos 0,60 m, o por la distancia de 1 m al eje de las líneas de las farolas y troncos de arbolado, con un límite máximo de vuelo de 0,40 m cuando sean opacos y de 3 m cuando sean traslúcidos.
    - c) Los aleros podrán volar del plano de la fachada hasta un máximo de 0,30 m en calles menores de 4 metros de anchura, y un máximo de 0,40 m en calles de 4 a 20 metros. En los cuerpos volados cerrados –miradores o tribunas- se permitirá un vuelo de alero de 0,30 metros, y en los otros cuerpos volados hasta su longitud de vuelo. Las impostas y molduras se permitirán hasta un máximo de 0,15 m de vuelo.
  3. Se podrán instalar velas, persianas y similares en calles de anchura mayor de 6 m, y a una altura mínima de 2,50 m sobre la acera. Asimismo su relieve vendrá limitado por un máximo de 2 metros por 1/10 de la anchura de la calle, por 0,60 m menos que el relieve de la acera, o por la distancia de 1 m al eje de la línea de farolas o troncos de arbolado, existentes o en proyecto. En todos los casos vendrán limitadas por el plan vertical a 45° cuando parta la medianera, excepto documento público que lo autorice por parte del vecino e inscrito en el Registro de la Propiedad y, en ningún caso, no serán permitidas sobre plantas de vivienda. Específicamente, las velas, toldillos y similares serán plegables o enrollables y las cajas que contienen los aparatos mecánicos de recogida y donde se depositen los elementos armados deberán situarse a una altura superior a 2,50 m, y su relieve en calles transitadas por peatones no podrá ser mayor de 1,5 de su anchura.
  4. Los anuncios, banderolas y similares nunca supondrán una limitación del paso de los peatones en las aceras que no dejen una altura libre de 2,50 m, además de separarse 0,60 m del relieve de la acera, y 1 m de la línea de farolas o arbolado. En ambos casos se deberá adjuntar a la solicitud de

licencia un esquema acotado y colorido, para comprobar el cumplimiento de las condiciones de vuelo y estéticas, en relación al conjunto. Sus dimensiones máximas de vuelo serán: de 1/10 de la anchura de la calle y 0,50 m como máximo, con dimensión paralela a la fachada igual o menor a la mitad del vuelo. La separación entre los elementos será como mínimo del triple de su vuelo y su altura será libre. No se admiten vuelos desde el balcón.

#### **Artículo 91. Patios de parcela**

1. En los edificios de viviendas, los dormitorios y habitaciones interiores se deberá ventilar y captar la luz, como mínimo, de patios de luces y, en todo caso, cumpliendo lo que determinen las normas de habitabilidad y sectoriales. Las otras dependencias y piezas auxiliares interiores y las escaleras lo pueden hacer mediante de los patios de ventilación. Se admitirá la ventilación e iluminación mediante medios técnicos –sin servirse de patios de luces o de patios de ventilación- para dependencias y piezas auxiliares de la vivienda no destinadas a dormitorios y habitaciones, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y estén autorizados por las normas estatales, autonómicas y/o municipales sobre la materia. Las cocinas que tengan aperturas cuando comuniquen con patios de luces o patios de ventilación interiores a los cuales también comuniquen escaleras, dormitorios, habitaciones y otras dependencias similares, vendrán obligados a disponer de un sistema técnico de ventilación independiente de los patios, con el fin de evitar molestias derivadas de humos, olores, etc. Esto no será obligatorio si los patios solo ventilan cocinas y cuartos de baño. En todo caso se cumplirá la normativa de habitabilidad y las correspondientes a las instalaciones eléctricas y de gas.

En el uso de oficinas y comercial, las habitaciones y los locales de trabajo podrán efectuar su ventilación a través de patios de ventilación. Asimismo, se permitirá la ventilación o iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

El uso de los citados elementos o medios técnicos debe ser regulado por ordenanzas municipales de construcción y, en caso de no establecerse, será de aplicación la normativa general o sectorial que corresponda en cada caso.

Para el otorgamiento de la licencia de obras de ampliación, permitidas en estas normas por adición de nuevas plantas piso sobre edificios ya construidos, se requerirá que los patios de parcela correspondientes a las nuevas plantas anexionadas que se regulan a continuación tengan las condiciones mínimas de superficie y forma que les corresponderá según el número total de plantas, del edificio existente más la ampliación.

En los edificios de nueva planta, aunque no sea posible agotar el techo edificable máximo, los patios de parcela deberán tener como mínimo las dimensiones exigidas según el número de plantas máximo posible en la parcela.

2. Para el otorgamiento de la licencia de obras de ampliación permitidas en estas normas por adición de nuevas plantas piso sobre edificios ya construidos se requerirá que los patios de parcela cumplan las condiciones mínimas de superficie en las plantas anexionadas, según el número total de plantas, del edificio existente más la ampliación. Los patios de parcela se dividen en los siguientes tipos: patios de luces, patios de ventilación y chimeneas de ventilación.

#### Artículo 92. Patios de luces

1. Se entenderá por patio de luces el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o crear en el interior espacios libres privados con jardinería.

El patio de luces se considera interior cuando no se abre al espacio libre o de vial. En caso contrario, se denominará patio de luces mixto o exterior.

3. Las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los patios de luces interiores vendrán en función de la altura del patio. Las dimensiones de los patios de luces deberán permitir en su interior un círculo de diámetro igual a una cuarta parte de la altura total del patio, con un mínimo de 3 m. Asimismo, la distancia mínima entre cualquier apertura y el paramento opuesto será de 3 m en el caso de dormitorios y habitaciones, y de 2 m en el resto. Su superficie mínima se fija en la siguiente tabla:

Altura del patio (número plantas piso)	Superficie mínima (S) (m <sup>2</sup> )
1	9
2	9
3	12
4	14
5	16

3. El patio de luces exterior o mixto es aquel que se halla abierto en alguna o algunas de sus caras al espacio libre o al vial. Por lo que se refiere a las dimensiones, estos patios no deberán cumplir las superficies mínimas fijadas para los patios de luces interiores, pero en cualquier caso deberán guardar las distancias mínimas establecidas entre paredes laterales. Las paredes de los patios de luces exteriores se considerarán fachadas a todos los efectos.
4. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable que la dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública en el Registro de la Propiedad. Las normas de los patios mancomunados serán las mismas que para los interiores.

5.
  - a) Los patios de luces no contarán en la superficie ni en el volumen, a efectos de cómputo de la superficie o volumen de techo edificable.
  - b) Las luces mínimas entre muros del patio no se podrán reducir para lavaderos ni cuerpos volados de ningún género.
  - c) La altura del patio se medirá en número de plantas desde el pavimento de la más baja que contenga viviendas servidas por el patio hasta la cara superior del techo de la más elevada que lo envuelva total o parcialmente.
  - d) Los patios de luces se podrán cubrir con claraboyas siempre que entre las paredes del patio y la claraboya se deje un espacio periférico libre sin cerramiento de ningún tipo, con una superficie de ventilación mínima igual a la del patio.

#### Artículo 93. Patios de ventilación

1. El patio de ventilación es el volumen no edificado destinado a la ventilación de escaleras y dependencias que no sean dormitorios ni habitaciones, así como de los locales de trabajo destinados a usos de oficinas y comercios. Los patios de ventilación podrán ser mancomunados, en la forma indicada para los patios de luces.
2. Las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los patios de ventilación vendrán dadas en función de la altura del patio. Las dimensiones de los patios deberán permitir inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a una séptima parte de la altura total del edificio, con un mínimo de 2 metros y con una superficie mínima fijada en la tabla siguiente:

Altura del patio (numero plantas piso)	Superficie mínima (S) (m <sup>2</sup> )
1	5
2	5
3	5
4	9
5	11

3.
  - a) Los volúmenes de patios de ventilación interiores contarán a efectos del cómputo de la superficie o volumen de techo edificable y de la ocupación máxima de la parcela.
  - b) No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos volados de ningún tipo.
  - c) La altura del patio se medirá en número de plantas, desde el pavimento de la más baja que contenga viviendas servidas del patio hasta la cara superior del

techo de la más elevada que lo envuelva total o parcialmente. El pavimento del patio se situará a 1 metro del nivel del suelo de la dependencia a ventilar.

- d) Los patios se podrán cubrir con claraboyas, siempre que entre la parte superior de las paredes del patio de ventilación se deje un espacio periférico libre sin ningún tipo de cerramiento igual a la superficie del mismo patio.
- 4. Los patios de ventilación podrán ser exteriores en las mismas condiciones que los patios de luces.
- 5. Las escaleras o núcleos de acceso vertical deberán estar ventiladas de manera que, si se desarrollan a más de una planta, la planta baja y la última tengan una apertura de ventilación no inferior a 1 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 94. Patinejos de ventilación**

Son el volumen no edificado destinado a la ventilación exclusiva de las piezas tipo cuarto de baño, lavabo y/o otros servicios. Deberán ser registrables, y de tal forma que se pueda inscribir en su interior un círculo de un diámetro mínimo de 0,70 metros.

#### **Artículo 95. Chimeneas de ventilación**

El uso de estos conductos de ventilación forzada se permitirá siempre que reúnan los requisitos mínimos de las Normas tecnológicas de la edificación, para la ventilación exclusiva de cuartos de baño.

#### **Artículo 96. Alineación de vial**

Es la línea que señala el límite entre el vial –dominio público o pasaje particular común- y la zona de dominio privado destinado a uso privativo edificable, a partir del cual se deberá levantar la edificación en su frente a la vía pública o al pasaje. En este tipo de ordenación, esta alineación coincide con la vialidad, excepto en los casos de retranqueo permitidos.

#### **Artículo 97. Línea de fachada**

La línea de fachada coincide con el tramo de la alineación de vialidad perteneciente a cada parcela. Las alineaciones de vial y las alineaciones que definen los lindes de los suelos destinados a los sistemas tendrán carácter de línea de fachada, excepto en los casos de retranqueo obligatorio en función de las sujeciones correspondientes.

#### **Artículo 98. Fachada mínima**

- a) Es la dimensión mínima de líneas de fachada pertenecientes a una misma parcela, exigible para unas correctas condiciones de la edificación en relación

a accesos, número de viviendas, usos comerciales, condiciones higiénicas, etc. Cuando la parcela dé frente a dos viales contiguos, formando esquina o chaflán, será suficiente que cualquiera de sus frentes cumpla esta condición. En los casos de solicitud de vivienda bifamiliar será de aplicación la fachada mínima para vivienda unifamiliar.

- b) En los casos de parcelas con fachadas inferiores a la mínima existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de este POUM serán también edificables, siempre que la anchura admita racionalmente la construcción de un edificio dentro de unos parámetros de normalidad de distribución de la vivienda. A este efecto se deberá acreditar mediante certificación del Registro de la Propiedad la indicada preexistencia.

#### **Artículo 99. Ancho de vial**

1. Es la distancia más corta entre las dos alineaciones de un vial –definida desde la línea de edificación y no desde la acera- para cada tramo de vial comprendido entre dos esquinas o chaflanes. Se toma como parámetro para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación.
2. Si las alineaciones de vialidad están constituidas por rectas o curvas paralelas cuya distancia entre dos esquinas o chaflanes es constante en todo un tramo de vial, se tomará esta distancia como anchura vial.
3. Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o presenten ensanches, retranqueos o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará la mínima anchura en el tramo considerado como anchura del vial para cada tramo de calle comprendido entre dos esquinas o chaflanes.
4. La anchura de vial es la que resulta de la real afectación al uso público y, por tanto, incluidas las aceras. Cuando se trate de parcelas con frente a viales de nueva apertura, la anchura de vial será la que, en virtud del Plan y de la concreción, si consta en los planes derivados –o en su caso en el proyecto de urbanización-, y afecte realmente el uso público o a un pasaje de uso colectivo, y a estos efectos, es el que se cede y urbaniza con sujeción a las normas sobre ejecución de viales y pasajes de uso colectivo. Solo los viales o pasajes colectivos efectivamente urbanizados o aquellos para los cuales se asegure la urbanización simultánea a la edificación servirán de parámetro regulador de las alturas de los edificios o de los vuelos permitidos.

**Artículo 100.** *Altura y número máximo de plantas (Nuevo redactado según la modificación puntual : nº. 25 permitir piscinas encima altura máxima en las claves 1, 2, 5, DOGC 8865 de 1.3.2023)*

1. La altura reguladora máxima y el número límite de plantas se regulan en las normas de cada zona, según la anchura de vial, la calificación urbanística de

la zona y la superficie de la manzana. Se deben respetar conjuntamente la altura y el número de plantas.

2. La altura reguladora máxima se medirá verticalmente en el plano exterior de la fachada hasta la línea de arranque de la cubierta o del plano superior del forjado que soporte el tejado o la cubierta plana.
3. Por encima de la altura reguladora solo se permitirán:
  - a) La cubierta definitiva del edificio, de pendiente igual o inferior al 30%, cuya base partirá de la arista exterior superior del último forjado para el vuelo de aleros. El espacio inferior resultante bajo cubierta no será habitable.
  - b) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de tejados o cubierta plana, con una altura total máxima de 0,60 m.
  - c) Las barandas de fachada anterior y posterior y las de los patios interiores que se levanten directamente sobre la altura reguladora máxima, la cual no podrá sobrepasar de 1,50 metros.
  - d) Los elementos de separación entre tejados, situados directamente sobre la altura máxima, sin que puedan tener más de 1,80 m de altura si son opacos, ni más de 2,50 m de altura si son rejas o similares.
  - e) Los elementos técnicos de las instalaciones.
  - f) Los acabados de fachada exclusivamente decorativos u ornamentales.
  - g) Las piscinas (a excepción de las zonas de la Sub-clave 1b Sub-zona: Protección especial de la Vila y Sub-clave 1d Sub-zona: Protección especial del puerto, en las cuales quedan prohibidas).
4. La determinación del punto en que se medirá la altura será distinta para cada uno de los siguientes supuestos:
  - a) Edificios con frente a una sola vía. Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada presenta una diferencia de niveles menor de 0,60 m entre el extremo de la fachada de más alta cota y su centro la altura máxima se tomará en el centro de la fachada, a partir de la rasante de la acera en este punto. Si, al contrario, esta diferencia de niveles es mayor de 0,60 m, la dicha altura se tomará a partir de un nivel situado a 0,60 m por debajo de la zona del extremo de la línea de fachada de mayor cota. Cuando la aplicación de esta regla dé lugar al hecho de que en determinados puntos de la fachada la rasante de la acera se sitúe a más de 2,50 m, por debajo de aquel punto de aplicación de la altura reguladora la fachada se dividirá en los tramos necesarios para que esto no ocurra. En cada uno de los tramos necesarios, la altura reguladora se medirá de acuerdo con el caso expuesto correspondiente, considerando a estos efectos cada tramo como fachada independiente.
  - b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán. La altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes,

según corresponda a cada vial y en cumplimiento de las siguientes prescripciones:

Si la altura de la edificación fuera la misma en cada frente de vial, se obtendrá de acuerdo con lo que se dispone en el apartado precedente a), pero operando con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

Si las alturas reguladoras fueran distintas, la mayor alcanzará los viales adyacentes de menor anchura-altura mediante la prolongación recta de la profundidad edificable. Asimismo, se deberán respetar dos criterios más para su construcción: la separación de 2 m a efectos de sujeciones de luces y vistas de la medianera –que así podrá abrir aperturas sobre la propia parcela enfrente adyacente-, y la medianera tendrá siempre tratamiento de fachada.

- c) Edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán. Los edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán y cuya edificación venga separada de la obra por el espacio libre interior de manzana se regularán como si se tratara de edificios independientes.
- d) Edificios en manzanas que no dispongan o dispongan parcialmente de espacio libre interior. La altura reguladora se medirá por la anchura de vial al que dé frente cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de edificación y de la del frente opuesto.
- e) Edificios con frente a plazas.
  - Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a aquellas, las cuales se fijarán por la mayor de las alturas reguladoras correspondientes a las vías que formen plaza o que acudan a ella.
  - A efectos de determinación de las alturas, no se tendrán en cuenta aquellas calles cuya anchura sea mayor que la dimensión mínima de la plaza.
  - Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plaza.
  - El Ayuntamiento de Cambrils podrá redactar Planes de mejora urbana u ordenanzas complementarias a esta normativa que contemplen todos los frentes de edificación de la plaza, con la finalidad de determinar alturas inferiores a las resultantes de aplicar el criterio anterior si las particulares condiciones de la plaza referentes a superficie, forma y características de la edificación, soleamiento, composición y otras finalidades análogas aconsejasen la disminución de la edificación.
- f) Edificios con frente a parques y equipamientos. En los casos en los que la alineación de edificación no dé frente del vial, pero sí a suelos destinados

a parques urbanos y/o equipamientos, la altura será la menor de las correspondientes a los dos frentes de la misma manzana contiguos a los que se trate.

- g) Edificios con frente a suelo destinado a otros sistemas. En los casos en los que la edificación, a través de la anchura de su vial, dé frente a suelo perteneciente a líneas de ferrocarril, líneas de transporte de energía, conducciones públicas u otros que ocasionaran sujeción de dominio público, la altura será la que corresponda a la anchura del vial perteneciente a la calzada a la que dé frente la edificación, sin que las mayores anchuras, por existencia de aquel suelo público, ni otros viales en el frente opuesto, influyan en el cálculo de la altura reguladora.

Las piscinas situadas en la planta cubierta del edificio se situarán a una distancia no menor a 4 metros de cualquier fachada o pared medianera, y el coronamiento de su vaso de agua estará situado a una altura máxima de 1,5 metros sobre la cara superior del forjado de cubierta.

#### Artículo 101. Pared medianera

1. Sin perjuicio de las disposiciones de orden civil, a los efectos de este POUM y a efectos urbanísticos, se entiende por "medianera" la pared lateral de contigüidad entre dos edificaciones o parcelas que se eleva desde la base a la cubierta, también si su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces y patios de ventilación, y tiene carácter mancomunado en relación a la utilización por algún motivo entre dos construcciones o propiedades. En caso de que la utilización de la pared sea de cerramiento entre dos parcelas, no puede tener una altura superior a 1,80 metros desde el suelo y sin perjuicio de lo que se establece en el artículo 113 y la disposición adicional segunda de estas Normas, excepto disposiciones específicas. Este parámetro será también aplicable, como disposición genérica y no específica, si en lugar de pared se trata de valla con árboles u otros elementos. A los efectos de este POUM, se entiende que el brezo no es un elemento vegetal sino materia opaco.
2.
  - a) Las medianeras que resulten al descubierto con carácter permanente –por diferente altura u otra causa- se acabarán con materiales de fachada, murales artísticos que sean coherentes con el paisaje urbano o serán retranqueadas a una distancia que permita la aparición de aperturas como si se tratara de una fachada con posibilidades de tener vistas al predio vecino según la legislación civil.
  - b) Si la medianera que resulte de la edificación de dos parcelas contiguas no es perpendicular a la línea de fachada, solo se podrán edificar las parcelas cuando el ángulo formado por la medianera con la perpendicular a la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 25°. En otro caso, las parcelas se regularizarán con los criterios inspirados en este artículo, o se tramitará un

expediente de regularización de fincas dentro del ámbito administrativo o dentro de un procedimiento de jurisdicción civil entre los vecinos.

#### Artículo 102. Manzana urbana

Se llama "manzana" a la superficie regular del suelo delimitada por las alineaciones de vialidad u otros espacios públicos o líneas de fachada contiguas, y que pueden contener calificaciones y zonificaciones y dominios de suelo distintos.

#### Artículo 103. Fondo edificable *(Nuevo redactado según modificación puntual nº. 1 - Corrección de errores 2007, DOGC 4996 de 26/10/2007)*

1. Se entenderá por profundidad edificable la distancia a la línea de fachada que limita por la parte posterior la edificación. La línea límite resultante será paralela a la línea de fachada a la vía pública.  
En los casos de manzanas irregulares y con cruces agudos o de parcelación no ortogonal la línea límite de la profundidad edificable podrá situarse de forma no paralela a la línea de fachada, siempre que no resulte mayor superficie edificable en planta baja o en plantas pisos. En estos casos, en la solicitud de licencia se deberán realizar proyectos complementarios referidos a la manzana afectada para determinar la alineación del espacio libre interior de la manzana, si no viniera definida por este.
2.
  - a) La profundidad edificable de cada parcela no podrá ser sobrepasada por ninguno de los elementos volados del edificio.
  - b) Cuando una parcela tenga una profundidad que atravesara las dos alineaciones del patio de la manzana sin llegar a la fachada opuesta, la parte de esta que esté situada más allá de la segunda alineación no será edificable por encima de la planta baja.
  - c) Las separaciones entre fachadas de los espacios libres interiores de la manzana se han regulado manteniendo el criterio de conservar relación con la altura de la edificación, para asegurar el soleamiento de las habitaciones y viviendas con frente al espacio libre, y se definen en las normas correspondientes de cada zona.
  - d) Para las zonas de desarrollo en planeamiento derivado que se acojan a la ordenación por alineación de vial regirán los parámetros de profundidad edificable siguiente:

El espacio interior de manzana deberá contener un círculo inscribible de diámetro mínimo de conformidad con la tabla siguiente:

Número límite de plantas	Diámetro mínimo
Hasta PB+2	6 m
PB+3 / PB+4	12 m
Mas de PB+4	20 m

3. Si resultara alguna parcela con la profundidad edificable inferior a la mínima permitida, esta dimensión constituye la profundidad mínima edificable, siempre que a la vez permita inscribir una circunferencia de 10 m de diámetro entre fachadas interiores. Cuando, por razones de las dimensiones de la manzana no sea posible cumplir esta última condición, las parcelas en las cuales suceda esto serán totalmente edificables, sin perjuicio de tener que cumplir con la normativa respecto a vistas y luces.

4. La profundidad edificable de una parcela no vendrá modificada por la existencia de pasajes, ni por su inclusión en el espacio libre interior de la manzana del suelo destinado a jardín, parque, dotaciones, equipamientos o suelos libres privados protegidos. Si se quisieran efectuar aperturas en las medianeras a este espacio, cuando esté destinado a jardín o parques se deberá retranquear según la modalidad d) de retranqueo, una franja mínima de 2 metros.

En este caso, el cálculo de la profundidad edificable se realizará igualmente en la forma establecida por las Normas de cada zona, como si dichas parcelas fueran edificables para usos privados.

En el caso de que se trate de espacios libres o parques y jardines urbanos que den a dos frentes de vía pública como mínimo la profundidad edificable se calculará excluyéndolos y obligando estos espacios a un tratamiento de fachada de las alineaciones y medianeras.

5. Los pasajes y calles o sendas de penetración en el espacio libre interior de la manzana se podrán edificar a una altura máxima de 7,00 m, en PB+1P piso como máximo, retirando la edificación de la alineación del pasaje la distancia del jardín o patio existente, si lo hubiera.

La profundidad edificable máxima será de 12 m, siempre que no sobrepase la mitad de la distancia entre la alineación de edificación del pasaje y la alineación interior de la manzana.

Las parcelas situadas en los cruces del pasaje con alineaciones de vial de la manzana se sujetarán a las condiciones del pasaje cuando estén expresamente reglamentadas. Cuando no lo estén, habrá una separación de 3 m entre las edificaciones del pasaje y alienación interior de la manzana.

#### **Artículo 104. Espacio libre interior de la manzana**

1. Se entiende por espacio libre interior de la manzana aquel espacio libre de edificación que resulta de la aplicación del parámetro regulador de la profundidad edificable.

Excepcionalmente, cuando se prevea de forma expresa en la regulación de la zona o subzona, el espacio libre interior de la manzana podrá resultar edificable en planta baja, cumpliendo las condiciones de los puntos siguientes y sin sobrepasar en ningún caso la altura máxima de coronación de 4,5 m. En

estos casos, la cubierta de esta planta baja podrá ser utilizada como terraza de los pisos o plantas superiores a la planta baja, siempre que respeten las lucernas, patios o chimeneas de ventilación de la planta baja.

2. En los casos de desnivel entre las fachadas opuestas de la manzana se deberá cumplir que la edificación en el espacio libre no sobrepase el plano reglado ideal, trazado a 45° desde el límite de la profundidad edificable de la parcela opuesta a la altura del techo de la planta baja. Tampoco no sobrepasará el plano trazado en la misma forma, desde el límite de la profundidad edificable de las parcelas correspondientes a los otros frentes de la manzana.

#### **Artículo 105. Retranqueos de la edificación**

1. A efectos de retranqueo de la edificación de la alineación de vialidad se considerarán los siguientes tipos:

- a) Retranqueo en todo el frente de alineación de la manzana.
- b) Retranqueo parcial del frente de alineación en la totalidad de las plantas del edificio.
- c) Retranqueo de plantas piso.
- d) Retranqueo de medianeras a parque urbano, jardín o espacio libre.

2. Modalidad a). Es condición para realizar este tipo de retranqueo que se destine al ensanchamiento de la calle para espacio vial o de paso de peatones y que se ceda gratuitamente el suelo al ayuntamiento. La anchura de la nueva vía así formada servirá de conjunto para obtener la nueva altura máxima. La profundidad edificable será la resultante de restarle la dimensión del retranqueo realizado.

Será obligatoria la redacción de un proyecto, complementario al de la solicitud de obras, que fije el retranqueo y la compensación en altura reguladora. En el caso de que el citado proyecto complementario afecte a terceros se dará audiencia y se abrirá un trámite de información pública con edictos, para el caso que la volumetría no se fije en el proyecto de reparcelación y se aplique directamente en la solicitud de licencia, por no ser necesaria la tramitación de aquel. La nueva anchura del vial será irrelevante para determinar la altura de los otros tramos de calle y en el frente opuesto al retranqueo, que se regularán de acuerdo con la anchura del vial anterior al ensanchamiento.

3. Modalidad b). Esta segunda modalidad, deberá reunir los siguientes requisitos:

- Que el retranqueo se extienda como mínimo una longitud de 10 m.
- Que se inicie a más de 3,60 m de cada medianera.

Esta modalidad b) no da lugar a la cesión del espacio retranqueado, ni a aumentos de altura ni a compensación de volúmenes.

4. Modalidad c). La tercera modalidad comprende los retranqueos en plantas piso sin retranqueo en planta baja y deberá reunir los siguientes requisitos:

- Que el retranqueo se extienda como mínimo una longitud de 10 m.
- Que el retranqueo se inicie a más de 3,60 m de cada medianera.
- Que la separación entre paramentos opuestos de fachada cumpla las dimensiones mínimas establecidas para los patios de luces mixtos.

Esta modalidad c) no da lugar a aumentos de altura ni compensación de volúmenes.

5. Modalidad d). Esta modalidad de retranqueo permite convertir en línea de fachada la medianera a parque-jardín o espacio libre según las siguientes condiciones:

- El retranqueo se producirá en toda la longitud a la altura de la medianera de parcela que dé frente de los citados espacios.
- El espacio retranqueado será como mínimo de 3 m y en ningún caso no dará lugar a compensación de volumen.
- Se prohíben todo tipo de cuerpos y elementos volados al espacio retranqueado, excepto los abiertos a 0,80 m como máximo de vuelo, que se podrá privatizar con una valla de altura máxima de 1,80 m.

6. En materia de retranqueos, además de las reglas anteriores rigen las siguientes:

- En planta baja se permiten fachadas porticadas formando porches, de uso general, siempre que la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada, en toda la extensión del retranqueo, sea como mínimo de 1,80 m y la altura libre mínima en los porches sea de 3,60 m.
- Los propietarios de las fincas retranqueadas asumen los costes de tratamiento como fachada de las medianeras que queden al descubierto, excepto que estas se hayan retranqueado. Se entenderá que esta condición está incluida en el otorgamiento de licencia de edificación.

## 2. PARÁMETROS DE LAS ZONAS Y SUBZONAS EN SUELO URBANO (clave 2)

**Artículo 163. Edificación según alineación de vial.** (Nuevo redactado según las modificaciones puntuales n.º.1 - Corrección de errores materiales 2007, DOGC 4996 de 26/10/2007; n.º.3 - Corrección de errores julio 2008, DOGC 5330 de 3/3/2009; n.º.4 - Dossier 21, DOGC 6060 de 6/02/2012; n.º. 21 "Ámbito del PA-6 El Pinaret," DOGC 8622 de 9/03/2022)

Las siguientes zonas y subzonas en suelo urbano se ordenan con edificación según alineación de vial:

- Zona de Ensanche**  
Subzona 2 de Ensanche en edificación cerrada  
Subzona 2a  
Subzona 2b

En la subzona 2b, en todo lo que no sea regulado expresamente, se cumplirán las determinaciones de la Modificación puntual del PGOU – Unidades de actuación 8 y 9. AD 24/7/1996.

### A.- Condiciones de parcela

	Superficie mínima	Fachada mínima	Profundidad mínima
<b>2. Zona de Ensanche</b>			
Subzona 2 en edificación cerrada	Molí de les Tres Eres 90 m <sup>2</sup>	7,00 m	-
	Resto de sectores 400 m <sup>2</sup>	16,00 m	-
Subzona 2a	400 m <sup>2</sup>	16,00 m	-
Subzona 2b	200 m <sup>2</sup>	10,00 m	-

### B.- Ocupación máxima

	Ocupación máxima
<b>2. Zona de Ensanche</b>	
Subzona 2 en edificación cerrada	100% (1)
Subzona 2a	100%
Subzona 2b	100%

### C.- Profundidad edificable

	Profundidad edificable
<b>2. Zona de Ensanche</b>	
Subzona 2 en edificación cerrada	20,00 m (1)
Subzona 2a	20,00 m
Subzona 2b	20,00 m

(1) En la zona de ensanche (clave 2), la ocupación máxima en planta baja es del 100%, siempre y cuando ésta no se destine a vivienda. En el caso de que la planta baja se destine a vivienda se aplicaran estas profundidades edificables.

#### D.- Altura máxima

Será en función de la anchura del vial a que de frente cada parcela:

	Ancho del vial	Altura máxima	Número de plantas
<b>2. Zona de Ensanche</b>			
Subzona 2 en edificación cerrada	menos de 11m	13,70 m	PB+3 (5)
	de 11m a menos de 15m	16,85 m	PB+4 (6)
	de 15m a menos de 30m	20,00 m	PB+5
	de 30m y mas	23,15 m	PB+6
Subzona 2a	en todas las calles	13,70 m	PB+3
Subzona 2b	en todas las calles	20,00 m	PB+5

(5) En la zona de Ensanche en edificación cerrada (clave 2), la fachada posterior se separará un mínimo de 1/5 parte la altura máxima del edificio y 5m como mínimo.

(6) En la zona de Ensanche en edificación cerrada (clave 2), en la zona situada entre la avenida Adelaida, Carretera Nacional 340 y Camí de la Creu, la altura máxima será de 12,80 metros correspondiente a PB+3.

**Artículo 165. Edificación según Volumetría Específica.** *Nuevo redactado según las modificaciones puntuales nº. 1 - Corrección de errores materiales 2007, DOGC 4996 de 26/10/2007; y nº. 4 Dossier 21, DOGC 6060 de 6/02/2012 y nº. 26 alineación pasaje 10 y modificación del artículo 165, DOGC 8236 de 29/09/2020; ; núm. 28 - Ámbito PA-3.1 La Bòbila por ajustes de profundidades edificables, DOGC 8765 de 4.10.2022; núm.30 - Montemar, DOGC 8748 de 8/09/2022)*

La zona y subzonas en suelo urbano que se ordenen en volumetría específica son:

#### **2. Zona de Ensanche**

Subzona 2 de Ensanche en edificación abierta

#### A.- Índice de edificabilidad neto

Índice de edificabilidad neto		
<b>2. Zona de Ensanche</b>		
En edificación abierta	usos privados	1,50 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s
	complementario en PB	0,50 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s

#### B.- Condiciones de parcela

	Superficie mínima	Fachada mínima	Ocupación máxima
<b>2. Zona de Ensanche</b>			
En edificación abierta	-	-	60% en PB

#### C.- Altura máxima

	Altura máxima	Número de plantas
<b>2. Zona de Ensanche</b>		
En edificación abierta	23,15 m	PB+6

#### D.- Separaciones a lindes

	Separación a lindes			Entre edificios dentro de la misma parcela
	Frentes	Lateral	Fondo	
<b>2. Zona de Ensanche</b>				
En edificación abierta	-	-	-	-

### 3. REGULACIÓN DE LA ZONA DE ENSANCHE (clave 2)

#### Artículo 170. Definición de la ordenación

Comprende la zona de expansión urbana de edificación intensiva predominando la organización en manzana cerrada con patio interior que se ha desarrollado formando una primera corona a partir del Casco Antiguo. En general, se ha configurado de acuerdo con una trama urbanística regular característica de este crecimiento, con el uso fundamentalmente residencial y con actividades terciarias o industriales anexas.

#### Artículo 171. Objetivos fundamentales

El objetivo del POUM en esta zona consiste esencialmente en el control y contención mediante normas de edificación del proceso de densificación y congestión urbana, basándose en la normativa actualmente vigente y la establecida por el POUM.

Son determinaciones fundamentales del POUM el control del aprovechamiento urbanístico, entendido como el total de la superficie edificable de cada parcela, manzana o zona, las condiciones de edificación de la cual se podrán adaptar a completar, mediante el correspondiente proyecto de reparcelación o de construcción.

#### Artículo 172. Tipos de ordenación

Se fija como tipo de ordenación el de la edificación según alineación de vial, con edificación continua entre medianeras, determinando manzanas cerradas, de acuerdo con lo que disponen los artículos 83 a 105 de estas Normas, y los parámetros fijados en el artículo 163 para la edificación cerrada, y en el artículo 165 para la edificación abierta.

**Artículo 173. Condiciones de la edificación cerradas genéricas.** (Nuevo redactado según las modificaciones puntuales nº. 1 - Corrección de errores materiales 2007, DOGC 4996 de 26/10/2007; y nº. 4 Dossier 21, DOGC 6060 de 6/02/2012; - nº. 8 Superficie útil vivienda mínima, DOGC 6470 de 01/10/2013).

Tratándose de edificaciones según alineación de vial, regirán las siguientes condiciones:

1. La altura máxima de los edificios se fija en función del vial al que dan frente, de acuerdo con la tabla siguiente:

	Anchura del vial	Anchura	Número plantas
Subzona 2 en edificación cerrada	menos de 11 m	13,70 m	PB + 3 PP
	de 11 m a menos de 15 m	16,85 m	PB + 4 PP
	de 15 m a menos de 30 m	20,00 m	PB + 5 PP
	de 30 m y mas	23,15 m	PB + 6 PP
Subzona 2a		13,70 m	PB + 3 PP
Subzona 2b		20,00 m	PB + 5 PP

Las calzadas laterales de servicio de la actual CN-340 tendrán a efectos urbanísticos, condición de calles de 15 m (PB + 5PP).

Las calzadas laterales de la Riera Alforja en la zona entre la CN-340 y la vía del ferrocarril tendrán a efectos urbanísticos, condición de calles 15 m (PB + 5PP).

2. La altura libre mínima entre plantas piso no podrá ser inferior a 2,70 m, y la de la planta baja será de 3,30 m. La altura medida entre caras superiores de pavimento de dos plantas será como mínimo 3,00 metros y entre planta baja y planta primera 3,80 metros. La planta baja podrá tener una altura libre de 3,80 metros si se justifica la necesidad de instalar conductos de aire acondicionado, etc. En este caso el resto de las plantas del edificio tendrán una altura medida entre caras superiores de pavimentos de dos plantas de 3,00 metros.

Si la planta baja se dedica a uso exclusivo de vivienda en los espacios destinados a este uso el pavimento de la planta baja se podrá situar a una altura máxima, respecte el nivel de la acera de 0,80 metros por encima de ésta, manteniendo siempre una altura libre mínima de 2,70 metros. Esta condición de uso exclusivo de vivienda se hará constar obligatoriamente en la inscripción registral de la declaración de obra nueva, que se deberá presentar obligatoriamente al ayuntamiento para la tramitación definitiva.

3. La alineación posterior del edificio vendrá definida de las siguientes maneras:

a) Alineaciones interiores de patio de manzana definida en los planos del POUM, o planes derivados. La fachada posterior se separará como mínimo un 1/5 de la altura máxima del edificio y 5 metros como mínimo en solares de profundidad igual o superior a 25 metros, y 3 metros como mínimo en solares de fondo inferior a 25 metros, siempre cumpliendo esta condición la profundidad edificable no podrá nunca ser superior a 20 m. No se admiten cuerpos volados a partir de esta alineación.

b) La planta baja se puede edificar en su totalidad siempre que no se destine a vivienda. En este último supuesto se aplicarán las profundidades anteriores.

4. El patio interior de manzana será totalmente edificable en planta baja, y ésta podrá llegar a una altura de 4,50 m. medida en la cara superior del forjado.

5. La parcela mínima se fija en 400m<sup>2</sup>, excepto para las parcelas que tengan construidas las parcelas contiguas y no se pueda proceder a su ampliación, y excepto en la subzona 2b que se fija en 200m<sup>2</sup>.
6. La fachada mínima se fija en 16m, con las excepciones del apartado anterior.
7. Los cuerpos salientes se regulan de la manera siguiente:
  - a) Se prohíben en edificios que den frente a viales de anchura inferior a 6m.
  - b) En los edificios que den frente a viales de 6 a 15m, se permiten con un vuelo máximo igual al 10% del vial, con un máximo de 1m. En los edificios que den frente a viales de más de 15m se permitirá un vuelo máximo de 1,5m.
  - c) En ningún caso el vuelo no podrá superar el ancho de la acera.
  - d) Los cuerpos salientes estarán situados a una altura mínima de 3,50m.
  - e) Los cuerpos salientes se separarán 0,70m de las medianeras y ocuparán como máximo el 75% de la longitud de la fachada en cada planta.
  - f) Los edificios con fachada a la Riera de Alforja tendrán las siguientes características:
    - Cubierta de teja
    - Porche en planta baja de 3m de ancho y pilares cada 3 o 3,5m, con arcada. Este espacio será de dominio y uso público y será de cesión obligatoria al Ayuntamiento.
    - Los cuerpos volados serán abiertos por tres caras y tendrán un vuelo máximo de 0,8m
8.
  - a) La superficie útil mínima para viviendas nuevas o provenientes de una gran rehabilitación no podrá ser inferior a la superficie que determine el decreto de habitabilidad vigente. En el cómputo de esta superficie no se incluirán los elementos exteriores, terrazas, balcones, porches ni las superficies no habitables.
  - b) Las viviendas existentes a la entrada en vigor de estas normas y que no dispongan de dicha superficie mínima se considerarán disconformes. En estas viviendas se admitirá la realización de obras de reforma siempre y cuando no conlleven reducción de superficie útil. Asimismo será autorizable su ampliación aunque por razones debidamente justificadas no se llegue al mínimo fijado en el punto anterior.
  - c) El número de viviendas que se podrá construir en un determinado solar o que podrá resultar de una rehabilitación mayor o de una ampliación del edificio será, como máximo, el resultado –por defecto– de dividir por 90 m<sup>2</sup> construidos el techo total edificable que se pueda destinar al uso de vivienda.
9. No se autoriza la colocación de calderas, calentadores y antenas parabólicas, en galerías o cámaras que ventilen por las fachadas a calles de los edificios. Tan solo se autoriza la colocación de equipos de aires acondicionados

individuales en la fachada a la calle y siempre detrás de las barandillas de los balcones.

9. Las nuevas edificaciones o las rehabilitaciones mayores situadas en la zona de ensanche que confronten con la zona de casco antiguo cumplirán todas las condiciones estéticas y de composición arquitectónica que sean de aplicación en esta última zona de casco antiguo (clave 1) en lo que se refiere a todos los elementos arquitectónicos constitutivos de sus fachadas y su cubierta.

**Artículo 174. Edificación sobre la altura máxima** *(Nuevo redactado según las modificaciones puntuales nº. 4 Dossier 21, DOGC 6060 de 6/02/2012; núm. 25 permitir piscinas encima altura máxima en las claves 1, 2, 5, DOGC 8865 de 1.3.2023)*

Solo se autoriza por encima de la altura máxima o de la planta máxima permitida los siguientes cuerpos de edificio:

- Chimeneas
- Conductos de ventilación
- Cajas de ascensores con las dimensiones y alturas máximas previstas como mínimas al Reglamento de aparatos elevadores. La cámara de ascensores irá separada 4m. de la línea de fachada.
- Caja de escaleras comunitarias
- Superficie máxima por escalera comunitaria: 15 m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 3,50 m
- Separación de la línea de fachada: 4 m
- Antenas de radio y televisión, que deberán cumplir la normativa de telecomunicaciones y la correspondiente sectorial, así como las ordenanzas.
- Paneles solares
- No se admiten otros tipos de instalaciones ni edificaciones
- No se admiten las escaleras privadas de comunicación de las viviendas situadas en la última planta con la cubierta del edificio.
- Las piscinas, según se indica en el artículo 100.3.g.

**Artículo 175. Condiciones para la edificación abierta.** *(Nuevo redactado según la modificación puntal nº. 4 - Dossier 21, DOGC 6060 de 6/02/2012)*

Cuando se trate de manzanas completas en las que no haya edificaciones existentes a mantener, puede desarrollarse la edificación, en lugar de la regulación anterior, por el tipo de ordenación de volumetría específica –esta opción se realizará mediante la tramitación de un Plan de mejora urbana manteniendo, no obstante, la consideración de suelos urbanos consolidados– y regirán las siguientes condiciones:

1. El índice de edificabilidad neta entre alineaciones de manzana se fija en 1,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, para usos privados. Se admite un índice de edificabilidad neta complementaria de 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s de suelo edificable para uso comercial, de

oficinas, recreativo, socio-cultural, asistencial-sanitario y educativo, a situar en planta baja.

2. El porcentaje de ocupación máxima de suelo privado para la edificación será del 60% en planta baja y 40% en planta piso.
3. La altura máxima de la edificación se fija en 23,15 m correspondientes a planta baja y 6 plantas piso.

Sin embargo, si la edificación se sitúa sobre las alineaciones de vialidad, la altura máxima será la que le corresponda en función del ancho de vial, de acuerdo con el que se prevé en el apartado 1 del artículo 168.

La altura máxima de la edificación vendrá limitada, en cualquier caso, por los planos inclinados a 45°, trazados desde la horizontal situada sobre las alineaciones de vialidad a la altura reguladora máxima establecida, según el ancho de vial al que de frente.

4. El proyecto que concrete la opción además de establecer los valores que cumplirán en cada caso los parámetros anteriores, completarán la definición unívoca de la ordenación volumétrica precisando las alineaciones de edificación y las cotas de referencia de la planta baja, sin perjuicio del cumplimiento de las separaciones entre edificaciones que, con carácter general, se fijen en la regulación de este tipo de ordenación y del que disponen los artículos 116 a 119 de estas Normas.

#### **Artículo 176. Manzanas no edificadas**

A pesar de lo que establece el artículo anterior, en aquellos casos en los que en la manzana no haya edificaciones existentes se podrá requerir la redacción de un Plan de mejora urbana que incluya la apertura de pasajes, calles o espacios libres con regulación que recoja parámetros parcialmente de cada una de las dos opciones.

#### **Artículo 177. Condiciones de uso.** *(Nuevo redactado según la modificación puntual: n.º.24, Regulación del uso urbanístico de los locales de prostitución, DOGC 8148 de 5/06/2020).*

Se admiten los siguientes usos:

- Vivienda
- Hotelero
- Residencia especial
- Comercial
- Almacén
- Oficinas
- Restauración
- Educativo
- Sanitario-asistencial

- Socio-cultural
- Recreativo
- Deportivo
- Suministros
- Estacionamiento y aparcamiento
- Actividades e Industrial 1a y 2a categoría y situación segunda
- Público administrativo
- Bares musicales, en las subzonas 2
- Espectáculos y locales de reunión, en la subzona 2b

No se admitirá ningún otro uso no relacionado en la lista precedente.

Están prohibidas las actividades recreativas de prostitución cuando alguna parte del inmueble o conjunto inmobiliario esté destinado a uso residencial. La actividad recreativa de prostitución sólo se podrá emplazar a una distancia de 200 metros de cualquier edificio de viviendas.

#### **Artículo 178. Condiciones especiales para la subzona 2a** *(Nuevo redactado según la modificación puntual: n.º. 4 - Dossier 21, DOGC 6060 de 6/02/2012)*

1. La altura máxima será de 13,70 metros correspondientes a PB+3 PP.
2. Solo se autorizarán cuerpos volados abiertos por tres lados. Estos balcones volarán como máximo 1 metro de la línea de fachada con barandas de elementos ligeros de hierro o vidrio.
3. En la avenida Adelaida será obligatoria la construcción de un porche en planta baja, a lo largo de la fachada, que será de dominio y uso público, tendrá una anchura mínima de 3m, altura mínima de 3,5m y arcadas entre 3 y 3,5m, de diámetro, y será de cesión obligatoria al Ayuntamiento.
4. El tejado será de teja árabe en una franja como mínimo de 5m de ancho y que ocupará el 60% de la superficie de la cubierta.
5. En el resto de parámetros serán de aplicación los correspondientes a la zona de Ensanche.

#### 4. PREVISIÓN DE PLAZAS DE GARAJE EN LOS EDIFICIOS

**Artículo 276. Previsión de garajes en los edificios** *(Nuevo redactado según las modificaciones puntuales: nº 1 - Corrección de errores 2007, DOGC 4996 de 26/10/2007; nº. 4 Dossier 21, DOGC 6060 de 6/02/2012)*

1. Las viviendas de nueva planta, excepto las excepciones y prescripciones más estrictas que consten en estas Normas, se deberán proyectar para que cuenten con una plaza de garaje en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar, a razón de un mínimo de 20m<sup>2</sup> por plaza, incluidas las rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras, y excluidas las instalaciones de servicios. Asimismo, cada vivienda deberá contar, como mínimo, con una plaza de aparcamiento para bicicletas.

Las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de la revisión y adaptación del Plan general no entrarán en el cómputo de la previsión de plazas del edificio, y solo deberán justificar el aparcamiento de la edificación adicionada.

Lo que disponen estas Normas sobre previsiones mínimas de plazas de garaje es aplicable a los edificios de nueva planta, a los edificios objeto de remodelación integral y a los edificios que sean objeto de ampliación del volumen edificado. En este último caso, la previsión será la correspondiente a la ampliación. En los casos en los que no exista físicamente la planta subterránea de la edificación o la posibilidad material de ejecutar en el solar las reservas de aparcamientos, la reserva se podrá hacer efectiva en aparcamientos públicos de nueva construcción a llevar o gestionar por el propio Ayuntamiento tal como se establezca por una futura ordenanza complementaria, o bien se podrán hacer efectivas en edificios del entorno en una distancia máxima de 300 metros, siempre y cuando estas plazas sean de más a las plazas necesarias que requiera el propio edificio en aplicación de la normativa del POUM y, en este último caso, se vinculen como anexo inseparable a una entidad concreta del edificio, haciendo constar tal condición en el Registro de la propiedad.

2. El número mínimo de plazas de garaje para el aparcamiento de automóviles, motocicletas y bicicletas que se deberán prever son las siguientes:

- 2.1. Edificios de viviendas:

- 2.1.1. En suelo urbano, una plaza y media de aparcamiento para automóviles, media plaza para el aparcamiento de motocicletas y una plaza y media de aparcamiento para bicicletas, por cada cien metros cuadrados construidos de vivienda, siempre que el edificio tenga más de dos viviendas.

Las viviendas de menos de noventa metros cuadrados dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento para automóviles y de una plaza de aparcamiento para bicicletas por cada vivienda.

- 2.1.2. En suelo urbanizable objeto de un Plan parcial y en suelo urbano objeto de un Plan de mejora urbana, las reservas para aparcamiento de automóviles, motocicletas y bicicletas, serán las que fijen estos instrumentos de ordenación, con los límites mínimos que establece el artículo 275.2 de estas Normas urbanísticas.

- 2.2. En edificios públicos o privados con oficinas, despachos, bancos o similares se reservará una plaza de aparcamiento para automóviles, una plaza de aparcamiento para motocicletas y dos plazas de aparcamiento para bicicletas, por cada cien metros cuadrados de superficie construida sobre rasante, dedicada a oficinas, despachos y actividades terciarias.

- 2.3. En edificios con locales comerciales y grandes almacenes: Cuando la superficie con destino comercial exceda de cuatrocientos metros cuadrados –en un único local o en un conjunto de locales comerciales agrupados según quedan definidos en el artículo 200- el edificio deberá contar con cuatro plazas de aparcamiento de automóviles, una plaza para el aparcamiento de motocicletas y dos para el aparcamiento de bicicletas, por cada cien metros cuadrados de local, siempre referidos a la superficie construida del mismo.

Estas plazas estarán abiertas obligatoriamente al público con el horario comercial establecido. La condición anterior se entiende como obligatoria, independientemente de las divisiones, agrupaciones o segregaciones que se puedan plantear en el diseño del local comercial a abrir. En todo caso, serán de aplicación los mínimos establecidos en las leyes sectoriales, si son superiores a los establecidos en esta regulación.

- 2.4. En industrias, almacenes y, en general, locales destinados a uso industrial: una plaza de garaje para automóviles, dos para bicicletas y una para motocicletas, por cada local de superficie superior a cien metros cuadrados, con el mínimo de una plaza para automóviles, dos para bicicletas y una para motocicletas, por cada cien metros cuadrados de superficie construida.

- 2.5. En hoteles, residencias y similares: dos plazas de aparcamiento de automóviles, dos de aparcamiento de motocicletas y cuatro para el aparcamiento de bicicletas, por cada cinco habitaciones dobles y el equivalente en sencillas. Los establecimientos hoteleros y similares de más de setenta y cinco habitaciones deberán disponer de dos plazas de aparcamiento para automóviles, dos plazas para motocicletas y dos plazas para bicicletas, por cada tres habitaciones de hotel dobles y el equivalente en sencillas.

- 2.6. En clínicas, sanatorios y hospitales: dos plazas de aparcamiento para automóviles, una plaza para motocicletas y dos plazas para bicicletas por cada seis camas.

3. Lo que disponen los apartados anteriores sobre previsiones mínimas de plazas de garaje para el aparcamiento de automóviles, motocicletas y bicicletas es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación

de su volumen edificado. La previsión será la correspondiente a la ampliación. También se aplicarán las reglas sobre estas previsiones en los casos de modificación de edificaciones o instalaciones que conlleven un cambio de uso.

4. Concreción de la exigencia de aparcamientos por zonas y tipos de edificio
- a) Reglas generales aplicables a todas las zonas:
- No será obligatoria la exigencia de aparcamientos en los siguientes casos:
  - Solares con frente a calles de menos de 6 metros.
  - Solares con fachada inferior a 10 metros.
- b) Dificultades capa freática: Cuando por dificultades técnicas derivadas de la capa freática no se pueda profundizar más, la cara inferior del forjado de planta baja podrá situarse hasta un metro de altura respecto el origen de la altura reguladora, como máximo, quedando incrementada ésta en un metro. El volumen del sótano situado por encima de la rasante no computará a efectos de volumen en este caso.
- Esta excepción solo será de aplicación en los edificios aislados.

Zonificación:

- c) Las reglas generales hasta ahora citadas en los apartados anteriores se aplicarán respecto a las zonas y tipos de edificación que se indican, con las siguientes características peculiares:

#### Casco antiguo

No será obligatorio cumplir las reservas mínimas de aparcamiento en los siguientes casos:

- Solares con frente a calles de menos de 6 metros.
- En edificios ya construidos en solares de menos de 400 m<sup>2</sup>.
- Las plazas de aparcamiento se podrán situar en planta baja siendo obligatoria la inscripción registral de este uso.
- Solares con fachada inferior a 10 metros.

#### Zona ensanche y edificaciones entre medianeras

No será obligatorio cumplir las reservas mínimas de aparcamiento en los siguientes casos:

- Solares con frente a calles de menos de 6 metros.
- En edificios ya construidos y en solares de menos de 300 m<sup>2</sup>.
- Las plazas de aparcamientos se podrán situar en planta baja, siendo obligatoria la inscripción registral de este uso.
- Solares con fachada inferior a 10 metros.

#### Zona ensanche bloques aislados (zona volumetría específica y zona plurifamiliar aislada)

Los sótanos destinados exclusivamente a aparcamiento de vehículos podrán invadir las franjas de separación a vecinos, que son inedificables en superficie, siempre que se haya construido o proyectado como aparcamiento en sótano, la totalidad del área que comprende el edificio, entendida como planta de edificación aislada exclusivamente.

La regla anterior en ningún caso será aplicable a las franjas de separación a calles, que serán inedificables en proyección de suelo y subsuelo. La cara superior del techo del aparcamiento deberá ir situada, como mínimo, diez centímetros por debajo de la rasante del terreno, para garantizar la continuidad de los elementos propios de la jardinería.

#### Edificios unifamiliares aislados y unifamiliares entre medianeras

No es de aplicación la causa de excepción de 400 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

Se deberá asegurar el aparcamiento de todas las plazas exigidas dentro de la parcela, bien superficial o bien en sótano.

#### **Artículo 277. Condiciones de las plazas de garaje, construcción y otros**

En la disposición adicional séptima se establecen el resto de condiciones de los aparcamientos.

#### Disposición transitoria quinta

La concreción de la exigencia de aparcamientos para zonas y tipos de edificio que establece el apartado 4c) del artículo 276 del POUM cuando establece, en el casco antiguo y en la zona de ensanche y edificaciones entre medianeras, que no será obligatorio cumplir las reservas mínimas de aparcamiento en edificios ya construidos y en solares de menos de 400m<sup>2</sup> y en edificios ya construidos y en solares de menos de 300m<sup>2</sup> respectivamente, será igualmente de aplicación a las licencias ya otorgadas con la normativa del POUM publicado en fecha 8 de marzo de 2006 y en consecuencia no les será exigible aquella reserva por este motivo.