

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 Ciudad-jardín unifamiliar (clave 4)**

Noviembre 2023

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

PLAN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CAMBRILS

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

CUADERNO DE RESUMEN. **ZONA DE CIUDAD-JARDÍN UNIFAMILIAR (clave 4)**

El presente Cuaderno de resumen Zona de ciudad-jardín (clave 4) 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.

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.

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

1. TIPOS DE ORDENACIÓN: PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN AISLADA

Artículo 106. Ocupación máxima en planta. *(Nuevo redactado según modificación puntual nº.1 - Corrección de errores 2007, DOGC 4996 de 26/10/2007)*

En las normas de cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la parcela para la edificación. La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluidos los cuerpos y elementos volados de cualquier tipo –balcones, elementos decorativos, etc.- excepto los aleros de la cubierta y los canalones de recogida de aguas que no computarán como ocupación si sus dimensiones son parámetros técnicos racionales para la finalidad que deben cumplir. Este porcentaje de ocupación máxima puede variar según el número máximo autorizado de unidades de edificación independiente por parcela.

Con el fin de evitar las escorrentías de las aguas pluviales sobre la vía pública, en las parcelas en las que no se pueda realizar la conexión a la red municipal de alcantarillado de aguas pluviales el 50% del espacio no ocupado por la edificación y la piscina se realizará con acabados totalmente permeables como tierra natural, grava, zahorras, arenisca, césped, plantas tapizantes, etc...

Artículo 107. Definición de plantas

1. Será planta baja la primera por encima de la planta subterránea, real o posible, según la definición dada por estas Normas, entre otros en el artículo 85.
2. Se entiende por planta subterránea la totalidad o parte de una planta que se encuentre semi-subterránea y cuya cara superior del forjado del techo esté a menos de 1 metro por encima del nivel del terreno exterior. La planta subterránea en toda la parte cuyo techo sobresalga más de dicha altura tendrá la consideración de planta baja.

Artículo 108. Altura de la edificación. *(Nuevo redactado según modificación puntual nº.1 - Corrección de errores 2007, DOGC 4996 de 26/10/2007)*

1. La altura máxima de la edificación se determinará en cada punto a partir de la cota de la planta baja o de la parte de planta que tenga tal consideración. En caso de duda o de difícil interpretación, la altura se regulará desde el centro de gravedad de la edificación, o en las parcelas llanas desde el nivel de la calzada de la vía pública – no de las aceras-. En todo caso, la altura máxima de la edificación se interpretará en la manera restrictiva a favor de menos volumen, siempre que en tal interpretación se puedan realizar las plantas o edificación permitidas en la zona.

En los casos en los que, por razón de la pendiente del terreno –y para el caso de que la parcela no resulte edificable por una pendiente mayor del 30%

partiendo del vial superior- la edificación que se construya sobre cada una de las plantas o partes de la planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetará a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de las citadas partes, y la edificación total no superará la que resultaría de edificar en un terreno horizontal partiendo de la rasante de la calzada –no acera- del vial superior.

En ningún caso las cotas de referencia de las plantas bajas no se podrán establecer con una variación absoluta de más o menos 1 metro en relación con la cota natural del terreno que conste con una antigüedad de 3 años. Se tomará como punto de referencia de cada altura el centro de gravedad de cada planta baja.

2. Los valores de las alturas máximas y el número límite de plantas se determinará en las normas de cada zona.
3. Por encima de la altura máxima, solo se permitirá :
 - a) La cubierta definitiva del edificio, de pendiente igual o inferior al 30%, cuyo arranque se sitúe en la arista exterior de la cara superior del último forjado y cuyo vuelo no supere el máximo admitido para aleros, hasta una altura máxima de 2 m medidos desde la cara superior del último forjado. O bien la cubierta plana o tejado con cámaras de aire y elementos de cobertura, con una altura total de 60 cm.
 - b) Las barandas hasta una altura máxima de 1,10 metros.
 - c) Los elementos técnicos de las instalaciones.
 - d) Los acabados de la edificación de carácter exclusivamente decorativo.
 - e) Las piscinas, cuando estén separadas 4m, como mínimo, del plano de fachada y de las paredes medianeras, y cuyo vaso de agua no sobrepase la altura de 1,20m medidos desde la cara superior del último forjado.
 - f) La escalera comunitaria podrá tener una superficie construida máxima de 15m². Las escaleras privadas de comunicación entre la última planta y la cubierta transitable serán abiertas, no pudiendo tener caja ni ningún tipo de cubierta o cerramiento.

Artículo 109. Cuerpos volados

Para los cuerpos volados, abiertos o cerrados, es de aplicación lo que se dispone en el artículo 89 de estas Normas y, específicamente, en su apartado 2.a para calcular la distancia a los lindes de propiedad.

En ningún caso se podrán cerrar con elementos ligeros, desmontables, mamparas, etc. los cuerpos volados que se hayan autorizado como cuerpos abiertos.

Artículo 110. Separaciones mínimas. *(Nuevo redactado según la modificación puntual nº29 – Construcciones auxiliares que contengan centros de transformación, DOGC 8776 de 20/10/2022)*

1. En cada zona se fijan las distancias de la edificación o edificaciones principales, frente a la vía pública, al fondo de parcela, a los lindes laterales de éstas y entre edificaciones de una misma parcela.
Estas separaciones son las distancias mínimas en las que se puede situar la edificación, incluidos sus vuelos, y se definen por la menor distancia hasta los planos o superficies verticales del edificio.
La directriz de las separaciones se establecerá entre el linde de la parcela desde los diferentes puntos de la edificación, si se da el caso, y los planos verticales del edificio, incluidos los cuerpos volados.
La separación entre edificios de una misma parcela se medirá desde las aristas de los puntos máximos de vuelo, y alcanzará los 2/3 de la altura mediana de los edificios confrontantes cuando esta separación no estuviera regulada por los parámetros de la zona o subzona correspondiente.
No se admiten barbacons, tendales, pérgolas, construcciones para elementos técnicos, etc. que ocupen la franja de separación con los vecinos.
2. Excepcionalmente, y en casos justificados y acreditados –tales como la supresión de barreras arquitectónicas necesarias para los titulares u otros- se permitirá que construcciones auxiliares –tales como ascensores y plataformas- no cumplan las medidas de separación y se puedan aproximar y adosar al linde de la parcela, si resulta necesaria su construcción por causas justificadas, y no se pueden situar en ningún otro lugar de la parcela. La licencia que se otorgue por estos motivos tendrá un carácter provisional y transitorio, sin que aumente el valor de la finca a efectos expropiatorios o de equidistribución, y tal condición se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad a fin de que en el momento de transmisión de la parcela o en desaparecer las causas excepcionales se proceda a la eliminación de aquellas construcciones o a la reconstrucción, respetando la separación de las distancias fijadas por estas normas urbanísticas.
3. Los recintos destinados exclusivamente a la ubicación de Centros Transformadores de media a baja tensión pueden situarse en las franjas de separación. La superficie ocupada por este recinto contabilizará en el cálculo de la ocupación y edificabilidad máxima de la parcela. La superficie máxima de estas construcciones es de 15m² y la altura máxima de 2,60m.

Artículo 111. Construcciones auxiliares. *(Nuevo redactado según la modificación puntual nº29 – Construcciones auxiliares que contengan centros de transformación, DOGC 8776 de 20/10/2022)*

1. Se entiende por construcciones auxiliares las edificaciones o cuerpos de edificación al servicio de los edificios principales con destino a portería, garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, máquina de piscina,

vestuarios, establos, lavadoras, despensas, invernaderos, quioscos y garitas de control y otros usos similares.

2. El techo edificado de construcciones auxiliares computa a los efectos de la intensidad de la edificación.
3. La edificación auxiliar se limita a las disposiciones establecidas para cada zona en lo que se refiere a la ocupación de planta baja y las separaciones mínimas a los lindes.
4. Para estas construcciones será de aplicación lo que se dispone en el apartado segundo del artículo anterior.
5. 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 que den continuidad a la fachada: en los acabados, huecos y composición arquitectónica.
Podrán colocarse formando parte de la valla y deberán utilizar los mismos materiales y composición.
Se debe presentar con el proyecto de edificación la ubicación de la estación transformadora en aquellos proyectos que se exija. Así como la solución de la adaptación arquitectónica que se justificará en la memoria y documentación gráfica necesaria.
Deberán dar cumplimiento al artículo 110 apartado 3.
6. Las edificaciones auxiliares deberán permitir que los edificios con fachadas accesibles <9,00m tengan un paso de 1,80m, y si la altura es >9,00 m el paso debe ser de 5m para permitir el acceso del camión escala de los vehículos de emergencia.

Artículo 112. Construcciones e instalaciones auxiliares subterráneas situadas en las franjas de separación. *(Nuevo redactado según la modificación puntual nº29 – Construcciones auxiliares que contengan centros de transformación, DOGC 8776 de 20/10/2022)*

1. Se entiende por construcciones auxiliares subterráneas las edificaciones, cuerpos de edificación o instalaciones al servicio del edificio principal.
2. Las construcciones auxiliares subterráneas que estén autorizadas por los artículos siguientes se situarán siempre en subterráneo, de tal manera que la cara superior del forjado del techo de la instalación o la parte superior del elemento de la instalación más alto quede siempre por debajo de la rasante del terreno, permitiendo la plantación vegetal o la construcción de elementos propios del jardín como pavimentos, pasos, etc.

3. Los depósitos de GLP subterráneos y de gasoil subterráneos sin cámara, debido a que son una instalación del edificio, se podrán colocar en las franjas de separación a lindes que son inedificables de las zonas de edificación aislada, siempre que respeten la normativa sobre distancias establecida en la legislación vigente en materia de industria, y como mínimo de 1 metro desde la cara exterior del muro o pared de protección del depósito hasta cualquier linde del solar.
4. Las piscinas y lagos de jardinería se podrán colocar en las franjas de separación a lindes que son inedificables de las zonas de edificación aislada, siempre que respeten la normativa sobre distancias establecida en la legislación vigente del Reglamento de baja tensión, y como mínimo a 3 metros desde la cara exterior del muro o pared del vaso de la piscina o cámara de depuración hasta cualquier linde del solar.
5. Los subterráneos 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 subterráneo 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 situarse como mínimo 10 cm por debajo de la rasante del terreno, para garantizar la continuidad de los elementos propios de la jardinería.
6. Será de aplicación lo que se dispone en el artículo 110.2 anterior.
7. El ayuntamiento podrá aprobar aquellas ordenanzas complementarias del presente artículo, incluso respecto a instalaciones subterráneas de las construcciones auxiliares. Dichas ordenanzas complementarán lo que dispone el presente artículo.
8. Las estaciones transformadoras subterráneas podrán tener el acceso por encima de la cota de la rasante. Deberán dar cumplimiento al artículo 110.3 y al art. 11.5 i 6

Artículo 113. Cerramientos de parcela

1. La altura máxima de las vallas opacas en los lindes de separación de dos parcelas será de 1,80 m en todos los casos, medidos desde la cota natural del terreno de cada punto del linde.
2. La altura máxima de las vallas frente a viales públicos, dotaciones, equipamientos y espacios verdes vendrá definida de la siguiente manera: Las vallas opacas tendrán una altura máxima de 1,20 m medidos desde la rasante de la acera o de la cota natural del terreno en cada punto de la fachada. Por encima de esta altura solo se permitirá un cerramiento con reja metálica o

plantación vegetal hasta una altura máxima de 1,80 m medidos desde la rasante de la acera o desde la cota natural del terreno en cada punto de la fachada.

En ningún caso se admitirán marquesinas o portales de entrada a las vallas que confronten con las calles.

Artículo 114. Adaptación topográfica

En las parcelas con pendiente y en los casos en los que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, éstas se dispondrán de tal manera que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones, siempre que la pendiente no sea superior al 20% de acuerdo con el artículo 9.4 de la LU, en cual caso la parcela resultará inedificable:

1. Las plataformas de nivelación, en el punto de los lindes no podrán situarse a más de 1,50 metros por encima o a más de 2,20 m por debajo de la cota natural del linde.
2. La plataforma de nivelación en interior de parcela –excepto los subterráneos– se deberá disponer de manera que no sobrepase unos taludes ideales de pendiente 1:3 altura: base, trazados desde las cotas por encima o por debajo de los posibles en los lindes. Los muros de nivelación de tierras en los lindes no llegarán, en ningún punto, a medir 1,50 metros por encima de la cota natural del linde ni a 2,20 metros por debajo. Los muros interiores de contención de tierras no podrán ultrapasar, en la parte vista, una altura de 3,70 metros.

Artículo 115. Parámetros complementarios

1. En todo lo que hace referencia a los parámetros de parcela, planta piso y altura libre entre plantas, elementos técnicos de las instalaciones, elementos volados, patios de parcela, patios de luces y patinejos de ventilación, les será de aplicación lo que se define en los artículos de ordenación según alineación de vial.
2. Para cualquier concepto referente a un parámetro no previsto en este capítulo, será de aplicación lo que se define en el parámetro unívoco para los otros tipos de ordenación.

2. PARÁMETROS DE LAS ZONAS Y SUBZONAS EN SUELO URBANO (clave 4)

Artículo 164. Edificación aislada. (Nuevo redactado según las modificaciones puntuales: n.º.1 - Corrección de errores materiales 2007, DOGC 4996 de 26/10/2007; n.º.4 - Dossier 21 DOGC 6060 de 6/02/2013); n.º.5 - Modificación art. 164 clave 9 - bungalós, DOGC 5916 de 8/7/2011; n.º 9 - Incremento edificabilidad y ocupación Cambrils Park DOGC 6556 de 06/02/2014); n.º. 10 – PA-1 “el Pòsit” clave 8d, DOGC 6795 de 23/01/2015 y DOGC 7062 de 19/02/2016; n.º.11 - Ampliación de una altura en el ámbito de la parcela urbanística P8, cambio de alturas en la zona hotelera (7c), DOGC 7019 de 16/12/2015; n.º. 16 – Ampliación de la ocupación máxima permitida en las Claves 7c1 y 7c2, DOGC 7701 de 6/9/2018; n.º. 28 – Ámbito PA-3.1 La Bòbila por ajustes de profundidades edificables, DOGC 8765 de 4.10.2022; n.º.30 - Montemar, DOGC 8748 de 8/09/2022; n.º.31 – Ámbito del PA-13 L’Alforja, DOGC 8639 de 1/04/2022); n.º. 32 – Incremento edificabilidad Cambrils Park, DOGC 8877 de 17.3.2023

Las siguientes zonas y subzonas en suelo urbano se ordenan con edificación aislada :

4. Zona de Ciudad-jardín unifamiliar

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

En todo lo que no sea regulado expresamente, se cumplirán las determinaciones contenidas en los siguientes documentos:

- Subzonas 4a.1, 4b.4 y 8c: Plan parcial sector 15. AD 27/9/1995, DOGC 2471 de 8/9/1997.
- Subzona 4b.1: Plan parcial sector 7. AD 30/3/1995, DOGC 3415 de 22/6/2001.
- Subzona 4b.2: Plan parcial sector 9. AD 5/1/1997, DOGC 3133 de 5/5/2000.
- Subzona 4b.3: Plan parcial sector 17. AD 5/5/1999, DOGC 3101 de 17/3/2000.

- Subzona 4b.5: Plan parcial sector 22A. AD 2/10/1996 i Modificació 25/7/2001.
- Subzona 4b.6: Plan parcial 11. AD 4/1/1991.
- Subzona 4b.7: Modificación Puntual 28 del POUM. AD 18/12/2020 (PP PA-3.1 La Bòbila).
- Subzonas 4i.4, 4i.2, 4i.3 y 6i: Plan parcial 3. AD 19/11/1980, DOGC 494 de 14/12/1984.
- Subzona 4i.4: Plan parcial sector 12. AD 2/10/1996, DOGC 2448 de 5/8/1997.

A.- Índice de edificabilidad neto

Para las Subzonas con clave 4 el índice máximo de edificabilidad neto es:

Índice de edificabilidad neto

4. Zona de Ciudad-jardín unifamiliar

Subzona 4a	0,70 m ² t / m ² s	
Subzona 4a.1	0,52 m ² t / m ² s	(7)
Subzona 4b	0,50 m ² t / m ² s	
Subzona 4b.1	0,65 m ² t / m ² s	
Subzona 4b.2	0,53 m ² t / m ² s	
Subzona 4b.3	0,70 m ² t / m ² s	
Subzona 4b.4	0,52 m ² t / m ² s	
Subzona 4b.5	0,50 m ² t / m ² s	
Subzona 4b.6	0,80 m ² t / m ² s	
Subzona 4b.7	0,60 m ² t / m ² s	
Subzona 4c	0,40 m ² t / m ² s	
Subzona 4d	0,35 m ² t / m ² s	
Subzona 4e	0,30 m ² t / m ² s	
Subzona 4f	0,25 m ² t / m ² s	
Subzona 4g	0,20 m ² t / m ² s	
Subzona 4i.1	0,70 m ² t / m ² s	
Subzona 4i.2	0,70 m ² t / m ² s	
Subzona 4i.3	0,70 m ² t / m ² s	
Subzona 4i.4	0,58 m ² t / m ² s	
Subzona 4m	0,50 m ² t / m ² s	

(7) En la Subzona 4a.1, el índice neto de edificabilidad para las edificaciones existentes con anterioridad al PP en las parcelas A75 y A48 es 0,85 m² t / m² s.

C.- Condiciones de parcela

	Superficie mínima	Fachada mínima	Ocupación máxima
--	-------------------	----------------	------------------

4. Zona de Ciudad-jardín unifamiliar

Subzona 4a	200 m ²	-	50%
Subzona 4a.1	400 m ²	15,00 m	40%
Subzona 4b	400 m ²	12,00 m	40%

(Continuación)	Superficie mínima	Fachada mínima	Ocupación máxima	
Subzona 4b.1	400 m ²	16,00 m	40%	
Subzona 4b.2	256 m ²	16,00 m	40%	
Subzona 4b.3	400 m ²	12,00 m	50%	
Subzona 4b.4	100 m ²	6,00 m	40%	
Subzona 4b.5	hab. aislado 2 hab. apareados	400 m ² 600 m ²	12,00 m 12,00 m	40% 40%
Subzona 4b.6	400 m ²	-	40%	
Subzona 4b.7	500 m ²	15,00 m	50%	
Subzona 4c	600 m ²	14,00 m	30%	
Subzona 4d	800 m ²	14,00 m	30%	
Subzona 4e	1.000 m ²	16,00 m	20%	
Subzona 4f	1.200 m ²	20,00 m	15%	
Subzona 4g	2.000 m ²	30,00 m	15%	
Subzona 4i.1	600 m ²	12,00 m	50%	
Subzona 4i.2	-	5,50 m	50%	
Subzona 4i.3	-	-	50%	
Subzona 4i.4	230 m ²	15,00 m	-	
Subzona 4m	400 m ²	12,00 m	40%	

(9) En la Subzona 4a.1, la ocupación máxima de parcela para las edificaciones existentes con anterioridad al PP en las parcelas A75 y A48 es del 55%.

(10) En la Subzona 4i.1, la ocupación máxima es del 50%, y de un 5% adicional para la edificación auxiliar.

D.- Altura máxima

	Atura máxima	Número de plantas
4. Zona de Ciudad-jardín unifamiliar		
Subzona 4a	7,50 m	PB+1
Subzona 4a.1	7,50 m	PB+1
Subzona 4b	7,50 m	PB+1
Subzona 4b.1	7,50 m	PB+1
Subzona 4b.2	7,50 m	PB+1
Subzona 4b.3	7,50 m	PB+1
Subzona 4b.4	7,50 m	PB+1
Subzona 4b.5	7,50 m	PB+1
Subzona 4b.6	6,80 m	PB+1
Subzona 4b.7	6,50 m	PB+1
Subzona 4c	7,50 m	PB+1
Subzona 4d	7,50 m	PB+1
Subzona 4e	7,15 m	PB+1
Subzona 4f	7,15 m	PB+1

(Continuación)	Atura máxima	Número de plantas
Subzona 4g	7,15 m	PB+1
Subzona 4i.1	6,80 m	PB+1
Subzona 4i.2	6,80 m	PB+1
Subzona 4i.3	6,80 m	PB+1
Subzona 4i.4	7,50 m	PB+1
Subzona 4m	3,50 m	PB

E.- Separaciones a lindes

	Separación a lindes			Entre edificios dentro de la misma parcela
	Frentes	Lateral	Fondo	

4. Zona de Ciudad-jardín unifamiliar

Subzona 4a	2 m	2 m	2 m	-
Subzona 4a.1	3 m	3 m	3 m	6 m
Subzona 4b	5 m	3 m	3 m	6 m
Subzona 4b.1	5 m	3 m	3 m	- (13)
Subzona 4b.2	3 m	3 m	3 m	-
Subzona 4b.3	5 m	3 m	3 m	-
Subzona 4b.4	3 m	3 m	3 m	4 m
Subzona 4b.5	5 m	0 m / 3 m	3 m	- (14)
Subzona 4b.6	1/3 altura	1/3 altura	1/3 altura	6 m (15)
Subzona 4b.7	3 m	3 m	3 m	- (35)
Subzona 4c	3 m	3 m	3 m	-
Subzona 4d	4 m	3 m	3 m	-
Subzona 4e	4 m	4 m	4 m	-
Subzona 4f	5 m	5 m	5 m	-
Subzona 4g	6 m	6 m	6 m	-
Subzona 4i.1	5 m	3 m	3 m	-
Subzona 4i.2	5 m	medianera	medianera	- (16)
Subzona 4i.3	5 m	-	-	6 m
Subzona 4i.4	3 m	3 m	3 m	-
Subzona 4m	5 m	3 m	3 m	6 m

(13) En la Subzona 4b.1, las separaciones de la edificación serán de 5m a vial, y 3 m a lindes vecinos y zona verde.

(14) En la Subzona 4b.5, las separaciones de la edificación serán de 5m a frente de vial y de 3m al resto de lindes, excepto para viviendas pareadas.

(15) En la Subzona 4b.6, las separaciones a todos los lindes serán de 1/3 la altura de la edificación, y de 3m como mínimo.

(16) En la Subzona 4i.2, las separaciones de la edificación serán de 5m a viales y medianera o 3 m a solares contiguos.

F.- Densidad máxima de viviendas

<i>Densidad máxima de viviendas</i>		
4. Zona de Ciudad-jardín unifamiliar		
Subzona 4a		1 hab / 200 m ² parcela (24)
Subzona 4a.1		1 hab / 400 m ² parcela (25)
Subzona 4b		1 hab / 400 m ² parcela
Subzona 4b.1		-
Subzona 4b.2		1 hab / 256 m ² parcela
Subzona 4b.3		2 hab / 400 m ² parcela
Subzona 4b.4		1 hab / 100 m ² parcela
Subzona 4b.5	viviendas aisladas	1 hab / 400 m ² parcela
	viviendas apareadas	2 hab / 600 m ² parcela
Subzona 4b.6		0,6663 hab / 100 m ² parcela
Subzona 4b.7		1 viv. / 500m ² parcela
Subzona 4c		1 hab / 600 m ² parcela
Subzona 4d		1 hab / 800 m ² parcela
Subzona 4e		1 hab / 1.000 m ² parcela
Subzona 4f		1 hab / 1.200 m ² parcela
Subzona 4g		1 hab / 2.000 m ² parcela
Subzona 4i.1		2 hab / 600 m ² parcela
Subzona 4i.2		-
Subzona 4i.3		-
Subzona 4i.4		-
Subzona 4m		1 hab / 400 m ² parcela

(24) Para toda la zona de Ciudad-jardín unifamiliar (clave 4):

- En las manzanas comprendidas entre el paseo Marítimo y las calles de Vitoria, de Aranjuez y de Newton, se admiten viviendas pareadas dos a dos, con un máximo de 2 viviendas por parcela.
- En las parcelas situadas por encima del antiguo Camí de Sanitat se permiten 5 viviendas en hilera en cada dos parcelas.
- En la manzana que confronta con el paseo Marítimo y hace esquina con la c/Aranjuez la densidad máxima de viviendas es de 1 vivienda por cada 200m² de solar.

(25) En la Subzona 4a.1, se admiten las densidades de viviendas siguientes:

- 1 vivienda por parcela mínima.
- 2 viviendas pareadas en 2 parcelas mínimas contiguas con proyecto único.
- En parcelas de más de 2.000m²: 1 vivienda por cada 472m² de parcela o fracción mayor de 23 m².

3. REGULACIÓN DE LA ZONA DE CIUDAD-JARDÍN UNIFAMILIAR (clave 4)

Artículo 182. Definición y objetivos

Comprende los suelos urbanos correspondientes a los ámbitos actualmente parcelados y urbanizados, en los cuales el POUM propone mantener sus actuales características evitando procesos de densificación.

Artículo 183. Tipos de ordenación

Se fija como tipo de ordenación el de edificación aislada, y además de la presente regulación, constan las subzonas y los parámetros en el artículo 164 de estas normas.

Por encima del forjado del techo de la última planta solo se pueden construir chimeneas y la cubierta del edificio con una pendiente máxima del 30% y hasta una altura de 2 m.

Los espacios bajo cubierta no serán utilizables, y no se autorizan cajas de escalera ni ascensores que sobresalgan por encima del último forjado.

Artículo 184. Condiciones de densidad. *(Nuevo redactado según las modificaciones puntuales nº. 1 - Corrección de errores 2007, DOGC 4996 de 26/10/2007).*

Se admite la siguiente densidad :

- a) Una vivienda por cada parcela mínima definida en las subzonas o la indicada especialmente en cada subzona.
- b) En régimen transitorio, los edificios que basándose en las posibilidades de los planes anteriormente aprobados se hubieran edificado con mayores densidades por parcela mínima quedan en situación de volumen disconforme, de acuerdo con lo que dispone el artículo 102 de la LU y las disposiciones adicionales y transitorias de esta normativa, y de los reglamentos que desarrollen aquella y las ordenanzas municipales que desarrollen esta normativa.
- c) En el antiguo Polígono 12, que se delimitó en el antiguo Plan general de 1977, se admitirán viviendas pareadas dos a dos con un máximo de dos viviendas por parcela. En las parcelas situadas al norte del antiguo "Camí de Sanitat", se permitirán 5 viviendas en hilera cada dos parcelas.

En la manzana situada delante del Paseo Marítim y que da fachada a la calle Aranjuez, el número de viviendas máximo será el correspondiente a una vivienda por cada 200 m² de solar.

La superficie útil mínima por vivienda nueva o proveniente de una gran rehabilitación no podrá ser inferior a 60m² útiles. En el cómputo de esta superficie no se incluirán los elementos exteriores, terrazas, balcones, porches ni las superficies no habitables.

Artículo 185. Subzonas

Por la diversidad de sus condiciones se distinguen las subzonas que se detallan en el artículo 164. No se prohíbe que en un proyecto de reparcelación, existan diferentes subzonas, si bien esto implicará aplicar coeficientes de homogenización si son necesarios.

Artículo 186. Condiciones de uso

Se admiten los usos siguientes:

- Vivienda unifamiliar
- Hotelero
- Residencia especial
- Restauración
- Deportivo
- Educativo
- Oficinas

El resto de usos previstos en el artículo 73 de estas NNUU están prohibidos.

En la parcela 133 de la Urbanización "La Dorada", se autorizará el uso comercial y cafetería.

En la subzona 4m solo se autorizará el uso de vivienda unifamiliar, quedando prohibidos el resto de usos previstos en el artículo 73.

En la parcela 41-B, avenida Vilafortuny 25, referencia catastral núm. 0189305CF4409S, de la urbanización Proacosa de Vilafortuny, se autorizará el uso comercial.

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; y la 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 20m² 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 m².
- 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 m².
- 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 m² 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.

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA