

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 Antigons”:** 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 volumetría específica (clave 5)**

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 VOLUMETRIA ESPECÍFICA (clave 5)**

El presente *Cuaderno de resumen Zona de volumetría específica (clave 5)* 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 EDIFICACIÓN CERRADA

Artículo 116. Edificabilidad neta

1. La distribución de la edificabilidad neta se determina mediante la asignación, a cada parcela de suelo privado edificable, de la intensidad de edificación correspondiente y del número máximo de viviendas.
2. Los parámetros específicos destinados a esta finalidad son:
 - a) La forma y tamaño de la parcela.
 - b) La fachada mínima de parcela.
 - c) La ocupación máxima de parcela se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluidos los cuerpos volados.

La determinación de estos parámetros se precisará en el planeamiento derivado, en el proyecto de reparcelación o en el proyecto de obras, según los casos, excepto en aquellas zonas en que se precisen sus condiciones en el POUM de manera expresa.

Artículo 117. Parámetros de forma *(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 determinación de la forma de la edificación se realizará en el planeamiento derivado, en los proyectos de reparcelación o en los proyectos de obras, según los casos y de acuerdo con lo que establece el artículo 65.2.d de la LU, mediante la adopción de una de las dos modalidades siguientes:
 - a) Configuración unívoca: consiste en la fijación de las alineaciones de edificación, cotas de referencias de la planta baja, alturas máximas y número de plantas.
 - b) Configuración flexible: consiste en la determinación de los perímetros y perfiles reguladores de la edificación y las cotas de referencia de la planta baja.
2. Cota de referencia de la planta baja:
 - a) El instrumento de planeamiento derivado y/o, en su caso, el de ejecución completará las siguientes prescripciones o determinaciones:
 - a.1) Regulación respecto el movimiento de tierras que conlleve el proceso de urbanización.
 - a.2) Cotas de referencia de los planos de nivelación y de terrazas en las que se sistematicen los suelos edificables. Estos datos se fijarán en los planos de nivelación y rasantes y en el de ordenación de la edificación, sin perjuicio de fijar también las

nivelaciones o rasantes de las vías, plazas y otros espacios libres.

Cuando por circunstancias topográficas o por exigencia de la ordenación no sea preciso modificar su configuración natural, se podrá adoptar la cota natural del terreno como plano de nivelación.

- a.3) Las cotas de referencia podrán ser distintas para un mismo edificio. Las cotas de referencia fijan la base de medición de la altura máxima de la edificación, sea cual sea la modalidad de precisión de la planta baja.
 - a.4) Las cotas fijadas deberán ser respetadas. No obstante, se podrán aumentar o disminuir cuando la ejecución de la urbanización exija una adaptación o reajuste, o bien una mejor concepción técnica o urbanística aconseje esta variación. Esto sin ultrapasar en un caso u otro los 0,60 metros, hecho que se deberá justificar en el proyecto y, en caso de afectar a terceros, será preceptiva la audiencia y notificación individual otorgando un plazo de audiencia mínima de 10 días antes de la resolución.
3. Parámetros específicos de la configuración unívoca:
 - a) Alineaciones de edificación. Son alineaciones de edificación aquellas que son precisadas en el plan derivado o, si procede por existir opciones en éste, aquellas que se precisen en el proyecto de reparcelación o en la licencia de obras que definan los límites de la planta baja de la edificación. A falta de reglas de ordenación se aplicarán las normas del tipo de ordenación según alineaciones del vial.
 - b) Altura máxima y número de plantas. La altura máxima de la edificación se contará a partir de la cota o cotas de referencia de la planta baja. Cuando la edificación se desarrolle escalonadamente, de acuerdo con las características topográficas del terreno, los volúmenes de edificación que se construyan sobre cada una de las plantas conceptuadas como bajas se ajustarán a la altura máxima que corresponda por razón del nivel de cada una de dichas plantas o partes de planta. No se podrá superar la edificabilidad teórica resultante de construir en plano horizontal.
- La altura máxima y el número de plantas se deberán cumplir conjunta y simultáneamente. Por encima de la altura máxima solo se permitirán:
- La cubierta definitiva del edificio, de pendiente inferior al 35%, cuyos arranques sean líneas horizontales paralelas a los parámetros exteriores de las fachadas situadas a altura no superior a la máxima, y cuyo resultado no será habitable.
 - Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de tejado y cubierta plana, con una altura total máxima de 0,60 m.
 - Las barandas con una altura máxima de 1,80 m.

- Los elementos técnicos de las instalaciones.
 - Los acabados de la edificación de carácter exclusivamente ornamental, semántico, simbólico o decorativo.
 - Las piscinas que deberán dar cumplimiento al artículo 100.3.g
4. Parámetros específicos de la configuración flexible:
- a) Perímetro regulador. Se entiende por perímetro regulador de la edificación las figuras poligonales cerradas definidas en el plan derivado, o en caso de existir opciones en el planeamiento general, las que se concreten en el proyecto de reparcelación o en la licencia de obras que determinan la posición de la edificación en proyección horizontal. Todas las plantas y vuelos del edificio deben comprenderse dentro de esta figura poligonal. La ocupación de la edificación en planta baja no podrá ser superior al 80% de la superficie contenida dentro de cada perímetro regulador.
 - b) Perfil regulador. Se entiende por perfil regulador el conjunto de limitaciones destinadas a determinar el envolvente del volumen máximo dentro del cual se podrá inscribir el volumen máximo de la edificación que corresponde a cada parcela por su intensidad de edificación. En las zonas para las cuales estas Normas fijan altura máxima, el envolvente del volumen máximo no se podrá ultrapasar.

Artículo 118. Parámetros de disposición *(Nuevo redactado según la modificación puntual nº.29 – Construcciones auxiliares que contengan centros de transformación, DOGC 8776 de 20/10/2022)*

1. Separación mínima entre edificaciones o cuerpos de edificación:
 - a) A efectos de preservación de las condiciones de intimidad, la distancia mínima entre dos edificios próximos será en función de la mayor altura de las edificaciones correspondientes de acuerdo con lo que sigue:

Altura de las edificaciones	Distancia mínima
Hasta PB + 2 PP	4 m
PB + 3 PP y PB + 4 PP	9 m
Más de PB + 4 PP	12 m
 - b) A efectos de iluminación y soleamiento, la conjugación de las distancias entre edificaciones con la altura de estas será de manera que asegure a toda la planta baja de la edificación, como mínimo, una hora de sol, con una proyección de los rayos solares de 30°. Cuando se disponga de viviendas que no den frente de fachadas opuestas se deberá cumplir esta condición para las dos fachadas.
2. En sectores adyacentes se deberán respetar también las separaciones mínimas establecidas en el apartado anterior, para limitar los efectos negativos que eventualmente se podrían originar sobre la edificación existente o posible.

3. A parte de las normas establecidas en el capítulo correspondiente al sistema viario en lo que se refiere a la separación mínima de la edificación a la red viaria o a los límites de zona, se tendrá en cuenta que los volúmenes queden comprendidos dentro de ángulos de sesenta grados, formados por la intersección de dos rectas, en un plano vertical y pasando por el punto de intersección de la segunda que es horizontal y perpendicular al eje del vial o el límite de zona.
4. Si, a pesar de esto, la fachada de la edificación se sitúa sobre las alineaciones de vialidad, la altura máxima será la que corresponda en función de la anchura del vial de acuerdo con lo que se prevé en la regulación de alturas para la zona de Ensanche. En el supuesto de que la altura correspondiente resulte inferior al máximo establecido en cada zona, se podrá llegar siempre que la edificación sea retranqueada totalmente, o escalonada por plantas, de la alineación de vial una distancia igual al incremento de la altura. La altura máxima de la edificación estará limitada en todo caso por los planos inclinados a 45°, trazados desde la horizontal situada sobre las alineaciones de vialidad a la altura reguladora máxima establecida para la zona de Ensanche.
5. Será de aplicación a este tipo de ordenación lo que dispone el artículo 110.2 de estas NNUU.
6. En 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.
7. 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.

8. Las edificaciones auxiliares deberán permitir que los edificios con fachadas accesibles <9m tengan un paso de 1,80m, y si la altura es >9m el paso debe ser de 5m para permitir el acceso del camión escala de los vehículos de emergencia.

DOCUMENTO COMPRESIVO

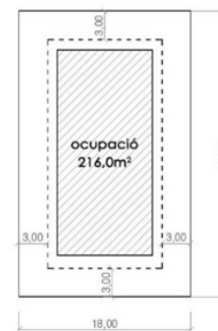
Ejemplo de aplicación

A continuación se muestra un ejemplo de implantación de un elemento auxiliar destinado a contener una estación transformadora fuera del perímetro de ordenación aplicando la normativa propuesta por la presente modificación puntual. Se realiza un ejemplo de aplicación en una parcela tipo y se contabilizará la intensidad de la edificación.

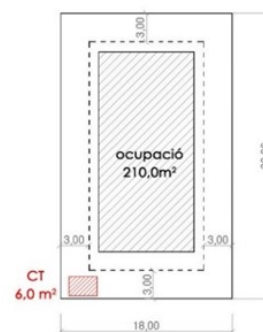


parcel·la zona 6a: 18,0 x 30,0 m 540m²

façana mínima: 12m
 superfície mínima: 400m²
 ocupació màxima: 40%
 índex edificable: 1,5m² st/ m²s
 llindars: frontal 3,0m lateral 3,0m fons 3,0m



superfície solar: 540,0 m²
 ocupació màxima: 216,0 m²
 edificabilitat: 810,0 m²st



recinte centre transformador: 6,0 m²
 ocupació màxima: 210,0 m² + 6,0 m²
 edificabilitat: 804,0 m²st + 6,0 m²

DOCUMENTACIÓN

Artículo 119. Cuerpos volados

1. A los cuerpos volados abiertos, cerrados o semi-cerrados se les aplicarán los parámetros de edificación según alineación de vial, según la definición del artículo correspondiente.
2. En concreto, se limitarán a un vuelo máximo de una décima parte de la distancia entre alineaciones de edificaciones –separaciones- y, cuando por aplicación de esta regla, resultara un vuelo superior a 1,5 m se reducirá a esta dimensión máxima.
3. En ningún caso se podrán cerrar los cuerpos volados abiertos con elementos desmontables o mamparas.

Artículo 120. Parámetros complementarios

1. En todo lo que se refiere a los parámetros que se citan a continuación: parcela, planta piso y planta libre mínima entre plantas, elementos técnicos de las instalaciones, elementos volados, patios de parcela, patios de ventilación, patios de luces y chimeneas de ventilación, les será de aplicación lo que se define en el correspondiente artículo para el tipo de ordenación según alineación de vial.
2. En todo lo que se refiere a los parámetros de ocupación máxima de la parcela (% ocupación en planta), planta baja, planta subterránea, altura máxima y número límite de plantas, será de aplicación lo que se define en los parámetros correspondientes del tipo de ordenación según edificación aislada.
3. Para cualquier concepto referente a un parámetro no previsto en este capítulo, será de aplicación la definición y condiciones de los otros tipos de ordenación.

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

2. PARÁMETROS DE LAS ZONAS Y SUBZONAS EN SUELO URBANO (clave 5)

Artículo 165. Edificación según Volumetría Específica. *(Nuevo redactado según las modificaciones puntuales n.º. 1 - Corrección de errores materiales 2007, DOGC 4996 de 26/10/2007; y n.º. 4 Dossier 21, DOGC 6060 de 6/02/2012 y n.º. 26 alineación pasaje 10 y modificación del artículo 165, DOGC 8236 de 29/09/2020; ; 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)*

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

5. Zona de Volumetría Específica

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

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

- Subzonas 5a y 5a.1 Plan Parcial y el Proyecto de urbanización de la Finca "Los Rovira", AD 25/11/1964.

- Subzonas 5a.3 y 5a.3b: Modificación Puntual 28 del POUM. AD 18/12/2020 y el Plan parcial de Ordenación del Subsector 1 del Sector S.U.P. 3 de Cambrils, AD 16/2/2000.
- Subzonas 5b.2 y 5i: Plan parcial 7. AD 9/1/1991.
- Subzonas 5c.2 y 5c.3: Plan parcial 9. AD 3/10/1990.
- Subzona 5c.4: Plan parcial 11. AD 4/1/1991.
- Para las Subzonas 5h.1 y 5h.2, en la antigua UA-1: Estudio de Detalle de la UA del "Área n.1 del municipio de Cambrils, Tarragona. AD 1/10/1996".
- Para las Subzonas 5h.1 y 5h.2, en la antigua UA-2
- Para las Subzonas 5h.1 y 5h.2, en la antigua UA 3

A.- Índice de edificabilidad neta

	Índice de edificabilidad neta
5. Zona de Volumetría Específica	
Subzona 5a	1,50 m ² t / m ² s
Subzona 5a.1	2,00 m ² t / m ² s
Subzona 5a.2	2,00 m ² t / m ² s
Subzona 5a.3	-
Subzona 5a.3b	-
Subzona 5b	1,00 m ² t / m ² s
Subzona 5b.1	1,00 m ² t / m ² s
Subzona 5b.2	-
Subzona 5c	0,70 m ² t / m ² s
Subzona 5c.1	0,70 m ² t / m ² s
Subzona 5c.2	-
Subzona 5c.3	1,00 m ² t / m ² s
Subzona 5c.4	1,20 m ² t / m ² s
Subzona 5c.5	0,90 m ² t / m ² s
Subzona 5c.6	0,70 m ² t / m ² s
Subzona 5c.7	0,70 m ² t / m ² s
Subzona 5d	0,70 m ² t / m ² s
Subzona 5e	0,50 m ² t / m ² s
Subzona 5f	0,40 m ² t / m ² s
Subzona 5g	0,25 m ² t / m ² s
Subzona 5h.1	-
Subzona 5h.2	-
Subzona 5i	-
Subzona 5n	0,75 m ² t / m ² s
Subzona 5-RP	-

(*) En referencia a las claves 5a.3 y 5a.3b, la edificabilidad neta es la que resulta de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Subsector 1 del Sector S.U.P 3 de Cambrils, AD 16/2/2000.

(**) En referencia a la clave 5-RP, no se admitirán nuevas edificaciones. Tan solo se podrán efectuar obras de reparación y mejora siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y previa autorización de la administración del Estado.

B.- Condiciones de parcela

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

(26) En toda la Zona de Volumetría Específica (clave 5) las edificaciones destinadas principalmente al uso de vivienda, no podrán tener una longitud superior a 30m en cualquier dirección. En los casos de edificios destinados al uso hotelero, estos no podrán tener una longitud superior a 40m en cualquier dirección.

(27) En la Subzona 5b.1, el 60% de espacio libre de la parcela se situará obligatoriamente en las zonas actualmente arboladas que se consideran de especial protección.

(*) En referencia a las claves 5a.3 y 5a.3b, la ocupación máxima de parcela es la que resulta de los planos de ordenación de la Modificación Puntual 28 del POUM, AD 18/12/2020.

(**) En referencia a la clave 5-RP, no se admitirán nuevas edificaciones. Tan solo se podrán efectuar obras de reparación y mejora siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y previa autorización de la Administración del Estado.

C.- Altura máxima

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

(*) Para la clave 5-RP, no se admitirán nuevas edificaciones. Tan solo se podrán efectuar obras de reparación y mejora siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y previa autorización de la administración del Estado.

D.- Separaciones a linderos

	Separación a linderos			Entre edificios dentro misma parcela
	Frentes	Lateral	Fondo	

2. Zona de Ensanche

En edificación abierta	-	-	-	-
------------------------	---	---	---	---

5. Zona de Volumetría Específica

Subzona 5a	3 m	3 m	3 m	-	(33)
Subzona 5a.1	3 m	-	3 m	-	(28) (34)
Subzona 5a.2	-	-	3 m	-	(29)
Subzona 5a.3	-	-	-	-	(*)
Subzona 5a.3b	-	-	-	-	(*)
Subzona 5b	6 m	5 m	5 m	10 m	
Subzona 5b.1	6 m	5 m	5 m	10 m	(30)
Subzona 5b.2	-	-	-	-	
Subzona 5c	3 m	3 m	3 m	-	
Subzona 5c.1	3 m	3 m	3 m	-	
Subzona 5c.2	3 m	3 m	3 m	3 m	
Subzona 5c.3	3 m	3 m	3 m	3 m	
Subzona 5c.4	1/3 altura	1/3 altura	1/3 altura	6 m	(31)
Subzona 5c.5	3 m	3 m	3 m	3 m	
Subzona 5c.6	3 m	3 m	3 m	-	
Subzona 5c.7	3 m	3 m	3 m	-	
Subzona 5d	5 m	3 m	3 m	-	(32)
Subzona 5e	3 m	3 m	3 m	-	
Subzona 5f	4 m	4 m	4 m	-	
Subzona 5g	5 m	5 m	5 m	-	
Subzona 5h.1	-	-	-	-	
Subzona 5h.2	-	-	-	-	
Subzona 5i	-	-	-	-	
Subzona 5n	-	-	-	-	
Subzona 5-RP	-	-	-	-	(**)

(28) En la Subzona 5a.1 los edificios podrán adosarse a las medianeras de los linderos laterales.

(29) En la Subzona 5a.2 el tipo de ordenación es el de edificación según alineación del vial, pero los edificios se separarán 3 metros del linde posterior y se adosarán a las medianeras de los linderos laterales.

(30) En la Subzona 5b.1, para el caso de edificios ya construidos se admitirán las separaciones a linderos existentes en la actualidad.

(31) En la Subzona 5c.4, las separaciones a todos los linderos serán de 1/3 la altura de la edificación, y de 3 m como mínimo.

(32) En la Subzona 5d, la separación de las edificaciones a la vialidad y a zonas verdes será de 5 m.

(33) En la Subzona 5a los edificios podrán adosarse a las medianeras de los linderos laterales.

(34) En las parcelas del Pasaje número 10 n°.1 y Pasaje número 9 n°.12, el edificio se adosará al linde norte al vecino, hasta la alineación norte-sur del vial, respetando una separación igual al ancho del vial con el vecino con calificación 5a.1, se adosará al linde sur con los pasajes y se separará 3 metros del otro linde de parcela.

(*) En referencia a las claves 5a.3 y 5a.3b, las separaciones a todos los linderos es la que resulta del plano de ordenación de la Modificación Puntual 28 del POUM (AD 18/12/2020). La profundidad edificable en planta sótano será de 16 metros.

(**) En referencia a la clave 5-RP, no se admitirán nuevas edificaciones. Tan solo se podrán efectuar obras de reparación y mejora siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y previa autorización de la administración del Estado.

E.- Densidad máxima de viviendas

Densidad máxima de vivienda

5. Zona de Volumetría Específica

Subzona 5a	1 viv. / 100 m ² parcela	
Subzona 5a.1	1 viv. / 100 m ² parcela	
Subzona 5a.2	1 viv. / 100 m ² parcela	
Subzona 5a.3	-	(*)
Subzona 5a.3b	-	(*)
Subzona 5b	1 viv. / 100 m ² parcela	
Subzona 5b.1	1 viv. / 115 m ² parcela	
Subzona 5b.2	-	
Subzona 5c	1 viv. / 250 m ² parcela	
Subzona 5c.1	1 viv. / 250 m ² parcela	
Subzona 5c.2	-	
Subzona 5c.3	-	
Subzona 5c.4	1,2175 viv. / 100 m ² parcela	
Subzona 5c.5	1 viv. / 100 m ² parcela	
Subzona 5c.6	1 viv. / 250 m ² parcela	
Subzona 5c.7	1 viv. / 250 m ² parcela	
Subzona 5d	1 viv. / 100 m ² parcela	
Subzona 5e	1 viv. / 300 m ² parcela	
Subzona 5f	1 viv. / 400 m ² parcela	

Subzona 5g	1 viv. / 500 m ² parcela	
Subzona 5h.1	-	
Subzona 5h.2	-	
Subzona 5i	-	
Subzona 5n	1 viv. / parcela	
Subzona 5-RP	-	(**)

(*) En referencia a las claves 5a.3 y 5a.3b, la densidad máxima edificable es la que resulta del Plan Parcial de Ordenación del Subsector 1 del Sector S.U.P. 3 de Cambrils (AD 16/2/2000) para las zonas ZRI y ZRII.

(**) Para la clave 5-RP, no se admitirán nuevas edificaciones. Tan solo se podrán efectuar obras de reparación y mejora siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y previa autorización de la administración del Estado.

3. REGULACIÓN DE LA ZONA DE VOLUMETRÍA ESPECÍFICA (clave 5)

Artículo 187. Definición

Corresponde a las ordenaciones residenciales particulares, extensivas o unifamiliares en hilera, donde es característica la definición de uso de espacios privados asociados a cada vivienda y otros optativos para servicios y equipamientos comunitarios dentro del ámbito de una única parcela, donde se desarrolla la promoción, que no será divisible si no se cumplen las reglas de edificación frente a vial público. En cuanto a equipamientos comunitarios, será de aplicación este artículo solo de forma subsidiaria, cuando no sea posible aplicar los parámetros establecidos para los equipamientos.

Artículo 188. Tipos de ordenación

El tipo de ordenación se fija como el de edificación abierta definida en los parámetros de ordenación general de los artículos 116 al 120 de las Normas, y los parámetros fijados en el artículo 165 de estas NNUU. Las edificaciones destinadas principalmente al uso de vivienda, no podrán tener una longitud superior a 30 m en cualquier dirección. En los casos de edificios destinados al uso hotelero, éstos no podrán tener una longitud superior a 40 m en cualquier dirección.

Respecto a la clave 5-RP, no se admitirán nuevas edificaciones. Tan solo se podrán efectuar obras de reparación y mejora siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y previa autorización de la administración del Estado.

Artículo 189. Densidades *(Nuevo redactado según modificaciones puntuales: nº 1 - Corrección de errores materiales 2007, DOGC 4996 de 26/10/2007; nº 8 Superficie útil vivienda mínima, DOGC 6470 de 01/10/2013).*

Al tratarse de conjuntos o edificaciones en medio urbano consolidado por los espacios viales, dotaciones y zonas verdes existentes o previstas en el planeamiento, un parámetro esencial de estas ordenaciones será el correspondiente a la densidad máxima de viviendas por metro cuadrado de parcela, que se establece en cada uno de los subtipos.

La superficie útil mínima por vivienda nueva o proveniente 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.

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 m² construidos el techo total edificable que se pueda destinar al uso de vivienda.

Artículo 190. Subzonas

Por las características y densidades de las opciones, se prevé la subdivisión de este tipo en las subzonas que constan determinadas en el artículo 165 de estas NNUU, siendo de aplicación lo que se ha regulado en el último apartado del artículo 185 de las NNUU.

Artículo 191. Condiciones de uso *(Nuevo redactado según modificaciones puntuales: n°1 - Corrección de errores materiales 2007, DOGC 4996 de 26/10/2007; n°24, Regulación del uso urbanístico de los locales de prostitución, DOGC 8148 de 5/06/2020).*

Los usos admitidos en todas las subzonas serán los siguientes:

- Vivienda
- Hotelero
- Residencia especial
- Comercial
- Oficinas
- Restauración
- Espectáculos y locales de reunión
- Educativo
- Sanitario-asistencial
- Socio-cultural
- Recreativo
- Deportivo

A excepción de la subzona 5d, en que los usos se restringirán a residencial, comercial, oficinas y aparcamiento.

En todas las subzonas, no se admitirán las escaleras privadas de comunicación de las viviendas situadas en la última planta con la cubierta del edificio.

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.

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 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.