

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 comercial (clave 8)

Noviembre 2023

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

QUADERNO DE RESÚMEN. **ZONA COMERCIAL (clave 8)**

El presente Cuaderno *de resumen. Zona comercial (clave 8)* 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.

1. TIPOS DE ORDENACIÓN: PARÁMETROS DE LA 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 nº1 - 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 4 m, como mínimo, del plano de fachada y de las paredes medianeras, y cuyo vaso de agua no sobrepase la altura de 1,20 m medidos desde la cara superior del último forjado.
 - f) La escalera comunitaria podrá tener una superficie construida máxima de 15 m². 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 n°29 – 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 frontantes cuando esta separación no estuviera regulada por los parámetros de la zona o subzona correspondiente.
No se admiten barbacoas, 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 n°29 – 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 n°29 – 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 8)

Artículo 164. Edificación aislada. . (Nuevo redactado según las modificaciones puntuales: **n.º1** - Corrección de errores materiales 2007, DOGC 4996 de 26/10/2007; **n.º4** - Dossier 21 DOGC 6060 de 6/02/2013; **n.º5** - 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.º11** - 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 Bóbila por ajustes de profundidades edificables, DOGC 8765 de 4.10.2022; **n.º 30** - Montemar, DOGC 8748 de 8/09/2022; **n.º31** – 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:

8. Zona Comercial

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

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

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

A.- Índice de edificabilidad neto

Para las Subzonas con clave 8 el índice máximo de edificabilidad neto es:

Índice de edificabilidad neto

8. Zona Comercial

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

(*) En la Subzona 8d, cuando un solar se destine a un uso principal de hotel de calidad (4 estrellas o categoría superior), se otorga un índice complementario de 2,25 m² t / m² s.

C.- Condiciones de parcela

	Superficie mínima	Fachada mínima	Ocupación máxima
8. Zona Comercial			
Subzona 8a	400 m ²	-	60%
Subzona 8b	800 m ²	-	50%
Subzona 8c	400 m ²	-	52%
Subzona 8d	900 m ²	20,00 m	100%
Subzona 8e	Parcela única (divisible solamente en propiedad horizontal, conjunto inmobiliario o cualquier figura en derecho análoga que mantenga la unidad del suelo)		100%

D.- Altura máxima

	Altura máxima	Número de plantas
8. Zona Comercial		
Subzona 8a	6,80 m	PB+altillol
Subzona 8b	6,80 m	PB+1
Subzona 8c	4,50 m	PB
Subzona 8d	21,70 m	PB+5 (a)
Subzona 8e	según el plano de ordenación	PB+1
	10,50 m	PB+2

(a) En la Subzona 8d, las plantas piso PP4 y PP5 se separaran 3m. de la fachada.

E.- Separaciones a lindes

	Separación a lindes			Entre edificios dentro de una
	Frentes	Lateral	Fondo	misma parcela
8. Zona Comercial				
Subzona 8a	3 m	3 m	3 m	-
Subzona 8b	4 m	4 m	4 m	-
Subzona 8c	3 m	3 m	3 m	-
Subzona 8d	0 m	0 m	0 m	0 m
Subzona 8e	0 m	0 m	0 m	0 m
* Las alineaciones resultantes de la ordenación en los planos son máximas y se podrán separar dejando espacios privados libres de edificación				

3. REGULACIÓN DE LA ZONA COMERCIAL (clave 8)

Artículo 200. Definición

8.1) Comercial general, excepto venta al mayor y almacenes

La zona comercial viene establecida por aquellos establecimientos comerciales que integran todos los locales y las instalaciones –cubiertas o sin cubrir- abiertos al público que son en el exterior o el interior de una edificación donde se ejerce regularmente la venta al detalle. Quedan excluidos los establecimientos dedicados exclusivamente a la venta al mayor. Los establecimientos pueden ser de carácter individual o colectivo. Los establecimientos de carácter colectivo son integrados por un conjunto de establecimientos individuales situados en uno o varios edificios, en los cuales, con independencia que las actividades respectivas que se puedan ejercer de forma empresarialmente independiente, concurren todos o algunos de los elementos siguientes: Acceso común desde la vía pública, de uso exclusivo y preferente de los establecimientos o de sus clientes, aparcamientos privados compartidos o servicios comunes para los cliente.

Para el caso de que la normativa sectorial admitiera la implantación en el municipio de Cambrils de otras especificidades previstas en el PTSEC, dentro de la zona comercial, tanto en sector alimentario como grandes establecimientos comerciales, la implantación, en su caso, se haría mediante un Plan especial urbanístico –y sin perjuicio de la procedencia de tramitar un POEC- sin modificación del POUM, dado que estos usos no se recogen en virtud del vigente Plan territorial sectorial de equipamientos comerciales.

En todo caso el crecimiento de la oferta comercial al detalle en formato de mediano y gran establecimiento comercial estará sujeto a lo que determina la normativa del Plan territorial sectorial de equipamientos comerciales 2001-2004, y su desarrollo, incluidas las excepciones previstas, en especial las de los criterios de ubicación de nuevas implantaciones del apartado 8.1 del citado Plan.

Las previsiones de aparcamiento en las nuevas solicitudes de establecimientos se adaptarán a la Orden de 26 de septiembre de 1997, estableciéndose como regla general la previsión de dos plazas por cada 100 m² construidos, excepto en el centro histórico.

Para este uso en sus distintos apartados será de aplicación, en cada caso, la Ley 7/2000 de 29 de diciembre de equipamientos comerciales y el Decreto 211/2001 de 24 de julio por el que se aprueba el Plan territorial sectorial de equipamientos comerciales (PTSEC) y la normativa que a este respecto sea vigente en cada momento según las variaciones del Plan territorial citado.

8.2) Comercial al mayor y almacenes

Almacenes y otros recintos cubiertos o sin cubrir donde solo se realiza la venta a profesionales del comercio al detalle y no son abiertos al público en general, y son excluidos de la Ley 17/2000 de 29 de diciembre. Su ordenación puede coincidir

con los parámetros establecidos para cada subtipo del comercial 8.1, excepto que se establezca en la zona industrial (10). En relación al uso permitido será exclusivamente el definido en este artículo.

Artículo 201. Subtipos del comercial general

Se definen según las características de las implantaciones al artículo 164 de estas NNUU.

Artículo 202. Condiciones de uso : *(Nuevo redactado según las modificaciones puntuales: n.º 10 – PA-1 “el Pòsit” clave 8d, DOGC 6795 de 23/01/2015; n.º 31 – Àmbit del PA-13 L'Alforja, DOGC 8639 de 1/04/2022; n.º 31 – Àmbit del PA-13 L'Alforja, DOGC 8639 de 1/04/2022)*

1. En la zona 8.1) definida en el artículo anterior se autorizarán únicamente los siguientes usos:

- Terciario-comercial admitido según el PTSEC
- Almacenes que no sean al por mayor
- Oficinas
- Restauración
- Espectáculos y locales de reunión
- Sanitario-asistencial
- Socio-cultural
- Recreativo
- Estacionamiento y aparcamiento

1. Se fija la clave 8d para la subzona comercial y de terciario en suelo privado en la manzana del antiguo Pòsit (PA-1 “El Pòsit”), donde únicamente se admiten los siguientes usos:

- Hotelero
- Terciario-comercial admitido en los términos previstos por el DL 1/2009, de 22 de diciembre, de ordenación de los equipamientos comerciales o normativa sectorial que la sustituya y sea vigente, en planta baja.
- Estacionamiento y aparcamiento, en plantas sótano.

Los parámetros urbanísticos y edificatorios de esta subzona, definidos en el artículo 164 de estas NNUU y en la ficha del PA-1 “El Pòsit”, son los siguientes:

- Tipos de ordenación : Edificación aislada
- Altura máxima: 21,70 m.
- Número máximo de plantas: PB+5PP (PP4 y PP5 retranqueados 3m. desde la línea de fachada).

Condiciones de edificación específicas:

1) Retranqueamiento de la edificación en su frente con la calle “dels Pescadors” para que este tenga una anchura mínima de 8 metros.

2) Vuelos:

- Se permite un vuelo del cuerpo edificatorio, en sus plantas PP1, PP2 y PP3, siempre que esté ajustado a las normas urbanísticas del POUM (art. 89).
 - Se admite, como elemento saliente no cerrado, no ocupable ni habitable, un filtro de protección solar ("piel del edificio"), de un material de aspecto de madera pero de mejor mantenimiento y conservación (a base de láminas de resinas termo endurecidas homogéneamente con fibra de madera, fabricada a altas presiones y temperaturas), que rodeará a las plantas piso primera, segunda y tercera en las cuatro fachadas del edificio con una finalidad funcional y de seguridad (garantizar la correcta iluminación de los espacios interiores y dar privacidad tanto para los usuarios del hotel como para los vecinos, así como también garantizar la limpieza desde el interior del hotel, evitando andamios u otros medios menos seguros y más molestos). Dado que estas finalidades funcionales y de seguridad que tendrá este elemento, considerando también la propia singularidad del edificio, se admite que podrá tener un vuelo máximo de 0'70 m. medido desde el cuerpo edificado (que es el mínimo necesario para la referida finalidad de limpieza desde el interior con los necesarios medios de seguridad), a partir de una altura de 3,50 m., que no computarán a los efectos de edificabilidad ni ocupación. Con este mismo objetivo de funcionalidad, el vuelo de este elemento saliente, formando una marquesina, podrá ser de hasta 2,50 m. de ancho sobre la puerta de acceso principal al Hotel por la calle Pau Casals, en todo caso con una altura superior a 3,50 m. y permitiendo dejar libre el espacio de maniobra de 5 metros apto para la autoescalera de bomberos y que ni esta marquesina ni ningún otro elemento saliente sobresaldrá en ningún punto del ancho de la acera de peatones.
- 3) Elementos constructivos en la planta piso quinta del edificio.
- En la planta piso quinta sólo se permiten las siguientes construcciones, que sólo podrán ocupar un máximo del 60% de la planta:
- Todos los elementos técnicos de las instalaciones, como son los depósitos de agua, los aparatos de refrigeración, los conductos de ventilación o de humos, las antenas de telecomunicación, radio y televisión propias del edificio, la maquinaria de ascensor y el espacio para el recorrido extra de éste, la salida o caja de la escalera, las placas solares, y el resto de elementos previstos en el art. 88 de las NNUU del POUM. Los espacios ocupados por estas instalaciones en ningún caso computarán como techo edificado.
 - Piscina y elementos técnicos para el mantenimiento, depuración de agua y limpieza de ésta y los precisos para otros usos complementarios (bar y servicios).
 - Por motivos de seguridad y funcionales se permiten elementos constructivos de separación entre ambas zonas (la destinada a elementos

técnicos y la destinada a los usuarios del hotel –piscina y usos complementarios-), así como también una cubierta que dé una uniformidad estética a las instalaciones de ésta planta piso quinta, que en ningún caso podrá sobresalir de la proyección del forjado del techo de la PP4 ni extenderse en una superficie superior al 50% de la superficie de esta planta.

- 4) La planta baja de la edificación, excepto los espacios necesarios para la funcionalidad del hotel (que no podrán ocupar más de un 50% de la superficie de la planta), deberá destinarse a un uso comercial. Esta planta, en atención a su destino comercial, dispondrá de una altura mínima de 3,50 m.
- 5) La condición de hotel de calidad, tanto por su categoría, como por su vocación de responder a un modelo no estacional, como por su calidad arquitectónica, deberá ser justificada al solicitarse la pertinente licencia urbanística.
- 6) Condiciones estéticas de la edificación.
Los materiales para las fachadas sólo podrán ser estucos y rebozados pintados, siempre con colores blancos y ocre y acabados de piedra calcárea, en ningún caso pulida. No se permiten aplacados de piedra pulida, mármoles, granitos ni aplacados cerámicos, ni acabados de fachada con granulados pétreos u otros tipos de estucados no tradicionales.
La carpintería deberá ser de madera natural barnizada o pintada, PVC o aluminio lacado, de colores blanco, marrón oscuro o verde oscuro. El resto de colores o materiales no están autorizados.
Los elementos de protección de la fachada deberán ser de un material de aspecto de madera pero de mejor mantenimiento y conservación (a base de láminas de resinas termoendurecidas homogéneamente con fibra de madera, fabricada a altas presiones y temperaturas), quedando prohibido el uso de materiales como PVC o aluminio lacado.
En el trámite de la licencia de obras deberá justificarse la idoneidad de los acabados de fachada. En todo caso, el Ayuntamiento podrá rechazar soluciones que no sean adecuadas ni respetuosas con su entorno.
- 7) Por encima de la altura reguladora máxima podrán instalarse elementos técnicos permitidos por las NNUU del POUM y que nunca superen 1,10 metros. Por lo tanto por encima de la cubierta plana que fija la altura reguladora máxima no podrán instalarse nunca elementos que superen en altura 1,10 metros, que coincide con la misma altura de una barandilla perimetral que limita la zona mencionada con el fin de evitar que estos elementos técnicos puedan ser vistos. Las dimensiones de la zona que contiene los elementos técnicos, delimitada por esta barandilla de 1,10 metros de altura son: 10,83 metros por 6,97 metros, tal y como se detalla en los planos normativos: sección U07 y planta cubierta U06.

8) En la subclave 8e incluida en el PA-13 Alforja los usos admitidos serán:

- Hotelero
- Residencia especial
- Comercial, según la definición del Decreto-ley 1/2009, de 22 de diciembre, de ordenación de los equipamientos comerciales, o normativa sectorial que lo sustituya y esté vigente, en lo que respecta a la definición (artículo 5) y clasificación de establecimientos comerciales (artículo 6). Los únicos establecimientos que se pueden implementar en este sector son los PEC, MEC, GEC y GECT singulares y los PEC, MEC y GEC no singulares. En el caso de que estos establecimientos no singulares configuren un establecimiento comercial colectivo de los descritos en el artículo 5 del citado Decreto-Ley, en ningún caso podrán superar los 2.499 m² de superficie de venta. En cuanto a la provisión de plazas de aparcamiento relacionadas con el uso comercial, serán al menos 2 plazas por cada 100 m² construidos."
- Almacenes
- Oficinas
- Restauración
- Educativo
- Sanitario asistencial
- Sociocultural
- Recreativo
- Suministros
- Estacionamiento y aparcamiento
- Actividades Industriales de 1a y 2a categoría y situación segunda Público administrativo

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

Se establecen las siguientes condiciones de construcción específicas para la subclave 8e:

La cubierta será preferiblemente ajardinada. El volumen de los elementos técnicos de las instalaciones se preverá a través de una composición arquitectónica conjunta con todo el edificio en el momento de solicitar la licencia municipal de edificación.

La fachada debe utilizar materiales adecuados al entorno y de envejecimiento adecuado contrastado.

Al tratarse de una zona de cruce entre dos vías principales del municipio, frente al espacio para equipamientos donde se ubica el espacio Molí de les Tres Eres, el Ayuntamiento se reserva la aceptación de las condiciones arquitectónicas y

formales del proyecto, pudiendo denegar la concesión de licencias a las obras que a juicio del Ayuntamiento no correspondan a la arquitectura de la zona.

El volumen de los elementos técnicos de las instalaciones, cuyas dimensiones están en función de los requisitos técnicos de cada edificio o instalación, se preverá a través de una composición arquitectónica conjunta con todo el edificio en el momento de solicitar la licencia municipal de edificación.

4. PREVISIÓN DE PLAZAS DE GARAJE EN LOS EDIFICIOS

1. Artículo 276. Previsión de garaje en los edificios. 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.