

## DISPOSICIONS

### DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT

#### **EDICTE de 15 d'abril de 2021, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona i una resolució del secretari de l'Agenda Urbana i Territori referents al municipi de Cambrils.**

La Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona, en la sessió de 5 de juny de 2020, i el secretari de l'Agenda Urbana i Territori en data 1 de març de 2021, van adoptar, l'acord i la resolució següents:

Exp.: 2018 / 066572 / T

Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal núm. 18, pel que fa als paràmetres urbanístics del sector 4 Els Antígons i l'ordenació detallada del sòl, al terme municipal de Cambrils

Resolució d'1 de març de 2021

-1 Donar conformitat al Text refós de la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal núm. 18, pel que fa als paràmetres urbanístics del sector 4 Els Antígons i l'ordenació detallada del sòl, de Cambrils, promoguda i tramesa per l'Ajuntament en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 5 de juny de 2020, de la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona.

-2 Ordenar la publicació al DOGC, a l'efecte de l'executivitat del Pla, d'aquesta resolució, de l'acord d'aprovació definitiva de 5 de juny de 2020, de la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona i de les normes urbanístiques corresponents, de conformitat amb l'article 106.1 del text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer.

-3 Notificar aquesta resolució a l'Ajuntament.

Acord de 5 de juny de 2020

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal núm. 18, pel que fa als paràmetres urbanístics del sector 4 Els Antígons i l'ordenació detallada del sòl, de Cambrils, promoguda per la Junta de Compensació del sector i tramesa per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1 Caldrà donar compliment als informes de la Direcció General de Comerç, de la Direcció General d'Aviació Civil del Ministeri de Foment i de l'Autoritat de Transport Metropolità, d'acord amb les indicacions de la part valorativa.

1.2 Cal fer constar l'Ajuntament de Cambrils com a òrgan promotor.

1.3 Cal completar el contingut de la memòria amb la documentació tècnica requerida per l'article 84, d'acord amb les indicacions de la part valorativa. Així mateix, al punt 1.7 d'aquesta, s'hi haurien de fer constar les afectacions per les servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Reus.

1.4 D'acord amb l'article 86.3.d) del RLU, cal aportar el plànol geomorfològic i d'àrees de riscos geològics i naturals.

1.5 En el punt 1.5 sobre l'estructura de la propietat, cal que hi constin els noms dels propietaris i les referències cadastrals de les finques.

1.6 En l'apartat normatiu del pla parcial, cal eliminar la part que reproduïx parcialment el redactat d'alguns

articles del POUM.

1.7 D'acord amb l'establert a l'article 65.2.g, caldrà preveure la localització concreta on es materialitzaran les reserves per habitatges de protecció pública.

1.8 Caldrà ajustar l'alçada màxima reguladora dels edificis de PB + 5 PP a 18,60 metres segons l'establert per la Modificació puntual a tràmit, en la columna d'ordenació detallada del quadre comparatiu del punt 3.2 de la Memòria de l'actuació i en el punt 23.4 de les Normes del Pla Parcial

1.9 Cal eliminar l'apartat referent als compromisos adquirits pels promotors en el Pla Parcial del Sector Antígons aprovat l'any 2010 del punt d'Avaluació econòmica i financera del Pla, en l'apartat de càlcul dels costos d'urbanització.

1.10 Seria recomanable l'intercanvi entre la ubicació de l'illa residencial (3) i l'illa d'equipaments, per tal d'agrupar els terrenys destinats a sistema d'equipaments i a sistema d'espais lliures en una mateixa illa, així com també pel fet d'agrupar els edificis residencials de PB + 5PP amb els ja existents a l'est del sector i evitar d'aquesta manera la implantació d'edificis d'una alçada considerable en front de les construccions de baixa alçada.

1.11 Cal esmenar les errades materials esmentades en la part valorativa.

-2 Indicar l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

-3 Facultar el secretari de l'Agenda Urbana i Territori, d'acord amb l'article 92.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, i per la Llei 5/2020, del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient, per donar conformitat, previ informe favorable dels serveis tècnics, al text refós presentat per l'Ajuntament en compliment d'aquest acord i ordenar la publicació al DOGC d'aquest acord i de les normes urbanístiques corresponents, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquesta resolució i aquest acord, que es refereixen a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació, o publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveu l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

#### Consulta i informació de l'expedient

L'expedient restarà, per a la consulta i informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, dipositat en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya, tal com estableix l'article 103, apartats 1 i 2, del Text refós esmentat.

S'inclou, a continuació, l'enllaç al Registre de planejament urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat, amb plena garantia d'autenticitat i integritat, en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del DOGC, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer:

CVE-DOGC-A-21109057-2021

<http://dtes.gencat.cat/rpuportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2018/66572/T&set-locale=ca>

La consulta de l'expedient administratiu es podrà fer, presencialment, en qualsevol dels serveis territorials d'Urbanisme, de 9 a 14 hores, de dilluns a divendres feiners.

Tarragona, 15 d'abril de 2021

Natàlia Hidalgo García

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona

Annex

Normes urbanístiques de Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal núm. 18, pel que fa als paràmetres urbanístics del sector 4 Els Antígons i l'ordenació detallada del sòl, de Cambrils.

(Vegeu la imatge al final del document)

[Normativa\\_cat.pdf](#)

(21.109.057)

## **NORMES URBANÍSTIQUES DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL NÚM. 18, PEL QUE FA ALS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL SECTOR 4 ELS ANTÍGONS I L'ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÒL, DE CAMBRILS.**

### SECTOR 4 "ELS ANTÍGONS" CAMBRILS

#### NORMES REGULADORES DELS PARÀMETRES D'ÚS I D'EDIFICACIÓ DEL SÒL DISPOSICIONS GENERALS

D'acord amb el que disposa l'art. 88 del RLU les normes d'aquest pla parcial fan referència als següents aspectes:

- a) Qualificacions previstes
- b) Normes d'edificació, amb condicions comunes i particulars
- c) Instruments de desenvolupament, definint el sistema d'actuació

#### Art. 1 Àmbit territorial d'aplicació

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat del Sector 4 "ELS ANTÍGONS", segons queda delimitat en els plànols que s'acompanyen.

#### Art. 2 Marc legal de referència

Aquestes normes desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior i el POUM de Cambrils.

#### Art. 3 Definició de conceptes

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empren són els definits a la normativa del POUM, i per tant, no serà admesa cap altre interpretació.

#### Art. 4 Desenvolupament del pla

L'execució urbanística que ha de permetre la transformació de l'ús del sòl, i especialment la urbanització d'aquest, es realitzarà mitjançant la tramitació dels instruments de gestió urbanística previstos pel, TRLUC, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme i el sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

#### Art. 5 Ajustos i adaptacions

Els ajustos d'alineacions, rasants o geometries que es produeixin en el decurs de l'execució de les obres d'urbanització, no suposaran alteracions dels paràmetres edificatoris assignats a cada una de les parcel·les.

#### Art. 6 Determinacions comunes

Pel que no estigui especificat en aquestes normes reguladores del pla parcial urbanístic, s'entén que són d'aplicació les normes del POUM.

#### Art. 7 Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest pla parcial es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i atenent les previsions del present pla parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistema els terrenys que constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Cambrils.

#### Art. 8 Zones

Es defineixen les següents zones:

Zona A, edificació plurifamiliar aïllada, amb ús d'habitatge i comercial en planta baixa

Zona B, ús comercial-terciari i estació de serveis

L'ordenació de l'edificació serà segons volumetria específica i en els plànols de propostes orientatives d'ordenació es fixen possibles ordenacions dins dels gàlils fixats als plànols.

#### Art. 9 Sistemes

Sistema d'espais lliures

Sistema d'equipaments

Sistema de xarxa viària

#### Art. 10. Mesures sobre intervencions arqueològiques

En els jaciments i àrees d'expectativa arqueològica, caldrà portar a terme de forma prèvia a la redacció de qualsevol figura de planejament, projecte o actuació de qualsevol tipus, una intervenció arqueològica de delimitació arqueològica i, si s'escau, d'excavació arqueològica en extensió per tal de poder documentar les possibles restes arqueològiques existents. A partir dels resultats obtinguts de la delimitació arqueològica, el Servei d'Arqueologia i Paleontologia de la Generalitat de Catalunya avaluarà la compatibilitat del projecte amb la protecció del patrimoni arqueològic.

#### Art. 11. Servituds Aeronàutiques

La totalitat de l'àmbit es troba inclòs en les zones de Servituds Aeronàutiques corresponents a l'Aeroport de Reus. Les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Reus que afecten a l'àmbit, les quals determinen les alçades (respecte el nivell del mar) que no pot sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, coronaments decoratius, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (postes, antenes, aerogeneradors – incloses les pales-, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria.

L'execució de qualsevol construcció, instal·lació (postes, antenes, aerogeneradors – incloses les pales-, mitjans per a la construcció (incloses grues de construcció i similars) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria(AESA), conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/1972 en la seva actual redacció.

#### Art. 12 . Mesures sobre mobilitat

Segons determina l'Estudi de mobilitat annex al document i en referència als aparcaments per a vehicles, caldrà fer les següents previsions a banda de les que determini el POUM per a cada ús:

- Seguint els criteris de l'Annex 3 del Decret 344/2006, caldrà preveure, en l'espai lliure de les parcel·les edificables residencials o en els propis edificis, 290 aparcaments per a vehicles i 145 per a motocicletes.

- Pel que fa a les places reservades de minusvàlids, d'acord amb la normativa del POUM i les seves posteriors modificacions, del total de places d'aparcaments previstes al Pla parcial, se'n reservarà un 2,5% com a mínim per a usuaris minusvàlids, o sigui, 7 places de les 290 previstes per a vehicles.
- En aparcaments col·lectius en edificis de règim de propietat horitzontal, caldrà executar una conducció principal per zones comunitàries, de manera que es possibiliti la realització de derivacions fins a les estacions de recàrrega ubicades a les places d'aparcament.
- Caldrà que es resolguin, en els futurs projectes constructius de cada secció, els aparcaments de bicicletes per a usos residencials i els usos Comercials, preveient-los en els aparcaments comunitaris o oberts al públic dels edificis o en l'espai lliure de les parcel·les edificables.

Pel que fa a les places d'aparcament per a bicicletes relacionades amb els usos d'equipaments i zones verdes, el PPU preveu 72 places a ser localitzades en la vialitat i caldrà preveure 40 places més en l'edifici de l'equipament, o en l'espai lliure de la seva parcel·la edificable. Aquestes places caldrà que es localitzin en zones fàcilment accessibles i que potenciïn la sensació de seguretat per part dels usuaris.

Les places d'aparcament per a bicicletes a reservar en la via pública, zona d'equipaments o espais privats és la següent:

Usos	Total aparcament l'àmbit	places en Proposta
Residencial	580	Dins edifici o espai lliure privat
Equipaments	76	26 places a vial (Eix 6) 40 ut en espai lliure de l'equipament
Comercial	94	Dins edifici o espai lliure privat
Gasolinera	3	
Zones Verdes	36	46 places a vial (Eix 5)
TOTAL SECTOR	789	

- A fi de reduir el nombre d'operacions de càrrega i descàrrega, els locals comercials hauran de destinar per a magatzem un mínim d'un 10% del sostre, a l'interior de l'edifici o a terrenys edificables del mateix solar.
- Pel que fa a les places de càrrega i descàrrega a la xarxa viària, es preveu una plaça per als establiments situats en la Planta Baixa de la Zona Residencial (1.207 m<sup>2</sup> de superfície de venda). Per a les dues illes comercials caldrà, en canvi, estudiar les necessitats reals segons el tipus d'establiments que s'hi implantin (places de càrrega i descàrrega, molls de càrrega interiors, etc.). Si el sostre comercial finalment s'utilitza per a diversos petits i/o mitjans locals o establiments, caldrà preveure en els eixos viaris annexes les corresponents places de càrrega i descàrrega d'acord amb la ràtio de 1 plaça per cada 1.000 m<sup>2</sup> de superfície de venda o 1 plaça per cada 8 establiments.

- A l'anomenat eix 6 dels plànols es limitarà la circulació a un únic sentit per al pas de vehicles i així com la seva velocitat a un màxim de 20 km/h.
- En el corresponent projecte d'urbanització es concretaran els sentits de circulació, intentant reduir en la mesura del possible els girs de vehicles a l'esquerra del sentit de circulació.

Segons determina l'Estudi de mobilitat annex al document i en referència als aparcaments per a vehicles, caldrà fer les següents previsions a banda de les que determini el POUM per a cada ús:

- Seguint els criteris de l'Annex 3 del Decret 344/2006, caldrà preveure, en l'espai lliure de les parcel·les edificables residencials o en els propis edificis, 290 aparcaments per a vehicles i 145 per a motocicletes.
- Pel que fa a les places reservades de minusvàlids, d'acord amb la normativa del POUM i les seves posteriors modificacions, del total de places d'aparcaments previstes al Pla parcial, se'n reservarà un 2% com a mínim per a usuaris minusvàlids, o sigui, 6 places de les 290 previstes per a vehicles.
- En aparcaments col·lectius en edificis de règim de propietat horitzontal, caldrà executar una conducció principal per zones comunitàries, de manera que es possibiliti la realització de derivacions fins a les estacions de recàrrega ubicades a les places d'aparcament.
- Caldrà que es resolguin, en els futurs projectes constructius de cada secció, els aparcaments de bicicletes per a usos residencials i els usos Comercials, preveient-los en els aparcaments comunitaris o oberts al públic dels edificis o en l'espai lliure de les parcel·les edificables.
- Pel que va a les places d'aparcament per a bicicletes relacionades amb els usos d'equipaments i zones verdes, el PPU preveu 72 places a ser localitzades en la vialitat i caldrà preveure 40 places més en l'edifici de l'equipament, o en l'espai lliure de la seva parcel·la edificable. Aquestes places caldrà que es localitzin en zones fàcilment accessibles i que potenciïn la sensació de seguretat per part dels usuaris.
- Les zones comercials del PPU hauran de preveure d'un espai mínim (amb moll de càrrega o no) de 72 m<sup>2</sup>; donades les característiques de les zones comercials que preveu el PPU, preferentment els espais de càrrega i descàrrega es concentraran en l'interior del sostre comercial i no en la xarxa viària.

## NORMES D'EDIFICACIÓ

### CONDICIONS COMUNES DE LES ZONES

#### Art. 13 . Condicions comunes de les zones

Pel que fa a les condicions comunes de les zones s'estarà al que determina el POUM sobre paràmetres d'edificació oberta.

Pel que fa paràmetres de disposició s'haurà de considerar la següent especificitat:  
En sectors adjacents s'hauran de respectar també les separacions mínimes establertes entre edificacions o cossos d'edificació, per tal de limitar els efectes negatius que

eventualment es podrien originar sobre l'edificació existent o possible. Aquestes consideracions en cap cas seran d'aplicació als sectors del TM de Vinyols i els Arcs.

#### CONDICIONS PARTICULARS

Art.23 ZONA A- edificació plurifamiliar aïllada amb ús d'habitatge i comercial en planta baixa (illa 3)

Correspon a un tipus d'edificació aïllada d'ús plurifamiliar amb les particularitats que s'especifiquen. Per tot allò que no estigui indicat en la normativa urbanística del pla, serà d'aplicació la qualificació de Volumetria específica del POUM:

#### Condicions de parcel·la

La superfície mínima de la parcel·la serà de

illa 3\_residencial: 800 m<sup>2</sup>

El front mínim de parcel·la s'estableix en 20 m.

La condició de parcel·la mínima ve determinada pel compliment conjunt d'ambdós paràmetres : superfície mínima i front mínim.

#### Condicions de l'edificació

##### 1. Índex màx. d'edificabilitat

	Índex edificabilitat	Sostre màx. de l'illa	Sostre residencial	Sostre comercial
illa 3-residencial	2,95377 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	22.920,00 m <sup>2</sup>	21.713,00 m <sup>2</sup>	1.207,00 m <sup>2</sup>

2. L'ocupació màxima ve determinada pel gàlib reflectit al plànol d'ordenació de "Perímetres reguladors", en el qual es senyalen els gàlibs normatius dins dels quals s'ha de situar l'edificació.

L'emplaçament del gàlib té caràcter vinculant sobre rasant. Si a més a més es fixa una alineació obligatòria aleshores la façana de l'edifici s'ha de situar necessàriament sobre dita alineació.

El percentatge d'ocupació de les plantes soterrani destinades a aparcament de vehicles és del 100% del total de la parcel·la.

3. La longitud màxima dels blocs en qualsevol direcció no és fixa, ve determinada en el plànol d'ordenació DDE "Perímetres reguladors" en tots els usos permesos.

##### 4. Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes

	ARM	Núm. màx. plantes
illa 3	18,60 m	PB+5PP

1. 5. Les separacions mínimes de la façana de l'edificació a la via pública i a la resta de llindars venen determinats en el plànol de "Perímetres reguladors".

6. L'ordenació de cada illa s'establirà en la concreció d'ordenació de volums que s'haurà de realitzar en la sol·licitud de llicència.



7. Les cobertes planes dels edificis seran un element comú no accessible privadament sinó només per l'escala comunitària.

8. S'admeten cossos sortints semitancats i oberts que es podran emplaçar fora del gàlib definit als plànols d'ordenació, el seu vol màxim es fixa en 1,80m excepte en aquells carrers d'ample 12 m o inferior els vols no podran excedir de la desena part de l'amplada del vial.

a. la superfície en planta de tots els cossos sortints es tindrà en compte en els càlculs de l'ocupació màxima en planta baixa i de les separacions o llinars de propietat i altres edificis o sistemes

b. la superfície en planta dels cossos sortints comptarà en els següents percentatges, a efectes de càlcul de la superfície de sostre edificable: tancats= 100%; oberts = 0%; semioberts o semitancats= 50%.

c. La forma i dimensions de les volades haurà de respectar les separacions privades entre predis adjacents.

d. En l'interior d'illes i façanes interiors, el seu vol màxim es fixa en 1,80m, sense sobrepassar el gàlib de l'edificació assenyalat.

9. La previsió de places d'aparcament seguiran allò establert en l'article 276 del POUM, sobre la previsió de places de garatge als edificis.

10. Els habitatges tindran una superfície útil interior mínima de 60 m<sup>2</sup>.

10. Els locals comercials reservaran el 10% del seu sostre a magatzem.

#### Condicions d'ús

1. Ús principal: Residencial-habitatge plurifamiliar i terciari-comercial.

2. Usos compatibles:

a. aparcament, en planta soterrani

b. Hotel·ler, oficines i magatzems, restauració, equipaments i serveis tècnics, industrial compatible amb l'habitatge.

c. usos públics : culturals, administratius, sanitaris i assistencials, educatius, comercials, lleure, esportius, comunicacions, en planta baixa.

L'oferta comercial al detall en format de gran i mitjà establiment comercial, estarà subjecte, incloses les excepcions previstes, a allò que determina el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent.

Segons allò que determina l'article 9 del Decret Llei 1/2009, i si escau llurs excepcions, mentre aquest sector se situa fora de la TUC actual de Cambrils, els establiments comercials que es poden implantar són: els petits establiments comercials (PEC) no singulars i els singulars (ECS) detallats en l'article 6.1.b) del Decret Llei esmentat, els quals es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial (article 9.5 del Decret Llei esmentat). Si s'incorpora el sector a la TUC les categories d'establiment que s'hi podran implantar, a més dels ja esmentats, són els mitjans establiments comercial (MEC) i els grans establiments comercials (GEC) no singulars.

#### Condicions dels espais no ocupats per l'edificació

1. Els espais no ocupats per l'edificació no poden ser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'esmentada edificació i caldrà tractar-los amb elements d'enjardinament.

2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat de patis.

3. En aquests espais no es prohibeix expressament l'ús d'aparcament.

4. Podran construir-se tanques de jardí a l'interior de les parcel·les, que permetin compartimentar l'ús dels diferents edificis.

5. En relació a la regulació de les tanques a l'indors i veïns i en cas de contradicció sobre la regulació continguda en el POUM, s'estableix la següent ordenació:

- Les tanques amb front a espais públics s'hauran de subjectar, en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquest. Tanmateix en determinats casos es permetrà endarrerir-les o recular-les en part amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació del vial. En aquests casos l'espai intermedi entre edificació i alineació s'haurà de mantenir enjardinat a càrrec del propietari de l'esmentat sòl.

- L'alçada màxima de les tanques opaques en els l'indors de separació entre dues parcel·les tindrà una alçada màxima en tots els casos d'1,80m, mesurats des de la cota natural del terreny de cada punt de l'indors.

- L'alçada màxima de les tanques front als vials públics, dotacions, equipaments i espais verds vindrà definida de la següent manera:

- Les tanques opaques construïdes amb obra de fàbrica, obra-vista o mamposteria de pedra o materials similars tindran en qualsevol circumstància una alçada màxima de 1,20 m, mesurats des de la rasant de la vorera o de la cota natural del terreny en cada punt de la façana.

- Per damunt d'aquesta alçada només es permetrà un tancament amb reixa metàl·lica o plantació vegetal fins a una alçada màxima d'1,80 m, mesurats des de la rasant de la vorera o de la cota natural del terreny en cada punt de la façana.

- No es permetrà incrementar l'alçada de les tanques opaques amb instal·lacions tipus frontons i similars. Els elements d'obra destinats a aquest tipus d'ús, que es situïn a l'interior de les parcel·les, hauran de complir, no obstant, la condició de projectar una ombra de 45° - de projecció- sobre les parcel·les adjacents i no superior a la determinada per la tanca opaca corresponent ubicada a la major alçada permesa per aquest article.

6. Les franges de separació quedaran lliures de qualsevol tipus d'edificació. Això inclou estacions transformadores i altres tipus d'instal·lacions. Qualsevol tipus d'element (caixes de seccionament i d'altres) hauran d'estar incorporats a l'edificació. Si l'edificació no està alineada a vial hauran de retranquejar-se i incorporar-se a l'edificació. Sols es podran incorporar a l'alineació de les tanques, sempre que aquestes es construeixin i compleixin la disposició adicional segona del POUM.

Art. 24. ZONA B– ús comercial-terciari i estació de serveis (illes 1 i 2 )  
Correspon a un tipus d'edificació aïllada d'ús comercial amb les particularitats que s'especifiquen. Per tot allò que no estigui indicat en la normativa urbanística del pla serà d'aplicació la qualificació de Volumetria específica del POUM:

#### Condicions de parcel·la

La superfície mínima de la parcel·la per a usos comercials serà de 3.000 m<sup>2</sup>.

La superfície mínima de la parcel·la per a ús de benzineres serà de 500 m<sup>2</sup>.

El front mínim de parcel·la s'estableix en 10 m.

La condició de parcel·la mínima ve determinada pel compliment conjunt d'ambdós paràmetres: superfície mínima i front mínim.

#### Condicions de l'edificació

##### 1. Índex màx. d'edificabilitat

	Índex edificabilitat	Sostre màx. de l'illa
illa 1-comercial exclusiu	0,92640 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	8.200,00 m <sup>2</sup>
illa 2- comercial exclusiu i benzineres	0,88798 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6.294,09 m <sup>2</sup>

2. L'ocupació màxima ve determinada pel gàlib reflectit al plànol d'ordenació de "Perímetres reguladors", en el qual es senyalen els gàlibs normatius dins dels quals s'ha de situar l'edificació.

L'emplaçament del gàlib té caràcter vinculant sobre rasant. Si a més a més es fixa una alineació obligatòria aleshores la façana de l'edifici s'ha de situar necessàriament sobre dita alineació.

El percentatge d'ocupació de les plantes soterrani destinades a aparcament de vehicles és del 100% del total de la parcel·la.

##### 3. Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes

	ARM	Núm. màx. plantes
illa 1 i 2	13.20 m	PB+1PP

4. En el plànol d'ordenació "perímetres reguladors", es senyalen els gàlibs de caràcter normatiu dins dels quals s'ha de situar l'edificació, es a dir, l'emplaçament del gàlib té caràcter vinculant. Quan a més d'aquest es fixa una alineació obligatòria, aleshores la façana de l'edifici s'ha de situar necessàriament sobre dita alineació.

5. Les separacions mínimes de la façana de l'edificació a la via pública i a la resta de l'industrial venen determinats en el plànol de "perímetres reguladors".

6. L'ordenació de cada illa s'establirà en la concreció d'ordenació de volums que s'haurà de realitzar en la sol·licitud de llicència.

7. La coberta haurà de ser plana.

8. En cas d'establiments de caràcter col·lectiu, l'accés serà comú des de la via pública, d'ús exclusiu i preferent dels establiments o llurs clients, aparcaments privats compartits o serveis comuns per als clients.

9. La previsió de places d'aparcament complirà allò establert en l'art 275 del POUM de Cambrils.

10. Els locals comercials reservaran el 10% del seu sostre a magatzem.

#### Condicions d'ús

Els usos admissibles a l'àmbit són:

1. Ús predominant: terciari-comercial, benzinera admès segons les limitacions de la Disposició Addicional vuitena del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, en el sentit que les noves implantacions d'establiments dedicats a la venda de carburants, localitzades fora de la TUC, en tot cas, poden incorporar un establiment comercial amb una superfície de venda de fins a 200 m<sup>2</sup> com a servei complementari de la benzinera, amb la comunicació corresponent a la direcció general competent en matèria de comerç. Qualsevol altra implantació comercial resta subjecta a les determinacions d'aquest Decret Llei.

2. Usos compatibles:

Estacionament i aparcament, en planta soterrani

Hoteler, oficines i magatzems, restauració, equipaments i serveis tècnics, industrial compatible amb l'habitatge, sociocultural, recreatiu i esportiu.

L'oferta comercial al detall en format de gran i mitjà establiment comercial, estarà subjecte, incloses les excepcions previstes, a allò que determina el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent.

Segons allò que determina l'article 9 del Decret Llei 1/2009, i si escau llurs excepcions, mentre aquest sector se situa fora de la TUC actual de Cambrils, els establiments comercials que es poden implantar són: els petits establiments comercials (PEC) no singulars i els singulars (ECS) detallats en l'article 6.1.b) del Decret Llei esmentat, els quals es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial (article 9.5 del Decret Llei esmentat). Si s'incorpora el sector a la TUC les categories d'establiment que s'hi podran implantar, a més dels ja esmentats, són els mitjans establiments comercial (MEC) i els grans establiments comercials (GEC) no singulars .

## CONDICIONS DELS SISTEMES

### Art. 26. Sistema d'equipaments

1. Comprèn els centres públics que són d'interès públic i social. En el pla parcial es preveu una parcel·la de 7.580 m<sup>2</sup> destinada a equipaments públics.

2. L'ús de l'equipament es determinarà en el moment que l'Ajuntament ho consideri oportú en funció de les necessitats de l'àmbit.

3. Tant l'edificació com els seus elements complementaris s'ajustaran a les necessitats funcionals i projectuals del propi equipament, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà. Per la qual cosa els paràmetres edificatoris seran de lliure disposició en funció de les necessitats de l'equipament.

Condicions d'ús

Hi són admesos els usos següents:

- Educatiu-docent
- Sanitari-assistencial
- Sociocultural
- Recreatiu
- Esportiu
- Cementiri
- Públic- administratiu
- Comercial
- Oficines
- Aparcament

L'oferta comercial al detall en format de gran i mitjà establiment comercial, estarà subjecte, incloses les excepcions previstes, a allò que determina el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent.

Segons allò que determina l'article 9 del Decret Llei 1/2009, i si escau llurs excepcions, mentre aquest sector se situa fora de la TUC actual de Cambrils, els establiments comercials que es poden implantar són: els petits establiments comercials (PEC) no singulars i els singulars (ECS) detallats en l'article 6.1.b) del Decret Llei esmentat, els quals es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial (article 9.5 del Decret Llei esmentat). Si s'incorpora el sector a la TUC les categories d'establiment que s'hi podran implantar, a més dels ja esmentats, són els mitjans establiments comercial (MEC) i els grans establiments comercials (GEC) no singulars .

S'admetran com a ús complementari de l'ús principal quan sigui necessari pel adequat funcionament de l'equipament, els usos de restauració, comercial i habitatges del conserge o vigilant.

En aquestes àrees s'admetrà la realització de serveis tècnics integrats en el conjunt.

L'edificabilitat màxima, ocupació, alçada, separacions i tipologia dels edificis serà la corresponent a la zona o sector en el qual estigui situat l'equipament, o els paràmetres corresponents a la zona o sector més propera.

No obstant això, paràmetres d'edificació com són el tipus d'ordenació, el sostre edificable, l'alçada màxima i el nombre de plantes s'ajustaran, en cada cas, de conformitat al tipus, condicions i usos de l'equipament en si.

#### Art. 27. Sistema d'espais lliures

1. Comprèn els terrenys de titularitat pública destinats a parcs, jardins, zones verdes i espais per a l'esbarjo, el lleure i l'esport. L'ús fonamental és el descans i esbarjo de la població, i únicament s'hi admetran les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi.

2. Les edificacions al servei dels espais lliures públics hauran d'observar les següents condicions:

- alçada màxima, 6 m en planta baixa

- Ocupació màxima, 5%

### 3. Usos compatibles:

- Sociocultural i esportius públics.
- S'admetrà la formació d'aparcaments perimetrals, en línia, en bateria o en bosses, fins un 5% de la superfície total de la zona verda.

### 4. Els espais lliures públics s'ordenaran prioritàriament amb elements vegetals adients al destí de l'espai i seguint criteris de sostenibilitat en el medi natural.

S'admetran talussos, escales, rampes, terrasses, tanques i elements ornamentals, evitant en les solucions constructives la impermeabilització dels sòls. Es minimitzaran els elements arquitectònics que impliquin consum d'aigua tals com estanys o brolladors. En cas que es prevegin aquest tipus d'elements hauran de disposar obligatòriament de sistemes de recirculació d'aigua.

### 5. En relació a la regulació de les tanques a llinars i veïns i en cas de contradicció sobre la regulació continguda en el POUM, s'estableix la següent ordenació:

- Les tanques amb front a espais públics s'hauran de subjectar, en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquest. Tanmateix en determinats casos es permetrà endarrerir-les o recular-les en part amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació del vial. En aquests casos l'espai intermedi entre edificació i alineació s'haurà de mantenir enjardinat a càrrec del propietari de l'esmentat sòl.
- L'alçada màxima de les tanques opaques en els llinars de separació entre dues parcel·les tindrà una alçada màxima en tots els casos d'1,80m, mesurats des de la cota natural del terreny de cada punt de llinar.
- L'alçada màxima de les tanques front als vials públics, dotacions, equipaments i espais verds vindrà definida de la següent manera:
  - Les tanques opaques construïdes amb obra de fàbrica, obra-vista o mamposteria de pedra o materials similars tindran en qualsevol circumstància una alçada màxima de 1,20 m, mesurats des de la rasant de la vorera o de la cota natural del terreny en cada punt de la façana.
  - Per damunt d'aquesta alçada només es permetrà un tancament amb reixa metàl·lica o plantació vegetal fins a una alçada màxima d'1,80 m, mesurats des de la rasant de la vorera o de la cota natural del terreny en cada punt de la façana.
  - No es permetrà incrementar l'alçada de les tanques opaques amb instal·lacions tipus frontons i similars. Els elements d'obra destinats a aquest tipus d'ús, que es situïn a l'interior de les parcel·les, hauran de complir, no obstant, la condició de projectar una ombra de 45° - de projecció- sobre les parcel·les adjacents i no superior a la determinada per la tanca opaca corresponent ubicada a la major alçada permesa per aquest article.

Les franges de separació quedaran lliures de qualsevol tipus d'edificació (inclou estacions transformadores i altres instal·lacions). Qualsevol tipus d'element (caixes de seccionament i d'altres) hauran d'estar incorporats a l'edificació.

Si l'edificació no està alineada a vial hauran de retranquejar-se i incorporar-se a l'edificació. Sols es podran incorporar a les tanques, sempre que aquestes es construeixin i compleixin amb el descrit en els apartats 1,2 i 3 anteriors.

## DESENVOLUPAMENT

### Art. 28 Sistema d'actuació

El sistema d'actuació previst és la reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica que determina el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost -DOGC 6077, de 29.2.2012-, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres -DOGC 5931, de 29.7.2011).

### Art. 29 Constitució d'una entitat de conservació

Es constituirà obligatòriament una entitat de conservació pel manteniment i conservació de les obres d'urbanització, dotacions i serveis durant el termini de 5 anys des de la recepció de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament.