

DISPOSICIONS

DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT

EDICTE de 20 de gener de 2015, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona referent al municipi de Cambrils.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en la sessió de 30 d'octubre de 2014, va adoptar, entre d'altres, l'acord la part dispositiva del qual es reproduïx a continuació:

Exp.: 2014 / 053010 / T

Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal referent al polígon d'actuació PA-1 El Pòsit i a la clau 8d, al terme municipal de Cambrils

Vista la proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona acorda:

- 1 Aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal referent al polígon d'actuació PA-1 El Pòsit i a la clau 8d, de Cambrils, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.
- 2 Publicar la part dispositiva d'aquest acord i de les normes urbanístiques corresponents al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, a l'efecte de la seva executivitat immediata, d'acord amb l'article 106 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 aquest acord a l'Ajuntament de Cambrils

Contra aquest acord, que es refereix 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 de l'endemà de la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens 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 des 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 estarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, als locals de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, carrer Anselm Clavé, 1 'Casa Gasset', de 9:30 h a 13:30 h, de dilluns a divendres feiners.

S'inclou a continuació l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata del contingut dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat amb plena garantia d'autenticitat, i integritat en virtut del que preveuen la disposició adicional quarta de la Llei 2/2007, del 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós

CVE-DOGC-A-15020090-2015

de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2014/53010/T&set-locale=ca>

Tarragona, 20 de gener de 2015

Natàlia Hidalgo Garcia

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona

Annex

Normes urbanístiques de Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal referent al polígon d'actuació PA-1 El Pòsit i a la clau 8d, de Cambrils.

(Vegeu la imatge al final del document)

[Normativa_cat.pdf](#)

(15.020.090)

NORMES URBANÍSTIQUES DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL REFERENT AL POLÍGON D'ACTUACIÓ PA-1 EL PÒSIT I A LA CLAU 8D, DE CAMBRILS.

CAPITOL II. Paràmetres de les zones i subzones en sòl urbà

Article 164. Edificació aïllada (Nou redactat segons les modificacions puntuals; núm. 1 – Correcció d'errada 2007, DOGC 4996 de 26/10/2007; núm. 5 – Modificació art. 164 clau 9 – bungalows, DOGC 5916 de 8/7/2011; i núm. 4 – Dossier 21, DOGC 6060 de 6/02/2012)

Les següents zones y subzones en sòl urbà s'ordenen amb edificació aïllada:

4. Zona de Ciutat-jardí unifamiliar

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

6. Zona Plurifamiliar aïllada

- Subzona 6a
- Subzona 6b
- Subzona 6c
- Subzona 6c.1
- Subzona 6d
- Subzona 6e
- Subzona 6f
- Subzona 6g
- Subzona 6h
- Subzona 6i
- Subzona 6j
- Subzona 6j.1
- Subzona 6k.1

- Subzona 6k.2
- 7. Zona Hotelera
 - Subzona 7a
 - Subzona 7b
 - Subzona 7c
 - Subzona 7d
- 8. Zona Comercial
 - Subzona 8a
 - Subzona 8b
 - Subzona 8c
 - Subzona 8d
- 9. Zona de parc de bungalows
- 10. Zona Industrial
 - Subzona 10a
 - Subzona 10c. Indústria aparador.

En tot allò que no sigui regulat expressament, es compliran les determinacions contingudes en els següents documents:

- Subzones 4a.1, 4b.4 i 8c: Pla parcial sector 15. AD 27/9/1995, DOGC 2471 de 8/9/1997.
- Subzona 4b.1: Pla parcial sector 7. AD 30/3/1995, DOGC 3415 de 22/6/2001.
- Subzona 4b.2: Pla parcial sector 9. AD 5/1/1997, DOGC 3133 de 5/5/2000.
- Subzona 4b.3: Pla parcial sector 17. AD 5/5/1999, DOGC 3101 de 17/3/2000.
- Subzona 4b.5: Pla parcial sector 22A. AD 2/10/1996 i Modificació 25/7/2001.
- Subzona 4b.6: Pla parcial 11. AD 4/1/1991.
- Subzones 4i.4, 4i.2, 4i.3 i 6i: Pla parcial 3. AD 19/11/1980, DOGC 494 de 14/12/1984.
- Subzona 4i.4: Pla parcial sector 12. AD 2/10/1996, DOGC 2448 de 5/8/1997.
- Subzona 6h: Pla parcial sector 1. AD 2/10/1996, DOGC 2284 de 22/11/1996.
- Subzones 6j i 6j.1: Pla parcial 5. AD 6/6/1990 i Modificació 30/4/1998.
- Subzones 6k.1 i 6k.2: Pla parcial 2. AD 22/3/1979, DOGC 153

A.- Índex d'edificabilitat net

Per a les Subzones amb claus 4, 6, 7, 8 i 9 l'índex màxim d'edificabilitat net és:

Índex d'edificabilitat net	
4. Zona de Ciutat-jardí unifamiliar	
Subzona 4a	0,70 m ² st / m ² s
Subzona 4a.1	0,52 m ² st / m ² s
Subzona 4b	0,50 m ² st / m ² s
Subzona 4b.1	0,65 m ² st / m ² s
Subzona 4b.2	0,53 m ² st / m ² s
Subzona 4b.3	0,70 m ² st / m ² s
Subzona 4b.4	0,52 m ² st / m ² s
Subzona 4b.5	0,50 m ² st / m ² s
Subzona 4b.6	0,80 m ² st / m ² s
Subzona 4c	0,40 m ² st / m ² s
Subzona 4d	0,35 m ² st / m ² s
Subzona 4e	0,30 m ² st / m ² s
Subzona 4f	0,25 m ² st / m ² s
Subzona 4g	0,20 m ² st / m ² s
Subzona 4i.1	0,70 m ² st / m ² s
Subzona 4i.2	0,70 m ² st / m ² s
Subzona 4i.3	0,70 m ² st / m ² s
Subzona 4i.4	0,58 m ² st / m ² s
Subzona 4m	0,50 m ² st / m ² s
6. Zona Plurifamiliar aïllada	
Subzona 6a	1,50 m ² st / m ² s
Subzona 6b	1,10 m ² st / m ² s
Subzona 6c	1,00 m ² st / m ² s
Subzona 6c.1	1,00 m ² st / m ² s
Subzona 6d	1,00 m ² st / m ² s
Subzona 6e	0,80 m ² st / m ² s
Subzona 6f	0,60 m ² st / m ² s
Subzona 6g	1,10 m ² st / m ² s
Subzona 6h	1,50 m ² st / m ² s
Subzona 6i	2,30 m ² st / m ² s
Subzona 6j	1,00 m ² st / m ² s
Subzona 6j.1	1,00 m ² st / m ² s
Subzona 6k.1	-
Subzona 6k.2	-
7. Zona Hotelera	
Subzona 7a	0,80 m ² st / m ² s
Subzona 7b	0,70 m ² st / m ² s
Subzona 7c	0,60 m ² st / m ² s
Subzona 7d	0,40 m ² st / m ² s

(7)

(8)

8. Zona Comercial

Subzona 8a	0,80 m ² st / m ² s	(*)
Subzona 8b	0,60 m ² st / m ² s	
Subzona 8c	0,52 m ² st / m ² s	
Subzona 8d	5,25 m ² st / m ² s	

9. Zona de parc de bungalows

Zona 9	0,20 m ² st / m ² s
--------	---

(7) En la Subzona 4a.1, l'índex net d'edificabilitat per a les edificacions existents amb anterioritat al PP en les parcel·les A75 i A48 és 0,85 m² st / m² s.

(8) Per a tota la Zona Hotelera (clau 7) es fixen índexs complementaris d'edificabilitat:

0,20 m² st / m² s per establiments de 3 estrelles.

0,40 m² st / m² s per establiments de 4 estrelles.

0,60 m² st / m² s per establiments de 5 estrelles.

Als establiments per sota de la categoria de 3 estrelles, no se'ls hi atorga índex complementari d'edificabilitat.

(*) A la Subzona 8d, quan un solar es destini a un ús principal d'hotel de qualitat (4 estrelles o categoria superior), s'atorga un índex complementari de 2,25 m² t/m² s.

B.- Per a les Subzones amb clau 10, industrial, l'índex màxim volumètric és:

Índex Volumètric

10. Zona Industrial

Subzona 10a	4,30 m ³ St / m ² s
Subzona 10c. Indústria aparador	2,00 m ³ St / m ² s

C.- Condicions de la parcel·la

	Superfície mínima	Façana mínima	Ocupació màxima
--	-------------------	---------------	-----------------

4. Zona de Ciutat-jardí unifamiliar

Subzona 4a	200 m ²	-	50%	(9)	
Subzona 4a.1	400 m ²	15,00 m	40%		
Subzona 4b	400 m ²	12,00 m	40%		
Subzona 4b.1	400 m ²	16,00 m	40%		
Subzona 4b.2	256 m ²	16,00 m	40%		
Subzona 4b.3	400 m ²	12,00 m	50%		
Subzona 4b.4	100 m ²	6,00 m	40%		
Subzona 4b.5	400 m ²	12,00 m	40%		
		Hab. aïllat			
	2 hab. aparellats	600 m ²	12,00 m		40%
Subzona 4b.6	400 m ²	-	40%		
Subzona 4c	600 m ²	14,00 m	30%		
Subzona 4d	800 m ²	14,00 m	30%		

Subzona 4e	1.000 m ²	16,00 m	20%	(10)
Subzona 4f	1.200 m ²	20,00 m	15%	
Subzona 4g	2.000 m ²	30,00 m	15%	
Subzona 4i.1	600 m ²	12,00 m	50%	
Subzona 4i.2	-	5,50 m	50%	
Subzona 4i.3	-	-	50%	
Subzona 4i.4	230 m ²	15,00 m	-	
Subzona 4m	400 m ²	12,00 m	40%	

6. Zona de Plurifamiliar aïllada

Subzona 6a	400 m ²	12,00 m	40%	(11)
Subzona 6b	600 m ²	14,00 m	35%	
Subzona 6c	800 m ²	16,00 m	30%	
Subzona 6c.1	800 m ²	16,00 m	30%	
Subzona 6d	1.000 m ²	18,00 m	30%	
Subzona 6e	1.200 m ²	20,00 m	30%	
Subzona 6f	2.000 m ²	30,00 m	20%	
Subzona 6g	180 m ²	-	-	
Subzona 6h	80 m ²	4,50 m	50%	
Subzona 6i	400 m ²	18,00 m	-	
Subzona 6j	1.000 m ²	20,00 m	40%	
Subzona 6j.1	1.000 m ²	20,00 m	40%	
Subzona 6k.1	600 m ²	16,00 m	40%	
Subzona 6k.2	600 m ²	16,00 m	40%	

7. Zona Hotelera

Subzona 7a	600 m ²	16,00 m	40%
Subzona 7b	800 m ²	18,00 m	35%
Subzona 7c	1.000 m ²	20,00 m	30%
Subzona 7d	5.000 m ²	25,00 m	20%

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%

9. Zona de parc de bungalows

Zona 9	50.000 m ²	200 m	20%
--------	-----------------------	-------	-----

10. Zona Industrial

Subzona 10a	3.000 m ²	30 m	80%
Subzona 10c. Indústria aparador	3.000 m ²	30 m	30%

(9) En la Subzona 4a.1, l'ocupació màxima de parcel·la per a les edificacions existents amb anterioritat al PP en les parcel·les A75 i A48 és del 55%.

(10) En la Subzona 4i.1, l'ocupació màxima és del 50%, i d'un 5% addicional per a l'edificació auxiliar.

(11) En la Subzona 6h, l'ocupació màxima en planta baixa és del 50%, i en planta soterrani del 100%.

(12) En la Subzona 6i, l'ocupació màxima en planta àtic és del 73%.

D.- Alçada màxima

	Alçada màxima	Nombre de plantes
--	---------------	-------------------

4. Zona de Ciutat-jardí unifamiliar

Subzona 4a	7,50 m	PB+1
Subzona 4a.1	7,50 m	PB+1
Subzona 4b	7,50 m	PB+1
Subzona 4b.1	7,50 m	PB+1
Subzona 4b.2	7,50 m	PB+1
Subzona 4b.3	7,50 m	PB+1
Subzona 4b.4	7,50 m	PB+1
Subzona 4b.5	7,50 m	PB+1
Subzona 4b.6	6,80 m	PB+1
Subzona 4c	7,50 m	PB+1
Subzona 4d	7,50 m	PB+1
Subzona 4e	7,15 m	PB+1
Subzona 4f	7,15 m	PB+1
Subzona 4g	7,15 m	PB+1
Subzona 4i.1	6,80 m	PB+1
Subzona 4i.2	6,80 m	PB+1
Subzona 4i.3	6,80 m	PB+1
Subzona 4i.4	7,50 m	PB+1
Subzona 4m	3,50 m	PB

6. Zona Plurifamiliar aïllada

Subzona 6a		13,10 m	PB+3
Subzona 6b		16,25 m	PB+4
Subzona 6c		16,25 m	PB+4
Subzona 6c.1		13,10 m	PB+3
Subzona 6d		16,25 m	PB+4
Subzona 6e		16,25 m	PB+4
Subzona 6f		16,25 m	PB+4
Subzona 6g		9,95 m	PB+2
Subzona 6h		9,95 m	PB+2
Subzona 6i		16,25 m	PB+3+ 3,15 àtic
Subzona 6j	Habitatges unifamiliars	9,95 m	PB+2
	Resta	13,10 m	PB+3
Subzona 6j.1	Ús residencial	13,10 m	PB+3
	Ús hoteler	17,30 m	PB+4
Subzona 6k.1		13,10 m	PB+3
Subzona 6k.2		6,80 m	PB+1

7. Zona Hotelera

Subzona 7a	14,00 m	PB+3
Subzona 7b	14,00 m	PB+3
Subzona 7c	10,50 m	PB+2
Subzona 7d	10,50 m	PB+2

8. Zona Comercial

Subzona 8a	6,80 m	PB+altell	(a)
Subzona 8b	6,80 m	PB+1	
Subzona 8c	4,50 m	PB	
Subzona 8d	21,70 m	PB+5	

9. Zona de parc de bungalows

Zona 9	Zona de bungalows 1	de 3,30 m	PB	(**)(***) (****)
	Zona de bungalows 2	de 6,80 m	PB+1	(*)(***) (****)
	Zona de serveis	8,40 m	PB+1	

10. Zona Industrial

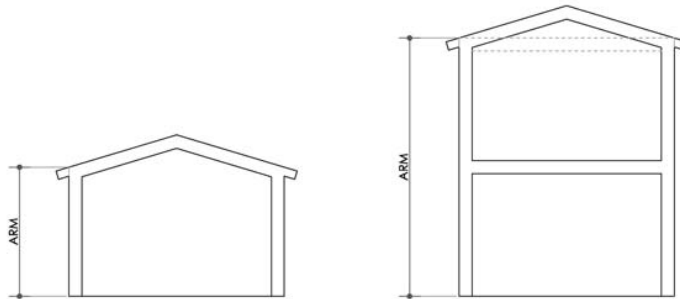
Subzona 10a	8,00 m	-
Subzona 10c. Indústria aparador	8,00 m	-

(a) En la Subzona 8d, les plantes pis PP4 i PP5 se separaran 3 m. de la façana.

(*) Únicament es podrà utilitzar la tipologia de bungalows de dues plantes –en PB+1P–, per materialitzar un màxim del 25% del sostre total de la zona que s'adreci a la instal·lació de bungalows i que els bungalows disposin de dues plantes –PB+1P– en les zones topogràficament més baixes de la zona de parc de bungalows.

(**) En la zona de parc de bungalows, en el cas de bungalows de PB, l'alçada s'amidarà des del centre de gravetat de la planta del bungalow, a nivell de terra fins al pla horitzontal que defineixen els tancaments perimetrals exteriors de cada unitat i que coincideix amb el punt d'arrencada de la coberta.

(***) Per als bungalows de PB+1, l'alçada s'amidarà des del centre de gravetat de la planta del bungalow a nivell de terra, fins a la cara superior de l'últim element resistent horitzontal que en el seu cas coincidirà amb el punt d'arracada de la coberta en el cas de coberta inclinada.

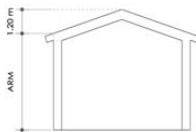


(**) bungalows de PB

(***) bungalows de PB+1

(****) Donat el caràcter dels bungalows o de grups dels mateixos, com a element unitari dins d'un solar de grans dimensions, l'alçada caldrà referir-la a cada un dels bungalows o grups dels mateixos seguint els criteris de l'últim punt de l'art. 108.1. que diu: "En cap cas les cotes de referència de les plantes baixes no es podran establir amb una variació absoluta de més o menys 1 m. en relació amb la cota natural del terreny que consti amb una antiguitat de 3 anys. Es prendrà com a punt de referència de cada alçària el centre de gravetat de cada planta baixa".

(*****) Pel que fa al punt de coronament estructural de la coberta, podrà tenir una alçada superior a 1,20 m. respecte al punt d'amidament de l'alçada reguladora màxima.



E.- Separacions a llinars

	Separació a llinars		Fons	Entre edificis dins mateixa parcel·la
	Fronts	Lateral		

4. Zona de Ciutat-jardí unifamiliar

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

CVE-DOGC-A-15020090-2015

Subzona 4i.3	5 m	-	-	6 m
Subzona 4i.4	3 m	3 m	3 m	-
Subzona 4m	5 m	3 m	3 m	6 m

6. Zona de Plurifamiliar aïllada

Subzona 6a	3 m	3 m	3 m	-	(17)
Subzona 6b	1/3 alçada	1/3 alçada	1/3 alçada	-	
Subzona 6c	4 m	4 m	4 m	-	
Subzona 6c.1	4 m	4 m	4 m	-	
Subzona 6d	5 m	5 m	5 m	-	(18)
Subzona 6e	6 m	6 m	6 m	-	
Subzona 6f	7 m	7 m	7 m	-	
Subzona 6g	3 m	Mitgera /1m	4 m	-	
Subzona 6h	-	-	-	-	(19)
Subzona 6i	4 m	3,10 m	3 m	1/2 alçada	
Subzona 6j	1/2 alçada	1/2 alçada	1/2 alçada	1/3 alçada	
Subzona 6j.1	3 m	3 m	3 m	-	
Subzona 6k.1	1/2 alçada	1/2 alçada	1/2 alçada	1/2 alçada	(21)
Subzona 6k.2	1/2 alçada	1/2 alçada	1/2 alçada	1/2 alçada	

7. Zona Hotelera

Subzona 7a	1/2 alçada	1/2 alçada	1/2 alçada	-	(22)
Subzona 7b	5 m	3 m	3 m	-	
Subzona 7c	6 m	6 m	6 m	-	
Subzona 7d	5 m	5 m	5 m	-	

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

9. Zona de parc de bungalows

Zona 9	10 m	10 m	10 m	-
--------	------	------	------	---

10. Zona Industrial

Subzona 10a	10 m	5 m	5 m	-	(23)
Subzona 10c Indústria aparador	6 m	6 m	6 m	-	

(13) En la Subzona 4b.1, les separacions de l'edificació seran de 5 m a vial, i 3 m a llindars veïns i zona verda.

(14) En la Subzona 4b.5, les separacions de l'edificació seran de 5 m a front de vial i de 3 m a la resta de llindars, excepte per a habitatges aparellats.

(15) En la Subzona 4b.6, les separacions a tots els llindars seran d'1/3 d'alçada de l'edificació, i de 3 m com a mínim.

(16) En la Subzona 4i.2, les separacions de l'edificació seran de 5 m a vials, i mitgera o 3 m a solars contigus.

(17) En la Subzona 6b, les separacions a tots els llindars seran d'1/3 l'alçada de l'edificació, i de 3 m com a mínim. Es permeten edificis escalonats.

(18) En la Subzona 6g, les separacions seran de 3 m a façana frontal a carrer i d'1 m a façana lateral a carrer; i de 4 m a façana posterior excepte en planta baixa.

(19) En la Subzona 6i, les separacions entre blocs d'una mateixa parcel·la seran la semi-suma d'alçades de l'edificació, i de 5 m com a mínim.

(20) En la Subzona 6j, les separacions a vials seran d'1/2 l'altura de l'edificació i de 6 m com a mínim; a llindars 1/2 alçada i 5 m com a mínim; i entre blocs de la mateixa parcel·la 1/3 alçada i 3 m com a mínim.

(21) En les Subzones 6k.1 y 6k.2, les separacions a línia oficial de carrer seran d'1/2 de l'alçada de l'edificació i de 6 m com a mínim; a llindars veïns d'1/2 l'alçada de l'edificació i de 5 m com a mínim; i entre edificis dins la mateixa parcel·la la semi-suma d'alçades i de 3 m com a mínim.

(22) En la Subzona 7a, les separacions a tots els llindars seran d'1/2 l'alçada de l'edificació, i de 5 m com a mínim.

(23) En la subzona 10a, en el cas que, com a conseqüència de l'obertura de nous vials en sectors urbanitzables contigus, un llindar lateral o fons passi a tenir consideració de front -façana-, la distància mínima de l'edificació a aquestes noves façanes podrà ser de 5 m.

En la Subzona 10c, la separació a l'eix de la carretera N-340 serà de 30 m, o aquella que en cada moment fixi la Llei de carreteres i sectorial.

F.- Densitat màxima d'habitatges

Densitat màxima d'habitatges

4. Zona de Ciutat-jardí unifamiliar

Subzona 4a	1 hab / 200 m ² parcel·la	(24)
Subzona 4a.1	1 hab / 400 m ² parcel·la	(25)
Subzona 4b	1 hab / 400 m ² parcel·la	
Subzona 4b.1	-	
Subzona 4b.2	1 hab / 256 m ² parcel·la	
Subzona 4b.3	2 hab / 400 m ² parcel·la	
Subzona 4b.4	1 hab / 100 m ² parcel·la	
Subzona 4b.5	Habitatges aïllats Habitatges aparellats	
	1 hab / 400 m ² parcel·la	
	2 hab / 600 m ² parcel·la	
Subzona 4b.6	0,6663 hab / 100 m ² parcel·la	
Subzona 4c	1 hab / 600 m ² parcel·la	
Subzona 4d	1 hab / 800 m ² parcel·la	
Subzona 4e	1 hab / 1.000 m ² parcel·la	
Subzona 4f	1 hab / 1.200 m ² parcel·la	

Subzona 4g	1 hab / 2.000 m ² parcel·la
Subzona 4i.1	2 hab / 600 m ² parcel·la
Subzona 4i.2	-
Subzona 4i.3	-
Subzona 4i.4	-
Subzona 4m	1 hab / 400 m ² parcel·la

6. Zona de Plurifamiliar aïllada

Subzona 6a	-
Subzona 6b	-
Subzona 6c	-
Subzona 6c.1	-
Subzona 6d	-
Subzona 6e	-
Subzona 6f	-
Subzona 6g	-
Subzona 6h	-
Subzona 6i	-
Subzona 6j	-
Subzona 6k.1	-
Subzona 6k.2	-

(24) Per a tota la zona de Ciutat-jardí unifamiliar (clau 4):

En les illes compreses entre el passeig Marítim i els carrers de Vitòria, d'Aranjuez i de Newton, s'admeten habitatges aparellats dos a dos, amb un màxim de 2 habitatges per parcel·la.

A les parcel·les situades per damunt de l'antic Camí de Sanitat es permeten 5 habitatges en filera en cada dos parcel·les.

A l'illa que confronta amb el passeig Marítim i fa cantonada amb el c/ Aranjuez la densitat màxima d'habitatges és d'1 habitatge per cada 200 m² de solar.

(25) En la Subzona 4a.1, s'admeten les densitats d'habitatges següents:

1 habitatge per parcel·la mínima.

2 habitatges aparellats en 2 parcel·les mínimes contigües amb projecte únic.

En parcel·les de més de 2.000 m²: 1 habitatge per cada 472 m² de parcel·la o fracció major de 236 m².

Article 202. Condicions d'ús

(...)

2. Es fixa la clau 8d per a la subzona comercial i de terciari en sòl privat a l'illa de l'antic pòsit (PA-1 "El Pòsit"), on únicament s'admeten els següents usos:

- Hoteler.
- Terciari–comercial admès en els termes previstos pel DL 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent, en planta baixa.
- Estacionament i aparcament, en plantes soterrani.

Els paràmetres urbanístics i edificadors d'aquesta subzona, definits a l'art.164 d'aquestes NNUU i a la fitxa del PA-1 "El Pòsit", són els següents:

- Tipus d'ordenació: Edificació aïllada
- Alçada màxima: 21,70 m.
- Nombre màxim de plantes: PB+5PP (PP4 i PP5 retranquejats 3 m. des de la línia de façana)

Condicions d'edificació específiques:

1) Retranquejament de l'edificació al seu front amb el carrer dels Pescadors perquè aquest tingui una amplada mínima de 8 metres.

2) Volades:

- Es permet una volada del cos edificatori, a les seves plantes PP1, PP2 i PP3, sempre que estigui ajustada a les normes urbanístiques del POUM (art. 89).

- S'admet, com a element sortint no tancat, no ocupable ni habitable, un filtre de protecció solar ("pell de l'edifici"), d'un material d'aspecte de fusta però de millor manteniment i conservació (a base de làmines de resines termoendurides homogèniament amb fibra de fusta, fabricada a alta pressió i temperatura), que envoltarà les plantes pis primera, segona i tercera en les quatre façanes de l'edifici amb una finalitat funcional i de seguretat (garantir la correcta il·luminació dels espais interiors i donar privacitat tant pels usuaris de l'hotel com pels veïns, així com també garantir la neteja des de l'interior de l'hotel, evitant bastides o altres mitjans menys segurs i més molestos). Atès aquestes finalitats funcionals i de seguretat que tindrà aquest element, considerant també la pròpia singularitat de l'edifici, s'admet que podrà tenir una volada màxima de 0,70 m. mesurat des del cos edificat (que és la mínima necessària per la referida finalitat de neteja des de l'interior amb els necessaris mitjans de seguretat), a partir d'una alçada de 3,50 m., que no computaran als efectes d'edificabilitat ni ocupació. Amb aquest mateix objectiu de funcionalitat, la volada d'aquest element sortint, formant una marquesina, podrà ser de fins a 2,50 m. d'amplada sobre la porta d'accés principal a l'Hotel pel carrer Pau Casals, en tot cas amb una alçada superior a 3,50 m. i permetent deixar lliure l'espai de maniobra de 5 metres apte per l'autoescala de bombers i que ni aquesta marquesina d'entrada a l'Hotel ni cap element sortint sobresortirà en cap punt de l'ample de la vorera de vianants.

3) Elements constructius a la planta pis cinquena de l'edifici.

A la planta pis cinquena només es permeten les següents construccions, que només podran ocupar un màxim del 60% de la planta:

- Tots els elements tècnics de les instal·lacions, com són els dipòsits d'aigua, els aparells de refrigeració, els conductes de ventilació o de fums, les antenes de telecomunicació, ràdio i televisió pròpies de l'edifici, la maquinària d'ascensor i l'espai per recorregut extra d'aquest, la sortida o badalot de l'escala, les plaques solars, i la resta d'elements previstos a l'art. 88 de les NNUU del POUM. Els espais ocupats per aquestes instal·lacions en cap cas computaran com a sostre edificat.

- Piscina i elements tècnics per al manteniment, depuració d'aigua i neteja d'aquesta i els precisos per altres usos complementaris (bar i serveis).

- Per motius de seguretat i funcionals es permeten elements constructius de separació entre ambdues zones (la destinada a elements tècnics i la destinada als usuaris de l'hotel –piscina i usos complementaris-), així com també una coberta que doni una uniformitat estètica a les instal·lacions d'aquesta planta pis cinquena, que en cap cas podrà sobresortir de la projecció del forjat del sostre de la PP4 ni estendre's en una superfície superior al 50% de la superfície d'aquesta planta.

4) La planta baixa de l'edificació, excepte els espais necessaris per a la funcionalitat de l'hotel (que no podran ocupar més d'un 50% de la superfície de la planta), haurà de destinar-se a un ús comercial. Aquesta planta, en atenció al seu destí comercial, disposarà d'una alçada mínima de 3,50 m.

5) La condició d'hotel de qualitat, tant per la seva categoria, com per la seva vocació de respondre a un model no estacional, com per la seva qualitat arquitectònica, caldrà ser justificada en sol·licitar-se la pertinent llicència urbanística.

6) Condicions estètiques de l'edificació.

Els materials per a les façanes només podran ser estucs i arrebossats pintats, sempre amb colors blancs i ocres, i acabats de pedra calcària, en cap cas polida. No es permeten aplacats de pedra polida, marbres, granets ni aplacats ceràmics, ni acabats de façana amb granulats petris o altres tipus d'estucats no tradicionals.

La fusteria haurà de ser de fusta, natural, envernissada o pintada, pvc o alumini lacat, de colors blanc, marró fosc o verd fosc. La resta de colors o materials no estan autoritzats.

Els elements de protecció de la façana hauran de ser d'un material d'aspecte de fusta però de millor manteniment i conservació (a base de làmines de resines termoendurides homogèniament amb fibra de fusta, fabricada a alta pressió i temperatura), quedant prohibit l'ús de materials com PVC o alumini lacat.

En el tràmit de la llicència d'obres caldrà justificar la idoneïtat dels acabats de façana. En tot cas, l'Ajuntament podrà rebutjar solucions que no siguin adequades ni respectuoses amb el seu entorn."

7) Per sobre de l'alçada reguladora màxima podran instal·lar-se elements tècnics admesos per les NNUU del POUM i que mai superin els 1,10 metres. Per tant per sobre de la coberta plana que fixa l'alçada reguladora màxima no podran instal·lar-se mai elements que superin en alçada 1,10 metres, que coincideix amb la mateixa alçada d'una barana perimetral que limita la zona esmentada amb la fi d'evitar que aquests elements tècnics puguin ser vistos.

Les dimensions de la zona que conté els elements tècnics delimitada per aquesta barana d'1,10 metres d'alçada són: 10,83 metres per 6,97 metres, tal i com es detallen als plànols normatius: secció U07 i planta coberta U06.

FITXA URBANÍSTICA**POLÍGON D'ACTUACIÓ PA-1. EL PÒSIT**

Situació i delimitació: Polígon d'actuació en sòl urbà situat al barri del Port.

Comprèn l'illa on s'ubicava el Pòsit de Pescadors, i limita al nord amb el carrer de Pau Casals, a l'est amb el carrer de les Barques, al sud amb el carrer del Carme i a l'oest amb el carrer dels Pescadors.

Superfície total	1.681 m²
Sistemes generals - Espais lliures públics	661 m²
Finca 8d	1.020 m²
Superfície neta edificable màxima (8d)	1.020 m²

Objectius:

- La cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de la reserva de parc urbà inclosa a l'àmbit, degudament urbanitzada, així com l'arranjament dels trams de carrer que hi confronten.

Qualificació urbanística

8d i Pu

Gestió de les obligacions urbanístiques:

- L'operació urbanística, ara entesa com a actuació de transformació urbanística de dotació, comporta un increment d'edificabilitat respecte a l'ordenació prevista al POUM aprovat definitivament l'any 2005 i, per aquest motiu, el titular de la finca edificable estarà subjecte a les obligacions legalment establertes (arts. 99.3 i 110.1 DL 1/2010) de cessió a l'Ajuntament del 15% del total del sostre de nova generació i del 5% d'aquest sostre per destinar-lo a zones verdes i espais lliures públics. Atesa la impossibilitat material de ser assumides aquestes obligacions dins l'àmbit, l'obligació serà satisfer a l'Ajuntament la seva equivalència econòmica per substitució.

- L'import que cal satisfer en concepte d'equivalència econòmica per substitució de les superfícies i sostre de cessió puja a 240.800,55 €, segons resulta detallat i justificat a l'informe de valoració redactat per l'arquitecte Álvaro Batlle que consta a l'avaluació econòmica i financera integrant de la modificació puntual del POUM referent a aquest polígon.

- El deure de pagament substitutori de les cessions es satisfarà una vegada aprovada definitivament la modificació puntual del POUM referent a aquest PA-1 i com a condició de la seva publicació.

Condicions d'edificació específiques pel supòsit que la finca edificable es destini a hotel de qualitat (4 estrelles o categoria superior):

1) Retranquejament de l'edificació al seu front amb el carrer dels Pescadors.

El carrer dels Pescadors en l'actualitat presenta un traçat amb escanyament a la seva connexió amb la plaça que resulta de l'execució del present PA-1, amb una amplada mínima de 6 metres. A l'efecte de millorar el seu traçat i les seves condicions d'assolejament, l'edificació es retranquejarà respecte al límit de la parcel·la privada el suficient perquè tot aquest tram de carrer disposi d'una amplada mínima de 8 metres, molt més coherent amb la resta d'amplades dels vials que envolten la finca.

2) Volades:

- Es permet una volada del cos edificatori, a les seves plantes PP1, PP2 i PP3, sempre que estigui ajustada a les normes urbanístiques del POUM (art. 89).

- S'admet, com a element sortint no tancat, no ocupable ni habitable, un filtre de protecció solar ("pell de l'edifici"), d'un material d'aspecte de fusta però de millor manteniment i conservació (a base de làmines de resines termoendurides homogèniament amb fibra de fusta, fabricada a alta pressió i temperatura), que envoltarà les plantes pis primera, segona i tercera en les quatre façanes de l'edifici amb una finalitat funcional i de seguretat (garantir la correcta il·luminació dels espais interiors i donar privacitat tant pels usuaris de l'hotel com pels veïns, així com també garantir la neteja des de l'interior de l'hotel, evitant bastides o altres mitjans menys segurs i més molestos). Atès aquestes finalitats funcionals i de seguretat que tindrà aquest element, considerant també la pròpia singularitat de l'edifici, s'admet que podrà tenir una volada màxima de 0,70 m. mesurat des del cos edificat (que és la mínima necessària per la referida finalitat de neteja des de l'interior amb els necessaris mitjans de seguretat), a partir d'una alçada de 3,50 m., que no computaran als efectes d'edificabilitat ni ocupació. Amb aquest mateix objectiu de funcionalitat, la volada d'aquest element sortint, formant una marquesina, podrà ser de fins a 2,50 m. d'amplada sobre la porta d'accés principal a l'Hotel pel carrer Pau Casals, en tot cas amb una alçada superior a 3,50 m. i permetent deixar lliure l'espai de maniobra de 5 metres apte per l'autoescala de bombers i que ni aquesta marquesina d'entrada a l'Hotel ni cap element sortint sobresortirà en cap punt de l'ample de la vorera de vianants.

3) Elements constructius a la planta pis cinquena de l'edifici.

A la planta pis cinquena només es permeten les següents construccions, que només podran ocupar un màxim del 60% de la planta:

- Tots els elements tècnics de les instal·lacions, com són els dipòsits d'aigua, els aparells de refrigeració, els conductes de ventilació o de fums, les antenes de telecomunicació, ràdio i televisió pròpies de l'edifici, la maquinària d'ascensor i l'espai per recorregut extra d'aquest, la sortida o badalot de l'escala, les plaques solars, i la resta d'elements previstos a l'art. 88 de les NNUU del POUM. Els espais ocupats per aquestes instal·lacions en cap cas computaran com a sostre edificat.

- Piscina i elements tècnics per al manteniment, depuració d'aigua i neteja d'aquesta i els precisos per altres usos complementaris.

- Per motius de seguretat, funcionals i també estètics es permeten elements constructius de separació entre ambdues zones (la destinada a elements tècnics i la destinada als usuaris de l'hotel –piscina i usos complementaris-), així com també una coberta que doni una uniformitat estètica a les instal·lacions d'aquesta planta pis cinquena, que en cap cas podrà sobresortir de la projecció del forjat del sostre de la PP4 ni estendre's en una superfície superior al 50% de la superfície d'aquesta planta.

4) La planta baixa de l'edificació, excepte els espais necessaris per a la funcionalitat de l'hotel, (que no podran ocupar més d'un 50% de la superfície de la planta), haurà de destinar-se a un ús comercial.

5) La condició d'hotel de qualitat, tant per la seva categoria, com per la seva vocació de respondre a un model no estacional, com per la seva qualitat arquitectònica, caldrà ser justificada en sol·licitar-se la pertinent llicència urbanística.

6) Condicions estètiques de l'edificació.

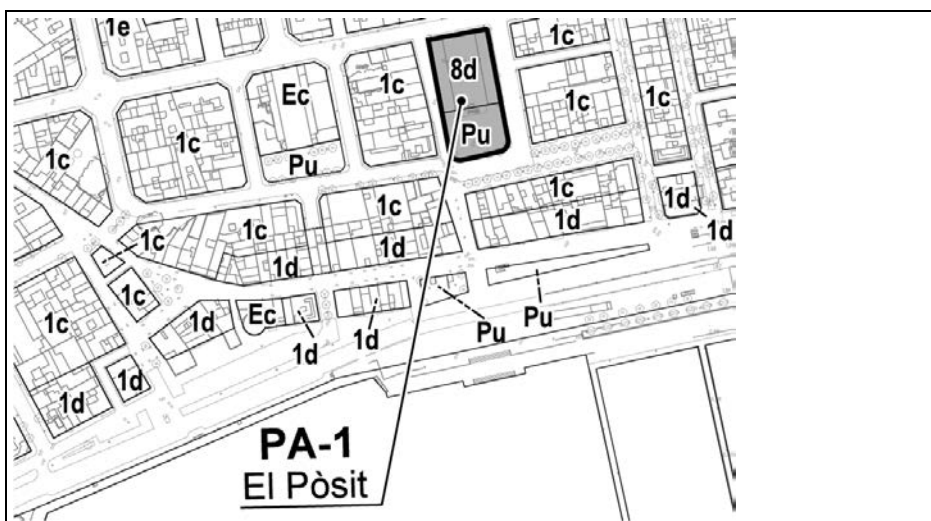
Els materials per a les façanes només podran ser estucs i arrebossats pintats, sempre amb colors blancs i ocres, i acabats de pedra calcària, en cap cas polida. No es permeten aplacats de pedra polida, marbres, granets ni aplacats ceràmics, ni acabats de façana amb granulats petris o altres tipus d'estucats no tradicionals.

La fusteria haurà de ser de fusta, natural, envernissada o pintada, pvc o alumini lacat, de colors blanc, marró fosc o verd fosc. La resta de colors o materials no estan autoritzats.

Els elements de protecció de la façana hauran de ser d'un material d'aspecte de fusta però de millor manteniment i conservació (a base de làmines de resines termoendurides homogèniament amb fibra de fusta, fabricada a alta pressió i temperatura), quedant prohibit l'ús de materials com PVC o alumini lacat.

En el tràmit de la llicència d'obres caldrà justificar la idoneïtat dels acabats de façana. En tot cas, l'Ajuntament podrà rebutjar solucions que no siguin adequades ni respectuoses amb el seu entorn.

7) Per sobre de l'alçada reguladora màxima podran instal·lar-se elements tècnics admesos per les NNUU del POUM i que mai superin els 1,10 metres. Per tant, per sobre de la coberta plana que fixa l'alçada reguladora màxima no podran instal·lar-se mai elements que superin en alçada 1,10 metres, que coincideix amb la mateixa alçada d'una barana perimetral que limita la zona esmentada amb la fi d'evitar que aquests elements tècnics puguin ser vistos. Les dimensions de la zona que conté els elements tècnics delimitada per aquesta barana d'1,10 metres d'alçada són: 10,83 metres per 6,97 metres, tal i com es detallen als plànols normatius: secció U07 i planta coberta U06.



<p>Sòl urbà Plànols 1:5.000. Sèries C i Q Plànols 1:2.000. Sèrie Q Instrument de desenvolupament urbanístic Sistema d'actuació</p> <p>Agenda Àmbit Tipus d'ordenació Alçada màxima Nombre màxim de plantes</p> <p>Usos admesos</p>	<p>Polígon d'actuació PA-1 Full 7 Full D5 Projecte d'urbanització Reparcel·lació. Modalitat de compensació bàsica. (Les compensacions econòmiques per l'increment d'edificabilitat no es sotmetran a cap sistema d'actuació)</p> <p>Execució immediata. 0,17 Ha Edificació aïllada 21'70 m PB+5PP (PP4 i PP5 retranquejats 3 m. de línia de façana).</p> <p>Hoteler de qualitat (4 estrelles o categoria superior), Terciari –comercial admès en els termes previstos pel DL 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent en planta baixa, i estacionament i aparcament, en plantes soterrani.</p>
---	--